

Fortschreibung Zentren- und Nahversorgungskonzept Präsentation im Rahmen der Beteiligung

im Beirat Vahr am 18.02.2020

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Referat Raumordnung, Stadtentwicklung,
Flächennutzungsplanung

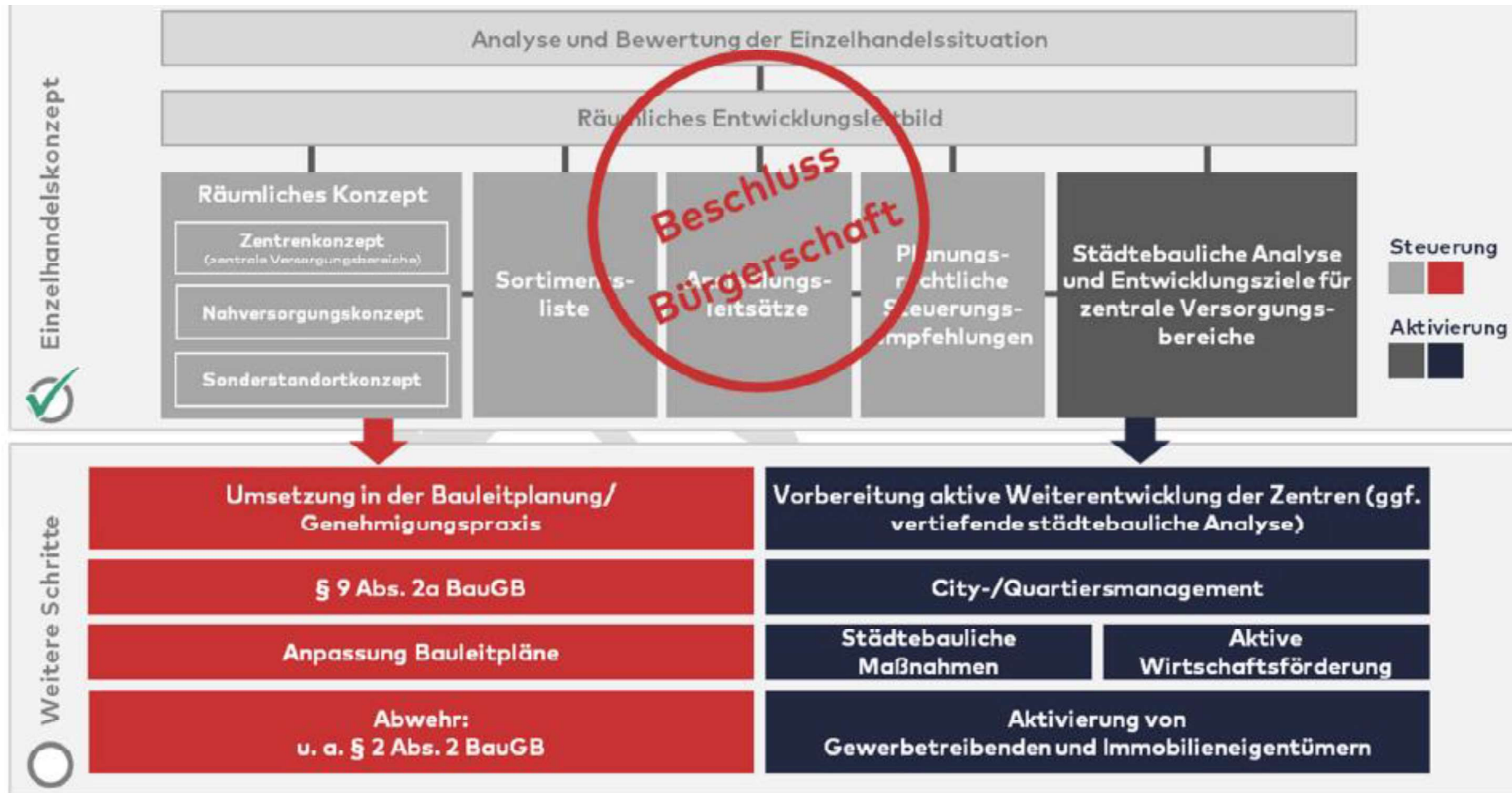
Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa
Sachgebiet Zentren / Handel

Handelskammer Bremen

Leiter des Geschäftsbereiches Einzelhandel
Existenzgründung Unternehmensförderung

Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

Weiterer Prozess

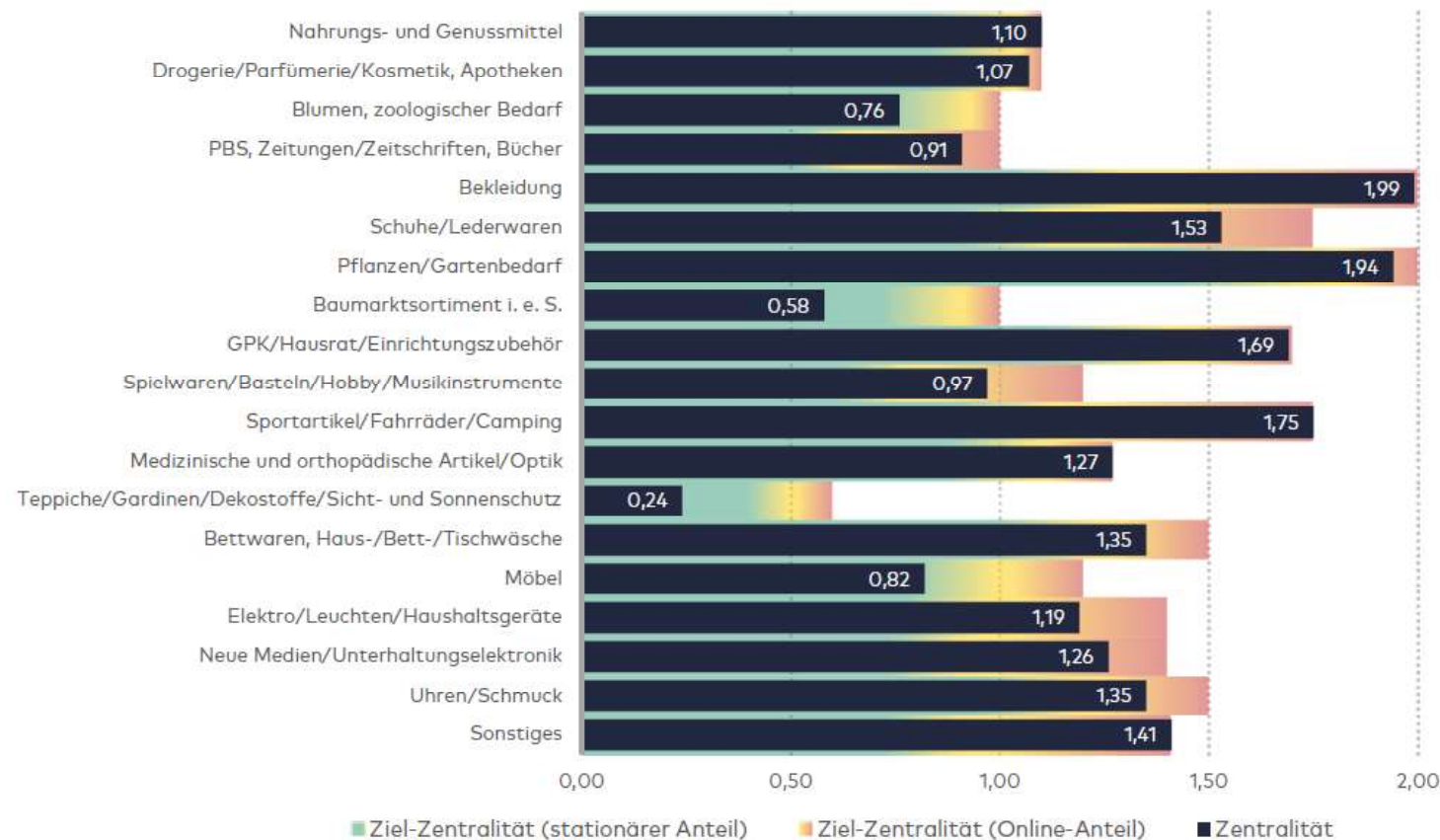


Ergebnisse Strukturanalyse

Leitlinien der Entwicklung

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

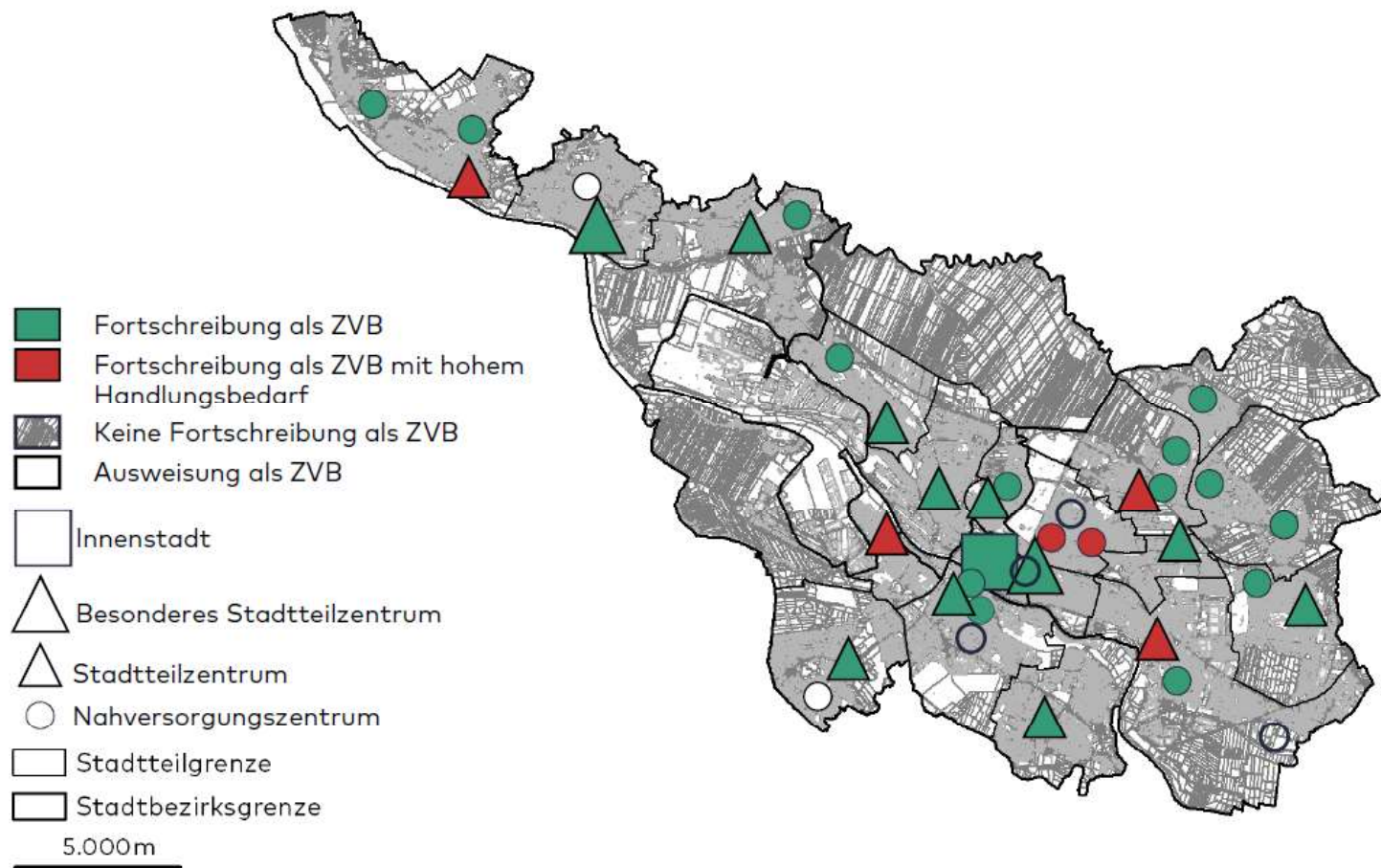
Sortimentspezifische Zentralität und Zielzentralität



