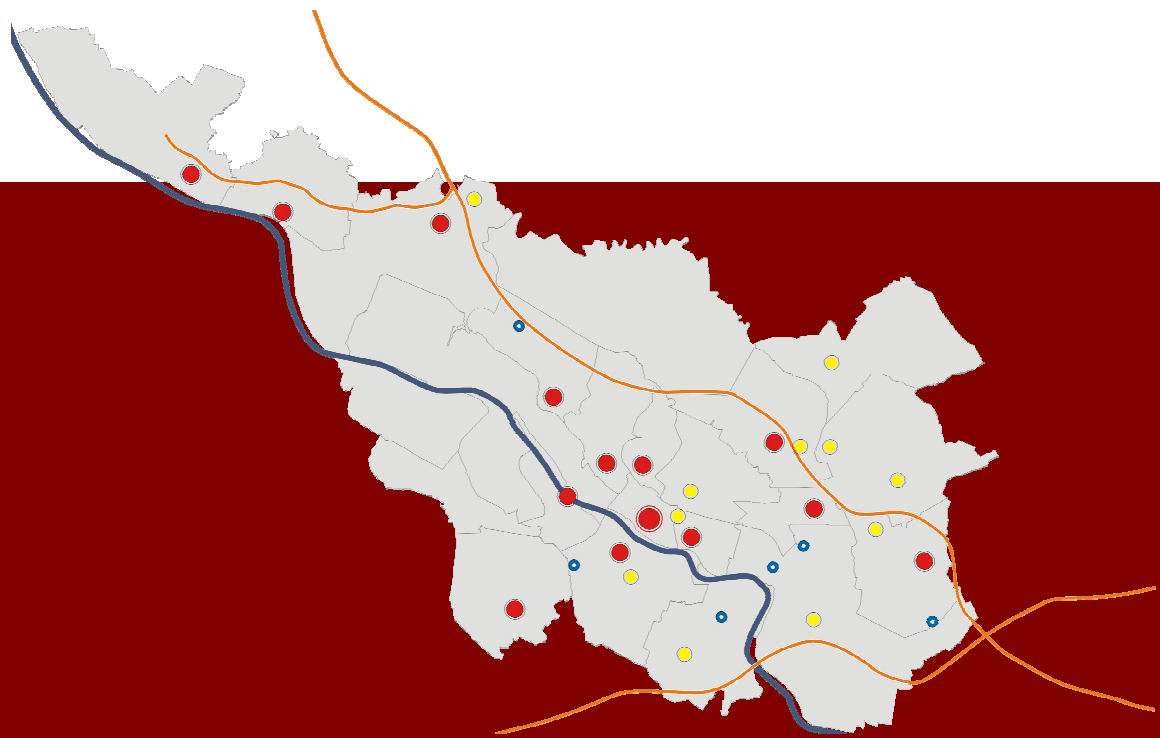


FREIE HANSESTADT BREMEN

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa
Der Senator für Wirtschaft und Häfen



Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept



Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa

Der Senator für Wirtschaft und Häfen

Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen

Endbericht

bearbeitet von

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Oktober 2009

Impressum

Bearbeitung

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen
Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund

Koordination

Detlef Schobeß
(Der Senator für Umwelt, Bau,
Verkehr und Europa)

Projektbegleitende Steuerungsgruppe

Dr. Ralph Baumheier
Detlef Schobeß
Katrin Eimert (zeitweise)
Dr. Arne Sünemann (zeitweise)
(Der Senator für Umwelt, Bau,
Verkehr und Europa)
Marianne Grewe-Wacker
Markus Haacke
Tanja Schubert (zeitweise)
(Der Senator für Wirtschaft und Häfen)
Dr. Torsten Slink
Karsten Nowak (zeitweise)
(Handelskammer Bremen)

unter Beteiligung von

Bernd Bluhm
Rainer Imholze
Günter Krukemeier
(Der Senator für Umwelt, Bau,
Verkehr und Europa)
Susanne Grobien
Thorsten Tendahl
(BIG Bremer Investitions-Gesellschaft mbH /
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH)

Herausgeber

Freie Hansestadt Bremen
Der Senator für Umwelt, Bau,
Verkehr und Europa
Der Senator für Wirtschaft und Häfen

Bremen, Oktober 2009



Inhaltsübersicht

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	9
1.1	Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel	9
1.2	Warum ist ein Zentrenkonzept für Bremen sinnvoll?	12
1.3	Aufgabenstellung / Zielsetzung der Untersuchung	14
2	Methodik	16
2.1	Nachfrageanalyse	16
2.2	Angebotsanalyse	16
2.3	Städtebauliche Analyse	20
2.4	Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur	23
3	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	24
3.1	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen	24
3.2	Einzugsgebiet	27
3.3	Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet	28
4	Gesamtstädtische Angebotssituation in Bremen	32
4.1	Einzelhandelsrelevante Eckdaten	32
4.2	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots	34
5	Angebotssituation in den Bremer Stadtbezirken	39
5.1	Angebotssituation im Stadtbezirk Mitte	39
5.1.1	Angebotssituation im Stadtteil Mitte	39
5.1.2	Angebotssituation im Stadtteil Häfen	41
5.1.3	Übersicht Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Mitte	42
5.2	Angebotssituation im Stadtbezirk Süd	43
5.2.1	Angebotssituation im Stadtteil Huchting	43
5.2.2	Angebotssituation im Stadtteil Neustadt	45
5.2.3	Angebotssituation im Stadtteil Obervieland	48
5.2.4	Angebotssituation im Stadtteil Seehausen	50
5.2.5	Angebotssituation im Stadtteil Strom	50
5.2.6	Angebotssituation im Stadtteil Woltmershausen	50

5.2.7	Übersicht Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Süd	53
5.3	Angebotssituation im Stadtbezirk Ost.....	54
5.3.1	Angebotssituation im Stadtteil Borgfeld	54
5.3.2	Angebotssituation im Stadtteil Hemelingen.....	56
5.3.3	Angebotssituation im Stadtteil Horn-Lehe.....	59
5.3.4	Angebotssituation im Stadtteil Oberneuland	61
5.3.5	Angebotssituation im Stadtteil Osterholz	63
5.3.6	Angebotssituation im Stadtteil Östliche Vorstadt.....	65
5.3.7	Angebotssituation im Stadtteil Schwachhausen	68
5.3.8	Angebotssituation im Stadtteil Vahr.....	69
5.3.9	Übersicht Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Ost.....	72
5.4	Angebotssituation im Stadtbezirk West.....	73
5.4.1	Angebotssituation im Stadtteil Blockland.....	73
5.4.2	Angebotssituation im Stadtteil Findorff	73
5.4.3	Angebotssituation im Stadtteil Gröpelingen.....	75
5.4.4	Angebotssituation im Stadtteil Walle	77
5.4.5	Übersicht Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk West	80
5.5	Angebotssituation im Stadtbezirk Nord.....	81
5.5.1	Angebotssituation im Stadtteil Blumenthal	81
5.5.2	Angebotssituation im Stadtteil Burglesum	83
5.5.3	Angebotssituation im Stadtteil Vegesack.....	85
5.5.4	Übersicht Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Nord.....	87
5.6	Fazit der Bestandsanalyse	88
6	Zukünftige Entwicklungsspielräume und –szenarien der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Bremen	90
6.1	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume	90
6.1.1	Allgemeine Aussagen zu absatzwirtschaftlichen Spielräumen	90
6.1.2	Parameter von absatzwirtschaftlichen Spielräumen bzw. zukünftigen Entwicklungsspielräumen	91
6.1.3	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in Bremen	92
6.2	Räumlich-Funktionale Entwicklungsspielräume / Entwicklungstendenzen.....	95
6.3	Steuerungsmodelle der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (Szenarien).....	98
6.3.1	Szenario „Freies Spiel der Kräfte“	98
6.3.2	Szenario „Konzentration mit Ausnahmen“	101

6.3.3	Szenario „Konzentration auf die Zentren“	103
6.3.4	Szenario „Neues Stadtentwicklungsmodell“	105
6.4	Fazit.....	107
7	Zielsetzung der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bremen.....	109
7.1	Ziele der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	109
7.2	Räumlich konkretisiertes Zentrenmodell.....	113
8	Standortspezifische Empfehlungen	119
8.1	Zentrale Versorgungsbereiche in Bremen	119
8.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	122
8.1.2	Zentraler Versorgungsbereich „Zentrum Vegesack“	124
8.1.3	Stadtteilzentren.....	126
8.1.4	Nahversorgungszentren	150
8.2	Sonderstandorte des Einzelhandels.....	171
8.3	Wohnortnahe Grundversorgung außerhalb der Zentren	179
9	Bremer Sortimentsliste	181
10	Umsetzung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts	186
10.1	Ansiedlungsregeln zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.....	186
10.2	Prüfschema zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben	192
10.3	Planungsrechtliche Empfehlungen.....	194
10.3.1	Allgemeine Empfehlungen.....	194
10.3.2	Das Umsatzäquivalenzprinzip	195
10.3.3	Exemplarische textliche Festsetzungsvorschläge	198
	Verzeichnisse	204
	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe.....	209

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

1.1 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel

Der Strukturwandel im Einzelhandel hält, obwohl schon mehr als drei Jahrzehnte andauernd und in diesem Zeitraum mehrfach für beendet erklärt, weiter an. Waren es in den 80er und 90er Jahren die Fachmärkte und die Diversifizierung der Sortimente und Betriebskonzepte, so sind es seit Ende der 90er Jahre neben den großmaßstäblichen Shopping-Centern insbesondere die discounterorientierten Vertriebschienen und Betriebe, die massiv auf den deutschen Einzelhandelsmarkt drängen. Herausragendes Beispiel in diesem Zusammenhang sind sicherlich die Lebensmitteldiscounter, die gleich mehrere Strategien in ihren Betriebskonzepten vereinigen: in der Regel autokundenorientierte Standortwahl mit großzügigem Stellplatzangebot; preisaggressiv im Kernsortiment Lebensmittel bzw. Food sowie gezielte (wöchentlich wechselnde) Sortimentsergänzungen mit Non-Food-Artikeln, die dann nicht selten Marktanteile von bis zu 50% für den Angebotszeitraum erreichen und somit in erhebliche Konkurrenz zu den anderen Anbietern in den jeweiligen Warengruppen treten.

Nur wenige Wirtschaftsbereiche zeigen derart dynamische Veränderungen in den letzten Jahrzehnten wie der Einzelhandelssektor. Sowohl das Erscheinungsbild als auch die Funktionsbedingungen im Einzelhandelsbereich und die räumliche Struktur stellen sich in diesem Wirtschaftssektor heute nachhaltig anders dar als noch vor wenigen Jahrzehnten. Es entstanden und entstehen immer noch zahlreiche Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen. Das hat in zahlreichen Fällen dazu geführt, dass die Zentren sowohl in ihrer Attraktivität als auch in ihrer ökonomischen Bedeutung (auch für andere innenstadtrelevante Nutzungen) an Bedeutung verloren haben. Ebenso hat das ehemals dichte Netz der wohnungsnahen Grundversorgung in vielen Regionen Deutschlands erheblich unter dieser Entwicklung an Bedeutung verloren. Ähnliches gilt, wenngleich nicht ganz so aggressiv auftretend, für Fachmärkte. Auch sie suchen nach wie vor all zu häufig Standorte außerhalb der Zentren und können somit einen weiteren Bedeutungsverlust gewachsener Zentren, die häufig mit nicht geringen öffentlichen Fördermitteln aufgewertet wurden, nach sich ziehen. Parallel zu dieser Entwicklung ist ein immer größer werdender Leerstand von kleinen und großen Ladenlokalen zu beobachten. Traf dies bis Mitte der 90er Jahre in der Regel auf Rand- oder Streulagen zu, so gehören „zugeklebte Schau-fenster“ mittlerweile zum Erscheinungsbild der zentralen Geschäftslagen.

Verantwortlich für diese Entwicklungen sind Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrage-seite, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen. Nachstehend werden diese Entwicklungen und aktuellen Trends zusammenfassend dargestellt.

Auf der **Angebotsseite** zeigen sich folgende Tendenzen:

- Eine fortschreitende Unternehmenskonzentration.
- Damit eng verbunden ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei sinkenden Flächenproduktivitäten und Rentabilitäten.

- Eine sinkende Zahl von (insbesondere mittelständischen) Einzelhandelsbetrieben, nicht zuletzt bedingt durch Nachfolgeprobleme.
- Ein Wandel der Betriebsformen und Konzepte mit zunehmender Großflächigkeit und Discountorientierung der Betriebe.
- Ein steigender Druck auf inhabergeführte Geschäfte in Folge der Konzernstrategien.
- Ein Wandel der Standortpräferenzen hin zu verkehrsgünstig und meist peripher gelegenen Standorten.
- Eine zunehmende Konkurrenz zwischen den einzelnen Betrieben und Branchen.
- Eine Zunahme neuer Vertriebs- und Absatzschienen.

Auf der **Nachfrageseite** sind bisher folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Eine in den nächsten Jahren tendenziell **sinkende Bevölkerungszahl** mit erheblichen regionalen Unterschieden.
- Eine bislang steigende Mobilitätsbereitschaft.
- Eine **Aufspaltung des Einkaufs** in die Segmente „Erlebniskauf“ und „Versorgungskauf“.
- Ein zunehmendes **Preisbewusstsein** (Stichwort: Schnäppcheneinkauf), wovon insbesondere discountorientierte Anbieter profitieren.

Die aufgeführten betrieblichen und räumlichen Umstrukturierungen und Entwicklungstendenzen in der Einzelhandelslandschaft haben – im Falle einer „ungezügelter Entwicklung“ - aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen für die wohnortnahe Grundversorgung, die städtebaulich-funktionale Struktur sowie die wirtschaftliche und ökologische Situation:

- **Drohende Funktionsverluste in den Stadtzentren**, die sich häufig in Form einer sinkenden Angebotsbreite des kernstädtischen Einzelhandels und einer Niveauabsenkung im innerstädtischen Angebot durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestieren, verbunden mit einer Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten.
Daraus kann eine Verödung und ein Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren resultieren. Auch ein Rückgang der individuellen Darstellung des Einzelhandels und der Städte geht damit einher.
Die Gefährdung der Zentren wird durch die zusätzliche Nachfrage nach Standorten außerhalb der Zentren noch zusätzlich verschärft. Dabei sind es speziell die Vorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die für die Funktionsfähigkeit der Bremer Innenstadt sowie der Stadtteil- und Nahversorgungszentren (zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung) Beeinträchtigungen mit sich bringen könnten. Durch diese Tendenz ist sowohl die Gefahr einer möglichen Schwächung der Grundversorgungsfunktion der jeweiligen Zentren als auch der mittelzentralen Leitbranchen (wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Unterhal-

tungselektronik) deutlich zu erkennen.

- **Zunehmende Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen**, die nicht in vorhandene Siedlungsstrukturen passen. Auch in Bremen besteht das grundsätzliche Problem darin, dass in den gewachsenen Siedlungsstrukturen, speziell den zentralen Versorgungsbereichen, die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt erfüllt werden können. Zwar konnten in der jüngeren Vergangenheit in einigen Bremer Stadtteilzentren größere Ladeneinheiten bzw. Einkaufszentren erfolgreich in den Kontext der gewachsenen Einzelhandelslagen integriert werden, der Großteil der zentralen Bereiche weist jedoch überwiegend kleinteilige Bau- und Flächenstrukturen auf und bietet kaum Ansiedlungsmöglichkeiten für größere Betriebseinheiten. Perspektivisch wächst zudem der Vergrößerungsdruck einiger Fachgeschäfte bzw. der Ansiedlungsdruck zusätzlicher Fachmärkte, der nur zum Teil im Bestand befriedigt werden kann. Dadurch kommen Standorte außerhalb der Zentren, insbesondere an städtischen Einfallstraßen sowie in Gewerbe- und Industriegebieten verstärkt in die Diskussion.
- **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** im Wohnumfeld und die damit verbundene Gefahr der abnehmenden wohnungsnahen Versorgung (Magnet Lebensmittelanbieter „zieht es nach draußen“). Auch die Möglichkeit, dass sich das Nahversorgungsnetz, also speziell das Netz der Lebensmittelanbieter, insgesamt räumlich weiter ausdünnen könnte, kann letztlich für Bremen nicht ausgeschlossen werden. Durch weitere Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht integrierten Standorten bzw. durch eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Spielräume können sich auch Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche ergeben, mit der Folge eines insgesamt grobmaschigeren Versorgungsnetzes.
Ein weiterer Aspekt, der zu einer räumlichen Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zukünftig verstärkt beitragen kann, sind die Ansprüche der Betreiber an die Größe der Verkaufsflächen. Heute marktübliche Verkaufsflächen von 1.000 m² bis 1.200 m² bei Lebensmitteldiscountern und z.T. deutlich darüber hinaus reichende Größen bei Vollsortimentern liegen zum Teil deutlich über der Flächengröße bestehender Märkte in Bremen, so dass hier – wie auch bereits zu beobachten ist – entsprechende Anfragen zur Erweiterung, Umsiedlung oder Neuansiedlung von Betrieben zu erwarten sind.
- **Belastung der kommunalen Haushalte** durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in peripherer und dezentraler Lage zu Wohngebieten, die zur Bereitstellung kostenintensiver Infrastruktur und der Entwertung der bisher für die Entwicklung der Innenstadt und der Stadtteilzentren geleisteten Mittel (z.B. Stadtsanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen) führt. Durch eine zunehmende Verstärkung der aufgeführten Standortprozesse sind letztlich auch Belastungen des kommunalen Haushaltes nicht auszuschließen, da insbesondere durch eine mögliche Schwächung der zentrenintegrierten Einzelhandelsfunktion die durchgeführten oder beabsichtigten, erheblichen Attraktivierungsmaßnahmen für die jeweiligen Zentren gefährdet und deren Zukunftsperspektiven beeinträchtigt werden könnten.
- **Negative Folgewirkungen für die Beschäftigtenzahl** im Handelsbereich, weil durch die Ansiedlung großflächiger Betriebe der beschäftigungsintensive, kleinteilige Einzelhandel zur Betriebsaufgabe gedrängt wird. Generell sind durch die Entwicklungen im Handelsbereich jedoch, unabhängig vom konkreten Standort, weitere Verringerungen der Beschäftigtenzahlen auch in Bremen zu erwarten. Dieser Trend ist, wenn überhaupt, nur abzuschwächen, wenn es gelingt, eine lebensfähige Struktur des auf die Zentren ausgerichteten Einzelhandels

zu erhalten und die dortige Vielfalt und Anzahl von Geschäften zu stärken.

- Zunehmende **Inanspruchnahme** des in vielen Kommunen knappen Angebotes an **attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten**. Diese Gefahr ist auch in Bremen bereits virulent. Insbesondere die hierdurch auftretenden Bodenpreisspannungen verhindern zunehmend eine Weiter- oder Nachfolgenutzung durch Gewerbe- oder Industriebetriebe, sind diese Gebiete einmal mit Einzelhandelsnutzungen „durchsetzt“. Aufgrund des sich nach wie vor vollziehenden Strukturwandels im gewerblich/industriellen Bereich bestehen in Bremen eine Fülle von nicht- und / oder mindergenutzten Flächen, für die es gilt, die Folgenutzung im Sinne einer Gewerbeflächensicherung und geordneten Stadtentwicklung zu überprüfen und abzuwägen.

Die aus den räumlich-strukturellen Veränderungen im Einzelhandelssektor erwachsenden Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen führen zu veränderten Standortpräferenzen, die sich aus betrieblicher Perspektive in zunehmendem Maße von städtischen Zentren abkoppeln, ein sekundäres Versorgungsnetz entwickeln, eigene „Zentralitäten“ ausbilden und in geringerem Umfang eines innerstädtischen Standorts bedürfen. Daraus resultiert auch, dass sich für den Einzelhandel die Wertigkeit von Standorten wandelt und mit ihr die existierende Symbiose „Einzelhandel und (Innen)Stadt“.

1.2 Warum ist ein Zentrenkonzept für Bremen sinnvoll?

Den oben genannten betrieblichen Entwicklungen stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen und gesetzliche Grundlagen auf Bundes- wie auf Landesebene gegenüber, die nicht immer mit den Vorstellungen der Ansiedlungsinteressenten in Einklang zu bringen sind. Auch die Stadt Bremen sieht sich vor der Aufgabe, im Spannungsfeld zwischen betriebermotivierten Standortanforderungen auf der einen und volkswirtschaftlich/städtebaulich/stadtentwicklungsrelevant motivierten Zielvorstellungen auf der anderen Seite einen auf die spezifische Situation in der Stadt abgestimmten, konstruktiven Umgang mit den erwähnten Strukturentwicklungen zu finden.

Nicht nur die Bremer City, das eigentliche Aushängeschild des Oberzentrums, auch die Stadtteile mit ihren Stadtteil- und Nahversorgungszentren haben unter der in der Vergangenheit eher außerhalb der Zentren stattgefundenen Verkaufsflächenentwicklung „gelitten“. Vor dem Hintergrund der Überlegenheit städtebaulich nicht integrierter Standorte in punkto Flächenpotenziale und Stellplätze sowie dem anhaltenden Ansiedlungsdruck an Standorten ohne Bezug zu bestehenden Zentrenstrukturen oder bestehenden Nahversorgungszentren, sind eindeutige politische und planerische Aussagen seitens der Stadt Bremen unerlässlich. Nur ein klares Konzept mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kann verhindern, dass die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere die Innenstadt als Einzelhandelsstandorte an Bedeutung verlieren und ihrer Versorgungsfunktion nicht mehr gerecht werden können.

Darüber hinaus wurde die Notwendigkeit städtebaulicher Konzepte i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in aktueller obergerichtlicher Rechtsprechung¹ aufgezeigt: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“² Aber auch für die Steuerung in – bisher – unbeplanten Innenbereichen ist ein solches Einzelhandelskonzept eine bedeutsame Grundlage. Denn nach der neuen Vorschrift des § 9 Abs. 2a BauGB kann für „ im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) [...] zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind. [...] Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, dass Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.“

Vor dem Hintergrund erscheint es konsequent und auch zwingend erforderlich, dass die Stadt Bremen beschlossen hat, ihr bestehendes kommunales Zentrenkonzept mit Schwerpunkt Einzelhandel zu aktualisieren und um ein Nahversorgungskonzept zu ergänzen. Dazu wurden drei größere Aufgabenkomplexe formuliert³:

1. Die Aktualisierung des bestehenden Zentrenkonzeptes von 1999, ggf. auch die Durchführung von Stärken-Schwächen-Analysen, einschließlich der Ableitung von Entwicklungspotenzialen.
2. Das Ableiten von Entscheidungshilfen für konkret benannte Standorte für den großflächigen Einzelhandel und
3. die Erarbeitung eines Nahversorgungskonzeptes, das vor allem Aussagen zum zukünftig planerisch zu stützenden Versorgungsnetz machen soll.

Basis hierfür ist das 1999 vorgelegte Stadtentwicklungskonzept, das neben der Innenstadt und Vegesack, 14 Stadtteilzentren sowie fünf herausgehobene Standorte für den großflächigen Einzelhandel darstellt. Darüber hinaus liegt eine vertiefende Untersuchung zu den Bremer Stadtteilzentren aus dem Jahr 2002⁴ vor. Mit der Erarbeitung dieses Kommunalen Zentrenkonzeptes mit Nahversorgungskonzept wurde im Dezember 2006 das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung beauftragt. Parallel dazu läuft die Erarbeitung und Aufstellung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Bremen, so dass hier Synergien bestehen.

¹ Zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes: u.a. OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

² OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16

³ Schreiben der Freien Hansestadt Bremen ... vom 31.7.2006, S.2f

⁴ Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Bau und Umwelt. Bremer Stadtteilzentren. Bericht. Bremen 2002

1.3 Aufgabenstellung / Zielsetzung der Untersuchung

Die vorliegende Untersuchung soll, unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demografischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen Strategien zur Einzelhandelsentwicklung und letztendlich dann auch zur Stadtentwicklung aufzeigen. Ziel ist es, insbesondere vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung und Gesetzgebung im Themenkomplex Einzelhandel, eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für aktuell anstehende Bebauungsplanverfahren und/oder Ansiedlungsanfragen zu liefern. Andererseits soll das Zentrenkonzept eine wichtige Grundlage für zukünftige fachliche wie politische Diskussionen im Vorfeld zu treffender stadtentwicklungsbedeutsamer Entscheidungen sein. Gleichzeitig soll es auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere städtebaurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen, so dass sowohl Stadtverwaltung als auch Politik in die Lage versetzt werden, eine stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Dabei ergeben sich klare Vorteile für alle beteiligten Akteure:

- Es wird eine zukünftig abgestimmte Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen im Konsens aller Akteure auf Ebene der Stadt Bremen möglich.
- Es wird ein Beitrag für eine aktive Wirtschafts-, Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geleistet.
- Es wird eine stringente Ansprache potenzieller Investoren ermöglicht.
- Bisher getätigte Investitionen und vorhandene noch funktionstüchtige Einzelhandelsimmobilien bleiben weiterhin in Wert gesetzt.
- Vor allem durch eine quantitative Steuerung wird eine ruinöse Wettbewerbssituation verhindert.

Dabei sei insbesondere im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung bereits an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass das Kommunale Zentrenkonzept zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bremen darstellt. Auch kommt ihm die Bedeutung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu. Er gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt er Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die in dem (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Bremen nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Für das Kommunale Zentrenkonzept mit Nahversorgungskonzept für die Stadt Bremen stehen somit folgende übergeordnete Fragestellungen im Mittelpunkt des Erkenntnisinteresses:

- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Bremen dar? Welche regionalen angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen sind für die Stadt Bremen relevant?

- Welche Stärken und Defizite weist der Einkaufsstandort Bremen auf?
- Wie stellen sich die funktionale Leistungsfähigkeit und die städtebaulichen Rahmenbedingungen der wesentlichen Bremer Einkaufsbereiche (Zentren und Sonderstandorte) dar?
- Welche Entwicklungsperspektiven lassen sich für den Einkaufsstandort Bremen formulieren?
- Welches räumliche Entwicklungsmodell bildet die Grundlage für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bremen (Szenarien)?
- Welcher Handlungsbedarf ergibt sich für die einzelnen Standortbereiche?
- Welche grundsätzlichen bau- und planungsrechtlichen Steuerungsstrategien sind vor dem Hintergrund der neuen rechtlichen Rahmenbedingungen (Novellierungen des Baugesetzbuches in den Jahren 2004 und 2007) sowie jüngster obergerichtlicher Urteile zur Wahrung bzw. Erreichung der im Rahmen des Zentrenkonzepts zu erarbeitenden Ziele erforderlich?
- Welche Strategien müssen darüber hinaus ergriffen werden, um den Einkaufsstandort Bremen zu stärken bzw. Defizite abzubauen?

2 Methodik

2.1 Nachfrageanalyse

Einen wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrageseite dar. Sie ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u. a. auf Werte der BBE, Köln, zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Stadt) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes.

Ergänzend dazu bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

2.2 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Der Analyse der Angebotssituation liegen Daten aus einer umfassenden Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) in der Region Bremen zugrunde, die im Zeitraum von Januar bis Mai 2006 durch das Büro Staiger, Leonberg, durchgeführt wurde⁵. Im Rahmen dieser Erhebung, die auch als Grundlage für die Erstellung des regionalen Einzelhandelskonzepts für die Region Bremen dient, wurden auf Basis von Ortsplänen an allen Lagen, an denen Einzelhandelsbetriebe zu erwarten waren, alle Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels⁶ sowie erkennbare Leerstände erfasst und kartiert.

⁵ Während der Bearbeitungszeit hat sich der Einzelhandelsbestand in Bremen durch Neuansiedlungen, Betriebsaufgaben oder –verlagerungen dynamisch weiterentwickelt. Nicht alle nachträglichen Entwicklungen sind in den aufgeführten Daten und Zahlen enthalten, strukturprägende Entwicklungen wie z.B. die Eröffnung des Einkaufszentrum Waterfront oder die Umstrukturierung des Standorts Duckwitzstraße etc. wurden jedoch im Rahmen der Bewertungen und konzeptionellen Aussagen zum jeweils gegenwärtigem Arbeitsstand bestmöglich berücksichtigt.

