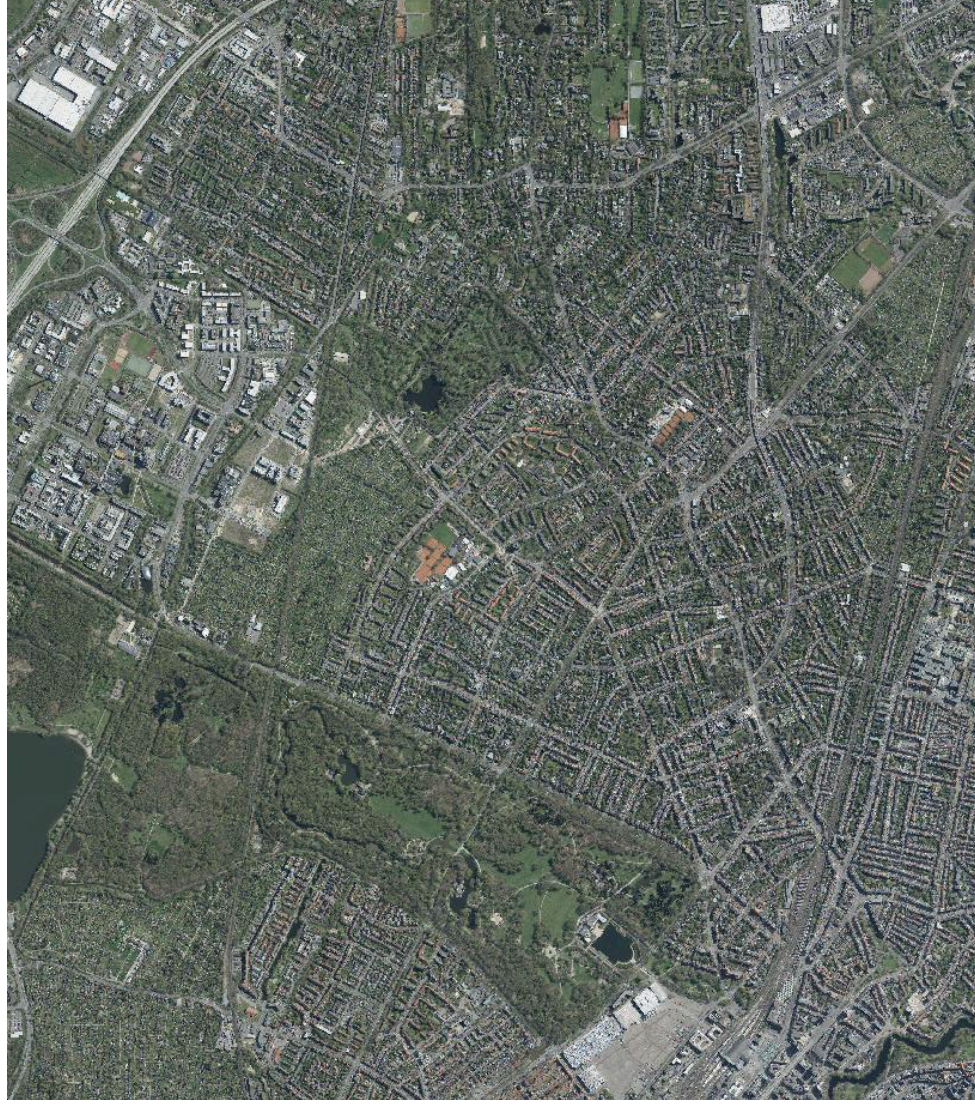


Fachausschuss für Handel, Gewerbe und Stadtentwicklung Beirat Schwachhausen

16.05.2024



Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

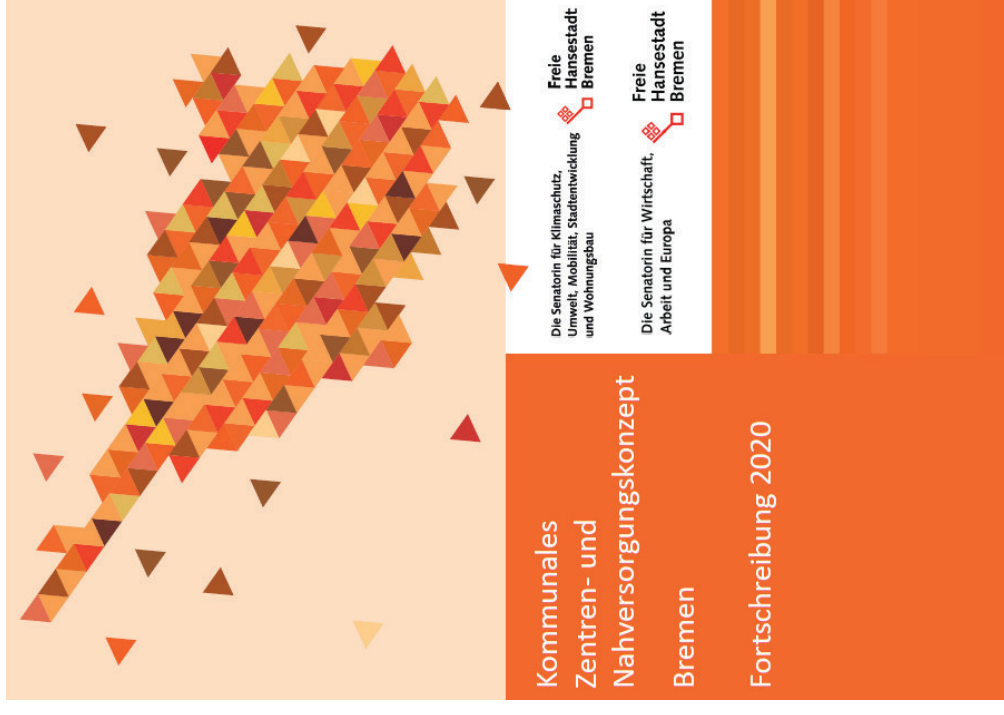
Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK 2020)

- Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB
- Beschluss durch Bürgerschaft am 23.02.2021
- Ziel: Stabilisierung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren und der Innenstadt sowie die Sicherung der Nahversorgung in den Quartieren (Stadt der kurzen Wege)
- Grundlage für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Rahmensetzung und Grundlage für Bauleitplanung im Sinne der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt	3. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Stadtteilzentren	4. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	5. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Stärkung der überzentralen Versorgungsfunktion im regionalen Kontext • Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität unter Gewährleistung des Ziels der Stadt der kurzen Wege • Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale • Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren 	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für die Innenstadt • Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung • Weiterer Fokus auf erlebnisorientierten und touristischen Einkauf • Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Wohnen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Stärkung der besonderen Stadtteilzentren als wichtige Pole mit Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus mit unterschiedlicher Schwerpunktssetzung • Sicherung der Stadtteilzentren mit klarem Stadtteil bzw. Quartiersbezug 	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln • Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden • Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden • Zukunftsfähigkeit im Rahmen wachsender Bevölkerungszahlen beachten 	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsgebiete durch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur • Restriktive Handhabung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente • Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Sicherstellung von Planungs- und Investitionssicherheit

