

# **Fortschreibung Zentren- und Nahversorgungskonzept Präsentation im Rahmen der Beteiligung**

## **im Beirat Schwachhausen am 27.02.2020**

Jan Dierk Stolle

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Referat Raumordnung, Stadtentwicklung,  
Flächennutzungsplanung

Markus Haacke

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

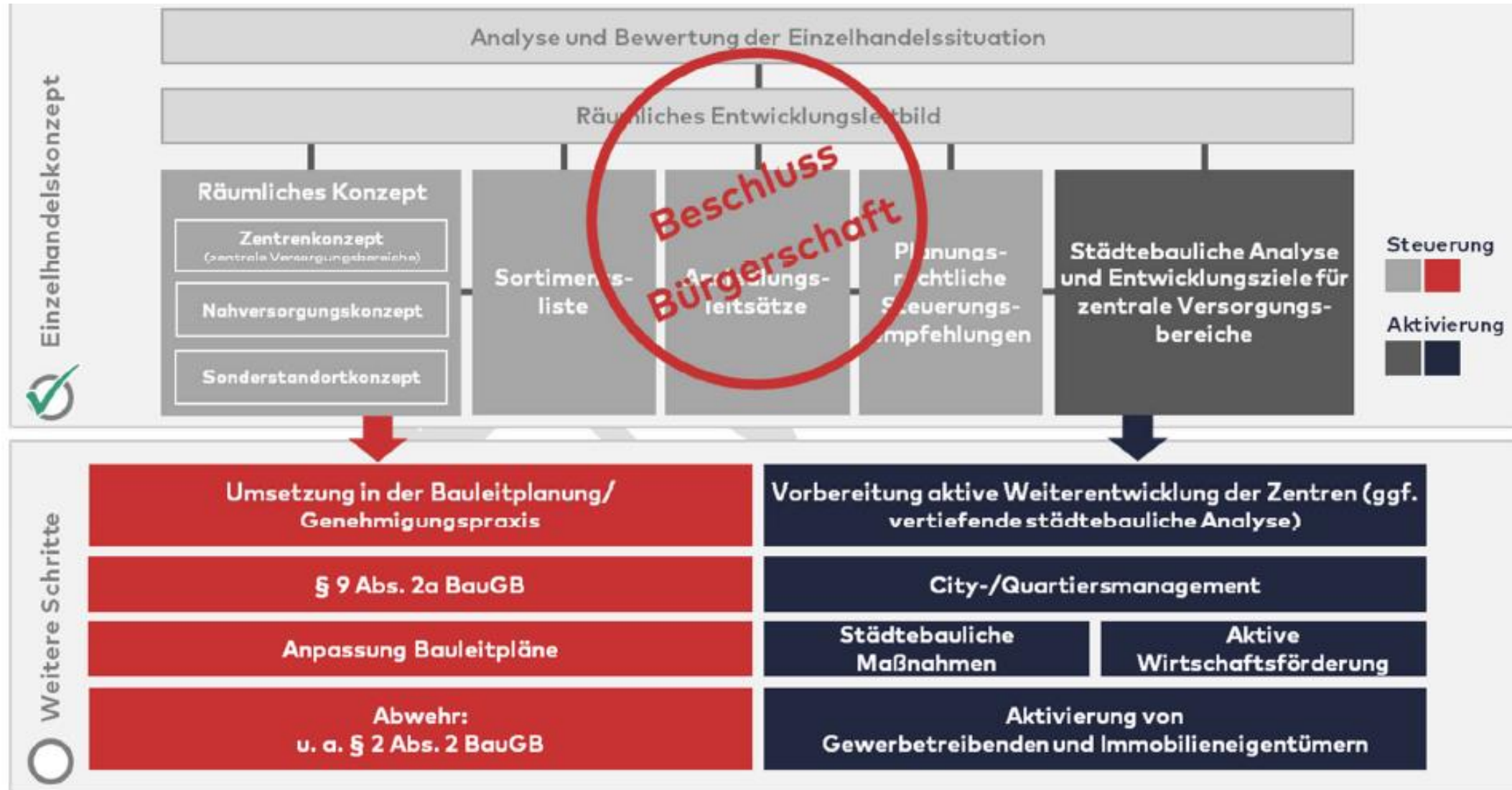
Karsten Nowak

Handelskammer Bremen

Leiter des Geschäftsbereiches Einzelhandel  
Existenzgründung Unternehmensförderung

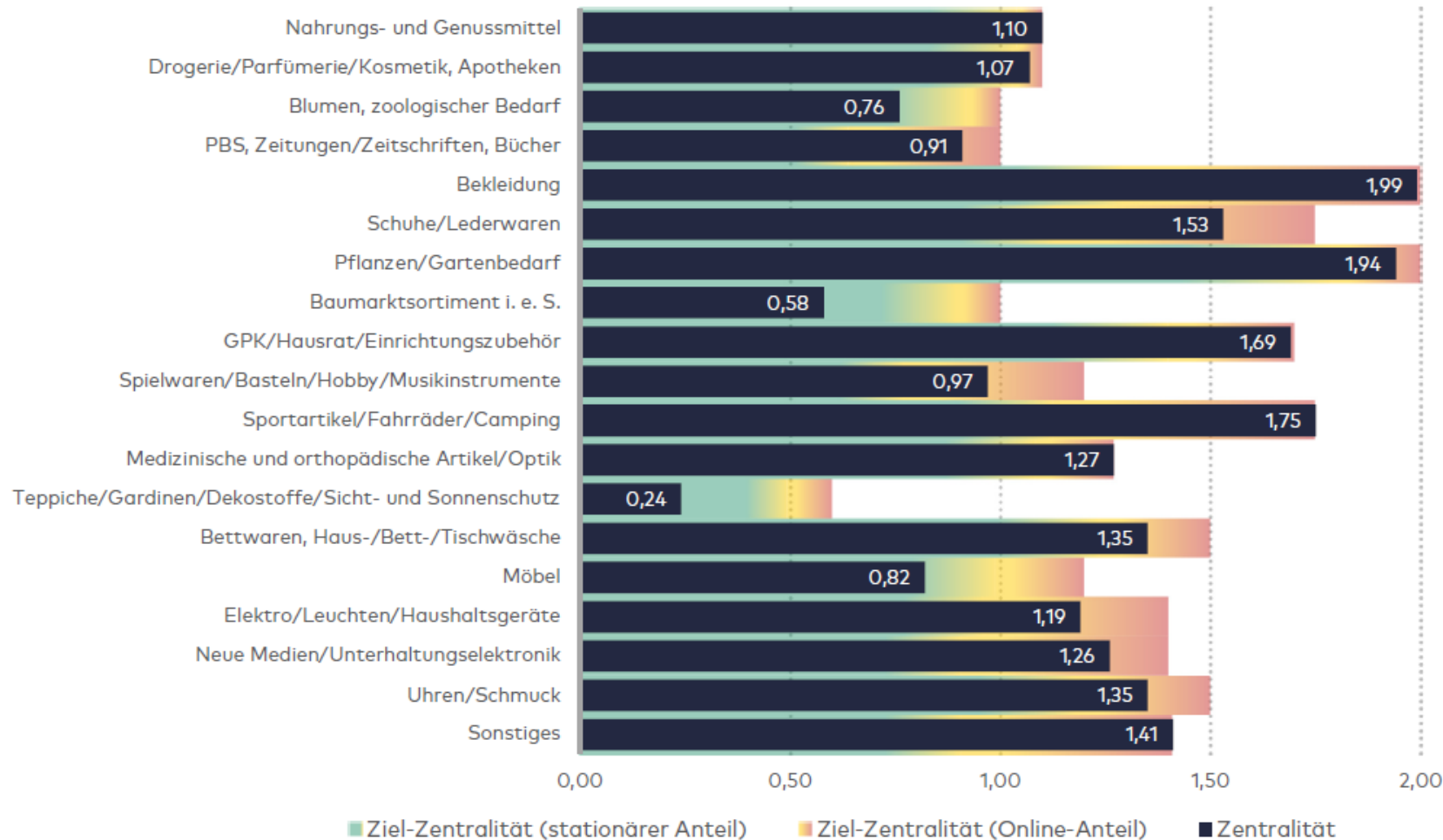
# Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

