

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

## **im Beirat Vegesack am 17.02.2020**

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

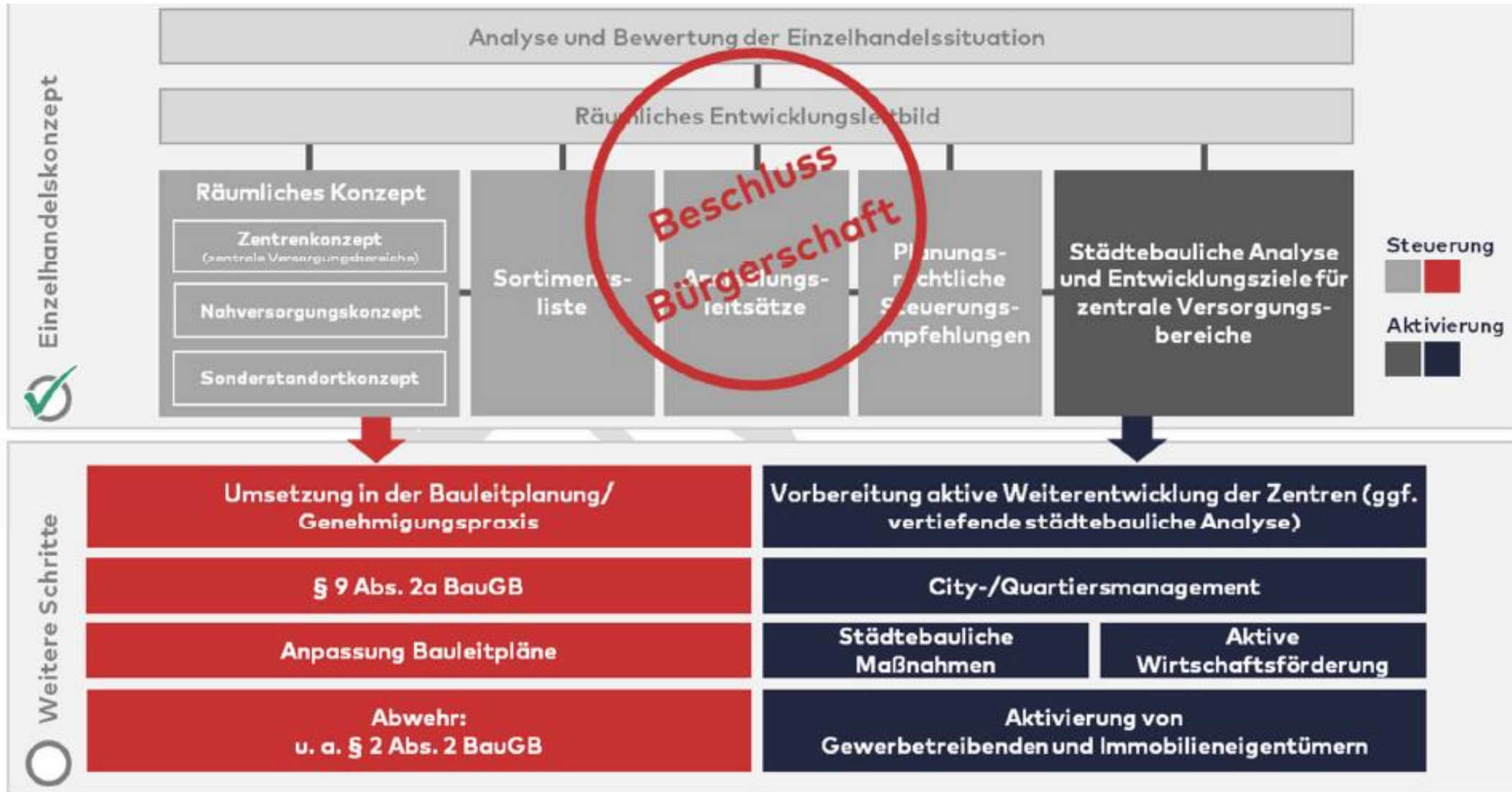
Karsten Nowak

Handelskammer Bremen

Leiter des Geschäftsbereiches Einzelhandel  
Existenzgründung Unternehmensförderung

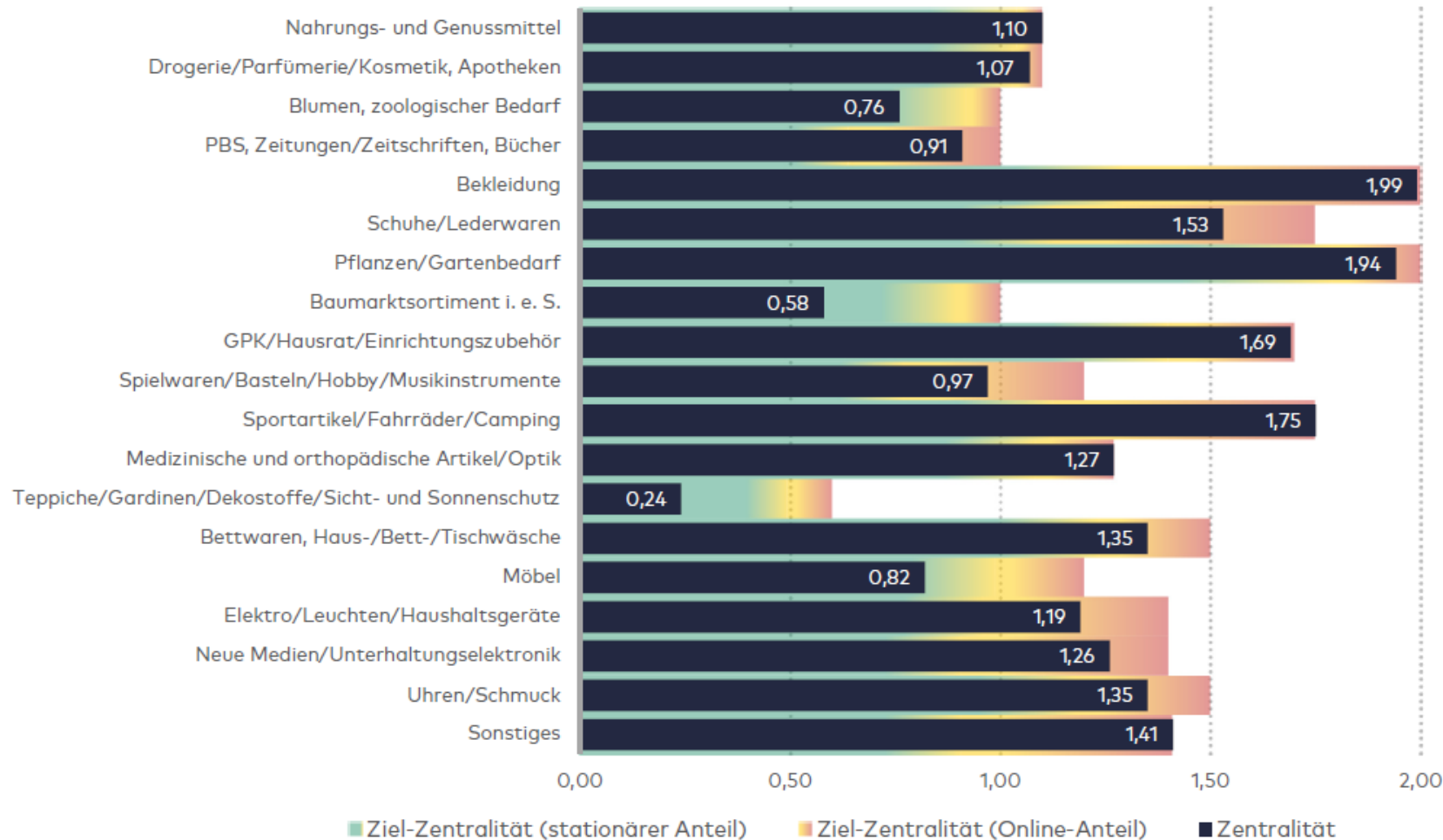
# Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

