

Kommunales
Zentren- und
Nahversorgungskonzept
Bremen

Fortschreibung 2020

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



Die Senatorin für Wirtschaft,
Arbeit und Europa



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Freie Hansestadt Bremen
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

BEARBEITUNG

Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Hauptsitz Dortmund

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Jens Nußbaum, M. A.
Britta Hilkmann, M. Sc.

PROJEKTBEGLEITENDE STEUERUNGSGRUPPE

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Dr. Arne Sünemann
Markus Löwer
Katrin Eimert
Jan Dierk Stolle

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Dr. Dirk Kühling
Dr. Christel Lübben
Markus Haacke

Handelskammer Bremen

Karsten Nowak
Bettina Schaefers

Handelsverband Nordwest

Jan König

Bildnachweis:

Titelgrafik: G. Domininghaus

Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
	Prolog	3
1	Einführung	6
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	8
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	8
2.2	Raumordnerische Regelungen	9
3	Methodik	15
4	Zukünftige Entwicklung des Einzelhandels	19
4.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Bremen	19
4.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	21
4.2.1	Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven	21
4.2.2	Methodik und Berechnung	22
4.2.3	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive für die Stadt Bremen	28
5	Zentrenkonzept	33
5.1	Planungsrechtliche Einordnung von zentralen Versorgungsbereichen	33
5.2	Übergeordnete Beurteilung der zentralen Versorgungsbereiche in Bremen	38
5.2.1	Stadtteilzentren	38
5.2.2	Nahversorgungszentren	41
5.2.3	Zentrenstruktur	45
5.3	Zentrale Versorgungsbereiche	46
5.4	Neues Zentrenmodell	126
6	Nahversorgungskonzept	133
6.1	Versorgungskriterien und Standorttypen der Nahversorgung	133
6.1.1	Versorgungskriterien der Nahversorgung	133
6.1.2	Standorttypen der Nahversorgung	135
6.1.3	Siedlungsbereiche ohne wohnungsnahе Versorgungsstrukturen	136
6.2	Stadtteilspezifisches Nahversorgungskonzept	137
6.2.1	Blumenthal	137
6.2.2	Borgfeld	141
6.2.3	Burglesum	144
6.2.4	Findorff	148
6.2.5	Gröpelingen inkl. Häfen	151
6.2.6	Hemelingen	154
6.2.7	Horn-Lehe	158
6.2.8	Huchting	162
6.2.9	Mitte	165
6.2.10	Neustadt	168
6.2.11	Oberneuland	172
6.2.12	Obervieland	176
6.2.13	Osterholz	180

6.2.14	Östliche Vorstadt	184
6.2.15	Schwachhausen	187
6.2.16	Vahr	190
6.2.17	Veogesack	193
6.2.18	Walle	197
6.2.19	Woltmershausen	200
6.3	Gesamtstädtische Handlungsprioritäten	203
6.4	Nahversorgungsprüfschema	204
<hr/>		
7	Sonderstandortkonzept	212
7.1	Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten	212
7.2	Beurteilung der Sonderstandorte in Bremen	213
7.3	Empfehlungen für die Sonderstandorte in Bremen	214
7.4	Sonderstandortmodell	223
<hr/>		
8	Sortimentsliste	226
8.1	Methodische Herleitung	226
8.2	Sortimentsliste für Bremen	228
<hr/>		
9	Steuerungsleitsätze	231
9.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	231
9.2	Steuerungsleitsätze für Bremen	232
<hr/>		
10	Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen	237
11	Schlusswort	243
12	Anhang	245

Prolog

Das vorliegende Zentren- und Nahversorgungskonzept löst das gleichnamige, seit 2009 bewährte, Konzept zur Stärkung und Stabilisierung der Zentren sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung in der Stadt Bremen ab. Es soll auf Ebene der Gesamtstadt als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Das Konzept stellt ein Gemeinschaftsprodukt dar. Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, die Handelskammer Bremen sowie der Handelsverband Nordwest haben es in einem intensiven Arbeits- und Beteiligungsprozess zusammen mit dem Auftragnehmer Stadt + Handel entwickelt.

Auf Basis des von Stadt + Handel erarbeiteten Gutachtens zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Bremen (11/2019), welches sowohl von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung als auch von der Deputation für Wirtschaft und Arbeit zur Kenntnis genommen wurde, wurde zwischen Dezember 2019 und Mai 2020 eine Beteiligung der Beiräte, der Partner Bremens im Kommunalverbund und weiterer Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Um das Konzept übersichtlicher zu gestalten, wurden auf Basis des überarbeiteten Gutachterendberichts von Stadt + Handel und den abgewogenen Stellungnahmen aus der Beteiligung zwei Dokumente erstellt:

Das hier vorliegende Konzept stellt das städtebauliche Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und enthält die obligatorischen Elemente: Rechtliche Rahmenbedingungen, die Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung, das Zentrenkonzept inkl. der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche, das Nahversorgungskonzept inkl. stadtteilspezifischer Aussagen, das Sonderstandortkonzept, die Sortimentsliste, die Steuerungsleitsätze sowie bau- und planungsrechtliche Empfehlungen. Die Anlage zum kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept – Fortschreibung 2020: Material und Hintergrundinformation stellt neben Informationen zur Beteiligung und zum Kommunikationsprozess zusätzliches Material bereit: Trends im Handel, gesamtstädtische und stadtteilspezifische Strukturanalysen.

Die Schlussphase der Erarbeitung des vorliegenden Konzepts fiel in die Zeit der Covid-19-Krise. Schon vor der Krise wurde bundesweit ein Rückgang der Zahl an Unternehmen im stationären Einzelhandel um bis zu ca. 25 % bis 2030 prognostiziert. Die gesamten Auswirkungen der Covid-19-Krise auf die Anzahl der Einzelhandelsunternehmen und auf die Flächenentwicklung ist noch nicht absehbar und wird sich voraussichtlich erst mittelfristig zeigen. Einzelne Zentren, insbesondere die Innenstadt Bremens, sind jedoch bereits jetzt von Schließungen großer Einzelhandelsbetrieben betroffen, die oft auch als Magnet und Frequenzbringer gedient haben. Aus diesem Grund ist es wichtig, weiterhin eine verlässliche Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels vor dem Hintergrund der stadtentwicklungspolitischen Ziele zu bieten.

Die Kernelemente des fortgeschriebenen kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept sind:

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Bremen (siehe Kapitel 4)

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Bremen bestmöglich entsprechende Zielperspektive, sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden.

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 der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven und im Kontext des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept, 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.

Die 5 übergeordneten Ziele, die ergänzt werden durch die Querschnittsziele der Schaffung einer Planungs- und Investitionssicherheit sowie der Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsbelange in der Region, lauten wie folgt:

- 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

Zentrenkonzept (siehe Kapitel 5+7)

Vor dem Hintergrund des übergeordneten Ziels einer nachhaltigen Stadt der kurzen Wege, wird am räumlichen Leitbild einer polyzentralen Struktur Bremens festgehalten. Für die Stadt Bremen mit der Innenstadt, 15 Stadtteilzentren (darunter die zwei besonderen Stadtteilzentren Vegesack und Viertel) und 18 Nahversorgungszentren werden insgesamt 34 zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Die 2009 festgelegte Zentrenstruktur wird somit in großen Teilen fortgeschrieben. Die zentralen Versorgungsbereiche sind räumlich konkret definiert und im Sinne des Baugesetzbuches schützenswert. Sie bilden den Schwerpunkt der weiteren Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bremen. Ergänzt werden diese Positivstandorte der Einzelhandelsentwicklung durch sechs Sonderstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Nahversorgungskonzept (siehe Kapitel 6)

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung Bremens (insbesondere im Zuge des demografischen Wandels und der zu beobachtenden Reurbanisierungstendenzen) wurden 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 in den Stadtteilen flächendeckend gewährleistet werden kann.

Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 9)

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Bremer Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten. Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Bremen effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

- Leitsatz 1: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.
- Leitsatz 2: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an (besonderen) Nahversorgungsstandorten/-lagen vorzusehen.
- 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 dagegensprechen.

Die Leitsätze werden im Konzept (siehe Kapitel 9) noch weiter ausdifferenziert.

Bremer Sortimentsliste (siehe Kapitel 8)

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 Kenntnis der regionalen Sortimentsliste aus dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept in modifizierter Form fortgeschrieben.

1 Einführung

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 nahversorgungsrelevanten¹ 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, aktueller (u. a. EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie²) Rechtsprechung 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 optimiert. Die vorliegende Konzeption schreibt das bestehende Zentren-

¹ Zum Verständnis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenrelevanz einzelner Sortimente im Einzelhandel sei an dieser Stelle bereits auf Kapitel 8 „Sortimentsliste“ verwiesen

² vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

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 (RZEHK) Region Bremen 2014 sowie der Ergebnisse der regionsweiten Einzelhandelsbestandserfassung durch den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V.
- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation 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 und 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 RZEHK 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 Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwickler*innen, Investor*innen und Immobilieneigentümer*innen 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, die Bürger*innen aus Kund*innen- und Besucher*innenperspektive.

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.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

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. Dabei beachtet das Zentren- und Nahversorgungskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.³ Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (z. B. Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen in einem **erforderlichen, verhältnismäßigen und nichtdiskriminierenden** Maße lenken sollen.

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 Rechtsprechung⁴. 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 wesent-

³ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

⁴ 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).

liche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁵

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

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 RZEHK 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 RZEHK 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 Einzelhandelskonzeptes des Kommunalverbunds 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

⁵ vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

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 RZEHK 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 RZEHK Region Bremen skizziert:

- „Die Stadt [Bremen] in der Region Bremen hat folgende zentralörtliche Funktion: **Oberzentrum.**“
- „Um die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbraucher*innennahen Versorgung der Bevölkerung (im Rahmen der regionalen Raum- und Siedlungsstruktur) zu sichern und zu stärken, sollen **Einzelhandelsgroßprojekte** und **Nahversorgungsprojekte über 800 m²** 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 Kommunalverband 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 m² 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 sortimentspezifischen 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 RZEHK 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 RZEHK 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 m² 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 Grenzübereichenden 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 verbraucher*innennahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“
- **[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 (Beeinträchtungsverbot) 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 Erarbeitungsschritte durchgeführt:



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 0) 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
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	11/2016- 02/2017	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse/zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
Kund*innen- herkunftser- hebung	Erhebung durch Stadt + Handel	11/2017	Erhebung in Einzelhandelsbetrieben in Bremen	Kund*innenherkunft Einzugsbereiche
Stadtteil- zentren- rundgänge	Begehung mit Stadt + Handel	11/2017, 01/2018, 05/2018	Qualitative Gespräche mit Akteur*innen vor Ort, Zentrenrundgänge	Analyse der Entwicklung der Zentren, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Entwicklungsmöglichkeiten und Potentialflächen der ZVB
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH RETAIL CONSUL- TANTS GmbH 2017	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (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.⁶ 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 außenliegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der

⁶ Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden lediglich strukturprägende Leerstände (>400m² G-VKF) erfasst.

Inhaber*in/Geschäftsführer*in 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.

Die Bestandserhebung wurde von November 2016 bis Februar 2017 durchgeführt. Die darauf aufbauenden Auswertungen und Analysen von Stadt+Handel erfolgten ab Ende 2017. Die Erhebung wurde nicht systematisch für die Auswertung ergänzt. Eine vollständige Aktualisierung der vorliegenden Datentabellen und Analysen (insb. stadtteilspezifische Strukturanalyse, Zentrensteckbriefe und stadtteilspezifische Nahversorgungssituation) sowie der Karten war für die Endfassung nicht leistbar und ist aufgrund der Dynamik im Handel nicht seriös möglich. Deshalb werden lediglich im Nahversorgungskonzept für die Stadtteile einzelne bekannte Änderung der Bestandssituation zwischen der Einzelhandelserhebung 2016/2017 und Juli 2020 ohne Anspruch auf Vollständigkeit an entsprechender Stelle in den Fußnoten ergänzt.

Kund*innenherkunftserhebung

Die Kund*innenherkunftserhebung fand in der ersten Novemberwoche 2017 (06.11.2017-11.11.2017) auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt, bei welchem die Kund*innen nach ihrem Wohnort befragt wurden (siehe Anlage zum kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept – Fortschreibung 2020: Material und Hintergrundinformation). Innerhalb Bremens wurde eine Befragung der Kund*innenherkunft nach Stadtteilen durchgeführt, um eine spezifische Einordnung der Kund*innenherkunft vornehmen zu können. Außerhalb Bremens erfolgte eine Abfrage nach der Postleitzahl. Die Kund*innenherkunftserhebung dient ausschließlich der Erfassung des Wohnortes der Kund*innen des bremischen Einzelhandels und somit zur empirischen Ableitung des Markteinzugsgebietes.

Um einen breiten Überblick über die Kund*innenherkunft 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 Kund*innenherkunftserhebung 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 Passant*innenbefragung inklusive einer Kund*innenherkunftsbefragung 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 Akteur*innen der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, der Handelskammer Bremen, den Ortsämtern der Stadtteile, der lokalen Politik und weiteren relevanten Akteur*innen 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.

4 Zukünftige Entwicklung des Einzelhandels

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse (siehe Anlage zum kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept – Fortschreibung 2020: Material und Hintergrundinformation) konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Bremen sowie die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven abzuleiten.

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

Abbildung 2: 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 der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven und im regionalen Kontext als Mitglied 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 bedeu-

tendsten 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 Lauflagen mit Fokus auf die Hauptgeschäftslage (Obernstraße, 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. 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 niedrighschwelliger 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 Einzelhandel mit 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 die Kund*in 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.

Als allumfassende Ziele, welche sich auf allen räumlichen Ebenen formulieren lassen, sollen durch das Konzept die Planungs- und Investitionssicherheit sichergestellt werden und eine enge Abstimmung mit den Zielen des RZEHK 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.

4.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

4.2.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf der Basis der zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam⁷ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren-

⁷ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter haben die hier dargestellten Entwicklungsperspektiven darüber hinaus nur begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse 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.

4.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden (siehe Anlage zum kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept – Fortschreibung 2020: Material und Hintergrundinformation). Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Bremen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

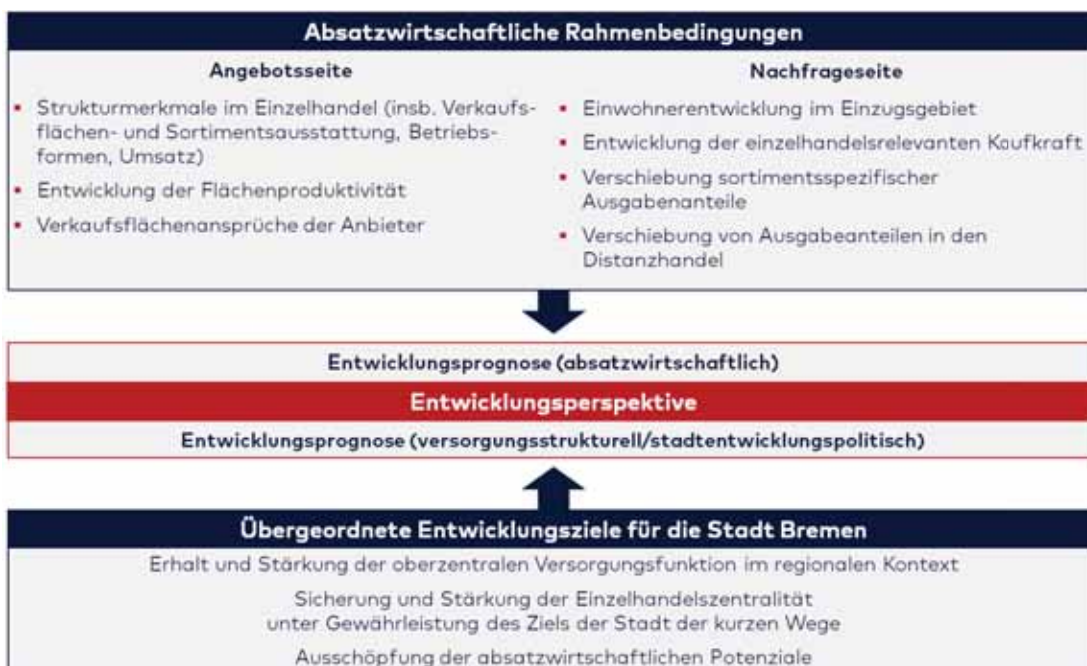


Abbildung 3: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige 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 Versorgungs-

auftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Bremen aufgegriffen. Für Bremen als Oberzentrum ergibt sich somit eine herausgehobene Stellung, welche die Versorgung Bremens und des Einzugsgebietes mit Warengruppen aller Fristigkeitsstufen umfasst.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose 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 das **Prognosejahr 2023** einzeln erläutert.

Einwohner*innenentwicklung 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.

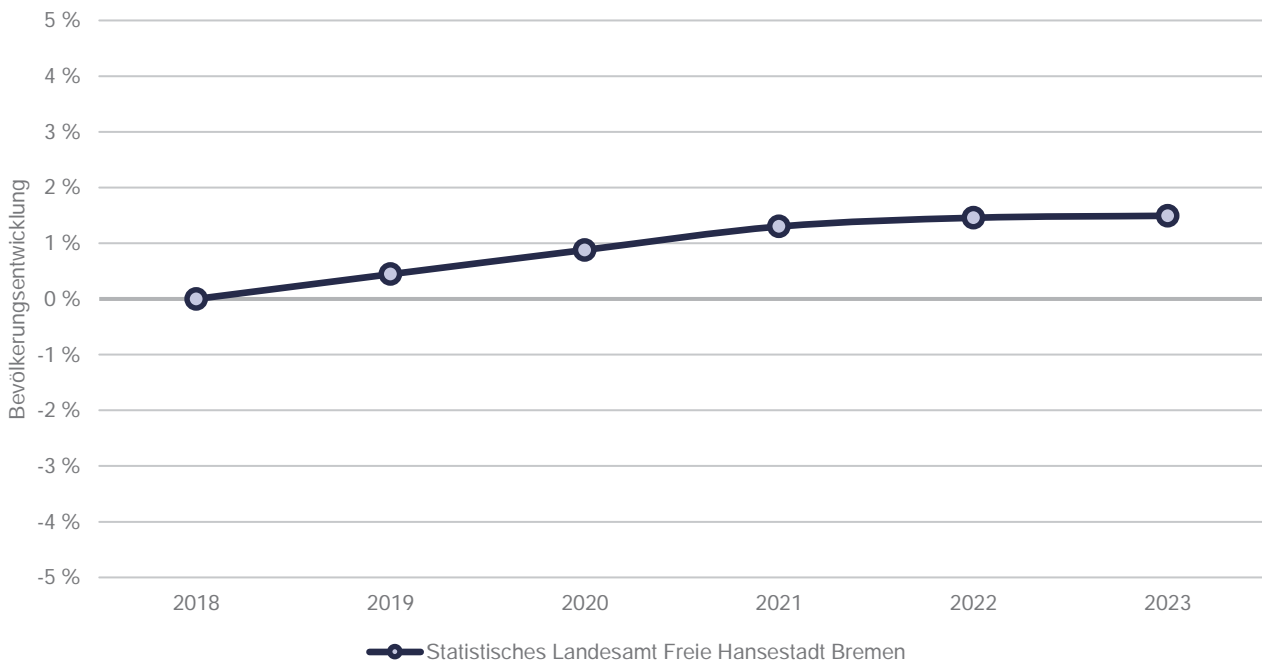


Abbildung 4: Einwohner*innenprognose für Bremen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohner*innenprognose: Statistisches Landesamt, 2017

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.).

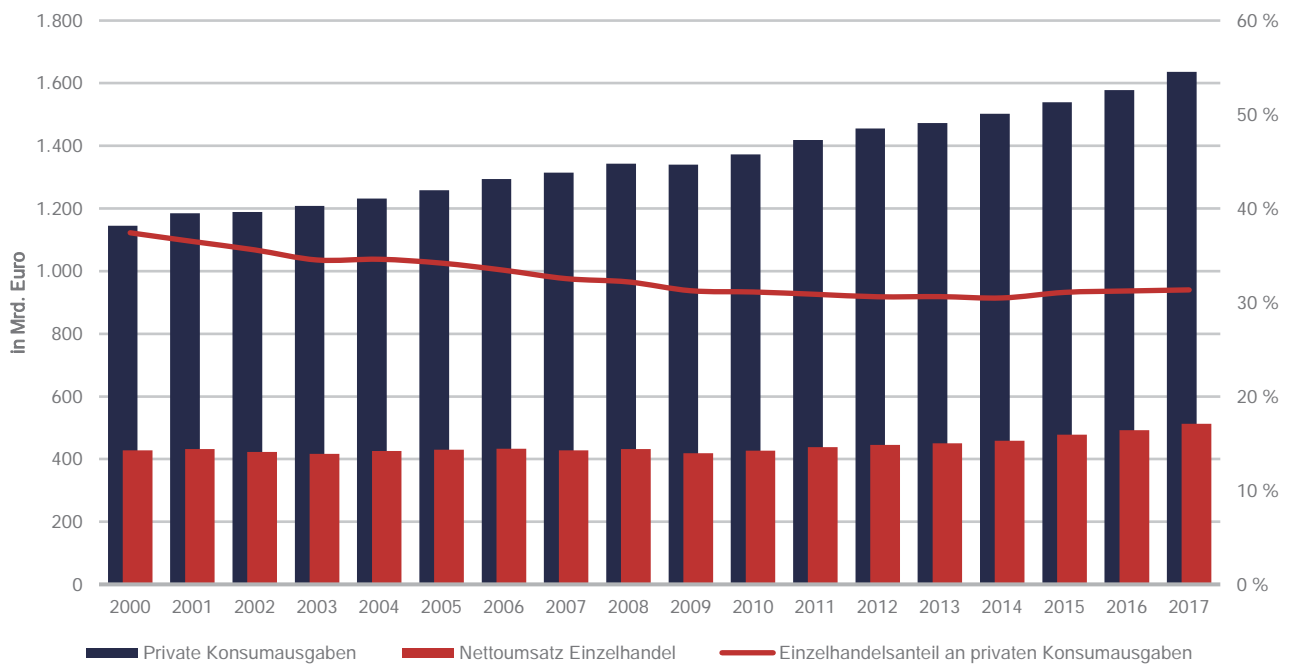


Abbildung 5: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

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 der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven 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.

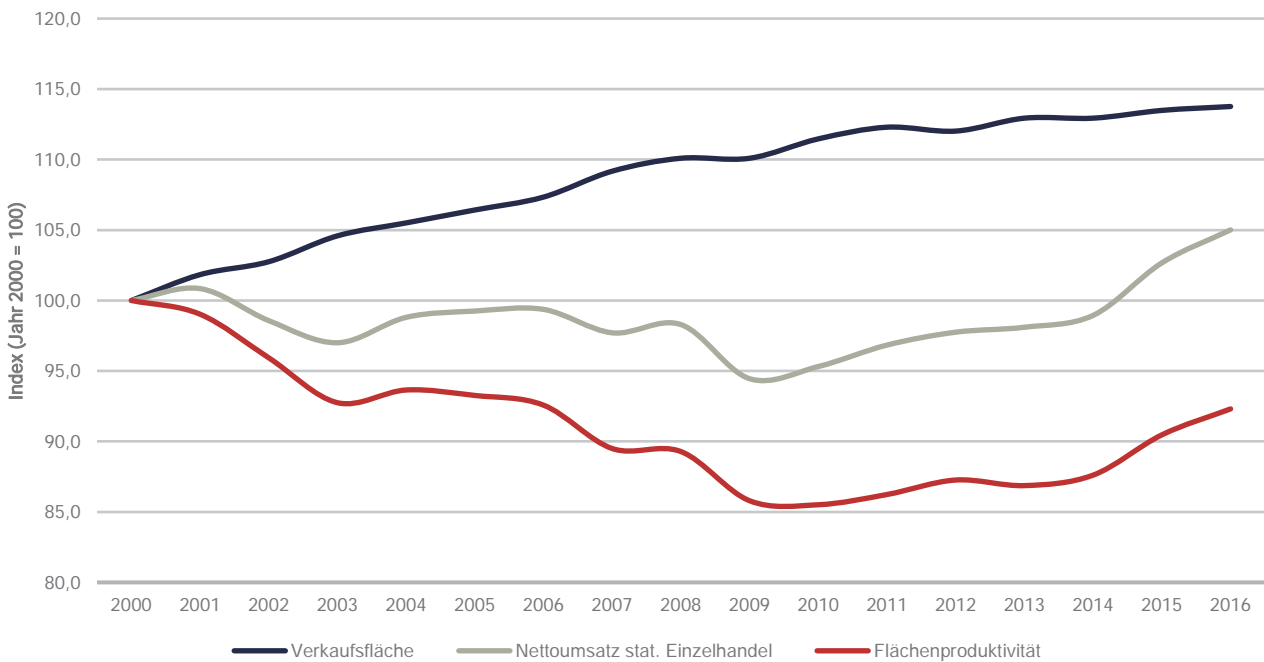


Abbildung 6: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

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 Mrd. Euro (rd. 10,2 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.

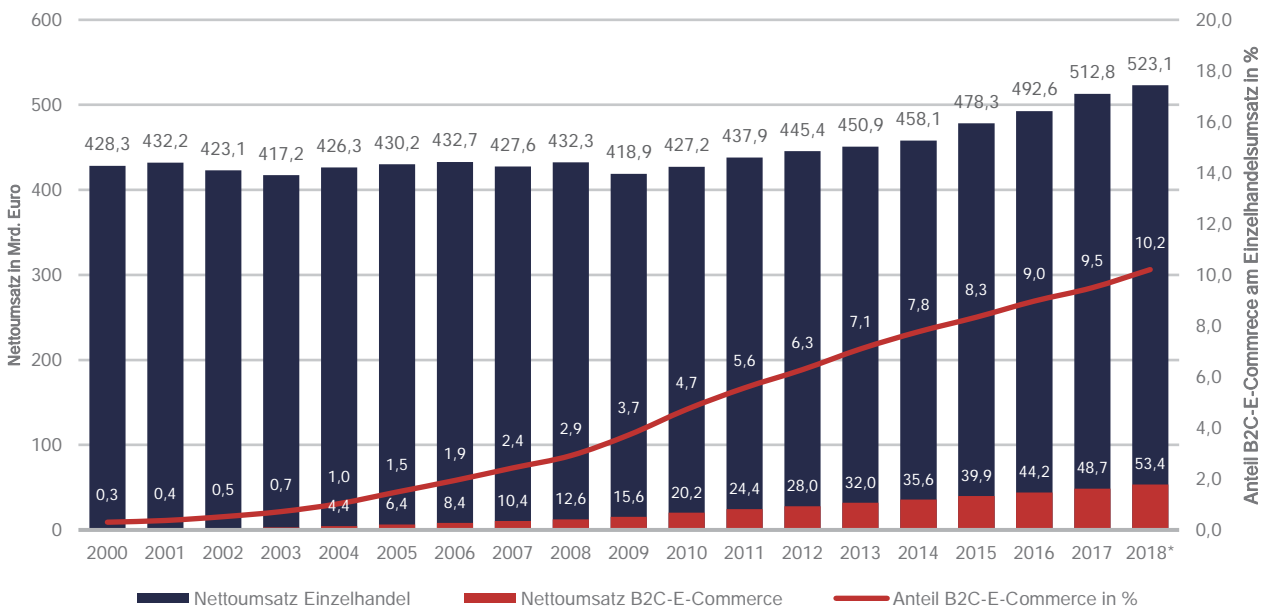


Abbildung 7: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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/Zeitschriften, 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. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der COVID-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen in der Tendenz zu einem deutlichen Wachstumsimpuls des Online-Handels führen werden.

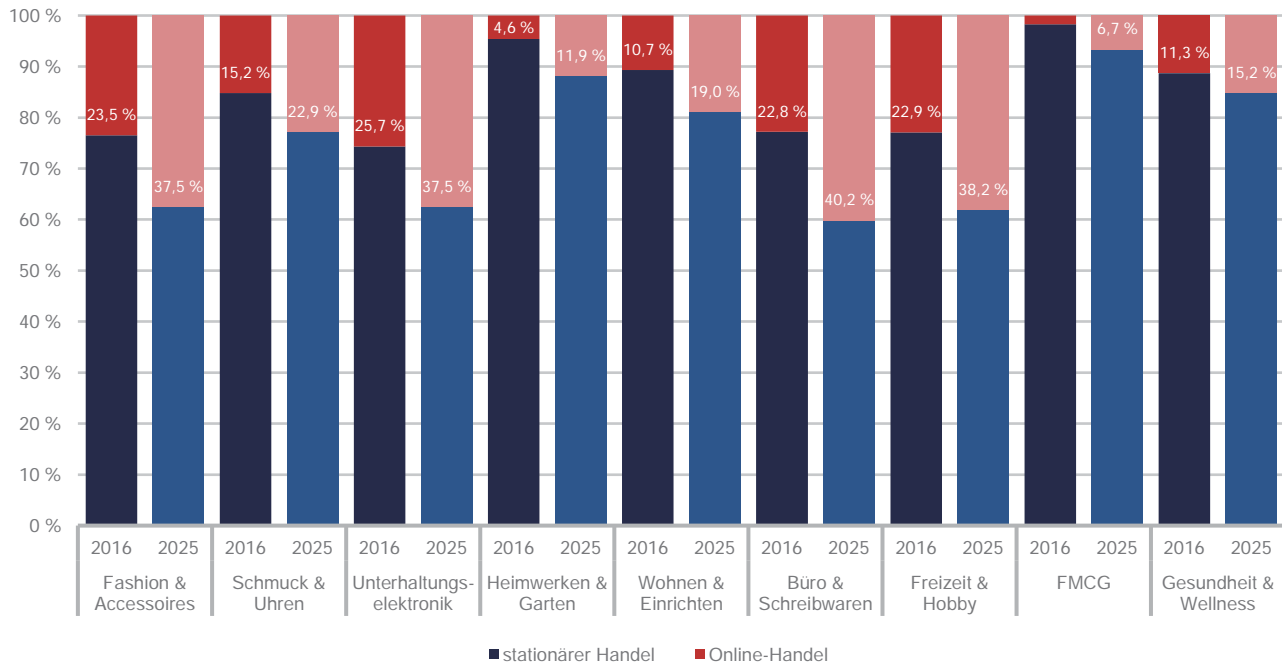


Abbildung 8: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)

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 zur Verbraucher*in, Kaufkraft, Einwohner*innenentwicklung, 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.

Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Bremen beträgt rd. 116 % wobei jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Zentralität von mindestens 100 % stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell 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 Gebiete angenommen, dass die Zentralität 100 % geringfügig übersteigen kann.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches stellen sich mögliche Entwicklungsimpulse differenziert dar. So kann insbesondere für die innenstadtaffinen Sortimente Bekleidung, und Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör eine bereits hohe Zentralität attestiert werden. Unter Berücksichtigung des Online-Handels und weiterer marktseitiger Entwicklungen (insbesondere im Rahmen der COVID-19-Pandemie) ist in den nächsten fünf Jahren von eher geringen Entwicklungsimpulsen auszugehen. In den Warengruppen Schuhe/Lederwaren, Baumarktsortiment i. e. S. und Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente schöpft die Stadt Bremen ihre oberzentrale Versorgungsfunktion derzeit nicht vollumfänglich aus. Somit kann in diesen Sortimentsbereichen erhöhter Handlungsbedarf festgestellt werden.

Für die Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereiches werden aufgrund vorhandener Angebotsstrukturen und der oberzentralen Versorgungsfunktion Bremens z. T. leichte Entwicklungsperspektiven als realistisch erachtet. Dabei ist allerdings sortimentspezifisch stark zu differenzieren. So wird eine mögliche Entwicklung der Warengruppe Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz durch die attraktiven Angebote in den umgebenden Grund- und Mittelzentren sowie an autokund*innenorientierten Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Bremens eingeschränkt. Ähnliches gilt für das Sortiment Möbel. Trotzdem ergeben sich aufgrund der relativ schwach ausgeprägten aktuellen Zentralität gewisse Entwicklungsmöglichkeiten. 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 wird die bisherige Ausstattung in Bremen als versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Für die sonstigen Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe (insbesondere für diejenigen mit hoher Innenstadtrelevanz) kann unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion Bremens ein erhöhter Handlungsbedarf festgestellt werden.

Bei der in Abbildung 9 dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive lassen sich gewisse Perspektiven für die Mehrheit der Warengruppen ableiten. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel nur ein Teil dieser Perspektiven im stationären Einzelhandel realisiert werden kann. Umso wichtiger werden ein attraktives Standortumfeld und eine proaktive Begleitung von Handelsentwicklungen an Standorten, die den Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes entsprechen.

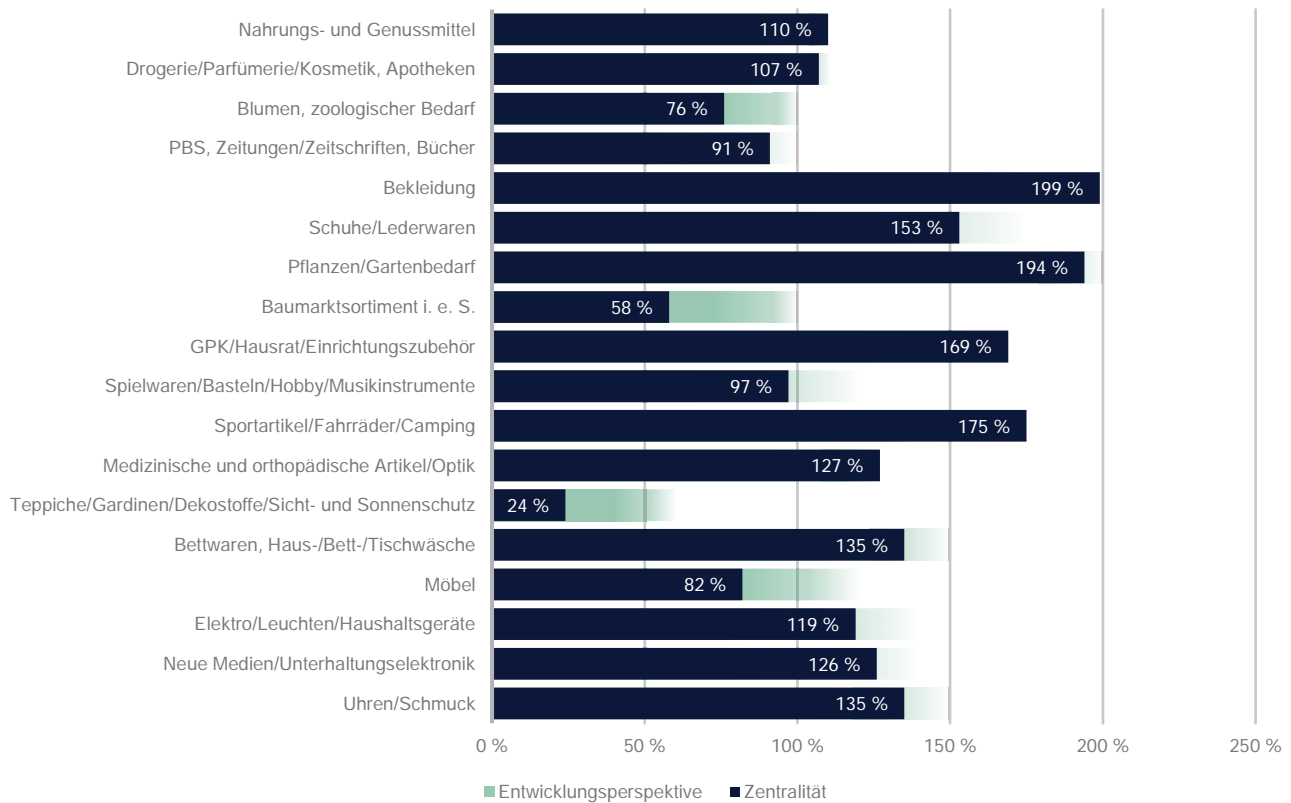


Abbildung 9: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive

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

4.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive für die Stadt Bremen

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

Tabelle 2: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive für die Stadt Bremen bis 2023

Warengruppe	Bestand in m ² Ver- kaufsflä- che*	Entwicklungsperspektive in Bezug auf Bestandsverkaufsfläche				Orientie- rungswert in m ² 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, Bü- cher	24.370	■	□	□	□	-
Kurzfristiger Bedarfsbereich						
Bekleidung	162.500	□	□	□	□	-
Schuhe/Lederwaren	33.020	■	■	■	□	-
Pflanzen/Gartenbedarf	55.160	■	□	□	□	-
Baumarktsortiment i. e. S.	68.510	■	■	■	■	50.000
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	42.130	■	□	□	□	-
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikin- strumente	18.210	■	■	■	■	3.000
Sportartikel/Fahrräder/Camping	32.860	□	□	□	□	-
Mittelfristiger Bedarfsbereich						
Medizinische und orthopädische Ar- tikel/Optik	8.480	■	■	□	□	-
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	4.820	■	■	■	■	7.000
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwä- sche	17.490	■	■	■	□	-
Möbel	94.880	■	■	■	■	44.000
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	22.470	■	■	■	■	3.000
Neue Medien/Unterhaltungselektro- nik	27.800	■	■	□	□	-
Uhren/Schmuck	6.980	■	■	■	□	-
Langfristiger Bedarfsbereich						

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = stark ausgeprägt; □ = weniger ausgeprägt; * Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; ** Verkaufsfläche auf 1.000 m² gerundet. Es ist zu beachten, dass der Orientierungswert durch bereits genehmigte, aber noch nicht umgesetzte Vorhaben zu relativieren ist.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich sind durchaus nennenswerte Entwicklungsperspektiven zum Ausbau der Nahversorgungsstrukturen zu erkennen. 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 können insgesamt realistische Entwicklungsperspektiven 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, aus welchem sich Entwicklungsperspektiven zur Ansiedlung mehrerer Fachmärkte bzw. Angebotsarrondierungen ergeben. Eine räumliche Konkretisierung der Entwicklungspotenziale erfolgt im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes (siehe Kapitel 6). In der Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf besteht ein hoher Entwicklungsbedarf, der 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 eher geringe Entwicklungsmöglichkeiten auf.

In ausgewählten Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe bestehen nennenswerte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven, 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 und Neue Medien/Unterhaltungselektronik sind ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden. Insgesamt sind mögliche Impulse in diesem Segment aufgrund der Unwägbarkeiten im Online-Handel und den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie jedoch als eher 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. Mögliche Entwicklungen 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 ergeben sich Entwicklungsmöglichkeiten, die Ansiedlungen bzw. Verkaufsflächenarrondierungen bestehender Anbieter ermöglichen. Die Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S., Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Möbel weisen sehr hohe Entwicklungsspielräume auf. Bei den ermittelten Entwicklungsperspektiven für Baumärkte ergeben sich somit z. B. bei derzeitigen Standortanforderungen (Neubauvorhaben i. d. R. zwischen rd. 10.000 und 15.000 m² Verkaufsfläche) für Bremen Entwicklungsperspektiven 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 realistisch (z. B. spezialisierte Anbieter).

Für Bremen bedeuten die Prognoseergebnisse zu absatzwirtschaftlichen Handlungserfordernissen, 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 nennenswerte quantitative Entwicklungsperspektive 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 Entwicklungen in Warengruppen mit nur geringer Entwicklungsperspektive bei gleichzeitiger 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 geringer Entwicklungsperspektive (z. B. Bekleidung) der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte. So kann z. B. die Ansiedlung weiterer Bekleidungsfachmärkte an den Sonderstandorten Waterfront und Weserpark kontraproduktiv für die Stärkung und Entwicklung der Innenstadt Bremens sein. Die Realisierung von entsprechenden Angeboten im Innenstadtzentrum trägt hingegen womöglich (je nach Mikrolage) zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes bei.

Generell müssen die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen verknüpft werden – nicht jeder rechnerische Handlungsbedarf 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 von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven 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, welche die angegebenen Orientierungswerte 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.

Räumliche Realisierungsempfehlung

Neben den Steuerungsleitsätzen (vgl. Kapitel 9) wird für die Verortung von sortimentspezifischen Entwicklungsimpulsen in Form von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben die folgende Handlungsmatrix (vgl. nachfolgende Tabelle) empfohlen.

In den zentralen Versorgungsbereichen sollen zunächst alle Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs angesiedelt werden. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel kann außerdem an Nahversorgungsstandorten und sonstige städtebaulich integrierten Lagen 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 untergeordnet in den Stadtteilzentren. Zudem können nicht zentrenrelevante Sortimente darüber hinaus an Sonderstandorten umgesetzt werden.

Tabelle 3: Empfohlene Realisierungsräume absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven 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.

5 Zentrenkonzept

Aufbauend auf der Markt- und Standortanalyse (siehe Anlage zum kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept – Fortschreibung 2020: Material und Hintergrundinformation) und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung wird im Folgenden das Zentrenkonzept für die Stadt Bremen entwickelt. Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts 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.

5.1 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 10). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

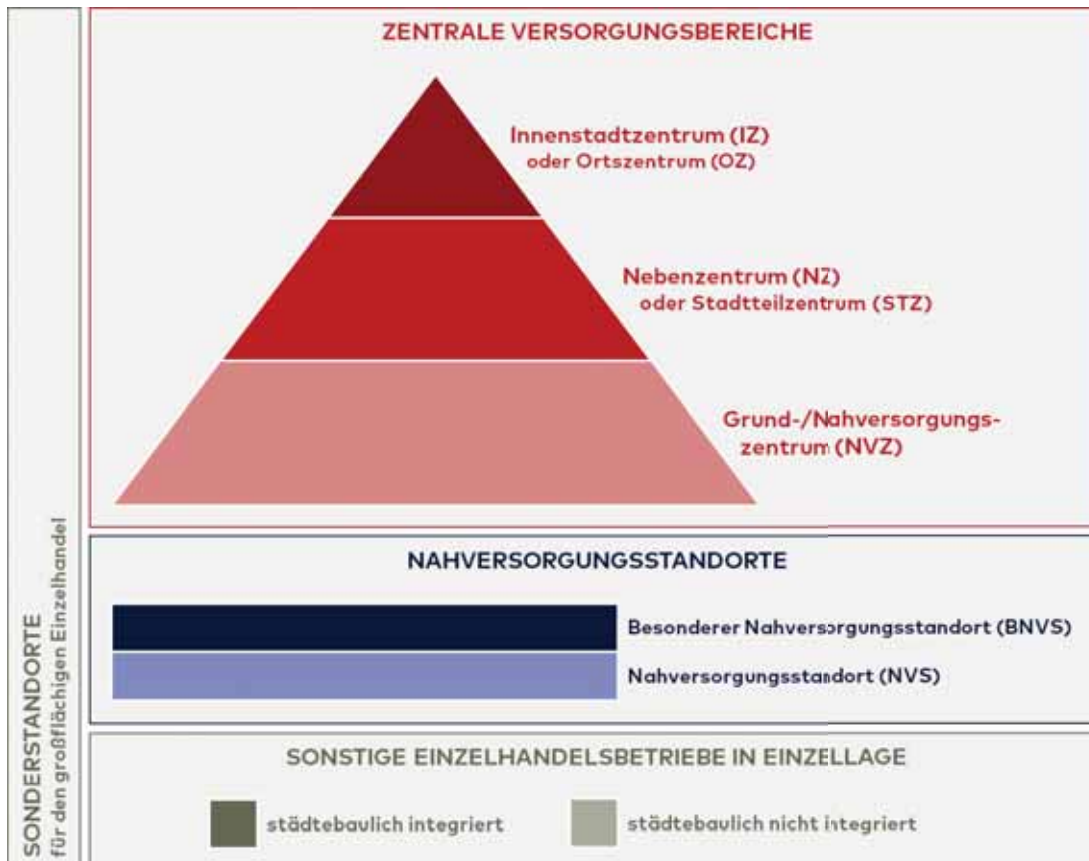


Abbildung 10: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:⁸

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.

⁸ 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.⁹

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.¹⁰

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.¹¹

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.¹²

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 verbraucher*innennahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.¹³

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen

⁹ vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

¹⁰ vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

¹¹ vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

¹² vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

¹³ vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

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.¹⁴

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

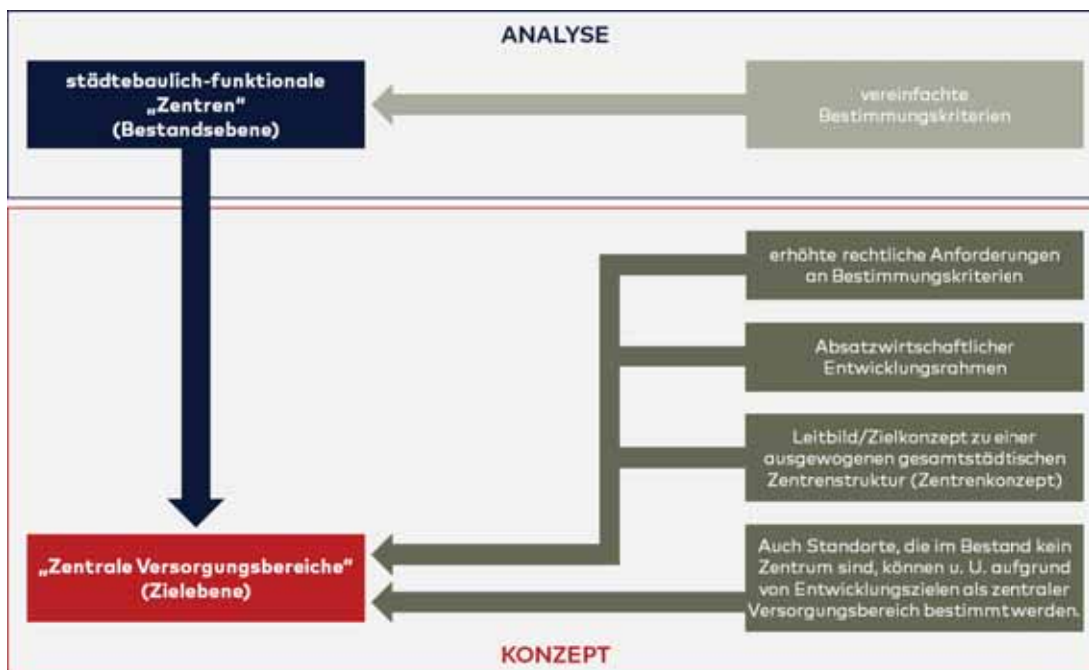


Abbildung 11: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

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:

¹⁴ vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGBEREICHE

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, stadtgeschichtliche 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.¹⁵

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.¹⁶

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren 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.