## Weiterer Prozess



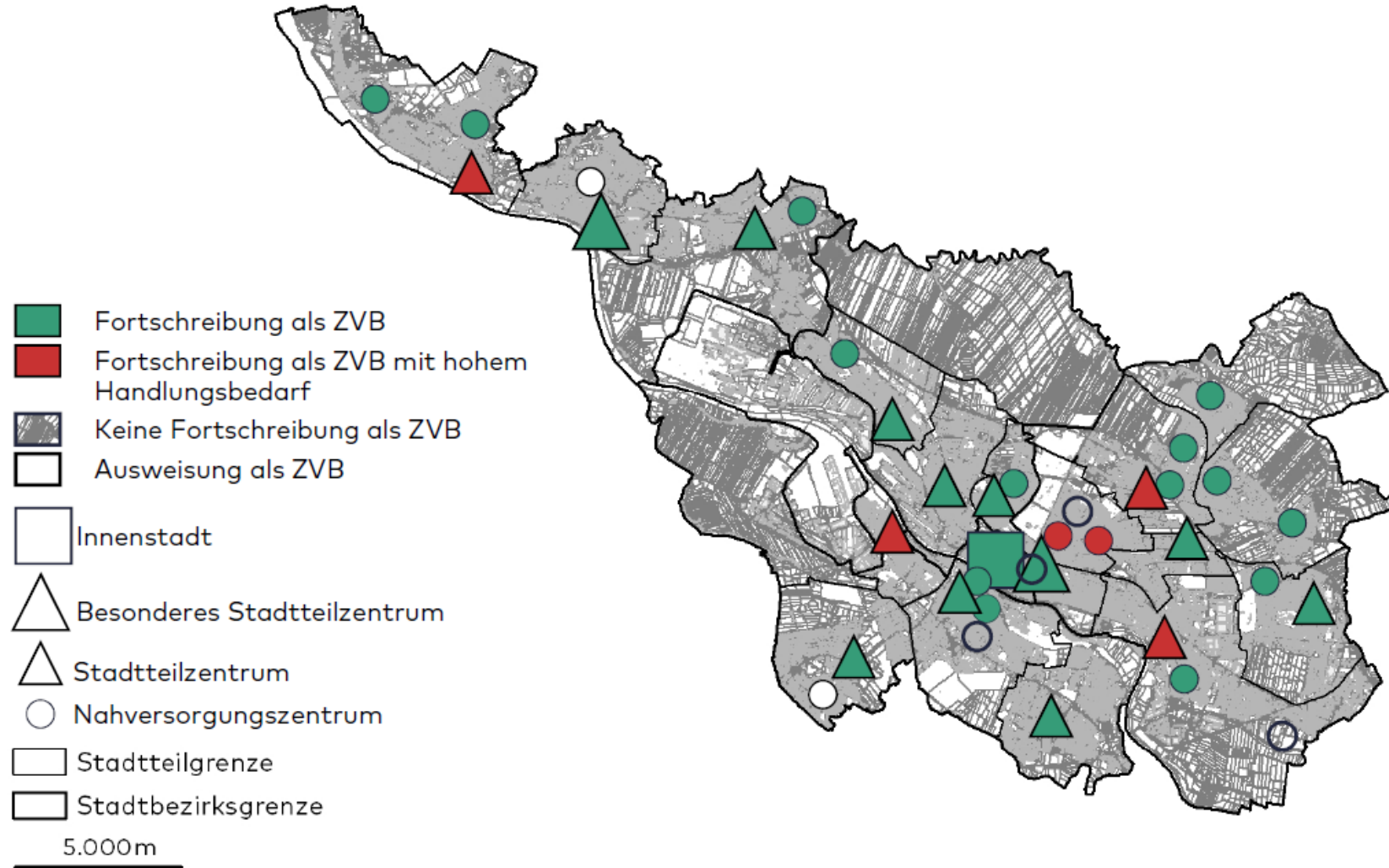
# Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

