BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 20/376 S**
Stadtbürgerschaft **15.12.20**
20. Wahlperiode

Mitteilung des Senats vom 15. Dezember 2020

Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Bremen Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB)

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft das fortgeschriebene Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bremen mit der Bitte um Beschlussfassung.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa legen das in der Anlage beigefügte Zentren- und Nahversorgungskonzept zur Beschlussfassung und zur Weiterleitung an die Stadtbürgerschaft vor.

Das anliegende Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadtgemeinde Bremen 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 ist das aktualisierte Konzept dann nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die städtische Deputation für Wirtschaft und Arbeit hat dem Zentren- und Nahversorgungskonzept am 2. Dezember 2020 und die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung am 3. Dezember 2020 zugestimmt.

Anlagen:

Anlage 1: Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen

Anlage 2: Anlage zum kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept: Material und Hintergrundinformation: Trends im Handel, Gesamtstädtische und stadtteilspezifische Strukturanalysen

Anlage 3: Abwägungstabelle zur Beteiligung der Beiräte, Träger öffentlicher Belange und gemäß § 3 (4) Raumplanerischer Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept

Anlage 4: Übersichtsplan Zentrale Versorgungsbereiche (A1)

Anlage 5: Übersichtsplan Räumliche Nahversorgungsanalyse (A1)



Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept

Bremen

Fortschreibung 2020

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

Freie Hansestadt Bremen

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Freie Hansestadt Bremen

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
Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Hauptsitz Dortmund

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

PROJEKTBEGLEITENDE STEUERUNGSGRUPPE

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

Dr. Arne Sünnemann
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 wohnungsnahe 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	Vegesack	193
6.2.18	Walle	197
6.2.19	Woltmershausen	200
6.3	Gesamtstädtische Handlungsprioritäten	203
6.4	Nahversorgungsprüfschema	204
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
8	**Sortimentsliste**	**226**
8.1	Methodische Herleitung	226
8.2	Sortimentsliste für Bremen	228
9	**Steuerungsleitsätze**	**231**
9.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	231
9.2	Steuerungsleitsätze für Bremen	232
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 Einzelhandelhandelskonzept 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 nahversorgungsrelevanten[1] 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 Dienstleistungsrichtlinie[2]) 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 undDarstellung 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 Rechtsprechung[4]. 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-Raumordnungsprogram (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 Niedersachsens 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 Einzelhandelskonzepts 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 Kommunalverbunds Niedersachen/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 Kommunalverbund bekannt."
- „Mit dem Standortkonzept sollen sogenannte **Positivbereiche für die Einzelhandelsentwicklung** festgelegt werden. An Standorten außerhalb der Positivbereiche soll kein großflächiger Einzelhandel entwickelt werden. Im Standortkonzept werden drei Standorttypen für die künftige Einzelhandelsentwicklung nach einheitlichen Kriterien definiert:
  - **Standorttyp 1:** Zentraler Versorgungsbereich der Region
  - **Standorttyp 2:** Standort zur Nahversorgung
  - **Standorttyp 3:** Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte."

- „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in **zentralen Versorgungsbereichen der Region** angesiedelt werden."
- „Nahversorgungsprojekte über 800 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 sortimentsspezifischen Kaufkraft)."
- „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den **zentralen Versorgungsbereichen der Region** sowie an **Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte** sowie bei Bedarf an regional abzustimmenden Einzelstandorten innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete angesiedelt werden."

Im 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 Grenzräumen 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 (Beeinträchtigungsverbot)."
- **[2.3 (10) Z]** „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn
  - sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
  - sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
  - sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
  - ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

  Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen."
- **[2.3 (10) G]** „Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein."

- **[2.3 (10) Z] „**Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“

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

3 Methodik

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

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzeptes folgende 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 sortimentsspezifischer 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 CONSULTANTS GmbH 2017	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmens-veröffentlichungen (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.

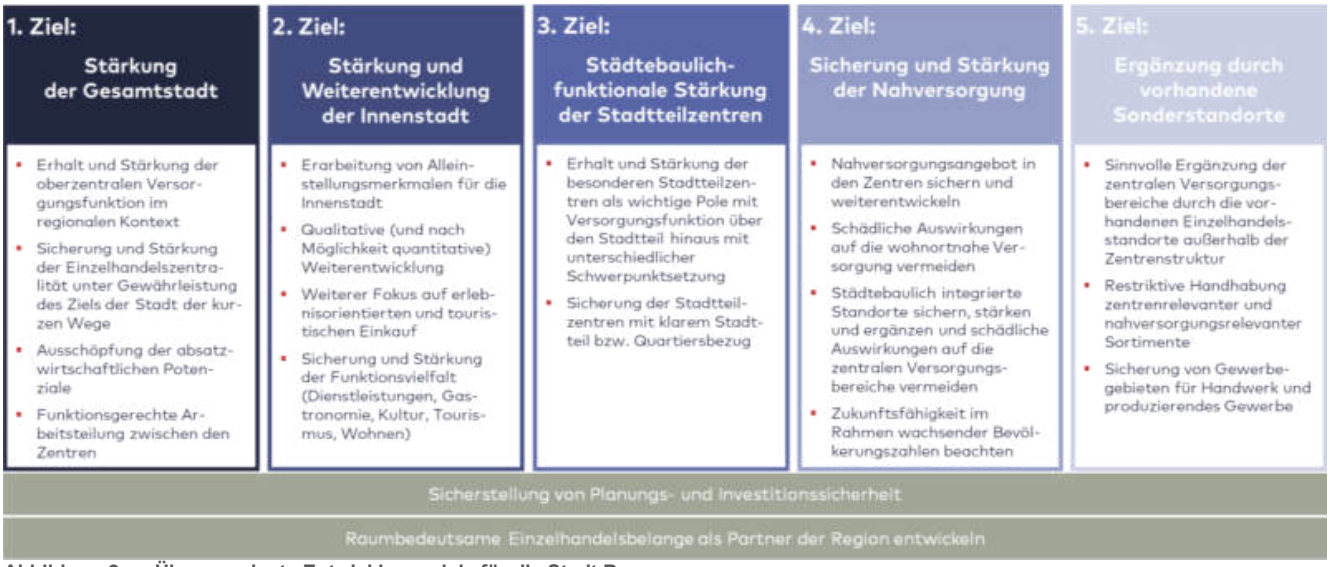


Abbildung 2: Übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Bremen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

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 niedrigschwelligen Stadtteilversorgung. Übergeordnet sollen die besonderen Stadtteilzentren eine Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus übernehmen. Die besonderen Stadtteilzentren verfolgen dabei den Zweck einer Bündelung von erlebnisorientierten Einkaufsangeboten, außerhalb der Innenstadt mit hoher Funktionsvielfalt und Aufenthaltsqualität.

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

Zur sinnvollen Abrundung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes sollen zudem weiterhin ergänzende Standorte für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bereitgestellt werden. An den Sonderstandorten soll eine Bündelung von großflächigem 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/Appingedam[7] 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.

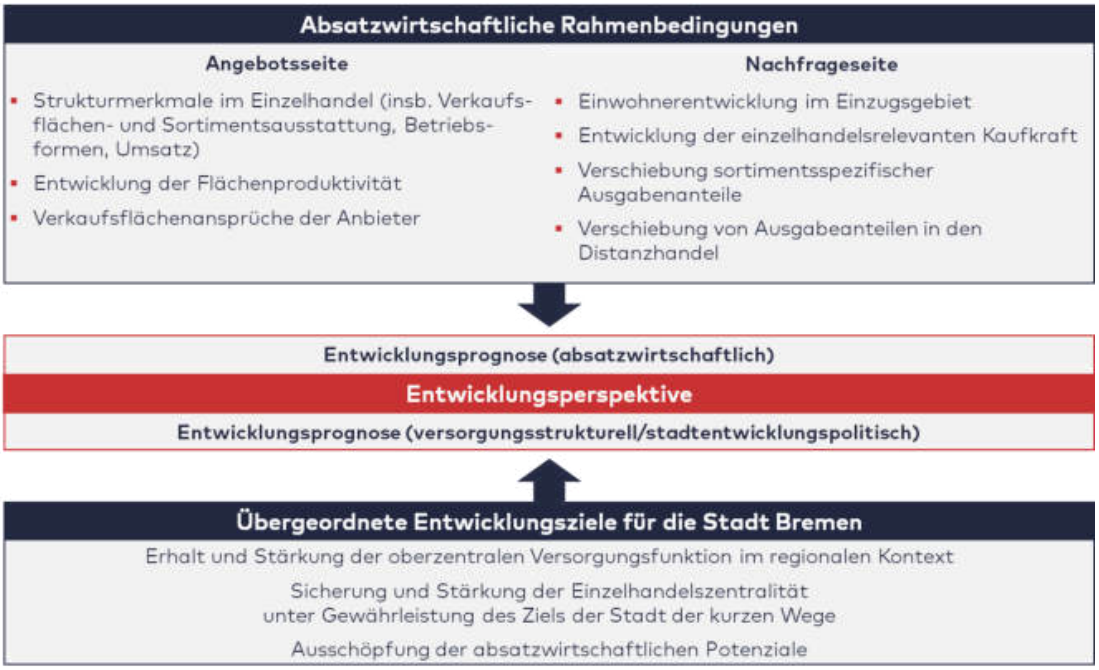


Abbildung 3: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

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.

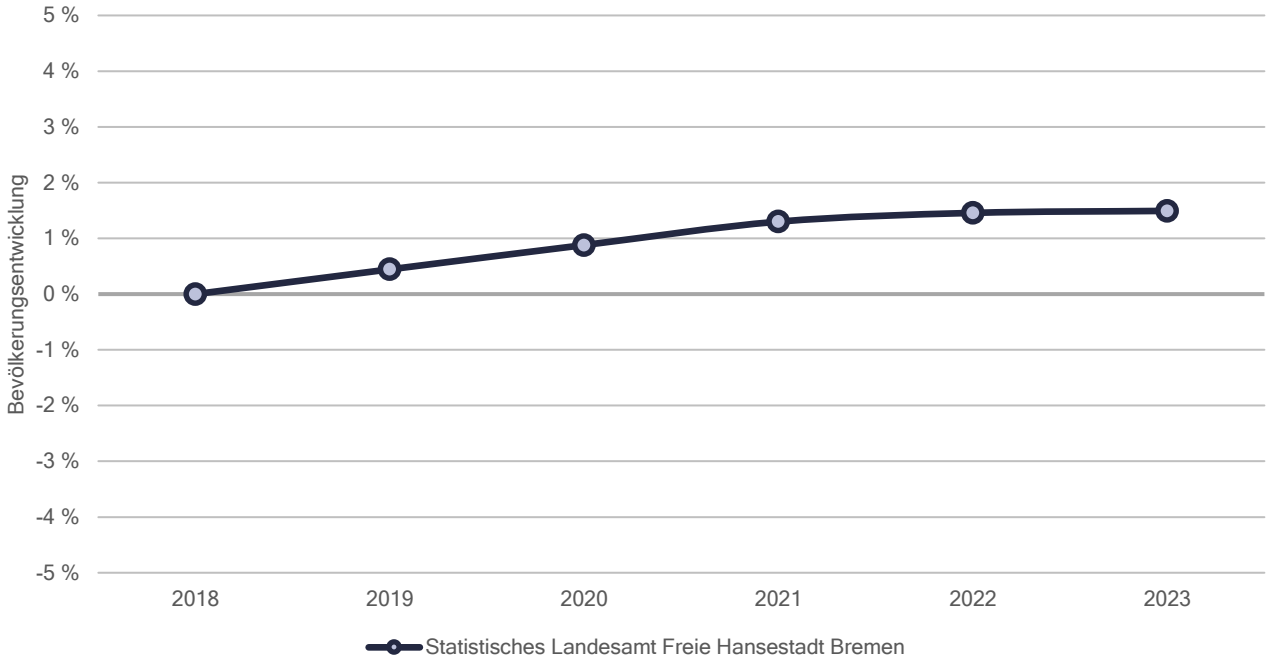


Abbildung 4: Einwohner*innenprognose für Bremen
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohner*innenprognose: Statistisches Landesamt, 2017

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.).

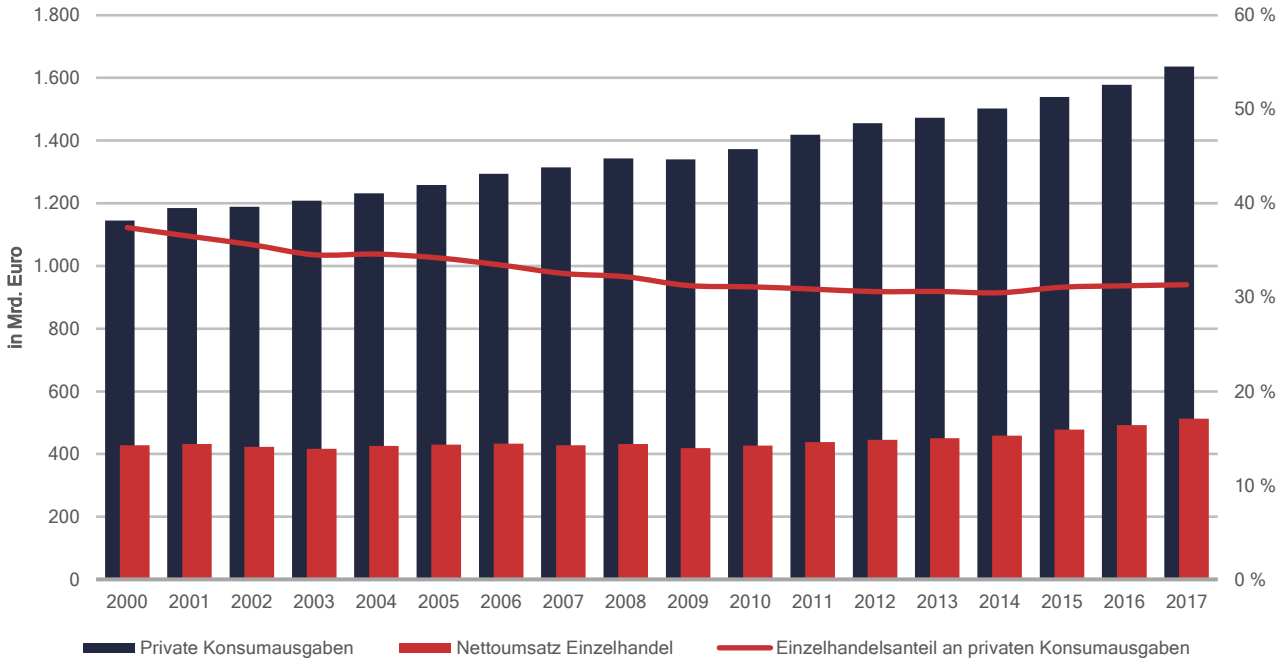


Abbildung 5: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE)

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.

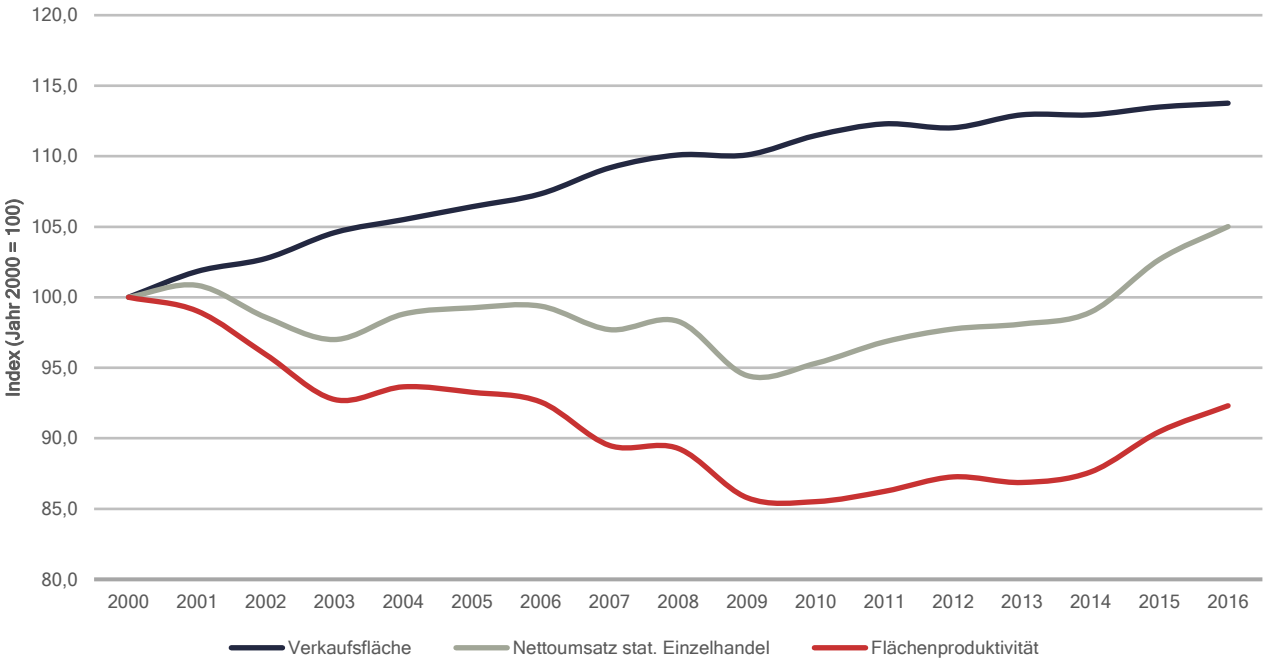


Abbildung 6: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE)

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.

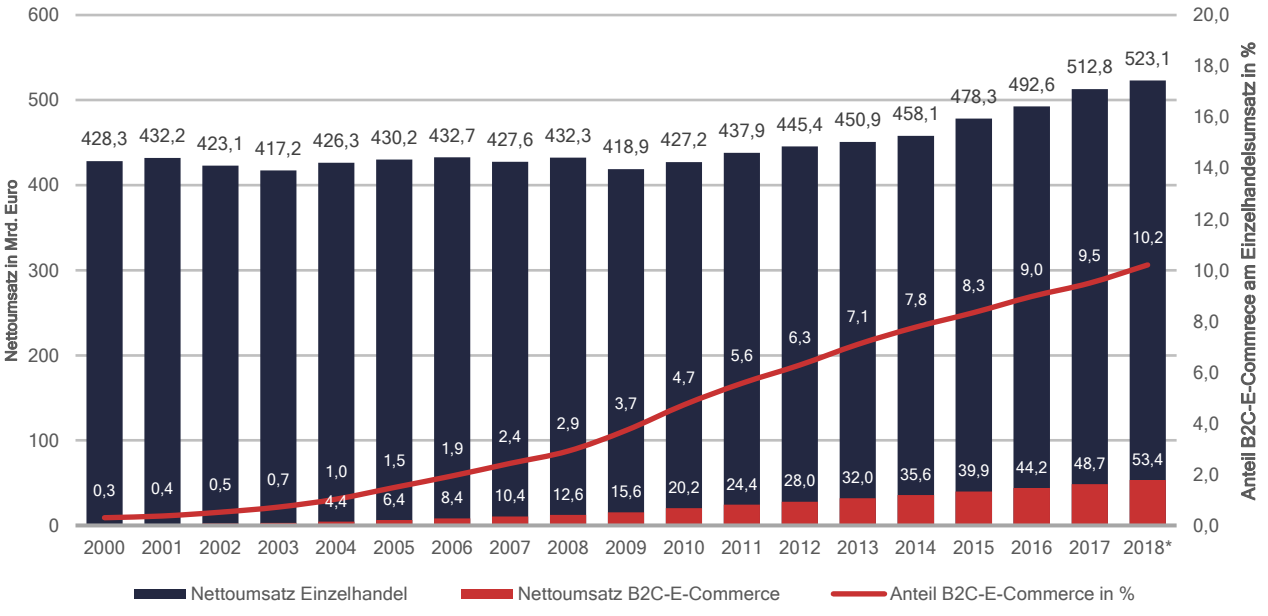


Abbildung 7: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerding 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.

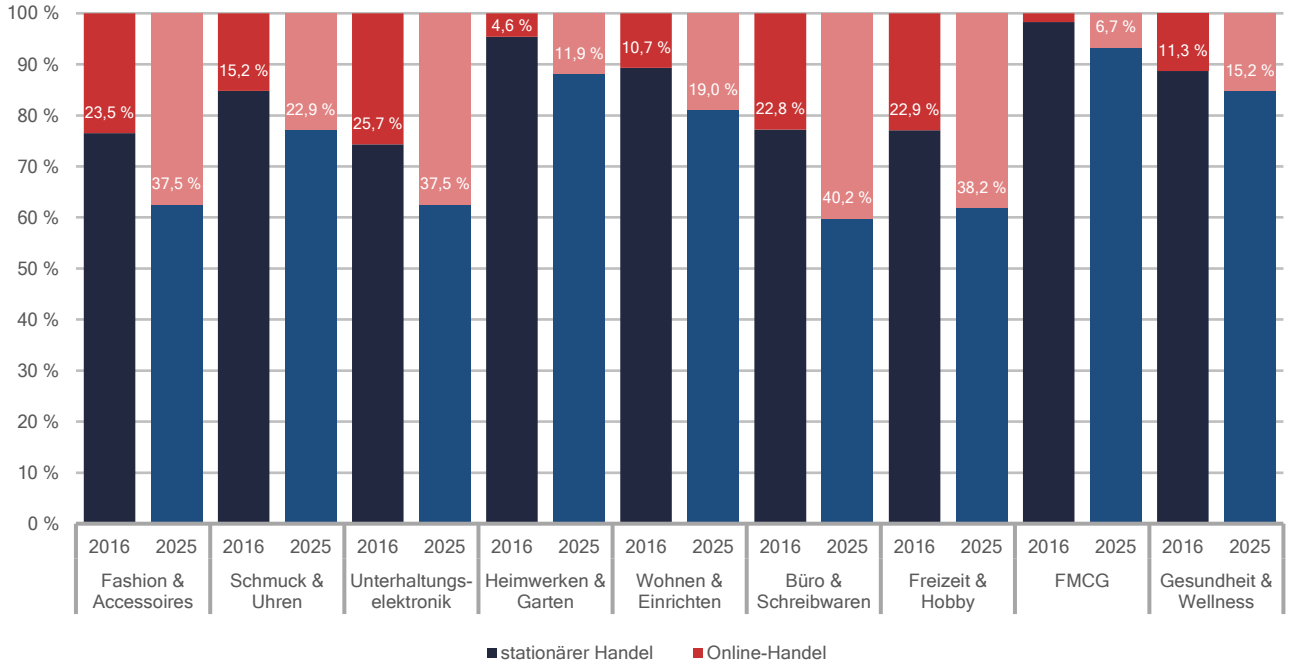


Abbildung 8: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FCMG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- 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 sortimentsspezifisch 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 sortimentsspezifisch 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.

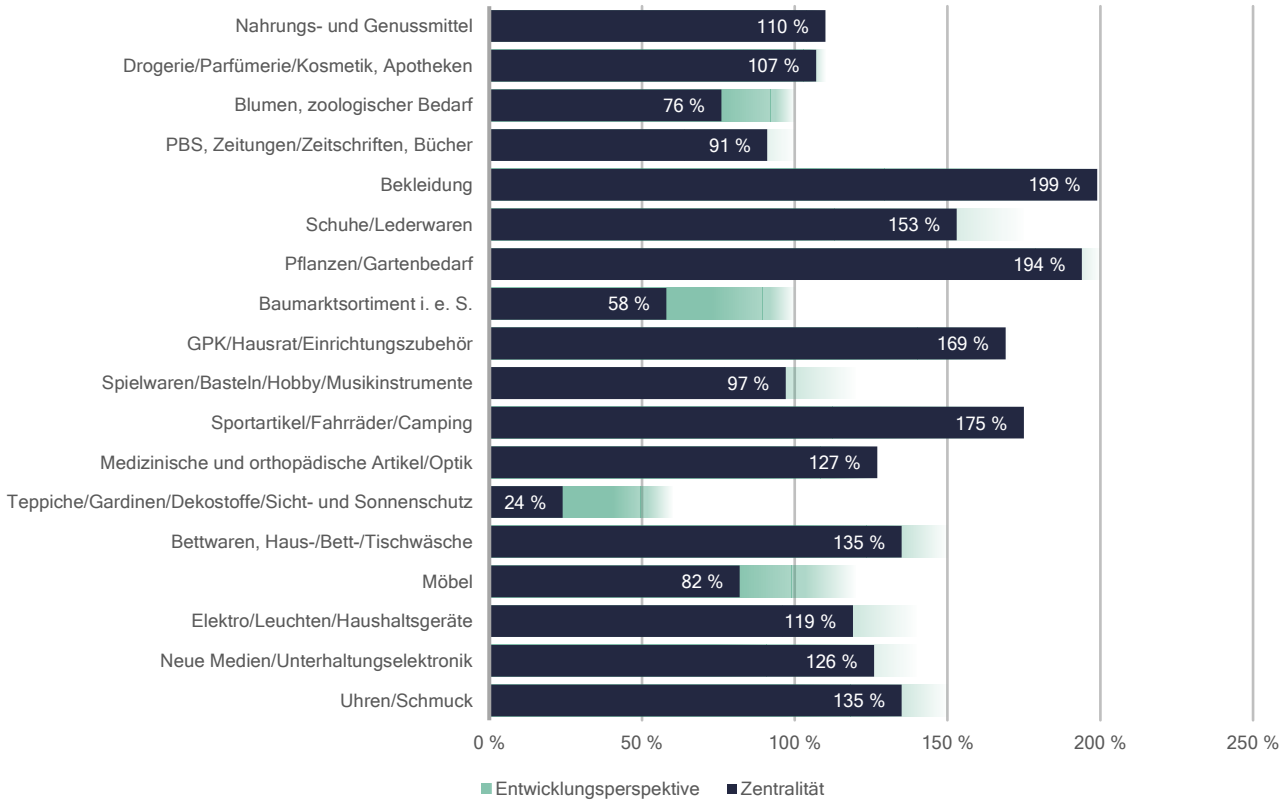


Abbildung 9: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

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 m² Verkaufsfläche*	Entwicklungsperspektive in Bezug auf Bestandsverkaufsfläche > 0 %	> 5 %	> 10 %	> 15 %	Orientierungswert in m² Verkaufsfläche**
Nahrungs- und Genussmittel	247.830	■	■	□	□	-
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	44.750	■	■	□	□	-
Blumen, zoologischer Bedarf	18.880	■	■	■	■	7.000
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	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/Musikinstrumente	18.210	■	■	■	■	3.000
Sportartikel/Fahrräder/Camping	32.860	□	□	□	□	-
Mittelfristiger Bedarfsbereich						
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	8.480	■	■	□	□	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	4.820	■	■	■	■	7.000
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	17.490	■	■	■	□	-
Möbel	94.880	■	■	■	■	44.000
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	22.470	■	■	■	■	3.000
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	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 sortimentsspezifischen 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.

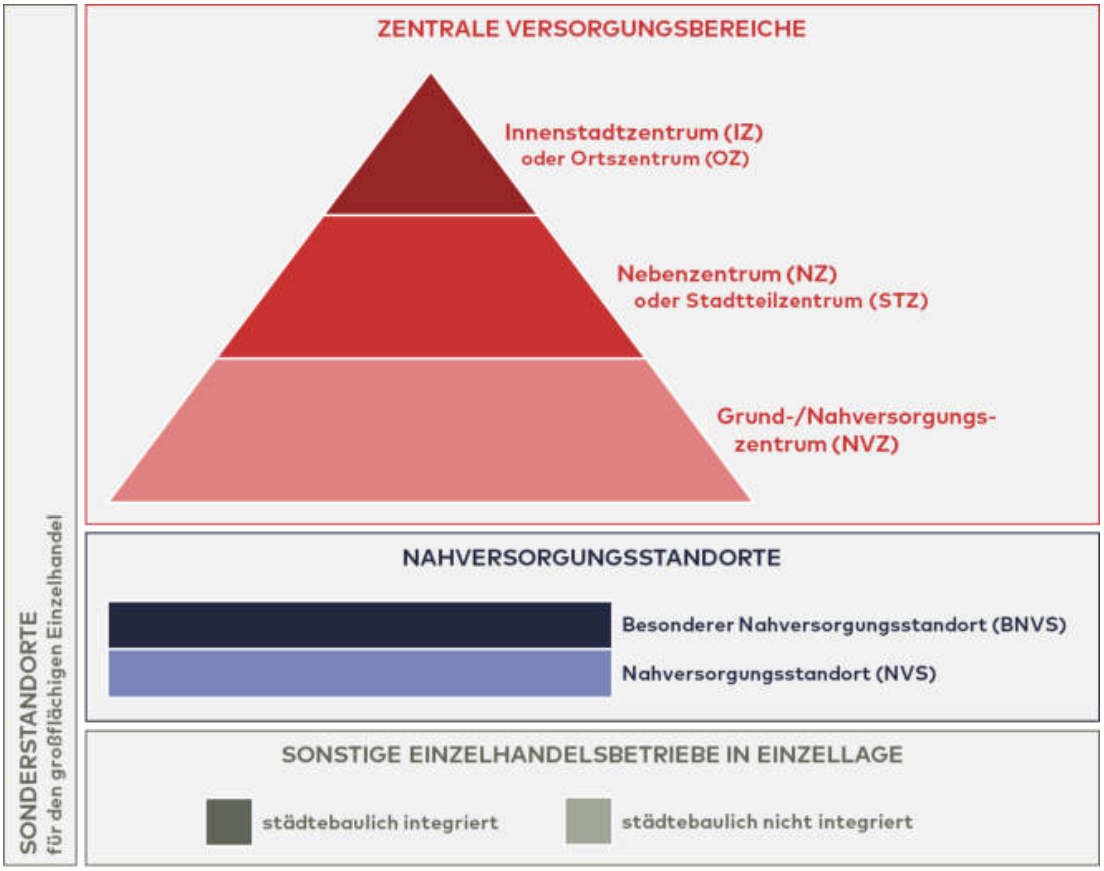


Abbildung 10: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

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 Versorgungs-funktion 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.

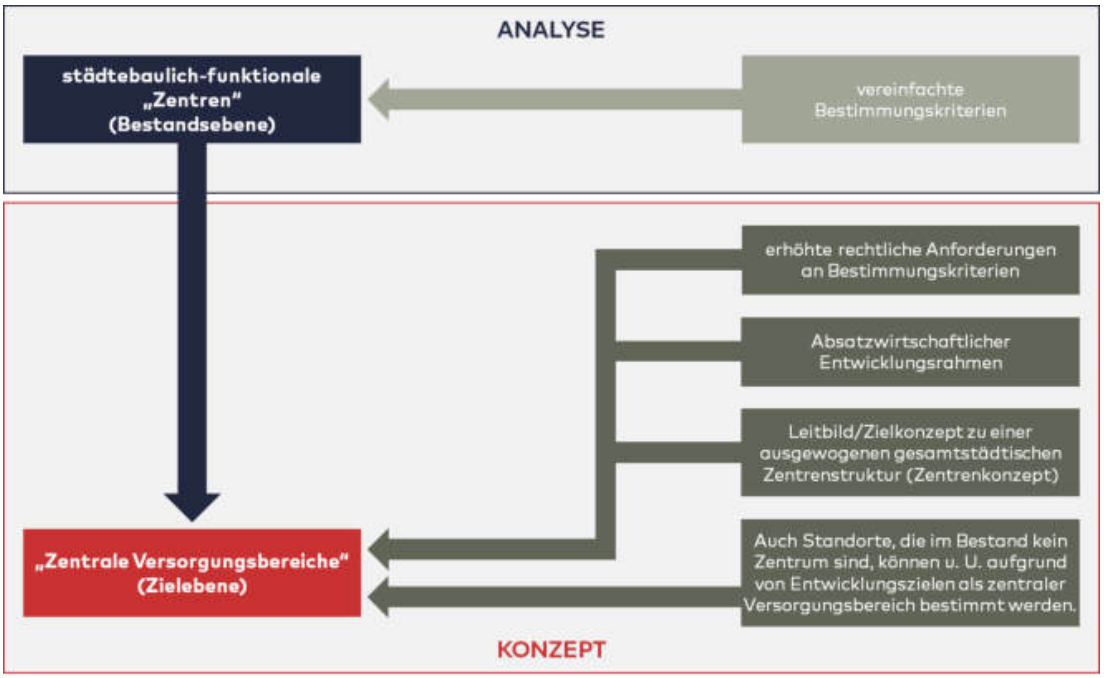


Abbildung 11: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

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 VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.[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 ein[17]. 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.

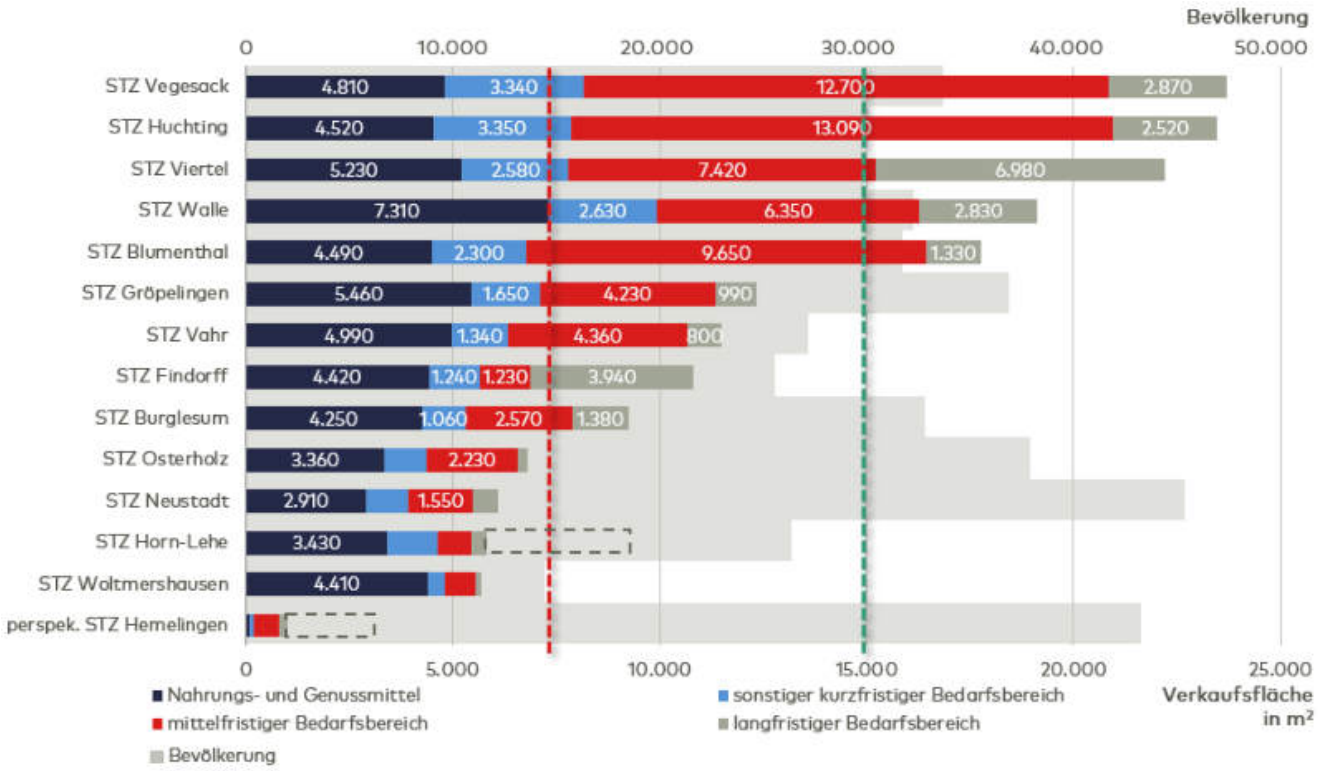


Abbildung 12: Quantitative Ausstattungsmerkmale der Stadtteilzentren

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 Bedarfsbereich
Vegesack	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●
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	Quantitative Bewertung	Räumlich/Funktional/Städtebaulich	Wettbewerbsumfeld	Urbane Qualität	Fazit
Vegesack	○ ○ ●	○ ● ●	○ ○ ●	○ ○ ●	↑
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 Vegesack 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 ausgestatte 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).

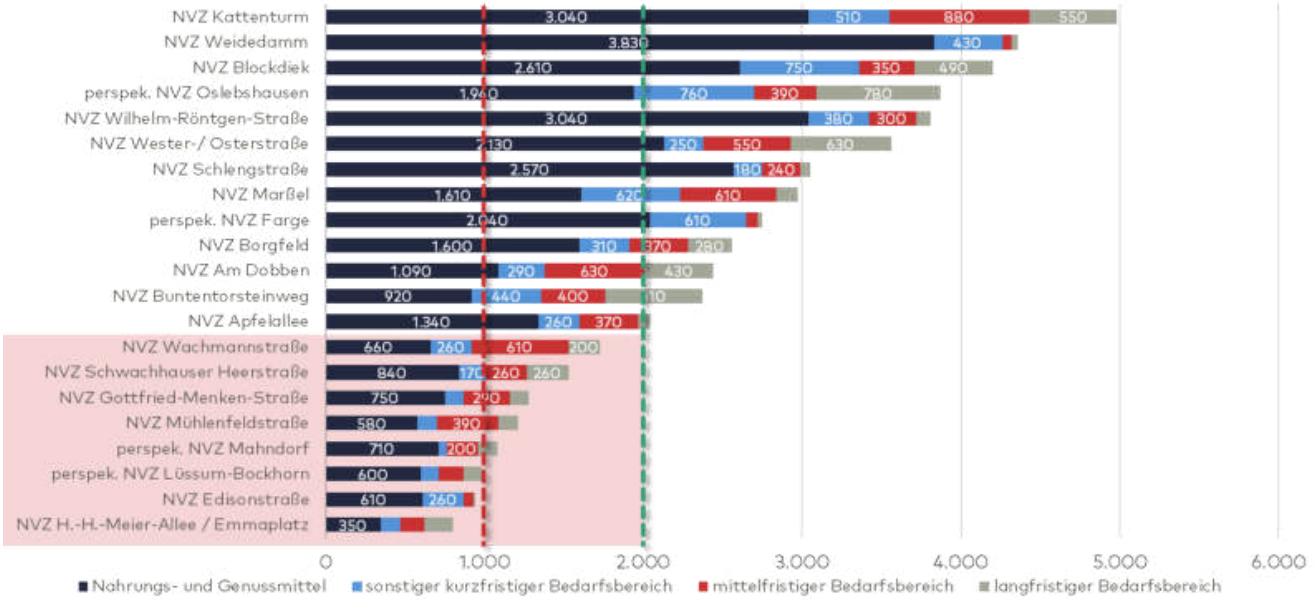


Abbildung 13: Quantitative Ausstattungsmerkmale der Nahversorgungszentren
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017

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	Lebensmittelvollsortimenter	Lebensmitteldiscounter	NuG Anbieter > 200 m²	Sonstige NuG Anbieter	Drogeriefachmarkt	ZEF	Versorgungsfunktion
Kattenturm	■	■ ■	1	8	-	21	○ ○ ●
Weidedamm	■	■ ■	1	4	-	4	○ ○ ●
Blockdiek	■	■	2	4	✓	20	○ ● ●
Oslebshausen (perspektivisch)	-	■ ■	-	1	✓	22	○ ● ●
Wilhelm-Röntgen-Straße	■	■	-	2	-	18	○ ○ ●
Wester-/Osterstraße	■	■	-	5	-	23	○ ○ ●
Schlengstraße	■	■	2	6	-	19	○ ○ ●
Marßel	-	■ ■	-	1	✓	10	○ ● ●
Farge (perspektivisch)	-	■ ■	1	3	✓	9	○ ● ●
Borgfeld	■	-	1	5	-	19	○ ● ○
Am Dobben	■	-	1	8	-	37	● ● ○
Buntentorsteinweg	-	■	-	5	✓	34	○ ● ○
Apfelallee	■	-	2	6	-	11	● ● ○
Wachmannstraße	■	-	-	8	-	14	● ● ○
Schwachhauser Heerstraße	■	-	-	5	-	19	● ● ○
Gottfried-Menken-Straße	-	■	1	2	-	6	● ○ ○
Mühlenfeldstraße	■	-	-	1	-	18	● ● ○
Mahndorf (perspektivisch)	■	-	-	4	-	22	● ● ○
Lüssum-Bockhorn (perspektivisch)	-	■	-	1	-	11	● ○ ○
Edisonstraße	-	■	-	4	-	13	● ● ○
H.- H.-Meier-Allee/Emmaplatz	-	-	-	8	-	9	● ○ ○

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ■ = Betrieb < 400 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).

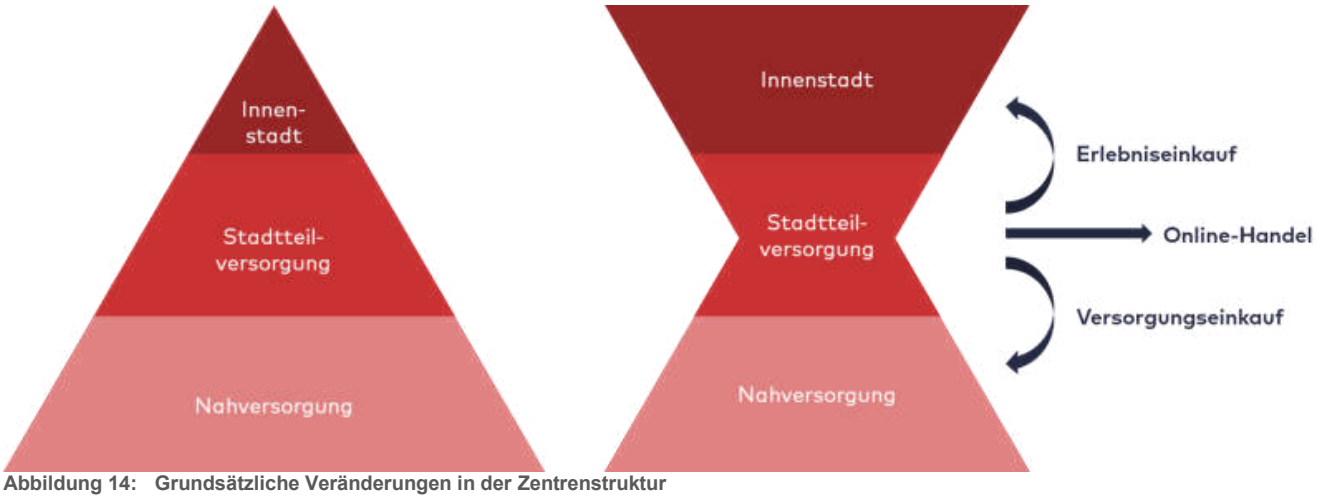


Abbildung 14: Grundsätzliche Veränderungen in der Zentrenstruktur
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

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 nachweislich[18] 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.

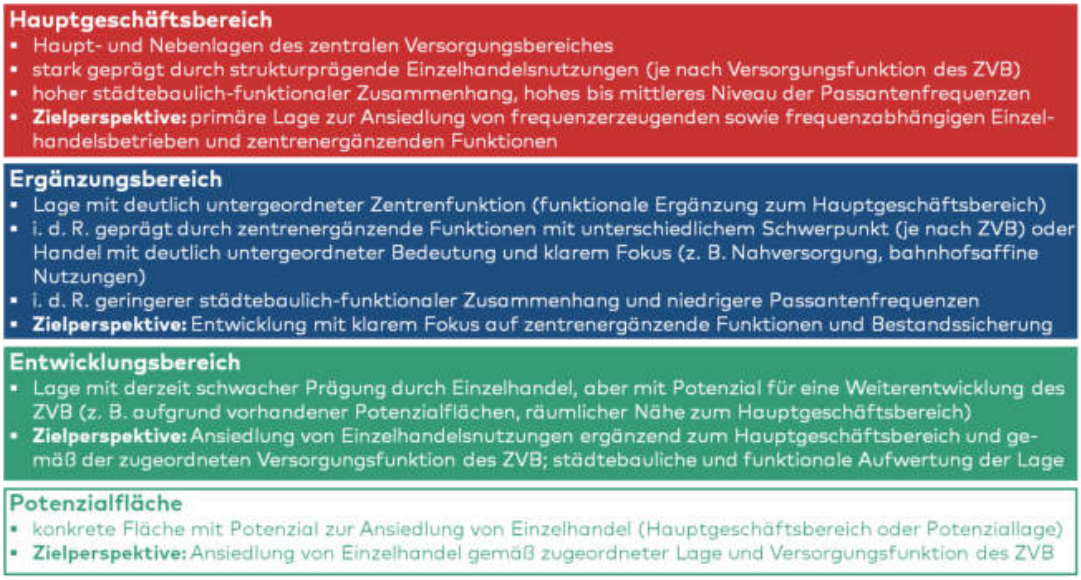


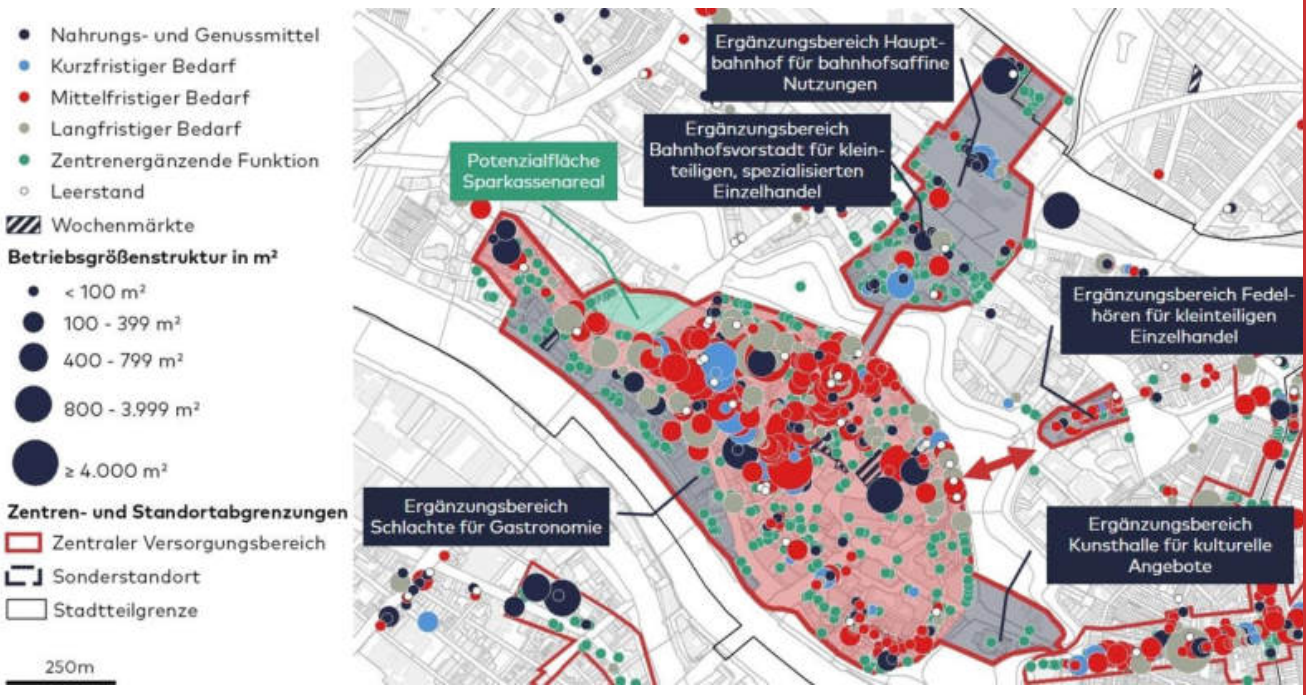
Abbildung 15: Lagedifferenzierung zentraler Versorgungsbereiche
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

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 Versorgungsbereichs[19].

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

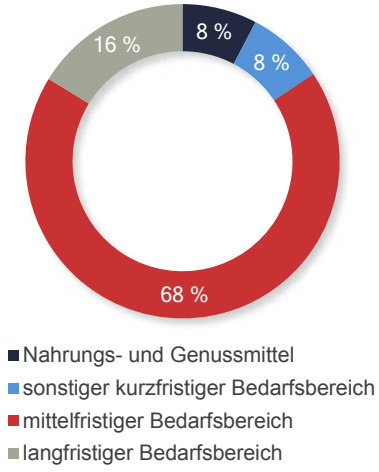
INNENSTADTZENTRUM BREMEN

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Das Innenstadtzentrum von Bremen befindet sich in der Stadtmitte 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



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	Makroräumliche Integration: in der Stadtmitte nördlich der Weser gelegen und großräumig von Wohnbebauung umgeben Mikroräumliche Integration: städtebaulich integriert, wobei Altstadt und Stephaniviertel innerhalb der ehemaligen Wallanlagen gelegen sind; Hauptbahnhof und Fedelhören sind vorgelagert
Versorgungsfunktion	Städtebaulich, funktional und siedlungsräumlich wichtigster Einzelhandelsstandort Bremens auf höchster Hierarchieebene im Zentrengefüge; als Oberzentrum gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsbereich mit Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich; multifunktionale Nutzungen des Zentrums sorgen für urbanes und attraktives Einkaufserlebnis; insgesamt städtebauliches Gewicht im Vergleich zur Gesamtstadt auf quantitativer Ebene zu gering (rd. 15 % der Gesamtverkaufsfläche Bremens); Wechselwirkungen mit dem östlich der Innenstadt liegenden Viertel

Funktionale Analyse	
Angebotsfunktion	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
Anker-/ Magnetbetriebe	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
Zentrenergänzende Funktionen	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

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	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 Fedelhören von der restlichen Innenstadt
Erreichbarkeit	Sehr gute großräumige Erreichbarkeit über A1, A27 und A281 sowie B6 und B75; Stellplatzangebot durch Parkhäuser und Tiefgaragen ausreichend, jedoch durch perspektivische Entwicklung des Parkhaus Mitte kritisch zu beobachten; ÖPNV-Anbindung durch Bremer Hauptbahnhof als Mittelpunkt des Bremer Verkehrsnetzes; sehr gute Erreichbarkeit über das Radwegenetz; fußläufige Anbindung aus den umliegenden Orts- und Stadtteilen gegeben

Entwicklungsperspektive	
Markante Entwicklungen seit 2006	**Eröffnung des City Gate am Bahnhof**
Zukunftsfähigkeit	**Die vergleichsweise geringe quantitative Ausstattung der Verkaufsfläche im Gegensatz zu nicht integrierten Standorten schränkt die Versorgungsfunktion der Innenstadt ein, wodurch nur eingeschränkt der oberzentrale Versorgungsauftag erfüllt werden kann. Durch die hohe touristische Attraktivität und ein qualitativ hochwertiges Angebot, fungiert die Innenstadt Bremens trotzdem als attraktives und funktionierendes Hauptgeschäftszentrum. Im Bau befindliche und geplante Projekte können die qualitätsvolle Entwicklung weiter unterstützen.** **Potenzialflächen sind im Bereich des Sparkassenareals an der Bürgermeister-Smidt-Straße vorhanden; hochwertige Entwicklungen von Innen sind im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt bspw. durch die Umnutzung des Parkhauses Mitte möglich**

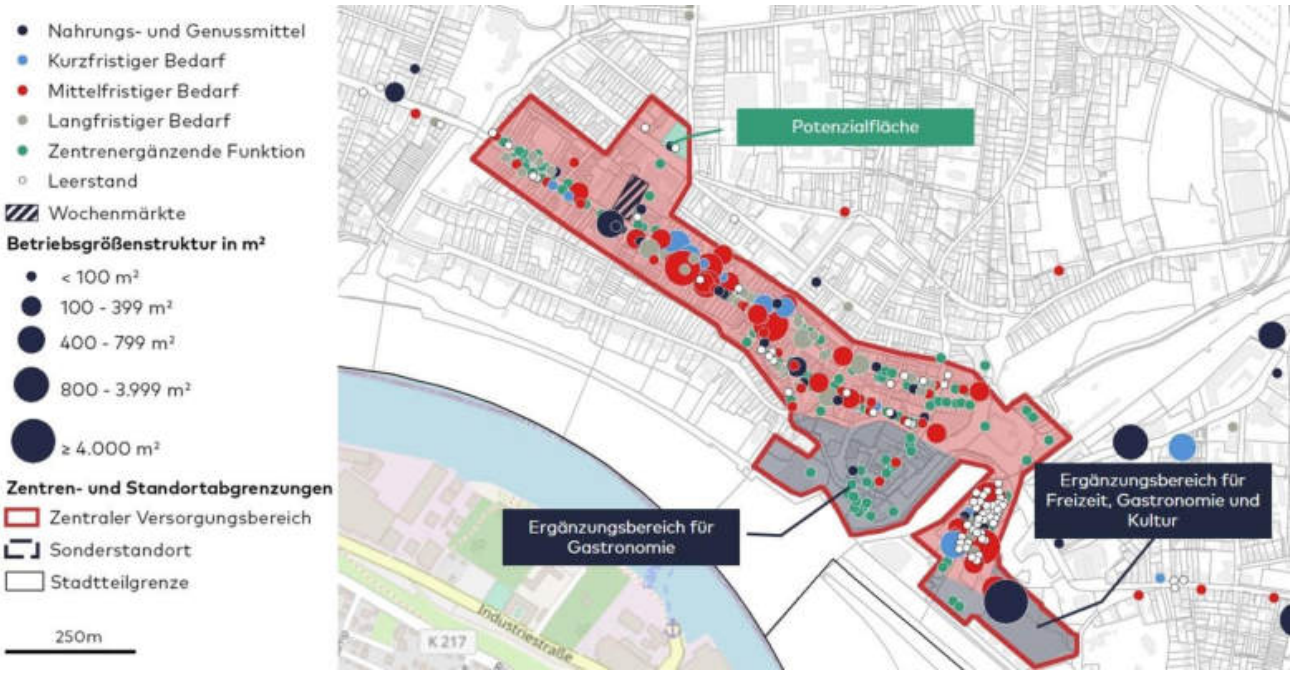
Entwicklungsziele

▪ **Hauptgeschäftsbereich als primärer Ansiedlungsraum für zentrenrelevante Sortimente im Innenstadtzentrum Bremen**
▪ **Quantitative Weiterentwicklung der innerstädtischen Leitsortimente (z. B. Sparkassenareal, Entwicklung im Bestand)**
▪ **Qualitativ hochwertige Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs mit dem Ziel, das Zentrum nachhaltig zu sichern und weiter auszubauen**
▪ **Stärkung des Zentrums durch Arrondierung des Angebots**
▪ **Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften/Spezialangeboten**
▪ **Fokus auf Erlebniseinkauf und Service in Kombination mit weiteren freizeitorientierten, gastronomischen und kulturellen Nutzungen**
▪ **Ermittelte Entwicklungsspielräume stellen für die Innenstadt keine Entwicklungsgrenze dar, da die Innenstadt einen stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Einzelhandelsstandort darstellt. Eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume kann erfolgen, wenn sie nachhaltig zur Stärkung und Profilierung der Innenstadt sowie zu einer vorteilhaften Entwicklung gegenüber nicht integrierten Lagen führt.**
▪ **Ergänzungsbereiche: gemäß ihrem definierten Schwerpunkt sichern und weiterentwickeln (keine Ansiedlung von großflächigen Handelsformaten mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, stattdessen Konzentration auf jeweilige Funktionszuweisung)**
  ▪ **Ergänzungsbereich Hauptbahnhof (bahnhofsaffine Nutzungen): Bestandssicherung, keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment**
  ▪ **Ergänzungsbereich Bahnhofsvorstadt (kleinteiliger, spezialisierter Einzelhandel): Bestandssicherung, keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, städtebauliche Aufwertung**
  ▪ **Ergänzungsbereich Fedelhören: 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 STADTTEILZENTRUM VEGESACK

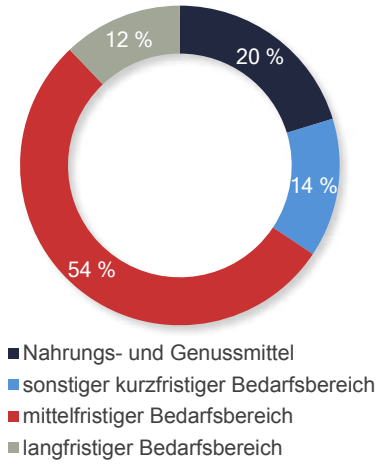
Räumliche Analyse



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-Rohlfs-Straße zwischen Sedanplatz im Westen und dem Kontorhaus zum alten Speicher (ehemals Haven Höövt) im Osten.

Funktionale Analyse



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 m²	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	Makroräumliche Integration: Zentrum des Bremer Nordens im südlichen Teil des Stadtteils Vegesack gelegen Mikroräumliche Integration: bandförmig entlang der Weser gelegen; Integration in Bebauungsstruktur
Versorgungsfunktion	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 Einkaufscenters Haven Höövt auch sinkende Relevanz des Zentrums Vegesack, bei Verkleinerung Haven Höövt Abwanderung bedeutender Magnetbetriebe wie z. B. H&M

Funktionale Analyse	
Angebotsfunktion	Branchenmix mit Fokus auf mittelfristigen Bedarfsbereich insb. Bekleidung; umfangreiches Warenangebot überwiegend kleinteiliger Betriebe; sehr hohe Einzelhandelsdichte in der Gerhard-Rohlfs-Straße, aber zu den Rändern ausdünnend; insg. attraktives mittelpreisiges Angebot; enorme Leerstandzahlen im Haven Höövt (Verkleinerung zeitnah geplant); Defizite im Bereich der Sortimente Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Sportartikel sowie junge Mode
Anker-/ Magnetbetriebe	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
Zentrenergänzende Funktionen	Interessante Nutzungsmischung insb. der Dienstleistungs- und Gastronomieangebote mit sozialen, kirchlichen und öffentlichen sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen; Gastronomieagglomeration in der Ergänzungslage des STZ; Außengastronomie fehlend im Bereich der Fußgängerzone; insb. in den Randbereichen mit ausdünnendem Einzelhandelsbesatz hohe Konzentration an zentrenergänzenden Funktionen; größtenteils ansprechende Qualität des Besatzes

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	Gerhard-Rohlfs-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 Höövt nur eingeschränkt gegeben
Erreichbarkeit	Sehr gute Erreichbarkeit aus dem niedersächsischem Umland über A270 und A27 mit dem MIV; Stellplatzangebote innerhalb des Einkaufscenters und nahe der Fußgängerzone vorhanden; ÖPNV-Anbindung über den Bahnhof Vegesack und verschiedene Buslinien; Fuß- und fahrradfreundliche Gestaltung und Erreichbarkeit des Zentrums

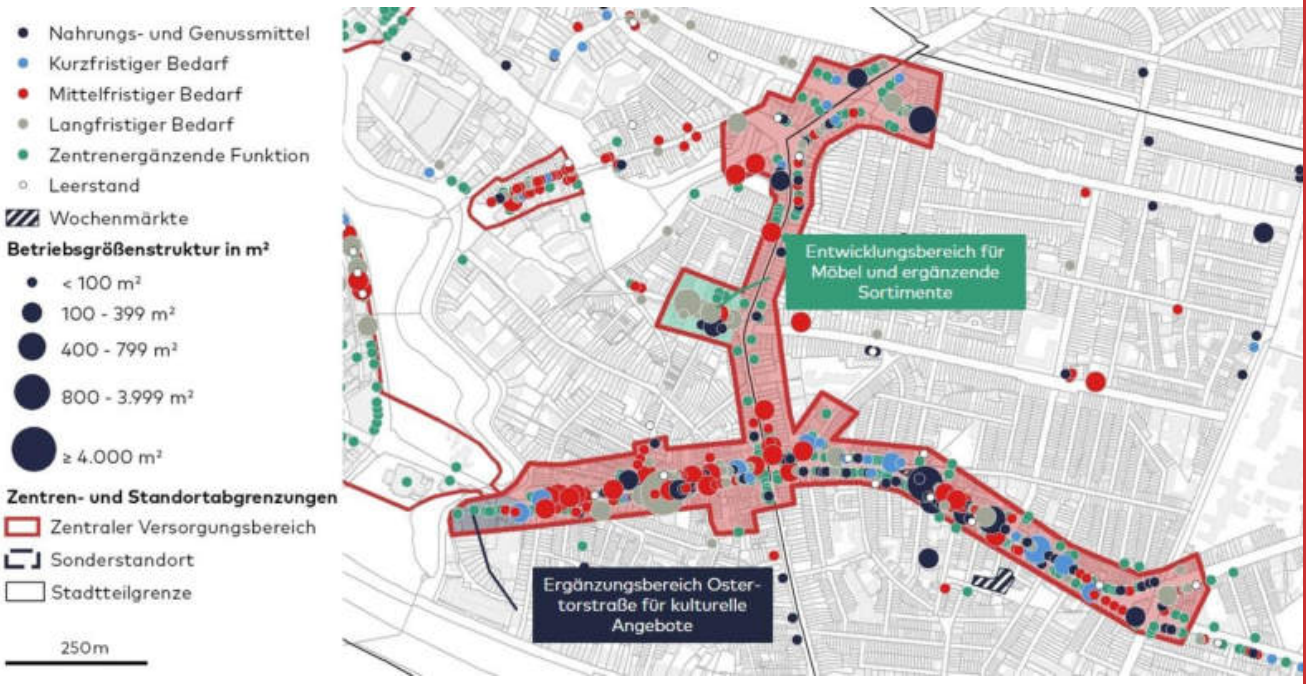
Entwicklungsperspektive	
Markante Entwicklungen seit 2006	Bedeutungsverlust des Einkaufszentrums Haven Höövt durch Abwanderung/Schließung der Einzelhandelsgeschäfte, dadurch sinkende Attraktivität für das gesamte Zentrum; aufgrund dieser Entwicklungen wird der Bauteil B des Einkaufszentrums abgerissen und der Einzelhandel in Bauteil D konzentriert; fehlende Implementierung einer Nutzung der Markthalle am Sedanplatz, dadurch fehlende Knochenstruktur der Fußgängerzone mit dem Haven Höövt
Zukunftsfähigkeit	**Das Zentrum Vegesack hat in der Vergangenheit u. a. durch die Situation des Haven Höövt 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.** **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.**

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 Höövt 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

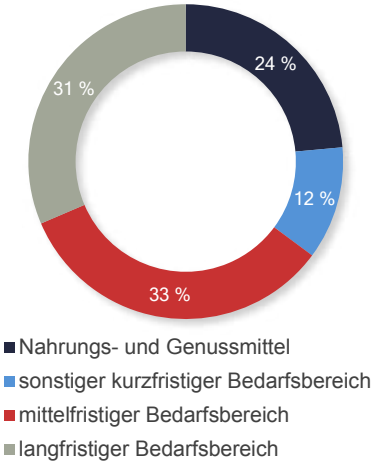
BESONDERES STADTTEILZENTRUM VIERTEL

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

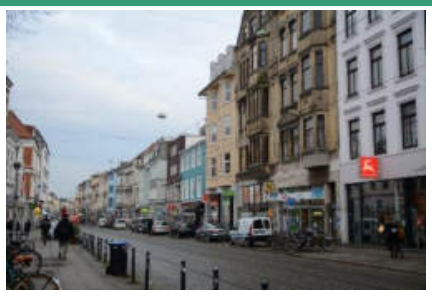
Funktionale Analyse



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 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: nahe der Innenstadt; Wechselwirkungen zwischen den beiden Zentren durch räumliche Nähe und fußläufige Anbindung Mikroräumliche Integration: optimale Integration in bestehende Strukturen; Angebot entlang der straßenbegleitenden Bebauung
Versorgungsfunktion	Zielgruppenspezifische Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und angrenzende Kommunen; durch attraktives Angebot und räumliche Nähe zur Innenstadt Versorgungsbereich über die Stadtteile Mitte und Östliche Vorstadt hinaus; hoher Austausch zwischen Innenstadt und Viertel; attraktives Ergänzungsangebot zur Innenstadt; für Stadtteilzentren vergleichsweise hohes städtebauliches Gewicht und funktionsgerechte Dimensionierung

Funktionale Analyse	
Angebotsfunktion	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
Anker-/ Magnetbetriebe	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
Zentrenergänzende Funktionen	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 Rotlichtetablissements

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	Hohe Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre durch Nutzungsdichte, individuelles Angebot und Außengastronomie; 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
Erreichbarkeit	Anbindung über die B75 jedoch schlechte Erreichbarkeit mit dem MIV; PKW-Verkehr wird als störend wahrgenommen; kritische Stellplatzsituation und fehlendes Parkleitsystem; sehr gute ÖPNV Anbindung über verschiedene Straßenbahnlinien; fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und des Hauptbahnhofs; hohes Fahrradaufkommen, jedoch fehlende Fahrradstellplätze

Entwicklungsperspektive	
Markante Entwicklungen seit 2006	Keine tiefergehenden Entwicklungen bekannt
Zukunftsfähigkeit	**Das Viertel stellt ein starkes Stadtteilzentrum mit vielseitiger Angebotsstruktur und Gastronomieschwerpunkt mit regionaler Bedeutung dar. Die Teillagen weisen unterschiedliche Schwerpunkte auf: Einzelhandel im Westen, Gastronomie im Osten.** **Potenzialfläche im Fehrfeld vorhanden.**

Entwicklungsziele
▪ **Ausweisung als besonderes Stadtteilzentrum** ▪ **Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für die Östliche Vorstadt** ▪ **2. Priorität für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel zur Beibehaltung und Stärkung der Funktion als besonderes Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus** ▪ **Ansiedlung von spezialisierten zentrenrelevanten Sortimenten als Ergänzung zur Innenstadt** ▪ **Funktionstrennung: Ostertorsteinweg mit Fokus auf zentrenrelevanten Einzelhandel, insb. innerstädtische Leitsortimente; Vor dem Steintor mit Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sowie Gastronomie** ▪ **Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmärkte im östlichen Bereich** ▪ **Erhalt und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt insb. im östlichen Bereich** ▪ **Ergänzungsbereich Ostertorstraße: mit geringer Priorität zur Ansiedlung von Einzelhandel, stattdessen Konzentration auf kulturelle Angebote** ▪ **Entwicklungsbereich: branchenspezifischer Fokus auf Möbel und ergänzende zentrenrelevante Sortimente**

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

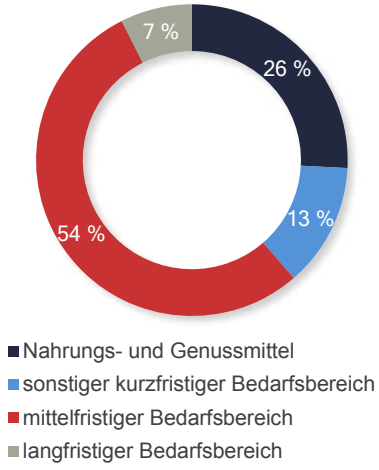
STADTTEILZENTRUM BLUMENTHAL

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Der Stadtteil Blumenthal befindet sich im Stadtbezirk Nord. Das Stadtteilzentrum von Blumenthal liegt im Südosten des Stadtteils und dehnt sich sternförmig um den Marktplatz in der Landrat-Christians-Straße, der Weserstrandstraße und der Mühlenstraße aus.

Funktionale Analyse



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 m²	15.500	17.770	+2.270	rd. 2 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				**43**
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				20
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				10
Vergnügungsstätten				2
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				3
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				3
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				5

Städtebauliche Analyse







Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

Räumliche Analyse	
Räumliche Integration	Makroräumliche Integration: nördlicher Randbereich Bremens Mikroräumliche Integration: südlich im Stadtteil an der Weser gelegen; teilintegriert: 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 Ausstattungsniveau im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (Konzentration auf nicht zentrenrelevante sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente); im Bereich Mühlenstraße kein funktionaler Zusammenhang des Einzelhandels gegeben aufgrund strukturellen Leerstands; hohe Einzelhandelsdichte lediglich am Fachmarktstandort vorhanden
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 Leerstandsituation, 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 Fachmarkstandorten; 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.**

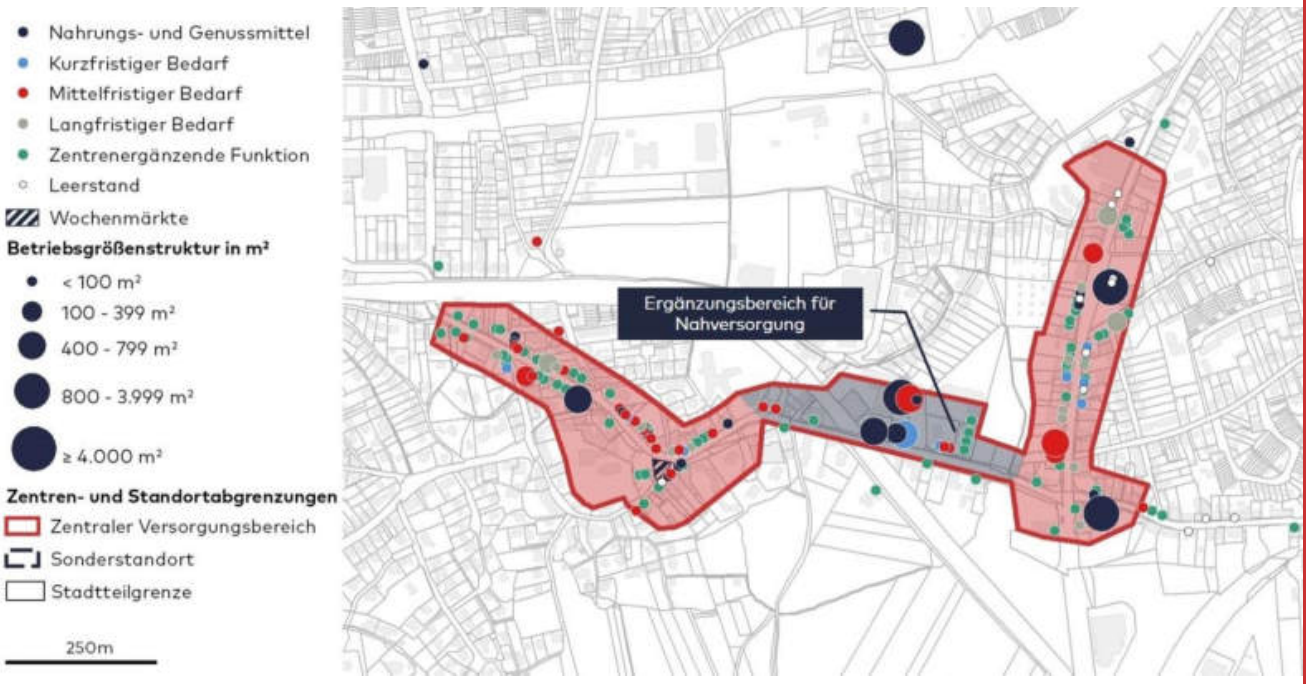
Entwicklungsziele

- **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

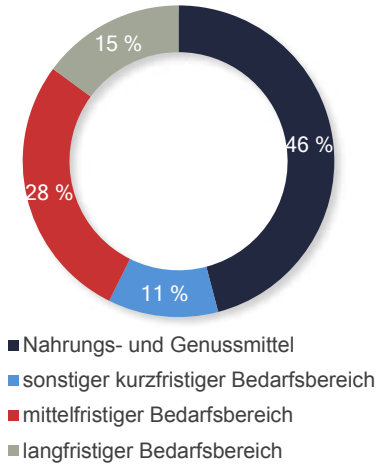
Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen

Der Stadtteil Burglesum liegt im Norden Bremens; die Lage des Stadtteilzentrums innerhalb von Burglesum ist zentral. Das Zentrum dehnt sich zwischen Lesumer Ortskern an der Hindenburgstraße im Westen und dem Einzelhandelsbesatz an der Bremerhavener Heerstraße im Osten aus.

Funktionale Analyse



Bevölkerungsstruktur

Einwohner*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 m²	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	Makroräumliche Integration: im Stadtbezirk Nord an der Verbindungsachse zwischen Innenstadt und Vegesack gelegen Mikroräumliche Integration: zwei Pole im Osten und Westen, welche in städtebaulichen Kontext integriert sind; Nahversorgungsstandort abgesetzt (städtebauliche/naturräumliche Barrieren) (s. u.)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil (insb. für die Ortsteile Lesum und Burgdamm); eher geringe Verkaufsflächenausstattung, aber durch Ansiedlung des Edeka-Marktes mit Verbesserungspotenzial; geringes städtebauliches Gewicht auf Stadtteilebene

Funktionale Analyse	
Angebotsfunktion	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
Anker-/ Magnetbetriebe	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
Zentrenergänzende Funktionen	Eher hohe Ausstattung insb. im Bereich ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe; z. T. attraktives Gastronomieangebot, jedoch auch starke Qualitätsunterschiede zwischen östlichem und westlichem Bereich; geringe Dichte im Zwischenbereich der Lagen; insgesamt werden die Anforderungen an ein Stadtteilzentrum erfüllt

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	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
Erreichbarkeit	Bremerhavener Heerstraße mit hoher Bedeutung und Durchgangsfunktion; Anbindung mit dem ÖPNV über S-Bahn Anschluss und Busverkehr gegeben; in großen Teilen nur straßenbegleitendes Parken möglich; insb. in Lesum Parkplatzmangel; LKW-Verkehr auf der Hindenburgstraße mit hoher Lärmbelastung für den atmosphärischen Einkauf

Entwicklungsperspektive	
Markante Entwicklungen seit 2006	Sanierung des ehemaligen Sparkassengebäudes und Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Lesum
Zukunftsfähigkeit	**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.**

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 zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten; kleinteilige Entwicklung zur Stärkung des Lagezusammenhangs zwischen Lesum und der Bremerhavener Heerstraße**

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

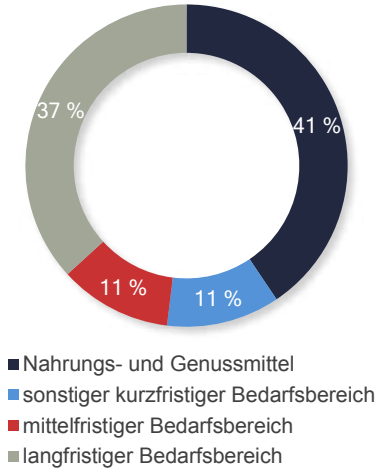
STADTTEILZENTRUM FINDORFF

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Der Stadtteil Findorff liegt nördlich des Stadtteils Mitte. Das Stadtteilzentrum liegt in zentraler Lage an Ausfallstraßen gelegen und erstreckt sich sternförmig an der Hemmstraße, der Admiralstraße und der Münchener Straße.

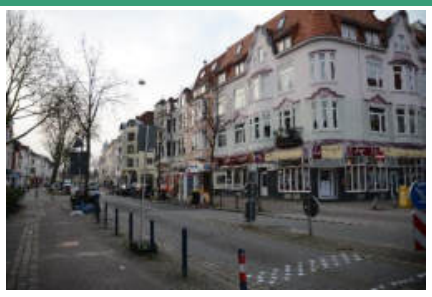
Funktionale Analyse



Bevölkerungsstruktur				
Einwohner*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 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: Lage im südlichen Bereich des Stadtteils Mikroräumliche Integration: städtebaulich nicht optimal integriert durch Messe und Bahnschienen als limitierende Faktoren im Süden und Westen des Zentrums, darüber hinaus Integration in bestehende Wohnbebauung
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion vornehmlich für den Stadtteil; Warenangebot auf dem Wochenmarkt mit deutlich höherer Relevanz auf gesamtstädtischer Ebene; angemessene quantitative Ausstattung jedoch perspektivisch durch Schließung Polsterwelt Meyerhoff quantitativ und qualitativ mit Defiziten; auf Stadtteilebene hohes städtebauliches und funktionales Gewicht

Funktionale Analyse	
Angebotsfunktion	Durch Polsterwelt zurzeit Angebot im langfristigen Bedarfsbereich; bei Schließung starker Fokus auf kurzfristigen Bedarfsbereich; kleinflächiger Besatz in den weiteren Bedarfsstufen und Warengruppen; geringe Ausstattung im mittelfristigen Bedarf; hohe Dichte und Attraktivität des Einzelhandels mit inhabergeführten Fachgeschäften und sehr geringen Leerstandzahlen
Anker-/ Magnetbetriebe	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
Zentrenergänzende Funktionen	Sehr hohe quantitative Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen, die in großen Teilen eine hohe Qualität und einen attraktiven Funktionsmix aufweisen; hochwertige Gastronomieangebote; z. T. Vergnügungsstätten in attraktiven Lagen des Zentrums

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	Hohe Aufenthaltsqualität mit angenehmer Einkaufsatmosphäre und z. T. historischer Bausubstanz; Fürther Str./Eickedorfer Str. mit Barrierefunktion zwischen attraktivem Besatz in der Hemmstraße und Wochenmarkt/Jan-Reiners Center; Münchener Straße aufgrund geringer Funktionsdichte durch Gestra-Gelände inmitten des Zentrums in abgesetzter Lage
Erreichbarkeit	Erreichbarkeit für PKW über Utbremer Ring bzw. Eickedorfer Straße/Fürther Straße; durch straßenbegleitendes Parken eher kritische Stellplatzsituation; Einbahnstraßensituationen in den Nebenstraßen erschweren Nutzung des PKW; gute ÖPNV-Anbindung; fußgänger- und fahrradfreundliche Ausgestaltung mit Radwegen und breiten Bürgersteigen

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

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

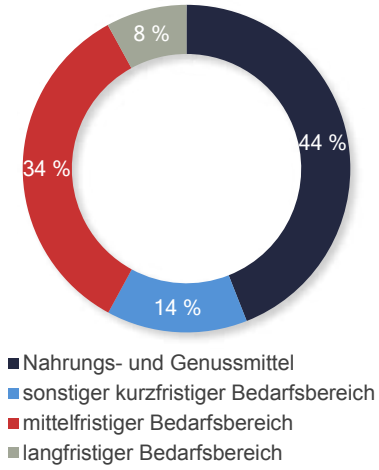
Räumliche Analyse



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



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 m²	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	Makroräumliche Integration: am Rand des Stadtteils nahe der Weser gelegen Mikroräumliche Integration: an der Gröpelinger Heerstraße als wichtige Verbindungsachse; weitestgehend in Wohnbebauung integriert; im Südwesten an den Sonderstandort Waterfront grenzend
Versorgungs-funktion	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

Funktionale Analyse	
Angebots-funktion	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)
Anker-/ Magnetbetriebe	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
Zentrenergänzende Funktionen	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)

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	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
Erreichbarkeit	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

Entwicklungsperspektive	
Markante Entwicklungen seit 2006	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
Zukunfts-fähigkeit	**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.**

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 Lebens-mittelmärkte 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

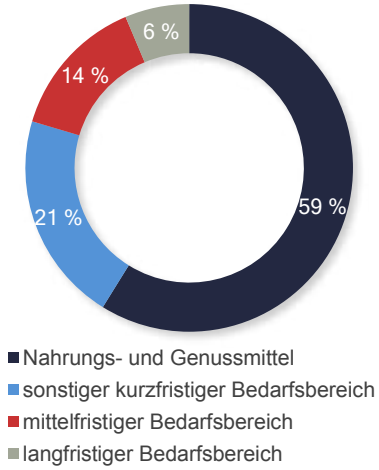
STADTTEILZENTRUM HORN-LEHE

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.

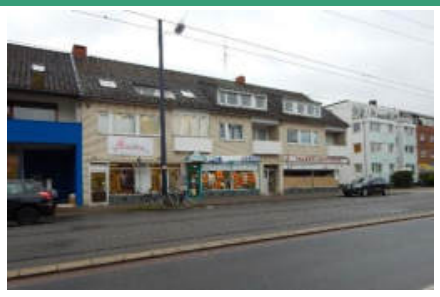
Funktionale Analyse



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 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: Weitestgehend gute Integration des Stadtteilzentrums; Nähe zur Universität als sehr positiv zu bewerten Mikroräumliche Integration: Integration in Wohnbebauung, aber nördlich an Mühlenviertel angrenzend A27 als städtebauliche Zäsur
Versorgungs-funktion	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

Funktionale Analyse	
Angebots-funktion	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
Anker-/ Magnetbetriebe	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
Zentrenergänzende Funktionen	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

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	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
Erreichbarkeit	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

Entwicklungsperspektive	
Markante Entwicklungen seit 2006	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
Zukunfts-fähigkeit	**Aufgrund fehlender Ausstattung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge ist der Zentrentyp Stadtteilzentrum nicht gerechtfertigt**

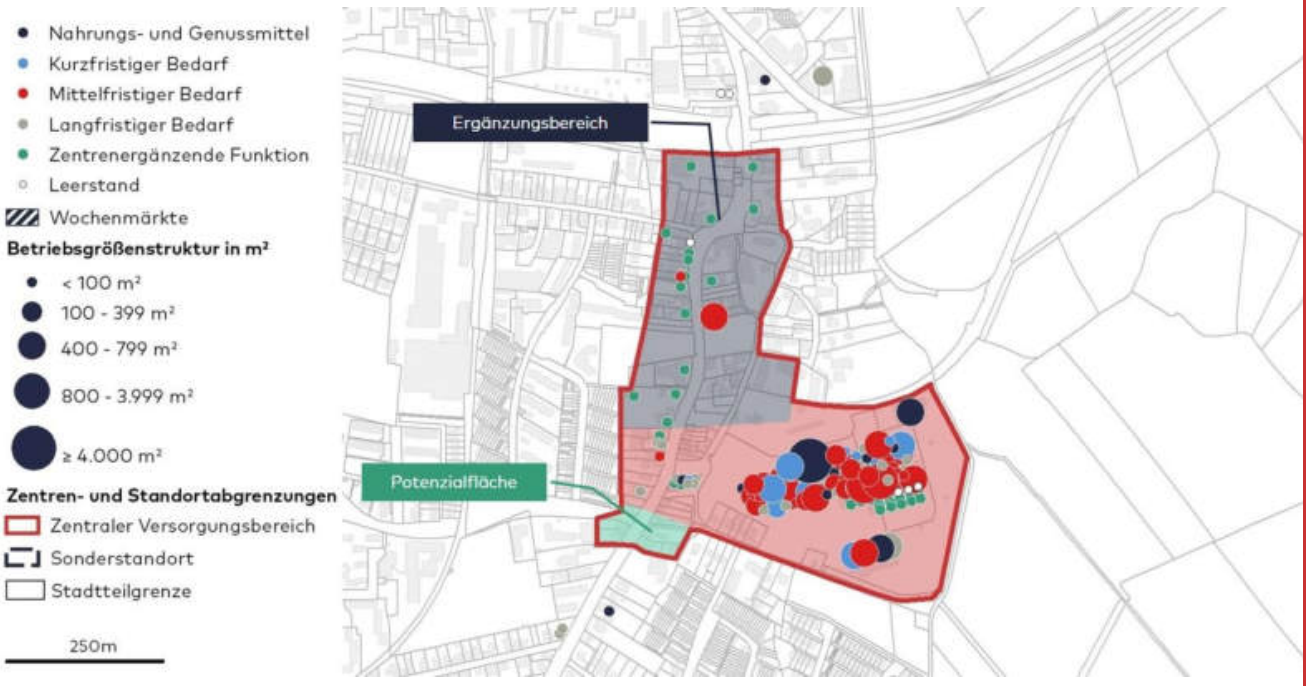
Entwicklungsziele

- **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

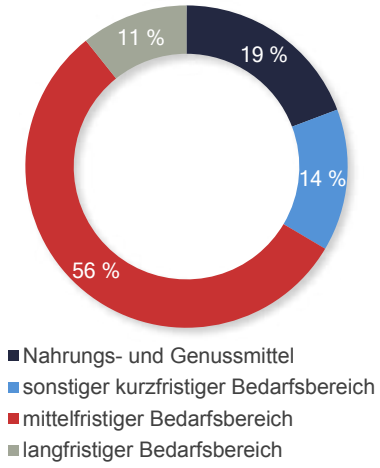
STADTTEILZENTRUM HUCHTING

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	Makroräumliche Integration: im südlichen Bereich Bremens an der Grenze zu Niedersachsen gelegen, nahe der Einfallstraße B75 nach Bremen Mikroräumliche Integration: nur eingeschränkte Integration in umgebende Wohnbebauung vorhanden durch sonstige Nutzungen und Barrieren
Versorgungs-funktion	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

Funktionale Analyse	
Angebots-funktion	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
Anker-/ Magnetbetriebe	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
Zentrenergänzende Funktionen	Geringe Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen durch Roland-Center bedingt; dafür vergleichsweise hoher Anteil an Gastronomiebetrieben (insb. Food Court des Einkaufscenters); vermehrt zentrenergänzende Funktionen im Ergänzungsbereich des Stadtteilzentrums, jedoch Funktionen mit eher geringer Kund*innenfrequenz

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	Innerhalb des Einkaufscenters 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
Erreichbarkeit	Gute Erreichbarkeit für den MIV über B75 und Kirchhuchtinger Landstraße; Straßenbahnendhaltestelle am Roland-Center, ÖPNV-Anbindung ergänzt um Busse, z. T. aus dem niedersächsischem Umland; fußläufige und fahrradfreundliche Erreichbarkeit

Entwicklungsperspektive	
Markante Entwicklungen seit 2006	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.
Zukunfts-fähigkeit	**Durch Einkaufszentrum geprägtes Stadtteilzentrum mit geringer „urbaner Qualität“, aber stabilen Strukturen mit breitem quantitativem und qualitativem Angebot im Einkaufszentrum.**

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

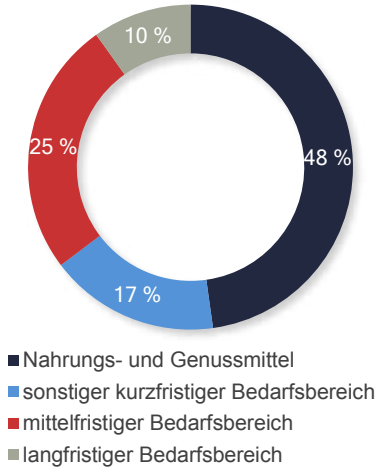
STADTTEILZENTRUM NEUSTADT

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 Langemarckstraße dar.