⁶ Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet, wohl aber Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken.

- Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden zunächst die *Gesamtverkaufsflächen* aller Einzelhandelsbetriebe durch Abschreiten erfasst und die jeweilige Hauptbranche des Betriebes vermerkt. Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrentragende Funktion einnehmen können. Ab einer Betriebsgrößenordnung von ca. 50 m² wurden daher die angebotenen Sortimente differenziert erfasst, wobei einzelne Sortimente mit weniger als 10 m² Verkaufsflächenanteil der Hauptbranche des Betriebes zugeordnet wurden (bei Betrieben der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel Sortimente unter 5 m², bei Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern 10 m²). Erhobene Verkaufsflächen im Freien sind in voller Höhe als Verkaufsfläche angerechnet, mit Blick auf die niedrigeren Flächenproduktivitäten aber separat gekennzeichnet worden.
- Die Differenzierung in rund 60 Sortimentsgruppen wurde im Rahmen der Erhebung durch das Büro Staiger vorgenommen. Die spätere Aus- und Bewertung der Daten (und alle darauf aufbauenden Beschreibungen und Darstellungen) wurde durch das Büro Junker und Kruse in Kooperation mit der Stadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, durchgeführt. Unter anderem wurden die bei der Erhebung verwendeten Sortimentsgruppen den der nachfolgend aufgeführten Tabelle 1 zu entnehmenden 17 Hauptbranchen zugeordnet.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung in Bremen

Hauptbranchen (Büro Junker und Kruse)	Sortimentsgruppen (Erhebungsgrundlage) (Büro Staiger, Leonberg)
<i>Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:</i>	
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel Getränke Feinkost, Reformwaren, Biowaren Tabakwaren Wein / Spirituosen
Blumen / Zoo	(Schnitt-)blumen Tiernahrung
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Drogerie- und Parfümeriewaren Apothekenwaren
Papier / Schreibwaren / Bücher	Bücher Schreibwaren, Büroartikel, Bastelbedarf, Zeitungen und Zeitschriften

Hauptbranchen (Büro Junker und Kruse)	Sortimentsgruppen (Erhebungsgrundlage) (Büro Staiger, Leonberg)
<i>Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:</i>	
Bekleidung / Wäsche	Bekleidung / Wäsche / Pelze Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Kurzwaren
Schuhe / Lederwaren	Schuhe Lederwaren
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel	Haushaltswaren (Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Messer)
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	Spielwaren (inkl. Modellbau u. Modelleisenbahnen) Musikalien Briefmarken
Sportartikel / Fahrräder / Campingartikel	Sportbekleidung und Sportgeräte (o. Großgeräte) Großteilige Camping- und Sportgeräte Fahrräder und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Angelgeräte Pokale
<i>Überwiegend Langfristige Bedarfsstufe</i>	
Wohnungseinrichtungsbedarf	Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien, Gardinen, Raumausstattung Teppiche Kunst, Bilder, Bilderrahmen, Spiegel Matratzen
Möbel	Möbel Küchen Büromöbel Gartenmöbel Antiquitäten
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrogroßgeräte Elektrokleingeräte Leuchten
Unterhaltungselektronik / Informationstechnologie / Telekommunikation / Foto	Unterhaltungselektronik Bild- und Tonträger Telekommunikation Computer und Zubehör Fotoartikel
Medizinische und orthopädische Artikel	Sanitätswaren, orthopädische Waren Hörgeräte Optikartikel
Uhren / Schmuck	Uhren, Schmuck
Bau- und Gartenmarktsortimente	Teppichböden, Fußbodenbeläge (Parkett, Laminat, Kork) Bau- und Heimwerkerbedarf (gemischt) Sanitär-/Badeinrichtung, Farben/Lacke, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rollläden, Markisen, Türen Gartenbedarf (Geräte, Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße) Kfz-Zubehör Motorradzubehör Zooartikel
Sonstiges	Baby- und Kinderartikel Gemischtes Sortiment (z.B. Sonderposten, Katalogshops, Eine-Welt-Laden) Erotikartikel Esoterikartikel Nähmaschinen und Zubehör

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Codeschlüssels zur Erhebung durch das Büro Staiger zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen

Räumliche Differenzierung der Bestandsdaten

Die vorstehend erläuterte Bestandserhebung stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf der Ebene einzelner Stadtteile dar. Insbesondere auch durch die räumliche Einordnung der Geschäfte in verschiedene Lagekategorien können im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bremen (Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt, Zentrum Vegesack, Stadtteil- und Nahversorgungszentren) sowie die wohnungsnahe Grundversorgung Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die Ermittlung der zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. So stellt die Einordnung nach Lagekategorien beispielsweise eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Bremer Sortimentsliste (vgl. Kap. 9) dar.

Eine erste, vorläufige Lagezuordnung der Einzelhandelsbetriebe erfolgte auf der Basis der Bestandserhebung des Büros Staiger. Die Einzelhandelsdaten wurden den Kommunen zur Kontrolle bzw. Korrektur und Ergänzung vorgelegt, wobei die Stadt Bremen die Korrektur der Lagezuordnungen selbst vorgenommen und weiter ausdifferenziert hat. Im Rahmen der städtebaulichen Analysen durch das Büro Junker und Kruse wurden u.a. mehrere Ortsbegehungen durchgeführt, bei denen diese Lagezuordnung der Betriebe mit den Abgrenzungen der verschiedenen Standortbereiche (Zentrale Versorgungsbereiche, Sonderstandorte) sowie den städtebaulichen Einschätzungen unterschiedlicher Lagen abgeglichen und ggf. korrigiert wurde.

Dabei wurden folgende Lagekategorien unterschieden:

- Lage in einem **zentralen Bereich**, dazu zählen:
 - das Geschäftszentrum der Innenstadt,
 - die Stadtteilzentren (inkl. Zentrum Vegesack) sowie
 - die Nahversorgungszentren.
- sonstige **städtebaulich integrierte Lagen**, d.h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordnete Standorte sowie
- **städtebaulich nicht integrierte Lagen**, d.h. Standorte ohne Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen, z.B. Gewerbe- und Industriegebiete, „Grüne-Wiese“-Standorte, Standorte im Außenbereich). Die nicht integrierten Lagen wurden aufgeteilt in:
 - **Sonderstandorte**, d.h. Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben zu einem (teil-)regional bedeutsamen Standort (z.B. Fachmarktzentren, Einkaufszentren) sowie
 - **Einzelbetriebe** in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Die Vorgehensweise bei der räumlichen Lagedefinition ist im nachfolgenden Kapitel 2.3 näher erläutert.

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des bremischen Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte⁷ angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Bremen. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.⁸ Zur Verifizierung dieser Daten wurde abschließend ein Abgleich mit Realdaten des Statistischen Landesamtes Bremen zu Umsätzen der bremischen Einzelhandelsbetriebe vorgenommen.⁹

2.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte Bremens im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Stadt- oder Ortsteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die funktionale Struktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Dienstleistungen und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden. Im Einzelnen werden folgende Themenfelder zur Beurteilung herangezogen:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre

⁷ EHI: Handel aktuell 2006/2007 und frühere Jahrgänge, verschiedene Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, Erkenntnisse aus eigenen bundesweiten Befragungen im Rahmen der Erstellung von Einzelhandelskonzepten

⁸ Mögliche Abweichungen bei den Umsatzdaten für die Stadt Bremen zwischen den Ausführungen des Regionalen Einzelhandelskonzepts und des Kommunalen Konzepts für die Freie Hansestadt Bremen ergeben sich dabei u.a. aufgrund unterschiedlicher Gruppierungen der Einzelsortimente zu den verschiedenen Hauptwarengruppen.

⁹ Statistisches Landesamt Bremen, Statistische Mitteilungen Heft 109: Einzelhandel in der Stadt Bremen – Ergebnisse der Sonderbefragung im Handel 2006, Bremen, 2006 sowie ergänzender Abstimmungsgespräche mit Vertretern des Statistischen Landesamts

Eine zunehmende Bedeutung ist diesem Analyseschritt durch die Novellierung der §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) Baugesetzbuch zugekommen, bildet die städtebauliche Analyse doch eine elementare Grundlage für die räumliche Abgrenzung der *zentralen Versorgungsbereiche* (vgl. Kap. 8). Bereits im Dezember 2006 und Januar 2007 wurden dazu Ortsbegehungen der Innenstadt und der bremischen Stadtteilzentren durchgeführt, an denen neben dem Gutachter auch Vertreter der Stadtverwaltung Bremen (Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa; Senator für Wirtschaft und Häfen), der Bremer Investitions-Gesellschaft (BIG), die Leiter der Ortsämter in den Stadtteilen sowie Vertreter der Handelskammer Bremen teilgenommen haben.

Definition „Nahversorgung“

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des *kurzfristigen Bedarfs* werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren / Papier / Bücher sowie Blumen/Zoo gezählt (s. Tabelle 1.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel/Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und –vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich einen Entfernungsmaß von ca. 600 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistancen¹⁰. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

¹⁰ Der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen nennt die maximal zumutbare Grenze von 10 Gehminuten. Legt man eine Laufgeschwindigkeit von durchschnittlich 5,4 km/h bzw. 1,5 m/s zu Grunde, wird in 10 min eine Distanz von rd. 900 m zurückgelegt!
Vgl. Gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 7.5.1996, in: Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 38, 49. Jg., Düsseldorf, 20.06.1996

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie *Nahversorgungszentren* oder *Stadtteilzentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Orts- bzw. Stadtteile einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 2: „Idealtypische“ Angebotsausstattungen der wohnortnahen Grundversorgung

Nahversorgung im Wohnquartier (solitäre Betriebe, z.B. Nachbarschaftsläden)	
Lebensmittelgeschäft Bäckerei Metzgerei kleiner Supermarkt	Gastwirtschaft
Grundversorgung im Ortsteil (Nahversorgungszentrum auf Ebene des Ortsteils oder einzelner Stadtbereiche)	
Lebensmittelgeschäfte Bäckerei Metzgerei Supermärkte ggf. Verbrauchermärkte Getränkemärkte Lebensmitteldiscounter Drogeriemärkte Apotheken Blumenhandel Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Schreibwaren	Post Ärzte Gesundheitsdienste Restaurant / Café Gastwirtschaft Reinigung Lotto/Toto Frisör Bank
Stadtteilversorgung (Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil und z.T. darüber hinaus)	
Lebensmittelgeschäfte Bäckerei Metzgerei Supermärkte Verbrauchermärkte Getränkemärkte Lebensmitteldiscounter Reformhaus / Naturkost Feinkostladen Drogeriemärkte Apotheken Blumenhandel Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Schreibwaren, Buchhandel	Post Ärzte, Fachärzte Gesundheitsdienste Restaurant / Café Gastwirtschaft Reinigung Lotto/Toto Frisör Bank/Sparkasse Reisebüro Versicherungsagentur Bürgerbüro soziale Einrichtungen kirchliche Einrichtungen

Quelle: nach Detlef Schobeß in: Deutsches Institut für Urbanistik (DifU) / Junker und Kruse Stadtforschung Planung: „Nahversorgung in Großstädten“, Berlin / Dortmund, September 2005

2.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Zusätzlich zu einer umfassenden Analyse der Angebots- und Nachfragestruktur ist es erforderlich, die Akteure von Einzelhandels- und Stadtentwicklung auf lokaler Ebene gleichrangig in den Arbeitsprozess einzubinden. Ein solcher fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung anhält. Eine konstruktive Fortsetzung der Arbeit im Anschluss an die Untersuchung ist nur zu gewährleisten, wenn der angesprochene Dialog bereits während der Strukturuntersuchung beginnt und die Akteure somit Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können. Wenn aus der Beteiligung eine Mitwirkung wird, kann demnach mit einer breiten Akzeptanz der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Aus diesem Grund wurde eine **Steuerungsrunde**, bestehend aus Vertretern des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, des Senators für Wirtschaft und Häfen und der Handelskammer Bremen, eingerichtet, die die Untersuchung intensiv begleitete. Als Gäste wurden weitere Vertreter des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa sowie die Bremer Investitions-Gesellschaft mbH / Wirtschaftsförderung Bremen GmbH hinzugezogen. Hier bestand die Möglichkeit die Ergebnisse zu diskutieren, den lokalen Sachverstand in die Untersuchung mit einzubringen und somit letztendlich eine größere Transparenz der Ergebnisse und ihre Transformation an die entsprechenden Akteure bzw. die Institutionen und Gremien zu gewährleisten.

Allen Mitwirkenden und Diskutanten, ohne deren konstruktive Mitarbeit, tatkräftige Hilfe und Unterstützung das Kommunale Zentrenkonzept mit Nahversorgungskonzept in der hier vorliegenden komplexen Form nicht zu zustande gekommen wäre, sei auch an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Ferner erfolgten regelmäßige Informationen und Diskussionen der Zwischenergebnisse in der bremischen ressortübergreifenden „Arbeitsgruppe Einzelhandel“ beim Senatsbaudirektor sowie eine **Beteiligung der Bremer Politik** über die Vorstellung der jeweiligen Zwischenergebnisse über Deputationsvorlagen in den Deputationen für Bau und Verkehr¹¹ sowie für Wirtschaft und Häfen¹². Parallel erlangte die **Bremer Wirtschaft Kenntnis über die Zwischenergebnisse** durch entsprechende Präsentationen und Diskussionen im Rahmen von Veranstaltungen der Handelskammer Bremen¹³.

Der Gesamtbeirat, die Ortsämter und die Beiräte in den Stadtteilen wurden über den Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa beteiligt. In den entsprechenden Sitzungen der Fachausschüsse der Beiräte bzw. in den öffentlichen Beiratssitzungen wurden in aller Regel auch die örtlichen Werbe- und Interessengemeinschaften der Einzelhändler mit einbezogen.

¹¹ Deputationsvorlage 16/666 (S) vom 05.04.2007, Deputationsvorlage 17/96 (S) vom 27.3.2008, Deputationsvorlage 17/162 (S) vom 28.11.2008

¹² Deputationsvorlage 17/075 (S) vom 27.03.2008, Deputationsvorlage 17/122 (S) vom 28.11.2008

¹³ unter anderem „Fachtag Einzelhandel: Die Zukunft der Einzelhandelsentwicklung in der Region Bremen“ am 07.03.2007

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Freien Hansestadt Bremen erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Einzelhandelsstandorts Bremen auswirken können.

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

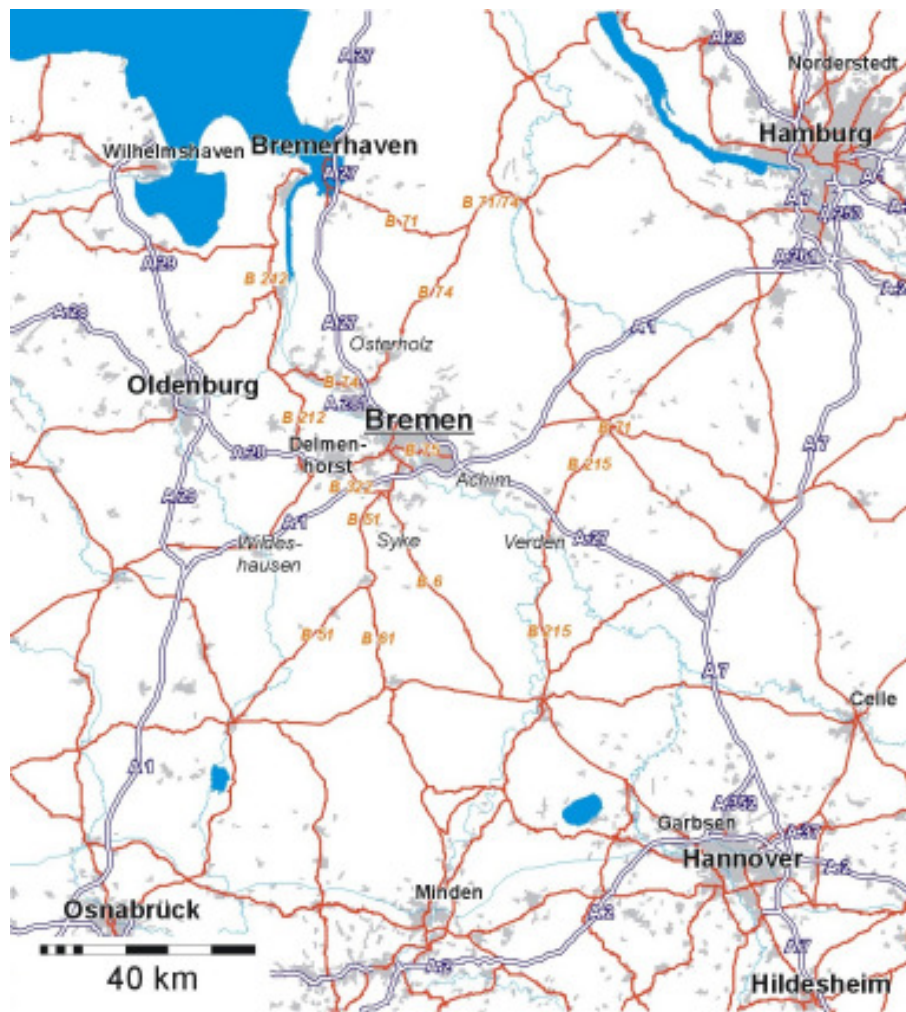
Die rund 547.000 Einwohner zählende Stadt Bremen liegt im Nordwesten der Bundesrepublik Deutschland und bildet zusammen mit der ca. 60 km nördlich liegenden Stadtgemeinde Bremerhaven das Bundesland „Freie Hansestadt Bremen“. Als zehntgrößte Stadt Deutschlands ist Bremen Kernbestandteil der Europäischen Metropolregion Bremen/Oldenburg¹⁴ und übernimmt die raumordnerische Funktion eines Oberzentrums in der Region. Das niedersächsische Umland ist überwiegend ländlich strukturiert und dünn besiedelt. Im Westen grenzt Bremen an die kreisfreie Stadt Delmenhorst (rd. 75.000 Einwohner) als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion sowie den Landkreis Wesermarsch (rd. 92.500 EW), im Norden an den Landkreis Osterholz (rd. 112.500 EW), im Osten an den Landkreis Verden (rd. 134.000 EW) und im Süden an den Landkreis Diepholz (rd. 215.000 EW). Das rund 159.000 Einwohner zählende Oberzentrum Oldenburg liegt etwa 50 km westlich, das etwa 65 km entfernte Oberzentrum Bremerhaven (rd. 114.000 EW) nördlich. Die Oberzentren Hamburg im Nordosten, Hannover im Südosten und Osnabrück im Südwesten liegen jeweils mehr als 100 km entfernt. Mittelzentren der Region sind die Städte Achim (rd. 30.000 Einwohner) im Südosten, Osterholz-Scharmbeck (rd. 30.500 EW) im Norden sowie Verden (rd. 26.000 EW), Syke (rd. 24.500 EW) und Wildeshausen (rd. 18.500 EW) im Süden. Das neue Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen weist darüber hinaus auch der Nachbargemeinde Stuhr (rd. 33.000 EW) die Funktion eines Mittelzentrums zu. Ansonsten bestehen die umliegenden Landkreise überwiegend aus kleineren Grundzentren. Insgesamt leben rund 1,3 Mio. Einwohner im „Agglomerationsraum“ Bremen.¹⁵

An das überregionale Straßennetz besteht Anschluss durch verschiedene Bundesautobahnen. Die A 1 (Hamburg-Dortmund) tangiert das südliche Bremer Stadtgebiet und wird von der A 27 (Hannover-Cuxhafen) gekreuzt. Letztere führt nahezu durch das gesamte nördliche Stadtgebiet von Südost nach Nordwest. Im Norden zweigt westlich die A 270 ab und durchquert den Bremer Norden bis nach Blumenthal. Nördlich der Weser im Stadtteil Gröpelingen ist ein Abschnitt der neuen A 281 fertiggestellt, südlich der Weser befindet sich diese größtenteils noch in Bau bzw. in Planung. Westlich des Bremer Stadtgebiets besteht Anschluss an die A 28 in Richtung Oldenburg. Ferner sind mit verkehrsgünstig ausgebauten Bundesstraßen (B 6, B 74 und B 75) gute regionale Verkehrsverbindungen zwischen Oberzentrum und Umland gegeben.

¹⁴ Diese Metropolregion ist eine von 11 durch die MKRO (Ministerkonferenz für Raumordnung) am 28.4.2005 abgegrenzten europäischen Metropolregionen in Deutschland.

¹⁵ Einwohnerzahlen (gerundet) mit Stand vom 30.11.2007, Quelle: Internetpräsenz des Statistischen Landesamts Niedersachsen.

Karte 1: Lage im Raum und verkehrliche Anbindung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Programms RegioGraph

Bremen ist durch den Bremer Hauptbahnhof als ICE-Haltepunkt an das DB-Fernverkehrsnetz angeschlossen. Hier treffen sich die ICE bzw. IC Hauptstrecken von Hamburg ins Ruhrgebiet sowie von Hannover nach Bremerhaven und Oldenburg bzw. Leer. Ferner bestehen durch zahlreiche Regionalexpress- und Regionalbahnverbindungen sowie ergänzende Haltepunkte im Bremer Stadtgebiet gute Anbindungen mit dem Regionalverkehr.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) innerhalb Bremens besteht aus diversen Straßenbahn- und Buslinien der Bremer Straßenbahn AG, ergänzt um Schnellbusse aus der Region. Der Großteil der einzelnen Bremer Stadtteile und der Vorortgemeinden sind durch einen dichten Takt an das Netz angeschlossen. Verbindungen nach Bremen Nord bestehen über Regionalbahnen.

Somit existieren sehr gute verkehrliche Verbindungen sowohl innerhalb Bremens als auch zwischen der Stadt Bremen und den Kommunen des Umlands bzw. der Region. Diese Verkehrsverbindungen begünstigen enge räumlich-funktionale Verflechtungen zwischen Bremen und den Nachbarkommunen. Als Wohn- und Wirtschaftsstandort hat Bremen als Oberzentrum eine hohe Bedeutung für das eher ländlich strukturierte niedersächsische Umland. Wichtige Industriezweige sind Automobil-, Raumfahrt-, Flugzeugbau-, Schiffbau-, Stahl-, Elektronik- und Nahrungs-

mittelindustrie. Nachhaltig geprägt wurde Bremen in den vergangenen Jahrzehnten durch den Strukturwandel in Schiffbau- und Stahlindustrie sowie in Hafenumschlag und Hafenwirtschaft. Mit dem Europa- und Überseehafen befindet sich ein innenstadtnahes, über 200 ha großes Areal derzeit in der Umstrukturierung zur sog. Überseestadt.

Aus einzelhandelsseitiger Sicht steht Bremen am ehesten in Konkurrenz zu überregional wirkenden Einzelhandelsansiedlungen jenseits der Stadtgrenze (Fachmarkttagglomerationen, Factory Outlet Center) sowie zum (deutlich kleineren) Oberzentrum Oldenburg und teilweise zum Oberzentrum Bremerhaven, bedingt durch die touristische Entwicklung mit ergänzendem Einzelhandel. Als überregionale Konkurrenzstandorte spielen die Oberzentren Hamburg und Hannover eine Rolle.

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Das rund 325 km² umfassende Stadtgebiet Bremens liegt beiderseits der Weser und erstreckt sich in einer Ausdehnung von fast 40 km von Süd-Ost bis Nord-West.

Bremen gliedert sich in 5 Stadtbezirke, die insgesamt 23 Stadtteile umfassen.

Tabelle 3: Gliederung des Bremer Stadtgebiets

Stadtbezirk	Stadtteile	Bevölkerung
Mitte	Mitte	16.500
	Häfen	250
Süd	Neustadt	42.800
	Obervieland	35.600
	Huchting	29.550
	Woltmershausen	13.700
	Seehausen	1.150
	Strom	450
Ost	Östliche Vorstadt	29.350
	Schwachhausen	37.350
	Vahr	27.150
	Horn-Lehe	24.050
	Borgfeld	7.400
	Oberneuland	12.600
	Osterholz	38.200
	Hemelingen	41.900
West	Blockland	400
	Findorff	25.850
	Walle	27.450
	Gröpelingen	34.750
Nord	Burglesum	33.300
	Veegesack	34.450
	Blumenthal	32.550

Quelle: Stadtverwaltung Bremen

Die seit Beginn der Industrialisierung stark anwachsende Bevölkerungszahl in Bremen erreichte im Jahr 1967 ihren bisherigen Höhepunkt von rund 607.000. Seitdem ist die Einwohnerzahl überwiegend rückläufig, wobei in den letzten Jahren jedoch eine Stabilisierung bzw. sogar ein leichtes Bevölkerungswachstum auf derzeit rd. 547.000 Einwohner zu beobachten war.

Historisches, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Stadt bildet die Bremer Innenstadt im Stadtteil Mitte. Diese erstreckt sich weitestgehend auf einen von den historischen Wallanlagen umgebenen Bereich rechts der Weser sowie die nördlich angrenzende Bahnhofsvorstadt. Die Stadt Bremen verfügt jedoch über eine polyzentrale Stadtstruktur, so dass die Innenstadt durch zahlreiche Subzentren im Stadtgebiet ergänzt wird. Aus einzelhandelsseitiger Sicht ist neben dem Einzelhandelsschwerpunkt in der Bremer Innenstadt und verschiedenen Sonderstandorten mit überwiegend großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vor allem das Zentrum Vegesack von (teil-)regionaler Bedeutung.

Aus touristischer Sicht spielt Bremen im Rahmen von Städtereisen eine zunehmende Rolle. Dies ist mit einer zusätzlichen Nachfrage – insbesondere in der Bremer Innenstadt – verbunden, setzt jedoch auch zukünftig ein besonderes Angebot und eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Kultur, Gastronomie etc. und einen attraktiven öffentlichen Raum voraus.

3.2 Einzugsgebiet

Vor dem Hintergrund der immer weiter gestiegenen Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Stadt als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Bremer Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die in der Angebotsanalyse ermittelten Zentralitätskennziffern (vgl. Kap. 4.1) wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl und Kaufkraft der Umlandkommunen gesetzt, um die relative Bedeutung Bremens als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten /-zentren lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Bremen wie folgt abgrenzen:

- Das Stadtgebiet Bremens mit einem Kundenpotenzial von rund 547.000 Einwohnern wird als **Kerneinzugsgebiet** definiert, aus dem sich der überwiegende Anteil der Kunden des Bremer Einzelhandels rekrutiert.
- Dem **näheren Einzugsgebiet** werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungskommune liegen und aufgrund der räumlichen Nähe innerhalb des oberzentralen Verflechtungsbereiches noch eine starke Orientierung zum Einkaufsstandort Bremen aufweisen. Dazu zählen vor allem die benachbarten Kommunen der umliegenden Landkreise. Höhere Kundenanteile aus diesen Herkunftsgebieten sind vor allem in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs und nur zu geringen Teilen im

kurzfristigen Bedarfsbereich zu erwarten. Nach Westen wird der nähere Einzugsbereich vor allem durch das naheliegende Oberzentrum Oldenburg und das Angebot im benachbarten Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Delmenhorst eingeschränkt, die ebenfalls eine starke Kundenbindung der eigenen Bevölkerung und zum Teil auch aus der Region aufweisen.

- Das **Ferneinzugsgebiet** umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Bremer Einzelhandel mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch aufgrund der Entfernung eine deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Bremen ausgerichtet sind. Dementsprechend geringer ist das Kundenaufkommen aus solchen Herkunftsgebieten. Es ist zu berücksichtigen, dass der Anteil an dem Kaufkraftpotenzial, der durch den Einzelhandel in Bremen abgeschöpft wird, sich mit zunehmender Entfernung von Bremen verringern. Kunden aus dem Ferneinzugsgebiet spielen vor allem bei Anbietern von Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe eine Rolle. Eingeschränkt wird der Ferneinzugsbereich vor allem durch die Konkurrenzangebote in den Oberzentren Oldenburg im Westen, Hamburg im Nordosten und Hannover im Südosten.
- Als sogenannte **Streuumsätze** des Einzelhandels in Bremen werden daneben „Zufallskäufe“ von Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet. Dieser Kundenkreis geht vor allem auf Tagestouristen (mit Wohnsitz außerhalb des oben genannten Einzugsbereichs) und Übernachtungsgäste zurück.

3.3 Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE-Unternehmensberatung (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die BBE-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Bremen stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Bremen

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Bremer Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	1.716	938,4
Blumen / Zoo	75	41,0
Gesundheits- und Körperpflegeartikel*	667	364,8
Papierwaren / Schreibwaren / Bücher	193	105,5
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>2.651</i>	<i>1.449,7</i>
Bekleidung / Wäsche	455	248,8
Schuhe / Lederwaren	104	56,9
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	74	40,5
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	94	51,4
Sportartikel / Fahrräder / Campingartikel	80	43,7
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>807</i>	<i>441,3</i>
Wohneinrichtungsbedarf	120	65,6
Möbel	280	153,1
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	125	68,4
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Foto	355	194,1
Medizinische und orthopädische Artikel	50	27,3
Uhren / Schmuck	48	26,2
Bau- und Gartenmarktsortimente	548	299,7
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>1.526</i>	<i>834,5</i>
Sonstiges	50	27,3
Kaufkraftpotenzial Gesamt (inkl. „Sonstiges“)	5.034	2.752,9

Quelle: BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2006

* inkl. rezeptpflichtige Apothekenwaren

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von 2.752,9 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Bremen zu Grunde. Die sogenannte *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Bremen vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Zum Untersuchungszeitpunkt¹⁶ ergibt sich in der **Stadt Bremen** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 98,6**, d.h. dass die bremische Bevölkerung über ein nur leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt.

¹⁶ Basisjahr: 2007; zwischenzeitlich können sich leichte, graduelle Veränderungen der Kaufkraftkennziffern ergeben haben, die jedoch keine bzw. nur marginale Auswirkungen auf die Gesamtbewertungen im Rahmen dieser Untersuchung haben.

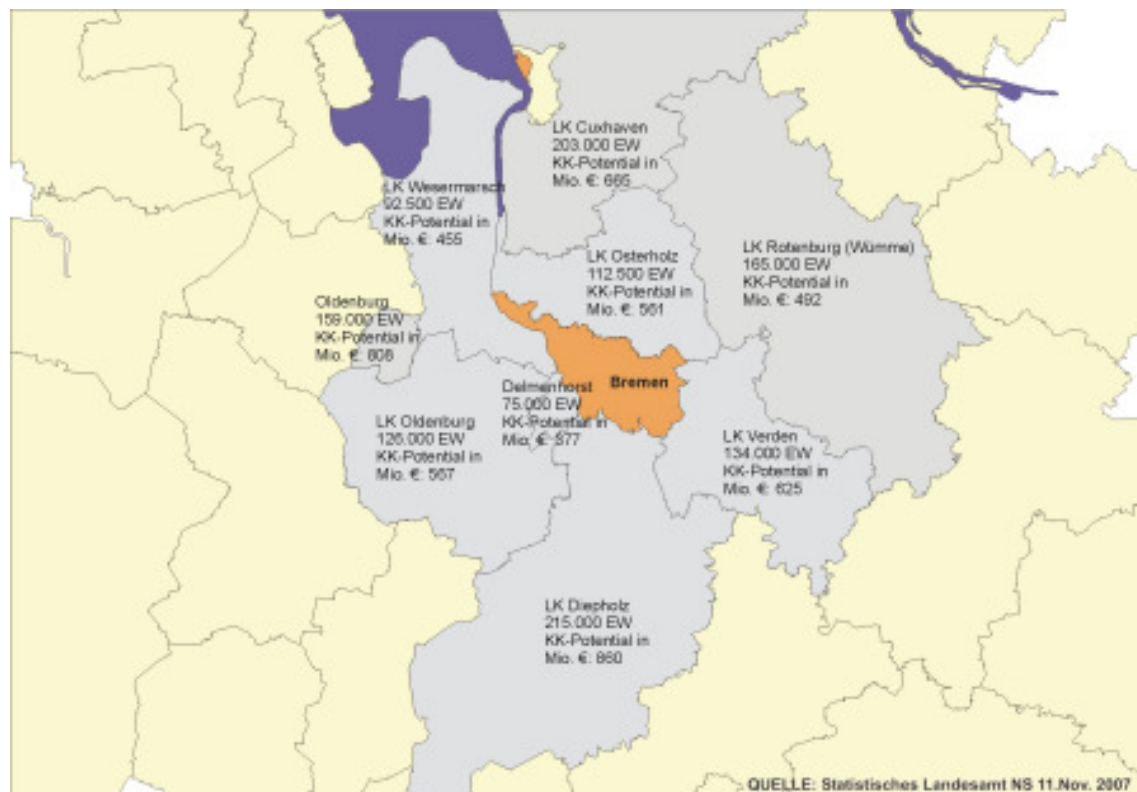
Im **regionalen Vergleich** wird deutlich, dass sich das Kaufkraftniveau der Bremer Bevölkerung z.T. etwas unter dem durchschnittlichen Niveau der benachbarten Kommunen der Region bewegt. Vor allem die ländlich geprägten Gemeinden der nördlich und östlich angrenzenden Landkreise weisen hier ein deutlich höheres Kaufkraftniveau auf. Dies ist auf die Attraktivität dieser Kommunen als Wohnstandorte in der Region zurückzuführen (sog. „Speckgürtel“).

Tabelle 5: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

Ort	Einzelhandelrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer)
Stadt Bremen	98,6
Stadt Delmenhorst	98,3
Stadt Oldenburg	101,2
LK Osterholz	104,1
LK Verden	102,6
LK Diepholz	100,6
LK Oldenburg	97,8
LK Wesermarsch	95,5

BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2006

Abbildung 1: Kaufkraftvolumen in den umliegenden Landkreisen



Das Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsbereich Bremens beträgt insgesamt rund 5,5 Mrd. Euro. Es sei an dieser Stelle jedoch noch einmal deutlich darauf verwiesen, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen und Wettbewerbssituation nur gewisse Teile dieses Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Bremer Einzelhandel abgeschöpft werden können, die mit steigender Entfernung zu Bremen deutlich sinken. Zudem hängt der Anteil der zufließenden Kaufkraft stark von den einzelnen Sortimenten (und den üblichen Einzugsbereichen der jeweiligen Anbieter) ab. So werden die Kaufkraftzuflüsse in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe (z.B. Möbel) deutlich höher liegen, als in der häufiger nachgefragten Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs (z.B. Lebensmittel). Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereichs geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Bremer Einzelhandels sortimentspezifisch ermittelten Zentralitätswerte (vgl. Kap. 4.1).

4 Gesamtstädtische Angebotssituation in Bremen

4.1 Einzelhandelsrelevante Eckdaten

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der flächendeckenden Erhebung aller Anbieter im Jahr 2006 können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Bremen getroffen werden. Zum Erhebungszeitpunkt stellen sich die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Bremen wie folgt dar:

- Es bestehen rund **3.680 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d.h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kap. 2.2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **863.500 m²**.
- Dem in der Stadt Bremen vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 2,75 Mrd. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von 3,29 Mrd. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von rund 1,2** über alle Warengruppen, d.h. der erzielte Einzelhandelsumsatz übersteigt das örtliche Kaufkraftvolumen um etwa 20 %. Per Saldo übersteigen die Kaufkraftzuflüsse aus der Region also die Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb Bremens, was die oberzentrale Versorgungsfunktion Bremens unterstreicht.¹⁷
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **1,6 m²** und rangiert damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – leicht über dem bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m² pro Einwohner und in etwa auf dem Niveau anderer Oberzentren (Zum Vergleich: Hannover: 1,53 m², Dresden: 1,66 m², Essen: 1,41 m²).
- Erwartungsgemäß liegen **quantitative Angebotsschwerpunkte** in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung/Wäsche sowie Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel und Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation/Foto. Aber auch in allen anderen Warengruppen finden sich der oberzentralen Versorgungsfunktion entsprechende Angebote in der Stadt Bremen.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Bremen, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie folgt dar:

¹⁷ lt. einer im Fachmagazin „Der Handel“ veröffentlichten Studie von GfK GeoMarketing weisen unter den Städten mit mehr als 300.000 Einwohnern nur Nürnberg (1,33), Stuttgart, Hannover (je 1,30) und Düsseldorf (1,27) höhere Zentralitätswerte auf (vgl. Deutscher Fachverlag GmbH; Der Handel – Wirtschaftsmagazin für Handelsmanagement; Ausgabe 06/2008; S. 22 ff)

Tabelle 6: Einzelhandelssituation in Bremen nach Sortimentsbereichen

Warengruppe	Verkaufs- fläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro) ¹⁸	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentra- lität
Nahrungs- und Genussmittel	208.300	1.045,2	938,4	1,11
Blumen / Zoo	22.350	32,2	41,0	0,78
Gesundheits- und Körperpflegeartikel*	44.800	385,1	364,8	1,06
Papierwaren / Schreibwaren / Bücher	22.700	103,1	105,5	0,98
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	298.150	1.565,5	1.449,7	1,08
Bekleidung / Wäsche	136.850	465,4	248,8	1,87
Schuhe / Lederwaren	26.550	86,5	56,9	1,52
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	25.700	54,9	40,5	1,36
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	12.950	48,0	51,4	0,93
Sportartikel / Fahrräder / Campingartikel	31.350	93,7	43,7	2,14
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	233.400	748,5	441,3	1,70
Wohneinrichtungsbedarf	35.100	68,4	65,6	1,04
Möbel	81.950	121,2	153,1	0,79
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	22.000	85,7	68,4	1,25
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Foto	34.300	303,7	194,1	1,56
Medizinische und orthopädische Artikel	5.300	32,8	27,3	1,20
Uhren / Schmuck	4.000	28,9	26,2	1,10
Bau- und Gartenmarktsortimente	129.800	225,4	299,7	0,75
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	312.350	866,1	834,5	1,04
Sonstiges	19.650	67,4	27,3	2,46
Summe / Durchschnitt	863.600	3.285,0	2.752,9	1,19

Quelle: Bestandserhebung des Büros Staiger, Leonberg 2006; eigene Berechnungen des Büros Junker und Kruse, Dortmund; Statistisches Landesamt Bremen, Statistische Mitteilungen Heft 109, Kaufkraftkennziffern 2006; BBE Köln.

Verkaufsflächen sind auf 50 m² gerundet; Abweichungen zwischen aufgeführter Gesamtverkaufsfläche und Summe der Einzelsortimente ergeben sich aus Rundungsdifferenzen

- Mit mehr als 208.000 m² entfällt knapp ein Viertel der Gesamtverkaufsfläche auf die **nah-versorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (rd. 1.250 Betriebe, ca. ein Drittel aller bremischen Einzelhandelsbetriebe) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wichtige Rolle spielen. Die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,38 m² liegt nur leicht über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 m² pro Einwohner und zeigt einen normalen Ausstattungsgrad für die Gesamtstadt.

¹⁸ Mögliche Abweichungen bei den Umsatzdaten für die Stadt Bremen zwischen den Ausführungen des Regionalen Einzelhandelskonzepts und des Kommunalen Konzepts für die Freie Hansestadt Bremen ergeben sich dabei u.a. aufgrund unterschiedlicher Gruppierungen der Einzelsortimente zu den verschiedenen Hauptwarengruppen.

- Auch die Werte in den weiteren **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** spiegeln eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Bremen wider. Fast 45.000 m² Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe *Gesundheits- und Körperpflegeartikel*. Insgesamt entfallen mit rund 298.000 m² knapp ein Drittel des gesamtstädtischen Angebots und fast die Hälfte aller Anbieter auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe.
- Im Bereich der **mittelfristigen Bedarfsstufe** liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 137.000 m² Verkaufsfläche (ca. 15,8 % der Gesamtverkaufsfläche) und fast 500 Betrieben (13,4 % aller Bremer Betriebe) vor allem in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels *Bekleidung und Wäsche*. Aber auch die Verkaufsflächenausstattungen in den Branchen *Schuhe/Lederwaren* und *Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel*, die ebenfalls zentrale Leitbranchen des Innenstadthandels bilden, sowie die Angebote im Bereich *Sportartikel/Fahrräder/Camping* zeigen gute Ausstattungsgrade und Zentralitätswerte. Das Angebot im Bereich *Spielwaren/Hobbyartikel* ist mit rund 13.000 m² Verkaufsfläche jedoch in deutlich geringerem Umfang vertreten und weist einen Zentralitätswert von unter 1 auf. Dies deutet auf einen gewissen Entwicklungsspielraum in dieser Warengruppe hin.
- Mit insgesamt rund 312.350 m² Verkaufsfläche nehmen die Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** den höchsten Anteil (rd. 36 %) am Gesamtverkaufsflächenangebot in Bremen ein. Insbesondere die Warengruppe *Möbel* mit rd. 82.000 m² Verkaufsfläche und *Bau- und Gartensortimente* mit rd. 130.000 m² Verkaufsfläche weisen hohe Flächenanteile von 10 % bzw. 15 % am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot auf. Dieser Umstand ist jedoch vor allem auf flächenintensive Angebotsformen in diesen Sortimentsgruppen zurückzuführen und lässt keine Rückschlüsse auf einen relevanten Angebotsschwerpunkt zu. Ein Blick auf die erzielten Zentralitätswerte in diesen Branchen zeigt hingegen Werte von deutlich unter 1, was für eine Stadt der Größenordnung und Versorgungsbedeutung Bremens als vergleichsweise gering einzustufen ist, so dass sich hier ein gewisses Entwicklungspotenzial andeutet.

4.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots

Zur Beurteilung der lokalen Einzelhandelssituation ist eine alleinige Betrachtung der quantitativen Angebotsausstattung jedoch nicht ausreichend. Insbesondere mit Blick auf möglichen Handlungsbedarfs in den Themenfeldern „wohnnah Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ ist vor allem die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots von Bedeutung. Dabei spielt insbesondere die räumlich-funktionale Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen an verschiedenen Standortbereichen sowie die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer **städtebaulichen Lage, d.h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration** in zentrale Bereiche oder Wohnsiedlungsbereiche eine besondere Rolle.

Die Stadt Bremen verfügt über eine polyzentrale Siedlungs- und Zentrenstruktur. Das 1999 vorgelegte Stadtentwicklungskonzept¹⁹ stellt neben der **Bremer Innenstadt** und dem **Zentrum Ve-**

¹⁹ Stadtentwicklungskonzept Bremen, Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung, Bremen 1999

gesack 14 Stadtteilzentren sowie fünf herausgehobene **Standorte für den großflächigen Einzelhandel** dar. Darüber hinaus liegt eine vertiefende Untersuchung zu den Bremer Stadtteilzentren aus dem Jahr 2002²⁰ vor, die als maßgebliche Grundlage für die Fortschreibung und Weiterentwicklung des Zentrenkonzepts dient²¹. Ferner existieren im Bremer Stadtgebiet mehrere zentrale Bereiche mit Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, deren Angebot sich schwerpunktmäßig auf nahversorgungsrelevante Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe konzentriert. Diese **Nahversorgungszentren** wurden im Rahmen bestehender Zentrenkonzeptionen der Stadt Bremen bislang noch nicht erfasst.

Die nachfolgende differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Integration unterscheidet somit zwischen folgenden **Lagekategorien**²²:

- Lage in einem **zentralen Bereich**, dazu zählen:
 - das Geschäftszentrum der Innenstadt,
 - die Stadtteilzentren (inkl. Zentrum Vegesack) sowie
 - die Nahversorgungszentren.
- sonstige **städtebaulich integrierte Lagen**, d.h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordnete Standorte sowie
- **städtebaulich nicht integrierte Lagen**, d.h. Standorte ohne Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen, z.B. Gewerbe- und Industriegebiete, „Grüne-Wiese“-Standorte, Standorte im Außenbereich (Sonderstandorte und Einzelbetriebe).

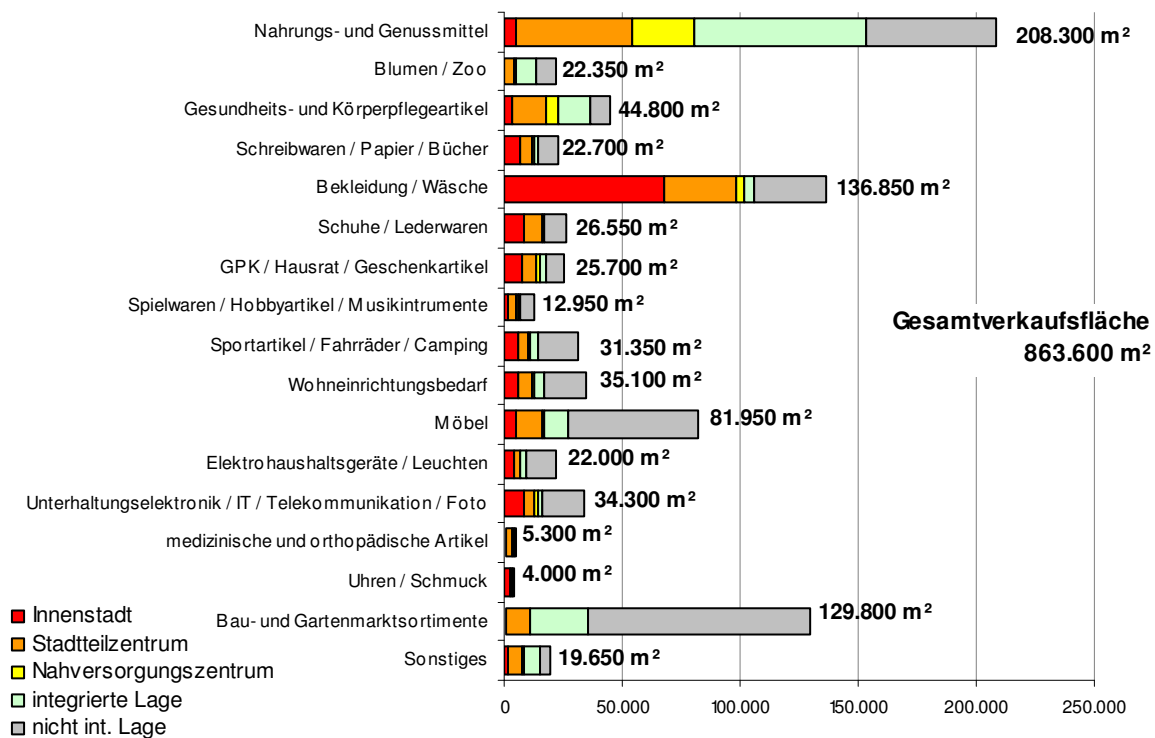
²⁰ Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Bau und Umwelt. Bremer Stadtteilzentren. Bericht. Bremen 2002

²¹ Für die vorliegende Untersuchung wurde im Rahmen mehrerer Ortsbegehungen im November/Dezember 2006 überprüft, inwieweit die Aussagen dieser Entwicklungskonzeptionen noch aktuell sind.

²² Eine räumlich konkrete Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Bremen ist im Kapitel 8 zu finden.

Dabei zeigt sich folgendes Bild:

Abbildung 2: Sortimentsspezifisches Verkaufsflächenangebot nach Lagekategorien



Quelle: Eigene Darstellung des Büros Junker und Kruse auf Basis der Bestandserhebung des Büros Staiger, Leonberg 2006

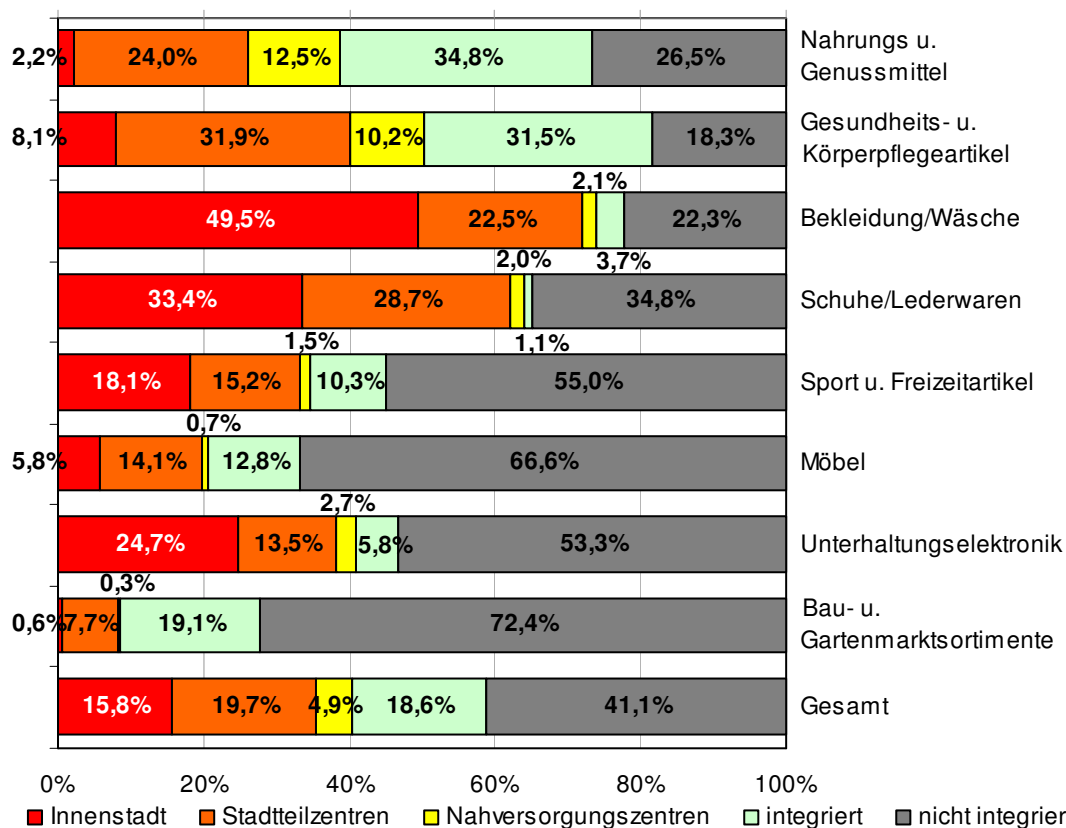
Verkaufsflächen sind auf 50 m² gerundet

- Grundsätzlich fällt auf, dass der **Angebotsanteil der nicht integrierten Lagen** in vielen Sortimenten überdurchschnittlich hoch ist. Mit rund 355.000 m² befindet sich knapp **41 %** der Gesamtverkaufsfläche außerhalb der zentralen Bereiche und Wohnsiedlungsbereiche.
- Ist diese Feststellung für die in der Regel als nicht-zentrenrelevant einzuordnenden und sehr flächenintensiven Angebote in den Warengruppen Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente typisch, so ist der sehr hohe Anteil der in der Regel als zentrenrelevant einzuordnenden Warengruppen, wie z.B. Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Hobbyartikel oder Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation kritisch zu bewerten. Angesichts der Angebotsausstattungen in diesen Warengruppen lässt diese räumliche Verteilung auf einen verschärften **Konkurrenzwettbewerb** zwischen diesen überwiegend auto-kundenorientierten Standorten zu Standorten in zentralen Lagen schließen.
- Mit rund 136.000 m² Verkaufsfläche entfällt nur rund **15,8 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots** auf die **Bremer Innenstadt**. Lediglich 13,4 % aller bremischen Einzelhandelsbetriebe sind dort angesiedelt. Dieser sehr geringe Wert scheint der städtebaulichen (Versorgungs-)Funktion der Bremer Innenstadt – unabhängig von qualitativen Bewertungen des innerstädtischen Angebots – nicht angemessen. Zwar ist eine Konzentration kleinteiliger (Fach-)Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt zu erkennen, jedoch zeigen diese geringen Angebotsanteile deutlich den Bedeutungsverlust bzw. das (quantitative) Attraktivitätsdefizit der Innenstadt gegenüber anderen Standorten im Stadtgebiet auf.

- Auf die **Stadtteilzentren** entfallen mit 170.000 m² Verkaufsfläche insgesamt etwa **20 %** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Angebotsschwerpunkte liegen hier vor allem auf den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe (72.750 m² Verkaufsfläche) sowie ergänzenden Grundversorgungsangeboten der mittelfristigen Bedarfsstufe (ca. 53.000 m²). Trotz der wichtigen Grundversorgungsfunktion für die einzelnen Stadtteile weisen die Stadtteilzentren bei diesen Bedarfsgütern vergleichsweise geringe Angebotsanteile von lediglich rund 22-25 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf.
- Auf die **Nahversorgungszentren** entfallen mit rund 42.000 m² Verkaufsfläche weniger als **5 %** der Gesamtverkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt – entsprechend der Nahversorgungsfunktion dieser Standorte – vor allem im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe (32.300 m² Verkaufsfläche) und hier insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (26.000 m² Verkaufsfläche).
- Es besteht somit eine deutliche räumliche Schiefelage und **signifikante innerkommunale Konkurrenzsituation** zwischen den unterschiedlichen Standortlagen, die nicht selten städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Bereiche wie z.B. die Bremer Innenstadt oder die Stadtteil- und Nahversorgungszentren mit sich bringen kann.

Diese kritische Einschätzung der Ist-Situation bestätigt sich auch bei der räumlich differenzierten Betrachtung der vom Bremer Einzelhandel erzielten Umsätze, von denen ebenfalls ein großer Teil auf nicht integrierte Standorte entfällt:

Abbildung 3: Umsatz nach Lagekategorie für ausgewählte Warengruppen



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebung des Büros Staiger, Leonberg 2006 und eigener Ortsbegehungen; unter Berücksichtigung von: Statistisches Landesamt Bremen, Statistische Mitteilungen Heft 109.

- Insbesondere dezentrale **Sonderstandorte** tragen überproportional viel zu den Zentralitäten bei. Besonders augenfällig ist dies in den üblicherweise nicht zentrenbedeutsamen Warengruppen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente, in denen mehr als zwei Drittel des Jahresumsatzes ausschließlich an dezentralen Standorten erzielt wird.
- Aber auch in **zentrenprägenden Warengruppen**, wie beispielsweise Bekleidung/Wäsche oder Schuhe/Lederwaren, die wie kaum eine andere Warengruppe Leitfunktionen für jedes Geschäftszentrum einnehmen, finden sich mit rund 22 % bzw. 35 % hohe Umsatzanteile, die außerhalb der Bremer Zentrenstruktur erzielt werden. In den Warengruppen Sport- und Freizeitartikel sowie Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation/Foto werden sogar mehr als die Hälfte der Jahresumsätze an dezentralen Standorten erzielt.
- Bedeutend ist diese Differenzierung insbesondere auch für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und somit auch für die **wohntnahe Grundversorgung** in Bremen. Mehr als die Hälfte der sortimentspezifischen Umsätze wird hier an Standorten außerhalb der zentralen Bereiche erzielt, mehr als ein Viertel sogar an Standorten ohne räumlichen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen.
- Zum Erhebungszeitpunkt wurden im Bremer Stadtgebiet rund 400 leerstehende Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von etwa 37.600 m² erfasst²³. Dies entspricht einer **Leerstandsquote** von 4,2 % der Verkaufsfläche und rund 9,8 % der Betriebe. Mehr als die Hälfte der leerstehenden Verkaufsflächen²⁴ entfällt jedoch auf die zentralen Bereiche Innenstadt (10.300 m²) sowie die Stadtteil- und Nahversorgungszentren (ca. 10.000 m²). Vor allem kleinteilige Ladenlokale in den Randlagen der Zentren stehen leer und tragen durch einen zunehmenden Trading-Down-Prozess zu städtebaulichen Problemen in diesen Geschäftslagen bei.
- In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass die bloße Betrachtung der Verkaufsflächenausstattungen und Zentralitäten über alle Warengruppen ohne eine räumlich differenzierte Darstellung nicht zielführend ist und teilweise sogar zu Fehlinterpretationen führen kann. Vielmehr ist es so, dass in einigen Stadtbereichen ein intensiver absatzwirtschaftlicher Wettbewerb zwischen zentralen und dezentralen Lagen zu einer angespannten Konkurrenzsituation zwischen diesen Standorten geführt hat, der sich in zunehmendem Bedeutungsverlust und städtebaulichen Problemstellungen in den zentralen Bereichen ablesen lässt. Im folgenden wird daher die Angebotssituation in den einzelnen Stadtteilen differenziert betrachtet.

²³ Zwischenzeitlich wird das ehemalige Elektrokaufhaus Brinkmann in der Obernstraße (rd. 3.000 m² Verkaufsfläche) wieder durch ein Bekleidungskaufhaus genutzt.

²⁴ Diese Werte beinhalten auch vorübergehende Leerstände durch übliche Fluktuation.

5 Angebotssituation in den Bremer Stadtbezirken

5.1 Angebotssituation im Stadtbezirk Mitte

Der Stadtbezirk Mitte umfasst den gleichnamigen Stadtteil (inkl. der Bremer Innenstadt) sowie den Stadtteil Häfen, der die großflächigen Hafenanlagen entlang der Weser umfasst.

Abbildung 4: Der Stadtbezirk Mitte



5.1.1 Angebotssituation im Stadtteil Mitte

Allgemeine Angebotssituation und Angebotsschwerpunkte

Der rund 16.500 Einwohner umfassende Stadtteil Mitte liegt nördlich der Weser zentral im Bremer Stadtgebiet und umfasst den Bereich der Bremer Altstadt innerhalb der historischen Wallanlagen sowie die nördlich und östlich angrenzenden Wohnbereiche der Bahnhofsvorstadt und des Ortsteils Ostertor. Mit der Bremer Innenstadt und ihren unterschiedlichen Teilbereichen liegt der nicht nur historisch bedeutendste und vielfältigste bremische Einzelhandelsstandort innerhalb des Stadtteils Mitte. Der nach Osten angrenzende Ortsteil Ostertor umfasst bereits Einzelhandelslagen des Stadtteilzentrums Ostertor / Steintor („Viertel“), das durch die Stadtteilgrenze geteilt wird.

Tabelle 7: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Mitte

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	8.050	0,49	49,2	1,74
Kurzfristiger Bedarf	20.900	1,27	140,3	3,21
Mittelfristiger Bedarf	97.490	5,91	329,7	24,75
Langfristiger Bedarf	35.880	2,17	162,2	6,44
Gesamt	156.485	9,48	674,9	8,12

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

Im Stadtteil Mitte befindet sich mit rund 156.500 m² Verkaufsfläche erwartungsgemäß das umfangreichste Einzelhandelsangebot unter allen Stadtteilen, auf dem ein Vielfaches der einzelhandelsspezifischen Kaufkraft der lediglich rund 16.500 Bewohner des Stadtteils an Umsatz erwirtschaftet wird (Zentralität von 8,1).

Dies ist selbstverständlich vor allem auf den gesamtstädtisch wie regional bedeutsamen Einzelhandelsstandort in der **Bremer Innenstadt** (Hauptgeschäftslage Altstadt, Bahnhofsvorstadt, Fedelhören) zurückzuführen, auf die mit rund 136.000 m² Verkaufsfläche ca. 87 % des stadtteil-spezifischen Angebots entfallen. Durch die städtebauliche Struktur im Stadtteil Mitte (u.a. Wallanlagen und Weser) lässt sich die Innenstadt relativ klar in die funktionalen Teilbereiche *Altstadt/Hauptgeschäftsbereich* und *Stephaniviertel* innerhalb der Wallanlagen sowie die vorgelagerte *Bahnhofsvorstadt* und den kleinteilig strukturierten Bereich *Fedelhören* unterscheiden. Der **Hauptgeschäftsbereich** weist mit Hutfilter-, Obern- und Sögestraße als Hauptlage, den Nebenlagen Knochenhauerstraße und Hanseatenhof sowie vielfältigen Vernetzungen (u.a. durch Passagen) eine kompakte und stabile Grundstruktur auf, die durch leicht abgesetzte Nebenlagen (z.B. Am Wall, Faulenstraße, Schnoorviertel) ergänzt wird. Trotz des umfangreichen Angebots aller Warengruppen ist der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt von nur 15,8 % im Verhältnis zum gesamtstädtischen Angebot sehr gering (zum Vergleich: Hannover: 32,5 %, Düsseldorf: 35 %, Essen: 22 %, Dresden: 18 %).

Eine nähere Beschreibung der Innenstadt befindet sich in Kapitel 8.1.1.

Östlich des Walls schließen sich am Ostertorsteinweg die Einzelhandelslagen des „**Viertels**“ an. Dieses erstreckt sich über zwei Stadtteile: Räumlich-Funktional ist es als Stadtteilzentrum der östlichen Vorstadt zu werten, gleichwohl hier sehr viele spezielle Angebote zu finden sind, die sich als Ergänzungsangebot der Innenstadt einordnen lassen. Dieser Standort wird im Kapitel 5.3.6 näher beschrieben.

Eine weitere Konzentration zu einem räumlich-funktionalen Standortbereich findet man im Kreuzungsbereich **Dobbenweg/Am Dobben** südlich der Bahnlinie. Auch dieser Standort liegt auf der Grenze zum Stadtteil östliche Vorstadt und übernimmt Versorgungsfunktionen für Siedlungsbereiche beider Stadtteile. Dort bieten 35 benachbarte Betriebe ein Verkaufsflächenangebot von ca. 2.250 m² mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bereich an. Kernbetriebe sind ein Aldi-Lebensmitteldiscounter (390 m² Verkaufsfläche) ein kleiner Lebensmittelmarkt (140 m²) sowie zwei Drogeriemärkte, die durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheken und einige Fachgeschäfte ergänzt werden.

Nahversorgungssituation im Stadtteil Mitte

Von dem quantitativ umfangreichen Verkaufsflächenangebot im Stadtteil Mitte entfallen etwas mehr als 8.000 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Zwar entspricht dies einer vergleichsweise hohen einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung von 0,49 m² pro Einwohner und einer Zentralität von 1,74, jedoch setzt sich dieses Angebot vor allem auch aus der Vielzahl kleiner und spezieller Anbieter in der Bremer Innenstadt zusammen. Größere Lebensmittelmärkte sind im Stadtteil Mitte aufgrund der vergleichsweise dichten Bebauungsstrukturen, der hohen Nutzungsdichte und nicht zuletzt der hohen Miet- und Bodenpreise kaum vorhanden. Größte Lebensmittelanbieter im Stadtteil sind ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter an der Theodor-Heuss-Allee, zwei kleinere Discounter im östlichen Bereich des Stadtteils (innerhalb des Viertels) sowie ein kleiner Lebensmitteldiscounter innerhalb der Wallanlagen in der Violenstrasse. Dementsprechend ist insbesondere für den Altstadtbereich und die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche eine Versorgungslücke hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit größerer Lebensmittelmärkte zu verzeichnen. Das Vorhandensein nur eines Vollsortimenters weist zugleich auf ein qualitativ beschränktes Angebot hin.

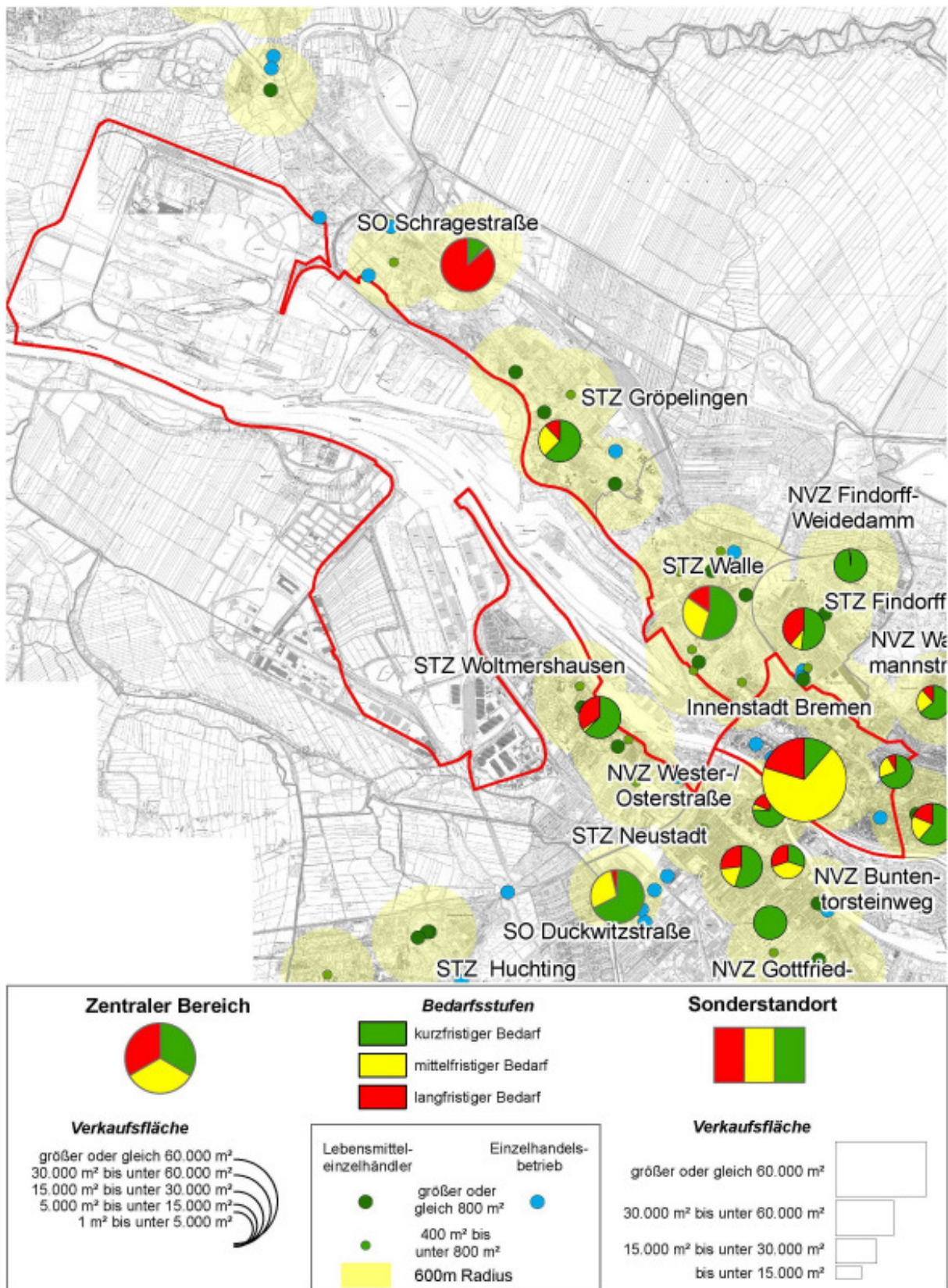
Fazit

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Mitte wird durch die gesamtstädtisch wie regional bedeutsame Innenstadt dominiert. Diese weist ein umfangreiches und breit gefächertes Einzelhandelsangebot sowie eine attraktive Nutzungsmischung mit zentrenbedeutsamen Einrichtungen (Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, öffentliche Einrichtungen etc.) in einer dichten und kompakten Bebauungsstruktur auf. Gleichwohl weist die Innenstadt im Vergleich zu anderen Großstädten einen vergleichsweise geringen Anteil am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot auf, der auf ein quantitatives Attraktivitätsdefizit bzw. einen Bedeutungsverlust gegenüber anderen Standorten im Stadtgebiet hindeutet.

5.1.2 Angebotssituation im Stadtteil Häfen

Der Stadtteil Häfen umfasst die großen Hafengebiete nördlich und südlich der Weser. Teile dieser traditionell gewerblich und industriell geprägten Bereiche befinden sich durch den wirtschaftlichen Strukturwandel derzeit in der Umstrukturierung. Diesbezüglich wurde mit dem *Masterplan Überseestadt* bereits ein Rahmenprogramm zur Umgestaltung dieses 280 ha großen Areals erstellt. Während zum Erhebungszeitpunkt kaum Einzelseinrichtungen im Stadtteil Häfen zu verzeichnen waren, haben sich zwischenzeitlich mehrere Einzelhandelsbetriebe am Europahafen angesiedelt (u.a. ein Aldi-Markt, einige spezialisierte Möbelanbieter sowie kleinteilige Fachhandelsangebote). Die Attraktivität der Überseestadt als Einzelhandelsstandort wird derzeit auch durch zahlreiche weitere Ansiedlungsanfragen untermauert. Im Spannungsfeld zwischen Innenstadt, dem Sonderstandort Waterfront im benachbarten Stadtteil Gröpelingen sowie den Stadtteilzentren der Umgebung ist hier zukünftig eine zentrenverträgliche Einzelhandelsentwicklung anzustreben, die sich auch an den geplanten Entwicklungen (u.a. hinsichtlich der Zahl der Wohnnutzungen) im Stadtteil orientiert.

5.1.3 Übersicht Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Mitte



5.2 Angebotssituation im Stadtbezirk Süd

Der Stadtbezirk Süd umfasst die Stadtteile südlich der Weser. Dies sind Huchting im Süden des Stadtbezirks, Neustadt, Obervieland sowie Woltmershausen, Seehausen und Strom im Westen des Stadtbezirks.

Abbildung 5: Der Stadtbezirk Süd



5.2.1 Angebotssituation im Stadtteil Huchting

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Huchting

Der rund 29.550 Einwohner zählende Stadtteil Huchting liegt im südlichen Bremer Stadtgebiet südlich der Ochtum und grenzt an die Umlandkommunen Delmenhorst und Stuhr. Er besteht aus den Ortsteilen Kirchhuchting, Mittelhuchting, Sodenmatt und Grolland, die sehr unterschiedlich strukturierte Wohnsiedlungsbereiche aufweisen. Südlich der B 75, die den Stadtteil in Ost-West-Richtung durchquert, befindet sich das Einkaufszentrum Roland-Center, das sowohl Zentrum des Stadtteils, als auch einen attraktiven Angebotsstandort für Besucher aus der Region darstellt.

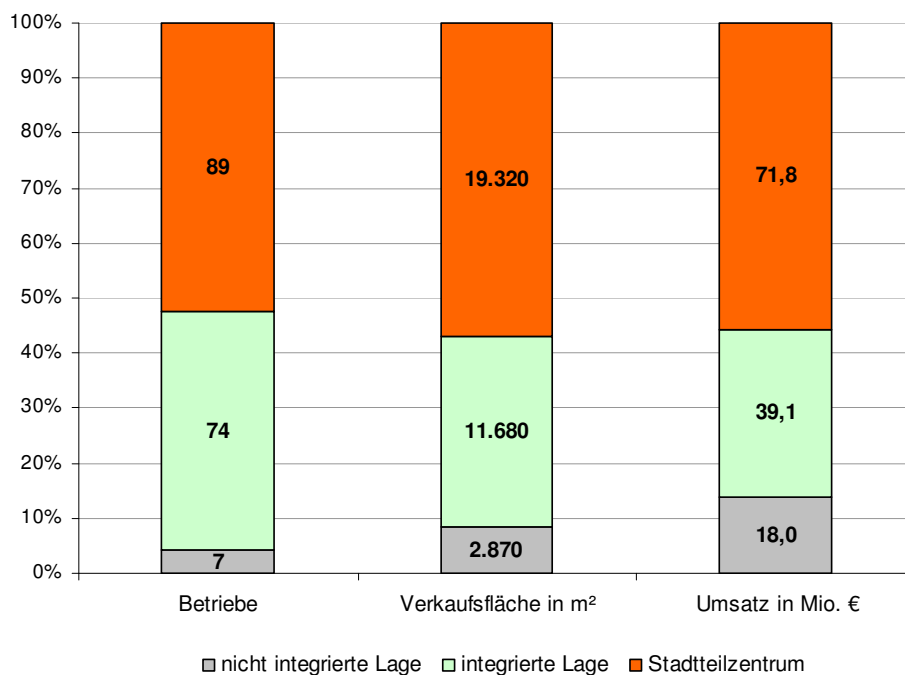
Tabelle 8: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Huchting

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	10.070	0,34	51,2	1,01
Kurzfristiger Bedarf	15.740	0,53	79,3	1,01
Mittelfristiger Bedarf	10.885	0,37	32,9	1,38
Langfristiger Bedarf	6.630	0,22	13,6	0,30
Gesamt	33.855	1,15	128,9	0,87

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Huchting umfasst rund 33.855 m² Verkaufsfläche, wobei Angebotsschwerpunkte im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich liegen. Mit rund 19.000 m² Verkaufsfläche entfällt mehr als die Hälfte des stadtteilspezifischen Angebots auf das Einkaufszentrum **Roland-Center**, das zusammen mit ergänzenden Nutzungen im angrenzenden Bereich an der Kirchhuchtinger Landstraße das Stadtteilzentrum des Stadtteils bildet. Ankermieter des zweigeschossigen Centers sind das SB-Warenhaus Real und das Kaufhaus P&C, die durch zahlreiche große und kleine Fachangebote innerhalb der Einkaufsmall ergänzt werden. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich weitere Fachmarktnutzungen. Mit der Gestaltung und Randbebauung der platzartigen Aufweitung an der Kirchhuchtinger Landstraße besteht eine städtebauliche Anbindung des Centers an die Kirchhuchtinger Landstraße, die auch für zahlreiche Veranstaltungen im Stadtteil dient. Auch eine gute Straßenbahnanbindung ist gegeben. Gleichwohl ist das Roland-Center vorwiegend auf den Autokunden ausgerichtet und besitzt eine hohe Ausstrahlungskraft auch in die südlich angrenzenden Kommunen in der Region. Dementsprechend ergeben sich gute Angebotsausstattungen und Zentralitäten im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.

Abbildung 6: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in Huchting



Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

Nahversorgungssituation im Stadtteil Huchting

Die Verkaufsflächenausstattung von 0,34 m² VKF/EW und Zentralitäten von rund 1,0 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zeigen bedarfsdeckende Angebotsausstattungen. Diese sind zum Großteil auf das SB-Warenhaus Real im Roland-Center zurückzuführen. Weitere nahversorgungsrelevante Lebensmittelanbieter sind ein kleiner Edeka-Markt an der Kirchhuchtinger Landstraße, Lidl an der Dovemoorstraße sowie zwei Plus-Märkte. Ein Lidl-Markt an der Huchtinger Heerstraße sowie Aldi und Inkoop befinden sich in städtebaulich nicht integrierter Lage an der Alte Heerstraße.

Insgesamt befindet sich ein erfreulich hoher Anteil des nahversorgungsrelevanten Angebots in zentralen bzw. integrierten Lagen. Leichte räumliche Versorgungsdefizite hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit eines Lebensmittelanbieters sind lediglich im Nordosten des Stadtteil, im Ortsteil Grolland auszumachen. Hier wirkt sich die Nähe zum SB-Warenhaus an der Duckwitzstraße im angrenzenden Stadtteil Neustadt aus, das einen großen Einzugsbereich im Bremer Süden bedient.

Fazit

Insgesamt sind im Stadtteil Huchting gute Angebotsausstattungen zu verzeichnen. Durch die Dominanz des auch regional bedeutsamen Roland-Centers ist eine hohe Konzentration des Angebots auf das Stadtteilzentrum zu konstatieren.

5.2.2 Angebotssituation im Stadtteil Neustadt

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Neustadt

Zum südlich der Weser liegenden Stadtteil Neustadt zählen die Ortsteile Alte Neustadt, Buntentor, Gartenstadt Süd, Hohentor, Huckelriede, Neuenland, Neustadt und Südervorstadt. Die Neustadt weist mit rund 42.800 Einwohnern die höchste Einwohnerzahl aller Bremer Stadtteile auf. Neben den zahlreichen, verdichteten Wohngebieten befinden sich im Stadtteil namhafte Großunternehmen u.a. der Nahrungs- und Genussmittelbranche sowie ein bedeutendes Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen (Krankenhaus, Bildungs- und Kultureinrichtungen). Gewerbliche und industrielle Nutzungen haben sich vor allem in den Randbereichen des Stadtteils angesiedelt. Auch der Bremer Flughafen ist hier zu finden.

Tabelle 9: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Neustadt

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	22.000	0,51	109,1	1,49
Kurzfristiger Bedarf	30.290	0,71	153,2	1,35
Mittelfristiger Bedarf	18.415	0,43	54,5	1,58
Langfristiger Bedarf	32.385	0,76	70,1	1,07
Gesamt	82.250	1,92	281,8	1,31

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

Mit insgesamt mehr als 82.000 m² Verkaufsfläche (1,92 m² pro Einwohner) und einer Gesamtzentralität von 1,31 herrscht im Stadtteil ein sehr hoher einzelhandelsrelevanter Ausstattungsgrad vor. Es ist ein umfangreiches Angebot in allen Bedarfsstufen vorhanden.

Das bedeutendste Zentrum des Stadtteils umfasst neben der Kernachse **Pappelstraße** sowie der abzweigenden Langemarckstraße noch verschiedene räumlich leicht abgesetzte Teilbereiche, u.a. in der Kornstraße und am Buntentorsteinweg. Das hier verortete Einzelhandelsangebot umfasst insgesamt 126 Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkaufsflächenangebot von jedoch lediglich rund 8.250 m². Damit liegt bei einer durchschnittlichen Betriebsgröße von 65 m² Verkaufsfläche eine sehr kleinteilige Angebotsstruktur am Standort vor. Zwar befinden sich mehr als ein Drittel aller Einzelhandelsbetriebe des Stadtteils im Stadtteilzentrum, jedoch vereinen diese ledig-

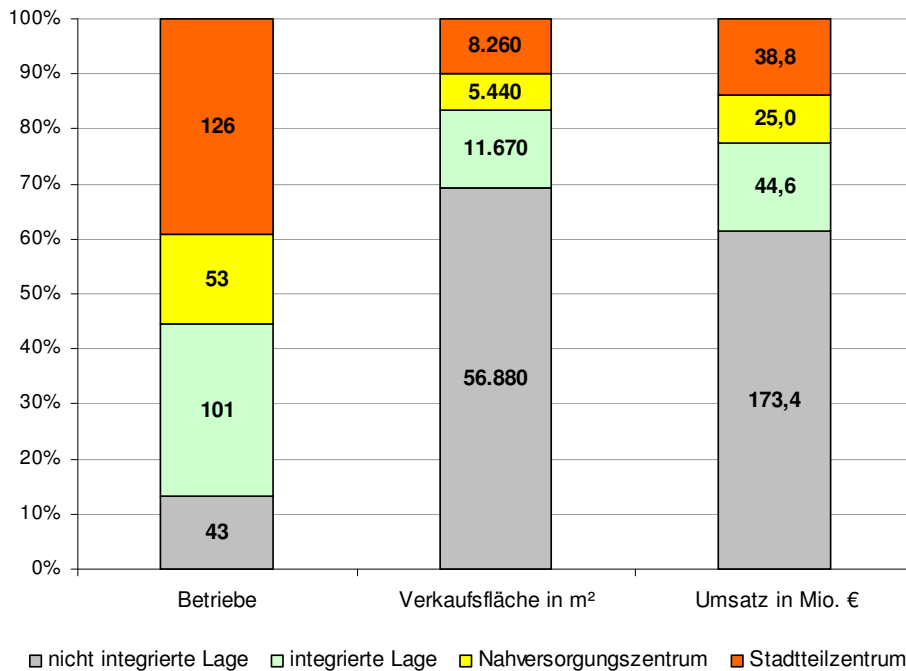
lich knapp 10 % des stadtteilspezifischen Verkaufsflächenangebots auf sich. Das liegt vor allem an der Tatsache, dass kaum größere Betriebe innerhalb der verdichteten Bau- und Nutzungsstrukturen vorhanden sind. Größte Anbieter sind ein Möbelanbieter in der Lahnstraße (800 m² Verkaufsfläche), ein Second-Hand-Laden (600 m²) sowie ein Supermarkt (530 m²) und ein Lebensmitteldiscounter (520 m²).

Das Einzelhandelsangebot weist einen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf, umfasst aber auch Angebote aller anderen Bedarfsgruppen. Wenngleich einige Sortimente in nur geringer Angebotstiefe vorhanden sind, kann so insgesamt dennoch ein breites Angebotsspektrum angeboten werden. Neben dem Einzelhandelsangebot befinden sich auch weitere zentrenbedeutsame Nutzungen innerhalb des Neustädter Zentrums. Dies sind neben zahlreichen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben vor allem auch öffentliche und kulturelle Einrichtungen (u.a. am Buntentorsteinweg).

Neben diesem stadtteilbedeutsamen Zentrum gibt es noch drei weitere räumliche Konzentrationen von Einzelhandelsangeboten zu funktional zusammenhängenden Standortbereichen in zentraler Lage:

- Am **Buntentorsteinweg**, nordwestlich an dem kulturell geprägten Ergänzungsbereich des Stadtteilzentrums angrenzend, bieten 26 kleinteilige Einzelhandelsbetriebe vorwiegend Sortimente des kurzfristigen Bedarfs auf einer Verkaufsfläche von rund 1.250 m² an.
- Im Ortsteil **Alte Neustadt** liegt im Bereich Westerstraße, Osterstraße und Friedrich-Ebert-Straße ebenfalls eine Ansammlung an Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Die 21 Einzelhandelsbetriebe bieten auf mehr als 3.000 m² Verkaufsfläche ebenfalls schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevante Hauptsortimente an. Magnetanbieter sind ein Rewe-Supermarkt sowie zwei Lebensmitteldiscounter. Dieses Kernangebot wird durch kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zu einem zentralen Grundversorgungsangebot für die Bevölkerung des Ortsteils ergänzt.
- Im Ortsteil Gartenstadt gruppieren sich in der **Gottfried-Menken-Straße** vereinzelte kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote um zwei kleinere Lebensmitteldiscounter, die hier Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete übernehmen.

Einen bedeutenden Einzelhandelsstandort außerhalb der zentralen Bereiche bildet der **Sonderstandort Duckwitzstraße** im westlichen Stadtteilgebiet an der Grenze zum Stadtteil Huchting. Zum Erhebungszeitpunkt befand sich an diesem autokundenorientierten Standort an der B 75 noch das deutschlandweit größte SB-Warenhaus der Fa. *Walmart* sowie einige ergänzende kleinteilige Konzessionäre und Fachmärkte im Umfeld. Dieser rund 29.000 m² umfassende Einzelhandelsstandort wird derzeit umstrukturiert. Ein Investor plant dort ein mallartiges Fachmarktzentrum mit einem deutlich verkleinerten SB-Warenhaus *Real*. Erweitert wird der Standort durch die Verlagerung des Bau- und Gartenfachmarkts Hornbach, der seinen Alt-Standort an der Neuenlander Straße aufgrund des Baus der A 281 verlassen wird. In diesem Zusammenhang ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Anbieters auf rund 19.000 m² vorgesehen.

Abbildung 7: Räumliche Verteilung des Angebots im Stadtteil Neustadt

Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006; Status-Quo beinhaltet noch das SB-Warenhaus Walmart

Nahversorgungssituation im Stadtteil Neustadt

Die hohe quantitative Ausstattung von 0,51 m² Verkaufsfläche pro Einwohner und einer Zentralität von 1,49 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist in erster Linie noch auf das zum Erhebungszeitpunkt noch bestehende SB-Warenhaus Walmart zurückzuführen. Inzwischen dürfte durch die deutliche Verkleinerung des Lebensmittelangebots die Verkaufsflächenausstattung auf etwa 0,42 m² pro Einwohner zurückgegangen sein, wobei jedoch noch immer eine überdurchschnittliche Zentralität von ca. 1,25 verbleibt, so dass weiterhin hohe quantitative Angebotsausstattungen zu verzeichnen sind.

Im näheren Umfeld des SB-Warenhaus-Standorts sind keine größeren Lebensmittelanbieter vorhanden und in den zentralen Bereichen findet man lediglich vergleichsweise kleine Betriebseinheiten zwischen 300 – 700 m² Verkaufsfläche. Aufgrund der dichten Bebauungsstrukturen in den Zentren befinden sich größere Anbieter in ergänzenden integrierten Lagen. Zu nennen sind hier der Standortverbund von Combi und Aldi an der Volkmannstraße, der Extra-Markt am Buntentortsteinweg sowie ein Lidl in der Kornstraße. Damit besteht in der Neustadt ein weitgehend flächendeckendes Nahversorgungsnetz mit fußläufig erreichbaren Lebensmittelanbietern. Problematisch erscheinen die geringen Betriebsgrößen (und Stellplatzzahlen) der frequenzerzeugenden Lebensmittelanbieter in den Zentren, die sich zunehmendem Wettbewerbsdruck stellen müssen, die für die Funktionsfähigkeit der zentralen Bereiche jedoch unverzichtbar sind.

Fazit

Das Stadtteilzentrum um die Pappelstraße weist eine hohe Konzentration kleinteiliger Fachbetriebe mit einer insgesamt guten Angebotsqualität auf. Nachteilig wirkt sich hier das Fehlen größerer Frequenzerzeuger aus. Ergänzende Nahversorgungszentren sowie Einzelanbieter in integrierter Lage sichern eine wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils.

5.2.3 Angebotssituation im Stadtteil Obervieland

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Obervieland

Der rund 35.600 Einwohner zählende Stadtteil Obervieland ist der östlichste der Bremer Stadtteile links der Weser. Die Ortsteile Arsten und Habenhausen weisen neben historisch gewachsenen dörflichen Strukturen vor allem Wohnsiedlungsbereiche mit Einfamilien- und Reihenhausbauung auf, während in Kattenesch und insbesondere Kattenturm Miet- bzw. Geschosswohnungsbau (u.a. Großwohnsiedlung Kattenturm) das Bild prägt. Entlang der stark frequentierten Verkehrsachsen im Stadtteil liegen mehrere großflächige Gewerbegebiete, worunter insbesondere das Gewerbegebiet Habenhausen mit dem sogenannten „Einkaufspark Habenhausen“ einen bedeutenden Einzelhandelsbesatz aufweist.

Tabelle 10: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Obervieland

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	17.440	0,49	88,8	1,45
Kurzfristiger Bedarf	22.675	0,64	117,1	1,24
Mittelfristiger Bedarf	12.715	0,36	43,0	1,50
Langfristiger Bedarf	43.720	1,23	135,6	2,49
Gesamt	80.920	2,27	301,6	1,68

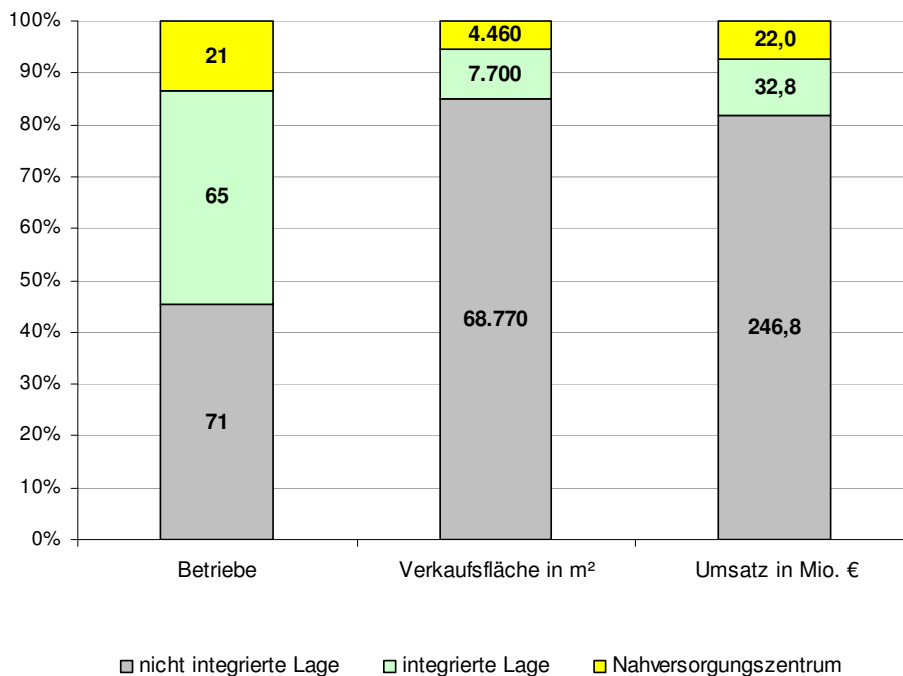
Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

Entsprechend sind im **Stadtteil Obervieland insgesamt** sehr hohe Angebotsausstattungen zu verzeichnen. Auf insgesamt fast 81.000 m² Verkaufsfläche wird ein Umsatz von mehr als 300 Mio. Euro erwirtschaftet. In der Relation zur Einwohnerzahl ergibt sich daraus eine einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 2,27 m² / Einwohner und ein Zentralitätswert von 1,68. Obgleich mehr als die Hälfte des Verkaufsflächenangebots auf Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe entfällt, weisen alle Bedarfsgruppen Zentralitäten von deutlich über 1 auf.

Mit rund 51.800 m² entfallen fast zwei Drittel des Verkaufsflächenangebots im Stadtteil auf den gewerblich geprägten, städtebaulich nicht integrierten **Einkaufsstandort Habenhausen**. Die zehn ansässigen großflächigen Betriebe vereinen mehr als 47.000 m² dieses Verkaufsflächenangebots auf sich. Größte Anbieter sind das SB-Warenhaus Real (10.300 m²), der Baumarkt Max Bahr (9.200 m²), der Teppichfachmarkt Tep&Tap (ca. 8.000 m²), der Möbelanbieter Poco (7.000 m²) sowie der Elektronikfachmarkt Saturn (3.300 m²). Obgleich ein großer Teil des Verkaufsflächenangebots am Standort Habenhausen auf üblicherweise nicht zentrenrelevante Angebote aus den Bereichen Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente entfällt, weist das Angebot auch deutliche Anteile an üblicherweise zentrenrelevanten Angeboten auf. In diesem Zusammenhang sind neben dem SB-Warenhaus und mehreren Fachmarktangeboten aus den Bereichen Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren und Unterhaltungselektronik vor allem auch das am Standort vorhandene Einkaufszentrum **Werder-Karree** zu nennen. In der Einkaufsmall werden fast ausschließlich Bedarfsgüter der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung/Wäsche und Spielwaren angeboten.

Einzig zentraler Bereich im Stadtteil ist das **Zentrum Kattenturm**. Die aufwändig modernisierte Einkaufspassage sowie ihr näheres Umfeld in der Großwohnsiedlung beherbergen 20 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 4.400 m², mehrere zentralörtliche Einrichtungen wie Ortsamt, Post, Polizei sowie kleinteilige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Das Angebot beschränkt sich angesichts der Konkurrenz zum Einkaufspark Habenhausen fast ausschließlich auf den Grundversorgungsbedarf. Größter Anbieter ist ein Rewe-Markt, der sich im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter jedoch leicht abgesetzt außerhalb der Passage an der Alfred-Faust-Straße befindet. Innerhalb der Mall dienen der Lebensmitteldiscounter Plus und ein spezialisierter Supermarkt als Magnetbetriebe für ergänzende kleinteilige Nutzungen. Trotz aufwändiger Sanierungsmaßnahmen in der jüngeren Vergangenheit sind in der Passage noch immer vergleichsweise viele leerstehende Ladenlokale zu verzeichnen, was nicht zuletzt auf die massive Konkurrenz zum Standort Habenhausen zurückzuführen ist.

Abbildung 8: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Obervieland



Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

Nahversorgungssituation im Stadtteil Obervieland

Mit 17.440 m² Verkaufsfläche und rund 89 Mio. Euro Umsatz in der Warengruppe Nahrungsmittel und Genussmittel ergeben sich hohe sortimentspezifische Angebotsausstattungen von 0,49 m² Verkaufsfläche pro Einwohner und eine Zentralität von 1,45. Knapp 45 % dieses Angebots entfallen jedoch auf die Anbieter am autokundenorientierten Sonderstandort Habenhausen, insbesondere auf das überörtlich ausstrahlende SB-Warenhaus Real. Aber auch andere Lebensmittelanbieter, wie zwei Lebensmitteldiscounter am Arsterdamm liegen in gewerblich geprägtem Umfeld, so dass insgesamt rund 60 % des Verkaufsflächenangebots in der Warengruppe Nahrungsmittel und Genussmittel an städtebaulich nicht integrierten Standorten verortet sind.

Dies ist aus Sicht der wohnortnahen Grundversorgung, bei der insbesondere auch die fußläufige Erreichbarkeit der Anbieter eine wichtige Rolle spielt, als ausgesprochen negativ zu bewerten. So existieren in den Ortsteilen Habenhausen, Arsten und Kattenesch mit Ausnahme einiger kleinteiliger Angebote (v.a. Betriebe des Lebensmittelhandwerks) keine Lebensmittelanbieter innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche. Positiv ist hingegen die Konzentration der nahversorgungsrelevanten Anbieter im Zentrum Kattenturm. Ein Verbrauchermarkt (Familia) an der Kattenturmer Heerstraße übernimmt Nahversorgungsfunktionen im westlichen Teil Kattenturms.

Fazit

Das quantitativ sehr umfangreiche Einzelhandelsangebot konzentriert sich in hohem Maße auf den regional bedeutsamen Sonderstandort Habenhausen. Da dies auch üblicherweise nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebotssegmente betrifft, existiert im Stadtteil lediglich ein zentraler Bereich, der jedoch vorwiegend Grundversorgungsfunktionen für die umliegenden Siedlungsbereiche übernimmt und der Funktion eines Stadtteilzentrums nicht gerecht werden kann. Ferner ist ein Defizit hinsichtlich der räumlichen Verteilung der größeren Lebensmittelmärkte festzustellen, die sich mit Ausnahme des Familia-Marktes (der derzeit zu einem Combi-Verbrauchermarkt umstrukturiert wird) sowie der Betriebe im Kattenturmer Zentrum ausschließlich an städtebaulich nicht integrierten Lagen außerhalb der Wohnsiedlungsbereiche befinden.

5.2.4 Angebotssituation im Stadtteil Seehausen

Der Stadtteil Seehausen liegt im Westen Bremens am Südufer der Weser und zählt rund 1.160 Einwohner, die überwiegend in den ehemaligen Dörfern Hasenbüren und Seehausen leben. Durch den Neustädter Hafen und die angrenzenden flächenintensiven Logistik- bzw. Güterverkehrsbereiche liegen die dörflichen Wohnsiedlungsbereiche in Seehausen sehr abgesetzt. Zur Zeit der Erhebung im Mai 2006 waren im Stadtteil Seehausen keine Einzelhandelseinrichtungen vorhanden.

5.2.5 Angebotssituation im Stadtteil Strom

Der Stadtteil Strom liegt im Südwesten Bremens und zählt lediglich rund 450 Einwohner. Die dörflichen Siedlungsgebiete erstrecken sich bandförmig entlang der Stromer Landstraße. Das Einzelhandelsangebot beschränkt sich auf einen Lebensmittelanbieter (40 m² VKF) in der Ludwig-Erhardt-Straße innerhalb des gewerblich geprägten Güterverkehrszentrums.

5.2.6 Angebotssituation im Stadtteil Woltmershausen

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Woltmershausen

Der rund 13.700 Einwohner zählende Stadtteil Woltmershausen grenzt westlich an den Stadtteil Neustadt und ist in hohem Maße geprägt durch die Lage an der Weser entlang des Hohentorhafens. Woltmershausen gilt traditionell als Arbeiterstadtteil, in dem sich die Bevölkerung stark mit dem Stadtteil identifiziert. Es dominiert eine Nutzungsmischung aus Hafen und Industrieanlagen in enger räumlicher Verflechtung mit Wohngebieten, Grün- und Wasserbereichen sowie Kleingartenanlagen in den Randbereichen.

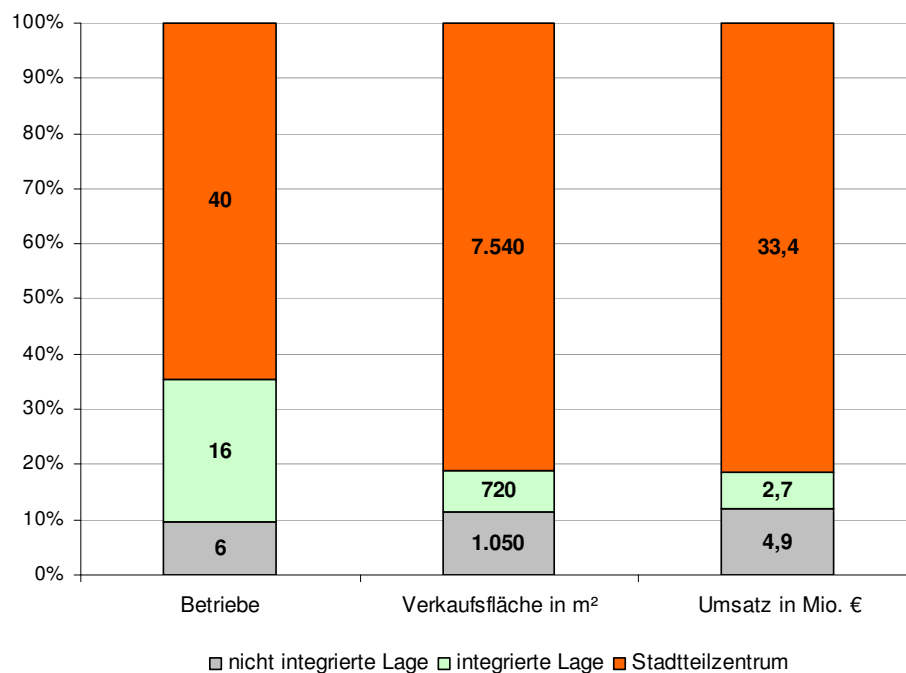
Tabelle 11: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Woltmershausen

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	4.750	0,35	25,4	1,08
Kurzfristiger Bedarf	6.045	0,44	32,2	0,89
Mittelfristiger Bedarf	195	0,01	0,5	0,04
Langfristiger Bedarf	2.625	0,19	5,9	0,28
Gesamt	9.305	0,68	41,0	0,60

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

Das insgesamt rund 9.300 m² Verkaufsfläche umfassende Einzelhandelsangebot beschränkt sich überwiegend auf den Grundversorgungsbedarf der im Stadtteil lebenden Bevölkerung. Adäquate Angebotsausstattungen ergeben sich daher im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe. Zwar liegt die Zentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich unter 1, in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel jedoch bei 1,08. Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe werden in nur sehr geringem Umfang angeboten.

Abbildung 9: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Woltmershausen



Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

Das **Zentrum** des Stadtteils erstreckt sich – parallel zur Weser – bandförmig entlang der **Woltmershauser Straße**. Die 40 vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe liegen in unterschiedlicher Dichte in den Erdgeschossen der heterogenen straßenbegleitenden Bebauung. Das Verkaufsflächenangebot im Zentrum umfasst etwa 7.500 m² und somit mehr als 80 % der stadtteilspezifischen Verkaufsfläche. Hauptanbieter sind ein Extra-Supermarkt und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter an der abzweigenden Dötlinger Stra-

ße sowie ein Lebensmitteldiscounter im nordwestlichen Bereich der linear ausgeprägten Achse.

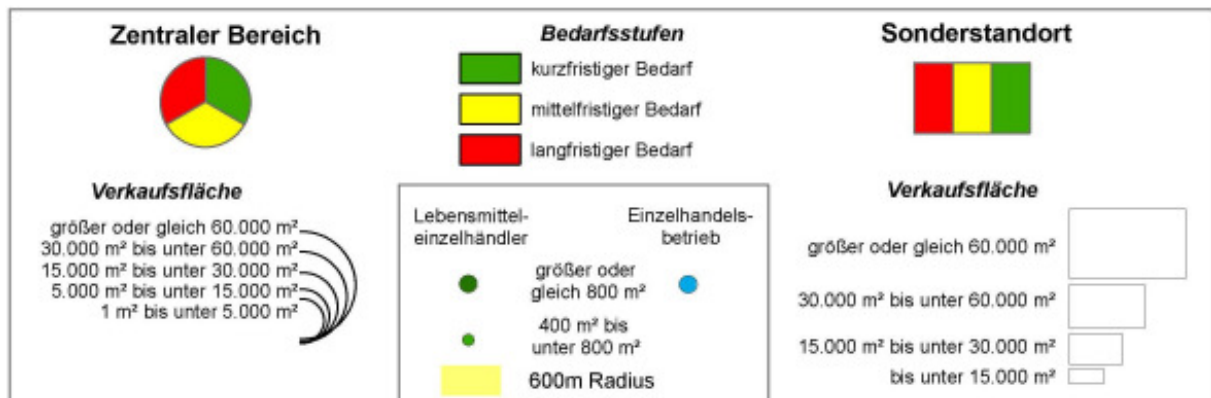
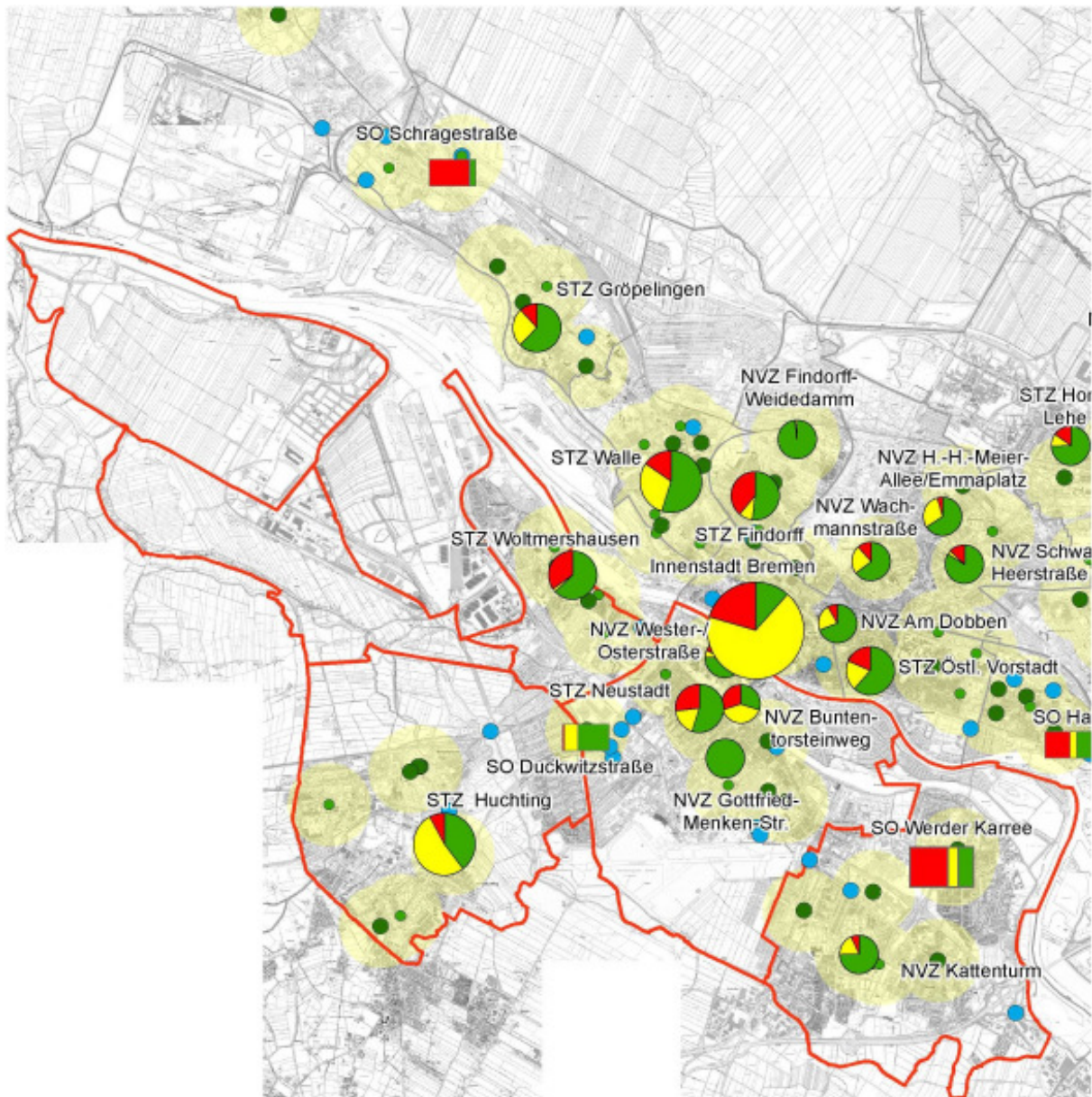
Nahversorgungssituation im Stadtteil Woltmershausen

Das vorhandene Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Woltmershausen weist aus quantitativer Sicht gute Ausstattungsgrade auf. Mit der bestehenden Betriebsformenmischung wird ein umfangreiches Grundversorgungsangebot gewährleistet, wobei erfreulicherweise eine hohe Konzentration auf das Zentrum zu verzeichnen ist, in dem die vorhandenen Nutzungen von Synergieeffekten untereinander profitieren. Einzig bedeutender Anbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage ist ein Supermarkt an der Hermann-Ritter-Straße, ansonsten sind außerhalb des Zentrums überwiegend kleinteilige Betriebe wie beispielsweise Bäckereien zu finden. Durch die räumliche Ausdehnung des Stadtteilzentrums und die ausgewogene Verteilung der Lebensmittelmärkte innerhalb der Einzelhandelslagen ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet.

Fazit

Woltmershausen weist ein funktionsfähiges Zentrum mit gut strukturiertem Grundversorgungsangebot für die Bevölkerung des Stadtteils auf. Durch die bandförmige Ausdehnung bestehen jedoch zum Teil geringe Nutzungsdichten. Entwicklungspotenziale deuten sich im ergänzenden mittel- und langfristigen Bedarf an.

5.2.7 Übersicht Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Süd



5.3 Angebotssituation im Stadtbezirk Ost

Der Stadtbezirk Ost umfasst das Stadtgebiet östlich der Stadtmitte und nordöstlich der Weser.

Abbildung 10: Der Stadtbezirk Ost



5.3.1 Angebotssituation im Stadtteil Borgfeld

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Borgfeld

Der dörflich strukturierte Stadtteil Borgfeld liegt im Norden des Stadtbezirks Ost und zählt rund 7.400 Einwohner. Durch die attraktive naturräumliche Lage an der Wümme ist Borgfeld ein beliebter Wohnstandort, was in einer regen Wohnungsbautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit zu erkennen war.

Tabelle 12: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Borgfeld

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	2.270	0,31	11,1	0,87
Kurzfristiger Bedarf	2.705	0,37	15,2	0,77
Mittelfristiger Bedarf	480	0,06	1,1	0,19
Langfristiger Bedarf	4.130	0,56	8,8	0,77
Gesamt	7.435	1,01	25,4	0,68

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

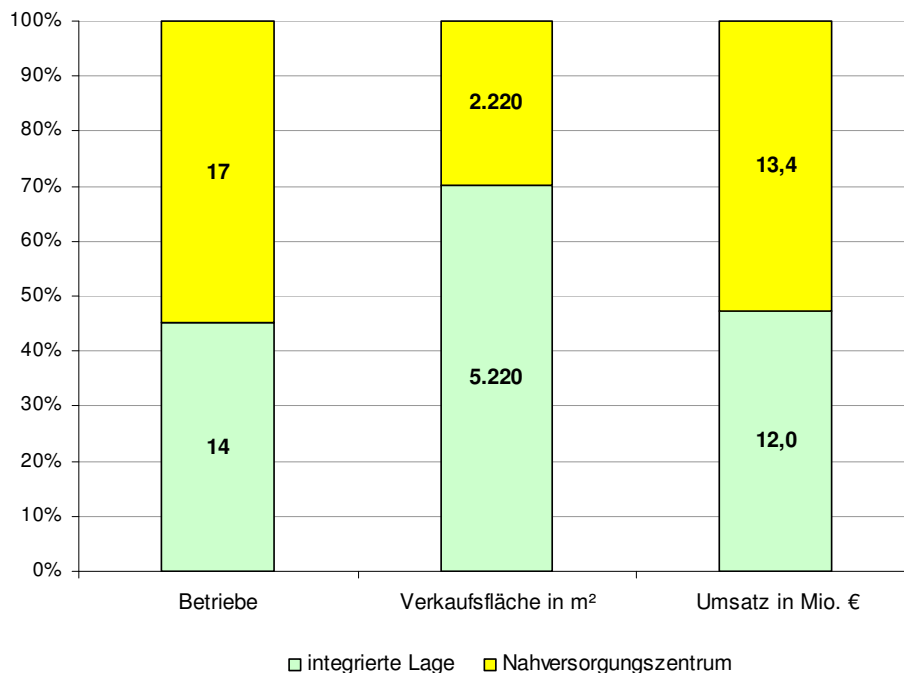
Das **Einzelhandelsangebot im Stadtteil** beläuft sich auf ca. 7.500 m² Verkaufsfläche bzw. rund 1 m² pro Einwohner. Zwar entfällt davon ein Großteil auf die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe, dies ist jedoch auf einen einzelnen Baumarkt zurückzuführen. Der Großteil der Anbieter im Stadtteil Borgfeld weist Angebotsschwerpunkte im kurzfristigen Bedarfsbereich auf. Sowohl die Gesamtzentralität (0,68) als auch die Zentralitätswerte in den einzelnen Bedarfsstu-

fen liegen unter 1, d.h. es sind per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Dennoch liegt in Borgfeld eine vergleichsweise gute Angebotsausstattung vor, da eine qualitative Betrachtung der Angebotsstruktur ein attraktives Grundversorgungsangebot mit einer guten Sortiments- und Betriebsformenmischung zeigt. Größte Anbieter und Magnetbetriebe sind ein Rewe-Supermarkt (rd. 1.200 m² Verkaufsfläche) und ein Plus-Lebensmitteldiscounter (rd. 750 m²) sowie der Baumarkt (3.750 m²) an der Borgfelder Heerstraße.

Mehr als die Hälfte der Anbieter liegt innerhalb des **zentralen Bereichs im Stadtteil**, der sich auf den Dorfkern um den Kreuzungsbereich Borgfelder Heerstraße / Borgfelder Landstraße erstreckt. Das dortige Angebot umfasst rund 2.200 m² Verkaufsfläche und weist einen Angebotschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf. Wichtigster Anbieter ist der Rewe-Supermarkt mit einem angrenzenden Getränkemarkt. Neben seiner Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils dient dieser auch als ein wichtiger Frequenzerzeuger innerhalb des Borgfelder Zentrums, von dem das umliegende kleinteilige und insgesamt sehr hochwertige Grundversorgungsangebot in hohem Maße profitiert.

Der Viohl Baumarkt und der Plus-Markt liegen südlich des Borgfelder Zentrums an der Borgfelder Heerstraße.

Abbildung 11: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Borgfeld



Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

Nahversorgungssituation im Stadtteil Borgfeld

Die Verkaufsflächenausstattung von 0,31 und die Zentralität von 0,87 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zeigen leicht unterdurchschnittliche Ausstattungsgrade, die jedoch nur auf einen geringen Entwicklungsspielraum hindeuten. Das vorhandene Angebot liegt im qualitativ hochwertigen Bereich und auch die Angebotsmischung aus Vollsortimenter im Zentrum und ergänzendem Standort des Lebensmitteldiscounters an der Borgfelder Heerstraße zeigt – gemessen an der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl – eine gutes Angebotspektrum.

Lediglich der östliche Siedlungsbereich des Stadtteils liegt nicht innerhalb eines 600 m – Radius der fußläufigen Erreichbarkeit eines größeren Lebensmittelanbieters. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung ist diesbezüglich jedoch auch kein ausreichendes Ansiedlungspotenzial vorhanden.

Fazit

Borgfeld verfügt insgesamt über ein attraktives Grundversorgungsangebot mit einer guten Sortiments- und Betriebsformenmischung und einer erfreulichen Konzentration des Angebots im dörflich strukturierten Borgfelder Zentrum. Die quantitativen Ausstattungsgrade deuten leichte Entwicklungsspielräume an, die in erster Linie jedoch Erweiterungspotenziale für bestehende Anbieter oder kleinteilige Ergänzungen im Zentrum beinhalten. Angebotsstruktur und Umfang entsprechen einem kleinen, aber gut sortierten Nahversorgungszentrum.

5.3.2 Angebotssituation im Stadtteil Hemelingen

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Hemelingen

Der Stadtteil Hemelingen liegt im Südosten des Bremer Stadtgebiets östlich der Weser und zählt rund 41.900 Einwohner. Zum Stadtteil gehören die Ortsteile Arbergen, Hastedt, Hemelingen, Mahndorf und Sebaldsbrück. Durch die hohe Bedeutung Hemelings als Industriestandort (u.a. Daimler-Chrysler, Coca-Cola etc.) gab es in der Vergangenheit immer Problemstellungen durch verkehrliche Belastungen, die auch historisch gewachsene Geschäftsstraßen betrafen. Im Jahr 1997 wurde daher das städtebauliche Sanierungsgebiet „Hemelingen“ festgelegt und seither insbesondere im Bereich der Hemelinger Bahnhofstraße Sanierungsmittel bereitgestellt.

Tabelle 13: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Hemelingen

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	22.110	0,53	111,7	1,55
Kurzfristiger Bedarf	31.360	0,75	149,0	1,34
Mittelfristiger Bedarf	12.975	0,31	38,0	1,12
Langfristiger Bedarf	38.925	0,93	90,9	1,42
Gesamt	85.920	2,05	286,4	1,36

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

Mit fast 250 Einzelhandelsbetrieben auf insgesamt rund 86.000 m² Verkaufsfläche ergibt sich im Stadtteil eine hohe Angebotsausstattung von 2,05 m² Verkaufsfläche pro Einwohner. Die Gesamtzentralität liegt mit 1,36 über dem Bremer Durchschnitt, wobei sich in allen Bedarfsbereichen Zentralitäten von über 1 zeigen.

Der Stadtteil Hemelingen verfügt über mehrere, sehr unterschiedlich strukturierte Einzelhandelschwerpunkte. Das größte Verkaufsflächenangebot im Stadtteil konzentriert sich im Ortsteil Hastedt, im nördlich an den Hemelinger Hafen angrenzenden Gewerbegebiet an der **Pfalzburger Straße**. Dieser Einzelhandelsstandort zählt insgesamt mehr als 22.000 m² Verkaufsfläche, wovon jeweils rund die Hälfte auf das Einkaufszentrum **Hansa-Carré** sowie die umliegenden Fachmarktangebote entfällt. Innerhalb des Hansa-Carrés fungieren der Verbrauchermarkt

E-Center (4.500 m² Verkaufsfläche) und der Elektrofachmarkt Medi Max (2.000 m²) als großflächige Magnetbetriebe²⁵, die durch Fachmärkte und kleinteilige Fachangebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ergänzt werden. Die überwiegend großflächigen Fachmarktangebote außerhalb des Hansa-Carrés weisen hingegen einen Angebotsschwerpunkt in den Bereichen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente sowie ferner Schreibwaren/Bürobedarf (Staples) und Elektronik (Atelco) auf.

Einen weiteren Sonderstandort des Einzelhandels bildet der SB-Warenhausstandort an der Vahrer Straße. Sonstige großflächige Einzelhandelsangebote in städtebaulich nicht integrierter Lage findet man mit dem Marktkauf Bau- und Hobbyfachmarkt und dem Baumarkt Max Bahr an der Stresemannstraße sowie dem Sonderpostenmarkt an der Seebaldsbrücker Heerstraße. Mit fast 59.000 m² Verkaufsfläche sind insgesamt **mehr als zwei Drittel des Verkaufsflächenangebots** im Stadtteil Hemelingen **in städtebaulich nicht integrierter Lage** verortet.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund dieser Konkurrenzsituation im Stadtteil besteht in Hemelingen heute kein klassisches Stadtteilzentrum. Bedeutendster Angebotsschwerpunkt in zentraler Lage ist die **Hemelinger Bahnhofstraße**, die in der jüngeren Vergangenheit im Rahmen ortsteilweiter Sanierungsmaßnahmen aufwändig saniert worden ist. Das hier vorhandene Angebot umfasst jedoch derzeit nur 13 Betriebe mit rund 1.500 m² Verkaufsfläche, was weniger als 2 % der stadtteilspezifischen Verkaufsfläche ausmacht. Dabei handelt es sich mit Ausnahme eines Schlecker-Drogeriemarkts und eines Mobilfunkunternehmens fast durchweg um kleinteilige, individuelle Fachgeschäfte, jedoch ist das Fehlen eines frequenzerzeugenden Lebensmittelanbieters zu konstatieren.²⁶

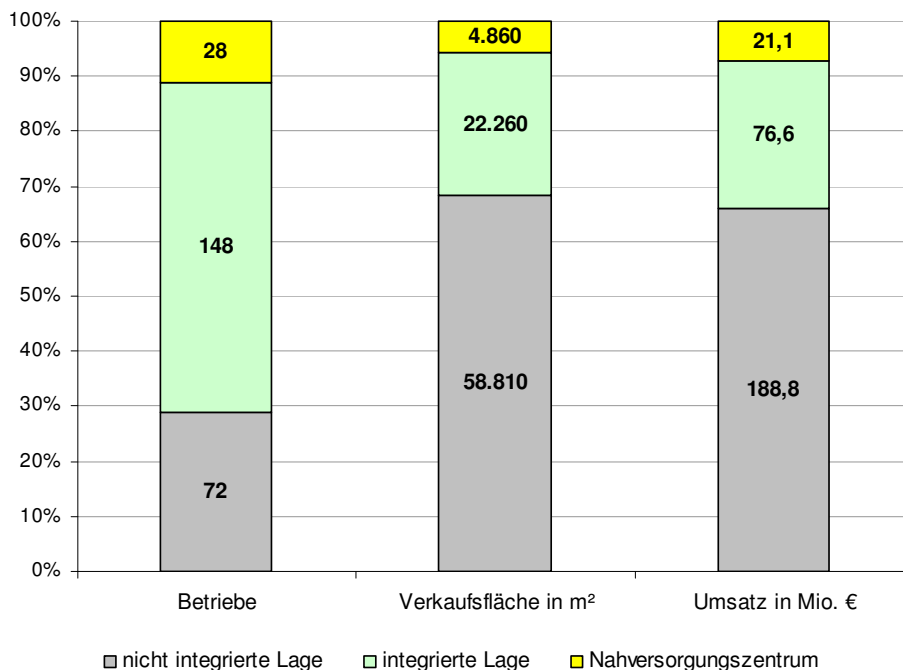
Größere Lebensmittelanbieter (Extra, Aldi) mit kleinteiligem Ergänzungsangebot (Schlecker, Bäckerei, Apotheke etc.) befinden sich in einem Nebenzentrum im Kreuzungsbereich **Schlenkstraße / Hannoversche Straße**. Das rund 3.300 m² Verkaufsfläche umfassende Angebotsspektrum beinhaltet hier fast ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente.²⁷

²⁵ Zwischenzeitlich hat der Betrieb Medi-Max seinen Standort im Hansa Carree aufgegeben (derzeit Leerstand) und das E-Center ist durch den Betrieb Aktiv-Discount abgelöst worden.

²⁶ Zwischenzeitlich ist am Hemelinger Marktplatz (Teilgrundstück der Silberwarenfabrik Wilkens) erfreulicherweise eine Neuansiedlung von Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt und ergänzenden Fachangeboten und Dienstleistungsbetrieben realisiert worden.

²⁷ Zwischenzeitlich ist dieses Angebot durch einen weiteren Lebensmitteldiscounter sowie Dienstleistungsbetriebe ergänzt worden.

Abbildung 12: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Hemelingen



Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

Nahversorgungssituation im Stadtteil Hemelingen

Mit einem Verkaufsflächenangebot von mehr als 22.000 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel besteht in Hemelingen ein hoher Ausstattungsgrad von 0,53 m² Verkaufsfläche pro Einwohner bei einer Zentralität von über 1,5. Dies ist jedoch in erster Linie auf die umfangreichen Angebote an den autokundenorientierten Sonderstandorten in städtebaulich nicht integrierter Lage zurückzuführen.

Im zentralen Bereich an der **Hemelinger Bahnhofstraße** ist hingegen – mit Ausnahme von Betrieben des Lebensmittelhandwerks – kein Lebensmittelanbieter vorhanden. Der Aldi-Markt an der Sebaldsbrücker Heerstraße ist von der Hemelinger Bahnhofstraße durch eine Bahnunterführung zu erreichen, lässt sich aber aufgrund der Barrierewirkung der Bahnlinie nicht dem Zentrum zuordnen.

Die wohnortnahe Grundversorgung im **Ortsteil Hemelingen** wird durch das weiter südlich liegende Nahversorgungszentrum an der Hannoverschen Straße / Schlegelstraße gewährleistet, das durch seine zentrale Lage innerhalb der Wohnsiedlungsbereich gut erreichbar ist.

Im **Ortsteil Hastadt** ist die quantitative Nahversorgungssituation als sehr gut zu bezeichnen. Neben dem Angebot am Sonderstandort Pfalzburger Straße sichern zwei Lebensmitteldiscounter an der Hastedter Heerstraße sowie ein Extra-Verbrauchermarkt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung, so dass trotz des autokundenorientierten Standorts des SB-Warenhauses kein räumliches Angebotsdefizit besteht.

Im **Ortsteil Arbergen** bilden ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter sowie einige ergänzende, überwiegend kleinteilige Betriebe einen Standortverbund am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils an der Arberger Heerstraße. Der Standort übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für den Ortsteil, weist aber sowohl hinsichtlich der Lage an einer Hauptver-

kehrachse im Siedlungsrandbereich als auch von seinem städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbild nicht die Qualität eines zentralen Bereiches auf.

Weiter östlich im **Ortsteil Mahndorf** liegen mehrere kleinteilige Betriebe in aufgelockertem Einzelhandelsbesatz entlang der Mahndorfer Heerstraße. Mit einem Spar-Markt ist zugleich ein wichtiger Lebensmittelvollsortimenter vorhanden. Die Dichte und Kontinuität des Einzelhandelsbesatzes an der Durchgangsstraße des Ortsteils ist jedoch vergleichsweise gering, so dass auch hier derzeit nicht die Ausprägung eines Zentrums gegeben ist. Dennoch übernimmt der hier ansässige Einzelhandel wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Ortsteils.

Fazit

Vor allem in quantitativer Hinsicht wird das Einzelhandelsangebot in Hemelingen durch die autokundenorientierten Sonderstandorte dominiert. Der nahegelegene zentrale Bereich in der Hemelinger Bahnhofstraße weist somit trotz intensiver städtebaulicher Maßnahmen strukturelle Probleme hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes auf und wird derzeit nicht der Funktion eines Stadtteilzentrums gerecht.

Soll der Standort diese Versorgungsfunktion zukünftig wieder übernehmen können, ist eine Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes, insbesondere mit frequenzerzeugenden Magnetbetrieben ebenso erforderlich, wie eine zentrenverträgliche Weiterentwicklung bzw. Umgestaltung der Sonderstandorte und sonstiger Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentren.

Die Nahversorgungssituation ist trotz der Konkurrenzsituation zu den nicht integrierten Sonderstandorten insgesamt als gut zu bezeichnen, da eine ansonsten sehr ausgewogene räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter zu beobachten ist.

5.3.3 Angebotssituation im Stadtteil Horn-Lehe

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Horn-Lehe

Der rund 24.000 Einwohner zählende Stadtteil Horn-Lehe liegt im Nordosten Bremens und umfasst die Ortsteile Horn, Lehe und Lehesterdeich. Die Wohnsiedlungsbereiche konzentrieren sich im Süden und Osten des Stadtteils, nach Nordwesten grenzen die Bremer Universität und der Technologiepark sowie der naturräumliche Bereich des Hollerlandes an.

Tabelle 14: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Horn-Lehe

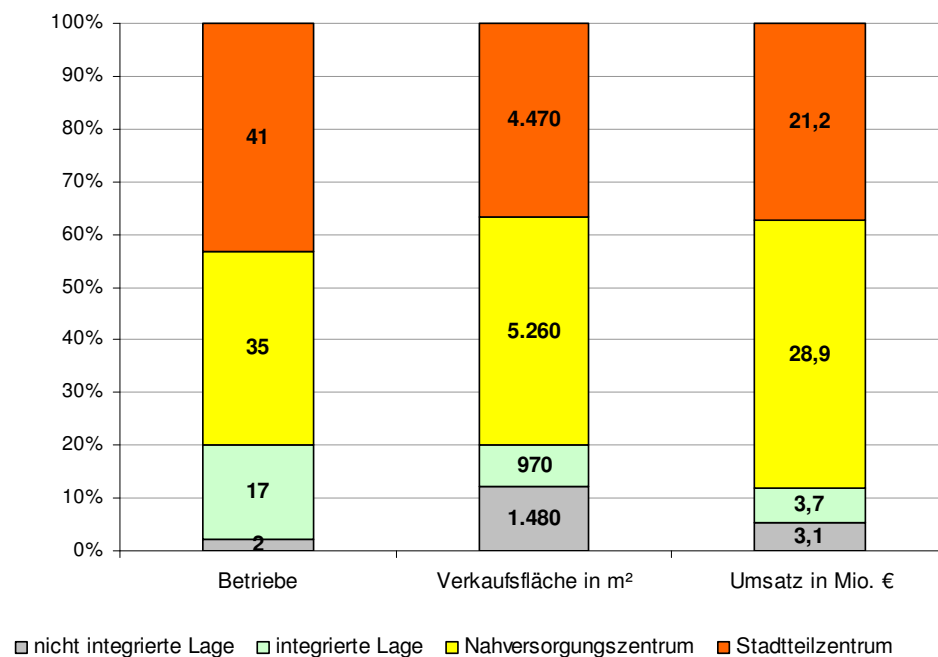
Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	6.070	0,25	30,6	0,74
Kurzfristiger Bedarf	8.200	0,34	46,0	0,72
Mittelfristiger Bedarf	890	0,04	2,5	0,13
Langfristiger Bedarf	2.650	0,11	6,6	0,18
Gesamt	12.160	0,50	56,9	0,47

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

Mit knapp über 12.000 m² Verkaufsfläche und einem Einzelhandelsumsatz von rund 57 Mio. Euro ergibt sich in Horn-Lehe eine vergleichsweise geringe Angebotsausstattungen von nur 0,5 m² Verkaufsfläche pro Einwohner und eine Gesamtzentralität von 0,47. Der Großteil der Verkaufsfläche (rd. 8.200 m²) entfällt auf Angebote der kurzfristigen Bedarfsstufe, aber auch hier liegt die Zentralität bei nur 0,72. In den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sind nur geringe Verkaufsflächenangebote vorhanden.

Größte Anbieter in Horn-Lehe sind der Verbrauchermarkt Lestra (2.500 m² Verkaufsfläche) südlich der Bahnlinie an der Grenze der Ortsteile Horn und Lehe, ein Extra-Markt und der Lebensmitteldiscounter Lidl in der Leher Heerstraße sowie ein Fliesenfachmarkt im Siedlungsrandbereich. Über 85 % der Betriebe im Stadtteil weisen jedoch weniger als 100 m² Verkaufsfläche auf.

Abbildung 13: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Horn-Lehe



Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

Ausgesprochen positiv ist das Einzelhandelsangebot in Horn-Lehe jedoch hinsichtlich der räumlichen Zuordnung zu zentralen Bereichen bzw. Wohnsiedlungsbereichen zu beurteilen. Fast 80% des Angebots liegt in integrierten bzw. zentralen Lagen im Stadtteil.

Das bedeutendste **Zentrum des Stadtteils** erstreckt sich vom Bereich um den Leestra-Markt gegenüber der Horner Kirche entlang der Leher Heerstraße bis zur Horner Mühle südlich des Telekom-Geländes an der A 27. Mehr als die Hälfte des hier vorhandenen Verkaufsflächenangebots von knapp 4.500 m² entfällt auf den Verbrauchermarkt Leestra, der wichtige Versorgungsfunktionen im Stadtteil übernimmt und einen räumlichen Angebotsschwerpunkt im Stadtteil markiert. Die übrigen 40 Einzelhandelsbetriebe des Zentrum sind fast ausnahmslos kleinteilige Fachgeschäfte, die sich in z.T. sehr geringer Dichte straßenbegleitend entlang der Leher Heerstraße erstrecken. Zwar liegt ein Angebotsschwerpunkt im Grundversorgungsbedarf, jedoch befinden sich auch mehrere qualitativ hochwertige Fachgeschäfte der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe innerhalb des Einzelhandelsbesatzes des Horn-Leher Zentrums.

Im weiteren Verlauf der Leher Heerstraße in Richtung Osten gruppieren sich auf Höhe der Autobahnunterführung an der **Wilhelm-Röntgen-Straße** mehrere Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Magnetbetriebe sind ein Supermarkt (Extra) und ein Lebensmittel-discounter (Lidl) die durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter ergänzt werden und ein vergleichsweise breites nahversorgungsrelevantes Angebotsspektrum abbilden.

Schwerpunktmäßig den Grundversorgungsbedarf decken auch die Anbieter im Bereich der **Edisonstraße**, weiter nördlich im Ortsteil Lehesterdeich. Dort gruppieren sich 15 Betriebe, wobei ein Penny-Markt und ein Drogeriefachdiscounter das Hauptangebot stellen.

Nahversorgungssituation im Stadtteil Horn-Lehe

Durch das Angebot im Zentrum des Stadtteils sowie die ergänzenden zentralen Nahversorgungsbereiche an der Edisonstraße und Wilhelm-Röntgen-Straße wird ein Großteil des Grundversorgungsbedarfs des Stadtteils gedeckt. Durch die Konzentration der Anbieter an diesen zentralen Standorten herrscht eine gute Angebotsmischung aus unterschiedlichen Betriebsformen und –größen vor, die ein breites Angebotsspektrum aufweisen. Aus quantitativer Sicht sind mit einer Zentralität von 0,74 und einer einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung von 0,25 m² / Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel leichte Entwicklungsspielräume erkennbar. Die Erreichbarkeit und räumliche Verteilung der Anbieter zeigt ein weitgehend ausgewogenes Bild.

Fazit

Insgesamt zeigt sich im Stadtteil Horn-Lehe ein vor allem in qualitativer Hinsicht gut strukturiertes Angebot, das sich erfreulicherweise in hohem Maße auf zentrale Bereiche im Stadtteil konzentriert. Aus quantitativer Sicht sind leichte Entwicklungsspielräume erkennbar.

5.3.4 Angebotssituation im Stadtteil Oberneuland

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Oberneuland

Oberneuland liegt im Osten des Bremer Stadtgebiets in attraktiver naturräumlicher Umgebung. Mit rd. 12.600 Einwohnern ist der dörflich strukturierte Stadtteil vergleichsweise dünn besiedelt und gilt auch historisch als gut situierter, gehobener Wohnstandort. Nicht zuletzt aufgrund der attraktiven Grüengebiete ist der Stadtteil nach wie vor ein beliebter Wohnstandort, in dem in der jüngeren Vergangenheit eine rege Wohnungsbautätigkeit zu beobachten war.

Tabelle 15: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Oberneuland

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	2.920	0,23	15,9	0,74
Kurzfristiger Bedarf	3.640	0,29	20,3	0,61
Mittelfristiger Bedarf	1.170	0,09	3,5	0,35
Langfristiger Bedarf	275	0,02	0,9	0,05
Gesamt	5.250	0,42	25,7	0,41

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

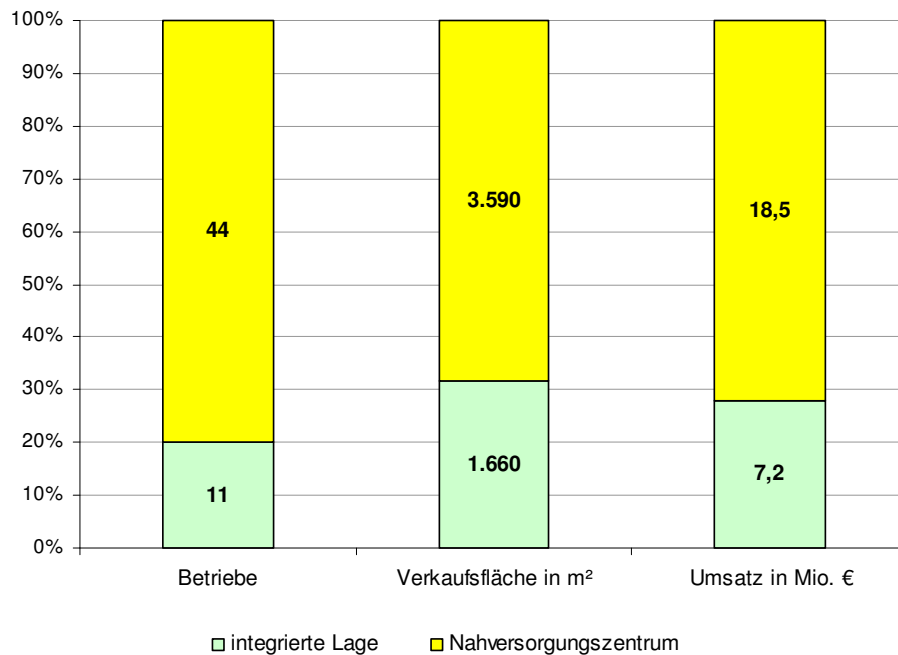
Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl und -dichte ist ein vergleichsweise geringes Einzelhandelsangebot von lediglich rund 5.250 m² Verkaufsfläche im Stadtteil vorhanden. Damit liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung insgesamt bei nur 0,42 und die Zentralität bei 0,41. Das vorhandene Angebot konzentriert sich schwerpunktmäßig auf den kurzfristigen Bedarfsbereich.

Ein räumlicher Angebotsschwerpunkt liegt in der Ortsmitte und erstreckt sich vom Bahnübergang an der **Mühlenfeldstraße** bis zum Kreuzungsbereich zur Rockwinkeler Heerstraße. Die hier ansässigen 20 Einzelhandelsbetriebe weisen ein Verkaufsflächenangebot von rund 1.150 m² auf. Neben einem Spar-Markt findet sich fast ausschließlich aufgelockerter kleinteiliger Besatz mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie ferner Wohneinrichtungs- und Gartenbedarf. Mit der Kirche und Gemeindehaus, Schule, Ortsamt, Kindergarten sowie einzelnen Dienstleistungs- bzw. Gastronomiebetrieben liegt eine Nutzungsmischung des Einzelhandels mit zentrenprägenden Einrichtungen vor.

Eine weitere Agglomeration von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben befindet sich im Westen des Stadtteils im Kreuzungsbereich **Oberneulander Heerstraße / Rockwinkeler Straße / Apfelallee**. Dort bieten 24 Einzelhandelsbetriebe auf fast 2.500 m² Verkaufsfläche vorwiegend Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe (Aldi, Comet, Schlecker, Apotheke, Fleischer, etc.) sowie einzelne Ergänzungsangebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (z.B. Bekleidung, Uhren/Schmuck) an.

Außerhalb dieser zentralen Nahversorgungsbereiche dient ein Aldi-Markt an der Schevemoorer Landstraße südlich der Autobahnlinie A 27 im Süden des Stadtteils der wohnortnahen Grundversorgung. Dieser Standort liegt jedoch deutlich abgesetzt vom Großteil der Wohnsiedlungsbereiche Oberneulands und ist eher auf den Norden des Stadtteils Osterholz ausgerichtet.

Abbildung 14: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Oberneuland



Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

Nahversorgungssituation im Stadtteil Oberneuland

Das sortimentspezifische Einzelhandelsangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist im Stadtteil Oberneuland eine der stadtweit geringsten quantitativen Angebotsausstattungen von 0,23 m² Verkaufsfläche pro Einwohner sowie eine Zentralität von 0,74 auf. Das Angebot ist überwiegend kleinteilig strukturiert und auch die Magnetbetriebe weisen vergleichsweise geringe Verkaufsflächengrößen von 400 – 700 m² auf. Die Angebotsqualität ist hingegen sehr gut.

Mit der bestehenden Konzentration auf zwei zentrale Standorte im Westen und Osten des Stadtteils ist eine gute räumliche Verteilung des Nahversorgungsangebots gegeben, wenngleich große Teile der Wohnsiedlungsbereiche nicht in fußläufiger Entfernung zu einem größeren Lebensmittelanbieter liegen. Diese geringe Siedlungsdichte erschwert die Entwicklung einer flächendeckenden Nahversorgung.

Fazit

Insgesamt zeigt sich ein qualitativ hochwertiges und gut strukturiertes Angebot, das jedoch deutliche Lücken hinsichtlich der quantitativen Ausstattung offenbart. Dementsprechend ist hier ein gewisser Entwicklungsspielraum erkennbar, wobei eine zentrenverträgliche Ansiedlung weiterer Einzelhandelsangebote durch die geringe Siedlungsdichte und die kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstruktur in den zentralen Bereichen erschwert wird.

5.3.5 Angebotssituation im Stadtteil Osterholz

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Osterholz

Der Stadtteil Osterholz liegt im Osten des Bremer Stadtgebiets und zählt ca. 38.200 Einwohner. Er umfasst die Ortsteile Blockdiek, Ellenerbrok-Schevemoor, Ellener Feld, Osterholz und Tenerver.

Tabelle 16: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Osterholz

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	17.870	0,47	86,4	1,32
Kurzfristiger Bedarf	27.310	0,71	133,8	1,32
Mittelfristiger Bedarf	31.545	0,83	106,7	3,46
Langfristiger Bedarf	57.095	1,49	146,4	2,51
Gesamt	117.280	3,07	391,5	2,04

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

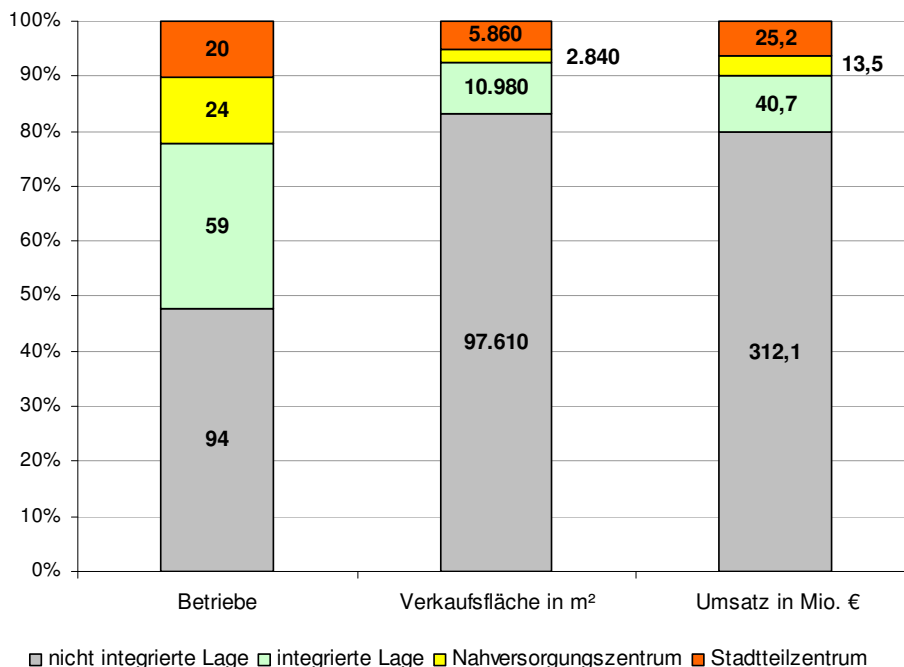
Im Stadtteil Osterholz befindet sich mit mehr als 117.000 m² Verkaufsfläche bzw. 3,07 m² / Einwohner das – nach dem Stadtteil Mitte – größte Verkaufsflächenangebot aller Bremer Stadtteile. Entsprechend wird ein hoher Zentralitätswert von über 2,0 erzielt. Ein Großteil dieses Angebots (rd. 67.000 m²) entfällt auf das **Einkaufszentrum Weserpark**, das zu den größten Einkaufszentren Deutschlands zählt und auch eine hohe regionale Bedeutung hat. Innerhalb der z.T. zweigeschossigen Einkaufsmall fungieren das SB-Warenhaus Real, der Elektronikanbieter Mediamarkt und die Textil-Kaufhäuser C&A und Adler als Magnetbetriebe für die insgesamt fast 80 Anbieter. Es wird ein breites Angebotspektrum über fast alle Warengruppen angeboten,

wobei Schwerpunkte vor allem im mittelfristigen Bedarfsbereich und insbesondere in den Branchen Bekleidung/Wäsche sowie Schuhe/Lederwaren liegen. Mit dem Möbelfachmarkt Klingenberg ist auch umfangreiches Angebot im Bereich Möbel/Wohneinrichtungsbedarf vorhanden. Der Weserpark bildet zusammen mit den umliegenden, überwiegend großflächigen Fachmärkten (u.a. Hornbach, Max-Bahr, B.O.C., Babymarkt) einen bedeutenden Sonderstandort, auf den insgesamt rund 94.000 m² Verkaufsfläche, also rund 80 % des Angebots im Stadtteil und mehr als 10 % des gesamtstädtischen Angebots entfallen. Durch die geplante Ansiedlung des Möbelfachmarkts Krieger wird der Standort in naher Zukunft noch einen weiteren Bedeutungszuwachs erfahren.

Das **Stadtteilzentrum** des Stadtteils Osterholz liegt im Norden des Stadtteils im Bereich Walliser Straße, Züricher Straße, Sankt-Gotthard Straße. Aufgrund des Angebots am Sonderstandort Weserpark beschränkt sich das rund 5.900 m² Verkaufsfläche umfassende Angebot vorwiegend auf Angebote der kurzfristigen Bedarfsstufe. Hauptanbieter sind die Lebensmittelanbieter Extra und Plus sowie der Fachdiscounter Woolworth. Durch die kompakte städtebauliche Struktur, die gute Angebotsmischung aus frequenzerzeugenden Magnetbetrieben und ergänzenden kleinteiligen Angeboten sowie eine gute verkehrliche Anbindung weist das Stadtteilzentrum Osterholz stabile Strukturen auf.

Auch der Standort **Blockdick** im gleichnamigen Ortsteil im Nordwesten des Stadtteils Osterholz zeigt stabile Angebotsstrukturen. Innerhalb der modernen, mallartigen Passage befinden sich 24 Anbieter mit rund 2.800 m² Verkaufsfläche. Magnetbetriebe sind die Lebensmittelanbieter Extra und Plus. Das kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot deckt schwerpunktmäßig den kurzfristigen Bedarfsbereich.

Abbildung 15: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Osterholz



Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

Nahversorgungssituation im Stadtteil Osterholz

Durch das umfangreiche Angebot am Sonderstandort Weserpark bestehen sehr hohe quantitative Angebotsausstattungen mit einem breiten Angebotspektrum. Aber auch die städtebaulich kompakten zentralen Bereiche weisen stabile Angebotsstrukturen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich mit funktionsfähigen Magnetanbietern auf.

Außerhalb dieser Standorte sind zwei Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt an der Osterholzer Heerstraße, ein Lebensmitteldiscounter an der Schevemoorer Landstraße und ein Aldi-Markt im Ortsteilmittle der Großwohnsiedlung Tenever vorhanden.

Insgesamt ist somit trotz der Dominanz des Sonderstandorts Weserpark eine weitgehend flächendeckende räumliche Verteilung der größeren Nahversorgungsbetriebe gegeben. Leichte Defizite bestehen diesbezüglich im dünner besiedelten westlichen Bereich des Stadtteils. Innerhalb der Zentren stellen die Lebensmittelanbieter die stabilisierenden Ankerbetriebe dar, die sich aufgrund der Angebotsausstattungen im Stadtteil einem massiven Wettbewerbsdruck stellen müssen.

Fazit

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Osterholz wird dominiert durch den regional bedeutsamen Sonderstandort Weserpark. Durch das hier vorhandene umfangreiche Angebot – auch in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten – beschränkt sich das Angebot in den zentralen Bereichen im Stadtteil Osterholz weitgehend auf den Grundversorgungsbedarf. Durch die kompakten städtebaulichen Strukturen und funktionsfähige Magnetbetriebe sind die Standorte jedoch weitgehend stabil und übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Stadtteils.

5.3.6 Angebotssituation im Stadtteil Östliche Vorstadt

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Östliche Vorstadt

Der rund 29.350 Einwohner zählende Stadtteil Östliche Vorstadt liegt östlich der Bremer Innenstadt und besteht aus den Ortsteilen Fesenfeld, Hulsberg, Peterswerder und Steintor.

Tabelle 17: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Östliche Vorstadt

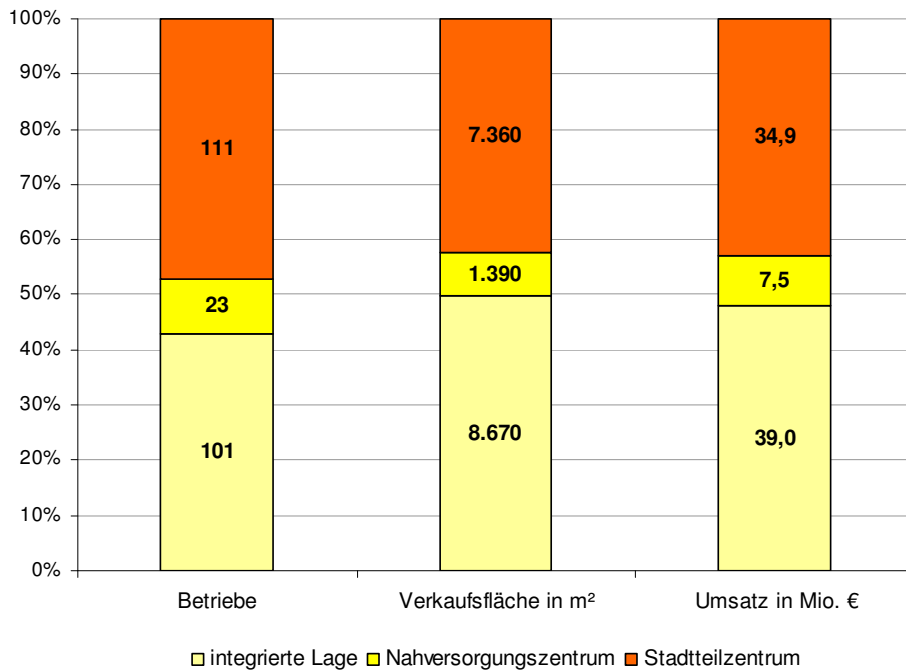
Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	7.520	0,26	36,6	0,73
Kurzfristiger Bedarf	11.165	0,38	62,3	0,80
Mittelfristiger Bedarf	2.400	0,08	6,7	0,28
Langfristiger Bedarf	3.150	0,11	10,5	0,23
Gesamt	17.375	0,59	81,4	0,55

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

Mit einer einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung von 0,59 m² pro Einwohner bzw. einer Zentralität von 0,55 liegt im Stadtteil Östliche Vorstadt ein vergleichsweise geringer Angebotsumfang vor. Dies ist jedoch auch darauf zurückzuführen, dass das eigentliche Zentrum des Stadtteils über die Stadtteilgrenze hinaus bis in den Stadtteil Mitte ragt:

Das sogenannte „**Viertel**“ liegt im Ortsteil Steintor und erstreckt sich bandförmig entlang der Achse „Vor dem Steintor“. Der vorwiegend kleinteilige Einzelhandelsbesatz in der straßenbegleitenden Bebauung setzt sich jedoch auch über den Kreuzungsbereich Sielwall / Am Dobben, der die Grenze zum Stadtteil Mitte bildet, hinaus in den Ostertorsteinweg bis zum Wall fort. Auch nördlich des Kreuzungsbereichs schließen sich bis zur Einmündung der Humboldtstraße beiderseits der Straße Am Dobben zentrenbedeutsame Nutzungen an. Insgesamt umfasst dieser Standortbereich rund 220 Einzelhandelsbetriebe mit rund 19.500 m² Verkaufsfläche, zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie öffentliche und kulturelle Einrichtungen. Das Angebot im „Viertel“ umfasst Sortimente aller Warengruppen und Bedarfsstufen. Mit dem Möbelfachmarkt Flamme am Ostertorsteinweg und dem Supermarkt Extra „Vor dem Steintor“ existieren hier nur 2 großflächige Betriebe. Die sonstigen Lebensmittelmärkte (drei Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt) sind mit 200 – 300 m² Verkaufsfläche ausgesprochen klein. Die durchschnittliche Betriebsgröße des Einzelhandels im Viertel liegt mit 88 m² Verkaufsfläche vergleichsweise niedrig. Es handelt sich überwiegend um z.T. speziellen Facheinzelhandel mit einem geringen Filialisierungsgrad. Die hohe Nutzungsdichte und das vielfältige, individuelle Angebot machen das Viertel zu einem interessanten, attraktiven Einkaufsstandort, der aufgrund der Nähe zur Bremer Innenstadt auch als Ergänzungsbereich mit z.T. regionaler Ausstrahlung gilt.

Ebenfalls durch die Grenze zum Stadtteil Mitte geteilt wird der Nahversorgungsstandort „**Am Dobben/Dobbenweg**“, der bereits in den Ausführungen zum Stadtteil Mitte beschrieben wurde.

Abbildung 16: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Östlichen Vorstadt

Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

Nahversorgungssituation im Stadtteil Östliche Vorstadt

Die geringe Verkaufsflächenausstattung von 0,26 m² pro Einwohner sowie der Zentralitätswert von 0,73 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind ebenfalls auf den Umstand zurückzuführen, dass beide zentralen Bereiche des Stadtteils auf der Grenze zum Stadtteil Mitte liegen und ein Teil des Angebots statistisch zum Stadtteil Mitte zu zählen ist. Die Angebotsmischung aus Vollsortimentern und Discountern sowie umfangreichen kleinteiligen Ergänzungsangeboten im Stadtteilzentrum ist positiv zu werten. Nennenswerte Anbieter außerhalb der zentralen Bereiche sind mehrere kleine Lebensmitteldiscounter sowie ein Extra-Verbrauchermarkt *Am Hulsberg*. Insgesamt ist eine ausgewogene räumliche Verteilung der Lebensmittelanbieter gewährleistet, wenngleich einige der Märkte ein vergleichsweise geringes Verkaufsflächenangebot aufweisen und zudem ein sehr discountlastiges Angebot zu konstatieren ist.

Fazit

Das Angebot im Stadtteil Östliche Vorstadt konzentriert sich zum Großteil auf das „Viertel“ am westlichen Rand des Stadtteils im Übergang zum Ortsteil Mitte. Das sehr vielfältige und attraktive Angebot bietet eine interessante Ergänzung des Innenstadtangebots. Auch die Nahversorgungssituation ist insgesamt positiv zu bewerten, wenngleich durch die geringen Betriebsgrößen der meisten Lebensmittelanbieter insgesamt geringe Verkaufsflächenausstattungen vorliegen.

5.3.7 Angebotssituation im Stadtteil Schwachhausen

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Schwachhausen

Der Stadtteil Schwachhausen liegt nordöstlich des Stadtteils Mitte und zählt rund 37.350 Einwohner. Zu Schwachhausen zählen die Ortsteile Barkhof, Bürgerpark, Gete, Neu-Schwachhausen, Radio Bremen, Riensberg sowie Schwachhausen. Der Stadtteil dient in erster Linie als Wohnstandort.

Tabelle 18: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Schwachhausen

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	5.270	0,14	25,7	0,40
Kurzfristiger Bedarf	8.020	0,21	44,7	0,45
Mittelfristiger Bedarf	1.550	0,04	4,2	0,14
Langfristiger Bedarf	825	0,02	2,9	0,05
Gesamt	10.485	0,28	52,1	0,28

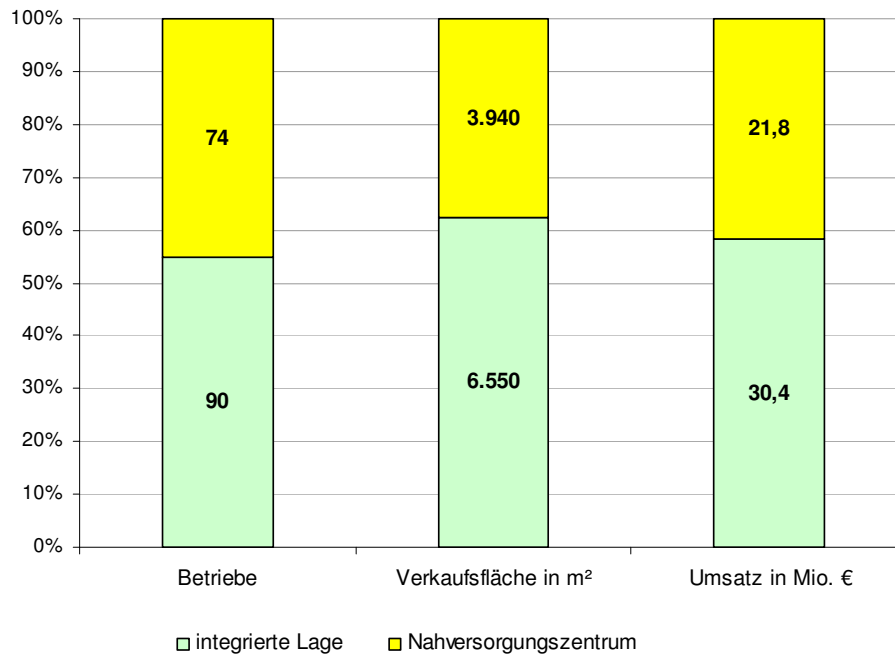
Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

Vor dem Hintergrund der vergleichsweise hohen Einwohnerzahl und Siedlungsdichte befindet sich im Stadtteil Schwachhausen ein quantitativ äußerst geringes Einzelhandelsangebot von nur knapp über 10.000 m² Verkaufsfläche (bzw. 0,28 m² Einwohner). Die geringe Zentralität von 0,28 zeigt hohe Kaufkraftabflüsse auf. Das vorhandene Angebot ist sehr kleinteilig strukturiert und beinhaltet vor allem Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe. Mit dem Extra-Markt in der Kulenkampffallee ist nur ein großflächiger Betrieb im Stadtteil vorhanden.

Wichtigster zentraler Bereich ist der Einzelhandelsstandort in der **Wachmannstraße** im Abschnitt um den Benque-Platz. Knapp 30 Betriebe bieten auf rund 1.600 m² Verkaufsfläche vorwiegend Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe an. Kernbetrieb und wichtigster Nahversorger ist ein kleiner Supermarkt (490 m² Verkaufsfläche). Jedoch finden sich unter den kleinteiligen Betrieben entlang der straßenbegleitenden Bebauung auch einzelne Fachanbieter von mittel- und langfristigen Bedarfsgütern mit qualitativ hochwertigem Angebot.

An der **H.-H.-Meier-Allee** im Kreuzungsbereich zum **Emmaplatz** befinden sich mehrere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Das überwiegend hochwertige Fachangebot deckt jedoch den Grundversorgungsbedarf nur unzureichend, da das Angebot eines größeren Lebensmittelanbieters fehlt. Insgesamt umfasst das Verkaufsflächenangebot weniger als 1.000 m².

Diesbezüglich besser strukturiert ist das Angebot an der **Schwachhauser Heerstraße** um den Einmündungsbereich zur **Kirchbachstraße**. Mit einem Supermarkt ist hier ein frequenzerzeugender Magnetbetrieb vorhanden, der um 15 kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt wird. Das hier verortete Angebot von rund 1.300 m² Verkaufsfläche umfasst ausschließlich Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe und wird durch entsprechende nahversorgungsrelevante Dienstleistungen (z.B. Frisör) ergänzt.

Abbildung 17: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Schwachhausen

Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

Nahversorgungssituation im Stadtteil Schwachhausen

Trotz der qualitativ hochwertigen Fachangebote im Stadtteil ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein Angebotsdefizit zu konstatieren. Die geringe quantitative Angebotsausstattung und das Fehlen größerer Lebensmittelanbieter als Magnetbetriebe macht sich in einer niedrigen Verkaufsflächenausstattung (0,14 m²/Einwohner) und Zentralität (0,40) in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bemerkbar. Zwar liegen die drei zentralen Bereiche relativ ausgewogen über den Stadtteil verteilt, durch die geringe Zahl der Lebensmittelmärkte bestehen jedoch räumliche Lücken hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit solcher Anbieter.

Fazit

Das Angebot im Stadtteil Schwachhausen besteht überwiegend aus kleinteiligen Betrieben mit einem qualitativ insgesamt sehr hochwertigen Angebot. Größere Magnetanbieter, insbesondere auch Lebensmittelmärkte sind jedoch nur wenige vorhanden, so dass das Angebot quantitative Schwächen aufweist. Ergänzungsangebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe findet man am ehesten in der Wachmannstraße, jedoch beschränkt sich das Angebot auch hier überwiegend auf die Grundversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete.

5.3.8 Angebotssituation im Stadtteil Vahr

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Vahr

Der Stadtteil Vahr liegt zentral im Stadtbezirk Ost und zählt ca. 27.150 Einwohner. Er besteht aus den Ortsteilen Gartenstadt Vahr, Neue Vahr Nord und Neue Vahr Süd, die überwiegend als Wohnstandorte dienen.

Tabelle 19: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Vahr

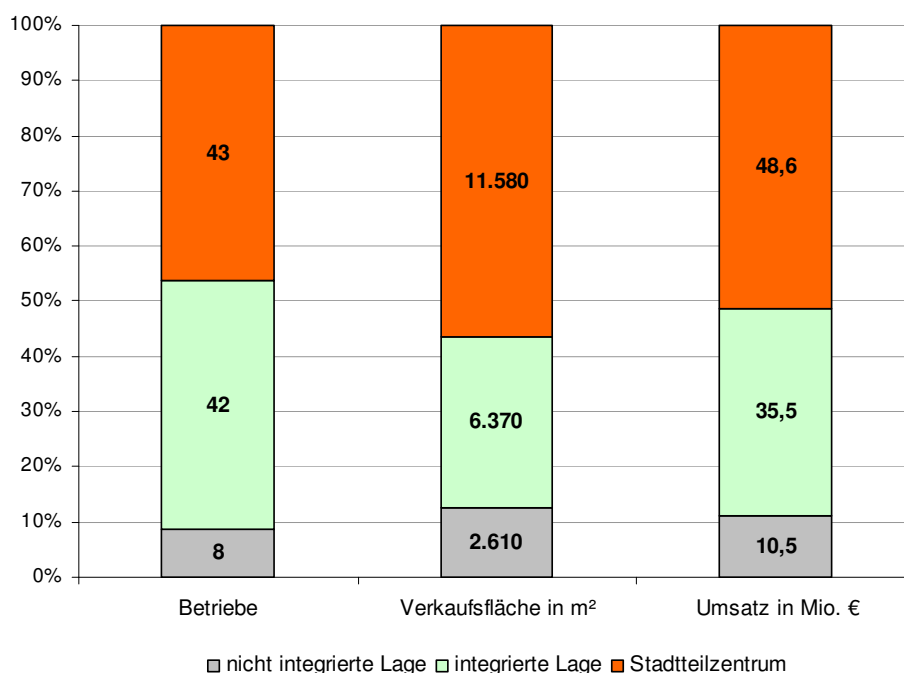
Warengruppen	Verkaufsfläche (in m²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmitte	9.880	0,36	47,8	1,03
Kurzfristiger Bedarf	13.310	0,49	70,7	0,98
Mittelfristiger Bedarf	4.550	0,17	14,6	0,66
Langfristiger Bedarf	1.490	0,05	4,8	0,12
Gesamt	20.585	0,76	94,5	0,69

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Vahr umfasst mehr als 20.000 m² Verkaufsfläche. Damit liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung (0,76 m² pro Einwohner) deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 1,58 m²/EW, was jedoch auch auf das geringe Angebot an Gütern der langfristigen Bedarfsstufe zurückzuführen ist. Die Angebotsausstattung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ist hingegen zufrieden stellend, wobei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sogar ein Zentralitätswert von über 1 erzielt wird.

Der räumliche Angebotsschwerpunkt im Stadtteil Vahr liegt im Einkaufszentrum **Berliner Freiheit** und umfasst mehr als die Hälfte des stadtteilspezifischen Verkaufsflächenangebots (rd. 11.600 m²). Als Magnetanbieter in der modernen zweigeschossigen Einkaufspassage fungieren der Verbrauchermarkt Extra und der Lebensmitteldiscounter Aldi. Das ergänzende kleinteilige Angebot umfasst schwerpunktmäßig den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Mit dem vorgelagerten Marktplatz, der Stadtteilbibliothek sowie zahlreichen Dienstleistungs- und Gastronomietrieben besteht eine attraktive Nutzungsmischung.

Abbildung 18: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Vahr



Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

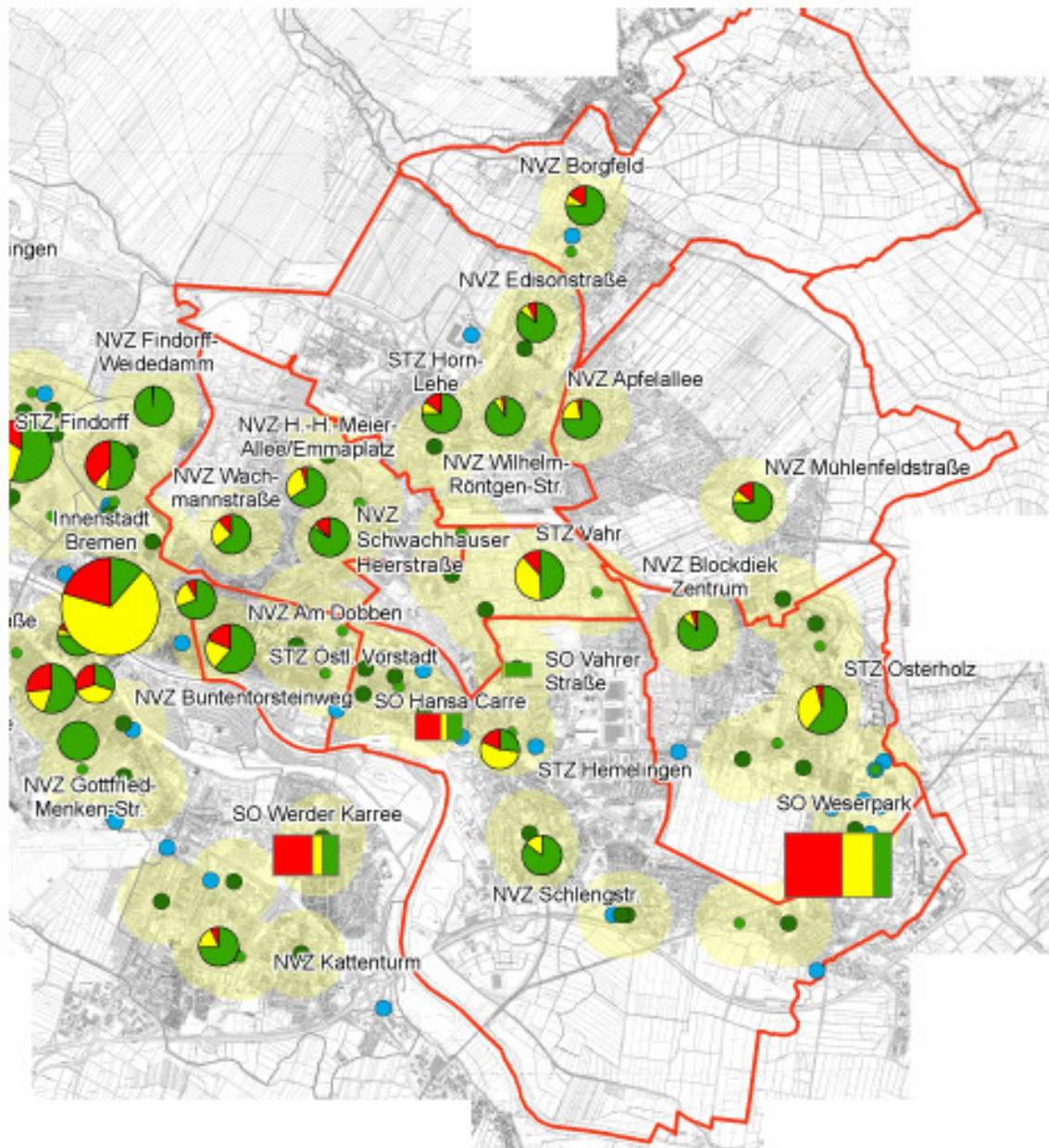
Nahversorgungssituation im Stadtteil Vahr

Insgesamt ist in Vahr eine quantitativ wie qualitativ gute Angebotsausstattung zu verzeichnen. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird eine Zentralität von über 1 erzielt. Eine Angebotsmischung aus Lebensmittelvollsortimenter und -discounter sowie einem attraktiven, kleinteiligen Ergänzungsangebot befindet sich im Stadtteilzentrum. Auch in ergänzender integrierter Lage an der Vahrer Straße befindet sich ein Standortverbund aus Lebensmittelvollsortimenter und -discounter. Weitere Lebensmittelanbieter im Stadtteil sind zwei Plus-Märkte und ein kleiner Supermarkt die eine weitgehend flächendeckende Grundversorgung mit Lebensmittelangeboten im Stadtteil gewährleisten. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort befindet sich um den Lebensmittel-discounter Lidl „In der Vahr“.

Fazit

Die gute Angebotsstruktur im Stadtteil Vahr konzentriert sich größtenteils auf den modernen Einkaufsstandort Berliner Freiheit, der die Versorgungsfunktion eines Stadtteilzentrums in zentraler Lage im Stadtteil wahrnimmt. Die wohnortnahe Grundversorgung wird durch ergänzende Angebote in den Wohnsiedlungsbereichen gesichert.

5.3.9 Übersicht Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Ost



5.4 Angebotssituation im Stadtbezirk West

Der Stadtbezirk West umfasst die nördlich des Stadtbezirks Mitte liegenden Stadtteile Gröpelingen, Walle und Findorff sowie das Blockland.

Abbildung 19: Der Stadtbezirk West



5.4.1 Angebotssituation im Stadtteil Blockland

Das landwirtschaftlich und naturräumlich geprägte Blockland liegt im Norden Bremens an der Wümmen und zählt lediglich rund 400 Einwohner. Zum Blockland gehören die ehemaligen Dörfer Niederblockland, Oberblockland, Wasserhorst und Wummensiede. Zum Erhebungszeitpunkt waren im Blockland keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

5.4.2 Angebotssituation im Stadtteil Findorff

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Findorff

Der Stadtteil Findorff liegt nördlich des Stadtteils Mitte und wird begrenzt durch die Bahnlinie im Süden, den Autobahnzubringer Überseestadt im Westen, die A 27 im Norden und den Bürgerpark im Osten. In den Ortsteilen Findorff-Bürgerweide, In den Hufen, Regensburger Straße und Weidedamm leben insgesamt rund 25.850 Einwohner. Der Stadtteil weist dichte und kompakte Bebauungsstrukturen auf, in denen neben der dominierenden Wohnnutzung auch Gewerbe- und Handwerksbetriebe, öffentliche Einrichtungen wie Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen in enger Nutzungsmischung vorhanden sind.