Raumbedeutsame Einzelhandelsbelange als Partner der Region entwickeln

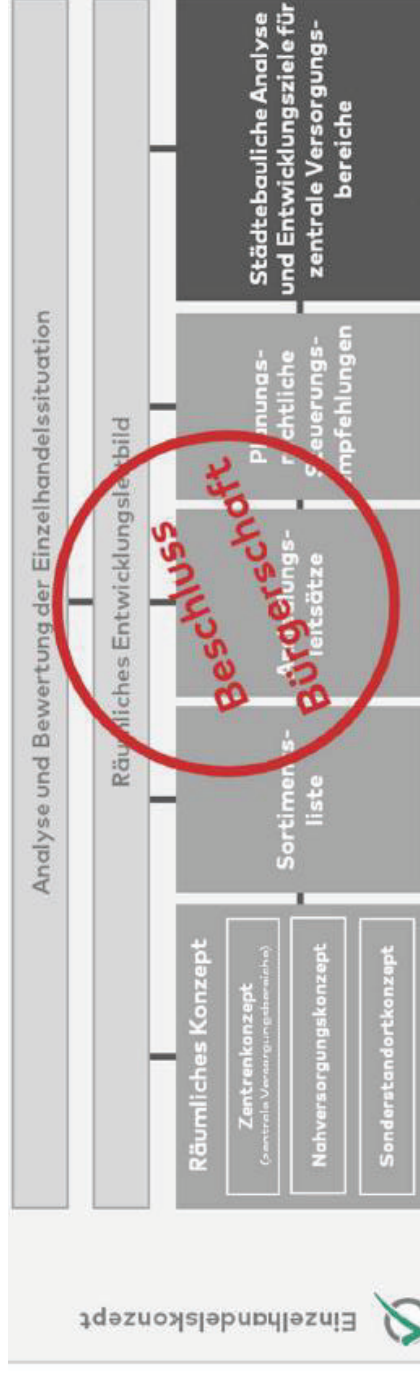


Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK 2020)

Inhalt:

- Standortkonzept
- Nahversorgungskonzept
- Bremer Sortimentsliste
- Steuerungsleitsätze



ZNK 2020, S. 243

Grenze:

- kein aktiver Entwicklungsanstoß durch das ZNK

Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

Stadtteil Schwachhausen - aktuelle Situation

Bestandserhebung Einzelhandel 2022

- Kommunalverbund führt Einzelhandelserhebung regionsweit ca. alle 5 Jahre durch
- Flächendeckende Einzelhandelserhebung Frühjahr bis Sommer 2022

Stadtteil	Verkaufsfläche (VK) in m ² 2022	Anzahl der Betriebe 2022
Schwachhausen	11.134	130

Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

Stadtteil Schwachhausen - aktuelle Situation



Einzelhandelsbestand (Erhebung 2022), GeoPortal Region Bremen 2024

Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

Stadtteil Schwachhausen – Entwicklung im Vergleich

Vergleich Bestandserhebung Einzelhandel 2016/2017 und 2022

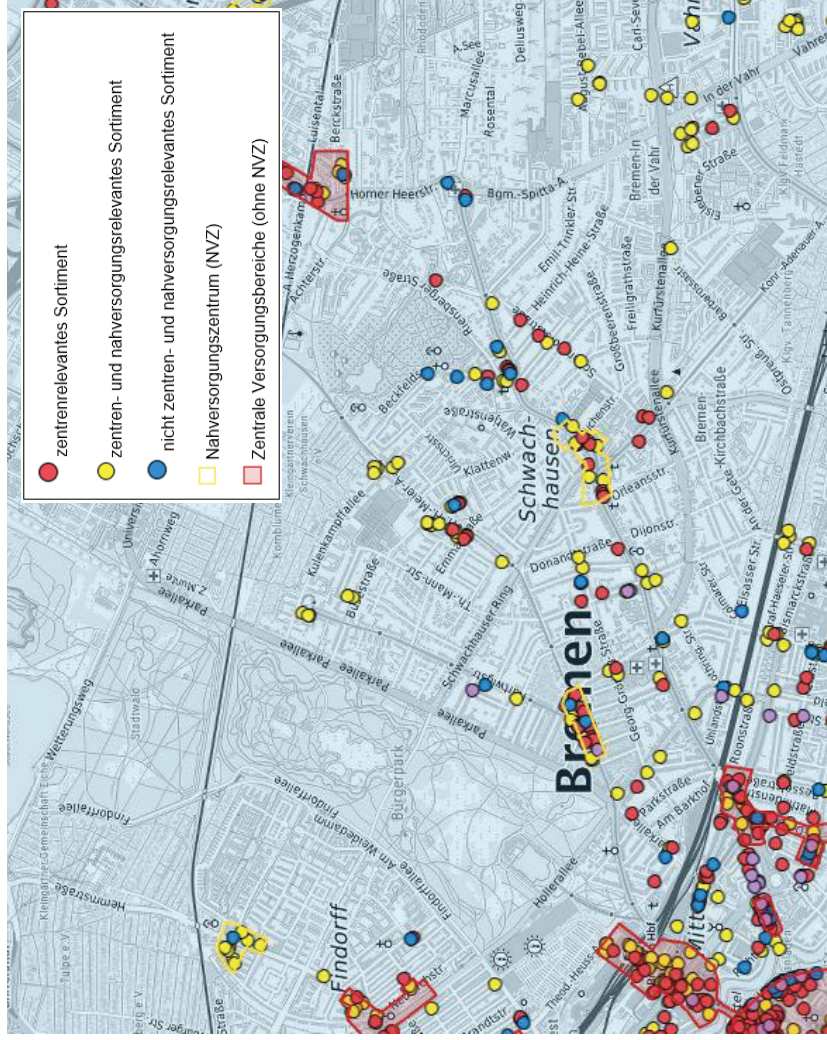
- Positive Entwicklung im Stadtteil Schwachhausen bei gleichzeitiger negativer Entwicklung in der Gesamtstadt
- Keine erheblichen Marktveränderungen durch Corona erkennbar