Funktionale Analyse



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 m²	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
Versorgungs-funktion	(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	
Angebots-funktion	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
Zukunfts-fähigkeit	**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

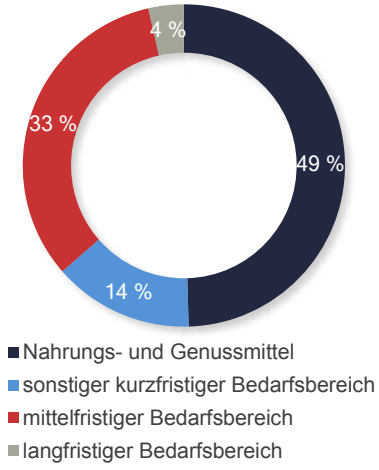
STADTTEILZENTRUM OSTERHOLZ

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



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
Versorgungs-funktion	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	
Angebots-funktion	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
Zukunfts-fähigkeit	**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 Stadteilzentrum**
- **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

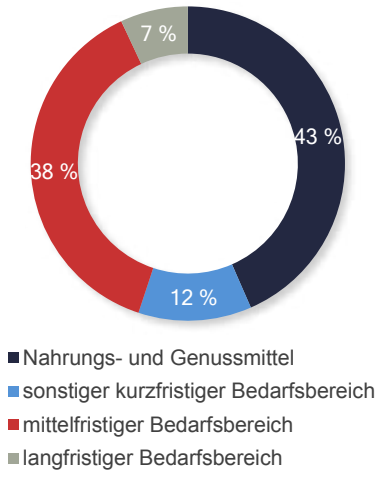
STADTTEILZENTRUM VAHR

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



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

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

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	Innerhalb der Berliner Freiheit hohe, aber einfach gehaltene Aufenthaltsqualität; positiv zu vermerken ist die Durchgangsfunktion des Einkaufscenters an Sonntagen, um städtebauliche Barriere zu vermeiden; städtebaulich fügt sich das Zentrum in die bestehenden Strukturen ein, besitzt jedoch architektonisch eher geringe Qualität; Einkaufscenter als Dominante ohne schützenswerte Struktur
Erreichbarkeit	MIV Erreichbarkeit über A27 gegeben; kostenlose Stellplätze im angeschlossenen Parkhaus; sehr gute ÖPNV Erreichbarkeit durch Straßenbahn und Busse; fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Siedlungslagen

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

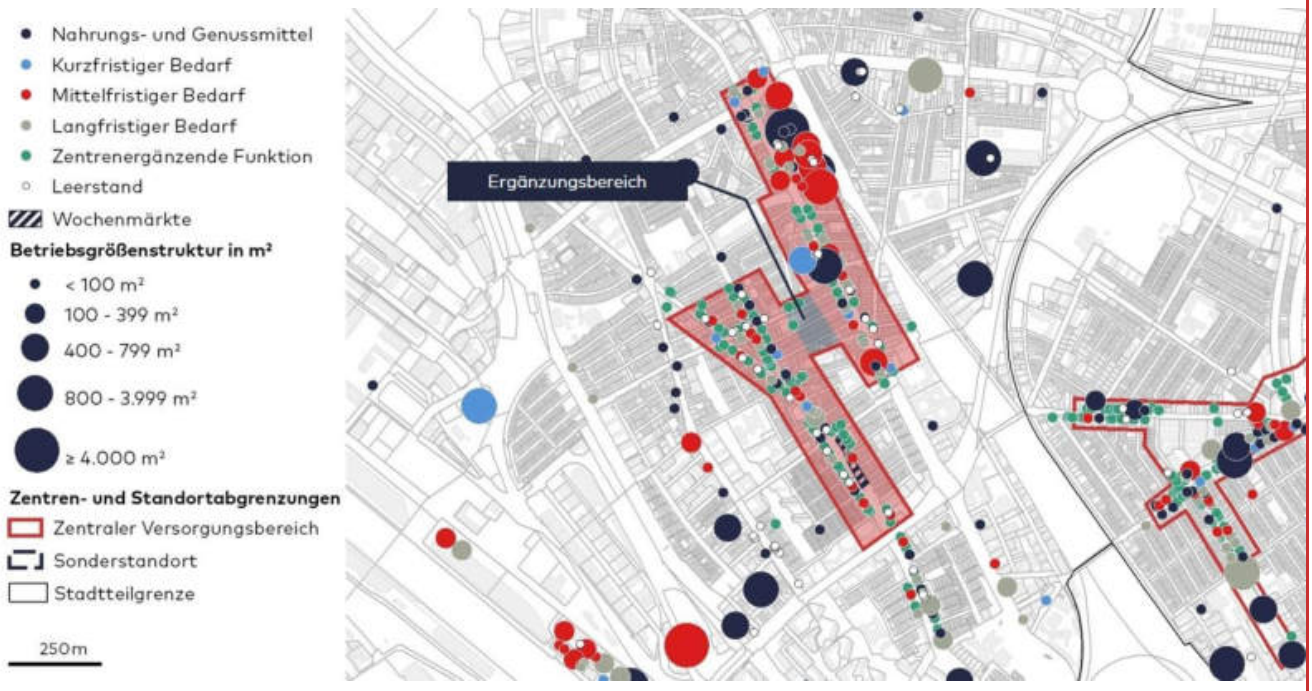
Entwicklungsziele

- **Fortschreibung als Stadtteilzentrum**
- **Erhalt und Sicherung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums**
- **Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt) sowie der vielfältigen zentrenergänzenden Funktionen (insb. außerhalb der Berliner Freiheit zur ganzseitigen Bespielung des Baukörpers)**
- **Ausbau der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität (Einbindung in den Vahr-2035-Prozess)**
- **Aufhebung der Barrieren im Bereich der Straßenbahnschienen zur besseren Erreichbarkeit des Zentrums**

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

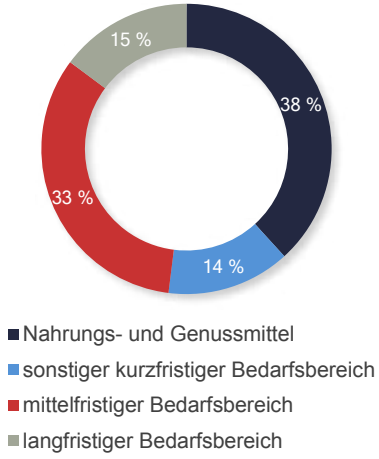
STADTTEILZENTRUM WALLE

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Der Stadtteil Walle befindet sich im Stadtbezirk West. Das Stadtteilzentrum stellt ein ausgedehntes, zweiteiliges Zentrum im Stadtteil dar und umfasst die parallel verlaufenden Achsen in der Waller Heerstraße sowie der Vegesacker Straße/Wartburgstraße.

Funktionale Analyse



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 m²	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 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: Nordwestlich der Innenstadt an Verbindungsstraße Waller Heerstr. gelegen Mikroräumliche Integration: Integration in Bebauungsstruktur, allerdings keine Verbindung und Kund*innen-läufe zwischen den zwei parallel verlaufenden Zentrenbereichen gegeben
Versorgungs-funktion	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

Funktionale Analyse	
Angebots-funktion	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
Anker-/ Magnetbetriebe	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
Zentrenergänzende Funktionen	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

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	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
Erreichbarkeit	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

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

Entwicklungsziele

- **Fortschreibung als Stadtteilzentrum**
- **Stärkung des Lagezusammenhangs der Hauptgeschäftsbereiche durch Entwicklung des Ergänzungsbereiches mit Fokus auf zentrenergänzende Funktionen**
- **Konzentration von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen auf die Waller Heerstraße**
- **Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte im südwestlichen Bereich der Waller Heerstraße und ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung**
- **Ausbau der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität (u. a. im Bereich der Waller Heerstraße)**
- **Konzentration von kleinteiligem, individuellem, spezialisiertem Einzelhandel in der Bremerhavener Straße (ggf. durch eigenständige Positionierungsstrategie)**
- **Entgegenwirken des Trading-Down-Prozesses in der südlichen Waller Heerstraße und in der Bremerhavener Straße**

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

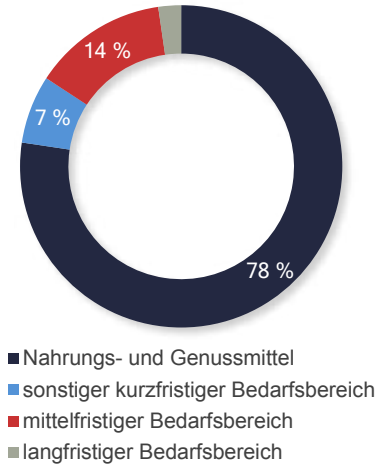
STADTTEILZENTRUM WOLTMERSHAUSEN

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Der Stadtteil Woltmershausen liegt im Bremer Südwesten und grenzt westlich an den Stadtteil Neustadt. Das Stadtteilzentrum erstreckt sich entlang der Woltmershauser Straße.

Funktionale Analyse



Bevölkerungsstruktur				
Einwohner*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
Vergnügungsstätten				3
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				6
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				2
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				1

Städtebauliche Analyse







Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

Räumliche Analyse	
Räumliche Integration	Makroräumliche Integration: abseits von Durchfahrtsstraßen und fehlende Durchgangsfunktion des Stadtteils durch angrenzenden Stadtteil Häfen mit gewerblicher Nutzung Mikroräumliche Integration: langgezogenes Zentrum; im Osten angrenzend an die Weser; darüber hinaus Integration in Wohnbebauung
Versorgungs-funktion	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

Funktionale Analyse	
Angebots-funktion	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
Anker-/ Magnetbetriebe	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
Zentrenergänzende Funktionen	Stärkerer Fokus des STZ auf zentrenergänzende Funktionen anstelle Einzelhandels; durchschnittliche Ausstattungsanzahl; aufgelockerte Dichte im Straßenverlauf; im Norden ausgedünnt; eher preisorientierter Grundbedarf

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	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
Erreichbarkeit	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

Entwicklungsperspektive	
Markante Entwicklungen seit 2006	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)
Zukunfts-fähigkeit	**Auf Grund sehr geringer quantitativer sowie qualitativer Ausstattung ist der Zentrentyp „Stadtteilzentrum“ nicht gerechtfertigt.** **Als Potenzialflächen ist der Leerstand des Edeka-Marktes zu nennen.**

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

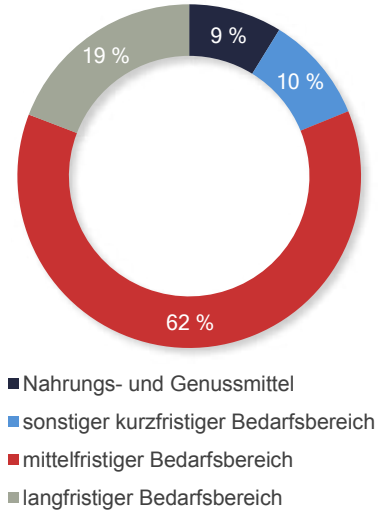
PERSPEKTIVISCHES STADTTEILZENTRUM HEMELINGEN

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



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 Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009; () Betriebe innerhalb des perspektivischen Erweiterungsbereichs

Räumliche Analyse	
Räumliche Integration	Makroräumliche Integration: östlich der Innenstadt, jedoch abseits der Ausfallstraßen (Hastedter Heerstraße, Sebaldsbrücker Heerstraße) Mikroräumliche Integration: Lage südlich der Eisenbahnschienen; östlich und westlich insb. Gewerbenutzungen; lediglich im Süden Wohnbebauung angrenzend, kompaktes Zentrum
Versorgungsfunktion	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

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

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	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
Erreichbarkeit	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

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

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

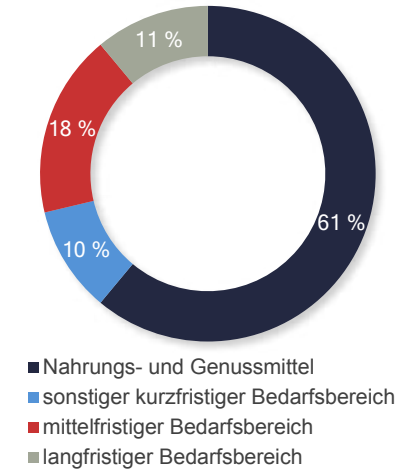
PERSPEKTIVISCHES STADTTEILZENTRUM OBERVIELAND

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Das Nahversorgungszentrum Kattenturm liegt im Zentrum des Stadtteils Obervieland 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 m²	4.450	4.970	+520	rd. 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				**21**
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				10
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				5
Vergnügungsstätten				1
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				1
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				2
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				2

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

Räumliche Analyse	
Räumliche Integration	Makroräumliche Integration: zentral im Stadtteil Obervieland gelegen Mikroräumliche Integration: städtebauliche Integration in die umgebende Wohnbebauung; zwei Teilbereiche: östlicher Bereich mit Mischnutzung innerhalb der Ladenpassage; westlicher Teilbereich geprägt durch zwei Nahversorger
Versorgungs-funktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil mit vielfältigem Angebot und quantitativ hoher Ausstattung; angemessene Ausstattung für versorgenden Bereich, jedoch mit vergleichsweise geringem städtebaulichem Gewicht im Stadtteil durch Sonderstandorte und sonstige Einzelhandelslagen; fehlender Anbieter im Bereich Drogeriewaren

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

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	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
Erreichbarkeit	Sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV durch Straßenbahnanbindung mit großen Stellplatzangebot; fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten

Entwicklungsperspektive	
Zukunfts-fähigkeit	**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**

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

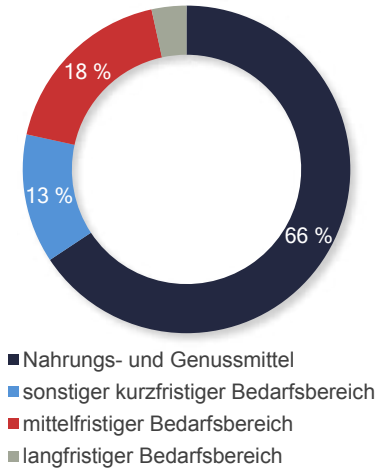
NAHVERSORGUNGSZENTRUM APFELALLEE

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Das Nahversorgungszentrum Apfelallee liegt im Westen des Stadtteils Oberneuland im Kreuzungsbereich der Oberneulander Heerstraße und der Apfelallee.
Ungefährer 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

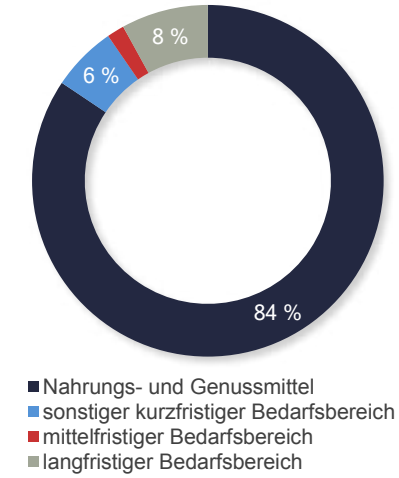
NAHVERSORGUNGSZENTRUM AUMUND-HAMMERSBECK

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Das Nahversorgungszentrum Aumund-Hammersbeck befindet sich zentral in Vegesack in den Ortsteilen Aumund-Hammersbeck und Fähr-Lobbendorf.
Ungefährer Versorgungsbereich	Aumund-Hammersbeck, Fähr-Lobbendorf

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2016	anteilig*
Anzahl der Betriebe	6	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.500	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)		**6**
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

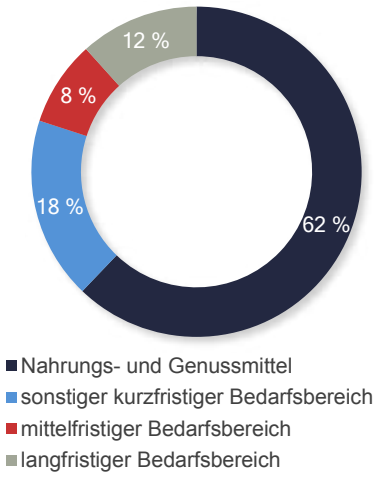
NAHVERSORGUNGSZENTRUM BLOCKDIEK

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Das Nahversorgungszentrum Blockdiek umfasst die Ladenpassage im Nordwesten des Stadtteils Osterholz im Ortsteil Blockdiek.
Ungefährer Versorgungsbereich	Blockdiek

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	24	20	-4	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	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

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

Räumliche Analyse	
Räumliche Integration	Makroräumliche Integration: im Osten Bremens und im Norden Osterholz Mikroräumliche Integration: städtebauliche Integration in umgebende Großwohnbebauung
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Blockdiek; hohe quantitative Ausstattung des NVZ, jedoch durch Schließung des Netto mit qualitativem Rückgang der Versorgungsfunktion; geringes städtebauliches Gewicht im Stadtteil durch Sonderstandort Weserpark

Funktionale Analyse	
Angebotsfunktion	Für NVZ angemessener Branchenmix mit Fokus auf Nahrungs- und Genussmittel und starkem Angebot im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich; Ladenpassage mit hoher Einzelhandelsdichte, aber vereinzelten 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

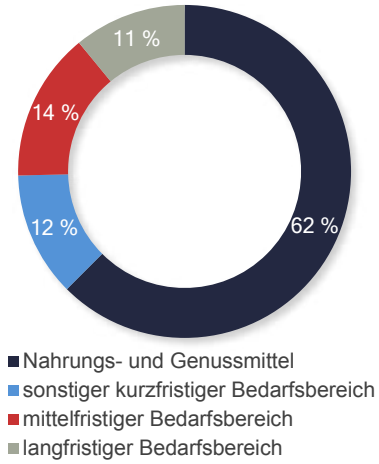
NAHVERSORGUNGSZENTRUM BORGFELD

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Das Nahversorgungszentrum Borgfeld im Ortskern des Ortsteils Borgfeld verläuft im Bereich der Borgfelder Heerstraße.
Ungefährer Versorgungsbereich	Borgfeld

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	17	21	+4	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	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 Potenziallage**[20]

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.

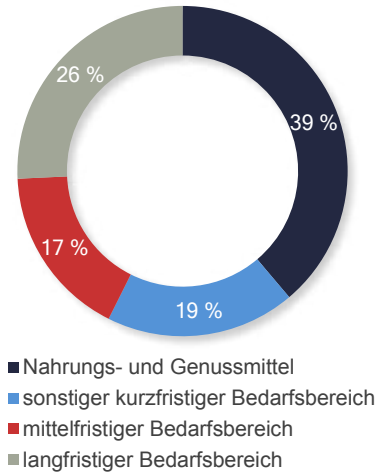
NAHVERSORGUNGSZENTRUM BUNTENTORSTEINWEG

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Das Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg befindet sich in den Ortsteilen Südervorstadt und Buntentor des Stadtteils Neustadt entlang der namensgebenden Straße.
Ungefährer Versorgungsbereich	Südervorstadt, Buntentor

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	26	25	-1	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	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

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 Ergänzungslage 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

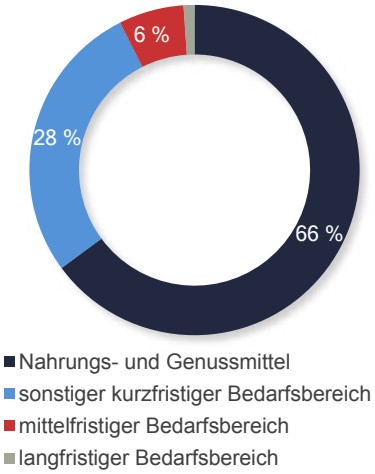
NAHVERSORGUNGSZENTRUM EDISONSTRAßE

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Das Nahversorgungszentrum Edisonstraße im Ortsteil Lehesterdeich verläuft entlang der gleichnamigen Straße im Nordwesten des Stadtteils Horn-Lehe.
Ungefährer Versorgungsbereich	Lehesterdeich (Arbeitsteilung mit ZVB Wilhelm-Röntgen-Straße)

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	13	7	-6	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	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
Versorgungs-funktion	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	
Angebots-funktion	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*innenorientieren Einzelhandelsstandort
Erreichbarkeit	Anbindung über Kopernikusstraße: anbieterbezogenes und straßenbegleitendes Parken; Busanbindung in der Kopernikusstraße; fußläufige Anbindung gesichert

Entwicklungsperspektive	
Zukunfts-fähigkeit	**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

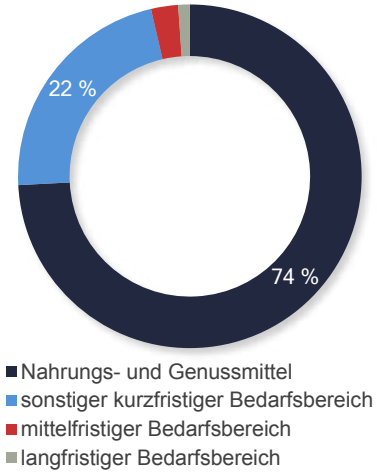
NAHVERSORGUNGSZENTRUM FARGE

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.
Ungefährer Versorgungsbereich	Farge, Rekum

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	10	8	-2	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	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
Versorgungs-funktion	Versorgungsfunktion insb. für den Ortsteil Farge sowie Rekum im Norden; angemessene Dimensionierung des Nahversorgungszentrums für umgebende Wohnbevölkerung

Funktionale Analyse	
Angebots-funktion	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	
Zukunfts-fähigkeit	**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

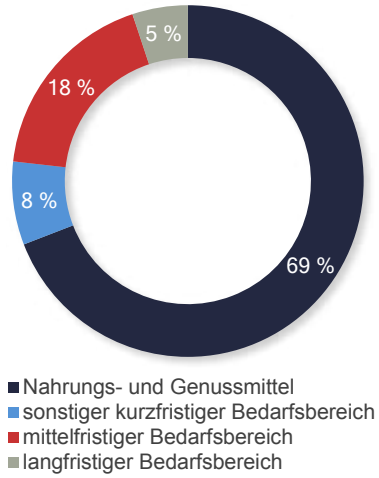
NAHVERSORGUNGSZENTRUM KIRCHHUCHTINGER LANDSTRAßE

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Das Nahversorgungszentrum Kirchhuchtinger Landstraße befindet am südlichen Rand Bremens im Süden des Stadtteils Huchting
Ungefährer Versorgungsbereich	Kirchhuchting, Sodenmatt

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2016	anteilig*
Anzahl der Betriebe	9	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	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

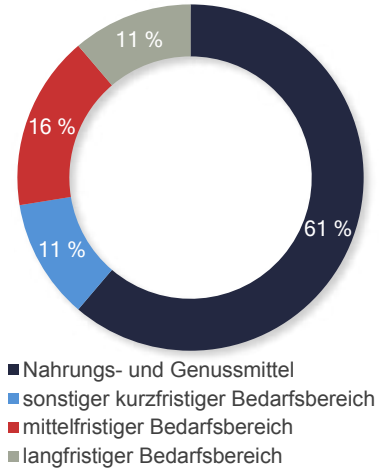
NAHVERSORGUNGSZENTRUM LÜSSUM-BOCKHORN

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 m²	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

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
Versorgungs-funktion	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	
Angebots-funktion	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; alleenartige 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	
Zukunfts-fähigkeit	**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

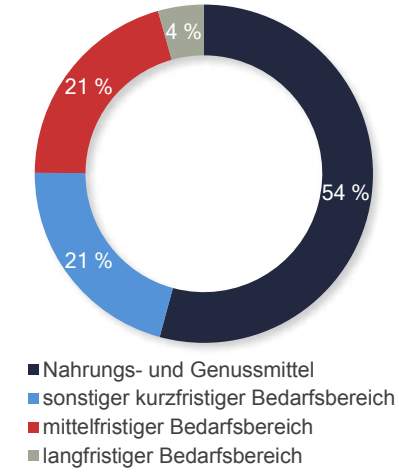
NAHVERSORGUNGSZENTRUM MARßEL

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.
Ungefährer 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

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 angrenzend an das niedersächsische Ritterhude innerhalb der Großsiedlung Marßel Mikroräumliche Integration: Einkaufszentrum Marßel von Wohnbebauung umschlossen, jedoch keine optimale städtebauliche Integration durch eingeschränkte Wegeverbindungen
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 Einkaufscenter 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

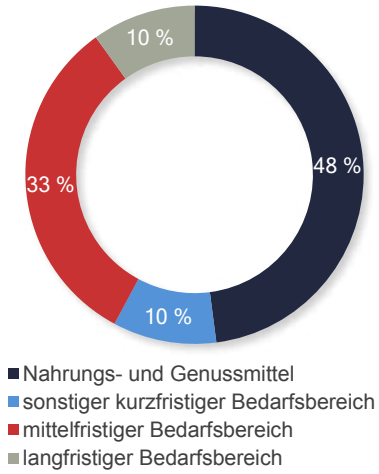
NAHVERSORGUNGSZENTRUM MÜHLENFELDSTRAßE

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Das Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße befindet sich im Ortskern des Stadtteils Oberneuland an der Mühlenfeldstraße und der Rockwinkeler Heerstraße.
Ungefährer 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;
Versorgungs-funktion	Versorgungsfunktion als Ortskern im Stadtteil Oberneuland; kein vollständiges Angebot mit geringer quantitativer Ausstattung; im Stadtteil ausreichendes städtebauliches Gewicht, jedoch mit funktionellen Schwächen

Funktionale Analyse	
Angebots-funktion	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	
Zukunfts-fähigkeit	**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 Zukunfsfähigkeit**

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

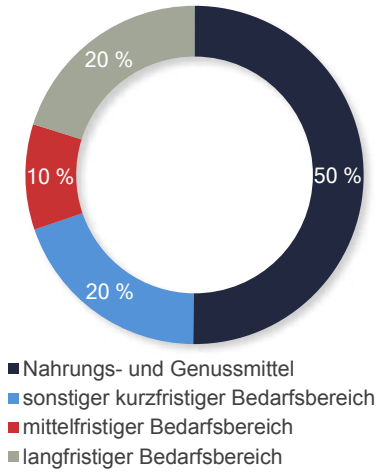
NAHVERSORGUNGSZENTRUM OSLEBSHAUSEN

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Das ehemals perspektivische Nahversorgungszentrum Oslebshausen befindet sich im Bereich des Oslebshausener Bahnhofs mit zusätzlichem kleinteiligem Besatz an der Oslebshauser Heerstraße im Norden des Stadtteils Gröpelingen.
Ungefährer Versorgungsbereich	Oslebshausen

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	13	13	0	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	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

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 Oslebshauser Landstraße mit höherer Attraktivität
Erreichbarkeit	Anbindung über Oslebshauser 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 schwächelnder 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

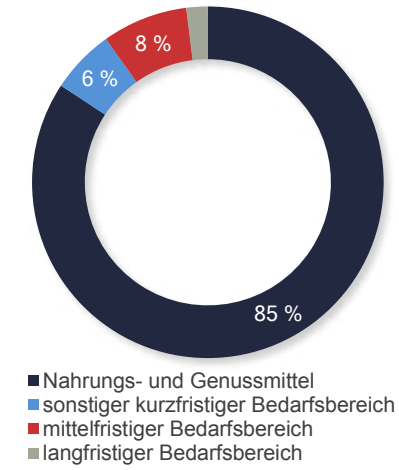
NAHVERSORGUNGSZENTRUM SCHLENGSTRAßE

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Das Nahversorgungszentrum Schlengstraße befindet sich im Kreuzungsbereich der Hannoversche Straße und der Schlengstraße im Ortsteilzentrum von Hemelingen.
Ungefährer Versorgungsbereich	Ortsteil Hemelingen (insb. zentrale Siedlungsgebiete)

Funktionale Analyse



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 Schlengstraße/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 Schlengstraße/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

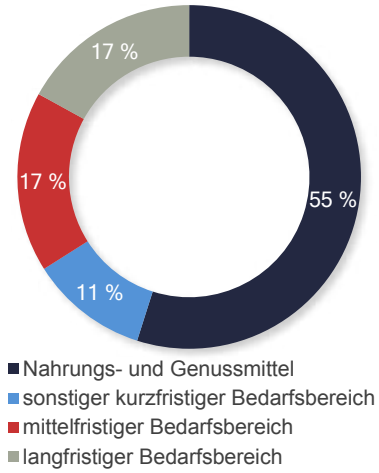
NAHVERSORGUNGSZENTRUM SCHWACHHAUSER HEERSTRAßE

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.
Ungefährer Versorgungsbereich	Schwachhausen, Gete, Radio Bremen und Riensberg

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	23	13	-10	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	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
Versorgungs-funktion	Versorgungsfunktion in vier Ortsteilen Schwachhausens; Wechselwirkungen mit weiteren vielfältiger ausgestatteten Einzelhandelsagglomerationen; geringe Dimensionierung insb. bei Betrachtung des Versorgungsraumes

Funktionale Analyse	
Angebots-funktion	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 Lebensmitteldiscountern 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	
Zukunfts-fähigkeit	**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

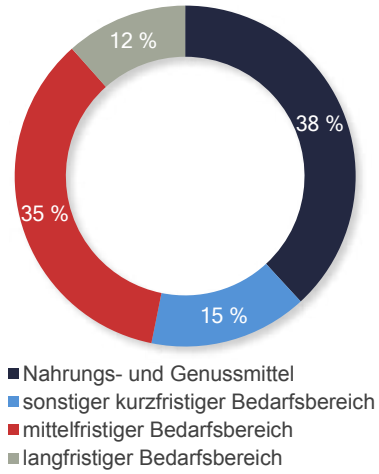
NAHVERSORGUNGSZENTRUM WACHMANNSTRAßE

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Entlang der Wachmannstraße im Stadtteil Schwachhausen befindet sich das Nahversorgungszentrum Wachmannstraße im Ortsteil Bürgerpark.
Ungefährer Versorgungsbereich	Bürgerpark, Neu-Schwachhausen

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	31	27	-4	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	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

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
Versorgungs-funktion	Umgebende Wohnbebauung sowie Ortsteilebene als Versorgungsbereich; Wechselwirkungen insb. mit Innenstadt; eher geringe Dimensionierung im Stadtteil durch geringe quantitative und qualitative Ausstattung

Funktionale Analyse	
Angebots-funktion	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	
Zukunfts-fähigkeit	**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

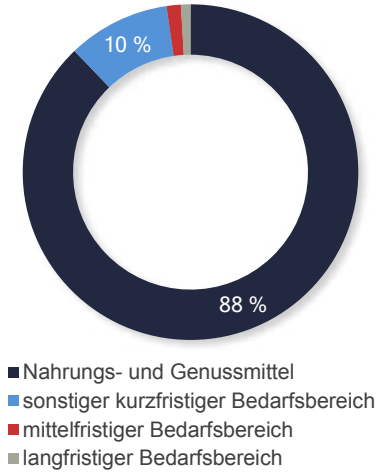
NAHVERSORGUNGSZENTRUM WEIDEDAMM

Räumliche Analyse



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

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	11	10	-1	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	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

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
Versorgungs-funktion	Versorgungsfunktion für nördlichen Stadtteil; Wechselwirkungen mit nahem Findorffer Zentrum; angemessene Dimensionierung mit hohem städtebaulichem Gewicht im Stadtteil

Funktionale Analyse	
Angebots-funktion	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	
Zukunfts-fähigkeit	**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

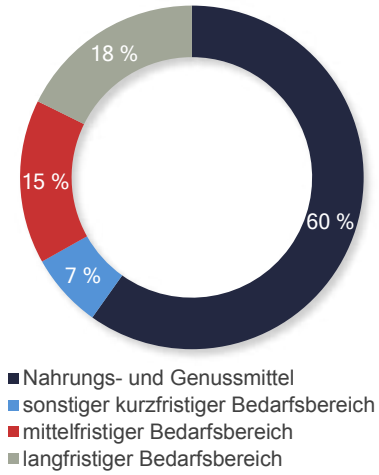
NAHVERSORGUNGSZENTRUM WESTER-/OSTERSTRAßE

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.
Ungefährer Versorgungsbereich	Alte Neustadt

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	21	17	-4	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.150	3.560	+410	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				**32**
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				15
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				10
Vergnügungsstätten				2
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				2
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				1
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				2

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

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

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

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	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
Erreichbarkeit	Sehr gute Erreichbarkeit über Friedrich-Ebert-Straße und direkte Nähe zur Innenstadt, jedoch weitestgehend nur anbieterbezogenes Stellplatzangebot; ÖPNV-Anbindung über Straßenbahn und Busse; fußläufige Anbindung an die umgebenden Wohngebiete und die Innenstadt

Entwicklungsperspektive	
Zukunftsfähigkeit	**Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum mit attraktivem Besatz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen, aber z. T. ausgedünntem Einzelhandelsbesatz in der Mittellage** **Keine Potenzialflächen vorhanden**

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

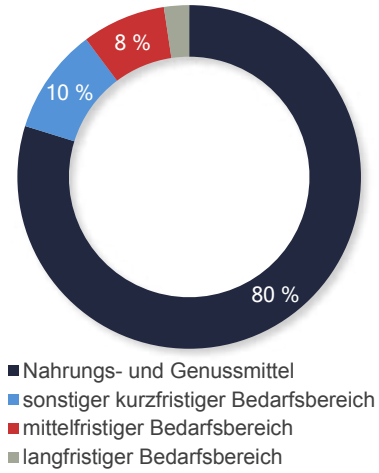
NAHVERSORGUNGSZENTRUM WILHELM-RÖNTGEN-STRAßE

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.
Ungefährer Versorgungsbereich	Lehesterdeich (Arbeitsteilung mit ZVB Edisonstraße), Lehe

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	19	11	-8	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	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
Versorgungs-funktion	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	
Angebots-funktion	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

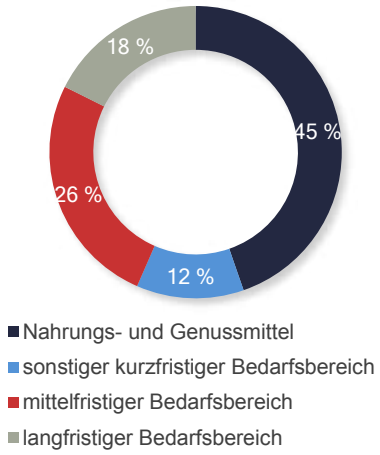
STANDORTBEREICH AM DOBBEN
(ehemaliges Nahversorgungszentrum Am Dobben)

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*
Anzahl der Betriebe	35	31	- 4	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.250	2.440	+ 190	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				37
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				20
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				13
Vergnügungsstätten				1
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				2
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				1

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, Junker und Kruse 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt

Räumliche Analyse	
Räumliche Integration	Makroräumliche Integration: Lage in der Stadtmitte in den Stadtteilen Mitte und Östliche Vorstadt Mikroräumliche Integration: optimale städtebauliche Integration in das städtebauliche Gefüge und die umgebende Wohnbebauung
Versorgungsfunktion	Zum Teil Versorgungsbereich der Stadtteile Östliche Vorstadt und Mitte; starke Wechselwirkungen mit angrenzenden Lagebereichen der Innenstadt und dem Stadtteilzentrum Viertel; quantitative Verkaufsfläche in angemessenem Rahmen, aber mit defizitärer Nahversorgungsstruktur; Versorgungsfunktion kann nicht erfüllt werden

Funktionale Analyse	
Angebotsfunktion	Erfüllt nicht den Anforderungskatalog an Nahversorgungszentren; kein funktionsgerechter Lebensmittelvollsortimenter/ -discounter oder Drogeriefachmarkt; für ein Nahversorgungszentrum attraktiver Branchenmix mit hohem Verkaufsflächenanteil außerhalb der kurzfristigen Bedarfsstufe; hohe Einzelhandelsdichte der kleinteiligen Ladenlokale; durchschnittliche Angebotsqualität
Anker-/ Magnetbetriebe	Aleco (Biosupermarkt) und Edeka dienen als Magnetbetriebe; jedoch beide Betriebe kleinflächig und insgesamt nicht marktgängig sowie zur Grundversorgung ausreichend; durch Lage im Süden und Nordosten Knochenstruktur; übernehmen jedoch keine vollständige Versorgungsfunktion für das Nahversorgungszentrum
Zentrenergänzende Funktionen	Hohe quantitative Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen; insb. Fokus auf Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie; hohe Funktionsdichte im Norden des NVZ; durchmischte Angebotsqualität

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	Durch Straßenbahn und Verkehr kaum Aufenthaltsqualität und hohe Lärmbelastung; vor allem in Kreuzungsbereichen Straßenquerung erschwert; eher geringe städtebauliche Qualität, jedoch teilweise ansprechende historische Bausubstanz; mangelnde Einkaufsatmosphäre und somit insgesamt fehlende Verweilqualität; Kund*innenläufe insbesondere durch Straßenbahnverkehr erkennbar
Erreichbarkeit	Sehr gute Erreichbarkeit mit jeglichen Verkehrsmitteln; mangelhafte Parkplatzsituation

Entwicklungsperspektive	
Zukunftsfähigkeit	**Potenzialflächen nur in geringem Maß auf Parkflächen vorhanden, sodass Parksituation weiter verschärft werden würde; Zukunftsperspektive fragwürdig aufgrund mangelhafter Einzelhandelsausstattung für ein Nahversorgungszentrum**

Entwicklungsziele

- **Keine Ausweisung mehr als Nahversorgungszentrum**
- **Stattdessen Integration in Stadtteilzentrum Viertel (Entwicklungsziele siehe besonderes Stadtteilzentrum Viertel)**

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

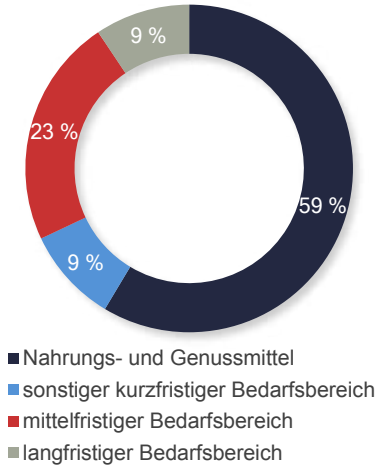
STANDORTBEREICH GOTTFRIED-MENKEN-STRAßE
(ehemaliges Nahversorgungszentrum Gottfried-Menken-Straße)

Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen	Das ehemalige Nahversorgungszentrum befindet sich in den Ortsteilen Gartenstadt Süd und Buntentor im Zentrum des Stadtteils Neustadt an der Gottfried-Menken-Straße.

Funktionale Analyse



Einzelhandelsstruktur	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	6	7	+1	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	850	1.280	+430	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				**6**
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				4
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				2
Vergnügungsstätten				0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				0
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				0

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; EHK Bremen 2009; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Bremen 2009; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; Analyse bezieht sich auf bestehende ZVB Abgrenzung im EHK 2009

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

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

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

Entwicklungsperspektive	
Zukunftsfähigkeit	**Nicht funktionsfähig als Nahversorgungszentrum aufgrund fehlender Angebote; rechtliche Anforderungen z. T. nicht erfüllt**

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)

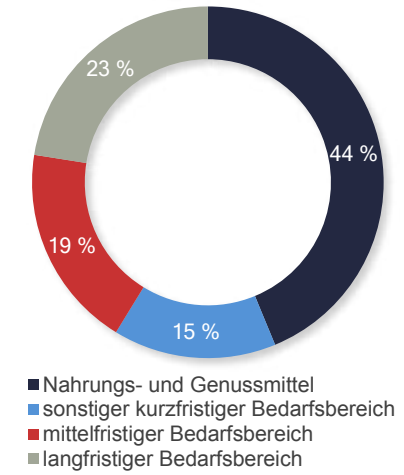
Räumliche Analyse



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 m²	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

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 Nahversorgungszentrum; 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 ermögliche, 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 möglichs 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

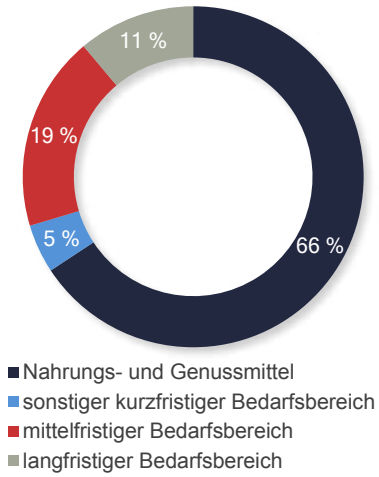
STANDORTBEREICH MAHNDORF
(ehemaliges perspektivisches Nahversorgungszentrum Mahndorf)

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 m²	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
Versorgungs-funktion	Versorgungsfunktion für umgebende Wohnbevölkerung; geringes städtebauliches Gewicht; Anforderungen an NVZ nicht erfüllt

Funktionale Analyse	
Angebots-funktion	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	
Zukunfts-fähigkeit	**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**	Apfelallee
	Vegesack	Aumund-Hammersbeck
	Viertel	Blockdiek
		Borgfeld
	Stadtteilzentren	Buntentorsteinweg
	Blumenthal	Edisonstraße
	Burglesum	Farge
	Findorff	Kirchhuchtinger Landstraße
	Gröpelingen	Lüssum-Bockhorn
	Hemelingen (perspektivisch)	Marßel
	Horn-Lehe	Mühlenfeldstraße
	Huchting	Oslebshausen
	Neustadt	Schlengstraße
	Obervieland (perspektivisch)	Schwachhauser Heerstraße
	Osterholz	Wachmannstraße
	Vahr	Weidedamm
	Walle	Wester-/Osterstraße
	Woltmershausen	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.

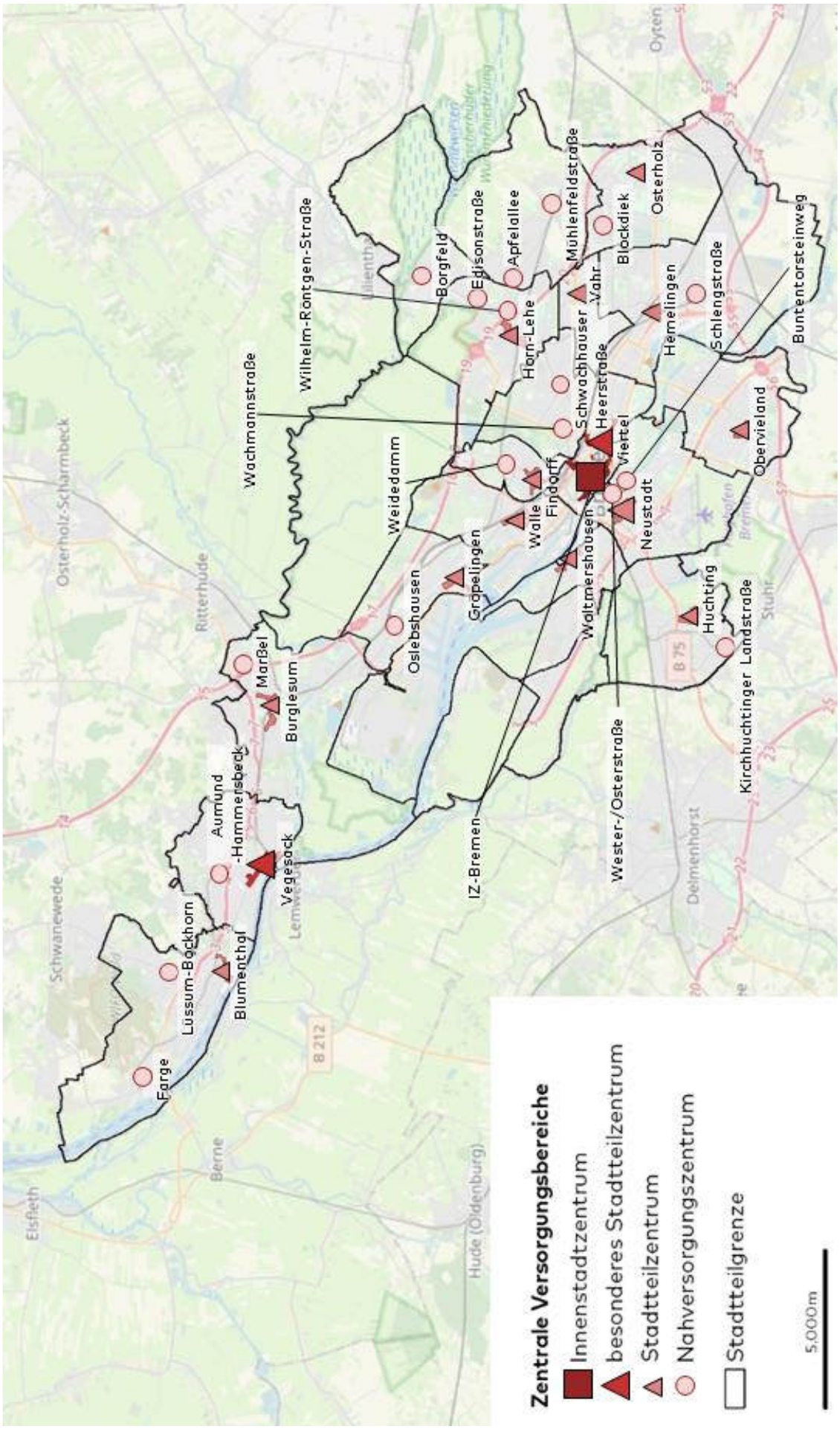


Abbildung 17: Zentrenstruktur für die Stadt Bremen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Bremen, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

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	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum
Marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter	■■	■■
Lebensmitteldiscounter	■■	■■
Drogeriefachmarkt	■■	■□
Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks	■■	■■
Weitere Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe	■■	■■
Sortimentsbereiche der mittelfristigen Bedarfsstufe	■■	■□
Sortimentsbereiche der langfristigen Bedarfsstufe	■□	□□

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = Zielkriterium von besonderer Bedeutung; ■ □ = Zielkriterium von untergeordneter Bedeutung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 11: Zielkriterien der Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen für zentrale Versorgungsbereiche

Zentrenergänzende Funktionen	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum
Imbissorientierte Gastronomieangebote	■■	■■
Höherwertige Gastronomieangebote (Café, Restaurant)	■■	■□
Medizinische Angebote (Arztpraxen und weitere Angebote)	■■	■■
Banken	■■	■□
weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen	■■	■■
Öffentliche Einrichtungen	■■	■□
Frei zugängliches W-LAN	■□	□□
Packstation/Post	■■	■□
Elektro-Tankstelle	■□	□□

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = Zielkriterium von besonderer Bedeutung; ■□ = Zielkriterium von untergeordneter Bedeutung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 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 Versorgungfunktion 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 (ZVB[21], 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 Versorgungsbereiche (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 wohnungsnahe Versorgungsstrukturen

Siedlungsbereiche ohne wohnungsnahe Versorgungsstrukturen (d. h. außerhalb der Nahversorgungsradien der Lebensmittelmärkte (s. o.) werden im nachfolgenden Nahversorgungskonzept qualifiziert dargestellt. Es wird dabei unterschieden zwischen

- unterversorgten Siedlungsbereichen mit mikroräumlich genügend Nachfragepotenzial für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes[23],
- 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 tabellarischen 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 Blumenthal[24]

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Quantitativer Handlungsbedarf	□□□	□□□
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	32.177 (rd. +0,3 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	13.930 m²	2.750 m²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,44 m²	0,09 m²
Sortimentsspezifische Zentralität	113 %	112 %
Verkaufsfläche nach Lagebereich	51 % ZVB; 28 % siL; 21 % niL	74 % ZVB; 11 % siL; 15 % niL
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 0x Supermarkt 8x Lebensmitteldiscounter 1x Sonstiger Lebensmittelmarkt	3x Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	40 % Lebensmittelvollsortimenter 42 % Lebensmitteldiscounter	49 % Drogeriefachmarkt 51 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,18 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,17 m² Lebensmitteldiscounter	0,04 m² 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 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

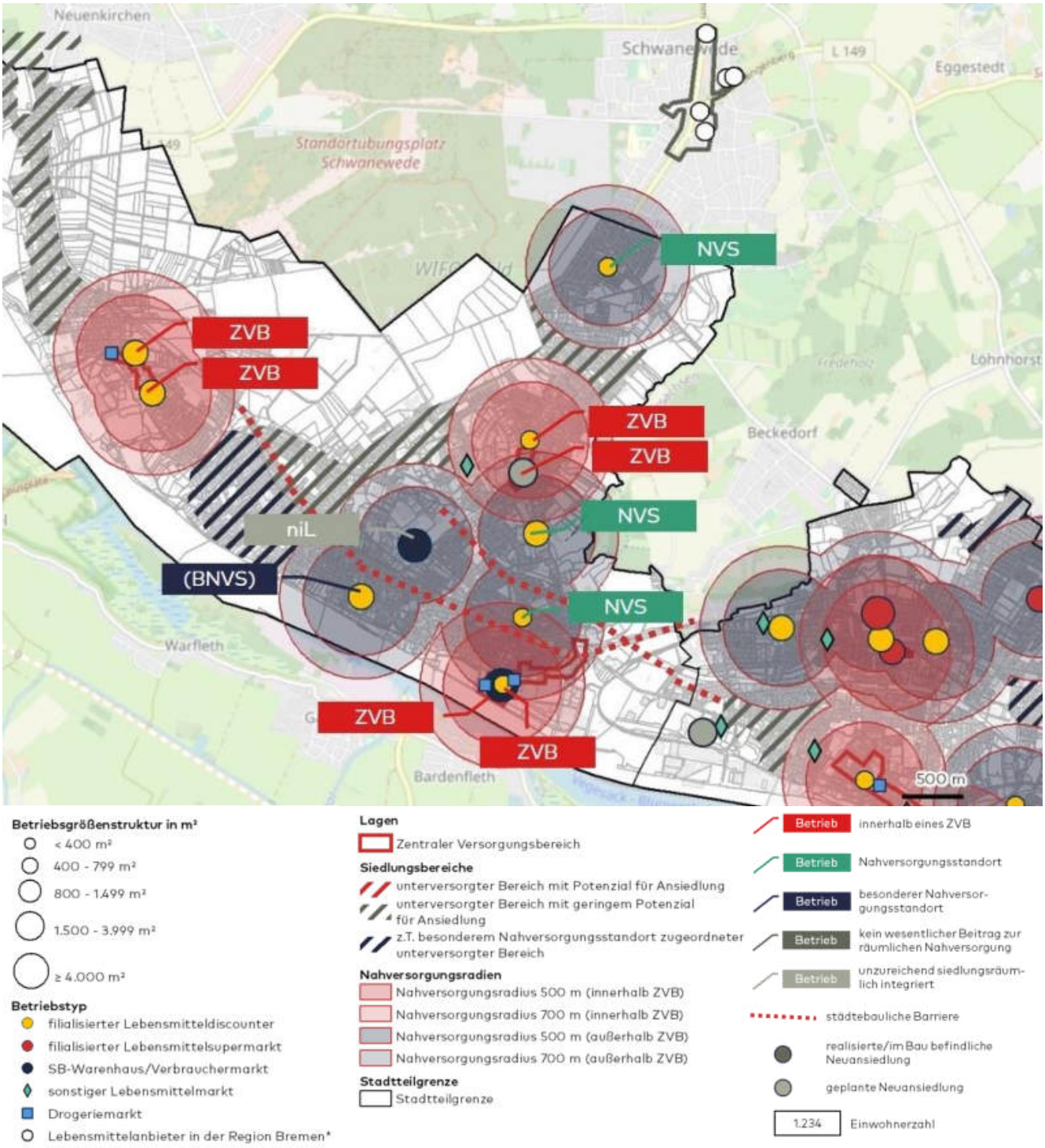


Abbildung 18: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Blumenthal

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 Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Lagen als sehr gut zu bewerten. Borgfeld weist ein angemessenes Verhältnis zwischen Lebensmitteldiscountern und -vollsortimentern auf. Die Warengruppe Drogeriewaren wird in Borgfeld weitestgehend als Randsortiment sonstiger Einzelhandelsbetriebe angeboten, woraus sich eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,03 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 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	3.210 m²			300 m²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,35 m²			0,03 m²		
Sortimentsspezifische Zentralität	83 %			34 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	50 % ZVB	50 % siL	0 % niL	36 % ZVB	64 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Supermarkt 2x Lebensmitteldiscounter 0x Sonstiger Lebensmittelmarkt			0x Drogeriefachmarkt		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	35 % Lebensmittelvollsortimenter 42 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 100 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,12 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,15 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² 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 dem Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich finden sich zwei weitere Lebensmitteldiscounter in städtebaulich integrierten Lagen, welche eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen. Lediglich im Südosten des Stadtteils sind unterversorgte Siedlungsbereiche verortet, welche eine geringe Mantelbevölkerung und somit geringes Ansiedlungspotenzial aufweisen (vgl. nachfolgende Abbildung).

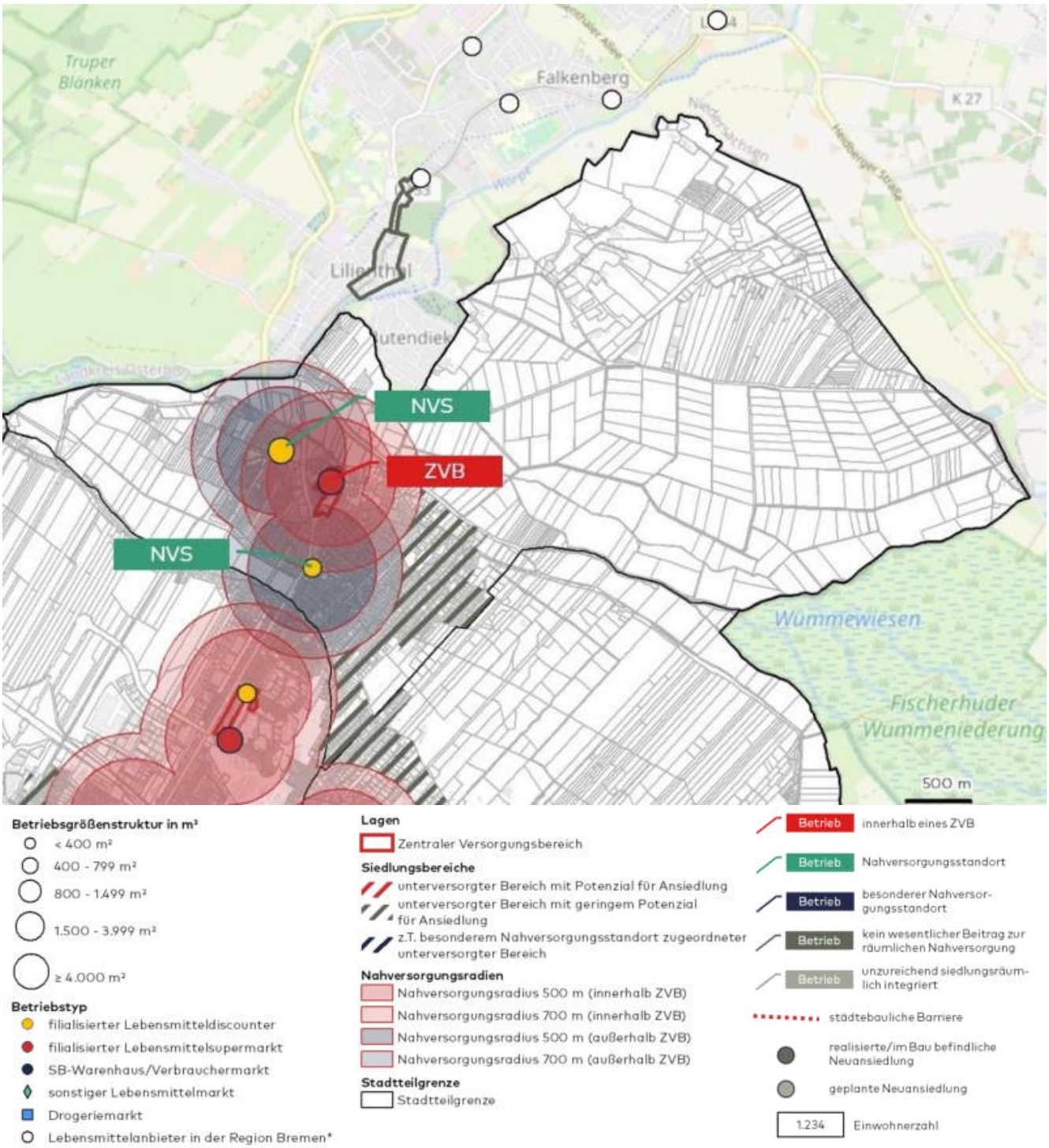


Abbildung 19: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Borgfeld

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 Burglesum[25]

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Quantitativer Handlungsbedarf	■■◘	■■■
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	33.069 (rd. +1,4 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	11.130 m²	1.640 m²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,34 m²	0,05 m²
Sortimentsspezifische 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 6x Lebensmitteldiscounter 4x Sonstiger Lebensmittelmarkt	2x Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	17 % Lebensmittelvollsortimenter 42 % Lebensmitteldiscounter	30 % Drogeriefachmarkt 70 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,06 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,14 m² Lebensmitteldiscounter	0,01 m² 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

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

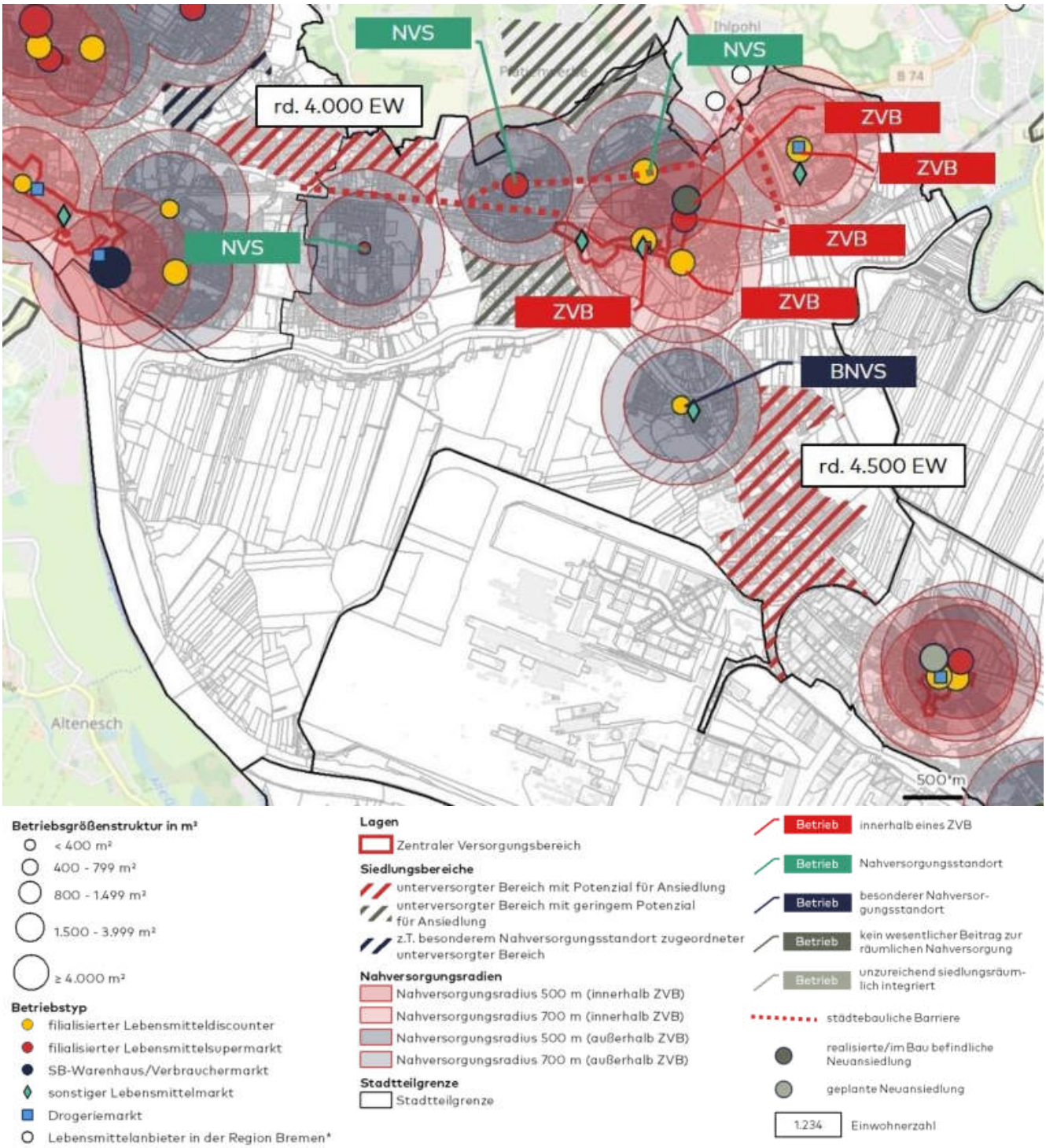


Abbildung 20: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Burglesum

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 Verkaufsflächenausstattung auf, welche sich in einer Zentralität von rd. 98 % widerspiegelt. Findorff kann somit die vorhandene Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel fast vollumfänglich binden. Das Verhältnis zwischen 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 Verkaufsflächenausstattung 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 Findorff[26]

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Quantitativer Handlungsbedarf	■□□	■■■
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	25.496 (rd. -0,4 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	9.840 m²	1.010 m²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,37 m²	0,04 m²
Sortimentsspezifische 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 3x Sonstiger Lebensmittelmarkt	1x Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	42 % Lebensmittelvollsortimenter 26 % Lebensmitteldiscounter	28 % Drogeriefachmarkt 72 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,16 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,10 m² Lebensmitteldiscounter	0,01 m² 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

[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.

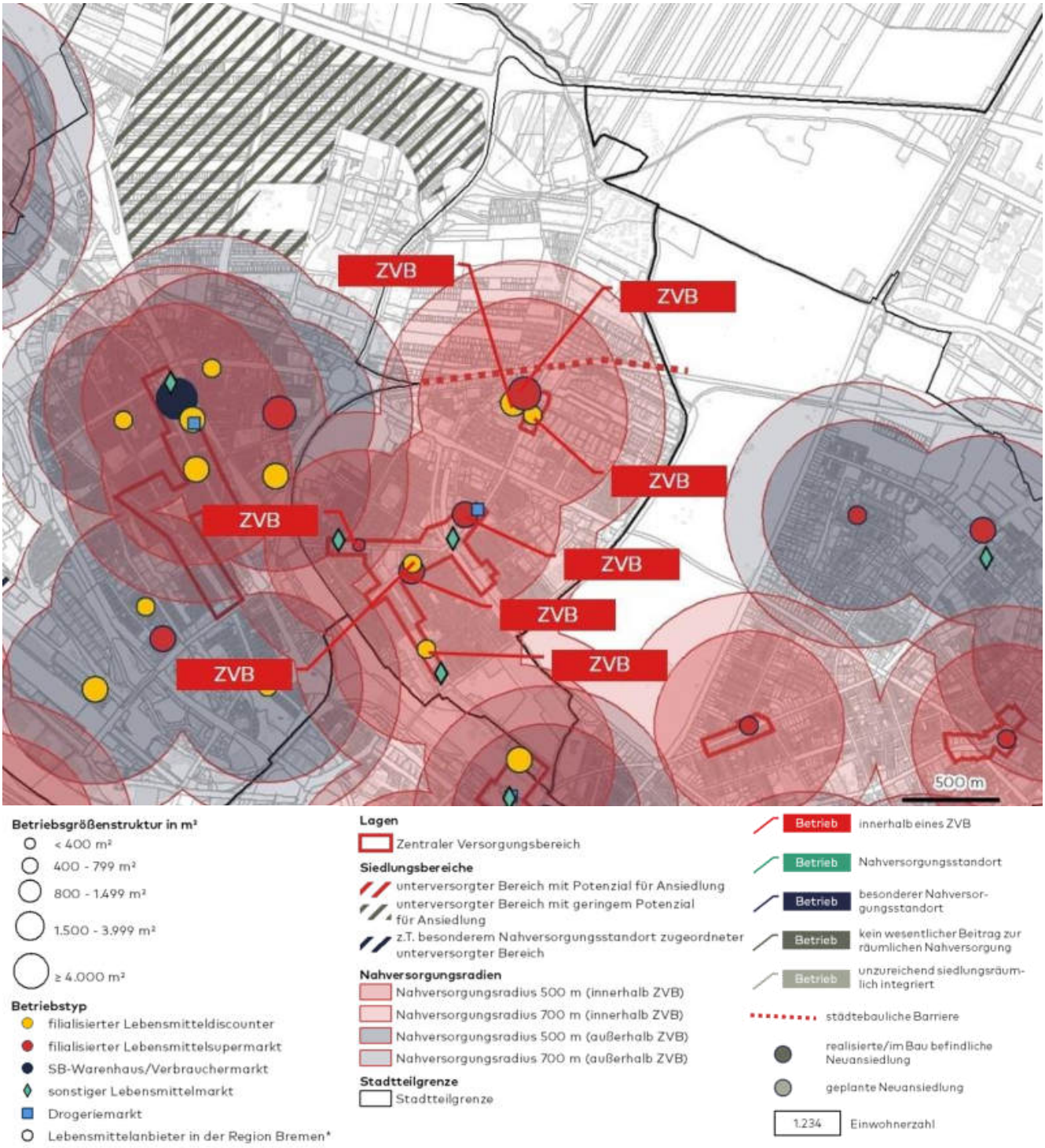


Abbildung 21: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Findorff

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. Waterfront[27]

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	■□□			□□□		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	37.562 (rd. +1,6 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	15.970 m²			5.560 m²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,44 m²			0,13 m²		
Sortimentsspezifische Zentralität	112 %			193 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	46 % ZVB	29 % siL	25 % niL	37 % ZVB	8 % siL	55 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 4x Supermarkt 8x Lebensmitteldiscounter 5x Sonstiger Lebensmittelmarkt			5x Drogeriefachmarkt		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	27 % Lebensmittelvollsortimenter 41 % Lebensmitteldiscounter			63 % Drogeriefachmarkt 37 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,20 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,13 m² Lebensmitteldiscounter			0,09 m² 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

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

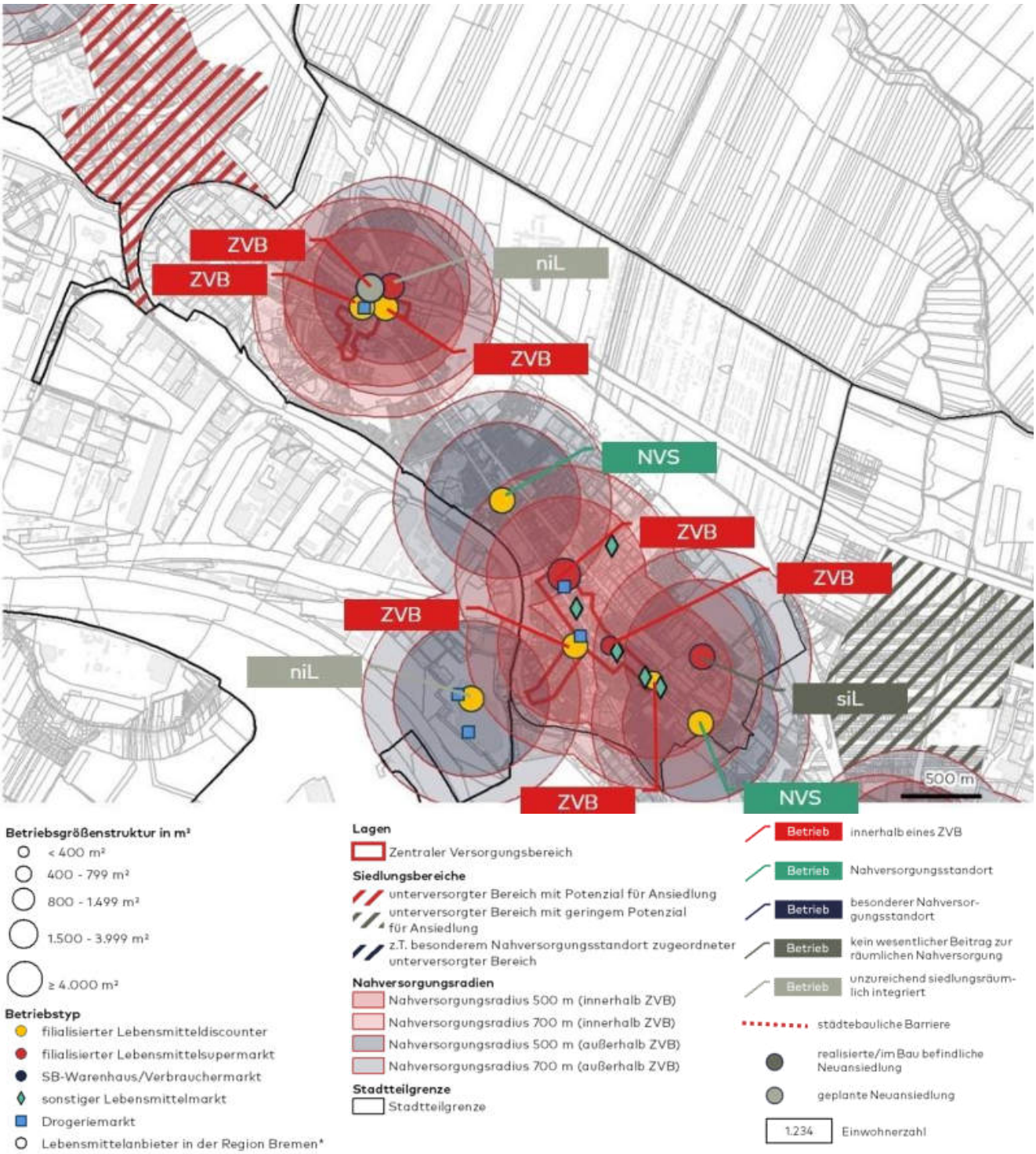


Abbildung 22: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Gröpelingen

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

Gröpelingens Nahversorgungsstruktur zeigt eine überdurchschnittliche Ausstattung auf quantitativer Ebene für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Ebenfalls ist die räumliche Nahversorgung weitestgehend als gut zu bewerten, wobei ein nicht unerheblicher Anteil der Lebensmittelanbieter in nicht integrierten Lagen bzw. 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 Hemelingen[28]

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Quantitativer Handlungsbedarf	□□□	■□□
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	43.896 (rd. +1,2 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	28.170 m²	3.830 m²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,66 m²	0,09 m²
Sortimentsspezifische 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 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,10 m² Lebensmitteldiscounter	0,02 m² 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).

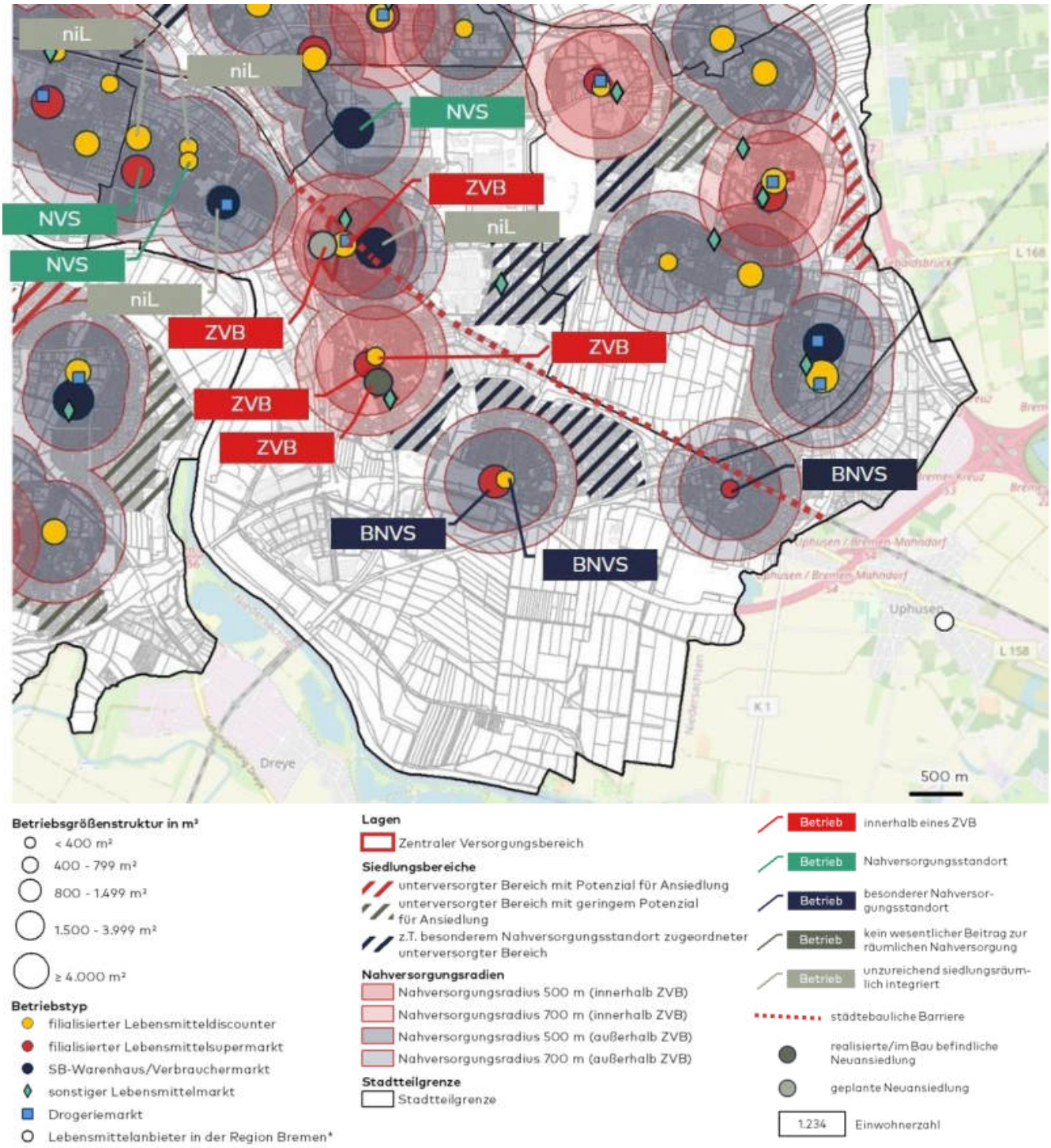


Abbildung 23: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Hemelingen

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-Lehe[29]

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	■◘□			■■□		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	26.857 (rd. +2,2 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	10.720 m²			1.920 m²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,41 m²			0,07 m²		
Sortimentsspezifische 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 Sonstiger Lebensmittelmarkt			2x Drogeriefachmarkt		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	58 % Lebensmittelvollsortimenter 22 % Lebensmitteldiscounter			50 % Drogeriefachmarkt 50 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,23 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,09 m² Lebensmitteldiscounter			0,04 m² 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.

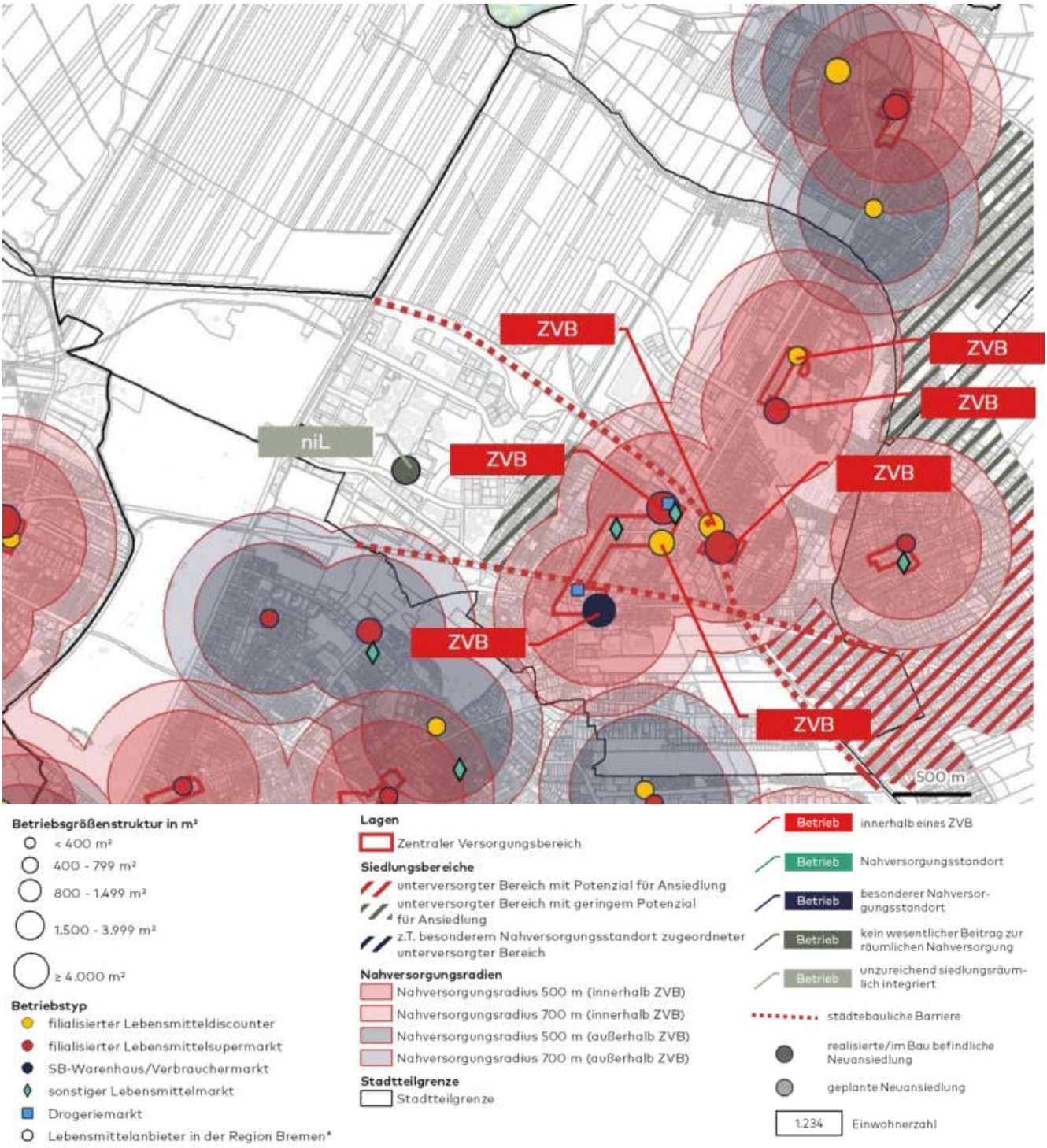


Abbildung 24: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Horn-Lehe

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 (Verkaufsflächenausstattung 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 Huchting[30]

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Quantitativer Handlungsbedarf	■□□	□□□
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	30.427 (rd. +0,2 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	13.040 m²	2.270 m²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,44 m²	0,08 m²
Sortimentsspezifische Zentralität	110 %	104 %
Verkaufsfläche nach Lagebereich	35 % ZVB; 44 % siL; 21 % niL	75 % ZVB; 18 % siL; 7 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Supermarkt 6x Lebensmitteldiscounter 4x Sonstiger Lebensmittelmarkt	2x Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	32 % Lebensmittelvollsortimenter 36 % Lebensmitteldiscounter	37 % Drogeriefachmarkt 63 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,14 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,15 m² Lebensmitteldiscounter	0,03 m² 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 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 Mittelshuchting 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.

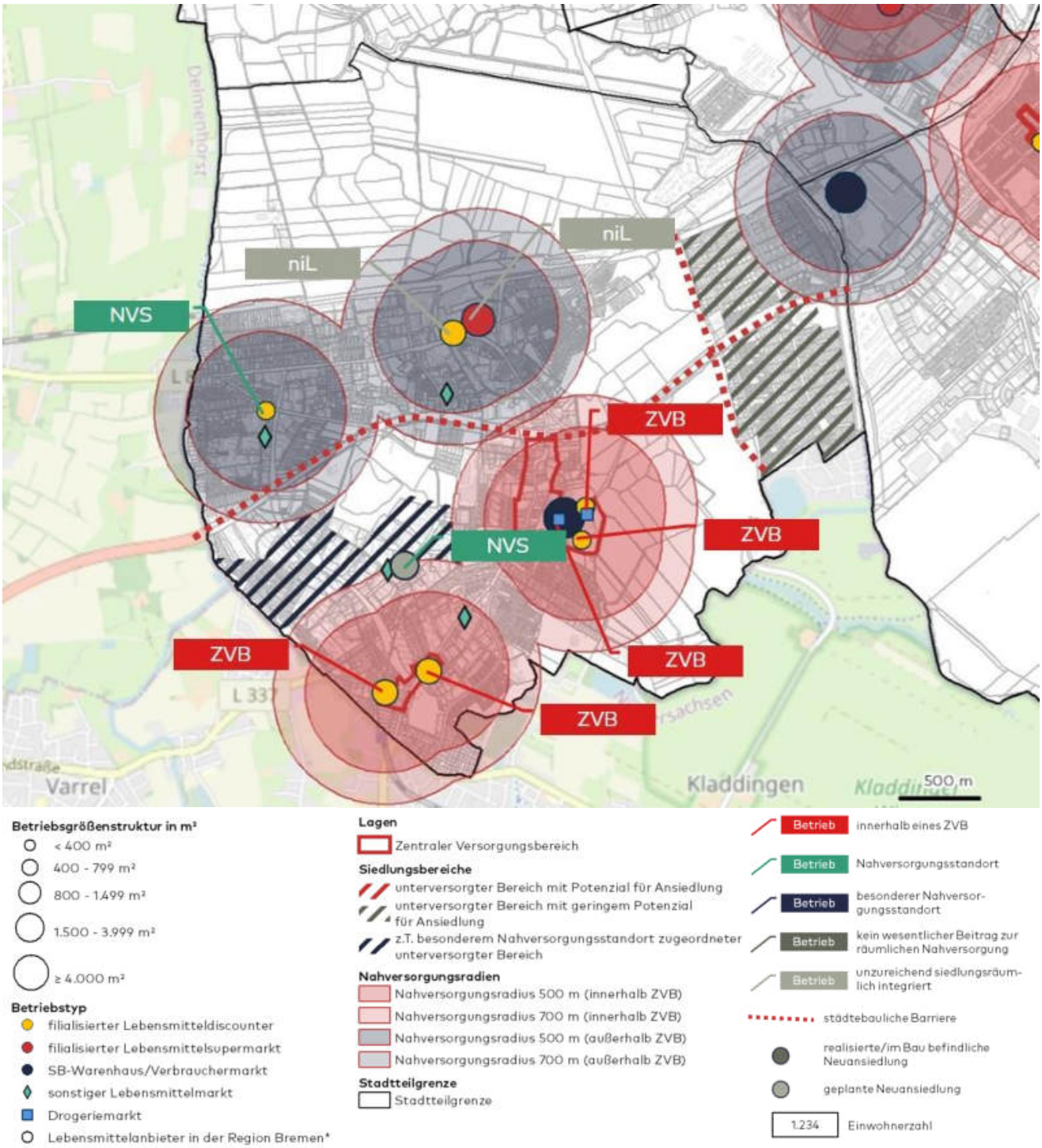


Abbildung 25: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Huchting

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 quantitaiver 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 Mitte[31]

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Quantitativer Handlungsbedarf	□□□	□□□
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	18.476 (rd. -0,1 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	15.090 m²	6.350 m²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,84 m²	0,35 m²
Sortimentsspezifische Zentralität	244 %	574 %
Verkaufsfläche nach Lagebereich	86 % ZVB; 14 % siL; 0 % niL	96 % ZVB; 4 % siL; 0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 3x Supermarkt 5x Lebensmitteldiscounter 7x Sonstiger Lebensmittelmarkt	7x Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	14 % Lebensmittelvollsortimenter 18 % Lebensmitteldiscounter	42 % Drogeriefachmarkt 58 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,12 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,15 m² Lebensmitteldiscounter	0,15 m² 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

[31] Bekannte Änderungen seit der Erhebung (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Eröffnung eines Lebensmittelsupermarkts und eines Drogeriefachmarkts im City-Gate, Umnutzung eines Lebensmittelsicounters 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).

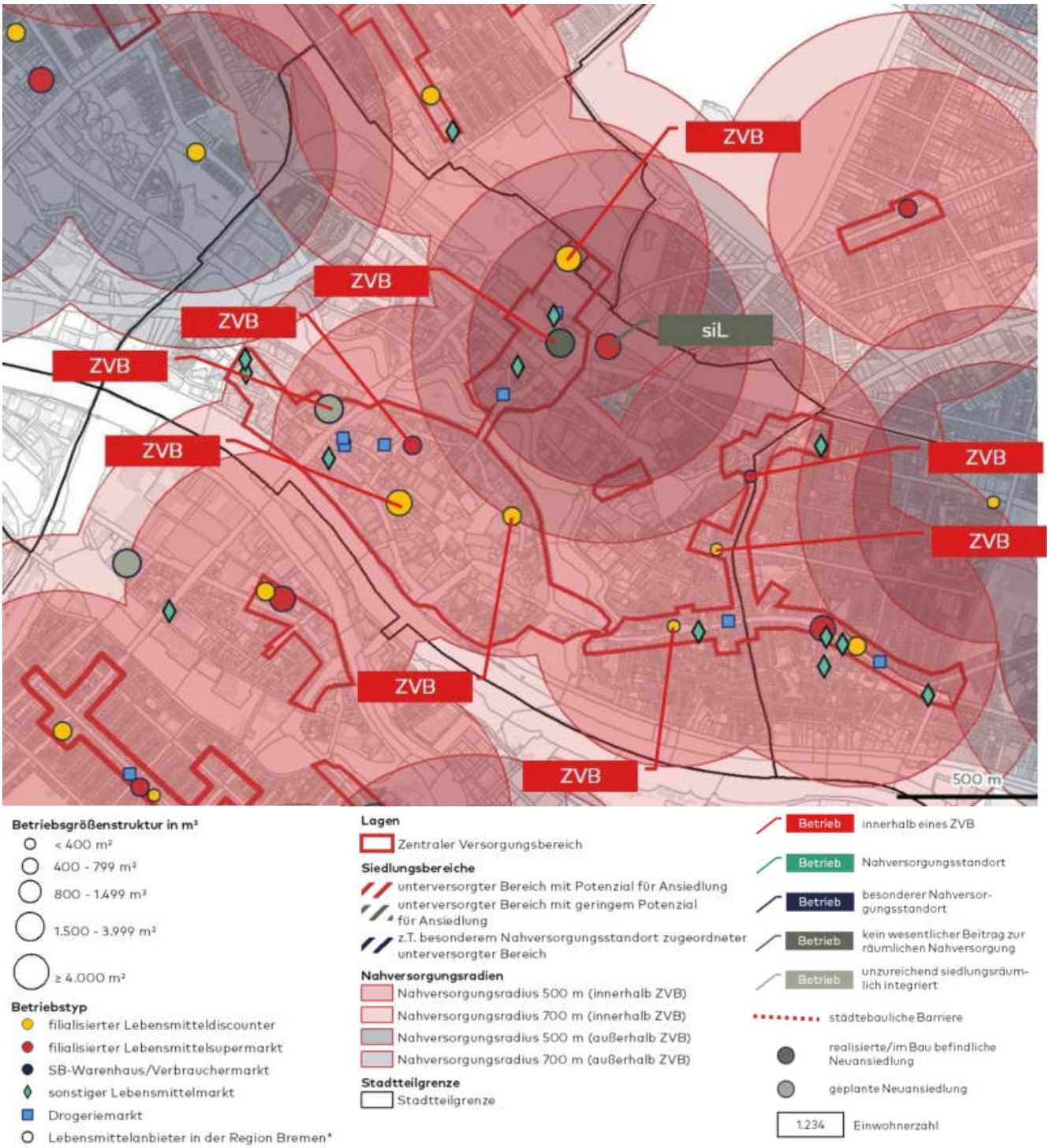


Abbildung 26: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Mitte

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 (Lebensmittelanbieter am Hauptbahnhof und möglicherweise Sparkassenareal) insbesondere quantitativ weiter verbessern.

Insgesamt wird für den Stadtteil Mitte keine umfassende Ausweitung der Verkaufsfläche empfohlen, um ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsangebot auch in den weiteren Stadtteilen 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 Neustadt[32]

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Quantitativer Handlungsbedarf	■□□	■■◘
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	45.889 (rd. +2,7 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	20.960 m²	2.660 m²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,47 m²	0,06 m²
Sortimentsspezifische Zentralität	119 %	76 %
Verkaufsfläche nach Lagebereich	32 % ZVB / 32 % siL / 36 % niL	41 % ZVB / 24 % siL / 35 % niL
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 4x Supermarkt 8x Lebensmitteldiscounter 5x Sonstiger Lebensmittelmarkt	3x Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	46 % Lebensmittelvollsortimenter 21 % Lebensmitteldiscounter	27 % Drogeriefachmarkt 73 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,21 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,10 m² Lebensmitteldiscounter	0,02 m² 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

[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.

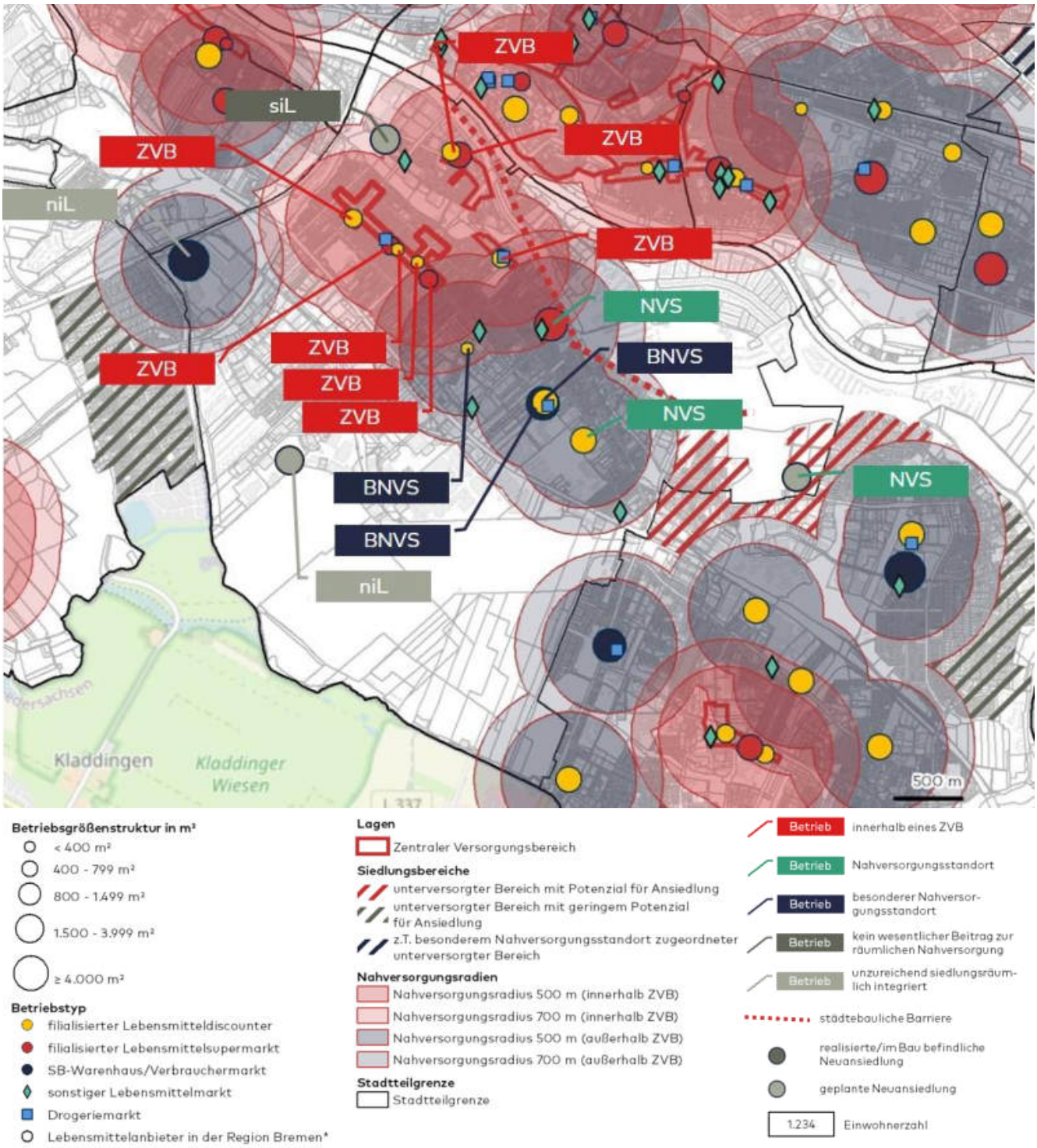


Abbildung 27: Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Neustadt

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 Nahversorgungstandorte (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 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	2.700 m²	220 m²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,21 m²	0,02 m²
Sortimentsspezifische Zentralität	43 %	17 %
Verkaufsfläche nach Lagebereich	71 % ZVB; 29 % siL; 0 % niL	82 % ZVB; 18 % siL; 0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 2x Supermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 1x Sonstiger Lebensmittelmarkt	0x Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	40 % Lebensmittelvollsortimenter 28 % Lebensmitteldiscounter	0 % Drogeriefachmarkt 100 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,08 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,06 m² Lebensmitteldiscounter	0,00 m² 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

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.