¹⁵ 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).

¹⁶ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Weitere Ausstattungsmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen, die insbesondere zur städtebaulichen Einordnung der Bremer Stadtteilzentren dienen, sind in Kapitel 5.4 aufgeführt.

5.2 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 ein¹⁷. 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.

5.2.1 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*in berücksichtigt (vgl. nachfolgende Abbildung).

¹⁷ Im Folgenden wird das Zentrum Vegesack auf Ebene der Stadtteilzentren mitbewertet.

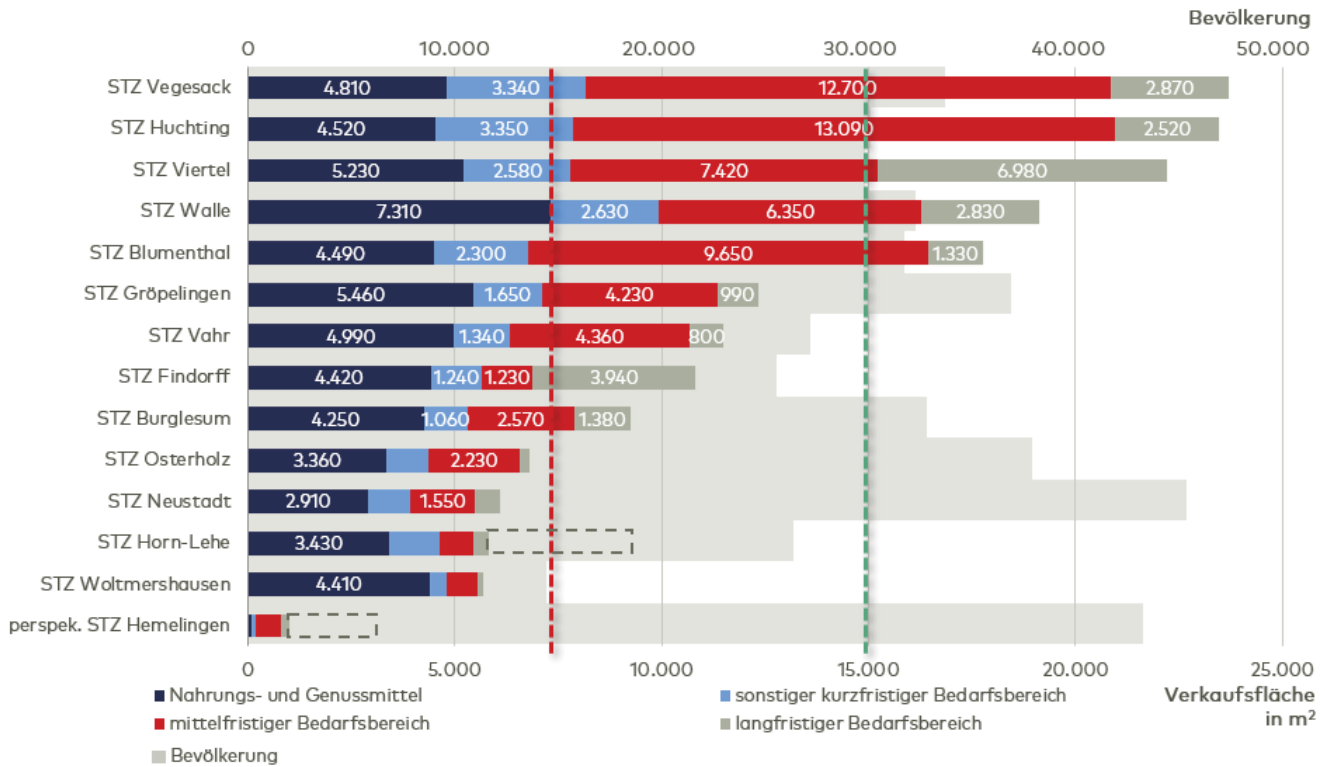


Abbildung 12: Quantitative Ausstattungsmerkmale der Stadtteilzentren

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 m²). Die Stadtteilzentren Neustadt, Horn-Lehe, Osterholz, Woltmershausen und Hemelingen (perspektivisch) weisen hingegen absolut gesehen eine sehr geringe Verkaufsfläche auf (< 7.500 m²) 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 m² Verkaufsfläche erhöhen. Das perspektivische Stadtteilzentrum Hemelingen weist trotz geplanter Erweiterungen nur rd. 3.000 m² Verkaufsfläche auf. Insgesamt wird die quantitative Ausstattung der Stadtteilzentren wie folgt bewertet (vgl. nachfolgende Tabelle):

Tabelle 3: Quantitative Bewertung der Stadtteilzentren

Stadtteilzentrum	Verkaufsfläche	Verkaufsflächen- ausstattung	Verkaufsfläche nach Bedarfsbe- reich
Veegesack	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●
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 5.3) 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 Alternativen für Verbraucher*innen (insb. Shopping-Center und Outlets, Online-Handel) verfügen.

Tabelle 4: Quantitative und qualitative Bewertung der Stadtteilzentren

Stadtteil	Räumlich/Funktional/Städtebaulich				Fazit
	Quantitative Bewertung	Wettbewerbsumfeld	Urbane Qualität		
Veegesack	○ ○ ●	○ ● ●	○ ○ ●	○ ○ ●	↑
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 Veegesack 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.

5.2.2 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 m² 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 m² 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 5.1).



Abbildung 13: 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 5: Quantitative Bewertung der Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentrum	Lebens- mittelvoll- sortimen- ter	Lebens- mitteldis- counter	NuG An- bieter > 200 m ²	Sonstige NuG An- bieter	Drogerie- fachmarkt	ZEF	Versor- gungs- funktion
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	○ ○ ●
Schlangstraße	■	■	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 m²; ■ = Betrieb zwischen 400 m² und 800 m²; ■ = Betrieb > 800 m²

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 5.3 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 6 und Tabelle 7).

Tabelle 6: 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)	○ ● ○
Bestandsstruktur erfüllt überwiegend die Kriterien eines Nahversorgungszentrums (ZVB)	○ ● ●

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Tabelle 7: 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)	
Bestandsstruktur erfüllt überwiegend die Kriterien eines Nahversorgungszentrums (ZVB)	

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 5.3).

5.2.3 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 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 aufgeladenen 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 preissensibles Warenangebot in großen Fachmarktzentren andererseits verstärken die Wettbewerbsintensität deutlich (vgl. nachfolgende Abbildung).

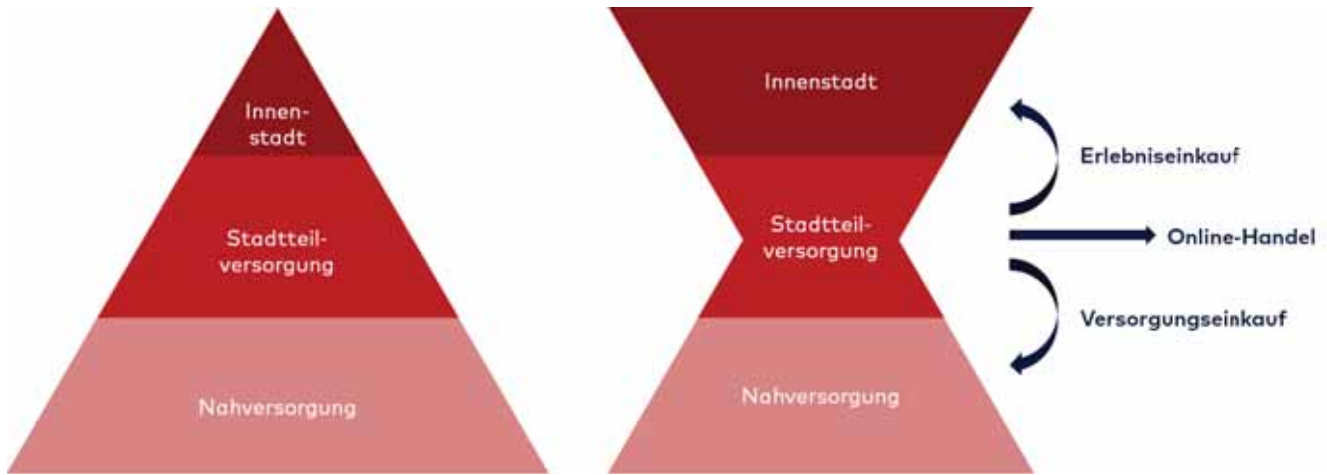


Abbildung 14: Grundsätzliche Veränderungen in der Zentrenstruktur

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

5.3 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 Nebenlage), 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 nachweislich¹⁸ keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.

¹⁸ Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

- 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>Hauptgeschäftsbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Haupt- und Nebenlagen des zentralen Versorgungsbereiches ▪ stark geprägt durch strukturprägende Einzelhandelsnutzungen (je nach Versorgungsfunktion des ZVB) ▪ hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang, hohes bis mittleres Niveau der Passantenfrequenzen ▪ Zielperspektive: primäre Lage zur Ansiedlung von frequenzerzeugenden sowie frequenzabhängigen Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen
<p>Ergänzungsbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage mit deutlich untergeordneter Zentrenfunktion (funktionale Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich) ▪ 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) ▪ i. d. R. geringerer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang und niedrigere Passantenfrequenzen ▪ Zielperspektive: Entwicklung mit klarem Fokus auf zentrenergänzende Funktionen und Bestandssicherung
<p>Entwicklungsbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage mit derzeit schwacher Prägung durch Einzelhandel, aber mit Potenzial für eine Weiterentwicklung des ZVB (z. B. aufgrund vorhandener Potenzialflächen, räumlicher Nähe zum Hauptgeschäftsbereich) ▪ Zielperspektive: Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen ergänzend zum Hauptgeschäftsbereich und gemäß der zugeordneten Versorgungsfunktion des ZVB; städtebauliche und funktionale Aufwertung der Lage
<p>Potenzialfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ konkrete Fläche mit Potenzial zur Ansiedlung von Einzelhandel (Hauptgeschäftsbereich oder Potenziallage) ▪ Zielperspektive: Ansiedlung von Einzelhandel gemäß zugeordneter Lage und Versorgungsfunktion des ZVB

Abbildung 15: Lagedifferenzierung zentraler Versorgungsbereiche

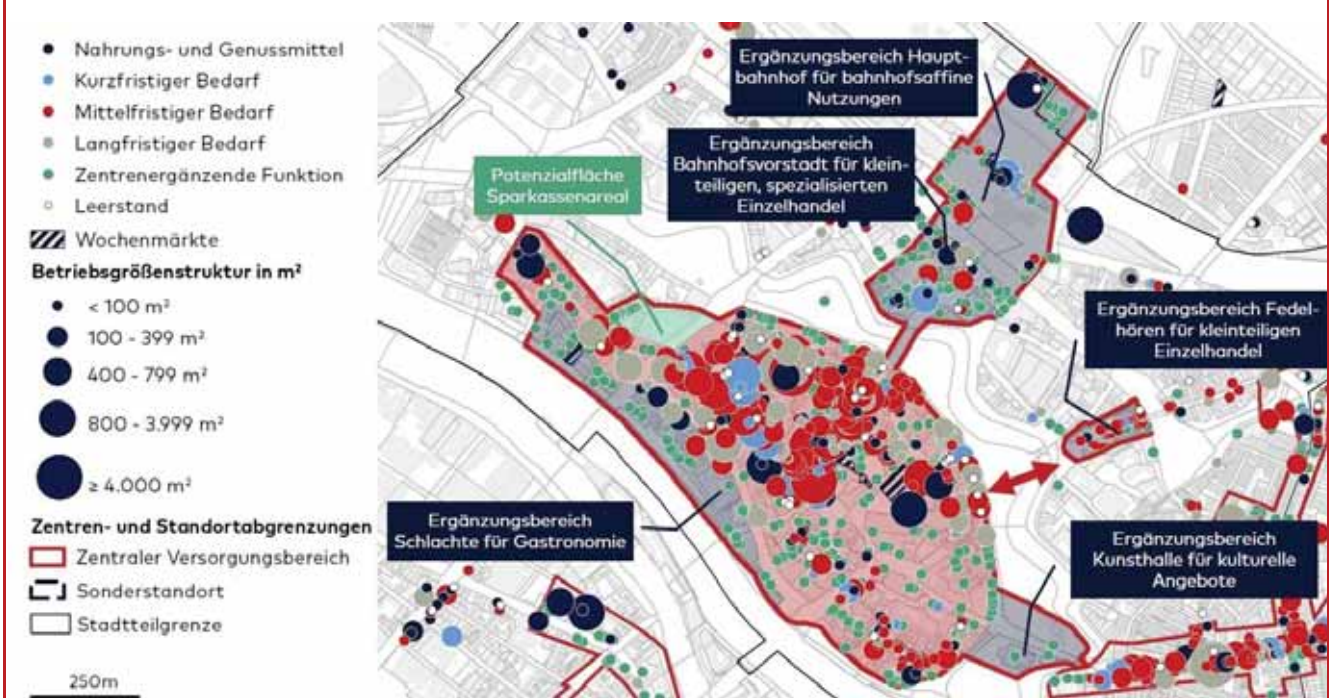
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

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 Versorgungsbereichs¹⁹.

¹⁹ Damit unterscheiden sie sich von den "Entwicklungsflächen" im ZNVK 2009 und dem "Entwicklungsbereich" gemäß RZEHK.

INNENSTADTZENTRUM BREMEN

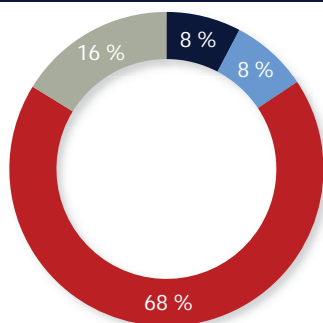
Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen

Das Innenstadtzentrum von Bremen befindet sich in der Stadtmittle nördlich der Weser und ist untergliedert in den Hauptgeschäftsbereich/Altstadt und Stephaniviertel innerhalb der Wallanlagen sowie der Bahnhofsvorstadt und Fedelhören als vorgelagerte Teilbereiche.

Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Bevölkerungsstruktur

Einwohner*innen im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	18.476			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	-0,1 %			
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	495	477	-18	rd. 14 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	136.000	143.840	+7.840	rd. 15 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)	441			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	154			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	204			
Vergnügungsstätten	11			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	39			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	31			
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

Räumliche Integration	<p>Makroräumliche Integration: in der Stadtmitte nördlich der Weser gelegen und großräumig von Wohnbebauung umgeben</p> <p>Mikroräumliche Integration: städtebaulich integriert, wobei Altstadt und Stephaniviertel innerhalb der ehemaligen Wallanlagen gelegen sind; Hauptbahnhof und Fedelhöfen sind vorgelagert</p>
Versorgungsfunktion	<p>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</p>

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	<p>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; Ergänzungslage sowie vorgelagerte Bereiche mit geringerer Dichte</p>
Anker-/Magnetbetriebe	<p>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</p>
Zentrenergänzende Funktionen	<p>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 Ergänzungslage Schlachte an der Weserpromenade; weiterhin hohe Ausstattung an öffentlichen und kulturellen Einrichtungen im Innenstadtzentrum</p>

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	<p>Reizvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes mit hoher Erlebnis- und Aufenthaltsqualität sowie starken Kund*innenfrequenzen; 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</p>
Erreichbarkeit	<p>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</p>

Entwicklungsperspektive

Markante Entwicklungen seit 2006	<p>Eröffnung des City Gate am Bahnhof</p>
Zukunftsfähigkeit	<p>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.</p> <p>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</p>

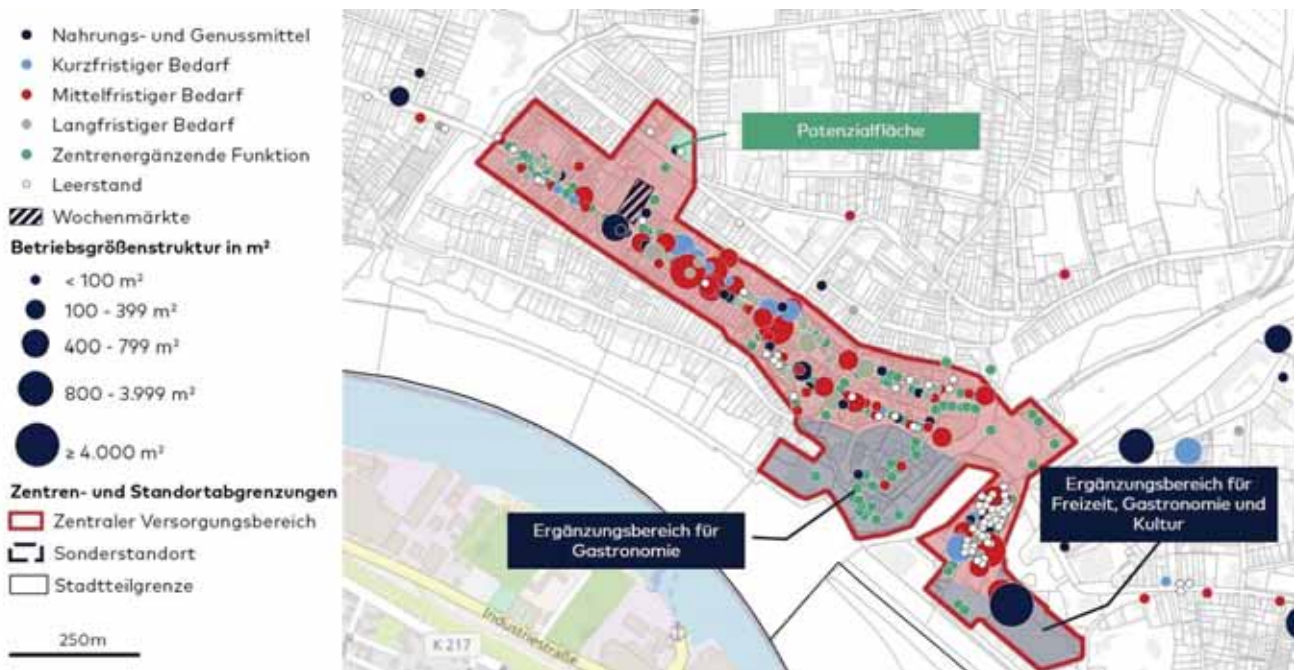
Entwicklungsziele

- 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 STADTTIELZENTRUM VEGESACK

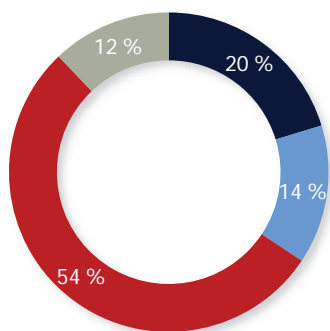
Räumliche Analyse



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 Kontorhaus zum alten Speicher (ehemals Haven Hövdt) im Osten.

Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Bevölkerungsstruktur

Einwohner*innen im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)				34.731
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023				+0,8 %
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	201	138	-63	rd. 4 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	36.220	23.710	-12.510	rd. 3 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				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 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	<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>
Versorgungsfunktion	<p>Versorgungsfunktion für den Bremer Norden sowie umliegende Kommunen mit einer Konzentration auf den mittelfristigen Bedarfsbereich; hohes Gewicht sowohl innerhalb des Stadtteils als auch 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&M</p>

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	<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>
Anker-/Magnetbetriebe	<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 und Fachmärkte der Warengruppen Bekleidung und Schuhe (u. a. Modehaus Leffers, Schuhhaus Meineke und Lemwerder); moderne Ausstattung und attraktives Erscheinungsbild der Magnetbetriebe</p>
Zentrenergänzende Funktionen	<p>Interessante Nutzungsmischung insb. der Dienstleistungs- und Gastronomieangebote mit sozialen, kirchlichen und öffentlichen sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen; Gastronomieagglomeration in der Ergänzungszone 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

Städtebauliche Gestaltung	<p>Gerhard-Rohlf's-Straße durch Baumbestand, Verweilmöglichkeiten und 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>
Erreichbarkeit	<p>Sehr gute Erreichbarkeit aus dem niedersächsischem Umland über A270 und 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

Markante Entwicklungen seit 2006	<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>
Zukunftsfähigkeit	<p>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. Kund*innenherkunftserhebung) ergibt, welches der mittelzentralen Versorgungsfunktion Vegesacks entspricht.</p> <p>Als Potenzialfläche dienen insbesondere die Markthalle und das angrenzende Finanzamt, welches bei einem Abriss für eine großflächige Einzelhandelsnutzung vorgehalten werden sollte; weitere Potenziale bieten Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.</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 und Neue Medien/(Unterhaltungs-) Elektronik
- Bedarfsgerecht angepasste Nachnutzung des Einkaufszentrums Haven Hööv't und Verbesserung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen Einkaufszentrum und Hauptlage
- Etablierung einer funktionierenden Knochenstruktur in der Hauptlage (z. B. Entwicklung Markthalle/Sedanplatz, Kirchheide)
- Ergänzungsbereiche: Fokus auf zentrenergänzende Funktionen (insb. Gastronomie, Kultur und Freizeit)

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

BESONDERES STADTTIELZENTRUM VIERTEL

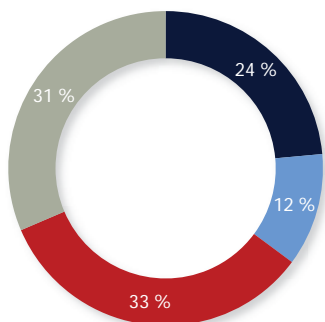
Räumliche Analyse



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 Osterstorsteinweg und Vor dem Steintor sowie der nördlich abzweigenden Straße Am Dobben.

Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Bevölkerungsstruktur

Einwohner*innen 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 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

Räumliche Integration	<p>Makroräumliche Integration: nahe der Innenstadt; Wechselwirkungen zwischen den beiden Zentren durch räumliche Nähe und fußläufige Anbindung</p> <p>Mikroräumliche Integration: optimale Integration in bestehende Strukturen; Angebot entlang der straßenbegleitenden Bebauung</p>
Versorgungsfunktion	<p>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</p>

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	<p>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</p>
Anker-/Magnetbetriebe	<p>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</p>
Zentrenergänzende Funktionen	<p>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</p>

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	<p>Hohe Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre durch Nutzungsdichte, individuelles Angebot und Außen-gastronomie; starke Kund*innenläufe mit sehr hohem Frequenzaufkommen insb. im Ostertorsteinweg und westlichem Bereich vor dem Steintor; historisches Gebäudeensemble zumeist saniert; z. T. geringe Gehwegbreiten, fehlende Querungsmöglichkeiten und mangelnde Barrierefreiheit</p>
Erreichbarkeit	<p>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 Fahrrad-aufkommen, jedoch fehlende Fahrradstellplätze</p>

Entwicklungsperspektive

Markante Entwicklungen seit 2006	<p>Keine tiefergehenden Entwicklungen bekannt</p>
Zukunfts-fähigkeit	<p>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.</p>

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

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

▨ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ≥ 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▭ Sonderstandort
- ▭ Stadtteilgrenze

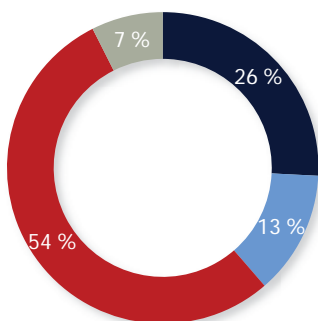
250m



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
- langfristiger Bedarfsbereich

Bevölkerungsstruktur

Einwohner*innen 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 ²	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 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

Räumliche Integration	Makroräumliche Integration: nördlicher Randbereich Bremens Mikroräumliche Integration: südlich im Stadtteil an der Weser gelegen; teilentegriert: ehemaliges Stadtteilzentrum in der Mühlenstraße in städtebaulich integrierter Lage, neu entwickelter Fachmarktstandort in nicht integrierter Lage
Versorgungsfunktion	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



Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	Hohes Ausstattungs-niveau 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 Einzelhandels-dichte lediglich am Fachmarktstandort vorhanden
Anker-/Magnetbetriebe	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
Zentrenergänzende Funktionen	Angemessener Funktionsmix der zentrenergänzenden Funktionen; Dispersion über das STZ; jedoch geringe Qualität insb. der Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (vermehrt Imbissgastronomie); Vergnügungsstätten in Hauptlage der Mühlenstraße



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	Geringe Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre u. a. durch Funktionalität des Fachmarktstandorts und Leerstands-situation, die durch geringe Qualität der dort ansässigen Betriebe verstärkt wird; Weserstrandstraße als Barriere zwischen FMZ und Mühlenstraße; keine Sichtbeziehungen zwischen den Lagen; Kund*innenläufe zwischen den Fachmarktstandorten; z. T. attraktive Bausubstanz in häufig mangelhaftem Zustand
Erreichbarkeit	Nahe der A270; Parkplatzsituation am Fachmarktstandort ausreichend; Mühlenstraße z. T. straßenbegleitendes Parken; ÖPNV-Anbindung durch Nähe zu Busbahnhof und zwei S-Bahn Haltestellen



Entwicklungsperspektive

Markante Entwicklungen seit 2006	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
Zukunftsfähigkeit	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.



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

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

▨ Wochenmärkte

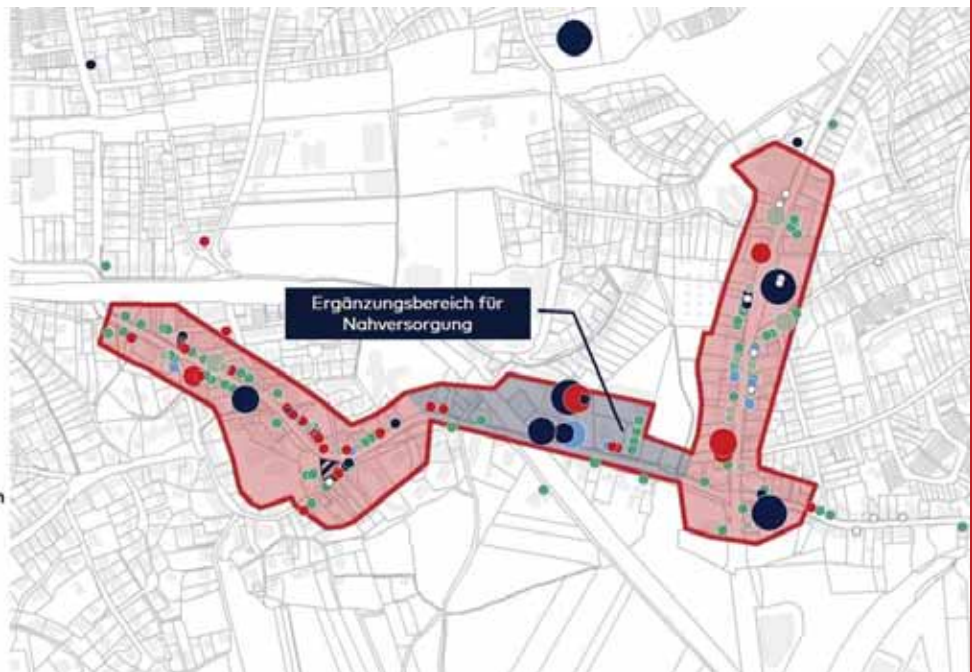
Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ≥ 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▭ Sonderstandort
- ▭ Stadtteilgrenze

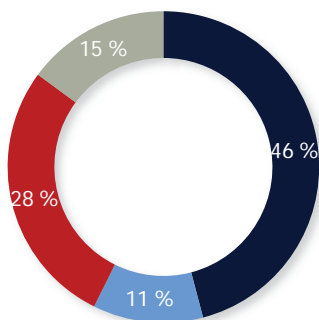
250m



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



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Bevölkerungsstruktur

Einwohner*innen 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 m ²	7.650	9.270	+1.620	rd. 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				73
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				44
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				15
Vergnügungsstätten				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

Räumliche Integration	<p>Makroräumliche Integration: im Stadtbezirk Nord an der Verbindungsachse zwischen Innenstadt und Vegesack gelegen</p> <p>Mikroräumliche Integration: zwei Pole im Osten und Westen, welche in städtebaulichen Kontext integriert sind; Nahversorgungsstandort abgesetzt (städtebauliche/naturräumliche Barrieren) (s. u.)</p>
Versorgungsfunktion	<p>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</p>

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	<p>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</p>
Anker-/Magnetbetriebe	<p>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</p>
Zentrenergänzende Funktionen	<p>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</p>

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	<p>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; Kund*innenläufe sind durch Barrieren nicht vorhanden</p>
Erreichbarkeit	<p>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</p>

Entwicklungsperspektive

Markante Entwicklungen seit 2006	<p>Sanierung des ehemaligen Sparkassengebäudes und Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Lesum</p>
Zukunftsfähigkeit	<p>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.</p>

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

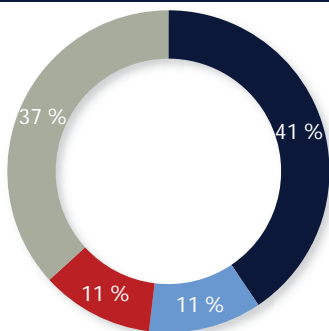
Räumliche Analyse



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 Himmstraße, der Admiralstraße und der Münchener Straße.

Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Bevölkerungsstruktur

Einwohner*innen im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)				25.496
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023				-0,4 %
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	92	72	-20	rd. 2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	10.000	10.830	+830	rd. 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				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 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

Räumliche Integration	<p>Makroräumliche Integration: Lage im südlichen Bereich des Stadtteils</p> <p>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</p>
Versorgungsfunktion	<p>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</p>

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	<p>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</p>
Anker-/Magnetbetriebe	<p>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</p>
Zentrenergänzende Funktionen	<p>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</p>

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	<p>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</p>
Erreichbarkeit	<p>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</p>

Entwicklungsperspektive

Markante Entwicklungen seit 2006	<p>Ansiedlung von Polsterwelt Meyerhoff in der ehemaligen Stuhlrohrfabrik mit dem Ziel der Aufwertung der Admiralstraße (geschlossen nach Bestandserhebung)</p>
Zukunftsfähigkeit	<p>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.</p>

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
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt beispielsweise in der Münchener Straße oder der Admiralstraße

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 01/2018

STADTTEILZENTRUM GRÖPELINGEN

Räumliche Analyse

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

▨ Wochenmärkte

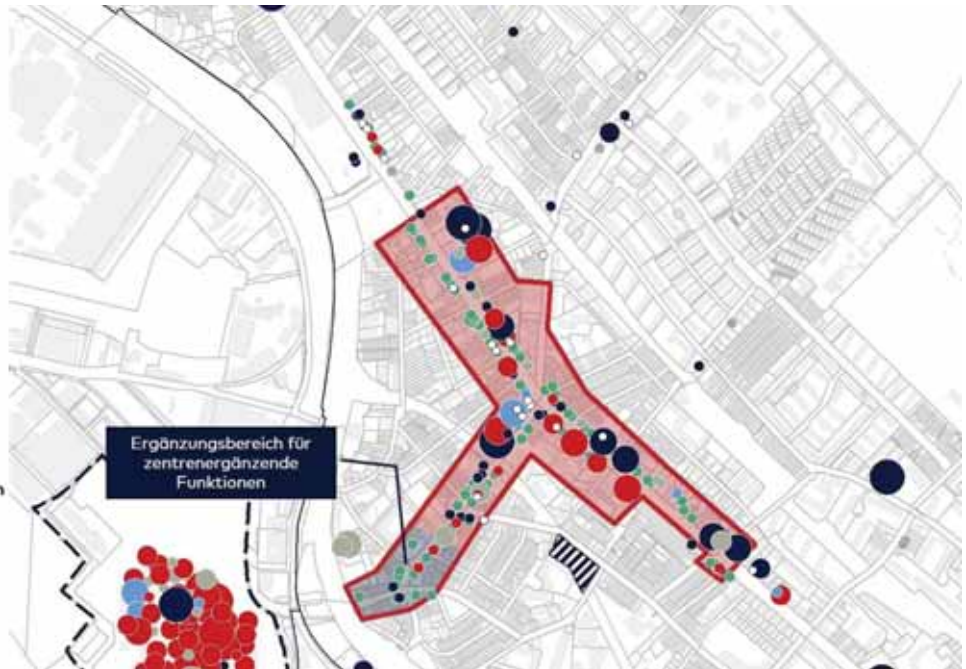
Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ≥ 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▭ Sonderstandort
- ▭ Stadtteilgrenze

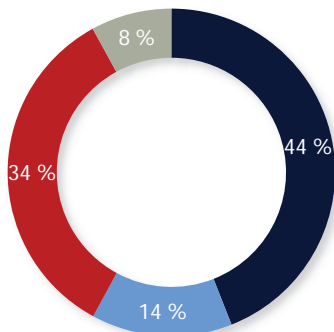
250m



Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil Gröpelingen liegt nördlich der ehemaligen Freihäfen entlang der Weser. Das Stadtteilzentrum weist eine T-förmige Struktur an der Gröpelinger 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



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Bevölkerungsstruktur

Einwohner*innen im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)				37.265
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023				+1,5 %
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	77	67	-10	rd. 2 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	8.000	12.330	+4.330	rd. 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				86
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				40
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				26
Vergnügungsstätten				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

Räumliche Integration	<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>
Versorgungsfunktion	<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

Angebotsfunktion	<p>Sehr guter Branchenmix mit Angeboten aller Bedarfsstufen; häufig spezialisiertes oder discountorientiertes Angebot (migrantisch geprägte Ökonomie); hohe Einzelhandelsdichte im Kreuzungsbereich Gröpelinger Heerstraße/Lindenhofstraße; zu den Rändern abnehmend; z. T. Leerstandaufkommen (z. B. Lindenhof-Center, aber Umstrukturierungen geplant)</p>
Anker-/Magnetbetriebe	<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>
Zentrenergänzende Funktionen	<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 Ergänzungslage; insgesamt eher preisorientiertes Angebot (z. B. Imbissgastronomie)</p>



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	<p>Durch Sanierungsmaßnahmen insb. in der Lindenhofstraße hohe Aufenthaltsqualität; Gröpelinger Heerstraße weist durch hohes Verkehrsaufkommen, gestalterische Defizite und fehlende Verweilmöglichkeiten geringere Aufenthaltsqualität auf; Kund*innenläufe sind im hohen Maße zwischen den Magnetbetrieben zu beobachten; z. T. marode und sanierungsbedürftige Bausubstanz</p>
Erreichbarkeit	<p>Erschließung durch Gröpelinger Heerstraße und eingeschränkt über Stapelfeldtstraße (Erschließung Waterfront); Parken weitestgehend nur straßenbegleitend möglich, jedoch keine enormen Einschränkungen aufgrund eher geringer PKW-Verfügbarkeit im Stadtteil; akzeptable fußläufige Erreichbarkeit</p>



Entwicklungsperspektive

Markante Entwicklungen seit 2006	<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>
Zukunftsfähigkeit	<p>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 räumlicher Ausdehnung des Zentrums.</p>



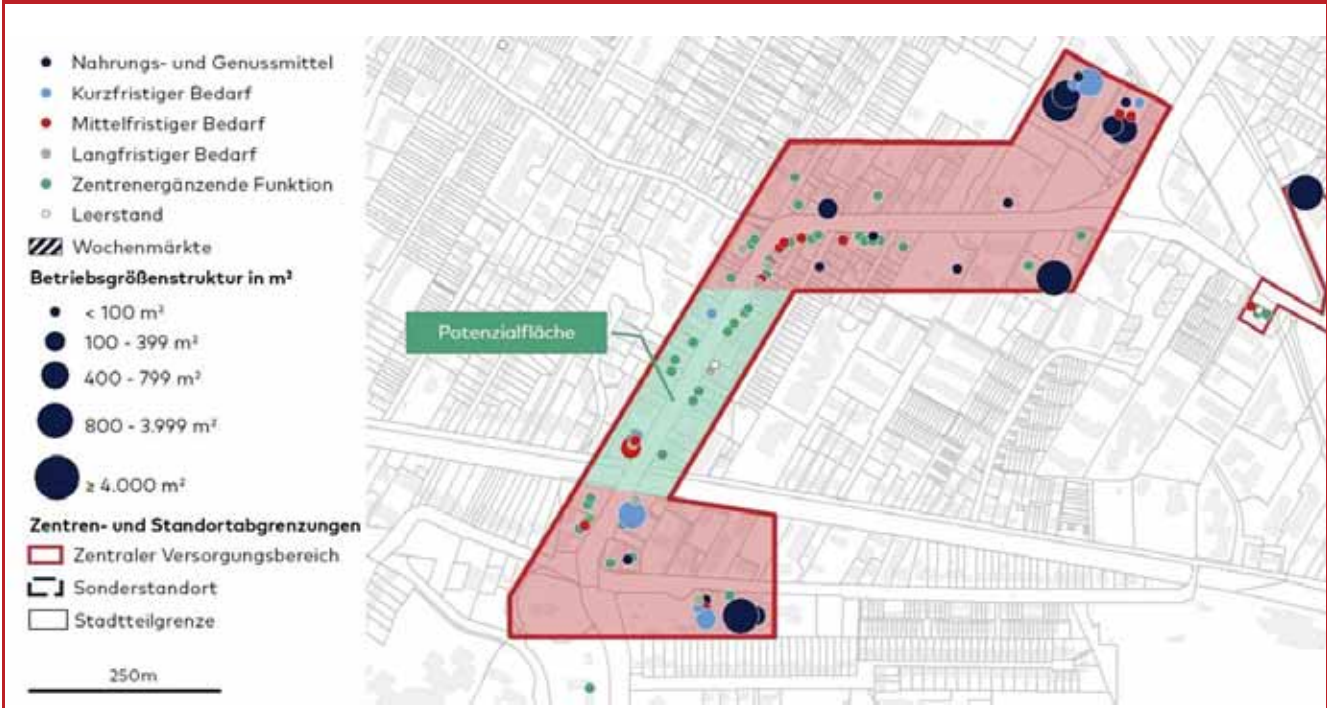
Entwicklungsziele

- 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

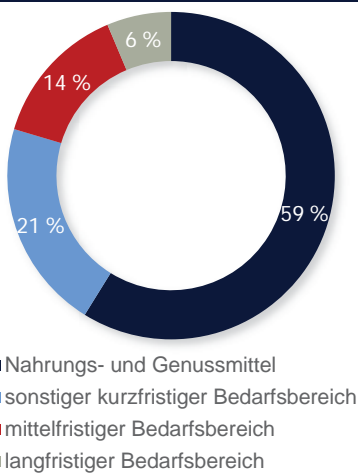
Räumliche Analyse



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*innen im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)				26.857
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023				+2,2 %
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	41	32	- 9	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	4.450	5.830	+1.380	rd. 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				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 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

Räumliche Integration	<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>
Versorgungsfunktion	<p>Durch Realisierung des Mühlenviertels und Integration des entstandenen Einzelhandelsangebots in den ZVB weitere 3.680 m² 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

Angebotsfunktion	<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>
Anker-/Magnetbetriebe	<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>
Zentrenergänzende Funktionen	<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 Kund*innenfrequenz</p>



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	<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>
Erreichbarkeit	<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

Markante Entwicklungen seit 2006	<p>Auf ehemaligen Telekom Gelände ist auf ca. 70.000 m² 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>
Zukunftsfähigkeit	<p>Aufgrund fehlender Ausstattung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge ist der Zentrentyp Stadtteilzentrum nicht gerechtfertigt</p>



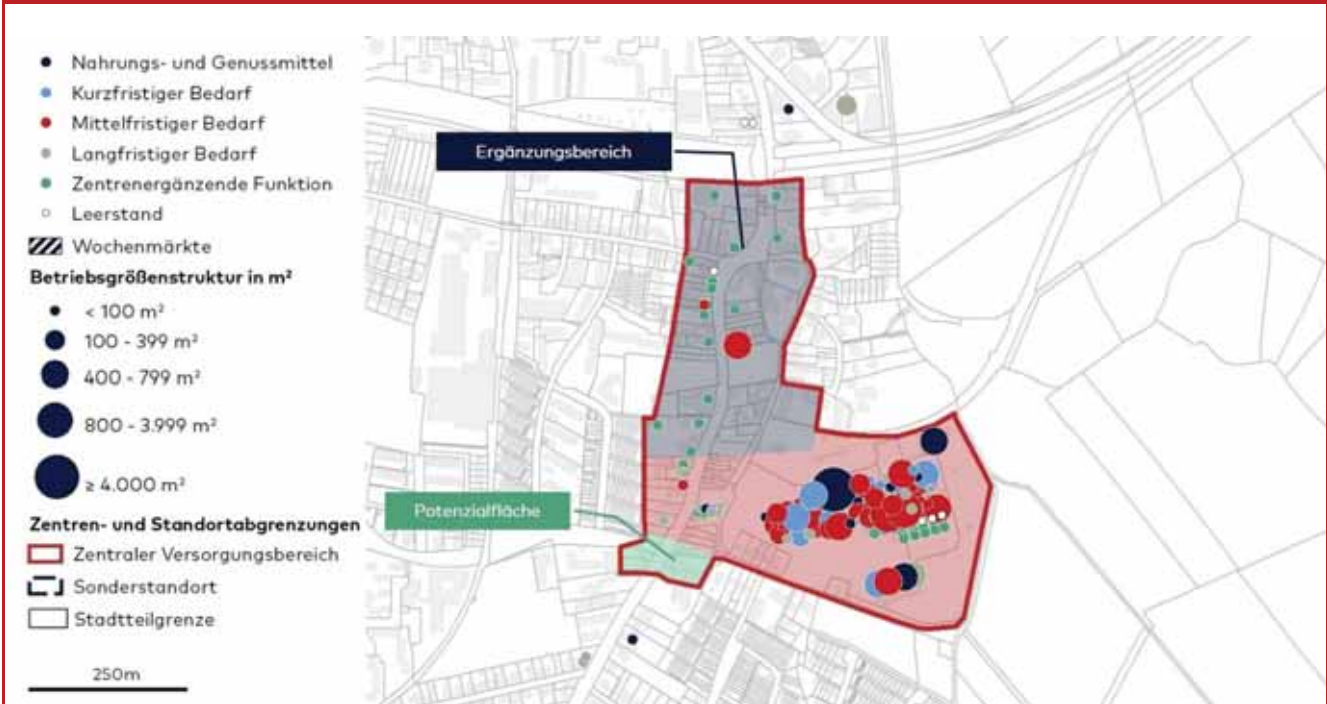
Entwicklungsziele

- **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

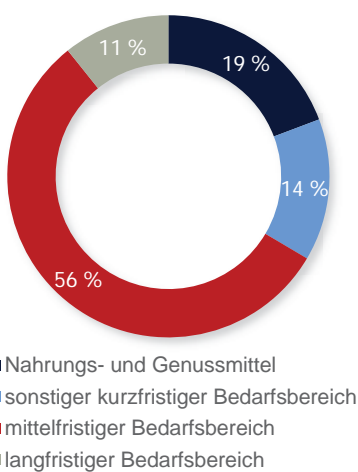
Räumliche Analyse



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



Bevölkerungsstruktur

Einwohner*innen 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			
Vergnügungsstätten	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

Räumliche Integration	<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>
Versorgungsfunktion	<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

Angebotsfunktion	<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>
Anker-/Magnetbetriebe	<p>Im Bereich NuG dient u. a. der Vollsortimenter Rewe als Magnetbetrieb sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny, Drogeriefachmärkte dm und Rossmann, verschiedene Bekleidungsfachmärkte (TK Maxx, Kult, Camp David, Cubus, New Yorker; Intersport Voswinkel) u. v. m.; räumlich beschränkt auf Roland-Center</p>
Zentrenergänzende Funktionen	<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 Kund*innenfrequenz</p>



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	<p>Innerhalb des Einkaufszentrums Aufenthaltsqualität; Huchtinger Dorfplatz trotz Umgestaltung mit geringer Aufenthaltsqualität (fehlende Raumkanten, Verschattungen, Zuschnitt, Dominanz durch Roland-Center); 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>
Erreichbarkeit	<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

Markante Entwicklungen seit 2006	<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>
Zukunftsfähigkeit	<p>Durch Einkaufszentrum geprägtes Stadtteilzentrum mit geringer „urbaner Qualität“, aber stabilen Strukturen mit breitem quantitativem und qualitativem Angebot im Einkaufszentrum.</p>



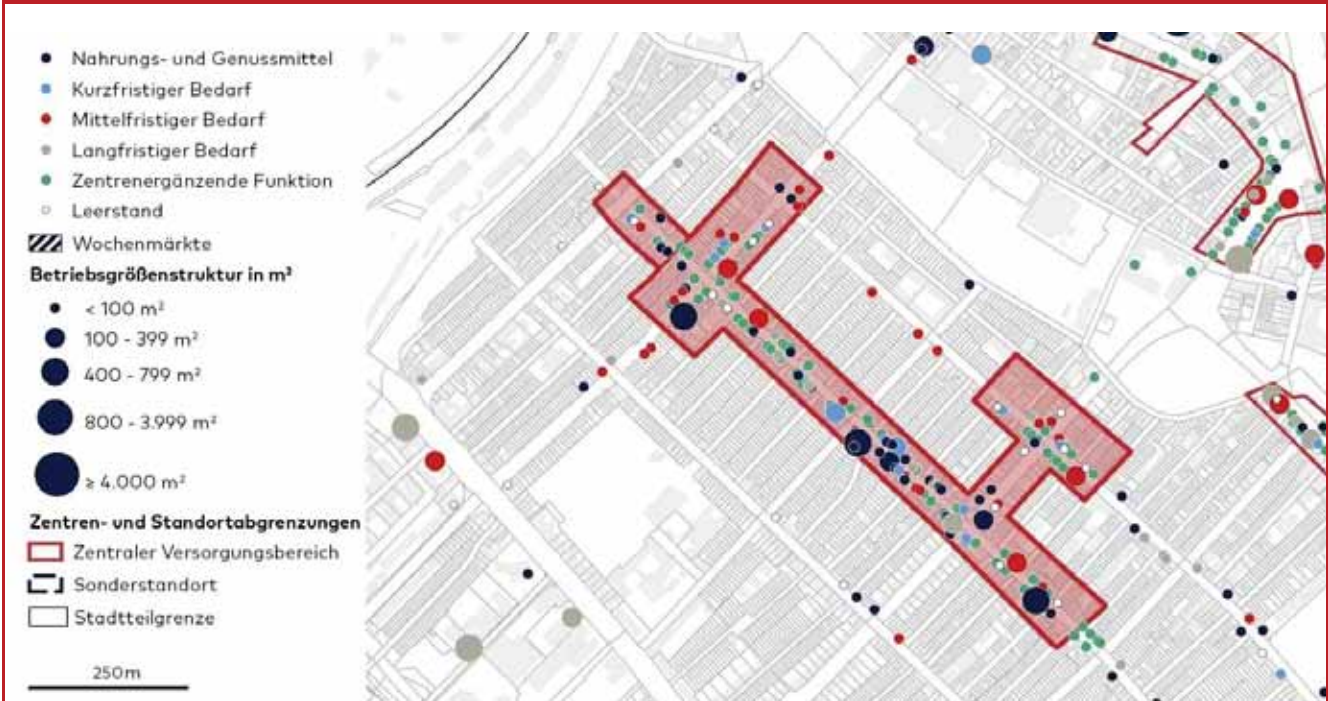
Entwicklungsziele

- **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**
- **Entwicklung und Aufwertung des historischen Dorfplatzes im nördlichen Bereich des Stadtteilzentrums**
- **Entwicklung und Aufwertung des neuen Stadtplatzes in zentraler Lage des Stadtteilzentrums (Zukunft des Platzes am Center-Point)**
- **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

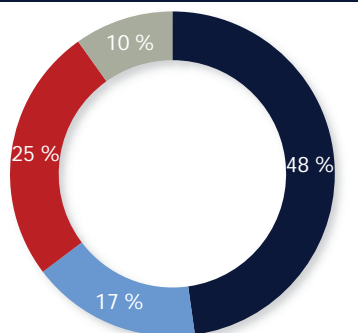
Räumliche Analyse



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 Langemarkstraße dar.

Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Bevölkerungsstruktur

Einwohner*innen im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)				45.889
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023				+2,7 %
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	126	86	-40	rd. 3 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	8.250	6.080	-2.170	rd. 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				108
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				53
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				31
Vergnügungsstätten				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

Räumliche Integration	Makroräumliche Integration: Zentral in Bremen gelegen und weiträumig in Siedlungsstruktur eingebettet Mikroräumliche Integration: städtebaulich integriertes Stadtteilzentrum; t-förmige Struktur mit weitläufiger Ausdehnung; zweigeteiltes Zentrum mit Ergänzungsbereich in räumlicher Entfernung
Versorgungsfunktion	(Fußläufige) Versorgungsfunktion für angrenzende Wohnbebauung und für Stadtteil; aufgrund geringer quantitativer Nahversorgungsfunktion konkurriert das Stadtteilzentrum mit dem Sonderstandort Duckwitzstraße; insg. eher geringes städtebauliches Gewicht im Stadtteil und nur eingeschränkt funktionsgerecht

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	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
Anker-/Magnetbetriebe	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
Zentrenergänzende Funktionen	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

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	Hohe Aufenthaltsqualität, jedoch mit starker Verkehrsbelastung insb. in der Langemarckstraße und Pappelstraße; Langemarckstraße beschränkt als städtebauliche Barriere die hohen Passant*innenfrequenzen im Wesentlichen auf Pappelstraße und Kornstraße; Einkaufsatmosphäre nur z. T. vorhanden aufgrund geringer Anzahl an Anbietern im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
Erreichbarkeit	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 Kund*innenfrequenz); straßenbegleitendes Parken, durch geschlossene Blockrandbebauung jedoch nur sehr geringe Anzahl und kritische Stellplatzsituation

Entwicklungsperspektive

Markante Entwicklungen seit 2006	Eröffnung des Lebensmitteldiscounters Penny in der Langemarckstraße
Zukunftsfähigkeit	Das Stadtteilzentrum verfügt eher über ein Nahversorgungsangebot, welches durch attraktiven kleinteiligen Besatz ergänzt wird. Lediglich kleinflächige Potenzialflächen vorhanden (aktuell Umbau des Hochbunkers) aufgrund geschlossener Blockrandbebauung.

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

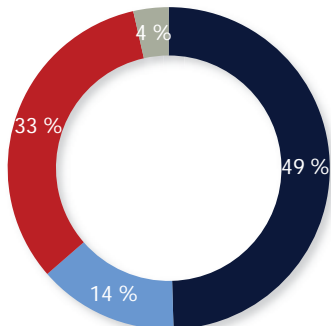
Räumliche Analyse



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



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Bevölkerungsstruktur

Einwohner*innen im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)				37.730
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023				+2,4 %
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	20	20	-	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	5.900	6.820	+920**	rd. 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				34
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				14
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				9
Vergnügungsstätten				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 m² bekannt (Bestandsdaten 2016 geprüft); Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

Räumliche Analyse

Räumliche Integration	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
Versorgungsfunktion	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 Einwohner*innenzahl des Stadtteils (Verlust gegenüber Weserpark)



Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	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
Anker-/Magnetbetriebe	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
Zentrenergänzende Funktionen	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 Vergnügungsstätten; Anforderungen an STZ nicht erfüllt



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	Einfache Gestaltung der Bebauungsstruktur und des öffentlichen Raumes mit geringer Aufenthaltsqualität; trotzdem belebtes Zentrum mit Kund*innenläufen durch Kompaktheit des Zentrums; Querungsmöglichkeiten der Sankt-Gotthard-Straße verbesserungswürdig
Erreichbarkeit	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

Markante Entwicklungen seit 2006	Umstrukturierung und Verkleinerung der Woolworth und Ansiedlung des Drogeriefachmarkts Rossmann; Verlängerung der Straßenbahnlinie zum Sonderstandort Weserpark und somit Verlust der Funktion als Endhaltestelle
Zukunftsfähigkeit	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.



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 und der Aufenthalts- und Verweilqualität

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 01/2018

STADTTEILZENTRUM VAHR

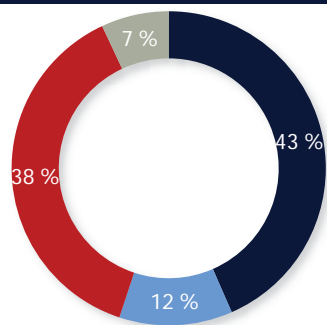
Räumliche Analyse



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



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Bevölkerungsstruktur

Einwohner*innen im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)				27.145
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023				+1,0 %
Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	43	47	+4	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	11.600	11.490	-110	rd. 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				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 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

Räumliche Integration	<p>Makroräumliche Integration: zentrale Lage im Stadtteil</p> <p>Mikroräumliche Integration: optimale Einbindung in bestehende Bebauungsstruktur und Wohnbebauung, jedoch durch Einkaufszentrum weitestgehend in sich geschlossener Baukörper</p>
Versorgungsfunktion	<p>Stadtteilzentrum übernimmt Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil; gute Ausstattung im Hinblick auf stadtteilbezogene Verkaufsfläche</p>

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	<p>Zielgruppenspezifisches und der Wohnbevölkerung angepasstes, z. T. preisorientiertes Einzelhandelsangebot; angemessener Branchenmix mit guter Verteilung der Bedarfsstufen für STZ; insg. hohe Einzelhandelsdichte und keine Leerstände</p>
Anker-/Magnetbetriebe	<p>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</p>
Zentrenergänzende Funktionen	<p>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</p>

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	<p>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</p>
Erreichbarkeit	<p>MIV Erreichbarkeit über A27 gegeben; kostenlose Stellplätze im angeschlossenen Parkhaus; sehr gute ÖPNV Erreichbarkeit durch Straßenbahn und Busse; fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Siedlungslagen</p>

Entwicklungsperspektive

Markante Entwicklungen seit 2006	<p>Lediglich geringfügige Erweiterungen innerhalb der Berliner Freiheit</p>
Zukunftsfähigkeit	<p>Durch attraktives Einkaufszentrum geprägt, jedoch mit fehlendem ergänzendem Besatz in städtebaulich integrierter Lage und fehlenden Potenzialflächen</p>

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

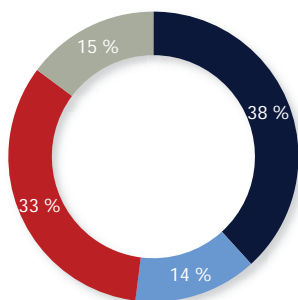
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Kurzfristiger Bedarf
 - Mittelfristiger Bedarf
 - Langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
 - ▨ Wochenmärkte
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- < 100 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 3.999 m²
 - ≥ 4.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
 - ▭ Sonderstandort
 - ▭ Stadtteilgrenze



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
- langfristiger Bedarfsbereich

Bevölkerungsstruktur

Einwohner*innen 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 m ²	15.000	19.120	+4.120	rd. 2 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				141
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				80
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				38
Vergnügungsstätten				8
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				6
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				4
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				5

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

Räumliche Integration	<p>Makroräumliche Integration: Nordwestlich der Innenstadt an Verbindungsstraße Waller Heerstr. gelegen</p> <p>Mikroräumliche Integration: Integration in Bebauungsstruktur, allerdings keine Verbindung und Kund*innenläufe zwischen den zwei parallel verlaufenden Zentrenbereichen gegeben</p>
Versorgungsfunktion	<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

Angebotsfunktion	<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>
Anker-/Magnetbetriebe	<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>
Zentrenergänzende Funktionen	<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

Städtebauliche Gestaltung	<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>
Erreichbarkeit	<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

Markante Entwicklungen seit 2006	<p>Ansiedlung eines KIK-Markts, eines Netto Markts sowie eines Zoofachmarkts im zentralen Versorgungsbereich an der Waller Heerstraße</p>
Zukunftsfähigkeit	<p>Das Stadtteilzentrum weist unterschiedlich zu bewertende Teillagen auf, welche einen fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang aufweisen.</p> <p>Zur Verbindung der Teilbereiche Aktivierung der Potenzialfläche nordwestlich des Stadtteilzentrums.</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

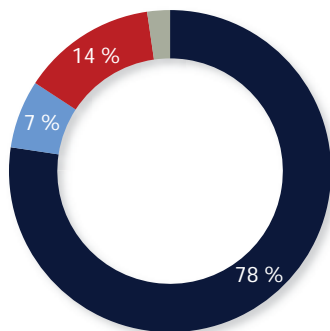
Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil Woltershausen liegt im Bremer Südwesten und grenzt westlich an den Stadtteil Neustadt. Das Stadtteilzentrum erstreckt sich entlang der Woltershauser Straße.

Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Bevölkerungsstruktur

Einwohner*innen 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			
Vergnügungstätten	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

Räumliche Integration	<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>
Versorgungsfunktion	<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

Angebotsfunktion	<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>
Anker-/Magnetbetriebe	<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>
Zentrenergänzende Funktionen	<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

Städtebauliche Gestaltung	<p> Geringe Aufenthaltsqualität aufgrund fehlender Verweilmöglichkeiten und Platzsituationen durch geschlossene Bebauungsstruktur; Einkaufsatmosphäre und Kund*innenläufe durch lockeren Einzelhandelsbesatz und fehlender Sichtbeziehungen zwischen den Einzelhandelslagen nicht vorhanden; Marktplatz mit Potenzial für Aufenthaltsqualität</p>
Erreichbarkeit	<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 Kund*innenläufen</p>



Entwicklungsperspektive

Markante Entwicklungen seit 2006	<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>
Zukunftsfähigkeit	<p> Auf Grund sehr geringer quantitativer sowie qualitativer Ausstattung ist der Zentrentyp „Stadtteilzentrum“ nicht gerechtfertigt.</p> <p> Als Potenzialflächen ist der Leerstand des Edeka-Marktes zu nennen.</p>



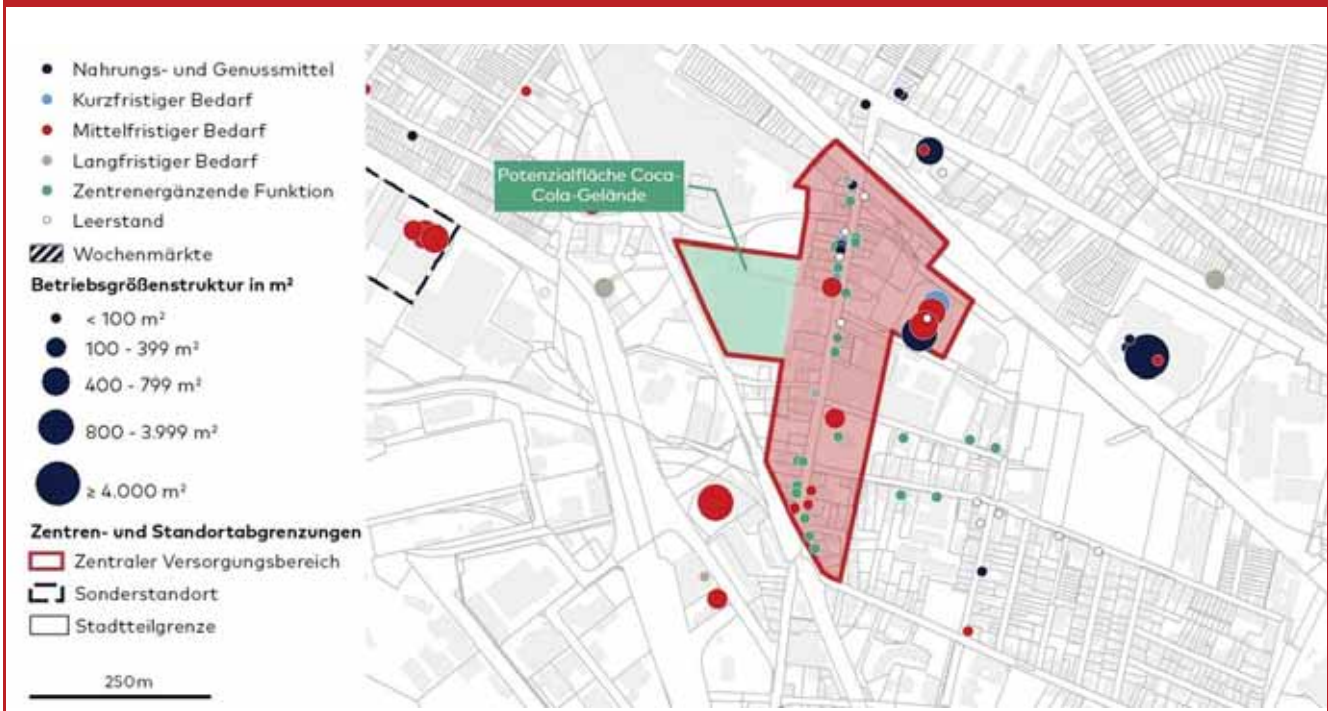
Entwicklungsziele

- 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 STADTTEILZENTRUM HEMELINGEN

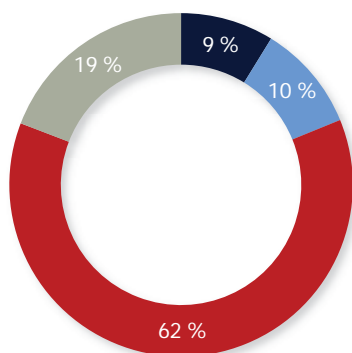
Räumliche Analyse



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*innen 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	13	13 (18)	- (+5)	<1 % (1 %)
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.500	1.010 (3.360)	-490 (+1.860)	<1 % (<1 %)
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)	17			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	8			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	3			
Vergnügungsstätten	2			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	3			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	0			

Städtebauliche Analyse



Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandshebung 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

Räumliche Integration	<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>
Versorgungsfunktion	<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

Angebotsfunktion	<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>
Anker-/Magnetbetriebe	<p>Geringe Anzahl an Magnetbetrieben, zudem konzentriert auf Fachmarktstandort: Lebensmitteldiscounter Aldi, Drogeriefachmarkt Rossmann (nach Bestandserhebung geschlossen); fehlender Lebensmittelvollsortimenter</p>
Zentrenergänzende Funktionen	<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

Städtebauliche Gestaltung	<p>Durch Sanierungsmaßnahmen attraktive Platzgestaltung zwischen Fachmarktstandort und Hemelinger Bahnhofstraße; Verweilmöglichkeiten jedoch eher gering; Einkaufsatmosphäre und Kund*innenläufe nur in geringem Maß vorhanden; z. T. ansprechende historische Bausubstanz, insgesamt jedoch Modernisierungsbedarf</p>
Erreichbarkeit	<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

Markante Entwicklungen seit 2006	<p>Neuansiedlung der Einzelhandelsagglomeration an der Osenbrückstraße (u. a. Aldi, Rossmann (nach Bestandserhebung geschlossen), Tedi</p>
Zukunftsfähigkeit	<p>Zurzeit ist der Zentrentyp „Stadtteilzentrum“ aufgrund fehlender quantitativer und qualitativer Ausstattung nicht gerechtfertigt.</p> <p>Potenzialfläche westlich des ZVB auf ehemaligem Coca-Cola Gelände</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 STADTTTEILZENTRUM OBERVIELAND

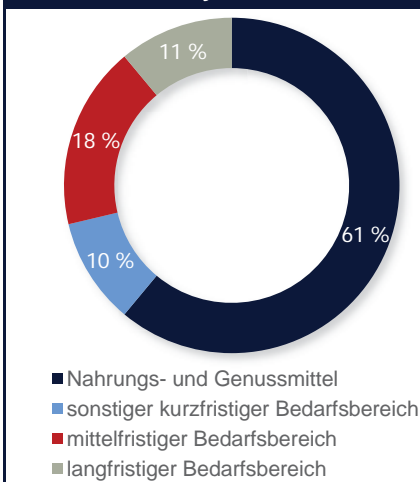
Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Kattenturm liegt im Zentrum des Stadtteils Obervieländ an der Alfred-Faust-Straße.

Funktionale Analyse



Bevölkerungsstruktur

Einwohner*innen 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 m ²	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

Räumliche Integration	<p>Makroräumliche Integration: zentral im Stadtteil Obervieland gelegen</p> <p>Mikroräumliche Integration: städtebauliche Integration in die umgebende Wohnbebauung; zwei Teilbereiche: östlicher Bereich mit Mischnutzung innerhalb der Ladenpassage; westlicher Teilbereich geprägt durch zwei Nahversorger</p>
Versorgungsfunktion	<p>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</p>

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	<p>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</p>
Anker-/Magnetbetriebe	<p>Lebensmittelvollsortimenter Rewe dient als Magnetbetrieb, ebenso wie die Lebensmitteldiscounter Penny und Netto; bandartige Verteilung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs</p>
Zentrenergänzende Funktionen	<p>Stadtteilbedeutsame öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen und überdurchschnittliches gastronomisches Angebot; hohe Konzentration im östlichen Bereich des Zentrums, außerhalb der Passage Konzentration auf Nahversorger</p>

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	<p>Hohe Aufenthaltsqualität in der modernen Ladenpassage; insg. modernes Erscheinungsbild und aufgelockerte Gestaltung durch viele Durchgangsmöglichkeiten; Kund*innenläufe insbesondere innerhalb der Passage und entlang der Alfred-Faust Straße (hier hauptsächlich Gastronomieangebot) jedoch auch mit Frequenzen zu den Nahversorgern im Osten</p>
Erreichbarkeit	<p>Sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV durch Straßenbahnanbindung mit großen Stellplatzangebot; fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten</p>

Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit	<p>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</p>
--------------------------	--

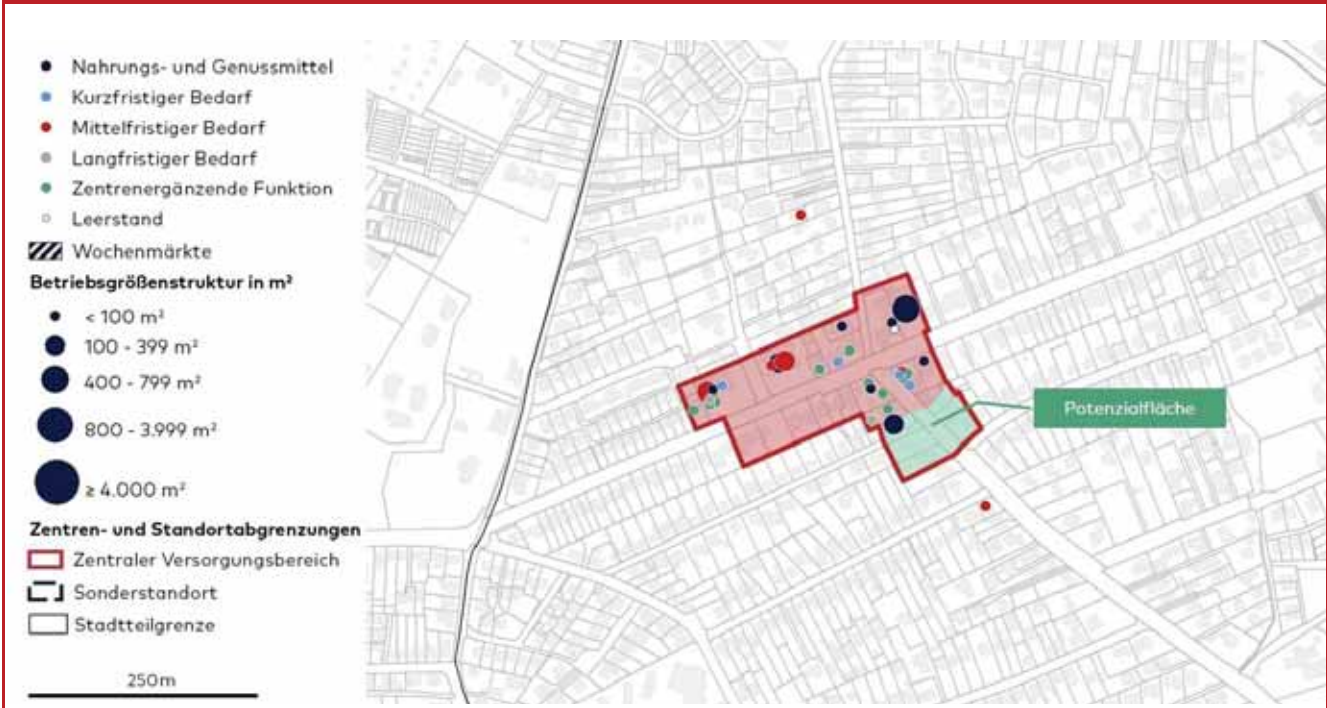
Entwicklungsziele

- 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

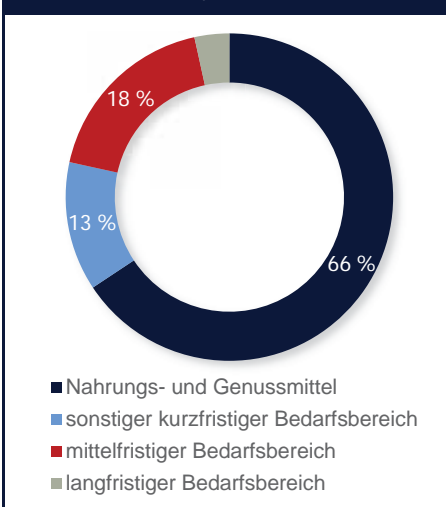
NAHVERSORGUNGSZENTRUM APFELALLEE

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



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	24	19	-5	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.150	2.040	-110	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				11
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				7
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				2
Vergnügungsstätten				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

Räumliche Integration Makroräumliche Integration: am Rande Bremens in Oberneuland nahe der Stadtteilgrenze Horn-Lehe gelegen
Mikroräumliche Integration: integriert in umgebende Einfamilienhausbebauung

Versorgungsfunktion Versorgungsfunktion für den Westen Oberneulands und Teile des Ortsteils Lehesterdeich im Stadtteil Horn-Lehe; trotz geringer Einzelhandelsausstattung angemessen für ansässige Wohnbevölkerung

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion 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

Anker-/Magnetbetriebe Attraktiver und funktionsfähiger Rewe City, jedoch nicht großflächig; ergänzt um Biosupermarkt Aleco; erfüllt z. T. nicht Anforderungen an NVZ durch fehlenden Drogeriefachmarkt und Lebensmitteldiscounter

Zentrenergänzende Funktionen 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

Städtebauliche Gestaltung Generell eher autokund*innenorientiert mit hohem Stellplatzaufkommen und geringer Aufenthaltsqualität trotz vorhandener Platzsituationen; aufgelockerte Struktur der Bebauung; durch rückgelagerte Einzelhandelsbetriebe kein geschlossener Besatz erkennbar

Erreichbarkeit Ausreichende Stellplatzsituation; Anbindung des ÖPNV lediglich über Busverbindung nach Horn und Sebaldsbrück; gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnsiedlungen

Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit **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.**

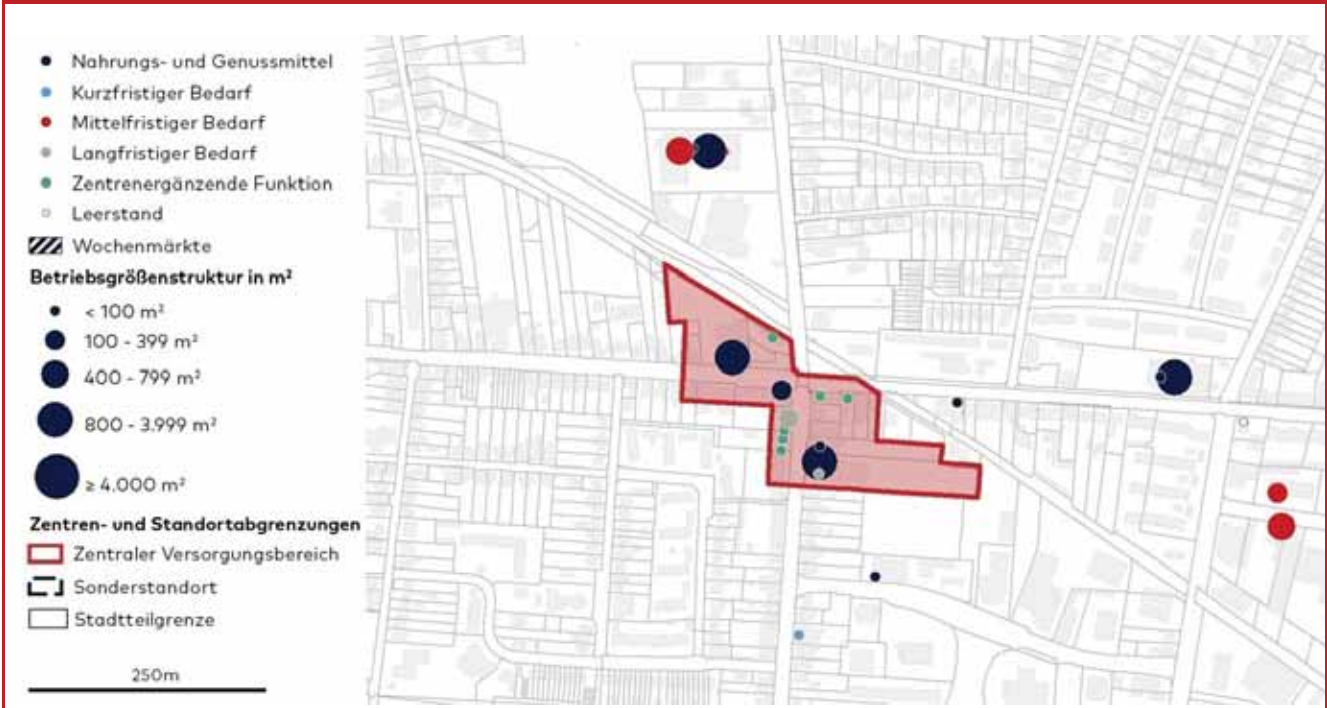
Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts, z. B. in der Potenzialfläche
- 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

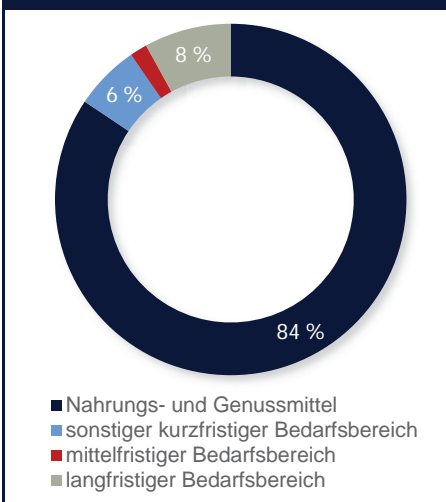
Räumliche Analyse



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



Einzelhandelsstruktur	2016	anteilig*
Anzahl der Betriebe	6	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	2.500	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)		
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	2	
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	3	
Vergnügungsstätten	0	
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0	
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0	
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	1	

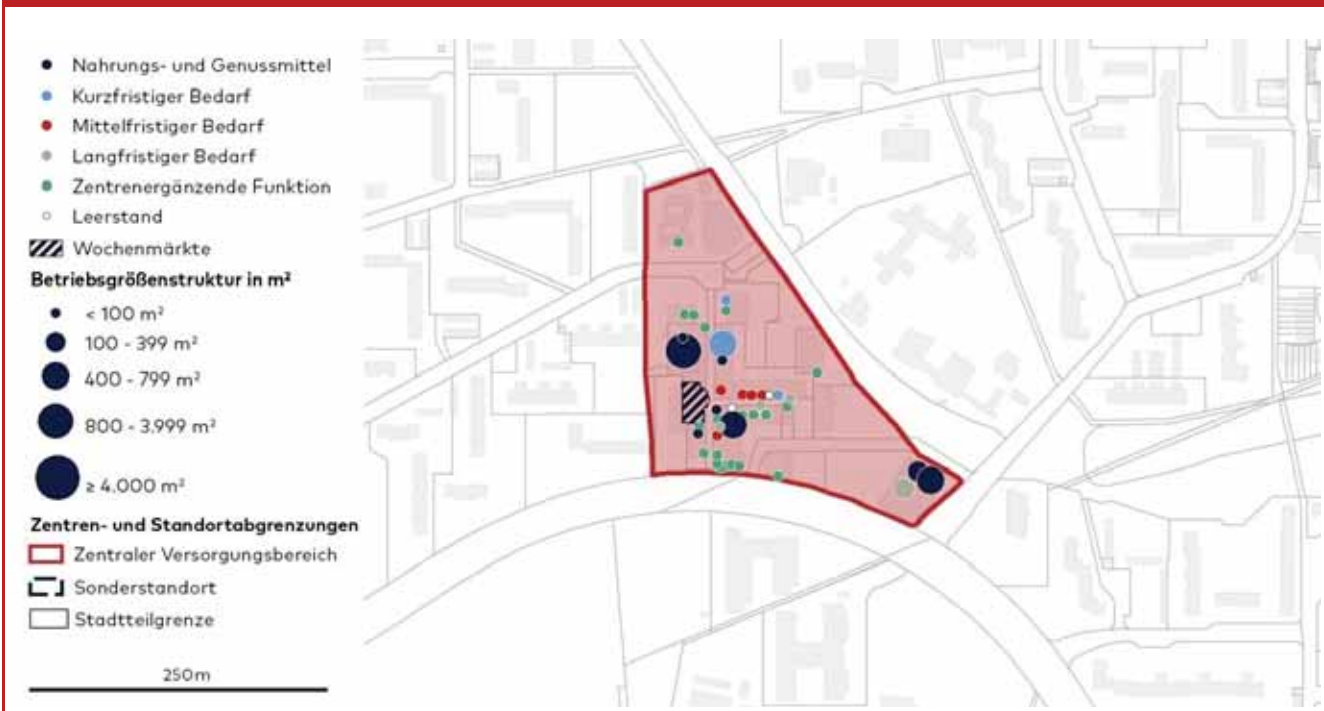
Entwicklungsziele

- 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 Kund*innenläufen 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; ZVB-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

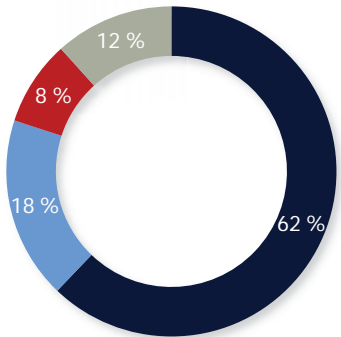
Das Nahversorgungszentrum Blockdiek umfasst die Ladenpassage im Nordwesten des Stadtteils Osterholz im Ortsteil Blockdiek.

Ungefäher Versorgungsbereich

Blockdiek

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	24	20	-4	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	2.850	4.200	+1.350	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				20
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				9
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				6
Vergnügungsstätten				0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				1
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				1
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				3



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

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 Großwohnbauung
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 autokund*innenorientiert
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. Senior*innen durch angrenzendes Senior*innenheim)



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	Überdachte Einkaufspassage mit Platzgestaltung im Zentrum; Kund*innenläufe 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 Senior*innenheim 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
--------------------------	---



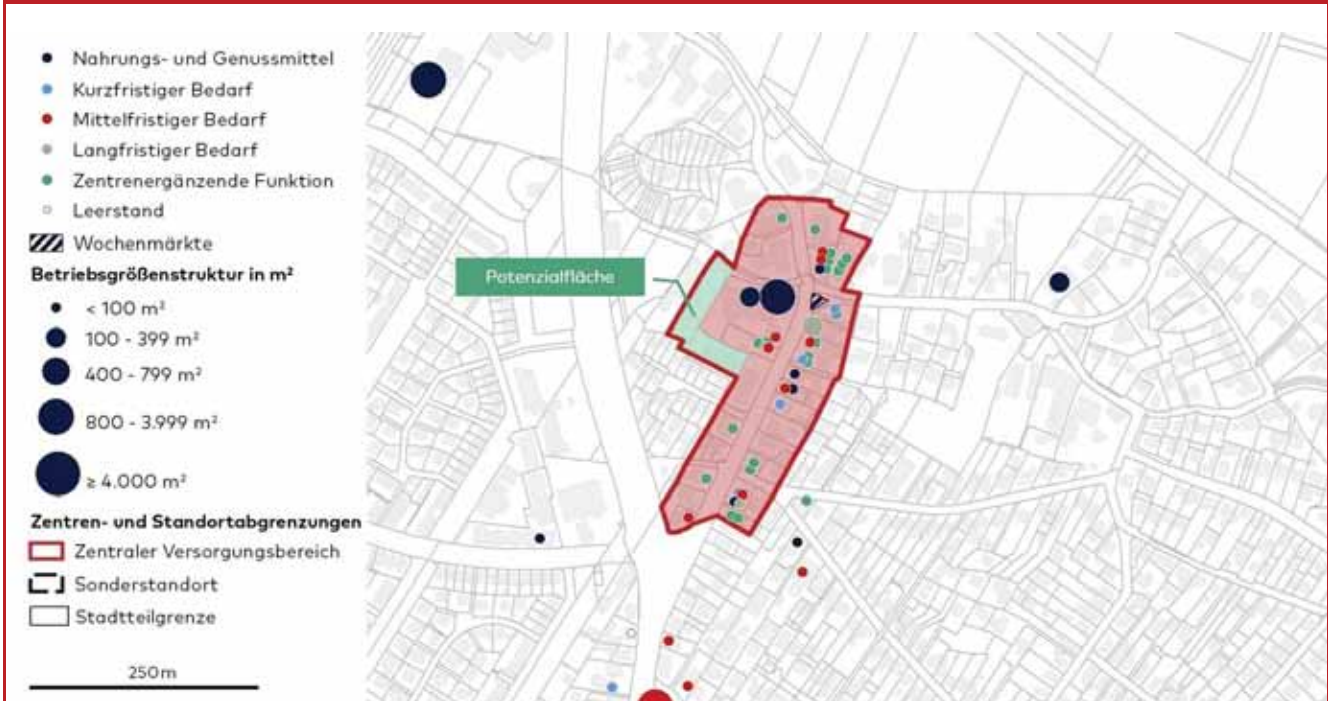
Entwicklungsziele

- 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



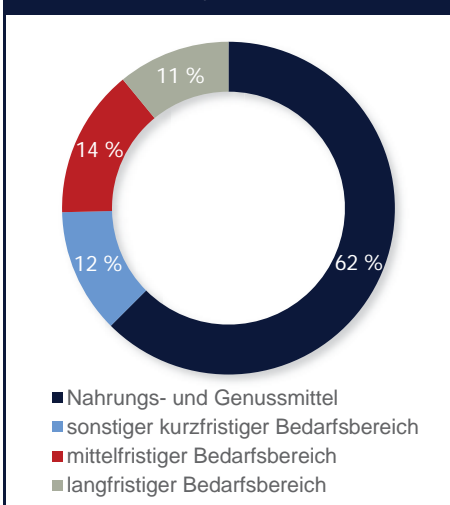
Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Borgfeld im Ortskern des Ortsteils Borgfeld verläuft im Bereich der Borgfelder Heerstraße.

Ungefäher Versorgungsbereich

Borgfeld

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	17	21	+4	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	2.200	2.570	+370	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				19
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				9
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				5
Vergnügungsstätten				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

Räumliche Integration Makroräumliche Integration: im Nordosten Bremens gelegen; angrenzend an das ländlich geprägte Umland
Mikroräumliche Integration: Integration in Wohnbebauung; im Norden angrenzend an landwirtschaftlich geprägte Räume

Versorgungsfunktion Einziger zentraler Versorgungsbereich in Borgfeld mit angemessener quantitativer Ausstattung; Anforderungen an NVZ werden z. T. nicht erfüllt

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion 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

Anker-/Magnetbetriebe 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

Zentrenergänzende Funktionen Gute Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen mit zufriedenstellendem Dienstleistungs- und Gastronomieangebot; eher geringe Funktionsdichte, aber mit guter Qualität und ausgewogenem Funktionsmix

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung 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 Kund*innenläufe; aufgelockerte, der umgebenden Wohnbebauung angepasste Bebauungsstruktur

Erreichbarkeit Nahe der Straßenbahn, aber keine direkte ÖPNV-Anbindung im Zentrum gegeben; über die Borgfelder Heerstraße zu erreichen; Stellplatzsituation ausreichend; fuß- und fahrradfreundlich erreichbar

Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit Attraktives, dörflich geprägtes NVZ Borgfeld übernimmt durch großflächigen Lebensmittelvollsortimenter Nahversorgungsfunktion; durch fehlende weitere Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich jedoch nur bedingt Anforderungskatalog von NVZ erfüllt
Potenzialflächen im Westen des ZVB vorhanden

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 Potenziallage²⁰

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

²⁰ Aufgrund von im Oktober 2019 neu bekannt gewordenen Entwicklungsvorstellungen und -optionen im Ortsteil, besteht Bedarf die Aussagen auf Basis der aktuellen Sachlage vertiefend zu überprüfen. Ein diesbezüglicher Arbeits- und Beteiligungsprozess soll bis Ende 2020 konkretisierende Ergebnisse liefern.

NAHVERSORGUNGSZENTRUM BUNTENTORSTEINWEG

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg befindet sich in den Ortsteilen Südervorstadt und Buntentor des Stadtteils Neustadt entlang der namensgebenden Straße.

Ungefäher Versorgungsbereich

Südervorstadt, Buntentor

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	26	25	-1	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.250	2.370	+1.120	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				25
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				13
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				8
Vergnügungsstätten				0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				3
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				1

Struktur der Zentrenergänzenden Funktionen:

- 39 % Nahrungs- und Genussmittel
- 19 % sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- 17 % mittelfristiger Bedarfsbereich
- 26 % langfristiger Bedarfsbereich

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 Bremen im Norden Neustadts gelegen, angrenzend an die Ergänzungszone des Stadtteilzentrums Neustadt Mikroräumliche Integration: städtebaulich integriert in die umgebende kleinteilige Wohnbebauung
Versorgungsfunktion	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

Angebotsfunktion	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
Anker-/Magnetbetriebe	Lediglich strukturprägender Lebensmitteldiscounter Penny im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vorhanden; Rossmann ergänzt als Drogeriefachmarkt das Angebot; fehlender Lebensmittelvollsortimenter
Zentrenergänzende Funktionen	Überdurchschnittliche Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen; Fokus auf Dienstleistungen und attraktivem, vielseitigem Gastronomieangebot; z. T. hohe Funktionsdichte



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	Stark befahrene Straße Buntentorsteinweg bietet nur geringe Aufenthaltsqualität, jedoch attraktive Grünflächen im und nahe des NVZ vorhanden; Einkaufsatmosphäre durch beengte Bürgersteige nur bedingt vorhanden; Kund*innenläufe nur in geringem Maß zu beobachten
Erreichbarkeit	Erreichbarkeit über Buntentorsteinweg; straßenbegleitendes Parken mit problematischer Parksituation; Erreichbarkeit mit dem ÖPNV über Straßenbahnen; fußgänger- und fahrradfreundliche Erreichbarkeit



Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit	Z. T. attraktives und kleinteiliges Angebot, aber aufgrund fehlender Einzelhandelsangebote zurzeit nicht funktionsfähig als Nahversorgungszentrum
--------------------------	---



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



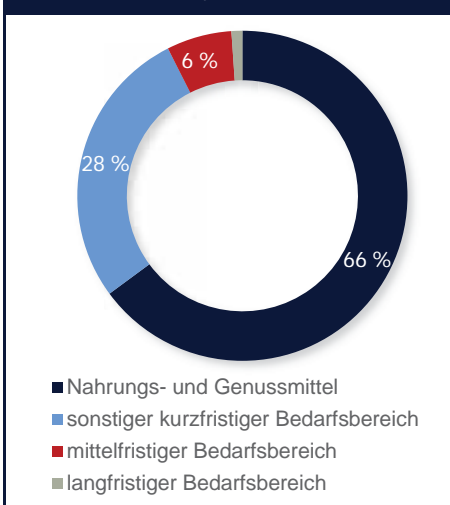
Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Edisonstraße im Ortsteil Lehesterdeich verläuft entlang der gleichnamigen Straße im Nordwesten des Stadtteils Horn-Lehe.