	VK in m ² 2016/2017	VK in m ² 2022	Veränderung 2016/2017 / 2022
Schwachhausen	10.487	11.134	6,17%
Bremen (Gesamtstadt)	935.002	869.174	-7,04%

	Anzahl Betriebe 2016/2017	Anzahl Betriebe 2022	Veränderung 2016/2017 / 2022
Schwachhausen	127	130	2,36%
Bremen (Gesamtstadt)	3.350	3.028	-9,61%

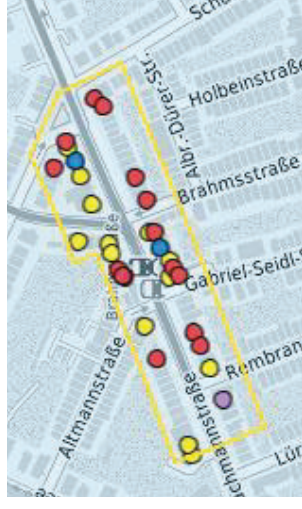
Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

Stadtteil Schwachhausen – Zentrale Versorgungsbereiche

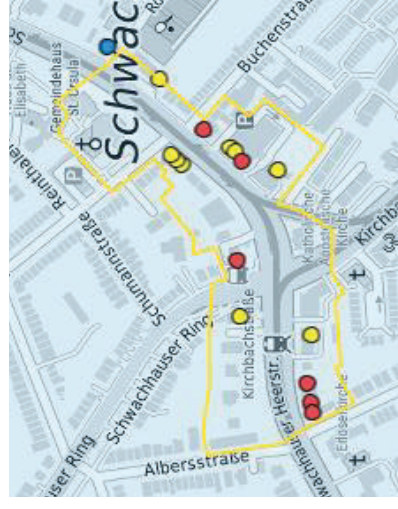


- Zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) in Schwachhausen

Nahversorgungszentrum Wachmannstraße



Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße



Einzelhandelsbestand (Erhebung 2022) inkl. ZVB, GeoPortal Region Bremen 2024

Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

Nahversorgungszentren – Entwicklung

Vergleich Bestandserhebung Einzelhandel 2016/2017 und 2022

- unauffällige Entwicklung

Zentraler Versorgungsbereich	VK in m ² 2016/2017	VK in m ² 2022
NVZ Schwachhauser Heerstraße	1.526	1.367
NVZ Wachmannstraße	1.732	2.112

Zentraler Versorgungsbereich	Anzahl Betriebe 2016/2017	Anzahl Betriebe 2022
NVZ Schwachhauser Heerstraße	13	13
NVZ Wachmannstraße	27	31

Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

Nahversorgungszentrum Wachmannstraße

- Entwicklungsperspektiven und –ziele aus ZNK weiterhin gültig
- Ausweisung als ZVB im ZNK trägt dazu bei, diesen Bereich als Zentrum zu stärken und weiterentwickeln zu können

NAHVORSORGUNGSZENTRUM WACHMANNSTRASSE



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 Lebensmittelidiscounters

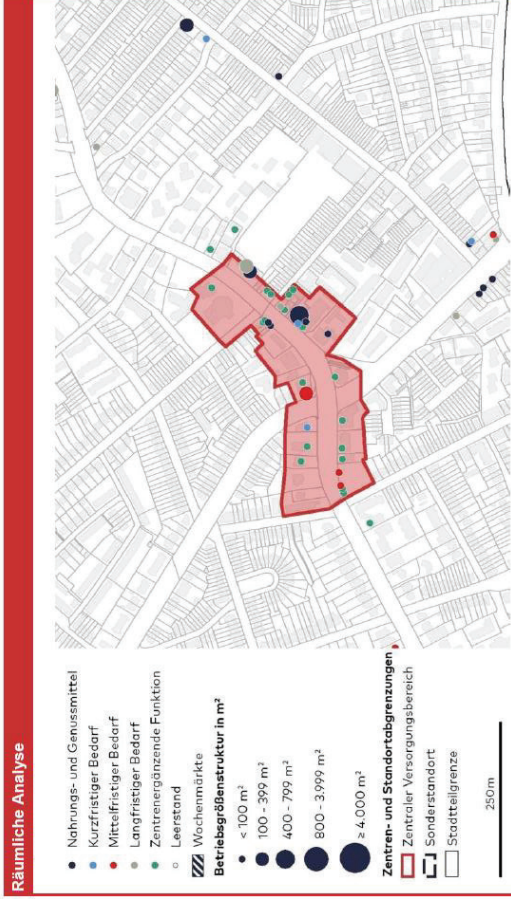
ZNK 2020, S. 110 f.

Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße

- Entwicklungsperspektiven und –ziele aus ZNK weiterhin gültig
- Ausweisung als ZVB im ZNK trägt dazu bei, diesen Bereich als Zentrum zu stärken und weiterentwickeln zu können

NAHVERSORGUNGSZENTRUM SCHWACHHAUSER HEERSTRASSE



Entwicklungsperspektive

Zukunfts- Vielfältige und attraktive Angebote, jedoch sehr geringe Verkaufsfäche und fehlende räumliche Ent-
fähigkeit wicklungsmöglichkeiten

Entwicklungsziele

- Trotz des geringen quantitativen Bestandes 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

ZNK 2020, S. 108 f.

Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

Standortbereich Hermann-Henrich-Meier-Allee/Emmaplatz

STANDORTBEREICH H.-H.-MEIER-ALLEE/EMMAPLATZ (ehemaliges Nahversorgungszentrum H.-H.-Meier-Allee/Emmaplatz)



- Ehem. Nahversorgungszentrum
 - Fortschreibung als ZVB war nicht rechtssicher möglich
 - Kleinteilige Entwicklung möglich und wünschenswert
 - Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ausdrücklich zu begrüßen
- Bei entsprechender Entwicklung ist zu prüfen, ob Mindestkriterien für NVZ erfüllt werden und rechtssichere Ausweisung als ZVB möglich ist

→ positive Prüfung -> Standortbereich als NVZ ausweisen

Entwicklungsperspektive

Zukunfts-
fähigkeit

Rechtliche Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum nicht erfüllt, aufgrund fehlender Anbieter und zu geringer quantitativer Verkaufsflächen
Keine Potenzialflächen vorhanden