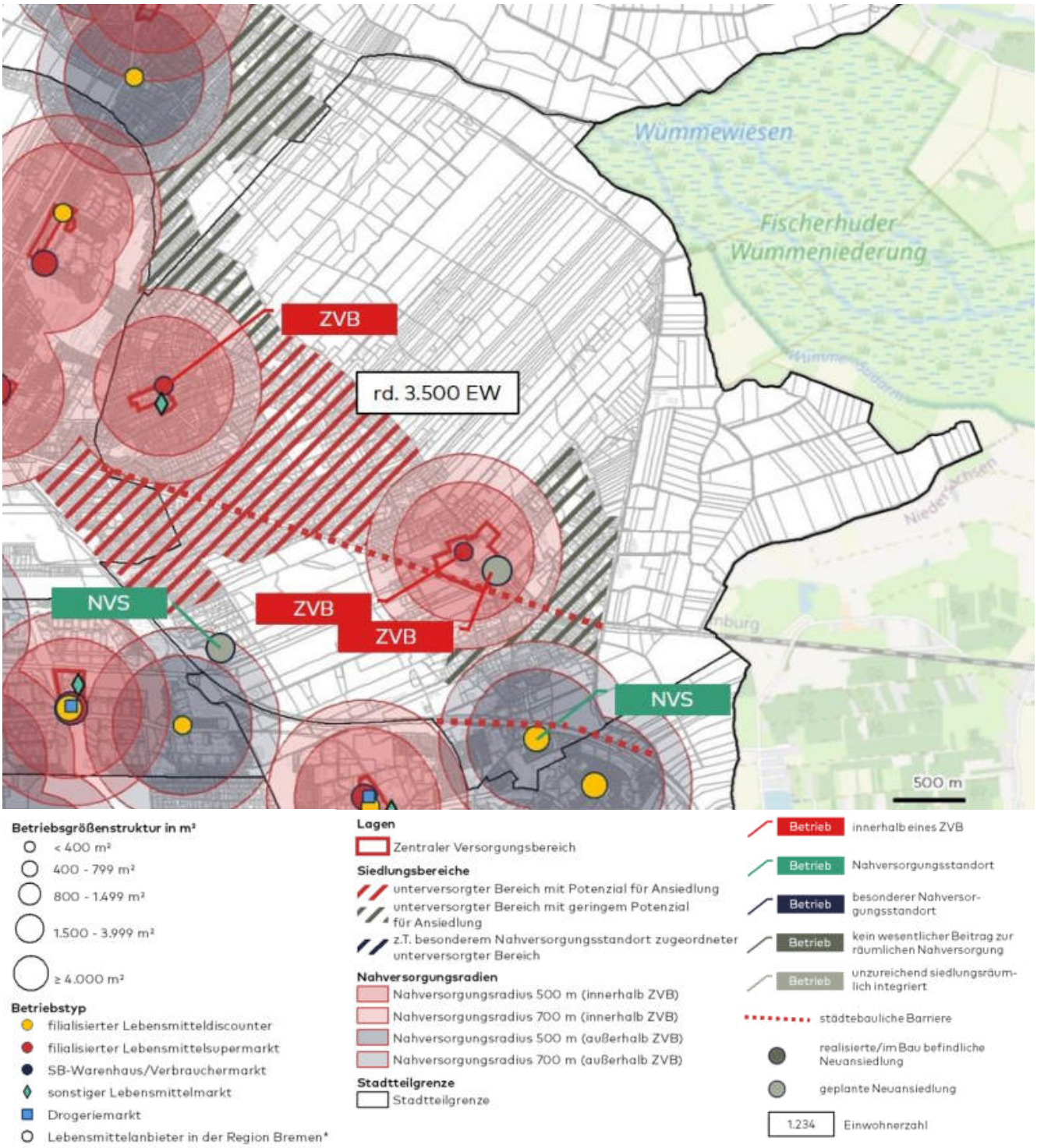


Abbildung 28: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Oberneuland

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 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	17.210 m²	2.640 m²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,48 m²	0,07 m²
Sortimentsspezifische 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 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,14 m² Lebensmitteldiscounter	0,02 m² 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 angeschlossenem Drogeriefachmarkt im Westen des Stadtteils eine besondere Nahversorgungsfunktion aufgrund der guten quantitativen und qualitativen Ausstattung zugesprochen werden. Die weiteren Lebensmitteldiscounter hingegen sind nicht städtebaulich integriert oder leisten keinen wesentlichen Beitrag zur Nahversorgung aufgrund von starken Überschneidungen der Nahversorgungsradien (vgl. nachfolgende Abbildung).

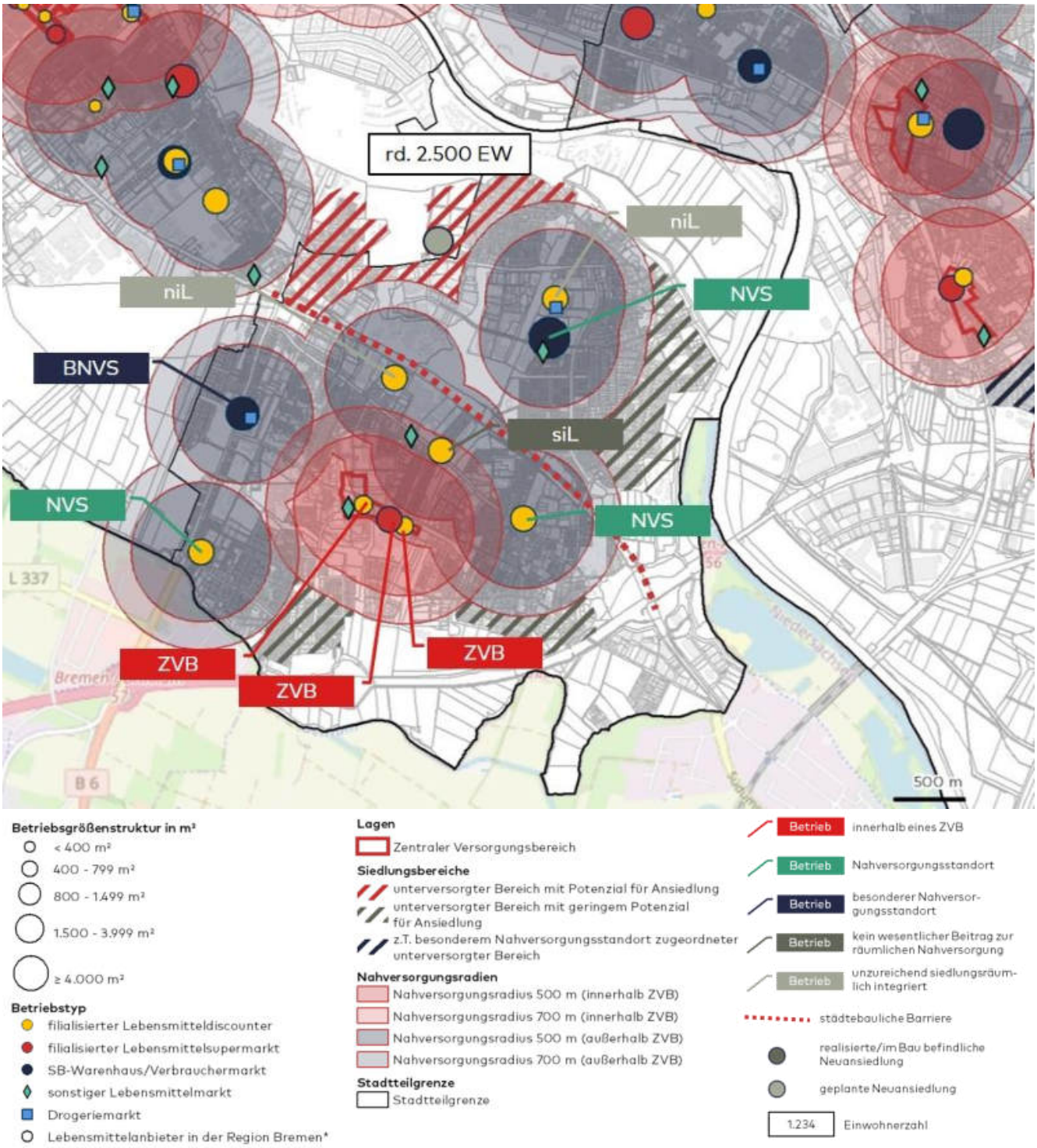


Abbildung 29: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Obervieland

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 Nahversorgungstandorte (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 Osterholz[33]

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Quantitativer Handlungsbedarf	□□□	□□□
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	37.730 (rd. +2,4 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	21.580 m²	4.630 m²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,57 m²	0,12 m²
Sortimentsspezifische 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 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,15 m² Lebensmitteldiscounter	0,04 m² 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 siedlungsräumlichen Integration keine Nahversorgungsfunktion zugesprochen werden (vgl. nachfolgende Abbildung).

Trotz einer sehr hohen quantitativen Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich existieren drei größere unterversorgte Siedlungslagen in Osterholz. Im Ortsteil Tenever ist durch die Schließung eines Lebensmitteldiscounters eine unterversorgte Siedlungslage mit rd. 6.000 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).

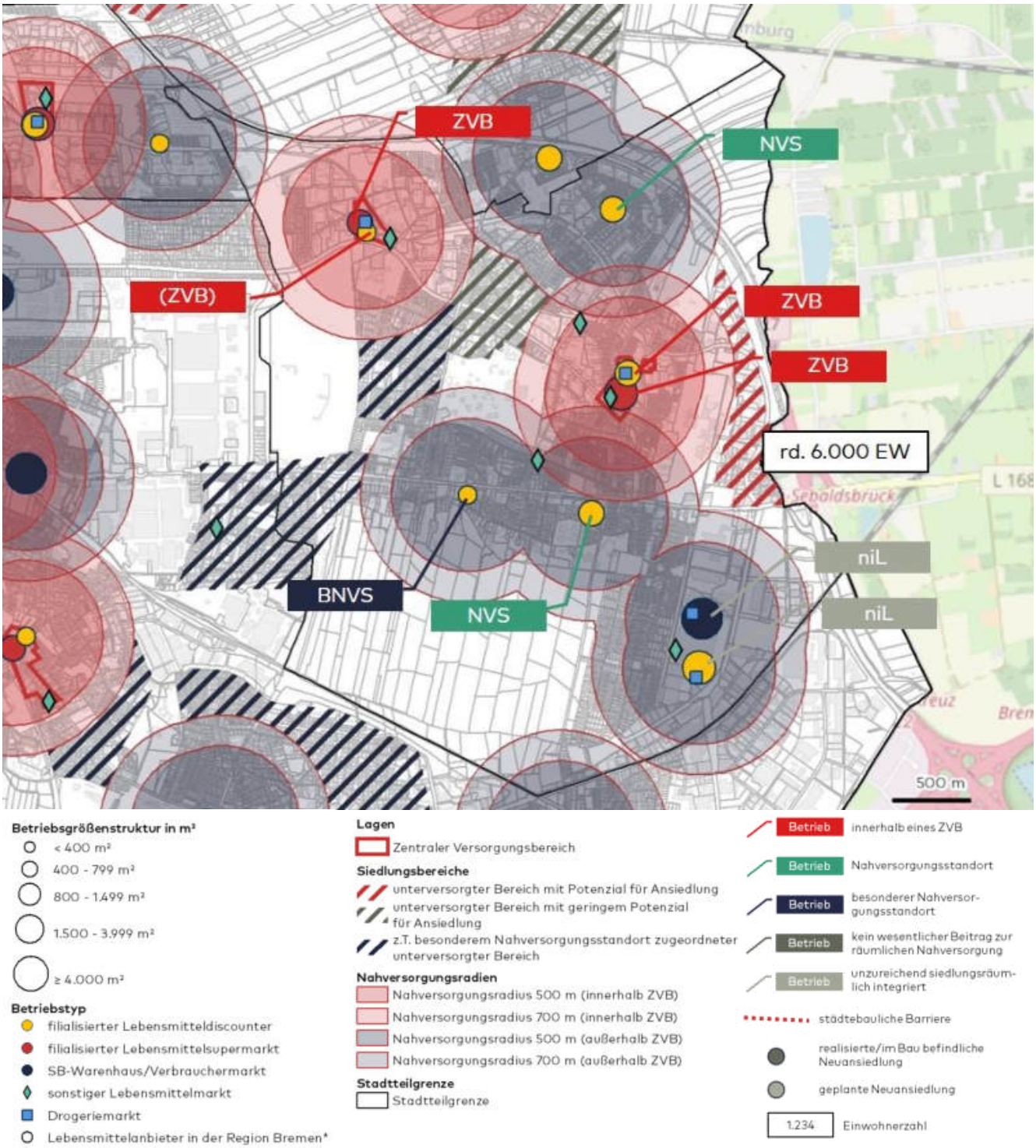


Abbildung 30: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Osterholz

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 Nahversorgungstandorte (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 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	9.490 m²	1.620 m²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,32 m²	0,05 m²
Sortimentsspezifische Zentralität	79 %	69 %
Verkaufsfläche nach Lagebereich	47 % ZVB; 53 % siL; 0 % niL	51 % ZVB; 49 % siL; 0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 2x Supermarkt 5x Lebensmitteldiscounter 6x Sonstiger Lebensmittelmarkt	2x Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	27 % Lebensmittelvollsortimenter 26 % Lebensmitteldiscounter	31 % Drogeriefachmarkt 69 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,09 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,08 m² Lebensmitteldiscounter	0,02 m² 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

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.

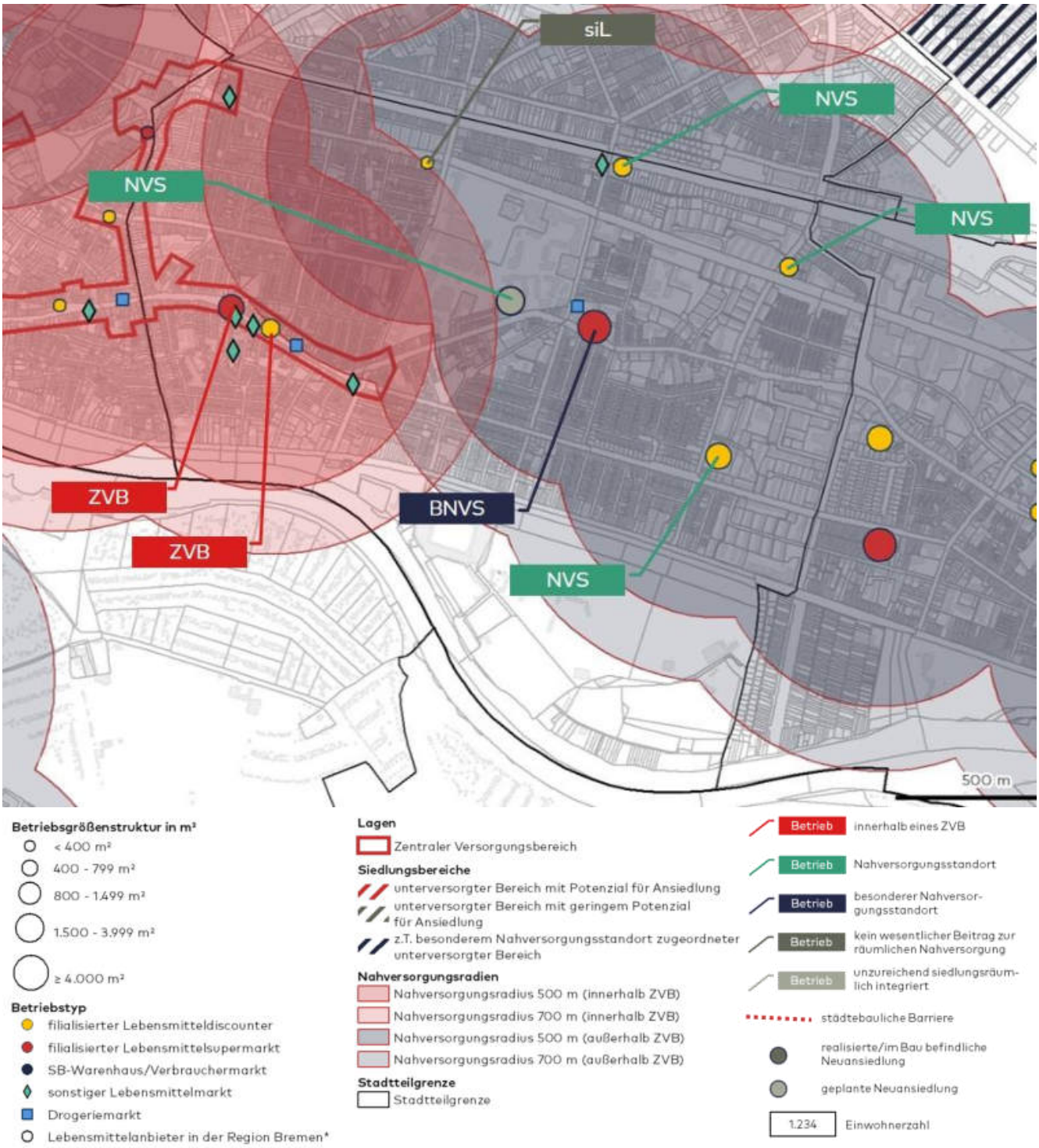


Abbildung 31: Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Östlichen Vorstadt

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 Nahversorgungstandorte (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 Verkaufsflächenausstattungen (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 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	5.620 m²	770 m²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,15 m²	0,02 m²
Sortimentsspezifische Zentralität	29 %	22 %
Verkaufsfläche nach Lagebereich	33 % ZVB / 67 % siL / 0 % niL	40 % ZVB / 60 % siL / 0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 4x Supermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 2x Sonstiger Lebensmittelmarkt	0x Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	46 % Lebensmittelvollsortimenter 9 % Lebensmitteldiscounter	0 % Drogeriefachmarkt 100 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,07 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,01 m² Lebensmitteldiscounter	0,00 m² 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

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.

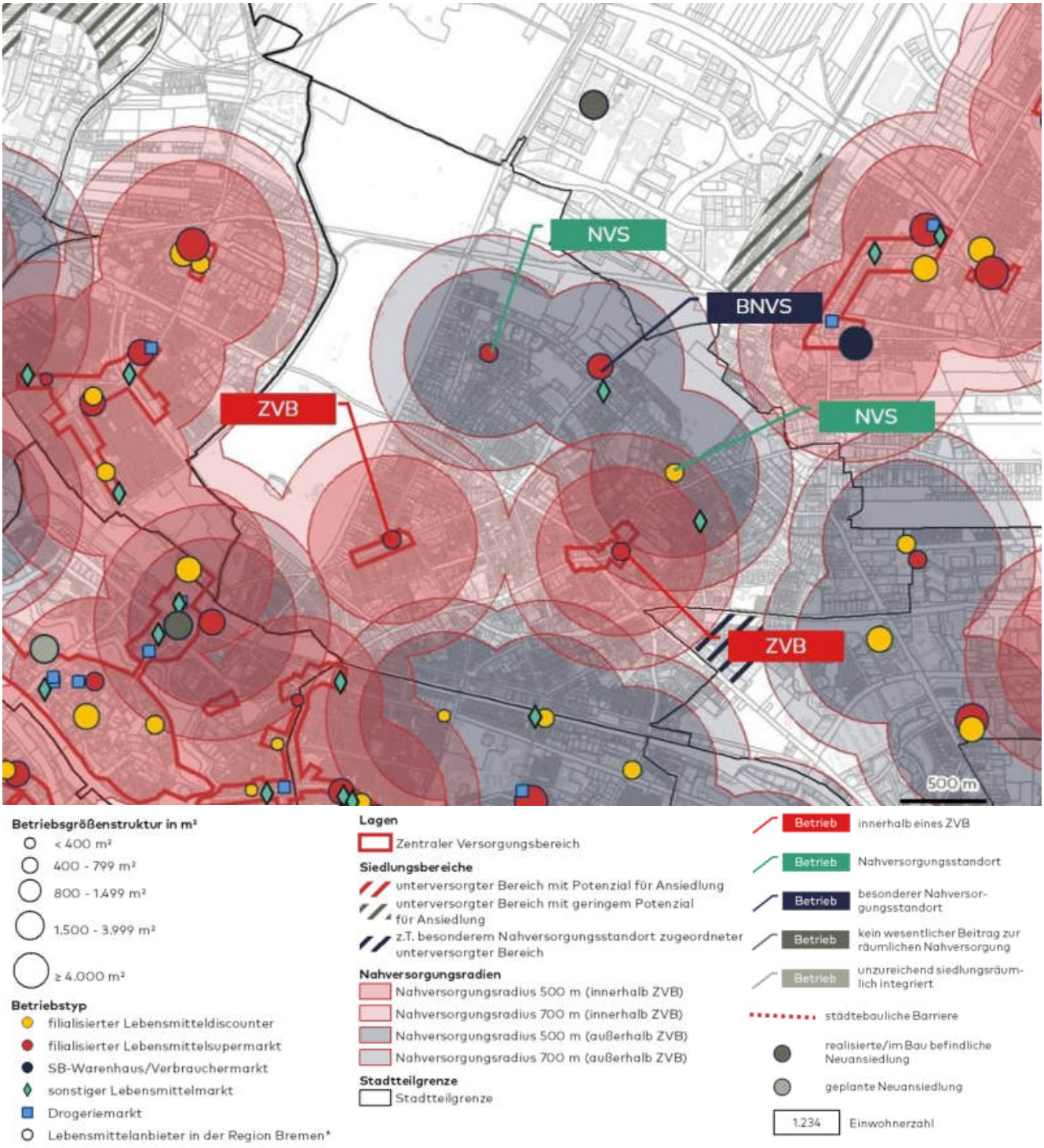


Abbildung 32: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Schwachhausen

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 Nahversorgungstandorte (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 sortimentsspezifische 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 Vahr[35]

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Quantitativer Handlungsbedarf	■□□	■■■
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	27.145 (rd. +1,0 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	10.560 m²	1.200 m²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,39 m²	0,04 m²
Sortimentsspezifische 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 Sonstiger Lebensmittelmarkt	1x Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	46 % Lebensmittelvollsortimenter 26 % Lebensmitteldiscounter	20 % Drogeriefachmarkt 80 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,18 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,10 m² Lebensmitteldiscounter	0,00 m² 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

[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).

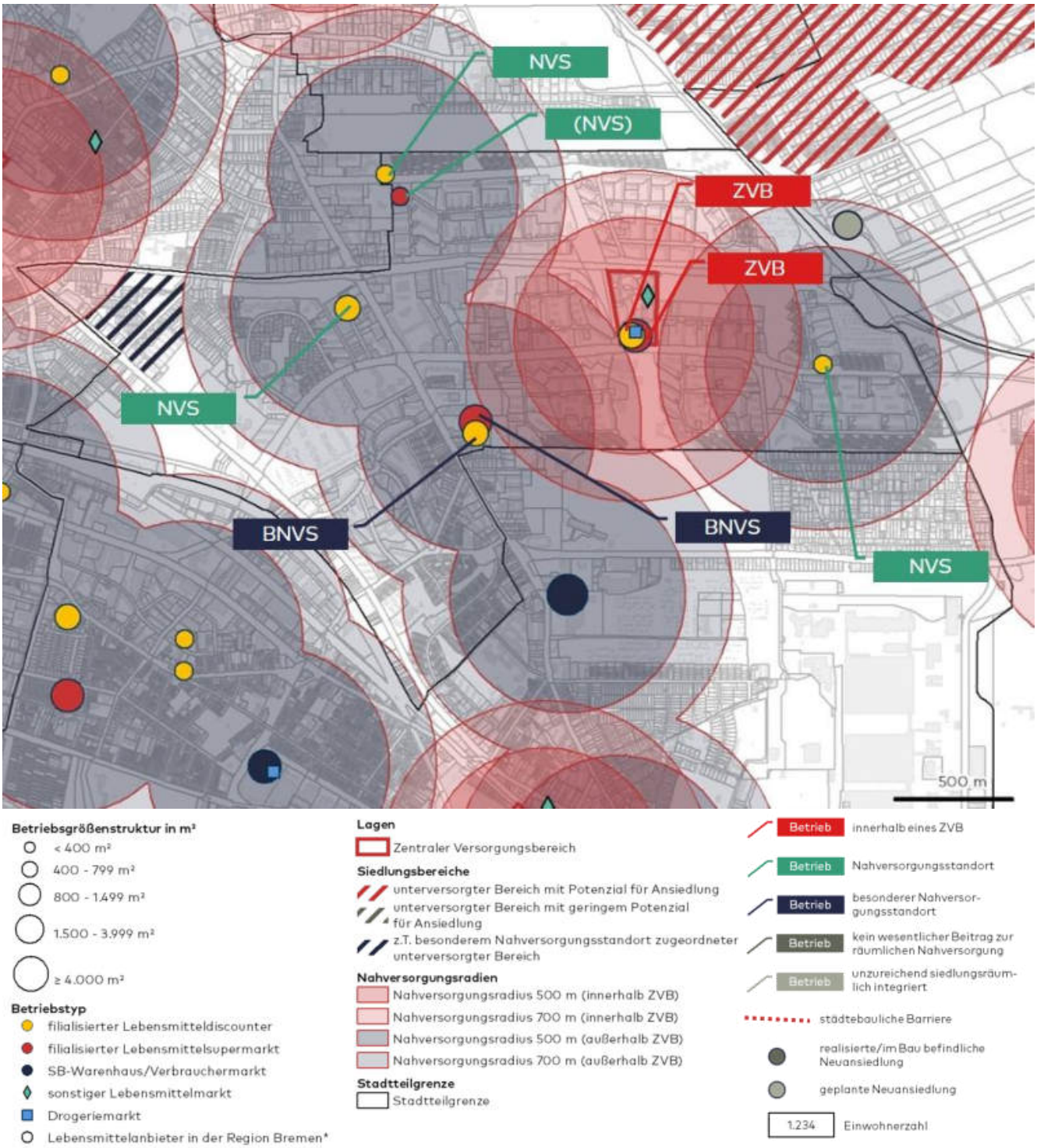


Abbildung 33: Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Vahr

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 Nahversorgungstandorte (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 nahversorgungsrelevanten 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 discountorientieren 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 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	16.630 m²	3.100 m²
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,50 m²	0,09 m²
Sortimentsspezifische Zentralität	119 %	121 %
Verkaufsfläche nach Lagebereich	29 % ZVB; 61 % siL; 10 % niL	66 % ZVB; 33 % siL; 1 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 3x Supermarkt 6x Lebensmitteldiscounter 5x Sonstiger Lebensmittelmarkt	2x Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	40 % Lebensmittelvollsortimenter 27 % Lebensmitteldiscounter	29 % Drogeriefachmarkt 71 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,19 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,13 m² Lebensmitteldiscounter	0,01 m² 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

Auf räumlicher Ebene besitzen die Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich eine hohe Bedeutung für die räumliche Nahversorgung. Neben den Betrieben im besonderen Stadtteilzentrum Vegesack besitzen zwei weitere Betriebe im neu ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Aumund-Hammersbeck eine Versorgungsfunktion, die über den reinen Nahbereich hinauswirkt.

Zudem weisen drei weitere Einzelhandelsstandorte eine Funktion für die räumliche Nahversorgung 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.

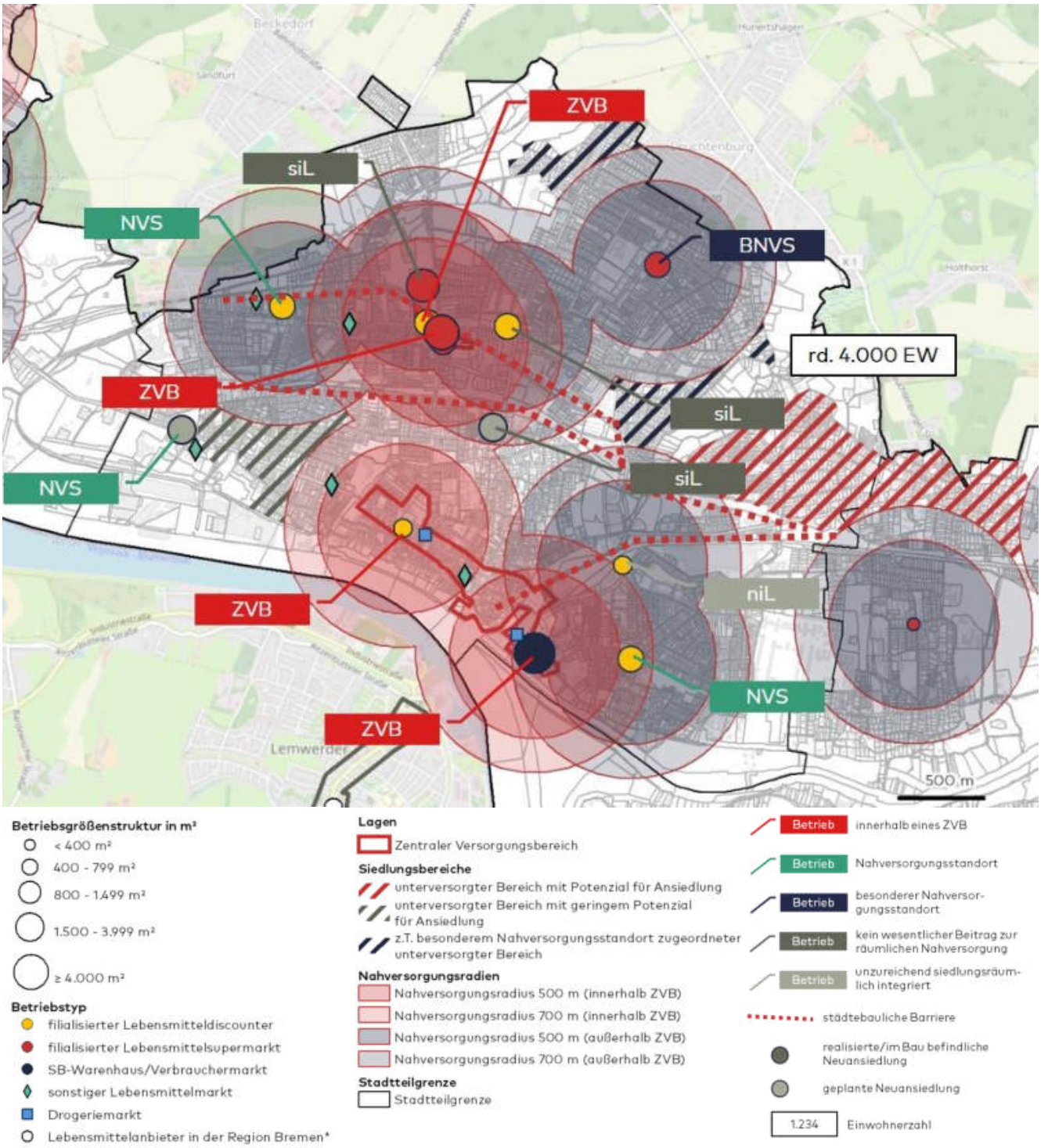


Abbildung 34: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Vegesack

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 Nahversorgungstandorte (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 Walle[36]

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	■□□			■■■		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	30.375 (rd. +7,8 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	15.370 m²			1.900 m²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,53 m²			0,07 m²		
Sortimentsspezifische 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 Sonstiger Lebensmittelmarkt			1x Drogeriefachmarkt		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	46 % Lebensmittelvollsortimenter 34 % Lebensmitteldiscounter			22 % Drogeriefachmarkt 78 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,23 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,17m² Lebensmitteldiscounter			0,03 m² 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.

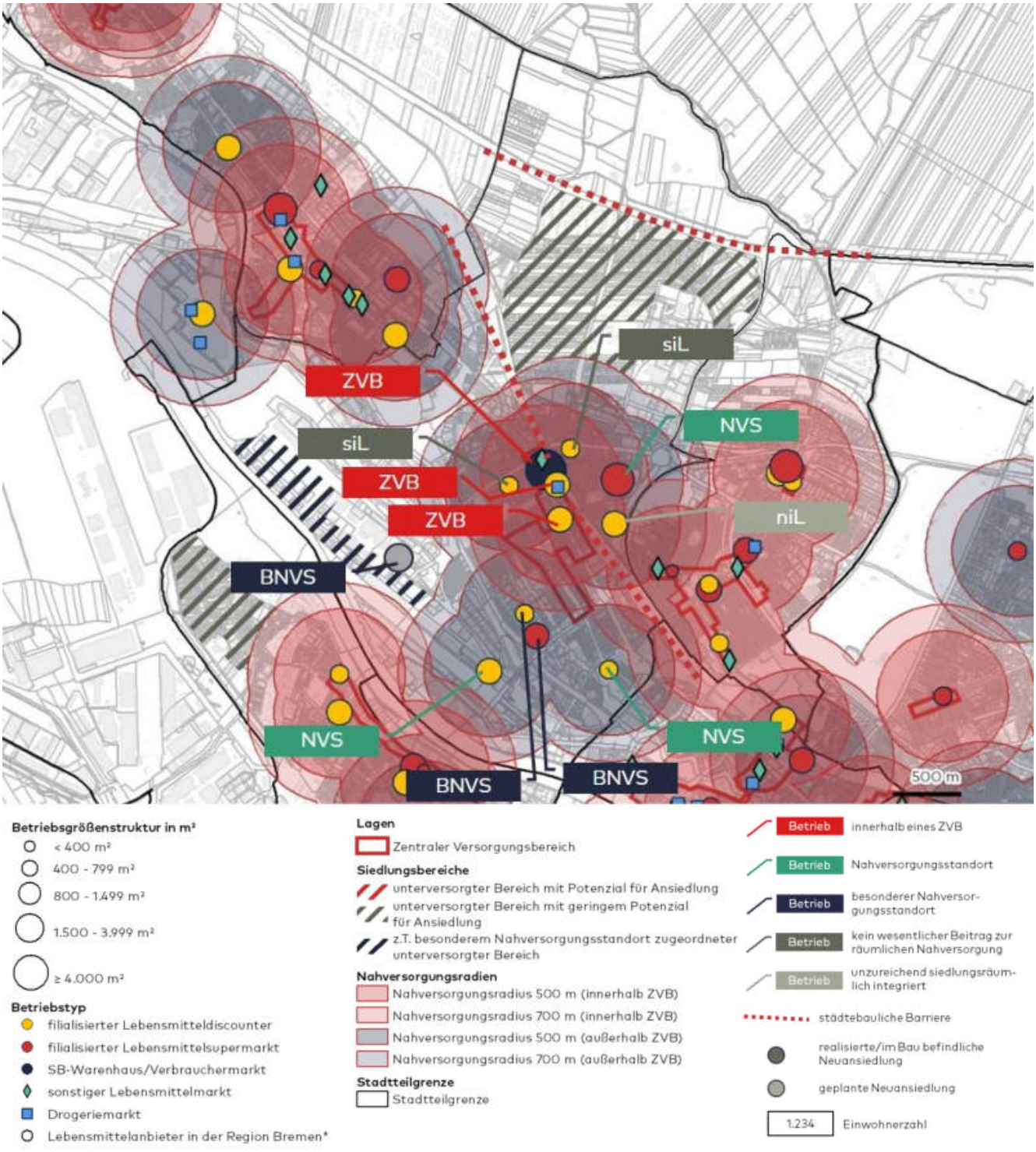


Abbildung 35: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Walle

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 Nahversorgungstandorte (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 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	6.580 m²			380 m²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,46 m²			0,03 m²		
Sortimentsspezifische Zentralität	111 %			31 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	67 % ZVB	15 % siL	18 % niL	63 % ZVB	25 % siL	12 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 3x Supermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 0x Sonstiger Lebensmittelmarkt			0x Drogeriefachmarkt		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	36 % Lebensmittelvollsortimenter 38 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 100 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,16 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,17m² Lebensmitteldiscounter			0,03 m² 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 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).

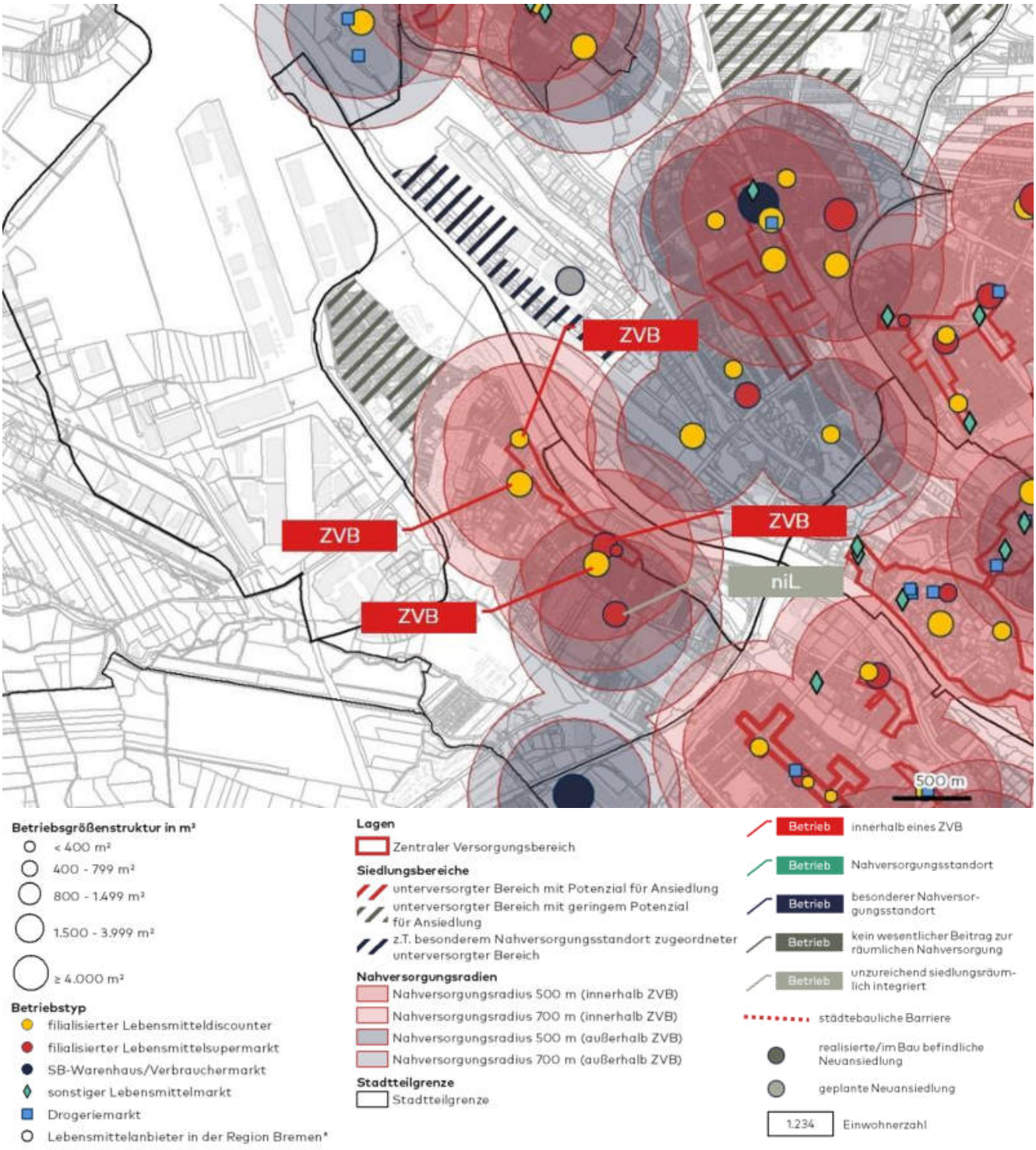


Abbildung 36: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Woltmershausen

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 stadtteilspezifischen 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

wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen. Zur möglichen Aufnahme von Einzelhandelsvorhaben in zentrale Versorgungsbereiche und die damit verbundenen Prüfkriterien vgl. Kapitel 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 NAHVERSORGUNGSPRÜFSCHEMA

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).

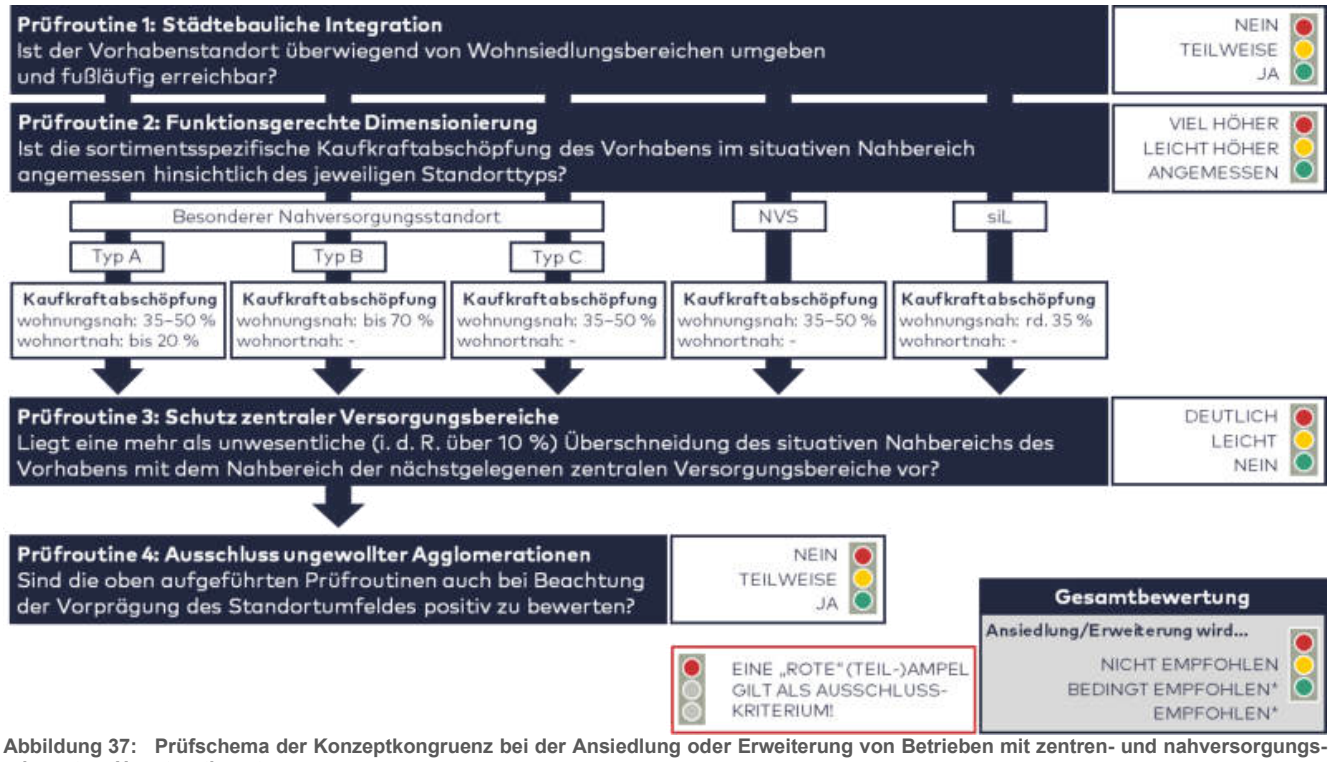


Abbildung 37: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

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 sortimentsspezifischen 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 sodann 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 % anzusetzen[39]. 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 sortimentsspezifischen 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 zu Verbesserung der flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung leisten. Standortagglomerationen (z. B. Standortverbünde aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt oder Lebensmitteldiscounter und Supermarkt) sind somit zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche Kopplungsstandorte als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär besonderen Nahversorgungsstandorten des Typs C vorbehalten sein. Daher ist bei einer ungewollten Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe stets das Nahversorgungsprüfschema (insb. Prüfroutine 2) für die gesamte Agglomeration anzuwenden.

Eine „gewollte“ Agglomeration ist (neben zentralen Versorgungsbereichen) lediglich ein besonderer Nahversorgungsstandort des Typs C. Für Vorhabenbetriebe an diesen Standorten muss für die Bewertung der Konzeptkongruenz Prüfroutine 4 nicht zur Anwendung kommen.[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 Sortimente[44] zeigt erhebliche Ausstattungsunterschiede (vgl. nachfolgende Abbildung).

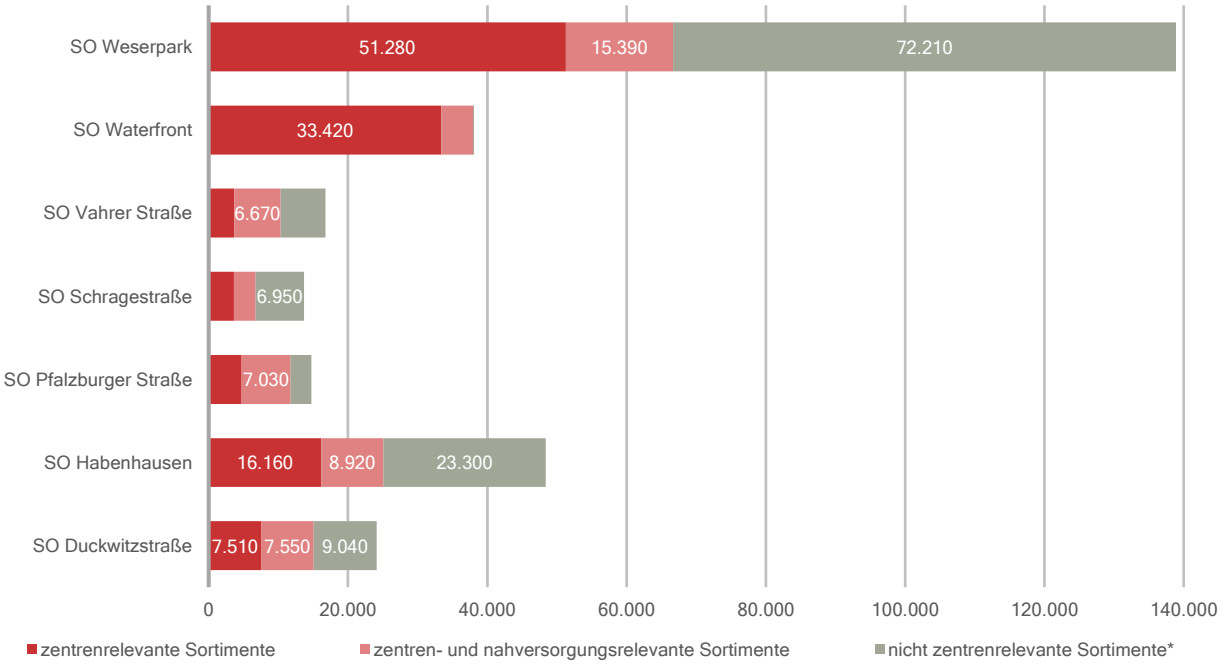


Abbildung 39: Bewertung der Sonderstandorte nach Zentrenrelevanz der Sortimente
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; * gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

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 BREMEN[46]

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 dezidierteren 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.

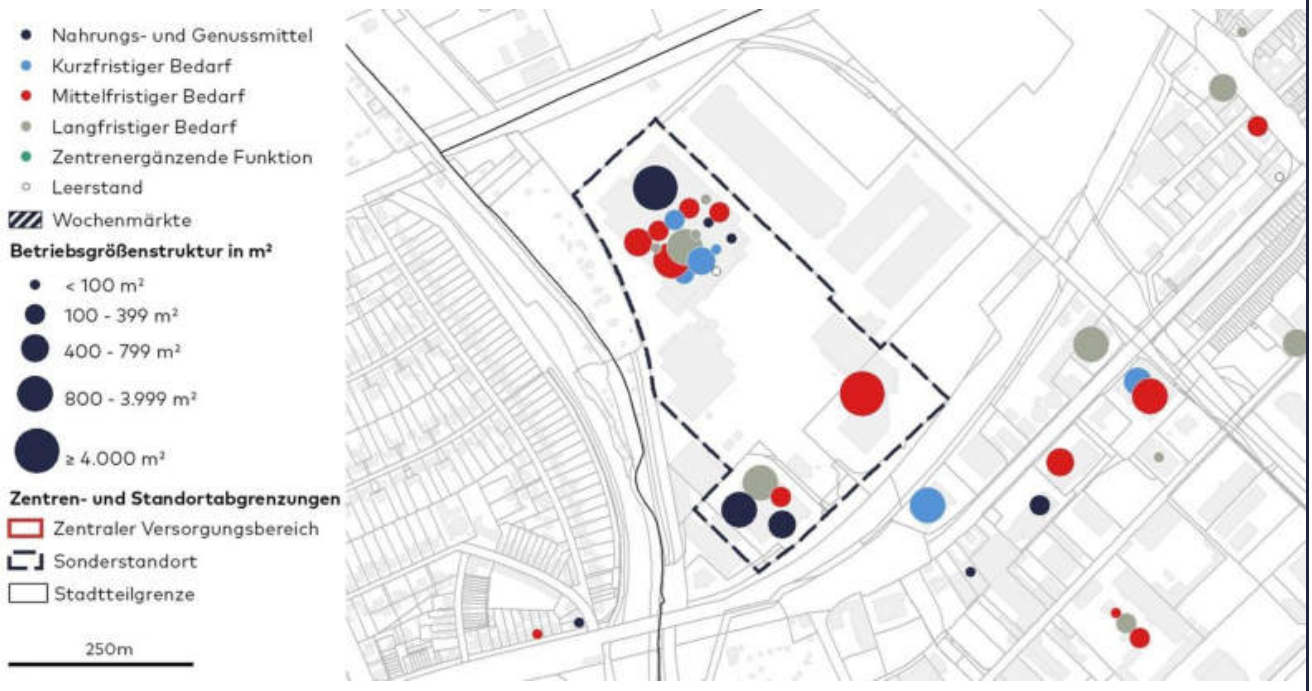
Um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu unterstützen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualifizierte Einzelhandelssteuerung zu schaffen, sollen folgende Ziele an allen Sonderstandorten gelten:

- 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

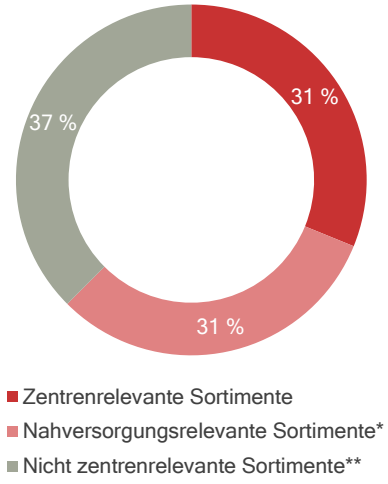
Nachfolgend werden die empfohlenen Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

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***
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**

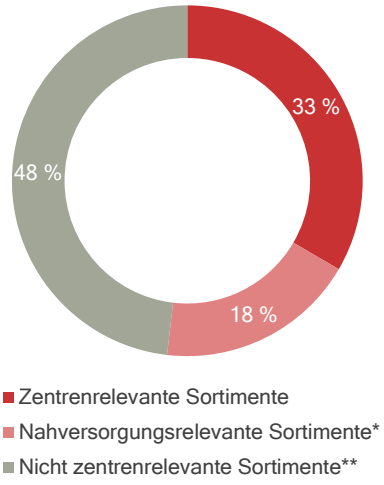
Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; *** 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 Stadtteilebene

Strukturprägende Veränderungen seit 2006

Schließung des Baumarkts im südlichen Bereich des Sonderstandorts

Empfehlungen/Zielvorstellungen

- **<u>Westlicher und nördlicher Teil</u>: 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**
- **<u>Südlicher Teil (außerhalb des Sonderstandorts)</u>: 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**

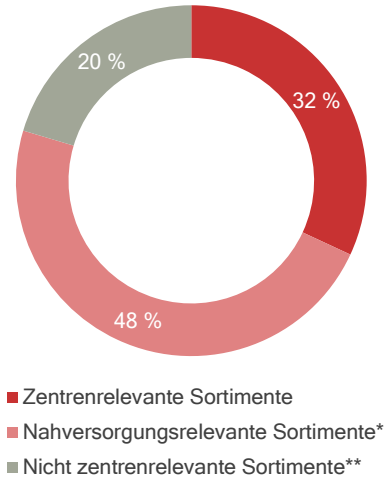
Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; *** 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 Hemelingens 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**

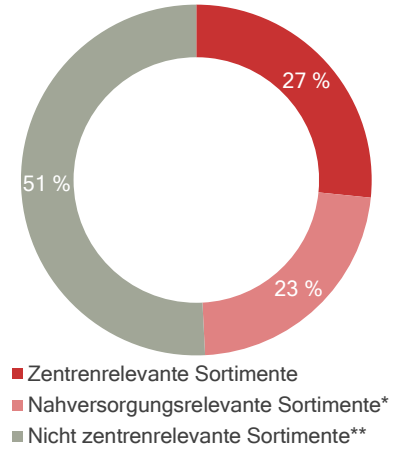
Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; *** 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 Oslebshauser 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 zentrenerelevanten Sortimenten erfolgt**

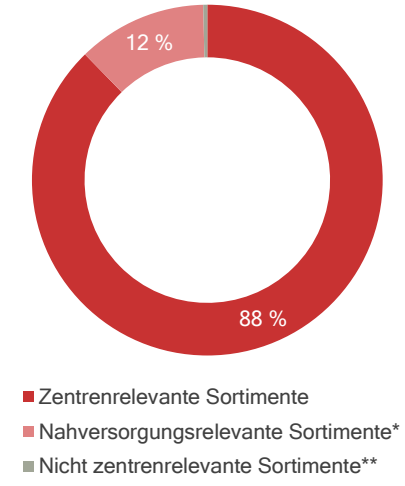
Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; *** 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**

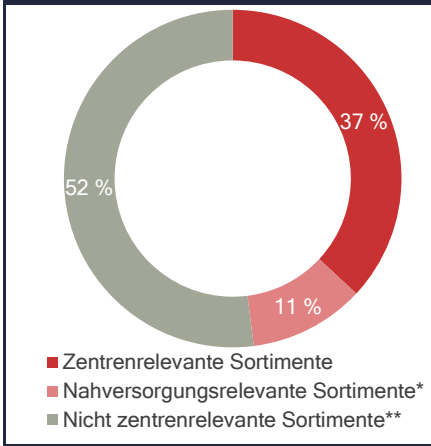
Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt

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 m²	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 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

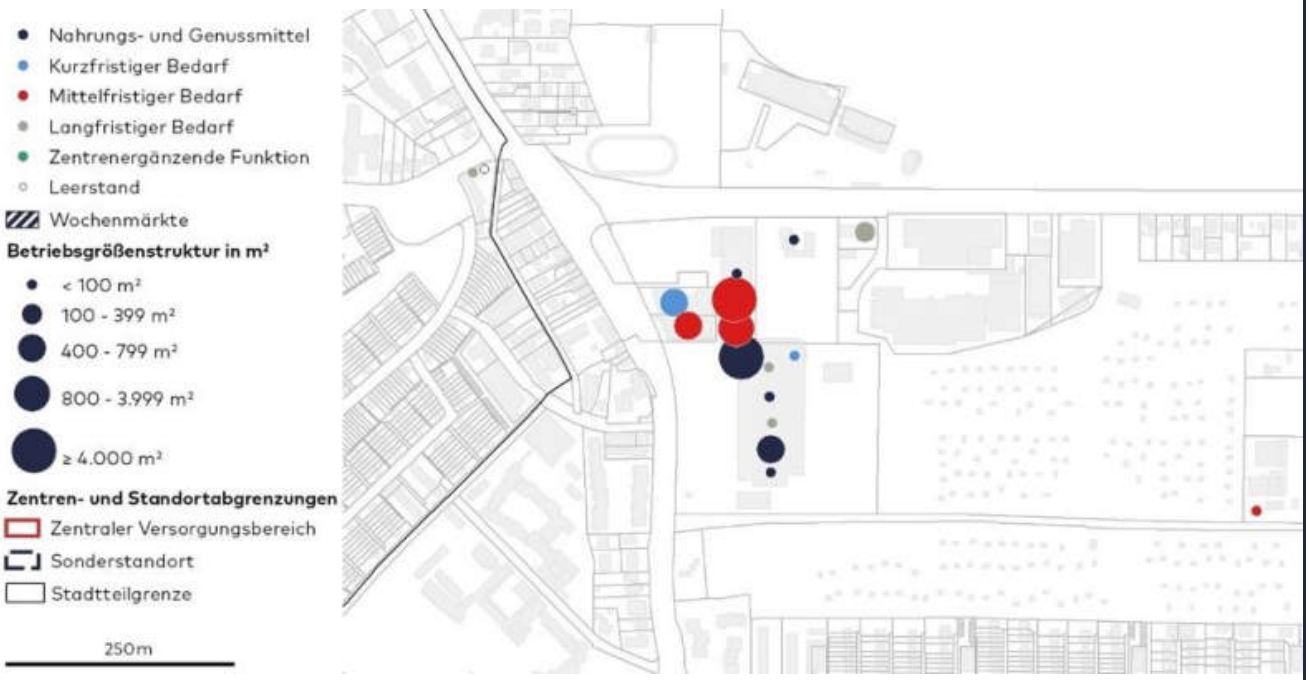
Erweiterung des Einkaufszentrums Weserpark mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche um rd. 9.000 m²

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**

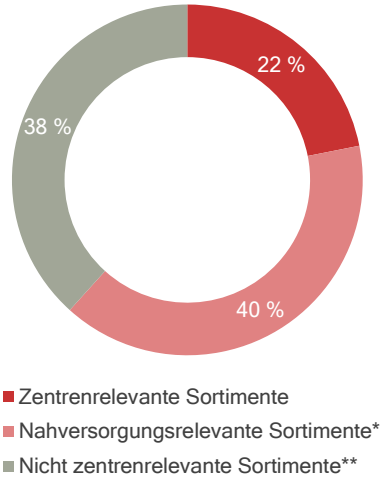
Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; *** 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 m²	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

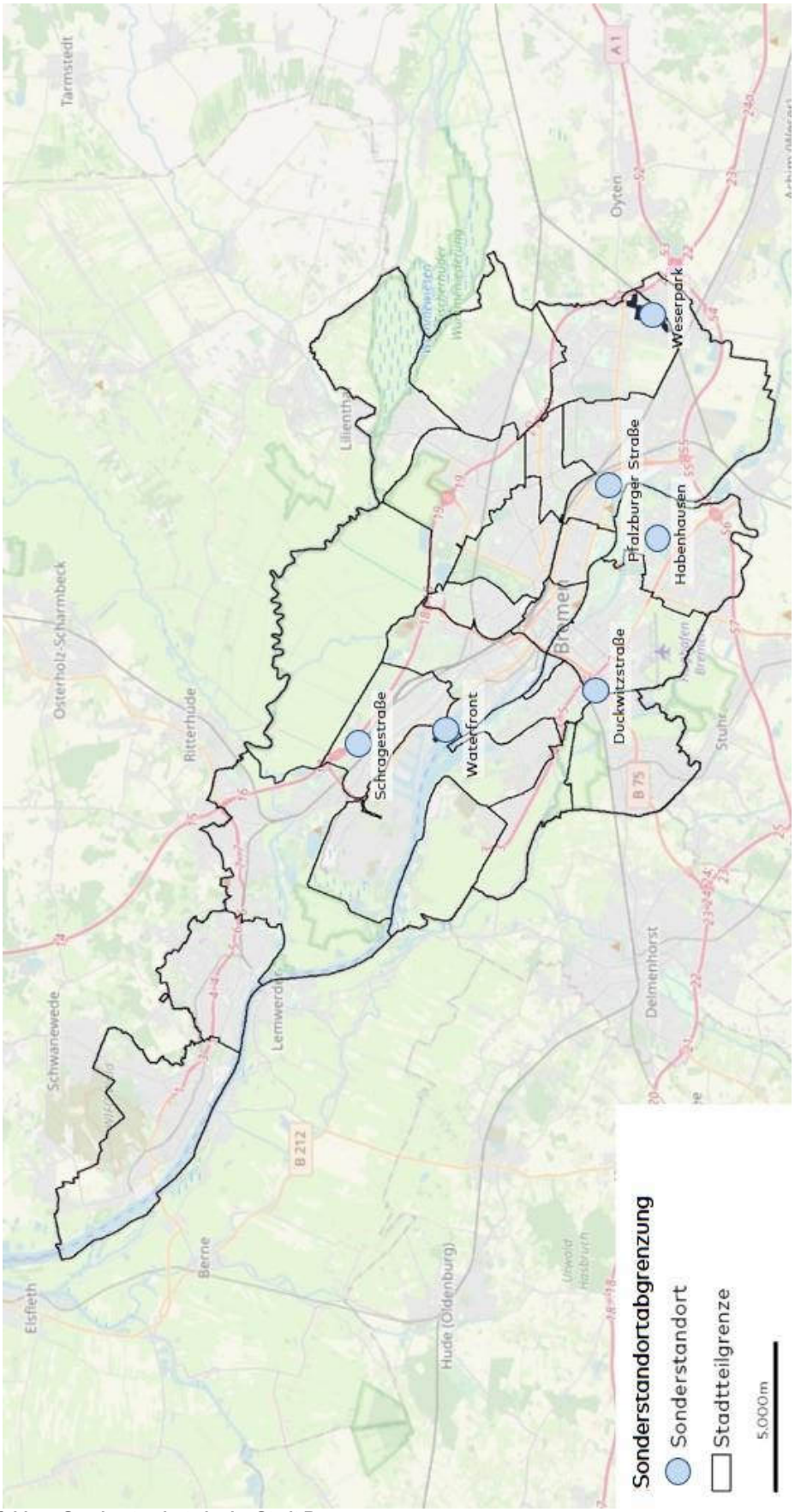


Abbildung 40: Empfohlene Sonderstandorte in der Stadt Bremen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Bremen

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 (sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenzen sowie Gesamtverkaufsflächenobergrenzen) soll zukünftig unter Berücksichtigung bestehender Bestands- und Eigentumsrechte[48] 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 dezidierteren 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
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

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)
Arzneimittel
(Schnitt-) Blumen
Drogeriewaren
Nahrungs- und Genussmittel
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Reformwaren
Zeitungen/ Zeitschriften
Zooartikel

Nicht zentrenrelevante Sortimente
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 ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Bremen:

Tabelle 34: Sortimentsliste für die Stadt Bremen (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente***
▪ 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	▪ 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	▪ 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 m^2 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 m² Verkaufsfläche)	✓	O	×	×	×	×	×
Einkaufszentrum (i. d. R. 10.000-20.000 m² Verkaufsfläche)	✓	O	O	×	×	×	×
Kleines Einkaufszentrum (< 10.000 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	O	×	×	×
Warenhaus (i. d. R. 3.000-20.000 m² Verkaufsfläche)	✓	O	O	×	×	×	×
Kaufhaus (i. d. R. 1.000-3.000 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	O	×	×	×	×
Großer Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 800-4.000 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	O	×	×	×	×
Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 400-800 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	O	×	×	×
Kleiner Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 200-400 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	O	O	×	×
Fachgeschäft (i. d. R. bis 200 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	O	×	×

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = konzeptkonform, O = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich[51], × = 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/-lagen[52] 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 Konzeptes[53] 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 m² Verkaufsfläche)	✓	O	×	×	×	×	×	×
Verbrauchermarkt (i. d. R. 3.000 -5.000 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	O	×	×	×	×	×
Großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 -3.000 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	O	×	×	×	×
Supermarkt (i. d. R. 1.500 -2.000 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	O	O	×	×
Kleiner Supermarkt (bis 1.500 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	O	×	×
Großer Lebensmitteldiscounter (i. d. R. 1.000 -1.500 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	O	×	×
Lebensmitteldiscounter (i. d. R. 400 -1.000 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×
Lebensmittelladen/Convenience-Store (i. d. R. bis 400 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	O
Großer Drogeriefachmarkt (i. d. R. über 800 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	O	×	×	×	×
Drogeriefachmarkt (i. d. R. bis 800 m² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	O	O	×	×	×

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = konzeptkonform O = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich[54], × = 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 vorgesehen 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" Standorte[55] 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 für[56]:

- 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 Sortimenten[57]

„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 BauGB[59] entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

e) Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen[60]

---

[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 anbieten[61]

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.

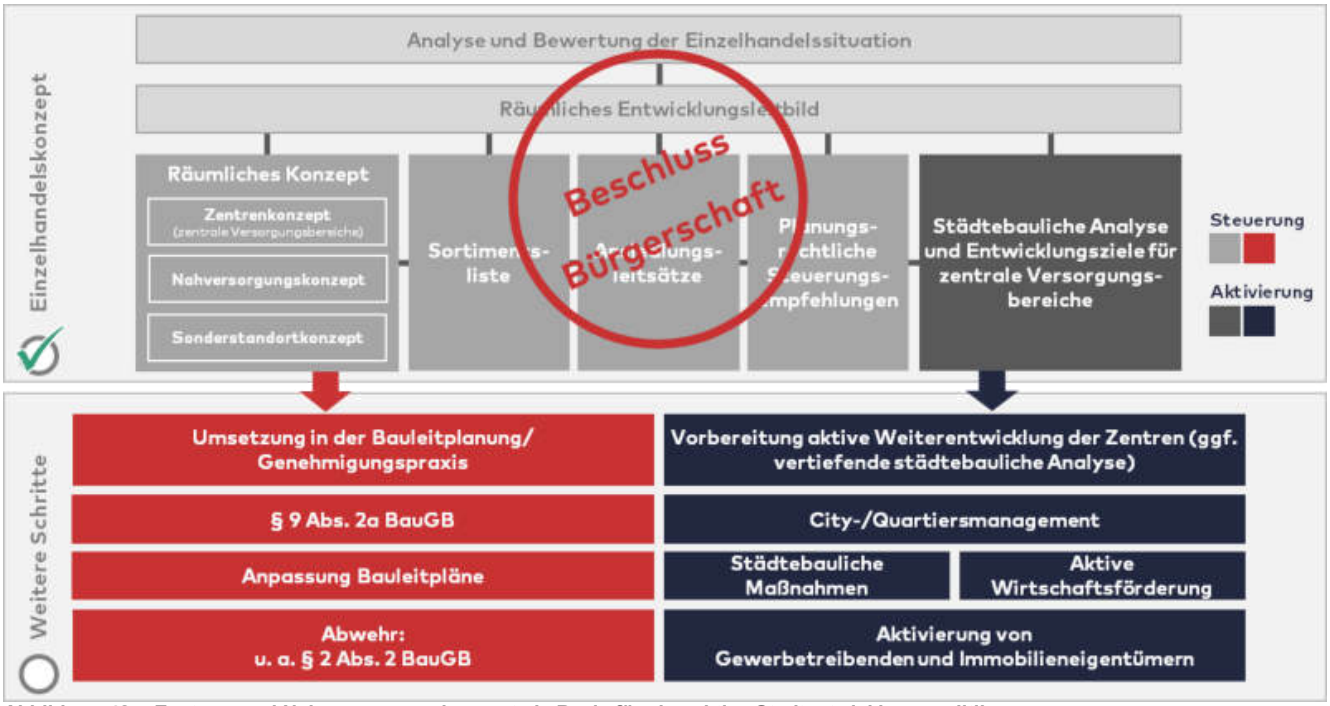


Abbildung 42: Zentren- und Nahversorgungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

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 Campingmöbel) (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 Garten) , nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)*
Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen	*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 Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)*
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung 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 Statistisches 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*

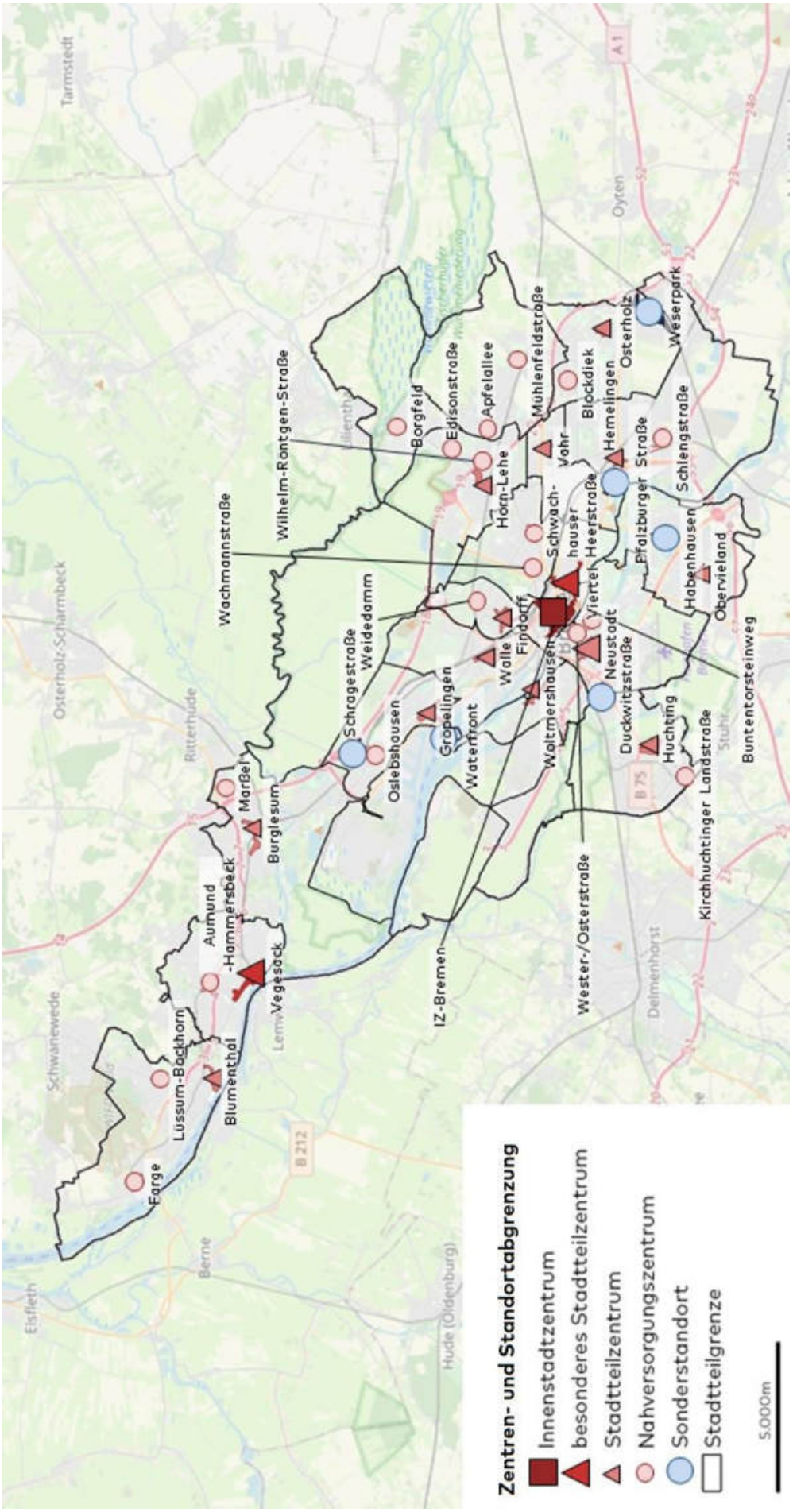
Quelle: Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/16-02/17; WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Nicht zentrenrelevante Sortimente[62]		
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
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
BNVS	Besonderer Nahversorgungs-standort
BSTZ	Besonderes Stadtteilzentrum
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichts-hof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Drog	Drogeriewaren
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EW	Einwohner*innen
GVK	Gesamtverkaufsfläche
IZ	Innenstadtzentrum
LROP	Landes-Raumordnungspro-gramm
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVS	Nahversorgungsstandort
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahver-kehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
RZEHK	regionales Einzelhandelskon-zept
siL	städtebaulich integrierte Lage
SO	Sonderstandort
STZ	Stadtteilzentrum
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

Anlage zum kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen – Fortschreibung 2020

Material und Hintergrundinformation:
Trends im Handel,
Gesamtstädtische und stadtteilspezifische Strukturanalysen

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
Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Hauptsitz Dortmund

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

PROJEKTBEGLEITENDE STEUERUNGSGRUPPE

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Dr. Arne Sünnemann
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

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	**Einführung**	**4**
1.1	Beteiligung	6
2	**Trends im Handel**	**9**
2.1	Entwicklungen auf der Angebotsseite	9
2.2	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	17
3	**Gesamtstädtische Strukturanalyse**	**23**
3.1	Siedlungs- und Verkehrsinfrastruktur	23
3.2	Gesamtstädtische Angebotssituation	25
3.3	Gesamtstädtische Nachfragesituation	30
4	**Stadtteilspezifische Strukturanalyse**	**41**
4.1	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Mitte	41
4.2	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Süd	49
4.3	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Ost	65
4.4	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk West	95
4.5	Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Nord	108
5	**Nahversorgungsstruktur**	**120**
5.1	Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur	120
5.2	Übergeordnete Beurteilung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen von Bremen	121
6	**Anhang**	**126**

1 Einführung

Mit dem hier vorliegenden Bericht wird das kommunale Zentrenkonzept, welches das städtebauliche Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 darstellt, ergänzt.

Um das Konzept übersichtlicher zu gestalten, wurden auf Basis des überarbeiteten Gutachterendberichts von Stadt + Handel sowie den abgewogenen Stellungnahmen aus der Beteiligung zwei Dokumente erstellt. Die hier dargestellten Rahmenbedinungen (trends im Handel), Analysen (gesamtstädtische und stadtteilspezifische Strukturanalysen) sowie Informationen zum Beteiligungsprozess sind sowohl ergänzendes Material als auch die Grundlage für die konzeptionellen Überlegungen.

Die einzelnen Analysen basieren auf verschiedenen primär- und sekundärstatistischen Quellen, die im Folgenden beschrieben werden.

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
Bestandserhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	11/2016-02/2017	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse/zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
Kund*innenherkunftserhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	11/2017	Erhebung in Einzelhandelsbetrieben in Bremen	Kund*innenherkunft Einzugsbereiche
Stadtteilzentrenrundgänge	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
Sekundärstatistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2017	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmens-veröffentlichungen (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.[1] 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. des Inhabers/Geschäftsführers in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

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

Die auf die o.g. Bestandserhebung 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) sowie der Karten war für die Endfassung nicht leistbar und ist aufgrund der Dynamik im Handel nicht seriös möglich.

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 Anhang). 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.

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

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.

1.1 BETEILIGUNG

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 zuständigen Ortsämtern, 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.

Weitere Beteiligung und Information

Neben den Zentrenrundgängen gab es weitere Information- und Beteiligungstermine im Erarbeitungsprozess.

Die Unterstützung durch die Handelskammer im Prozess der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts wurde flankiert durch Sachstandsberichte in den Gremien der Handelskammer. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept war Thema im Ausschuss für Einzelhandel und verbraucherorientierte Dienstleistungen (16.05.2017, 23.06.2020) und beim Treffen der Werbegemeinschaften (01.11.2017, 31.05.2018).

Auf Basis des von Stadt + Handel erarbeiteten Gutachtens zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Bremen (11/2019), von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sowie der Deputation für Wirtschaft und Arbeit zur Kenntnis genommen, wurde zwischen Dezember 2019 und Mai 2020 eine weitere Beteiligung der Beiräte, der Partner Bremens im Kommunalverbund und weiterer Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden inhaltlich abgewogen und führten auch zu Anpassungen in Hinblick auf das Konzept. Die Abwägung war Teil der Beschlussfassung.

Folgende Termine fanden zur Information der Beiräte im Rahmen der Beteiligung statt.[2] Hierbei handelte es sich entweder um öffentliche Beiratssitzungen oder um Sitzungen der zuständigen Fachausschüsse. Einige Beiräte haben sich mehrfach mit den Inhalten der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts auseinandergesetzt:

- Hemelingen 05.12.2019, 07.09.2020
- Horn-Lehe 16.01.2020
- Woltmershausen 20.01.2020
- Huchting 21.01.2020
- Gröpelingen 22.01.2020
- Borgfeld 23.01.2020
- Osterholz 27.01.2020
- Burglesum 28.01.2020, 22.09.2020
- Neustadt 06.02.2020
- Walle 10.02.2020
- Vegesack 17.02.2020
- Vahr 18.02.2020
- Schwachhausen 27.02.2020, 24.09.2020
- Mitte und Östliche Vorstadt 04.03.2020
- Blumenthal 09.03.2020
- Obervieland 10.03.2020

Die Beiräte Oberneuland und Findorff haben keine Vorstellung der Inhalte der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts im Rahmen einer Sitzung gewünscht.

Die Kernelemente und die Beteiligungsformate wurden im Vorfeld beim Treffen der Ortsamtsleitungen (02.03.2018) sowie bei der Beirätekonferenz (07.03.2018) vorgestellt und abgestimmt.

Neben der prozessbegleitenden Steuerungsrunde, bestehend aus Vertreter*innen der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, der Senatorin für Wirtschafts, Arbeit und Europa, der Handelskammer sowie des Handelsverbands Nordwest wurden die Inhalte in vier Sitzungen in einem größeren Begleitkreis reflektiert und diskutiert. Dieser Begleitkreis bestand aus weiteren Vertreter*innen der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, der Wirtschaftsförderung Bremen, des Kommunalverbunds, der Arbeitnehmerkammer und des Deutschen Gewerkschaftsbunds.

Auch die fachpolitischen Sprecher*innen der Bürgerschaftsfraktionen wurden regelmäßig (23.02.2018, 19.03.2019, 22.11.2019, 01.10.2020) durch Fachgespräche im Zusammenhang mit den Vorlagen in den Deputationen informiert. In den folgenden Deputationssitzungen gab es Zwischenberichte zum Fortgang des Prozesses:

- Zwischenbericht: Gemeinsame Sondersitzung der städtischen Deputationen für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft und für Wirtschaft, Arbeit und Häfen 07.06.2017
- Zwischenbericht in den Deputationen am 07.03.2018/08.03.2018
- Zwischenbericht in den Deputationen am 20.03.2018/21.03.2018

[2] Im laufenden Prozess gab es zudem vorab fünf Termine zur Information der Beiräte zu einzelnen Themen bzw. einen Sachstandsbericht zur Fortschreibung (Huchting, Vegesack, Blumenthal, Hemelingen, Obervieland).

- Kenntnisnahme des Entwurfs des Gutachterendberichts und Beschluss zur Beteiligung in den Deputationen am 28.11.2019/04.12.2019

2 Trends im Handel

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

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

2.1 ENTWICKLUNGEN AUF DER ANGEBOTSSEITE

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

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

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.[3] Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten, v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren (z. B. Stadtteilzentren).

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

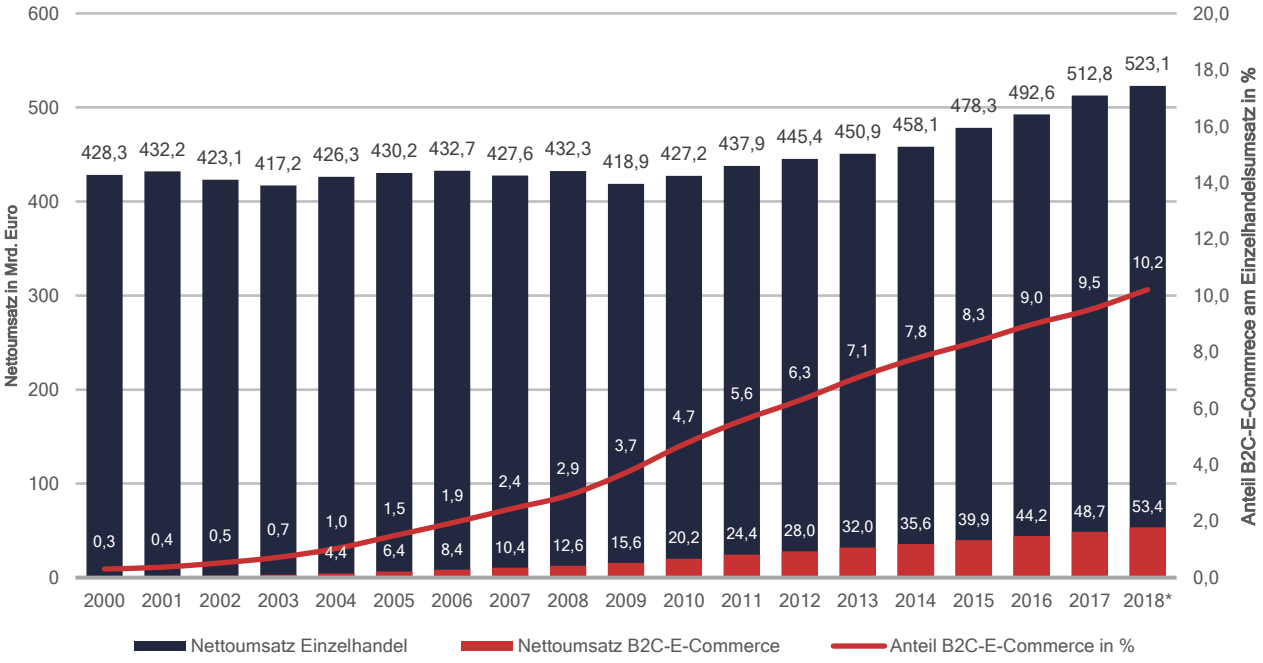


Abbildung 1: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose

Hinsichtlich der Bedeutung des E-Commerce sind zwischen den einzelnen Warengruppen große Unterschiede zu verzeichnen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen und weisen bereits heute signifikante Marktanteile bis zu 26 % auf (vgl. nachfolgende Abbildung). In anderen (insbesondere kurzfristigen) Warengruppen des täglichen Bedarfs (u. a. Nahrungs- und Genussmittel) vollzieht sich die Steigerung der Online-Einkäufe hingegen auf einem deutlich niedrigeren Niveau und wird zukünftig maßgeblich vom Markteintritt entsprechender Akteur*innen abhängen (vgl. dazu auch nachfolgender Fokus-Abschnitt). Auch der Online-Handel hat die Service-

[3] In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

und Erlebnisorientierung der Verbraucher*innen erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden“, Beratung, Service und Erlebnis, mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.

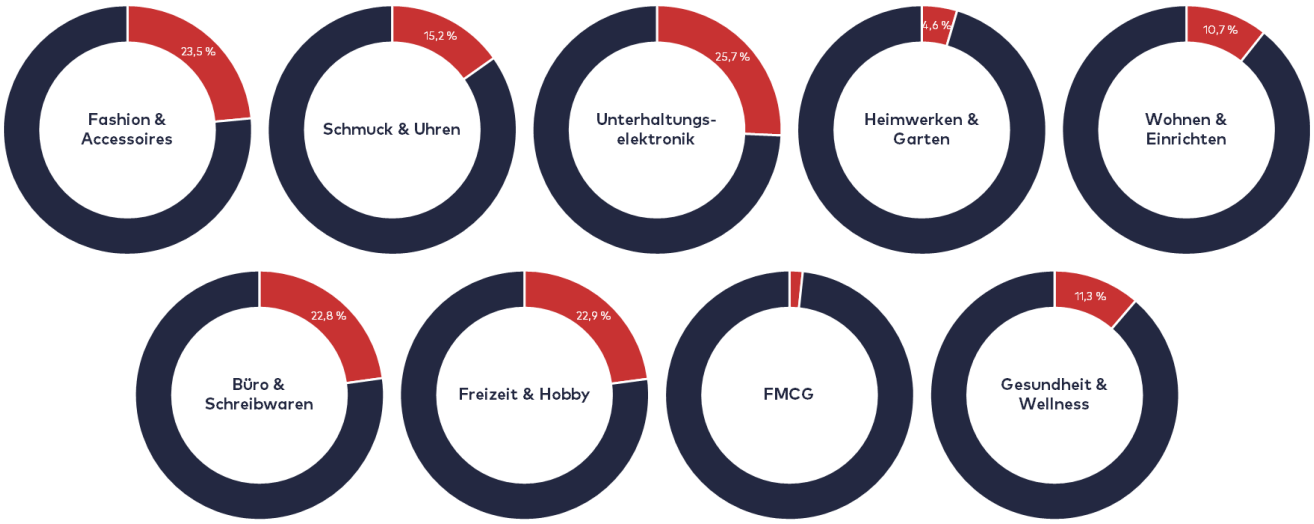


Abbildung 2: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016

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

Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

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

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

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich von der zunehmenden Verbreitung gesundheits- und nachhaltigkeitsorientierter Lebensstile profitieren und deutschlandweit ihr Filialnetz um 1.335 Standorte (+12 %) erhöhen konnten. Darin enthalten ist auch ein deutlicher Ausbau des Filialnetzes von Bio-Supermärkten. Ein analoges Bild ergibt sich für die großen Supermärkte/Verbrauchermärkte (> 2.500 m² G-Verkaufsfläche), welche sogar ein Wachstum um 23 % verzeichnen konnten (+268 Märkte).

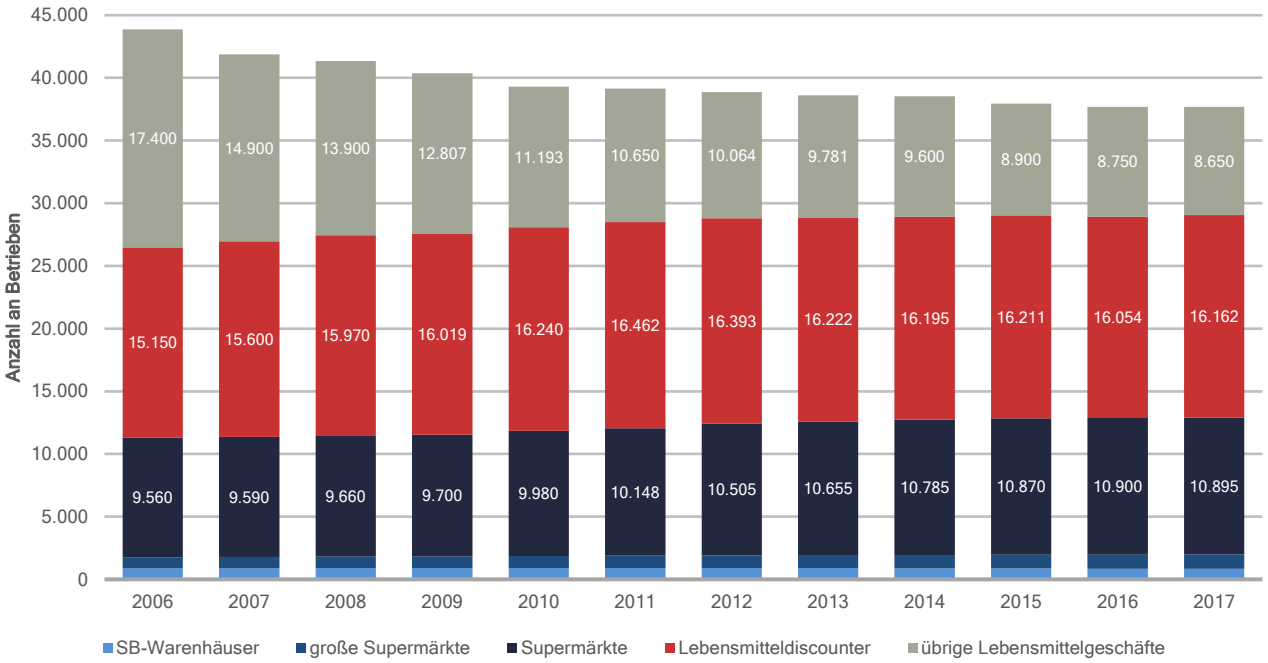


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

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

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

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer*innen an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen)

ergibt.[4] Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen. Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer*innen einhergeht.