Ungefäher Versorgungsbereich

Lehesterdeich (Arbeitsteilung mit ZVB Wilhelm-Röntgen-Straße)

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	13	7	-6	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.000	930	-70	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				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

Räumliche Integration	Makroräumliche Integration: im Nordwesten Horn-Lehes, nördlich des Stadtteilzentrums Horn-Lehe gelegen Mikroräumliche Integration: städtebaulich integriert in umgebende Mehrfamilienhausbebauung
Versorgungsfunktion	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

Angebotsfunktion	Branchenmix sehr stark auf kurzfristigen Bedarfsbereich orientiert; lediglich ein Lebensmitteldiscounter; sehr geringe Gesamtanzahl der Betriebe mit dünnem Einzelhandelsbesatz; eher preisorientiertes Angebot
Anker-/Magnetbetriebe	Lebensmitteldiscounter Penny fungiert als funktionsfähiger Magnetbetrieb; darüber hinaus keine frequenzbringenden Anbieter
Zentrenergänzende Funktionen	Befriedigende Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen; einzelne Dienstleistungsbetriebe ergänzt um weitere Angebote; eher geringe Funktionsdichte jedoch mit Fokus auf zentralem Bereich der Edisonstraße



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	Durchschnittliche städtebauliche Qualität; starke Orientierung an Wohnbebauung, welche z. T. dominierend im Nahversorgungszentrum ist (insbesondere südlicher Bereich des NVZ); Schwerpunkt auf nördlichen auto-kund*innenorientierten Einzelhandelsstandort
Erreichbarkeit	Anbindung über Kopernikusstraße: anbieterbezogenes und straßenbegleitendes Parken; Busanbindung in der Kopernikusstraße; fußläufige Anbindung gesichert



Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit	Rechtliche Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum nicht erfüllt; dringender Handlungsbedarf sowie quantitative und qualitative Erweiterung des Einzelhandelsangebots erforderlich
--------------------------	--



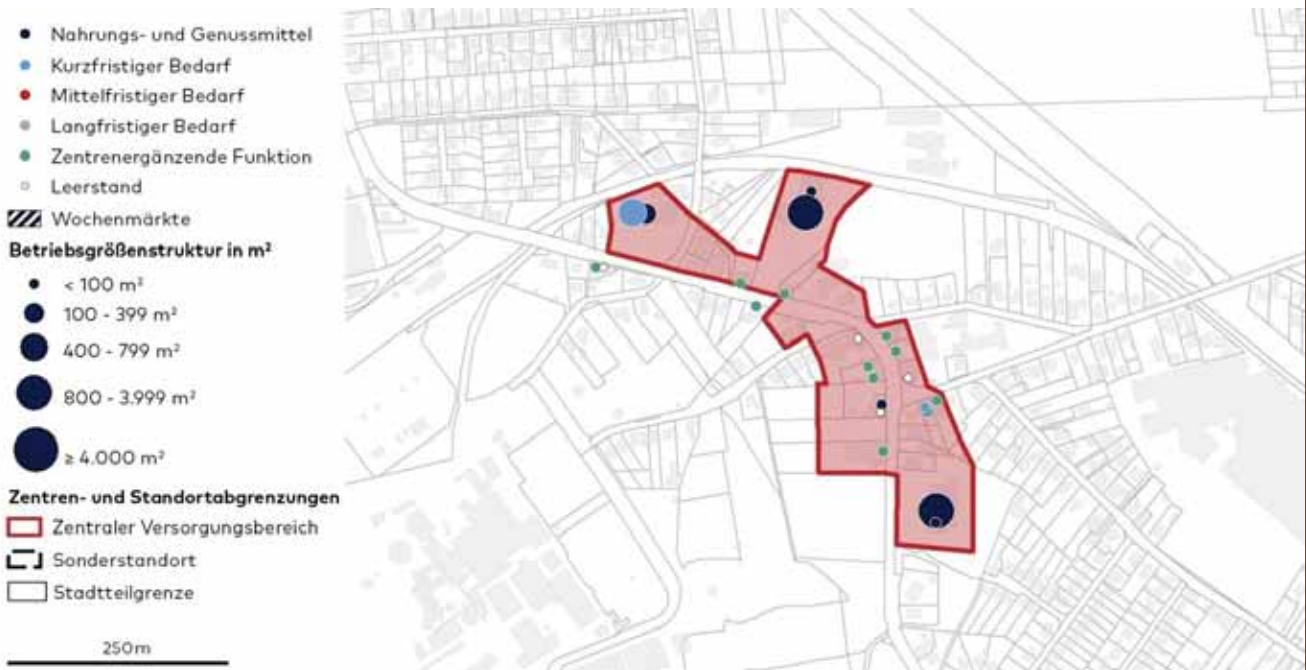
Entwicklungsziele

- 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

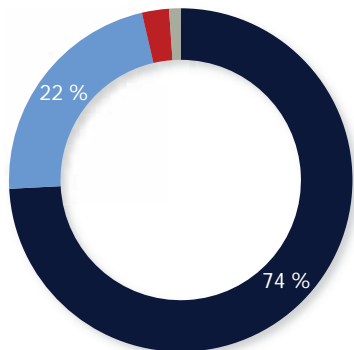
NAHVERSORGUNGSZENTRUM FARGE

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, Rehum

Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	10	8	-2	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	985	2.750	+1.765	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				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 Rehum im Norden; angemessene Dimensionierung des Nahversorgungszentrums für umgebende Wohnbevölkerung

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion Aufgelockerter Besatz an der Farger Straße mit vier Hauptanbietern und geringem ergänzenden Besatz; starke Konzentration auf Nahversorgung, jedoch kein Drogeriefachmarkt mehr (nach Bestandserhebung geschlossen); kein eigenständiges Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; lediglich Randsortimente der Hauptanbieter; aufgelockerter Besatz z. T. durch Leerstände verschärft

Anker-/Magnetbetriebe Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto bieten vielfältiges Angebot im NVZ; Fehlen eines Lebensmittelvollsortimenters und Drogeriefachmarktes

Zentrenergänzende Funktionen Geringe Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen; dienstleistungsorientiertes Angebot

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung Z. T. nur schwache städtebaulich-funktionale Zusammenhänge; aufgelockerter Besatz, 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

Zukunftsfähigkeit Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum, jedoch mit Konzentration auf die Magnetbetriebe und geringem ergänzendem Besatz, Fehlen eines Drogeriefachmarktes
Potenzialflächen östlich des Lidl und westlich des Netto vorhanden

Entwicklungsziele

- Ausweisung als Nahversorgungszentrum
- Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt und einen Supermarkt
- 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

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

▨ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ≥ 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▭ Sonderstandort
- ▭ Stadtteilgrenze

250m



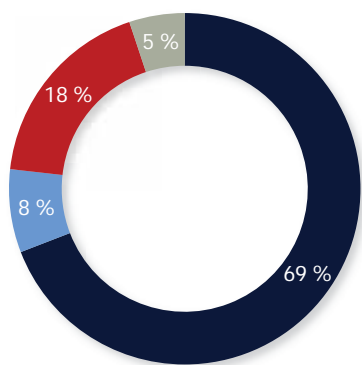
Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Kirchhuchtinger Landstraße befindet am südlichen Rand Bremens im Süden des Stadtteils Huchting

Ungefäher Versorgungsbereich

Kirchhuchting, Sodenmatt

Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur

2016

anteilig*

Anzahl der Betriebe	9	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	3.920	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)		9
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	3	
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	5	
Vergnügungsstätten	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

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.

Ungefährer Versorgungsbereich

Lüssum-Bockhorn

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	12	8	-4	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.305	980	-325	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				11
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				6
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				1
Vergnügungsstätten				1
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				0
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				3

Legende für Donut-Diagramm:

- Nahrungs- und Genussmittel (61 %)
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich (16 %)
- mittelfristiger Bedarfsbereich (11 %)
- langfristiger Bedarfsbereich (11 %)

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: am Rand Bremens im nordöstlichen Blumenthal Mikroräumliche Integration: städtebaulich integriert
Versorgungsfunktion	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

Angebotsfunktion	Zurzeit nicht ausreichender quantitativer Besatz; angemessener Branchenmix, aber sehr geringe Einzelhandelsdichte und hohes Leerstandsaufkommen
Anker-/Magnetbetriebe	Penny als funktionsgerechter Lebensmitteldiscounter; Aldi als weiterer Magnetbetrieb im Nahversorgungszentrum nach Bestandserhebung eröffnet
Zentrenergänzende Funktionen	Angemessene Ausstattung zentrenergänzender Funktionen mit Fokus auf Dienstleistungen und ergänzendem medizinischem und pflegerischem Angebot



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	Wohnbebauung prägt Nahversorgungszentrum maßgeblich; alleinartige Gestaltung, jedoch fehlende Einkaufsatmosphäre; keine identifizierbaren Kund*innenläufe durch geringen Besatz
Erreichbarkeit	An Schwaneweder Straße als Ausfallstraße Bremens gelegen; angemessenes Stellplatzangebot; Busanbindung und fußläufige Erreichbarkeit gegeben; fahrradfreundlich



Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit	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.
--------------------------	---



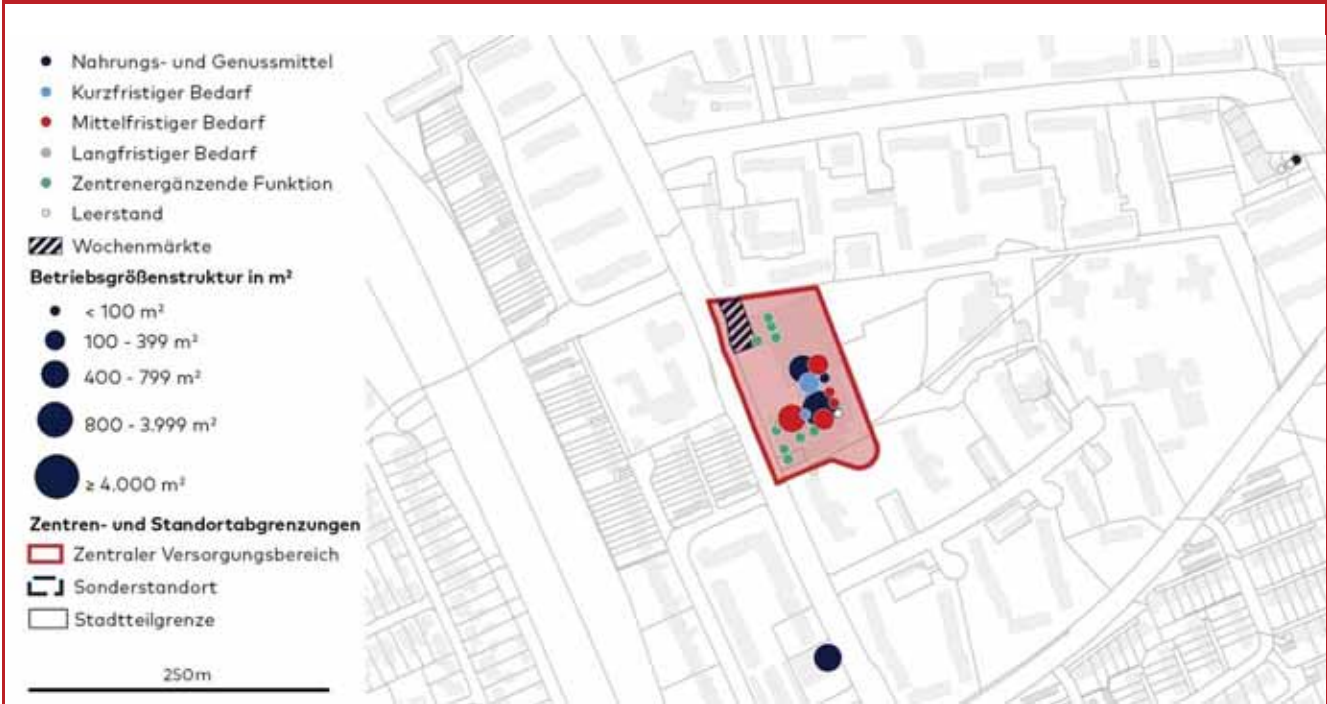
Entwicklungsziele

- 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 MARßEL

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	An der Stockholmer Straße im Nordosten des Stadtteils Burglesum befindet sich das Nahversorgungszentrum Marßel, welches das Einkaufszentrum Marßel umfasst.
Ungefäher Versorgungsbereich	Burgdamm

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	19	12	-7	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.000	2.970	-30	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				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

Legende:

- Nahrungs- und Genussmittel (54 %)
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich (21 %)
- mittelfristiger Bedarfsbereich (21 %)
- langfristiger Bedarfsbereich (4 %)

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandshebung 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	<p>Makroräumliche Integration: im Nordosten Bremens angrenzend an das niedersächsische Ritterhude innerhalb der Großsiedlung Marßel</p> <p>Mikroräumliche Integration: Einkaufszentrum Marßel von Wohnbebauung umschlossen, jedoch keine optimale städtebauliche Integration durch eingeschränkte Wegeverbindungen</p>
Versorgungsfunktion	Versorgungsbereich Burgdamm und Teile des östlichen Ritterhudes; funktionsgerechte Dimensionierung und angemessenes städtebauliches Gewicht

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	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
Anker-/Magnetbetriebe	Lebensmitteldiscounter NP Niedrig Preis und Netto sowie Drogeriefachmarkt Rossmann; lediglich Angebot eines Lebensmittelvollsortimenters fehlt
Zentrenergänzende Funktionen	Geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen mit starkem Fokus auf dienstleistungsorientierte Angebote

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	Geringe Aufenthaltsqualität und wenig ansprechende Gestaltung des Einkaufszentrums; z. T. Einkaufsatmosphäre und Kund*innenläufe vorhanden
Erreichbarkeit	Nahe Ausfallstraße Stader Landstraße; Parkmöglichkeiten am Einkaufszentrum vorhanden; ÖPNV-Anbindung über Busverkehr; fußläufig gut erreichbar

Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit	Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum mit z. T. städtebaulich-architektonischen Schwächen
--------------------------	--

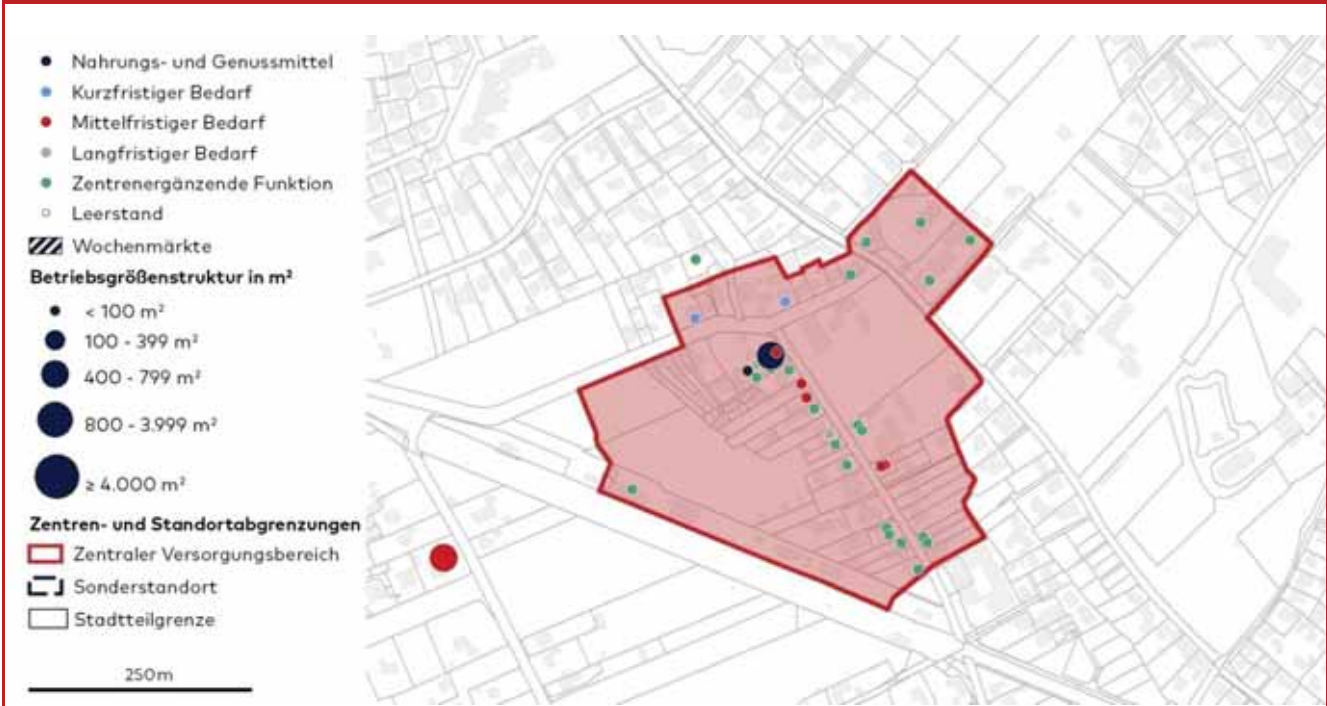
Entwicklungsziele

- 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 MÜHLENFELDSTRAÙE

Räumliche Analyse



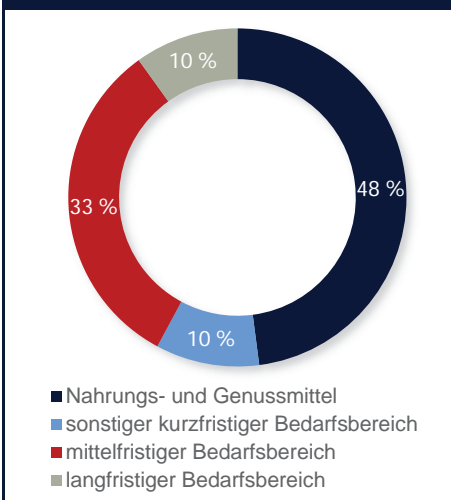
Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße befindet sich im Ortskern des Stadtteils Oberneuland an der Mühlenfeldstraße und der Rockwinkeler Heerstraße.

Ungefäher Versorgungsbereich

Östlicher Teil Oberneulands

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	20	12	-8	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.150	1.200	+50	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				18
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				9
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				2
Vergnügungsstätten				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

Räumliche Integration	Makroräumliche Integration: zentral im Stadtteil Oberneuland am Rande Bremens gelegen Mikroräumliche Integration: z. T. Integration in umgebende Einfamilienhausbebauung, nahe Bahnstation Oberneuland;
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion als Ortskern im Stadtteil Oberneuland; kein vollständiges Angebot mit geringer quantitativer Ausstattung; im Stadtteil ausreichendes städtebauliches Gewicht, jedoch mit funktionellen Schwächen

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	Geringe Verkaufsfläche mit angemessenem Branchenmix durch ergänzenden kleinteiligen Besatz in der Mühlenfeldstraße, jedoch sehr geringe Einzelhandelsdichte mit Fokus auf den Kreuzungsbereich Rockwinkeler Heerstraße und Mühlenfeldstraße; ansprechende Angebotsqualität
Anker-/Magnetbetriebe	Moderner, aber kleinflächiger Lebensmittelvollsortimenter Spar; fehlendes Angebot im Discount- und sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich
Zentrenergänzende Funktionen	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

Städtebauliche Gestaltung	Angemessene Aufenthaltsqualität und bedeutsamer Baumbestand entlang der Mühlenfeldstraße und der Rockwinkeler Heerstraße, jedoch fehlende Einkaufsatmosphäre durch fehlende Einzelhandelsdichte; keine Kund*innenläufe erkennbar; starke Prägung durch Wohnbebauung und öffentliche Einrichtungen
Erreichbarkeit	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

Zukunftsfähigkeit	Vornehmlich kleinteiliges Angebot mit einem Lebensmittelvollsortimenter; zurzeit Anforderungen an Nahversorgungszentrum nicht erfüllt, jedoch durch Entwicklung eines Neubaus mit einem Vollsortimenter, einem Drogeriefachmarkt und weiteren Angeboten im mittelfristigen Bedarfsbereich quantitative und qualitative Weiterentwicklung und somit positive Zukunftsfähigkeit
--------------------------	---

Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Impulse durch Neuansiedlung (Vollsortimenter) 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

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen

Das ehemals perspektivische Nahversorgungszentrum Oslebshausen befindet sich im Bereich des Oslebshausener Bahnhofs mit zusätzlichem kleinteiligem Besatz an der Oslebshausener Heerstraße im Norden des Stadtteils Gröpelingen.

Ungefäher Versorgungsbereich

Oslebshausen

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	13	13	0	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.555	3.870	+2.315	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				22
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				13
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				2
Vergnügungsstätten				1
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				1
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				5

Legende für Donut-Diagramm:

- Nahrungs- und Genussmittel (50 %)
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich (20 %)
- mittelfristiger Bedarfsbereich (10 %)
- langfristiger Bedarfsbereich (20 %)

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 Nordwesten Gröpelingens Mikroräumliche Integration: z. T. städtebaulich integriert, angrenzend an Bahnunterführung und Sonderstandort
Versorgungsfunktion	Ortsteil als Versorgungsbereich; Wechselwirkungen mit angrenzendem Sonderstandort Schragestraße: insb. Lebensmittelvollsortimenter Rewe ergänzt Angebot des NVZ durch fehlenden Lebensmittelvollsortimenter; angemessene funktionsgerechte Dimensionierung



Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	Sehr hohe quantitative Verkaufsfläche mit attraktivem Branchenmix; hohe Einzelhandelsdichte im nördlichen Bereich; südlicher Bereich mit schwachem Einzelhandelsangebot; eher preisorientiertes Angebot
Anker-/Magnetbetriebe	Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny sowie Drogeriefachmarkt Rossmann als Magnetbetriebe; räumlich konzentriert im nördlichen Bereich des ZVB
Zentrenergänzende Funktionen	Hohe Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen mit Fokus auf ladenähnlichen Dienstleistungsbetrieben sowie breitem medizinischem und pflegerischem Dienstleistungsangebot; Fokus auf nördlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	Funktional geprägtes Nahversorgungszentrum ohne herausgehobene städtebauliche Qualität; Wochenmarkt an der Oslebshauer Landstraße mit höherer Attraktivität
Erreichbarkeit	Anbindung über Oslebshauer Heerstraße; angemessenes, häufig anbieterbezogenes Stellplatzangebot; ÖPNV-Anbindung über Zug- und Busverkehr; annehmbare fußläufige Erreichbarkeit



Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit	Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum in räumlicher Nähe zum Sonderstandort Schragestraße als Konkurrenzstandort; starker nördlicher Teilbereich und schwächerer südlicher Bereich im Nahversorgungszentrum Potenzialfläche auf Gelände des Baustoffhandels im Nordwesten
--------------------------	--



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 SCHLENGSTRAÙE

Räumliche Analyse



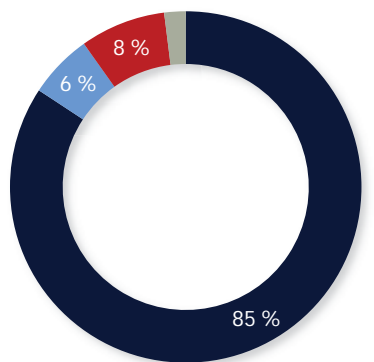
Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Schlegelstraße befindet sich im Kreuzungsbereich der Hanoversche Straße und der Schlegelstraße im Ortsteilzentrum von Hemelingen.

Ungefäher Versorgungsbereich

Ortsteil Hemelingen (insb. zentrale Siedlungsgebiete)

Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	15	13	-2	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.600	3.040	+440	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				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

Räumliche Integration Makroräumliche Integration: zentral in Hemelingen gelegen
Mikroräumliche Integration: weitestgehend in Wohnbebauung integriert

Versorgungsfunktion 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

Angebotsfunktion Sehr starker Fokus auf Nahrungs- und Genussmittel; zum Teil geringe Einzelhandelsdichte mit Fokus im Kreuzungsbereich Schlegelstraße/Hannoversche Straße; angemessene Angebotsqualität

Anker-/Magnetbetriebe Lebensmittelvollsortimenter Rewe sowie Lebensmitteldiscounter Netto und Penny (Eröffnung nach Bestandserhebung); funktionierende Knochenstruktur durch Schwerpunkte im Norden und Süden des Nahversorgungszentrums

Zentrenergänzende Funktionen Gute quantitative Ausstattung; Fokus auf Dienstleistungsbetrieb; insgesamt angemessener Funktionsmix; z. T. Vergnügungsstätten

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung Attraktive Platzgestaltung mit Außengastronomie im Kreuzungsbereich Schlegelstraße/Hannoversche Straße; im Straßenverlauf abnehmende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität mit geringem funktionalem Zusammenhang

Erreichbarkeit Anbindung über Hannoversche Straße an Autobahnzubringer; anbieterbezogenes Stellplatzangebot; ÖPNV-Anbindung über verschiedene Buslinien; fußläufige Anbindung gegeben

Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum mit vielfältigem Angebot, jedoch Konzentration der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

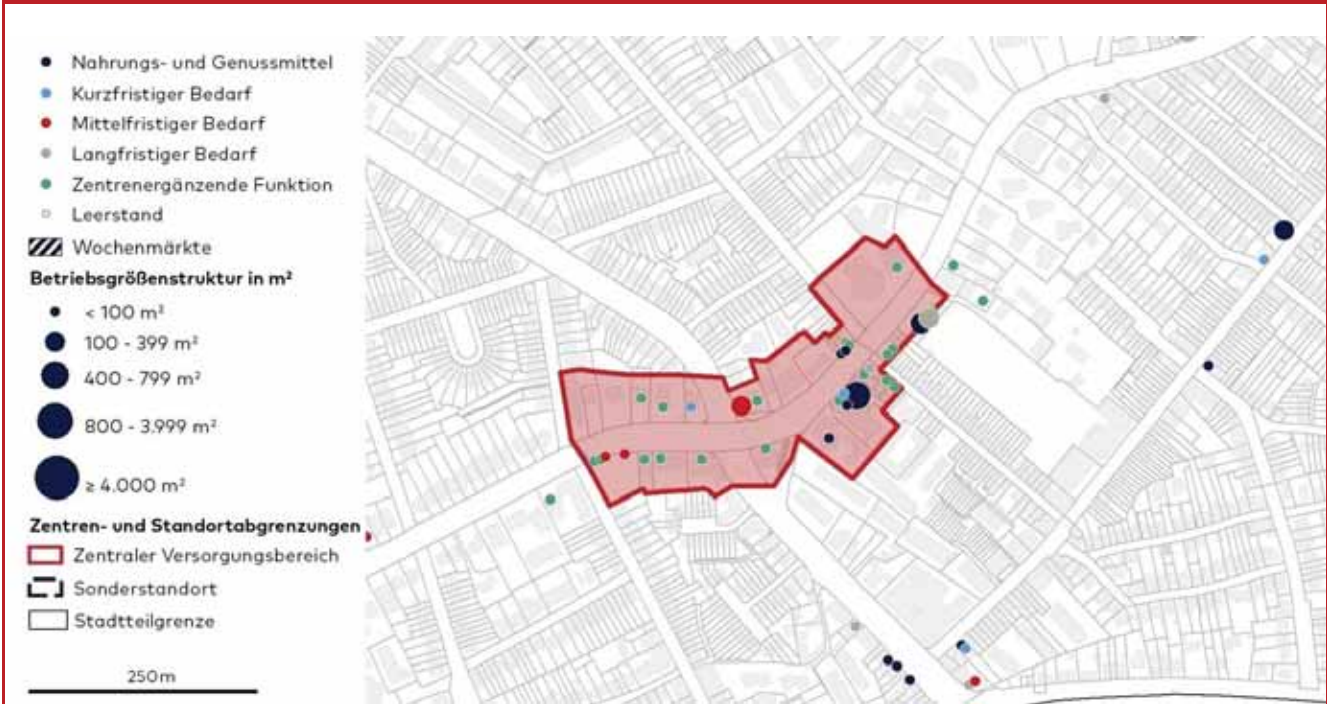
Entwicklungsziele

- 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.

Ungefäherer Versorgungsbereich

Schwachhausen, Gete, Radio Bremen und Riensberg

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	23	13	-10	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	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

Räumliche Integration	Makroräumliche Integration: im Zentrum Schwachhausens, zentral in Bremen gelegen Mikroräumliche Integration: optimale Integration in umgebende, dichte Wohnbebauung
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion in vier Ortsteilen Schwachhausens; Wechselwirkungen mit weiteren vielfältiger ausgestatteten Einzelhandelsagglomerationen; geringe Dimensionierung insb. bei Betrachtung des Versorgungsraumes



Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	Geringe quantitative Ausstattung mit zufriedenstellendem Branchenmix für NVZ; im westlichen Bereich stark ausgedünnter Einzelhandelsbesatz; gute Angebotsqualität ohne Leerstandproblematik; sehr hochwertiges und spezialisiertes Angebot
Anker-/Magnetbetriebe	Lebensmittelvollsortimenter Rewe als funktionsfähiger Magnetbetrieb, fehlendes Angebot an Lebensmittel-discountern oder ergänzendem Drogeriefachmarkt
Zentrenergänzende Funktionen	Gute Ausstattung zentrenergänzender Funktionen; vielfältiger Funktionsmix mit attraktiven Angeboten



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	Angenehme Aufenthaltsqualität mit angemessener Einkaufsatmosphäre, jedoch eher geringen Kund*innenläufen; Straßenbahn- und PKW-Verkehr als Hindernis zur Straßenüberquerung; z. T. Lärmemission durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
Erreichbarkeit	An der Schwachhauser Heerstraße mit anbieterbezogenem Stellplatzangebot und tendenziell Parkplatzproblematik; ÖPNV-Anbindung über Straßenbahn gegeben; fußläufige Erreichbarkeit aufgrund starken Verkehrs nicht optimal



Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit	Vielfältige und attraktive Angebote, jedoch sehr geringe Verkaufsfläche und fehlende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten
--------------------------	---



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 WACHMANNSTRAßE

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

Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	31	27	-4	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.600	1.730	+130	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				14
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				7
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				6
Vergnügungsstätten				0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				0
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				1
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				0

Legende für Donut-Diagramm:

- Nahrungs- und Genussmittel (38 %)
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich (15 %)
- mittelfristiger Bedarfsbereich (35 %)
- langfristiger Bedarfsbereich (12 %)

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



Lage innerhalb von Bremen Im Ortsteil Weidedamm des Stadtteils Findorff befindet sich das Nahversorgungszentrum Weidedamm.

Ungefäher Versorgungsbereich Weidedamm

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	11	10	-1	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	4.300	4.350	+50	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				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

Legende für Donut-Diagramm:

- Nahrungs- und Genussmittel (88 %)
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich (10 %)
- mittelfristiger Bedarfsbereich (2 %)
- langfristiger Bedarfsbereich

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
--------------------------	---

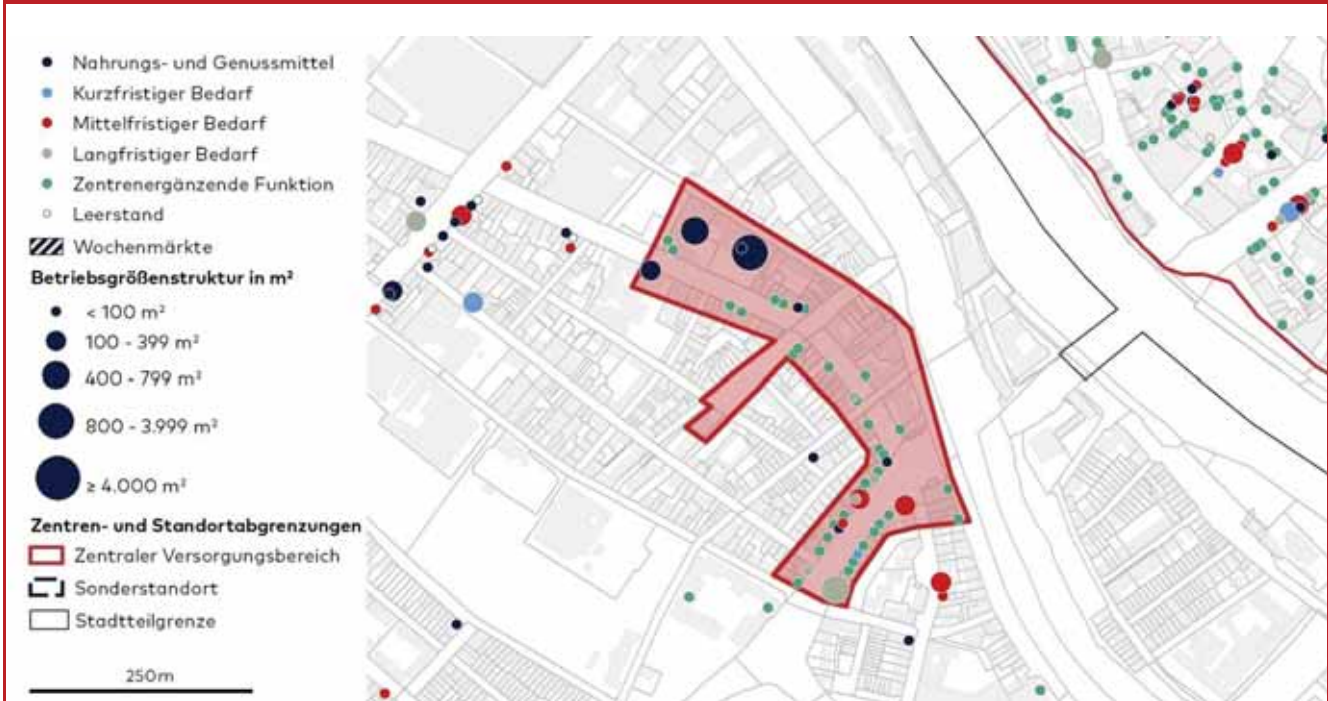
Entwicklungsziele

- 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-/OSTERSTRASSE

Räumliche Analyse



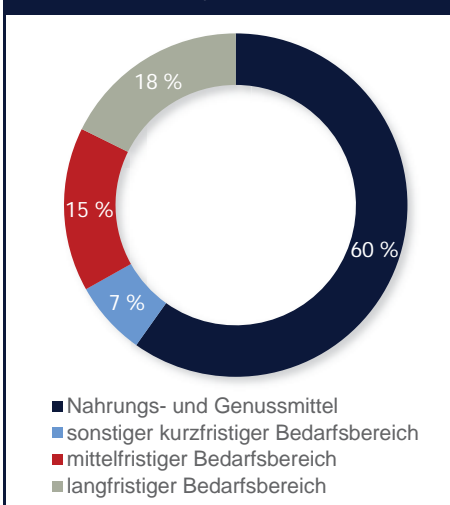
Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum befindet sich im Bereich der Wester-/Osterstraße und der Friedrich-Ebert-Straße im Ortsteil Alte Neustadt im Norden des Stadtteils Neustadt.

Ungefäher Versorgungsbereich

Alte Neustadt

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	21	17	-4	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	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

Räumliche Integration	<p>Makroräumliche Integration: zentral in Bremen im Stadtteil Neustadt an der Grenze zum Stadtteil Mitte gelegen</p> <p>Mikroräumliche Integration: weitestgehend städtebaulich integriert; nordöstlich angrenzend Gewerbegebiet</p>
Versorgungsfunktion	<p>Versorgungsfunktion für die nördliche Neustadt; Austauschbeziehungen zu den nahegelegenen zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum Neustadt sowie Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg; angemessene Dimensionierung im Stadtteil</p>



Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	<p>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</p>
Anker-/Magnetbetriebe	<p>Lebensmittelvollsortimenter Rewe und Lebensmitteldiscounter Aldi u. a. als Magnetbetriebe; Konzentration auf nordöstlichen Teilbereich</p>
Zentrenergänzende Funktionen	<p>Quantitativ stark überdurchschnittliche Ausstattung zentrenergänzender Funktionen mit Schwerpunkt in der Friedrich-Ebert-Straße; vielfältiger Funktionsmix mit zum Teil ansprechender Qualität; starker Gastronomiebesatz</p>



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	<p>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</p>
Erreichbarkeit	<p>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</p>



Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit	<p>Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum mit attraktivem Besatz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen, aber z. T. ausgedünntem Einzelhandelsbesatz in der Mittellage</p> <p>Keine Potenzialflächen vorhanden</p>
--------------------------	---



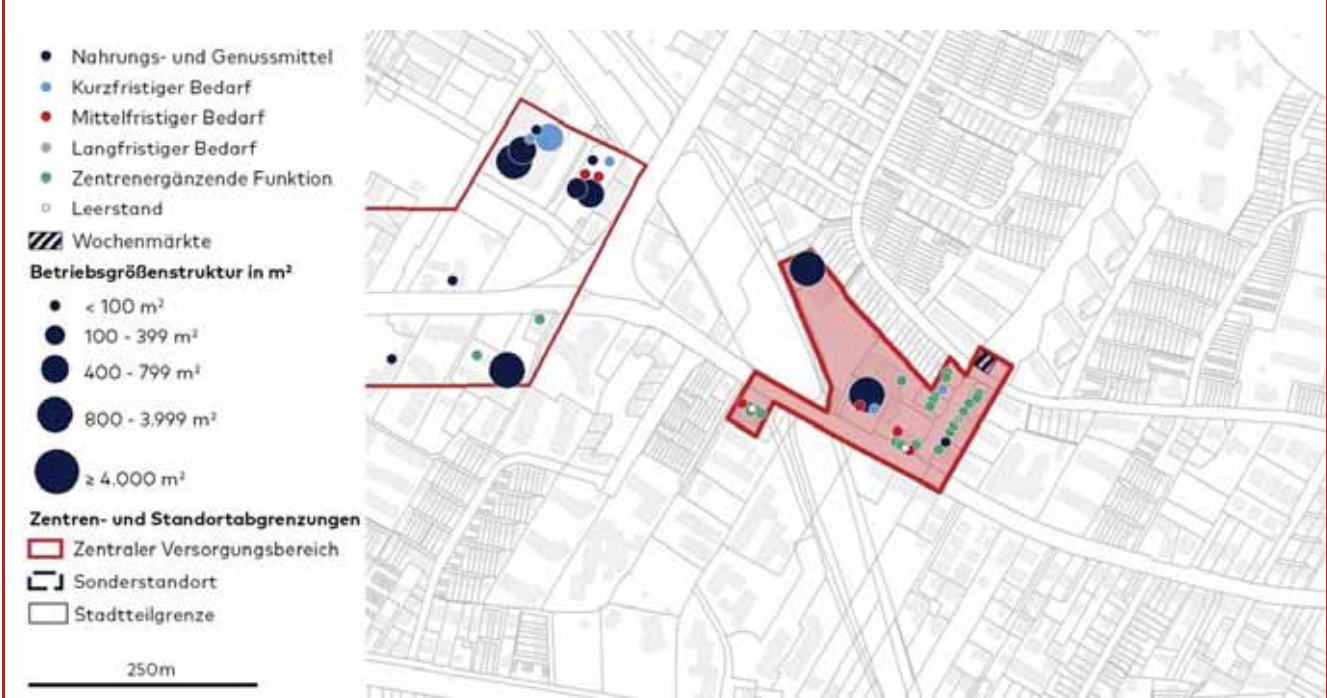
Entwicklungsziele

- 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



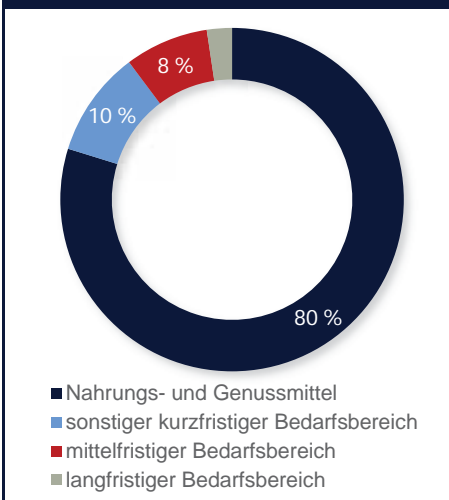
Lage innerhalb von Bremen

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 (Arbeitsteilung mit ZVB Edisonstraße), Lehe

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	19	11	-8	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	3.300	3.810	+510	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				18
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				10
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				6
Vergnügungsstätten				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

Räumliche Integration	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
Versorgungsfunktion	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

Angebotsfunktion	Auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet mit geringen Ergänzungen im sonstigen kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereich; neben den Magnetbetrieben eher kleinteiliger Besatz
Anker-/Magnetbetriebe	Lebensmittelvollsortimenter Rewe und Lebensmitteldiscounter Lidl als Magnetbetriebe; schlechte fußläufige Anbindung zwischen den Anbietern fördern autokund*innenorientierten Einkauf
Zentrenergänzende Funktionen	Quantitativ gute Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen, mit Fokus auf Dienstleistungen; insgesamt eher preisorientiertes Angebot



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	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
Erreichbarkeit	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

Zukunfts-fähigkeit	Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum, jedoch durch Entwicklung des Mühlenviertels starkes Konkurrenzumfeld mit Angebotsüberschneidungen
---------------------------	--



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 Fesenfeld.

Funktionale Analyse

		Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungsmittel ■ sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich ■ mittelfristiger Bedarfsbereich ■ langfristiger Bedarfsbereich 	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	<p>Makroräumliche Integration: Lage in der Stadtmitte in den Stadtteilen Mitte und Östliche Vorstadt</p> <p>Mikroräumliche Integration: optimale städtebauliche Integration in das städtebauliche Gefüge und die umgebende Wohnbebauung</p>
Versorgungsfunktion	<p>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</p>



Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	<p>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</p>
Anker-/Magnetbetriebe	<p>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 Knotenstruktur; übernehmen jedoch keine vollständige Versorgungsfunktion für das Nahversorgungszentrum</p>
Zentrenergänzende Funktionen	<p>Hohe quantitative Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen; insb. Fokus auf Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie; hohe Funktionsdichte im Norden des NVZ; durchmischte Angebotsqualität</p>



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	<p>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; Kund*innenläufe insbesondere durch Straßenbahnverkehr erkennbar</p>
Erreichbarkeit	<p>Sehr gute Erreichbarkeit mit jeglichen Verkehrsmitteln; mangelhafte Parkplatzsituation</p>



Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit	<p>Potenzialflächen nur in geringem Maß auf Parkflächen vorhanden, sodass Parksituation weiter verschärft werden würde; Zukunftsperspektive fragwürdig aufgrund mangelhafter Einzelhandelsausstattung für ein Nahversorgungszentrum</p>
--------------------------	--



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)

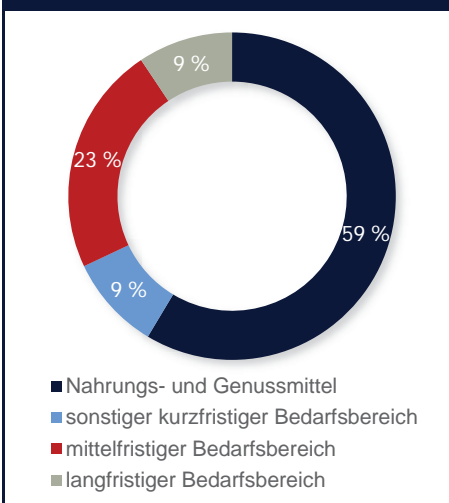
Räumliche Analyse



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



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	6	7	+1	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	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

Räumliche Integration	<p>Makroräumliche Integration: Zentral im Stadtteil Neustadt gelegen</p> <p>Mikroräumliche Integration: Integration in umgebende Wohnbebauung; Einzelhandel z. T. in Erdgeschoss-lage des Geschosswohnungsbaus</p>
Versorgungsfunktion	<p>Versorgungsbereich bezieht sich auf die umgebende Wohnbevölkerung; Wechselwirkungen mit weiteren kleinen Einzelhandelsagglomerationen in Neustadt; sehr geringes städtebauliches Gewicht und fehlende funktionsgerechte Dimensionierung</p>

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion	<p>Quantitative Verkaufsflächenausstattung des Nahversorgungszentrums rechtlich anfechtbar; stark auf kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet; geringe Einzelhandelsdichte; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang nicht durchgehend vorhanden; preisorientiertes Angebot</p>
Anker-/Magnetbetriebe	<p>Nicht funktionsgerechter Netto als Magnetbetrieb; ergänzt um strukturprägenden ethnischen Supermarkt</p>
Zentrenergänzende Funktionen	<p>Sehr geringe Anzahl zentrenergänzender Funktionen; lediglich Dienstleistungs- und Gastronomieangebote; ebenfalls eher preisorientiertes Angebot</p>

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	<p>Annehmbare Aufenthaltsqualität; Einkaufsatmosphäre ist nicht vorhanden; Kund*innenläufe z. T. erkennbar</p>
Erreichbarkeit	<p>Anbindung über Thedinghauser Straße und Gastfeldstraße; straßenbegleitendes Parken mit Parkplatzproblematik; ÖPNV-Anbindung nur in Gastfeldstraße über Busse gegeben; optimale fußläufige Erreichbarkeit</p>

Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit	<p>Nicht funktionsfähig als Nahversorgungszentrum aufgrund fehlender Angebote; rechtliche Anforderungen z. T. nicht erfüllt</p>
--------------------------	--

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

Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	16	18	+2	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	550	800	+250	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				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

■ Nahrungs- und Genussmittel
 ■ sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
 ■ mittelfristiger Bedarfsbereich
 ■ langfristiger Bedarfsbereich

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 Schwachhausen gelegen Mikroräumliche Integration: integriert in umgebenden Geschosswohnungsbau; Gräfin-Emma-Platz als Mittelpunkt des zentralen Versorgungsbereichs
Versorgungsfunktion	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

Angebotsfunktion	Quantitative Ausstattung unterhalb rechtlicher Anforderungen an NVZ; Branchenmix aufgrund der Verkaufsfläche zu vernachlässigen; annehmbare Einzelhandelsdichte auf der nordöstlichen Seite der H.-H.-Meier-Allee; Gräfin-Emma-Platz verhindert zusammenhängenden Besatz durch zentrale Lage im Nahversorgungs-zentrum; angemessene Angebotsqualität
Anker-/Magnetbetriebe	Keine Magnetbetriebe vorhanden
Zentrenergänzende Funktionen	Sehr geringe quantitative Ausstattung mit Fokus auf Dienstleistungssektor; geringes Preisniveau



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	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
Erreichbarkeit	Erreichbar über H.-H.-Meier-Allee; straßenbegleitendes Parken; ÖPNV-Anbindung über Straßenbahn; fußläufige Anbindung angemessen



Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit	Rechtliche Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum nicht erfüllt, aufgrund fehlender Anbieter und zu geringer quantitativer Verkaufsflächen Keine Potenzialflächen vorhanden
--------------------------	---



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
- Sofern sich zukünftig Flächenpotenziale im Standortbereich ergeben, die eine Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriemarktes ermöglichen, ist eine entsprechende Entwicklung ausdrücklich zu begrüßen. In diesem Falle ist anschließend zu prüfen, ob die Mindestkriterien für Nahversorgungszentren erfüllt werden und die rechtssichere Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches möglich ist. Bei einer positiven Prüfung wird empfohlen, den Standortbereich (z. B. im Rahmen einer Teilfortschreibung) wieder als Nahversorgungszentrum auszuweisen.

Quelle: Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 11/2017

STANDORTBEREICH MAHNDORF (ehemaliges perspektivisches Nahversorgungszentrum Mahndorf)

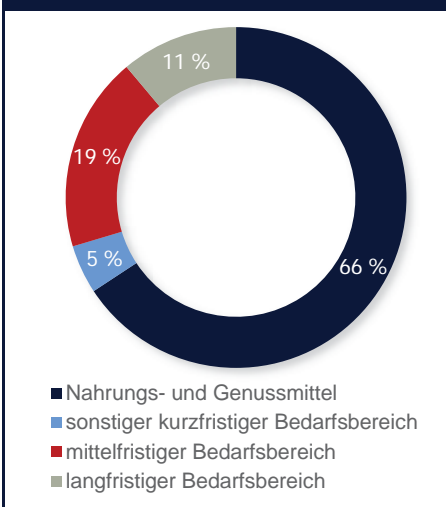
Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen

Im Stadtteil Hemelingen entlang der Mahndorfer Heerstraße befindet sich in aufgelockertem Besatz das ehemalige perspektivische Nahversorgungszentrum Mahndorf.

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	16	10	-6	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.400	1.080	-320	< 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 Kund*innenläufe 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

5.4 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) und 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 5.3).