Räumliches Leitbild – Zentrenkonzept

Anpassung Kernelemente: Neues Zentrenmodell

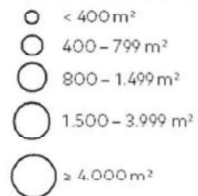
Zentrenmodell der Stadt Bremen



Nahversorgungskonzept

Anpassung Kernelemente: Räumliche Nahversorgung, Beispiel Osterholz

Betriebsgrößenstruktur in m²



Betriebstyp



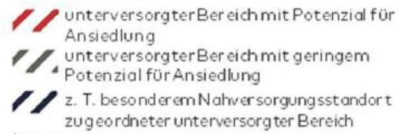
Nahversorgungsradien



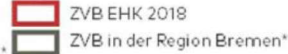
Stadtteilgrenze



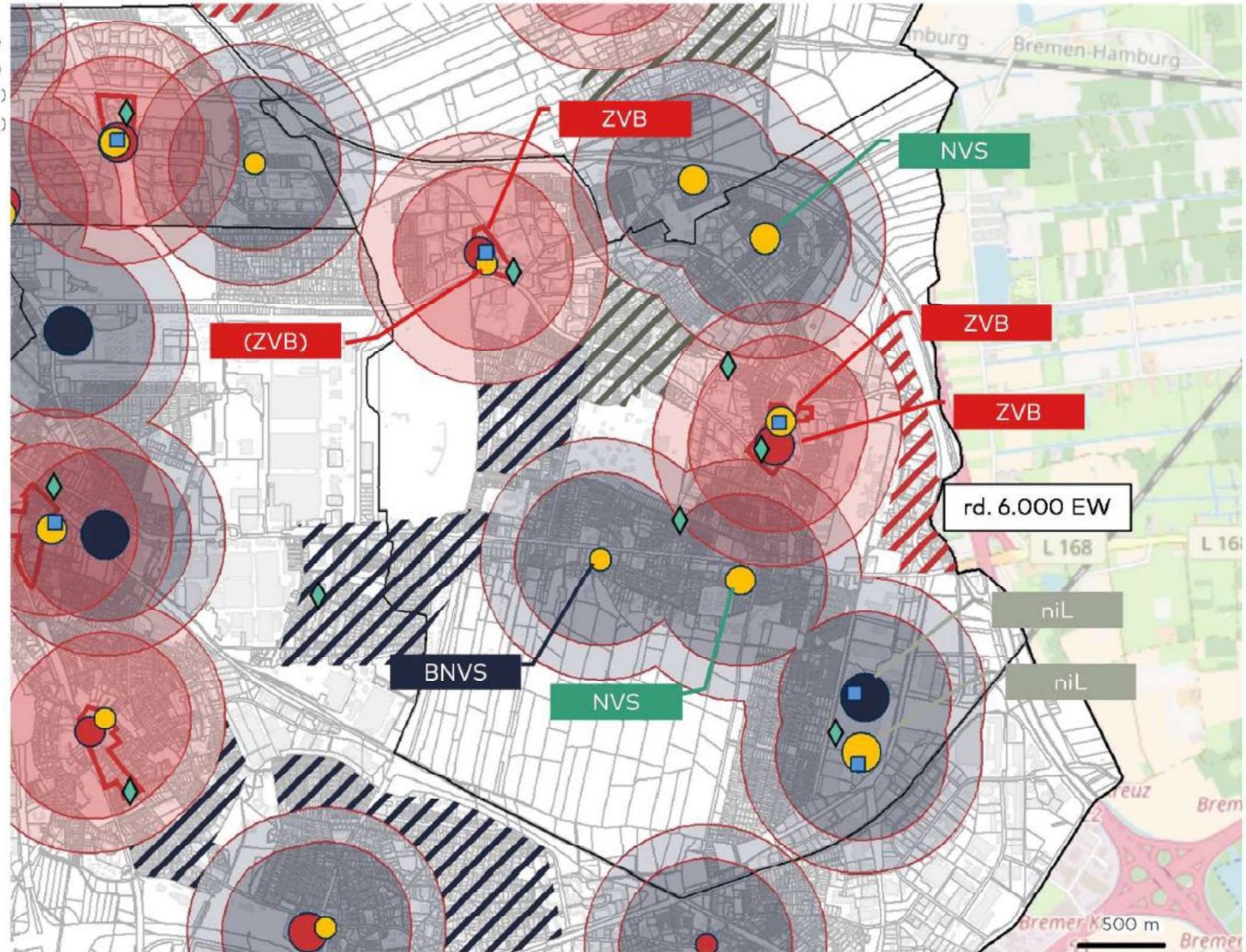
Siedlungsbereiche



Lagen

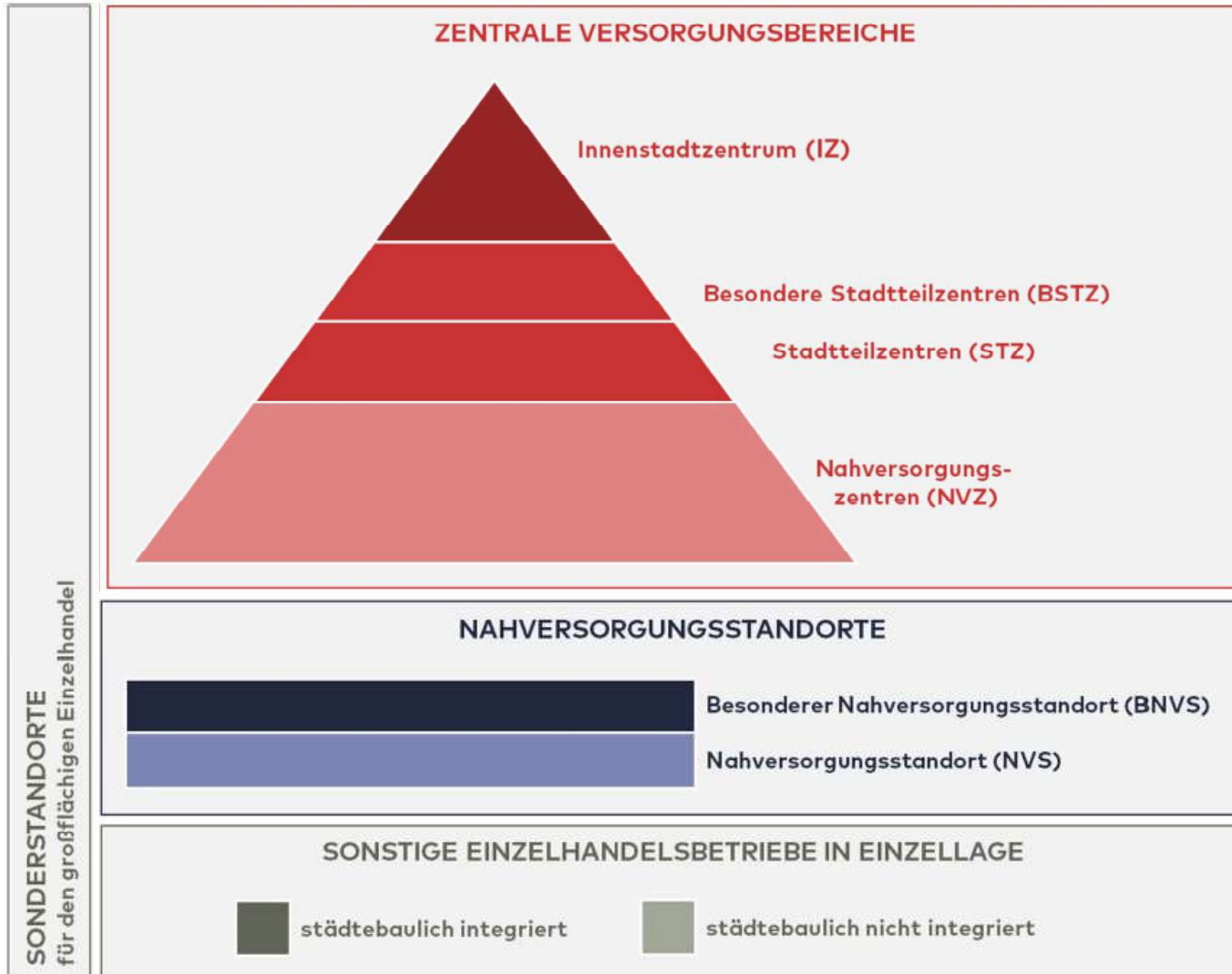


Nahversorgungsanalyse



Überblick

Zentren- und Standorthierarchie



Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente***