## Sortimentspezifische Zentralität und Zielzentralität



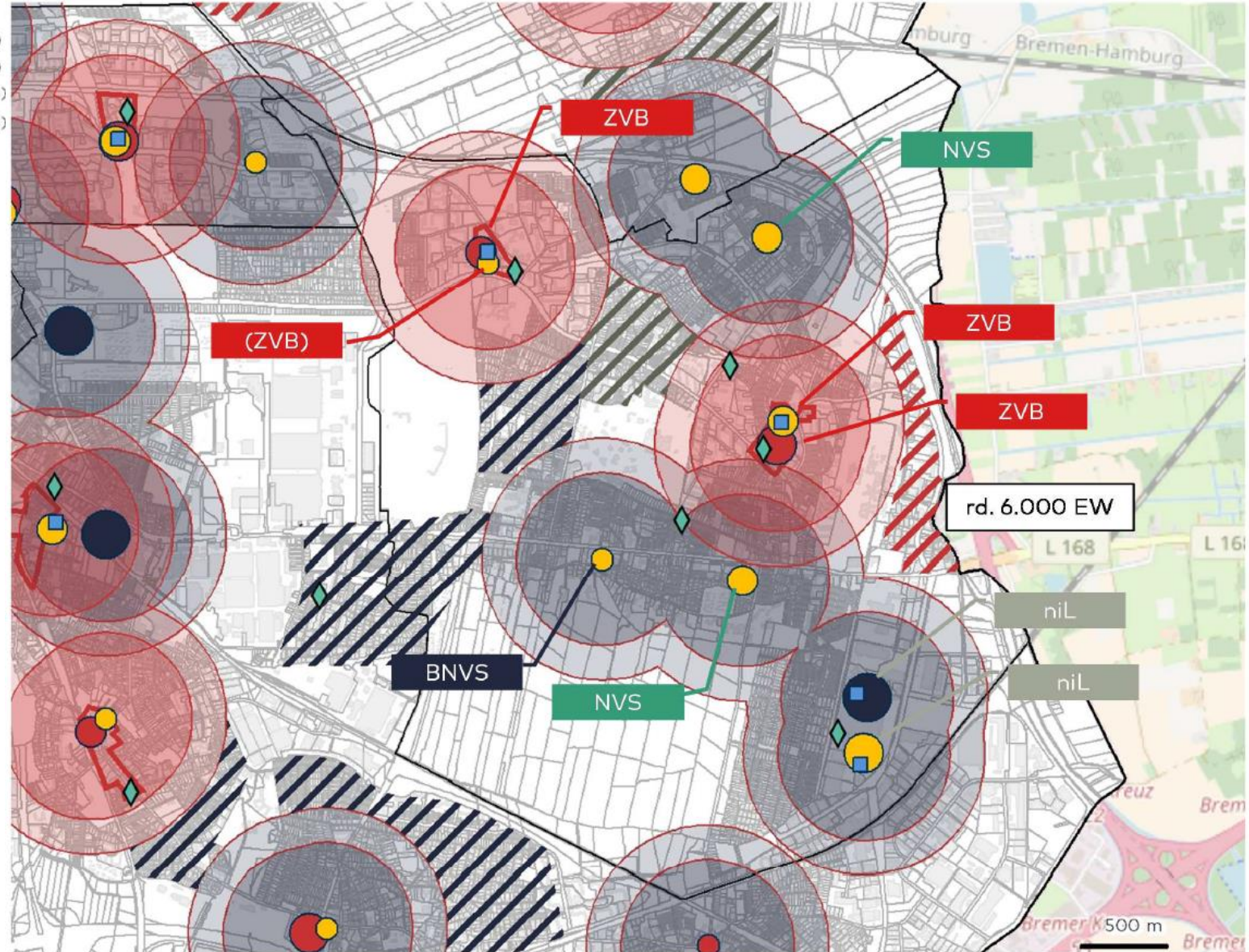
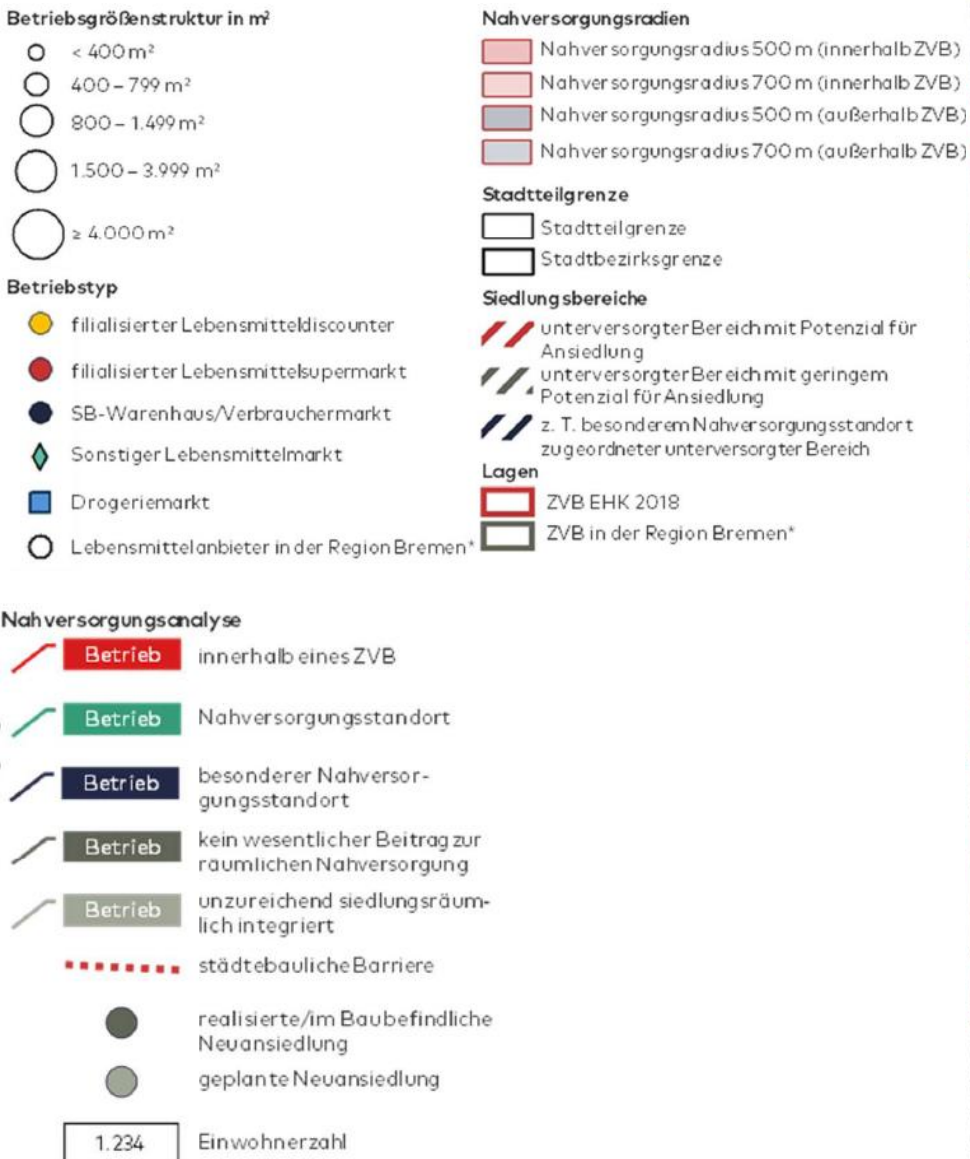
Anpassung Kernelemente: Neues Zentrenmodell