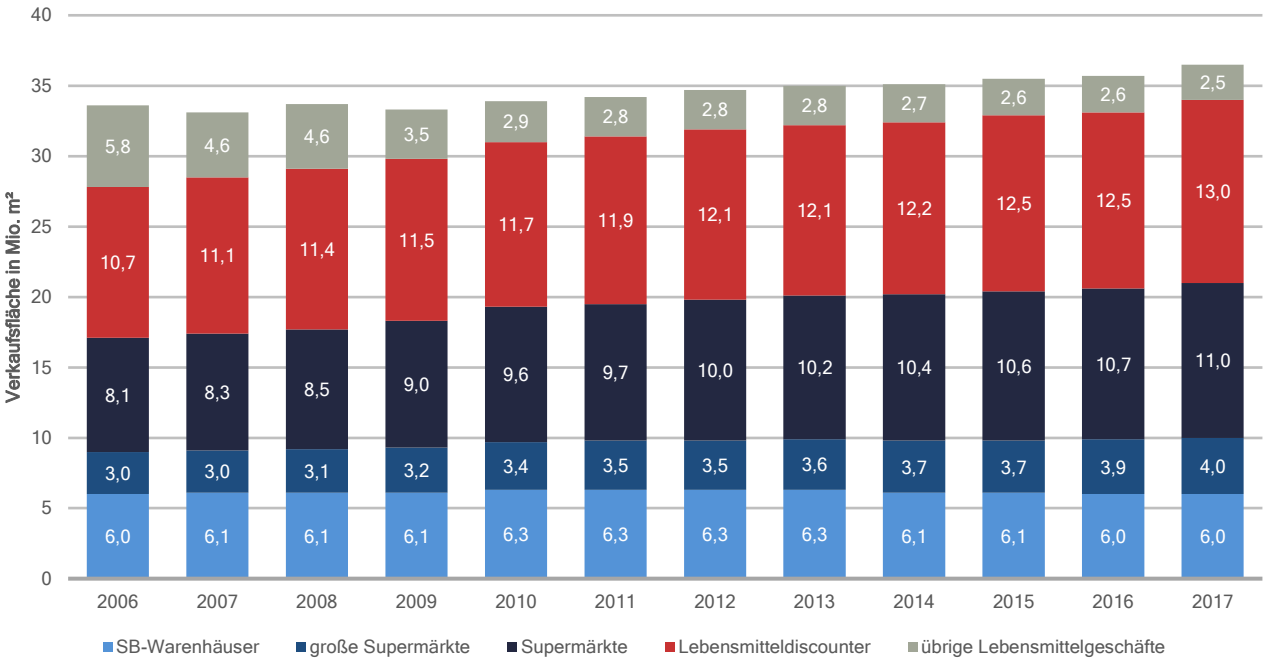


Abbildung 4: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² Verkaufsfläche bei Neuansiedlungen auszugehen.[5]

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

[4] Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

[5] Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

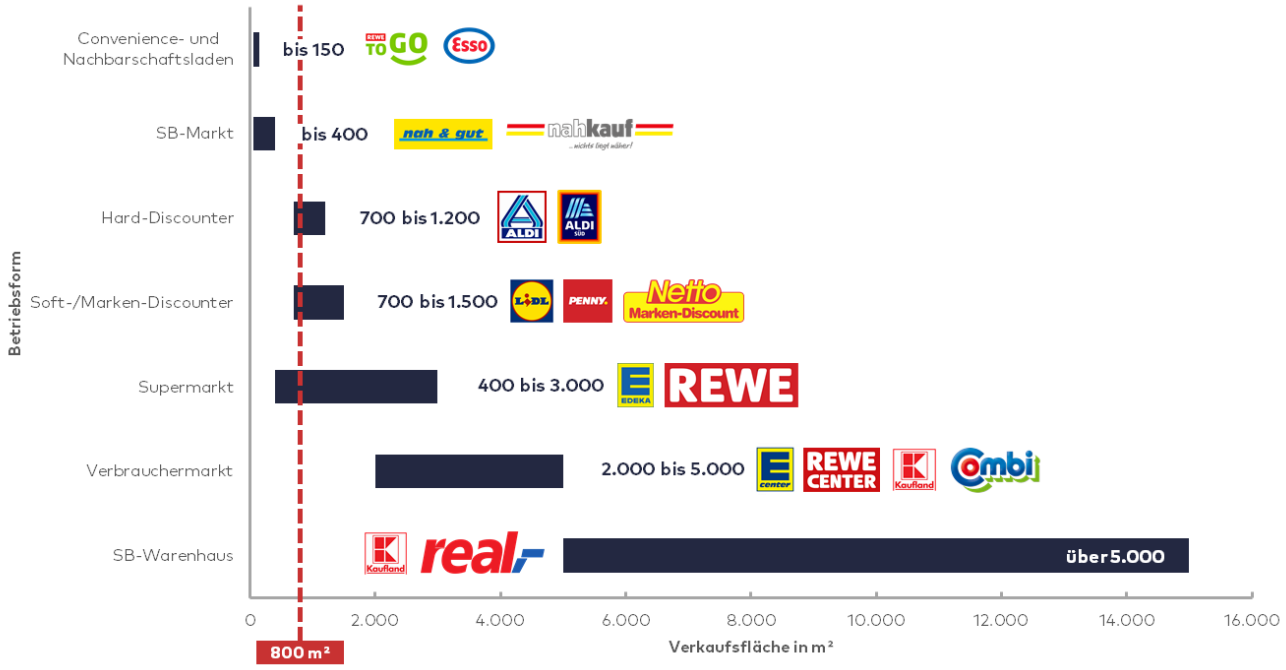


Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt)

Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen: Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zogen.[6] So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

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

[6] vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.

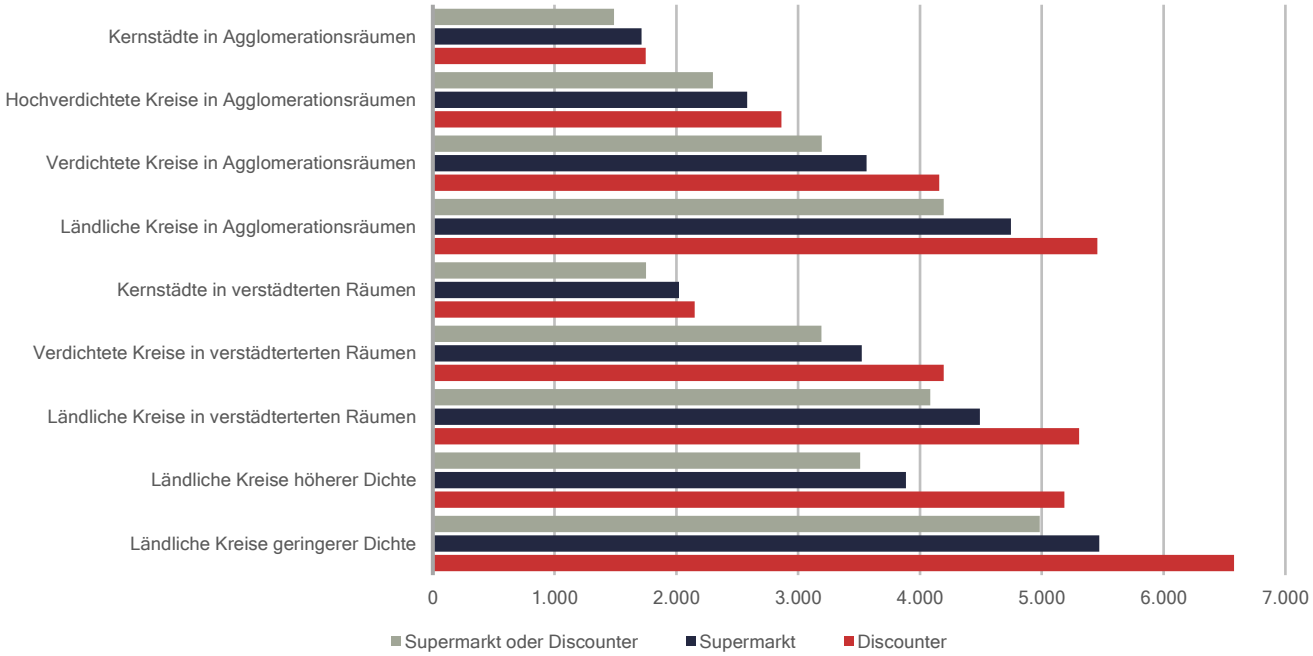


Abbildung 6: Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern (Realentfernung im m) nach Kreistypen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Neumeier 2014

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

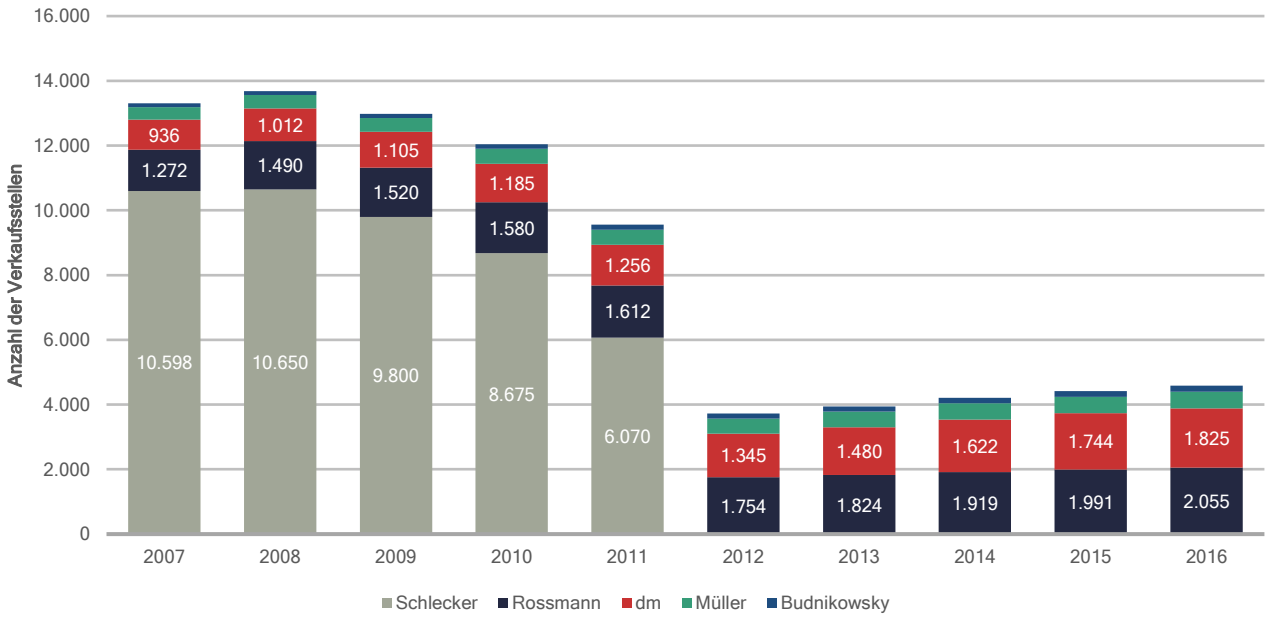


Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland 2007-2016
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: dm-Drogerie Markt, Dirk Rossmann GmbH, EHI Retail Institute auf Grundlage von Daten von Nielsen TradeDimensions, Bundesanzeiger auf Grundlage von Iwan Budnikowsky GmbH & Co. KG, EHI Retail Institute auf Grundlage von Schlecker

Standortentwicklung: Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zu Verbraucher*innen, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.
Mit dem Dimensionssprung der Märkte sind auch die Expansionsziele hinsichtlich der Mindesteinwohner*innenzahl im Einzugsbereich eines Betriebes des Lebensmittel- bzw. Drogeriewarensegmentes gestiegen (vgl. nachfolgende Tabelle). Im Bereich Lebensmittel lag diese im Jahre 2000 bei rd. 3.500 Einwohner*innen, während heute z. T. 5.000 Einwohner*innen benötigt werden, um beispielsweise die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Discounters unter Wettbewerbsbedingungen gewährleisten zu können. Damit einhergehend steigen auch die Anforderungen an die Anzahl der Parkplätze und die Größe des Grundstücks.

Tabelle 2: Expansionsanforderungen ausgewählter Lebensmitteldiscounter

Kriterium	Netto Marken-Discount	LIDL	PENNY
Einwohner*innenzahlen	min. 3.000	min. 5.000 min. 15.000 Einzugsgebiet	min. 5.000 min. 10.000 Einzugsgebiet
Grundstücksgrößen	ab 3.500 m²	Ab 6.000 m²	4.000 m²
Verkaufsfläche	700-900 m²	ab 600 m² innenstädtisch ab 1.000 m²	400–1.000 m²
Kund*innenparkplätze	min. 60	min. 120	min. 60
Sonstige Kriterien	Haupt- und Nebenstraßen nahe Wohngebieten mit sehr guter Verkehrsanbindung innerhalb von Fachmarktlagen sowie neben Supermärkten; derzeit nur ausgewählte Bundesländer	hochfrequentierte Lagen mit guter verkehrstechnischer Erreichbarkeit und Sichtbarkeit Gute Anlieferungsmöglichkeiten	Geschäfts-, Einkaufs- oder Fachmarktzentren hochverdichtete Nahversorgungslagen in Ballungsräumen, Lauf- und Sichtlagen zu Hauptverkehrsachsen und/oder Anbindung ÖPNV-Haltestellen, in Ausnahmefällen in anderen Geschossebenen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Betreiberangaben

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

Tabelle 3: Expansionsanforderungen ausgewählter Supermärkte

Kriterium	REWE	REWE CITY	EDEKA
Einwohner*innenzahlen	min. 5.000	ab 100.000	min. 4.000
Grundstücksgrößen	-	-	3.500-15.000 m²
Verkaufsfläche	1.000-3.500 m²	500-1.000 m²	ab 1.500 m²
Kund*innenparkplätze	-	-	1 Stellplatz je 15m² Verkaufsfläche
Sonstige Kriterien	auch in Geschäfts-, Einkaufs- oder Fachmarktzentren Lauf- und Sichtlagen zu Hauptverkehrsachsen und/oder Anbindung an ÖPNV-Haltestellen	Nahversorgung in der Großstadt Fußgängerzonen oder hochverdichtete Nahversorgungslagen. auch in oder an Bahnhöfen und Flughäfen oder ähnlichen hochfrequentierten Lagen gegebenenfalls in anderen Geschossebenen	vor allem in einwohner*innenstarken Citylagen weitgehend barrierefreie Märkte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Betreiberangaben

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

2.2 ENTWICKLUNGEN AUF DER NACHFRAGESEITE

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

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf Erlebnis, körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit[7], an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Verbraucher*innen für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen füh-

[7] LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

ren zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesucher*innen von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.[8] Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.[9] Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kund*innengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senior*innen (z. B. Bringdienste). Gerade in wachsenden Großstädten (s. u.) sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Stadtteilen) zu betrachten.



Abbildung 8: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse
Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia

Reurbanisierung: Mit den gesellschaftlichen Wandlungsprozessen geht eine zunehmende „Kraft des Ortes“ einher, welche u. a. ein Grund für die Debatte um Schwarmstädte und Reurbanisierungstendenzen ist. Dabei ist dieser Teilaspekt des „genius loci“ nicht neu. Neu ist allerdings, dass in einer zunehmend digitalen und virtuellen Welt ein tiefes Bedürfnis nach lokaler Verankerung oder „Rückbettung“[10] in einen physischen Kontext entsteht und sich u. a. in der Innenstadt als städtischen Treffpunkt für die nomadische und digitale Gesellschaft manifestiert. Treibende Kraft der Reurbanisierung sind aktuell

[8] 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

[9] 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

[10] vgl. Läpple 2003.

insbesondere junge und hochqualifizierte Bevölkerungsgruppen sowie zukünftig auch im zunehmenden Maße die so genannten „jungen Alten“ (nach der familienbedingten Haushaltsverkleinerung). Diese „Wiederentdeckung der Stadt“ als Wohn- und Arbeitsort und die Vermischung von Lebens- und Arbeitswelten (lokal manifestiert in Form so genannter „Dritter Orte“) bedingt auch neue Konsumverhaltensmuster.

Digitalisierung: Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden bereits in Kapitel 2.1 thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Raumaneignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

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

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

Erlebnisorientierung: Das Verbraucher*innenverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesucher*innen darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshal-

tungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwarten Kund*innen neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

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



Abbildung 9: Wandel des Einkaufsverhaltens
Quelle: Fotos Stadt + Handel, pixabay

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

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Verbraucher*innen nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die Pkw-Nutzung voraussetzt. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

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

Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kund*innengewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing) reagieren.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt die so genannte „hybride Verbraucher*in“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 10).



Abbildung 10: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. In Großstädten wie Bremen ist dieser Trend insbesondere bei der Entwicklung der unterschiedlichen Zentrentypen zu beobachten. Auf der Ebene des Innenstadtzentrums sind vielfältige und hochwertige Angebotsstrukturen zu erkennen, welche z. T. höherpreisige und spezialisierte Waren vorhalten und eine klare, zielgruppenspezifische Ausrichtung haben. Auch discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte) fungieren in kleineren Zentren als Ankerbetriebe. Viele stadtteilbezo-

gene Zentren der mittleren Hierarchiestufe (insbesondere bei eingeschränkter Warenvielfalt und fehlender, zielgruppenspezifischer Positionierung) stehen hingegen nicht mehr oder nur noch nachrangig im Fokus von Einzelhandelsentwicklungen. Die Folge ist ein Verlust der Versorgungsfunktion und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse. Auch die Insolvenz mehrerer Warenhausketten ist ein Indiz für die zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung.

3 Gesamtstädtische Strukturanalyse

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

3.1 SIEDLUNGS- UND VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Das Oberzentrum Bremen liegt im Nordwesten der Bundesrepublik und bildet zusammen mit der rd. 60 km nördlich liegenden Stadtgemeinde Bremerhaven das Bundesland Freie Hansestadt Bremen. Bremen ist mit 567.767 Einwohner*innen die elftgrößte Stadt Deutschlands. Die Bevölkerungsprognose der Stadt Bremen geht in den nächsten fünf Jahren (bis 2023) von einem Bevölkerungswachstum von rd. 1,5 % aus.[11]

Einordnung in den regionalen Kontext

Das Umland Bremens ist überwiegend ländlich geprägt und dünn besiedelt (vgl. nachfolgende Abbildung). Angrenzend an die Stadt Bremen liegen im Westen die kreisfreie Stadt Delmenhorst mit rd. 76.000 Einwohner*innen und der Funktion als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion sowie der Landkreis Wesermarsch mit rd. 89.000 Einwohner*innen. Im Osten Bremens liegt der Landkreis Verden mit rd. 135.000 Einwohner*innen, im Süden der Landkreis Diepholz mit rd. 214.000 Einwohner*innen und im Norden der Landkreis Osterholz mit rd. 114.000 Einwohner*innen. Oberzentren in räumlicher Nähe zu Bremen sind Oldenburg rd. 50 km westlich (rd. 166.000 Einwohner*innen), Hamburg rd. 120 km nordöstlich (rd. 1.760.000 Einwohner*innen), Hannover rd. 130 km südöstlich (rd. 532.000 Einwohner*innen) und Osnabrück rd. 120 km südwestlich (rd. 162.000 Einwohner*innen).[12]

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

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

[11] Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017).

[12] Bevölkerungszahlen gerundet: Statistisches Landesamt Niedersachsen (Stand 31.12.2015)

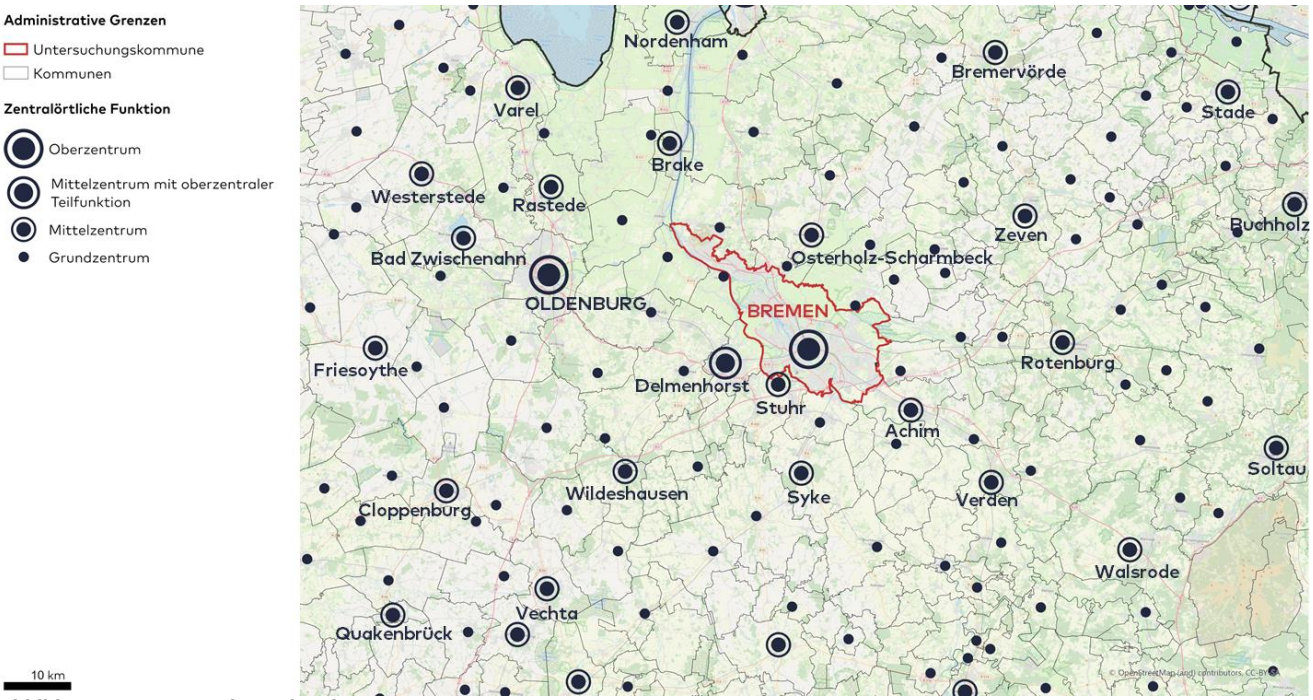


Abbildung 11: Bremen im regionalen Kontext

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

Verkehrliche Anbindung

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

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

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

Insgesamt verfügt Bremen über eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl innerhalb Bremens als auch in das Umland sowie in den nationalen und internationalen Raum. Insbesondere die starken Verbindungen in die Umland-Gemeinden bedingen hohe räumliche und funktionale Verflechtungen, wodurch die Funktion Bremens als Oberzentrum und Versorgungs- und Wirtschaftsstandort gestärkt wird.

Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Die Stadt Bremen erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 325 km² über eine maximale Länge von rd. 40 km und einer maximalen Breite von rd. 16 km. Bremen gliedert sich in die Stadtbezirke Mitte, Ost, West, Süd und Nord, welche sich in 23 Stadtteile und 84 Ortsteile gliedern. Die Bevölkerung verteilt sich wie folgt auf die Bremer Stadtteile (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 4: Bevölkerung nach Stadtbezirken und Stadtteilen in Bremen

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

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

3.2 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSSITUATION

Im Stadtgebiet von Bremen wurden im Rahmen der Bestandserhebung von November 2016 bis Februar 2017 insgesamt 3.357 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 941.280 m² verfügen (vgl. nachfolgende Tabelle). Im Vergleich zu der Bestandserhebung des Jahres 2006 fand ein Anstieg der Gesamtverkaufsfläche um rd. 77.680 m² (2006: rd. 863.500 m²) statt (vgl. nachfolgende Tabelle). Um eine Bewertung der Ausstattung vornehmen zu können, wird die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Einwohner*innenzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Bremen mit einer Verkaufsflächenausstattung je Einwohner*in von rd. 1,69 m² deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt (1,50 m² Verkaufsfläche/Einwohner*in).[13]

[13] Vgl. EHI 2018.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Bremen*

	Einzelhandelsbestandser-hebung 2006	Einzelhandelsbestandser-hebung 2016/2017	Entwicklung[14]
Anzahl der Betriebe	3.680	3.357	-9 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	863.500	941.280	+9 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	1,58	1,69**	+0,9

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen 2009; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; * ohne Leerstände; ** nachträgliche Aktualisierung der Einwohner*innenzahlen in Berechnungen nicht berücksichtigt

Bei der Betrachtung der strukturprägenden Betriebe (> 400 m² Verkaufsfläche) auf gesamtstädtischer Ebene wird deutlich, dass sich diese über das Stadtgebiet verteilen und häufig in Agglomerationen vorzufinden sind (z. B. Innenstadt, Weserpark, Einkaufspark Duckwitz). Die am Stadtrand gelegenen Stadtteile und Gebiete (insb. Das Blockland und Osten) weisen aufgrund der starken landwirtschaftlichen Prägung kaum Einzelhandelsbetriebe auf (vgl. nachfolgende Abbildung).

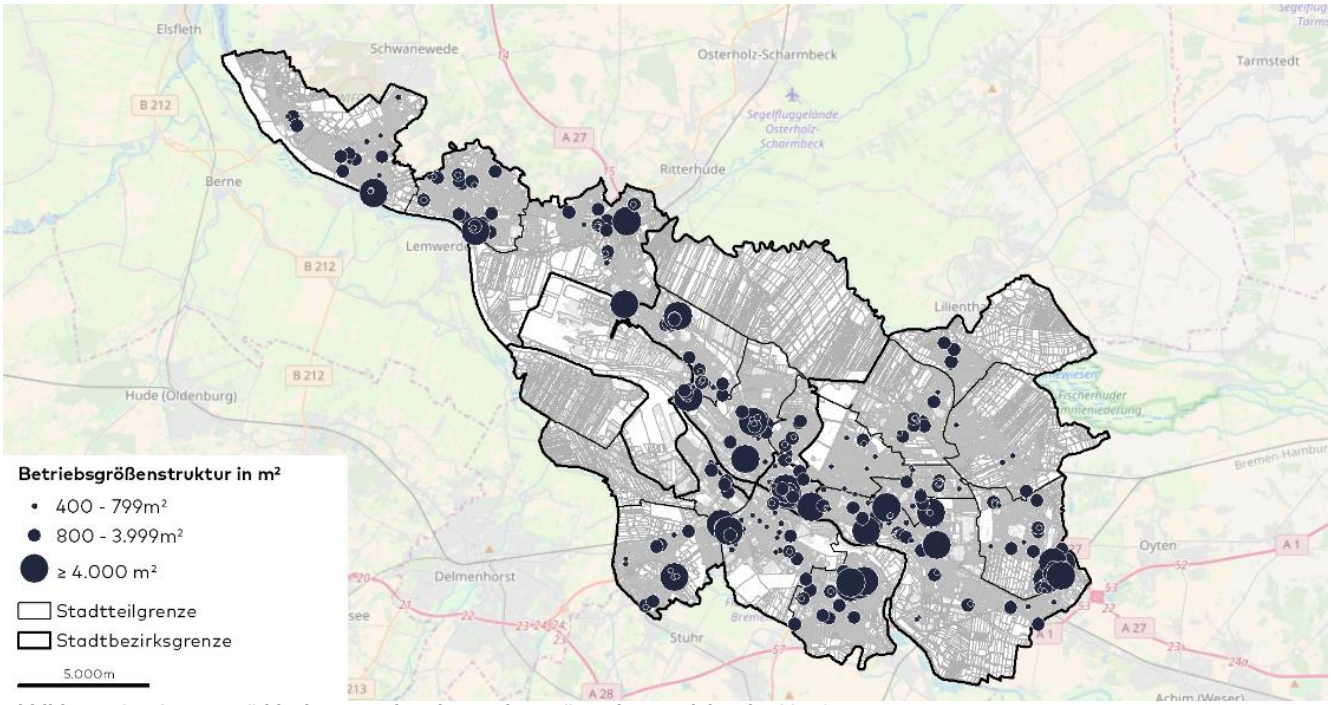


Abbildung 12: Gesamtstädtisches Angebot der strukturprägenden Betriebe ab 400 m²

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

Die Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen des Einzelhandels weisen in Bremen im Bereich des mittelfristen Bedarfs den höchsten Anteil auf mit rd. 412.400 m² Verkaufsfläche (vgl. nachfolgende Abbildung). Des Weiteren sind rd. 247.830 m² Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen sowie rd. 88.000 m² Verkaufsfläche dem sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich und rd. 193.060 m² Verkaufsfläche dem lang-

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

fristigen Bedarfsbereich. Aufgrund der unterschiedlichen Beurteilung der Fristigkeitsstufen ist nur ein eingeschränkter Vergleich der Verkaufsflächen zum Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009 möglich, wobei sich zeigt, dass die Ausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel um zwei Prozentpunkte gestiegen ist, ebenso wie in der mittelfristigen Bedarfsstufe. Der langfristige Bedarf hingegen ist in der Versorgungsfunktion um zwei Prozentpunkte gesunken.

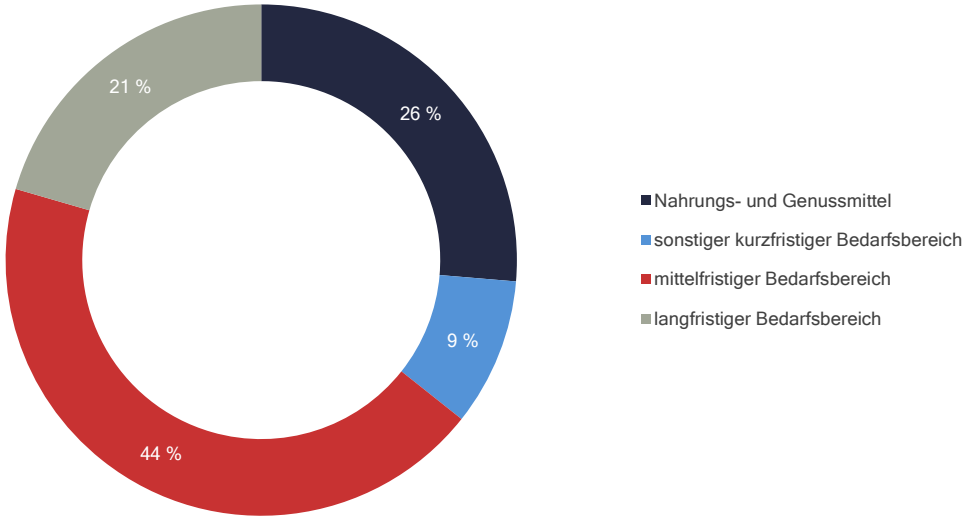


Abbildung 13: Einzelhandelsbestand in Bremen nach Bedarfsstufen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017

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

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

Die Stadtteilzentren (STZ) und das besondere Stadtteilzentrum (BSTZ) (rd. 19 % der Gesamtverkaufsfläche Bremens) besitzen die höchste Ausstattung im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (rd. 49 %), wobei insb. die Warengruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 31 %) und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher (rd. 25 %) prozentual gesehen über hohe Verkaufsflächenanteile verfügen. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist mit rd. 54.860 m² die höchsten Verkaufsflächenanteile in den Stadtteilzentren auf. Weitere rd. 36 % der Verkaufsfläche in den Stadtteilzentren entfallen auf die mittelfristige Bedarfsstufe (insb. Bekleidung (rd. 16 %)).

Die Nahversorgungszentren (NVZ) (rd. 6 % der Gesamtverkaufsfläche Bremens) weisen einen starken Fokus auf den kurzfristigen Bedarf auf (rd. 76 %). Der Fokus liegt auf der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 63 %. Die Nahversorgungszentren sind somit stark auf die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung ausgerichtet.

242 Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 14 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen (niL) verortet. Die Sonderstandorte, welche sich ebenfalls in städtebaulich nicht integrierter Lage befinden und die Angebote der zentralen Versorgungsbe-

reiche (vor allem die des Innenstadtzentrums) ergänzen, verzeichnen weitere 339 Betriebe, welche 31 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und somit einen gewichtigen Anteil ausmachen. Dies liegt u. a. darin begründet, dass an Sonderstandorten auch großflächige Angebotsformen wie Baumärkte und Möbelhäuser vorzufinden sind. Diese Sortimente sind erwartungsgemäß nicht zentrenrelevant, da deren Anbieter in der Regel einen hohen Flächenbedarf aufweisen, der an integrierten Standorten wie z.B. den Zentren nur schwer zu erfüllen und damit eher an Sonderstandorten verortet sind (bspw. Baumarktsortiment rd. 75 %, Pflanzen/Gartenbedarf rd. 76 %, Möbel rd. 75 %, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz rd. 84 %).

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

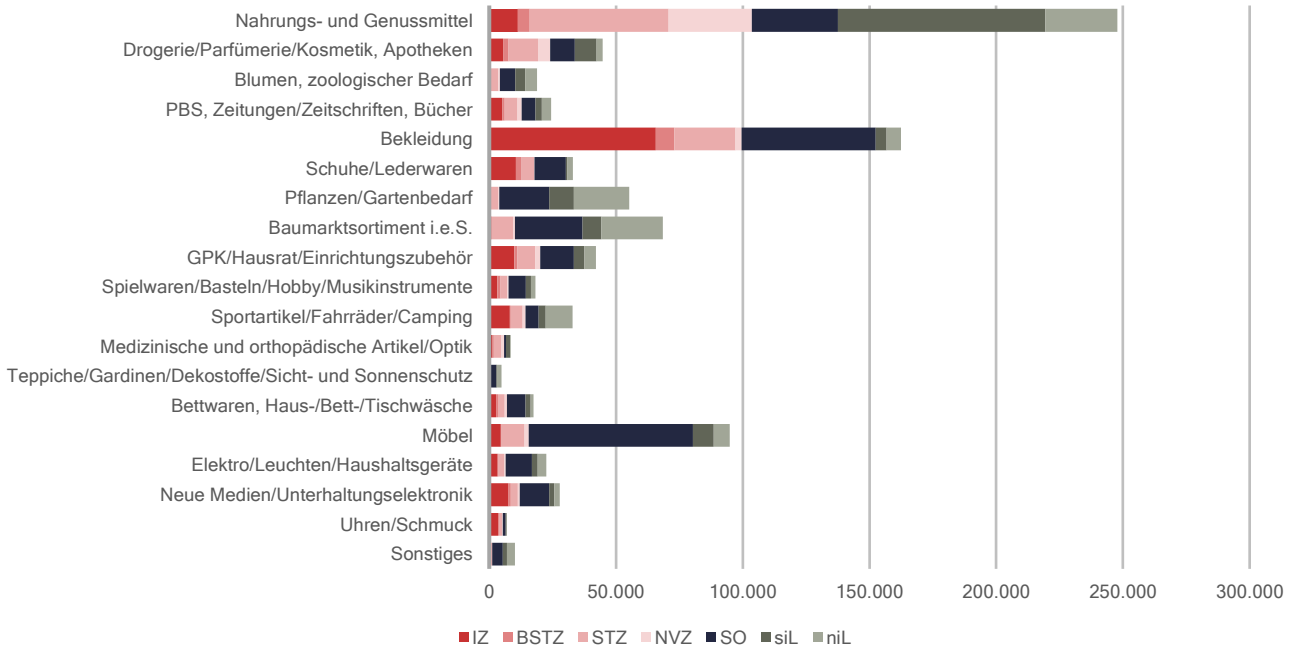


Abbildung 14: Einzelhandelsbestand in Bremen nach Warengruppen und Lagebereichen in m²
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Im Vergleich zum Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009 fällt auf, dass sich der Verkaufsflächenanteil an nicht integrierten Standorten um weitere 4 Prozentpunkte erhöht hat. Der Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt ist um knapp 1 Prozentpunkt gesunken (rd. 15 %). Die Verkaufsflächenanteile in den Stadtteilzentren haben sich geringfügig verschlechtert (-1 Prozentpunkt), wohingegen sich die Verkaufsflächenanteile der Nahversorgungszentren geringfügig verbessert haben (+1 Prozentpunkt). Die Verkaufsflächenanteile in integrierter Lage haben sich um 2 Prozentpunkte reduziert.

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

Benchmarking

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

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

Tabelle 6: Benchmarking: Angebotsseitige Aspekte

	Bremen	**Dortmund[15]**	**Hannover[16]**	**Leipzig[17]**
Einwohner*innen	567.767	586.181**	532.163**	560.472**
Anzahl der Betriebe	3.357	3.290	3.204	3.640
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	941.280	889.400	842.775	840.000
Kurzfristiger Bedarf	35 %	37 %	33 %	34 %
Mittelfristiger Bedarf	44 %	28 %	35 %	29 %
Langfristiger Bedarf[18]	21 %	35 %	34 %	37 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	1,69*	1,52	1,58	1,50
Verkaufsfläche nach Lagen				
Hauptgeschäftszentrum	143.840 m² (15 %)	195.668 m² (22 %)	244.405 m² (29 %)	201.600 m² (24 %)
Sonstige ZVB	235.320 m² (25 %)	231.244 m² (26 %)	176.983 m² (21 %)	-
Sonderstandorte	291.800 m² (31 %)	195.668 m² (22 %)	-	285.600 m² (34 %)
niL	131.780 m² (14 %)	-	286.544 m² (34 %)	-

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

Die Anzahl der Betriebe Bremens entspricht in etwa der Ausstattung der Vergleichsstädte. Lediglich Leipzig besitzt aufgrund unterdurchschnittlicher Betriebsgrößen eine höhere Anzahl an Betrieben. Die Verkaufsfläche Bremens ist jedoch deutlich überdurchschnittlich und übersteigt die Verkaufsflächen der Vergleichsstädte, um teilweise bis zu 100.000 m² Verkaufsfläche. Dementsprechend liegt die Verkaufsfläche je Einwohner*in ebenfalls auf einem hohen Niveau. Der Vergleich der Bedarfsstufen ist aufgrund der unterschiedlichen

[15] Junker + Kruse (2013): Masterplan Einzelhandel. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund. Dortmund.

[16] Dr. Donato Acocella (2010): Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover. Lörrach.

[17] Junker + Kruse (2016): Stadt Leipzig. Stadtentwicklungsplan Zentren. Zentren- und Einzelhandelskonzept, Fortschreibung 2016. Dortmund.

[18] Aufgrund unterschiedlicher Beurteilungen der Bedarfsstufen im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs ist ein Vergleich der Bedarfsstufen nicht uneingeschränkt möglich.

Bewertung und Einstufung der Warengruppen nach Fristigkeit nur in der kurzfristigen Bedarfsstufe ohne Einschränkung möglich. Dieser liegt in Bremen mit knapp über einem Drittel im Mittelfeld der Vergleichsstädte. Die Ausstattung des mittelfristigen Bedarfsbereichs ist deutlich überdurchschnittlich ausgeprägt, wohingegen die des langfristigen Bedarfsbereichs unter dem Durchschnitt liegt. Diese Bedarfsstufen lassen sich jedoch aufgrund der unterschiedlichen Einschätzung der Warengruppen nicht widerspruchsfrei vergleichen.

3.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGESITUATION

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

Die Stadt Bremen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 3.158,3 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.666 Euro je Einwohner*in, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit etwa 2.300 Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt (vgl. nachfolgende Tabelle). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beträgt in Bremen 96,8 und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 100[19].

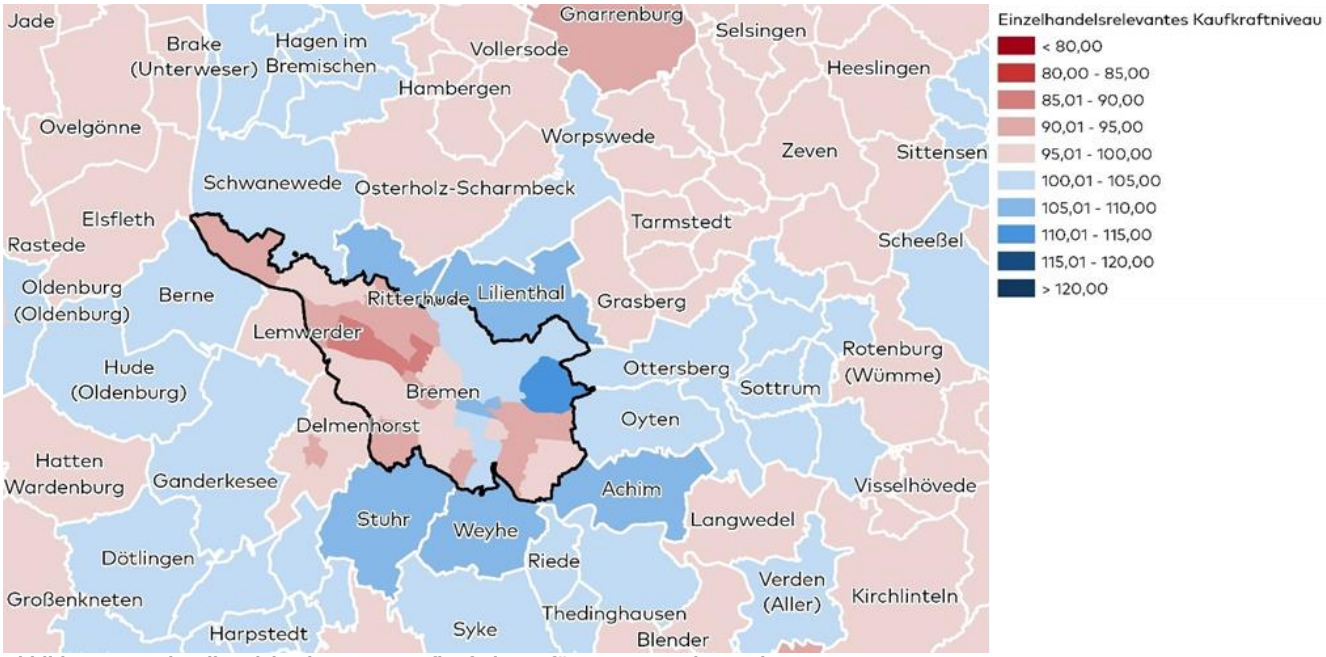


Abbildung 15: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau für Bremen und Umgebung

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

[19] Kaufkraftkennziffer: Sie beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Tabelle 7: Sortimentsspezifische Kaufkraft

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

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

Einwohner*innenentwicklung/-prognose

Seit 2013 weist die Einwohner*innenzahl Bremens, insb. aufgrund von positiven Wanderungssalden (rd. +3,9 %), ein geringes Wachstum auf. Für den Prognosezeitraum bis 2023 wird Bremen ein moderates Bevölkerungswachstum von rd. 1,5 % vorausgesagt (vgl. nachfolgende Tabelle). Dies ist zurückzuführen auf eine steigende Geburtenrate, eine steigende Lebenserwartung und ein positiver Wanderungssaldo aus dem In- und Ausland[20].

[20] Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017)

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

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

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

Tourismusentwicklung

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

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

Tabelle 9: Tourismuskennzahlen im Vergleich

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

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

Einzugsgebiet der Stadt Bremen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kund*innenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen[21] zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

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

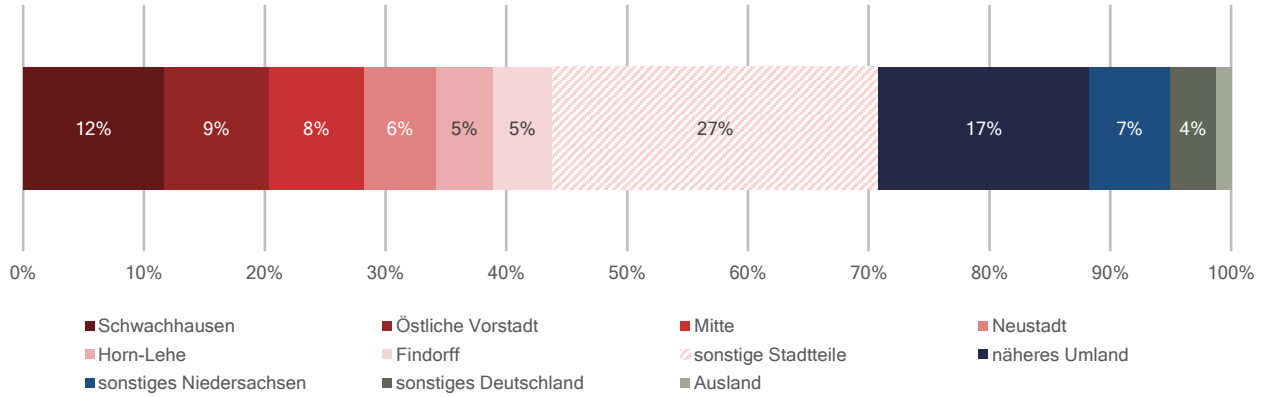


Abbildung 16: Kund*innenherkunft der Bremer Innenstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Kund*innenherkunftserhebung Stadt + Handel 2017, n=2.413

[21] diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

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

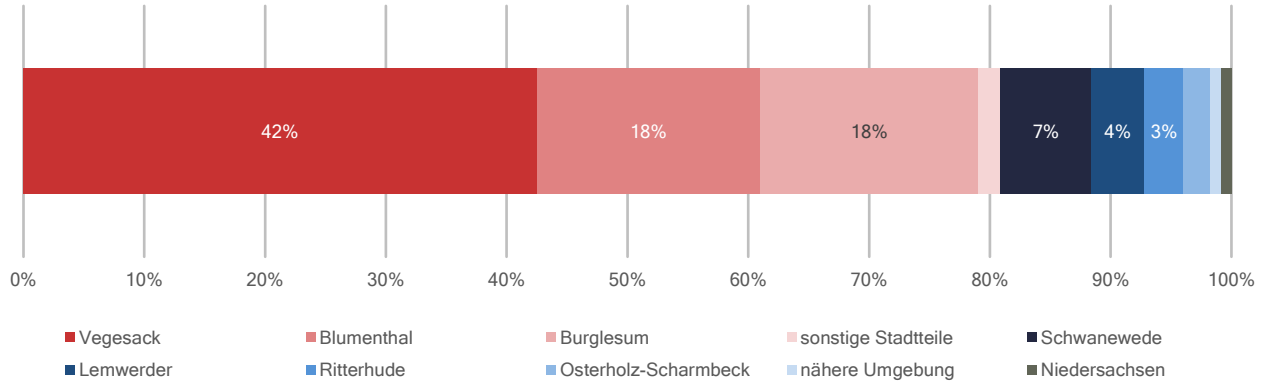


Abbildung 17: Kund*innenherkunft in Vegesack
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Heinze + Partner 2011 zur Verfügung gestellt durch die Stadt Bremen, n=21.508

Setzt man die Anzahl der befragten auswärtigen Passant*innen bzw. Kund*innen ins Verhältnis mit den Einwohner*innenzahlen der jeweiligen Städte und Gemeinden, lassen sich anhand des Kund*innenherkunftskoeffizienten weitere Rückschlüsse hinsichtlich der anteiligen Besucher*innenherkunft erzielen.

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

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

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

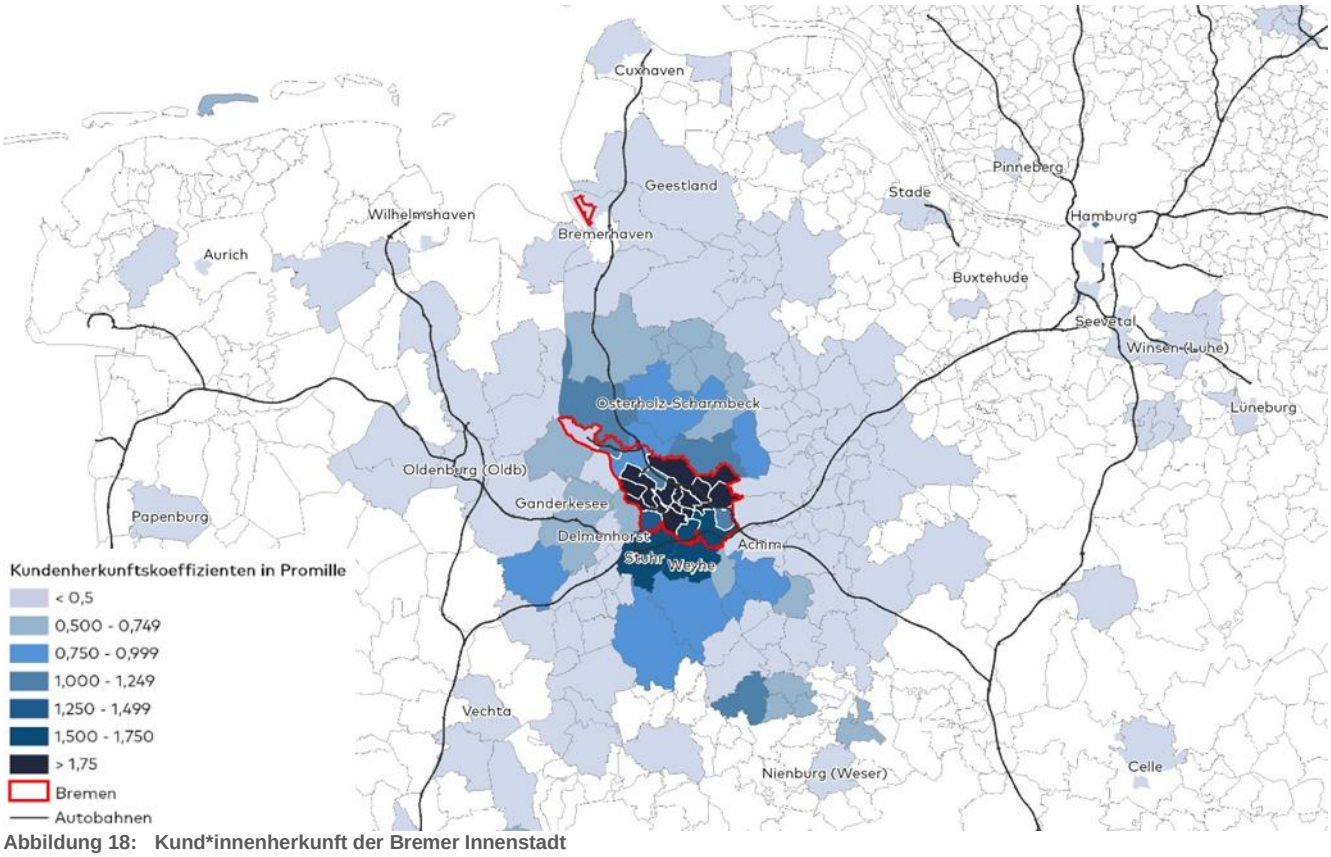


Abbildung 18: Kund*innenherkunft der Bremer Innenstadt

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

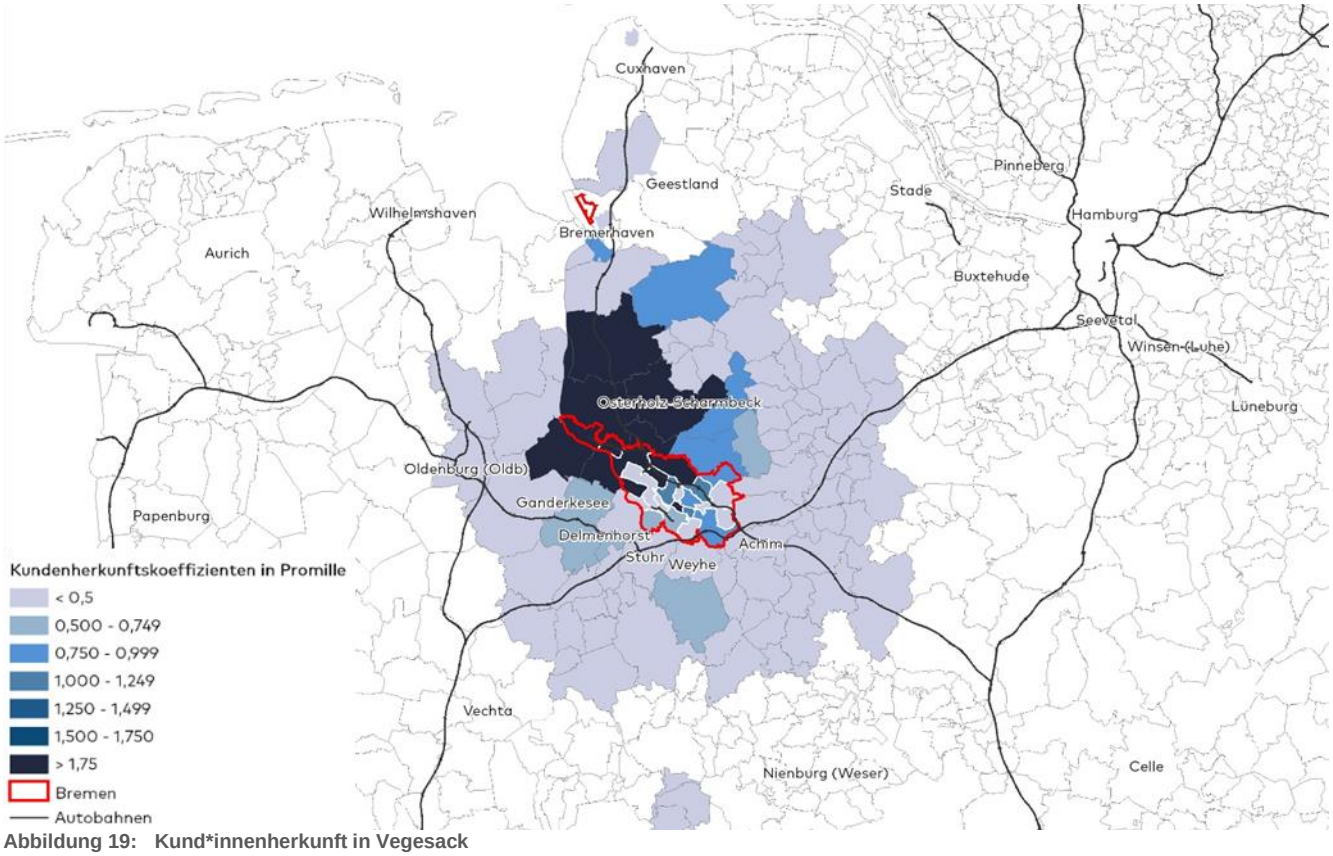


Abbildung 19: Kund*innenherkunft in Vegesack

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

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

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

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

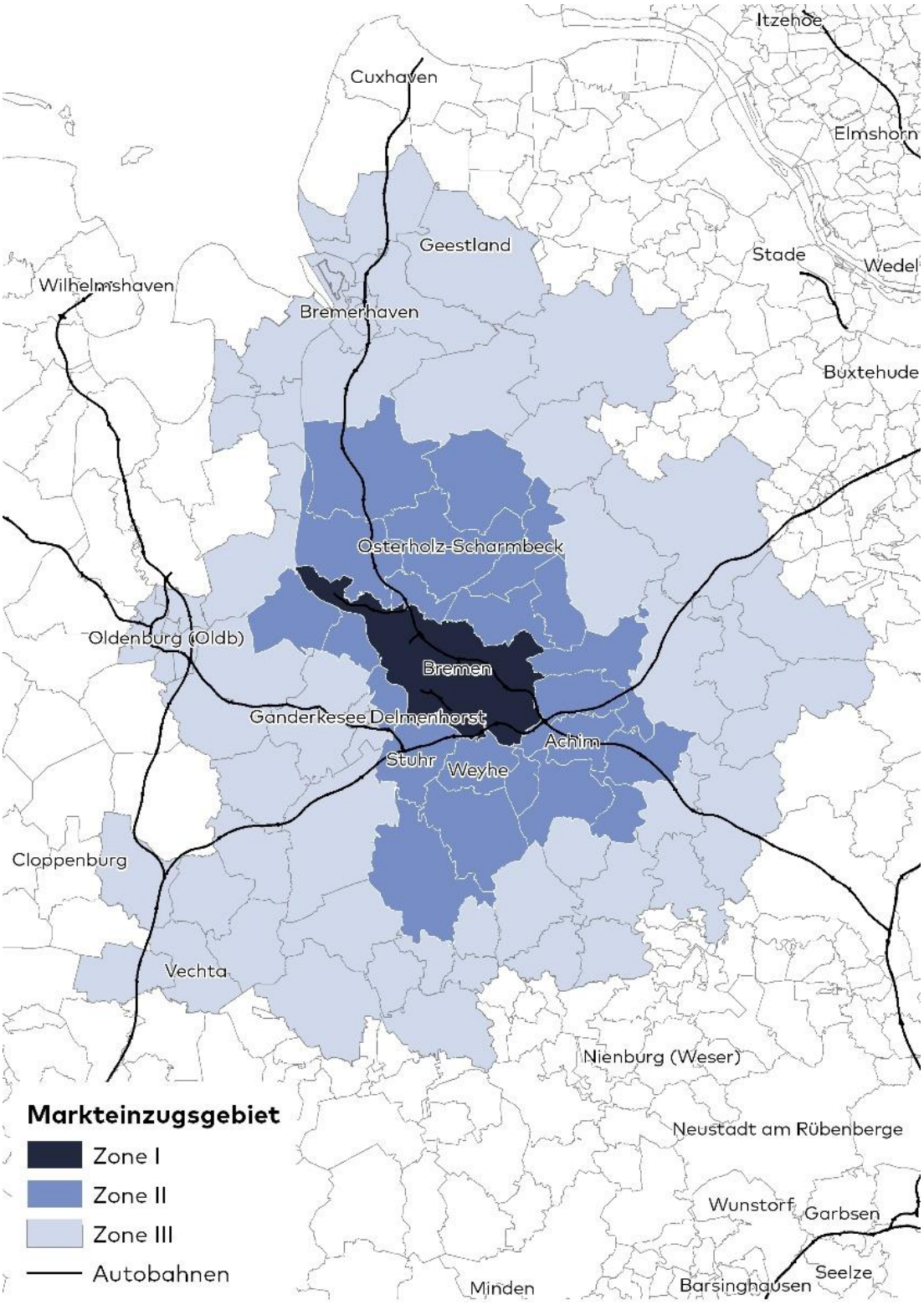


Abbildung 20: Markteinzugsgebiet der Stadt Bremen
Quelle: Darstellung und Modellierung Stadt + Handel; Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete

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

Tabelle 10: Kaufkraft im Markteinzugsgebiet

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

Quelle: Modellierung Stadt + Handel; Kaufkraftzahlen IfH 2017

Einzelhandelsumsatz

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze[22] im Bremer Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Bremen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

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

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

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

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

[22] Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Insgesamt lässt sich für Bremen ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 3.673 Mio. € brutto je Jahr ermitteln (vgl. nachfolgende Tabelle). Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich somit eine Gesamtzentralität von rd. 116 %[23]. Dies entspricht einem Rückgang der Zentralität von rd. 3 Prozentpunkten, trotz einer Steigerung der Verkaufsfläche um rd. 77.680 m². Dies ist sowohl auf den Online-Handel, als auch die Entwicklungen der einzelnen Warengruppen zurückzuführen.

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

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

Tabelle 11: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Bremen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²		Umsatz in Mio. €		Kaufkraft in Mio. €		Zentralität in %	
	2006	2017	2006	2017	2006	2017	2006	2017
Nahrungs- und Genussmittel	208.300	247.830	1.045,2	1.414,5	938,4	1.282,3	111 %	110 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	44.800	44.750	385,1	214,0	364,8	200,9	106 %	107 %
Blumen, zoologischer Bedarf	22.350	18.880	32,2	47,3	41,0	62,5	78 %	76 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	22.700	24.370	103,1	86,6	105,5	95,0	98 %	91 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**298.150**	**335.830**	**1.565,5**	**1.762,3**	**1.449,7**	**1.640,7**	**108 %**	**107 %**
Bekleidung	136.850	162.500	465,4	579,9	248,8	291,9	187 %	199 %
Schuhe/Lederwaren	26.550	33.020	86,5	120,5	56,9	78,9	152 %	153 %
Pflanzen/Gartenbedarf; Baumarktsortiment i.e.S.	129.800	123.670	225,4	249,3	299,7	319,1	75 %	78 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	25.700	42.130	54,9	64,1	40,5	37,9	136 %	169 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	12.950	18.210	48,0	71,8	51,4	73,7	93 %	97 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	31.350	32.860	93,7	107,3	43,7	61,2	214 %	175 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**363.200**	**412.400**	**973,9**	**1.193,0**	**741,0**	**862,7**	**170 %**	**138 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	5.300	8.480	32,8	57,3	27,3	45,2	120 %	127 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz; Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	35.100	22.310	68,4	53,1	65,6	67,7	104 %	78 %
Möbel	81.950	94.880	121,2	139,8	153,1	170,8	79 %	82 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	22.000	22.470	85,7	113,0	68,4	95,0	125 %	119 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	34.300	27.800	303,7	273,4	194,1	217,5	156 %	126 %
Uhren/Schmuck	4.000	6.980	28,9	55,0	26,2	40,6	110 %	135 %
Sonstiges	19.650	10.140	67,4	25,6	27,3	18,2	246 %	141 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**202.300**	**193.060**	**708,1**	**717,2**	**562,0**	**655,0**	**104 %**	**109 %**
GESAMT	**863.600**	**941.280**	**3.285,0**	**3.672,5**	**2.752,9**	**3.158,3**	**119 %**	**116 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009) Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4 Stadtteilspezifische Strukturanalyse

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

Tabelle 12: Einzelhandelsbestand in Bremen nach Stadtteilen

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

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

4.1 EINZELHANDELSSTRUKTUR IM STADTBEZIRK MITTE

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

Im Stadtbezirk Mitte werden in den nächsten Jahren verschiedene Großprojekte im Sinne einer qualitativen Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots der Innenstadt realisiert.

Die größten Projekte im Stadtbezirk sind das City Gate als Gebäudekomplex in der Bahnhofvorstadt mit rd. 29.000 m² Mietfläche (zwei Hotels, Restaurants, Supermärkten, Büros und Arztpraxen), welches 2019 eröffnet werden soll sowie der Umbau des Sparkassen-Areals am Rande der Innenstadt.

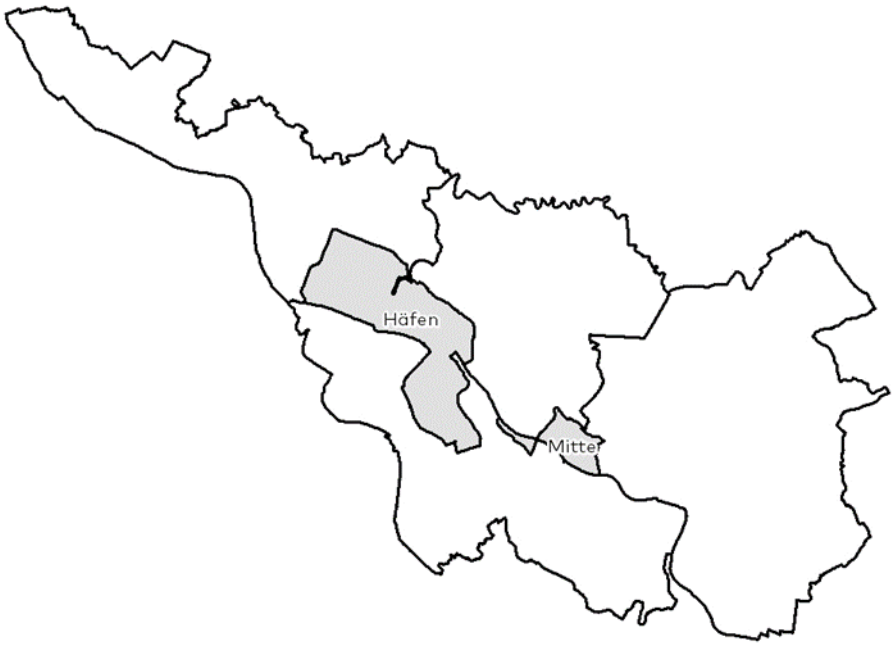


Abbildung 21: Stadtbezirk Mitte
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

4.1.1 Häfen

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

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

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

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

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

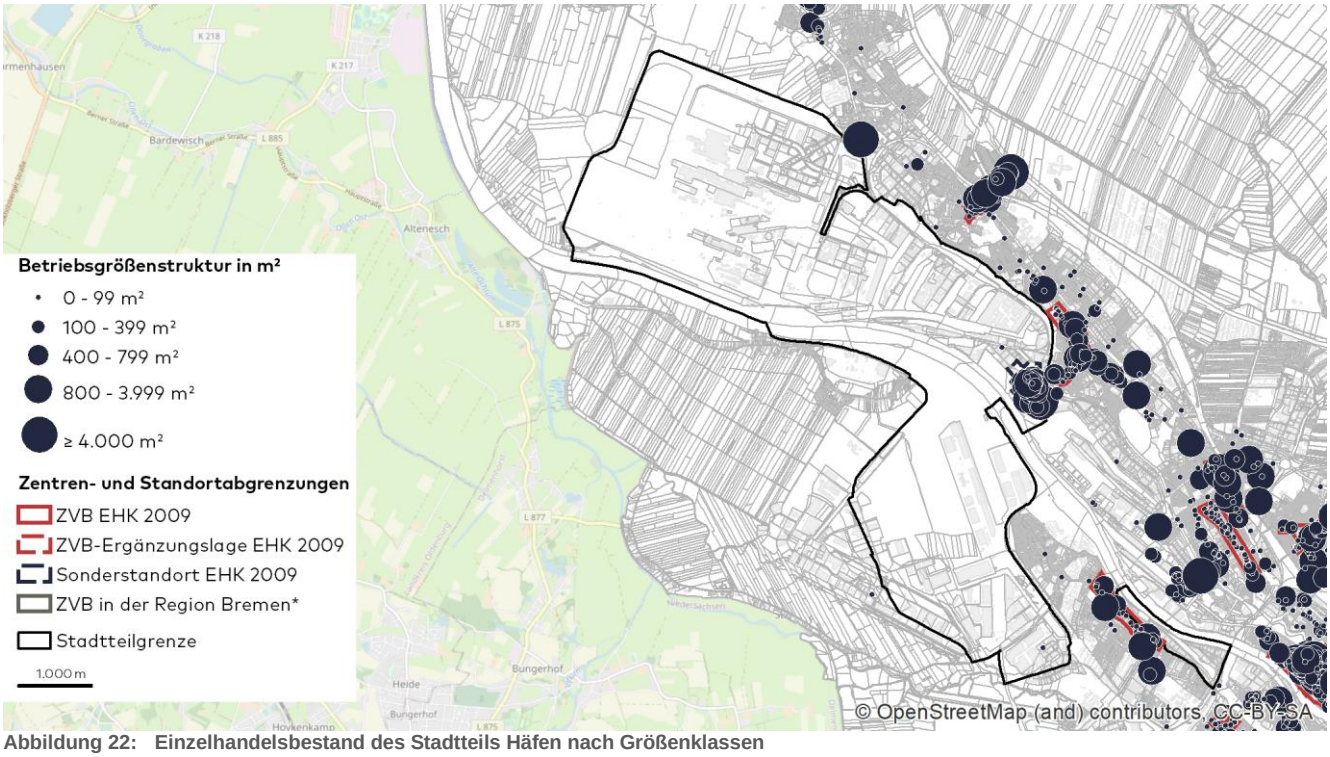


Abbildung 22: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Häfen nach Größenklassen

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

Durch die Umstrukturierung des Stadtteils Häfen ist kein Vergleich der Entwicklungen auf Angebotsseite möglich, da zum Zeitpunkt der Erhebung 2006 kaum Einzelhandelseinrichtungen im Stadtteilgebiet vorhanden waren. Das 2009 noch im Stadtteil Gröpelingen befindliche Einkaufscenter Waterfront wurde erst 2008 eröffnet und ist dementsprechend nicht in der Bestandserhebung von 2006 vorhanden. Von den zur Eröffnung des Centers geplanten 44.000 m² Verkaufsfläche wurden bei der Bestandserhebung 2016/2017 rd. 38.100 m² als Verkaufsfläche aufgenommen. Insgesamt befinden sich somit 87 Betriebe mit rd. 38.180 m² Verkaufsfläche im Stadtteil (vgl. nachfolgende Tabelle), welche sich fast ausschließlich auf den autokund*innenorientierten Sonderstandort und somit eine nicht integrierte Lage konzentrieren (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Waterfront kann als Einkaufscenter mit Elementen eines Urban Entertainment Centers bezeichnet werden; vornehmlich durch die ergänzende Ausstattung mit einem Kino und einem Hotel (zusätzlich 2018 Eröffnung des Trampolinparks Jump House). Als Magnetbetrieb fungiert im Besonderen der discountorientierte Bekleidungsfachmarkt Primark sowie weitere Fachmärkte (u. a. H & M, C & A, TK Maxx, Media Markt und Intersport), die Drogeriefachmärkte Müller und dm sowie der Lebensmitteldiscounter Lidl.

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

Tabelle 14: Einzelhandelsbestand in Häfen*

	Einzelhandelsbestandser-hebung 2006	Einzelhandelsbestandser-hebung 2016/2017	Entwicklung[24]
Anzahl der Betriebe	-	87	-
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	-	38.180	-
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	-	128,6	-

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

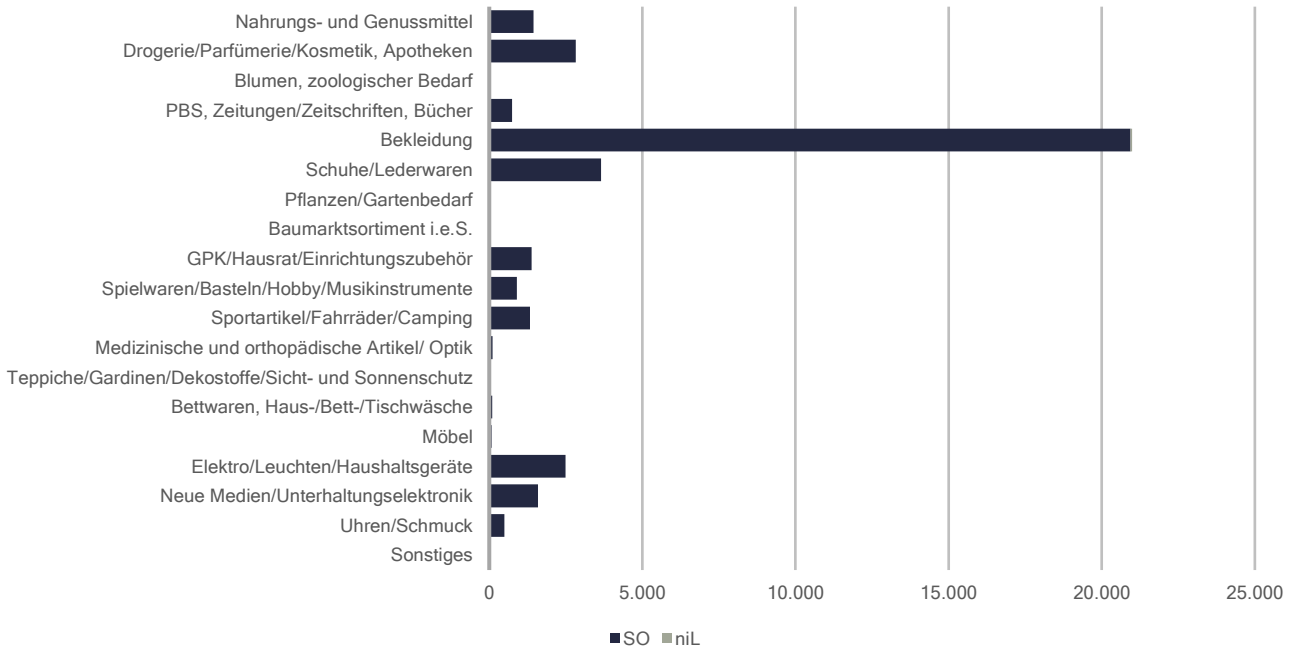


Abbildung 23: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Häfen

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

Durch die geringe Einwohner*innenzahl und den Sonderstandort Waterfront des Stadtteils Häfen ergibt sich eine stark erhöhte Verkaufsflächenausstattung (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Waterfront dient jedoch nicht zur Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Häfen. Sie besitzt aufgrund des dort verorteten Einzelhandelsangebotes ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet. Aufgrund der geringen Einwohner*innenzahl werden im Folgenden lediglich die geschätzten Umsätze (ohne Zentralität) dargestellt. Die Zentralitäten für den Stadtteil Häfen werden im Rahmen der Stadtteilanalyse von Gröpelingen dargestellt (vgl. Kapitel 4.4.3).

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

Tabelle 15: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Häfen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.450	5,25	11,3	0,6	-
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.820	10,22	11,7	0,1	-
Blumen, zoologischer Bedarf	40	0,14	0,2	0,0	-
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	740	2,68	2,1	0,0	-
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**5.040**	**18,26**	**25,4**	**0,8**	-
Bekleidung	20.990	76,05	57,3	0,1	-
Schuhe/Lederwaren	3.650	13,22	10,0	0,0	-
Pflanzen/Gartenbedarf	10	0,04	0,1	0,0	-
Baumarktsortiment i.e.S.	40	0,14	0,1	0,1	-
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.380	5,00	1,5	0,0	-
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	900	3,26	3,0	0,0	-
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.330	4,82	3,7	0,0	-
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**28.290**	**102,50**	**75,7**	**0,4**	-
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	110	0,40	0,8	0,0	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	0,0	-
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	100	0,36	0,2	0,0	-
Möbel	80	0,29	0,1	0,1	-
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2.490	9,02	16,0	0,0	-
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1.590	5,76	11,0	0,1	-
Uhren/Schmuck	490	1,78	2,6	0,0	-
Sonstiges	0	0,00	0,0	0,0	-
Langfristiger Bedarfsbereich	**4.860**	**17,61**	**30,7**	**0,3**	-
GESAMT	**38.180**	**138,33**	**131,8**	**1,5**	-
Vergleich 2006	-	-	-	-	-

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.1.2 Mitte

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

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

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

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

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

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

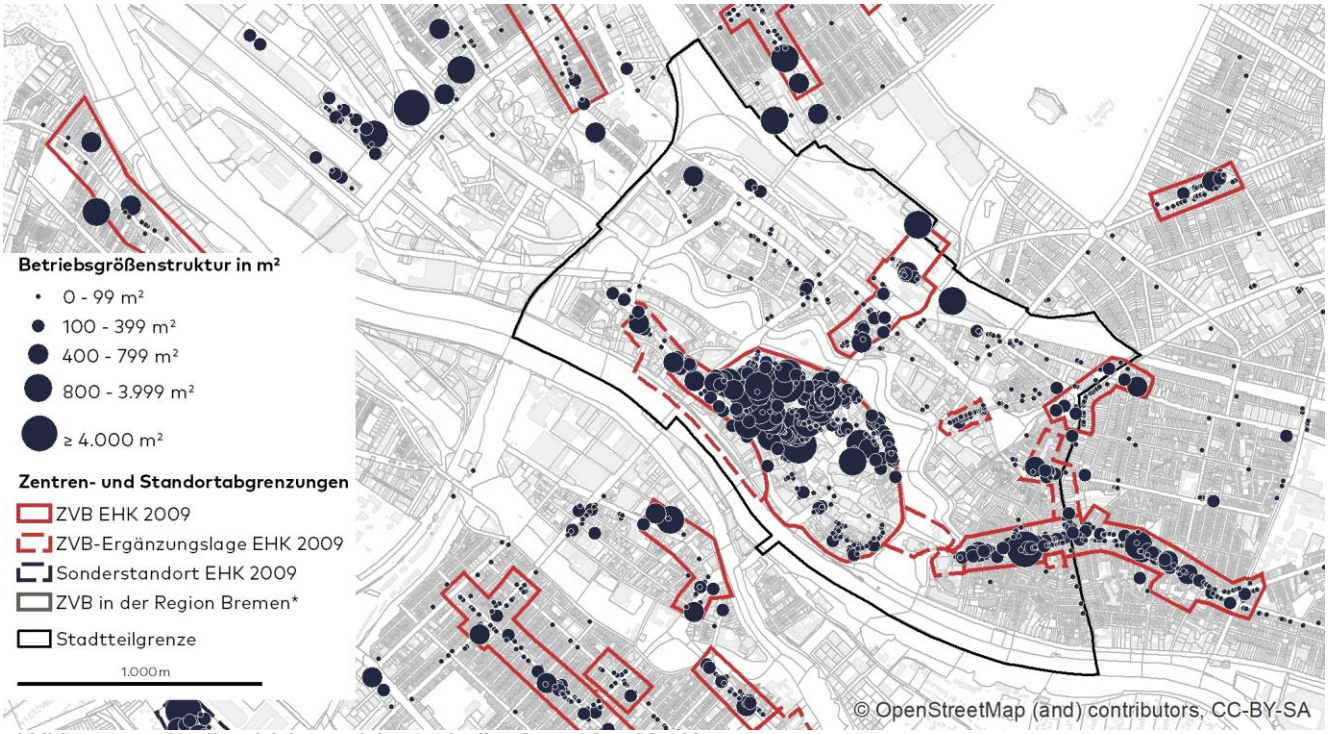


Abbildung 24: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Mitte nach Größenklassen

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

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

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

Auf das Innenstadtzentrum entfallen rd. 143.840 m² Verkaufsfläche des Stadtteils und somit etwa rd. 87 % des stadtteilspezifischen Angebots. Der Großteil des Angebots befindet sich innerhalb der Wallanlagen insb. im Bereich der Altstadt. Ergänzt wird die Altstadt um das westlich der Bürgermeister-Smidt-Straße gelegene Stephaniviertel.

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

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

Das Nahversorgungszentrum Am Dobben umfasst den Kreuzungsbereich Am Dobben und Dobbenweg südlich der Bahnlinie. Aufgrund der Lage im Osten des Stadtteils Mitte an der Grenze zum Stadtteil Östliche Vorstadt übernimmt das Nahversorgungszentrum Versorgungsfunktion für beide Stadtteile. Im Vergleich zur Einzelhandelsbestandserhebung 2006 ist das Angebot um etwa die Hälfte zurückgegangen (aktuell rd. 1.190 m² Verkaufsfläche). Insbesondere im Bereich Drogeriewaren ist durch die Schließung zweier Drogeriemärkte die Attraktivität gesunken.

Das Angebot der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit verschiedenen Lebensmittelvollsortimentern und -discountern als gut für einen innerstädtischen Bereich zu bezeichnen. Das Angebot erfolgt weitestgehend in kleinflächigen Geschäften (< 800 m² Verkaufsfläche) und weist häufig Spezialisierungen auf.

Tabelle 17: Einzelhandelsbestand in Mitte*

	Einzelhandelsbestandser-hebung 2006	Einzelhandelsbestandser-hebung 2016/2017	Entwicklung[25]
Anzahl der Betriebe	k. A.	679	k. A.
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	156.485	164.460	+5 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	9,48	9,16	-0,32

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

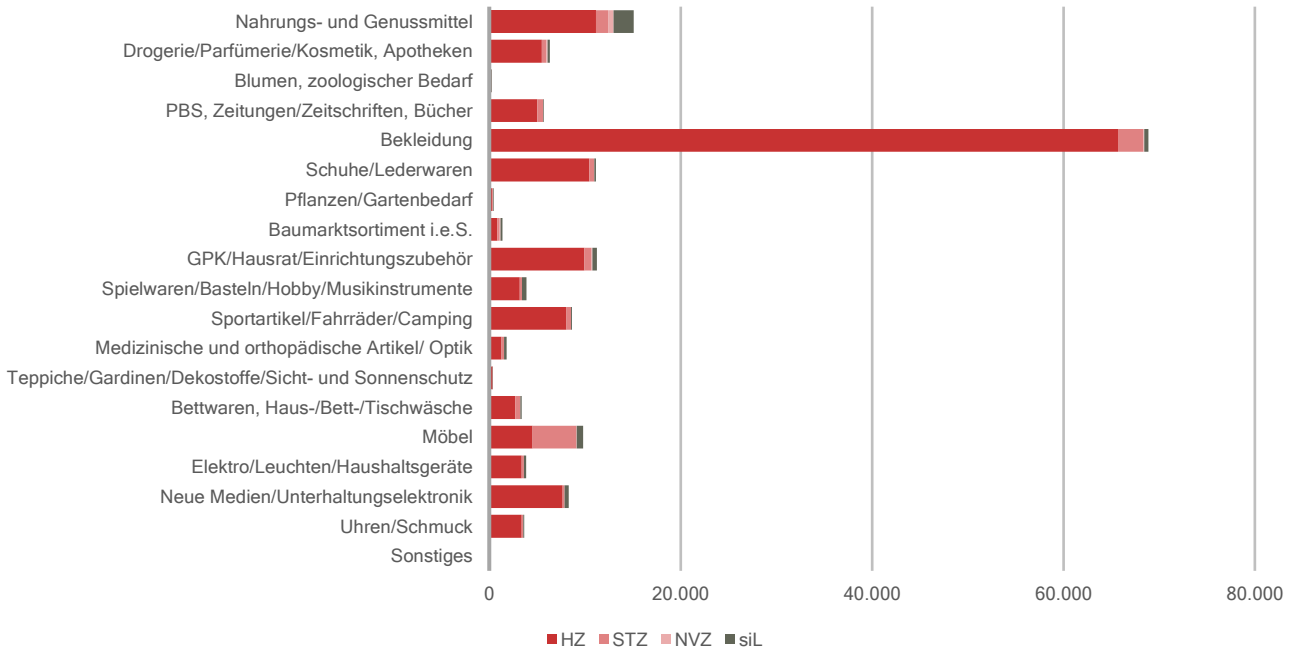


Abbildung 25: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Mitte

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

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

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

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

Tabelle 18: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Mitte

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	15.090	0,84	101,3	41,6	244 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	6.350	0,35	37,5	6,5	574 %
Blumen, zoologischer Bedarf	260	0,01	1,9	2,0	96 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5.710	0,32	26,9	3,1	871 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**27.410**	**1,53**	**167,7**	**53,2**	**315 %**
Bekleidung	68.890	3,84	306,6	9,5	3.223 %
Schuhe/Lederwaren	11.150	0,62	51,0	2,6	1.984 %
Pflanzen/Gartenbedarf	490	0,03	1,1	1,5	71 %
Baumarktsortiment i.e.S.	1.370	0,08	2,8	8,8	32 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	11.250	0,63	23,1	1,2	1.873 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3.890	0,22	18,9	2,4	787 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	8.650	0,48	41,4	2,0	2.075 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**105.680**	**5,89**	**444,9**	**28,0**	**1.588 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1.810	0,10	16,8	1,5	1147 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	340	0,02	0,8	1,1	69 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	3.410	0,19	12,2	1,1	1134 %
Möbel	9.800	0,55	15,1	5,6	270 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	3.870	0,22	29,8	3,1	963 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	8.330	0,46	106,4	7,1	1.503 %
Uhren/Schmuck	3.670	0,20	33,2	1,3	2.498 %
Sonstiges	150	0,01	0,7	0,6	116 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**31.370**	**1,75**	**214,9**	**21,3**	**1.008 %**
GESAMT	**164.460**	**9,16**	**827,4**	**102,6**	**807 %**
Vergleich 2006	**156.485**	**9,48**	**7.975**	**-**	**812 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009; Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.2 EINZELHANDELSSTRUKTUR IM STADTBEZIRK SÜD

Im Stadtbezirk Süd liegen die Stadtteile südlich der Weser: Huchting, Neustadt, Woltmershausen und Obervieland sowie Strom und Seehausen (vgl. nachfolgende Abbildung). Während Huchting, Neustadt, Obervieland und Woltmershausen unterschiedlich stark ausgestatte Zentren und Sonderstandorte aufweisen, sind Strom und Seehausen weitestgehend landwirtschaftlich genutzt ohne einzelhandelsrelevante Nutzungen.

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



Abbildung 26: Stadtbezirk Süd
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

4.2.1 Huchting

Der Stadtteil Huchting liegt am Stadtrand Bremens, grenzt an die Umlandkommunen Delmenhorst und Stuhr und zählt 30.427 Einwohner*innen mit einem geringen Bevölkerungswachstum bis 2023 (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Ortsteile Sodenmatt und Grolland sind weitestgehend von Wohnbebauung geprägt. Während die Ortsteile Kirchhuchting, Mittelshuchting und Sodenmatt westlich der Ochtum liegen, liegt der Ortsteil Grolland östlich der Ochtum.

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

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

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

Der Einzelhandel in Huchting konzentriert sich insb. auf das Roland-Center im Stadtteilzentrum sowie auf die großen Ausfallstraßen. In Mittelshuchting findet sich zudem ein weiterer relevanter Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet (vgl. nachfolgende Abbildung) mit Fokus auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

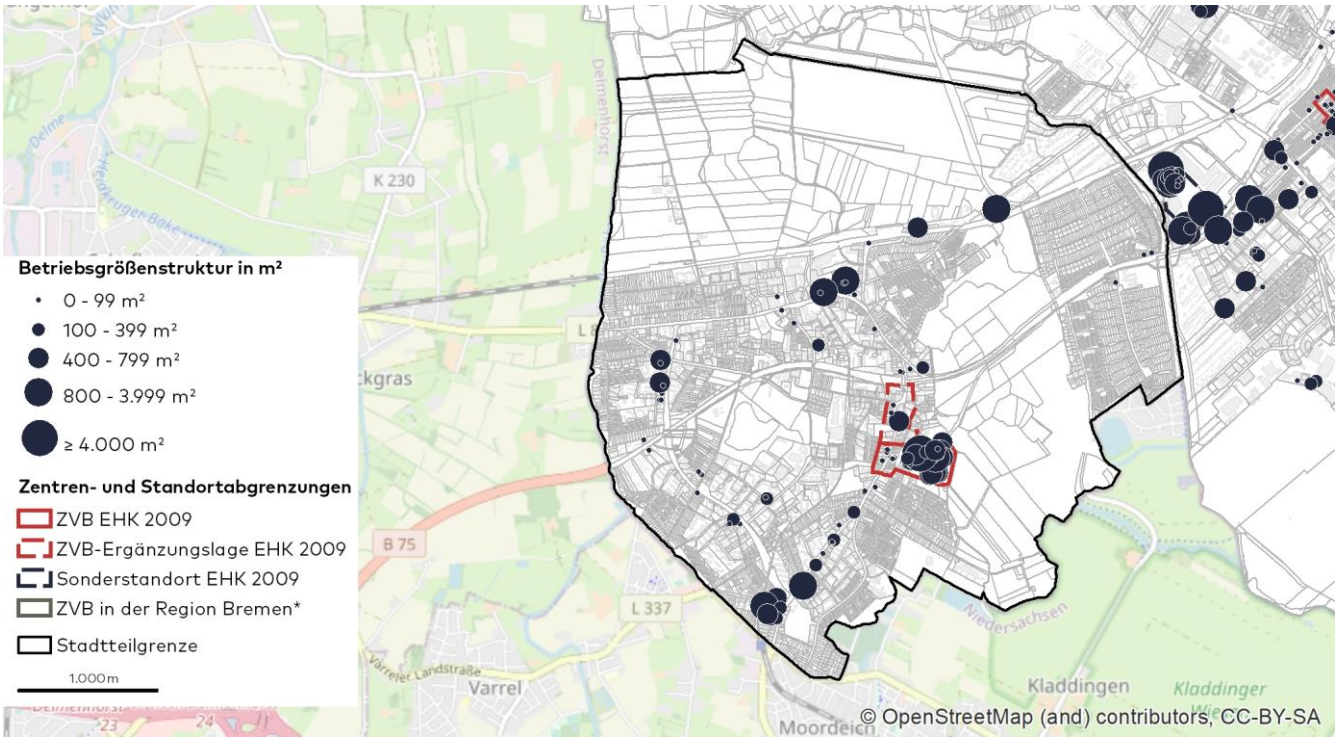


Abbildung 27: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Huchting nach Größenklassen

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

Der Einzelhandelsbestand in Huchting hat sich seit der Bestandserhebung 2006 stark verändert. Die Betriebsanzahl ist um rd. 21 % auf 135 Betriebe gesunken. Die Verkaufsfläche ist hingegen um rd. 8 % auf 36.500 m² gewachsen. Die Verkaufsflächenausstattung ist durch Bevölkerungswachstum weitestgehend stabil geblieben (rd. 1,2 m² Verkaufsfläche je EW), entspricht jedoch weiterhin einer unterdurchschnittlichen Ausstattung (vgl. nachfolgende Tabelle).