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Augentoptik ▪ 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/Angeln ▪ Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogeriewaren (inkl. Kosmetika und Parfümericartikel) ▪ Getränke ▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) ▪ Papier/Büroartikel/Schreibwaren ▪ Pharmazeutische Artikel (Apotheke) ▪ (Schnitt-)Blumen ▪ Zeitungen/Zeitschriften ▪ Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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

Ansiedlungsregeln

Steuerungsleitsätze

Steuerungsleitsatz 1:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.

- „Bagatellgrenze“ für zentrenrelevanten Einzelhandel bis Hauptsortiment i.d.R. bis 200m² VK

Steuerungsleitsatz 2:

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zu zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an den Nahversorgungsstandorten vorzusehen.

Steuerungsleitsatz 3:

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht 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 dafür sprechen.

Stadtteilspezifische Strukturanalyse Vahr

Einzelhandelsbestand



Stadtteilspezifische Strukturanalyse Vahr

Siedlungsstrukturelle Kennwerte

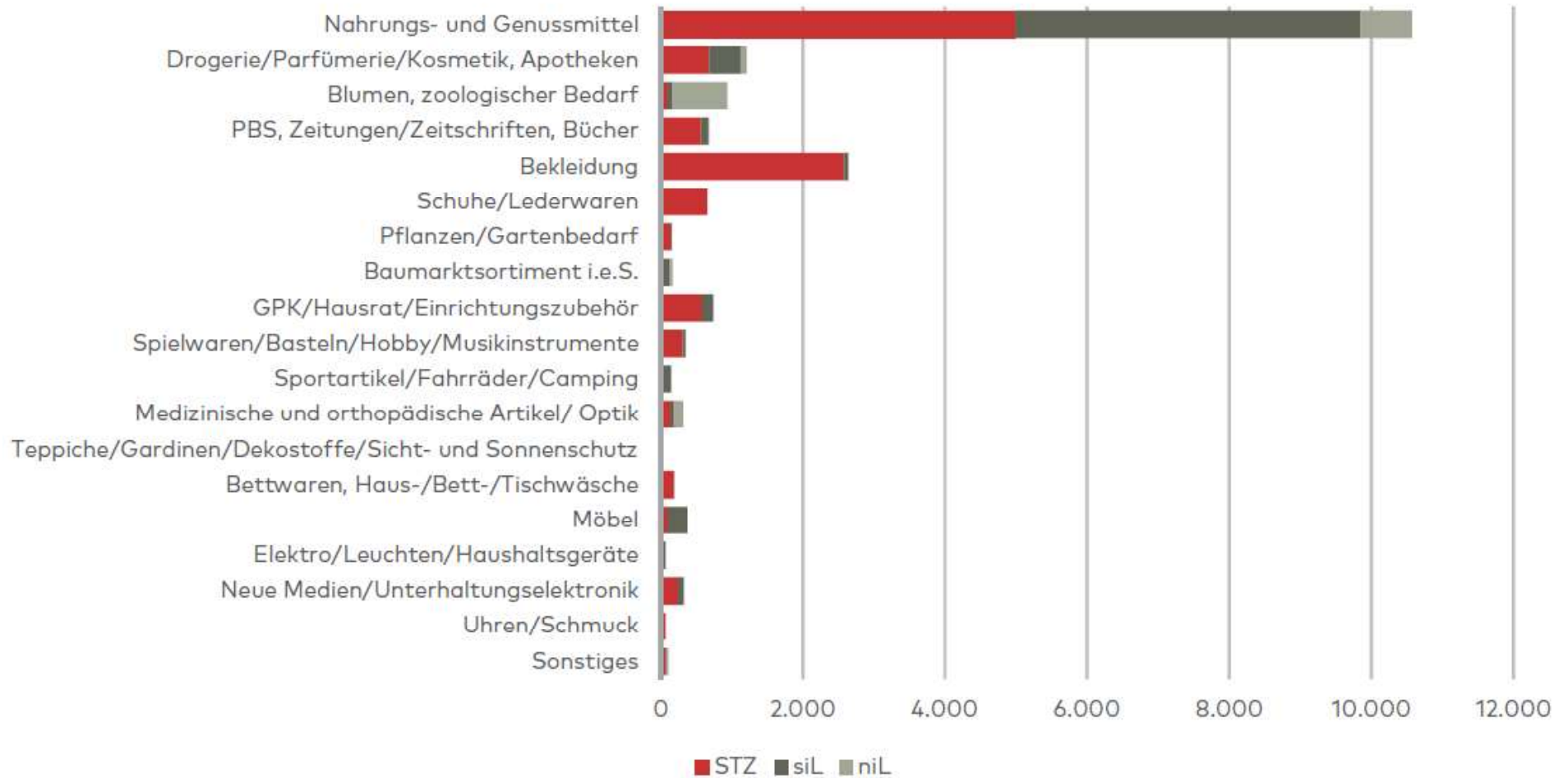
	Einzelhandelsbestandser- hebung 2006	Einzelhandelsbestandser- hebung 2016/2017	Entwicklung ³⁸
Anzahl der Betriebe	93	89	-4 %
Gesamtverkaufsfläche (in m ²)	20.585	19.710	-4 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m ² je EW)	0,76	0,73	-0,03