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 und 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*innen 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*innen 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 m² und 25.000 m². 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*innen. Eine entscheidende Zukunftsaufgabe wird es sein, die

Stadtteilzentren aufgrund der aktuellen 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 8: Ausstattungsmerkmale von Stadtteilzentren und besonderen Stadtteilzentren

	Stadtteilzentrum	Besonderes Stadtteilzentrum
Räumliche Integration	in das städtebauliche Gefüge eingebunden	in das städtebauliche Gefüge eingebunden
Versorgungsfunktion	Quartiers- bis Stadtteilbezug	Stadtteil- bis Stadtbezirksbezug
Angebotsfunktion	Fokus auf kurzfristigen Bedarfsbereich mit Ergänzungen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	Fokus auf vielseitige Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
Anker-/Magnetbetriebe	insbesondere Magnetbetriebe im kurzfristigen Bedarfsbereich	zusätzlich Magnetbetriebe im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
Zentrenergänzende Funktionen	gute Ausstattung mit zentrenergänzenden Funktionen insb. im Dienstleistungssektor	sehr gute Ausstattung mit zentrenergänzenden Funktionen mit Fokus z. B. auf gastronomische oder kulturelle Nutzungen
Städtebauliche Gestaltung	attraktive Gestaltung mit Verweilqualität	anspruchsvolle Gestaltung, z. T. historische Bausubstanz mit hoher Aufenthaltsqualität
Urbane Qualität	eher geringe urbane Qualität	eher hohe urbane Qualität
Erreichbarkeit	gute Erreichbarkeit	gute Erreichbarkeit
Zukunftsfähigkeit	stabile Entwicklung	positive Entwicklung
Wettbewerbsumfeld	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 Versorgungsbereich umfasst meistens weniger als 5.000 Einwohner*innen. 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 16: Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche in Bremen (Zielperspektive)
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Zusammenfassend wurden in Bremen folgende zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen:

Tabelle 9: Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Bremen

Innenstadtzentrum	(Besondere) Stadtteilzentren	Nahversorgungszentren
Bremen	Besondere Stadtteilzentren Vegesack Viertel Stadtteilzentren Blumenthal Burglesum Findorff Gröpelingen Hemelingen (perspektivisch) Horn-Lehe Huchting Neustadt Obervieland (perspektivisch) Osterholz Vahr Walle Woltmershausen	Apfelallee Aumund-Hammersbeck Blockdiek Borgfeld Buntentorsteinweg Edisonstraße Farge Kirchhuchtinger Landstraße Lüssum-Bockhorn Marßel Mühlenfeldstraße Oslebshausen Schlegstraße Schwachhauser Heerstraße Wachmannstraße Weidedamm Wester-/Osterstraße Wilhelm-Röntgen-Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

In der nachfolgenden Abbildung werden die Abgrenzung, Hierarchisierung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.

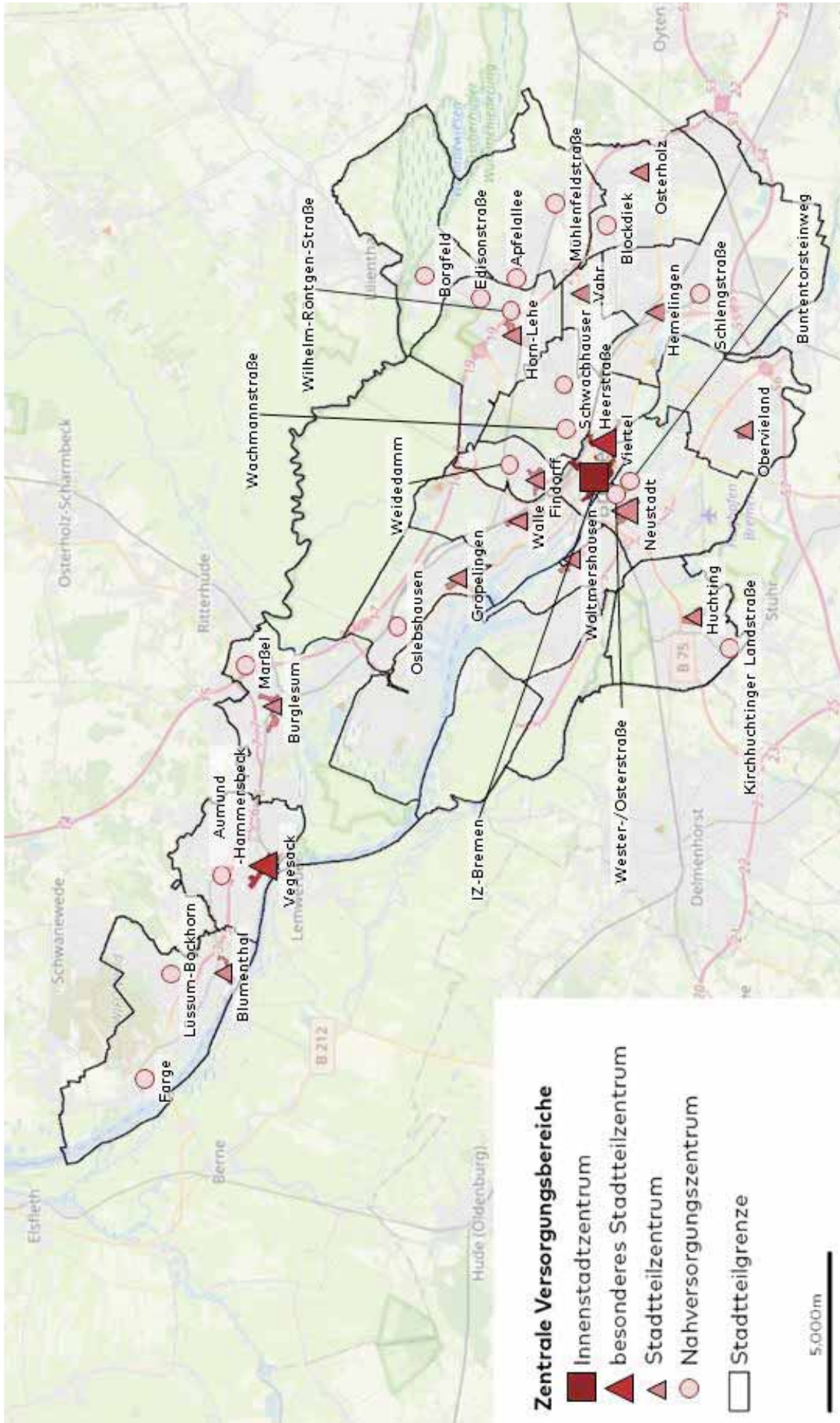


Abbildung 17: Zentrenstruktur für die Stadt Bremen

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 10: Zielkriterien der Einzelhandelsausstattung für zentrale Versorgungsbereiche

Einzelhandelsausstattung	Stadtteilzent- rum	Nahversor- gungszentrum
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 11: Zielkriterien der Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen für zentrale Versorgungsbereiche

Zentrenergänzende Funktionen	Stadtteilzent- rum	Nahversor- gungszentrum
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 12: 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 13: 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

6 Nahversorgungskonzept

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 in den Stadtteilen flächendeckend gewährleistet werden kann. In diesem Kontext findet auch ein Abgleich der geplanten Wohnsiedlungsflächenentwicklung und der prognostizierten Einwohner*innenentwicklung (gemäß kleinräumiger Bevölkerungsprognose 2030) mit dem Netz der Nahversorgungsstandorte statt. Die gesamtstädtische Analyse der Nahversorgungsstruktur finden sich in der Anlage zum kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept – Fortschreibung 2020: Material und Hintergrundinformation.

Analyse und Bewertung und die 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).

6.1 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.

6.1.1 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 **wohnortnahen 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 m² Verkaufsfläche eingestellt. Es wird zudem zwischen den Betriebstypen SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt, Supermarkt und Lebensmitteldiscounter unterschieden. Weiterhin werden sonstige Lebensmittelmärkte (z.B. ethnische Supermärkte, Bio-Supermärkte etc.) auf den Karten als solche gekennzeichnet. Aufgrund ihrer 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 m²
- Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner*in)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB²¹, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix
- Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner*in) nach Betriebstyp

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung (vgl. Kapitel 6.2) berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter 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 im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.²²

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen werden die oben genannten Versorgungskriterien in Kapitel 6.2 dargestellt. Die zusammenfassende Bewertung erfolgt in einer Ampel-Systematik („rote Ampel“ symbolisiert erhöhten Handlungsbedarf).

²¹ nach Abgrenzung ZNVK Bremen 2009

²² Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

6.1.2 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 5.1). 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.

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**: Innerhalb des situativen Nahbereiches des Standortes liegen im nicht unerheblichen Maße Wohngebiete, die primär durch diesen Standort versorgt werden. Dies ist z. B. der Fall, wenn sich der situative Nahbereich des Standortes nicht mehr als 50 % mit dem Nahbereich von Betrieben anderer Standorte überschneidet.
 - 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 **wohnungsna-**

hen Bereich (rd. 10 min Gehzeit) des Standortes hinausgehen. Solche **wohnortnahen 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 **wohnungsnahen Bereich**. Zukünftige besondere Nahversorgungsstandorte des Typs B sind in Siedlungsbereichen zu verorten, die siedlungsräumlich 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 Versorgungsbereichen (nächstgelegenes Stadtteilzentrum, nächstgelegene Nahversorgungszentren) ausgewiesen werden und sollten konzeptionell verankert werden.

Eine Ausweisung der oben beschriebenen Standorttypen erfolgt in den in Kapitel 6.2 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.

6.1.3 Siedlungsbereiche ohne wohnungsnahen Versorgungsstrukturen

Siedlungsbereiche ohne wohnungsnahen 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 Lebensmittelmarktes²³,
- 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 6.4) und
- unterversorgten Siedlungsbereichen, die aufgrund des mikroräumlich nicht ausreichenden Nachfragepotenzials sowie fehlender geeigneter Versorgungsstrukturen (insb. besondere Nahversorgungsstandorte des Typs A) im wohnortnahen

²³ Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Supermarktes in einer marktüblichen Dimensionierung von mindestens 800 m² bzw. 1.200 m² GVKF wird i. d. R. eine Mantelbevölkerung von 3.500 bis 5.000 Einwohner*innen benötigt.

Bereich durch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche versorgt werden.

6.2 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 tabellari-schen und kartografischen Darstellung ist Kapitel 6.1 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.

Die Bestandserhebung wurde von November 2016 bis Februar 2017 durchgeführt. Die darauf aufbauenden Auswertungen und Analysen von Stadt+Handel erfolgten ab Ende 2017. Die Erhebung wurde nicht systematisch für die Auswertung ergänzt. Eine vollständige Aktualisierung der vorliegenden Datentabellen und Analysen sowie der Karten war für die Endfassung nicht leistbar und ist aufgrund der Dynamik im Handel nicht seriös möglich. Deshalb werden hier lediglich einzelne bekannte Änderungen der Bestandssituation im Bereich der Nahversorgung zwischen der Einzelhandelserhebung 2016/2017 und Juli 2020 ohne Anspruch auf Vollständigkeit an entsprechender Stelle in den Fußnoten ergänzt.

6.2.1 Blumenthal

Der Stadtteil Blumenthal weist eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf, (0,44 m² Verkaufsfläche je Einwohner*in), 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 m² Verkaufsfläche je Einwohner*in) 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 ist kein größerer nahversorgungsstruktureller Handlungsbedarf 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 gegenüber den nicht integrierten Standorten gestärkt.

Tabelle 14: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Blumenthal²⁴

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	□□□			□□□		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	32.177 (rd. +0,3 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	13.930 m ²			2.750 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,44 m ²			0,09 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	113 %			112 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	51 % ZVB	28 % siL	21 % niL	74 % ZVB	11 % siL	15 % niL
Betriebstypenmix	2x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		3x	Drogeriefachmarkt	
	0x	Supermarkt				
	8x	Lebensmitteldiscounter				
	1x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	40 %	Lebensmittelvollsortimenter		49 %	Drogeriefachmarkt	
	42 %	Lebensmitteldiscounter		51 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,18 m ²	Lebensmittelvollsortimenter		0,04 m ²	Drogeriefachmärkte	
	0,17 m ²	Lebensmitteldiscounter				
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ○ ●		

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 Rönnebeck und Farge und weist aufgrund der vorhandenen Mantelbevölkerung Potenzial für eine Neuansiedlung auf (vgl. nachfolgende Abbildung), welche erneut die Funktion eines besonderen Nahversorgungsstandorts haben könnte.

²⁴ Bekannte Änderungen seit der Erhebung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Eröffnung eines Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn, Schließung eines Drogeriefachmarkts im Nahversorgungszentrum Farge, Schließung eines Lebensmitteldiscounters in Rönnebeck

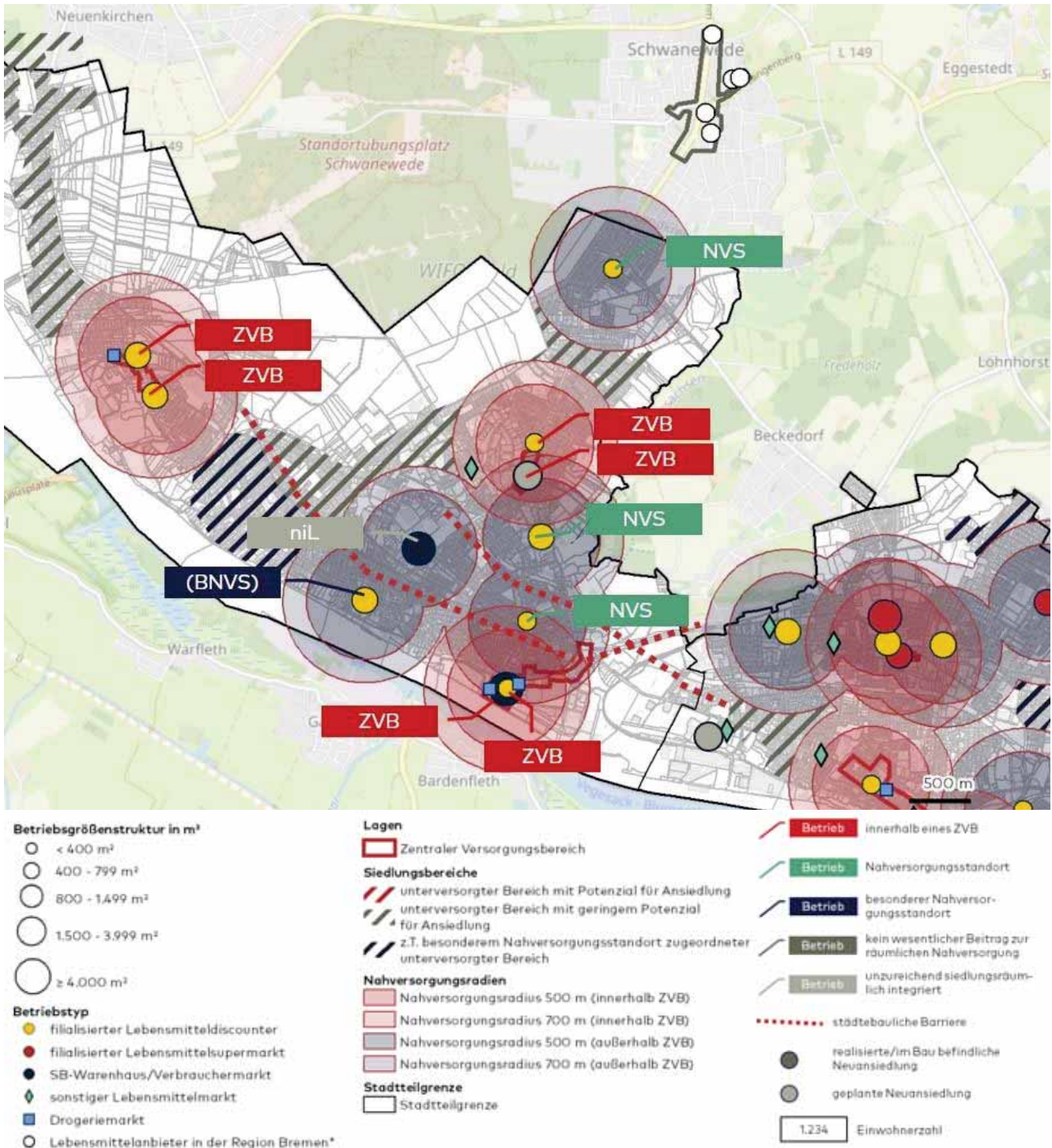


Abbildung 18: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Blumenthal

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 m²) in der Region Bremen; () = Betrieb nach Bestandserhebung geschlossen

Aufgrund der guten Ausstattung im Stadtteil ist in Blumenthal kein größerer quantitativer Handlungsbedarf im Bereich der Nahversorgung zu erkennen. 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 und Rönnebecks versorgt
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen in zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen.

6.2.2 Borgfeld

Borgfeld weist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf (0,35 m² Verkaufsfläche je EW), welche sich in einer geringen Zentralität widerspiegelt (rd. 83 %). Die räumliche Verteilung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ist aufgrund der Konzentration auf zentrale Versorgungsbe-
reiche 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 m² Verkaufsfläche je EW) und Zentralität (rd. 34 %) ergibt (vgl. nachfolgende Tabelle). Insgesamt kann somit für Borgfeld ein größerer quantitativer Handlungsbedarf sowohl im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich Drogeriewaren aufgezeigt werden.

Tabelle 15: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Borgfeld

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	■ ■ □			■ ■ ■		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	9.206 (rd. 0,0 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	3.210 m ²			300 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,35 m ²			0,03 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	83 %			34 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	50 % ZVB	50 % siL	0 % niL	36 % ZVB	64 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		0x	Drogeriefachmarkt	
	1x	Supermarkt				
	2x	Lebensmitteldiscounter				
	0x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	35 %	Lebensmittelvollsortimenter		0 %	Drogeriefachmarkt	
	42 %	Lebensmitteldiscounter		100 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,12 m ²	Lebensmittelvollsortimenter		0,00 m ²	Drogeriefachmärkte	
	0,15 m ²	Lebensmitteldiscounter				
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			● ● ○		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			● ○ ○		

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 Lebensmittel-discounter 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).

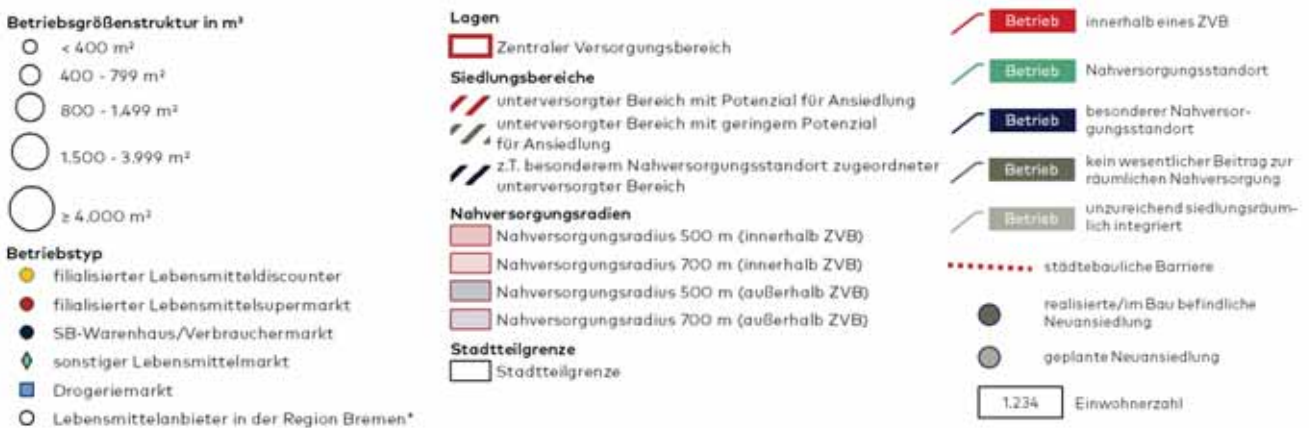
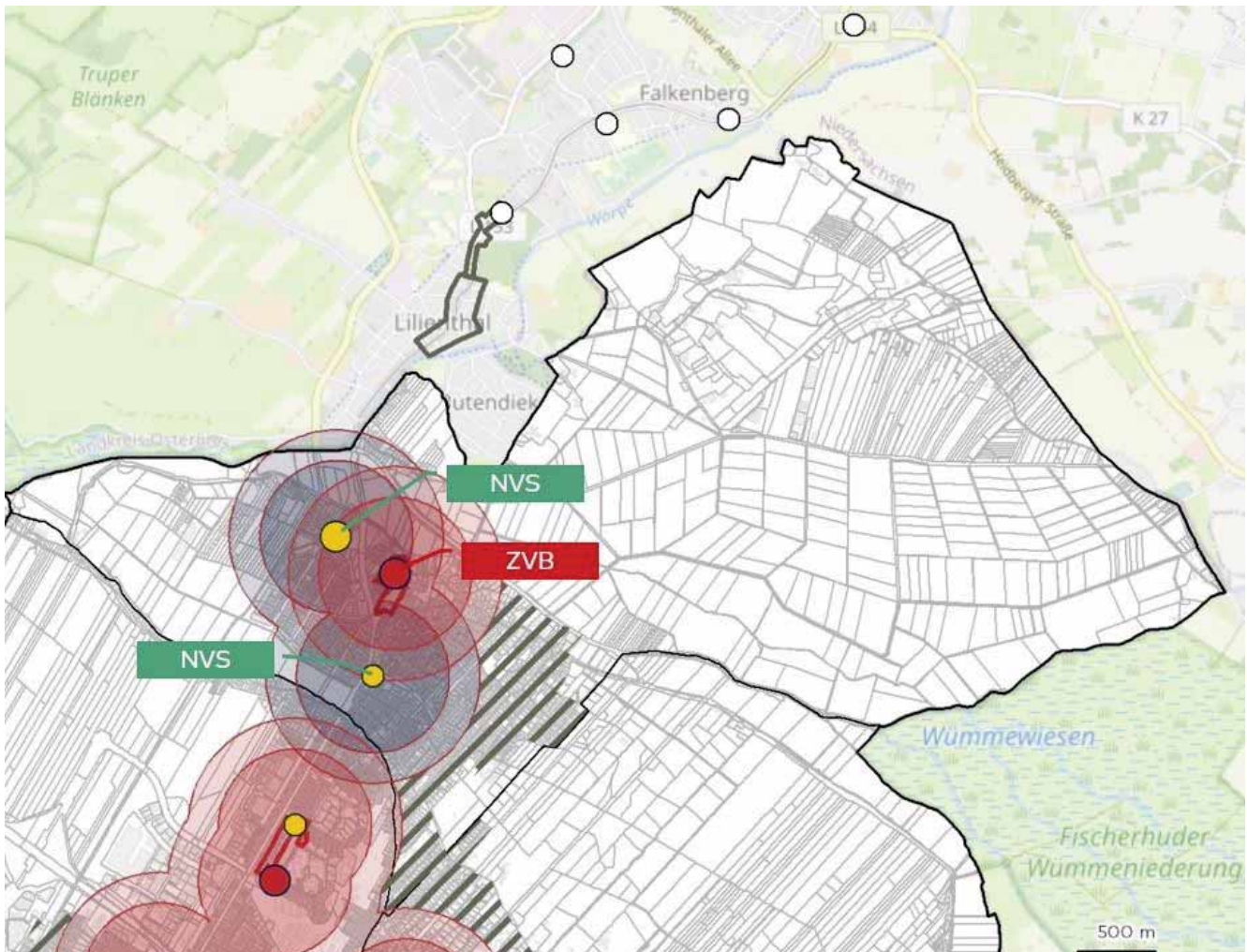


Abbildung 19: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Borgfeld

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 m²) 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 Einwohner*innenpotenzial für eine Neuansiedlung aufweisen. Stattdessen versorgt u. a. das Nahversorgungszentrum aufgrund fehlender Impulse durch Einwohner*innenentwicklungen 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

6.2.3 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 m² 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 Supermärkten 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 ergibt sich somit ein hoher Entwicklungsbedarf im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Dieser Befund bleibt auch bestehen, wenn man die in den Daten noch nicht enthaltene Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche im ZVB einbezieht. Im Bereich Drogeriewaren kann ebenfalls ein sehr hoher Handlungsbedarf aufgezeigt werden (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 16: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Burglesum²⁵

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	■■■□			■■■		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	33.069 (rd. +1,4 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	11.130 m ²			1.640 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,34 m ²			0,05 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	82 %			67 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	53 % ZVB	36 % siL	11 % niL	74 % ZVB	26 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus				
	3x	Supermarkt		2x	Drogeriefachmarkt	
	6x	Lebensmitteldiscounter				
	4x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	17 %	Lebensmittelvollsortimenter		30 %	Drogeriefachmarkt	
	42 %	Lebensmitteldiscounter		70 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,06 m ²	Lebensmittelvollsortimenter		0,01 m ²	Drogeriefachmärkte	
	0,14 m ²	Lebensmitteldiscounter				
Quantitative Nahversorgungssituation	●●○			●●○		
Qualitative Nahversorgungssituation	○●○			○●○		

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).

²⁵ Bekannte Änderung seit der Erhebung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Eröffnung eines Lebensmittelsupermarkts an der Bremerhavener Heerstraße im Stadtteilzentrum Burglesum

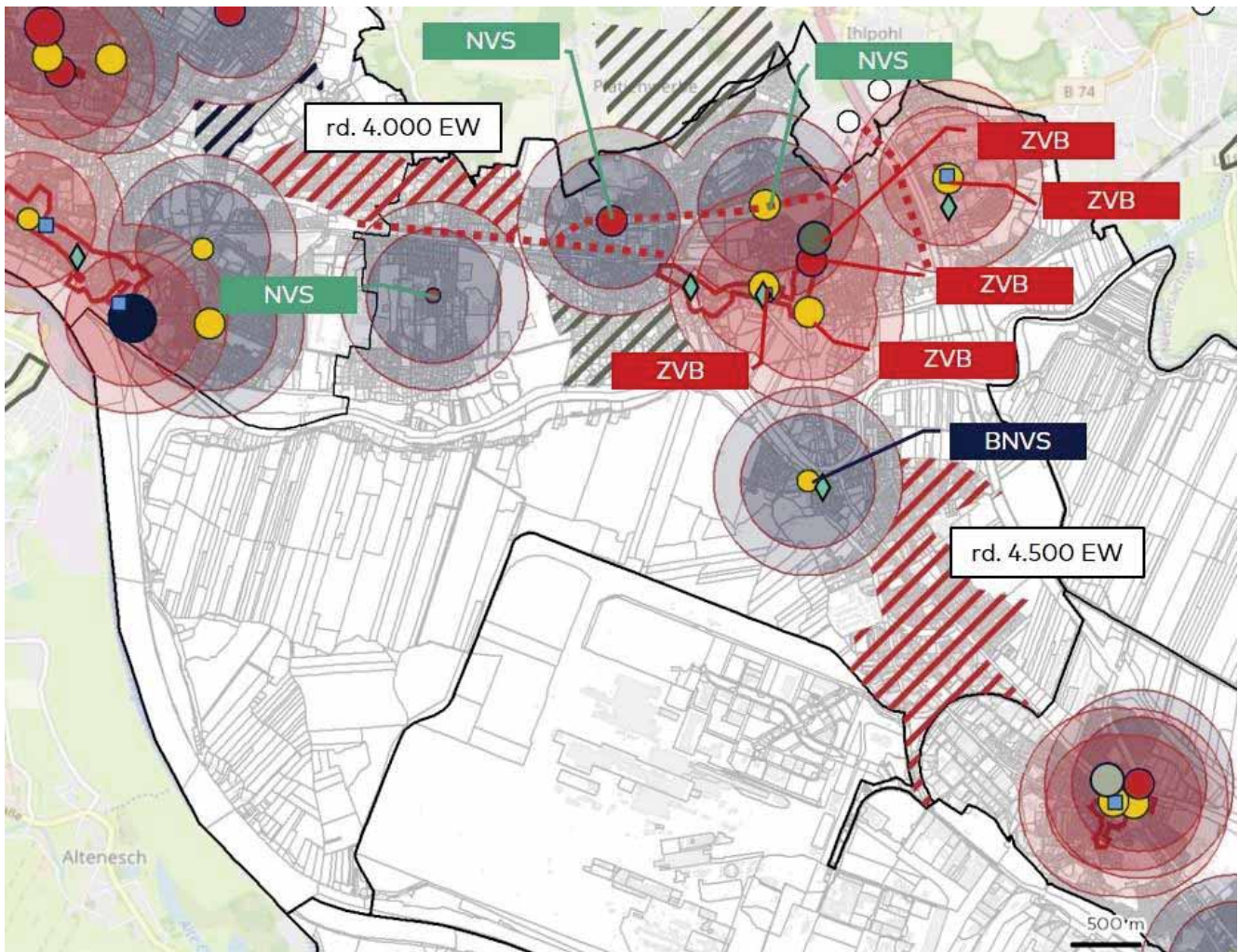


Abbildung 20: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Burglesum

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 m²) 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) führt zu einer quantitativen und qualitativen 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

6.2.4 Findorff

Der Stadtteil Findorff weist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,37 m³ Verkaufsfläche je Einwohner*in eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung 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 Lebensmitteldiscountern 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 Verkaufsfächenausstattung von rd. 0,04 m² je Einwohner*in. 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 hoher Handlungsbedarf ermittelt worden (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 17: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Findorff²⁶

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf						
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	25.496 (rd. -0,4 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	9.840 m ²			1.010 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,37 m ²			0,04 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	98 %			53 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	84 % ZVB	2 % siL	14 % niL	97 % ZVB	0 % siL	3 % niL
Betriebstypenmix	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus				
	4x	Supermarkt				
	4x	Lebensmitteldiscounter		1x	Drogeriefachmarkt	
	3x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	42 %	Lebensmittelvollsortimenter		28 %	Drogeriefachmarkt	
	26 %	Lebensmitteldiscounter		72 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,16 m ²	Lebensmittelvollsortimenter		0,01 m ²	Drogeriefachmärkte	
	0,10 m ²	Lebensmitteldiscounter				
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

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

²⁶ Bekannte Änderung seit der Erhebung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Schließung eines Lebensmittelsupermarkts in der Münchener Straße im Stadtteilzentrum Findorff

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.

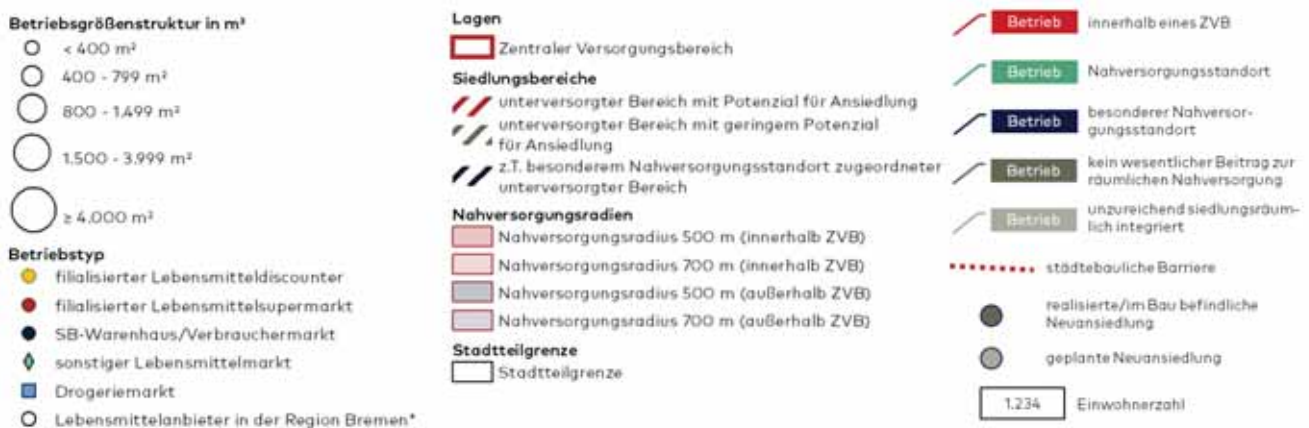
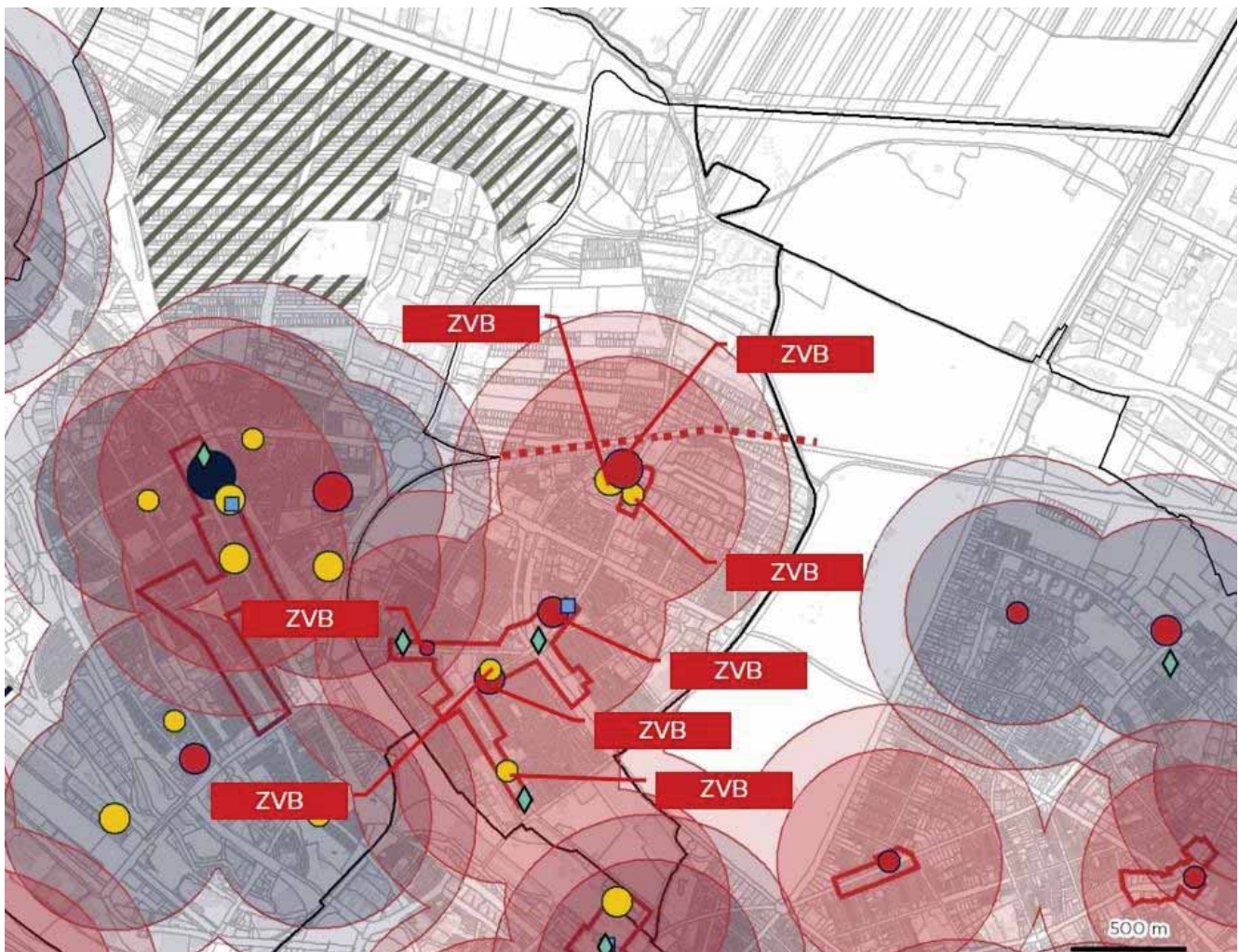


Abbildung 21: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Findorff

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; *nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m²) 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

6.2.5 Gröpelingen inkl. Häfen

Der Stadtteil Gröpelingen weist eine, dem Bremer Durchschnitt entsprechende, Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,44 m² je Einwohner*in 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 m² 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 ist kein größerer quantitativer Handlungsbedarf erkennen. Bei Neuansiedlungen sind somit z. T. höhere Umsatzumverteilungen zu erwarten. Daher sind mögliche Standorte besonders sorgfältig hinsichtlich der konzeptionellen Zielstellungen zu prüfen.

Tabelle 18: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Gröpelingen inkl. Waterfront²⁷

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	■ □ □			□ □ □		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	37.562 (rd. +1,6 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	15.970 m ²			5.560 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,44 m ²			0,13 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	112 %			193 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	46 % ZVB	29 % siL	25 % niL	37 % ZVB	8 % siL	55 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus			5x Drogeriefachmarkt		
	4x Supermarkt					
	8x Lebensmitteldiscounter					
	5x Sonstiger Lebensmittelmarkt					
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	27 % Lebensmittelvollsortimenter			63 % Drogeriefachmarkt		
	41 % Lebensmitteldiscounter			37 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,20 m ² Lebensmittelvollsortimenter			0,09 m ² Drogeriefachmärkte		
	0,13 m ² Lebensmitteldiscounter					
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ●		

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

²⁷ Bekannte Änderung seit der Erhebung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Schließung eines Drogeriefachmarkts in der Gröpelinger Heerstraße

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 Gröpelings lassen sich kleine unterversorgte Siedlungsbereiche erkennen, sodass weitestgehend von einer flächendeckenden Nahversorgung im Stadtteil ausgegangen werden kann (vgl. nachfolgende Abbildung).

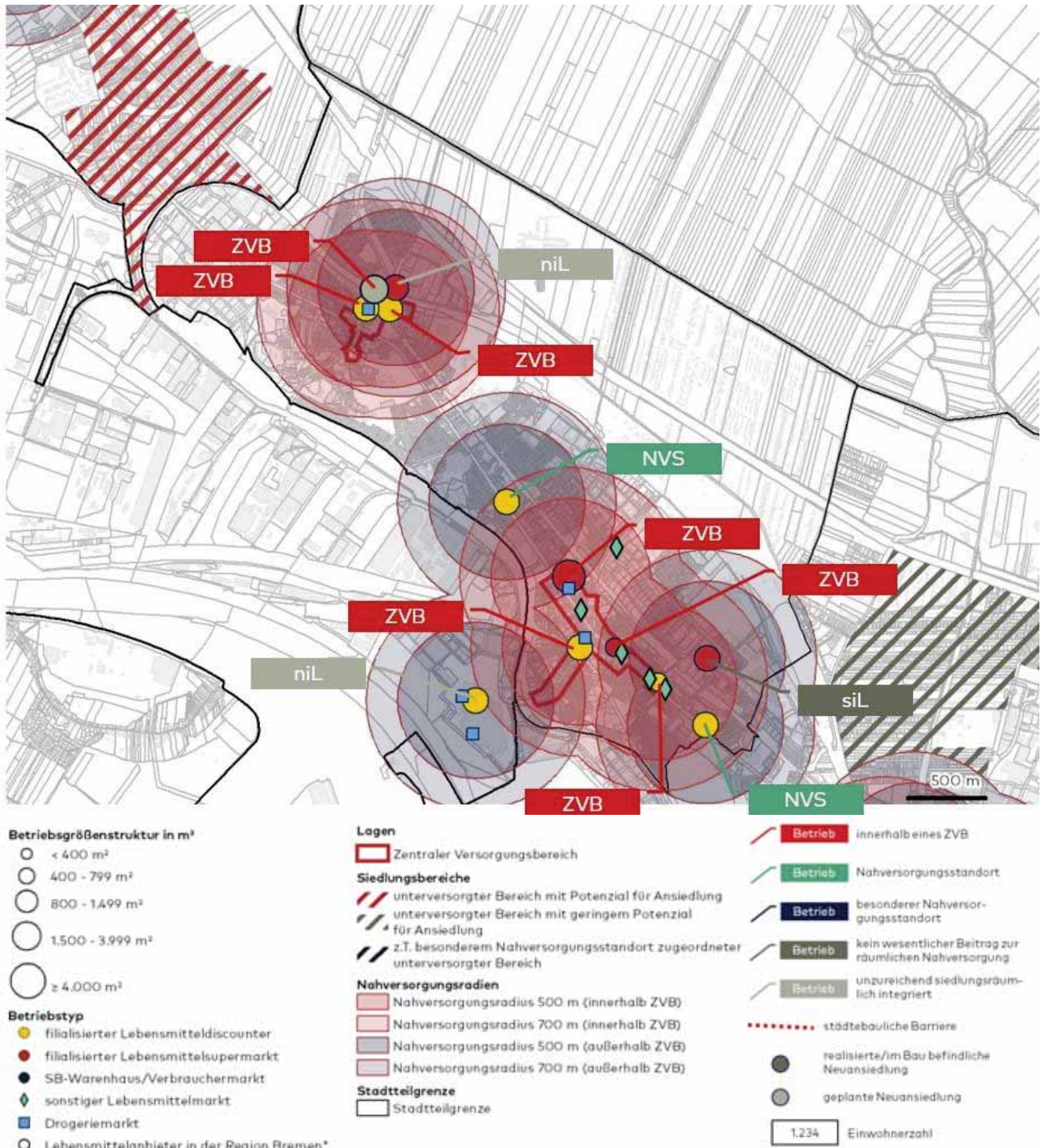


Abbildung 22: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Gröpelingen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; *nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m²) in der Region Bremen

Gröpelings 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. am Sonderstandort Waterfront verortet ist.

Trotz guter quantitativer Ausstattung existiert ein gewisser Handlungsbedarf für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch eine steigende Bevölkerungsentwicklung bis 2023. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters angrenzend im NVZ Oslebshausen könnte 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

6.2.6 Hemelingen

Der Stadtteil Hemelingen verfügt über eine stark erhöhte Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,66 m² Verkaufsfläche je Einwohner*in und eine Zentralität von rd. 163 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Ein hoher Anteil der Verkaufsfläche ist den Verbraucher*innenmärkten 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 m² Verkaufsfläche je Einwohner*in 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 gewisser Handlungsbedarf erkennbar.

Tabelle 19: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Hemelingen²⁸

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	□ □ □			■ □ □		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	43.896 (rd. +1,2 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	28.170 m ²			3.830 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,66 m ²			0,09 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	163 %			102 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	12 % ZVB	31 % siL	57 % niL	6 % ZVB	18 % siL	76 % niL
Betriebstypenmix	4x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	4x Supermarkt	6x Lebensmitteldiscounter	3x Sonstiger Lebensmittelmarkt	2x Drogeriefachmarkt	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	65 % Lebensmittelvollsortimenter	16 % Lebensmitteldiscounter		18 % Drogeriefachmarkt	82 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,42 m ² Lebensmittelvollsortimenter	0,10 m ² Lebensmitteldiscounter		0,02 m ² Drogeriefachmärkte		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			● ● ○		

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

²⁸ Bekannte Änderungen seit der Erhebung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Erweiterung eines Lebensmittelsupermarkts in Mahndorf, Schließung eines Drogeriefachmarkts in der Osenbrückstraße

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 autokund*innenorientierten 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*innen 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).

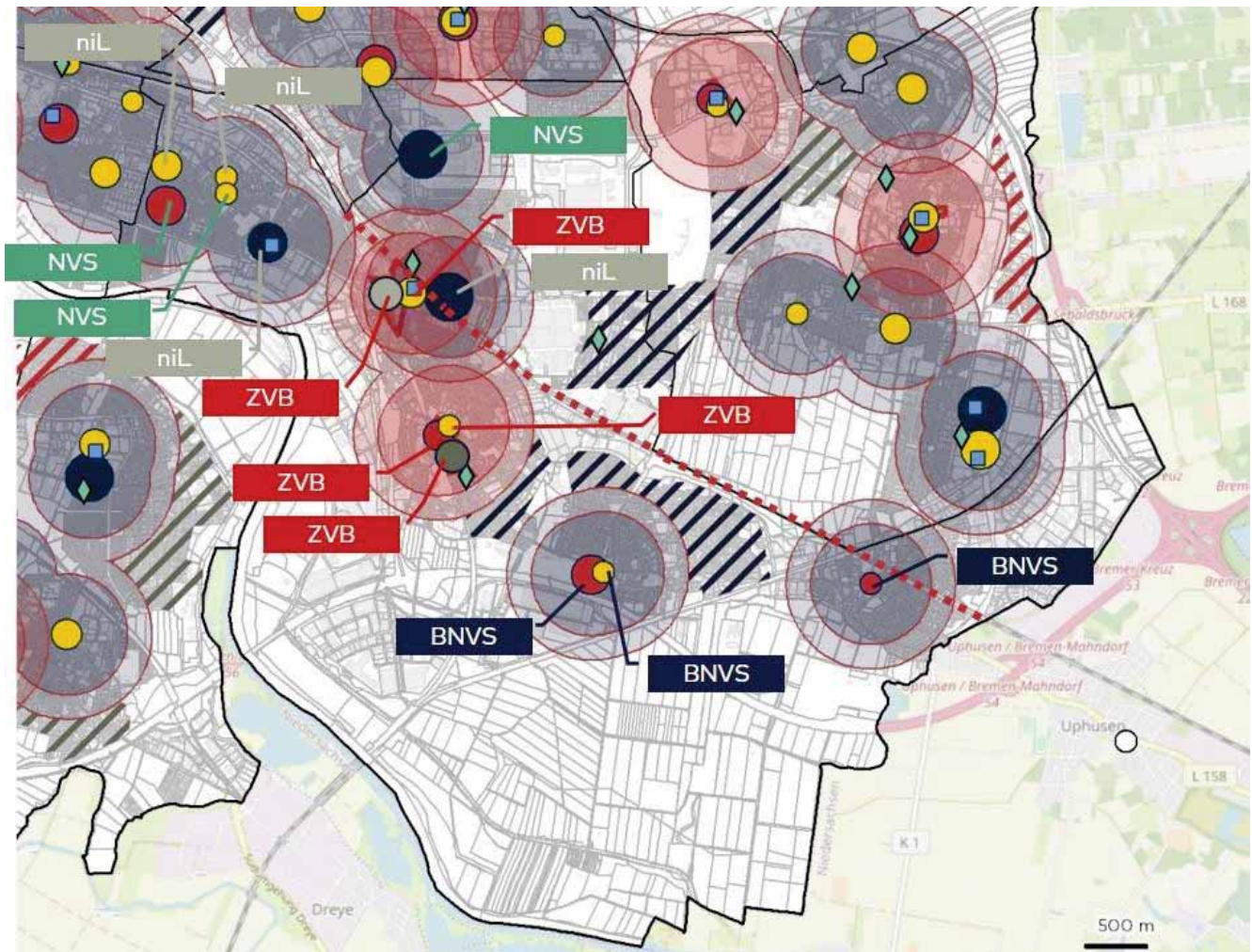


Abbildung 23: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Hemelingen

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 m²) 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 guter Ausstattungskennwerte lassen sich somit auf räumlicher Ebene unterversorgte Siedlungslagen mit Möglichkeiten 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

6.2.7 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 (Verbraucher*innenmärkte, 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 Bevölkerungsentwicklung ist in beiden Warengruppen quantitativer Handlungsbedarf erkennbar. Dieser wird durch die in der Realisierung befindliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Universitätsgelände (westlich des Siedlungsbereichs Lehe) jedoch z. T. relativiert.

