

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung  
und Wohnungsbau • Contrescarpe 72 • 28195 Bremen

Ortsamt Schwachhausen/Vahr  
Wilhelm-Leuschner-Straße 27A  
Block D (Mintje-Bostedt-Haus)  
28329 Bremen

Per E-Mail an:  
Karin.Mathes@oaschwachhausen.bremen.de

Auskunft erteilt

Dienstgebäude:  
Contrescarpe 72

Zimmer

Tel. +49 421 3 61-20 53

Fax

E-Mail

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens

Mein Zeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
71-6

Bremen, 05. Dezember 2019

## **Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts Bremen Beteiligung**

Sehr geehrte Frau Dr. Mathes,

liebe Mitglieder der Beiräte Vahr und Schwachhausen,

nunmehr liegt ein Gutachterendbericht (erarbeitet durch das Büro Stadt+Handel aus Dortmund) zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Bremen vor. Die Erarbeitung wurde von einer Steuerungsrunde, bestehend aus Vertreter\*innen der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, der Handelskammer Bremen sowie dem Handelsverband Nordwest begleitet. Sie finden die Unterlagen unter folgendem Link:

<https://ddatabox.dataport.de/#/public/shares-downloads/EfgQ4chzxqbeOvxiJ8zNDYrJDggQK15B>

Passwort: VFKSZkUhpv&?Gu9n\$1W%

Wir erbeten uns eine **Stellungnahme zum Gutachterendbericht bis zum 31.03.2020, gerne auch per E-Mail**

In der Zwischenzeit werden wir, falls gewünscht, das Konzept gerne persönlich in einer Sitzung des Beirats oder eines Fachausschusses erläutern. Aus dem vorliegenden Gutachterendbericht und den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses, der neben der Einbindung der Beiräte und Ortsämter auch eine regionale Abstimmung umfasst, wird anschließend das Konzept erstellt, welches dann zur Beschlussfassung der Stadtbürgerschaft vorgelegt wird.

Das bestehende Zentren- und Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2009 wird aktualisiert, angepasst und konkretisiert. Es bildet den Rahmen für die Sicherung sowie die Entwicklung der Zentren sowie der Nahversorgung in der Stadt und stellt damit die Grundlage der Einzelhandelssteuerung

- Seite 1 von 5 -



Dienstgebäude  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen  
Hochgarage Herdentor  
Hochgarage Am Hauptbahnhof



Eingang  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen



Bus / Straßenbahn  
Haltestellen  
Herdentor

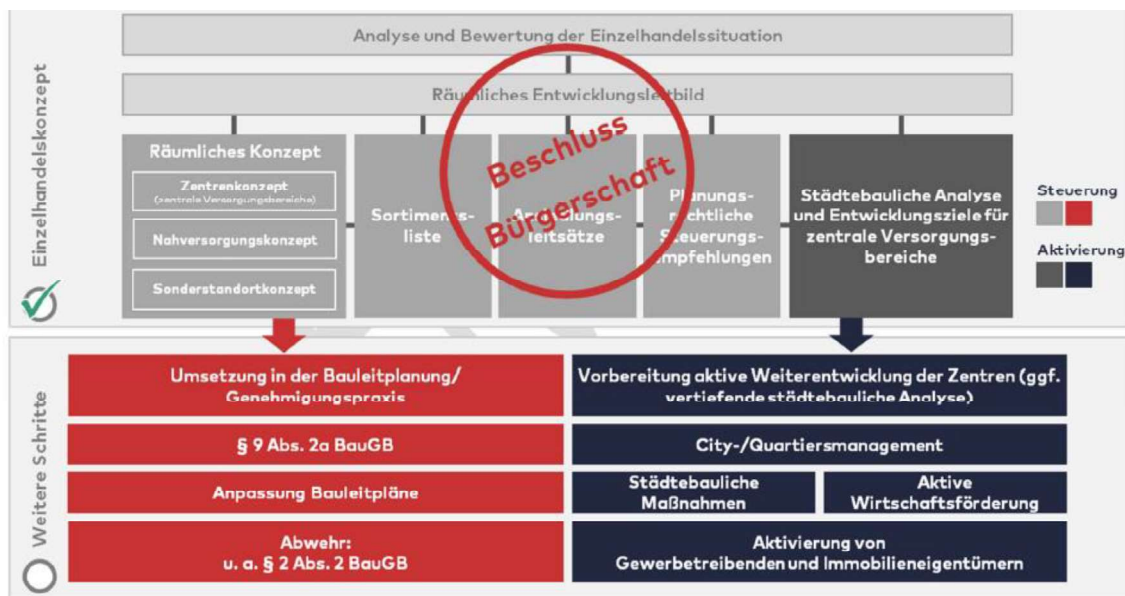
Poststelle:  
T (0421) 361 2407  
F (0421) 361 2050  
E-Mail office@bau.bremen.de