## Weiterer Prozess



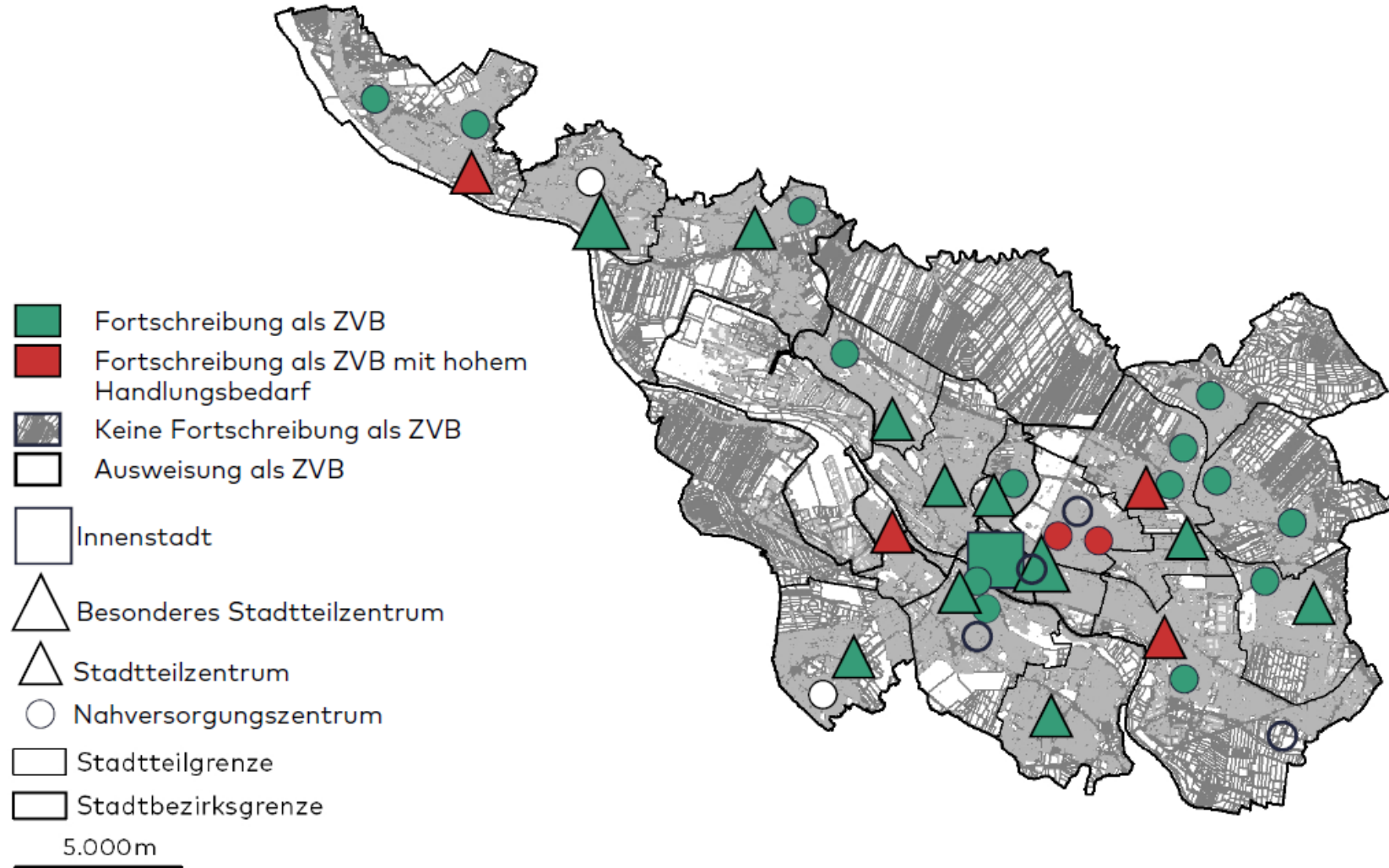
# Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