Entwicklungsziele

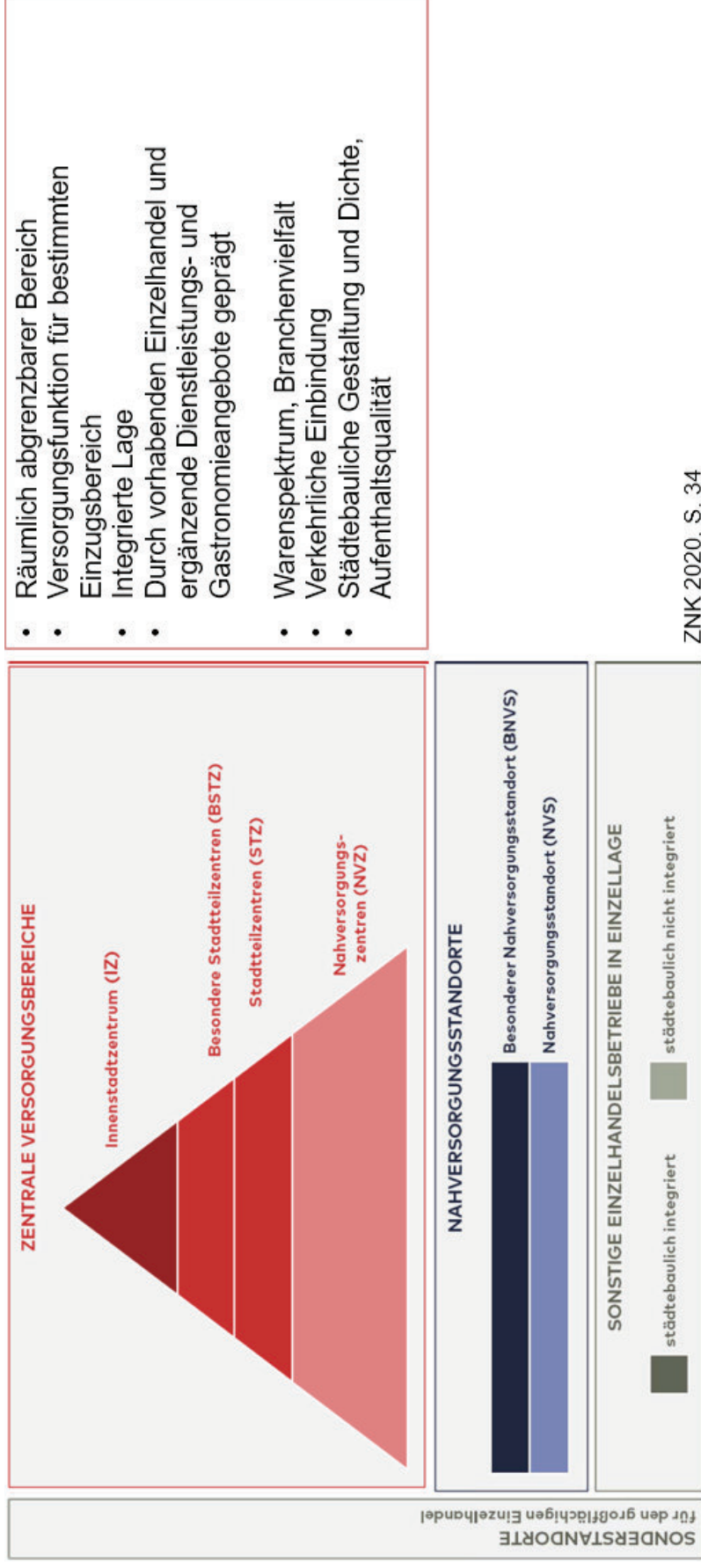
- Keine Fortschreibung als Nahversorgungszentrum aufgrund des nicht funktionsgerechten Nahversorgungsangebotes und der fehlenden Entwicklungsperspektive
- Zukünftig Konzentration auf kleinteilige Einzelhandelsnutzungen (siL-Lage entsprechend) und zentrenergänzende Funktionen
- Weiterhin wichtiges Quartierszentrum aber ohne primäre Funktion für Einzelhandel
- Sofern sich zukünftig Flächenpotenziale im Standortbereich ergeben, die eine Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriemarktes 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 empfohlen, den Standortbereich (z. B. im Rahmen einer Teilfortschreibung) wieder als Nahversorgungszentrum auszuweisen.



Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

Exkurs: Zentren- und Standortsystem / Festlegungskriterien zentrale Versorgungsbereiche

- Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion
- Abgrenzung der ZVB erfolgt mittels Festlegungskriterien



Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

Stadtteil Schwachhausen – Perspektiven und Möglichkeiten

- Entwicklung von sich ergebenden Flächenpotenzialen (bspw. für Lebensmittelmärkte)
- Entwicklungsanstoß muss bspw. durch Eigentümer, Marktbetreiber, Investoren erfolgen, Einfluss des Senates sehr begrenzt
- Positive Begleitung bei Entwicklungen durch senatorische Behörden
- Herausforderung: Schwachhausen ist eher kleinteilig bebaut, starker Fokus auf Wohnen
- Wenig Freiflächenpotentiale bei konkurrierenden Bedarfen (Wohnungsbau, Grünflächen, gesundheitliche / soziale / medizinische Zwecke)
- Zielsetzung des Senats hier: Lenkung in Richtung erdgeschossigem Handel und Wohnen in den Obergeschossen

Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

Einflüsse

- Maßgaben des Flächennutzungsplans

→ § 5 Abs. 1, Satz 1:

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

U. a.

 Gemischte Bauflächen

 Zentrale Versorgungsbereiche

 Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/
besondere Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben

Grünfunktionen z. B. Beiträge zum Klimaschutz, Hitzeprävention, Versickerung, Baumschutz, Artenschutz...



Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

Einflüsse

- Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB dient zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung von baulichen Anlagen auch von, nach Bremer Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben, wird ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt eingeführt.

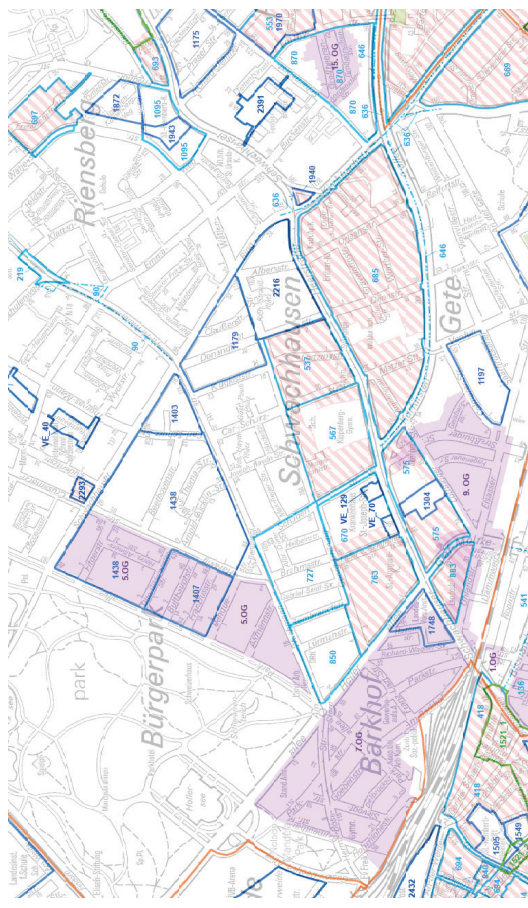
- Gestaltungssatzung

Auf Grundlage des § 86 der Bremischen Landesbauordnung besondere Anforderungen an die Gestaltung des Vorhabens z. B. bei der Errichtung, der Änderung oder der Erneuerung der Fassaden, der Dächer, der Dachaufbauten, der Einfriedung und der Werbeanlagen.

Für Schwachhausen die meisten Satzungen in Bremen

- 4.Ortsgesetz von 1991
- 5.Ortsgesetz von 1999
- 7.Ortsgesetz von 2014
- 9.Ortsgesetz von 2018
- 15.Ortsgesetz von 2023