Tabelle 20: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Horn-Lehe²⁹

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	■ ■ □			■ ■ □		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	26.857 (rd. +2,2 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	10.720 m ²			1.920 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,41 m ²			0,07 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	96 %			90 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	66 % ZVB	34 % siL	0 % niL	61 % ZVB	39 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	3x Supermarkt	3x Lebensmitteldiscounter	2x Drogeriefachmarkt	2x Sonstiger Lebensmittelmarkt	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	58 % Lebensmittelvollsortimenter	22 % Lebensmitteldiscounter		50 % Drogeriefachmarkt	50 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,23 m ² Lebensmittelvollsortimenter	0,09 m ² Lebensmitteldiscounter		0,04 m ² Drogeriefachmärkte		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ● ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ● ●		

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

²⁹ Bekannte Änderungen seit der Erhebung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Eröffnung eines Lebensmitteldiscounters und eines sonstigen Lebensmittelmarkts (Bio) im Bereich der Universität

Im Stadtteil Horn-Lehe befindet sich ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in einem der zentralen Versorgungsbereiche 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*innen 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.

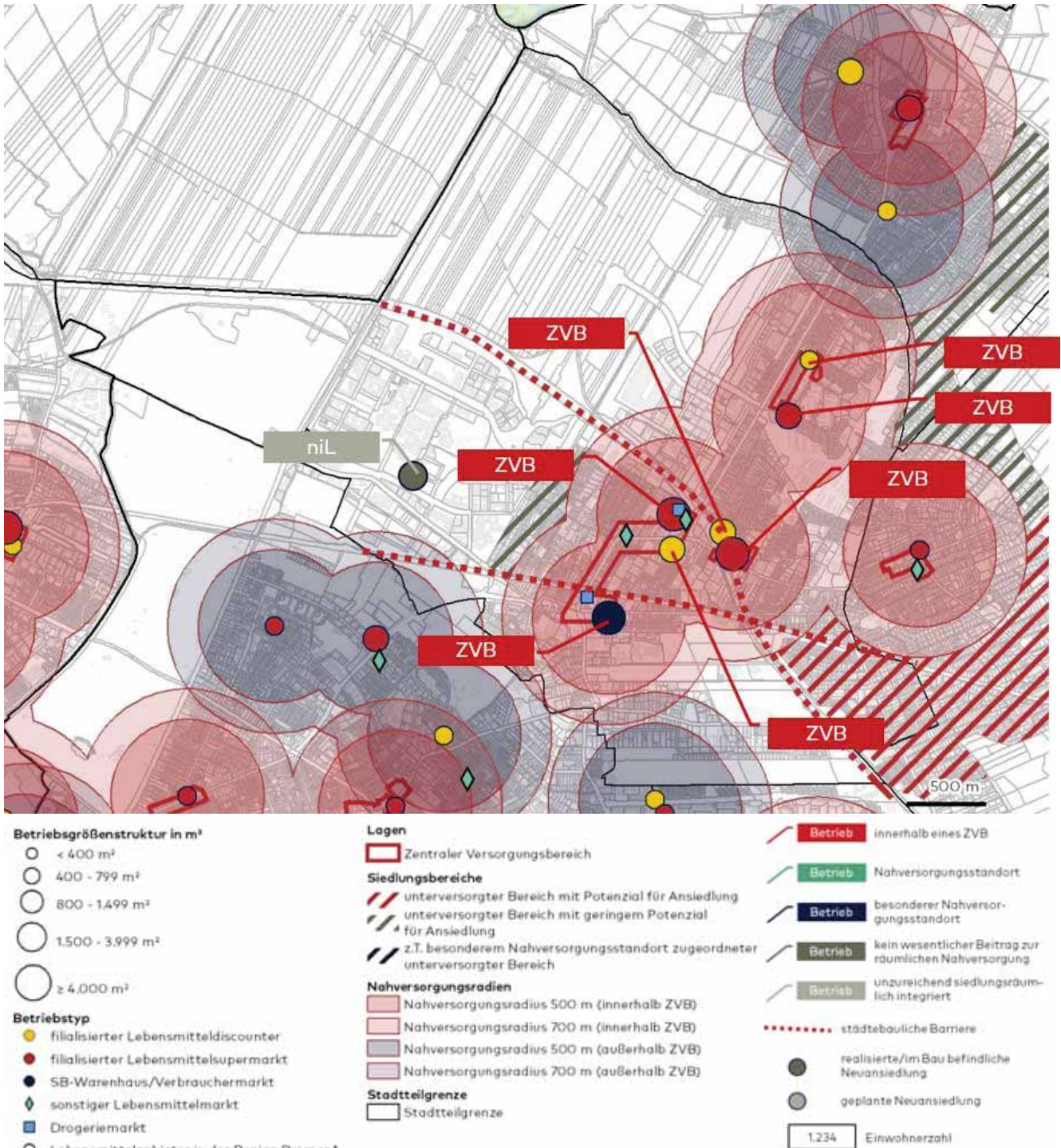


Abbildung 24: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Horn-Lehe

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 m²) in der Region Bremen

Trotz einer als positiv zu bewertenden Ausstattung des Stadtteils ergibt sich auf quantitativer Ebene in Horn-Lehe Handlungsbedarf für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dieser ist u. a. mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum zu begründen. 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

6.2.8 Huchting

Die quantitative Nahversorgungssituation in Huchting kann als hoch bewertet werden mit leicht überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattungen und Zentralitäten (0,44 m² 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 (Verkausflächenausstattung rd. 0,08 m² je EW). Qualitativ ergibt sich ein leichtes Übergewicht des Angebots als Randsortiment in sonstigen Einzelhandelsbetrieben zulasten der Drogeriefachmärkte.

Tabelle 21: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Huchting³⁰

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	■ □ □			□ □ □		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	30.427 (rd. +0,2 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	13.040 m ²			2.270 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,44 m ²			0,08 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	110 %			104 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	35 % ZVB	44 % siL	21 % niL	75 % ZVB	18 % siL	7 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus			2x Drogeriefachmarkt		
	1x Supermarkt					
	6x Lebensmitteldiscounter					
	4x Sonstiger Lebensmittelmarkt					
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	32 % Lebensmittelvollsortimenter			37 % Drogeriefachmarkt		
	36 % Lebensmitteldiscounter			63 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,14 m ² Lebensmittelvollsortimenter			0,03 m ² Drogeriefachmärkte		
	0,15 m ² Lebensmitteldiscounter					
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ●		

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

³⁰ Bekannte Änderungen seit der Erhebung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Teilweise Umnutzung der Fläche eines SB-Warenhauses durch einen Lebensmittelsupermarkt im Roland-Center, Schließung eines Lebensmitteldiscounters im Umfeld des Roland-Centers

weiterer Betrieb weist eine Funktion für die Nahversorgung durch eine siedlungsräumlich integrierte Lage und einen wesentlichen Beitrag zur räumlichen Nahversorgung in Mittelschichtung 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 (Grolland). Diese besitzt jedoch durch fehlende Mantelbevölkerung geringes Ansiedlungspotenzial.

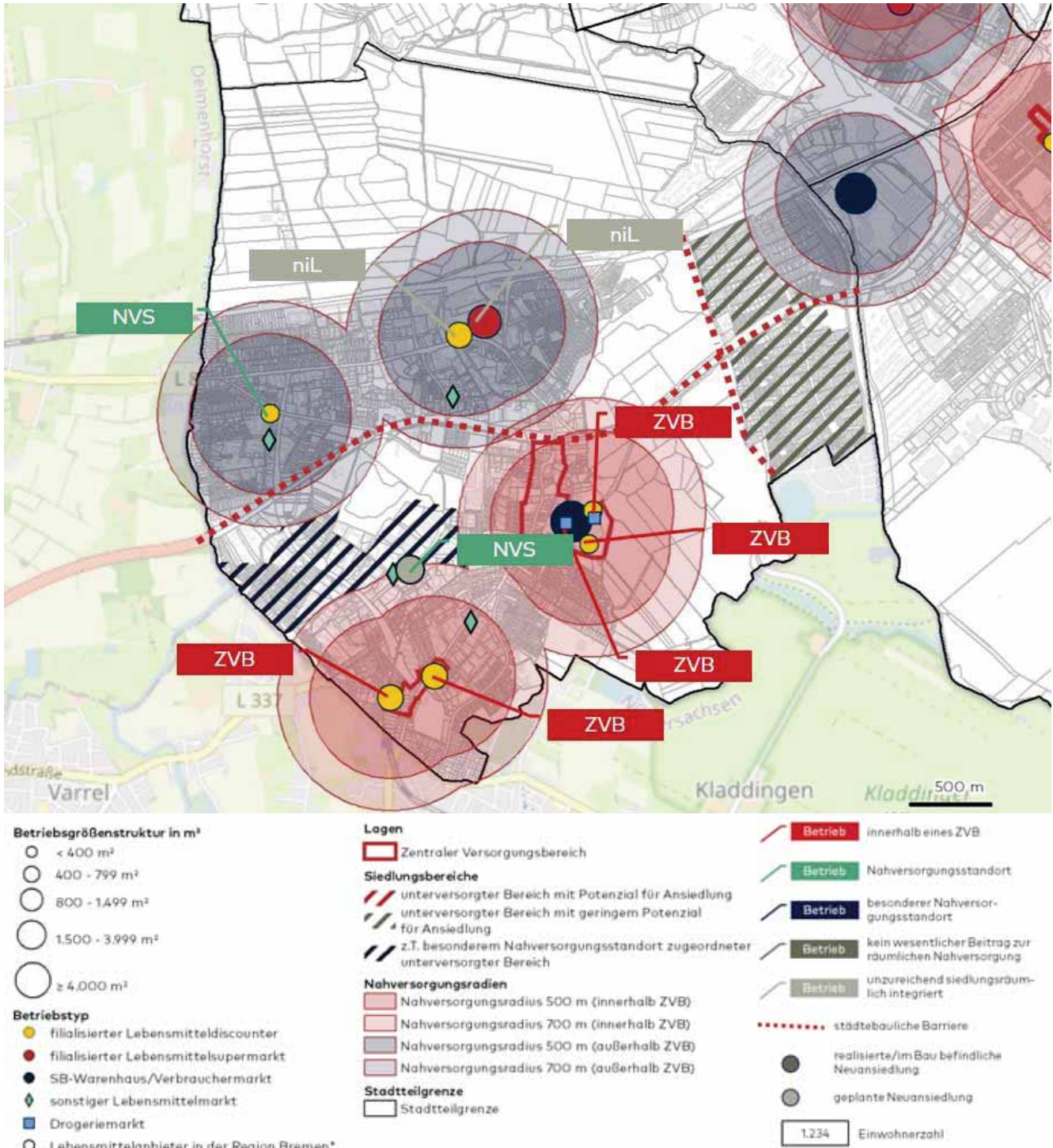


Abbildung 25: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Huchting

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 m²) in der Region Bremen

Huchting stellt in quantitativer Hinsicht einen gut ausgestatteten Stadtteil 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

6.2.9 Mitte

Im Stadtteil Mitte findet sich ein vollumfängliches Nahversorgungsangebot, welches sich in einer Zentralität von rd. 244 % (Nahrungs- und Genussmittel) und 574 % (Drogeriewaren) widerspiegelt (vgl. nachfolgende Tabelle). Neben relativ vielen sonstigen Lebensmittelmärkten existiert ein leichter Überhang an discountorientierten Anbietern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. 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 Fertigstellung des City Gate im Bereich des Hauptbahnhofs (u.a. Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und 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 22: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Mitte³¹

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	□□□			□□□		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	18.476 (rd. -0,1 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	15.090 m ²			6.350 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,84 m ²			0,35 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	244 %			574 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	86 % ZVB	14 % siL	0 % niL	96 % ZVB	4 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		7x	Drogeriefachmarkt	
	3x	Supermarkt				
	5x	Lebensmitteldiscounter				
	7x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	14 %	Lebensmittelvollsortimenter		42 %	Drogeriefachmarkt	
	18 %	Lebensmitteldiscounter		58 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,12 m ²	Lebensmittelvollsortimenter		0,15 m ²	Drogeriefachmärkte	
	0,15 m ²	Lebensmitteldiscounter				
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		

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

³¹ Bekannte Änderungen seit der Erhebung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Eröffnung eines Lebensmittelsupermarkts und eines Drogeriefachmarkts im City-Gate, Umnutzung eines Lebensmittelscounters durch einen sonstigen Lebensmittelmarkt (Bio) Auf den Häfen

Im Stadtteil Mitte befindet sich der Großteil der Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich. Lediglich der Lebensmittelvollsortimenter östlich des Hauptbahnhofs befindet sich in städtebaulich integrierter Lage aufgrund eines fehlenden Beitrags zur räumlichen Nahversorgung. Eine räumliche Verbesserung der Nahversorgungssituation ist nicht zwingend erforderlich aufgrund weitestgehend fußläufig erreichbarer Betriebe (vgl. nachfolgende Abbildung).

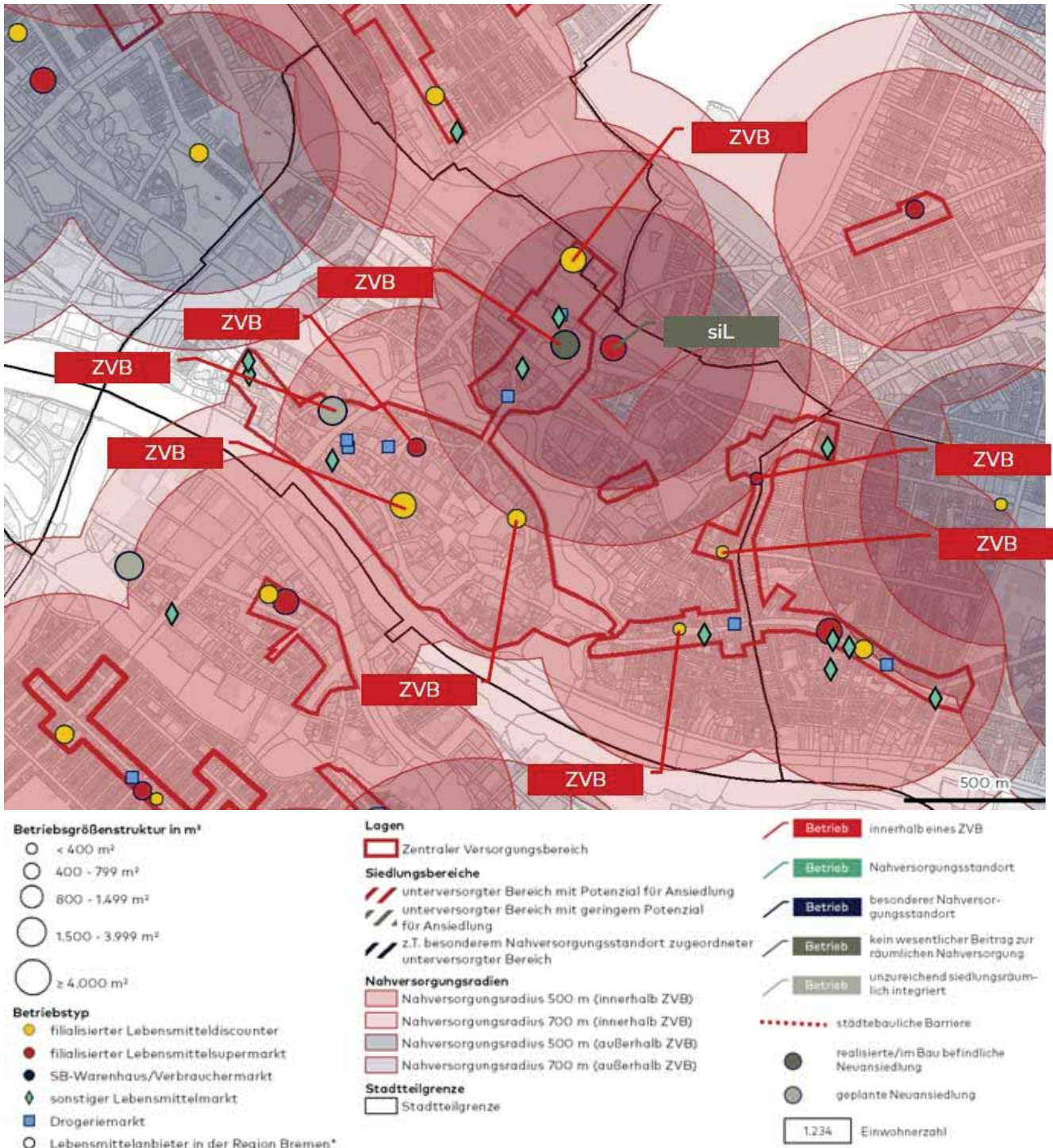


Abbildung 26: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Mitte

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

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 (Lebensmitteleinzelhandlung 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 gewährleisten zu können. Die Sicherung des Bestandes und damit gegebenenfalls verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen sollten im Stadtteil grundsätzlich jedoch möglich sein.

6.2.10 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. Somit ergibt sich weiterhin ein hoher Handlungsbedarf für die Entwicklung von Drogeriewaren-Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (vornehmlich zentrale Versorgungsbereiche).

Tabelle 23: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Neustadt³²

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf						
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	45.889 (rd. +2,7 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	20.960 m ²			2.660 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,47 m ²			0,06 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	119 %			76 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	32 % ZVB	32 % siL	36 % niL	41 % ZVB	24 % siL	35 % niL
Betriebstypenmix	2x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		3x	Drogeriefachmarkt	
	4x	Supermarkt				
	8x	Lebensmitteldiscounter				
	5x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	46 %	Lebensmittelvollsortimenter		27 %	Drogeriefachmarkt	
	21 %	Lebensmitteldiscounter		73 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,21 m ²	Lebensmittelvollsortimenter		0,02 m ²	Drogeriefachmärkte	
	0,10 m ²	Lebensmitteldiscounter				
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

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

³² Bekannte Änderungen seit der Erhebung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Schließung eines Lebensmitteldiscounters in der Pappelstraße, ein weiterer Drogeriefachmarkt befindet sich am Sonderstandort Duckwitzstraße

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 Verbraucher*innenmarkt 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.

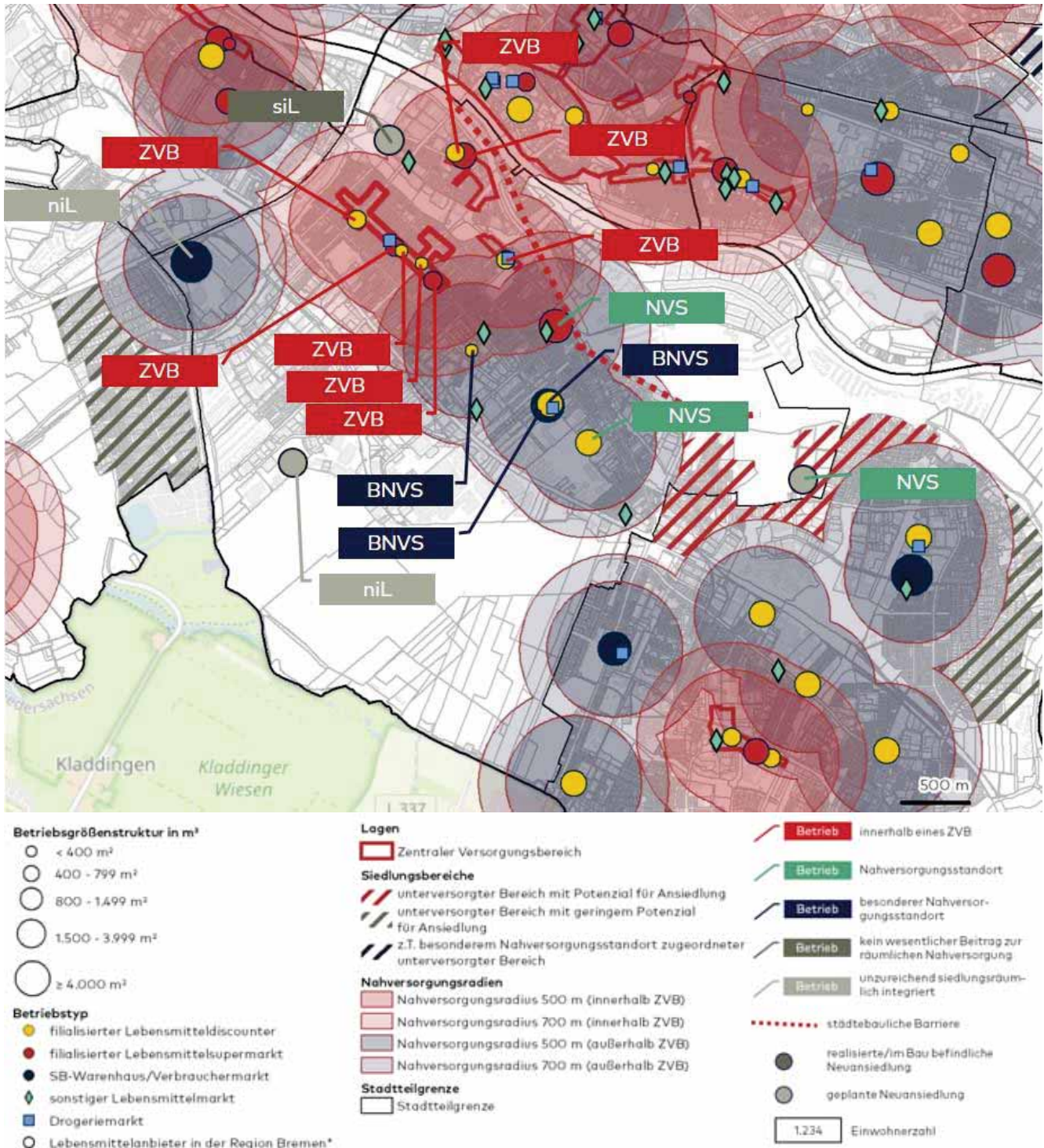


Abbildung 27: Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Neustadt

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 m²) in der Region Bremen

Die Nahversorgung in der Neustadt ist insgesamt als gut zu bezeichnen, 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

6.2.11 Oberneuland

Die Nahversorgung im Stadtteil Oberneuland weist z. T. Defizite auf. Dies spiegelt sich in stark unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattungen von rd. 0,21 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,02 m² 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 24: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Oberneuland

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	■■■□			■■■□		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	13.318 (rd. +0,7 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	2.700 m ²			220 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,21 m ²			0,02 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	43 %			17 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	71 % ZVB	29 % siL	0 % niL	82 % ZVB	18 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		0x	Drogeriefachmarkt	
	2x	Supermarkt				
	1x	Lebensmitteldiscounter				
	1x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	40 %	Lebensmittelvollsortimenter		0 %	Drogeriefachmarkt	
	28 %	Lebensmitteldiscounter		100 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,08 m ²	Lebensmittelvollsortimenter		0,00 m ²	Drogeriefachmärkte	
	0,06 m ²	Lebensmitteldiscounter				
Quantitative Nahversorgungssituation	●●○			●○○		
Qualitative Nahversorgungssituation	○○●			●○○		

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 Einwohner*innen 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.

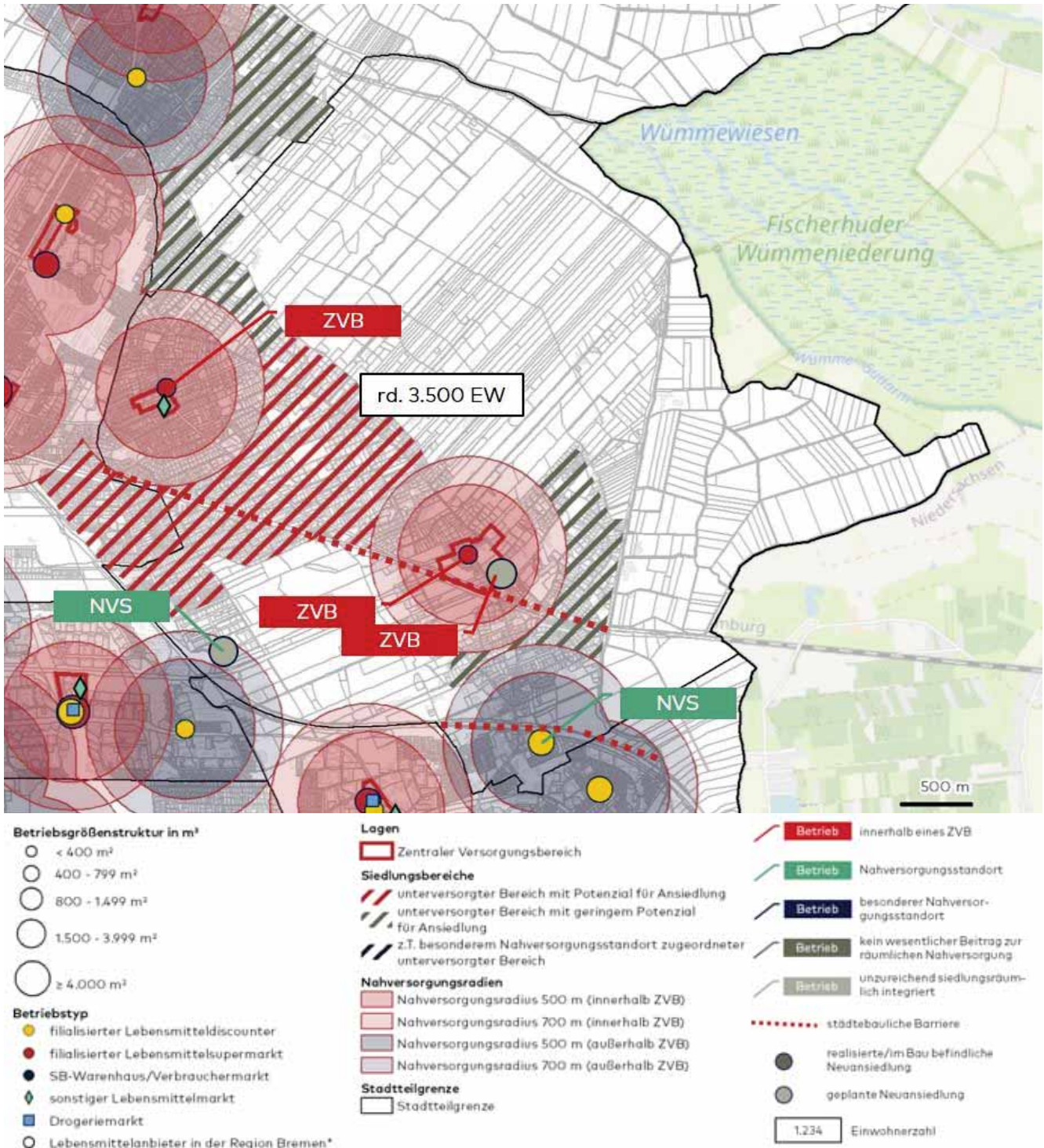


Abbildung 28: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Oberneuland

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 m²) 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 Drogeriefachmärkte erfüllt)
- Zum Schutz und zur Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Ein Nahversorgungstandort (Schevemoorer Landstraße)
 - Ein perspektivischer Nahversorgungsstandort (Wohnpark Oberneuland)

6.2.12 Obervieland

Der Stadtteil Obervieland weist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine hohe quantitative Ausstattung auf (0,48 m² 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*in (rd. 0,07 m² 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 25: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Obervieland

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	□□□			■□□		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	36.438 (rd. -0,5 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	17.210 m ²			2.640 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,48 m ²			0,07 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	115 %			80 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	18 % ZVB	22 % siL	60 % niL	11 % ZVB	33 % siL	56 % niL
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	1x Supermarkt	7x Lebensmitteldiscounter	3x Sonstiger Lebensmittelmarkt	2x Drogeriefachmarkt	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	48 % Lebensmittelvollsortimenter	29 % Lebensmitteldiscounter		28 % Drogeriefachmarkt	72 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,23 m ² Lebensmittelvollsortimenter	0,14 m ² Lebensmitteldiscounter		0,02 m ² Drogeriefachmärkte		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ● ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	● ● ○			● ● ○		

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 autokund*innenorientierten

Einkauf. Weiterhin finden sich zwei weitere Lebensmitteldiscounter mit Nahversorgungsfunktion in Obervieland. Darüber hinaus kann dem Verbrauchermarkt mit angeschlossenen 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).

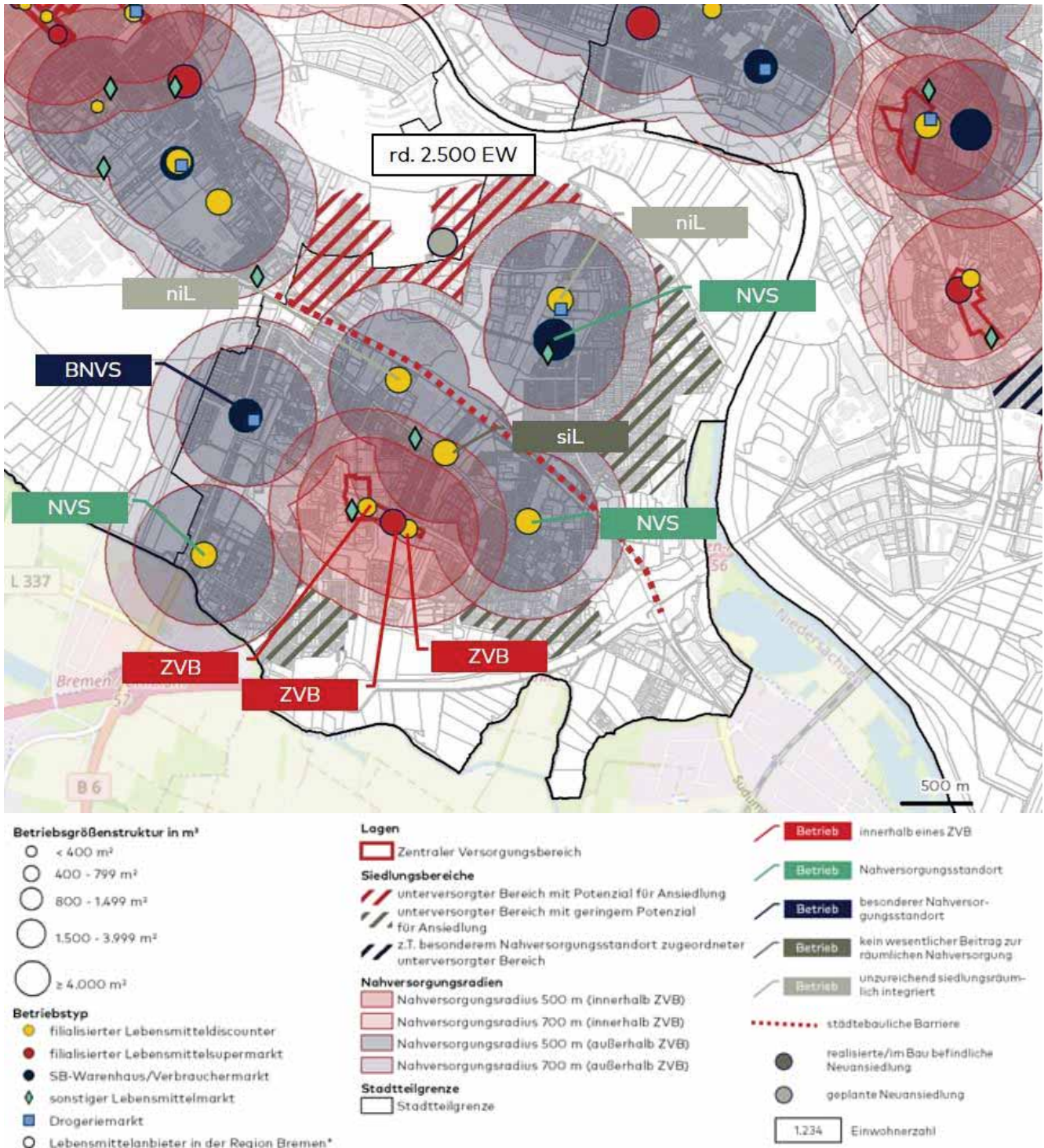


Abbildung 29: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Obervieland

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 m²) 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 zentrale Versorgungsbereiche und (besondere) Nahversorgungsstandorte
- 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 Habenhausen)
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

6.2.13 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 m² 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 ist für Osterholz somit kein nennenswerter quantitativer Handlungsbedarf erkennbar.

Tabelle 26: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Osterholz³³

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	□□□			□□□		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	37.730 (rd. +2,4 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	21.580 m ²			4.630 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,57 m ²			0,12 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	162 %			220 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	28 % ZVB	26 % siL	46 % niL	28 % ZVB	8 % siL	64 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	2x Supermarkt	6x Lebensmitteldiscounter	5x Sonstiger Lebensmittelmarkt	4x Drogeriefachmarkt	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	41 % Lebensmittelvollsortimenter	27 % Lebensmitteldiscounter		36 % Drogeriefachmarkt	64 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,23 m ² Lebensmittelvollsortimenter	0,15 m ² Lebensmitteldiscounter		0,04 m ² Drogeriefachmärkte		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ○		

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

³³ Umnutzung der Fläche eines Lebensmitteldiscounters in Blockdiek, kurzfristig teilweise Umnutzung der Fläche eines SB-Warenhauses durch einen Verbrauchermarkt und einen Drogeriefachmarkt

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 siedlungs-räumlichen 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 Einwohner*innen zu identifizieren. Ebenfalls finden sich unterversorgte Siedlungslagen im Ellener Feld und im Ortsteil Osterholz sowie im angrenzenden Stadtteil Hemelingen (jeweils rd. 3.000 EW).

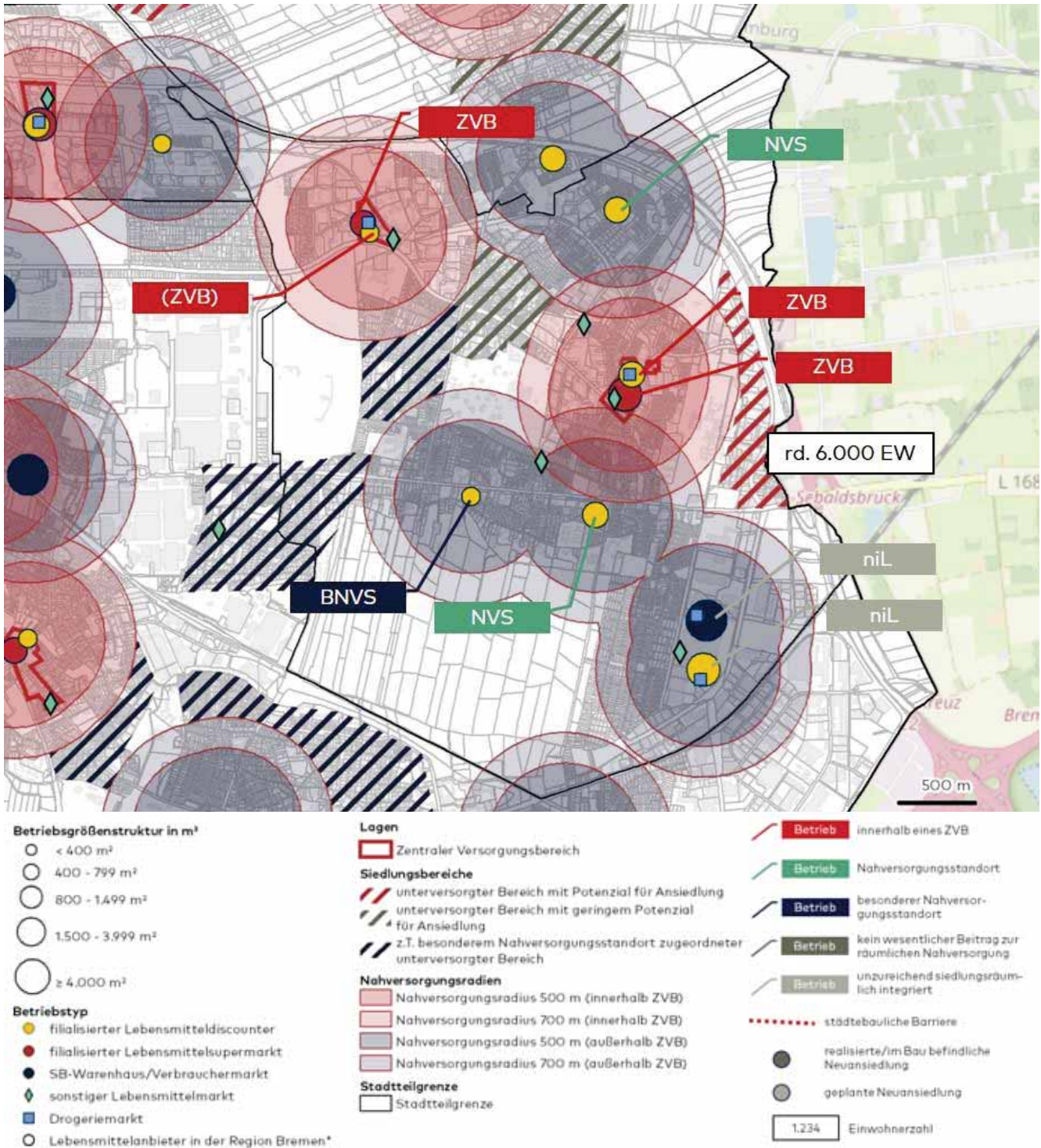


Abbildung 30: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Osterholz

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 m²) in der Region Bremen; () = Betrieb nach Bestandserhebung geschlossen

Auf quantitativer Ebene stellt sich Osterholz stark überdurchschnittlich ausgestattet 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

- Nahversorgung in Tenever („Nordquartier“) ist 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)³⁴
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

³⁴ Auf Basis der hier formulierten Entwicklungsempfehlungen wurde unter Einbindung der Akteur*innen im Stadtteil eine Entwicklungsstudie zur Lokalisierung und Dimensionierung eines Nahversorgungsangebots in Tenever bei gleichzeitigem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs durchgeführt. Im Ergebnis kommt ein Angebot auf einer Fläche an der Neuwieder Straße in Betracht.

6.2.14 Östliche Vorstadt

Im Stadtteil Östliche Vorstadt ist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,32 m² je EW) und Drogeriewaren (rd. 0,05 m² 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 27: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in der Östlichen Vorstadt

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	■■■			■■■		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	29.954 (rd. +3,7 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	9.490 m ²			1.620 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,32 m ²			0,05 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	79 %			69 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	47 % ZVB	53 % siL	0 % niL	51 % ZVB	49 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus			2x Drogeriefachmarkt		
	2x Supermarkt					
	5x Lebensmitteldiscounter					
	6x Sonstiger Lebensmittelmarkt					
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	27 % Lebensmittelvollsortimenter			31 % Drogeriefachmarkt		
	26 % Lebensmitteldiscounter			69 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,09 m ² Lebensmittelvollsortimenter			0,02 m ² Drogeriefachmärkte		
	0,08 m ² Lebensmitteldiscounter					
Quantitative Nahversorgungssituation	●●○			●●○		
Qualitative Nahversorgungssituation	○●○			○●○		

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 Entwicklung des Neuen Hulsberg-Viertels wird ebenfalls die Entwicklung eines Nahversorgers angestrebt, welcher zukünftig aufgrund der geringen quantitativen Nahversorgungssituation im Stadtteil als Nahversorgungsstandort eingestuft wird.

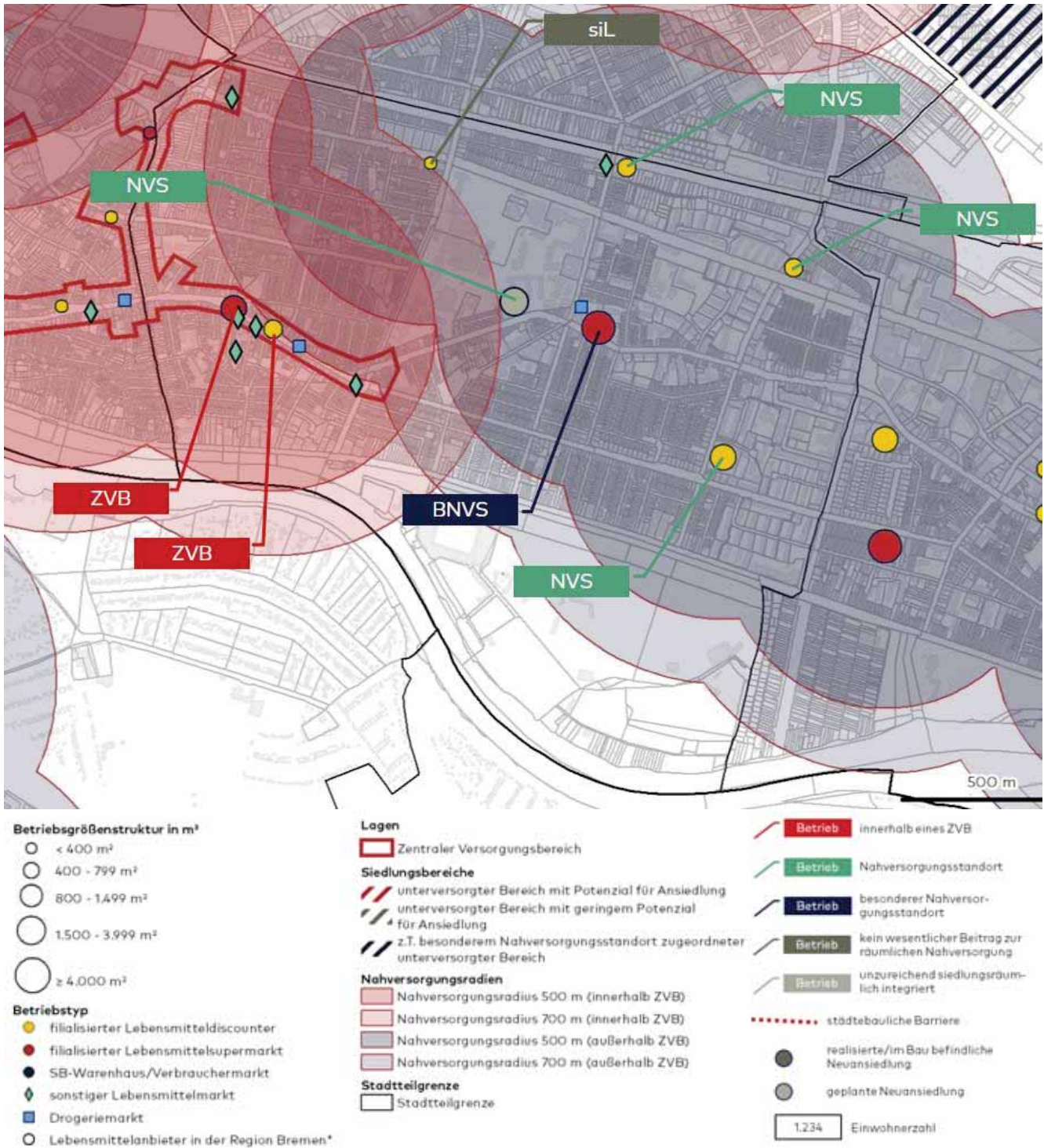


Abbildung 31: Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Östlichen Vorstadt

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)

6.2.15 Schwachhausen

In Schwachhausen ergeben sich durch sehr stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächen-ausstattungen (rd. 0,15 m² je EW bzw. rd. 0,02 m² je EW) hohe quantitative Handlungsbedarfe 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 28: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Schwachhausen

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	■■■			■■■		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	38.704 (rd. -0,3 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	5.620 m ²			770 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,15 m ²			0,02 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	29 %			22 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	33 % ZVB	67 % siL	0 % niL	40 % ZVB	60 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus			0x Drogeriefachmarkt		
	4x Supermarkt					
	1x Lebensmitteldiscounter					
	2x Sonstiger Lebensmittelmarkt					
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	46 % Lebensmittelvollsortimenter			0 % Drogeriefachmarkt		
	9 % Lebensmitteldiscounter			100 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,07 m ² Lebensmittelvollsortimenter			0,00 m ² Drogeriefachmärkte		
	0,01 m ² Lebensmitteldiscounter					
Quantitative Nahversorgungssituation	●○○			●○○		
Qualitative Nahversorgungssituation	●●○			●○○		

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.