## Sortimentsspezifische Zentralität und Zielzentralität



Anpassung Kernelemente: Neues Zentrenmodell

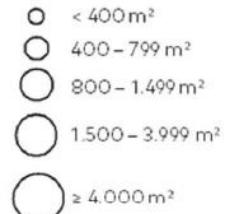
## Zentrenmodell der Stadt Bremen



# Nahversorgungskonzept

## Anpassung Kernelemente: Räumliche Nahversorgung, Beispiel Osterholz

### Betriebsgrößenstruktur in m²



### Betriebstyp



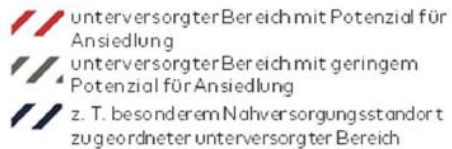
### Nahversorgungsradien



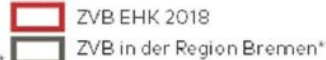
### Stadtteilgrenze



### Siedlungsbereiche



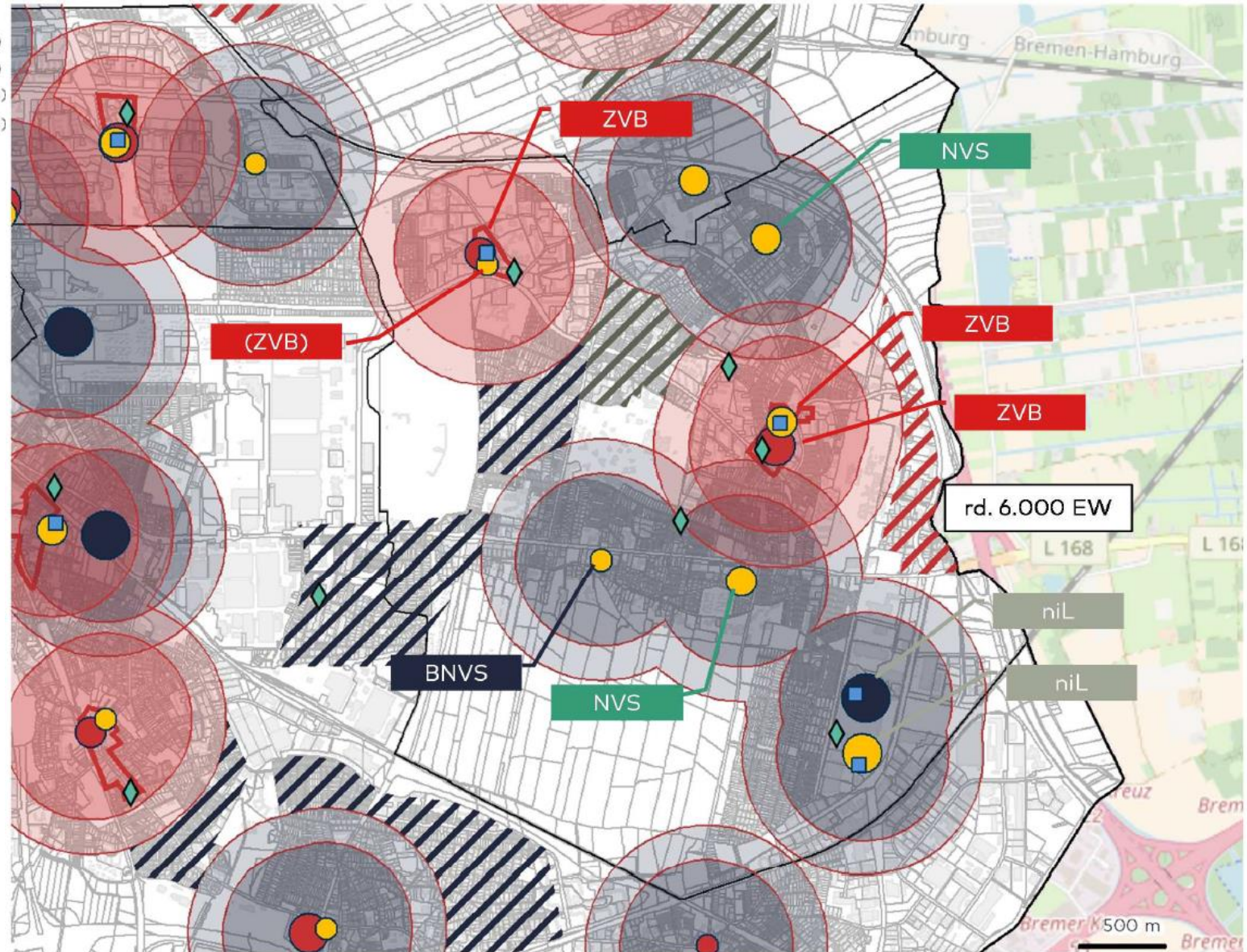
### Lagen



### 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> VK

### Steuerungsleitsatz 2:

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

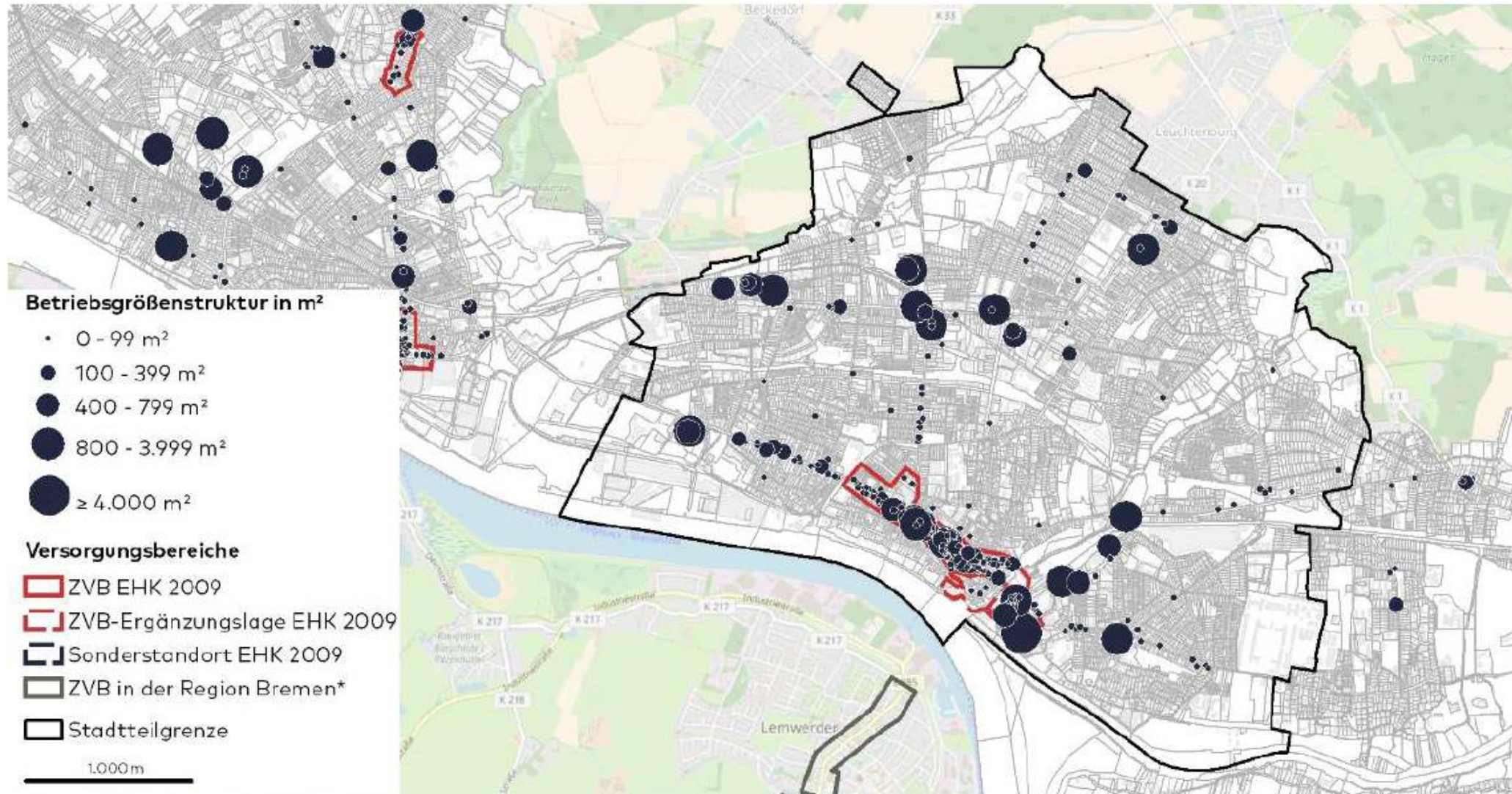
### Steuerungsleitsatz 3:

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 Vegesack

## Einzelhandelsbestand



# Stadtteilspezifische Strukturanalyse Vegesack

## Siedlungsstrukturelle Kennwerte

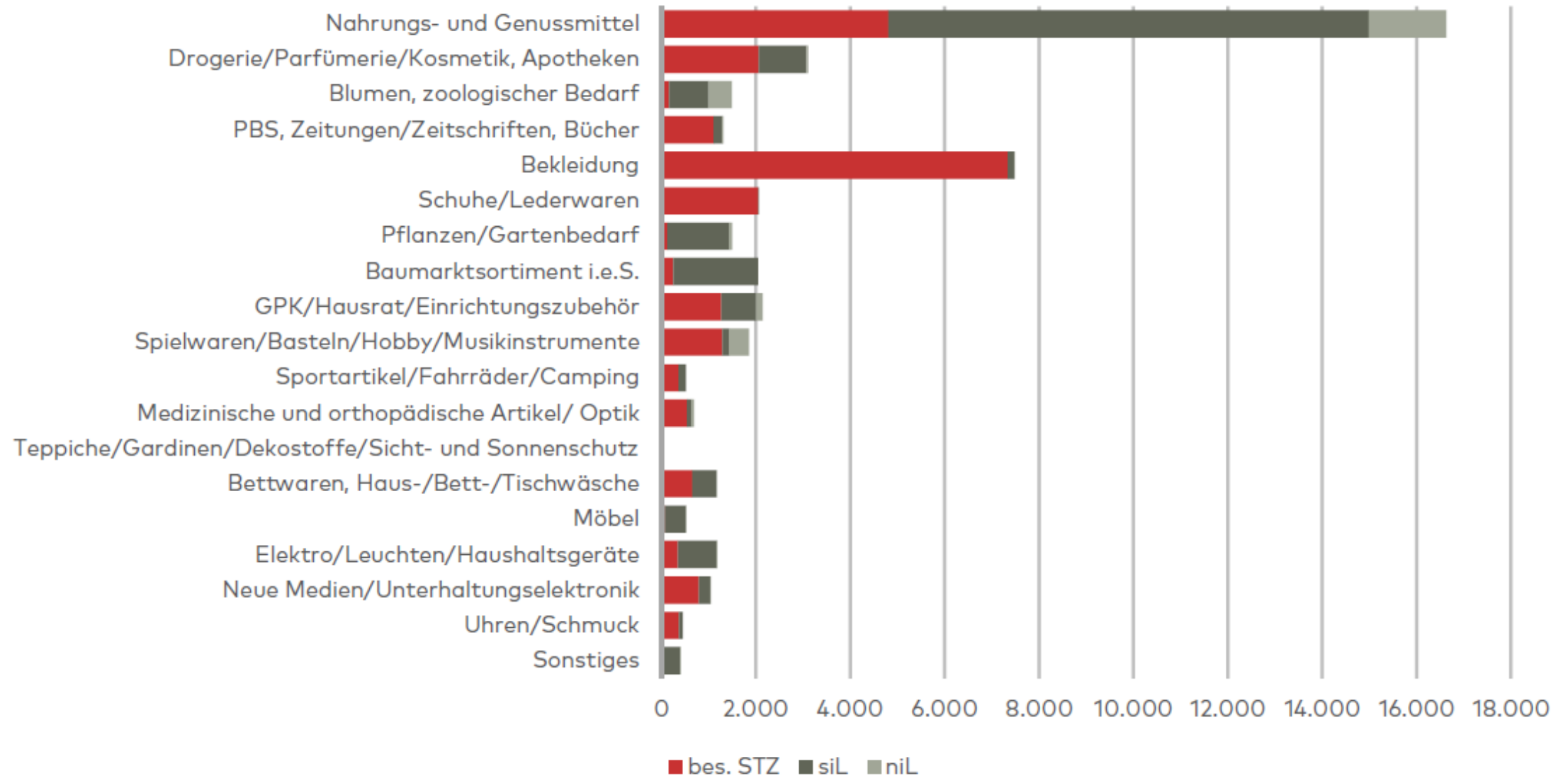
	Einzelhandelsbestandser- hebung 2006	Einzelhandelsbestandser- hebung 2016/2017	Entwicklung <sup>44</sup>
Anzahl der Betriebe	334	242	-28 %
Gesamtverkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	57.640	45.646	-21 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> je EW)	1,67	1,36	-0,31

## Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	34.731*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+5,5 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+0,8 %
Kaufkraftkennziffer	96,9

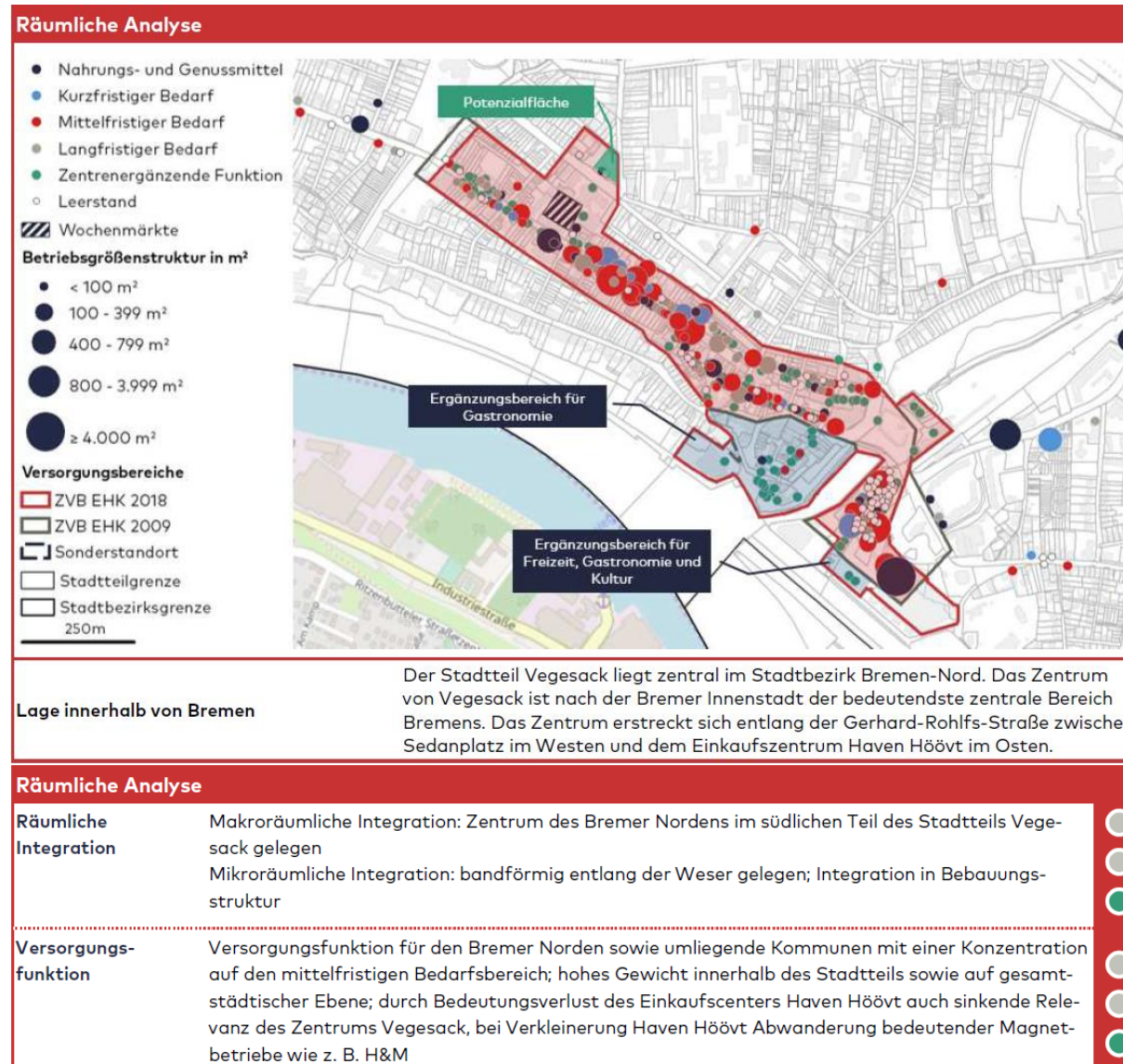
# Stadtteilspezifische Strukturanalyse Vegesack

## Einzelhandelsbestand



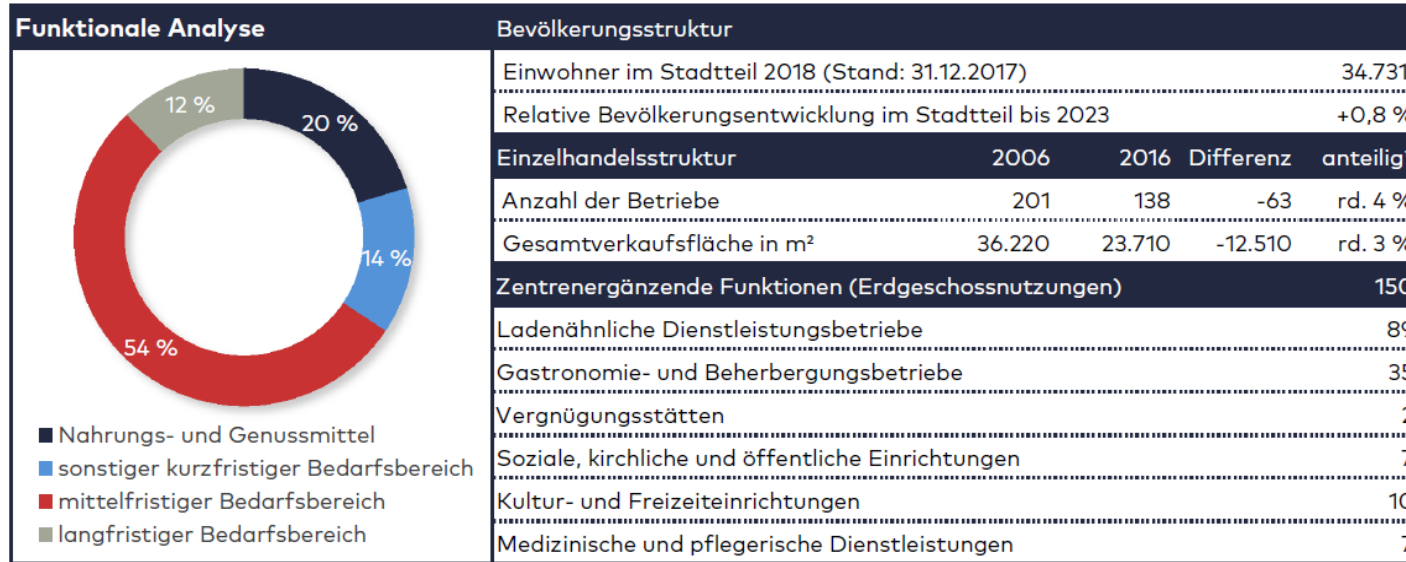
# Besonderes Stadtteilzentrum Vegesack

## Räumliche Analyse



# Besonderes Stadtteilzentrum Vegesack

## Funktionale Analyse



Funktionale Analyse		
<b>Angebotsfunktion</b>	Branchenmix mit Fokus auf mittelfristigen Bedarfsbereich insb. Bekleidung; umfangreiches Warenangebot überwiegend kleinteiliger Betriebe; sehr hohe Einzelhandelsdichte in der Gerhard-Rohlfstraße, aber zu den Rändern ausdünnend; insg. attraktives mittelpreisiges Angebot; enorme Leerstandszahlen im Haven Hööv (Verkleinerung zeitnah geplant); Defizite im Bereich der Sortimente Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Sportartikel sowie junge Mode	<input type="radio"/>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	Insgesamt eher wenige großflächige Magnetbetriebe für mittelzentrale Funktion vorhanden; Verbrauchermarkt Marktkauf und Lebensmitteldiscounter Netto u. a. als Magnetbetriebe im Bereich NuG; darüber hinaus zwei Drogeriefachmärkte sowie Fachmärkte der Warengruppen Bekleidung und Schuhe (u. a. Modehaus Leffers, Schuhhaus Meineke und Lemwerder); moderne Ausstattung und attraktives Erscheinungsbild der Magnetbetriebe	<input type="radio"/>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	Interessante Nutzungsmischung insb. der Dienstleistungs- und Gastronomieangebote mit sozialen, kirchlichen und öffentlichen sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen; Gastronomieagglomeration in der Ergänzungslage des STZ; Außengastronomie fehlend im Bereich der Fußgängerzone; insb. in den Randbereichen mit ausdünnendem Einzelhandelsbesatz hohe Konzentration an zentrenergänzenden Funktionen; größtenteils ansprechende Qualität des Besatzes	<input type="radio"/>

# Besonderes Stadtteilzentrum Vegesack

## Städtebauliche Analyse

### Städtebauliche Analyse



### Städtebauliche Analyse

#### Städtebauliche Gestaltung

Gerhard-Rohlf's-Straße durch Baumbestand, Verweilmöglichkeiten sowie aufwändige Gestaltung und Platzsituationen reizvoll; sehr hohe Frequenz innerhalb der breit angelegten Fußgängerzone; Sedanplatz durch Sanierungsmaßnahmen mit städtebaulicher Qualität; Aufenthaltsqualität am Hafen ansprechend; durch Hochwasserschutz jedoch Sichtbarriere von der Straße Zur Vegesacker Fähre aus: nur eingeschränkte Nutzung des vorhandenen Potenzials; z. T. historische Bausubstanz; städtebauliche und funktionale Verbindung zum Haven Höövt nur eingeschränkt gegeben

#### Erreichbarkeit

Sehr gute Erreichbarkeit aus dem niedersächsischem Umland über A270 sowie A27 mit dem MIV; Stellplatzangebote innerhalb des Einkaufszentrums und nahe der Fußgängerzone vorhanden; ÖPNV-Anbindung über den Bahnhof Vegesack und verschiedene Buslinien; Fuß- und fahrradfreundliche Gestaltung und Erreichbarkeit des Zentrums



# Besonderes Stadtteilzentrum Vegesack

## Entwicklungsperspektive und -ziele

### Entwicklungsperspektive

**Markante Entwicklungen seit 2006**      Bedeutungsverlust des Einkaufszentrums Haven Hööv't durch Abwanderung/Schließung der Einzelhandelsgeschäfte, dadurch sinkende Attraktivität für das gesamte Zentrum; aufgrund dieser Entwicklungen wird der Bauteil B des Einkaufszentrums abgerissen und der Einzelhandel in Bauteil D konzentriert; fehlende Implementierung einer Nutzung der Markthalle am Sedanplatz, dadurch fehlende Knochenstruktur der Fußgängerzone mit dem Haven Hööv't

### Zukunftsfähigkeit

Das Zentrum Vegesack hat in der Vergangenheit u. a. durch die Situation des Haven Hööv't an Attraktivität verloren hinsichtlich der quantitativen sowie der qualitativen Ausstattung. Insgesamt verfügt Vegesack jedoch über eine ansprechende Fußgängerzone mit einem breiten Angebot, wodurch sich ein großes Einzugsgebiet (vgl. Kundenherkunftserhebung) ergibt, welches der mittelzentralen Versorgungsfunktion Vegesacks entspricht.

Als Potenzialfläche dient insbesondere die Markthalle sowie das angrenzende Finanzamt, welches bei einem Abriss für eine großflächige Einzelhandelsnutzung vorgehalten werden sollte; weitere Potenziale bieten Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.



### Entwicklungsziele

- Fortschreibung als besonderes Stadtteilzentrum
- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für den Norden Bremens
- Erhalt und Ausbau der Funktionalität des Einzelhandels sowie 2. Priorität zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente
- Stärkung und Weiterentwicklung des Branchenmixes, insb. junge Mode, Sportartikel sowie Neue Medien/(Unterhaltungs-) Elektronik
- Bedarfsgerecht angepasste Nachnutzung des Einkaufszentrums Haven Hööv't und Verbesserung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen Einkaufszentrum und Hauptlage
- Etablierung einer funktionierenden Knochenstruktur in der Hauptlage (z. B. Entwicklung Markthalle/Sedanplatz sowie Potenzialfläche)
- Ergänzungsbereiche: Fokus auf zentrenergänzende Funktionen (insb. Gastronomie, Kultur und Freizeit)

# Nahversorgungszentrum Aumund-Hammersbeck

## Räumliche Analyse

### Räumliche Analyse

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

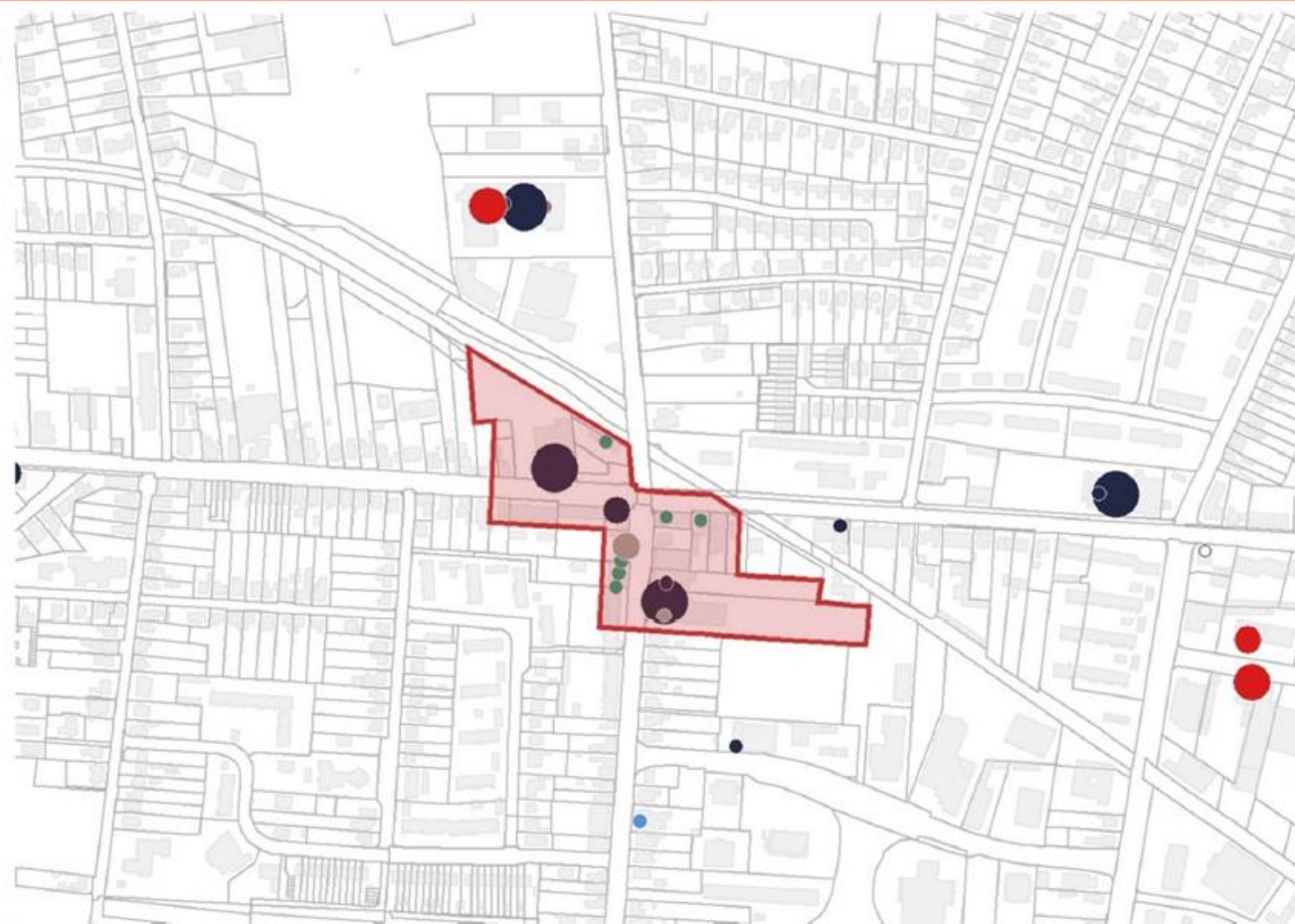
 Wochenmärkte

**Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**

- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ≥ 4.000 m<sup>2</sup>

**Versorgungsbereiche**

-  ZVB EHK 2018
  -  ZVB EHK 2009
  -  Sonderstandort
  -  Stadtteilgrenze
  -  Stadtbezirksgrenze
- 250m



**Lage innerhalb von Bremen**

Das Nahversorgungszentrum Aumund-Hammersbeck befindet sich zentral in Vegesack in den Ortsteilen Aumund-Hammersbeck und Fähr-Lobbendorf.

**Ungefäher Versorgungsbereich**

Aumund-Hammersbeck, Fähr-Lobbendorf





### Entwicklungsziele

- **Ausweisung als Nahversorgungszentrum**
- **Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte**
- **Sicherung und kleinteilige Erweiterung des Einzelhandelsbestandes**
- **Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung**
- **Deutliche städtebauliche Attraktivierung des eher funktional geprägten Zentrums**
- **Qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen**
- **Aufgrund des fehlenden städtebaulich-funktionalen Charakters und einer weiten fußläufigen Entfernung zwischen dem südlichen (Hammersbecker Straße) und dem nördlichen Standort (Meinert-Löffler-Straße) ist nicht von Kundenläufen zwischen dem Nahversorgungszentrum und dem Lebensmittelvollsortimenter im Norden auszugehen, weshalb der zentrale Versorgungsbereich auf den Bereich südlich des Bahnübergangs beschränkt wird**

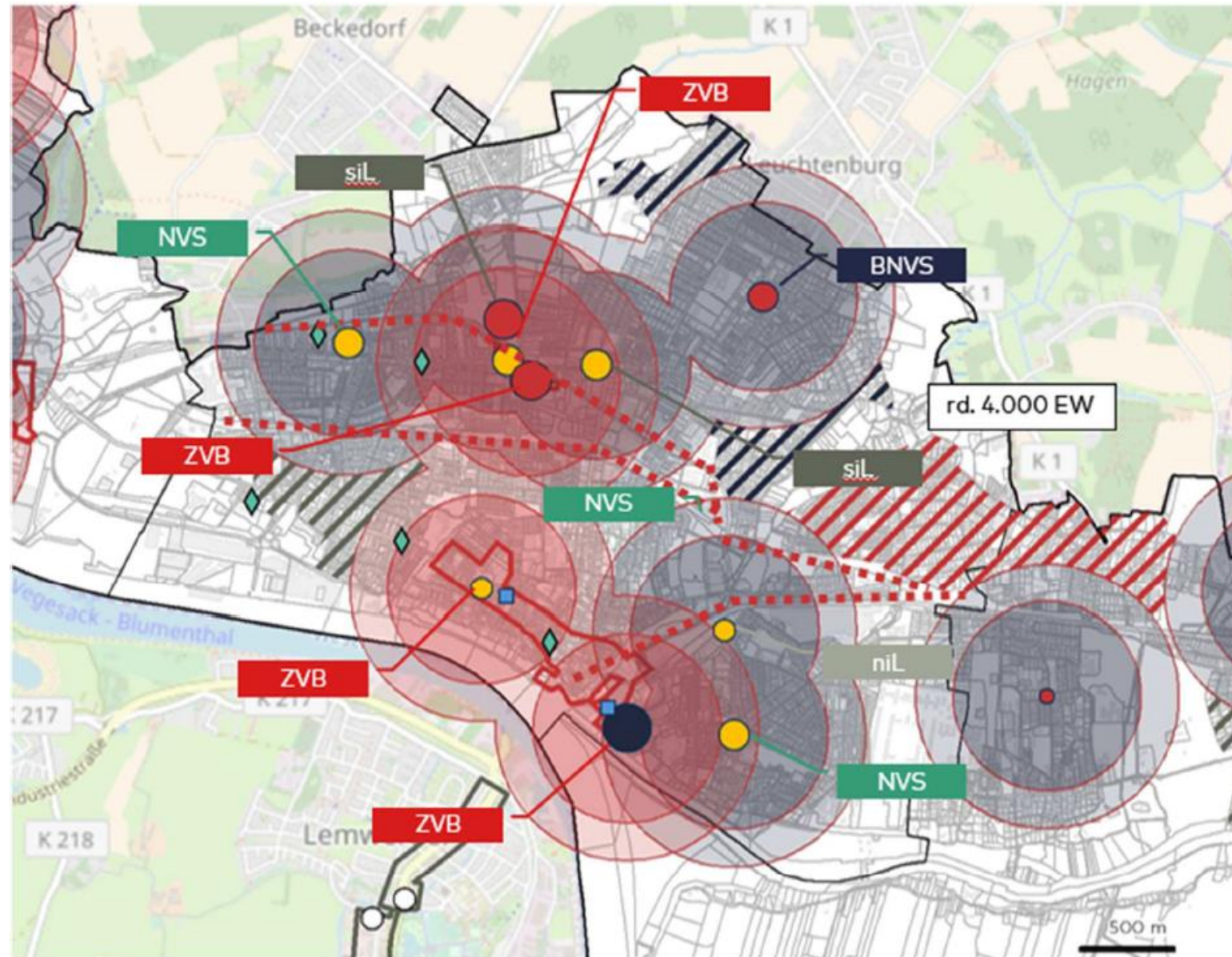
# Nahversorgungskonzept Vegesack

## Analyse des Einzelhandels

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Absatzwirtschaftliches Potenzial	□□□			□□□		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	34.731 (rd. +0,8 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	16.630 m <sup>2</sup>			3.100 m <sup>2</sup>		
Verkaufsfläche je Einwohner	0,50 m <sup>2</sup>			0,09 m <sup>2</sup>		
Sortimentspezifische Zentralität	119 %			121 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	29 % ZVB	61 % siL	10 % niL	66 % ZVB	33 % siL	1 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	3x Supermarkt	6x Lebensmitteldiscounter	5x Sonstiger Lebensmittelmarkt	2x Drogeriefachmarkt	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	40 % Lebensmittelvollsortimenter	27 % Lebensmitteldiscounter	29 % Drogeriefachmarkt	71 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,19 m <sup>2</sup> Lebensmittelvollsortimenter	0,13 m <sup>2</sup> Lebensmitteldiscounter	0,01 m <sup>2</sup> Drogeriefachmärkte			
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ●			○ ● ●		

# Nahversorgungskonzept Vegesack

## Räumliche Nahversorgungsanalyse



- Sicherung des Bestandes mit Konzentration auf (besondere) Nahversorgungsstandorte und zentrale Versorgungsbereiche
- Verbesserung der Nahversorgungssituation im östlichen Schönebeck durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Burglesum oder mit geringerer Priorität in Vegesack
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Zwei Nahversorgungsstandorte (Friedrich-Humbert-Straße, Meinert-Löffler-Straße)
  - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ A (Borchshöher Straße), welcher Bereiche Aumund-Hammerbecks und Schönebecks versorgt
  - Ein perspektivischer Nahversorgungsstandort (Aumunder Feldstraße)
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

# Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

## Weiterer Prozess

**17.02.2020:**

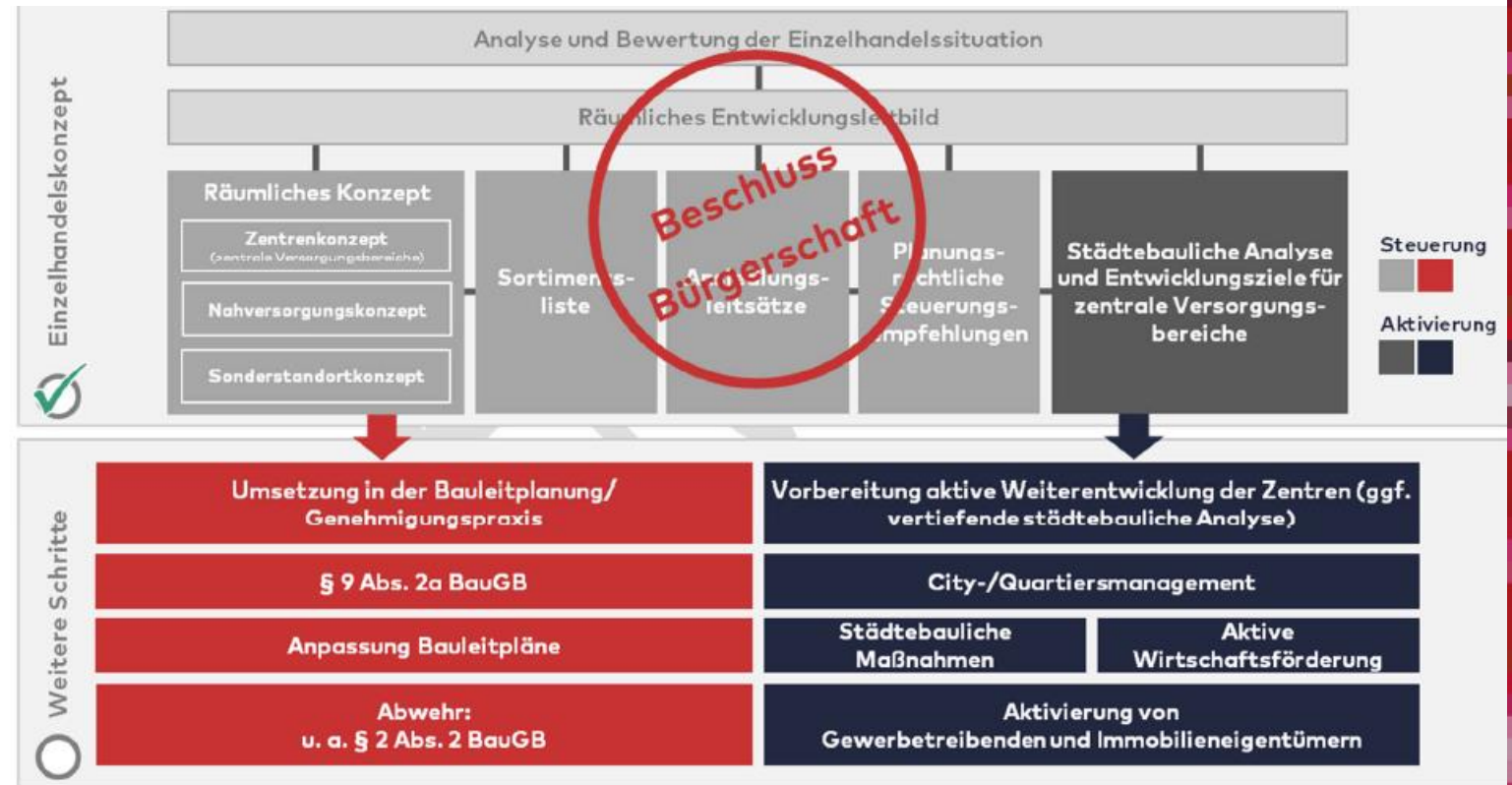
Beiratssitzung Vegesack

**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?**