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

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

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

Tabelle 20: Einzelhandelsbestand in Huchting*

	Einzelhandelsbestandser-hebung 2006	Einzelhandelsbestandser-hebung 2016/2017	Entwicklung[26]
Anzahl der Betriebe	170	135	-21 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	33.855	36.500	+8 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	1,15	1,22	+0,07

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

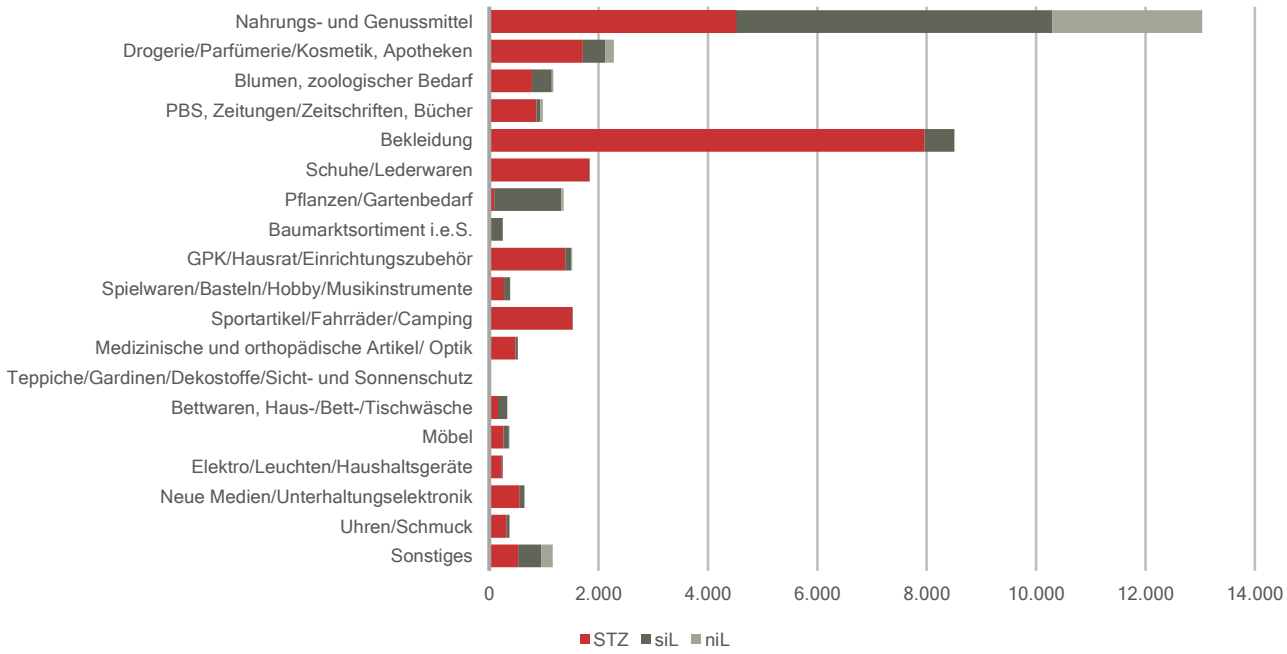


Abbildung 28: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Huchting

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

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

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

Tabelle 21: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Huchting

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	13.040	0,44	73,5	66,7	110 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.270	0,08	10,8	10,4	104 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1.180	0,04	2,7	3,3	81 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	970	0,03	3,0	4,9	61 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**17.460**	**0,58**	**89,9**	**85,2**	**106 %**
Bekleidung	8.520	0,29	27,4	14,9	184 %
Schuhe/Lederwaren	1.840	0,06	6,2	4,0	155 %
Pflanzen/Gartenbedarf	1.370	0,05	1,1	2,4	47 %
Baumarktsortiment i.e.S.	260	0,01	0,5	14,4	3 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.530	0,05	2,0	1,9	103 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	380	0,01	1,4	3,8	37 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.530	0,05	4,5	3,1	146 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**15.410**	**0,52**	**43,2**	**44,5**	**97 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	520	0,02	3,4	2,3	146 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	1,8	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	320	0,01	0,8	1,7	45 %
Möbel	360	0,01	0,5	8,7	6 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	250	0,01	0,9	4,9	19 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	650	0,02	4,6	11,1	41 %
Uhren/Schmuck	370	0,01	2,2	2,0	109 %
Sonstiges	1.160	0,04	3,3	0,9	354 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**3.630**	**0,12**	**15,7**	**33,5**	**47 %**
GESAMT	**36.500**	**1,22**	**148,8**	**163,2**	**91 %**
Vergleich 2006	**33.855**	**1,15**	**128,9**	**-**	**87 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009; Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.2.2 Neustadt

Der südlich der Weser liegende und an den Stadtteil Mitte und die Altstadt angrenzende Stadtteil Neustadt zählt acht Ortsteile: Alte Neustadt, Buntentor, Gartenstadt Süd, Hohentor, Huckelriede, Neuenland, Neustadt und Südervorstadt (vgl. nachfolgende Abbildung). Mit 45.889 Einwohner*innen ist die Neustadt der bevölkerungsstärkste Bremer Stadtteil mit einer positiven Bevölkerungsprognose von rd. 2,7 % (vgl. nachfolgende Tabelle). Auf-

grund der Nähe zur Innenstadt, z. T. noch günstiger Mieten und einer attraktiven Bausubstanz entwickelte sich die Neustadt in den letzten Jahren zu einem beliebten Stadtteil insb. auch für junge Erwachsene respektive Studenten. Im Zuge dessen hat sich ein vielfältiges Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangebot etabliert.

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

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

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

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

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

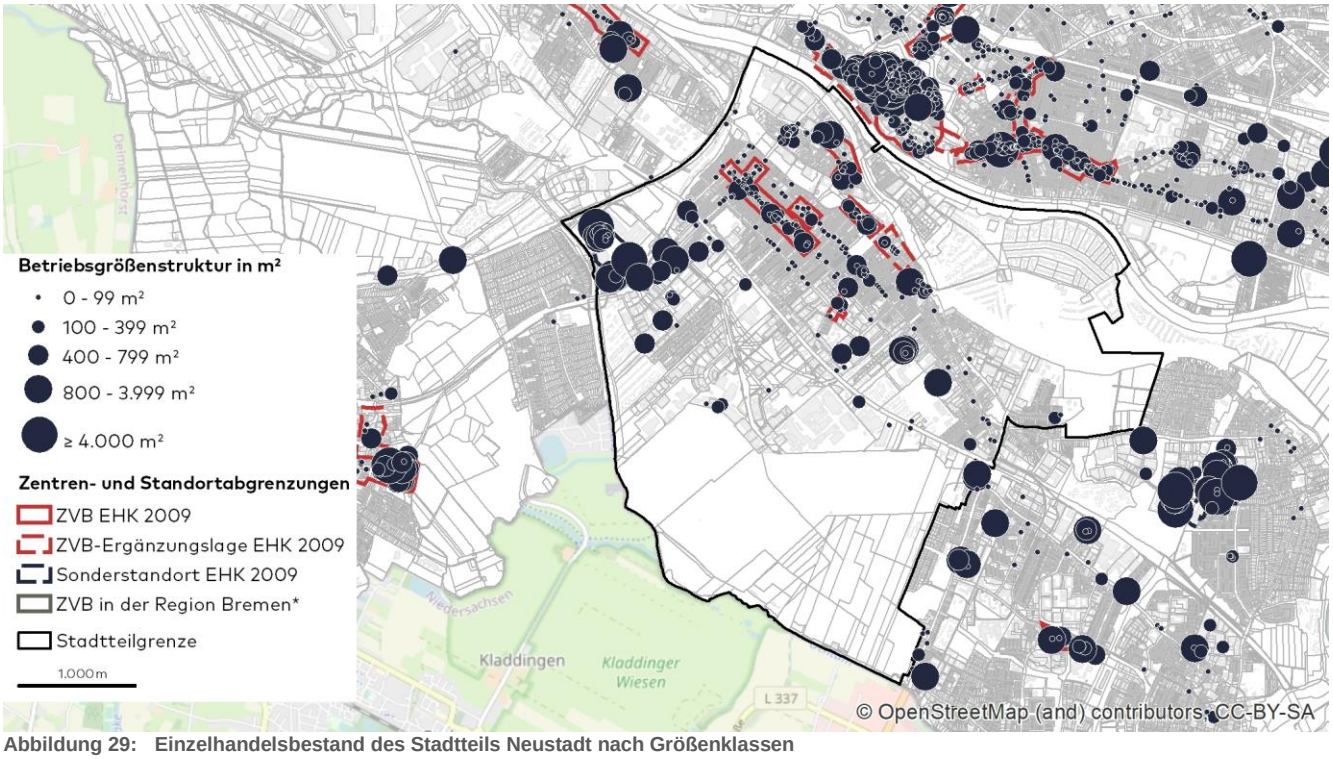


Abbildung 29: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Neustadt nach Größenklassen

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

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

Das Stadtteilzentrum Neustadt wird vornehmlich aus der Kernachse Pappelstraße gebildet und um Lagen in der Langemarckstraße und den räumlich abgesetzten Bereichen in der Kornstraße und am Buntentorsteinweg ergänzt. Die 86 im Stadtteilzentrum ansässigen Betriebe besitzen eine eher kleinteilige Struktur und umfassen insgesamt rd. 6.000 m² Verkaufsfläche, was einer Ausstattung am gesamten Einzelhandelsbestand im Stadtteil von rd. 10 % entspricht. Als Magnetbetriebe dienen u. a. eher kleinflächige Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (Spar Markt, Penny, Rewe City, Netto) sowie der Drogeriefachmarkt Rossmann.

Das Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg, nordwestlich des Ergänzungsbereichs des Stadtteilzentrums gelegen, bietet auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.370 m² insb. Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Das Nahversorgungszentrum Gottfried-Menken-Straße weist mit 1.290 m² eine geringere Verkaufsfläche und ein preisorientiertes Angebot auf. Das größte Nahversorgungszentrum im Stadtteil nimmt mit rd. 3.560 m² das NVZ Wester-/Osterstraße ein. Als Magnetbetriebe dienen der Lebensmittelvollsortimenter Rewe und der Lebensmitteldiscounter Aldi. Insgesamt befinden sich somit rd. 12 % der Verkaufsfläche in den Nahversorgungszentren. Weitere rd. 20 % befinden sich in städtebaulich integrierter Lage (vgl. nachfolgende Abbildung).

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

Tabelle 23: Einzelhandelsbestand in Neustadt*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[27]
Anzahl der Betriebe	323	299	-7 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	82.250	60.920	-26 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	1,92	1,35	-0,57

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

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

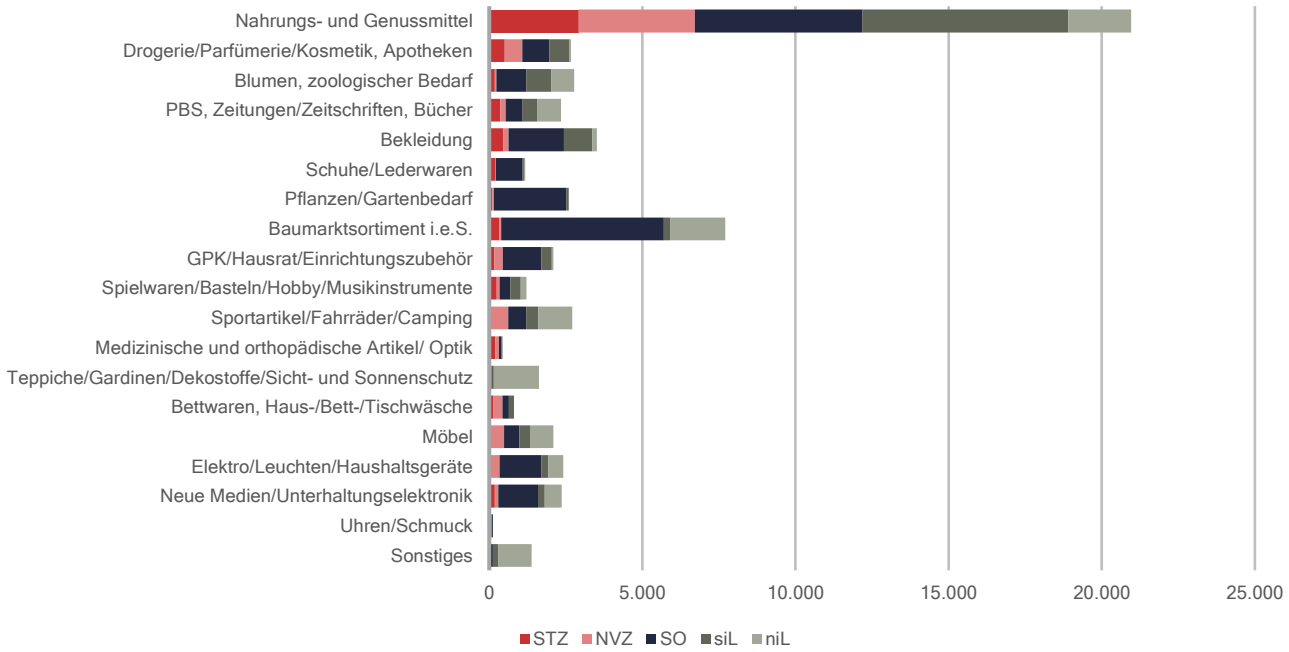


Abbildung 30: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Neustadt
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Büro-bedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

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

Tabelle 24: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Neustadt

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	20.960	0,47	121,0	102,0	119 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.660	0,06	12,0	15,9	76 %
Blumen, zoologischer Bedarf	2.760	0,06	6,6	5,0	132 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.340	0,05	7,1	7,5	95 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**28.720**	**0,64**	**146,7**	**130,3**	**113 %**
Bekleidung	3.500	0,08	10,1	23,0	44 %
Schuhe/Lederwaren	1.170	0,03	4,1	6,2	67 %
Pflanzen/Gartenbedarf	2.610	0,06	8,8	3,7	236 %
Baumarktsortiment i.e.S.	7.700	0,17	21,7	21,8	99 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.080	0,05	3,2	3,0	108 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.200	0,03	3,9	5,8	68 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2.710	0,06	8,2	4,8	171 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**20.980**	**0,47**	**60,2**	**68,3**	**88 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	430	0,01	2,8	3,6	77 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.620	0,04	2,1	2,7	78 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	820	0,02	2,0	2,6	76 %
Möbel	2.080	0,05	2,6	13,4	19 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2.410	0,05	11,9	7,5	160 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	2.360	0,05	19,8	17,1	116 %
Uhren/Schmuck	120	0,00	0,8	3,2	25 %
Sonstiges	1.380	0,03	2,8	1,4	196 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**11.220**	**0,25**	**44,8**	**51,5**	**87 %**
GESAMT	**60.920**	**1,35**	**251,6**	**250,1**	**101 %**
Vergleich 2006	**82.250**	**1,92**	**281,8**	**-**	**131 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.2.3 Obervieland

Im Süden Bremens, westlich der Weser gelegen, befindet sich der Stadtteil Obervieland, welcher an das niedersächsische Umland angrenzt. Die Gemeinde Stuhr und der dort ansässige höchst attraktive Ochtum-Park mit Outlet-Charakter befinden sich südlich des Stadtteils. Der Stadtteil Obervieland besitzt vielschichtige Wohnquartiere: die historisch dörflich geprägten Ortsteile Arsten und Habenhausen sind durch eine lockere Einfamilien-

und Reihenhausbebauung geprägt, wohingegen in Kattenesch und insb. Kattenturm Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser vorherrschen. U. a. aufgrund der überdurchschnittlichen Verkehrsverbindung (A 1, B 6, B 6n) liegen verschiedene großflächige Gewerbegebiete im Stadtteil (z. B. Sonderstandort Habenhausen). Mit 36.438 Einwohner*innen und einer Bevölkerungsprognose von rd. +2,9 % gehört Obervieland zu den bevölkerungsstarken Stadtteilen (vgl. nachfolgende Tabelle).

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

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

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

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

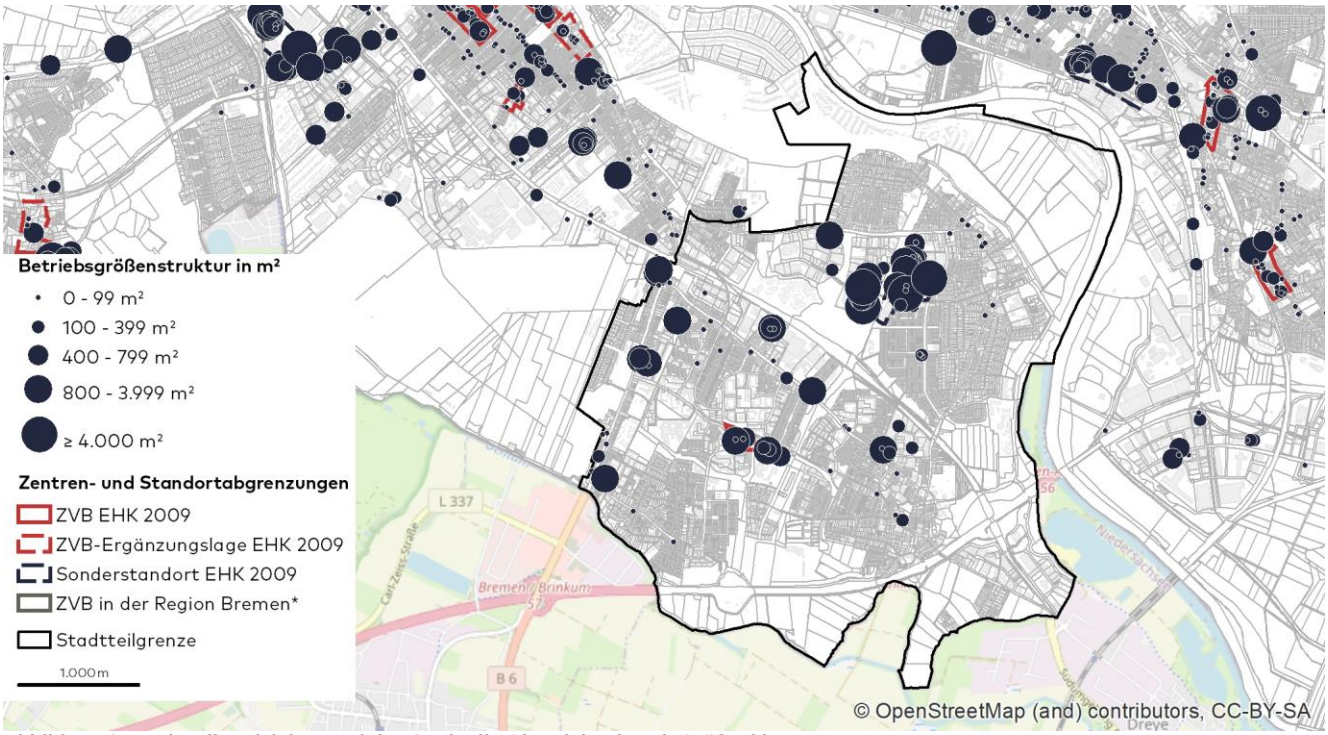


Abbildung 31: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Obervieland nach Größenklassen

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

Der Einzelhandelsbestand in Obervieland nimmt trotz der Reduktion der Verkaufsfläche um rd. 11 % (u. a. durch die Schließung des Baumarkts Max Bahr) noch eine der höchsten Verkaufsflächen in Bremen ein. Die Verkaufsflächenausstattung liegt in einem überdurchschnittlichen Bereich von 2,0 m² je Einwohner*in (vgl. nachfolgende Tabelle).

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

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

Tabelle 26: Einzelhandelsbestand in Obervieland*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[28]
Anzahl der Betriebe	157	119	-24 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	80.920	71.800	-11 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	2,27	1,99	-0,28

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

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

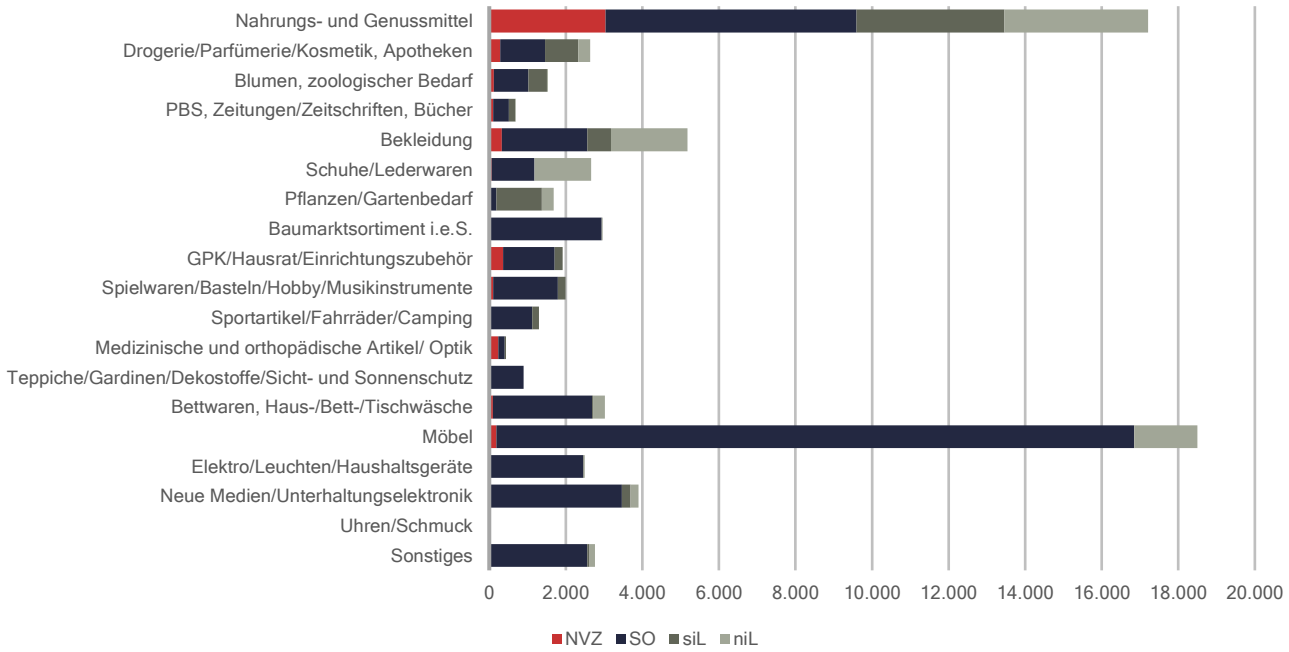


Abbildung 32: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Obervieland
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Büro-bedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

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

Tabelle 27: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Obervieland

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	17.210	0,48	94,9	82,9	115 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.640	0,07	10,3	13,0	80 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1.530	0,04	3,7	4,0	93 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	700	0,02	2,0	6,1	32 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**22.080**	**0,61**	**110,9**	**106,0**	**105 %**
Bekleidung	5.180	0,14	12,5	18,8	66 %
Schuhe/Lederwaren	2.650	0,07	6,9	5,1	136 %
Pflanzen/Gartenbedarf	1.690	0,05	2,4	3,0	80 %
Baumarktsortiment i.e.S.	2.960	0,08	5,5	17,6	31 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.920	0,05	2,5	2,4	102 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.980	0,05	6,9	4,8	146 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.310	0,04	4,3	4,0	109 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**17.680**	**0,49**	**41,1**	**55,7**	**74 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	440	0,01	2,1	2,9	72 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	900	0,02	1,5	2,2	65 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	3.020	0,08	6,0	2,1	282 %
Möbel	18.500	0,51	23,7	11,0	215 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2.490	0,07	12,3	6,1	200 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	3.900	0,11	28,4	14,0	203 %
Uhren/Schmuck	30	0,00	0,2	2,6	6 %
Sonstiges	2.760	0,08	6,9	1,2	590 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**32.040**	**0,89**	**81,1**	**42,3**	**192 %**
GESAMT	**71.800**	**1,99**	**233,1**	**204,0**	**114 %**
Vergleich 2006	**80.920**	**2,27**	**301,6**	**-**	**168 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.2.4 Seehausen

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

4.2.5 Strom

Der an der Ochtum gelegene Stadtteil Strom ist mit 446 Einwohner*innen einer der am dünnsten besiedelten Stadtteile Bremens. Die Wohngebiete konzentrieren sich auf die Stromer Landstraße. Zum Zeitpunkt der Erhebung befand sich ein Anbieter des Sortiments Backwaren mit rd. 30 m² Verkaufsfläche im Gewerbegebiet der Ludwig-Erhard-Straße.

4.2.6 Woltmershausen

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

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

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

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

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



Abbildung 33: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Woltmershausen nach Größenklassen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Woltmershausen haben sich seit der Bestandserhebung 2006 um rd. 45 % auf 34 Betriebe reduziert. Die Gesamtverkaufsfläche des Stadtteils hat sich um rd. 13 % auf rd. 8.130 m² Verkaufsfläche reduziert. Die Verkaufsflächenausstattung des Stadtteils hat sich somit weiter verringert und weist lediglich rd. 0,57 m² Verkaufsfläche je Einwohner*in auf (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Verkaufsflächenausstattung liegt somit deutlich unter dem Bremer Durchschnitt. Insgesamt beschränkt sich das Angebot stark auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel (vgl. nachfolgende Abbildung).

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

Tabelle 29: Einzelhandelsbestand in Woltmershausen*

	Einzelhandelsbestandser-hebung 2006	Einzelhandelsbestandser-hebung 2016/2017	Entwicklung[29]
Anzahl der Betriebe	62	34	-45 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	9.305	8.130	-13 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	0,68	0,57	-0,11

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

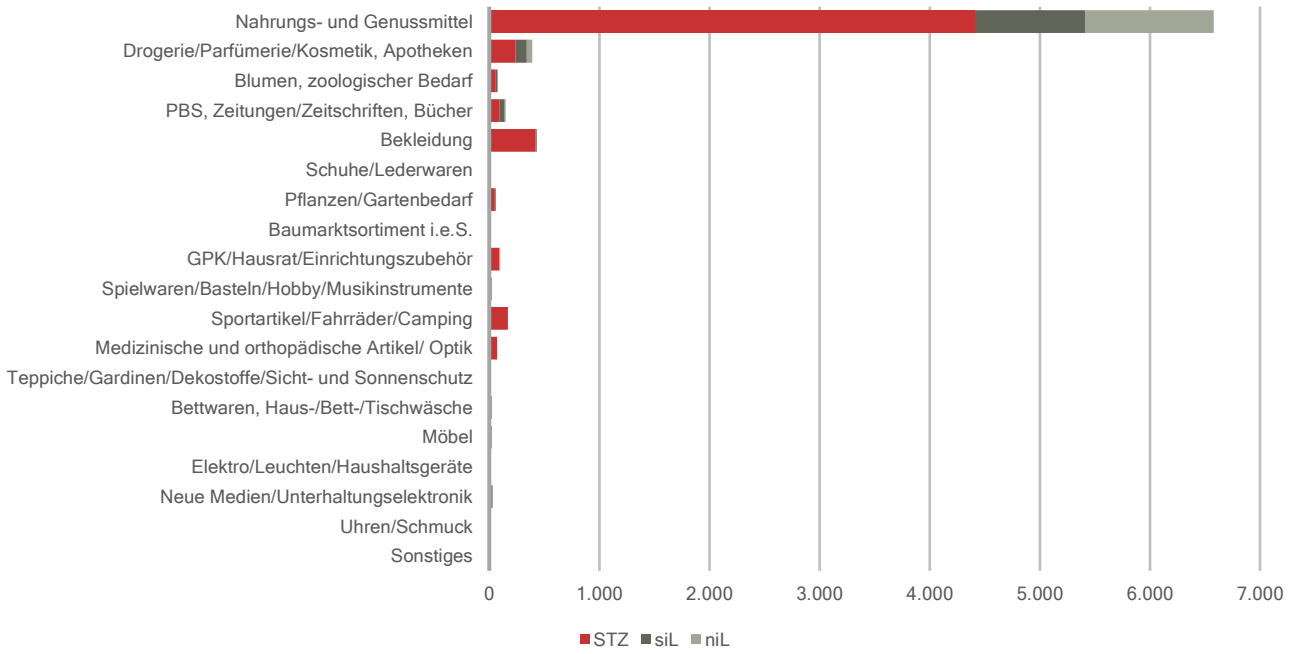


Abbildung 34: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Woltmershausen

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

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

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

Tabelle 30: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Woltmershausen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	6.580	0,46	36,1	32,6	111 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	380	0,03	1,6	5,1	31 %
Blumen, zoologischer Bedarf	80	0,01	0,4	1,6	22 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	150	0,01	0,4	2,4	16 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**7.180**	**0,50**	**38,5**	**41,8**	**92 %**
Bekleidung	430	0,03	0,5	7,4	6 %
Schuhe/Lederwaren	10	0,00	0,0	2,0	1 %
Pflanzen/Gartenbedarf	60	0,00	0,2	1,2	14 %
Baumarktsortiment i.e.S.	10	0,00	0,1	7,0	1 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	100	0,01	0,1	1,0	12 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	20	0,00	0,0	1,9	2 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	170	0,01	0,4	1,6	27 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**800**	**0,06**	**1,3**	**21,9**	**6 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	70	0,00	0,5	1,1	42 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	0,9	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	20	0,00	0,0	0,8	2 %
Möbel	20	0,00	0,1	4,3	2 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	10	0,00	0,1	2,4	2 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	30	0,00	0,2	5,5	3 %
Uhren/Schmuck	0	0,00	0,0	1,0	0 %
Sonstiges	0	0,00	0,0	0,5	0 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**150**	**0,01**	**0,8**	**16,6**	**5 %**
GESAMT	**8.130**	**0,57**	**40,6**	**80,3**	**51 %**
Vergleich 2006	**9.305**	**0,68**	**41**	**-**	**60 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.3 EINZELHANDELSSTRUKTUR IM STADTBEZIRK OST

Der Stadtbezirk Ost umfasst die Orts- und Stadtteile Borgfeld, Hemelingen, Horn-Lehe, Oberneuland, Osterholz, Östliche Vorstadt, Schwachhausen und die Vahr (vgl. nachfolgende Abbildung). Die größte Einzelhandelsagglomeration findet sich im Südosten an der Grenze zu Niedersachsen mit dem Weser-Park und angrenzenden Fachmärkten (insg. rd. 95.000 m²).

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

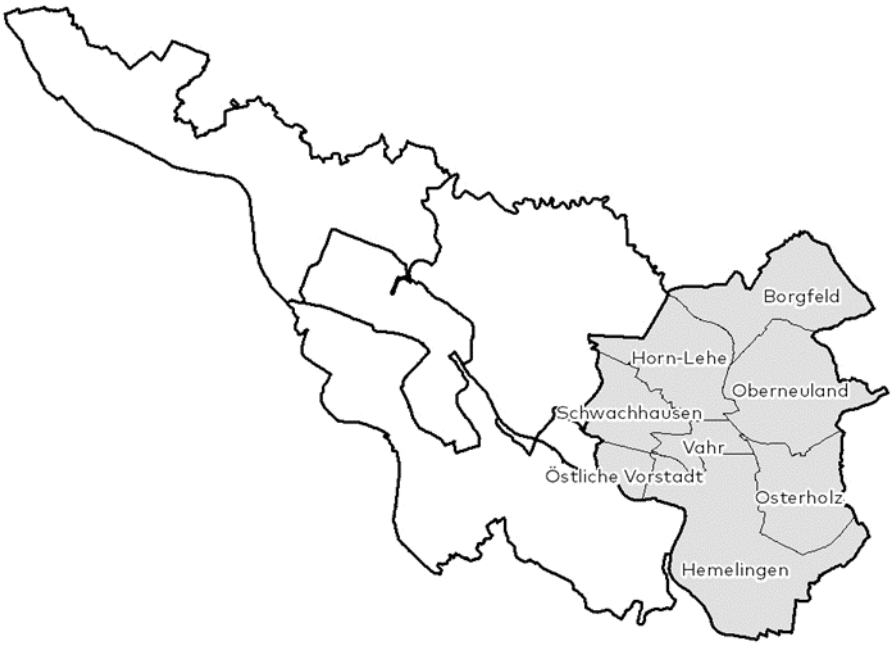


Abbildung 35: Stadtbezirk Ost
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

4.3.1 Borgfeld

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

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

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

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

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

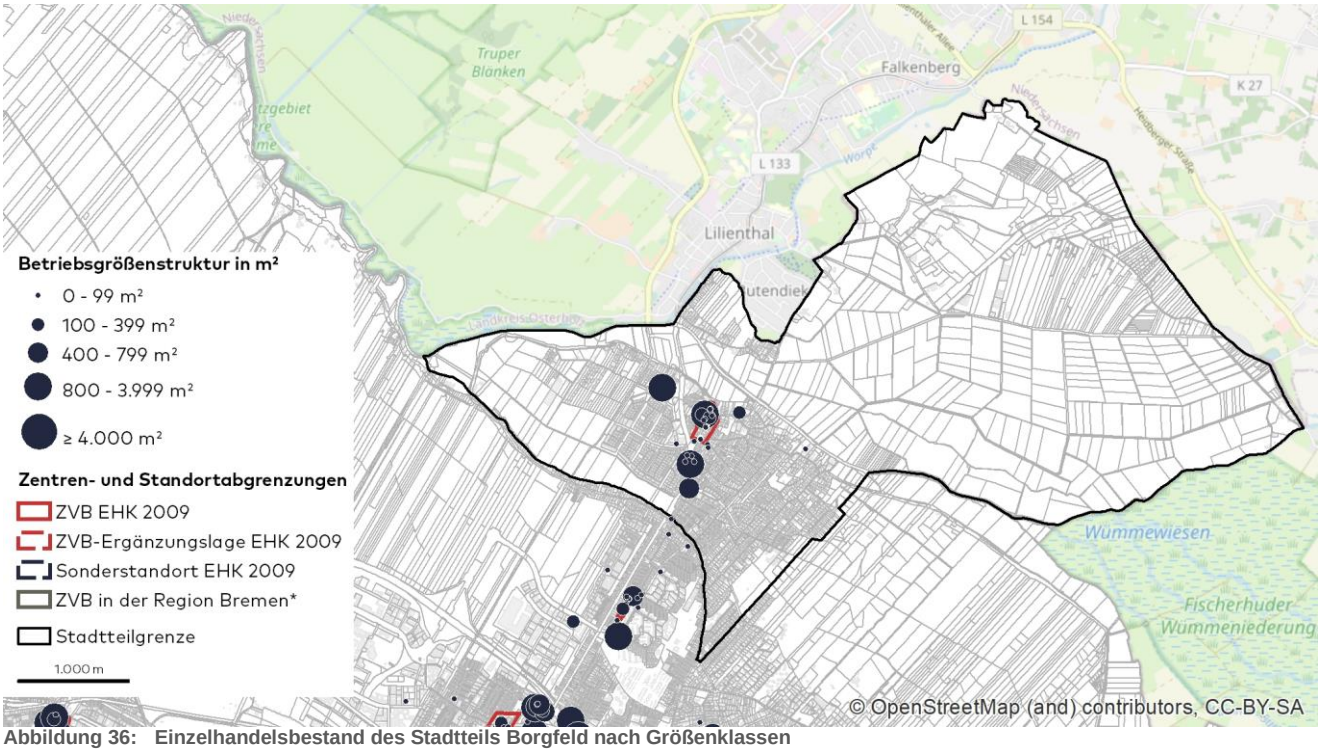


Abbildung 36: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Borgfeld nach Größenklassen

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

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

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

Tabelle 32: Einzelhandelsbestand in Borgfeld*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[30]
Anzahl der Betriebe	31	34	+10 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	7.435	8.020	+8 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	1,01	0,87	-0,14

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

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

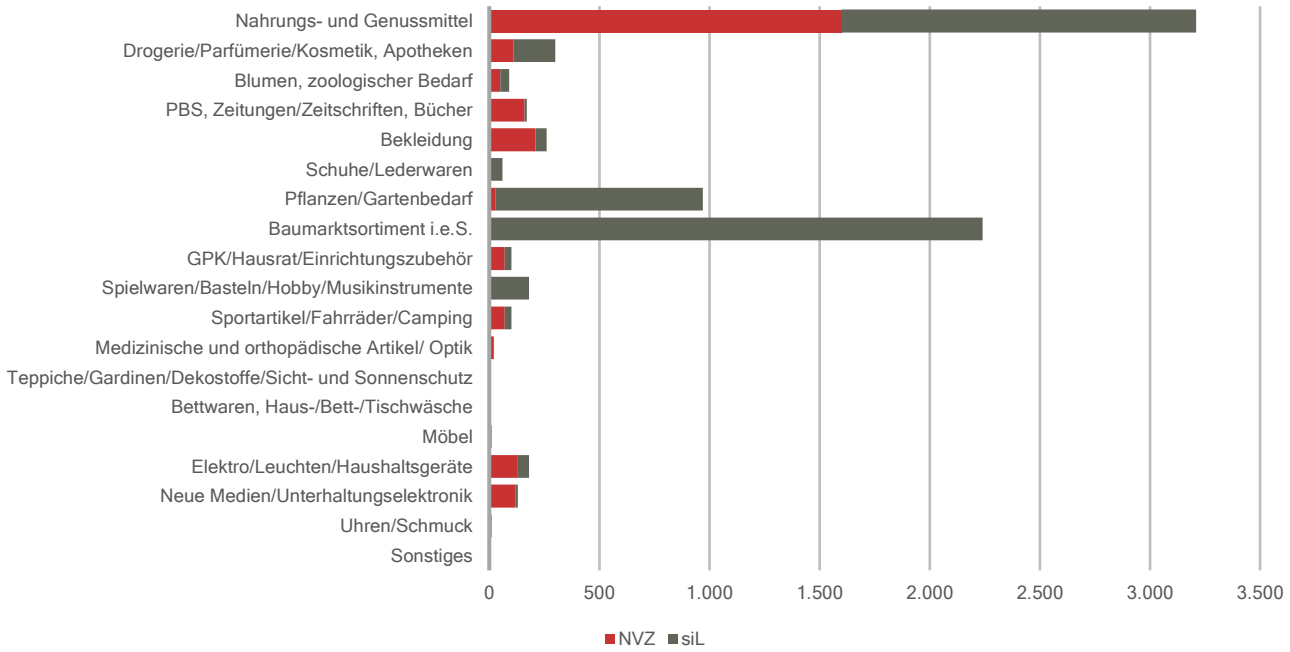


Abbildung 37: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Borgfeld
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Büro-bedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

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

Tabelle 33: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Borgfeld

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	3.210	0,35	18,8	22,6	83 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	300	0,03	1,2	3,6	34 %
Blumen, zoologischer Bedarf	90	0,01	0,3	1,1	24 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	170	0,02	0,5	1,7	28 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**3.760**	**0,41**	**20,8**	**29,0**	**72 %**
Bekleidung	260	0,03	0,6	5,4	12 %
Schuhe/Lederwaren	60	0,01	0,1	1,4	10 %
Pflanzen/Gartenbedarf	970	0,11	0,6	0,8	67 %
Baumarktsortiment i.e.S.	2.240	0,24	2,2	4,6	47 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	100	0,01	0,1	0,7	16 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	180	0,02	0,4	1,3	31 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	100	0,01	0,2	1,1	19 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**3.890**	**0,42**	**4,3**	**15,4**	**28 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	20	0,00	0,1	0,8	18 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	0,6	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0	0,00	0,0	0,6	0 %
Möbel	10	0,00	0,0	3,1	1 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	180	0,02	1,1	1,7	66 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	130	0,01	1,2	4,0	30 %
Uhren/Schmuck	10	0,00	0,1	0,8	7 %
Sonstiges	0	0,00	0,0	0,3	0 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**360**	**0,04**	**2,6**	**12,0**	**21 %**
GESAMT	**8.020**	**0,87**	**27,6**	**56,4**	**49 %**
Vergleich 2006	**7.435**	**1,01**	**25,4**	**-**	**68 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.3.2 Hemelingen

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

Innenstadt gelegen, sind durch funktionale Wohnbebauung und gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Der Ortsteil Sebaldsbrück im Norden des Stadtteils weist vornehmlich industrielle Nutzungen auf (z. B. Daimler-Werke).

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

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

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

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

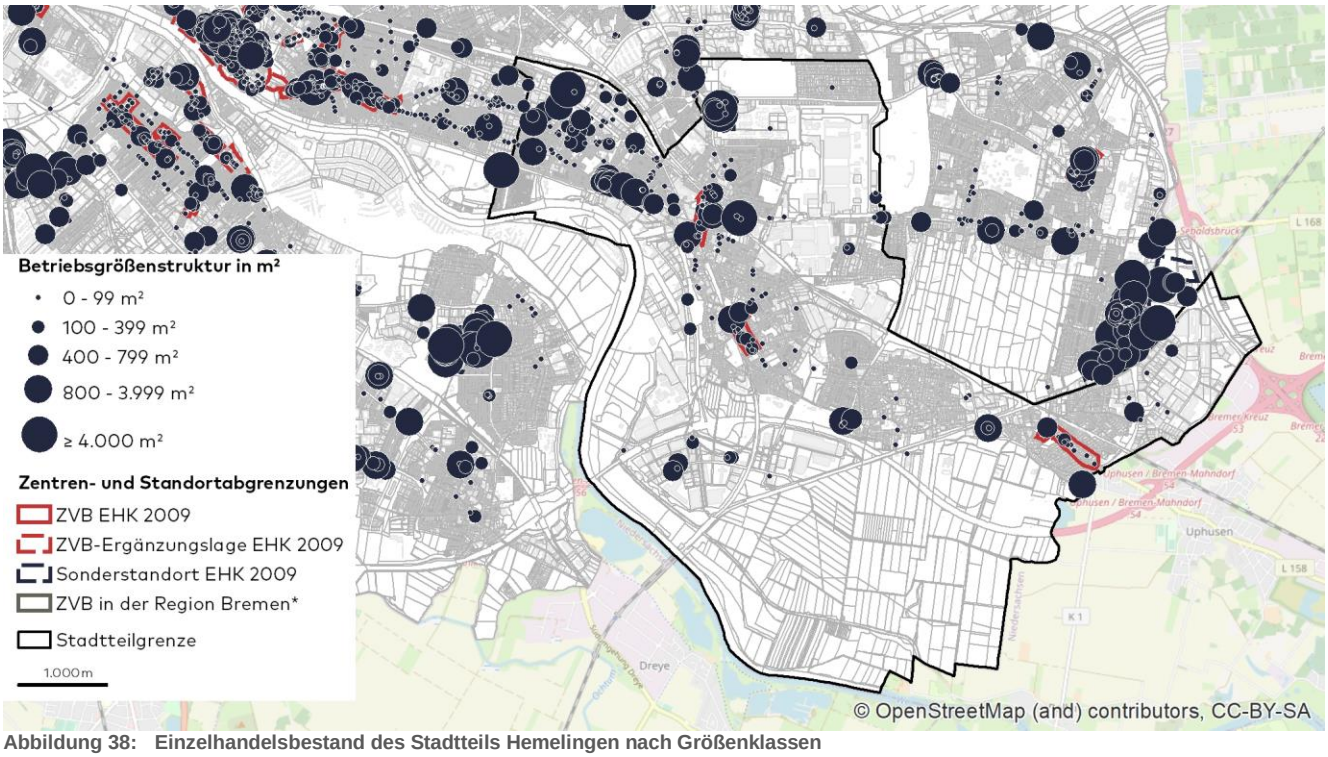


Abbildung 38: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Hemelingen nach Größenklassen

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

Der Besatz in Hemelingen hat sich seit der Einzelhandelsbestandserhebung 2006 massiv erhöht (rd. 22 % Verkaufsflächenwachstum). Zum Zeitpunkt der Erhebung befanden sich rd. 104.690 m² Verkaufsfläche im Stadtteil, woraus sich eine hohe Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,44 m² Verkaufsfläche je Einwohner*in ergibt (vgl. nachfolgende Tabelle).

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

Im perspektivischen Stadtteilzentrum Hemelingen ist nur rd. 1 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtteils verortet. Durch die Ansiedlung eines Fachmarktstandortes am Rande des ZVB ist die Verkaufsfläche um rd. 1.860 m² gestiegen. Als Magnetbetrieb dient u. a. der Lebensmitteldiscounter Aldi. Die Relevanz für den Stadtteil insgesamt ist jedoch nach wie vor sehr gering – auch aufgrund der starken Orientierung auf den kurzfristigen Bedarfsbereich.

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

Der überwiegende Teil der Verkaufsfläche befindet sich in nicht integrierten Lagen (rd. 79 %), wovon sich 16 % der Verkaufsfläche an den Sonderstandorten Vahrer Straße und Pfalzburger Straße befinden. Die Hälfte der Verkaufsfläche (rd. 39.400 m² Verkaufsfläche) ist Anbietern der Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. zuzuordnen. Trotzdem weist ein nicht unerheblicher Teil der Verkaufsfläche in nicht integrierten Lagen zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf (vgl. nachfolgende Abbildung).

Tabelle 35: Einzelhandelsbestand in Hemelingen*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[31]
Anzahl der Betriebe	248	249	0 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	85.920	104.690	+22 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	2,05	2,44	+0,39

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

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

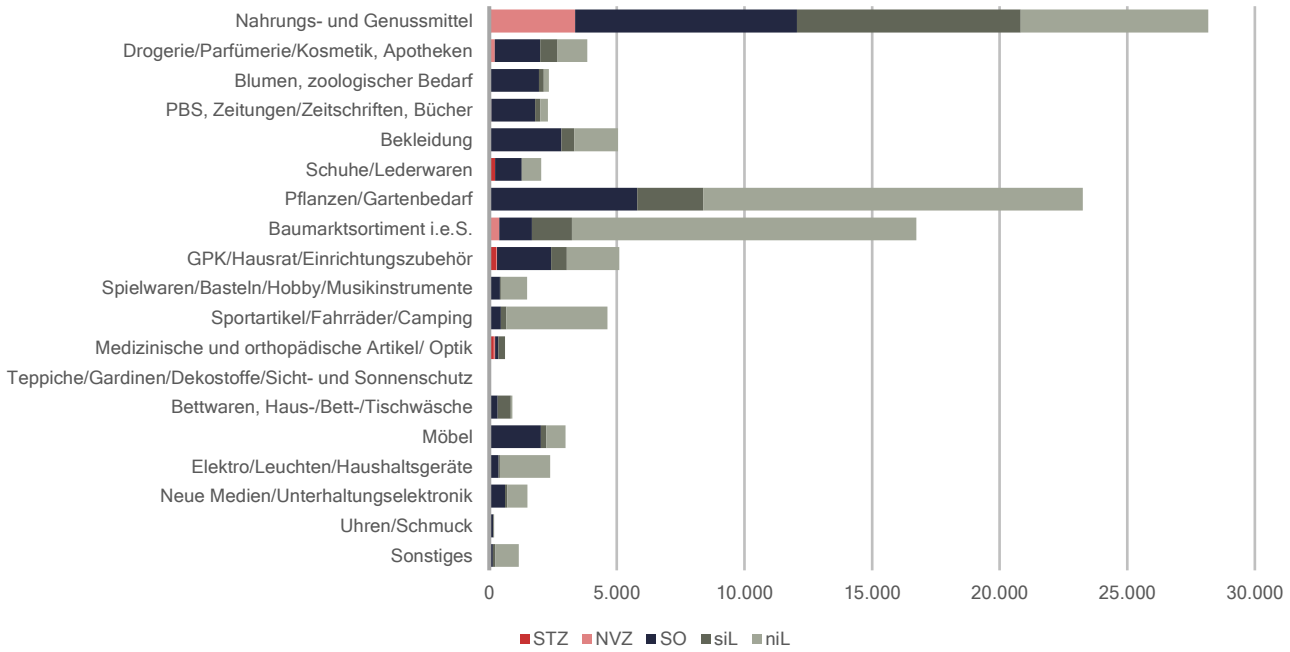


Abbildung 39: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Hemelingen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Büro-bedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

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

Tabelle 36: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Hemelingen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	28.170	0,66	153,4	97,8	163 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3.830	0,09	14,9	15,3	102 %
Blumen, zoologischer Bedarf	2.340	0,05	5,6	4,8	126 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.310	0,05	6,4	7,2	102 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**36.640**	**0,85**	**180,3**	**125,1**	**151 %**
Bekleidung	5.050	0,12	9,5	22,1	46 %
Schuhe/Lederwaren	2.040	0,05	5,1	6,0	90 %
Pflanzen/Gartenbedarf	23.260	0,54	26,9	3,6	867 %
Baumarktsortiment i.e.S.	16.740	0,39	28,4	20,9	184 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	5.090	0,12	5,3	2,9	194 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.480	0,03	4,3	5,6	79 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	4.640	0,11	10,8	4,6	236 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**58.290**	**1,36**	**90,2**	**65,7**	**161 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	610	0,01	2,9	3,4	86 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	2,6	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	910	0,02	1,8	2,5	75 %
Möbel	2.990	0,07	3,3	13,0	27 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2.390	0,06	5,0	7,2	71 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1.490	0,03	9,3	16,5	60 %
Uhren/Schmuck	210	0,00	1,1	3,1	36 %
Sonstiges	1.160	0,03	2,4	1,4	177 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**9.750**	**0,23**	**25,8**	**49,7**	**54 %**
GESAMT	**104.690**	**2,44**	**296,2**	**240,6**	**134 %**
Vergleich 2006	**85.920**	**2,05**	**286,4**	**-**	**136 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.3.3 Horn-Lehe

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

zur Universität eine positive Bevölkerungsprognose von rd. 2,2 % (vgl. nachfolgende Tabelle).

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

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

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

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

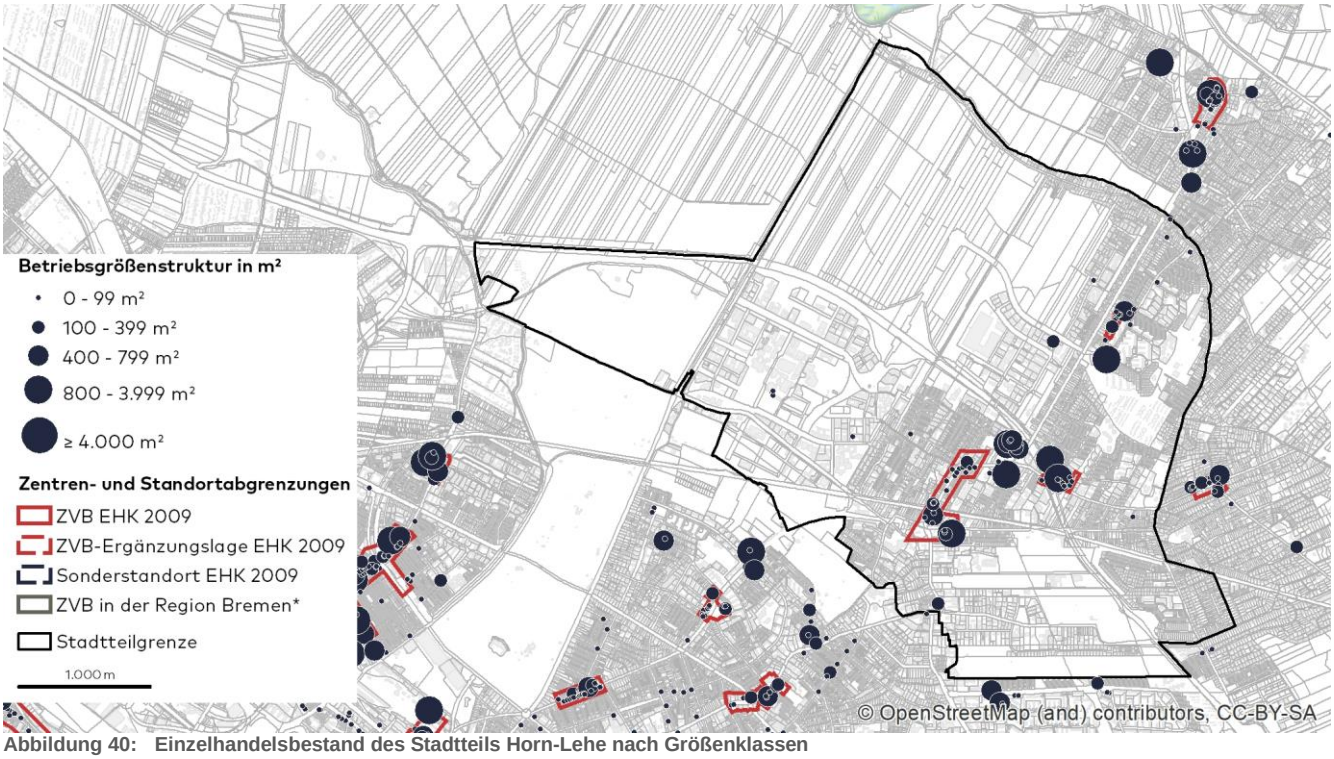


Abbildung 40: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Horn-Lehe nach Größenklassen

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

Durch die Entwicklung des Mühlenviertels im Norden des Stadtteilzentrums hat sich das Angebot um großflächige Anbieter insb. im kurzfristigen Bedarfsbereich erweitert und die Verkaufsfläche um rd. 30 % auf rd. 15.790 m² erhöht. Die Verkaufsflächenausstattung entspricht weiterhin einer schwachen Ausstattung von 0,6 m² Verkaufsfläche je Einwohner*in (vgl. nachfolgende Tabelle).

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

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

Tabelle 38: Einzelhandelsbestand in Horn-Lehe*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[32]
Anzahl der Betriebe	95	76	-20 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	12.160	15.790	+30 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	0,50	0,60	+0,10

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

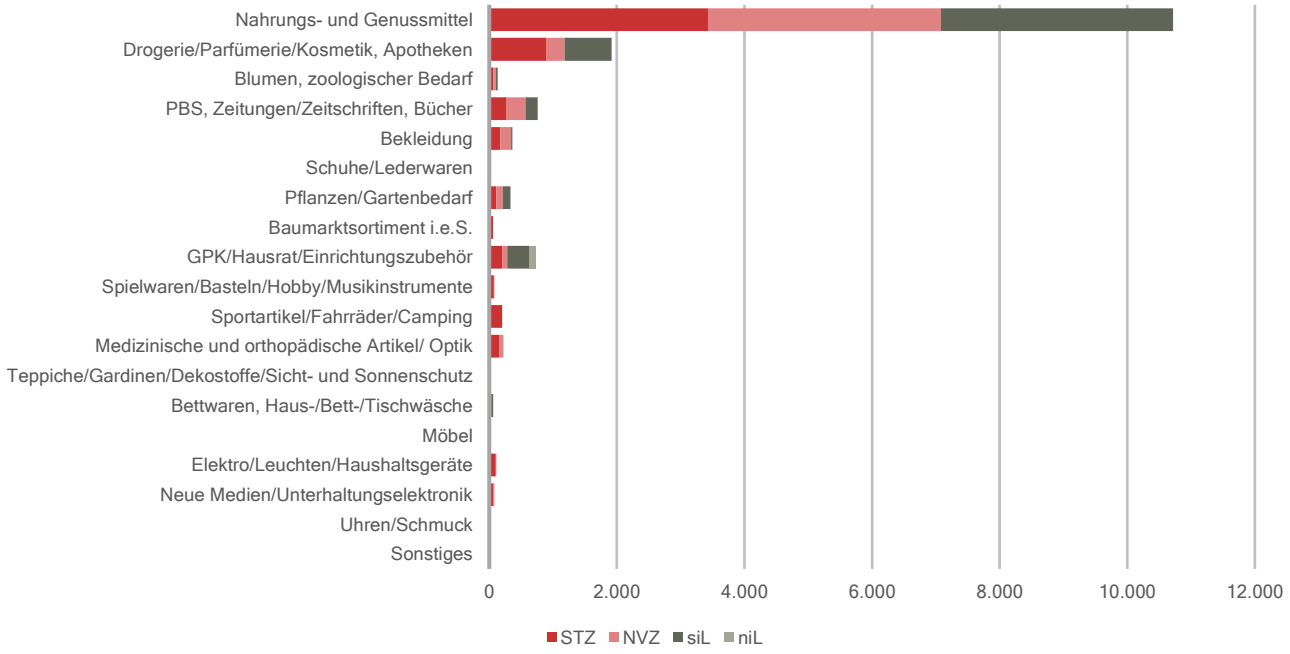


Abbildung 41: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Horn-Lehe
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Büro-bedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

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

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

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

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	10.720	0,41	60,9	63,1	96 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.920	0,07	8,9	10,0	90 %
Blumen, zoologischer Bedarf	130	0,00	0,6	3,0	19 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	760	0,03	2,3	4,8	47 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**13.530**	**0,52**	**72,7**	**80,9**	**90 %**
Bekleidung	370	0,01	1,1	14,9	7 %
Schuhe/Lederwaren	10	0,00	0,0	4,0	1 %
Pflanzen/Gartenbedarf	320	0,01	0,5	2,3	20 %
Baumarktsortiment i.e.S.	60	0,00	0,1	13,0	1 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	730	0,03	0,8	1,9	41 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	80	0,00	0,2	3,7	6 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	200	0,01	0,6	3,1	19 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**1.770**	**0,07**	**3,3**	**42,9**	**8 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	220	0,01	1,3	2,2	60 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	1,7	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	60	0,00	0,1	1,7	8 %
Möbel	20	0,00	0,1	8,7	1 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	110	0,00	0,4	4,8	8 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	70	0,00	0,5	11,0	5 %
Uhren/Schmuck	20	0,00	0,1	2,1	6 %
Sonstiges	0	0,00	0,0	0,9	0 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**500**	**0,02**	**2,6**	**33,1**	**8 %**
GESAMT	**15.790**	**0,60**	**78,5**	**157,0**	**50 %**
Vergleich 2006	**12.160**	**0,50**	**56,9**	**-**	**47 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.3.4 Oberneuland

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

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

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

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

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



Abbildung 42: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Oberneuland nach Größenklassen

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

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

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

Tabelle 41: Einzelhandelsbestand in Oberneuland*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[33]
Anzahl der Betriebe	55	43	-22 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	5.250	5.120	-2 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	0,42	0,39	-0,03

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

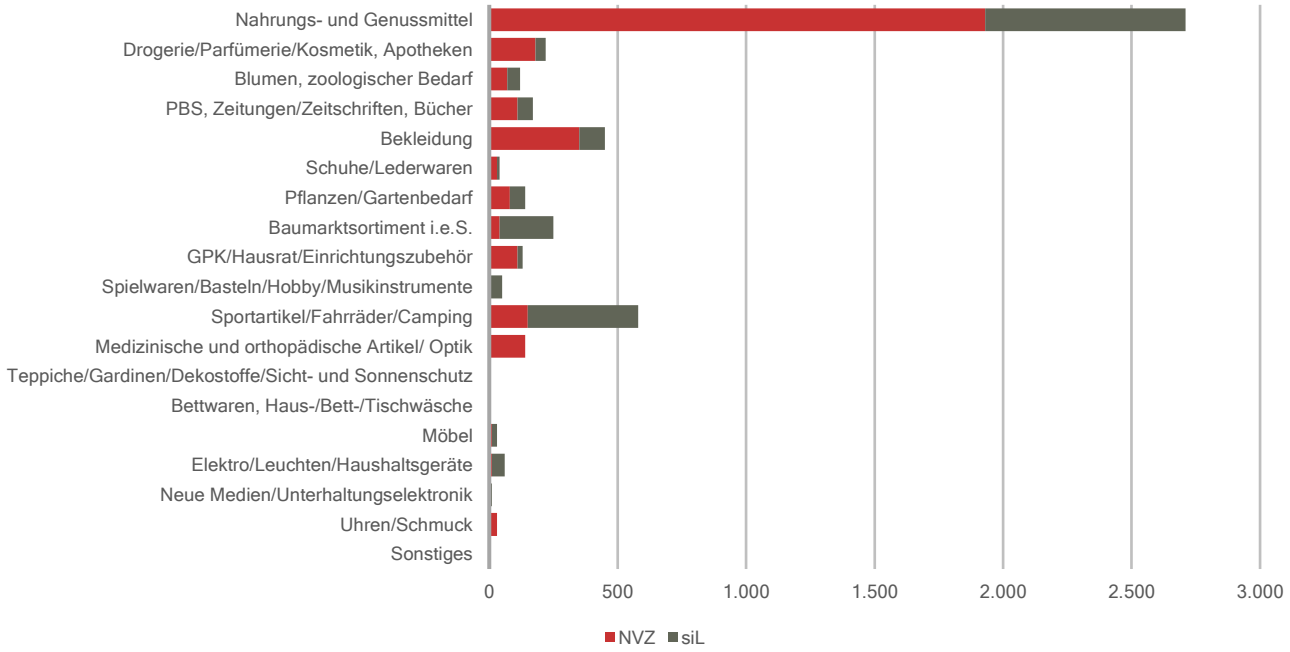


Abbildung 43: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Oberneuland

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

In Oberneuland kommt es zu einem deutlichen Rückgang der Zentralität aufgrund der wachsenden Bevölkerung und gesunkenen Verkaufsflächenzahlen. Die Ausstattung der

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

Warengruppen ist insgesamt nicht ausreichend und nur in einzelnen, spezialisierten Sortimenten befriedigend aufgestellt (z. B. Reitsportartikel) (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 42: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Oberneuland

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	2.700	0,21	14,9	34,4	43 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	220	0,02	0,9	5,5	17 %
Blumen, zoologischer Bedarf	120	0,01	0,2	1,6	15 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	170	0,01	0,5	2,7	17 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**3.210**	**0,24**	**16,6**	**44,2**	**37 %**
Bekleidung	450	0,03	1,1	8,5	13 %
Schuhe/Lederwaren	40	0,00	0,1	2,3	4 %
Pflanzen/Gartenbedarf	140	0,01	0,2	1,2	15 %
Baumarktsortiment i.e.S.	250	0,02	0,3	6,7	5 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	130	0,01	0,1	1,1	12 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	50	0,00	0,1	2,1	6 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	580	0,04	1,4	1,8	79 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**1.640**	**0,13**	**3,4**	**23,8**	**14 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	140	0,01	0,9	1,2	70 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	1,0	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0	0,00	0,0	0,9	0 %
Möbel	30	0,00	0,1	5,0	1 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	50	0,00	0,2	2,7	6 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	10	0,00	0,1	6,2	1 %
Uhren/Schmuck	30	0,00	0,2	1,3	15 %
Sonstiges	0	0,00	0,0	0,5	0 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**270**	**0,02**	**1,3**	**18,8**	**7 %**
GESAMT	**5.120**	**0,39**	**21,3**	**86,9**	**25 %**
Vergleich 2006	**5.250**	**0,42**	**25,7**	**-**	**41 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.3.5 Osterholz

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

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

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

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

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

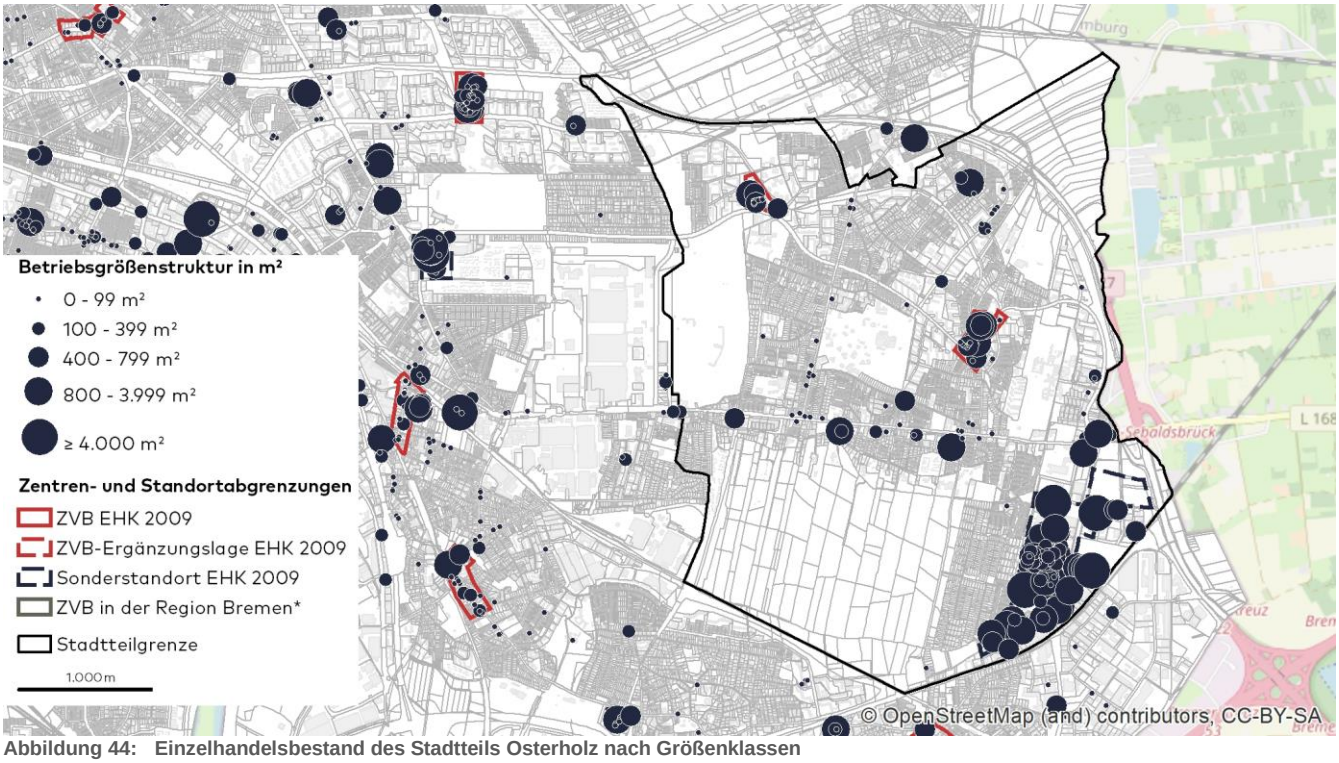


Abbildung 44: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Osterholz nach Größenklassen

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

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

Die Mehrheit des Besatzes findet sich am Sonderstandort Weserpark (rd. 85 % der Verkaufsfläche des Stadtteils), also in nicht integrierter Lage. Das Einkaufscenter Weserpark (ohne weitere Einzelhandelsbetriebe am Sonderstandort Weserpark) verfügt über rd. 54.200 m² Verkaufsfläche und besitzt eine regionale Bedeutung auch aufgrund der starken Magnetbetriebe z. B. der Verbrauchermarkt Real, der Elektronikfachmarkt Mediamarkt, verschiedene Bekleidungsfachmärkte und -kaufhäuser (u. a. Adler, P & C, Sport Voswinkel, C & A, H & M) oder der Schuhfachmarkt Deichmann. Der Branchenmix des Sonderstandorts verteilt sich auf alle Bedarfsstufen mit einem Fokus auf den mittelfristigen Bedarfsbereich. Weitere bedeutende Fachmärkte am Sonderstandort stellen u. a. Toys R Us, Baby One, Hornbach und ein Möbelhaus dar. Kritisch zu beurteilen ist, dass ein hoher Anteil des Angebots dem zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment zuzuordnen ist.

Das Stadtteilzentrum Osterholz liegt an der Grenze zwischen Tenever und Ellenerbrok-Schevemoor. Aufgrund der hohen Verkaufsflächenausstattung im Weserpark ist das Angebot im Stadtteilzentrum insb. auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet und vergleichsweise in eher geringer quantitativer Ausstattung vorhanden (rd. 6.820 m² Verkaufsfläche), was etwa 4 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtteils entspricht. Als Magnetbetriebe fungieren u. a. Rewe, Rossmann, Netto und Woolworth.

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

Tabelle 44: Einzelhandelsbestand in Osterholz*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[34]
Anzahl der Betriebe	197	242	+23 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	117.280	163.000	+39 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	3,07	4,34	+1,27

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

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

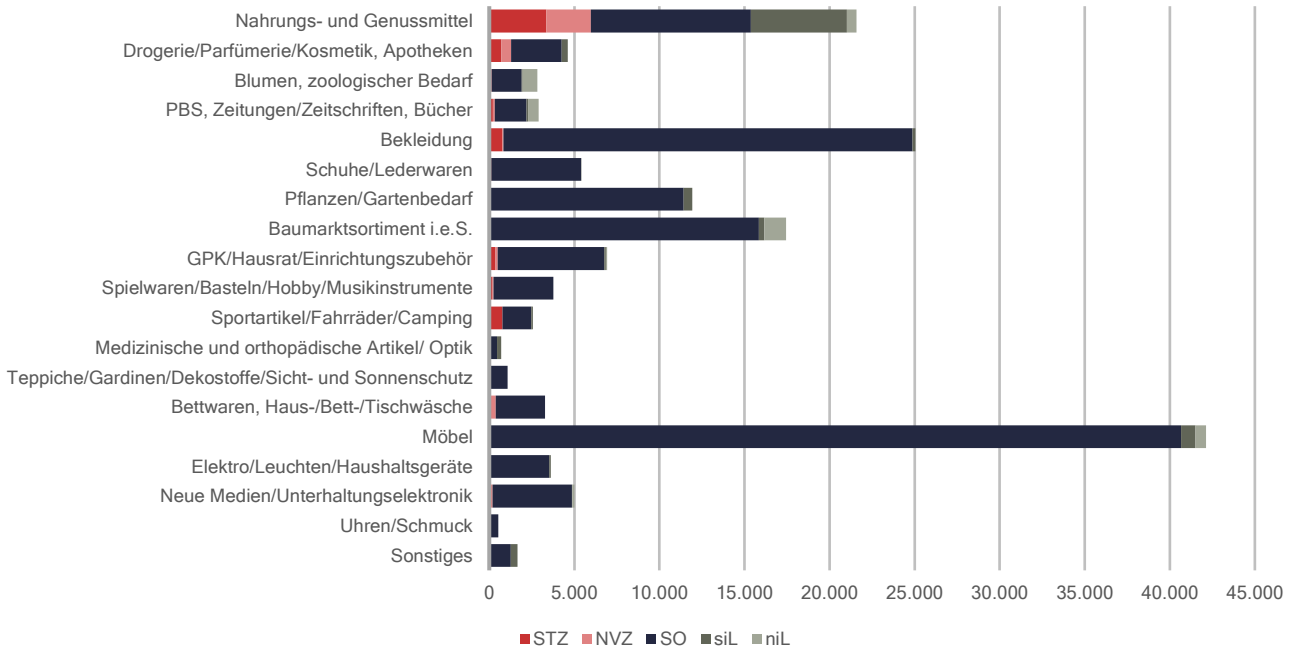


Abbildung 45: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Osterholz
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Büro-bedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

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

Tabelle 45: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Osterholz

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	21.580	0,57	132,9	81,9	162 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	4.630	0,12	28,0	12,7	220 %
Blumen, zoologischer Bedarf	2.820	0,08	8,8	4,1	217 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.890	0,08	11,7	5,9	199 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**31.920**	**0,85**	**181,5**	**104,6**	**174 %**
Bekleidung	25.040	0,67	92,2	17,9	514 %
Schuhe/Lederwaren	5.410	0,14	21,7	4,9	445 %
Pflanzen/Gartenbedarf	11.930	0,32	29,9	3,0	991 %
Baumarktsortiment i.e.S.	17.440	0,46	59,1	18,0	329 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	6.920	0,18	12,7	2,3	549 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3.760	0,10	18,7	4,6	410 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2.570	0,07	10,9	3,8	290 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**73.060**	**1,95**	**245,1**	**54,5**	**450 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	690	0,02	6,0	2,9	207 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.070	0,03	2,7	2,2	122 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	3.280	0,09	10,6	2,1	509 %
Möbel	42.150	1,12	73,0	10,5	695 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	3.620	0,10	21,7	5,9	370 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	5.010	0,13	59,8	13,5	443 %
Uhren/Schmuck	540	0,01	5,0	2,4	206 %
Sonstiges	1.670	0,04	5,3	1,1	465 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**58.030**	**1,55**	**184,0**	**40,6**	**454 %**
GESAMT	**163.000**	**4,34**	**610,6**	**199,6**	**306 %**
Vergleich 2006	**117.280**	**3,07**	**391,5**	**-**	**204 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.3.6 Östliche Vorstadt

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

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

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

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

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

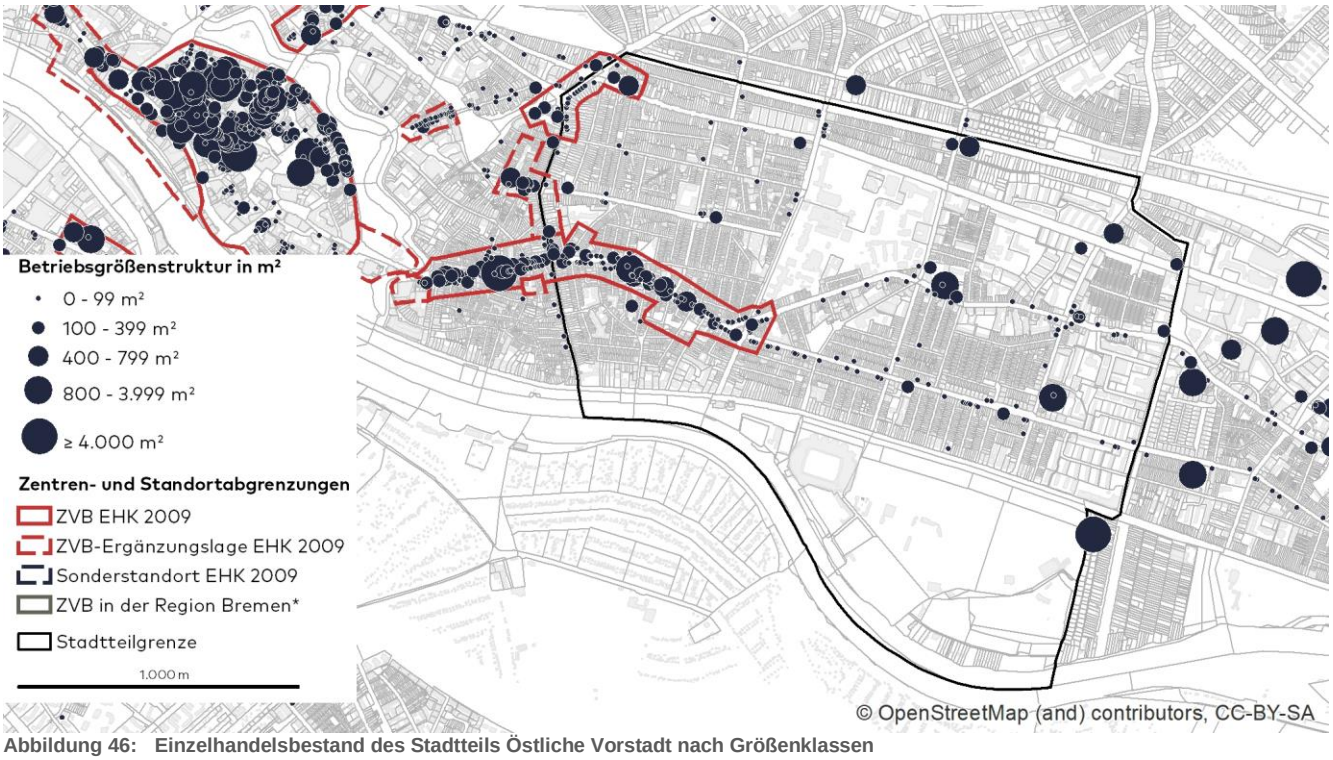


Abbildung 46: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Östliche Vorstadt nach Größenklassen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen

Der Einzelhandelsbestand im Stadtteil Östliche Vorstadt hat sich seit der letzten Bestandserhebung im Jahr 2006 durchaus positiv entwickelt. Zwar ist ein geringer Rückgang der

Betriebsanzahl (rd. 3 %), jedoch ein deutlicher Anstieg der Verkaufsflächen zu erkennen (rd. 11 %). Aufgrund der hohen Bevölkerungszahlen im Stadtteil ergibt sich indessen eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung von 0,65 m² je Einwohner*in (vgl. nachfolgende Tabelle).

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

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

Tabelle 47: Einzelhandelsbestand in der Östlichen Vorstadt*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[35]
Anzahl der Betriebe	235	228	-3 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	17.375	19.240	+11 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	0,59	0,65	+0,06

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

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

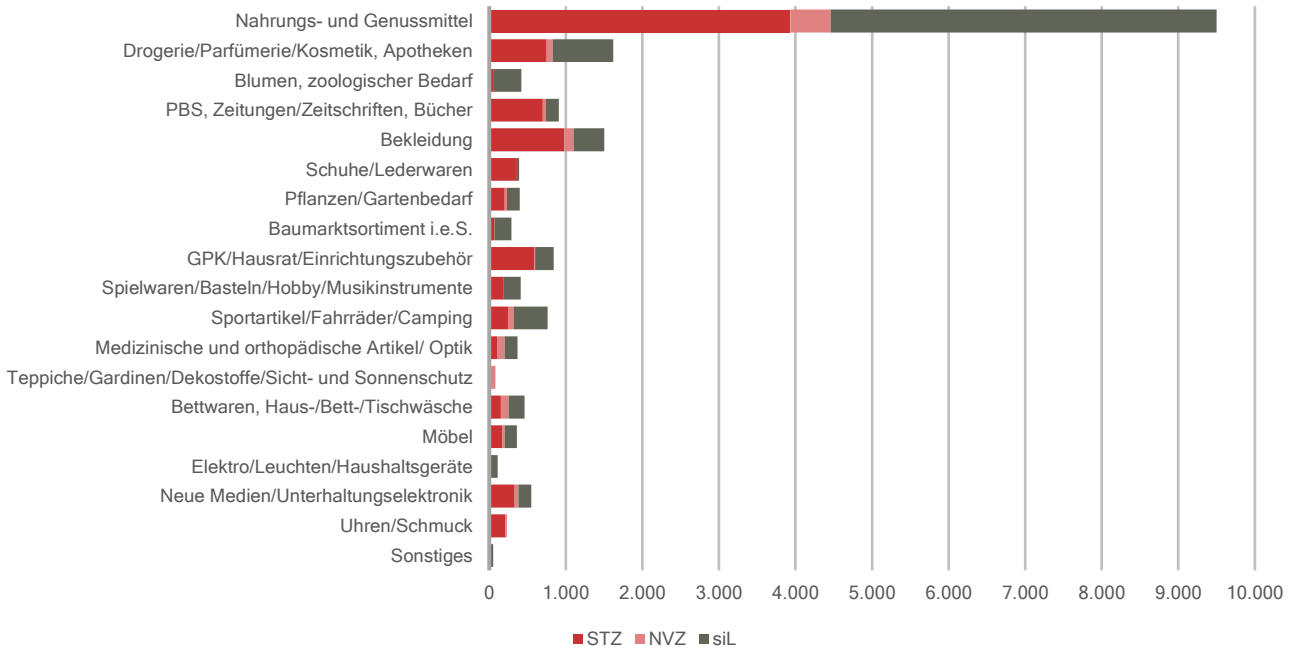


Abbildung 47: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in der Östlichen Vorstadt
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Büro-bedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Die Östliche Vorstadt besitzt in Bezug auf ihre Einwohner*innen eine geringe Verkaufsfläche, was in einer stark unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,65 m² Verkaufsfläche je Einwohner*in resultiert. Insgesamt ergibt sich in allen Sortimenten eine sehr geringe Zentralität, welche lediglich in der Warengruppe Medizinische und orthopädische Artikel/Optik annährend ausreichend ist (vgl. nachfolgende Tabelle). Insgesamt hat sich die Verkaufsfläche geringfügig erhöht, jedoch ist durch Veränderungen der Kaufkraft ein geringer Zentralitätsverlust der Östlichen Vorstadt zu beobachten.

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

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	9.490	0,32	56,1	70,9	79 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.620	0,05	7,7	11,2	69 %
Blumen, zoologischer Bedarf	420	0,01	1,1	3,4	33 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	910	0,03	3,4	5,4	63 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**12.440**	**0,42**	**68,4**	**90,8**	**75 %**
Bekleidung	1.500	0,05	4,7	16,6	28 %
Schuhe/Lederwaren	390	0,01	1,4	4,5	31 %
Pflanzen/Gartenbedarf	390	0,01	0,6	2,6	22 %
Baumarktsortiment i.e.S.	290	0,01	0,4	14,7	3 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	840	0,03	1,3	2,2	61 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	410	0,01	1,6	4,2	37 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	760	0,03	1,9	3,5	54 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**4.590**	**0,16**	**11,8**	**48,1**	**24 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	360	0,01	2,3	2,5	93 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	80	0,00	0,1	1,9	6 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	460	0,02	1,0	1,9	52 %
Möbel	350	0,01	0,4	9,7	4 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	110	0,00	0,3	5,4	6 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	550	0,02	4,8	12,3	39 %
Uhren/Schmuck	240	0,01	1,8	2,4	77 %
Sonstiges	50	0,00	0,2	1,0	20 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**2.210**	**0,07**	**11,0**	**37,0**	**30 %**
GESAMT	**19.240**	**0,65**	**91,1**	**176,0**	**52 %**
Vergleich 2006	**17.375**	**0,59**	**81,4**	**-**	**55 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.3.7 Schwachhausen

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

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

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

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

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

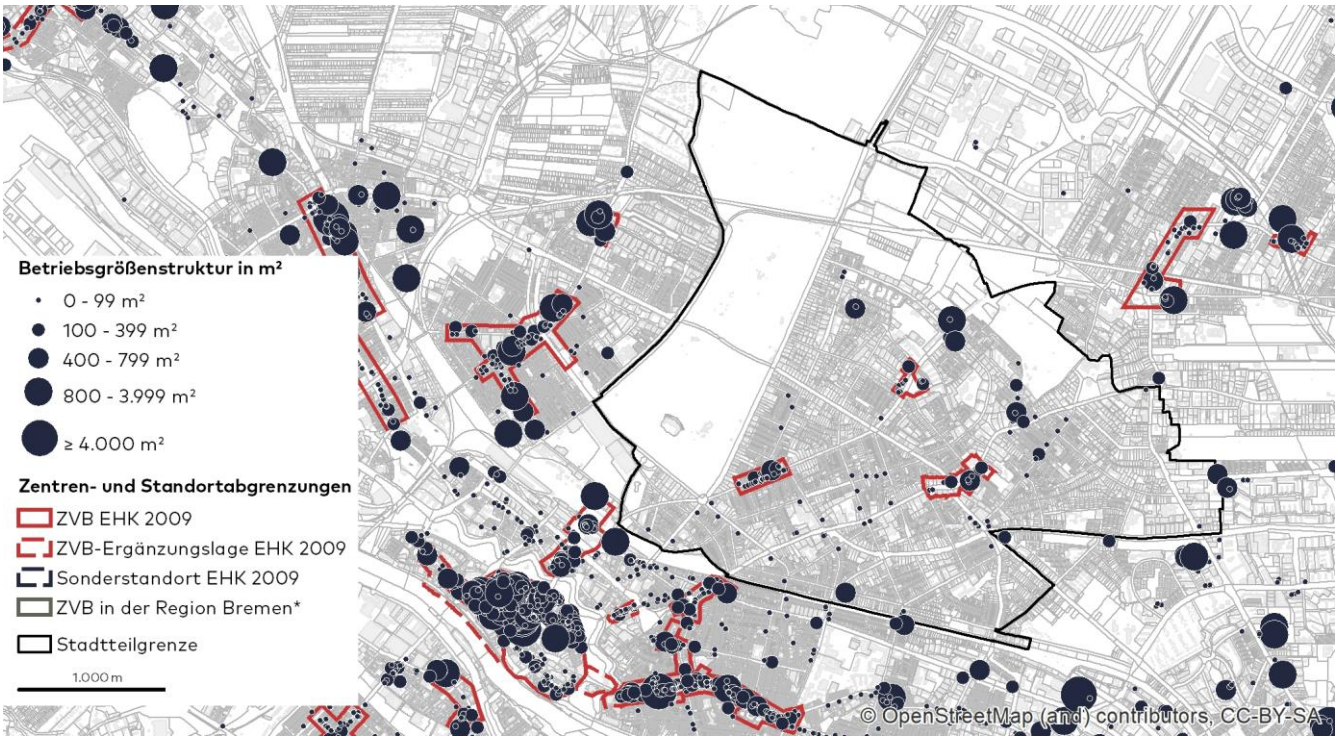


Abbildung 48: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Schwachhausen nach Größenklassen

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

Aufgrund der dichten Wohnbebauung findet sich in Schwachhausen nur ein geringer Einzelhandelsbesatz, der fast ausschließlich im kleinflächigen Bedarfsbereich konzentriert

ist. Die insgesamt rd. 10.490 m² Verkaufsfläche entsprechen einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,27 m² Verkaufsfläche je Einwohner*in (vgl. nachfolgende Tabelle), was sehr deutlich unter dem deutschen und dem Bremer Durchschnitt liegt. Rd. 39 % des Einzelhandelsbesatzes finden sich in den Nahversorgungszentren Wachmannstraße, Hermann-Heinrich-Meier-Allee/Emmaplatz und Schwachhauser Heerstraße. Die weitere Verkaufsfläche befindet sich in städtebaulich integrierter Lage (vgl. nachfolgende Abbildung).

Schwachhausen weist (ausgenommen in den Randbereichen) weder großflächige Einzelhandelsstrukturen noch größere Flächenpotenziale in den städtebaulich integrierten Lagen (insb. in den zentralen Versorgungsbereichen) auf. Durch diese kompakte Siedlungsstruktur wird insbesondere im Bereich der Nahversorgung die Ansiedlung moderner Einzelhandelsbetriebe (insb. Lebensmittel-Discounter und Supermärkte in marktgängiger Größenordnung) erschwert. Auch die z. T. in ihrer Versorgungsfunktion eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiche sind kritisch zu prüfen. Sofern eine (Weiter)-Entwicklung bestehender zentraler Versorgungsbereiche aufgrund fehlender Flächenpotenziale keine Option ist, gilt es, die Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auch außerhalb dieser Lagen gemäß den Zielen des Nahversorgungskonzeptes zu prüfen und proaktiv zu begleiten.

Das Nahversorgungszentrum Wachmannstraße bietet zu großen Teilen ein qualitativ hochwertiges Einzelhandelsangebot im historischen Gebäudeensemble der Altbremer Häuser an der Wachmannstraße. Neben dem kurzfristigen Bedarfsbereich wird ein zielgruppenspezifisches Angebot der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe z. T. in inhabergeführten Fachgeschäften angeboten. Als Magnetbetrieb dient u. a. ein Rewe City. Im Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße dient u. a. ein Rewe City als Magnetbetrieb. Ergänzt wird das Angebot um verschiedene Fachgeschäfte im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, welche häufig einen hohen Spezialisierungsgrad aufweisen. Das Nahversorgungszentrum Hermann-Heinrich-Meier-Allee/Emmaplatz bietet auf rd. 800 m² Verkaufsfläche ein ausschließlich kleinteiliges Einzelhandelsangebot an. Die z. T. spezialisierten Fachgeschäfte im Bereich Nahrungs- und Genussmittel besitzen zwar ein attraktives, aber für die Nahversorgung unzureichendes Angebot aufgrund des Fehlens von Magnetbetrieben.