Siedlungsstrukturelle Kennwerte

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

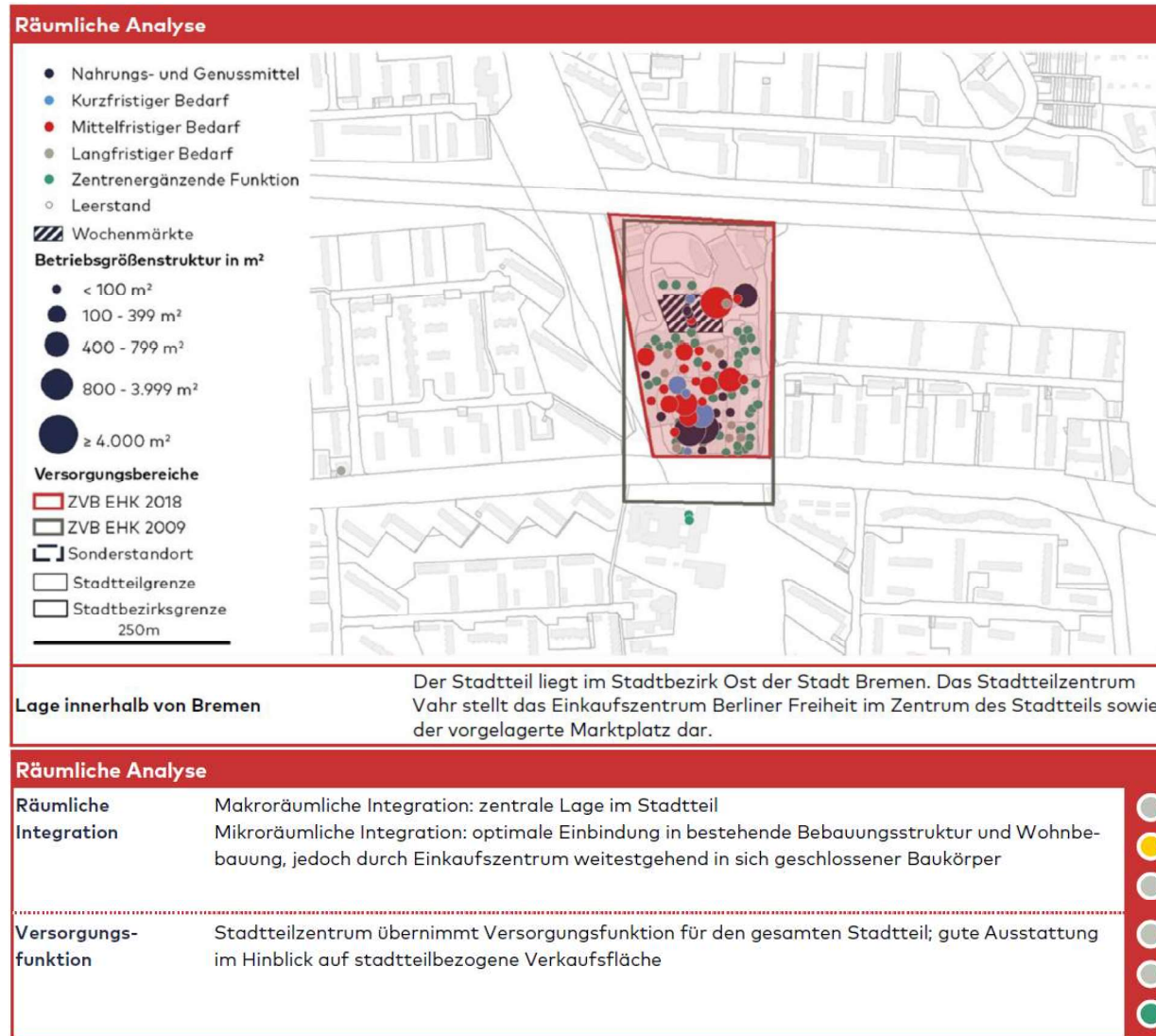
Stadtteilspezifische Strukturanalyse Vahr

Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen



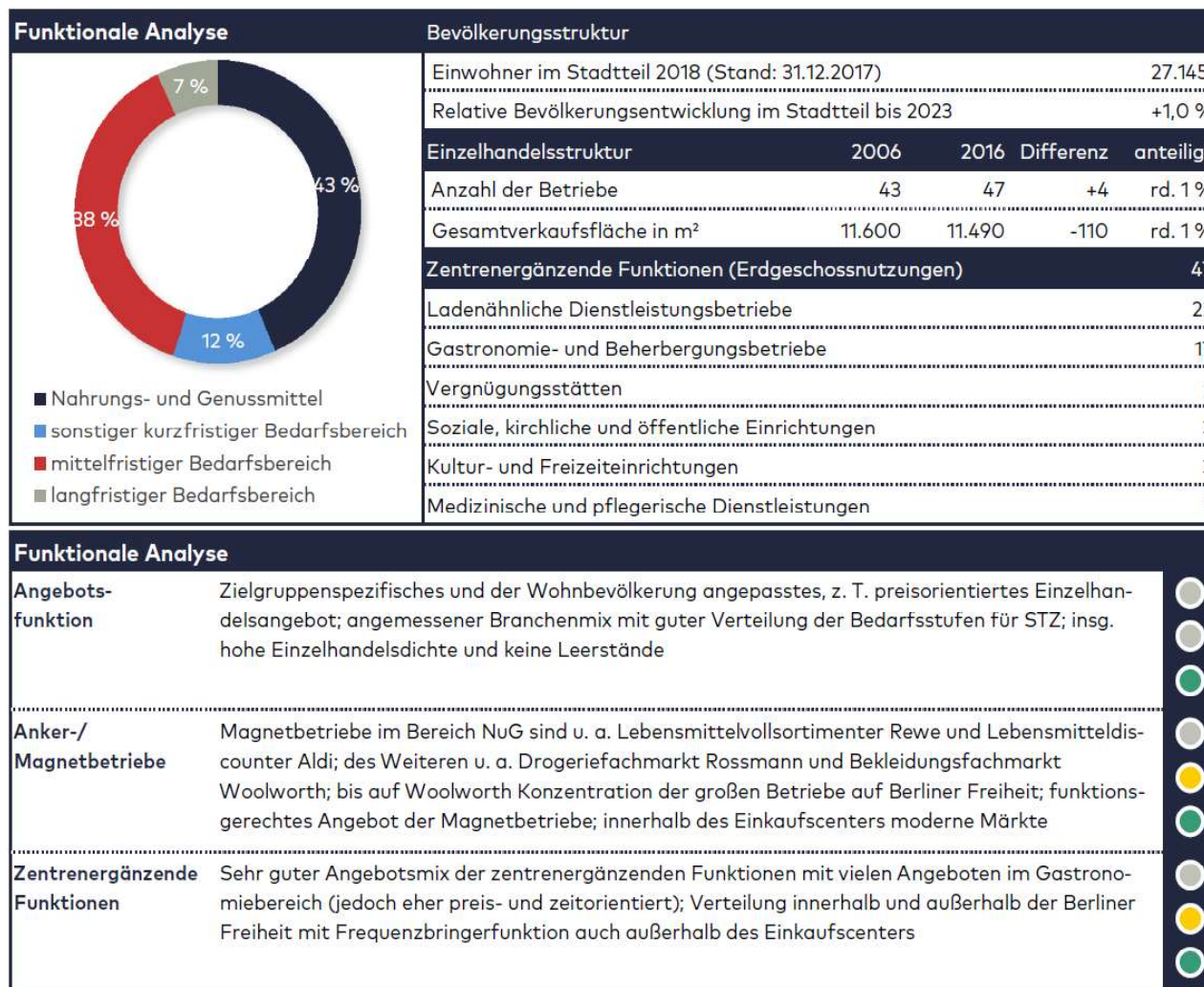
Stadtteilzentrum Vahr

Räumliche Analyse



Stadtteilzentrum Vahr

Funktionale Analyse



Stadtteilzentrum Vahr

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Analyse



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung

Innerhalb der Berliner Freiheit hohe, aber einfach gehaltene Aufenthaltsqualität; positiv zu vermerken ist die Durchgangsfunktion des Einkaufszentrums an Sonntagen, um städtebauliche Barriere zu vermeiden; städtebaulich fügt sich das Zentrum in die bestehenden Strukturen ein, besitzt jedoch architektonisch eher geringe Qualität; Einkaufszentrum als Dominante ohne schützenswerte Struktur