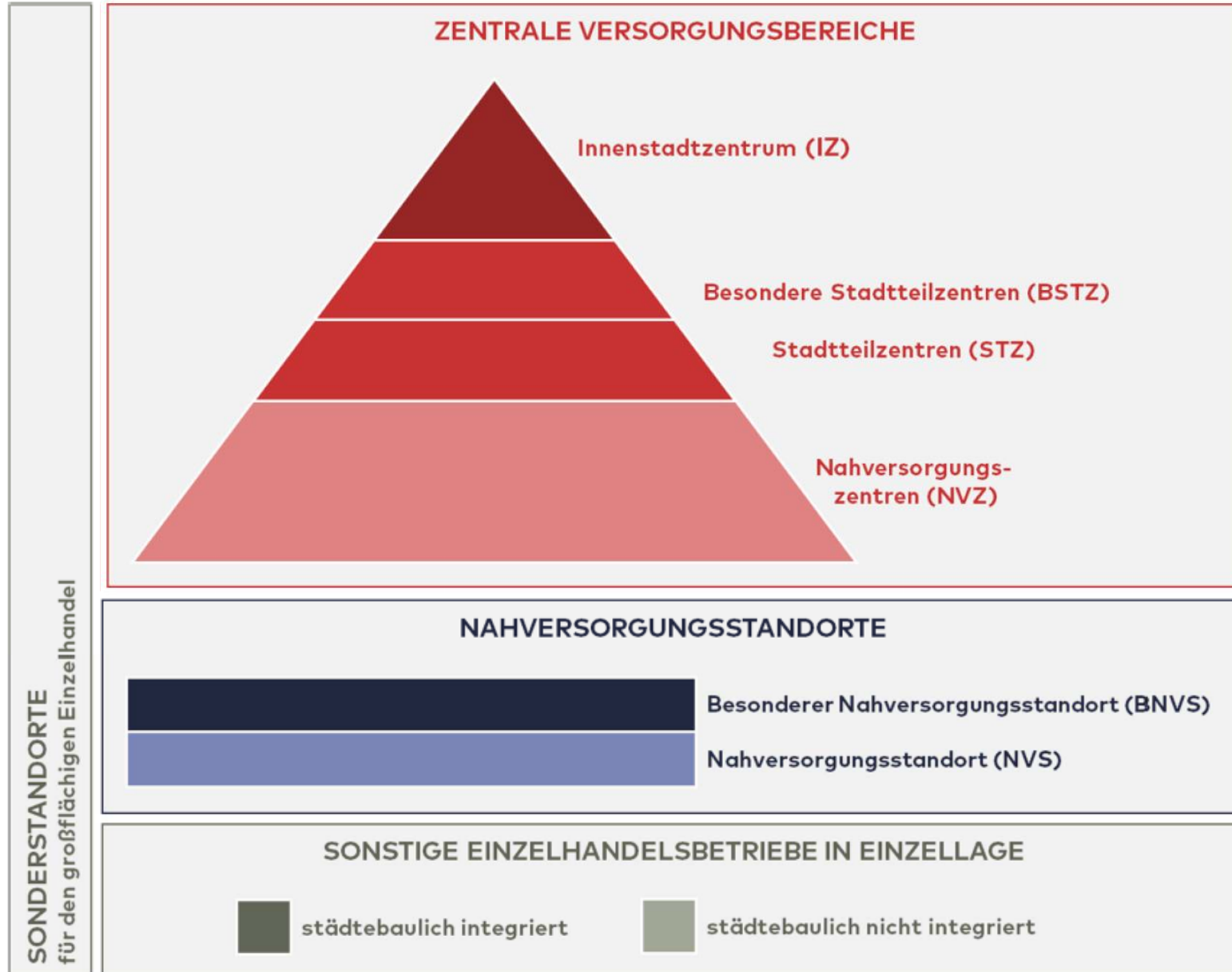
## Zentrenmodell der Stadt Bremen



# Nahversorgungskonzept

## Anpassung Kernelemente: Räumliche Nahversorgung, Beispiel Osterholz





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

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend

### Steuerungsleitsatz 1:

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

- „Bagatellgrenze“ für zentrenrelevanten Einzelhandel bis Hauptsortiment i.d.R. bis 200m<sup>2</sup>

### Steuerungsleitsatz 2:

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

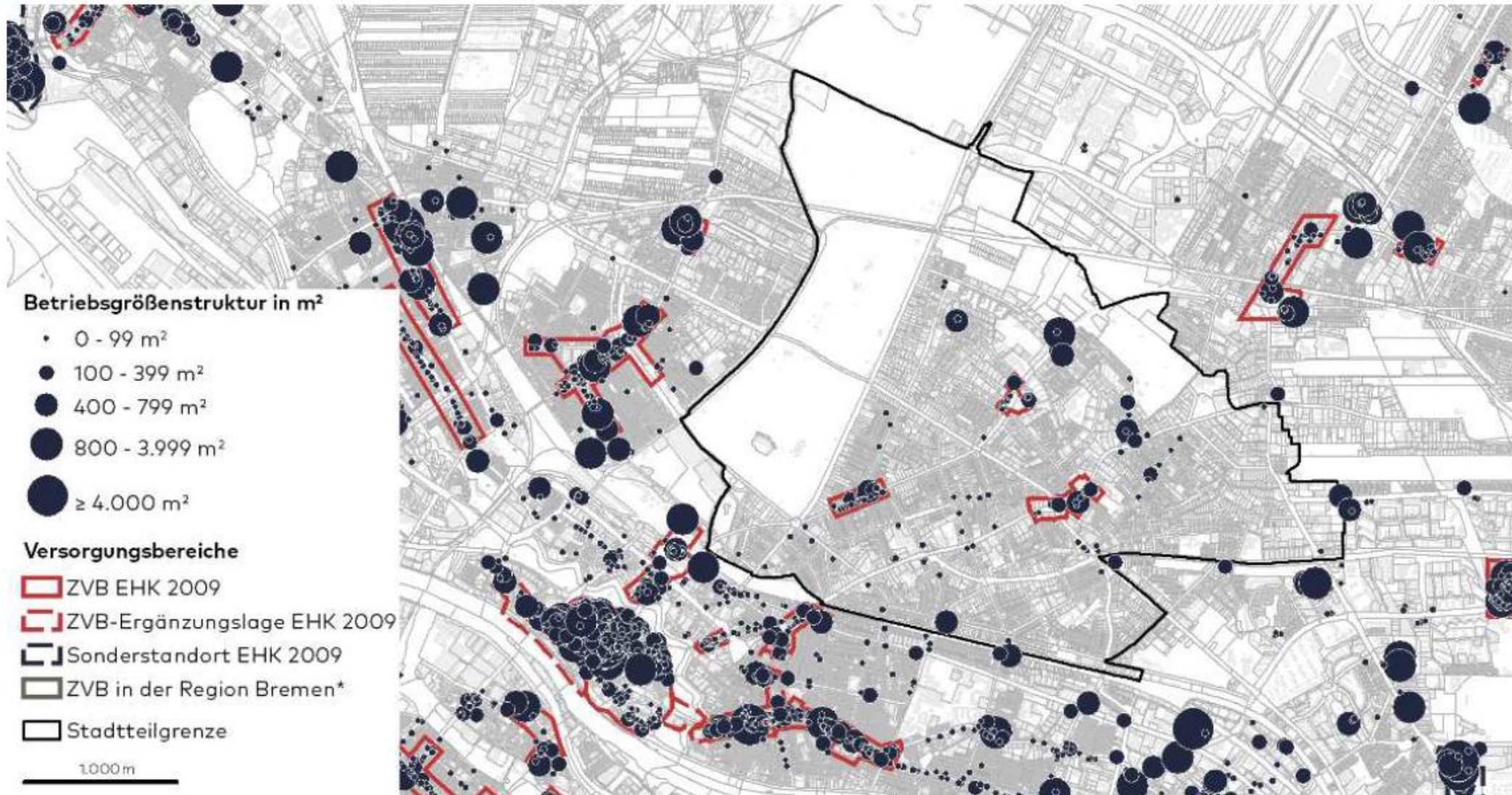
### Steuerungsleitsatz 3:

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 Schwachhausen

## Sie Einzelhandelsbestand



# Stadtteilspezifische Strukturanalyse Schwachhausen

## Siedlungsstrukturelle Kennwerte

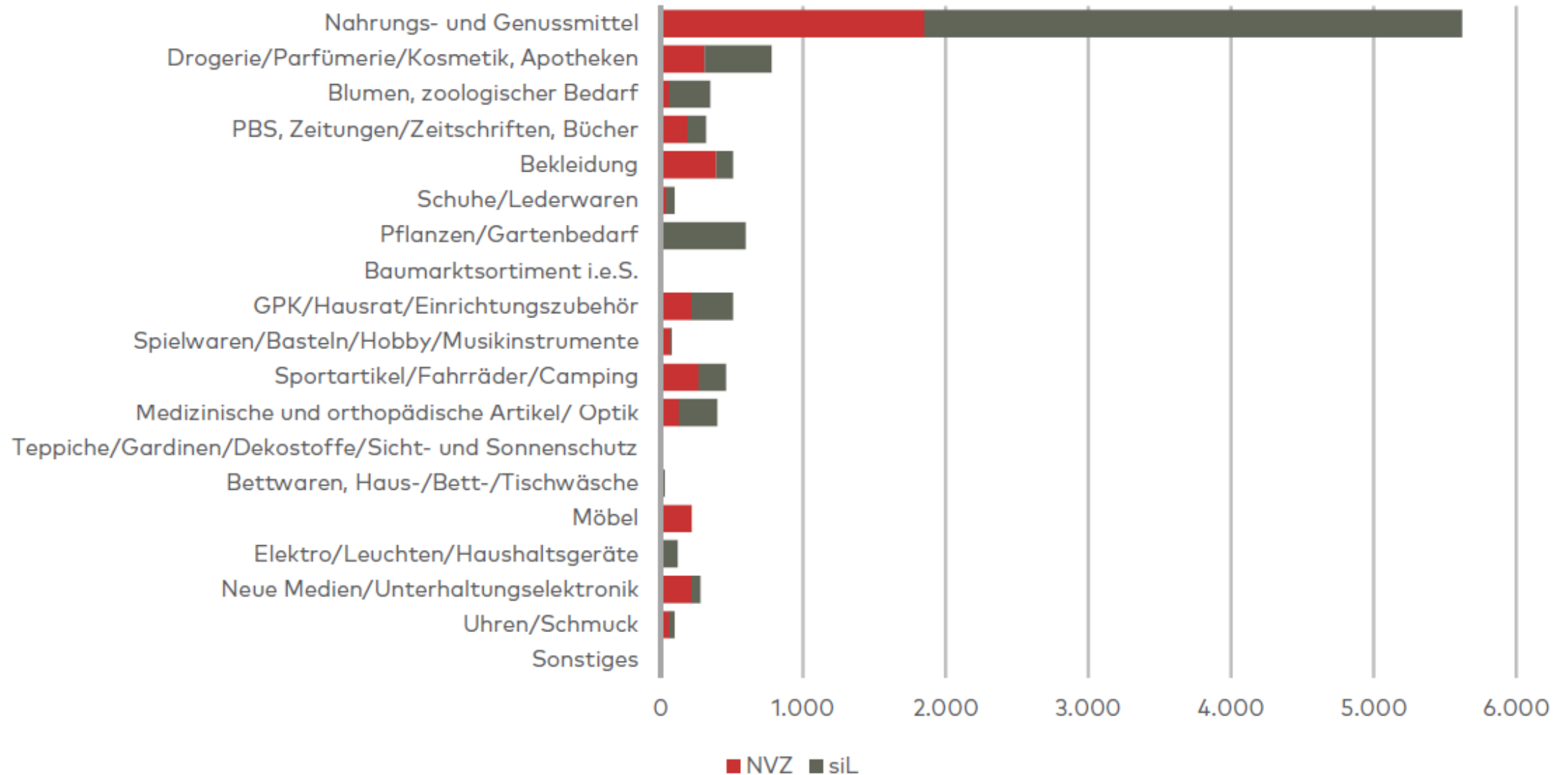
	Einzelhandelsbestandser- hebung 2006	Einzelhandelsbestandser- hebung 2016/2017	Entwicklung <sup>37</sup>
Anzahl der Betriebe	164	127	-23 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	10.485	10.490	0 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	0,28	0,27	-0,01

## Siedlungsstrukturelle Kennwerte

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

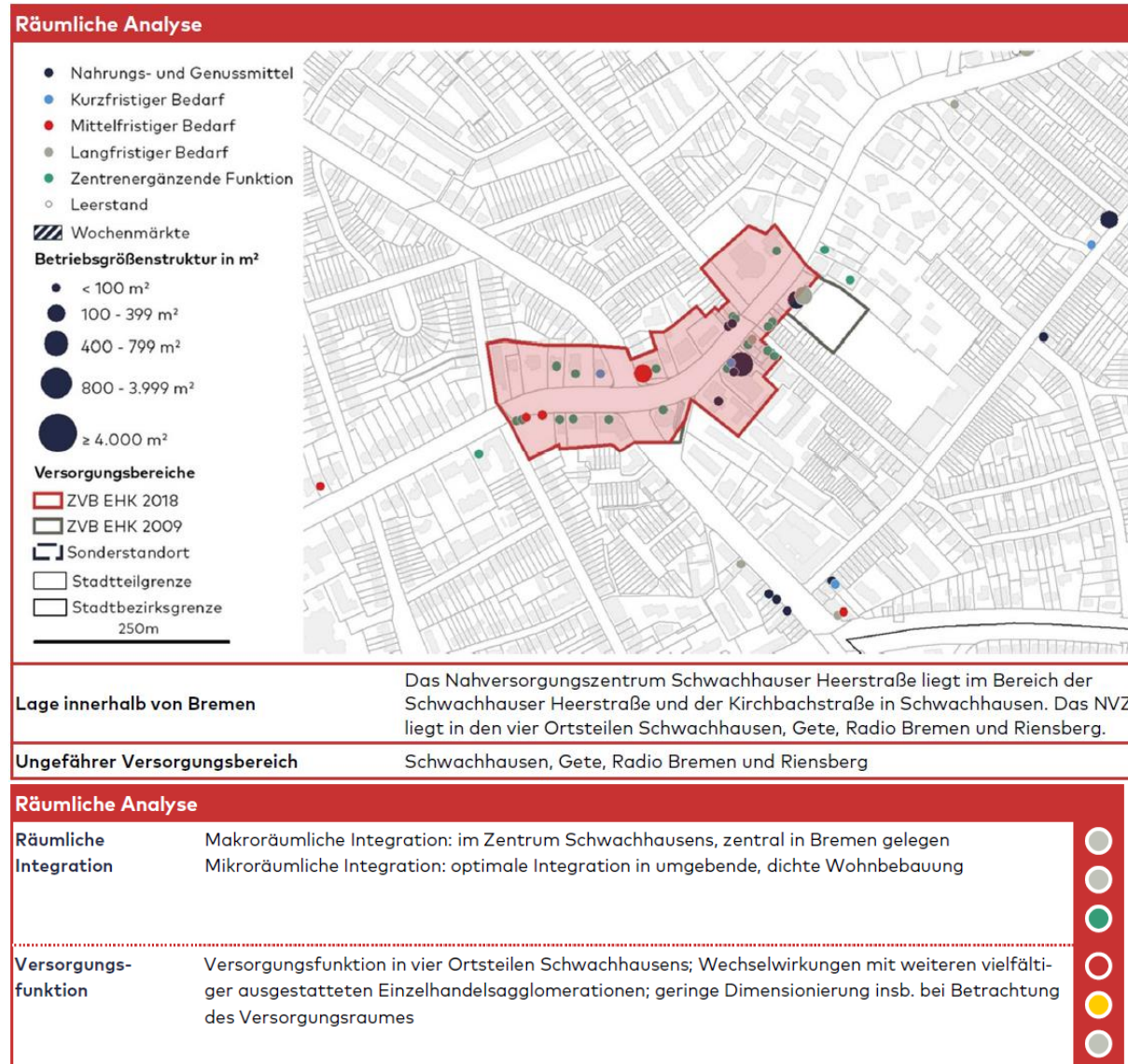
# Stadtteilspezifische Strukturanalyse Schwachhausen

## Verkaufsflächen nach Sortimenten und Lagebereichen



# Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße




## Räumliche Analyse



# Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße

## Funktionale Analyse



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

### Städtebauliche Analyse

**Städtebauliche Gestaltung** Angenehme Aufenthaltsqualität mit angemessener Einkaufsatmosphäre, jedoch eher geringen Kundenläufen; Straßenbahn- und PKW-Verkehr als Hindernis zur Straßenüberquerung; z. T. Lärmemission durch erhöhtes Verkehrsaufkommen