Tabelle 50: Einzelhandelsbestand in Schwachhausen*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[36]
Anzahl der Betriebe	164	127	-23 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	10.485	10.490	0 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	0,28	0,27	-0,01

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

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

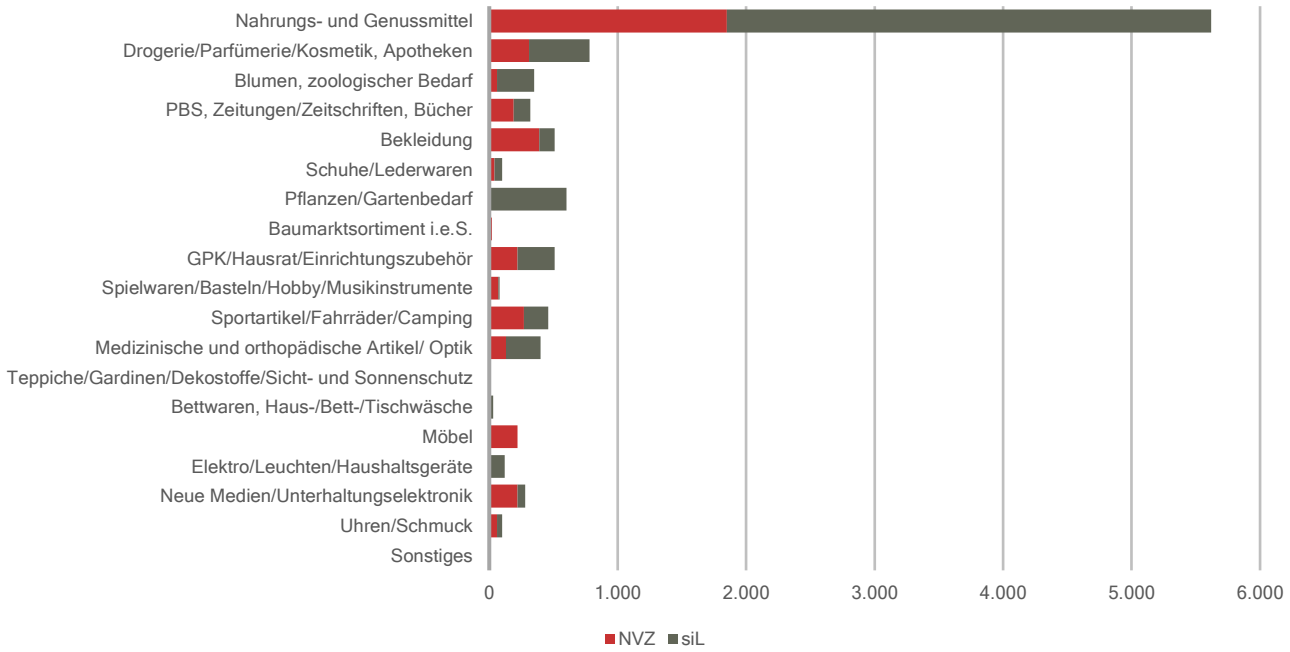


Abbildung 49: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Schwachhausen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Büro-bedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

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

Tabelle 51: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Schwachhausen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	5.620	0,15	27,2	94,9	29 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	770	0,02	3,3	15,0	22 %
Blumen, zoologischer Bedarf	350	0,01	1,2	4,5	27 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	320	0,01	0,9	7,3	13 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**7.050**	**0,18**	**32,7**	**121,8**	**27 %**
Bekleidung	520	0,01	1,3	22,7	6 %
Schuhe/Lederwaren	100	0,00	0,2	6,1	4 %
Pflanzen/Gartenbedarf	600	0,02	0,6	3,4	17 %
Baumarktsortiment i.e.S.	20	0,00	0,0	19,3	0 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	520	0,01	0,5	3,0	18 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	80	0,00	0,2	5,7	4 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	460	0,01	1,1	4,8	24 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**2.280**	**0,06**	**4,0**	**64,9**	**6 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	390	0,01	2,2	3,3	66 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	2,6	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	30	0,00	0,1	2,5	3 %
Möbel	220	0,01	0,2	13,3	2 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	120	0,00	0,2	7,3	3 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	280	0,01	2,0	16,7	12 %
Uhren/Schmuck	100	0,00	0,6	3,3	18 %
Sonstiges	10	0,00	0,0	1,4	1 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**1.150**	**0,03**	**5,4**	**50,4**	**11 %**
GESAMT	**10.490**	**0,27**	**42,1**	**237,0**	**18 %**
Vergleich 2006	**10.485**	**0,28**	**52,1**	**-**	**28 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.3.8 Vahr

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

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

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

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

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

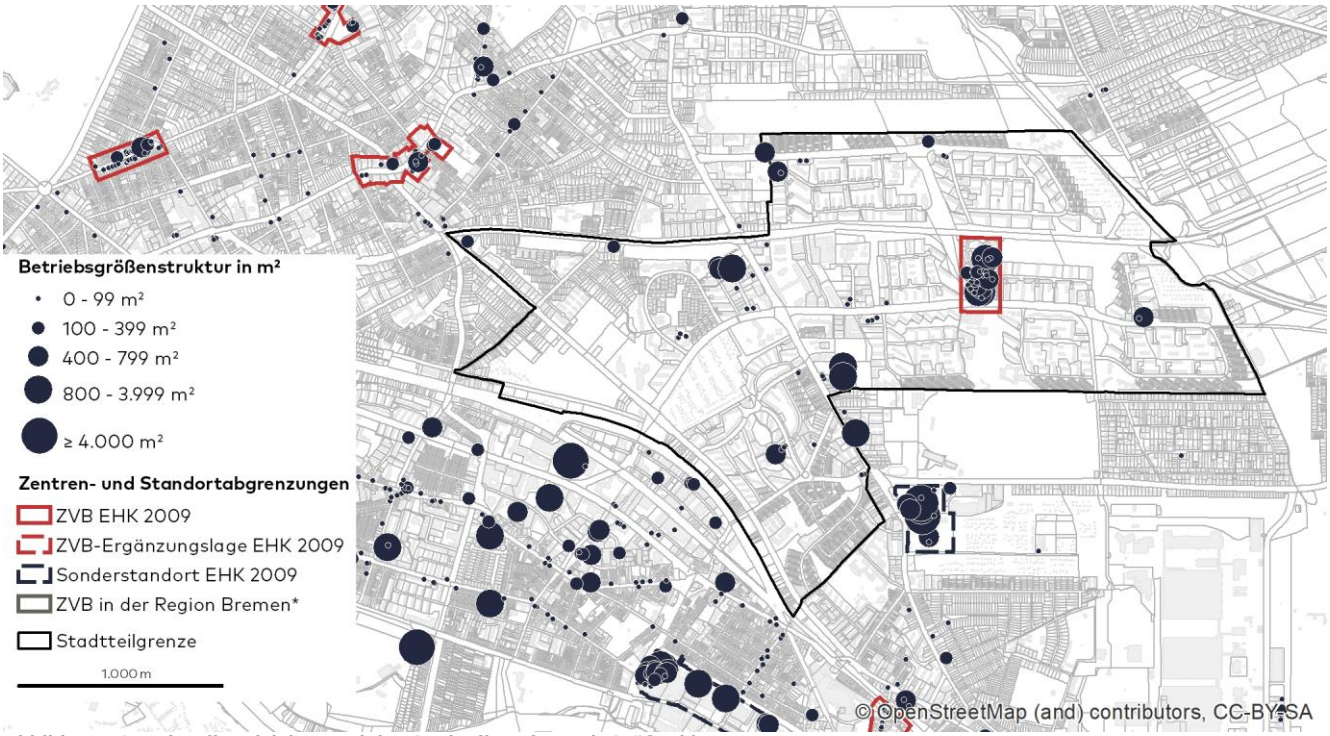


Abbildung 50: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Vahr nach Größenklassen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen

Die Verkaufsfläche und die Betriebsanzahl in der Vahr haben sich seit der Bestandserhebung 2006 geringfügig verringert. Insgesamt ergibt sich eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,73 m² Verkaufsfläche je Einwohner*in (vgl. nachfolgende Tabelle). Insgesamt ist ein Fokus auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu konstatieren.

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

Tabelle 53: Einzelhandelsbestand in der Vahr*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[37]
Anzahl der Betriebe	93	89	-4 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	20.585	19.710	-4 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	0,76	0,73	-0,03

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

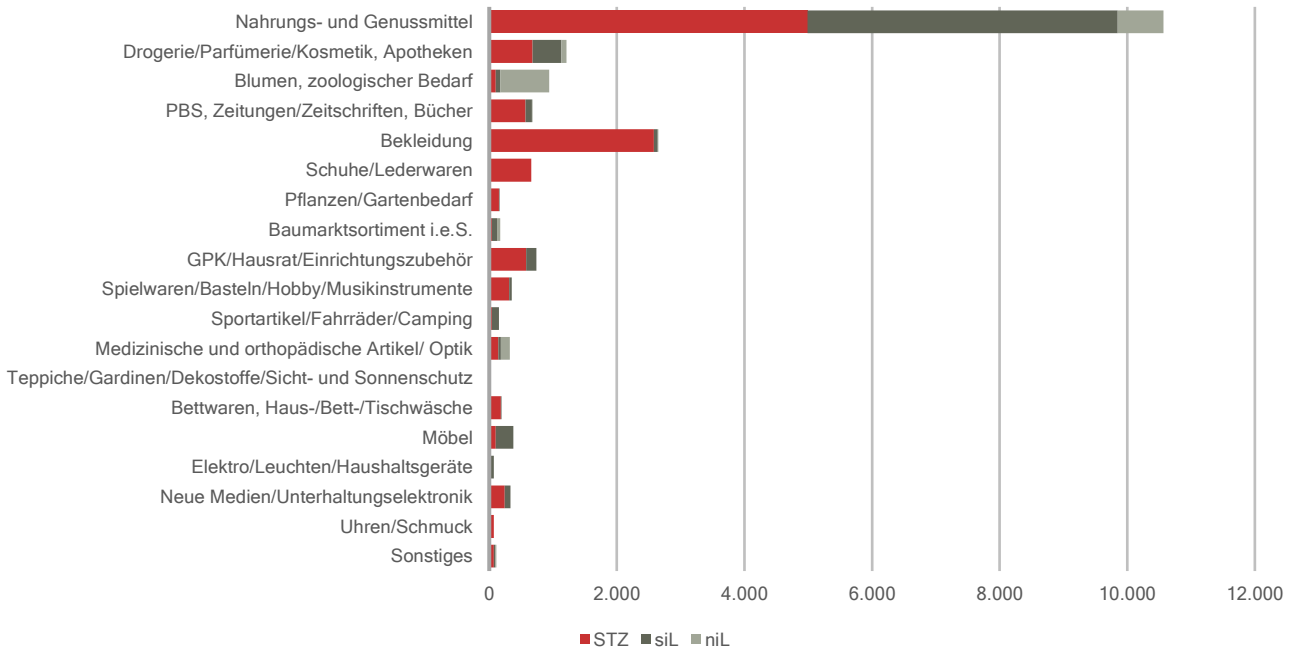


Abbildung 51: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Vahr

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

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

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

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

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	10.560	0,39	54,7	60,2	91 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.200	0,04	5,0	9,4	53 %
Blumen, zoologischer Bedarf	940	0,03	1,7	3,0	56 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	680	0,03	1,9	4,4	44 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**13.380**	**0,50**	**63,3**	**77,0**	**82 %**
Bekleidung	2.650	0,10	6,0	13,4	45 %
Schuhe/Lederwaren	660	0,02	1,7	3,6	47 %
Pflanzen/Gartenbedarf	170	0,01	0,3	2,2	14 %
Baumarktsortiment i.e.S.	160	0,01	0,3	13,0	2 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	750	0,03	0,9	1,7	51 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	350	0,01	1,0	3,4	29 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	150	0,01	0,4	2,8	13 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**4.880**	**0,18**	**10,5**	**40,3**	**26 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	310	0,01	1,3	2,1	62 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	10	0,00	0,0	1,6	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	180	0,01	0,4	1,5	26 %
Möbel	370	0,01	0,4	7,9	5 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	70	0,00	0,3	4,4	7 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	330	0,01	2,2	10,1	22 %
Uhren/Schmuck	70	0,00	0,4	1,8	21 %
Sonstiges	110	0,00	0,4	0,8	42 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**1.450**	**0,05**	**5,4**	**30,3**	**18 %**
GESAMT	**19.710**	**0,73**	**79,2**	**147,5**	**54 %**
Vergleich 2006	**20.585**	**0,76**	**94,5**	**-**	**69 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.4 EINZELHANDELSSTRUKTUR IM STADTBEZIRK WEST

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



Abbildung 52: Stadtbezirk West
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

4.4.1 Blockland

Im Norden Bremens angrenzend an die niedersächsischen Kommunen Lilienthal und Ritterhude liegt der Stadtteil Blockland inmitten der Naturschutzgebiete „Untere Wümme“ und „Kuhgrabensee“. Der Stadtteil ist mit 417 Einwohner*innen und rd. 30 km² Fläche landwirtschaftlich geprägt. Tourismus und Naherholung in Blockland gewinnen in den letzten Jahren an Bedeutung, was auf die historische Bebauung mit Fachwerkhäusern, den Kleingärten sowie den Möglichkeiten zum Fahrradfahren zurückzuführen ist. Einzelhandel war zum Zeitpunkt der Erhebung nicht im Stadtteilverortet.

4.4.2 Findorff

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

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

Siedlungsstrukturelle Kennwerte	
Einwohner*innen (Stand: 31.12.2017)	25.496*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	-0,2 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	-0,4 %

Kaufkraftkennziffer	97,1

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

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

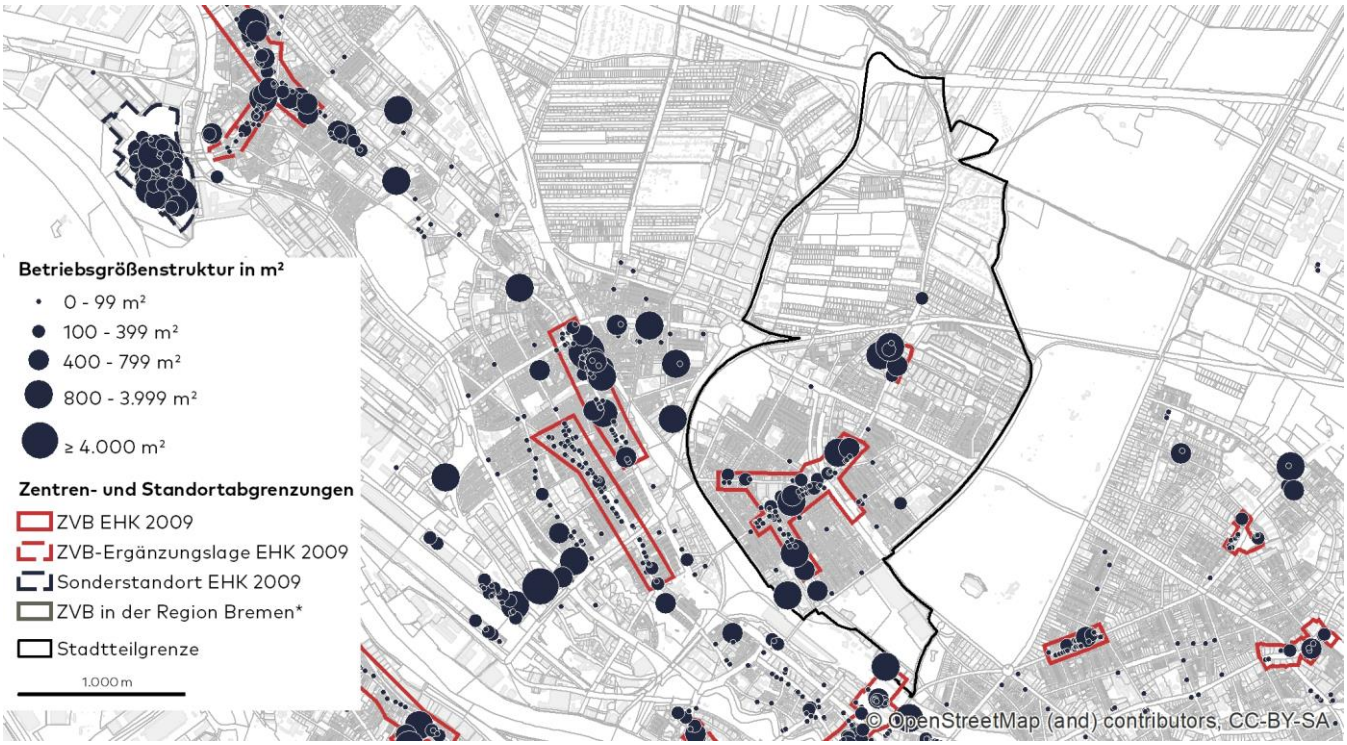


Abbildung 53: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Findorff nach Größenklassen

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

Die Verkaufsfläche in Findorff hat sich seit der Einzelhandelsbestandserhebung 2006 negativ entwickelt. Auch die Betriebsanzahl ist stark rückläufig. Die Verkaufsflächenausstattung liegt bei rd. 0,65 m² Verkaufsfläche je Einwohner*in (vgl. nachfolgende Tabelle). Insgesamt konzentriert sich das Angebot stark auf Nahrungs- und Genussmittel.

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

Das Nahversorgungszentrum Weidedamm ergänzt mit 25 % der stadtteilspezifischen Verkaufsfläche das Angebot mit einem Lebensmittelvollsortimenter und zwei Lebensmitteldiscountern. In den städtebaulich integrierten Lagen finden sich kleinflächige Angebote der unterschiedlichen Warengruppen (z. B. Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Möbel). Rd. 8 % der Verkaufsfläche finden sich in nicht integrierter Lage, wobei diese maßgeblich auf einen Getränkemarkt und einen Bio-Supermarkt zurückzuführen sind (vgl. nachfolgende Abbildung).

Tabelle 56: Einzelhandelsbestand in Findorff*

	Einzelhandelsbestandser-hebung 2006	Einzelhandelsbestandser-hebung 2016/2017	Entwicklung[38]
Anzahl der Betriebe	137	100	-27 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	19.625	17.540	-11 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	0,76	0,65	-0,11

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

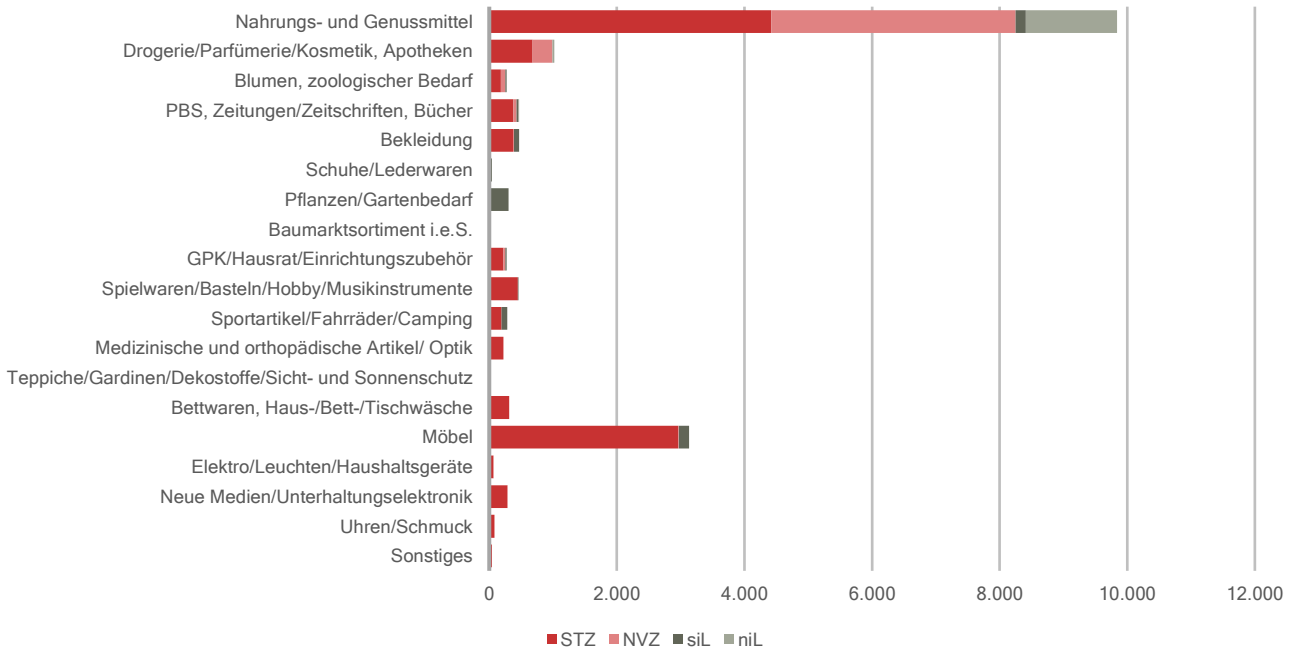


Abbildung 54: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Findorff

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

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

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

Tabelle 57: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Findorff

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	9.840	0,37	57,6	58,9	98 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.010	0,04	4,9	9,2	53 %
Blumen, zoologischer Bedarf	270	0,01	1,2	2,9	42 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	470	0,02	1,5	4,4	34 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**11.600**	**0,43**	**65,1**	**75,4**	**86 %**
Bekleidung	470	0,02	1,3	13,5	10 %
Schuhe/Lederwaren	40	0,00	0,1	3,6	3 %
Pflanzen/Gartenbedarf	300	0,01	0,2	2,2	10 %
Baumarktsortiment i.e.S.	10	0,00	0,1	12,4	1 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	260	0,01	0,4	1,8	23 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	460	0,02	1,4	3,4	42 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	280	0,01	0,7	2,8	24 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**1.810**	**0,07**	**4,2**	**39,7**	**11 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	220	0,01	1,5	2,1	72 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	1,6	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	310	0,01	0,7	1,5	46 %
Möbel	3.130	0,12	3,4	7,9	43 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	70	0,00	0,3	4,4	7 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	290	0,01	2,3	10,0	23 %
Uhren/Schmuck	80	0,00	0,5	1,9	26 %
Sonstiges	40	0,00	0,2	0,8	21 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**4.140**	**0,15**	**8,9**	**30,3**	**29 %**
GESAMT	**17.540**	**0,65**	**78,1**	**145,4**	**54 %**
Vergleich 2006	**19.625**	**0,76**	**84**	**-**	**65 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.4.3 Gröpelingen

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

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

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

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

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

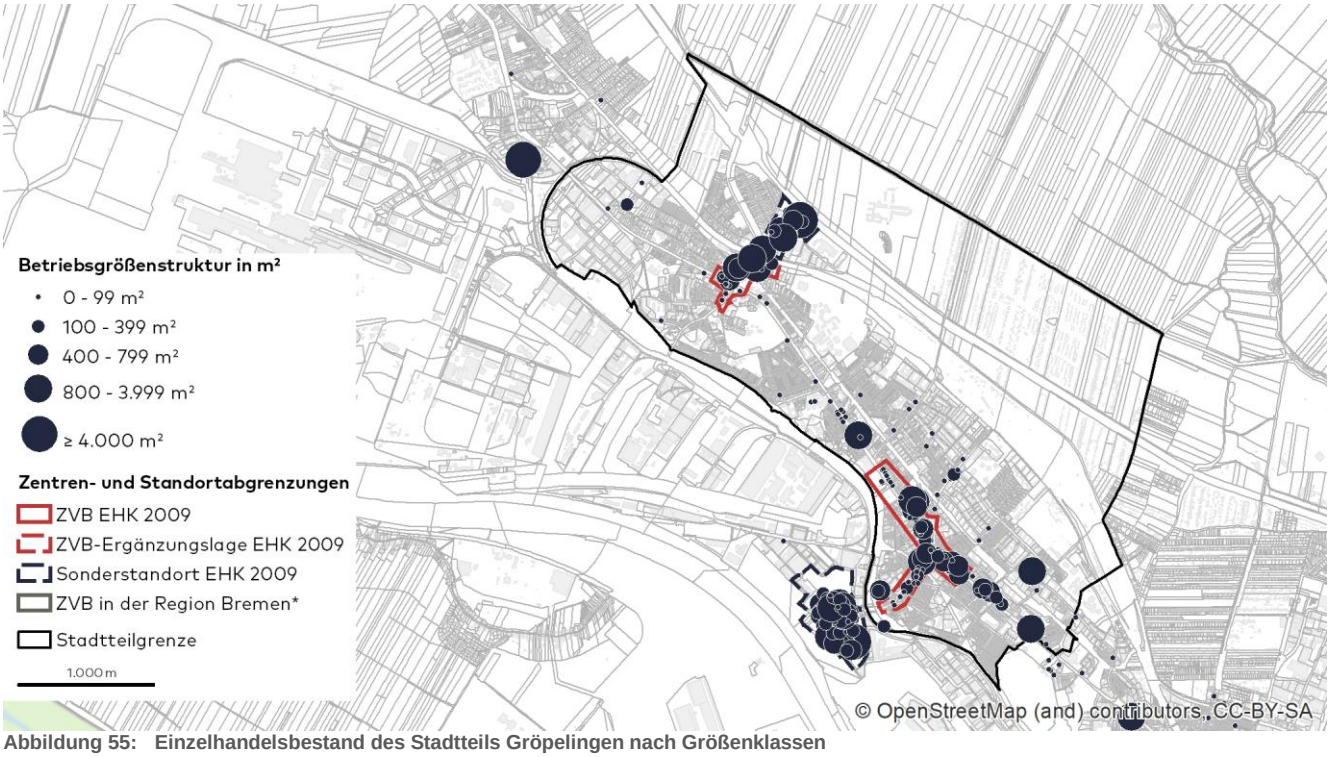


Abbildung 55: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Gröpelingen nach Größenklassen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen

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

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

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

Der größte Anteil der Verkaufsfläche entfällt auf den Sonderstandort Schragestraße mit dem Sander-Center. Nach Schließung des Möbelhauses wurde der Sonderstandort umstrukturiert und weist heute rd. 13.670 m² Verkaufsfläche auf, welche sich nicht nur auf den nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel konzentrieren, sondern auch erhebliche Anteile in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung aufweisen. Als Ankermieter dienen u. a. der Möbelfachmarkt Roller und der Lebensmittelvollsortimenter Rewe.

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

Tabelle 59: Einzelhandelsbestand in Gröpelingen*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[39]
Anzahl der Betriebe	166	152	-8 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	47.185	39.700	-16 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	1,36	1,09	-0,27

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

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

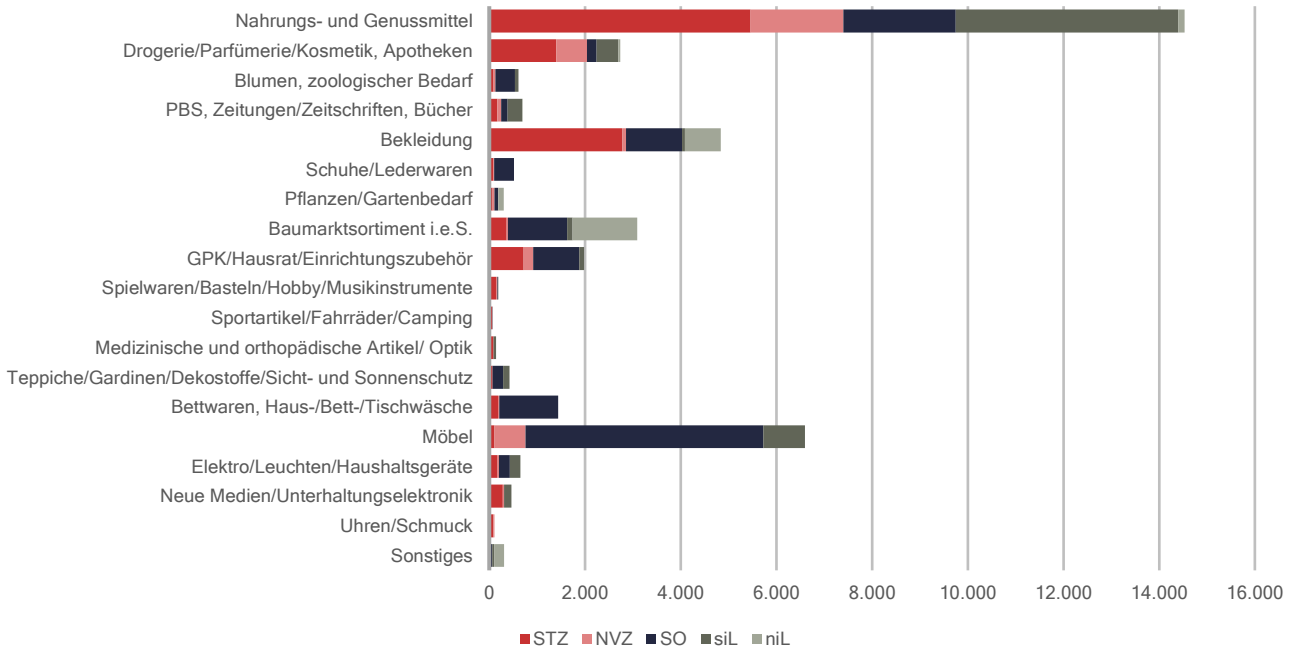


Abbildung 56: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Gröpelingen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Büro-bedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

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

Tabelle 60: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Gröpelingen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	14.520	0,40	77,4	78,6	99 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.740	0,07	12,0	12,2	99 %
Blumen, zoologischer Bedarf	610	0,02	1,3	3,9	34 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	710	0,02	1,9	5,6	34 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**18.580**	**0,51**	**92,6**	**100,2**	**92 %**
Bekleidung	4.840	0,13	9,3	17,0	55 %
Schuhe/Lederwaren	530	0,01	1,1	4,6	25 %
Pflanzen/Gartenbedarf	290	0,01	0,5	2,9	16 %
Baumarktsortiment i.e.S.	3.100	0,08	4,2	17,4	24 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.970	0,05	1,8	2,2	81 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	200	0,01	0,6	4,3	14 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	70	0,00	0,2	3,6	4 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**10.990**	**0,30**	**17,6**	**52,0**	**34 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	140	0,00	0,5	2,8	18 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	420	0,01	0,6	2,1	29 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.440	0,04	2,2	2,0	109 %
Möbel	6.610	0,18	8,7	10,0	87 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	660	0,02	1,8	5,6	32 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	450	0,01	3,1	12,8	24 %
Uhren/Schmuck	110	0,00	0,6	2,3	27 %
Sonstiges	310	0,01	0,6	1,1	58 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**10.140**	**0,28**	**18,1**	**38,5**	**47 %**
GESAMT	**39.700**	**1,09**	**128,3**	**190,8**	**67 %**
Vergleich 2006	**47,185**	**1,36**	**176,3**	**-**	**101 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

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

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

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	15.970	88,7	79,2	112 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	5.560	23,7	12,3	193 %
Blumen, zoologischer Bedarf	650	1,5	3,9	39 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.450	4,0	5,6	72 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**23.620**	**118,0**	**101,0**	**117 %**
Bekleidung	25.830	66,6	17,1	389 %
Schuhe/Lederwaren	4.180	11,1	4,7	238 %
Pflanzen/Gartenbedarf	300	0,5	2,9	18 %
Baumarktsortiment i.e.S.	3.140	4,3	17,5	24 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3.350	3,3	2,2	149 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.100	3,6	4,4	82 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.400	3,9	3,6	108 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**39.280**	**93,3**	**52,4**	**178 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	250	1,3	2,8	46 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	420	0,6	2,1	29 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.540	2,4	2,0	120 %
Möbel	6.690	8,8	10,0	88 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	3.150	17,8	5,6	316 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	2.040	14,1	12,9	109 %
Uhren/Schmuck	600	3,2	2,3	140 %
Sonstiges	310	0,6	1,1	57 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**15.000**	**48,8**	**38,8**	**126 %**
GESAMT	**77.880**	**260,2**	**192,3**	**135 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.4.4 Walle

Nördlich der Weser zwischen den Stadtteilen Gröpelingen und Findorff bzw. Mitte gelegen, befindet sich der Stadtteil Walle mit sieben Ortsteilen: Utbremen, Steffensweg, Westend, Walle, Osterfeuerberg, Hohweg und Überseestadt. Der Stadtteil Walle wird immer beliebter, was auf die zentrale Lage mit guter Infrastruktur und vergleichsweise günstigen Mieten, einer Mischung aus kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs, zahlreichen Kultur- und Freizeitangeboten und den vielen Grünflächen zurückzuführen ist. Die steigende Beliebtheit wird auch an der stark positiven relativen Bevölkerungsprognose bis 2023 deutlich (vgl. nachfolgende Tabelle). Ebenfalls starken Einfluss auf diese Prognose hat die Eingliederung der Überseestadt in den Stadtteil Walle, wodurch sich das größte städtebauliche Entwicklungsprojekt Bremens im Stadtteil befindet (vgl. Kapitel 4.1.1).

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

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

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

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

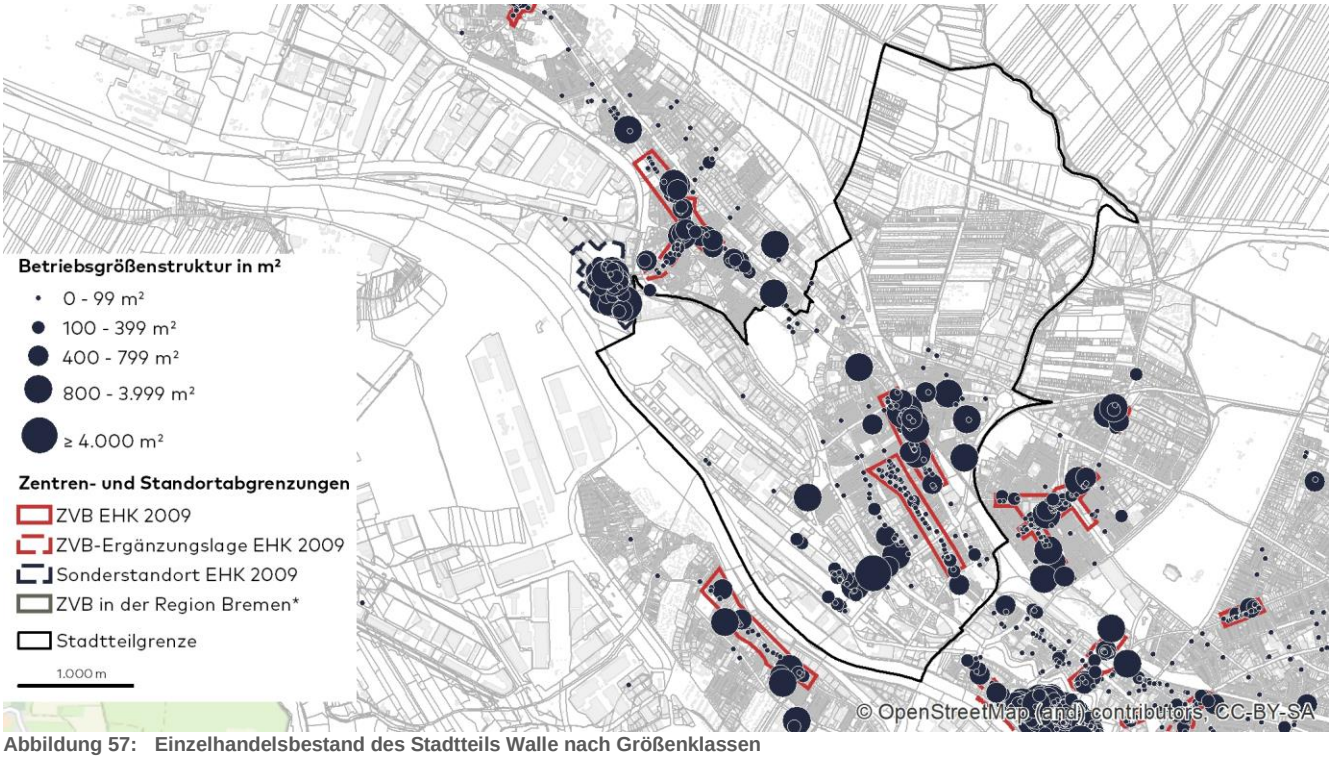


Abbildung 57: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Walle nach Größenklassen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen

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

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

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

Tabelle 63: Einzelhandelsbestand in Walle*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[40]
Anzahl der Betriebe	205	192	-6 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	29.255	42.420	+45 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	1,07	1,46	+0,39

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

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

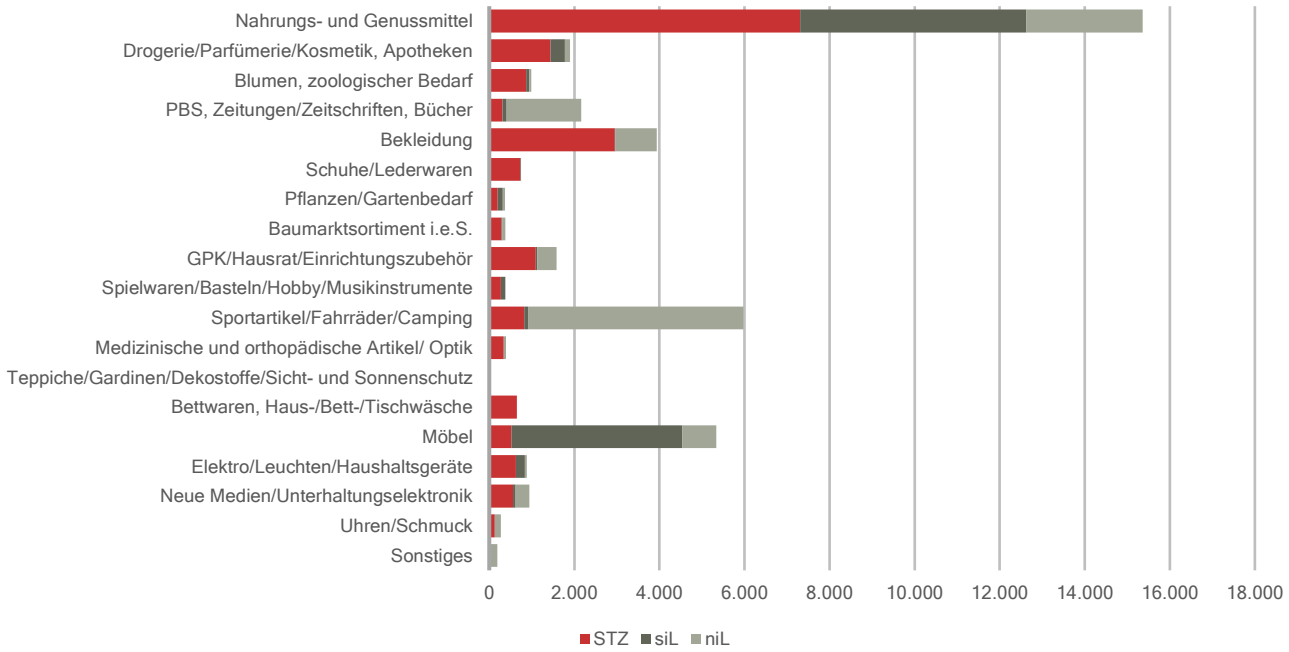


Abbildung 58: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Walle
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Büro-bedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

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

Tabelle 64: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Walle

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	15.370	0,53	83,0	65,9	126 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.900	0,07	7,7	10,3	75 %
Blumen, zoologischer Bedarf	990	0,03	1,9	3,2	60 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.170	0,07	5,7	4,8	119 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**20.420**	**0,70**	**98,3**	**84,2**	**117 %**
Bekleidung	3.930	0,14	8,3	14,9	56 %
Schuhe/Lederwaren	740	0,03	1,9	4,0	47 %
Pflanzen/Gartenbedarf	370	0,01	0,8	2,4	35 %
Baumarktsortiment i.e.S.	390	0,01	0,6	14,1	4 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.580	0,05	1,7	1,9	86 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	370	0,01	1,1	3,8	29 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	5.980	0,21	12,8	3,1	411 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**13.360**	**0,46**	**27,2**	**44,2**	**62 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	380	0,01	1,7	2,3	72 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	10	0,00	0,0	1,8	1 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	650	0,02	1,2	1,7	70 %
Möbel	5.330	0,18	5,0	8,7	58 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	880	0,03	2,7	4,8	55 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	930	0,03	6,4	11,1	57 %
Uhren/Schmuck	280	0,01	1,5	2,1	71 %
Sonstiges	190	0,01	0,4	0,9	38 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**8.640**	**0,30**	**18,8**	**33,4**	**56 %**
GESAMT	**42.420**	**1,46**	**144,3**	**161,8**	**89 %**
Vergleich 2006	**29.255**	**1,07**	**118,1**	**-**	**85 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.5 EINZELHANDELSSTRUKTUR IM STADTBEZIRK NORD

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



Abbildung 59: Stadtbezirk Nord
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

4.5.1 Blumenthal

Der nördlichste Stadtteil Bremens ist geprägt durch die Lage an der Geestkante zur Weser. Gleichzeitig wurde der Stadtteil durch die Industrie am Fluss geprägt, auch wenn der dörfliche Charakter in Randbereichen bewahrt bleibt. Die fünf Ortsteile Blumenthal, Lüssum-Bockhorn, Rönnebeck, Farge und Rekum erstrecken sich auf einer Fläche von rd. 23 km². Der Stadtteilkern Blumenthal hat mit dem Bahnhof und dem Stadtteilzentrum eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil. In den eher dörflichen Ortsteilen Rekum, Farge sowie Rönnebeck sind vor allem Einfamilienhäuser vorzufinden. Der Ortsteil Lüssum-Bockhorn ist durch den Kontrast von großen Einfamilienhausgebieten und einer Großwohnsiedlung geprägt und grenzt an das niedersächsische Umland. Die Bevölkerungsprognose zeigt für die Bevölkerung in Blumenthal in den kommenden Jahren ein geringes Wachstum auf (vgl. nachfolgende Tabelle).

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

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

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

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

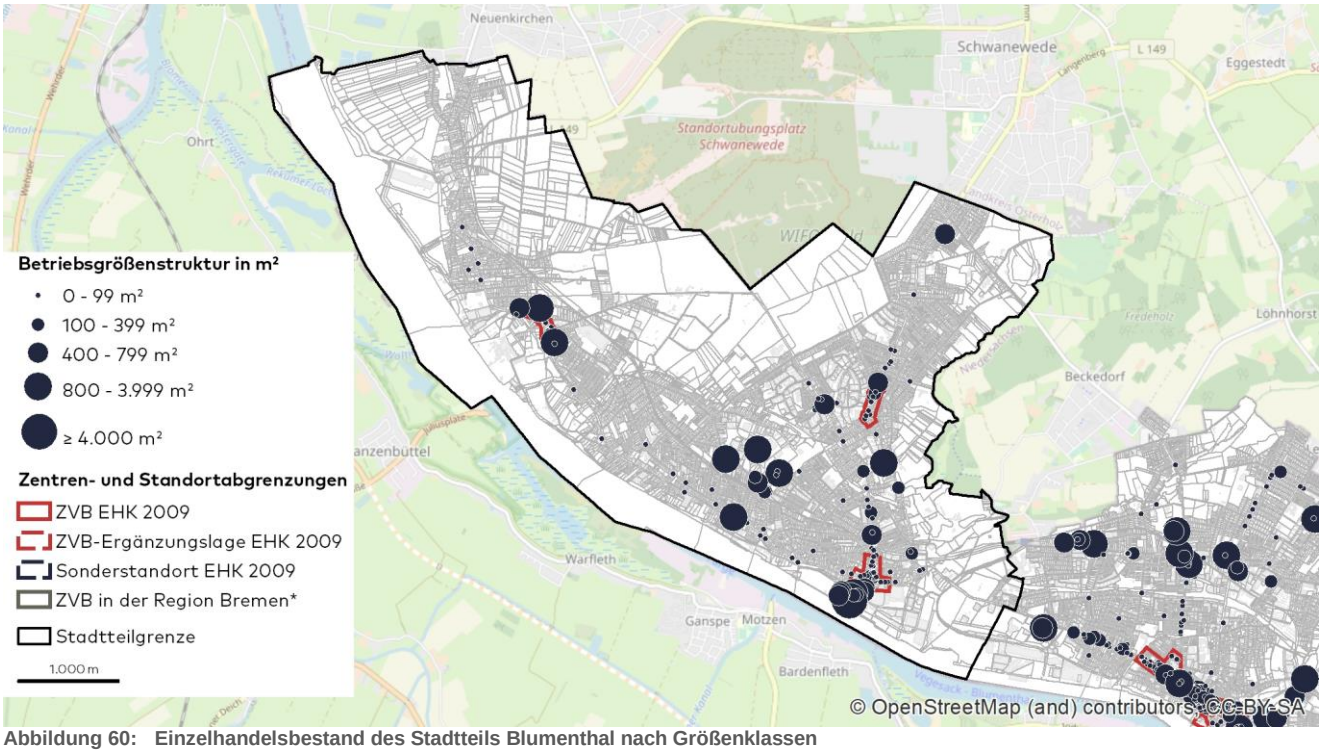


Abbildung 60: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Blumenthal nach Größenklassen

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

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

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

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

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

Tabelle 66: Einzelhandelsbestand in Blumenthal*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[41]
Anzahl der Betriebe	147	92	-37 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	37.780	36.020	-5 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	1,16	1,15	-0,01

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

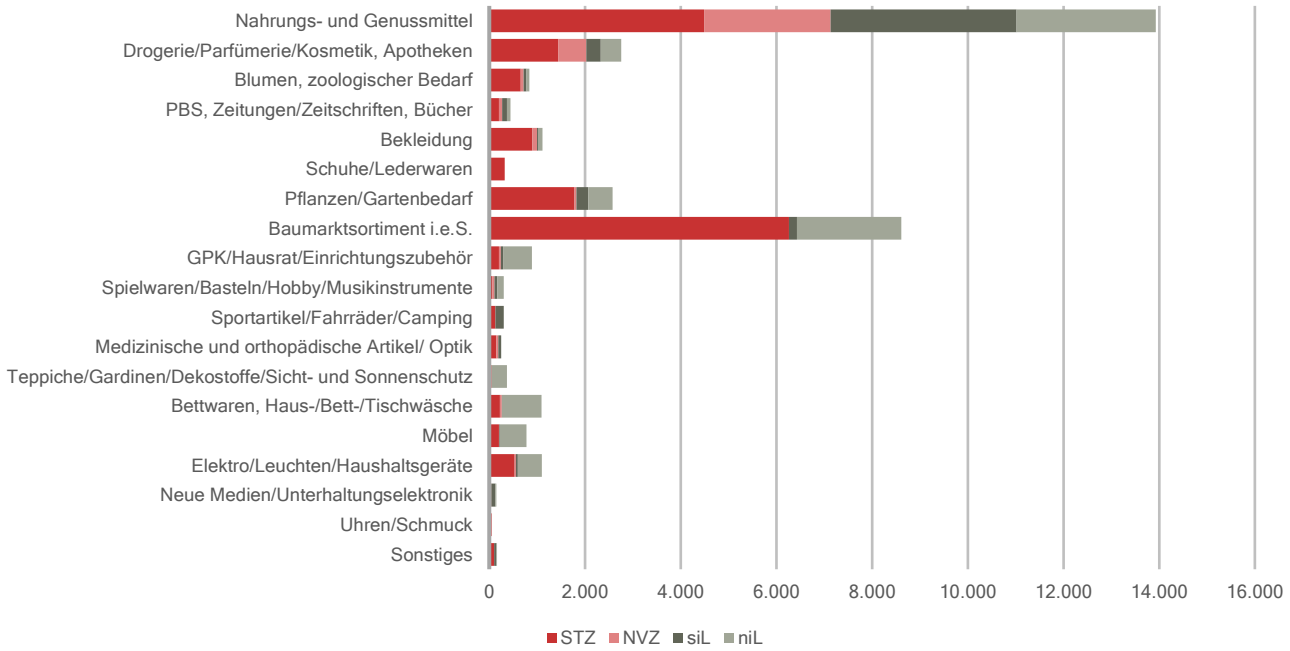


Abbildung 61: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Blumenthal

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

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

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

Tabelle 67: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Blumenthal

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	13.930	0,44	79,4	70,4	113 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.750	0,09	12,4	11,0	112 %
Blumen, zoologischer Bedarf	840	0,03	1,9	3,5	56 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	440	0,01	1,3	5,1	25 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**17.970**	**0,57**	**94,9**	**90,0**	**106 %**
Bekleidung	1.110	0,04	2,4	15,7	15 %
Schuhe/Lederwaren	320	0,01	0,9	4,3	20 %
Pflanzen/Gartenbedarf	2.580	0,08	3,0	2,6	116 %
Baumarktsortiment i.e.S.	8.620	0,27	10,6	15,2	70 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	880	0,03	1,0	2,0	50 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	300	0,01	0,9	4,0	23 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	310	0,01	0,7	3,3	21 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**14.110**	**0,45**	**19,5**	**47,1**	**41 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	250	0,01	1,6	2,5	66 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	370	0,01	0,5	1,9	26 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.090	0,03	2,0	1,8	113 %
Möbel	780	0,02	0,7	9,2	8 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.110	0,04	3,5	5,1	67 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	150	0,00	0,8	11,8	7 %
Uhren/Schmuck	50	0,00	0,3	2,2	12 %
Sonstiges	160	0,01	0,3	1,0	36 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**3.950**	**0,13**	**9,8**	**35,4**	**28 %**
GESAMT	**36.020**	**1,15**	**124,2**	**172,5**	**72 %**
Vergleich 2006	**37.780**	**1,16**	**131,7**	**-**	**80 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.5.2 Burglesum

Im Norden Bremens auf beiden Seiten der Lesum liegt der Stadtteil Burglesum mit 33.069 Einwohner*innen auf rd. 18.000 km² (vgl. nachfolgende Tabelle). Er ist geprägt durch die Lage an der dicht besiedelten Geestkante zur Lesum sowie die dünn besiedelte Lesumniederung und teilt sich auf in fünf Ortsteile: Burg-Grambke, Werderland, Burgdamm, Lesum, St. Magnus. Es bestehen insbesondere Einzelhandelsverflechtungen in die angrenzende Gemeinde Ritterhude.

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

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

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

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

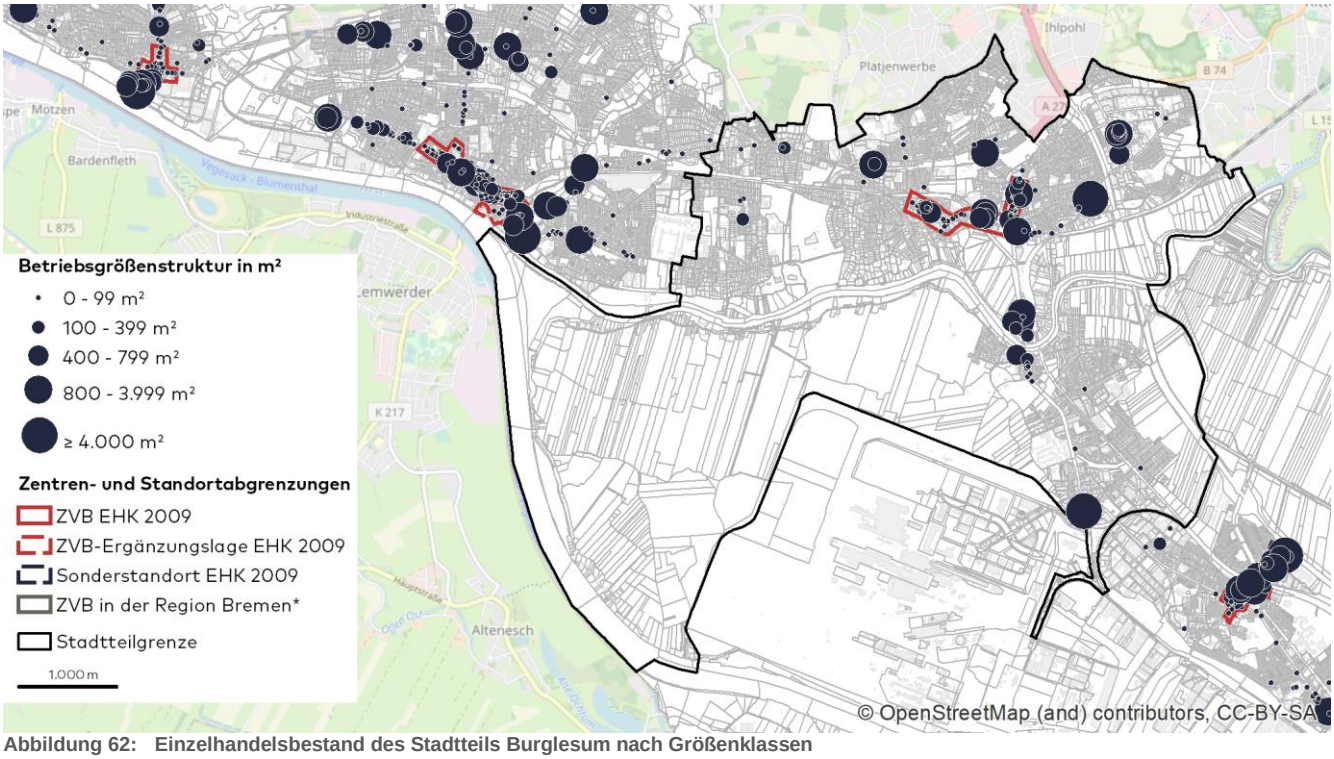


Abbildung 62: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Burglesum nach Größenklassen

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

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

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

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

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

Tabelle 69: Einzelhandelsbestand in Burglesum*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[42]
Anzahl der Betriebe	157	137	-13 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	32.575	33.890	+4 %
Verkaufsfläche je Einwohner*innen (in m² je EW)	0,98	1,04	+0,06

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

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

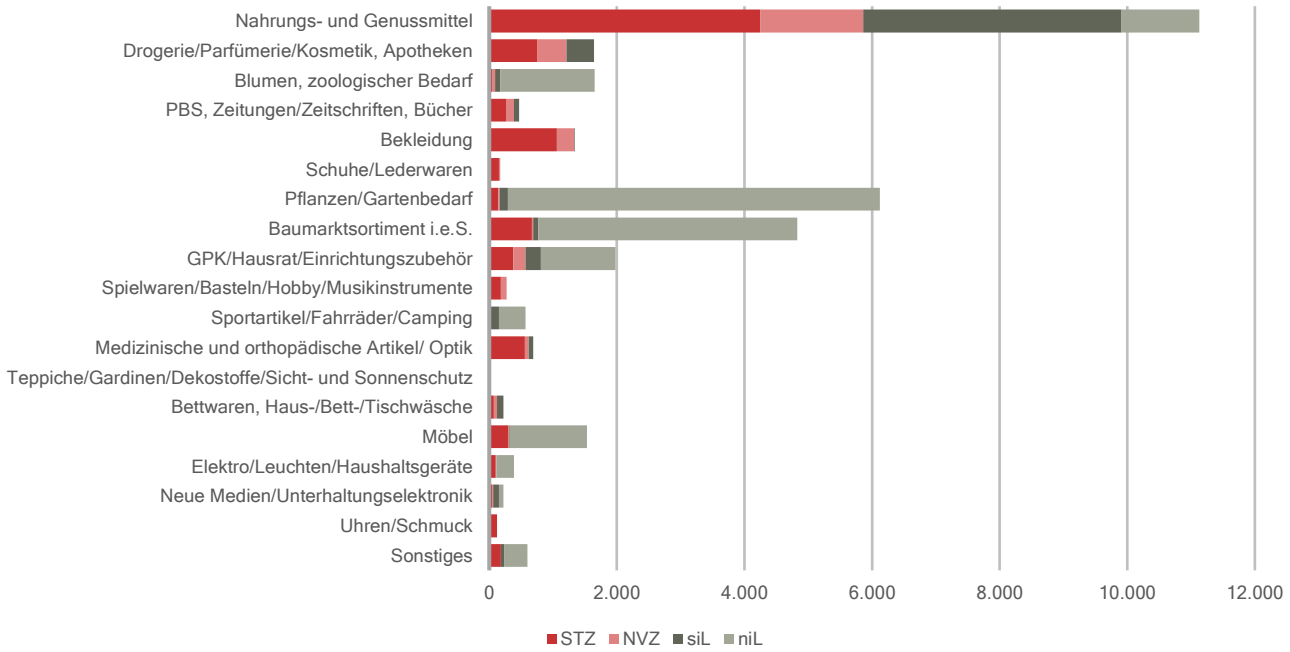


Abbildung 63: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Burglesum
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Büro-bedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

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

Tabelle 70: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Burglesum

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	11.130	0,34	61,6	74,8	82 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.640	0,05	7,8	11,7	67 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1.640	0,05	2,5	3,6	69 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	460	0,01	1,5	5,5	27 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**14.880**	**0,46**	**73,4**	**95,7**	**77 %**
Bekleidung	1.340	0,04	3,2	17,0	19 %
Schuhe/Lederwaren	170	0,01	0,5	4,6	11 %
Pflanzen/Gartenbedarf	6.120	0,19	7,0	2,7	254 %
Baumarktsortiment i.e.S.	4.830	0,15	8,8	15,9	55 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.980	0,06	1,9	2,2	86 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	270	0,01	0,7	4,3	16 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	570	0,02	1,3	3,6	37 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**15.270**	**0,47**	**23,4**	**50,3**	**46 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	690	0,02	4,1	2,6	156 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,00	0,0	2,0	0 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	210	0,01	0,4	1,9	23 %
Möbel	1.520	0,05	1,6	10,0	16 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	390	0,01	0,8	5,5	14 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	220	0,01	1,5	12,7	12 %
Uhren/Schmuck	120	0,00	0,8	2,4	35 %
Sonstiges	590	0,02	1,3	1,1	119 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**3.740**	**0,11**	**10,6**	**38,2**	**28 %**
GESAMT	**33.890**	**1,04**	**107,3**	**184,2**	**58 %**
Vergleich 2006	**32.575**	**0,98**	**110,3**	**-**	**66 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.5.3 Vegesack

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

historische Gebäude wie das Schloss Schönebeck geprägt. Aumund-Hammersbeck ist insbesondere durch Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Vegesack ist in den vergangenen 5 Jahren stark gewachsen und weist auch zukünftig eine positive Bevölkerungsprognose auf (vgl. nachfolgende Tabelle).

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

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

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

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

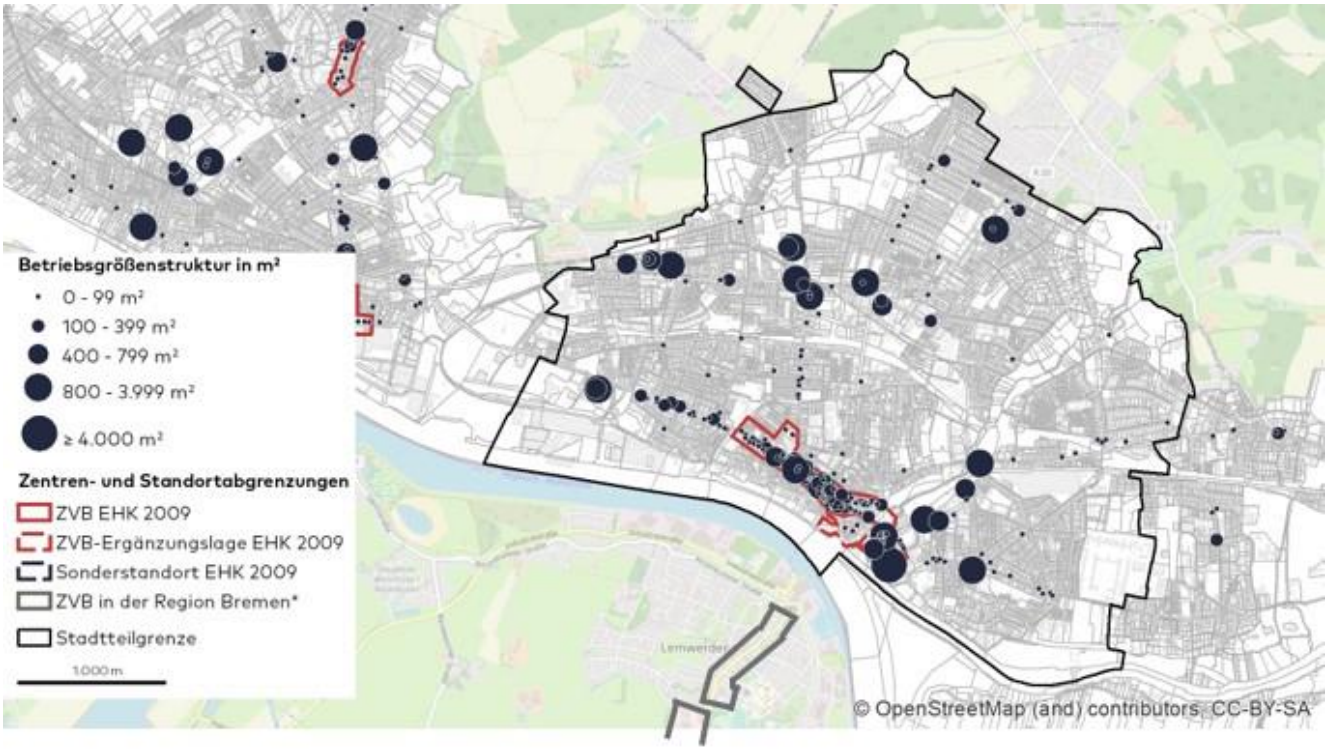


Abbildung 64: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Vegesack nach Größenklassen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage: Stadt Bremen; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Durch die sinkende Bedeutung und die hohen Leerstandzahlen im Einkaufszentrum Haven Höövt im Stadtteilzentrum hat sich die Verkaufsfläche in Vegesack um rd. 21 % verringert. Äquivalent ist die Betriebsanzahl um knapp 100 Betriebe gesunken. Die Verkaufsflächenausstattung hat sich im Zuge des Bedeutungsverlusts des Haven Höövt auf den Wert von 1,36 m² Verkaufsfläche je Einwohner*in reduziert und liegt damit leicht unter dem deutschen und dem Bremer Durchschnitt (vgl. nachfolgende Tabelle).

Das Stadtteilzentrum nimmt noch immer mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche im Stadtteil ein (rd. 52 %). Diese konzentrieren sich in Form einer attraktiven Fußgängerzone auf die Gerhard-Rohlfs-Straße, den Sedanplatz, die östlich angrenzenden Einkaufsstraßen sowie das östlich der Querverbindung An der Fähre liegende Einkaufszentrum Haven Höövt. Trotz der zahlreichen Leerstände im Einkaufszentrum Haven Höövt ist in Vegesack noch immer ein hoher Anteil im mittelfristigen Bedarfsbereich respektive der Warengruppe Bekleidung vorhanden. Als Magnetbetriebe des Stadtteilzentrums dienen u. a. ein Verbrauchermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, zwei Drogeriefachmärkte und verschiedene Fachmärkte der mittelfristigen Bedarfsstufe (u. a. der Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren), jedoch mit fehlendem Angebot im Bereich Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Sportartikel und junge Mode.

Im Rahmen der Umstrukturierung des Haven Höövt wird der in Richtung Fußgängerzone exponierte Bauteil B abgerissen und durch ein gemischtes Quartier ersetzt. Es erfolgt eine Konzentration der Einzelhandelsnutzungen im rückgelagerten Bauteil D, wodurch eine Verringerung der Verkaufsfläche (auf das heutige Niveau) bei gleichzeitiger Realisierung von ca. 200 Wohneinheiten erfolgt.

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

Tabelle 72: Einzelhandelsbestand in Vegesack*

	Einzelhandelsbestandserhebung 2006	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017	Entwicklung[43]
Anzahl der Betriebe	334	242	-28 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	57.640	45.646	-21 %
Verkaufsfläche je Einwohner*in (in m² je EW)	1,67	1,36	-0,31

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

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

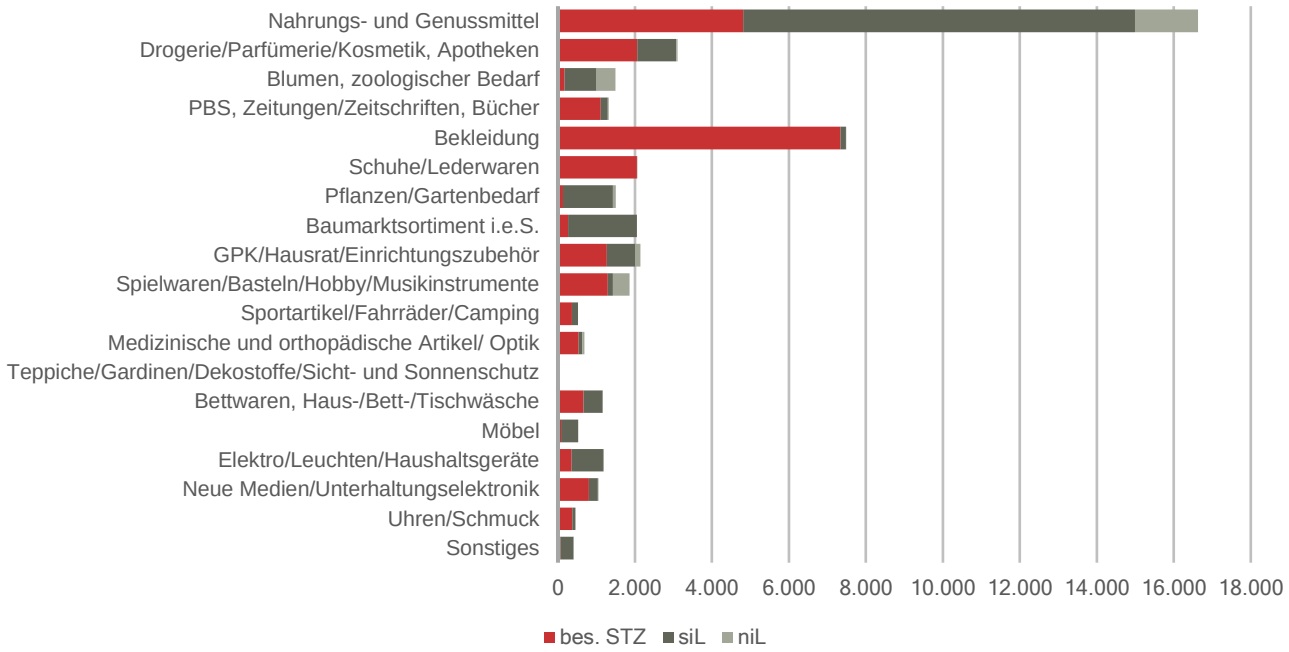


Abbildung 65: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Vegesack
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Büro-bedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

Insbesondere durch die zahlreichen Geschäftsaufgaben im Haven Höövt hat sich die Zentralität von Vegesack deutlich verringert. Die Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren weisen zwar noch immer eine erhöhte Zentralität auf, jedoch sind andere Warengruppen deutlich unterdurchschnittlich ausgestattet und besitzen deshalb eine z. T. sehr geringe Zentralität (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 73: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Vegesack

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche je Einwohner*in	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	16.630	0,50	92,1	77,1	119 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3.100	0,09	14,6	12,1	121 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1.490	0,04	3,0	3,8	79 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.320	0,04	4,7	5,7	82 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**22.540**	**0,67**	**114,3**	**98,7**	**116 %**
Bekleidung	7.490	0,22	23,7	17,6	135 %
Schuhe/Lederwaren	2.060	0,06	7,1	4,7	149 %
Pflanzen/Gartenbedarf	1.500	0,04	2,0	2,8	69 %
Baumarktsortiment i.e.S.	2.050	0,06	2,8	16,4	17 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.140	0,06	2,9	2,3	127 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.860	0,06	6,3	4,4	141 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	520	0,02	1,5	3,7	42 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**17.610**	**0,53**	**46,3**	**51,9**	**89 %**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	680	0,02	4,4	2,7	161 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	20	0,00	0,0	2,1	1 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.180	0,04	2,9	2,0	147 %
Möbel	530	0,02	0,7	10,3	7 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.190	0,04	3,6	5,7	63 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1.050	0,03	8,3	13,1	63 %
Uhren/Schmuck	450	0,01	3,1	2,4	128 %
Sonstiges	410	0,01	0,9	1,1	84 %
Langfristiger Bedarfsbereich	**5.500**	**0,16**	**24,0**	**39,4**	**61 %**
GESAMT	**45.650**	**1,36**	**184,6**	**190,0**	**97 %**
Vergleich 2006	**57.640**	**1,67**	**221,1**	**-***	**127 %**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; ZNVK Bremen (Junker + Kruse 2009); Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

5 Nahversorgungsstruktur

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden nachfolgend die Nahversorgungsstrukturen in Bremen analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet werden kann. In diesem Kontext findet auch ein Abgleich der geplanten Wohnsiedlungsflächenentwicklung und der prognostizierten Einwohner*innenentwicklung (gemäß kleinräumiger Bevölkerungsprognose 2030) mit dem Netz der Nahversorgungsstandorte statt.

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, siehe Konzept).

5.1 GESAMTSTÄDTISCHE NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR

Bremen weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 247.830 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 44.750 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken[44] auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,44 m² je Einwohner*in (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,08 m² je Einwohner*in (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m² je Einwohner*in[45] und im Bereich der Drogeriewaren etwa auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner*in[46].

Die Zentralität von rd. 110 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 107 % im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten gebunden werden kann und darüber hinaus geringfügig Kaufkraft aus dem Umland zufließt.

[44] Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

[45] Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

[46] Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 74: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Bremen der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Bremen

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	567.767 (+1,5 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	247.830	44.750
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,44	0,08
Sortimentsspezifische Zentralität	110 %	107 %
Verkaufsfläche nach Lagebereich	42 % ZVB 33 % siL 25 % niL	27 % ZVB 19 % siL 54 % niL
Betriebstypenmix	14x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 49x Supermarkt 97x Lebensmitteldiscounter 58x Sonstiger Lebensmittelmarkt	39x Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	28 % Lebensmittelvollsortimenter 41 % Lebensmitteldiscounter	36 % Drogeriefachmarkt 64 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,23 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,14 m² Lebensmitteldiscounter	0,04 m² Drogeriefachmärkte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; sonstige Lebensmittelmärkte mit Nahversorgungsfunktion z. B. Biomärkte, ethnische Supermärkte; *bezogen auf Gesamtverkaufsfläche

Insgesamt sind im Stadtgebiet von Bremen 218 Lebensmittelmärkte über 100 m² angesiedelt.[47] Davon sind 97 Betriebe filialisierte Lebensmitteldiscounter. Die Lebensmittelvollsortimenter teilen sich auf in 49 filialisierte Supermärkte sowie 14 Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser. Weiterhin befinden sich 58 weitere Anbieter mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtgebiet (z. B. ethnische Supermärkte, Bio-Supermärkte). Damit erreichen die gegenüber den Lebensmitteldiscountern qualitativ hochwertiger ausgestatteten Super- bzw. Verbrauchermärkte ein geringeres Marktgewicht, wodurch der Betriebstypenmix in Bremen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in qualitativer Hinsicht aktuell als verbesserungsfähig zu bewerten ist.

Zudem befinden sich in Bremen 39 filialisierte Drogeriefachmärkte, welche rd. 36 % der Verkaufsfläche der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken bilden. Das Angebot der Drogeriefachmärkte wird u. a. durch Parfümerien und Apotheken sowie durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte ergänzt. Der Einzelhandelsbestand der Warengruppe befindet sich zu großen Teilen in nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten und ist somit eher kritisch zu bewerten.

5.2 ÜBERGEORDNETE BEURTEILUNG DER NAHVERSORGUNGSSITUATION IN DEN STADTTEILEN VON BREMEN

Die Umsatzentwicklung, die Zentralität und die in der Realisierung befindliche Einzelhandelsentwicklungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die Einwohner*innenentwicklung und zukünftig bedeutsame Wohnbauprojekte in den einzelnen Stadtteilen in Bremen bedingen die Angebots- und Nachfragesituation und somit auch

[47] Eingeschlossen sind alle Lebensmittelmärkte, die einen grundsätzlichen Beitrag zur Nahversorgung leisten (z. B. Biosupermärkte, ethnische Supermärkte). Nicht eingeschlossen sind z. B. Getränkemärkte oder Spezialitätengeschäfte.

mögliche Handlungsbedarfe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (insgesamt rd. 13.000 m² Verkaufsfläche). Anhand dieser Daten, welche die Bestandssituation und zukünftige Entwicklungen miteinbeziehen, lassen sich näherungsweise und qualitativ konzeptionelle Handlungserfordernisse in den einzelnen Stadtteilen darstellen. Bei der stadtteilspezifischen Betrachtung werden bereits umgesetzte (aber im Rahmen der Bestandserhebung noch nicht erfasste) oder in konkreter Planung befindliche Vorhaben (bestehendes Baurecht) berücksichtigt.

Insgesamt wird für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bis 2023 aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen ein positives Umsatzwachstum im stationären Einzelhandel (und damit ein gewisser absatzwirtschaftlicher Entwicklungsimpuls) prognostiziert. Durch die stark divergierenden Zentralitäten ergeben sich allerdings unterschiedliche Handlungsbedarfe. Die Stadtteile Mitte, Hemelingen und Osterholz sind stark überdurchschnittlich ausgestattet. Die Stadtteile Oberneuland und Schwachhausen weisen hingegen stark unterdurchschnittliche Zentralitäten auf. Weitere (positive wie negative) Impulse gehen von der stadtteilspezifischen Bevölkerungsentwicklung bis 2023 (z. B. deutlich positive Bevölkerungsentwicklung u. a. in den Stadtteilen Walle und Östliche Vorstadt, leicht negative Bevölkerungsentwicklung u. a. in den Stadtteilen Obervieland und Findorff) sowie von größeren im Bau oder in der Planung befindlichen Stadtquartieren aus. Die hier berücksichtigten Wohnbauentwicklungen sind die Überseestadt, die Gartenstadt Werdersee, der Wohnpark Obervieland, das Tabakquartier und das Hulsbergviertel.

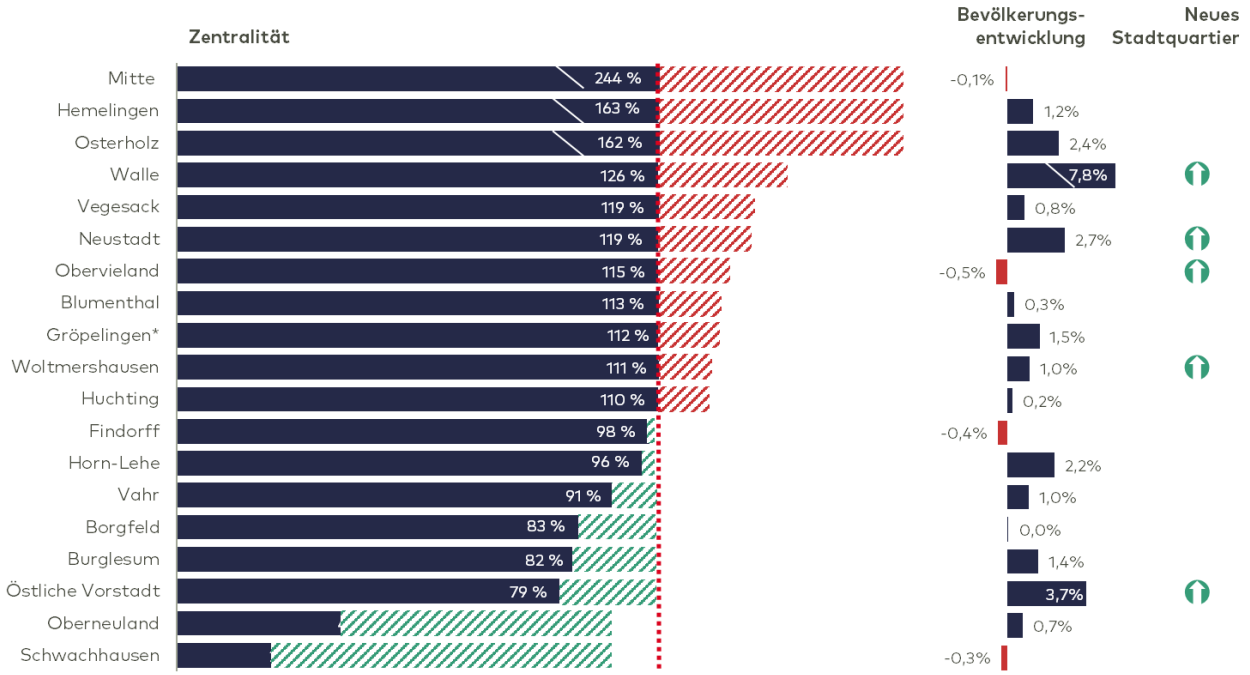


Abbildung 66: Absatzwirtschaftliche Entwicklungserfordernisse der Stadtteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); = überdurchschnittliche Zentralität, = unterdurchschnittliche Zentralität

Durch in der Realisierung befindliche sowie seit der Bestandserhebung umgesetzte Einzelhandelsvorhaben werden rechnerische Handlungsbedarfe im Bereich Nahrungs- und Genussmittel relativiert.

Größere quantitative Handlungsbedarfe sind in den Stadtteilen Schwachhausen, Östliche Vorstadt und Burglesum sowie in Oberneuland, Borgfeld, Vahr und Horn-Lehe zu erkennen. Lediglich geringe Handlungsbedarfe sind in Findorff, Gröpelingen und Neustadt zu identifizieren. Die Stadtteile Mitte, Hemelingen, Osterholz, Vegesack, Blumenthal und

Woltmershausen sind gemäß der Prognose auch zukünftig gut ausgestattet (vgl. nachfolgende Tabelle). Handlungsbedarfe können sich jedoch weiterhin auch aufgrund qualitativer und räumlicher Defizite ergeben, welche in den folgenden Kapiteln konkretisiert werden.

Tabelle 75: Handlungsbedarf nach Stadtteil in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Stadtteil	Zentralität	Vorhaben in Realisierung/bereits realisiert	Handlungsbedarf
Mitte	244 %	Lebensmittelvollsortimenter	□□□
Hemelingen	163 %		□□□
Osterholz	162 %		□□□
Walle	126 %		■□□
Vegesack	119 %		□□□
Neustadt	119 %		■□□
Obervieland	115 %		■□□
Blumenthal	113 %	Lebensmitteldiscounter	□□□
Gröpelingen	112 %		■□□
Woltmershausen	111 %		□□□
Huchting	110 %		■□□
Findorff	98 %		■□□
Horn-Lehe	96 %	Lebensmitteldiscounter	■◘□
Vahr	91 %		■■□
Borgfeld	83 %		■■□
Burglesum	82 %	Lebensmittelvollsortimenter	■■◘
Östliche Vorstadt	79 %		■■■
Oberneuland	43 %		■■■
Schwachhausen	29 %		■■■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■■= hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, ◘ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Mögliche absatzwirtschaftliche Entwicklungsimpulse auf Stadtteilebene sind ebenfalls für die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken ermittelt worden (vgl. nachfolgende Abbildung). Für diese wird bis 2023 ebenfalls ein positives Umsatzwachstum im stationären Einzelhandel erwartet, durch die ein entsprechendes Verkaufsflächenwachstum zu erwarten ist (insgesamt rd. 4.000 m² Verkaufsfläche). Durch die sehr differenzierte Zentralität sollte das Verkaufsflächenwachstum vornehmlich in die Stadtteile mit unterdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern bzw. mit überdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum konzentriert werden. Die Stadtteile Mitte, Osterholz und Gröpelingen sind bereits jetzt stark überdurchschnittlich ausgestattet und weisen daher rechnerisch keinen nennenswerten Handlungsbedarf auf. Die Stadtteile Oberneuland, Schwachhausen, Woltmershausen und Borgfeld weisen hingegen stark unterdurchschnittliche Zentralitäten auf. Weitere (positive wie negative) Impulse gehen auch hier von der stadtteilspezifischen Bevölkerungsentwicklung bis 2023 (s. o.) sowie von größeren im Bau oder in der Planung befindlichen Stadtquartieren aus (vgl. nachfolgende Abbildung). Durch in der Realisierung befindliche Drogeriefachmärkte werden mögliche Handlungsbedarfe z. T. relativiert (vgl. nachfolgende Tabelle).

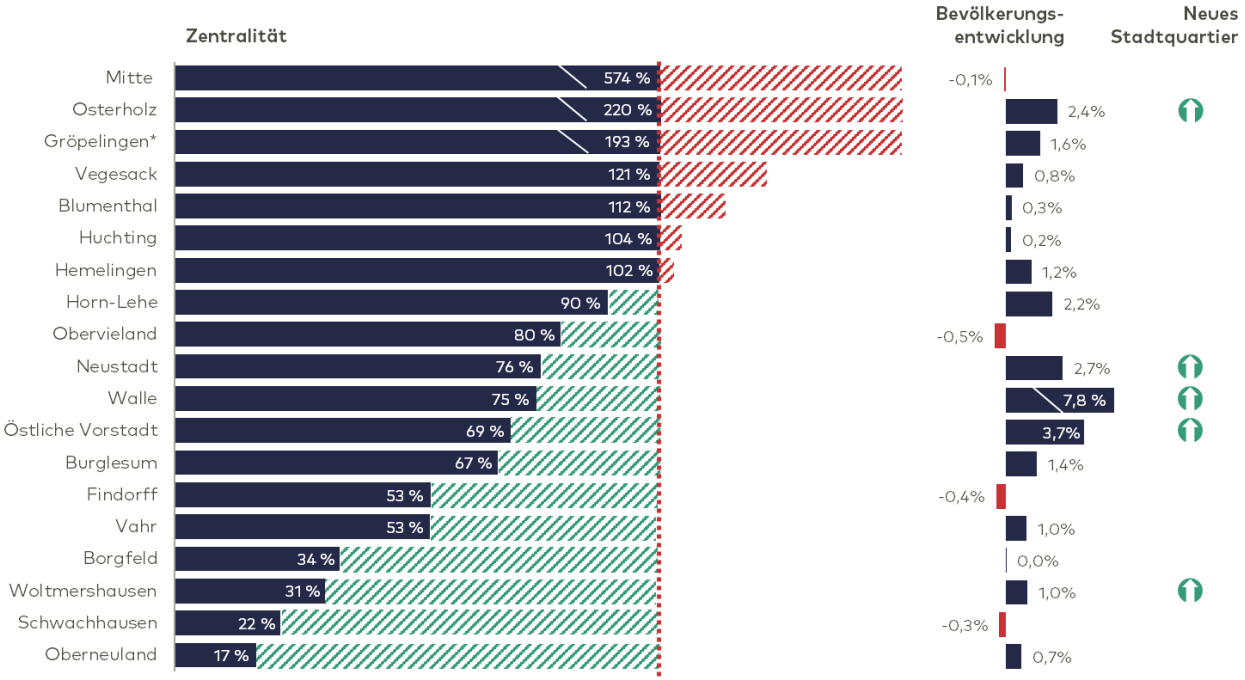


Abbildung 67: Absatzwirtschaftliche Entwicklungserfordernisse der Stadtteile der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); = überdurchschnittliche Zentralität, = unterdurchschnittliche Zentralität

Insgesamt lassen sich auf quantitativer Ebene hohe Handlungsbedarfe in den Stadtteilen Schwachhausen, Woltmershausen, Borgfeld, Vahr, Findorff, Burglesum, Östliche Vorstadt, Walle und Neustadt sowie in Oberneuland, und Horn-Lehe erkennen. Auch in Hemelingen lässt sich ein gewisser (geringerer) Handlungsbedarf identifizieren.

Tabelle 76: Handlungsbedarf nach Stadtteil in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken

Stadtteil	Zentralität	Vorhaben in Realisierung/bereits realisiert	Potenziale
Mitte	574 %	Drogeriefachmarkt	□□□
Osterholz	220 %		□□□
Gröpelingen	193 %		□□□
Vegesack	121 %		□□□
Blumenthal	112 %		□□□
Huchting	104 %		□□□
Hemelingen	102 %		■□□
Horn-Lehe	90 %		■■□
Obervieland	80 %		■■□
Neustadt	76 %	Drogeriefachmarkt	■■◘
Walle	75 %		■■■
Östliche Vorstadt	69 %		■■■
Burglesum	67 %		■■■
Findorff	53 %		■■■
Vahr	53 %		■■■
Borgfeld	34 %		■■■
Woltmershausen	31 %		■■■
Schwachhausen	22 %		■■■
Oberneuland	17 %	Drogeriefachmarkt	■■◘

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■■= hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, ◘ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Insgesamt lässt sich feststellen, dass mögliche quantitative Entwicklungsimpulse im nahversorgungsrelevanten Bereich nicht im „Gießkannenprinzip“ in Bremen verteilt werden sollten. Stattdessen empfiehlt sich ein anhand der Ausstattungskennziffern und der zukünftigen Entwicklungen (sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite) abgeleitete Priorisierung in Form des oben dargestellten Handlungsbedarfes. Beispielhaft lässt sich feststellen, dass ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 4.000 m² in der Warengruppe „Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken“ ca. der Verkaufsfläche von zehn Drogeriefachmärkten entsprechen würde. Dieses Potenzial sollte auf die richtigen Standorte in den Stadtteilen mit hohem Handlungsbedarf aufgeteilt werden. Nicht berücksichtigt werden in dieser (vereinfachten) Aussage allerdings die (z. T. umfangreichen) Randsortimentsanteile bei Lebensmittelmärkten (s. o.) sowie die aus der versorgungsstrukturellen Situation (räumlich, quantitativ, qualitativ) abzuleitende bottom-up-Betrachtung der Verkaufsflächenpotenziale.

6 Anhang

Anhang: Aufbereitete Liste Kund*innenherkunft

Stadtteil	Ortsteil	Hauptwarengruppe	Verkaufsfläche in m²
Mitte	Altstadt	Schuhe	107
Mitte	Altstadt	Bekleidung	76
Mitte	Altstadt	Bekleidung	60
Mitte	Altstadt	Nahrungs- und Genussmittel	56
Mitte	Altstadt	Sportartikel/Fahrräder/Camping	250
Mitte	Altstadt	Sportbekleidung und Sportgeräte	4.564
Mitte	Altstadt	Nahrungs- und Genussmittel	64
Mitte	Altstadt	Bekleidung	300
Mitte	Altstadt	Uhren/Schmuck	29
Mitte	Altstadt	Bekleidung	974
Mitte	Altstadt	Nahrungs- und Genussmittel	54
Mitte	Altstadt	Bekleidung	96
Mitte	Altstadt	Haushaltswaren (GPK, Geschenkartikel, Hausrat)	124
Östliche Vorstadt	Steintor	Bekleidung	88
Östliche Vorstadt	Steintor	PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	106
Mitte	Ostertor	Haushaltswaren (GPK, Geschenkartikel, Hausrat)	77
Mitte	Ostertor	Haushaltswaren (GPK, Geschenkartikel, Hausrat)	28

Anhang: Erhobene Sortimente der Einzelhandelsbestandserhebung in der Region Bremen

1 Nahrungs- und Genussmittel	25 Leuchten
112 Getränke	26 Möbel
2 Drogerie- und Parfümeriewaren	27 Küchen
3 Apotheken	28 Büromöbel
4 Schnittblumen	29 Gartenmöbel
5 Tiernahrung	30 Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien (Gardinen), Raumausstattung
6 Zooartikel inkl. lebende Tiere	31 Matratzen
7 Schreibwaren und Büroartikel	32 Teppiche (Einzelware)
8 Zeitungen, Zeitschriften	33 Teppichböden, Fußbodenbeläge (Parkett, Laminat, Kork)
9 Bücher	34 Bau- und Heimwerkerbedarf (gemischt)
10 Spielwaren, Hobbyartikel, Bastelsätze (z.B. Modellbau, Modelleisenbahnen)	35 Sanitär-/Badeinrichtung, Farben/Lacke, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren
11 Bekleidung, Wäsche, Pelze	36 Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rollläden, Markisen, Türen
12 Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Kurzwaren	37 Gartenbedarf (Geräte, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße)
13 Schuhe	38 Indoor Pflanzen
14 Lederwaren	39 Outdoor Pflanzen
15 Sportbekleidung und Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)	40 Kfz-Zubehör
16 Optik	41 Fahrräder und Zubehör
17 Hörgeräte	42 großteilige Camping- und Sportgeräte
18 Uhren, Schmuck	43 Musikalien
19 Sanitätswaren, orthopädische Waren	44 Waffen, Jagdbedarf
20 Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	45 Angelgeräte
21 Elektrogroßgeräte	46 Motorradzubehör
22 Elektrokleingeräte	47 Kinderwagen
23 Haushaltswaren (Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Hausrat	48 Babyartikel (ohne Spielwaren und Bekleidung)
24 Kunst (Bilder, Rahmen, Spiegel)	49 Aktionsware (bei Eingabe aufschlüsseln)

Literaturverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

BMVBS (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen

Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

Dr. Donato Acocella (2010): Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover. Lörrach

DSSW (2012): Wirkung von Einkaufszentren auf die Innenstadt, Berlin

EHI (2012, 2013): Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Daten zu Verkaufsflächen und Umsätzen im Einzelhandel/Lebensmitteleinzelhandel. Abrufbar unter Handelsdaten.de

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:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	10
Abbildung 2:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016	11
Abbildung 3:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	12
Abbildung 4:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen	13
Abbildung 5:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten	14
Abbildung 6:	Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern (Realentfernung im m) nach Kreistypen	15
Abbildung 7:	Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland 2007-2016	15
Abbildung 8:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse	18
Abbildung 9:	Wandel des Einkaufsverhaltens	20
Abbildung 10:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster	21
Abbildung 11:	Bremen im regionalen Kontext	24
Abbildung 12:	Gesamtstädtisches Angebot der strukturprägenden Betriebe ab 400 m²	26
Abbildung 13:	Einzelhandelsbestand in Bremen nach Bedarfsstufen	27
Abbildung 14:	Einzelhandelsbestand in Bremen nach Warengruppen und Lagebereichen in m²	28
Abbildung 15:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau für Bremen und Umgebung	30
Abbildung 16:	Kund*innenherkunft der Bremer Innenstadt	33
Abbildung 17:	Kund*innenherkunft in Vegesack	34
Abbildung 18:	Kund*innenherkunft der Bremer Innenstadt	35
Abbildung 19:	Kund*innenherkunft in Vegesack	35
Abbildung 20:	Markteinzugsgebiet der Stadt Bremen	37
Abbildung 21:	Stadtbezirk Mitte	42
Abbildung 22:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Häfen nach Größenklassen	43
Abbildung 23:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Häfen	44
Abbildung 24:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Mitte nach Größenklassen	46
Abbildung 25:	Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Mitte	48
Abbildung 26:	Stadtbezirk Süd	50
Abbildung 27:	Einzelhandelsbestand des Stadtteils Huchting nach Größenklassen	51

Abbildung 28: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Huchting... 52
Abbildung 29: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Neustadt nach Größenklassen ... 54
Abbildung 30: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Neustadt .. 56
Abbildung 31: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Obervieland nach Größenklassen ... 58
Abbildung 32: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Obervieland ... 60
Abbildung 33: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Woltmershausen nach Größenklassen ... 63
Abbildung 34: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Woltmershausen ... 64
Abbildung 35: Stadtbezirk Ost ... 66
Abbildung 36: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Borgfeld nach Größenklassen ... 67
Abbildung 37: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Borgfeld ... 68
Abbildung 38: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Hemelingen nach Größenklassen ... 70
Abbildung 39: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Hemelingen ... 72
Abbildung 40: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Horn-Lehe nach Größenklassen ... 74
Abbildung 41: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Horn-Lehe ... 75
Abbildung 42: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Oberneuland nach Größenklassen ... 77
Abbildung 43: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Oberneuland ... 78
Abbildung 44: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Osterholz nach Größenklassen ... 80
Abbildung 45: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Osterholz ... 82
Abbildung 46: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Östliche Vorstadt nach Größenklassen ... 84
Abbildung 47: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in der Östlichen Vorstadt ... 86
Abbildung 48: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Schwachhausen nach Größenklassen ... 88
Abbildung 49: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Schwachhausen ... 90
Abbildung 50: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Vahr nach Größenklassen ... 92
Abbildung 51: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Vahr ... 93
Abbildung 52: Stadtbezirk West ... 95

Abbildung 53: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Findorff nach Größenklassen 96
Abbildung 54: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Findorff..... 97
Abbildung 55: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Gröpelingen nach Größenklassen 99
Abbildung 56: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Gröpelingen 101
Abbildung 57: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Walle nach Größenklassen .. 104
Abbildung 58: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Walle 106
Abbildung 59: Stadtbezirk Nord 108
Abbildung 60: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Blumenthal nach Größenklassen 109
Abbildung 61: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Blumenthal 110
Abbildung 62: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Burglesum nach Größenklassen 112
Abbildung 63: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Burglesum 114
Abbildung 64: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Vegesack nach Größenklassen 116
Abbildung 65: Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen in Vegesack 118
Abbildung 66: Absatzwirtschaftliche Entwicklungserfordernisse der Stadtteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 122
Abbildung 67: Absatzwirtschaftliche Entwicklungserfordernisse der Stadtteile der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken 124

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen	4
Tabelle 2:	Expansionsanforderungen ausgewählter Lebensmitteldiscounter	16
Tabelle 3:	Expansionsanforderungen ausgewählter Supermärkte	17
Tabelle 4:	Bevölkerung nach Stadtbezirken und Stadtteilen in Bremen	25
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Bremen*	26
Tabelle 6:	Benchmarking: Angebotsseitige Aspekte	29
Tabelle 7:	Sortimentsspezifische Kaufkraft	31
Tabelle 8:	Bevölkerung und Bevölkerungsprognose bis 2023 nach Stadtbezirken und Stadtteilen in Bremen	32
Tabelle 9:	Tourismuskennzahlen im Vergleich	33
Tabelle 10:	Kaufkraft im Markteinzugsgebiet	38
Tabelle 11:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Bremen	40
Tabelle 12:	Einzelhandelsbestand in Bremen nach Stadtteilen	41
Tabelle 13:	Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Häfen	42
Tabelle 14:	Einzelhandelsbestand in Häfen*	44
Tabelle 15:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Häfen	45
Tabelle 16:	Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Mitte	46
Tabelle 17:	Einzelhandelsbestand in Mitte*	48
Tabelle 18:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Mitte	49
Tabelle 19:	Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Huchting	50
Tabelle 20:	Einzelhandelsbestand in Huchting*	52
Tabelle 21:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Huchting	53
Tabelle 22:	Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in der Neustadt	54
Tabelle 23:	Einzelhandelsbestand in Neustadt*	55
Tabelle 24:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Neustadt	57
Tabelle 25:	Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Obervieland	58
Tabelle 26:	Einzelhandelsbestand in Obervieland*	59
Tabelle 27:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Obervieland	61
Tabelle 28:	Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Woltmershausen	62
Tabelle 29:	Einzelhandelsbestand in Woltmershausen*	64

Tabelle 30: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Woltmershausen 65
Tabelle 31: Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Borgfeld 66
Tabelle 32: Einzelhandelsbestand in Borgfeld* 67
Tabelle 33: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Borgfeld 69
Tabelle 34: Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Hemelingen 70
Tabelle 35: Einzelhandelsbestand in Hemelingen* 71
Tabelle 36: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Hemelingen 73
Tabelle 37: Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Horn-Lehe..... 74
Tabelle 38: Einzelhandelsbestand in Horn-Lehe*..... 75
Tabelle 39: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Horn-Lehe..... 76
Tabelle 40: Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Oberneuland..... 77
Tabelle 41: Einzelhandelsbestand in Oberneuland*..... 78
Tabelle 42: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Oberneuland..... 79
Tabelle 43: Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Osterholz 80
Tabelle 44: Einzelhandelsbestand in Osterholz* 81
Tabelle 45: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Osterholz 83
Tabelle 46: Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in der Östlichen Vorstadt 84
Tabelle 47: Einzelhandelsbestand in der Östlichen Vorstadt*..... 85
Tabelle 48: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Östlichen Vorstadt..... 87
Tabelle 49: Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Schwachhausen .. 88
Tabelle 50: Einzelhandelsbestand in Schwachhausen* 89
Tabelle 51: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Schwachhausen 91
Tabelle 52: Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in der Vahr 92
Tabelle 53: Einzelhandelsbestand in der Vahr*..... 93
Tabelle 54: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Vahr 94
Tabelle 55: Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Findorff..... 95
Tabelle 56: Einzelhandelsbestand in Findorff* 97
Tabelle 57: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Findorff 98
Tabelle 58: Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Gröpelingen 99
Tabelle 59: Einzelhandelsbestand in Gröpelingen* 100
Tabelle 60: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Gröpelingen..... 102

Tabelle 61: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Gröpelingen (inkl. Waterfront) 103
Tabelle 62: Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Walle 104
Tabelle 63: Einzelhandelsbestand in Walle* 105
Tabelle 64: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Walle ... 107
Tabelle 65: Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Blumenthal 109
Tabelle 66: Einzelhandelsbestand in Blumenthal* 110
Tabelle 67: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Blumenthal 111
Tabelle 68: Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Burglesum 112
Tabelle 69: Einzelhandelsbestand in Burglesum* 113
Tabelle 70: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Burglesum 115
Tabelle 71: Einwohner*innen (-entwicklung) und Kaufkraft in Vegesack 116
Tabelle 72: Einzelhandelsbestand in Vegesack* 117
Tabelle 73: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Vegesack 119
Tabelle 74: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Bremen der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Bremen 121
Tabelle 75: Handlungsbedarf nach Stadtteil in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 123
Tabelle 76: Handlungsbedarf nach Stadtteil in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken 125

Abkürzungsverzeichnis

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

Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen
Steuerungsgruppe Fortschreibung ZNK (Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, Handelskammer Bremen, Handelsverband Nordwest) und Stadt+Handel

Beteiligung der Beiräte, Träger öffentlicher Belange und gemäß § 3 (4) Raumplanerischer Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept

1) Beiräte
2) Region - gemäß § 3 (4) Raumplanerischer Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept
3) Träger öffentlicher Belange

Abkürzungen:
ZNK: Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen
RZEHK: Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen
STZ: Stadtteilzentrum
NVZ: Nahversorgungszentrum

1) Beiräte

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
Beirat Horn-Lehe 21.02.2020 Vorstellung in Beiratssitzung am 16.01.2020	**1. Stadtteilbezogene Analyse** Insgesamt sieht der Beirat die Nahversorgung durch die Zentren Lestra, Mühlenviertel, Horner Heerstraße, Edisonstraße, Universität, Wilhelm-Röntgen-Straße entsprechend des Gutachtens gut aufgestellt. Auch bei der prognostizierten Bevölkerungszunahme ist von einer quantitativ und qualitativ guten Nahversorgung auszugehen. Die zentralen Versorgungsbereiche sind für die Einwohner im Radius von 500 bis 700 m fußläufig gut zu erreichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
	2. Stadtteilzentrum Horn-Lehe Mit der Einrichtung der Sparkasse im Mühlenviertel ist eine moderne, kundenfreundliche Stadtteilfiliale entstanden. Dienstleister wie die Sparkasse Bremen haben jedoch durch den Abbau der kleinen Zweigstellen bei den Bürgern Unzufriedenheit ausgelöst. Viele Kund*innen vermissen die fußläufig zu erreichenden Filialen. Versorgungslücken bei der Bargeldausgabe schließen die Discounter in Horn-Lehe und auch die Markus-Apotheke im Wilhelm-Röntgen-Quartier. Der Bürger-Service „Horn to Hoopen“ bietet einmal wöchentlich einen kostenlosen Fahrdienst zur Stadtteilfiliale der Sparkasse im Mühlenviertel an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
	Fragen und Forderungen: - Wie kann die Aufenthaltsqualität entlang der Leher Heerstraße erhöht werden? (siehe Gutachten S.178)	Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 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 (s. Kapitel 2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten und Kapitel 14 Schlusswort). Das ZNK bildet mit seinen städtebaulichen Analysen und darauf aufbauenden Entwicklungszielen eine Grundlage für die aktive Weiterentwicklung der Zentren auch mit städtebaulichen Maßnahmen, die aber in anderen Prozessen erarbeitet werden müssen. Es bildet damit auch zum Beispiel	Keine Anpassung

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
		Anknüpfungspunkte für die Einbindung der Händlerschaft und Immobilieneigentümer*innen. Dies gilt auch für die Empfehlung bzw. das Entwicklungsziel im Gutachten die Aufenthaltsqualität im Stadtteilzentrum zu erhöhen, um die Funktion als Zentrum zu stärken.	
	- Wie kann das Einzelhandelsangebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich gestärkt werden? (siehe Gutachten S.178)	Das ZNK bietet mit der Definition des Stadtteilzentrums Horn-Lehe die Grundlage dafür, dass sich im Stadtteilzentrum auch (großflächiger) Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entwickeln kann, der zu einer Stärkung des Angebots im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich führen kann. Das ZNK bietet also die Möglichkeit für solche Entwicklungen und definiert einen Positivstandort für diese Entwicklungen, kann aber keine Entwicklung aktiv initiieren.	Keine Anpassung
	- Perspektivisch könnte sich der Beirat Horn-Lehe an dieser Stelle (Stadtteilzentrum) oder im Bereich der Nahversorgungszentren die Ansiedlung eines Unverpacktladens vorstellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen des ZNK würden dem nicht entgegenstehen.	Keine Anpassung
	- Der Beirat wünscht sich Anregungen und Unterstützung zur Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums (siehe Entwicklungsziele) seitens der zuständigen Ressorts (Stadtentwicklung, Wirtschaft) und ggf. der Handelskammer.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Ressorts und die Handelskammer stehen im Rahmen ihrer definierten Zuständigkeiten und Aufgaben für weitere Unterstützung zur Verfügung.	Keine Anpassung
	3. Nahversorgung 3.1 Wilhelm-Röntgen-Quartier: Ende 2019 wurde eines der letzten und seit Jahrzehnten betriebenen Einzelhandelsgeschäfte mit Sortiment für Büro-, Spielzeug-, Zeitungs- und Postkartenartikel Ende geschlossen. An dieser Stelle eröffnete ein Kosmetik-studio. Dieses schwächt das Nahversorgungszentrum, da ein wichtiger Kommunikationsort verlorengegangen ist. Die in direkter Nachbarschaft gelegenen Grundstücke der Discounter Rewe und Lidl an der Leher Heerstraße sind durch einen hohen und schweren Holzzaun voneinander getrennt. Dies führt dazu, dass die beiden Discounter von den Kunden als getrennte Nahversorgungszentren wahrgenommen werden. Die jetzige Verkehrsbeziehung kann nur umständlich über die Leher Heerstraße (Autofahrer und nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer) oder die Robert-Bunsen-Straße (nur nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer) genutzt werden. Dies senkt die Attraktivität des Versorgungszentrums und führt zu unnötigen Verkehrsbelastungen und während des Berufsverkehrs oder an Samstagen zu Staubildung und Engpässen an den Ein- und Ausfahrten an der Leher Heerstraße. Eine Öffnung zwischen den Grundstücken wird als dringend nötig erachtet und würde die Attraktivität des Bereiches erhöhen.	Der Hinweis zur Schließung des Betriebes wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten und das zukünftige fortgeschriebene Zentren- und Nahversorgungskonzept basieren auf einer gesamtstädtisch einheitlichen Datenbasis, darunter der Bestandserhebung von Stadt+Handel von 2016/17. Auf Bestandsveränderungen wird in relevanten Einzelfällen im Text eingegangen. Eine Aktualisierung von Karten und Tabellen ist nicht leistbar. Zentren im Sinne des ZNK zeichnen sich aus durch eine kompakte Struktur und funktionierende Läufe. Die genannte Situation mit der Barriere zwischen den Parkplätzen ist dem nicht zuträglich. Die Verbesserung der Lagezusammenhänge im Zentrum durch städtebaulich gestalterische Auswertungen wurde als Entwicklungsziel für das Nahversorgungszentrum genannt. Dies kann nicht im Rahmen des ZNK erfolgen (s.o.), sondern kann nur in Folgeprozeesen konkretisiert und umgesetzt werden.	Keine Anpassung
	3.2 Edisonstraße Das Gutachten sieht „dringenden Handlungsbedarf“ (siehe S.205) z.B. in der quantitativen und qualitativen Erweiterung des Einzelhandelsangebotes und	Eine Erreichbarkeit des Zentrums von umliegenden Wohnquartieren aus ist wichtig. Die Umsetzung kann nicht im Rahmen des ZNK erfolgen (s.o.), sondern kann nur in Folgeprozessen konkretisiert und umgesetzt werden.	Keine Anpassung

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	der Stärkung der Fußwegeverbindungen, z.B. Schaffen einer Fußwegeverbindung (Durchstich) von der Straße Im Hollergrund zur Edisonstraße. Zudem fehlt für die nahezu 12.000 Einwohner*innen im sogenannten mittelfristigen Bedarfsbereich ein Drogeriebedarfsangebot.	Durch die Ausweisung des Nahversorgungszentrums Edisonstraße ist eine Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts möglich. Dies würde zur Stärkung des Nahversorgungszentrums beitragen.	
	3.3 Leher Heerstraße: Keine weiteren Anmerkungen Der Beirat sieht Bedarf zur Stärkung der beiden erstgenannten Nahversorgungszentren, nicht zuletzt aufgrund der starken „Sogwirkung“ des Mühlenviertels. Hier sind Anregungen und Unterstützung der Ressorts sowie der Handelskammer geboten.	Ein Kernelement des ZNK ist das hierarchisch aufgebaute Zentrenmodell mit den Zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, besonderen Stadtteilzentren, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren. Die Stadtteilzentren besitzen einer Versorgungsfunktion für die einzelnen Stadtteile und weisen Angebote insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich auf. Die Nahversorgungszentren nehmen im Bereich der Nahversorgung die Versorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche und Ortsteile wahr, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (s. S. 237 f.). Bei Entwicklungen (Bauleitplanung) in einem (höherrangigen) Zentrum ist immer auch städtebaulichen Auswirkungen auf andere Zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Die o.g. Maßnahmen und Entwicklung können zu einer Stärkung der beiden Nahversorgungszentren führen. Eine Schwächung der beiden Zentren zugunsten des Stadtteilzentrums ist nicht Ziel des Konzepts. Die zuständigen Ressorts und die Handelskammer stehen im Rahmen ihrer definierten Zuständigkeiten und Aufgaben für weitere Unterstützung zur Verfügung.	Keine Anpassung
	4. Wunsch nach Fortschreibung und ständiger Aktualisierung des Konzepts Der Beirat erwartet vor dem Hintergrund der schon lange zurückliegenden Erhebungen aus dem Jahr 2017 eine weitere Fortschreibung und die ständige Aktualisierung des Berichtes.	Es ist vorgesehen, das Konzept regelmäßig zu evaluieren und fortzuschreiben (s. Kapitel 14 Schlusswort).	Keine Anpassung
	Er bittet ferner um die Erfassung des universitären Bereiches mit Aldi- und Aleco-Markt sowie Bäckerei als weiteres Nahversorgungszentrum.	Die genannten neuen Einzelhandelsangebote im Bereich der Universität haben für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs der Studierenden und Angestellten sowie der Bewohner*innen der Wohnheime im Bereich Universität/Technologiepark eine Bedeutung. Jedoch qualifizieren sie nicht für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im Sinne der im Gutachten genannten Anforderungen an die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen. Die seit der Einzelhandelserhebung eröffneten Betriebe sind als „realisierte Neuansiedlung“ im Nahversorgungskonzept enthalten.	Keine Anpassung
Beirat Huchting 25.03.2020 Vorstellung in Ausschusssitzung Bau, Stadtentwicklung, Wirtschaft, Umwelt- und Klimaschutz am 21.01.2020	[Die Zahlen beziehen sich auf handschriftliche Anmerkungen im Text, die ebenfalls übersendet wurden.]		
	1.) Seite 61: Die Ortsteile Mittelshuchting und Kirchhuchting sind nicht stark landwirtschaftlich genutzt. Die Hauptprägung ist Wohnen sowie Einzelhandel und Gewerbe. Landwirtschaft wird in Mittelshuchting lediglich extensiv im NSG Ochtumniederung Brokhuchting betrieben. Ebenfalls nur extensiv wird der Park links der Weser als Landschaftspark und das Grünland als extensive Weideflächen bewirtschaftet.	Der Hinweis zur Beschreibung der beiden Ortsteile in der stadtteilspezifischen Analyse wird zur Kenntnis genommen.	In der Beschreibung des Stadtteils wird der Passus, dass Huchting stark landwirtschaftlich genutzt ist, gestrichen.
	2.) Seite 61: Huchting ist überdurchschnittlich im Vergleich zur gesamten Stadtgemeinde Bremen gewachsen (vom 31.12.2017 auf den 31.12.2018 mit 347 Personen über 1%). Durch neue Baugebiete und aktuelle Entwicklungen wird der Stadtteil weiter wachsen und zwar deutlich.	Der Hinweis zum Bevölkerungsstand 31.12.2018 und zum möglichen Wachstum des Stadtteils wird zur Kenntnis genommen. Grundlage für das vorliegende Gutachten waren die offiziellen Zahlen des Statistischen Landesamts mit Stichtag 31.12.2017. Jedoch gehen auch aktuellere	Keine Anpassung

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
		Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamts nicht von einem mittel- bis langfristigen Bevölkerungswachstum des Stadtteils aus. Auf Bestandsveränderungen wird in relevanten Einzelfällen im Text eingegangen. Eine Aktualisierung von Karten und Tabellen ist nicht leistbar.	
	3.) Seite 61: Huchting hat Stand 31.12.2018 inzwischen 30.774 Einwohner*innen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
	4.) Seite 62: Statt real sind dort seit 2019 rewe und Kult (Mode/Bekleidung) angesiedelt	Der Hinweis zu den Entwicklungen im Roland-Center wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten und das zukünftige fortgeschriebene Zentren- und Nahversorgungskonzept basieren auf einer gesamtstädtisch einheitlichen Datenbasis, darunter der Bestandserhebung von Stadt+Handel von 2016/17. Auf Bestandsveränderungen wird in relevanten Einzelfällen im Text eingegangen. Eine Aktualisierung von Karten und Tabellen ist nicht leistbar.	Der Zentrensteckbrief wird entsprechend angepasst.
	5.) S. 179: Ergänzung städtischer Flächen an der Kirchhuchtinger Landstraße Ecke Willakedamm als Potenzialflächen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Abgrenzung des Stadtteilzentrums entsprechend angepasst.	Anpassung Abgrenzung STZ Huchting
	7.) Seite 62: Es fehlt die Ladenzeile Norderländer Straße einschließlich des dort stattfindenden Wochenmarktes	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ladenzeile an der Norderländer Straße wurde in der Tat bereits in der Einzelhandelsbestandserhebung nicht aufgenommen. Auf Bestandsveränderungen wird in relevanten Einzelfällen im Text eingegangen. Eine Aktualisierung von Karten und Tabellen ist nicht leistbar. Bei einer erneuten Bestandserhebung wird dieser Hinweis berücksichtigt.	Keine Anpassung
	8.) Seite 180: statt real ist dort nun rewe und Kult. Magneten sind u.a. TKMaxx, rewe, Kult, Camp David und Cubus und das neue Spiele Max.	Der Hinweis zu den Entwicklungen im Roland-Center wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten und das zukünftige fortgeschriebene Zentren- und Nahversorgungskonzept basieren auf einer gesamtstädtisch einheitlichen Datenbasis, darunter der Bestandserhebung von Stadt+Handel von 2016/17. Auf Bestandsveränderungen wird in relevanten Einzelfällen im Text eingegangen. Eine Aktualisierung von Karten und Tabellen ist nicht leistbar.	Der Zentrensteckbrief wird entsprechend angepasst.
	9.) Seite 180: die städtebauliche Analyse ist in Bezug auf den Dorfplatz unzutreffend. Der Huchtinger Dorfplatz ist zwar vor Jahren umgestaltet worden. Allerdings hat er niemals die Funktion als Dorfplatz durch diverse Schwächen erfüllen können. Es handelt sich um eine schlichte Verkehrsfläche mit fehlenden Raumkanten ohne jedwede Aufenthaltsqualität. Verschattungen, Windproblematik, der ungünstige Zuschnitt und ein erdrückender Center-Point ohne Gegengewicht oder zusammenhängende Gestaltung sind wesentliche Schwächen des Platzes. So ist es auch nicht verwunderlich, dass seit einigen Monaten dort kein Wochenmarkt mehr stattfindet. Gemeinschaftsveranstaltungen finden dort ebenfalls nicht mehr statt (mit Ausnahme des Nikolaus-Singens, eine kleine, eineinhalbstündige Veranstaltung). Der ungenügenden Verbindung zwischen Roland-Center und Stadtteilzentrum ist zuzustimmen. Diese bedarf dringend der Verbesserung und Aufwertung.	Die Hinweise zur städtebaulichen Analyse des Dorfplatzes werden zur Kenntnis genommen. Die Situation ist im Sinne der Zentrenentwicklung in der Tat negativer als bislang beschrieben. Die städtebauliche Analyse wird noch einmal entsprechend angepasst.	Anpassung im Zentrensteckbrief, dass der Huchtinger Dorfplatz keine hohe städtebauliche Qualität besitzt und kein Wochenmarkt mehr stattfindet.

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	10.) Seite 180: In Bezug auf die Erreichbarkeit muss festgestellt werden, dass die B75 sowie auch die Kirchhuchtinger Landstraße häufig überlastet sind. Die Erreichbarkeit und die Verkehrsführung im Stadtteilzentrum und zum Roland-Center sind unübersichtlich und verwirrend, bspw. durch die Ausfahrtmöglichkeit jeweils nur in eine Richtung und sehr verzweigte Wege. 11.) Seite 180: Entwicklungsziele: Entwicklung und Aufwertung des historischen Dorfplatzes im nördlichen Stadtteilzentrum. Entwicklung und Aufwertung des neuen Stadtplatzes im Herzen des Stadtteilzentrums. Zukunft des Platzes am Center-Point.	Der Hinweis zur Verkehrsbelastung und Verkehrsführung werden zur Kenntnis genommen. Die Ergänzung und Differenzierung der Entwicklungsziele wird zur Kenntnis genommen und entsprechend im Konzept angepasst.	Keine Anpassung Die Entwicklungsziele für das STZ Huchting werden entsprechend ergänzt.
Beirat Gröpelingen 04.03.2020 Vorstellung im Fachausschuss Bau 22.01.2020	Der Beirat stimmt dem Vorschlag für das Zentren- und Nahversorgungskonzept in den meisten Punkten zu. Insbesondere begrüßt er die Möglichkeit einer Erweiterung des Sonderstandortes um einen Baumarkt. Er lehnt jedoch die laut Konzept dadurch bedingte striktere Umsetzung der Sortimentsbegrenzung im Sonderstandort Schragestraße nachdrücklich ab. Im Gegenteil fordert er eine Festschreibung eines zulässigen Anteil von zentrums- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf bspw. 30 %. Die Gründe dafür sind: - Der Sonderstandort ist, wie im Konzept beschrieben, eher kleindimensioniert. Eine Auswirkung auf das Stadtzentrum oder andere Stadtteile steht daher nicht zu befürchten. - Es gab gute Gründe für die Genehmigungen der aktuell bestehenden, von der ursprünglichen Zielsetzung abweichenden, Ausnahmen. Es erscheint aber im Interesse der Erwartungssicherheit aller Beteiligten sinnvoller, einen anscheinend marktgerechten Sortimentsmix festzuschreiben, anstatt punktuell mit Ausnahmen arbeiten zu müssen. Das Konzept enthält dagegen keine schlüssige Begründung für einen Zusammenhang der Genehmigungshandhabung mit einer Ansiedlung eines Baumarktes. Hinsichtlich eines freifallenden 9.000 qm großen Grundstückes am Schlachthof Schragestraße regt der Beirat im Rahmen der Beplanung zudem an, diese Fläche für Kleingewerbe auszuweisen, um die Attraktivität des Standortes insgesamt zu erhöhen. - Auf Grund der direkten Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum Oslebshausen wird der Sonderstandort von der Oslebshauser Bevölkerung als eine Fortsetzung desselben wahrgenommen. Eine strikte Trennung der Sortimente ist deshalb kaum nachvollziehbar. - Wie im Konzept beschrieben, ist der Standort eher autokundeorientiert. Es erscheint jedoch sinnvoll, den Kunden der nicht zentrumsrelevanten Sortimente auch eine Möglichkeit zu geben, zusätzlich andere Einkäufe zu erledigen, um das Anfahren weiterer Standorte und damit zusätzlichen Verkehr zu vermeiden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Ziel der Überplanung des bestehenden Sonderstandorts wird aufrechterhalten, um das bestehende städtische und das regionale Ziel des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche aufrecht zu erhalten. Es ist trotz der Vorprägung von Auswirkungen auf die zu schützenden und zu entwickelnden Zentren auszugehen. Die Ansiedlung des Baumarkts in direkter Nachbarschaft des bestehenden Sonderstandorts Schragestraße führt zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung des Bestands an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Nutzungen, die aufgrund der Zielsetzung einer wohnortnahen Versorgung insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen sind. In dem Bebauungsplanverfahren für den Sonderstandort wird vor dem Hintergrund der Empfehlungen aus dem Gutachten und unter Berücksichtigung des Bestands geprüft, auf welches Maß die zentren- und die nahversorgungsrelevanten Sortimente begrenzt werden. Es ist weiterhin ein städtisches Ziel, für das freifallende Teilgrundstück des Schlachthofgeländes eine Nutzung durch Kleingewerbe vorzusehen. Eine städtebauliche und räumliche Verbindung des NVZ Oslebshausen und dem Sonderstandort ist nicht herzuleiten und ist vor dem Hintergrund einer möglichst wohnortnahen Versorgung nicht als Zielperspektive zu vertreten.	Keine Anpassung
Beirat Borgfeld	Schwerpunkte der Fortschreibung des o.g. Konzepts sind neben einer Darstellung des Ist-Standes u.a. (S.5) • die Berücksichtigung von Reurbanisierungstendenzen,		

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
(CDU, Die Grünen und SPD – ohne FDP) 30.03.2020 Vorstellung im Beirat 23.01.2020	• der demografische Wandel, die Bevölkerungsentwicklung • der Wandel in der Bedeutung öffentlicher Räume • Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels / der für Bremen ortstypischen Sortimentsliste Festgestellt wird als Trend auch ein deutlicher Ausbau des Filialnetzes an Bio-Supermärkten (S. 21 – Wertewandel vgl. S. 27). Die für die Wirtschaftlichkeit erforderliche Einwohnerzahl für einen Drogeriemarkt beginnt nach den Gutachtern bei ca. 10.000 Einwohnern. Als Standortfaktoren für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben werden u.a. aufgeführt: Flächenangebot, innerörtliche Verkehrsanbindung, Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes. Auch ein Trend zum Mix aus Handel und Wohnen wird festgestellt (S. 25 f.).		
	In der Bestandsaufnahme der Geschäfte sowie der Einrichtungen mit sogenannten zentrenergänzenden Funktionen ist das Gutachten signifikant unvollständig und lässt folgende Einrichtungen außen vor: • Vereinsheime der hiesigen Sportvereine (2x) • Recyclingstation • Vereinsheim der Borgfelder Schützengilde • Kindergärten (5x) • Grundschulen(2x) • Stiftungsdorf der Bremer Heimstiftung • Borgfelder Milchmanufaktur • Borgfelder Kirche • Ortsamt Borgfeld • Hubertus-Apotheke • Restaurant Mike’s • Volksbank • Werkstatt mit TÜV • Jacques‘ Wein-Depot • Gaststätte „Zum Dorfkrug“ • Aktivita (Physio, 2x) Das Gutachten kommt dadurch zu einer Fehlverortung der Nahversorgungsstandorte. So weist das Gutachten in seiner Empfehlung neben dem richtigerweise genannten Dorfkern ein weiteres am Hamfhofsweg aus, wo sich jedoch nur ein Aldimarkt befindet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aber nur bedingt richtig. Die genannten Einzelhändler sind in der Bestandserhebung mit aufgenommen worden und finden sich als Punkte zum Beispiel auch in der Abbildung zum Nahversorgungszentrum Borgfeld auf S. 200 im Gutachten wieder. Zudem wurden in allen bestehenden zentralen Versorgungsbereichen (Zentrumsbereich gemäß Abgrenzung 2009 plus die drei direkt angrenzenden Gebäude) die zentrenergänzenden Funktionen in den Erdgeschosszonen erhoben. In der Erhebung zum Zentrum Borgfeld sind in der Tat einige mehr oder weniger direkt an das Zentrum angrenzende Nutzungen nicht erhoben worden. Im Rahmen einer Vertiefungsstudie (s.u.) werden diese Nutzungen ergänzend erhoben.	Keine Änderung im Konzept. Ergänzung erfolgt durch Vertiefungsstudie (s.u.)
	Der Beirat Borgfeld begrüßt die aktuelle Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für den Ortsteil Borgfeld und teilt die gemachten Erkenntnisse und Vorschläge grundsätzlich. Allerdings gibt es aus Sicht der Ortsteilpolitik einige Punkte, die der Präzisierung bzw. der Erweiterung bedürfen und in die weitere Abstimmung des Einzelhandelskonzeptes unbedingt mit einfließen müssen.	Die weiteren ausführlichen Ausführungen und Anregungen aus der Stellungnahme des Beirats (ohne FDP) werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und mit einbezogen in die Erarbeitung der Vertiefungsstudie zur Nahversorgung und Zentrenentwicklung im Ortsteil Borgfeld, die separat ergänzend zur Fortschreibung des ZNK und unter Einbindung von lokalen Akteur*innen erarbeitet wird, einfließen.	Keine Anpassung
	Um der Borgfelder Regionalität und den damit einhergehenden Eigentümlichkeiten Rechnung zu tragen, haben wir unserem Konzept den		Keine Anpassung

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Namen zweier „Borgfelder Institutionen“ gegeben, welche an den jeweiligen zukünftigen Endpunkten liegen. Gemeint sind hiermit das Ortsamt und der Baumarkt Viohl. Bedingt durch die Neubaugebiete Borgfeld-Ost und -West hat sich seit dem Jahr 2000 (Baubeginn) die Bevölkerungszahl in Borgfeld nahezu auf jetzt ca. 9.300 Einwohner verdoppelt. Borgfeld hat also nahezu die Anzahl der für die Einordnung als Stadtteil relevante Bevölkerungszahl (10.000) erreicht. Aus diesem starken Bevölkerungszuwachs, gerade auch von jungen Familien mit Kindern, ergeben sich neue Herausforderungen für die Einzelhandelsstruktur und damit für das Nahversorgungszentrum des Ortsteils. Festzuhalten ist, dass das Verkaufsflächenwachstum mit den stark gestiegenen Einwohnerzahlen nicht standhält, das Gutachten weist auf eine unterdurchschnittliche Zentralität und Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hin (S. 79). Ein Blick auf die Karte (S. 78) zeigt, dass sich derzeit drei Schwerpunktmärkte mit Verkaufsflächen über 800 qm in Borgfeld befinden: REWE, Viohl und ALDI. Es kommt noch der Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche 400 – 799 qm hinzu. Vor dem Ziel einer stärkeren – zentrenbildenden – Konzentration der Einzelhandelslandschaft in Borgfeld wäre die Umsiedlung des ALDI-Marktes auf das Viohl-Gelände zu begrüßen. Dies würde die vorhandenen Strukturen abbilden und weiterentwickeln, zugleich zu einer Eindämmung des Zielverkehrs in das Wohngebiet Borgfeld-West führen und die Chance bieten, entsprechend den Plänen der Viohl-Eigner, weiteren Einzelhandel auf dem Viohl-Gelände anzusiedeln. Hier bietet sich insbesondere die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes, eines Biosupermarktes, aber auch ein zusätzliches Restaurant oder die von den Viohl-Eignern geplanten 50 Wohnungen (Verbindung Wohnen und Einzelhandel – Trend der Zeit) an, von denen 30% als geförderte Sozial-/ Seniorenwohnungen gebaut werden sollten. Borgfeld würde somit seinen Beitrag zu bezahlbaren Wohnungen leisten. Hieran besteht derzeit ein Mangel in Borgfeld. Eine Umfrage der CDU Borgfeld aus dem Jahr 2018, an der sich 260 Borgfelderinnen und Borgfelder beteiligt haben, hat ergeben, dass sich 33 % der Teilnehmer/innen barrierefreie Seniorenwohnungen wünschen. 67 % der Befragten würden sich danach über einen Drogeriemarkt freuen, 40 % über einen Bioladen. Immerhin 27,5 % wünschten sich zusätzliche Restaurants in Borgfeld. Auch ein Restaurant ist nach den Plänen von Viohl auf dem Viohl-Grundstück möglich. Damit könnte durch eine Weiterentwicklung des Viohl-Geländes einerseits den Bedarfen und Bedürfnissen der Bevölkerung und dem Bevölkerungswachstum entsprochen werden. Auf der anderen Seite könnte die bereits erfolgte Arrondierung des ursprünglichen Zentrums (Borgfelder Heerstraße vom Blumenladen bis zur Sparkasse) fortgesetzt und weiterentwickelt werden. Durch eine geplante Tiefgarage könnten zudem Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum anderweitig genutzt werden. Demgegenüber kann der Schlussfolgerung auf S. 200 des Gutachtens, dass auf dem Rewe-Parkplatz am Hamfhofsweg eine zusätzliche Potenzialfläche für die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums besteht, nicht zugestimmt werden. Diese Fläche wird zwingend als Parkplatz für den Borgfelder Einzelhandel benötigt. Eine Umwidmung dieser Fläche würde die Erreichbarkeit und damit die Attraktivität des Borgfelder Einzelhandels in dem gesamten innerörtlichen Bereich gefährden.	Ziel der Vertiefungsstudie ist es eine Entscheidungsgrundlage zu entwickeln für die Weiterentwicklung (insb. räumlich Abgrenzung) des Nahversorgungszentrums Borgfeld sowie für die weitere Entwicklung auf dem Viohl-Grundstück vorzulegen. Im Erarbeitungsprozess sollen die Anregungen und Bedenken der Akteure vor Ort einbezogen sein. Zentrale Fragen der Vertiefungsstudie sind: Welche Entwicklungszielstellung (räumliche Abgrenzung, Versorgungsauftrag) ist angesichts der neuen Entwicklungen und Erkenntnisse und einer vertieften Untersuchung (städtebauliche Analyse, Verträglichkeitsbetrachtung, Austausch mit Akteuren vor Ort), für das Nahversorgungszentrum Borgfeld zu empfehlen? Welche Entwicklungsperspektiven für das Viohl-Grundstück sind angesichts des Ziels das Nahversorgungszentrum Borgfeld und die Nahversorgung im Stadtteil Borgfeld zu sichern und zu entwickeln zu empfehlen und welche Maßnahmen (Festsetzungen) sind zu deren Umsetzung geeignet? Es handelt sich bei der Vertiefungsstudie jedoch nicht um ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept.	

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Eine Weiterentwicklung des Borgfeld-Zentrums in Richtung Viohl würde auch die vorhandenen Strukturen (Schuhladen, Apotheke, Spielzeugladen, Ärzte) abbilden. Positiver Nebeneffekt wäre eine Entlastung von Borgfeld Mitte (Alt) vom Verkehr. Die Verkehrsbelastung in der Borgfelder Heerstraße von der Eisdiele bis zur Dorflinde wird von der Mehrheit der Teilnehmer der o.g. Umfrage als gefährlich (44,9 %) bzw. jedenfalls an den Samstagvormittagen (weitere 29,5 %) als gefährlich angesehen. Mehr Aufenthaltsqualität wurde gewünscht. Die Ergebnisse der Umfrage haben den Beirat dazu veranlasst, auf der Grundlage einer Untersuchung der Hochschule Bremen in 2019 den Beschluss zu fassen, eine 20 km/h-Zone mit einer entsprechenden Aufpflasterung für die Borgfelder Heerstraße in der Dorfmitte zu fordern. Damit kann die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Auf der vorhandenen Fläche alles unterzubringen, insbesondere bei der genannten Verdoppelung der Bevölkerungszahlen, kommt aber der Quadratur des Kreises gleich. Deswegen bietet sich im Zuge der Überarbeitung des Nahversorgungskonzepts die maßvolle Ausweitung des Zentrums bis zum Viohl-Markt an. Dies würde erheblich zu einer verkehrlichen Beruhigung beitragen, ohne neue Verkehrsflüsse zu generieren, da der Zielverkehr zu Viohl direkt über die Hauptstraße in die Tiefgarage fließen würde. Auf dem Vorplatz des Viohl-Geländes könnte zudem der Wunsch nach weiteren Aufenthaltsflächen verwirklicht werden. Auch der angestrebten Reurbanisierung würde durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums Rechnung getragen werden. Kaufkraft könnte zudem in Borgfeld mit allen positiven steuerlichen Aspekten gehalten werden. Denn mit der geplanten Entwicklung des Geländes des Viohl Baumarktes, der neben dem Baumarkt zukünftig einen Lebensmitteldiscounter, einen Drogeriemarkt und ein Cafe sowie Wohnbebauung erhalten soll, ergeben sich neue Perspektiven für den Ortsteil. Einige in der Analyse beschrieben Defizite könnten mit diesem zweiten Schwerpunkt im Borgfelder NVZ oder Stadtteilzentrum gelöst werden und die angesprochene Verkehrssituation entzerrt werden. Aus unserer Sicht sollte das NVZ oder Stadtteilzentrum räumlich bis zum bereits bestehenden Netto-Markt erweitert werden. Das derzeitige Ende am Blumenladen „Blumen und Schönes“ wird den bis zum derzeitigen Viohl Baumarkt angesiedelten Einzelhändlern nicht gerecht. Diese müssen in das Konzept mit einbezogen werden. Mit dann zwei Endpunkten (Rewe und Viohl) mit jeweils ausreichender Parkplatzkapazität und einer fußläufigen Distanz von 400m kann die in den Entwicklungszielen festgemachte Sicherung, kleinteilige Erweiterung des bestehenden Angebotes sowie die bedarfsorientierte Angebotsergänzung ermöglicht werden. Auf dieser Distanz hält die Straßenbahn zwei Mal. Einmal an der Daniel-Jacobs-Allee mit einer Distanz von 20 Metern zu den ersten Geschäften und Haltestelle Borgfeld mit einer Distanz von 100 Metern zum Rewemarkt. Zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung, die auf einen Mobilitätsmix aller Verkehrsarten setzen muss, fordern wir zum einen die Erarbeitung eines Verkehrs- und Mobilitätskonzepts für Borgfeld. Zum anderen regen wir die Einrichtung von Mobilitätszentren (Auswahl verschiedener Mobilitätsträger d.h. KFZ, ÖPNV, Fahrrad, E-Tankstelle) an den Enden der sog. Knochenstruktur an. Damit		

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	sollte die Erreichbarkeit und die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht und die Potenziallage des erweiterten Borgfelder Zentrums signifikant gestärkt werden. Mit den gemachten Vorschlägen erwarten wir 1. eine Verbesserung des Angebotes 2. eine Ansiedelung von weiteren Einzelhändlern, 3. eine mit der Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch die Verminderung der Verkehrsgeschwindigkeit auf 20 km/h im Ortskern einhergehenden Regionalisierung des Einkaufsverhaltens 4. eine Verbesserung der derzeitigen Verkehrssituation durch zwei Mobilitätszentren am jeweiligen Ende und eine Konzentration des Verkehrs auf die Borgfelder Allee. 5. den Bau einer größeren Zahl von bezahlbaren Wohnungen, insbesondere für Senioren.“ 6. die Umsetzung der Entwicklungsziele auf den Seiten 201 und 259 Im Vergleich zu anderen Stadtteilzentren hat Borgfeld bereits jetzt 7.435 m² Einzelhandelsverkaufsfläche. Damit hat es mehr als die Stadtteilzentren Neustadt, (Horn-Lehe bis 2019), Osterholz, Woltmershausen und Hemelingen, die eine Verkaufsfläche von weniger als 7.500 m² haben. Selbst nach der Eröffnung des Mühlenviertels kommt Horn-Lehe nur auf rund 9.000 m². Beim Versorgungsbereich vom NVZ oder STZ Borgfeld wird nicht berücksichtigt, dass sich die Bevölkerungszahl lt. Gutachten von 7400 Einwohnern auf 9206 Einwohner in der Zeit von 2009 bis 2019 entwickelt hat und somit ein Zuwachs von 24,3 % und nicht lediglich 3,4 % als Maßstab der letzten 5 Jahre angenommen werden kann. Zudem wurden beim NVZ **Wilhelm-Röntgen-Straße** (Horn-Lehe) 20.863 Einwohnern im Versorgungsbereich (S. 227) und beim NVZ **Edisonstraße** (Horn-Lehe) 12.050 Einwohnern im Versorgungsbereich (S. 204) berücksichtigt, die zusammengerechnet 32.913 Einwohner ergeben, obwohl der Stadtteil Horn-Lehe nur 26.837 Einwohner (S. 85) hat und das Stadtteilzentrum Horn-Lehe (Mühlenviertel), soll das den gesamten Stadtteil versorgen. Daher kann bei der Begründung des NVZ für Borgfeld nicht nur die Bevölkerungszahl von Borgfeld in Höhe von 9251 Einwohner im Rahmen des Versorgungsbereichs angenommen werden, sondern es müssen auch Einwohner aus anderen Stadtteilen berücksichtigt werden. Insbesondere der Baumarkt Viohl zieht Kunden aus Oberneuland, Horn-Lehe oder Schwachhausen mit an und versorgt auch die niedersächsischen Umlandgemeinden, die über Borgfeld mit dem KFZ erreicht werden. Wenn auf dem Gelände des Baumarktes Viohl noch Aldi, ein Biomarkt, ein Drogeriemarkt und weitere Geschäfte angesiedelt werden, steigert dies die Attraktivität des Standortes. Zudem kaufen derzeit schon viele Lilienthaler Bürger aus dem an Bremen angrenzenden Ortsteilen bei Rewe und Viohl ein, weil in Lilienthal der nächste Vollsortimentsupermarkt erheblich weiter entfernt ist, als der Rewemarkt in Borgfeld. Somit kann für Borgfeld der Versorgungsbereich durchaus mit 15.000 Einwohnern angegeben werden. Wenn dann auch noch der im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Ortsteil zwischen Viohl und der Borgfelder Heerstraße neben den bereits bestehenden Geschäften (Schuhgeschäft, Spielwarenladen und Holzhandel) weitere Einzelhändler anzieht, besteht die Möglichkeit ein Stadtteilzentrum mit einer Verkaufsfläche von mehr als 10.000 m² zu schaffen. Dadurch kann erreicht werden, dass das Stadtteilzentrum Borgfeld gegenüber z.B. dem Weserpark oder dem Onlinehandel bestehen	Selbst die STZ haben theoretisch nur einen Versorgungsauftrag für einen Stadtteil. Die Berücksichtigung von Einwohner*innen aus anderen Stadtteilen würden dem Ziel eine Stadt der kurzen Wege und eine wohnortnahe Versorgung sicherzustellen, konterkarieren. Die angegebenen Zahlen im Gutachten zum ungefähren Versorgungsbereich beziehen sich auf die Einwohner in den angegebenen Ortsteilen. Deshalb kommt es teilweise zu Dopplungen. Der Versorgungsbereich kann jedoch nicht anhand dieser administrativ abgegrenzten Bereiche für die Nahversorgungszentren definiert werden. Aus diesem Grund wird dies im Konzept gestrichen und ist keine Grundlage für eine Bewertung von Vorhaben. Die Kaufkraft der Bürgerinnen und Bürger der angrenzenden Gemeinden, die in Bremen arbeiten, für nahversorgungsrelevante Sortimente soll auch in diesen für die Versorgung zur Verfügung stehen. Hierbei ist auf das RZEHK hinzuweisen.	Streichen der Einwohnerzahlen für die ungefähren Versorgungsbereiche aus den Steckbriefen zu den Nahversorgungszentren

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	kann und entsprechend widerstandsfähig ist, wie es von einem Stadtteilzentrum gefordert wird. Denn im Gegensatz zum neu geschaffenen Mühlenviertel in Horn-Lehe hat Borgfeld bereits jetzt einen gut funktionierenden und breit aufgestellten Einzelhandel mit einem Schuhgeschäft, Spielwarengeschäft, Papierfachgeschäft, Baumarkt, Gartenfachmarkt, Holzfachhandel, Fahrradgeschäft, Kindermodengeschäft, Blumenläden, Buchhandlung, Elektrofachgeschäft, Tierzubehörgeschäft, Schmuckgeschäft, mehrere Bekleidungsgeschäfte sowie noch eine Änderungsschneiderei, Wäscherei, Zahnarztpraxis, Apotheken, Tanzschule, Kindergarten, die alle aus dem Non-Food-Bereich kommen und somit bereits eine große Vielfalt der Geschäfte direkt im Zentrum von Borgfeld repräsentieren. D. h. die vorhandene Einzelhandelsstruktur in Borgfeld, ohne die Lebensmittelgeschäfte, übertrifft sowohl qualitativ als auch quantitativ die Stadtteilzentren der Neustadt, Horn-Lehe, Osterholz, Woltmershausen und Hemelingen. Hinzu kommen die verschiedenen Lebensmittelhändler sowie Bäckereien, Schlachter, Eis-Cafe, „normales Cafe, Kneipen, Obst- und Gemüsegeschäft. Daher steht nach der Neuentwicklung des Geländes von Viohl durch die Schaffung von weiterer Einzelhandelsfläche mit den Ankermietern Aldi und Viohl und einer dringend benötigten Drogerie sowie der Vergrößerung des Stadtteilzentrums vom Ortsamt bis Viohl nichts mehr im Wege und müsste somit in einer Heraufstufung Borgfeld von einem Nahversorgungszentrum zu einem Stadtteilzentrum enden. Denn durch die Verlängerung des Zentrums vom Ortsamt bis Viohl erfüllt Borgfeld die Kriterien der zentralen Versorgungsbereiche, wie Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes, aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional). Durch die Umgestaltung der Borgfelder Heerstraße könnte die städtebauliche Gestaltung und Dichte, sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums bzw. des Zentrums von Borgfeld gestärkt werden. Durch die zwei Haltestellen der Linie 4 besteht eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, wobei allerdings durch den Einsatz von E-Bussen die Randgebiete von Borgfeld noch besser angebunden werden müssten. Durch die großen „Mobilitätszentren“ bei Viohl und Rewe gäbe es genügend Stellplätze. D. h. alle diese Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich und somit für ein Stadtteilzentrum könnte auf diese Weise durch Borgfeld erreicht werden. Hinzu kommt, dass durch die wachsenden Umlandgemeinden wie Lilienthal, Grasberg, Tarmstedt etc., deren Bevölkerung überwiegend in Bremen arbeitet und daher durch Borgfeld zur Arbeit und wieder nach Hause fahren muss, großes Potential steckt, weitere Konsumenten für das Stadtteilzentrum Borgfeld zu gewinnen. Dieses entspricht ebenfalls dem Fortentwicklungsziel der vorhandenen Ortsteile sowie dem Entwicklungsziel zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Zudem entspricht es den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzept von Bremen, dass die Gesamtstadt durch ein Stadtteilzentrum Borgfeld gegenüber den umliegenden niedersächsischen Nachbargemeinden gestärkt wird. Zudem bleibt nicht nur die Nahversorgung erhalten, sondern sie wird darüber hinaus auch noch gesichert und ausgebaut und durch das Ziel eines Stadtteilzentrums Borgfeld mit einem Zentrum vom Ortsamt bis Viohl erfolgt eine städtebaulich-funktionale Stärkung des Stadtteilzentrums Borgfeld.		

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Abschließend regen wir die Beteiligung der Bürger und Geschäftsleute zum Einzelhandelskonzept als auch die ortsteilübergreifende Information über die Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Orts-/ Stadtteile und Gemeinden an.		
Beirat Burglesum 03.02.2020 Vorstellung im Beirat 28.01.2020/ 22.09.2020 Erneute Stellungnahme 24.09.2020	Der Beirat Burglesum nimmt den abgestimmten Gutachterbericht zur Kenntnis. Er erwartet, dass das neue Zentren- und Nahversorgungskonzept eine Erweiterung als besonderen Nahversorgungsstandort (BNVS) des Verbrauchermarktes in der Charlotte-Wolff-Allee ermöglicht. Der Lesum Park ist nicht, wie ursprünglich vorgesehen, maßgeblich geprägt von Gewerbebetrieben, sondern hat sich zu einem attraktiven Wohnquartier für alle Generationen entwickelt, in dem sich neben dem Verbrauchermarkt auch ein Ärztehaus, Apotheke, Café etc. angesiedelt hat. Darüber hinaus übernimmt der Standort mittlerweile auch eine Versorgungsfunktion für den unterversorgten Ortsteil St. Magnus.	Der Standort hat eine wichtige Nahversorgungsfunktion, die er auch mit der bestehenden Verkaufsflächengröße bzw. geringfügigen Anpassungen weiterhin erfüllen kann. Eine zu starke Vergrößerung der Verkaufsfläche könnte Auswirkungen auf die Möglichkeit der Ansiedlung eines Nahversorgungsangebots in St. Magnus und auf die mögliche Stärkung des westlichen Teils des Stadtteilzentrums haben. Der Standort ist nach der Logik zur Einordnung von Nahversorgungsstandorten außerhalb der Zentren kein Besonderer Nahversorgungsstandort (BNVS), da er keine besondere Bedeutung für die Versorgung einer Siedlungslage mit einem räumlichen Nahversorgungsdefizit hat und keine besondere Bedeutung für die Versorgung eines siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteils hat. Weiteres Potenzial zur fußläufigen Versorgung unterversorgter Bereiche im Stadtteil hat dieser Standort zudem auch nicht. Der südlich in Lesum gelegene „unterversorgte Bereich mit geringem Potenzial für Ansiedlung“ ist aufgrund der städtebaulichen Barrieren der BAB 270 und der Bahnstrecke außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit. Auch für den westlich gelegenen „unterversorgten Bereich mit Potenzial für Ansiedlung“ ist der Standort fußläufig schwer zu erreichen. Somit ist er als Nahversorgungsstandort (NVS) einzuordnen. Eine maßvolle Erweiterung der Verkaufsflächen ist auch mit dieser Einordnung möglich. Es sollte das Ziel sein, die Ansiedlung eines Nahversorgers zur Abdeckung der Versorgungslücken in St. Magnus, zu ermöglichen. Eine nicht funktionsgerechte Erweiterung des bestehenden Markts im Lesumpark würde dieses Potential schmälern.	Keine Anpassung
	Er bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa in Zusammenarbeit mit der Handelskammer um eine Konkretisierung eines geeigneten Standortes (im Bereich des geplanten Haltepunktes des RS 1) für einen Verbrauchermarkt im Ortsteil Burg-Grambke. In diesem Zusammenhang ist auch das Areal des Schulzentrums an der Alwin-Lonke-Straße fachlich zu prüfen. Er bittet außerdem darum, im westlichen Stadtteilzentrum und St. Magnus Flächen zu identifizieren, auf denen Nahversorger in den heute nachgefragten Größen angesiedelt werden könnten.	Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 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 (s. Kapitel 2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten und Kapitel 14 Schlusswort). Das ZNK bildet mit seinen städtebaulichen Analysen und darauf aufbauenden Entwicklungszielen eine Grundlage für die aktive Weiterentwicklung der Zentren auch mit städtebaulichen Maßnahmen, die aber in anderen Prozessen erarbeitet werden müssen. Das ZNK betont durch die vorliegende Analyse die Wichtigkeit eines Angebots in den genannten Teilräumen; kann jedoch keine konkreten Flächen nennen, ihre Umsetzbarkeit prüfen oder in Gespräche mit Eigentümer*innen oder Investor*innen treten.	Keine Anpassung

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
		Es bietet jedoch den Rahmen für eine erfolgreiche Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten, die kompatibel sind mit dem Ziel wohnungsnahe Versorgungsstrukturen zu schaffen und zu erhalten sowie die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu entwickeln. Eine Konkretisierung Ansiedlungsvorhaben muss in Folgeprozessen unter Beteiligung der genannten Akteure erfolgen.	
	Erneute Stellungnahme: Der Beirat nimmt den Bericht zur Kenntnis. Aus der Sicht des Beirates darf das Zentren- und Nahversorgungskonzept keine Alternativen ausschließen und muss explizit Lösungen aufzeigen. Der Beirat erwartet daher weiterhin von der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa im Zuge einer städtebaulichen Betrachtung, insbesondere für die unterversorgten Ortsteile Burg-Grambke und St. Magnus, eine fachliche Aussage, wo aufgrund bestehender infrastruktureller Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel Verkehrsanbindungen und Bevölkerungszahlen, perspektivisch Verbrauchermärkte errichtet werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Bremen bekennt sich mit der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts auch zu einer Schließung der identifizierten Lücken in der Nahversorgung. Dies kann auf Grundlage des beschlossenen Konzepts erfolgen. Außerhalb der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch die Instrumente der Bauleitplanung sind gegebenenfalls weitere Instrumente notwendig um die gesteckten Ziele zu erreichen. Um beispielsweise die Handlungsprioritäten im Bereich der Nahversorgung effektiv berücksichtigen zu können, ist die Stadt Bremen darauf angewiesen, dass die wesentlichen Marktakteure die städtebaulich begründeten Regeln annehmen und dass eine Schließung von Versorgungslücken erreicht werden kann, um den gesetzten städtebaulichen Zielen sowie der Aufgabe der Daseinsvorsorge als ein Beitrag zur Erreichung der verfassungsrechtlich verankerten gleichwertigen Lebensverhältnisse gerecht zu werden. Daher soll nach Beschluss eine Dialogveranstaltung mit den wesentlichen Betreibern von Lebensmittelmärkten durchgeführt werden, die die Grundlage dafür bildet, die Standortplanungen der Betreiber mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Bremen zusammen zu bringen. Außerdem soll durch die im Beiratsbeschluss genannten Ressorts der Einsatz neuer Instrumente für die aktive Schließung der Lücken in der räumlichen Nahversorgung geprüft werden. Zu den identifizierten Gebieten zählen primär auch die genannten Ortsteile im Stadtteil Burglesum.	Keine Anpassung
Beirat Neustadt 20.02.2020, ergänzt am 26.05.2020 Vorstellung im Beirat am 06.02.20	Der Beirat Neustadt begrüßt die Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts und fordert/ auch Schnittstellen mit anderen Ressorts zu nutzen, um die Infrastruktur und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Als Beispiel ist hier insbesondere die Situation am Gottfried-Menken-Markt zu nennen.	Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 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 (s. Kapitel 2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten und Kapitel 14 Schlusswort). Das ZNK bildet mit seinen städtebaulichen Analysen und darauf aufbauenden Entwicklungszielen eine Grundlage für die aktive Weiterentwicklung der Zentren auch mit städtebaulichen Maßnahmen, die aber in anderen Prozessen erarbeitet werden müssen. Es bildet damit auch zum Beispiel Anknüpfungspunkte für die Einbindung der Händlerschaft und Immobilieneigentümer*innen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Ziele müssten in einem folgenden Planungsprozess zur Aufwertung des Bereichs des Gottfried-Menken-Markts konkretisiert werden.	
	Die Festlegung der Bereiche Lahnstr. und Hohentor soll überprüft werden. Der Beirat Neustadt empfiehlt, die bisherigen Festlegungen beizubehalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Abgrenzung des Stadtteilzentrums an diesen Stellen noch einmal überprüft.	Abgrenzung des STZ wird im Bereich Hohentor und Lahnstraße angepasst.

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Der Der Beirat Neustadt begrüßt die Entwicklung des Areals des ehemaligen Neustädter Güterbahnhofs zu einem modernen Gewerbegebiet durch die Firma Peper & Söhne. Insbesondere begrüßt er die Vorstellung, ein Teilgebiet im nördlichen Bereich des Areals als „Urbanes Gebiet“ nach § 6a der BauNVO auszuweisen, das neben Gewerbebetrieben auch der Ansiedlung von kulturellen, sozialen und anderen Nutzungen dienen könnte. Im Lichte dieser Perspektive fordert der Beirat Neustadt, in diesem Gebiet ggf. auch die Ansiedlung eines kleinen bis mittelgroßen Lebensmittelhandels zu ermöglichen. Ein solcher Betrieb würde für die Nahversorgung der Beschäftigten des zukünftigen Gewerbegebietes, von Bahnreisenden, die den nahen Bahnhof Neustadt frequentieren, sowie der zukünftigen Bewohner*innen des im Bau befindlichen Wohnheims für Studierende am Hohentorsplatz eine attraktive Versorgungsmöglichkeit eröffnen. Der Beirat Neustadt geht davon aus, dass von einem Lebensmittelhändler an dieser Stelle keine Gefährdungen für das Stadtteilzentrum Neustadt (Pappelstraße und Umgebung) ausgehen und zu dessen Erhaltung und Stärkung nicht im Widerspruch steht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kompatibilität eines möglichen Vorhabens mit dem ZNK richtet sich nach den bereits im Gutachten genannten Kriterien für Nahversorgungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei fließen die städtebauliche Integration (Lage), die funktionsgerechte Dimensionierung (Größe), der Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie der Ausschluss ungewollter Agglomerationen ein. In die Prüfung fließen der Betriebstyp und Flächenproduktivität, räumliche Lage, Nahbereich sowie Einwohner*innen im Nahbereich ein. Dies wird im Einzelfall für ein Vorhaben geprüft. 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 gewahrt wird. (siehe Gutachten S. 352). Der genannte würde quantitativ und qualitativ nicht wesentlich zur Optimierung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgungssituation beitragen, da der Bereich durch bestehende und geplante Vorhaben bereits gut im Sinne der im Gutachten genannten Kriterien versorgt ist.	Keine Anpassung
Beirat Vegesack 20.02.2020 Vorstellung im Beirat 17.02.2020	Der Beirat Vegesack fordert die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau sowie die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa auf, nachfolgenden Punkt im Konzept zu berücksichtigen und den Beirat vor endgültiger Beschlussfassung in Deputationen und Stadtbürgerschaft erneut zu beteiligen.	Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 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 (s. Kapitel 2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten und Kapitel 14 Schlusswort). Das ZNK bildet mit seinen städtebaulichen Analysen und darauf aufbauenden Entwicklungszielen eine Grundlage für die aktive Weiterentwicklung der Zentren auch mit städtebaulichen Maßnahmen, die aber in anderen Prozessen erarbeitet werden müssen.	
	1. Eine konkrete Berücksichtigung der seit Jahren geforderten Lebensmittelangebote in der Lindenstraße, in Schönebeck und in der Aumunder Feldstraße ist endlich vorzunehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Standort Lindenstraße: Trotz gegenteiliger Aussage der Gutachter im Prozess der Fortschreibung, die den in der Diskussion befindlichen Standort nicht für geeignet halten, hält die Stadt Bremen an den bisherigen Ergebnissen zur Umsetzung eines Nahversorgungsangebots an dem Standort aufgrund der bisherigen Vereinbarungen mit dem Investor fest. Die Stadt ist interessiert daran, diese Versorgungslücke in Fähr-Lobbendorf zu schließen. Handlungsleitend sind die weiterhin gültigen Ergebnisse, die über den ursprünglichen Plan des Investors (siehe V+E-Plan 106) hinausgehen und zuletzt im Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation am 09.06.2016 dargelegt wurden.	Der Standort Lindenstraße wird als „NVS“ in Nahversorgungskonzept ergänzt

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
		Die Nahversorgungsdefizite in Schönebeck wurden durch das Gutachten bestätigt. In Folgeprozessen kann auf Basis der Aussagen aus dem Gutachten hier ein Nahversorgungsangebot geschaffen werden. Das ZNK kann jedoch nicht direkt eine Entwicklung anstoßen. Das ZNK steht einer Realisierung von funktionsgerecht dimensionierten Nahversorgungsangeboten an allen drei den genannten Standorten nicht entgegen. Diese können sich standortbedingt unterschiedlich ausgestalten. Beim Standort Aumunder Feldstraße handelt es sich nicht um einen Nahversorgungsstandort. Ein ergänzendes Nahversorgungsangebot ist hier vorstellbar. Die Kompatibilität eines möglichen Vorhabens mit dem ZNK richtet sich nach den bereits im Gutachten genannten Kriterien für Nahversorgungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei fließen die städtebauliche Integration (Lage), die funktionsgerechte Dimensionierung (Größe), der Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie der Ausschluss ungewollter Agglomerationen ein. In die Prüfung fließen der Betriebstyp und Flächenproduktivität, räumliche Lage, Nahbereich sowie Einwohner*innen im Nahbereich ein. Dies wird im Einzelfall für ein Vorhaben geprüft. Unabhängig davon kann in städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird. (siehe Gutachten S. 352).	
	Darüber hinaus werden die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa aufgefordert:		
	- Die Entwicklung des besonderen Stadtteilzentrums Vegesack durch das Zentren- und Nahversorgungskonzept nicht zu behindern.	Ein Ziel des ZNK ist der Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Dazu zählt in besonderem Maße das Besondere Stadtteilzentrum Vegesack.	Keine Anpassung
	- Für nominell zentrenrelevante Sortimente, die aufgrund der räumlichen Voraussetzungen nicht innerhalb des Zentrums angesiedelt werden können, Ausnahmen im Zentren- und Nahversorgungskonzept zu ermöglichen.	Die Bewertung von Vorhaben erfolgt auf Basis der Steuerungsleitsätze des ZNK einzelfallbezogen. Im Gutachten zur Fortschreibung des ZNK ist dargelegt, dass zentrenrelevante Sortimente unter 200m² Verkaufsfläche ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden können. Für zentrenrelevante Vorhaben, die flächenmäßig darüber hinaus gehen, gelten die Steuerungsleitsätze. Diese gelten für alle Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bremen. Ausnahmen für einzelne Zentren widersprechen der Logik des gesamtstädtischen Konzepts und der gesamtstädtischen Konsistenz der dargelegten Regeln.	Keine Anpassung
	- Die Aufenthaltsqualität im Vegesacker Zentrum u.a. durch Ansiedlung von Gastronomie zu erhöhen.	Das ZNK bildet den Rahmen für eine positive Entwicklung des Vegesacker Zentrums. Zu einem vitalen Zentrum gehört auch ein ansprechendes gastronomisches Angebot, welches auch von den Frequenzen der Einzelhändler profitiert. Die im Gutachten dargelegten Zielkriterien der Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen für zentrale	Keine Anpassung

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
		Versorgungsbereiche verdeutlichen dies (Kapitel 8). Das ZNK kann keine aktive Entwicklung in diesem Bereich anstoßen. Die Ansiedlung von mehr Gastronomie im Zentrum deckt sich aber mit dessen Zielen.	
	- Das Zentren- und Nahversorgungskonzept kontinuierlich zu evaluieren und bei Bedarf anzupassen.	Das ZNK soll in regelmäßigen Abständen evaluiert und bei Bedarf angepasst werden.	Keine Anpassung
	Der Beirat Vegesack stellt fest, dass u.a. die Sortimente „Junge Mode“, „Sportartikel“ und „Spielwaren“ fehlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch im vorliegenden Gutachten wird der Mangel an diesen Sortimenten im Zentrum thematisiert.	Keine Anpassung
Beirat Schwachhausen 04.03.2020 Vorstellung im Beirat 27.02.2020 sowie am 24.09.2020	Der Beirat spricht sich dafür aus, dass der Bereich H.-H.-Meier-Allee/ Emmaplatz weiterhin als Nahversorgungszentrum definiert und von einer Herabstufung abgesehen wird. Der gemäß Konzept „besondere Nahversorgungsstandort“ Kulenkampffallee ist Teil des Nahversorgungszentrums H.-H.-Meier-Allee/ Emmaplatz. Trotz der dazwischenliegenden Wohnbebauung muss die gesamte Achse der H.-H.-Meier-Allee betrachtet werden. In diesem Kontext weist der Beirat auf die gute Fahrraderreichbarkeit und die hohe Nutzung des Fahrrads im Stadtteil hin. Die gewählten Kriterien des Konzepts bilden nicht die Realität ab.	Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 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 (s. Kapitel 2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten und Kapitel 14 Schlusswort). Die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche ist an bestimmte Kriterien geknüpft, die sich aus der bisherigen Rechtsprechung (u. a. BVerwG 4 C 1.08, BVerwG 4 C 2.08, BVerwG 4 C 7.07) ergeben und dem vorliegenden Entwurf des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zugrunde liegen. Insbesondere für Nahversorgungszentren ergibt sich ein durch die Rechtsprechung (u. a. OVG NRW 10 A 1770/09) konkretisierter Katalog an Mindestkriterien, die für die Ausweisung bzw. Fortschreibung erfüllt sein müssen: ▪ Vorhandensein mindestens eines größeren Nahversorgungsbetriebes, ▪ Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt, ▪ städtebauliches Gewicht, ▪ häufig: Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch zentrenergänzende Funktionen und ▪ sofern eines oder mehrere der obigen Kriterien nicht zutreffen: Entwicklungsperspektive (d. h. in der Regel konkret und kurz- bis mittelfristig zu realisierende Flächenpotenziale). Im Bereich H.-H.-Meier-Allee/Emmaplatz befinden sich (Erhebungsstand: 11/2017) 18 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 800 m², von denen keiner eine strukturprägende Größenordnung und Magnetwirkung aufweist. Es ist weder ein größerer Nahversorgungsbetrieb (vollwertiger Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) vorhanden, noch ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Betriebe eine Versorgungsfunktion erfüllen, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt. Damit werden mindestens zwei der vier Kriterien eines Nahversorgungszentrums nicht erfüllt. Aufgrund fehlender Flächenpotenziale und der kleinteiligen Strukturierung ist keine Entwicklungsperspektive zu erkennen. Der Nahversorgungsstandort Kulenkampfallee befindet sich in rd. 315 m fußläufiger Distanz zum ehemaligen Nahversorgungszentrum. Im Verlauf der H.-H.-Meier-Allee sind in diesem Bereich vornehmlich mehrgeschossige Wohnhäuer in Zeilenbebauung vorzufinden, die durch halb-private Grünflächen aufgelockert werden. Der Bereich ist somit im erheblichen Maße durch die verkehrliche Verbindungsfunktion der H.-H.-Meier-Allee und die	Ergänzung der Entwicklungsziele für den Bereich H.-H.-Meier-Allee/Emmastraße zu einer möglichen zukünftigen Ausweisung als Nahversorgungszentrum

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
		Funktion Wohnen geprägt. Der Außenraum verfügt aufgrund der aufgelockerten Bauweise und den z. T. bestehenden Sichtbarrieren durch Bäume und Hecken nicht über die typische kompakte Struktur eines Zentrums und unterscheidet somit deutlich vom Bereich H.-H.-Meier-Allee/Emmastraße. Zentrenprägende Funktionen sind im Bereich H.-H.-Meier-Allee/Emmastraße nicht vorzufinden. Es kann somit kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen den Bereichen Kulenkampfallee und H.-H.-Meier-Allee/Emmaplatz nachgewiesen werden. Dieser Zusammenhang wäre allerdings Voraussetzung für die Einfassung der Nahversorgungsbetriebe an der Kulenkampfallee in das ehemalige Nahversorgungszentrum. Somit bleibt festzuhalten: ▪ Der Nahversorgungsstandort Kulenkampfallee erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Schwachhausen und soll konzeptionell gesichert und bei Bedarf weiterentwickelt werden. ▪ Das ehemalige Nahversorgungszentrum H.-H.-Meier-Allee erfüllt nicht die durch die Rechtsprechung definierten Mindestkriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Eine Fortschreibung wäre demnach städtebaulich-funktional unbegründet und würde zu einer fehlerhaften Abwägung in betroffen Bauleitplänen führen. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept wäre in diesem Fall nicht die gewünschte rechtssichere Abwägungsgrundlage und würde sein Ziel als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verfehlen. ▪ Der Bereich H.-H.-Meier-Allee weist weiterhin eine wichtige Funktion als Quartierszentrum (auch jenseits des Einzelhandels) auf, die beibehalten und gestärkt werden soll. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept betont dieses Entwicklungsziel explizit. Die Entwicklung und Sicherung des kleinteiligen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (z. B. Blumenladen, Feinkostladen, Kiosk) sowie der Zentren- und Quartiersfunktionen jenseits des Einzelhandels (z. B. Ärzte, Bank, Schneiderei, Friseur) ist auch ohne Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich möglich und explizit erwünscht. ▪ Sofern sich zukünftig im Bereich H.-H.-Meier-Allee Flächenpotenziale ergeben, die eine Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes 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 konzeptionell empfohlen, den Bereich H.-H.-Meier-Allee/Emmastraße wieder als Nahversorgungszentrum auszuweisen.	
	Zudem sollte das Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße um den Bereich Kirchbachstraße zwischen Schwachhauser Heerstraße und Kurfürstenallee ergänzt werden, dessen Ladenzeilen ebenfalls zu dem Nahversorgungszentrum gehören. Damit kann dem Stadtteil mehr Entwicklungspotential ermöglicht werden.	Entlang der Kirchbachstraße bis zur Kurfürstenallee sind nur vereinzelt Einzelhändler straßenbegleitend ansässig. Auch weitere ergänzende Funktionen finden sich erst wieder im Bereich der Einmündung der Scharnhorststraße, sodass nicht von einer funktionalen Beziehung zwischen dem definierten Zentrum und diesem Lagebereich ausgegangen werden kann.	Keine Anpassung

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Aufgrund der ohnehin im Stadtteil wenig vorhandenen Zentren sowie gering vorhandenen Verkaufsfläche, der eine hohe Kaufkraft gegenübersteht, ist es für den Stadtteil von hoher Bedeutung, dass Entwicklungspotentiale ermöglicht und vorhandene Defizite ausgeglichen werden können. Die mit der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts vorgesehene Reduzierung von drei auf zwei definierte Nahversorgungszentren in Schwachhausen hemmt die Entwicklungschancen und wirkt unter Umständen kontraproduktiv. Wir bitten um entsprechende Änderung der Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts.	Der Hinweis zum Entwicklungsbedarf im Bereich der Nahversorgung im Stadtteil Schwachhausen wird zur Kenntnis genommen. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept bestätigt diesen hohen Handlungsbedarf. Die größtenteils sehr kompakte Siedlungsstruktur in Schwachhausen erschwert allerdings die Ansiedlung von modernen (d. h. i. d. R. großflächigen) Lebensmittelmärkten aufgrund fehlender Flächenpotenziale. Auch eine Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen (sofern dies denn rechtssicher möglich wäre – siehe dazu die Begründung zum Bereich H.-H.-Meier-Allee/Emmastraße) ändert an dieser Situation nicht, 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. Im Nahversorgungskonzept werden dafür entsprechende Kriterien definiert, um auch über den aktuellen Bestand hinaus entsprechende Positivstandorte für die Nahversorgung entwickeln zu können. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept verfolgt daher für Schwachhausen die folgende Strategien: 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 3) Positive Begleitung von kleinflächigen Lebensmittelvorhaben zur Versorgung des engeren Gebietes (Nachbarschaftsläden, Kleinflächen-Supermärkte etc.) im städtebaulich integrierten Lagen im gesamten Gebiet des Stadtteils	Darstellung der besonderen städtebaulichen Situation in Schwachhausen und Ergänzung entsprechender Entwicklungsziele im Nahversorgungskonzept nach der hier aufgeführten Handlungspriorität
Beirat Blumenthal 11.03.2020 Vorstellung im Beirat 09.03.2020	Der Beirat Blumenthal begrüßt die Überarbeitung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts. Einige Dinge müssen allerdings aus Sicht des Beirats noch einmal intensiv geprüft und im Zweifel überarbeitet werden. Dies sind insbesondere folgende Themen:	Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 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 (s. Kapitel 2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten und Kapitel 14 Schlusswort).	
	Bei der Verkaufsflächenentwicklung wird insbesondere bei den nahversorgungsrelevanten Einzelhändlern (Lebensmitteldiscountern) eine deutliche Flächenvergrößerung gegenüber den bisher zugestandenen Verkaufsflächen von maximal 800 m² analysiert (S. 22 ff.). Trotzdem wird außerhalb der definierten Stadtteilzentren die Flächenbegrenzung auf 800 m² beibehalten. Dies führt für den Stadtteil Blumenthal dazu, dass insbesondere im Bereich Lüssum (Lämmerweg, Lüssumer Ring, Neuenkirchener Weg, Köhlhorster Straße, Turnerstraße…) für die zunehmend ältere Bevölkerung kein angemessenes Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung zu finden und zu entwickeln ist. Ähnliches gilt für die Bereiche an der Rekumer Straße und an der Rönnebecker Straße. **Unsere Forderung lautet daher,**	Die Sicherung und Entwicklung von wohnungsnahen Angeboten der Nahversorgung für alle Bevölkerung ist ein Kernanliegen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes. Außerhalb der Zentren wird eine möglichst flächendeckende Versorgung mit Betrieben die auf die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich ausgerichtet und beschränkt sind angestrebt. Die Aussage, dass eine Flächenbegrenzung auf 800 m² VK besteht, ist insofern nichtzutreffend, als dass zum Beispiel Tabelle 112 des vorgelegten Gutachtens zeigt, dass Lebensmitteldiscounter bis 1.500 m² VK und große Supermärkte auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bis zu 2.000m² Verkaufsfläche richtig und wichtig für die Nahversorgung und somit konzeptkompatibel sein können. Die für einen Nahversorgungsbetrieb	Keine Anpassung

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	dass die Flächenbegrenzung für Nahversorger bei ca. 1.100 m² liegen sollte. Das bietet Perspektive für den von uns beschriebenen Personenkreis.	angemessene Größe wird entsprechend den Ansiedlungsleitsätzen m Einzelfall bestimmt.	
	Das Gewerbegebiet Heidlerchenstraße in Rönnebeck gehört nach unserer Einschätzung in den Bereich „Sonderstandorte“ (S. 329 ff.). Wir haben in diesem Gebiet neben einem Vollsortimenter (E-Center Mecke) auch mehrere Gewerbebetriebe mit angeschlossenem Einzelhandel. Diese Betriebe bieten neben der Kundeninformation den Verkauf ihrer Waren (Küchen, Wohnzubehör usw.) auch Handwerkerleistungen an. In der Gründerzeit des Gewerbegebiets überwogen die Handwerkerleistungen und der Verkauf von Waren war eher marginal. Heute gibt es in dem Gebiet eine freie Fläche von ca. 8.000 m², die ideal wäre zur Ansiedlung eines Fachmarktes für Elektronik aller Art. Dieser Fachmarkt könnte für den gesamten Bremer Norden und die Umlandgemeinden ein entsprechendes Angebot erstellen, ohne andere Einzelhandelsbereiche zu gefährden.	Das städtebauliche Ziel für das Gewerbegebiet Heidlerchenstraße ist primär ein Flächenangebot für Gewerbebetriebe und nicht für Einzelhandelsbetriebe vorzuhalten. An diesem wird auch weiterhin aufgrund der Nachfrage nach solchen Flächen festgehalten. Es ist nicht die Zielperspektive hier weiteren nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel anzusiedeln. Deshalb erfolgt keine Ausweisung der Flächen als Sonderstandort. Sonderstandorte sind Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Insofern ist eine Ansiedlung von Einzelhandel mit einem eindeutig zentrenrelevantem Hauptsortiment (wie zum Beispiel Neue Medien / Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte) wäre zudem auch in einem Sonderstandort nicht konzeptkonform. In einem gemeinsamen Prozess mit dem Ortsamt, dem Beirat und lokalen Geschäftsleuten wurde vertiefend gutachterlich untersucht, welche Möglichkeiten zur zukunftsfähigen Entwicklung des Stadtteils Blumenthal in Hinblick auf die Zentrenentwicklung bestehen. Dabei wurde gemeinsam herausgearbeitet, dass der Fokus auf einer Weiterentwicklung des Zentrums liegen sollten und nicht auf dem Standort Heidlerchenstraße.	Keine Anpassung
	Bei der Sortimentsliste (S. 346 ff.) treffen wir dieses Phänomen wieder, weil der Verkauf von Elektroklein- und –Großgeräten als zentrenrelevant eingestuft ist. Diese Einstufung führt dazu, dass sich im Bremer Norden kein entsprechender Anbieter ansiedeln kann. Die Gesamtwirkung der Sortimentsliste wird vom Beirat nicht in Frage gestellt, allerdings muss es für den Bereich der Elektrogeräte eine Öffnungsklausel geben, die eine Ansiedlungsmöglichkeit schafft, wenn sich alle Beteiligten (senatorische Behörde, Beirat, Handelsorganisationen und Gewerbevereine) auf ein gemeinsames Konstrukt verständigen.“	Als zentrenrelevant eingestuft, sind – um die städtebaulichen Ziele des ZNK erreichen zu können – Sortimente unter anderem weil sie - einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen, - eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken, - einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen, - für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind, - in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig starker ausgebaut werden sollten. Dies trifft auf die genannten Elektrogeräte zu. Die Aussage, dass sich dadurch kein entsprechender Anbieter in Bremen-Nord ansiedeln kann, ist zurückzuweisen und es ist beispielhaft auf eine Ansiedlung im Stadtteilzentrum Vegesack hinzuweisen. Eine Ausnahme für einzelne Sortimente oder für einzelne Teilräume ist im Sinne der Gleichbehandlung nicht zu vertreten.	Keine Anpassung
Beirat Hemelingen 08.05.2020 Vorstellung im Beirat am 05.12.2019 sowie	**Einzelhandel in Hastedt (ALDI)** Perspektivisch muss an der heutigen ALDI Fläche in der Emil-von-Behring-Straße ein Aufbau/Neubau größerer Ladenfläche für Einzelhandel möglich sein. Begründung:	Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 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 (s. Kapitel 2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten und Kapitel 14 Schlusswort).	