Erreichbarkeit

MIV Erreichbarkeit über A27 gegeben; kostenlose Stellplätze im angeschlossenen Parkhaus; sehr gute ÖPNV Erreichbarkeit durch Straßenbahn und Busse; fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Siedlungslagen



Stadtteilzentrum Vahr

Städtebauliche Analyse

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

Nahversorgungskonzept Vahr

Analyse des Einzelhandels

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

Nahversorgungskonzept Vahr

Räumliche Nahversorgungsanalyse



Nahversorgungskonzept Vahr

Entwicklungsziele und –empfehlungen

- bedarfsgerechter Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots an (besonderen) Nahversorgungsstandorten (u. a. Gartenstadt Vahr und Philipp-Scheidemann-Straße)
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes am besonderen Nahversorgungsstandort bzw. Erweiterung des bestehenden Drogeriefachmarkts im zentralen Versorgungsbereich
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Drei Nahversorgungsstandorte (August-Bebel-Allee, Geschwister-Scholl-Straße, In der Vahr)
 - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ C (Vahrer Straße)

Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

Weiterer Prozess

18.02.2020:

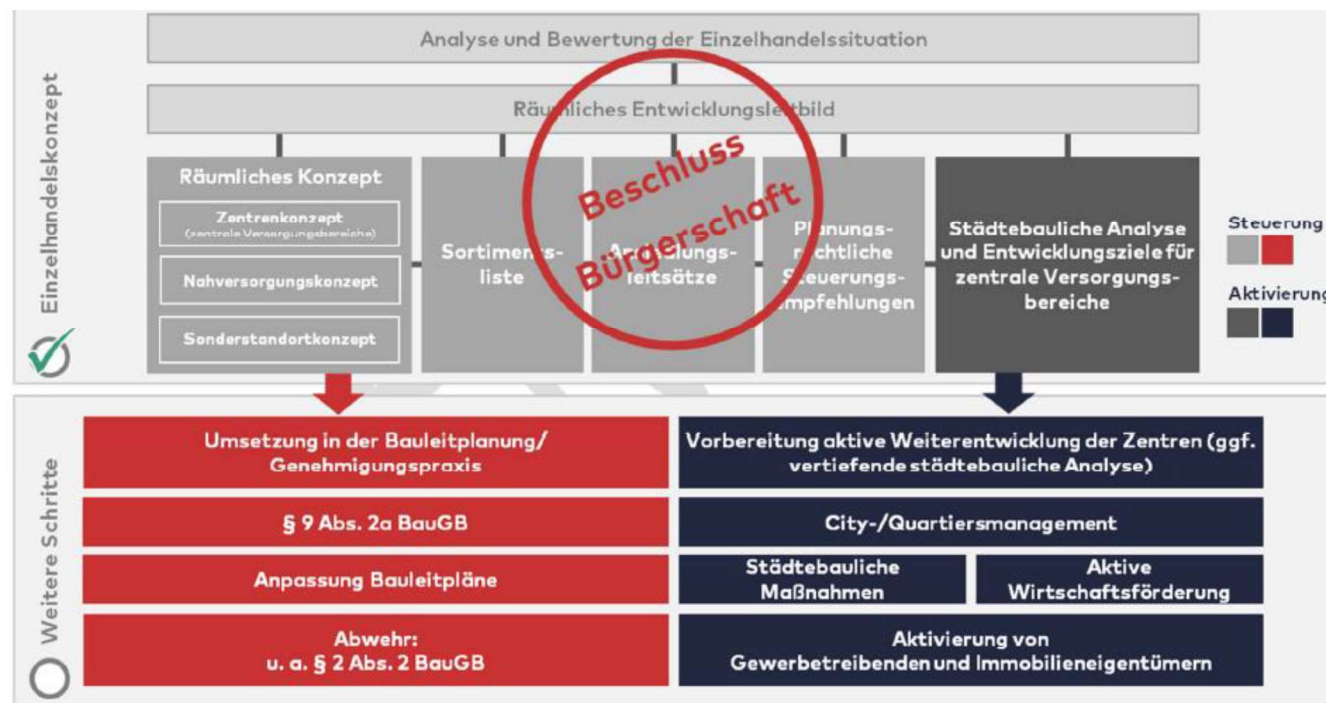
Beiratssitzung Vahr

bis März 2020:

Information und Beteiligung der Beiräte sowie der Region gemäß Raumplanerischen Vertrags zum RZEHK

Anschließend:

Abwägung der Stellungnahmen und Überarbeitung des Konzepts, erneute Information der Einwender*innen und Beschluss in den Deputationen, Senat und Bürgerschaft



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gibt es Fragen?