Die größtenteils sehr kompakte Siedlungsstruktur in Schwachhausen erschwert die Ansiedlung von modernen (i. d. R. großflächigen) Lebensmittelmärkten aufgrund fehlender Flächenpotenziale. Auch eine mögliche Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen (sofern dies überhaupt rechtssicher möglich wäre) würde die quantitative Nahversorgungssituation nicht nachhaltig verbessern, wenn nicht gleichzeitig auch entsprechende Potenzialflächen aktiviert werden können. Als zielführender wird stattdessen die Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erachtet. Dies ist im Falle von Lebensmittelmärkten insbesondere durch die Ausweisung von Nahversorgungsstandorten möglich.

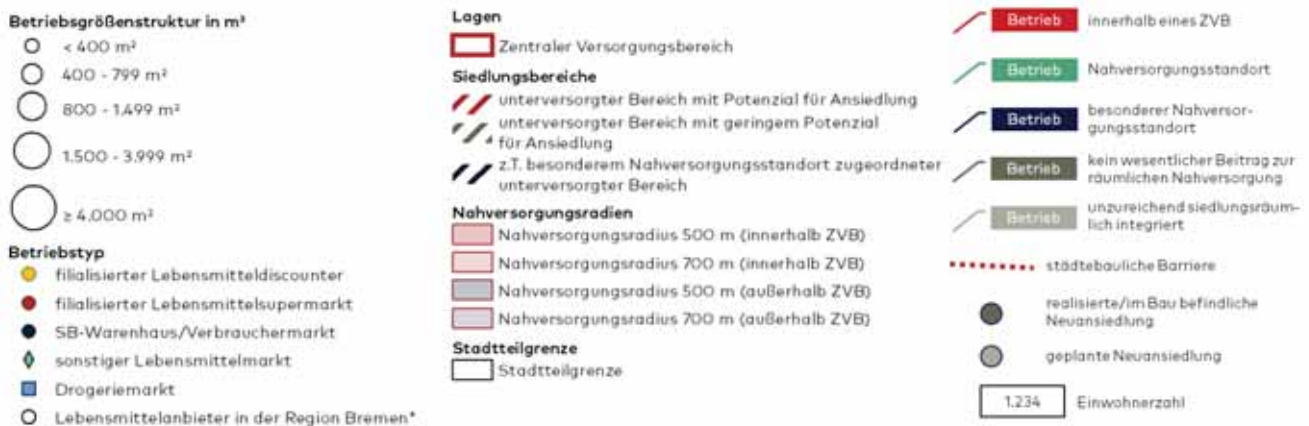
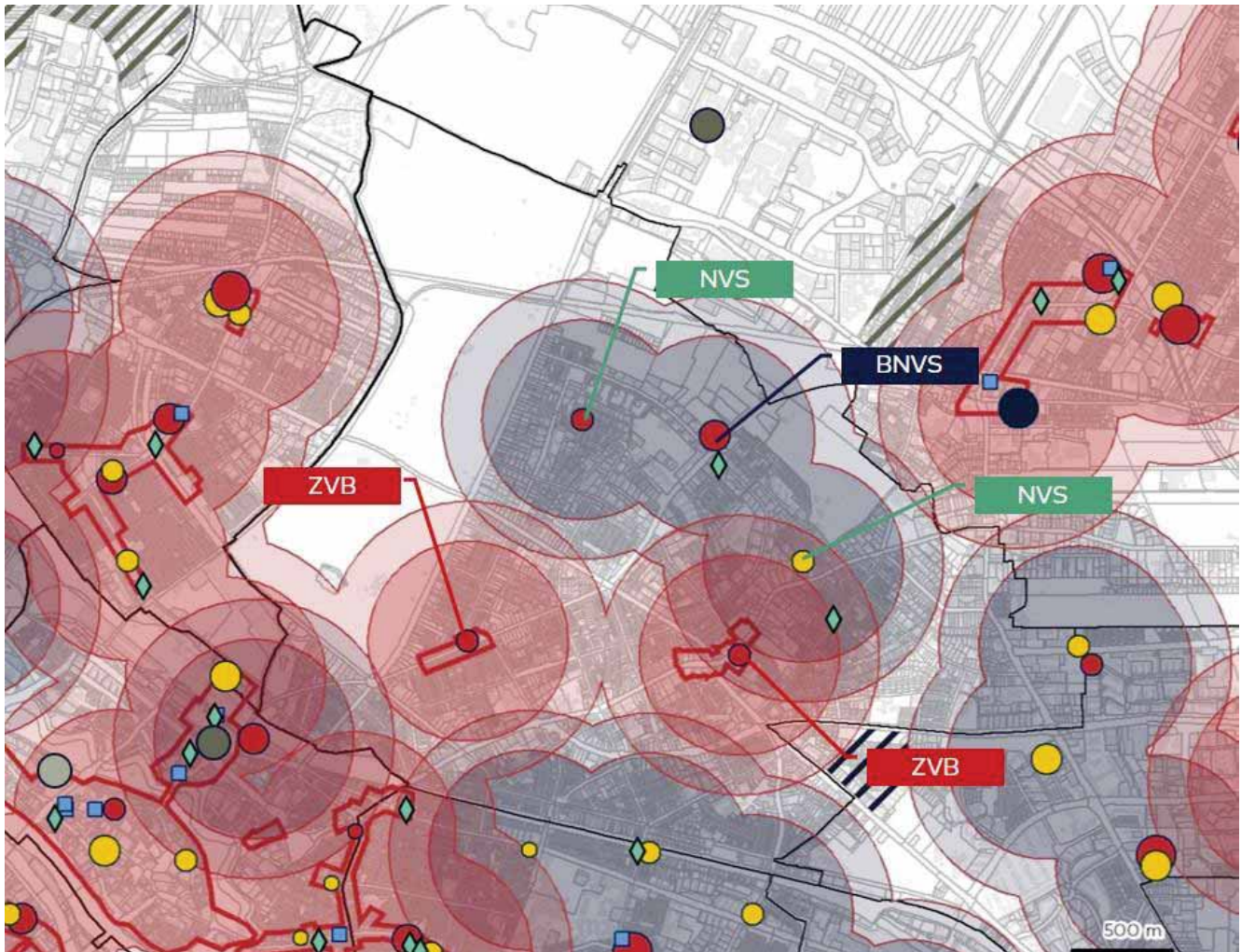


Abbildung 32: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Schwachhausen

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

- Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorzugsweise in einem zentralen Versorgungsbereich
- 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 nach der folgenden Handlungspriorität:
 - 1) Intensive Prüfung möglicher Flächenpotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere für die Realisierung eines Drogeriefachmarktes)
 - 2) Prüfung von Flächenpotenzialen im gesamten Gebiet des Stadtteils zur Ansiedlung von modernen Lebensmittelmärkten, sofern die potenziellen Standorte die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen (ggf. auch Realisierung von City- und Kleinflächenkonzepte gängiger Betreiber)
 - 3) Positive Begleitung von kleinflächigen Lebensmittelvorhaben zur Versorgung des engeren Gebietes (Nachbarschaftsläden, Kleinflächen-Supermärkte etc.) im städtebaulich integrierten Lagen im gesamten Gebiet des Stadtteils
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Zwei Nahversorgungsstandorte (Busestraße, Riensberger Straße)
 - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ C (Kulenkampffallee)

6.2.16 Vahr

Die Vahr verfügt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel über ein durchschnittliches Verkaufsflächenangebot je Einwohner*in (rd. 0,39 m²). Die sortimentspezifische Zentralität deutet auf geringe Kaufkraftabflüsse hin (rd. 91 %), sodass ein gewisser Handlungsbedarf auf quantitativer Ebene zu attestieren 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 m² je Einwohner*in und die Zentralität rd. 53 % (vgl. nachfolgende Tabelle), woraus sich ein hoher quantitativer Handlungsbedarf in der Warengruppe ergibt. Ein Großteil des Angebots wird darüber hinaus in sonstigen Einzelhandelsbetrieben angeboten (rd. 80 %).

Tabelle 29: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in der Vahr³⁵

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	■ □ □			■ ■ ■		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	27.145 (rd. +1,0 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	10.560 m ²			1.200 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,39 m ²			0,04 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	91 %			53 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	47 % ZVB	46 % siL	7 % niL	56 % ZVB	37 % siL	7 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	3x Supermarkt	4x Lebensmitteldiscounter	1x Drogeriefachmarkt	1x Sonstiger Lebensmittelmarkt	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	46 % Lebensmittelvollsortimenter	26 % Lebensmitteldiscounter	20 % Drogeriefachmarkt	80 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,18 m ² Lebensmittelvollsortimenter	0,10 m ² Lebensmitteldiscounter	0,00 m ² Drogeriefachmarkt	0,00 m ² Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ● ●			○ ● ○		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ●			○ ● ○		

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

³⁵ Bekannte Änderungen seit der Erhebung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Umnutzung eines Lebensmitteldiscounters durch einen sonstigen Lebensmittelmarkt in der Geschweister-Scholl-Straße, Schließung eines Lebensmitteldiscounters in der August-Bebel-Allee, Eröffnung eines Drogeriefachmarkts in der Vahrer Straße

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).

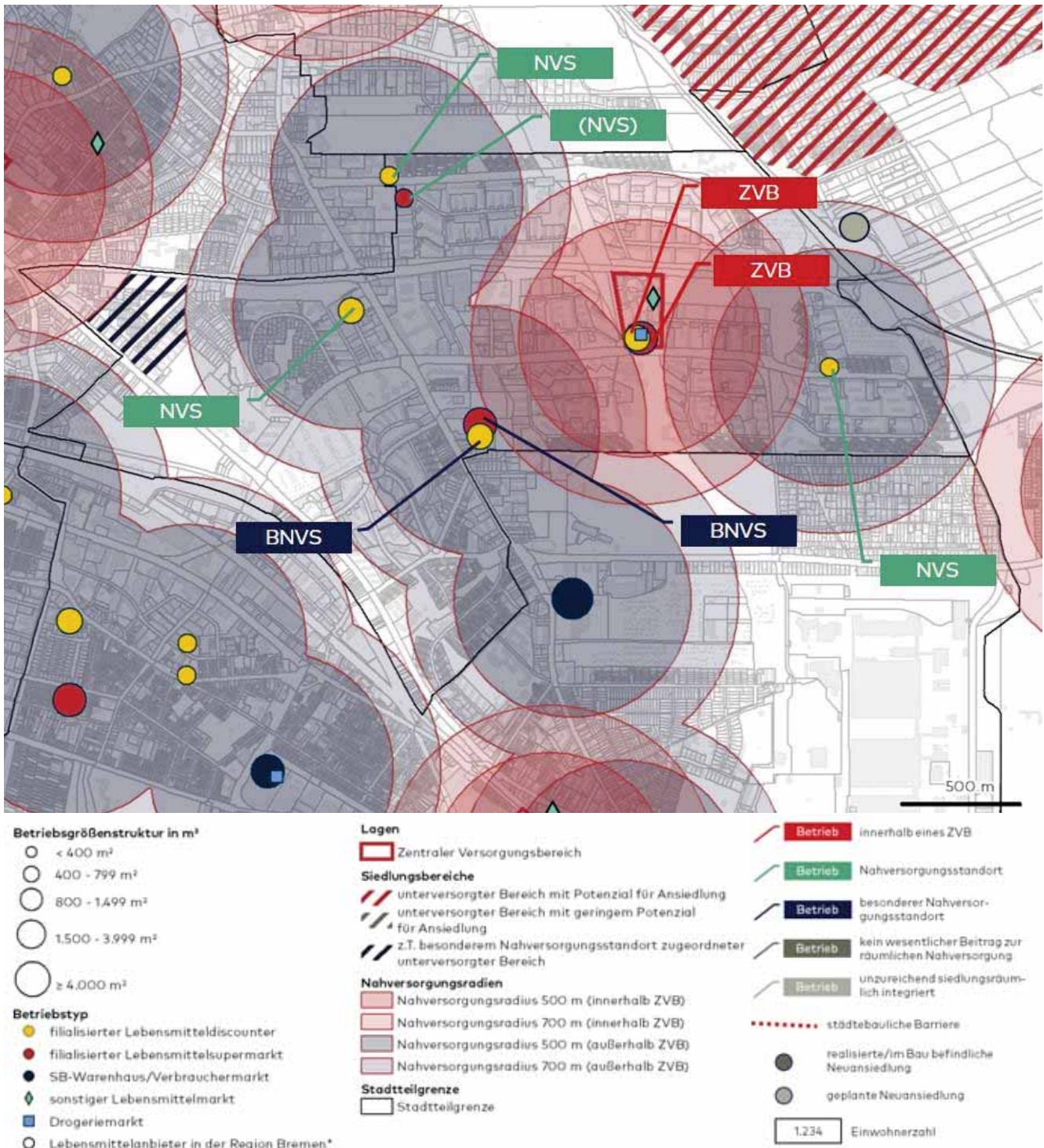


Abbildung 33: Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Vahr

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; *nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m²) 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)

6.2.17 Vegesack

Der Stadtteil Vegesack verfügt über eine überdurchschnittliche Ausstattung der nahverorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,50 m² je EW) und Drogeriewaren (rd. 0,09 m² 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 existiert in Vegesack kein größerer Handlungsbedarf aus quantitativer Perspektive.

Tabelle 30: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Vegesack

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	□□□			□□□		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	34.731 (rd. +0,8 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	16.630 m ²			3.100 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,50 m ²			0,09 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	119 %			121 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	29 % ZVB	61 % siL	10 % niL	66 % ZVB	33 % siL	1 % niL
Betriebstypenmix	1x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		2x	Drogeriefachmarkt	
	3x	Supermarkt				
	6x	Lebensmitteldiscounter				
	5x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	40 %	Lebensmittelvollsortimenter		29 %	Drogeriefachmarkt	
	27 %	Lebensmitteldiscounter		71 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,19 m ²	Lebensmittelvollsortimenter		0,01 m ²	Drogeriefachmärkte	
	0,13 m ²	Lebensmitteldiscounter				
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ●			○ ● ●		

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 Versorgungsbe-
reich eine hohe Bedeutung für die räumliche Nahversorgung. Neben den Betrieben im
besonderen Stadtteilzentrum Vegesack besitzen zwei weitere Betriebe im neu ausgewie-
senen Nahversorgungszentrum Aumund-Hammersbeck eine Versorgungsfunktion, die
über den reinen Nahbereich hinauswirkt.

Zudem weisen drei weitere Einzelhandelsstandorte eine Funktion für die räumliche Nah-
versorgung auf. Davon kann einem Einzelhandelsstandort eine besondere Nahversor-

gungsfunktion 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.

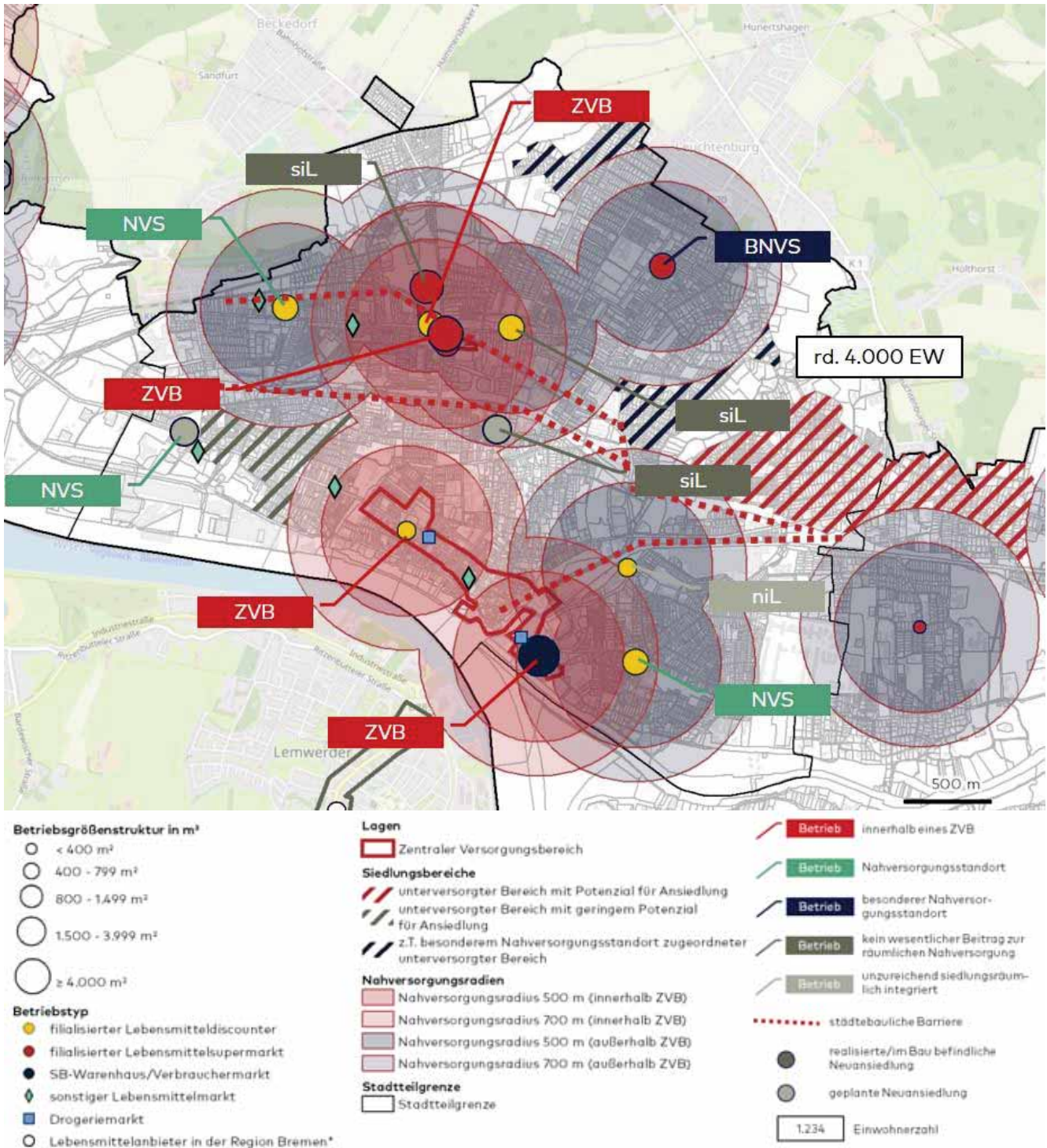


Abbildung 34: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Vegesack

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 m²) 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:
 - Drei Nahversorgungsstandorte (Friedrich-Humbert-Straße, Meinert-Löffler-Straße, Vulkan-Parkplatz/Lindenstraße)
- Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ A (Borchshöher Straße), welcher Bereiche Aumund-Hammerbecks und Schönebecks versorgt
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

6.2.18 Walle

Die Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,53 m² 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 gewisser quantitativer Handlungsbedarf 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 einen höheren quantitativen Handlungsbedarf auf (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 31: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Walle³⁶

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	■ □ □			■ ■ ■		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	30.375 (rd. +7,8 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	15.370 m ²			1.900 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,53 m ²			0,07 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	126 %			75 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	48 % ZVB	34 % siL	18 % niL	76 % ZVB	18 % siL	6 % niL
Betriebstypenmix	1x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus				
	2x	Supermarkt				
	8x	Lebensmitteldiscounter		1x	Drogeriefachmarkt	
	1x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	46 %	Lebensmittelvollsortimenter		22 %	Drogeriefachmarkt	
	34 %	Lebensmitteldiscounter		78 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,23 m ²	Lebensmittelvollsortimenter				
	0,17m ²	Lebensmitteldiscounter		0,03 m ²	Drogeriefachmärkte	
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ● ●			○ ● ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ○		

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

³⁶ Bekannte Änderungen seit der Erhebung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Umnutzung eines Lebensmitteldiscounters durch einen sonstigen Lebensmittelmarkt am Osterfeuerberger Ring

Abbildung). Der Einzelhandelsstandort an der Erasmusstraße besitzt zudem eine übergeordnete Nahversorgungsfunktion durch die hohe quantitative sowie qualitative Ausstattung.

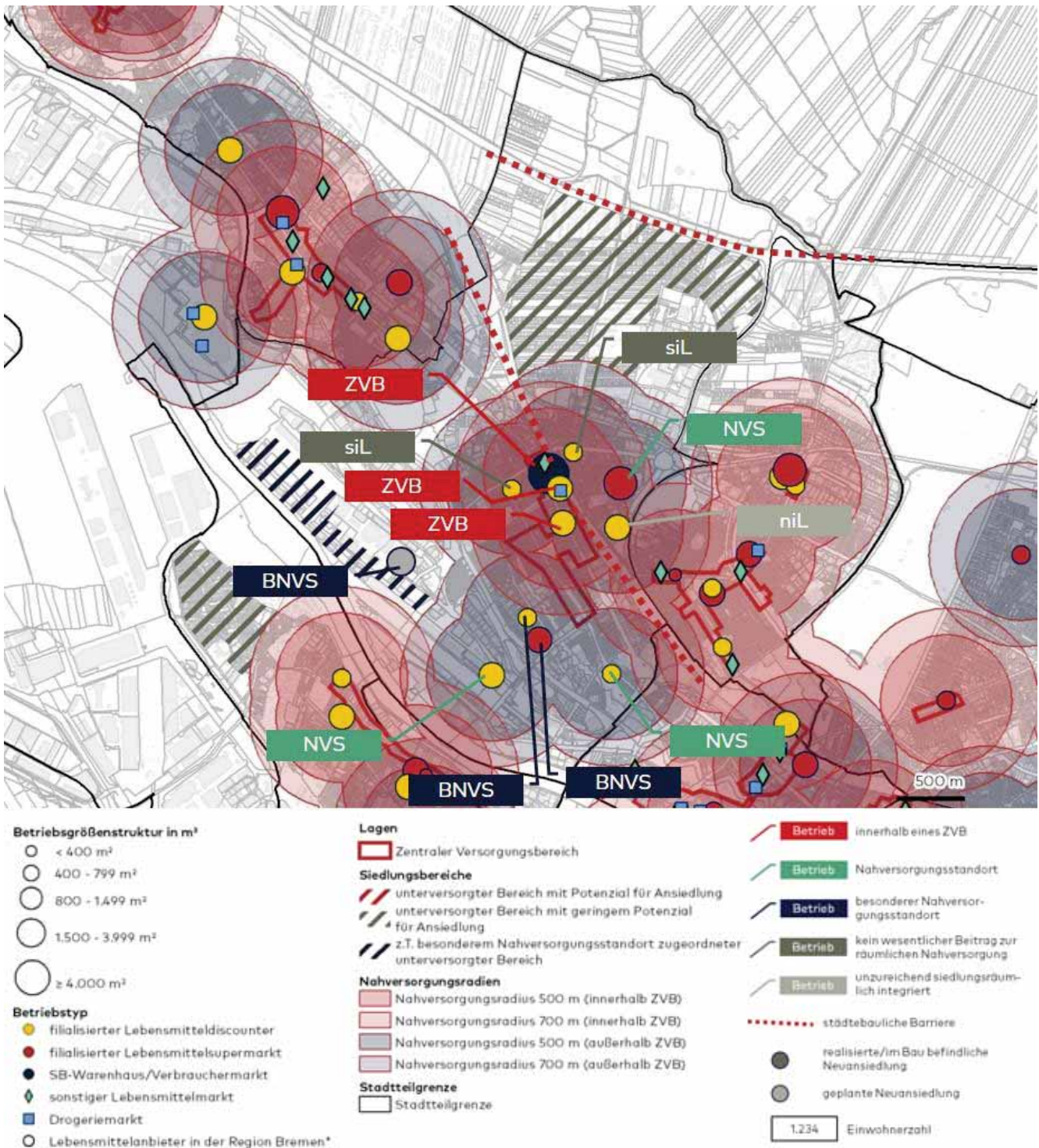


Abbildung 35: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Walle

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; *nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m²) in der Region Bremen

Durch die Entwicklung der Überseestadt in Walle ergeben sich Entwicklungsmöglichkeiten 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 erkennbaren absatzwirtschaftlichen Entwicklungsimpulse 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 Lebensmittelvollsortimenter positiv zu bewerten. Aufgrund der rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungszentren wird in der Überseestadt kein Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Damit bestätigt sich die grundlegende Aussage des Einzelhandelskonzeptes Überseestadt von 2016.

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.³⁷
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

³⁷ Bezugnehmend auf die Steuerungsleitsätze (vgl. Kapitel 9.2) und des Nahversorgungsprüfschemas (vgl. Kapitel 6.4) 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.

6.2.19 Woltmershausen

Woltmershausen verfügt über eine hohe quantitative Ausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,46 m² Verkaufsfläche je EW). Ebenfalls stellt sich die Zentralität auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau von rd. 111 % dar. 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 m² Verkaufsfläche je Einwohner*in) auf. Die Zentralität beträgt rd. 31 %. Der quantitative Handlungsbedarf stellt sich als dementsprechend hoch dar (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 32: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Woltmershausen

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	□ □ □			■ ■ ■		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	14.392 (rd. +1,0 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	6.580 m ²			380 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,46 m ²			0,03 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	111 %			31 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	67 % ZVB	15 % siL	18 % niL	63 % ZVB	25 % siL	12 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus			0x Drogeriefachmarkt		
	3x Supermarkt					
	3x Lebensmitteldiscounter					
	0x Sonstiger Lebensmittelmarkt					
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	36 % Lebensmittelvollsortimenter			0 % Drogeriefachmarkt		
	38 % Lebensmitteldiscounter			100 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,16 m ² Lebensmittelvollsortimenter			0,03 m ² Drogeriefachmärkte		
	0,17m ² Lebensmitteldiscounter					
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			● ○ ○		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ●			● ○ ○		

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.³⁸ 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).

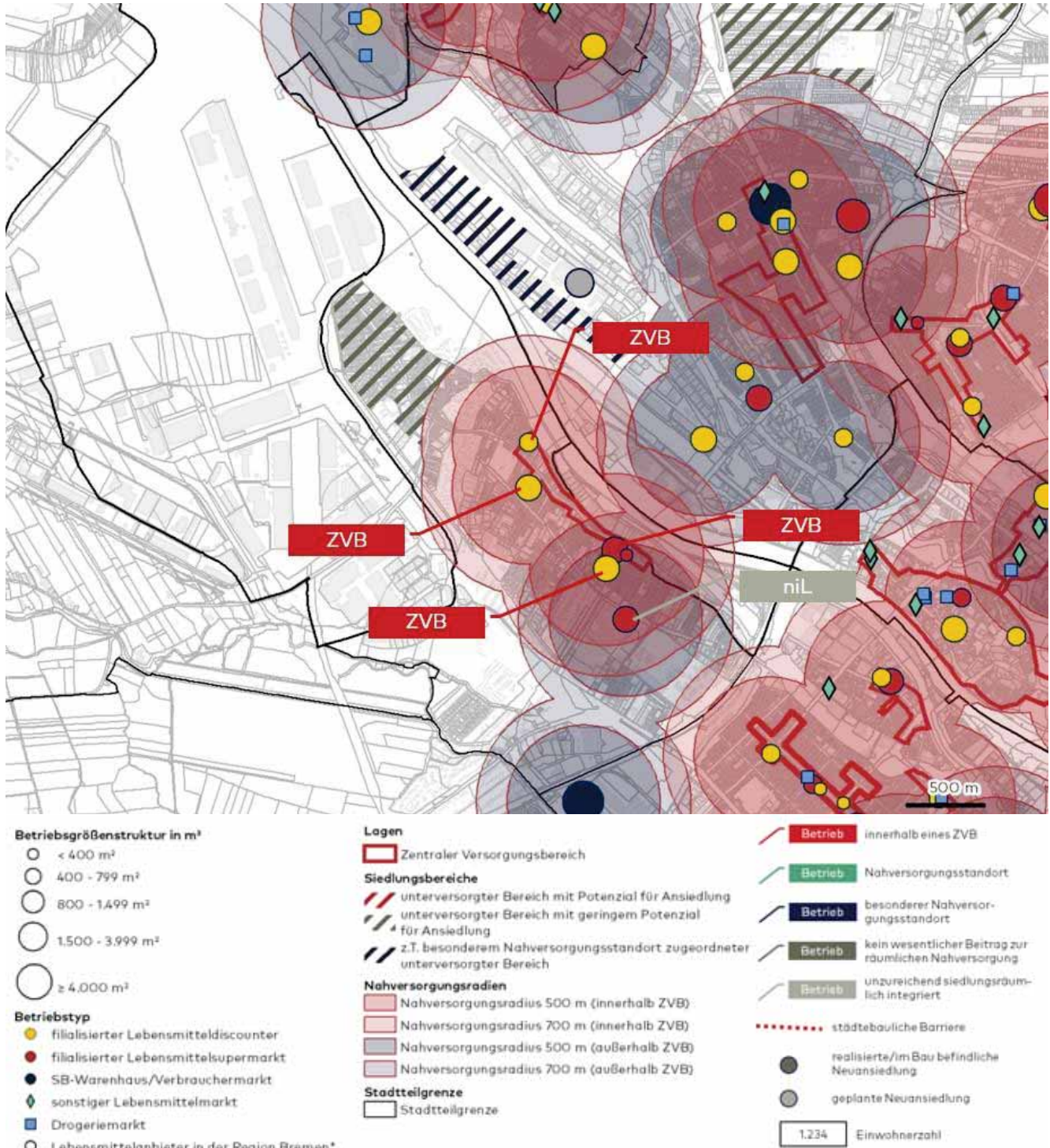


Abbildung 36: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Woltmershausen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; *nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m²) in der Region Bremen

³⁸ Aufgrund der Entwicklungen im Tabakquartier ist ein neues, städtebaulich integriertes Nahversorgungsangebot in der Größe des Bestandsmarkts an diesem Standort vorstellbar und versorgungsstrukturell zu begrüßen.

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 oder ehemals durch einen Supermarkt genutzte Immobilie am Pusdorfer Marktplatz)
- Ermöglichen von Angebotsarrondierungen der Lebensmittelanbieter im zentralen Versorgungsbereich

6.3 GESAMTSTÄDTISCHE HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Die Ausstattungskennziffern im Bereich der Nahversorgung stellen sich in Bremen je nach Stadtteil als höchst unterschiedlich dar. Um die in diesem Konzept identifizierten stadtteil-spezifischen Handlungsbedarfe zu erfüllen und gleichzeitig die fußläufige Nahversorgung sowie die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken, 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)
- Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte in Stadtteilen mit entsprechendem Handlungsbedarf und an Standorten, die die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen (unter Berücksichtigung einer standortgerechten Dimensionierung)
- 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

- Sicherstellung einer kleinräumigen Versorgung durch Nachbarschaftsläden, Convenience-Stores und Läden zur Versorgung des engeren Gebietes
- Bestandssicherung vorhandener integrierter Nahversorgungsangebote

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 6.4) und die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 9.2), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der

wohnnahen 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 5.3.

Zur Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite der Erweiterung sollte stets eine intensive Einzelfallbetrachtung durch die Fachreferate bei 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 Kund*innenlaufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches bzw. dessen Erweiterungsbereich thematisiert werden

6.4 NAHVERSORGUNGSPRÜFSHEMA

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kund*innenmagnet und für die Besucher*innenfrequenz 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 Nahversorgungskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (vgl. nachfolgende Abbildung).

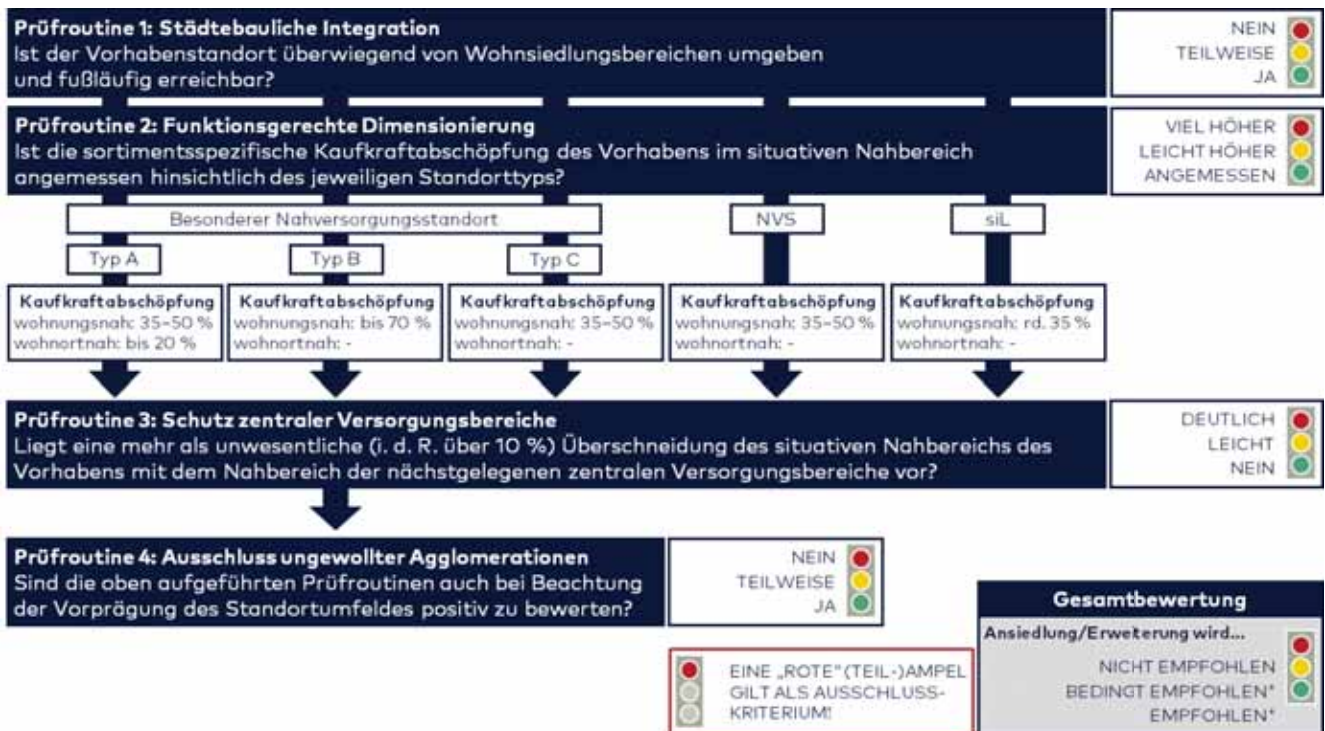


Abbildung 37: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

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. Die nachfolgenden Kriterien sind dabei nicht als Kontingentierung von Verkaufsfläche zu verstehen, sondern als Grundlage für weitergehende und so dann städtebaulich begründete Empfehlungen. Insofern ist das Vorgehen kompatibel zu der aktuellen Rechtsprechung des EuGH.

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 % anzusetzen³⁹. 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. Wäh-

³⁹ Einbezogen wird nur die Kaufkraft der Wohnbevölkerung, nicht die von Beschäftigten, Schüler*innen und Studierenden, Besucher*innen, Tourist*innen 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.

rend 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 6.1.2.

- **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 als marktseitig realistisch erscheinen lässt. 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 6.1.2.
- **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 6.1.2.

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 6.1.2.

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.⁴⁰ 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 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 **wohnortnahen 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 wohnortnahen 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

⁴⁰ 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.

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 soll 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.⁴¹

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. 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 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 zur 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.⁴²

⁴¹ Entgegen dem fachgutachterlichen Rat hat sich die Steuerungsrunde zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes konsensual darauf verständigt, keine Ausnahmeregelung für zentrale Versorgungsbereiche mit nachweislich keinen Flächenpotenzialen vorzusehen.

⁴² 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).

„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 außenliegender 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 bei einander 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 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 und 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.⁴³ 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.

⁴³ Der VGH Baden-Württemberg hat diese Regelung nicht beanstandet (vgl. VGH Baden-Württemberg Urteil 15. November 2012 – AZ: 8 S 2525/09).



Abbildung 38: 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.

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 mit situations- und standortabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Alternativ sollte ein besonderer städtebaulicher Begründungszusammenhang vorliegen. 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.

7 Sonderstandortkonzept

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, 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.

7.1 KONZEPTIONELLE EINORDNUNG VON SONDERSTANDORTEN

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Bremen (vgl. Kapitel 4.1) 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 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 Bodenpreisgefüge, 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

Kund*innensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im oberzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft.

7.2 BEURTEILUNG DER SONDERSTANDORTE IN BREMEN

Die Analyse der ausgewiesenen Sonderstandorte nach ihrer Verkaufsfläche und ihrer Sortimentsstruktur i. S. d. Zentrenrelevanz der Sortimente⁴⁴ zeigt erhebliche Ausstattungsunterschiede (vgl. nachfolgende Abbildung).

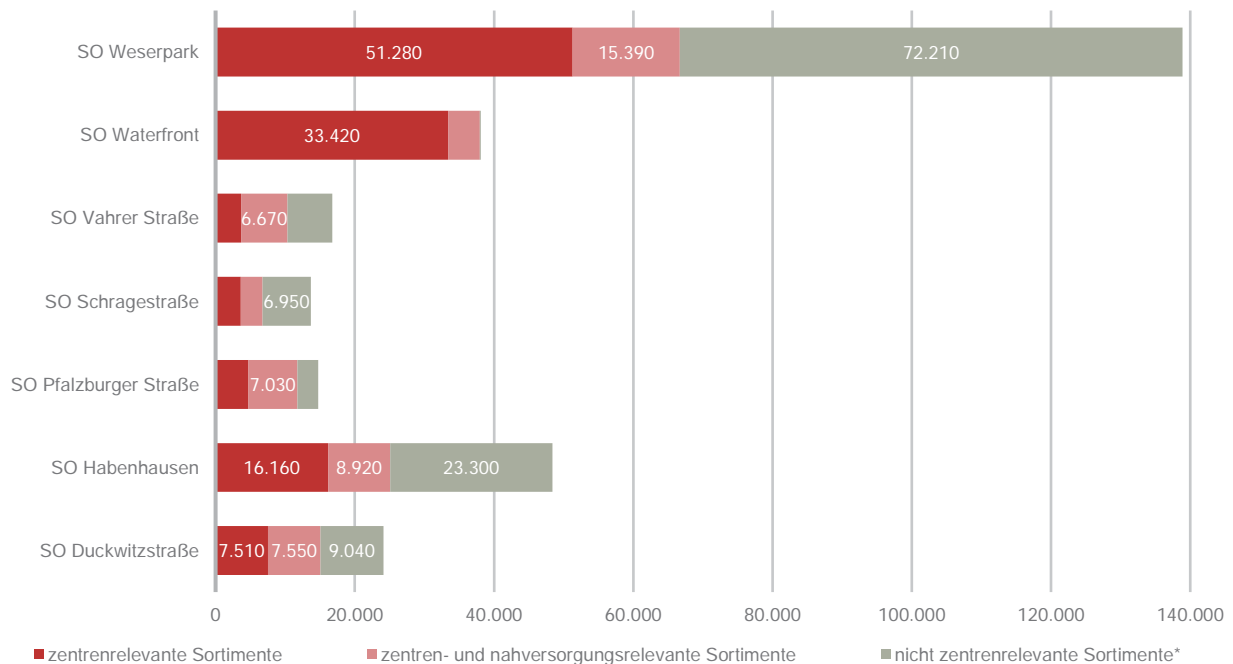


Abbildung 39: Bewertung der Sonderstandorte nach Zentrenrelevanz der Sortimente

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; * gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Sonderstandorte Weserpark und Waterfront unterscheiden sich durch ihren Einzelhandelsbesatz von den übrigen Sonderstandorten. Der Weserpark verfügt absolut gesehen über die höchste Verkaufsflächenausstattung (rd. 139.000 m²) und über einen erheblichen Anteil zentrenrelevanter Sortimente, überwiegend im Einkaufszentrum Weserpark. 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 m² nach dem Innenstadtzentrum Bremen um die größte Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Stadtgebiet. Damit verfügt der Weserpark über ein erhebliches Standortgewicht in diesem Sortimentsbereich. Im Einkaufszentrum Waterfront ist annähernd keine Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten verortet. Die Einkaufszentren Weserpark und Waterfront stehen somit 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, jedoch aufgrund seiner Struktur, Funktion und Ausstrahlung nicht mit den Standorten Weserpark und Waterfront vergleichbar.

⁴⁴ auf Grundlage der Bremer Sortimentsliste aus dem ZNVK Bremen 2009

Alle weiteren Sonderstandorte verfügen über deutlich weniger Verkaufsfläche (unter 25.000 m²). Von ihnen sticht der Sonderstandort Vahrer Straße besonders hervor, da dieser aktuell im Wesentlichen durch ein SB-Warenhaus geprägt wird.⁴⁵ Weitere Analyseergebnisse sind den Standortsteckbriefen in Kapitel 7.3 zu entnehmen.

Für Bremen werden mit den Sonderstandorten Schragestraße, Pfalzburger Straße, Duckwitzstraße, Waterfront und Weserpark sowie (in Teilen) mit dem Sonderstandort Habenhausen sechs Sonderstandorte empfohlen. 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 6.2).
- Die räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes Habenhausen wird aufgrund der räumlichen differenzierten Verteilung der Sortimentsbereiche deutlich verändert.

7.3 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE SONDERSTANDORTE IN BREMEN⁴⁶

Die Sonderstandorte sollen grundsätzlich im Rahmen der Steuerungsleitsätze und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genutzt werden. Als solche sollen sie langfristig gesichert werden.

Je nach der Struktur (Fachmarktstandort oder Einkaufszentrum) und anteiliger Ausstattung der jeweiligen Sonderstandorte nach Zentrenrelevanz der Hauptsortimente, unterscheidet sich die Entwicklungsperspektive der einzelnen Standorte erheblich.

Für Standortbereiche, mit einer starken Fokussierung auf zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (hier insbesondere Waterfront und Weserpark) ist aufgrund ihrer Einzelhandelsstruktur (u. a. Zielgruppenfokus, Betriebstypologie, innere Organisation) die Entwicklung hin zu „klassischen“ Sonderstandorten (also hin zu ausschließlich durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geprägten Sonderstandorten) aus fachgutachterlicher Sicht und aus Sicht der Steuerungsgruppe derzeit nicht realistisch.

Neben der besonderen Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sind in der notwendigen Abwägung Bestands- und Eigentümerbelange und die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung des Erhalts funktionierender Standorte einzustellen.

⁴⁵ Der ehemalige Gartenmarkt hat nach der Bestandserhebung geschlossen

⁴⁶ Von der gutachterlichen Empfehlung einer stärker ausdifferenzierten Systematisierung des Sonderstandortkonzepts (mit dezidierten bzw. flexibleren Entwicklungszielstellungen hinsichtlich des Umgangs mit zentrenrelevanten Verkaufsflächen im Bestand) wurde in Abstimmung mit dem Kommunalverbund Bremen/Niedersachsen e. V. Abstand genommen, um eine vollumfängliche Konformität zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept (RZEHK) zu gewährleisten.

Das übergeordnete Ziel dieses Einzelhandelskonzepts – die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – soll durch die Entwicklung der Sonderstandorte mit unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven nicht konterkariert werden. Dies schließt den restriktiven Umgang mit einer Entwicklung der Gesamtverkaufsfläche im Bereich der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ebenso wie die Überprüfung des bestehenden Planungsrechts vor dem Hintergrund der jeweiligen Bestandssituation zu gegebenem Zeitpunkt ein. Gleichzeitig ist es stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, den Fortbestand funktionierender Standorte zu sichern. Die Abwägung dieser Ziele und Belange erfolgt einzelfallbezogen und ergebnisoffen im Rahmen der Bauleitplanung.

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 stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment alternativ auch im Innenstadtzentrum 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.

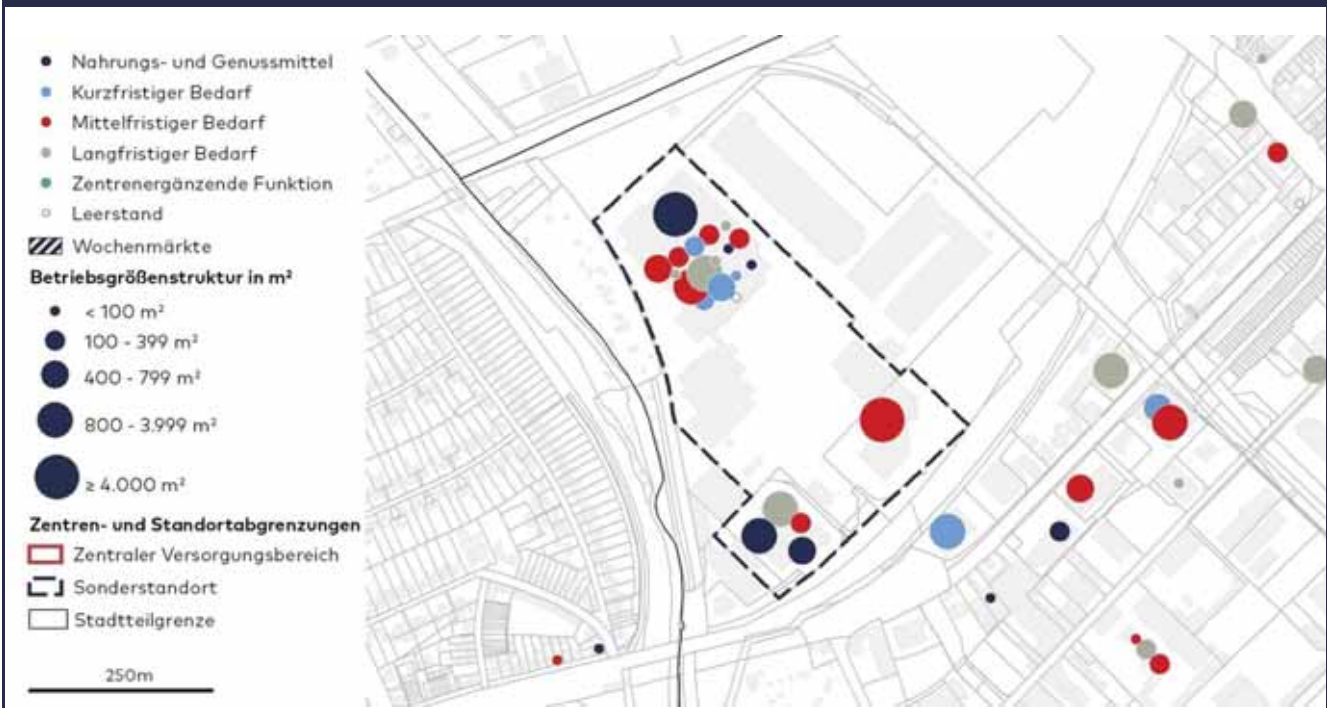
Um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu unterstützen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualifizierte Einzelhandelssteuerung zu schaffen, sollen folgende Ziele an allen Sonderstandorten gelten:

- Keine Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche im Bereich der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente und daher restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Überprüfung des bestehenden Planungsrechts und des bestehenden planungsrechtlich abgesicherten Potenzials für zentren und für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Prüfung einer qualifizierten Steuerung des Standortes durch Mittel der Bauleitplanung.

Standortspezifische Analysen und Empfehlungen

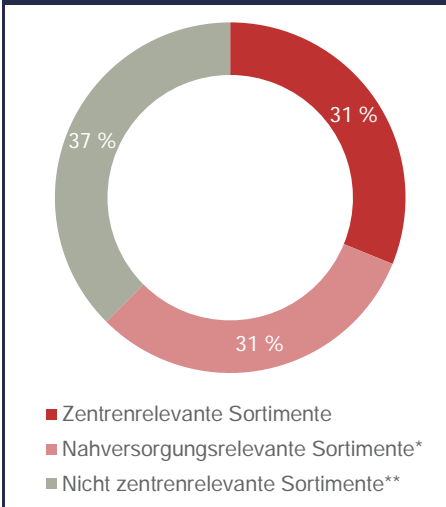
Nachfolgend werden die empfohlenen Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

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*****



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 Autokund*innenorientierung
 - 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

- **Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**
- **Restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente**
- **Überprüfung des bestehenden Planungsrechts und des bestehenden planungsrechtlich abgesicherten Flächenpotenzials für zentren und für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**
- **Prüfung einer qualifizierten Steuerung des Standorts durch Mittel der 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

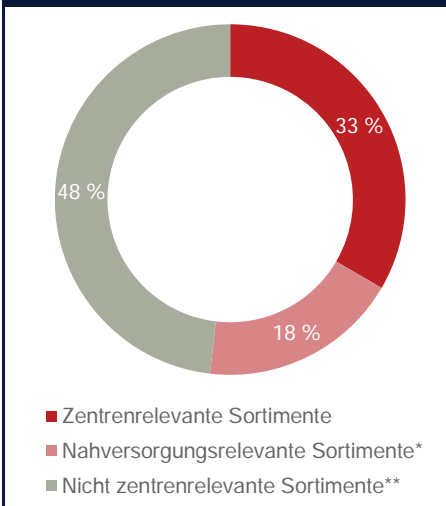
Sonderstandort Habenhausen



Lage innerhalb von Bremen

Der Sonderstandort Habenhausen liegt am Rand des Stadtteils Habenhausen entlang der Habenhauser Brückenstraße.

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe



Einzelhandelsstruktur

	2016	anteilig***
Anzahl der Betriebe	33	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	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 Autokund*innenorientierung
- 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 Stadtebene

Strukturprägende Veränderungen seit 2006

Schließung des Baumarkts im südlichen Bereich des Sonderstandorts

Empfehlungen/Zielvorstellungen

- **Westlicher und nördlicher Teil:** Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment; restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente; Überprüfung des bestehenden Planungsrechts und des bestehenden planungsrechtlich abgesicherten Flächenpotenzials für zentren und für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; Prüfung einer qualifizierten Steuerung des Standorts durch Mittel der Bauleitplanung
- **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
- Prüfung einer qualifizierten Steuerung des Standortes durch Mittel der 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	Einzelhandelsstruktur	2016	anteilig***
	Anzahl der Betriebe	34	rd. 1 %
	Gesamtverkaufsfläche in m²	14.750	rd. 2 %

- Städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen**
- Im Westen und Norden an Wohnbebauung angrenzend, geschlossene Bebauungsstruktur des Einkaufszentrums vermeidet jedoch Öffnung zu Wohngebieten
 - Autokund*innenorientierter 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

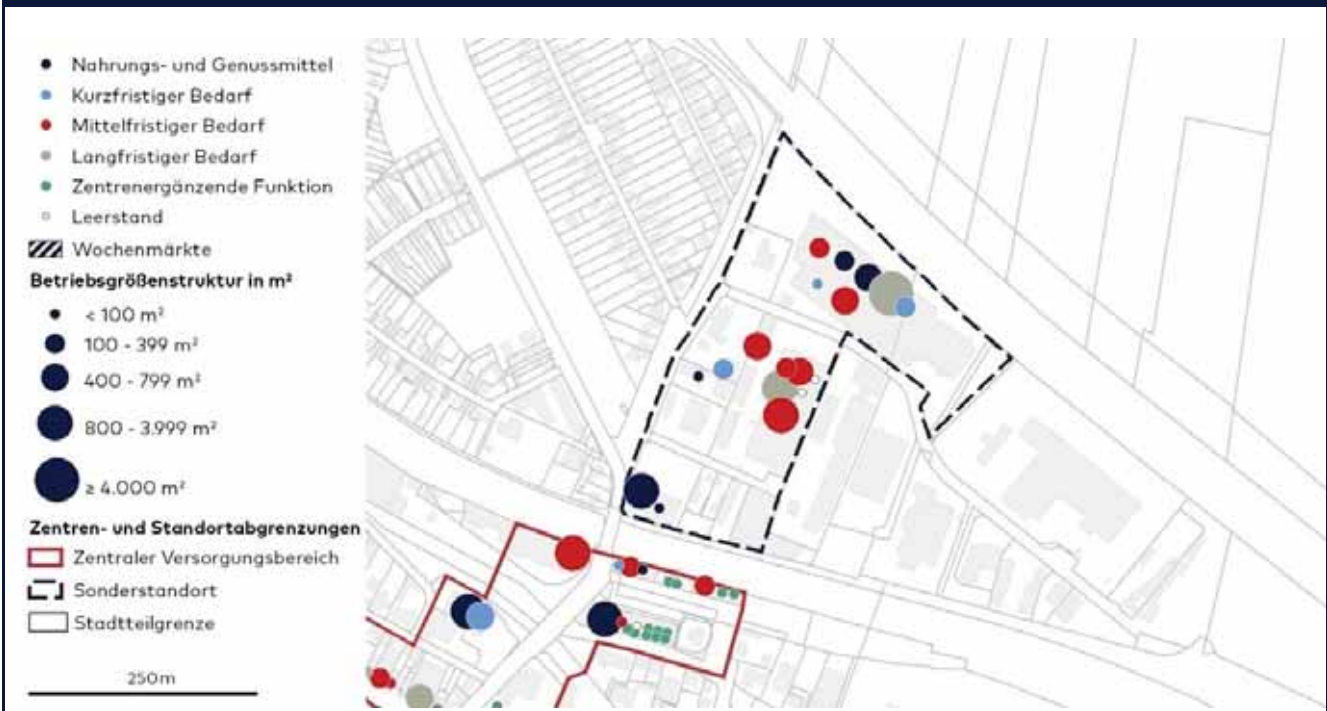
Architektonische und gestalterische Aufwertung des Einkaufszentrums

Empfehlungen/Zielvorstellungen

- **Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**
- **Restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente**
- **Überprüfung des bestehenden Planungsrechts und des bestehenden planungsrechtlich abgesicherten Flächenpotenzials für zentren und für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**
- **Prüfung einer qualifizierten Steuerung des Standorts durch Mittel der 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

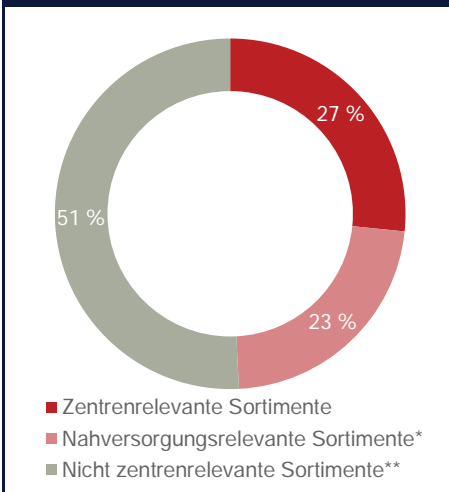
Sonderstandort Schragestraße



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 Autokund*innenorientierung 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

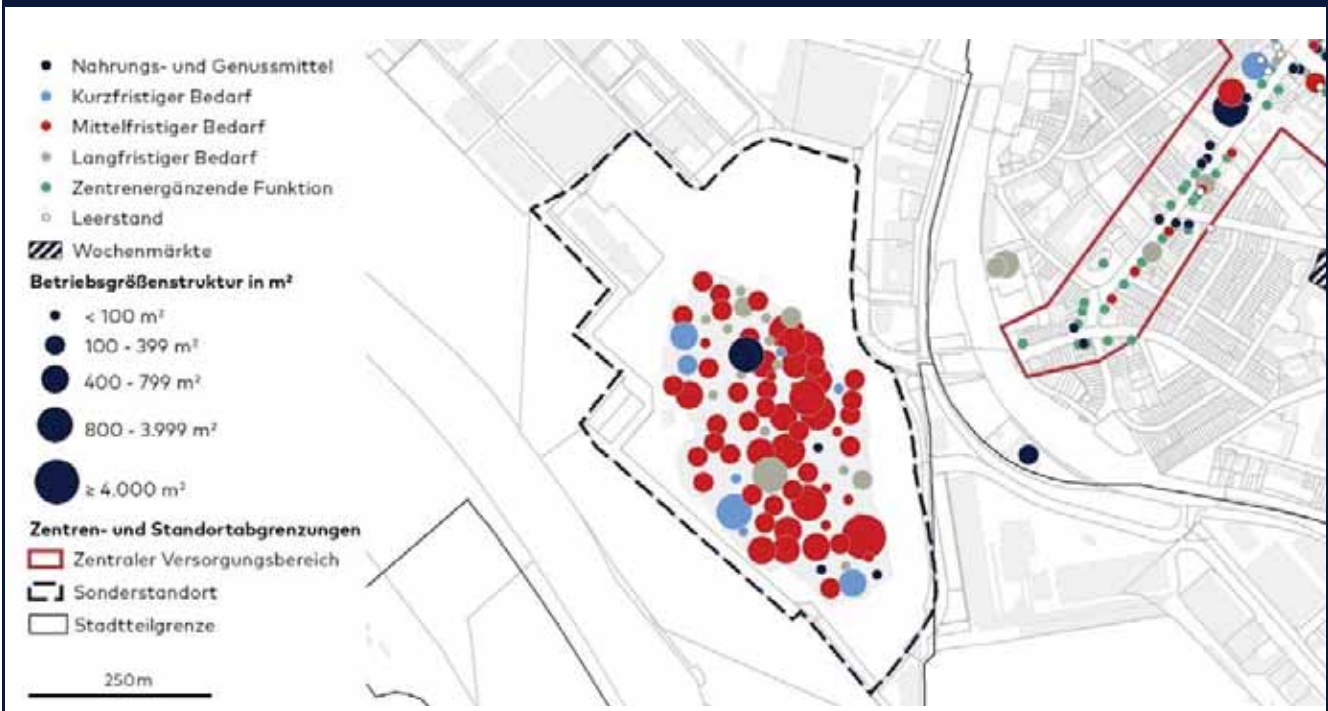
Schließung des Möbelmarktes Sander und Umstrukturierung des Möbelmarktes sowie Umbau in Form einer Mall sowie Ausweitung der Sortimente auf den zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich.

Empfehlungen/Zielvorstellungen

- **Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**
- **Restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente**
- **Überprüfung des bestehenden Planungsrechts und des bestehenden planungsrechtlich abgesicherten Flächenpotenzials für zentren und für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**
- **Prüfung einer qualifizierten Steuerung des Standorts durch Mittel der Bauleitplanung. Gegebenenfalls Erweiterung des Sonderstandortes auf dem östlich gelegenen ehemaligen Schlachthofgelände zur (alleinigen) Ansiedlung eines Baumarktes vorstellbar (keine grundsätzliche räumliche Erweiterung des Sonderstandortes), sofern gleichzeitig eine konsequente Überplanung des gesamten Sonderstandorts mit dem Ziel des restriktiven Umgangs mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt**

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

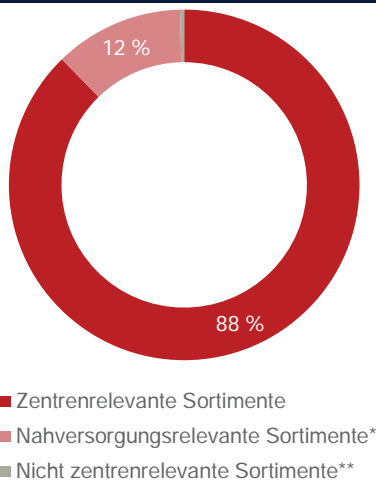
Sonderstandort Waterfront



Lage innerhalb von Bremen

Das Einkaufszentrum Waterfront im Osten des Stadtteils Häfen, nördlich der Weser, stellt den Sonderstandort Waterfront dar.

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe



Einzelhandelsstruktur

	2016	anteilig***
Anzahl der Betriebe	85	rd. 3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	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 autokund*innenorientiert, 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

- **Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**
- **Restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente**
- **Überprüfung des bestehenden Planungsrechts und des bestehenden planungsrechtlich abgesicherten Flächenpotenzials für zentren und für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**
- **Prüfung einer qualifizierten Steuerung des Standorts durch Mittel der Bauleitplanung**

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

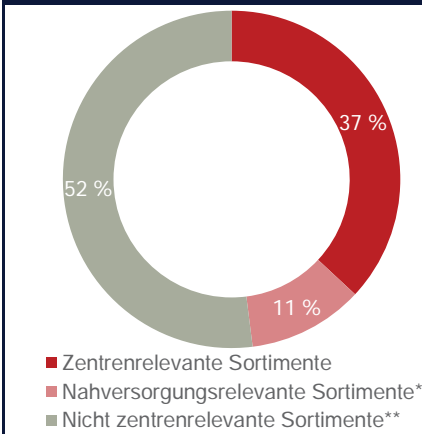
Sonderstandort Weserpark



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 ²	138.880	rd. 15 %

Städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen

- Städtebaulich nicht integrierte Lage
- Ausschließlich autokund*innenorientierter Standort
- Hoher Anteil zentrenrelevanter Sortimente im Einkaufszentrum Weserpark (insb. Bekleidung); am Fachmarktstandort vornehmlich 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 (mit annähernd der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt)

Strukturprägende Veränderungen seit 2006

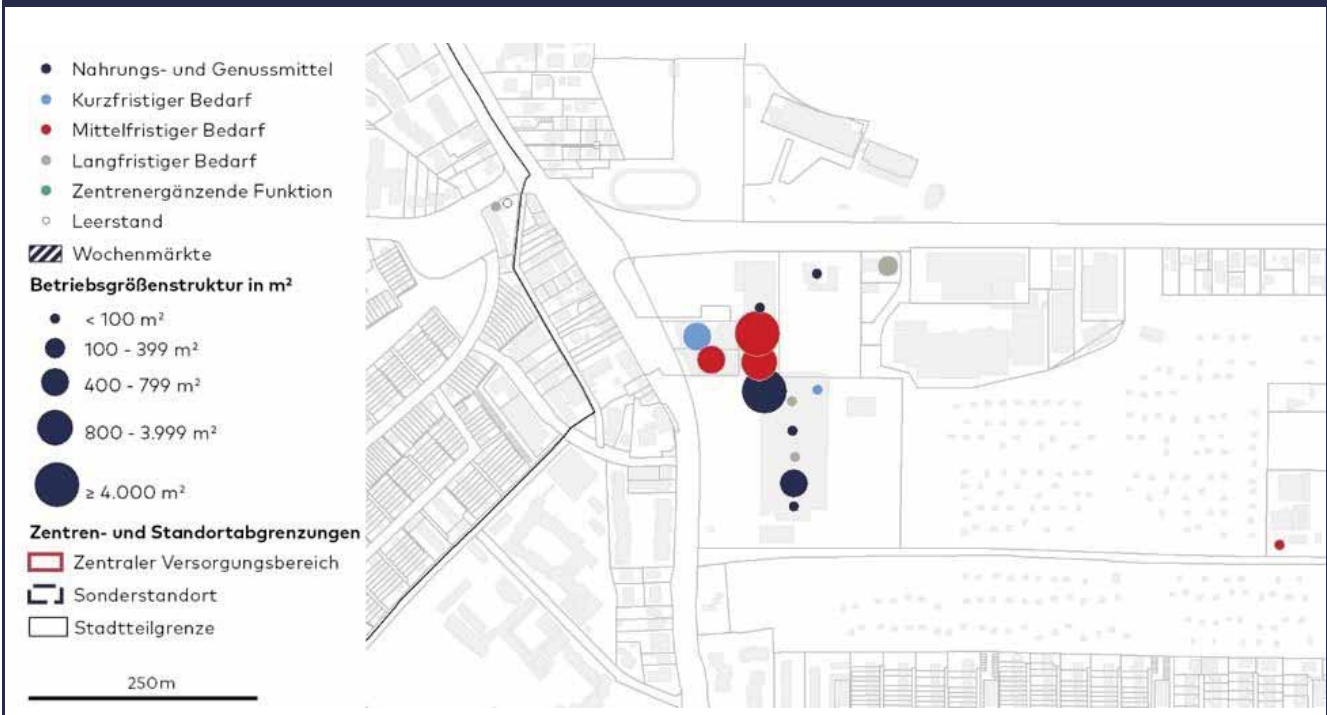
Erweiterung des Einkaufszentrums Weserpark mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche um rd. 9.000 m²

Empfehlungen/Zielvorstellungen

- **Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**
- **Restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente**
- **Überprüfung des bestehenden Planungsrechts und des bestehenden planungsrechtlich abgesicherten Flächenpotenzials für zentren und für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**
- **Prüfung einer qualifizierten Steuerung des Standorts durch Mittel der 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; **** dazu zählt nicht das südlich angrenzende Möbelhaus

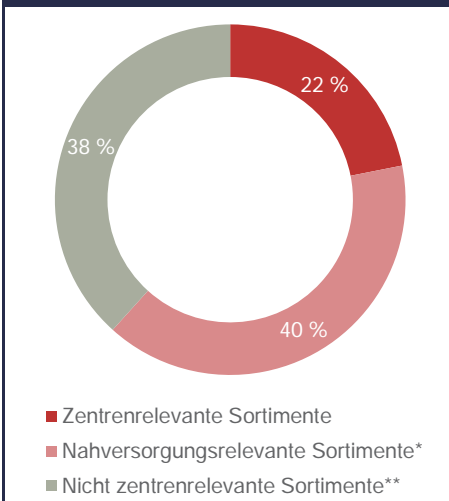
Standortbereich Vahrer Straße



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 ²	16.760	rd. 2 %

Städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen

- weitestgehend städtebaulich integrierte Lage
- Nicht ausschließlich autokund*innenorientiert; Kund*innenläufe 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 Hemelingens 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 aufgrund der Prägung durch ein SB-Warenhaus, der hohen Nahversorgungsfunktion und dem (insb. perspektivisch) hohen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnbebauung
- Stattdessen Ausweisung als Nahversorgungsstandort mit dem Ziel der Bestandssicherung des SB-Warenhauses (und ggf. proaktiver Begleitung einer möglichen Umstrukturierung)
- Ggf. Aktivierung von Flächenpotenzialen im Rahmen 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

7.4 SONDERSTANDORTMODELL

Zusammenfassend werden in Bremen folgende Sonderstandorte ausgewiesen (vgl. nachfolgende Abbildung):

- Duckwitzstraße
- Habenhausen
- Pfalzburger Straße
- Schragestraße
- Waterfront
- Weserpark

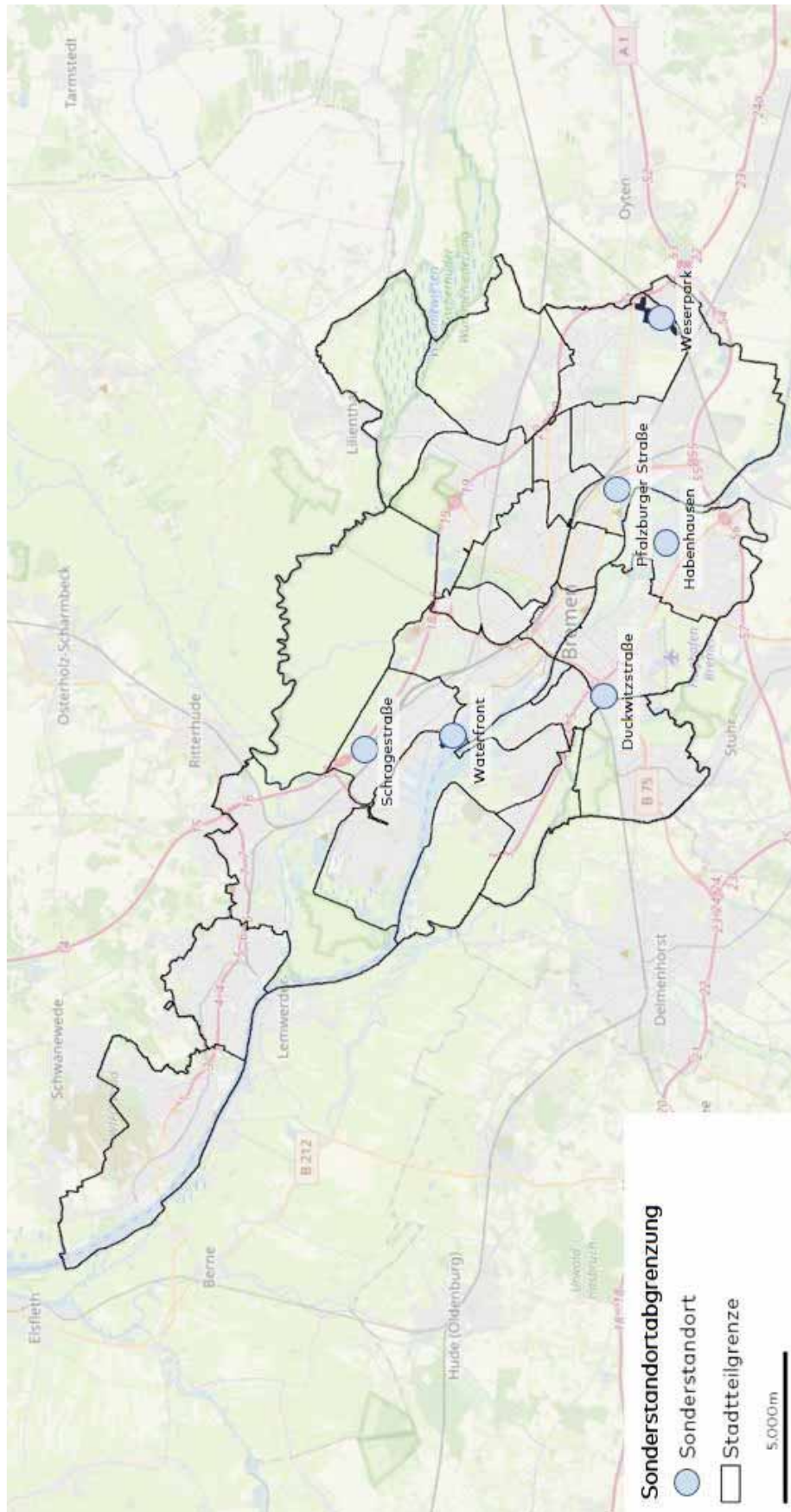


Abbildung 40: Empfohlene Sonderstandorte in der Stadt Bremen
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Bremen

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 9) stattfindet.⁴⁷

An den Sonderstandorten soll darüber hinaus eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aufgrund der bestehenden und mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehungen zu den zentralen Versorgungsbereichen Bremens und umliegender Kommunen nicht vorgenommen werden. Dies bedeutet, dass zukünftige Erweiterungen von Betrieben im Bereich der nicht zentrenrelevanten oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente stattfinden sollen. Neuansiedlungen sind lediglich für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unter Berücksichtigung von Steuerungsleitsatz 3 (vgl. Kapitel 9) möglich.

Auf Grundlage qualifizierter Festsetzungen in Bebauungsplänen (sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen sowie Gesamtverkaufsflächenobergrenzen) soll zukünftig unter Berücksichtigung bestehender Bestands- und Eigentumsrechte⁴⁸ ein wirtschaftlicher Fortbestand bei gleichzeitiger Verminderung der Konkurrenzbeziehung zu zentralen Versorgungsbereichen möglich sein. Eine Überprüfung des bestehenden Planungsrechts bzw. des bestehenden planungsrechtlich abgesicherten Potenzials für zentrenrelevante und für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und eine qualifizierte Steuerung der Standortentwicklung mit den Mitteln der Bauleitplanung ist somit für alle Sonderstandorte angezeigt.

Eine vorhabenspezifische Einzelfallprüfung der städtebaulichen und regionalen Verträglichkeit ist in jedem Fall erforderlich.

Tabelle 33: Handlungsmatrix für Sonderstandorte

Standort	zentrenrelevant*	nahversorgungsrelevant**	nicht zentrenrelevant***
Weserpark	✗	✗	✓
Waterfront	✗	✗	✓
Schragestraße	✗	✗	✓
Duckwitzstraße	✗	✗	✓
Pfalzburger Straße	✗	✗	✓
Habenhausen	✗	✗	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = Weiterentwicklung, ✗ = restriktiver Umgang; * Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment; ** Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment; *** Betriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

⁴⁷ Von der gutachterlichen Empfehlung einer stärker ausdifferenzierten Systematisierung des Sonderstandortkonzepts (mit dezidierten bzw. flexibleren Entwicklungszielstellungen hinsichtlich des Umgangs mit zentrenrelevanten Verkaufsflächen im Bestand) wurde in Abstimmung mit dem Kommunalverbund Bremen/Niedersachsen e. V. Abstand genommen, um eine vollumfängliche Konformität zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept (RZEHK) zu gewährleisten.

⁴⁸ Hierzu auch Kapitel 10

8 Sortimentsliste

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.

8.1 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.⁴⁹ 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 Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

⁴⁹ 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 Kund*innenfrequenz 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,
- von Kund*innen 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 Versorgungsbereiche 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 angeboten 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 (Besucher*innenfrequenz, 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).

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des RZEHK Region Bremen. Im Rahmen des RZEHK 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 Zooartikel	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 41: Regionale Sortimentsliste (RZEHK Region Bremen 2014)

Quelle: RZEHK 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.

8.2 SORTIMENTSLISTE FÜR BREMEN

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Bremen:

Tabelle 34: Sortimentsliste für die Stadt Bremen (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente***
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Augenoptik ▪ Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung, Sportbekleidung) ▪ Bettwaren ▪ Bücher ▪ Elektrokleingeräte ▪ Elektrogroßgeräte ▪ Glas/Porzellan/Keramik ▪ Hausrat/Haushaltswaren ▪ Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen ▪ Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) ▪ Lederwaren ▪ Musikinstrumente und Musikalien ▪ Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger) ▪ Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) ▪ Schuhe ▪ Spielwaren ▪ Sportartikel und Campingartikel ▪ Uhren/Schmuck ▪ Waffen/Jagdbedarf ▪ Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogeriewaren (inkl. Kosmetika und Parfümerieartikel) ▪ Getränke ▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) ▪ Papier/Büroartikel/Schreibwaren ▪ Pharmazeutische Artikel (Apotheke) ▪ (Schnitt-)Blumen ▪ Zeitungen/Zeitschriften ▪ Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angelgeräte und -zubehör ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf (Baumarktsortiment i. e. S.) ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) ▪ Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rollläden, Markisen, Türen (Baumarktsortiment i. e. S.) ▪ Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) ▪ Kinderwagen ▪ Lampen/Leuchten ▪ Matratzen ▪ Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) ▪ Pflanzen/Samen ▪ Sanitär-/ Badeinrichtungen, Farben/Lacke, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren (Baumarktsortiment i. e. S.) ▪ Teppiche (ohne Teppichböden) ▪ Teppichböden, Fußbodenbeläge (Baumarktsortiment i. e. S.)

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.
- Das Sortiment **Angelgeräte und -zubehör** ist aus Anlass eines Vorhabens auf seine Zentrenrelevanz hin überprüft worden. Das Sortiment ist in Bremen städtebaulich-funktional im Bestand nicht strukturell prägend, da derzeit kein Betrieb mit diesem Hauptsortiment in einem Zentralen Versorgungsbereich verortet ist. Das Sortiment bewirkt keine hohe Kund*innenfrequenz in einem Zentralen Versorgungsbereich, da es eine spezielle Zielgruppe anspricht. Das Sortiment kann zu einem attraktiven Branchenmix beitragen, ist hierfür aber nicht notwendig. Die Transportfähigkeit kann ohne Pkw in Einzelfällen ein Problem darstellen. Die Integrationsfähigkeit im Hinblick auf den reinen Flächenanspruch eines (in der Regel kleinflächigen) Angelfachmarktes wäre durchaus gegeben. Da das Interesse, Betriebe mit diesem Hauptsortiment im Stadtgebiet anzusiedeln und zu halten (nach EH-Erhebung 2016/17 und in Kenntnis der Schließung der Angelwelt in Huchting, 4 Betriebe mit der Hauptwarengruppe Angelgeräte und-zubehör mit insgesamt ca. 800 m² Verkaufsfläche im gesamten Stadtgebiet), der städtebaulichen Zielperspektive dieses Sortiment in den Zentren anzusiedeln überwiegt, wird das Sortiment als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

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.

9 Steuerungsleitsätze

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.

9.1 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.⁵⁰

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.

⁵⁰ 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.

9.2 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 den jeweiligen Entwicklungszielen.
- 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 m²

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 bezogene 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 m² 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.

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 35: 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 ² Verkaufsfläche)	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗
Einkaufszentrum (i. d. R. 10.000-20.000 m ² Verkaufsfläche)	✓	○	○	✗	✗	✗	✗
Kleines Einkaufszentrum (< 10.000 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	✗	✗	✗
Warenhaus (i. d. R. 3.000-20.000 m ² Verkaufsfläche)	✓	○	○	✗	✗	✗	✗
Kaufhaus (i. d. R. 1.000-3.000 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Großer Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 800-4.000 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 400-800 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	✗	✗	✗
Kleiner Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 200-400 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	○	✗	✗
Fachgeschäft (i. d. R. bis 200 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	○	✗	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = konzeptkonform, ○ = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich⁵¹, ✗ = nicht konzeptkonform; *inkl. (besondere) Nahversorgungsstandorte

⁵¹ als besonderer Begründungszusammenhang kann bspw. eine hohe Bevölkerung im Nahbereich oder eine besondere städtebauliche Situation herangezogen werden

Leitsatz 2: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an (besonderen) Nahversorgungsstandorten/-lagen⁵² vorzusehen.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kund*innenmagnet und für die Besucher*innenfrequenz 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 6.4) und des jeweiligen Standorttyps erfolgen (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. Bestehenden Lebensmittelmärkten (d. h. Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen 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 dieses Konzeptes⁵³ 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 6.4) sowie die Handlungsmatrix für übliche Ansied-

⁵² inkl. besondere Nahversorgungsstandorte/-lagen

⁵³ Es wird von einem Fortschreibungsrhythmus von fünf Jahren ausgegangen.

lungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Tabelle 36: 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 ² Verkaufsfläche)	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Verbrauchermarkt (i. d. R. 3.000 -5.000 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗
Großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 -3.000 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Supermarkt (i. d. R. 1.500 -2.000 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	○	○	✗	✗
Kleiner Supermarkt (bis 1.500 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	○	✗	✗
Großer Lebensmitteldiscounter (i. d. R. 1.000 -1.500 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	○	✗	✗
Lebensmitteldiscounter (i. d. R. 400 -1.000 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Lebensmittelladen/Convenience-Store (i. d. R. bis 400 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	○
Großer Drogeriefachmarkt (i. d. R. über 800 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Drogeriefachmarkt (i. d. R. bis 800 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	○	✗	✗	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = konzeptkonform ○ = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich⁵⁴, ✗ = 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 dagegensprechen.

- Die Verkaufsfläche der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² 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 vorgehen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegensprechen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die Sonderstandorte und die zentralen Versorgungsbereiche ratsam, um Angebote aus Kund*innensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der

⁵⁴ als besonderer Begründungszusammenhang kann bspw. eine hohe Bevölkerung im Nahbereich oder eine besondere städtebauliche Situation herangezogen werden

Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

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 Kund*innensicht 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 m² 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.

10 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 Vorhaben im nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich 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 Kund*innensicht zu favorisieren. Von dieser Regelung ausgenommen, sind Tankstellenshops oder Kioske, welche zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden (vgl. Kapitel 9.2).
- An den Sonderstandorten ist zudem der Ausschluss von weiteren Entwicklungen im Bereich zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment anzustreben. Neue Ansiedlungen, die über den genehmigten Verkaufsflächenbestand im zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich hinausgehen, sollen damit ausgeschlossen werden.

Empfohlene bauleitplanerische Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte⁵⁵ 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 Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch konsequente Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Zielstellung des Einzelhandelskonzepts ergibt sich ein Planungserfordernis insbesondere für⁵⁶:

- Bebauungspläne auf Grundlage älterer BauNVO (vor 1977), die an „unerwünschten Standorten“ (bspw. Gewerbegebiete, Sonderstandorte) die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben derzeit noch ermöglichen

⁵⁵ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

⁵⁶ 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.

- 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 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 Nahversorgungsläden in einem Mischgebiet mit Einzelhandelsausschluss bzw. Ausschluss von zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten⁵⁷

„In dem Mischgebiet **xy** können Läden mit ausschließlich **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten** bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² 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**⁵⁸. In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb **Betriebstyp (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter usw.)** mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **xy** m² und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste Bremen).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Entwicklungsleitsatz III:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Bremer Liste) (**entweder**) auf insgesamt **xy** % der Gesamtverkaufsfläche (**oder**) maximal **xy** m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe **xy** (einfügen: Benennung gemäß Bremer Sortimentsliste): maximal **xy** m² 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 BauGB⁵⁹ entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

- e) Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁶⁰

⁵⁷ nach BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4 BN 39.04 - , juris.

⁵⁸ 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).

⁵⁹ 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).

⁶⁰ 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).

„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 anbieten⁶¹

In der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der Zentren sowie deren Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. Einzelhandelskonzeptes einzugehen“

⁶¹ In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

11 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 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 42: 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 Fragestel-

lungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

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 ca. 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.

12 Anhang

Anhang 1: Sortimentsliste für die Stadt Bremen ("Bremer Liste") nach WZ Zuordnung

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung, Sportbekleidung)	47.71 aus 47.64.2	Einzelhandel mit Bekleidung Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Camping- möbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportbekleidung)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren ohne Matratzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate (daraus NUR: Einzelhandel mit gebrauchten oder antiquarischen Büchern)
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 Glaswaren
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 Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr (ohne Koch- und Bratgeschirr für den Gar- ten) , nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen ander- weitig nicht genannt)
Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardi- nen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtü- cher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzel- handel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen De- cken 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, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Her- stellung von Teppichen und Stickereien)
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 Sta-
tistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente		
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 (ohne Augenoptiker)
Schuhe	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel und Campingartikel	aus 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	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportwaffen und Jagdbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (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-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(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
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Wasch- und Putzmitteln)
Getränke	47.25	Einzelhandel mit Getränken
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
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	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

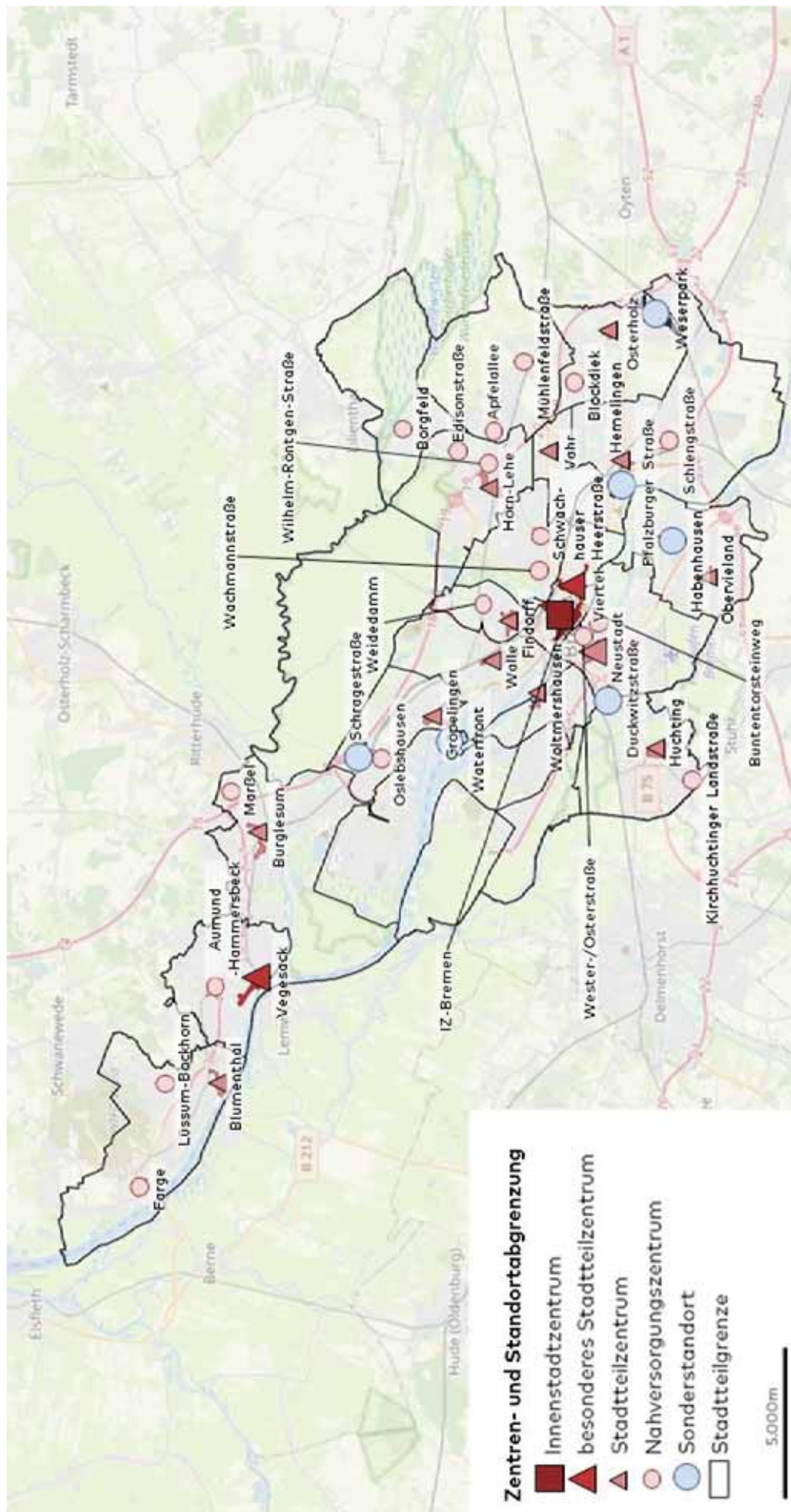
Quelle: Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/16-02/17; WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Nicht zentrenrelevante Sortimente⁶²		
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.		
Angelbedarf und -zubehör	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Angelgeräten und Angelzubehör)
Baumarktsortiment i. e. S.	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten 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 Tresoren, ohne Installation oder Wartung)
	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

⁶² Kurzform für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhang 2: Zentren- und Standortmodell



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

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

Website Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: www.bevh.org

Website EHI – handelsdaten.de: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de

Website Statistisches Bundesamt (Destatis): www.destatis.de

Website Statista GmbH: www.statista.com

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes 15
Abbildung 2:	Übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Bremen 19
Abbildung 3:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven..... 22
Abbildung 4:	Einwohner*innenprognose für Bremen..... 23
Abbildung 5:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland 24
Abbildung 6:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel.... 25
Abbildung 7:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 25
Abbildung 8:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose) 26
Abbildung 9:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive..... 28
Abbildung 10:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft) 34
Abbildung 11:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen..... 36
Abbildung 12:	Quantitative Ausstattungsmerkmale der Stadtteilzentren..... 39
Abbildung 13:	Quantitative Ausstattungsmerkmale der Nahversorgungszentren 42
Abbildung 14:	Grundsätzliche Veränderungen in der Zentrenstruktur 46
Abbildung 15:	Lagedifferenzierung zentraler Versorgungsbereiche..... 47
Abbildung 16:	Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche in Bremen (Zielperspektive)..... 128
Abbildung 17:	Zentrenstruktur für die Stadt Bremen..... 129
Abbildung 18:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Blumenthal 139
Abbildung 19:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Borgfeld..... 142
Abbildung 20:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Burglesum 146
Abbildung 21:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Findorff 149
Abbildung 22:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Gröpelingen 152
Abbildung 23:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Hemelingen 156
Abbildung 24:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Horn-Lehe 160
Abbildung 25:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Huchting 163
Abbildung 26:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Mitte 166
Abbildung 27:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Neustadt 170
Abbildung 28:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Oberneuland 174
Abbildung 29:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Obervieland..... 178
Abbildung 30:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Osterholz..... 182
Abbildung 31:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Östlichen Vorstadt 185

Abbildung 32:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Schwachhausen.....	188
Abbildung 33:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Vahr	191
Abbildung 34:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Vegesack	195
Abbildung 35:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Walle	198
Abbildung 36:	Räumliche Nahversorgungsanalyse in Woltmershausen	201
Abbildung 37:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	204
Abbildung 38:	Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen	210
Abbildung 39:	Bewertung der Sonderstandorte nach Zentrenrelevanz der Sortimente	213
Abbildung 40:	Empfohlene Sonderstandorte in der Stadt Bremen.....	224
Abbildung 41:	Regionale Sortimentsliste (RZEHK Region Bremen 2014)	228
Abbildung 42:	Zentren- und Nahversorgungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	243

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen 16
Tabelle 2:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive für die Stadt Bremen bis 2023 29
Tabelle 3:	Quantitative Bewertung der Stadtteilzentren 40
Tabelle 4:	Quantitative und qualitative Bewertung der Stadtteilzentren..... 41
Tabelle 5:	Quantitative Bewertung der Nahversorgungszentren..... 43
Tabelle 6:	Bewertung des Standortbereiches Kirchhuchtinger Landstraße 44
Tabelle 7:	Bewertung des Standortbereiches Aumund-Hammersbeck 45
Tabelle 8:	Ausstattungsmerkmale von Stadtteilzentren und besonderen Stadtteilzentren 127
Tabelle 9:	Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Bremen 128
Tabelle 10:	Zielkriterien der Einzelhandelsausstattung für zentrale Versorgungsbereiche 131
Tabelle 11:	Zielkriterien der Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen für zentrale Versorgungsbereiche 131
Tabelle 12:	Zielkriterien für Städtebau und Gestaltung der zentralen Versorgungsbereiche 132
Tabelle 13:	Zielkriterien der Erreichbarkeit für zentrale Versorgungsbereiche .. 132
Tabelle 14:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Blumenthal 138
Tabelle 15:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Borgfeld 141
Tabelle 16:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Burglesum 145
Tabelle 17:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Findorff 148
Tabelle 18:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Gröpelingen inkl. Waterfront .. 151
Tabelle 19:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Hemelingen 154
Tabelle 20:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Horn-Lehe 158
Tabelle 21:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Huchting 162
Tabelle 22:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Mitte..... 165

Tabelle 23:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Neustadt.....	168
Tabelle 24:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Oberneuland	172
Tabelle 25:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Obervieland.....	176
Tabelle 26:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Osterholz	180
Tabelle 27:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in der Östlichen Vorstadt	184
Tabelle 28:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Schwachhausen.....	187
Tabelle 29:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in der Vahr.....	190
Tabelle 30:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Vegesack.....	193
Tabelle 31:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Walle	197
Tabelle 32:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Woltmershausen	200
Tabelle 33:	Handlungsmatrix für Sonderstandorte	225
Tabelle 34:	Sortimentsliste für die Stadt Bremen (Kurzfassung).....	229
Tabelle 35:	Einordnung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nach Zentrenkategorie.....	233
Tabelle 36:	Einordnung von Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nach Zentrenkategorie	235

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	MIV	motorisierter Individualverkehr
BauNVO	Baunutzungsverordnung	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BGF	Bruttogeschossfläche		
BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort	NRW	Nordrhein-Westfalen
BSTZ	Besonderes Stadtteilzentrum	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	NVS	Nahversorgungsstandort
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	NVZ	Nahversorgungszentrum
Drog	Drogeriewaren	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
EH	Einzelhandel	OVG	Oberverwaltungsgericht
EHK	Einzelhandelskonzept	RZEHK	regionales Einzelhandelskonzept
EW	Einwohner*innen	siL	städtebaulich integrierte Lage
GVK	Gesamtverkaufsfläche	SO	Sonderstandort
IZ	Innenstadtzentrum	STZ	Stadtteilzentrum
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm	VG	Verwaltungsgericht
		ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,
Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Contrescarpe 72
28195 Bremen
www.bau.bremen.de

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa
Zweite Schlachtpforte 3
28195 Bremen
www.wirtschaft.bremen.de