**Erreichbarkeit** An der Schwachhauser Heerstraße mit anbieterbezogenem Stellplatzangebot und tendenziell Parkplatzproblematik; ÖPNV-Anbindung über Straßenbahn gegeben; fußläufige Erreichbarkeit aufgrund starken Verkehrs nicht optimal

### Entwicklungsperspektive

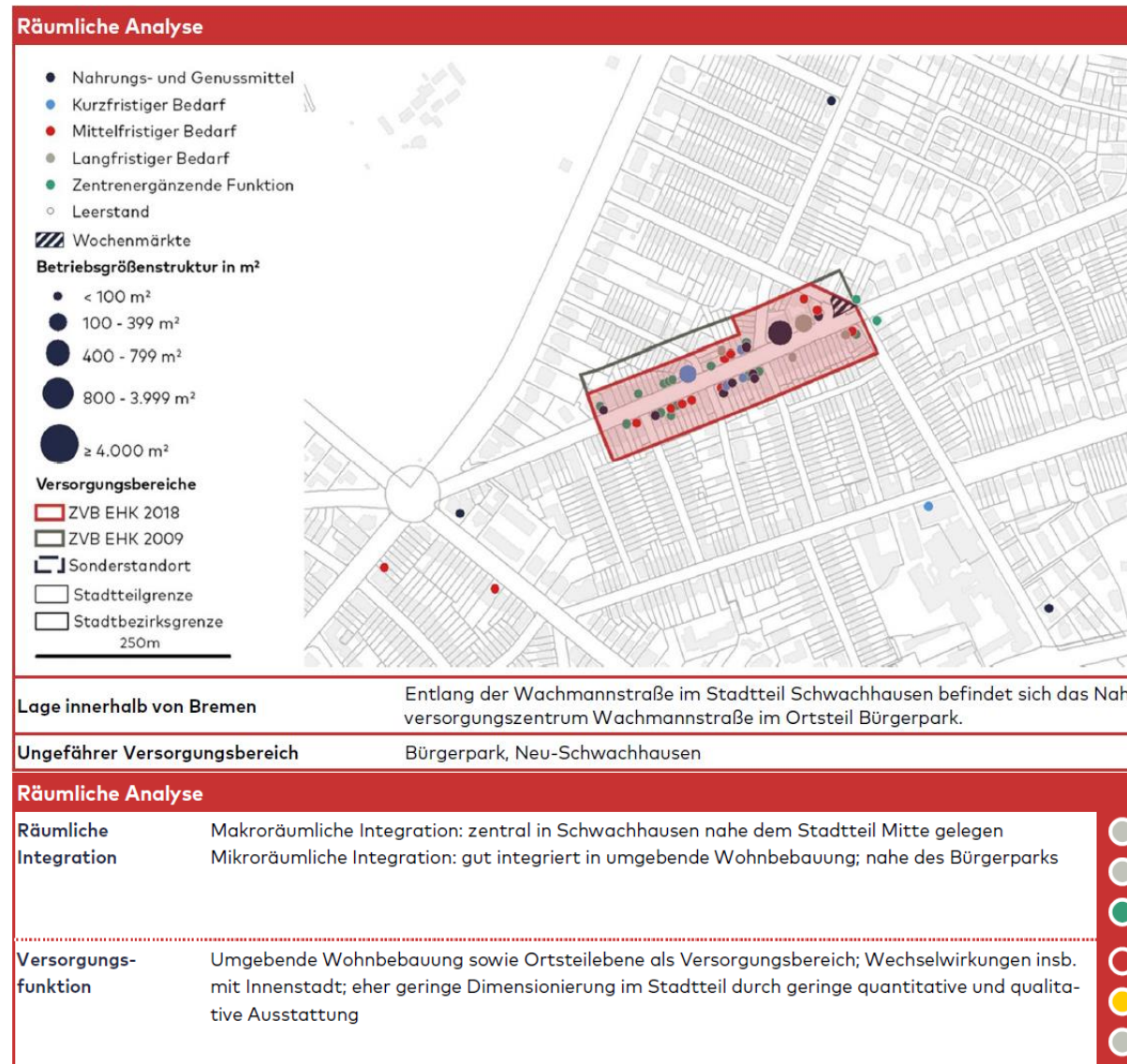
**Zukunftsfähigkeit** Vielfältige und attraktive Angebote, jedoch sehr geringe Verkaufsfläche und fehlende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten

### Entwicklungsziele

- Trotz des geringen quantitativen Besatzes verfügt das Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße aufgrund der geringen Ausstattung im Stadtteil über eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus; daher erfolgt eine Fortschreibung als Nahversorgungszentrum mit der Zielstellung, die identifizierten Mängel zu beheben (Voraussetzungen für NVZ derzeit nicht erfüllt)
- Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion
- Sicherung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes
- Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und/oder Lebensmitteldiscounters
- Potenzialfläche (mittelfristig Sparkassenfiliale) aktivieren, um Funktion als Nahversorgungszentrum zu entwickeln