Internet: <https://baumwelt.bremen.de> Die Datenverarbeitung der personenbezogenen Daten entspricht den gesetzlichen Vorgaben.  
Weitere Informationen finden Sie hier: <https://baumwelt.bremen.de/info/dsgvo-kontakt>

Dienstleistungen und Informationen der Verwaltung unter Tel: (0421) 361-0, [www.transparenz.bremen.de](http://www.transparenz.bremen.de), [www.service.bremen.de](http://www.service.bremen.de)

dar. Die Kernelemente des Konzepts sind das Zentrenmodell mit hierarchisch gegliederten Zentren-typen, die als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche räumlich konkret definiert werden, die generellen Ansiedlungsregeln und –Empfehlungen sowie die Bremer Sortimentsliste.

Es handelt sich um ein gesamtstädtisches Konzept, das jedoch durch die Umsetzung in der Bera-tung und als besonders zu berücksichtigender Abwägungsbelang in der Bauleitplanung direkte Aus-wirkungen in den Stadtteilen hat. Durch die Stärkung und Sicherung der Einzelhandelsstandorte ist es zudem das Fundament für den Erfolg weiterer Maßnahmen und für die Aktivierung auf Stadtteil – und Quartiersebene.



Im Folgenden werden die wesentlichen Elemente und Anpassungen auf Ebene der Gesamtstadt zum bestehenden Konzept beschrieben. Danach erfolgt als Lesehilfe eine Auflistung der für ihren Beirats-bereich relevanten Teile und Änderungen. Eine Beschäftigung mit dem gesamten Konzept ist selbst-verständlich auch möglich.

Entwicklungsziele

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

- Ziel 1: Stärkung der Gesamtstadt**
- Ziel 2: Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt**
- Ziel 3: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Stadtteilzentren**
- Ziel 4: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung**
- Ziel 5: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte**

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

Zentrenstruktur

Der Gutachter empfiehlt eine grundsätzliche Fortschreibung der 2009 festgelegten Zentrenstruktur, jedoch ergeben sich aus der Analyse der einzelnen Zentren einige Veränderungen. Die Zentrenstruk-

tur wird erweitert um die Ebene der Besonderen Stadtteilzentren. Diese, der Innenstadt nachgeordneten, Besonderen Stadtteilzentren (Vege sack und das „Viertel“) haben einen größeren Einzugsbereich als die weiteren Stadtteilzentren, nehmen räumlich bzw. versorgungsstrukturell einen erweiterten Versorgungsauftrag wahr und haben eine höhere urbane Qualität, die sich in den städtebaulichen Qualitäten und im Nutzungsmix widerspiegelt.

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

### Nahversorgung

Der Entwurf des Gutachterendberichts legt nahe, dass das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Bremen begrenzt ist. Da mit zunehmendem Überschreiten der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Bremen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

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

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

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

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

Diese Ziele spiegeln sich auch in der Zielperspektive für das Zentrenmodell in Bremen wider (siehe Abb. 3). Neben der Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche ergänzen weitere Standorte, die jedoch nicht schützenswert im Sinne der zentralen Versorgungsbereiche sind, dieses Modell und sichern die Nahversorgung in der Fläche.

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

### Sonderstandorte

Die bestehenden größeren Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (Sonderstandorte) für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment wurden überprüft und konzeptionell hinterfragt. Im Ergebnis ist weiterhin eine restriktive Handhabung der zentrenrelevanten Sortimente anzustreben, um den Schutz der Innenstadt und der Stadtteilzentren sicherzustellen. Sie dienen weiterhin der Ergänzung des Innenseiteinzelhandels, indem sie Betriebe aufnehmen, die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen, in zentralen Lagen schwierig anzusiedeln sind und Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereichen wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Der Gutachter schlägt vor, dass zwei (Sonderstandort Vahrer Straße sowie Teile des Sonderstandorts Habenhausen) der sieben Sonderstandorte zukünftig (teilräumlich) auch andere Versorgungsfunktionen übernehmen bzw. sich anders entwickeln könnten.

### Sortimentsliste

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

### Steuerungsleitsätze/Ansiedlungsregeln

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

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

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

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

Essentielle Seiten für die Beiratsbereiche

Stadtteil **Vahr**:

**Stadtteilbezogene Analyse:**

Stadtteil Vahr, S. 103-105

**Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtteil:**

Stadtteilzentrum Vahr, S. 185-186

**Nahversorgung im Stadtteil:** S. 307-309

Stadtteil **Schwachhausen**:

**Stadtteilbezogene Analyse:**

Stadtteil Schwachhausen, S. 99-102

**Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtteil:**

Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße, S. 219-220

Nahversorgungszentrum Wachmannstraße, S. 221-222

Standortbereich H.-H.-Meier-Allee/Emmaplatz, S. 233-234

**Nahversorgung im Stadtteil:** S. 304-306

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag