

6.2.15 Schwachhausen

In Schwachhausen ergeben sich durch sehr stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächen-ausstattungen (rd. 0,15 m² je EW bzw. rd. 0,02 m² je EW) hohe quantitative Handlungsbedarfe in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Die hohen Kaufkraftabflüsse bedingen geringe Zentralitäten von rd. 29 % für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. rd. 22 % für die Warengruppe Drogeriewaren (vgl. nachfolgende Tabelle). Positiv zu bewerten, ist die ausschließliche Konzentration des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Lagen sowie die hohe Anzahl an Supermärkten. Es befindet sich kein Drogeriefachmarkt im Stadtteil.

Tabelle 28: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Schwachhausen

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

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); *bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, ▣ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Die Betrachtung der räumlichen Nahversorgung zeigt ein weitestgehend geschlossenes Nahversorgungsnetz, welches lediglich in Randlagen und Teilbereichen als nicht optimal zu bezeichnen ist (vgl. nachfolgende Abbildung). Neben der hohen Bedeutung der Lebensmittelanbieter in den zentralen Versorgungsbereichen leisten drei weiteren Betriebe ebenfalls einen erheblichen Anteil zur räumlichen Nahversorgung. Dem Supermarkt an der Kulenkampffallee kann aufgrund der guten quantitativen und qualitativen Ausstattung eine besondere Nahversorgungsfunktion zugesprochen werden.

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

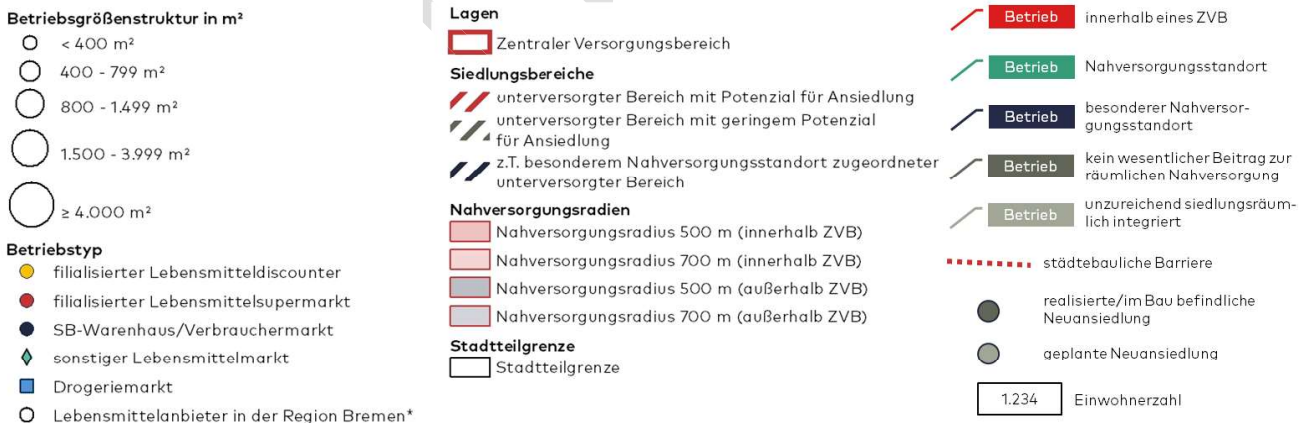
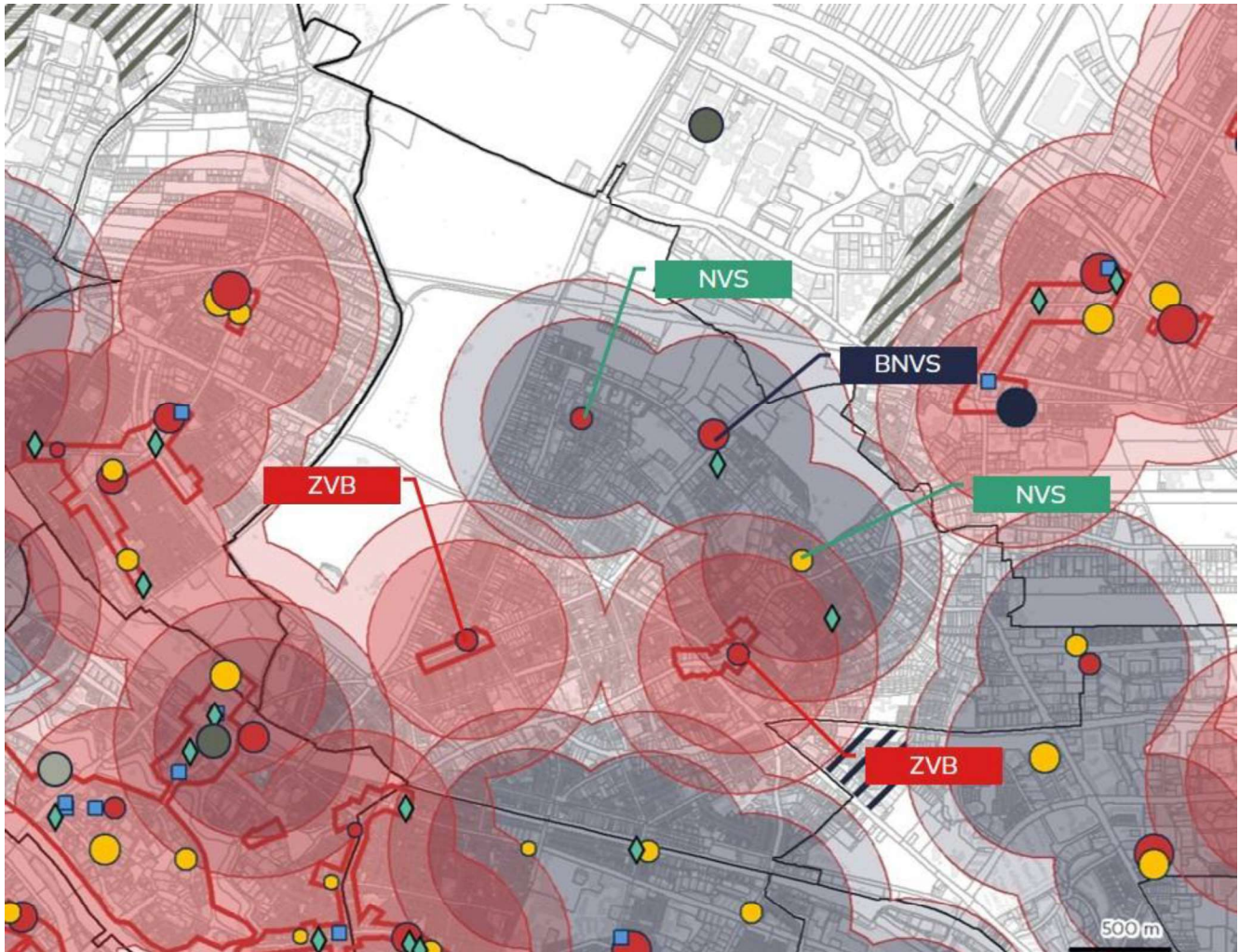


Abbildung 32: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Schwachhausen

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

Schwachhausen verfügt über eine sehr schwache quantitative Ausstattung, weist jedoch im Bereich der qualitativen und räumlichen Nahversorgung positive Ausstattungsmerkmale auf. Aus diesem Grund werden folgende Entwicklungsempfehlungen getroffen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

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