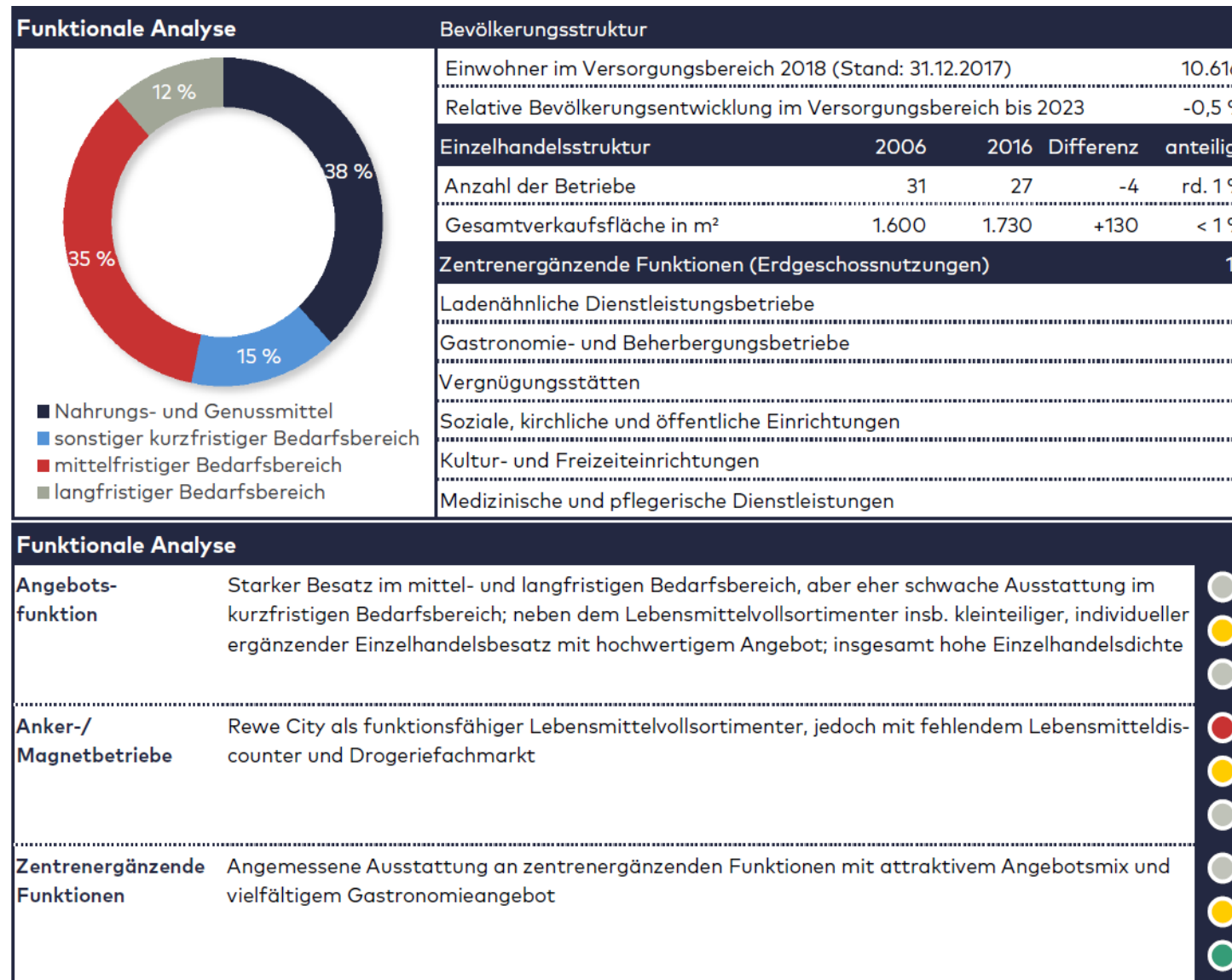
# Nahversorgungszentrum Wachmannstraße

## Räumliche Analyse



# Nahversorgungszentrum Wachmannstraße

## Funktionale Analyse





### Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	Ansprechende Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre; z. T. Platzsituationen und Außengastronomie; Frequenzen insb. im östlichen Bereich; sehr ansprechende historische Bebauung (Altbremer Häuser)
<b>Erreichbarkeit</b>	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

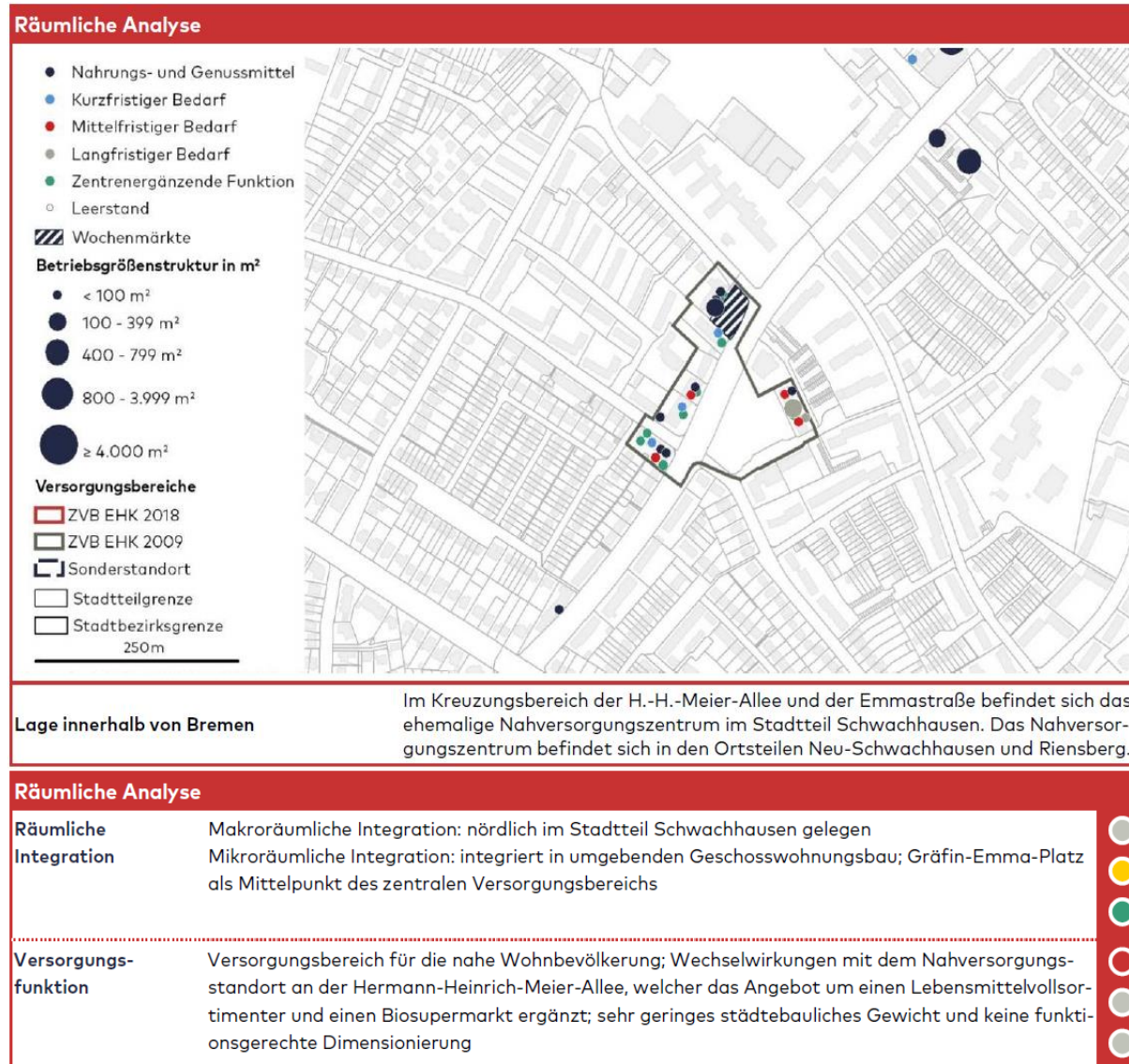


### Entwicklungsziele

- Trotz des geringen quantitativen Bestandes 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

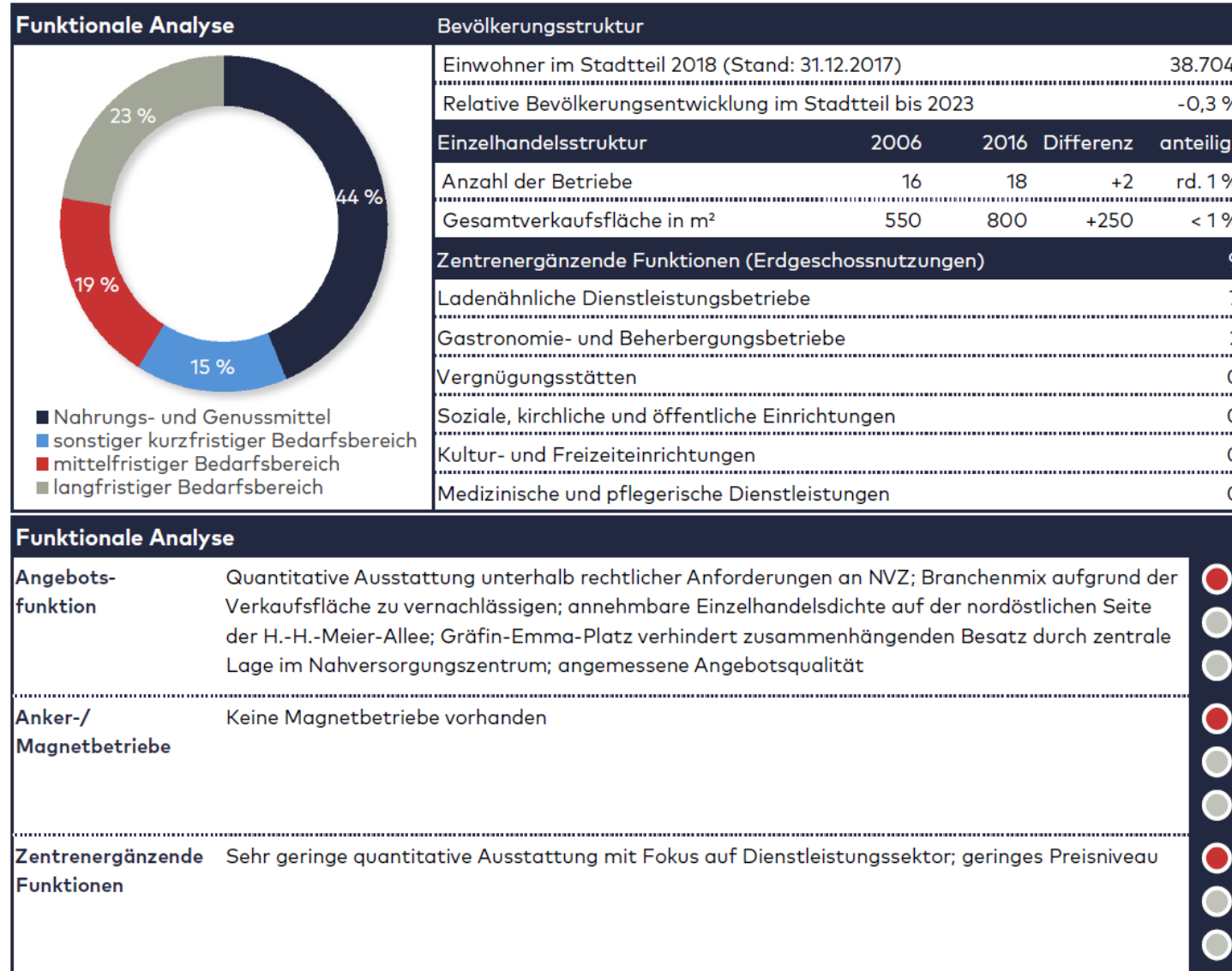
# Standortbereich H.-H.-Meier-Allee/Emmaplatz

## Räumliche Analyse



# Standortbereich H.-H.-Meier-Allee/Emmaplatz

## Funktionale Analyse









### Städtebauliche Analyse

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



# Nahversorgungskonzept Schwachhausen

## Analyse des Einzelhandels

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Absatzwirtschaftliches Potenzial						
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	38.704 (rd. -0,3 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	5.620 m <sup>2</sup>			770 m <sup>2</sup>		
Verkaufsfläche je Einwohner	0,15 m <sup>2</sup>			0,02 m <sup>2</sup>		
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 <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter		0,00 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte	
	0,01 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter				
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

# Nahversorgungskonzept Schwachhausen

## Analyse des Einzelhandels



- 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
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorzugsweise in einem zentralen Versorgungsbereich
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Zwei Nahversorgungsstandorte (Busestraße, Riensberger Straße)
  - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ C (Kulenkampffallee)



# Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

## Weiterer Prozess

**27.02.2020:**

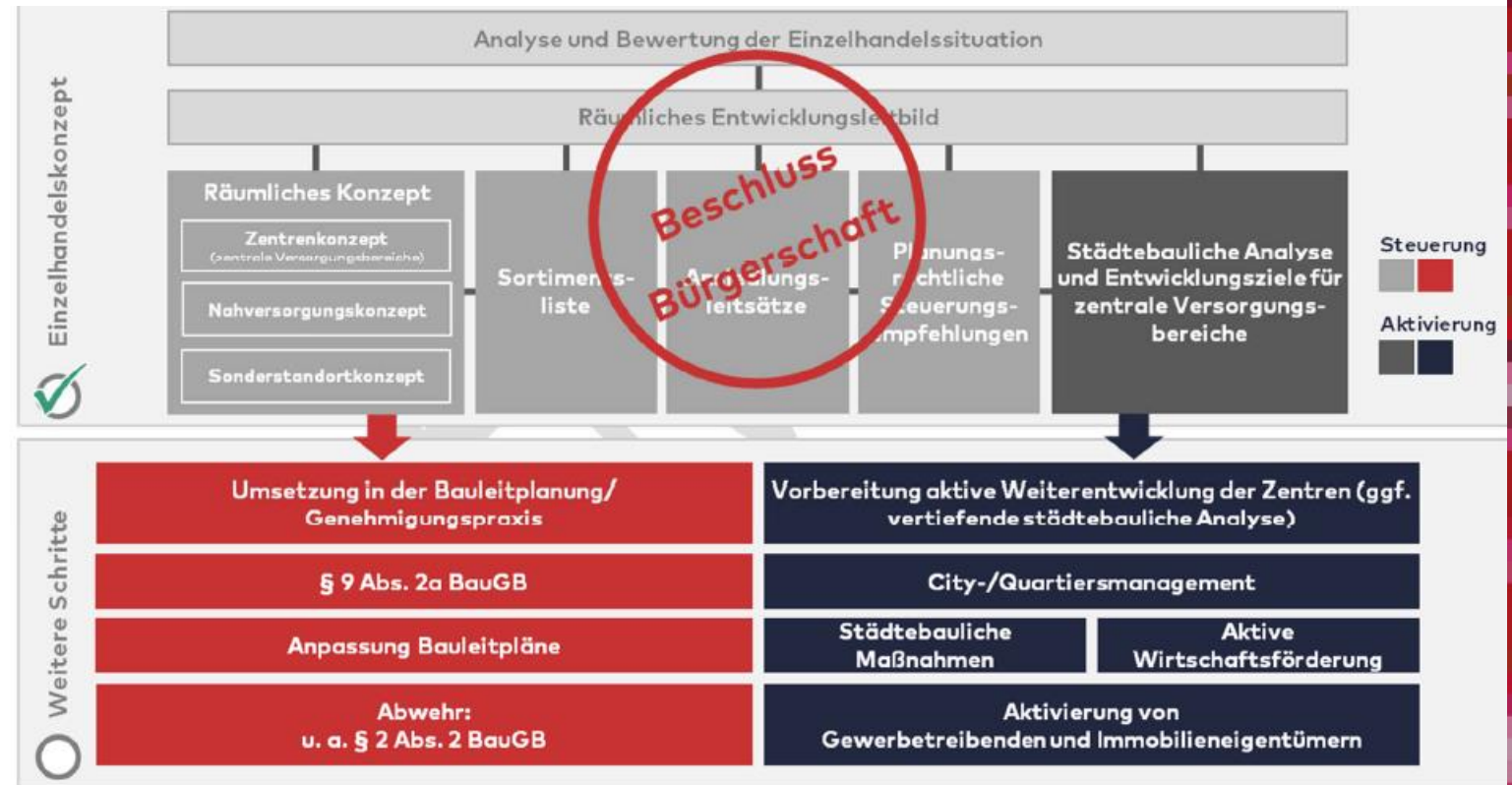
Beiratssitzung Schwachhausen

**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?**