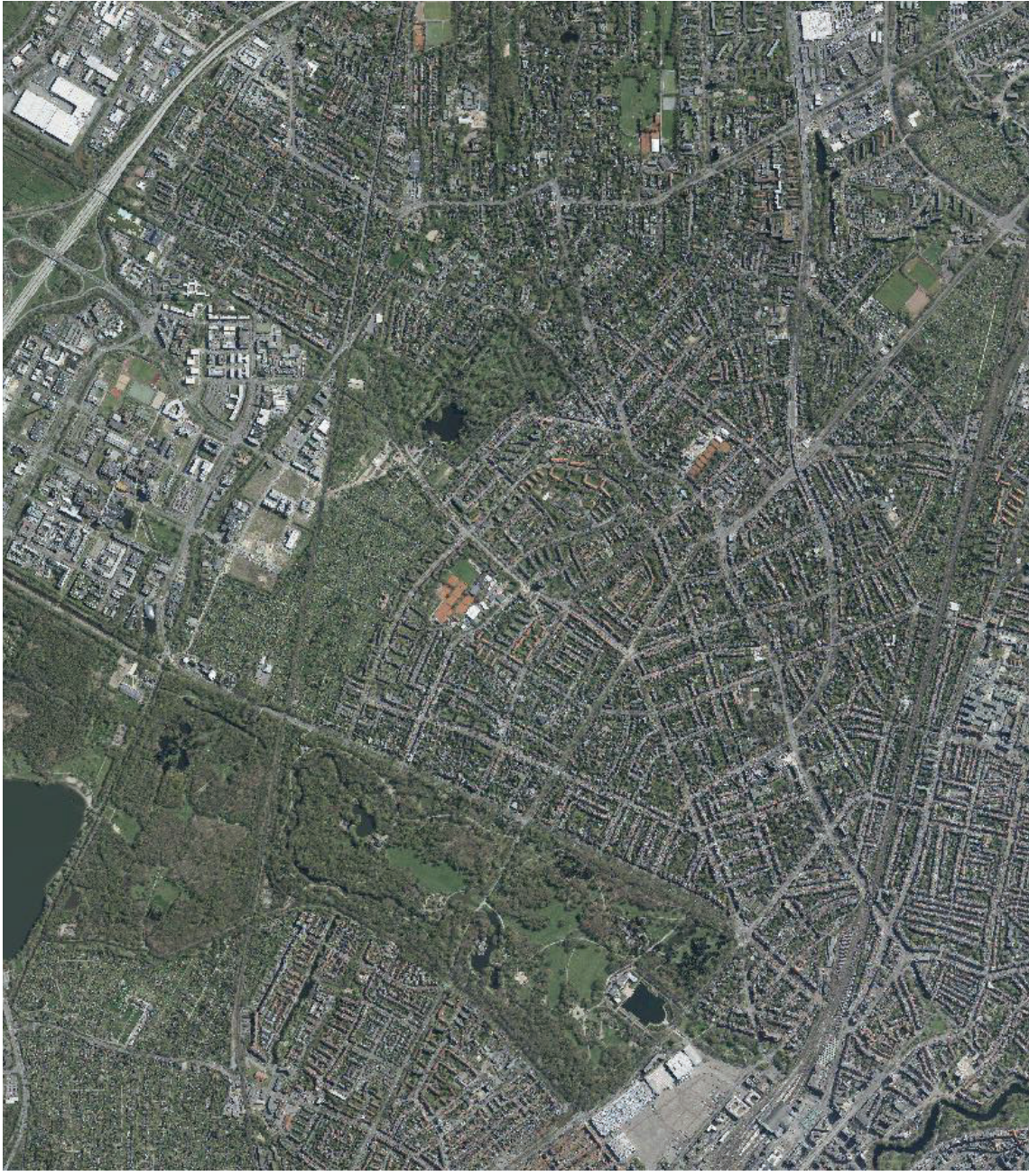
→ Einflüsse auf die Einzelhandelsentwicklung eher gering



Fachausschuss HGS Beirat Schwachhausen am 16.05.2024

Einflüsse

- Einfluss- und Steuerungsmaßnahmen der senatorischen Behörden auf Nahversorgung, Handel, Gewerbeentwicklung
 - Raumbeobachtung
 - Zentren- und Nahversorgungskonzept
 - als behördenübergreifend abgestimmtes Entwicklungskonzept
 - als Rahmen für Planungen und Genehmigungen
 - Einbettung in regionalen Kontext
 - Bauleitplanung: Die Gemeinden haben Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.



Vielen Dank!