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
im Fachausschuss für Stadtteilentwicklung am 07.09.2020	Einzelhandelsmärkte verlangen heute größere Flächen als bisher. Betreiber wollen Waren anders präsentieren und lagern als früher. Einer Ansiedlung von neuen Anbietern oder der Sicherung vorhandener Anbieter, würde aber das bisherige Flächenpotential, welches im Zentrenkonzept ausgewiesen, im Wege stehen.	Das ZNK bildet mit seinen städtebaulichen Analysen und darauf aufbauenden Entwicklungszielen eine Grundlage für die aktive Weiterentwicklung der Zentren auch mit städtebaulichen Maßnahmen, die aber in anderen Prozessen erarbeitet werden müssen. Es bildet damit auch zum Beispiel Anknüpfungspunkte für die Einbindung der Händlerschaft und Immobilieneigentümer*innen.	
		Der Discounterstandort an der Emil-von-Behring-Straße ist ein städtebaulich nicht-integriert Standort in einem Gewerbegebiet. Ein wichtiges Ziel des ZNK ist weiterhin der Schutz von Gewerbegebieten vor dem Eindringen von Einzelhandelsnutzungen, denn diese Gebiete sollen dem (produzierenden) Gewerbe vorbehalten sein. Ziel 4 des Nahversorgungskonzepts definiert auch, dass es keine Ansiedlungen oder Erweiterungen in städtebaulich nicht-integrierten lagen geben soll. Zudem weisen der Stadtteil Hemelingen sowie der Ortsteil Hastedt bereits eine hohe Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf; jede Erweiterung oder Neuansiedlung würde demnach zu Umsatzumverteilungen führen, die ggf. zu städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen führen. Daher definiert das ZNK Positivstandorte für diese Entwicklung. Die Erweiterung des Bestandsmarkts hätte auch keine grundlegend positiven Effekte auf die räumliche Nahversorgungssituation in Hastedt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei einer entsprechenden Entwicklung des Gebietes nördlich der Hastedter Heerstraße hin zu einem stärker durch Wohnnutzungen geprägten Gebietes der Standort in Zukunft –integriert in Wohnbebauung - eine Nahversorgungsfunktion haben könnte. Stand jetzt und in absehbarer Zukunft hat er diese jedoch nicht. Der Betrieb hat vor kurzem modernisiert und besitzt Bestandsschutz.	Keine Anpassung
	Einzelhandel an der Vahrer Straße (heute REAL) Bei einem Eigentümerwechsel oder einer Aufgabe der Einzelhandelsfläche durch den bisherigen Betreiber muss die gesamte Fläche geprüft werden. Einzelhandel muss weiter auch im vorhandenen Umfang möglich sein aber das gesamte Areal könnte anders aufgeteilt und genutzt werden. Zum Beispiel könnte eine erhebliche Anzahl der vorhandenen Parkplätze wegfallen. Mögliches Mittel dafür wäre eine Veränderungssperre. Eine Vernetzung mit der Planung auf dem Rennbahngelände ist anzustreben. Das Ergebnis des Volksentscheids zur Galopprennbahn wird hiermit ausdrücklich nicht in Frage gestellt. Begründung: Der historisch gewachsene Standort entspricht in seiner heutigen Ausprägung nicht mehr der veränderten Anforderungen. In der Umgebung befinden sich die Berliner Freiheit, LIDL, REWE, Kaufland. Ein Teil der gesamten Fläche könnte für andere Zwecke, z.B. Wohnungsbau im Stadtteil Hemelingen, genutzt werden.	Der Sonderstandort Vahrer Straße soll gemäß fortgeschriebenen Konzept kein Positivstandort mehr für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sein. Er wird als solcher also auch nicht im fortgeschriebenen Konzept ausgewiesen. Der Standort übernimmt vielmehr die Funktion eines Nahversorgungsstandortes und hat somit eine klare Entwicklungsperspektive als Positivstandort für nahversorgungsrelevante Betriebe. Flächenaktivierung für andere Nutzungen und mögliche Umstrukturierungen sowie eine stärkere Integration des Standortes in die umliegenden Quartieren sind als Empfehlungen im Konzept enthalten. Die vorhandenen Betriebe haben Bestandsschutz. Die Aussagen sind also passfähig mit den Vorstellungen des Beirats. Eine weitere Konkretisierung muss auf Ebene eines möglichen Vorhabens erfolgen.	Keine Anpassung
	Mahndorfer Heerstraße (ehemals ALDI)		

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Einzelhandelsmärkte mit einer Fläche von 1500qm müssen an dieser Stelle möglich sein. Für die heute ansässigen Ärzte müssen entweder im Gebäude oder in räumlicher Nähe alternative Räume gefunden werden und auch in der Bauzeit müssen Übergangslösungen gefunden werden. Der Beirat wünscht den Bau eines Obergeschosses für Wohn- und Geschäftsräume oder Kita-Nutzung. Begründung: Im Ortsteil Mahndorf ist die Versorgung der Menschen mit Bedarfen des täglichen Lebens nicht zufriedenstellend gelöst. Einer Ansiedlung von neuen Anbietern würde aber das bisherige Flächenpotential, welches im Zentrenkonzept ausgewiesen wird, im Wege stehen.	Die Kompatibilität eines möglichen Vorhabens mit dem ZNK richtet sich nach den bereits im Gutachten genannten Kriterien für Nahversorgungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei fließen die städtebauliche Integration (Lage), die funktionsgerechte Dimensionierung (Größe), der Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie der Ausschluss ungewollter Agglomerationen ein. In die Prüfung fließen der Betriebstyp und Flächenproduktivität, räumliche Lage, Nahbereich sowie Einwohner*innen im Nahbereich ein. Dies wird im Einzelfall für ein Vorhaben geprüft. Die pauschale Festlegung auf einen Markt mit 1.500m² im Konzept ist nicht möglich. Auf den ersten Blick dient ein Discounter mit 1.500m² Verkaufsfläche an diesem Standort – auch unter Berücksichtigung der Vorprägung - nicht vorrangig der Nahversorgung der Personen im fußläufigen Einzugsbereich, sondern schöpft auch maßgeblich Kaufkraft von Bewohner*innen außerhalb des Nahbereichs ab, was dem Ziel der Sicherung Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung und Entwicklung einer flächendeckenden Nahversorgung widerspricht. Eine detaillierte und abschließende Prüfung erfolgt auf Ebene des Einzelvorhabens. In der Tat ist die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten im westlichen Teil Mahndorfs (nördlich und südlich der Bahnstrecken) nicht gegeben. Konzeptionell sollen die Besonderen Nahversorgungsstandorte in Arbergen und in Mahndorf die Versorgung mit abdecken. Ein zusätzliches, funktionsgerecht dimensioniertes Nahversorgungsangebot in diesem Bereich, dass die genannten unterversorgten Bereiche mitversorgen kann, ist im Rahmen der Vorgaben aus dem Konzept vorstellbar. Die Kombination mit weiteren Nutzungen an diesem Standort kann städtebaulich sinnvoll und wünschenswert sein. Es ist jedoch nicht die Aufgabe des ZNK dies zu definieren. Zurzeit befinden sich unseres Wissens nach neben der Praxis auch noch zwei Einzelhandelsnutzungen (Getränkemarkt sowie Baumarkt) auf der Fläche.	Keine Anpassung
Beirat Walle 28.04.2020 Vorstellung im Fachausschuss Bau, Umwelt und Verkehr am 10.02.2020	Das bremische Zentren- und Nahversorgungskonzept hat sich im Grundsatz bewährt. Der Einzelhandel ist einem immer schnelleren Wandel unterzogen, daher ist eine Anpassung des Konzeptes geboten. Auch der Einzelhandel in Walle hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert, so ist die Anzahl der Betriebe um 6 Prozent gesunken während die Gesamtverkaufsfläche um 45 Prozent gestiegen ist. In einzelnen Sortimente gibt es für Bremen Nachholbedarfe, dies ist an der sortimentsspezifischen Zentralität zu erkennen (Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht und Sonnenschatz (0,24); Baumarktsortiment i.e. S. (0,58); Blumen, zoologische Bedarf (0,76) und im Bereich Möbel (0,82)). Im Waller Stadtteilzentrum zeichnet sich ein Bedarf im Bereich Drogerieartikel, medizinische und pflegerische Dienstleistungen sowie Facharztpraxen ab. Das Zentrum besteht aus zwei parallelen Achsen, welche bisher nicht miteinander verbunden sind. Die Entwicklungen auf beiden Achsen verlaufen deutlich unterschiedlich. Eine flächendeckende Nahversorgung im Stadtteil Walle muss weiterhin Ziel der Stadtplanung und Wirtschaftspolitik der Stadt Bremen sein. Hierzu fehlen zum Teil attraktive Anbieter im Zentrum aber auch den anderen Bereich des Stadtteils, wie zum Beispiel der Überseestadt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Um dem zu begegnen fordert der Beirat Walle die folgenden Punkte bei der Erstellung und Umsetzung des Konzeptes zu berücksichtigen: - Die städtebauliche Qualität des ausgewiesenen Stadtteilzentrums ist stark eingeschränkt. Die Aufenthaltsqualität wird insbesondere in der Waller Heerstraße durch den starken und dominierenden Verkehr negativ beeinflusst. Es gibt kaum Verweilmöglichkeiten. Insbesondere fehlen die Kundenläufe zwischen den beiden parallelen Achsen. Die Stadt ist gefordert mit Fördermitteln die städtebauliche Qualität im Zentrum und dem Ergänzungsbereich und Querverbindungen zwischen den Achsen zu verbessern. Die Querverbindungen sind aus Sicht des Beirates die Geestemünder Straße, die Elisabethstraße und Sankt-Magnus-Straße.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 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 (s. Kapitel 2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten und Kapitel 14 Schlusswort). Das ZNK bildet mit seinen städtebaulichen Analysen und darauf aufbauenden Entwicklungszielen eine Grundlage für die aktive Weiterentwicklung der Zentren auch mit städtebaulichen Maßnahmen, die aber in anderen Prozessen erarbeitet werden müssen. Es bildet damit auch zum Beispiel Anknüpfungspunkte für die Einbindung der Händlerschaft und Immobilieneigentümer*innen. Dies betrifft auch die Aussagen zur städtebaulichen Qualität des Stadtteilzentrums, die sich auch in den Entwicklungsempfehlungen zum Stadtteilzentrum wiederfinden.	Keine Anpassung
	- Seit Jahren fehlt es an einem auskömmlichen Nahversorgungsangebot im Ortsteil Überseestadt. Die Übergangslösung für einen Vollsortimenter im Bereich Großmarkt ist zügig zu realisieren und eine langfristige Lösung sicherzustellen. Im Bereich der Überseeinsel ist ein ausreichendes Angebot zur Versorgung der neuen Anwohner einzuplanen.	Ein Bedarf an Nahversorgungsangeboten in der Überseestadt bei steigenden Einwohnerzahlen wurde bereits in der Ergänzung zum bestehenden Zentren- und Nahversorgungskonzepts für die Überseestadt 2016 erkannt und durch die Fortschreibung bestätigt. Im fortgeschriebenen Konzept wird der Standort am Großmarkt als wichtiger Baustein für die Nahversorgung in der Überseestadt definiert. Eine marktgerechte Ansiedlung ist also möglich und wird in Parallel- und Folgeprozessen konkretisiert.	Keine Anpassung
	- Der Toom-Baumarkt in der Holsteiner Straße ist im Jahr 2013 abgebrannt. Seit diesem Zeitpunkt ist die Versorgung mit dem Baumarktsortiment im Bremer Westen deutlich eingeschränkt. Die Wallerinnen und Waller müssen zur Versorgung weite Wege auf sich nehmen. Eine Ansiedlung eines Baumarktes im Stadtteil sollte geprüft werden. Hierbei ist besonders die Eignung des Standortes und dessen Verkehrsanbindung zu berücksichtigen.	Im Bremer Westen wurde ein Potenzial für die Ansiedlung von Baumarktsortimenten erkannt. Durch eine geplante Ansiedlung am Sonderstandort Schragestraße wird dieses voraussichtlich zum Teil gedeckt. Dies schließt keine Ansiedlung eines Baumarkts im Stadtteil Walle aus, welche im Rahmen der Steuerungsleitsätze für die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglich wäre, wenn keine städtebaulichen Gründe dagegensprechen.	Keine Anpassung
	- Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass in Walle ein Drogeriefachmarkt fehlt. Diese Einschätzung wird geteilt und eine Ansiedelung im Ortsteil Überseestadt sollte unterstützt werden.	Im Stadtteil wurde ein Potenzial für die Erweiterung und Ansiedlung von Drogeriewaren erkannt. Die Ansiedlung eines Drogeriemarkts sollte primär im Zentrum erfolgen.	Keine Anpassung
	- Die filialisierten Lebensmitteldiscounter außerhalb des Stadtteilzentrums befinden sich zum größeren Teil in älteren Einzelhandelsimmobilien. In den nächsten Jahren ist mit einer Modernisierung und Erweiterung der Geschäfte zu rechnen. Die zulässige Verkaufsflächenanpassung um 5 Prozent erscheint vor diesem Hintergrund zu klein und könnte zu einer Aufgabe von	Die Erweiterung von Bestandsbetrieben im Bereich der Nahversorgung erfolgt zunächst auf Basis von Steuerungsleitsatz 2 anhand des Nahversorgungsprüfschemas. Je nach Lage, Bestandsgröße und Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung kann eine Erweiterung auch mehr als 5 % der Verkaufsfläche betragen. Dies wird im Einzelfall geprüft. Davon unabhängig ist die angesprochene einmalige	Keine Anpassung

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Standorten sowie einer möglichen Unterversorgung führen. Die Anpassung des Schwellenwertes sollte dringend geprüft werden.	geringfügige Verkaufsflächenerweiterung von Betrieben in städtebaulich integrierter Lage zur Modernisierung, sofern diese planungsrechtlich zulässig ist.	
	- Im gesamten Stadtteil ist zu beobachten, dass neuere Einzelhandelsansiedlung eher im niedrigpreissigen Segment einzustufen sind. Insbesondere in der südlichen Waller Heerstraße und auch in der Bremerhavener Str. /Steffensweg ist ein Trading-Down-Prozess im Gange. Der Senat sollte im Rahmen von Pilotprojekten versuchen diesen Prozess zu stoppen. Eines dieser Projekte könnte die Ansiedelung von Startups und innovative Einzelhändler als Bereicherung zum bestehenden Angebot sein, hierzu sollten die WFB und das Starthaus der Bremer Aufbaubank gemeinsam agieren. Auch Erkenntnisse aus dem Prozess Walle Central bzw. produktive Stadt müssen in das zukünftige Nahversorgungskonzept aufgenommen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 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 (s. Kapitel 2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten und Kapitel 14 Schlusswort). Das ZNK bildet mit seinen städtebaulichen Analysen und darauf aufbauenden Entwicklungszielen eine Grundlage für die aktive Weiterentwicklung der Zentren auch mit städtebaulichen Maßnahmen, die aber in anderen Prozessen erarbeitet werden müssen. Es bildet damit auch zum Beispiel Anknüpfungspunkte für die Einbindung der Händlerschaft und Immobilieneigentümer*innen.	Keine Anpassung
	- Entlang des Osterfeuerberger Rings liegen unter anderem mit einer ehemaligen Gärtnerei und einem ehemaligen Autohaus untergenutzte Flächen. Im Rahmen des Umbaus und der weiteren städtebaulichen Entwicklung sollten hier auch attraktive Einzelhandelskonzepte angesiedelt werden. Die regionalen Projektleitungen für Unternehmensservice und Standortentwicklung der WFB GmbH müssen hier tätig werden.	Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen entlang des Osterfeuerberger Rings ist nicht ausgeschlossen, muss aber im Rahmen der Vorgaben aus dem ZNK erfolgen, um die Sicherung und Entwicklung der Zentren und der Nahversorgung im Stadtteil sowie darüber hinaus nicht zu gefährden.	Keine Anpassung
	- Der Waller Wochenmarkt hat in letzter Zeit an Attraktivität und Bedeutung für die Nahversorgung verloren. Immer weniger Marktbeschicker finden sich noch ein. Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und die für die Wochenmärkte zuständige Gesellschaft, M3B GmbH, werden gebeten zu handeln und den Waller Wochenmarkt im Rahmen Modellprojektes baulich und konzeptionell zu ertüchtigen.	Funktionierende Wochenmärkte in den Zentren haben aus Sicht des ZNK eine wichtige Funktion zur Stabilisierung und Belebung von Zentren sowie für die Nahversorgung. Dies gilt auch für den Markt am Wartburgplatz. Die konkrete Weiterentwicklung bzw. Neuaufstellung kann nur in Folgeprozessen durch das zuständige Ressort sowie die zuständige Gesellschaft erfolgen.	Keine Anpassung
	- Im Stadtteil Walle fehlt ein einheitliches Stadteilmanagement und –marketing. Es gibt das Engagement des Waller Geschäftsleute e.V., des Ortsamtes, die Webseite Walle aktuell mit dem Magazin echt Walle und es gibt den Überseestadt Marketingverein e.V.. Es ist an der Zeit die Aktivitäten in einer Hand zu bündeln und mindestens für die Anschubphase eine Unterstützung der Stadt einzuwerben. In einem ersten Schritt muss der Branchenmix mit einer Standortanalyse untersucht und ein Leerstandsmanagement eingerichtet werden.	Das ZNK bietet Anknüpfungspunkte für die Einbindung der Händlerschaft und Immobilieneigentümer*innen sowie Aktivitäten in den Zentren und Stadtteilen. Das Engagement der Waller Geschäftsleute ist sehr zu begrüßen; eine finanzielle Unterstützung ist an anderer Stelle zu prüfen.	Keine Anpassung
Beirat Osterholz 30.04.2020	Der Beirat	Die Kommentare und Hinweise des Beirats werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlung eines Nahversorger im Ortsteil Tenevers für die fußläufige Versorgung eines weitgehend unterversorgten Bereichs, die laut	Keine Anpassung

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
Vorstellung im Beirat am 27.01.2020	- unterstreicht die Bedeutung des Stadtteilzentrums um den Osterholzer Marktplatz für die Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Quartiere und begrüßt die genannten Entwicklungsziele. - begrüßt ebenso die genannte Möglichkeit der Ansiedlung eines Nahversorgers mit bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche im sogenannten Nordquartier im Ortsteil Tenever. Hierdurch wird die derzeit fehlende Nahversorgung Tenevers wiederhergestellt. - unterstreicht die in den Entwicklungszielen genannte Bedeutung eines Nahversorgers an der Osterholzer Heerstraße für den gesamten Ortsteil Ellener Feld. Deshalb muss diesem Anbieter die Möglichkeit gegeben werden, seine Verkaufsflächen zeitgemäß zu erweitern. - weist darauf hin, dass das Nahversorgungszentrum Blockdiek zeitnah an Bedeutung zunehmen wird durch das neu entstehende Quartier Ellener Hof mit 500 WE, zwei Kitas, zwei Senioreneinrichtungen, einer Kultureinrichtung, einem Hostel und mehreren Bildungseinrichtungen.	Konzeptentwurf mit hoher Priorität zu verfolgen ist, wird zurzeit in Folgeprozessen konkretisiert. Die Bedeutung des Nahversorgers an der Osterholzer Heerstraße für den Ortsteil Ellener Feld wird im Gutachten deutlich und so ins Konzept überführt Eine Erweiterung des genannten Nahversorgers an der Osterholzer Heerstraße, über eine Modernisierung hinaus, ist jedoch mit den Zielen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes nicht vereinbar. Es ist davon auszugehen, dass ein erweiterter Markt nicht vorrangig der Nahversorgung der Personen im fußläufigen Einzugsbereich dient, sondern auch maßgeblich Kaufkraft von Bewohner*innen außerhalb des Nahbereichs abschöpft, was dem Ziel der Sicherung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung und Entwicklung einer flächendeckenden Nahversorgung widerspricht.	
Beirat Woltmershausen 26.05.2020 Vorstellung im Beirat am 20.01.2020	Der Beirat Woltmershausen begrüßt grundsätzlich das vorgelegte Konzept, in dem weiterhin die Dötlinger Straße als Schwerpunkt der innerörtlichen Versorgung vorgesehen wird.	Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 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 (s. Kapitel 2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten und Kapitel 14 Schlusswort). Das ZNK bildet mit seinen städtebaulichen Analysen und darauf aufbauenden Entwicklungszielen eine Grundlage für die aktive Weiterentwicklung der Zentren auch mit städtebaulichen Maßnahmen, die aber in anderen Prozessen erarbeitet werden müssen. Es bildet damit auch zum Beispiel Anknüpfungspunkte für die Einbindung der Händlerschaft und Immobilieneigentümer*innen.	Keine Anpassung
	Historisch waren im Reihendorf Woltmershausen die Geschäfte an der Woltmershauser Straße angelegt und der Marktplatz hat sich im Rahmen der jahrzehntelangen Nutzung vor Ort etabliert. Durch den neuen Drogerie-Markt im ehemaligen Helmke-Markt und die künftige Nutzung der Gebäude an der Dötlinger Str. 2 – 6, insbesondere den Umzug des Polizeireviers wird der Marktplatz noch mehr belebt werden. Die Eröffnung eines Cafés mit Sitzgelegenheiten zum Marktplatz hin wäre eine weitere Bereicherung des Quartiers und wird seit langem von vielen Bürger*innen gewünscht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine publikumswirksame Nutzung würde den Zielen des ZNK entsprechen und das im ZNK definierte Zentrum weiter beleben. Eine aktive Ansiedlung kann jedoch durch das ZNK nicht erfolgen.	Keine Anpassung
	Die letzte vorbereitende Vor-Ort-Begehung für das Zentren- und Nahversorgungskonzept hat 2017 stattgefunden, als noch niemand an die aktuellen positiven Entwicklungen im Tabakquartier hat denken können. Somit sind diese Entwicklungen auch noch nicht im vorliegenden Entwurf des ZNK berücksichtigt. Der Erhalt des Status Quo dort, mit z.B. einem kleineren Supermarkt (Rewe), ist zur dortigen Nahversorgung sicher zu erhalten. Um allerdings zusätzliche Verkehre auch dort abzuwenden, sollte keine überregionale Ausweitung in dem Gebiet stattfinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Konkrete Aussagen zur genauen Ausgestaltung der Entwicklung waren in der Tat während der Bearbeitung der Fortschreibung des ZNK noch nicht bekannt. Bei der Erarbeitung des Masterplans konnten jedoch bereits Aussagen aus dem Entwurf des Gutachtens – wie z.B. die Sicherung und der Schutz des Stadtteilzentrums Woltmershausen – mit aufgenommen werden. Die Entwicklung der Nahversorgung in diesem neuen Stadtquartier muss – unter Berücksichtigung der Ziele des ZNK und unter Berücksichtigung des Bestandes erfolgen. Eine flächendeckende Nahversorgung ist Ziel des ZNK.	Keine Anpassung

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Der Beirat fordert Unterstützung bei der Wiederbelebung auch kleinerer Geschäfte im Bereich der Woltmershauser Straße und bittet darüber hinaus, für die weitere Planung des „Vorderen Woltmershausens“ um einen an die Bedarfe angepassten Zeitplan.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das ZNK bietet mit der Definition des Stadtteilzentrums die Grundlage dafür, dass sich im Stadtteilzentrum auch (großflächiger) Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entwickeln kann, der zu einer Stärkung des Angebots führen kann. Das ZNK bietet also die Möglichkeit für solche Entwicklungen und definiert einen Positivstandort für diese Entwicklungen, kann aber keine Entwicklung aktiv initiieren.	Keine Anpassung
	Der Beirat fordert die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa auf, ein Konzept für eine bessere Vernetzung der Betriebe, z. B. in den Bereichen Max-Seume-Straße, Tabakquartier, Vorderes Woltmershausen und Hohentorshafen, zu entwickeln und dabei den Beirat und die IWG (Interessen- und Werbegemeinschaft) mit einzubeziehen. Der Beirat geht davon aus, dass durch eine konzeptionelle Unterstützung eine erhebliche Stärkung aller Betriebe im Stadtteil erreicht werden könnte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine stärkere Vernetzung der Einzelhandelsbetriebe untereinander kann zu einer Stärkung des Standorts Woltmershausen führen. Dies müsste in einem Folgeprozess erarbeitet werden. Das ZNK bildet die Grundlage dafür, dass so etwas Erfolg hat.	Keine Anpassung
Beirat Findorff 05.04.2020 Kein Termin zur Vorstellung gewünscht	Der Beirat Findorff stimmt der Analyse und den Schlussfolgerungen in der aktuellen Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts (ZNK 2019) grundsätzlich zu. Problematisch ist auch aus unserer Sicht die negative Entwicklung der Einzelhandelssituation seit 2006, die Anlass zur Sorge gibt. In Findorff ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (um 27 % von 137 auf 100) wie die Verkaufsfläche (um 11% von 19.625 m² auf 17.540 m²) erheblich gesunken. Wir sehen hier dringenden Handlungsbedarf und unterstützen die Aussagen des ZNK, dass (..) „Der mittel- und langfristige Bedarfsbereich (..) von einem Kaufkraftabfluss und somit einer geringen Zentralität geprägt" ist und Findorff "langfristig Impulse benötigt.“ Insgesamt konzentriert sich das Angebot in Findorff stark auf Nahrungs- und Genussmittel. Es fehlen besonders zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wie **Drogeriewaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und auch Baumarktangebote**. Lediglich ein Drogeriefachmarkt ist in Findorff ansässig. Insbesondere stimmen wir daher der Einschätzung des ZNK zu, dass es in Findorff Bedarf für einen weiteren Drogeriemarkt gibt. Des Weiteren möchten wir auf zwei "Problemstandorte" und den dort vorhandenen Handlungsbedarf hinweisen: **Admiralstraße/ Plantage** In der Admiralstraße sind leider erhebliche Leerstände zu verzeichnen. Durch die Schließung der Polsterwelt Meyerhoff und der Sparkassenfiliale sind zusätzliche quantitative und qualitative Defizite und fehlende Frequenzen zu beobachten. Hier muss dringend gegen gesteuert werden u.a. durch aktives Management und Unterstützung seitens der Wirtschaftsförderung. Dies betrifft auch das Entwicklungsgebiet Plantage, das dringend neuer Impulse bedarf. **Münchener Straße**	Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 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 (s. Kapitel 2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten und Kapitel 14 Schlusswort). Das ZNK bildet mit seinen städtebaulichen Analysen und darauf aufbauenden Entwicklungszielen eine Grundlage für die aktive Weiterentwicklung der Zentren auch mit städtebaulichen Maßnahmen, die aber in anderen Prozessen erarbeitet werden müssen. Es bildet damit auch zum Beispiel Anknüpfungspunkte für die Einbindung der Händlerschaft und Immobilieneigentümer*innen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beobachtungen für die Admiralstraße sowie die Münchener Straße werden durch die Analyse des Stadtteilzentrums im Konzept bestätigt. Diese Lagebereiche werden aber weiterhin als ein Teil des STZ definiert und bieten somit auch die Möglichkeit für eine Reaktivierung der Einzelhandelsnutzungen.	Keine Anpassung

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Entlang der Münchener Straße fehlt es an Frequenzbringern bzw. Magnetbetrieben (wie das ZNK zurecht feststellt). Die Lage wird zudem noch dadurch verschärft, dass ein Lebensmittelmarkt in Kürze geschlossen wird. Der Beirat Findorff sieht zusammenfassend erheblichen Handlungsbedarf, um den zentrenrelevanten Bedarfsbereich und die Vielfalt des EH-Angebotes in Findorff zu sichern und auszubauen. Folgende ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN werden z.T. ergänzend zum ZNK 2019 gesehen:		
	- Ansiedlung eines Drogeriemarktes bevorzugt im Ortsteil Bürgerweide/ Regensburger Straße	Die Analyse des Einzelhandels in der Warengruppe Drogeriewaren in Findorff konstatiert ein absatzwirtschaftliches Potenzial. Ein zusätzliches Angebot sollte vorrangig in den beiden Zentren angesiedelt werden. Neben der Ansiedlung eines Drogeriemarkts im NVZ und der möglichen Erweiterung des bestehenden Angebots im STZ, ist auch ein weiteres Angebot im Stadtteilzentrum, beispielsweise in der Münchener Straße oder der Admiralstraße vorstellbar.	Anpassung der Entwicklungsziele und –empfehlungen dahingehend, dass auch eine Ansiedlung im Stadtteilzentrum, vorrangig in der Münchener Straße oder Admiralstraße, angestrebt werden sollte.
	- Verstärkte Entwicklungsimpulse im zentrenrelevanten Bedarfsbereich, zur Sicherung und Stärkung des Branchenmixes und der Vielfalt des Angebotes	Der Hinweis befindet sich so bereits in den Entwicklungszielen und wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
	- Abbau der Leerstände an der Admiralstraße durch ein aktives Stadteilmarketing bzw. Management. Hier insbesondere Förderung der Einzelhandelsentwicklung auf der Fläche des geschlossenen Möbelgeschäfts. Benötigt wird insbesondere finanzielle und personelle Unterstützung seitens der Stadt. Zur Entwicklung der Plantage sind die vorhandenen Planungen, die u.a. auch Angebote bzw. Adressen für Einzelhandel vorsehen, dringend stärker zu fördern und umzusetzen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 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 (s. Kapitel 2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten und Kapitel 14 Schlusswort). Die Beobachtungen für die Admiralstraße sowie die Münchener Straße werden durch die Analyse des Stadtteilzentrums im Konzept bestätigt. Diese Lagebereiche werden aber weiterhin als ein Teil des STZ definiert und bieten somit auch die Möglichkeit für eine Reaktivierung der Einzelhandelsnutzungen. Das ZNK bildet mit seinen städtebaulichen Analysen und darauf aufbauenden Entwicklungszielen eine Grundlage für die aktive Weiterentwicklung der Zentren auch mit städtebaulichen Maßnahmen, die aber in anderen Prozessen erarbeitet werden müssen. Es bildet damit auch zum Beispiel Anknüpfungspunkte für die Einbindung der Händlerschaft und Immobilieneigentümer*innen. Eine finanzielle Unterstützung von Aktivitäten vor Ort ist an anderer Stelle zu prüfen.	Keine Anpassung
	- Stärkere Integration und Anbindung des Wochenmarktes an das Stadtteilzentrum Findorff - hier bedarf es besonders auch städtebaulicher und verkehrlicher Maßnahmen und Impulse	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Funktion des Wochenmarktes ist essentiell für das Stadtteilzentrum und die Versorgung im gesamten Stadtteil. Das ZNK liefert diese städtebauliche Analyse. Eine Konkretisierung muss jedoch in Folgeprozessen erfolgen.	Keine Anpassung

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	- Entwicklung und Verbesserung des Einzelhandelsangebots an der Münchener Straße nach Schließung des Lebensmittelmarktes Wir bedanken uns für Ihr Gesprächsangebot und würden uns darüber freuen, mit Ihnen über die gewünschten Entwicklungsziele und mit welchen Mitteln sie erreicht werden können, in absehbarer Zukunft doch noch einmal ins Gespräch zu kommen.	Das fortgeschriebene ZNK bietet weiterhin den Rahmen für die Entwicklung von Einzelhandelsangeboten in der Münchener Straße.	Keine Anpassung

Rückmeldung ohne inhaltliche Stellungnahme/Einwände:

- Die Beiräte Mitte und Östliche Vorstadt nehmen das Konzept „positiv zur Kenntnis“ (E-Mail vom 03.04.2020; Vorstellung in einer gemeinsamen Ausschusssitzung am 04.03.2020)
- Beirat Obervieland hat die Vorlage zur Kenntnis genommen (E-Mail vom 29.04.2020; Vorstellung in öffentlicher Beiratssitzung am 10.03.2020)
- Keine Stellungnahme des Beirats Oberneuland

2) Region

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
Stadt Verden 05.03.2020	Mit dem vorgelegten Entwurf zur Fortschreibung Ihres Zentren- und Nahversorgungskonzeptes aktualisieren Sie Ihre beschlossenen Grundlagen und Ziele zur Steuerung der Bremer Einzelhandelsentwicklung. Dies geschieht auf der Grundlage des Raumplanerischen Vertrages zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept der Region Bremen (RZEHK), was die Stadt Verden ausdrücklich begrüßt. Sinnvoll und nachvollziehbar sind Ihre übergeordneten Entwicklungsziele zur Stärkung und Erhaltung der oberzentralen Versorgungsfunktion sowie auch das Zentrenkonzept und die aktualisierte Sortimentsliste. Die Aussagen und Ziele für Ihre beiden Sonderstandorte Weserpark und Waterfront kann ich jedoch nicht akzeptieren. Sie entsprechen zudem nicht dem RZEHK und können zu einer weiteren Verschärfung der ohnehin angespannten Einzelhandelssituation der gewachsenen Zentren und insbesondere des Mittelzentrum Verden beitragen. In Ihrem auf Seite 143 ff des Entwurfes zum ZKN formulierten Ziel Nr. 5 zur Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte benennen Sie als eines der Unterziele eine „restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente“. Diese sowie die weiterhin für die Kategorie der Sonderstandorte formulierte Aussage „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“ werden ausdrücklich befürwortet. Leider werden diese Aussagen durch das Ziel, den Weserpark und die Waterfront über einen dynamischen Bestandsschutz zu sichern, mehr als konterkariert. Die genannte „flexible Ausnutzung der Verkaufsflächenspielräume“ (aus dem bestehenden Bebauungsplan) lässt weitere zentrenrelevante Ansiedlungen zu. Weiterhin wird formuliert, dass eine Entwicklung dieser beiden Sonderstandorte gemäß den Zielen für die übrigen Bremer Sonderstandorte (restriktive Handhabung, s.o.) auch stadtentwicklungspolitisch nicht gewünscht wird. Sowohl der Sonderstandort Weserpark als auch der Sonderstandort Waterfront weisen hohe Anteile an zentrenrelevanten Sortimenten auf und treten damit in erhebliche Konkurrenz zu den benachbarten Zentren außerhalb Bremens und auch der Stadt Bremen selbst. Die im Entwurf des ZKN formulierte regionale Versorgungsfunktion kommt dem Oberzentrum Bremen und damit ursprünglich der Innenstadt Bremen zu, nicht den Sonderstandorten. Die Stadt Verden ist sich darüber im Klaren, dass eine vollständige Rückentwicklung der beiden Sonderstandorte Weserpark und Waterfront zu klassischen Sonderstandorten mit vorwiegend oder ausschließlich nur nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel mehr als unrealistisch ist. Dennoch ist es nicht akzeptabel, dass beiden Standorte über den sog. dynamischen Bestandsschutz noch weitere Verkaufsflächen im zentrenrelevanten Segment zugestanden werden sollen, was zumindest beim	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zielsetzung für die räumlich abgegrenzten Sonderstandorte Waterfront und Weserpark als Positivstandorte für die Entwicklung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten - wie bereits im ZNK 09 - wird aufrechterhalten. „An den Sonderstandorten Weserpark und Waterfront soll eine weitere Ansiedlung oder Änderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment […] nicht vorgenommen werden.“ (vgl. S. 342 Gutachten). Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den Sonderstandorten Weserpark und Waterfront gegenüber der realisierten bzw. genehmigten Nutzung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Eine qualifizierte Steuerung durch Bauleitplanung (Überplanung) sowie ein restriktiver Umgang mit Erweiterungen zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente sind für beide Standorte im Gutachten in den Steckbriefen mit jeweiligen Empfehlungen (s. S. 338, 339) angezeigt. Die „flexible Ausnutzung der Verkaufsflächenspielräume“ bezieht sich insofern nicht auf den jeweils „bestehenden“ Bebauungsplan. Die Analyse der ausgewiesenen Sonderstandorte nach ihrer Verkaufsfläche und ihrer Sortimentsstruktur i. S. d. Zentrenrelevanz der Sortimente zeigt erhebliche Ausstattungsunterschiede. 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 auch fachgutachterlicher Sicht und aus Sicht der Steuerungsgruppe nicht realistisch. Das übergeordnete Ziel dieses Einzelhandelskonzepts – die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – soll durch die Entwicklung der Sonderstandorte mit differenzierten Zielvorstellungen 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 zu gegebenem Zeitpunkt ein. Gleichzeitig ist es stadtentwicklungspolitische Zielsetzung die Standorte mit der bestehenden Prägung langfristig zu sichern. Die Abwägung dieser Ziele und Belange erfolgt einzelfallbezogen, ergebnisoffen im Rahmen der Bauleitplanung. Die Formulierung „dynamischer Bestandsschutz“ im Gutachten ist irreführend und wird für die Beschlussfassung des Konzepts angepasst.	Anpassung und Ergänzung des Sonderstandortkonzepts inkl. Konkretisierung der allgemeinen und standortspezifischen Empfehlungen und Zielvorstellungen. Anpassung entsprechend auch bei Steuerungsleitsatz 1. Rücknahme der differenzierten Entwicklungsempfehlungen für Waterfront und Weserpark.

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Weserpark zu einer weiteren Verschärfung der Konkurrenzsituation für die Verdener Innenstadt führen kann. Ziel der Region ist eine Überplanung und damit Anpassung des Standortes Weserpark an die regional abgestimmten Ziele. Die Stadt Verden fordert daher eine Streichung der formulierten Ausnahmeregelungen für den Weserpark und die Waterfront und schließt sich hierzu vollumfänglich der Stellungnahme des Kommunalverbundes Niedersachsen/ Bremen e.V. vom 05.02.2020 an.	Die Stadt Bremen bekennt sich hierbei zu den regionalen Zielen und Verpflichtungen.	
	Die vertrauensvolle und offene Zusammenarbeit der letzten Jahre in der Region Bremen, unter der Koordination des Kommunalverbundes, ist ein hohes Gut und sollte auf allen Ebenen und von allen Beteiligten weiterhin so fortgeführt oder sogar noch verbessert werden. Dennoch sind die über den Staatsvertrag seinerzeit vereinbarten Aussagen hinsichtlich einer auch von Bremen zu entwickelnden Raumordnung aus meiner Sicht noch nicht zufriedenstellend umgesetzt. Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung verbindlich anzupassen. Ohne eine klare Formulierung und Festlegung solcher raumordnerischen Entwicklungsziele ist jedoch eine Anpassung der Bauleitpläne an die regionalen Ziele nicht verpflichtend.	Die in Artikel 1 (2) Staatsvertrag genannte „nach zentralörtlichen Prinzipien differenzierte raumstrukturelle Gliederung“ liegt für das Stadtgebiet Bremen - in Form des hierarchischen Zentrenmodells als Kernbestandteil des ZNK 09 und der derzeitigen Fortschreibung für das Stadtgebiet Bremen - inhaltlich vor. Über den Status des städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach §1 (6) Nr. 11 BauGB hinaus, haben die räumlich abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche durch Übernahme in den 2015 beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Bremen Verbindlichkeit erlangt. Die Raumordnungsplanung und Übernahme der „für die raumordnerische Zusammenarbeit beider Länder relevanten Regelungen“ (s. Art. 1 (5) Staatsvertrag) durch das Land Bremen, ist ein von der Fortschreibung des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts durch die Stadt Bremen getrennter Prozess. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
IHK Stade 31.01.2020	Grundsätzlich haben wir keine Anregungen oder Bedenken zum Konzept vorzutragen. Wir möchten jedoch - als benachbarte Industrie- und Handelskammer - darum bitten, uns bei etwaigen Planvorhaben des großflächigen Einzelhandels im Bremer Raum frühzeitig einzubinden. Das obige Konzept stellt korrekt fest, dass es insbesondere in den Stadtteilen/Ortsbereichen Vegesack, Blumenthal, Burglesum und Borgfeld Einzelhandelsverflechtungen in die angrenzenden Gemeinden Ritterhude, Lilienthal und Ottersberg gibt. Eine frühzeitige Abstimmung ist zielführend, um eventuelle Auswirkungen auf unsere dort ansässigen Mitgliedsunternehmen sowie zentrale Versorgungsbereiche rechtzeitig zu erkennen und auszuschließen. Gerne können Sie meine Emailadresse in Ihren TÖB-Beteiligungsverteiler aufnehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur frühzeitigen Abstimmung von Einzelhandelsgroßprojekten mit den benachbarten niedersächsischen Städten und Gemeinden, Landkreisen und IHK, dient das IMAGE-Verfahren des Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V. Dies betrifft Einzelhandelsgroßprojekte sowohl mit bestehendem Planungsrecht als auch vorgeschaltet zu Planungsverfahren. Eine Aufnahme dieser konkreten E-Mail-Adresse für den TÖB IHK Stade in die Verteiler beim Bauamt Bremen Nord und bei SKUMS für die Trägerbeteiligung bei einzelhandelsbezogene Planungsverfahren in diesem Teilraum Bremens wird veranlasst.	Keine Anpassung
Landkreis Osterholz 14.02.2020	Bzgl. der Empfehlungen / Zielvorstellungen des Gutachtens zum Sonderstandort Schragestraße (ehemals Möbel Sander), eine Erweiterung des Sonderstandortes „nur bei Ansiedlung eines Baumarktes zur Deckung des Bedarfs im Bremer Westen bei gleichzeitiger konsequenter Überplanung mit dem Ziel des restriktiven Umgangs mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie zentrenrelevanten Sortimenten“ in Betracht zu ziehen, bitte ich, zunächst zu prüfen, inwieweit dies negative Auswirkungen auf das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck bzw. die dort	Eine Erweiterung des Sonderstandortes alleinig durch einen Baumarkt zur Schließung der Versorgungslücke von Baumarktsortimenten im Bremer Westen ist geknüpft an eine konsequente Überplanung des bestehenden Sonderstandorts und eine Restriktion für die weitere Entwicklung von zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem Standort. Die Aufgreifschwelle, ab deren Überschreitung gemäß RZEHK eine regionale Bedenklichkeit zu erwarten ist, liegt bei Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Oberzentrum Bremen bei	Keine Anpassung

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	ansässigen Baumärkte hätte. Erhebliche negative Auswirkungen sind von vornherein auszuschließen.	10.000 m² VK. Bei einem Baumarkt mit weniger als 10.000 m² VK – so wie derzeit vorgesehen – und unter Einhaltung der Regelungen zu zentrenrelevanten Randsortimenten, ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck auszugehen. Zur Ansiedlung des Baumarktes ist die Schaffung neuen Planungsrechts erforderlich, hier wird der Landkreis Osterholz erneut beteiligt.	
	Auch die Aussagen zum Sonderstandort Waterfront sehe ich kritisch. Gem. Gutachten sollen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen eines „dynamischen Bestandsschutzes“ erhalten und die nicht zentrenrelevanten Sortimente weiterentwickelt werden. Auch hier bitte ich, die Auswirkungen auf benachbarte Zentren im Landkreis Osterholz zu prüfen und erhebliche negative Auswirkungen von vornherein auszuschließen. Vor diesem Hintergrund bitte ich, das Gutachten zum Zentren- und Nahversorgungskonzept zu überarbeiten.	Die Zielsetzung für die räumlich abgegrenzten Sonderstandorte Waterfront und Weserpark als Positivstandorte für die Entwicklung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten - wie bereits im ZNK 09 - wird aufrechterhalten. „An den Sonderstandorten Weserpark und Waterfront soll eine weitere Ansiedlung oder Änderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment […] nicht vorgenommen werden.“ (vgl. S. 342 Gutachten). Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den Sonderstandorten Weserpark und Waterfront gegenüber der realisierten bzw. genehmigten Nutzung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Eine qualifizierte Steuerung durch Bauleitplanung (Überplanung) sowie ein restriktiver Umgang mit Erweiterungen zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente sind für beide Standorte im Gutachten in den Steckbriefen mit jeweiligen Empfehlungen (s. S. 338, 339) angezeigt. Die „flexible Ausnutzung der Verkaufsflächenspielräume“ bezieht sich insofern nicht auf den jeweils „bestehenden“ Bebauungsplan. Die Analyse der ausgewiesenen Sonderstandorte nach ihrer Verkaufsfläche und ihrer Sortimentsstruktur i. S. d. Zentrenrelevanz der Sortimente zeigt erhebliche Ausstattungsunterschiede. 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 auch fachgutachterlicher Sicht und aus Sicht der Steuerungsgruppe nicht realistisch. Das übergeordnete Ziel dieses Einzelhandelskonzepts – die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – soll durch die Entwicklung der Sonderstandorte mit differenzierten Zielvorstellungen 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 zu gegebenem Zeitpunkt ein. Gleichzeitig ist es stadtentwicklungspolitische Zielsetzung die Standorte mit der bestehenden Prägung langfristig zu sichern. Die Abwägung dieser Ziele und Belange erfolgt einzelfallbezogen, ergebnisoffen im Rahmen der Bauleitplanung. Die Formulierung „dynamischer Bestandsschutz“ im Gutachten ist irreführend und wird für die Beschlussfassung des Konzepts angepasst. Die Stadt Bremen bekennt sich hierbei zu den regionalen Zielen und Verpflichtungen.	Anpassung und Ergänzung des Sonderstandortkonzepts inkl. Konkretisierung der allgemeinen und standortspezifischen Empfehlungen und Zielvorstellungen. Anpassung entsprechend auch bei Steuerungsleitsatz 1. Rücknahme der differenzierten Entwicklungsempfehlungen für Waterfront und Weserpark.
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems	Das eingeleitete Beteiligungsverfahren mit seiner breit angelegten und überörtlichen Abstimmung ist ein Beleg für die funktionierende Kooperation in der Region Bremen.		

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
03.03.2020	Zu den Inhalten nehme ich wie folgt Stellung: Zu begrüßen ist auch die ausdrückliche Bezugnahme des ZNK auf das Landes-Raumordnungs-programm (LROP) 2017 des Landes Niedersachsens (S.8ff). Diese Verankerung ist eine wichtige Grundlage für eine koordinierte länderübergreifende Steuerung des großflächigen Einzelhandels in der Region Bremen.		
	In diesem Zusammenhang könnte an geeigneter Stelle auch hingewiesen werden auf die LROP-Festlegung in Abschnitt 2.2, Ziffer 06 Satz 3, derzufolge Bremen oberzentrale Funktionen für das niedersächsische Umland hat.		
	Allerdings möchte ich gleichzeitig anmerken, dass das auf S.48 hergeleitete Markteinzugsgebiet Bremens für die nähere räumliche Definition dieses in Ziffer 06 Satz 3 zugrunde gelegten *„niedersächsischen Umlandes, für das Bremen oberzentrale Funktionen hat*“ in Bezug auf die Versorgungsfunktion im Bereich Einzelhandel nur eingeschränkte Aussagekraft haben kann, da es ausschließlich empirisch hergeleitet wurde und keine Entflechtung mit den Marktgebieten bzw. Kongruenzräumen angrenzender niedersächsischer Oberzentren bzw. Mittelzentren mit oberzentraler Teilfunktion erfolgte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf S. 48 wird ausschließlich das Markteinzugsgebiet dargestellt. Dies stellt keine Grundlage zur Anwendung eines raumordnerischen Kongruenzgebots dar.	
	In Abbildung 12 sollte entsprechend der Festlegung im LROP sowie auch entsprechend der Ausführungen auf S. 33 die Stadt Delmenhorst als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion vermerkt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Stellen entsprechend angepasst.	Die Stadt Delmenhorst wird in der Abbildung als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion dargestellt.
	Noch nicht völlig eindeutig beantworten lässt sich m.E. die Frage, inwiefern die beabsichtigen Ansiedlungsregeln im Sinne eines s.g. „*dynamischen Bestandsschutzes*“ für die Sonderstandorte Waterfront und Weserpark mit den Festlegungen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Region Bremen konform gehen. Beide Standorte sind im RZEHK als Standorttyp 3 „*Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“* festgelegt. Als nicht konform mit dem RZEHK zu bewerten wäre die konzeptionelle Vorschau einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten. Hier wäre eine durchgängige Präzisierung bzw. Klarstellung (z.B. auch auf S.350) dergestalt wünschenswert, dass Neuansiedlungen von zentrenrelevanten Sortimenten nur innerhalb des derzeitig bauleitplanerisch zulässigen und baugenehmigten Rahmens erfolgen sollen.	Die Zielsetzung für die räumlich abgegrenzten Sonderstandorte Waterfront und Weserpark als Positivstandorte für die Entwicklung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten - wie bereits im ZNK 09 - wird aufrechterhalten. „An den Sonderstandorten Weserpark und Waterfront soll eine weitere Ansiedlung oder Änderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment […] nicht vorgenommen werden.“ (vgl. S. 342 Gutachten). Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den Sonderstandorten Weserpark und Waterfront gegenüber der realisierten bzw. genehmigten Nutzung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Eine qualifizierte Steuerung durch Bauleitplanung (Überplanung) sowie ein restriktiver Umgang mit Erweiterungen zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente sind für beide Standorte im Gutachten in den Steckbriefen mit jeweiligen Empfehlungen (s. S. 338, 339) angezeigt. Die „flexible Ausnutzung der Verkaufsflächenspielräume“ bezieht sich insofern nicht auf den jeweils „bestehenden“ Bebauungsplan. Die Analyse der ausgewiesenen Sonderstandorte nach ihrer Verkaufsfläche und ihrer Sortimentsstruktur i. S. d. Zentrenrelevanz der Sortimente[1] zeigt erhebliche Ausstattungsunterschiede. 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	Anpassung und Ergänzung des Sonderstandortkonzepts inkl. Konkretisierung der allgemeinen und standortspezifischen Empfehlungen und Zielvorstellungen. Anpassung entsprechend auch bei Steuerungsleitsatz 1. Rücknahme der differenzierten Entwicklungsempfehlungen für Waterfront und Weserpark.

[1] auf Grundlage der Bremer Sortimentsliste aus dem ZNVK Bremen 2009

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
		„klassischen“ Sonderstandorten auch fachgutachterlicher Sicht und aus Sicht der Steuerungsgruppe nicht realistisch. Das übergeordnete Ziel dieses Einzelhandelskonzepts – die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – soll durch die Entwicklung der Sonderstandorte mit differenzierten Zielvorstellungen 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 zu gegebenem Zeitpunkt ein. Gleichzeitig ist es stadtentwicklungspolitische Zielsetzung die Standorte mit der bestehenden Prägung langfristig zu sichern. Die Abwägung dieser Ziele und Belange erfolgt einzelfallbezogen, ergebnisoffen im Rahmen der Bauleitplanung. Die Formulierung „dynamischer Bestandsschutz“ im Gutachten ist irreführend und wird für die Beschlussfassung des Konzepts angepasst. Die Stadt Bremen bekennt sich hierbei zu den regionalen Zielen und Verpflichtungen.	
	In diesem Zusammenhang wäre auch die Zuweisung einer regionalen Versorgungsfunktion dieser Standorte für zentrenrelevante Sortimente ausdrücklich kritisch gesehen. Zwar ist diese aufgrund der derzeitigen Ausrichtung der Standorte faktisch gegeben, sie lässt sich aber im Sinne eines zentralörtlichen Versorgungsauftrages aufgrund ihrer stadträumlichen Lage nur in Bezug auf nicht zentrenrelevante Sortimente herleiten. Aufgrund der stadträumlichen Lage sowie der zentralörtlichen Raumstruktur in der Region wird die vorgenannte Thematik aus Sicht des ArL-WE v.a. in Bezug auf den Standort Weserpark angesprochen, da dieser insofern gegenüber dem Standort Waterfront eine wesentlich höhere überörtliche Raumwirksamkeit aufweist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sonderstandorte haben gemäß Standortkonzept im Gutachten keine (regionale) Versorgungsfunktion für zentrenrelevante Sortimente.	Anpassung im Sonderstandortkonzept
	Sehr begrüßt werden im Übrigen auch die Aussagen zur beabsichtigten Überplanung von Bestandsflächen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V. 05.02.2020	Mit dem Entwurf des ZNK werden städtebauliche Grundlagen für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Bremen aktualisiert und fortgeschrieben. Die Inhalte des ZNK tragen zur Umsetzung des Raumplanerischen Vertrags zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK) bei. Wir begrüßen die übergeordneten Entwicklungsziele für die Stadt Bremen (vgl. ZNK; Abb. 74, S. 143). Die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen soll im regionalen Kontext als Mitglied Bremens im Kommunalverbund verfolgt werden (ebd., S. 143).		
	Insgesamt sind die Inhalte des vorgelegten Entwurfs weitgehend schlüssig und mit den Inhalten des RZEHK vereinbar. Das Zentren- und das Nahversorgungskonzept, die Sortimentsliste sowie die Standortabgrenzungen der Zentren und der Sonderstandorte entsprechen den Inhalten des RZEHK und unterstützen die Umsetzung der Ziele des raumplanerischen Vertrags.	Die Stadt Bremen will mit der Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts seiner vertraglichen Verpflichtungen zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen nachkommen und bekennt sich zu dessen Inhalten.	
	Sonderstandorte Weserpark und Waterfront Die Aussagen zur Entwicklung der Sonderstandorte Weserpark und Waterfront sind nicht mit dem RZEHK vereinbar. Beide Sonderstandorte weisen einen sehr hohen Anteil zentrenrelevanter Sortimente auf (vgl. ebd. S. 338-339):	Die Zielsetzung für die räumlich abgegrenzten Sonderstandorte Waterfront und Weserpark als Positivstandorte für die Entwicklung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten - wie bereits im ZNK 09 - wird aufrechterhalten.	Anpassung und Ergänzung des Sonderstandortkonzepts inkl. Konkretisierung der allgemeinen und standortspezifischen Empfehlungen und Zielvorstellungen. Anpassung

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	- Weserpark: 138 Betriebe mit rd. 139.000 qm Verkaufsfläche, davon rd. 77.000 qm zentrenrelevante Sortimente, davon ein hoher Anteil zentrenrelevanter Sortimente im Einkaufszentrum Weserpark, insbesondere Bekleidung - Waterfront: 85 Betriebe mit rd. 38.000 qm VKF, davon rd. 38.000 qm zentrenrelevante Sortimente, insbesondere Bekleidung Die Entwicklungspotenziale der Innenstädte, Stadtteile und Ortskerne in Bremen und in der Region werden unter anderem durch die Standorte Weserpark und Waterfront erheblich eingeschränkt und beeinträchtigt. Das Einkaufszentrum Weserpark wurde im Jahr 2009 nicht in die Überplanung des Standorts Weserpark (Bebauungsplans 2340) einbezogen und nicht in der weiteren Entwicklung begrenzt. Im Jahr 2013 wurde entgegen der Empfehlungen des Ergebnisses eines IMAGE-Moderationsverfahrens das Einkaufszentrum nicht überplant, sondern erweitert und auch qualitativ aufgewertet. Regional besteht die Erwartung, dass der Standort Weserpark regional abgestimmt und überplant wird. Die Zielzentralität Bremens ist für viele zentrenrelevante Sortimente bereits weitestgehend ausgeschöpft (ZNK, S. 138). Entwicklungspotenziale gerade für die innenstadtprägenden Angebote gibt es kaum (ebd. S. 134), im Gegenteil wird der Druck durch ansteigende Anteile des Online-Handels auf den stationären Handel weiter stark zunehmen. Potenziale für die Sicherung und ggf. auch Entwicklung der Innenstädte, Stadtteile und Ortskerne in Bremen und der Region können stadtentwicklungspolitisch somit lediglich durch Verlagerung stationärer Angebote aus nicht integrierten Lagen hinein in die Zentren ausgelöst werden. Instrument dafür ist die Bauleitplanung. Für die Überplanung wird das ZNK als städtebauliche Grundlage dienen. Es ist somit von regionalem Interesse, dass die Zielsetzungen und Entwicklungsempfehlungen im ZNK eine ergebnisoffene Überplanung insbesondere im Hinblick auf die Reduzierung nicht standortgerechter und Zentren beeinträchtigender Einzelhandelsstandorte ermöglichen. Dies wird im ZNK auch dargelegt: „Ein konsequenter Ausschluss von zentren- und zentren- und nah-versorgungsrelevanten Sortimenten ist erforderlich, um einen stadtentwicklungspolitisch nicht zielführenden Wettbewerb mit einer verschärften Konkurrenzsituation auf interkommunaler Ebene zu vermeiden.“ (ebd., S. 144) Für die Sonderstandorte Weserpark und Waterfront werden im vorgelegten ZNK-Entwurf allerdings Ausnahmeregelungen genannt, die eine ergebnisoffene Überplanung und regionale Abstimmung der Überplanung sehr stark einschränken oder verhindern. Da die Standorte Waterfront und Weserpark bereits über hohe Ausstattungswerte von zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten verfügen, sollen sie laut ZNK perspektivisch über einen dynamischen Bestandsschutz gesichert werden (ebd.). Ferner wird diesen Standorten eine Ergänzungsfunktion gegenüber dem Innenstadtzentrum zugeordnet (ebd., S. 332). Begründet wird dieses Entwicklungsziel mit einem jahrzehntelangen Bestehen des Einzelhandels-standortes, der regionalen Bedeutsamkeit sowie der	„An den Sonderstandorten Weserpark und Waterfront soll eine weitere Ansiedlung oder Änderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment […] nicht vorgenommen werden.“ (vgl. S. 342 Gutachten). Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den Sonderstandorten Weserpark und Waterfront gegenüber der realisierten bzw. genehmigten Nutzung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Eine qualifizierte Steuerung durch Bauleitplanung (Überplanung) sowie ein restriktiver Umgang mit Erweiterungen zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente sind für beide Standorte im Gutachten in den Steckbriefen mit jeweiligen Empfehlungen (s. S. 338, 339) angezeigt. Die „flexible Ausnutzung der Verkaufsflächenspielräume“ bezieht sich insofern nicht auf den jeweils „bestehenden“ Bebauungsplan. Die Analyse der ausgewiesenen Sonderstandorte nach ihrer Verkaufsfläche und ihrer Sortimentsstruktur i. S. d. Zentrenrelevanz der Sortimente zeigt erhebliche Ausstattungsunterschiede. 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 auch fachgutachterlicher Sicht und aus Sicht der Steuerungsgruppe nicht realistisch. Das übergeordnete Ziel dieses Einzelhandelskonzepts – die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – soll durch die Entwicklung der Sonderstandorte mit differenzierten Zielvorstellungen 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 zu gegebenem Zeitpunkt ein. Gleichzeitig ist es stadtentwicklungspolitische Zielsetzung die Standorte mit der bestehenden Prägung langfristig zu sichern. Die Abwägung dieser Ziele und Belange erfolgt einzelfallbezogen, ergebnisoffen im Rahmen der Bauleitplanung. Die Formulierung „dynamischer Bestandsschutz“ im Gutachten ist irreführend und wird für die Beschlussfassung des Konzepts angepasst. Die Stadt Bremen bekennt sich hierbei zu den regionalen Zielen und Verpflichtungen.	entsprechend auch bei Steuerungsleitsatz 1. Rücknahme der differenzierten Entwicklungsempfehlungen für Waterfront und Weserpark.

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Versorgungsfunktion (ebd., S. 333). Diese Zielsetzungen sind nicht mit dem Raumplanerischen Vertrag zum RZEHK vereinbar (vgl. RPV, § 1; vgl. RZEHK, Kap. 3.2.1.3, 3.2.2, 3.4, 3.5). Wir regen an, die Ausnahmeregelungen für die Sonderstandorte Waterfront und Weserpark im ZNK zu streichen. Überplanung Ausdrücklich begrüßen wir die Absicht, „unerwünschte“ Standorte bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen. Dies ist eine dringende Aufgabe, auch in anderen Kommunen, um Entwicklungspotenziale für Zentren und die Nahversorgung zu sichern. Das RZEHK sieht vor, dass im Rahmen der Umsetzung des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts die Bebauungspläne, die nicht dem Standortkonzept des RZEHK entsprechen, an dieses angepasst bzw. entsprechend überplant werden. Besonderen Handlungsbedarf sehen wir aus regionaler Sicht an den Sonderstandorten und an größeren nicht integrierten Standorten mit umfangreichen zentrenrelevanten Sortimenten im Bestand und in den Planungsrechten. Die Vertragspartner haben im RPV die Überplanung solcher Standorte vereinbart. Bremen nimmt diese Aufgabe jetzt mit besonderem Gewicht in das ZNK auf. Wir gehen davon aus, dass Bremen auf Grundlage des ZNK die Umsetzung der Überplanung in absehbarer Zeit beginnt. Damit gibt Bremen einen wichtigen regionalen Anstoß für diese dringende kommunale Aufgabe.	Der Hinweis zu regionalen Verpflichtung zur Überplanung von Standorten, die nicht dem Standortkonzept des RZEHK entsprechen, wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
Stadt Achim 06.03.2020	Im bisherigen Einzelhandelskonzept der Stadt Bremen aus dem Jahre 2009 war geregelt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sind, wenn die Randsortimente 10 % der gesamten Verkaufsfläche und höchstens 2.500 m² nicht überschreiten. Die 10%-Regelung entspricht der Ziffer 1.3.03 Satz 8 Buchst. a) des LROP Niedersachsen, jedoch ist dort die absolute Obergrenze mit 800m² wesentlich niedriger angesetzt. Nunmehr wurde im Rahmen der Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts die absolute Obergrenze an die Vorgaben des LROP Niedersachsen angepasst und ebenfalls auf 800m² begrenzt (vgl. Leitsatz 3 auf Seite 353 des Gutachtens). Dies wird ausdrücklich begrüßt. Im Rahmen der Aufstellung des RZEHK wurden die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bremen der Standortsystematik des regionalen Einzelhandelskonzeptes zugeordnet. Dabei wurde die Innenstadt als Oberzentrum, Vegesack als besonderes Stadtteilzentrum Bremen-Nord und alle anderen Stadtteilzentren als Grundzentren eingruppiert. Nach dem neuen Zentrenmodell der Stadt Bremen haben die Stadtteilzentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion einen Quartiers- und Stadtteilbezug und einen Fokus auf den kurzfristigen Bedarfsbereich mit Ergänzungen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (vgl. Tab. 81 auf Seite 238). Demgegenüber ergeben sich aus Tabelle 111 auf Seite 351 und Tabelle 112 auf Seite 353 Aufgreifschwellen für Ansiedlungen mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment von 10.000 m² Verkaufsfläche und für nahversorgungsrelevante Ansiedlungen von 2.000-3.0000 m² Verkaufsfläche. Diese Aufgreifschwellen stimmen nicht mit den Regelungen des RZEHK überein. Eine Aufgreifschwelle von 2.000m² wird erst bei Mittelzentren ab 50.000 Einwohner angesetzt. Die Regelungsinhalte des Konzeptes sollten	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aufgreifschwellen im IMAGE-Verfahren des RZEHK stellen aus regionaler Betrachtung eine Grenze dar, bei deren Überschreitung eine Zweitbewertung durchgeführt wird, weil eine regionale Bedeutung erwartet wird. Ergebnis der Zweitbewertung kann auch sein, dass das Vorhaben trotz einer Überschreitung der Aufgreifschwelle als regional unbedenklich eingestuft wird (s. RZEHK 4.4.2.2 Zweitbewertung). Die in der Handlungsmatrix zu den Steuerungsleitsätzen des ZNK den Standorttypen zugeordnete Ansiedlungstypen treffen eine Aussage darüber, welche Typen und bis zu welcher (maximalen) Dimensionen in der Regel als konzeptkonform zu betrachten sind. Diese Dimension hat somit eher den Charakter einer Obergrenze als den einer Aufgreifschwelle. Die Konzeptkonformität ist nicht gleichzusetzen mit einer städtebaulichen Verträglichkeit. Die städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche kann im Einzelfall kleiner ausfallen.	Keine Anpassung

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	nicht hinter den interkommunal abgestimmten regionalen Einzelhandelskonzeptes zurückbleiben.	Die Aufgreifschwellen des RZEHK und die Handlungsmatrix zu den in der Regel ZNK-konformen Betriebstypen folgen einer unterschiedlichen Logik und müssen nicht zwingend deckungsgleich sein. Die konkret genannte Größe von 10.000 m² bei Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment bezieht sich auf eine Sonderform des Ansiedlungstyps: „kleine Einkaufszentren“, die in Stadtteilzentren in der Regel ZNK-konform sind. Einkaufszentren sind in einigen Bremer Stadtteilzentren Kernbestandteile: Roland Center im STZ Huchting, Berliner Freiheit im STZ Vahr, Walle Center im STZ Walle, Lindenhof Center im STZ Gröpelingen und ausnahmsweise auch in Nahversorgungszentren z.B. Einkaufszentrum Blockdiek. Diese zentralen Strukturen zu sichern und zu entwickeln ist Ziel des ZNK. Für einen einzelnen zentrenrelevanten Betrieb ist eine VK von bis zu 800 m² in Stadtteilzentren in der Regel ZNK-konform und damit deckungsgleich mit der RZEHK-Aufgreifschwelle. Die Frage, wie Einkaufszentren in zentralen Versorgungsbereichen und deren einzelne Betriebe im IMAGE-Moderationsverfahren gehandhabt werden sollten ist in die Evaluation des RZEHK eingestellt. Die konkret genannte Größe von 2.000 – 3.000 m² VK für große Supermärkte, die in Stadtteilzentren in der Regel ZNK-konform sind, stellt in der Tat eine Steigerung gegenüber dem ZNK 09 dar. Hiermit wird auf den Betriebstypenwandel im Lebensmitteleinzelhandel reagiert und den größeren Formaten an Positivstandorten Gelegenheit zur Ansiedlung gegeben. Dagegen ergibt sich in der Fläche aus dem klaren Bezug zum fußläufigen Einzugsgebiet weiterhin eine Größenbeschränkung. Praktisch bedeutet dies, dass für Vorhaben über 2.000 m² VK in Stadtteilzentren eine IMAGE-Zweitbewertung durchzuführen ist.	
	Grundsätzlich sollen nach der vorliegenden Konzeptfortschreibung an den Sonderstandorten und den nicht integrierten Standorten Ansiedlungen/Erweiterungen mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen werden. Verkaufsflächenerweiterungen sind lediglich im nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen zulässig. Nach dem bisherigen Konzept war ein Standortumbau nach dem Umsatzäquivalenzprinzip angedacht. Für den Sonderstandort „Weserpark“ sind jedoch nach dem aktualisierten Konzept der Stadt Bremen Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes möglich (vgl-Seite 350). Diese Zielsetzungen sind nicht mit den Inhalten des abgeschlossenen raumplanerischen Vertrags zum RZEHK vereinbar. Der Standort Weserpark verfügt über ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsangebot, das weit über die Bedeutung des Stadtteils Osterholz hinausgeht und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches – nicht nur – in Achim massiv beeinträchtigt. Der Standort ist als städtebauliche und raumordnerische Fehlentwicklung zu bewerten. Vor diesem Hintergrund	Die Zielsetzung für die räumlich abgegrenzten Sonderstandorte Waterfront und Weserpark als Positivstandorte für die Entwicklung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten - wie bereits im ZNK 09 - wird aufrechterhalten. „An den Sonderstandorten Weserpark und Waterfront soll eine weitere Ansiedlung oder Änderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment […] nicht vorgenommen werden.“ (vgl. S. 342 Gutachten). Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den Sonderstandorten Weserpark und Waterfront gegenüber der realisierten bzw. genehmigten Nutzung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Eine qualifizierte Steuerung durch Bauleitplanung (Überplanung) sowie ein restriktiver Umgang mit Erweiterungen zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente sind für beide Standorte im Gutachten in den Steckbriefen mit jeweiligen Empfehlungen (s. S. 338, 339) angezeigt. Die „flexible Ausnutzung der Verkaufsflächenspielräume“ bezieht sich insofern nicht auf den jeweils „bestehenden“ Bebauungsplan. Die Analyse der ausgewiesenen Sonderstandorte nach ihrer Verkaufsfläche und ihrer Sortimentsstruktur i. S. d. Zentrenrelevanz der Sortimente[2] zeigt erhebliche	Anpassung und Ergänzung des Sonderstandortkonzepts inkl. Konkretisierung der allgemeinen und standortspezifischen Empfehlungen und Zielvorstellungen. Anpassung entsprechend auch bei Steuerungsleitsatz 1. Rücknahme der differenzierten Entwicklungsempfehlungen für Waterfront und Weserpark.

[2] auf Grundlage der Bremer Sortimentsliste aus dem ZNVK Bremen 2009

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	widersprechen die oben beschriebenen für den Sonderstandort vorgesehenen Ausnahmeregelungen grundlegend den vertraglich vereinbarten Zielsetzungen des RZEHK sowie den raumordnerischen Vorgaben zu Einzelhandelsgroßprojekten in Niedersachsen und sind daher aus Sicht der Stadt Achim nicht hinnehmbar. In diesem Zusammenhang ist deutlich zu machen, dass die aktuell geplante Umnutzung des SB-Warenhauses real (ca. 11.000m² Verkaufsfläche) zu einem Lebensmittelsupermarkt (EDEKA, ca. 7.000m²), Drogeriemarkt (Müller, ca. 2.600m²) und einer weiteren bisher nicht benannten Nutzungseinheit (ca. 1.300m²) gleichfalls nicht den gemeinsam vereinbarten Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung entspricht und als regional bedenklich anzusehen ist. Der Umbau trägt nicht zu einer Verringerung der negativen Auswirkungen des Standortes bei, sondern intensiviert die Schieflage und wiederspricht der interkommunal abgestimmten Zielsetzung zentrale Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken. Es ist eine Überplanung des Weserparks mit der Zielsetzung erforderlich, Entwicklungspotenziale aus dem nicht integrierten Standort in die umgebenden Zentrenstrukturen – und damit im Übrigen auch ins Innenstadtzentrum von Bremen – zurückzuholen.	Ausstattungsunterschiede. 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 auch fachgutachterlicher Sicht und aus Sicht der Steuerungsgruppe nicht realistisch. Das übergeordnete Ziel dieses Einzelhandelskonzepts – die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – soll durch die Entwicklung der Sonderstandorte mit differenzierten Zielvorstellungen 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 zu gegebenem Zeitpunkt ein. Gleichzeitig ist es stadtentwicklungspolitische Zielsetzung die Standorte mit der bestehenden Prägung langfristig zu sichern. Die Abwägung dieser Ziele und Belange erfolgt einzelfallbezogen, ergebnisoffen im Rahmen der Bauleitplanung. Die Formulierung „dynamischer Bestandsschutz“ im Gutachten ist irreführend und wird für die Beschlussfassung des Konzepts angepasst. Die Stadt Bremen bekennt sich hierbei zu den regionalen Zielen und Verpflichtungen.	
	Abschließend ist auszuführen, dass sich Bremen mit dem abgeschlossenen Staatsvertrag u.a. dazu verpflichtet hat, raumordnerische Aussagen in Form einer nach zentralörtlichen Prinzipien differenzierten raumstrukturellen Gliederung zu treffen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Bei dem Beschluss eines kommunalen Konzeptes sind die Ergebnisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen demgegenüber lediglich zu berücksichtigen, haben aber nicht den verbindlichen Charakter wie es eine raumordnerische Vorgabe hätte. Auch wenn in den letzten Jahren bezüglich der Abstimmung von Einzelhandelsansiedlungen unter der Koordination des Kommunalverbundes vertrauensvoll zusammengearbeitet wurde, hält die Stadt Achim die Umsetzung des Staatsvertrages weiterhin für sinnvoll und erforderlich um sowohl auf Bremer als auch auf niedersächsischer Seite gleichermaßen verbindliche Planungsgrundlage zu schaffen. Dementsprechend sind in einem weiteren Schritt die Kernaussagen des Konzeptes in einem Landesraumordnungsprogramm in raumordnerische Ziele zu übersetzen. Dabei sind die jeweiligen Zentralitätsfestlegungen sowie die grenzüberschreitenden Leitlinien unter den Ländern und mit den Trägern der Regionalplanung abzustimmen (vgl. Artikel 1 Abs. des Staatsvertrages). Bei der Erarbeitung der raumordnerischen Vorgaben sollten die Regelungsinhalte nicht hinter den Arbeitsergebnissen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes zurückbleiben.	Die in Artikel 1 (2) Staatsvertrag genannte „nach zentralörtlichen Prinzipien differenzierte raumstrukturelle Gliederung“ liegt für das Stadtgebiet Bremen - in Form des hierarchischen Zentrenmodells als Kernbestandteil des ZNK 09 und der derzeitigen Fortschreibung für das Stadtgebiet Bremen - inhaltlich vor. Über den Status des städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach §1 (6) Nr. 11 BauGB hinaus, haben die räumlich abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche durch Übernahme in den 2015 beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Bremen Verbindlichkeit erlangt. Die Raumordnungsplanung und Übernahme der „für die raumordnerische Zusammenarbeit beider Länder relevanten Regelungen“ (s. Art. 1 (5) Staatsvertrag) durch das Land Bremen, ist ein von der Fortschreibung des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts durch die Stadt Bremen getrennter Prozess. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

<u>Rückmeldung ohne Stellungnahme/Einwände:</u>

- Stadt Delmenhorst (Schreiben vom 12.02.2020)

- Gemeinde Dötlingen (Schreiben vom 30.01.2020)
- Samtgemeinde Harpstedt (Schreiben vom 15.01.2020)

Keine Rückmeldung:

- Stadt Bassum
- Stadt Delmenhorst
- Stadt Delmenhorst
- Stadt Osterholz-Scharmbeck
- Stadt Syke
- Stadt Twistringen
- Stadt Wildeshausen
- Gemeinde Berne
- Gemeinde Ganderkesee
- Gemeinde Grasberg
- Gemeinde Harpstedt
- Gemeinde Kirchlinteln
- Gemeinde Oyten
- Gemeinde Lemwerder
- Gemeinde Lilienthal
- Flecken Ottersberg
- Gemeinde Ritterhude
- Gemeinde Schwanewede
- Gemeinde Stuhr
- Gemeinde Weyhe
- Gemeinde Worpswede
- Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
- Samtgemeinde Hambergen
- Samtgemeinde Thedinghausen
- IHK Hannover
- IHK Oldenburg
- Landkreis Wesermarsch
- Landkreis Diepholz
- Landkreis Verden
- Landkreis Oldenburg

Zudem wurde die Seestadt Bremerhaven, aufgrund der direkten Nachbarschaft zum stadtbremischen Überseehafengebiet – ohne Rückmeldung - beteiligt.

3) Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
DGB (E-Mail vom 20.02.2020)	Der Deutsche Gewerkschaftsbund begrüßt die Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Bremen und dessen Anpassung an die neueren Bedingungen im Einzelhandel. Auch das Ziel des Konzepts, d.h. die Bremer Innenstadt als wichtiges Zentrum zu erhalten und die Nahversorgung in den Bremischen Stadtteilen zu sichern, wird vom Deutschen Gewerkschaftsbund begrüßt. Das gilt auch für das Ziel der ausgewogenen Einzelhandelsstruktur in Bremen, das aus unserer Sicht um das Ziel der Guten Arbeit im Einzelhandel ergänzt werden muss. Um dies zu erreichen, sollten Verkaufsflächen strategisch geplant und an die Entwicklungen im Einzelhandel angepasst werden. Eine unkoordinierte Entwicklung könnte negative Folgewirkungen auf die vom Konzept betroffene Branche haben. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept sollte aus Sicht des Deutschen Gewerkschaftsbundes daher dringend beschäftigungspolitische Faktoren einbinden. Das Gutachten zur Fortführung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts bietet hierfür Anknüpfungspunkte. Bereits jetzt zeichnen sich die Bremischen Zentren und Nahversorgungsflächen angebotsseitig durch eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner*in aus. Der Bericht konstatiert höhere Anteiles des zentrenrelevanten Sortiments in nicht integrierten bzw. Sonderstandorten. Zudem hat seit 2009 eine Verschiebung der Verkaufsflächen von 4 Prozent in nicht integrierte Standorte stattgefunden. Diese Trends wirken sich negativ auf die bereits deutlich angespannte Wettbewerbs- und Beschäftigungssituation im Einzelhandel aus. Gleichzeitig thematisiert das Gutachten, dass Bremen nachfrageseitig eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer gegenübersteht, die durch weitere Nachfragefaktoren den Rückgang der Gesamtzentralität der Stadt Bremen nicht ausgeglichen wird. Der Einzelhandel ist durch eine verschärfte Konzentration bei einer sich gleichzeitig verschärfenden Konkurrenzsituation zwischen den Unternehmen gezeichnet. Im Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel erkennt das Gutachten partielle Oligopoltendenzen. Zugleich stehen Unternehmen in Zentren- und Nahversorgungskonzepten durch die Verlagerung des Einzelhandels in den Onlinehandel unter zusätzlichem wirtschaftlichem Druck. Wettbewerbsvorteile werden innerhalb dieser Branche vor allem zulasten der Beschäftigten erreicht. In der weiteren Ausgestaltung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sollten Angebots- und Nachfragefaktoren daher insbesondere aus der Perspektive der Beschäftigten betrachtet werden. Der Einzelhandel ist mit etwa 21.500 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten die viertgrößte Branche in Bremen. Zwar ist die Anzahl der im Einzelhandel beschäftigten Personen in den letzten Jahren gestiegen. In der Branche nehmen prekäre, atypische Beschäftigungsformen jedoch zu. Diese Entwicklung steht dem erklärten Ziel der Landesregierung entgegen, Gute Arbeit in Bremen zu sichern und auszubauen. Für viele Beschäftigte sind atypische Beschäftigungsformen inzwischen die Regel, mit entsprechenden Folgewirkungen für ihre Lebenssituation während der Erwerbstätigkeit und auf die Rente, die sie zu erwarten haben. Diese Entwicklung beinhaltet eine starke Ausweitung von	Die Hinweise werden zur prekären Arbeitsplatzsituation werden zur Kenntnis genommen. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept ist ein Instrument zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, um das städtebauliche Ziel des Erhalts und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, das Ziel einer wohnortnahen Versorgung sowie das Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung zu erreichen. Das ZNK ist somit ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach dem Baugesetzbuch und kann und darf keine beschäftigungspolitischen Faktoren integrieren.	Keine Anpassungen

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Minijobs und unfreiwilliger Teilzeit. Zudem sind die betroffenen Branchen von einer hohen Tarifflucht gekennzeichnet. Lag die Tarifbindung in den Handels- und Reparaturbranchen Bremens 2008 noch bei 41 Prozent der Beschäftigten, erhielten 2017 lediglich 28 Prozent einen Tariflohn. Die Tarifbindung weist zudem eine negative Tendenz aus: Ein weiteres Absinken der Tarifbindung im Einzelhandel ist nicht auszuschließen, trotz erheblichem gewerkschaftlichem Engagements für Tarifverträge. Die aktuelle Entwicklung steht konträr zur Absicht des Bremischen Senats die Tarifbindung zu starken. Dieses Ziel sollte daher zwingend in die Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts einfließen. Auf die Lohnstruktur des Einzelhandels hat die Tarifflucht erheblichen Einfluss: Beschäftigte ohne Tarifvertrag erhalten bis zu 30 Prozent weniger Lohn. Auch sind sie bei Urlaubstagen, Arbeitszeiten, oder Weiterbildungen gegenüber Beschäftigten mit Tarifvertragen schlechter gestellt. Niedriglöhne sind bereits heute stark verbreitet; der Einzelhandel läuft daher akut Gefahr endgültig zur Niedriglohnbranche zu werden. Dies ist auch deshalb besonders fatal, weil im Einzelhandel zu 70 Prozent Frauen beschäftigt sind: Jede zehnte sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmerin in Bremen arbeitet im Einzelhandel. Für sie sind, bedingt durch die schlechte Lohnentwicklung und die Zunahme atypischer Beschäftigung, in den letzten Jahren eigenständige finanzielle Existenzen verloren gegangen, was Gleichstellungsziele des Landes Bremen konterkariert. Durch den hohen Anteil des Einzelhandels an der Gesamtbeschäftigung im Land Bremen, wirkt sich die Lohnentwicklung zusätzlich negativ auf die gesamtstädtische Nachfragesituation aus, die das Gutachten thematisiert. Dieser Negativtrend wird zusätzliche Flächenkonkurrenz weiter verschärft. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept muss daher einen stärkeren Fokus auf die Verdichtung des Angebots, sowie auch die Möglichkeit der strategischen Handelsflächenreduzierung umfassen, um den hohen Wettbewerbsdruck im Einzelhandel nicht durch zusätzlich entstehende Flächen zu verstärken. Um die Verschiebungen von integrierten Verkaufsflachen zu nicht integrierten und Sonderverkaufsflachen umzukehren und die Zentren und Nahversorgungszentren zu stärken, sollte von Flächenausweitungen an Standorten wie der Waterfront und im Weserpark abgesehen werden. Das Gutachten weist deutlich aus, das an Sonderstandorten vor allem Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sollten, die kein zentrums- oder nahversorgungsrelevantes Sortiment umfassen. Wie das Gutachten ausweist, ist dies jedoch an keinem der Sonderstandorte der Fall. Im Weserpark sind fast 50 Prozent des Sortiments zentrums- oder nahversorgungsrelevant. Die anderen Standorte umfassen zum Teil sogar höhere Werte. Bei steigendem Flächenangebot und steigendem Onlinehandel, verschärft sich so die Konkurrenz innerhalb der Branche weiter zulasten der Beschäftigten. Auch die Zunahme der Sonntagsöffnungen ist hierbei negativ zu nennen. Wenn der Einzelhandel im Wettbewerb bestehen soll, wird dies nicht durch eine weitere Preisunterbietung gegenüber der Konkurrenz oder eine Ausweitung der Handelsflachen gelingen, die allzu häufig durch eine negative Lohn- und Arbeitsbedingungsentwicklung bei den Beschäftigten realisiert wird. Stattdessen sollten Wettbewerbsvorteile durch die Qualifizierung der Beschäftigten und eine kompetente Beratung in den Geschäften ermöglicht		

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	werden. So lassen sich Produktivitätssteigerungen im Einzelhandel realisieren, die nicht Zulasten der Beschäftigten gehen. Das Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts weist aus, dass Bremen für eine solche positive Entwicklung durchaus Strukturvoraussetzungen mitbringt. Die Oberzentrumsfunktion der Stadt Bremen wird insb. zur Versorgung des gehobenen und spezialisierten höheren Bedarfs genutzt. Zwar spielen hier Preisniveaus eine wichtige Rolle. Sie sind jedoch weniger relevant als in anderen Bedarfsgruppen. Wichtiger wird die Beratungskompetenz der Beschäftigten für Kaufentscheidungen von Konsument*innen. Kund*innen sind gerade in diesen Bedarfsgruppen durchaus bereit, für gute Beratung zu bezahlen. Dass sich entsprechende Qualifizierungen der Beschäftigten auch im Tarifvertrag positiv abbilden müssen, ist für den Deutschen Gewerkschaftsbund selbstverständlich. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen muss daher beschäftigungspolitische Aspekte einbinden, um Gute Arbeit im Einzelhandel zu stärken. Hierbei spielen insb. die Faktoren der Lohnstruktur, eine Stärkung der Tarifbindung, sowie der betrieblichen Mitbestimmung zentrale Rollen. Zur Sicherung der Guten Arbeit im Einzelhandel ist die Einbindung der Arbeitnehmer*innenvertretungen elementar. Dies gilt sowohl für die Frage der Stärkung der Tarifbindung und der Guten Arbeit in den vom Zentren- und Nahversorgungskonzeptbetroffenen Flächen, als auch für zentrale Aspekte der Flächenentwicklung.		
Arbeitnehmerkammer (E-Mail vom 10.02.2020)	Die Arbeitnehmerkammer teilt die grundsätzlichen Ziele des Konzeptes, die Bremer Innenstadt weiter zu stärken, sowie die Nahversorgung in den Stadt- und Ortsteilen und eine attraktive Einzelhandelsstruktur zu sichern. Eine sensible und bedarfsgerechte Ansiedlungspolitik ist deshalb besonders wichtig, weil eine unkoordinierte Ausweitung von Verkaufsflächen den ohnehin schon ausgeprägten Wettbewerb im Einzelhandel zusätzlich verschärft. Da dieser häufig auf dem Rücken der Beschäftigten ausgetragen wird, fordert dies eine weitere Prekarisierung von Arbeitsverhältnissen und forciert die Tarifflucht im Einzelhandel. Dies gilt umso mehr, da in Bremen, wie das Gutachten richtig beschreibt, die Einzelhandelsflache pro Einwohner über-, die Kaufkraft aber leicht unterdurchschnittlich ist. Hinzu kommen die steigenden Anteile, die der Online Handel erobert – im Kleidungs- und Elektronikmarkt, künftig dank neuer Möglichkeiten des Transports und der Kühlung aber auch im Bereich der Lebensmittel. Da sich die Landesregierung im Koalitionsvertrag explizit für eine Stärkung der Tarifbindung ausspricht und sich auch dem Thema „Gute Arbeit“ annimmt, weist die Arbeitnehmerkammer ausdrücklich darauf hin, dass gerade die Ansiedlungspolitik im Einzelhandel ein wichtiges Instrument ist, um eine Verschärfung des Wettbewerbs, der sich negativ auf die Arbeitsbedingungen auswirkt, zu vermeiden. Die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts entwickelten Steuerungsleitsätze sollten daher verbindlichen Charakter haben. Insbesondere hinsichtlich der laut des aktuellen Zentren- und Nahversorgungskonzepts zulässigen Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit mehr als 20.000 qm Verkaufsflache in der Innenstadt, spricht sich die Arbeitnehmerkammer dafür aus, im Gegenzug eine	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Innenstadt steht eine qualitative Weiterentwicklung im Gegensatz zu früheren Ansätzen einer rein quantitativen Ausweitung der Verkaufsfläche im Fokus. Als Hauptgeschäftszentrum des Oberzentrums muss aber auch eine quantitative Weiterentwicklung uneingeschränkt möglich sein. Die Standorte Waterfront und Weserpark sind auch zukünftig als Sonderstandorte für den nicht-zentrenrelevanten und den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Die Standorte sollen die zu schützenden und zu entwickelnden Zentren lediglich ergänzen, in dem sie Flächen für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel bieten. Ein restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie	Keine Anpassungen

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Verkaufsflächenausweitung in der Waterfront und im Weserpark restriktiv zu handhaben, um einen „Verkaufsflächen-Wettlauf“ zwischen diesen Standorten zu vermeiden – zumal dieser letztlich auch Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt konterkariert. Wenn die Anteile des Einzelhandels an den Konsumausgaben sinken, wie dies bundesweit der Fall ist, der Online-Handel wächst und gleichzeitig ein Flächenüberhang besteht, müssen auch Konzepte einer Verdichtung des Angebots und damit Reduzierung von Handelsflachen prominenter ins Portfolio der Planungspolitik aufgenommen werden. Auch wird die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt künftig vermutlich gerade nicht von der Quantität bereitgestellter Einzelhandelsflache, sondern von einem qualitativen Mix aus Wohnen, Arbeiten und Handel abhängen, den es planerisch zu initiieren gilt. Ebenso können in der Nahversorgung neue flexiblere räumliche Konzepte um- und eingesetzt werden. Einzelhandelsnutzungen können auch in mehrgeschossigen und multifunktionalen Gebäuden stattfinden. Mit dem Bedürfnis nach sog. Erlebniseinzelhandel und insgesamt mit den gestiegenen Ansprüchen der Kunden an die Service- und Beratungsqualität muss insbesondere am Oberzentrum Bremen umgegangen werden. Insofern ist der Hinweis im vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzept, es handle sich dabei zwar vornehmlich um ein stadtplanerisches Instrumentarium, das jedoch auch in anderen Zusammenhangen (Teil-) Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten könne, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements, ernst zu nehmen. Hinzufügen möchten wir, dass auch die Verknüpfung mit Beschäftigung- und Qualifizierungspolitik zu suchen ist - etwa im Rahmen des Branchendialogs Einzelhandel, auf dem das Konzept vorgestellt und mit Arbeitnehmer- und Arbeitgebervertretern diskutiert werden sollte. Weil sich das Konzept ausdrücklich nicht mit der Entwicklung der Beschäftigung im Bereich Einzelhandel auseinandersetzt, sondern - wie gesagt - als stadtplanerisches Instrument angelegt ist, nutzen wir hier die Gelegenheit, den politischen Entscheidungsträgern den eng verknüpften Bereich der Beschäftigung im Einzelhandel nahe zu bringen. **Der Einzelhandel ist die viertgrößte Branche im Land Bremen** Insgesamt sind 21.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und 7.700 geringfügig Beschäftigte hier tätig. 70 Prozent der Beschäftigten sind weiblich. In Bremen-Stadt arbeitet jede zehnte, in Bremerhaven sogar jede achte sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Frau in dieser Branche. Von den 21.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind 6.700 in Supermärkten, Discountern und SB-Warenhäusern tätig. Das ist etwa ein Drittel aller Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer aus dieser Branche. 6.500 arbeiten im Einzelhandel mit Textilien, Schuhen, Schmuck und Ähnlichem, also in den Geschäften, die schwerpunktmäßig in der Bremer Innenstadt, in der Waterfront oder im Weserpark angesiedelt sind. Deutlich kleiner ist der Einzelhandel mit Nahrungsmitteln. 2.300 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sind hier beschäftigt. Zwischen 2008 und 2018 ist die Zahl der Arbeitsplätze im Einzelhandel zwar um etwa 2.100 Stellen gestiegen, bezogen auf die verschiedenen	nahversorgungsrelevanter Sortimente durch qualifizierte Bauleitplanung ist im Konzept angezeigt. Baulich innovativere und flexiblere Einzelhandelskonzepte werden, insbesondere was die städtebauliche Integration von Nahversorgungsvorhaben angeht, positiv gesehen. Dies muss jedoch auf Ebene von Projekten konkretisiert und umgesetzt werden. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept ist in der Tat ein Instrument zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, um das städtebauliche Ziel des Erhalts und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, das Ziel einer wohnortnahen Versorgung sowie das Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung zu erreichen. Das ZNK ist somit ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach dem Baugesetzbuch und kann und darf keine beschäftigungspolitischen Faktoren integrieren. Die Hinweise zur beschäftigungspolitischen Bedeutung des Einzelhandels, zu Tarifflucht und prekären Arbeitsbedingungen sowie zur Weiterentwicklung des stationären Einzelhandels im Land Bremen werden zur Kenntnis genommen. Das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept kann wie o.g. diese beschäftigungspolitischen Ziele nicht integrieren.	

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Einzelhandelssegmente verlief die Beschäftigungsentwicklung aber sehr unterschiedlich. Gut 800 Arbeitsplatze sind in Supermärkten, Discountern und SB-Warenhäusern entstanden. Mehr als 600 zusätzliche Stellen entfielen auf den Einzelhandel mit Informations-und Kommunikationsgeräten. Dahinter verbergen sich insbesondere Filialen und kleine Laden, die Handys anbieten und/oder reparieren. Trotz des Beschäftigungszuwachses sind für Frauen unterm Strich Vollzeitstellen weggefallen. Vor allem als Reaktion auf den scharfen Wettbewerb setzen Einzelhandelsbetriebe zunehmend auf eine schlanke, auf Teilzeitstellen basierende Personalstruktur. Durch das geringe Lohnniveau führt das Aufsplitten von Vollzeit- in Teilzeitstellen dazu, dass existenzsichernde Arbeitsplätze verloren gingen. **Tarifflucht im Einzelhandel** Bereits seit einigen Jahren ist zu beobachten, dass immer mehr Einzelhandler aus der Tarifbindung aussteigen. Auch dies ist eine Folge des zunehmenden Wettbewerbs. Während in Westdeutschland 2010 noch 53 Prozent der Beschäftigten im Einzelhandel unter einen Tarifvertrag fielen, waren es 2018 nur noch 38 Prozent. Insgesamt profitieren in Westdeutschland 57 Prozent der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer von tarifvertraglichen Regelungen. Beschäftigte, die in einem Betrieb arbeiten, der einen Tarifvertrag anwendet, haben in der Regel höhere Urlaubsanspruche, geringere Wochenarbeitszeiten und bessere Pausenregelungen. Berechnungen des WSI zufolge verdient eine Verkäuferin, die in Bremen bei einem tarifgebundenen Lebensmittelhandler in Vollzeit beschäftigt ist und in die Endstufe der Gehaltsgruppe 2 fallt, monatlich 36 Prozent mehr als ihre Kollegin in einem nicht tarifgebundenen Betrieb. Das entspricht einer Differenz von 672 Euro pro Monat. Durch die Liberalisierung des Ladenschlussgesetzes wurden von der Politik zusätzliche Anreize gesetzt, um aus der Tarifbindung auszusteigen. Einzelhändler, die keinen Tarifvertrag anwenden, sparen sich die Spätzuschläge. Vor allem die Sonntagsöffnungen kommen sie teuer zu stehen, denn hier sind tarifliche Zuschlage von 100 Prozent vorgesehen. **Der stationäre Handel muss sich erneuern – und das braucht qualifizierte Fachkräfte** Trotz der starken Zuwachse im Onlinehandel wird immerhin 90 Prozent des Einzelhandelsumsatzes in den Geschäften vor Ort erzielt. Der Einzelhandel spielt nach wie vor eine zentrale Rolle für die Attraktivität und Lebensqualität der Städte und das wird sich auch in Zukunft nicht ändern. Allerdings werden sich Online-und Offline-Angebote immer starker vermischen. So checken beispielsweise viele Konsumentinnen und Konsumenten vor ihrem Besuch im Handel, ob das gewünschte Produkt verfügbar ist oder sie nutzen Click-and-Collect-Angebote – bestellen also online und holen die Ware vor Ort ab. Gerade für den kleinen Fachhandel ist es aber eine große Herausforderung, im Netz präsent zu sein. Deshalb ist es wichtig, dass in Bremen und Bremerhaven nun zwei Digital-Lotsen den Einzelhandel im Hinblick auf Social-Media-Auftritte, Onlineshops oder digitale Bezahlsysteme informieren. Für die Zukunft des stationären Einzelhandels wird aber auch die Beratungskompetenz der Beschäftigten zum entscheidenden Kriterium. Einer von der PricewaterhouseCoopers GmbH durchgeführten repräsentativen Befragung von Konsumentinnen und Konsumenten zufolge lohnen sich		

Stellungnahme von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag/Begründung (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	Investitionen in die Qualifikation der Beschäftigten doppelt: Die Beratungskompetenz ist nicht nur ein wesentlicher Faktor bei der Kaufentscheidung. Vor allem jüngere Käuferinnen und Käufer sind auch bereit, dafür zu bezahlen. Dies muss sich schließlich auch in einer besseren Bezahlung der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Einzelhandel niederschlagen. **Fazit** Jenseits des auf Flächenmanagement ausgerichteten Zentren- und Nahversorgungskonzeptes gilt es nach dem bisher gesagten, dieses Konzept zu verknüpfen mit Wirtschafts- sowie Arbeitsmarkt- und Qualifizierungspolitik. Die Arbeitnehmerkammer empfiehlt erneut, bei größeren Ansiedlungen Arbeitnehmervertreter einzubeziehen, um deren Sachverstand in Sachen Tarifbindung, Konkurrenz zu Lasten der Beschäftigten etc. einzubeziehen. Die Bremer Landesregierung hat sich im Koalitionsvertrag zum Ziel gesetzt, die Tarifbindung im Land Bremen zu steigern. Insofern müssen auch bei der Ansiedlung von Einzelhandel sämtliche Möglichkeiten geprüft werden, hierfür Anreize zu setzen bzw. Ansiedlungen an die Voraussetzung der Tarifbindung zu koppeln.		

<u>Rückmeldung ohne Stellungnahme/Einwände:</u>

- BSAG (E-Mail vom 20.01.2020)
- Wirtschaftsförderung Bremen (E-Mail vom 13.03.2020)
- Hansestadt Bremisches Hafenamt (E-Mail vom 11.12.2019)
- Senator für Finanzen Referat 22 (E-Mail vom 23.01.2020)
- Geoinformation Bremen (E-Mail vom 20.02.2020)

Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des Baugesetzbuches

Anlage zum Zentren- und Nahversorgungskonzept

Zentren*
(Zentrale Versorgungsbereiche)

- Innenstadt
- besonderes Stadtteilzentrum
- Stadtteilzentrum
- Nahversorgungszentrum

Weitere Standorte

- Wochenmarkt
- Sonderstandort

* Entwicklungszielstellungen für Teilbereiche der Zentren und Potenzialflächen sind dem Zentren- und Nahversorgungskonzept zu entnehmen.

Kartographie: SKUMS Referat 71 2020
Kartengrundlage: Stadtplan Geoinformation Bremen
Stand: November 2020

1:43.000 (A1)

0 2,5 5 10 Kilometer

N

Räumliche Nahversorgungsanalyse Stadt Bremen

Anlage zum Zentren- und Nahversorgungskonzept

Betriebstyp*

- filialisierter Lebensmitteldiscounter
- filialisierter Lebensmittelsupermarkt
- sonstiger Lebensmittelmarkt
- SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt
- Drogeriemarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 400 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 3.999 m²
- > 4.000 m²

Lagekennzeichnung

ZVB	Nahversorger in zentralem Versorgungsbereich
NVS	Nahversorgungsstandort
BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort
siL	sonstiger städtebaulich integrierter Standort
niL	städtebaulich nicht-integrierter Standort

Neue Standorte

Ohne Angabe der Betriebsgröße

- geplanter neuer Standort Lebensmitteleinzelhandel
- im Bau befindlicher bzw. kürzlich umgesetzter neuer Standort Lebensmitteleinzelhandel

Nahversorgungsradien

- Nahversorgungsradius 500m (innerhalb ZVB)
- Nahversorgungsradius 700m (innerhalb ZVB)
- Nahversorgungsradius 500m (außerhalb ZVB)
- Nahversorgungsradius 700m (außerhalb ZVB)

Versorgungsbereiche

- unterversorgter Bereich mit Potenzial für Ansiedlung
- z.T. besonderem Nahversorgungsstandort zugeordneter unterversorgter Bereich
- unterversorgter Bereich mit geringem Potenzial für Ansiedlung

Lagen

- Zentraler Versorgungsbereich
- Sonderstandort
- Wochenmarkt

*Datenbasis: Bestandserhebung Stadt+Handel 11/2016 - 02/2017

Kartographie: SKUMS Referat 71 2020
Kartengrundlage: Stadtplan Geoinformation Bremen
Stand: November 2020

1:43.000 (A1)

Die hier gewählte Darstellung basiert auf der Erhebung des Einzelhandelsbestands von 11/2016 bis 02/2017 und der Inhalte des beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzepts 1/2020.
Im Rahmen der Umsetzung des Konzepts erfolgt eine dynamische Betrachtung der räumlichen Nahversorgungssituation.
Genauere Informationen zu den Kriterien für Nahversorgungsstandorte, zu stadtteilspezifischen Entwicklungsempfehlungen und zum Nahversorgungsprüfschema finden sich im Zentren- und Nahversorgungskonzept.

0 2,5 5 10 Kilometer

N