

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

## **im Beirat Blumenthal am 09.03.2020**

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

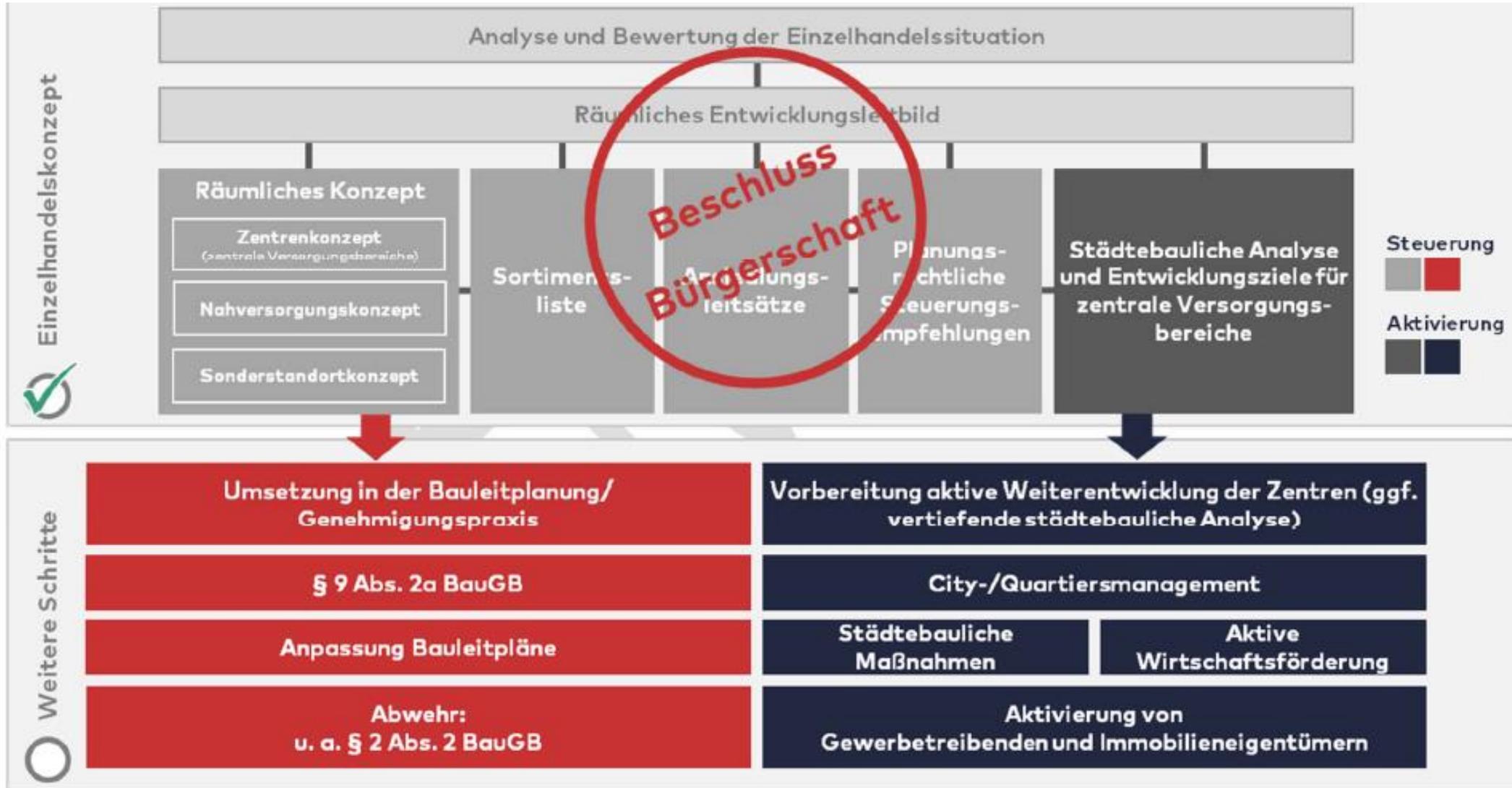
Karsten Nowak

Handelskammer Bremen

Leiter des Geschäftsbereiches Einzelhandel  
Existenzgründung Unternehmensförderung

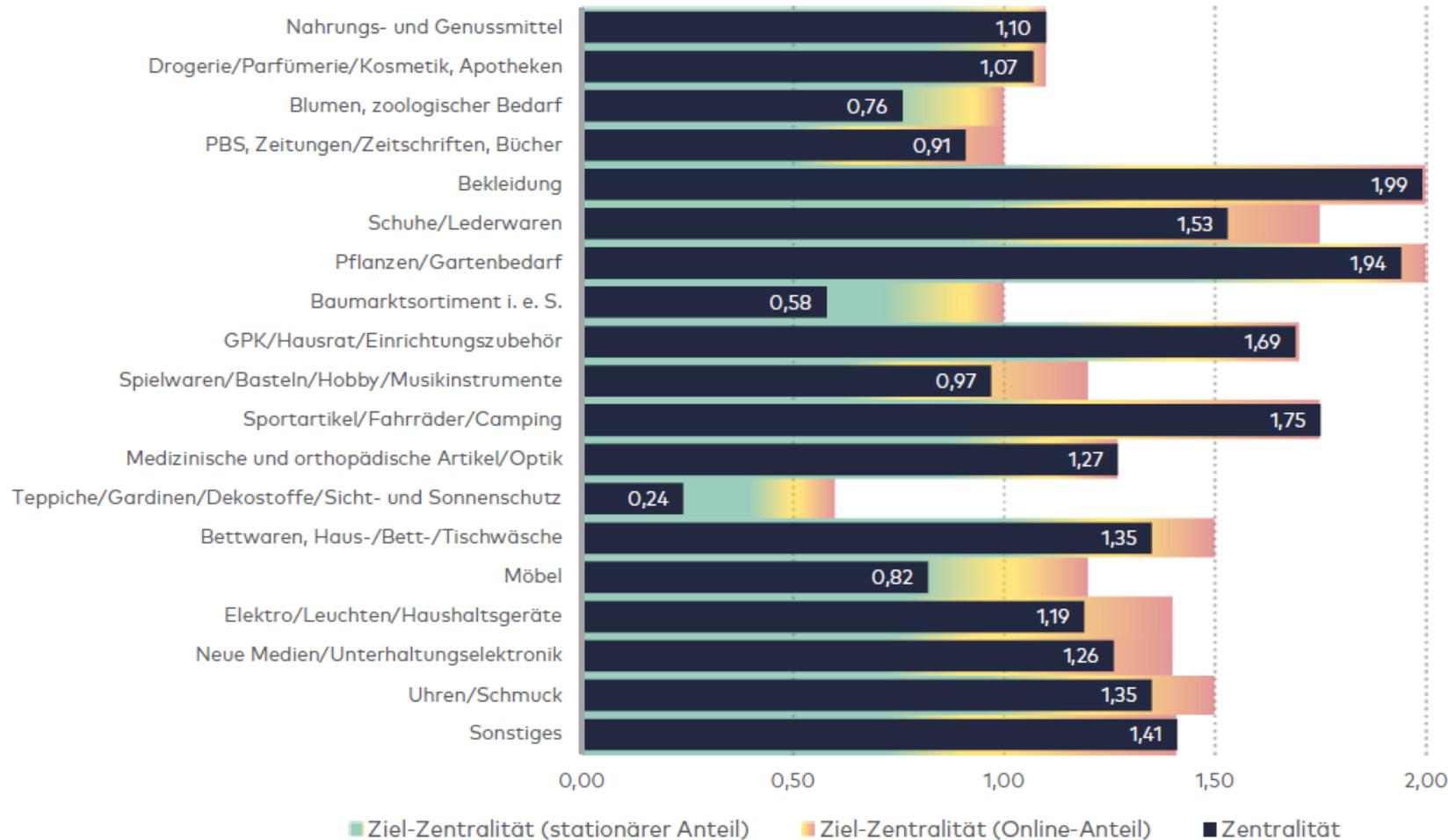
# Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

## Weiterer Prozess

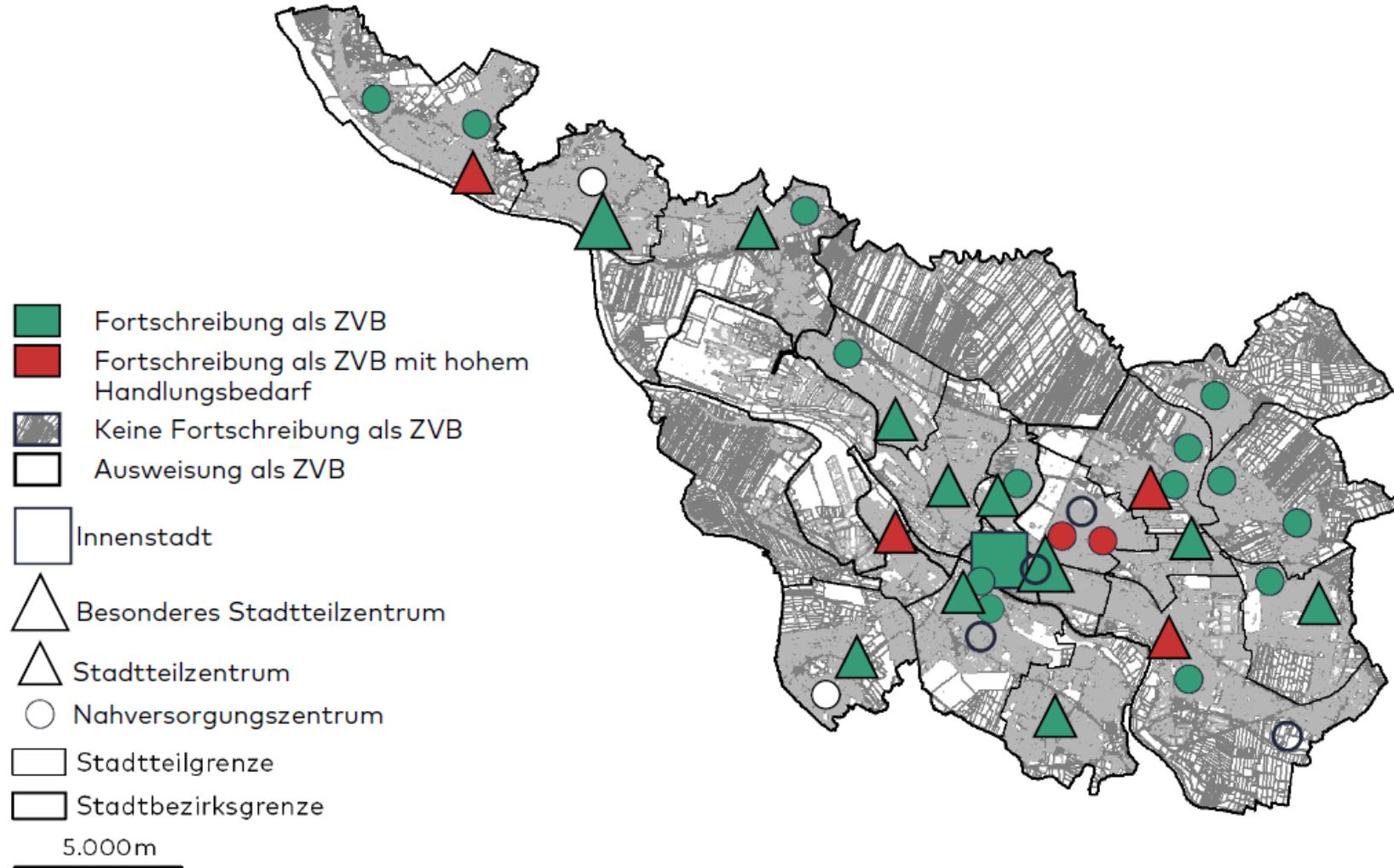


# Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

## Sortimentsspezifische Zentralität und Zielzentralität



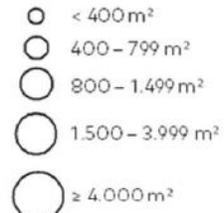
### Zentrenmodell der Stadt Bremen



# Nahversorgungskonzept

## Anpassung Kernelemente: Räumliche Nahversorgung, Beispiel Osterholz

### Betriebsgrößenstruktur in m²



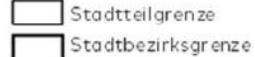
### Betriebstyp



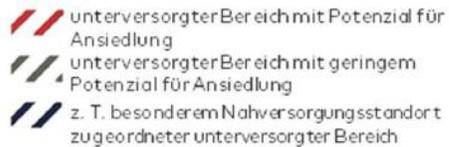
### Nahversorgungsradien



### Stadtteilgrenze



### Siedlungsbereiche



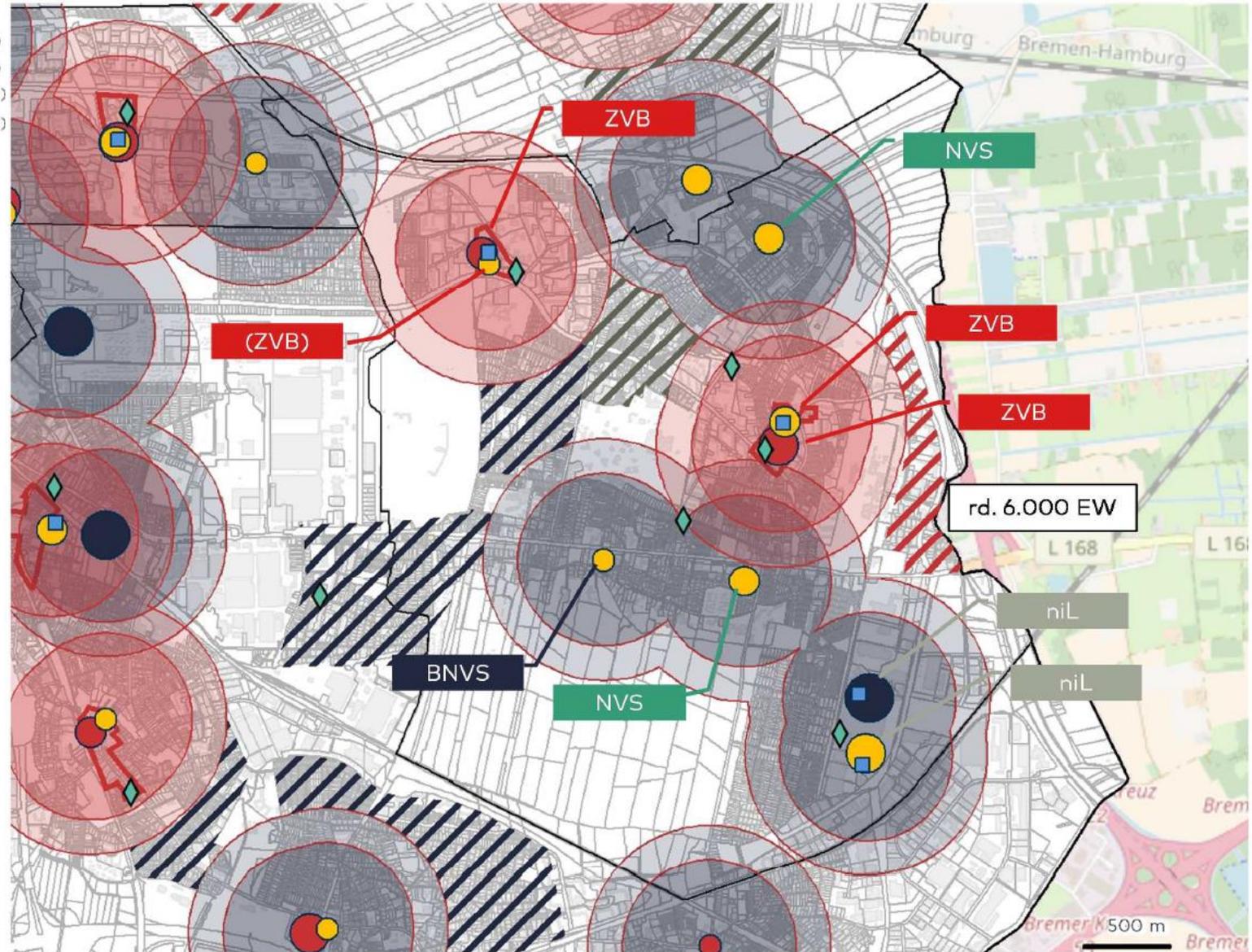
### Lagen

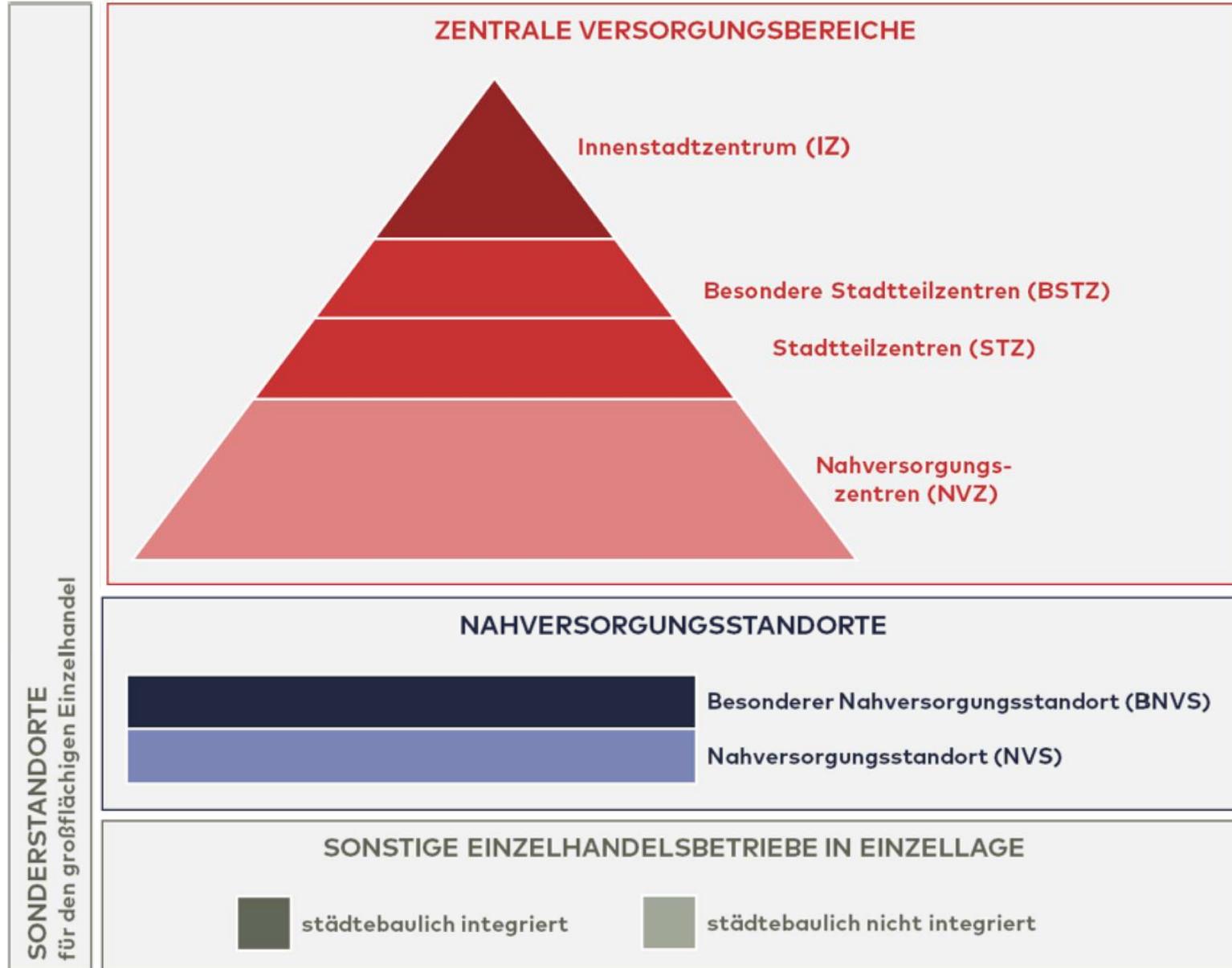


### Nahversorgungsanalyse



 1.234 Einwohnerzahl





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 Blumenthal

## Einzelhandelsbestand

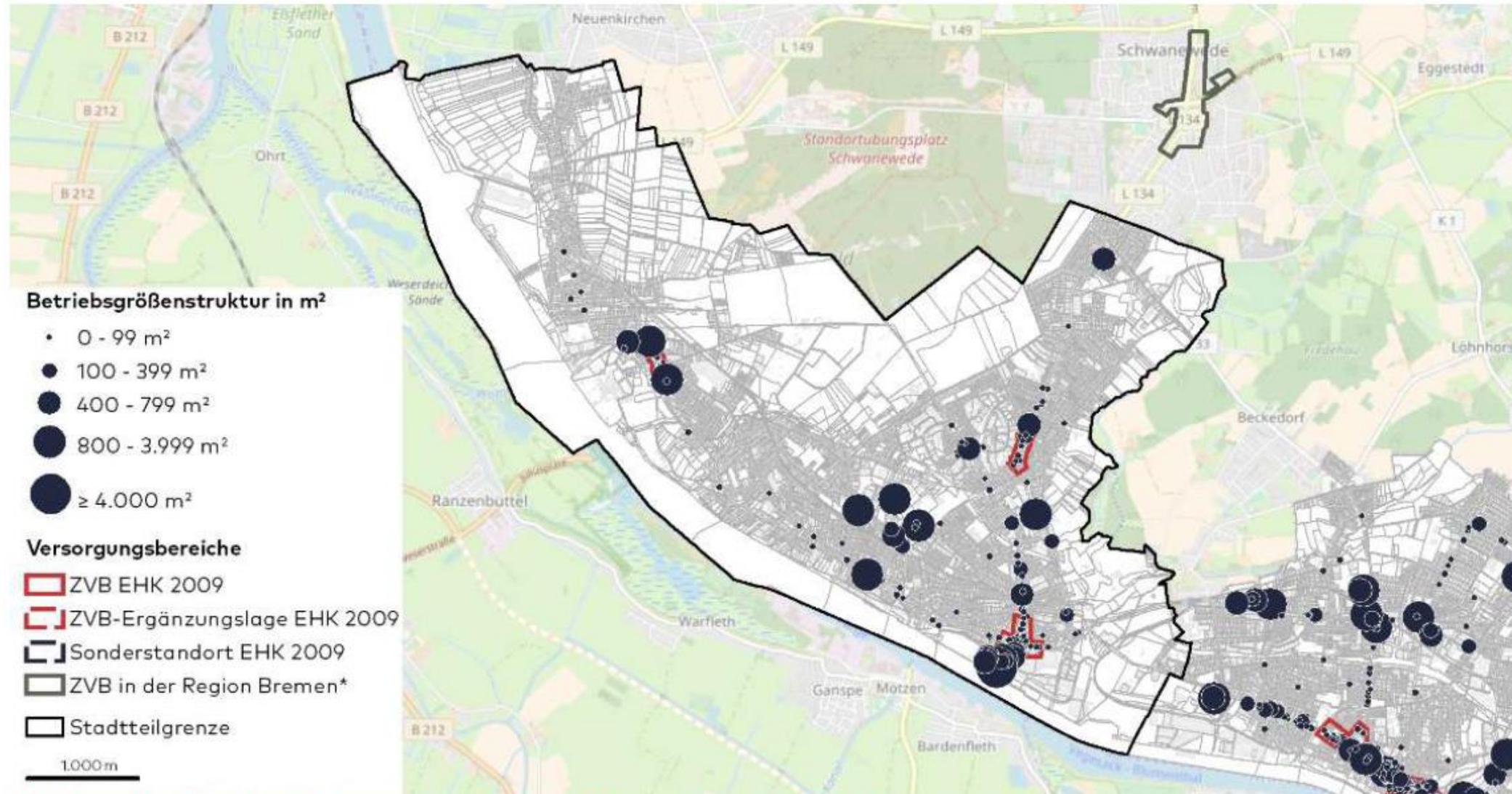


Abbildung 61: Einzelhandelsbestand des Stadtteils Blumenthal nach Größenklassen

# Stadtteilspezifische Strukturanalyse Blumenthal

## Siedlungsstrukturelle Kennwerte

**Tabelle 66: Einzelhandelsbestand in Blumenthal\***

	Einzelhandelsbestandser- hebung 2006	Einzelhandelsbestandser- hebung 2016/2017	Entwicklung <sup>42</sup>
Anzahl der Betriebe	147	92	-37 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	37.780	36.020	-5 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	1,16	1,15	-0,01

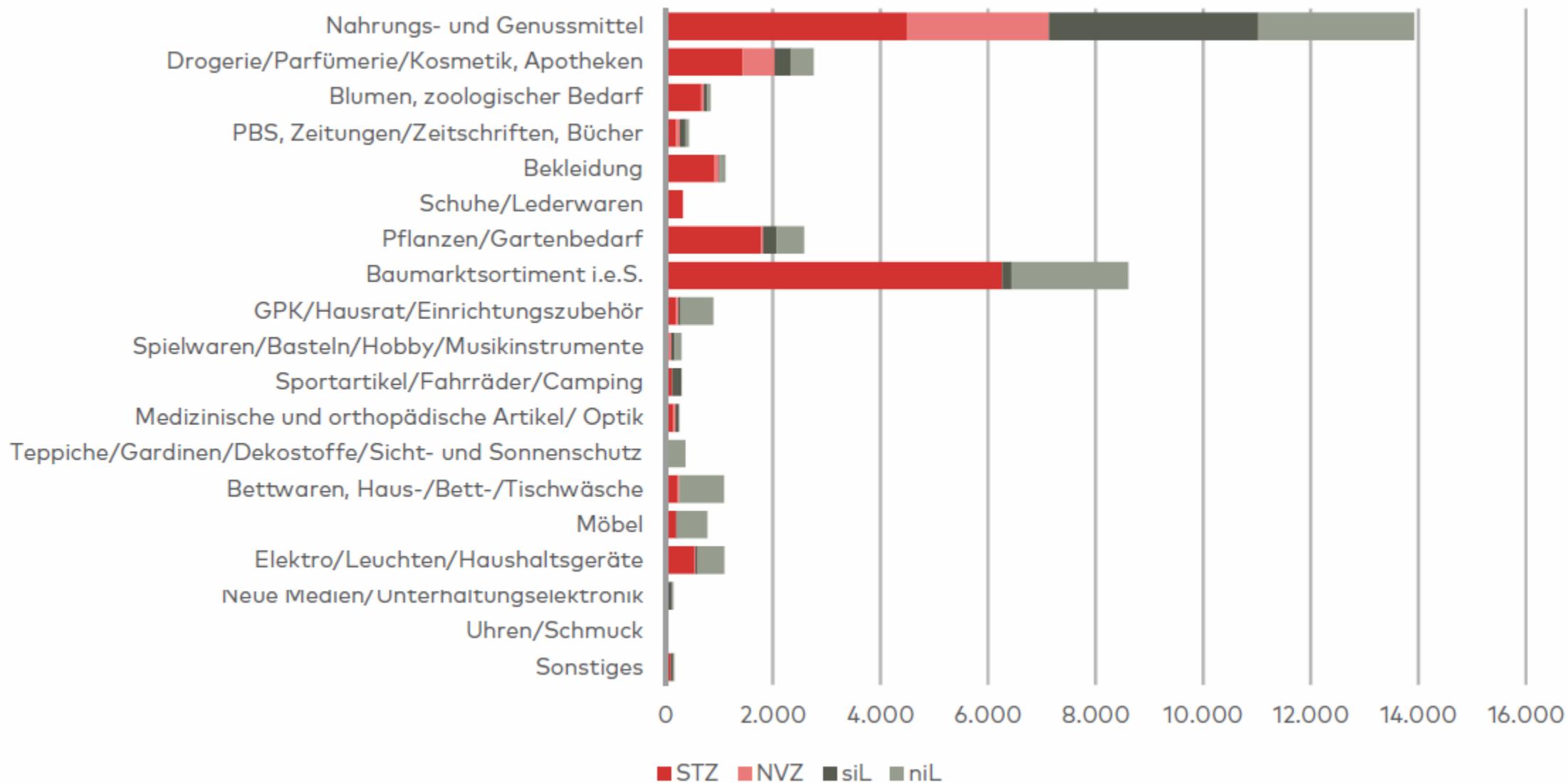
**Tabelle 65: Einwohner (-entwicklung) und Kaufkraft in Blumenthal**

## Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	32.177*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+5,0 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+0,3 %
Kaufkraftkennziffer	96,7

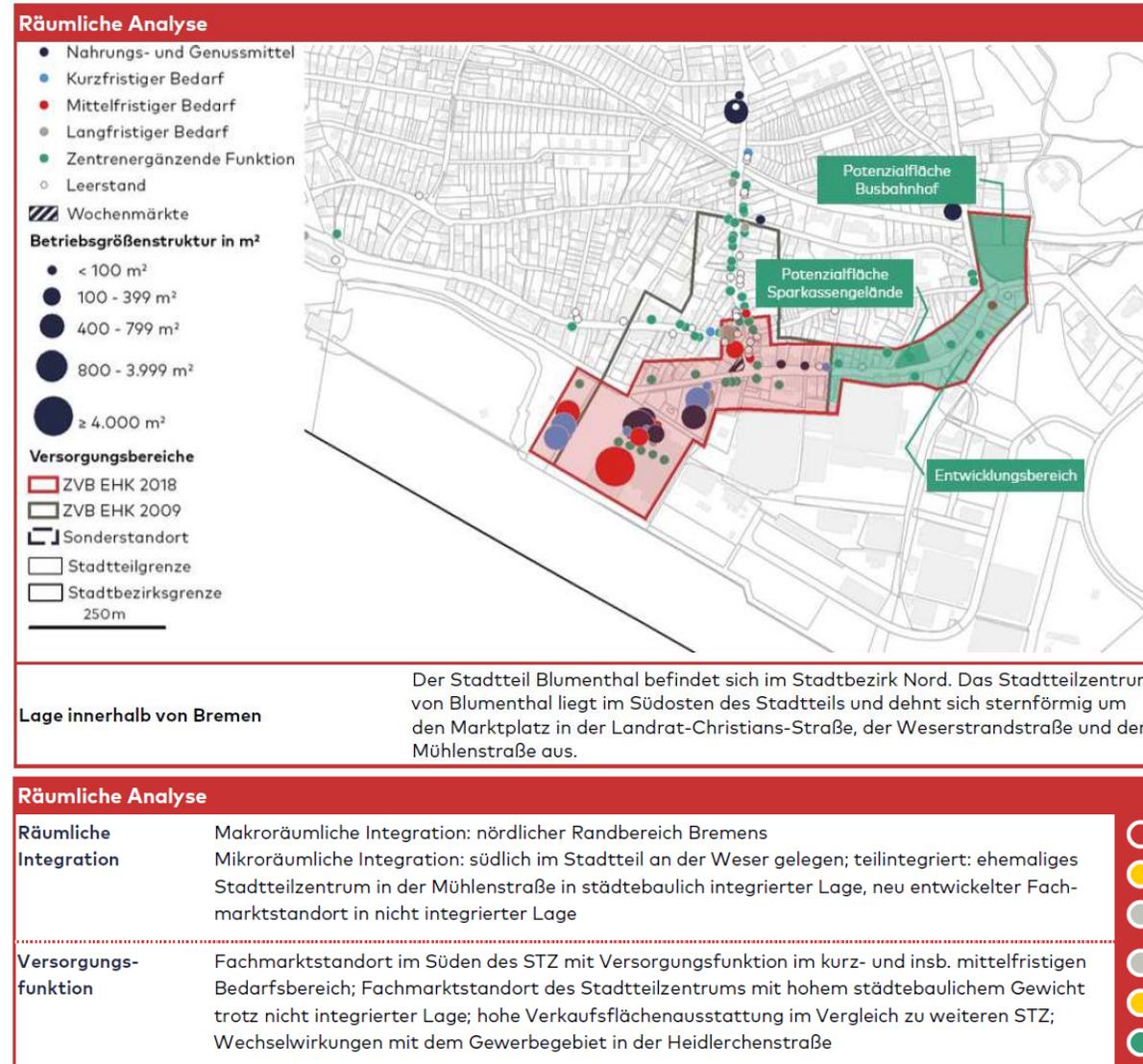
# Stadtteilspezifische Strukturanalyse Blumenthal

## Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen



# Stadtteilzentrum Blumenthal

## Räumliche Analyse





Funktionale Analyse		
<b>Angebotsfunktion</b>	Hohes Ausstattungsniveau im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (Konzentration auf nicht zentrenrelevante sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente); im Bereich Mühlenstraße kein funktionaler Zusammenhang des Einzelhandels gegeben aufgrund strukturellen Leerstands; hohe Einzelhandelsdichte lediglich am Fachmarktstandort vorhanden	<input type="radio"/>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Ankerbetriebe u. a. Edeka, Aldi, Rossmann und dm mit hoher Kaufkraftbindung; Konzentration auf filialisierte Einzelhandelskonzepte; z. T. modernisierte Einzelhandelsgeschäfte; Konzentration der Ankerbetriebe auf Fachmarktstandort ohne funktionalen Zusammenhang/funktionierende Knochenstruktur zur Mühlenstraße; funktionsgerechte Anzahl und Art der Magnetbetriebe	<input type="radio"/>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Angemessener Funktionsmix der zentrenergänzenden Funktionen; Dispersion über das STZ; jedoch geringe Qualität insb. der Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (vermehrt Imbissgastronomie); Vergnügungsstätten in Hauptlage der Mühlenstraße	<input type="radio"/>

# Stadtteilzentrum Blumenthal

## Städtebauliche Analyse

### Städtebauliche Analyse



### Städtebauliche Analyse

#### Städtebauliche Gestaltung

Geringe Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre u. a. durch Funktionalität des Fachmarktstandorts und Leerstandsituation, die durch geringe Qualität der dort ansässigen Betriebe verstärkt wird; Weserstrandstraße als Barriere zwischen FMZ und Mühlenstraße; keine Sichtbeziehungen zwischen den Lagen; Kundenläufe zwischen den Fachmarktstandorten; z. T. attraktive Bausubstanz in häufig mangelhaftem Zustand

#### Erreichbarkeit

Nahe der A270; Parkplatzsituation am Fachmarktstandort ausreichend; Mühlenstraße z. T. straßenbegleitendes Parken; ÖPNV-Anbindung durch Nähe zu Busbahnhof und zwei S-Bahn Haltestellen



### Entwicklungsperspektive

**Markante Entwicklungen seit 2006** Erweiterung des Fachmarktstandorts um Takko, dm und Fressnapf; weiterer Bedeutungsverlust mit verschärften Trading-Down Prozessen in der Mühlenstraße, welche zunehmend durch Leerstand geprägt wird und an Attraktivität verliert

**Zukunftsfähigkeit** Das derzeitige Angebot entspricht nicht der Funktion und Ausstattung eines Stadtteilzentrums aufgrund des starken Fokus auf den Fachmarktstandort und somit fehlender urbaner Qualität. Potenzialflächen sind in Entfernung zum ZVB auf dem Sparkassengelände, am Busbahnhof sowie auf dem BWK-Gelände vorhanden.

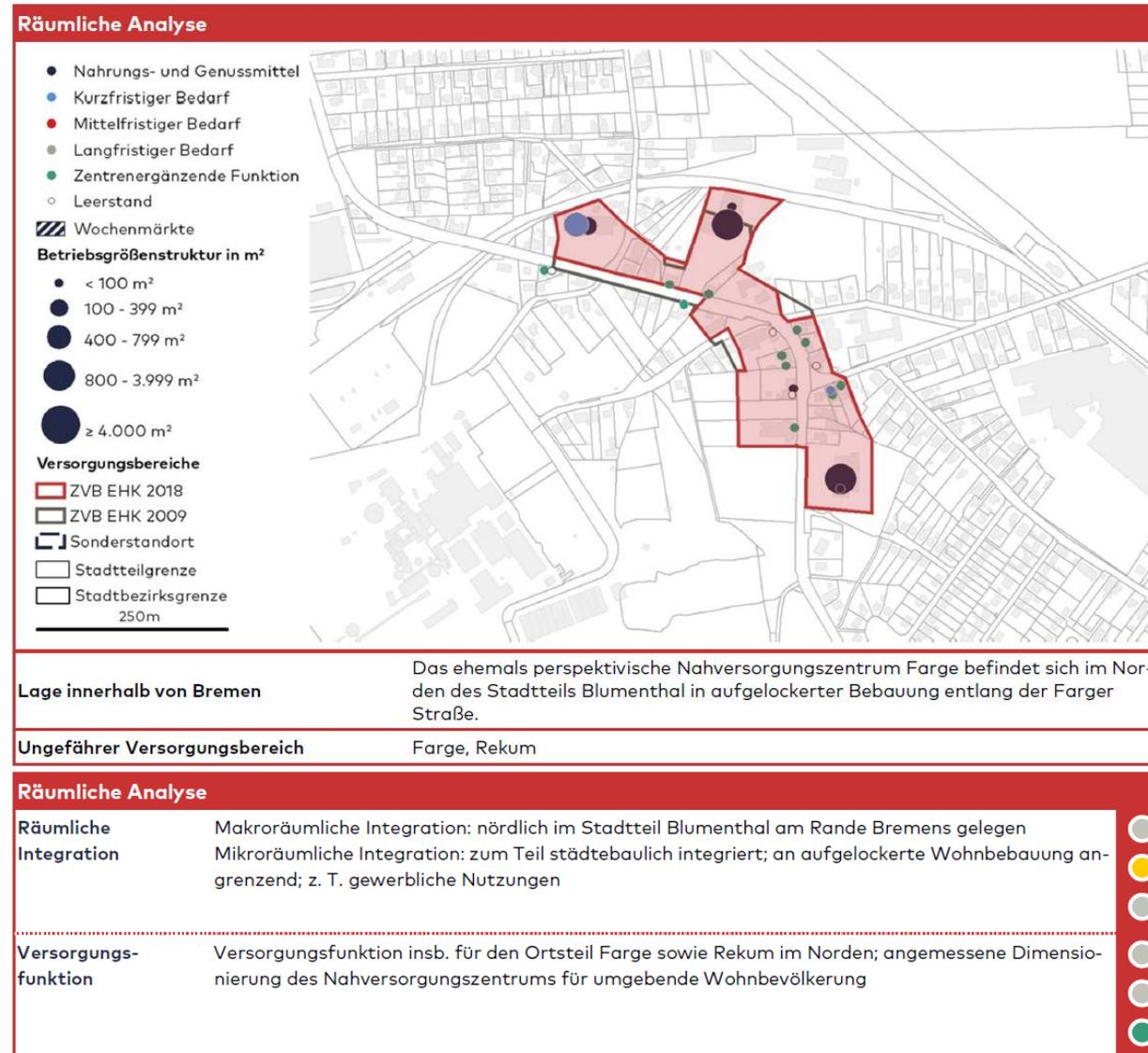


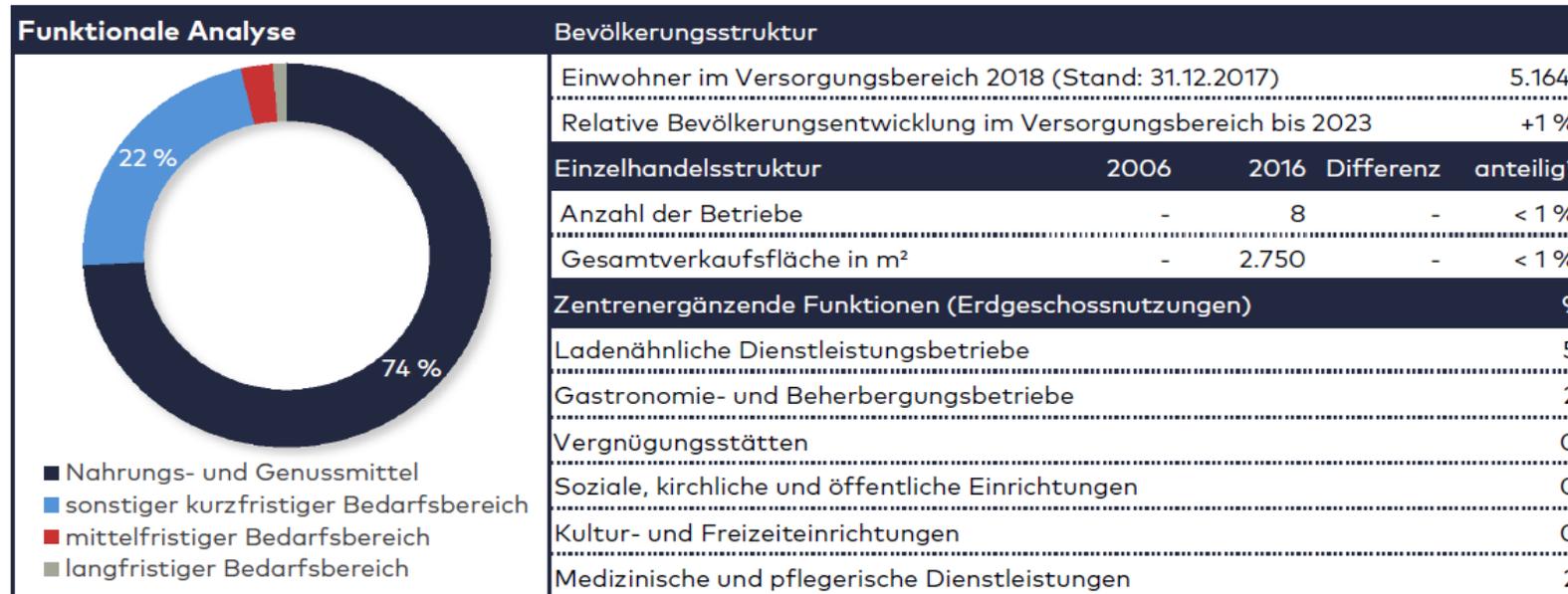
### Entwicklungsziele

- Räumliche Konzentration des Stadtteilzentrums auf funktionierende Teilbereiche sowie Potenzialflächen und östlichen Ergänzungsbereich
- Erweiterung des bestehenden Zentrums insbesondere in östlicher Richtung (inkl. städtebaulicher Aufwertung) kann (bei entsprechender Eignung der Flächen) Entwicklungsimpulse auslösen
- Direkt angrenzende Flächenpotenziale sind zu entwickeln, sofern eine städtebaulich-funktionale Anbindung an bestehende Zentrenlagen ermöglicht werden kann
- Entwicklungen am Bahnhof sind gleichzeitig zu städtebaulich-funktionalen Stärkungen zur bestehenden Lage zu entwickeln, um Synergieeffekte und eine Stärkung des historischen Zentrums zu schaffen
- Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten zur Steigerung der Funktion als Stadtteilzentrum (insb. Bekleidung, GPK/ Hausrat/Einrichtungszubehör, Medizinische und orthopädische Artikel/Optik; Neue Medien/Unterhaltungselektronik)

# Nahversorgungszentrum Farge

## Räumliche Analyse





Funktionale Analyse		
<b>Angebotsfunktion</b>	Aufgelockerter Besatz an der Farger Straße mit vier Hauptanbietern und geringem ergänzenden Besatz; starke Konzentration auf Nahversorgung; kein eigenständiges Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; lediglich Randsortimente der Hauptanbieter; aufgelockerter Besatz z. T. durch Leerstände verschärft	<input type="radio"/>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto und Drogeriefachmarkt Rossmann bieten vielfältiges Angebot im NVZ; lediglich fehlender Lebensmittelvollsortimenter	<input type="radio"/>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Geringe Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen; dienstleistungsorientiertes Angebot	<input type="radio"/>

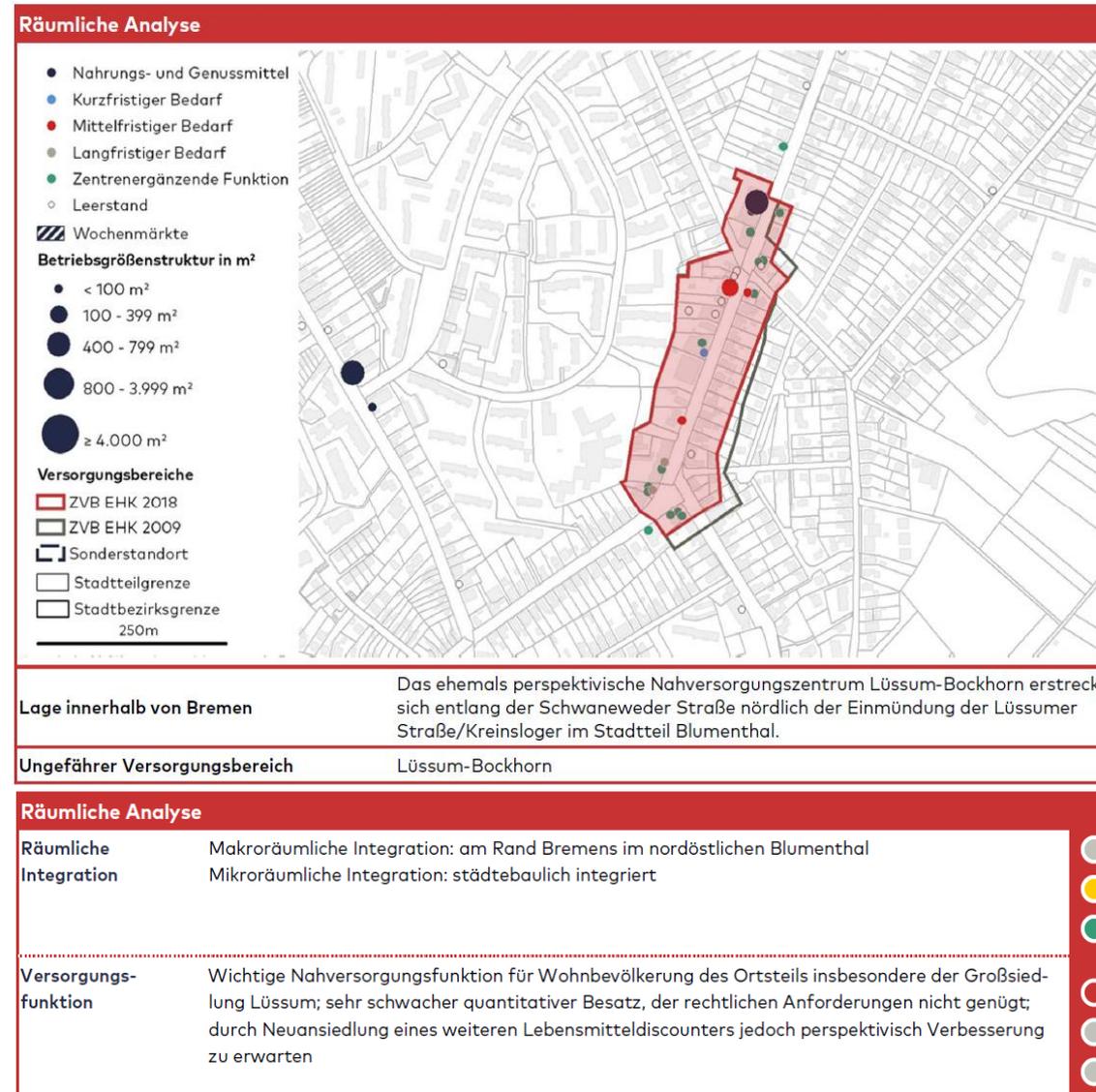
# Nahversorgungszentrum Farge

## Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Analyse		
Städtebauliche Gestaltung	Z. T. nur schwache städtebaulich-funktionale Zusammenhänge; aufgelockerter Besatz, an umgebender Wohnbebauung orientiert; fehlende Platzsituationen	  
Erreichbarkeit	Anbindung über Farger Straße; angemessenes Stellplatzangebot; ÖPNV-Anbindung über nahen Bahnhof Farge sowie Busse; fußläufig und fahrradfreundlich erreichbar	  
Entwicklungsperspektive		
Zukunftsfähigkeit	Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum, jedoch mit Konzentration auf die Magnetbetriebe und geringem ergänzendem Besatz Potenzialflächen östlich des Lidl und westlich des Netto vorhanden	  
Entwicklungsziele		
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ausweisung als Nahversorgungszentrum</li><li>▪ Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes</li><li>▪ Sicherung und kleinteilige Erweiterung des Einzelhandelsbestandes</li><li>▪ Stärkung des Angebots im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich</li><li>▪ Herstellung städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge durch städtebaulich-gestalterische Begleitmaßnahmen und kleinteilige Einzelhandelsentwicklungen</li><li>▪ Kleinteilige Angebotsergänzungen und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen</li></ul>		

# Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn

## Räumliche Analyse





Funktionale Analyse		
<b>Angebotsfunktion</b>	Zurzeit nicht ausreichender quantitativer Besatz; angemessener Branchenmix, aber sehr geringe Einzelhandelsdichte und hohes Leerstandsaufkommen	●
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Penny als funktionsgerechter Lebensmitteldiscounter; Aldi als weiterer Magnetbetrieb im Nahversorgungszentrum nach Bestandserhebung eröffnet	●
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Angemessene Ausstattung zentrenergänzender Funktionen mit Fokus auf Dienstleistungen und ergänzendem medizinischem und pflegerischem Angebot	●

### Städtebauliche Analyse

**Städtebauliche Gestaltung** Wohnbebauung prägt Nahversorgungszentrum maßgeblich; alleinartige Gestaltung, jedoch fehlende Einkaufsatmosphäre; keine identifizierbaren Kundenläufe durch geringen Besuch

**Erreichbarkeit** An Schwaneweder Straße als Ausfallstraße Bremens gelegen; angemessenes Stellplatzangebot; Busanbindung und fußläufige Erreichbarkeit gegeben; fahrradfreundlich

### Entwicklungsperspektive

**Zukunftsfähigkeit** Durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters nach der Bestandserhebung erfolgt eine quantitative sowie qualitative Verbesserung des Nahversorgungsangebots, welches zur gesamten Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs beiträgt.

### Entwicklungsziele

- Ausweisung als Nahversorgungszentrum
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
- Impulse durch Neuansiedlung (Lebensmitteldiscounter) nutzen zur langfristigen Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negativen Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Flächenzusammenlegungen der Leerstände prüfen, um marktgängige Geschäftsflächen zu schaffen
- Qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen, um Trading-Down entgegenzuwirken

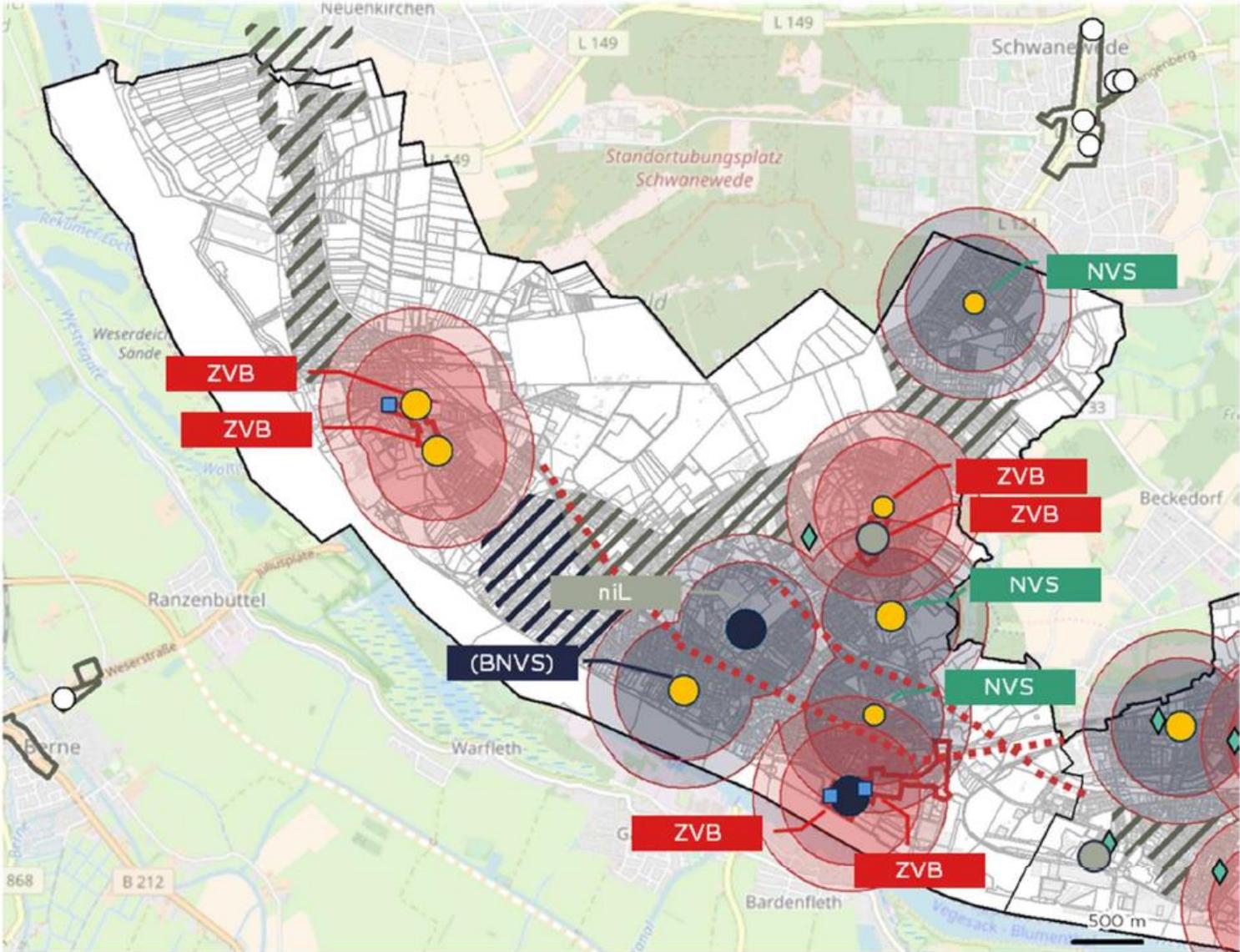
# Nahversorgungskonzept Blumenthal

## Analyse des Einzelhandels

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Absatzwirtschaftliches Potenzial	□□□			□□□		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	32.177 (rd. +0,3 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	13.930 m <sup>2</sup>			2.750 m <sup>2</sup>		
Verkaufsfläche je Einwohner	0,44 m <sup>2</sup>			0,09 m <sup>2</sup>		
Sortimentspezifische Zentralität	113 %			112 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	51 % ZVB	28 % siL	21 % niL	74 % ZVB	11 % siL	15 % niL
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	0x Supermarkt	8x Lebensmitteldiscounter	1x Sonstiger Lebensmittelmarkt	3x Drogeriefachmarkt	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	40 % Lebensmittelvollsortimenter	42 % Lebensmitteldiscounter		49 % Drogeriefachmarkt	51 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,18 m <sup>2</sup> Lebensmittelvollsortimenter	0,17 m <sup>2</sup> Lebensmitteldiscounter		0,04 m <sup>2</sup> Drogeriefachmärkte		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ○ ●		

# Nahversorgungskonzept Blumenthal

## Räumliche Nahversorgungsanalyse



- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation in Rönnebeck durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes möglichst am besonderen Nahversorgungsstandort Rönnebecker Straße
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Drei Nahversorgungsstandorte (Lüssumer Straße, Mühlenstraße, Schwaneweder Straße)
  - Ein perspektivischer besonderer Nahversorgungsstandort Typ A (Rönnebecker Straße), welcher mit dem Nahversorgungszentrum Bereiche Farges versorgt
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen in zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen.

# Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

## Weiterer Prozess

**09.03.2020:**

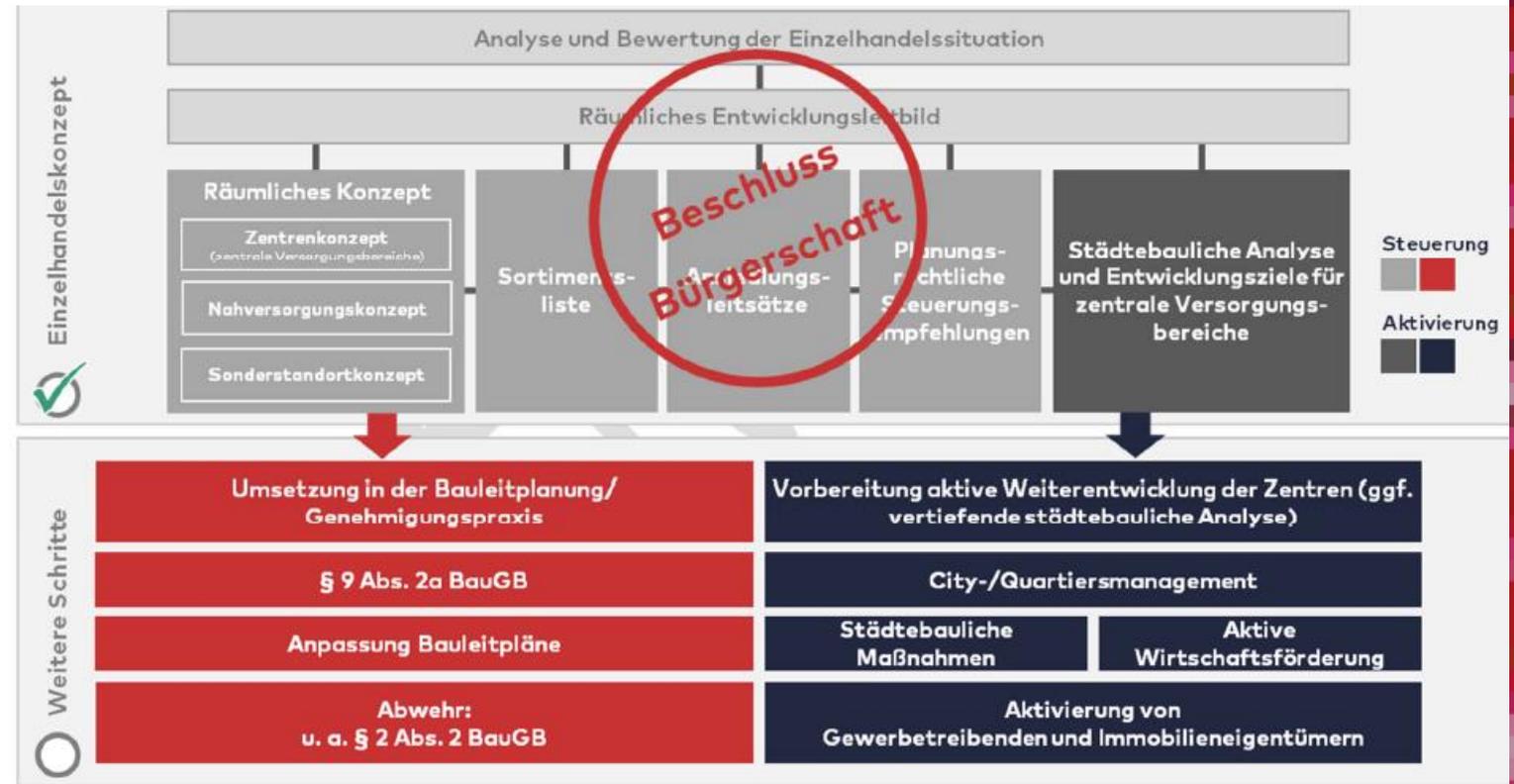
Beiratssitzung Blumenthal

**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?**