Tabelle 20: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Findorff

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	9.930	0,38	51,9	1,17
Kurzfristiger Bedarf	11.950	0,46	66,3	0,97
Mittelfristiger Bedarf	1.270	0,05	3,8	0,18
Langfristiger Bedarf	5.765	0,22	11,5	0,29
Gesamt	19.625	0,76	84,0	0,65

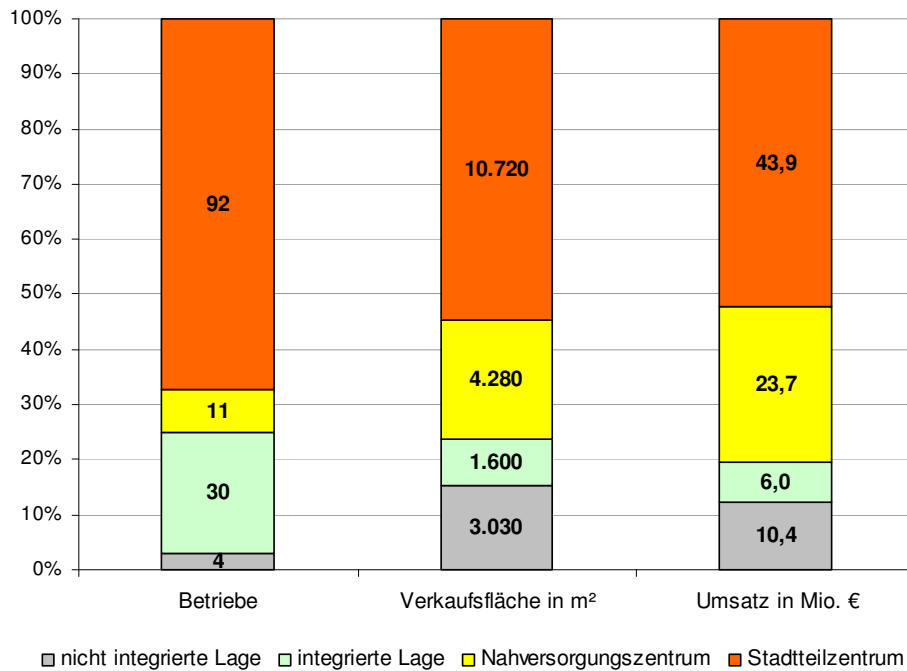
Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

Im Stadtteil Findorff existiert ein Verkaufsflächenangebot von fast 20.000 m² bzw. 0,76 m² je Einwohner. 60 % dieses Angebots (rd. 12.000 m²) entfallen auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, in der bei einer einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung von 0,46 und einer Zentralitätskennziffer von knapp unter 1 (0,97) eine gute Angebotsausstattung zu konstatieren ist. Das Angebot in den Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe weist – wohl auch aufgrund der Nähe zur Innenstadt – deutlich geringere Ausstattungsgrade auf.

Ein Großteil des Einzelhandelsangebots konzentriert sich in zwei zentralen Bereichen im Stadtteil. Bedeutendster Einzelhandelsstandort ist das Zentrum im Bereich **Hemmstraße / Admiralstraße**. Die hier ansässigen 92 Einzelhandelsbetriebe weisen mit mehr als 10.000 m² mehr als die Hälfte der stadtteilspezifischen Verkaufsfläche auf. Als Magnetbetriebe fungieren zwei Comet-Supermärkte in der Hemmstraße sowie ein Plus-Lebensmitteldiscounter in der Admiralstraße. Größter Anbieter ist ein Möbel-Fachmarkt in der Admiralstraße. Das ansonsten überwiegend kleinteilige Angebot besteht schwerpunktmäßig aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Es finden sich jedoch Angebote aus nahezu allen Warengruppen, wenngleich ein quantitativ geringes Angebot in den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe zu verzeichnen ist. Insgesamt bedient ein breites Einzelhandelsangebot sowie zahlreiche ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe den Grundversorgungsbedarf der Bevölkerung des Stadtteils. Die kompakte Struktur mit dem breiten Angebot und einer hohen Nutzungsdichte macht das Findorffer Zentrum zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort mit stadtteilweiter Bedeutung.

Eine Agglomeration an nahversorgungsrelevanten Betrieben befindet sich weiter nördlich an der Hemmstraße im Ortsteil **Weidedamm**. Die 11 Betriebe südlich des Kreuzungsbereichs zur Innsbrucker Straße weisen ein Verkaufsflächenangebot von rund 4.275 m² Verkaufsfläche auf. Dieses entfällt größtenteils auf einen Rewe-Verbrauchermarkt sowie zwei Lebensmitteldiscounter, die durch einige kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Bäckerei, Apotheke, Friseur, etc.) ergänzt werden.

Das übrige – ausschließlich kleinteilige – Einzelhandelsangebot befindet sich mit wenigen Ausnahmen überwiegend in integrierten Streulagen im Stadtteil, so dass insgesamt eine sehr positiv zu wertende Konzentration in den Zentren zu verzeichnen ist.

Abbildung 20: Räumliche Verteilung des Angebots im Stadtteil Findorff

Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

Nahversorgungssituation im Stadtteil Findorff

Mit einer Zentralität von 1,17 und einer Verkaufsflächenausstattung von fast 10.000 m² Verkaufsfläche bzw. 0,38 m² / Einwohner liegt eine durchschnittliche quantitative Angebotsausstattung im Stadtteil vor. Die Nutzungsmischung unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebsformen und –größen sowie das Vorhandensein anderer zentrenbedeutsamer Einrichtungen sind positiv zu beurteilen.

Mit den bestehenden Anbietern in den zentralen Bereichen ist eine ausgewogene räumliche Verteilung und gute fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelanbieter gewährleistet.

Fazit

Findorff verfügt über ein attraktives Einzelhandelsangebot, das sich vor allem in einem stabilen Stadtteilzentrum konzentriert. Die Ausstattung im Grundversorgungsbedarf ist gut, im mittelfristigen Bedarfsbereich ist noch leichtes Entwicklungspotenzial erkennbar, wobei hier die Nähe zur Innenstadt zu beachten ist.

5.4.3 Angebotssituation im Stadtteil Gröpelingen

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Gröpelingen

Der Stadtteil Gröpelingen liegt nördlich der ehemaligen Freihäfen entlang der Weser und zählt rund 34.750 Einwohner. Zum Stadtteil gehören die Ortsteile Gröpelingen, In den Wischen, Lindenhof, Ohlenhof und Oslebshausen. Das als Arbeiterstadtteil geltende Gröpelingen war stark durch den Strukturwandel bzw. den Einbruch der werftorientierten Wirtschaft (Konkurs der AG

Weser) betroffen. Seit den 90er Jahren sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Stadtteil durchgeführt worden, die vor allem das Lindenhofquartier betrafen. Am früheren Wertstandort ist der ursprünglich als „Space Park“ geplante Komplex im September 2008 als Einkaufszentrum „Waterfront“ neu eröffnet worden.

Tabelle 21: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Gröpelingen

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	11.260	0,32	55,1	0,92
Kurzfristiger Bedarf	15.815	0,46	83,1	0,90
Mittelfristiger Bedarf	4.775	0,14	12,0	0,43
Langfristiger Bedarf	25.715	0,74	77,8	1,47
Gesamt	47.185	1,36	176,3	1,01

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

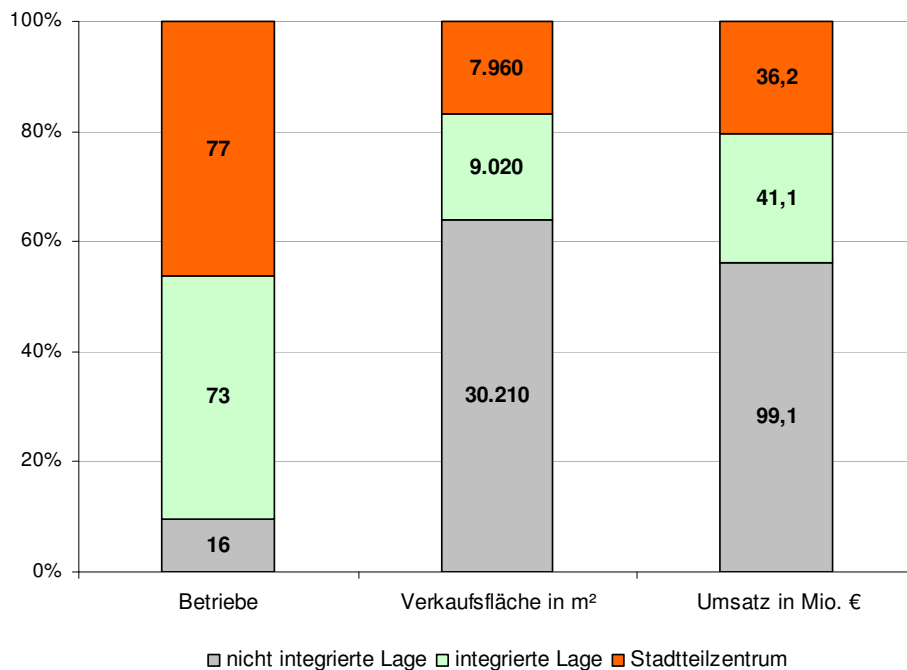
Das Einkaufszentrum Waterfront (44.000 m² Verkaufsfläche) und das Lindenhofcenter (4.200 m² Verkaufsfläche) sind nicht enthalten.

Mit mehr als 47.000 m² Verkaufsfläche und einer Zentralität von 1,01 bestand zum Erhebungszeitpunkt bereits ein umfangreiches Einzelhandelsangebot im Stadtteil Gröpelingen, das durch die Eröffnung des Einkaufszentrums „Waterfront“ (44.000 m²) im September 2008 sowie die Ansiedlung des Lindenhofcenters (4.200 m²) mehr als verdoppelt wurde.

Das gewachsene Zentrum des Stadtteils liegt in einem T-förmigen Bereich entlang der **Gröpelinger Heerstraße** sowie der abzweigenden **Lindenhofstraße**. Die 77 Einzelhandelsbetriebe weisen ein Verkaufsflächenangebot von rund 8.000 m² auf, das schwerpunktmäßig im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie der Warengruppe Bekleidung angesiedelt ist. Größter Anbieter ist ein Extra-Verbrauchermarkt (1.940 m² Verkaufsfläche) der an der Gröpelinger Heerstraße den nordwestlichen Pol des Zentrums bildet. Mit dem vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot, dem Lindenhofcenter im Kernbereich sowie den öffentlichen und kulturellen Einrichtungen (u.a. Stadtteilbibliothek) am südlichen Pol der Lindenhofstraße besteht im Gröpelinger Zentrum eine attraktive Nutzungsmischung aus zentrenprägenden Einrichtungen.

Mehr als die Hälfte des Verkaufsflächenangebots (rd. 25.000 m²) entfällt jedoch auf den auto-kundenorientierten Einkaufsstandort in der **Schragestraße**. Im nordwestlichen Bereich des Stadtteils gruppieren sich verschiedene Fachmärkte zwischen Bahnlinie und A 27. Der größte Anbieter am Standort, der Möbelmarkt Sander, hat während der Erarbeitung dieser Untersuchung den Betrieb eingestellt. Nach zwischenzeitlichem Leerstand der rd. 13.000 m² Verkaufsfläche hat dort in der jüngeren Vergangenheit ein Möbel-Discount-Fachmarkt eröffnet. Mit einem Media-Markt und einem Extra-Verbrauchermarkt existieren zwei bedeutende Magnetbetriebe.

Südlich dieses Sonderstandorts ist an der Ritterhuder Heerstraße südlich des Bahnhofs **Oslebshausen** in der jüngeren Vergangenheit ein Nahversorgungsangebot in zentraler Lage im Stadtteil entstanden. Zwei Lebensmitteldiscounter dienen als Magnetbetriebe für ein Ergänzungsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich. Für den Standort besteht die städtebauliche Zielsetzung zum weiteren Ausbau in Richtung Nahversorgungszentrum für den Ortsteil Oslebshausen.

Abbildung 21: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Gröpelingen

Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006
Das Einkaufscenter Waterfront (44.000 m² Verkaufsfläche) und das Lindenhofcenter (4.200 m² Verkaufsfläche) sind nicht enthalten.

Nahversorgungssituation im Stadtteil Gröpelingen

Die quantitative Ausstattung von 0,32 m² Verkaufsfläche pro Einwohner bzw. die Zentralität von 0,92 zeigt geringfügigen Entwicklungsspielraum. Die vorhandenen Lebensmittelmärkte liegen überwiegend im Zentrum des Stadtteils bzw. dem Nahversorgungsstandort Oslebshausen, so dass trotz des nicht integrierten Angebots am Sonderstandort Schragestraße insgesamt eine weitgehend flächendeckende Versorgung der Wohnsiedlungsbereiche vorliegt. Die vorhandene Angebotsmischung umfasst ein ausreichendes Spektrum mit leichtem Überhang discountlastiger Angebote.

Fazit

Durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, insbesondere die Ansiedlung des Lindenhofcenters, konnte sich das Zentrum Gröpelingen trotz des Strukturwandels im Stadtteil weitgehend stabilisieren. Mit der Eröffnung des Einkaufszentrums Waterfront auf 44.000 m² Verkaufsfläche hat jedoch eine massive Angebotsausweitung stattgefunden, die vor allem auch zentrenrelevante Angebote umfasst. Dieser Angebotszuwachs und der dadurch entstandene Konkurrenzdruck stellt hohe Anforderungen an den vorhandenen Einzelhandel, nicht nur im Gröpelinger Zentrum, in dem diesbezüglich jedoch die deutlichsten Auswirkungen zu erwarten sind.

5.4.4 Angebotssituation im Stadtteil Walle

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Walle

Der Stadtteil Walle zählt rund 27.450 Einwohner und umfasst die Ortsteile Hohweg, Osterfeuerberg, Steffensweg, Utbremen, Walle und Westend.

Tabelle 22: Einzelhandelspezifische Angebotssituation im Stadtteil Walle

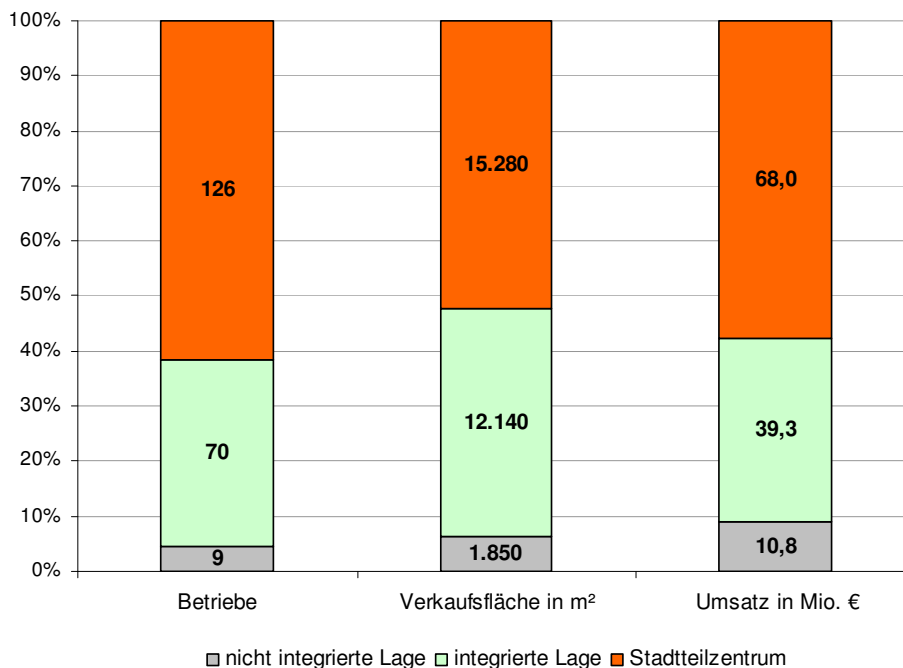
Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	12.140	0,44	60,1	1,28
Kurzfristiger Bedarf	15.825	0,58	83,1	1,14
Mittelfristiger Bedarf	5.080	0,19	14,3	0,64
Langfristiger Bedarf	7.315	0,27	16,7	0,40
Gesamt	29.255	1,07	118,1	0,85

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

Insgesamt besteht im Stadtteil Walle ein Einzelhandelsangebot von fast 30.000 m² Verkaufsfläche, wovon rund die Hälfte auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Entsprechend wird im kurzfristigen Bedarf eine Zentralität von über 1 erzielt, während die Gesamtzentralität mit 0,85 einen durchschnittlichen Ausstattungsgrad aufweist.

Mehr als die Hälfte des Verkaufsflächenangebots entfällt auf die 126 Einzelhandelsbetriebe im **Zentrum Walles** an der „Doppelachse“ Waller Heerstraße bzw. der Vegesacker Straße / Wartburgstraße. Kernbereich dieses zentralen Bereiches ist das Walle-Center mit mehr als 11.000 m² Verkaufsfläche, in der ein E-Center und ein Aldi-Markt als Magnetbetriebe vorhanden sind. Der Großteil der (kleinteiligen) Betriebe erstreckt sich in unterschiedlich dichtem Einzelhandelsbesatz entlang der Waller Heerstraße sowie der parallel verlaufenden Vegesacker Straße / Wartburgstraße in einer Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.

Abbildung 22: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Walle



Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

Größte Anbieter außerhalb des Zentrums sind ein Toom-Baumarkt und ein Extra-Verbrauchermarkt in der Holsteiner Straße sowie ein Möbelhaus am Osterfeuerberger Ring und ein Supermarkt an der Erasmusstraße.

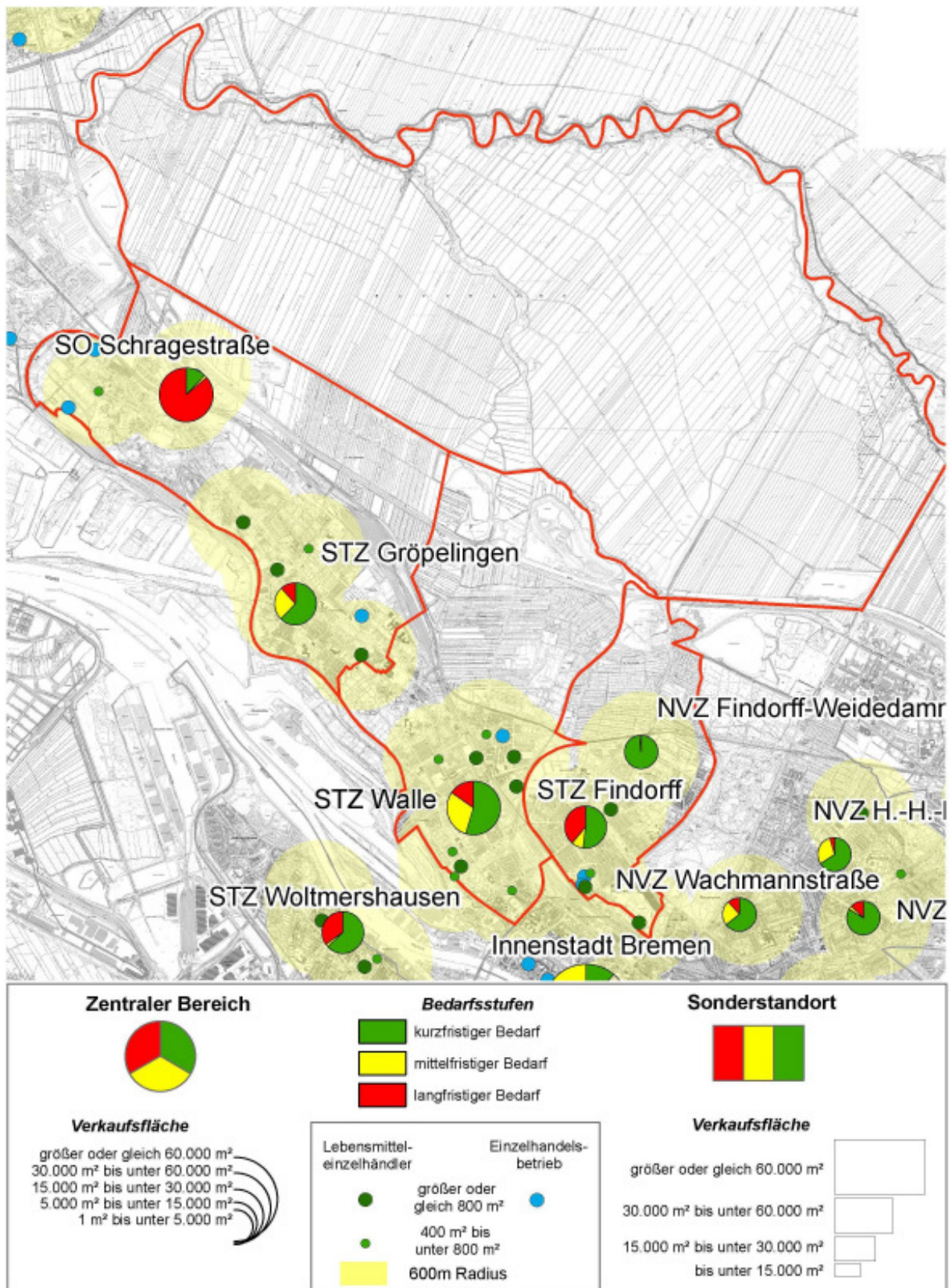
Nahversorgungssituation im Stadtteil Walle

Mit der Verkaufsflächenausstattung von 0,44 m² pro Einwohner bzw. einer Zentralität von 1,28 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestehen hohe quantitative Angebotsausstattungen im Stadtteil. Die Angebotsmischung weist unterschiedliche Betriebsformen und –größen auf, wobei eine Vielzahl kleinerer Lebensmitteldiscounter zu beobachten ist. Insgesamt ist jedoch eine ausgewogene räumliche Verteilung der strukturprägenden Anbieter und somit eine weitgehend flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit des Grundversorgungsangebots im Stadtteil gegeben.

Fazit

Angesichts der Nähe zum innerstädtischen Angebot bestehen in Walle gute Angebotsausstattungen, wobei das Angebot erwartungsgemäß einen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich aufweist. Positiv ist die hohe Angebotskonzentration im Zentrum, das aufgrund seiner bandförmigen Ausdehnung jedoch strukturelle Schwächen in den Randbereichen aufweist.

5.4.5 Übersicht Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk West



5.5 Angebotssituation im Stadtbezirk Nord

Der Stadtbezirk Nord umfasst die Stadtteile Blumenthal, Vegesack und Burglesum im Bremer Norden.

Abbildung 23: Der Stadtbezirk Nord



5.5.1 Angebotssituation im Stadtteil Blumenthal

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Blumenthal

Der an der Weser liegende Stadtteil Blumenthal ist der nördlichste der Bremer Stadtteile. Zum Stadtteil gehören die Ortsteile Blumenthal, Farge, Lüssum-Bockhorn, Rekum und Rönnebeck, in denen insgesamt rund 32.550 Einwohner leben. Der Siedlungsschwerpunkt liegt im südöstlich gelegenen Ortsteil Blumenthal, während die anderen Ortsteile zum Teil recht dünn besiedelt sind.

Tabelle 23: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Blumenthal

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	13.045	0,40	64,8	1,16
Kurzfristiger Bedarf	16.285	0,50	88,0	1,02
Mittelfristiger Bedarf	2.930	0,09	8,2	0,31
Langfristiger Bedarf	17.245	0,53	31,2	0,63
Gesamt*	37.780	1,16	131,7	0,80

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

* Warengruppen aller Bedarfsstufen zzgl. der Warengruppe „Sonstiges“

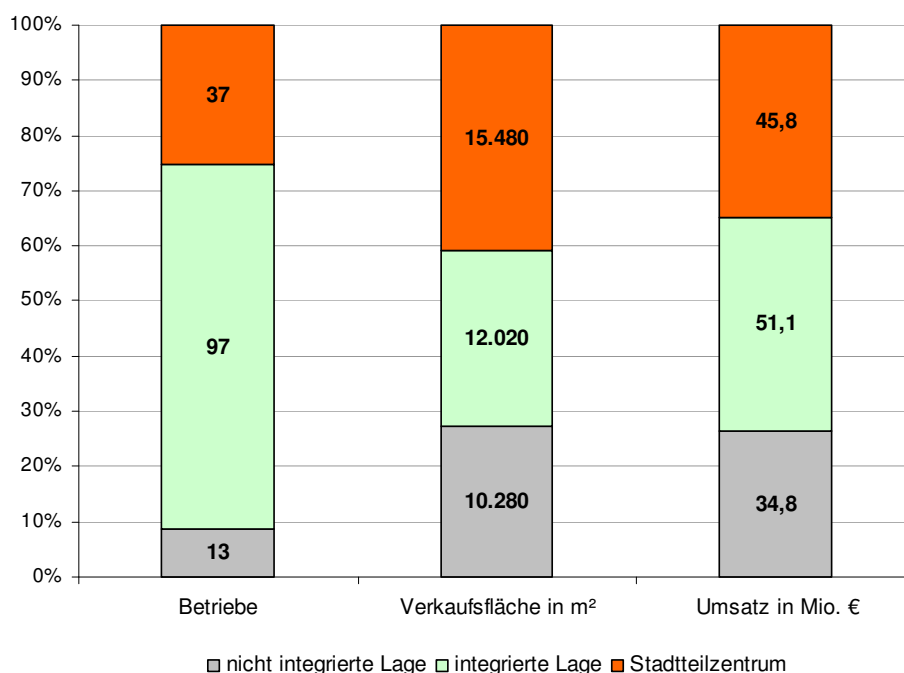
Mit fast 38.000 m² Verkaufsfläche weist Blumenthal eine durchschnittliche Angebotsausstattung auf, die nur im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von über 1 erreicht. Mit weniger als

3.000 m² entfallen jedoch nur knapp 8 % der Verkaufsfläche auf die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs. Hier spielt die Nähe zum umfangreichen Angebot im benachbarten Zentrum Vegesack eine große Rolle.

Eine räumliche Angebotskonzentration besteht im **Zentrum des Stadtteils**, das sich im Ortsteil Blumenthal sternförmig vom Marktplatz in die Mühlenstraße, die Landrat-Christians-Straße sowie die Weserstrandstraße erstreckt. Mit rund 15.500 m² Verkaufsfläche liegen mehr als 40 % der stadtteilspezifischen Verkaufsfläche in diesem Bereich. Der Hauptanteil (rd. 13.000 m²) entfällt dabei auf den Fachmarktstandort **Blumenthal-Center**, das den dominierenden westlichen Pol des Zentrums an der Weserstrandstraße bildet. Ankerbetriebe sind ein Marktkauf-Verbrauchermarkt, ein Marktkauf Bau- und Gartenmarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt, die durch kleinteilige Konzessionäre ergänzt werden.

Während das Angebot im Blumenthal-Center viel Kaufkraft (z.T. auch aus der Region) bindet, hat der östliche Bereich um den zentralen Verknüpfungspunkt **Marktplatz** mit starken strukturellen Problemen zu kämpfen. Insbesondere in der nördlich angrenzenden Mühlenstraße ist eine hohe Leerstandsquote zu verzeichnen. Das überwiegend kleinteilige Angebot außerhalb des Blumenthal-Centers umfasst weniger als 2.500 m² Verkaufsfläche und beschränkt sich weitgehend auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Stabilisierende Magnetbetriebe sind ein kleiner Lebensmitteldiscounter in der Mühlenstraße sowie ein Drogeriemarkt und ein Textildiscounter am Markt. Bei anhaltendem Trading-Down-Prozess im östlichen Bereich des Zentrums sowie zeitgleichem Ansiedlungsdruck im Umfeld des Blumenthal-Centers ist eine weitere Angebotsverschiebung an den westlichen Pol des Zentrums und somit ein Schrumpfungsprozess der Einzelhandelslagen im Bereich Markt nicht ausgeschlossen. Trotz der räumlichen Nähe konnten beide Teilbereiche des Zentrums noch nicht ausreichend miteinander verknüpft werden, so dass hier kaum Synergien bestehen.

Abbildung 24: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Blumenthal



Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

Das Angebot in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen außerhalb des Zentrums Blumenthal ist überwiegend kleinteilig strukturiert und dispers auf die Siedlungsbereiche verstreut. Angebotskonzentrationen existieren in Lüssum-Bockhorn (Schwaneweder Straße) und Farge (Farger Straße), wo sich einige kleinteilige Betriebe mit Hauptsortimenten der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe in geringer Einzelhandelsdichte um kleinere Lebensmitteldiscounter gruppieren. Die funktionale und städtebaulich-gestalterische Struktur dieser Bereiche lässt jedoch derzeit keine Einordnung als zentraler Bereich zu.

Nahversorgungssituation im Stadtteil Blumenthal

Die gute Verkaufsflächenausstattung (0,4 m² pro Einwohner) sowie die hohe Gesamtzentralität (1,16) in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind in erster Linie auf das Angebot im Blumenthal-Center zurückzuführen. In den übrigen Ortsteilen sind dementsprechend geringere Ausstattungsgrade zu verzeichnen.

Mit fast 5.000 m² Verkaufsfläche befindet sich ein großer Teil des Angebots der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zudem in städtebaulich nicht integrierten Lagen, so z.B. ein Verbrauchermarkt in der Heidlerchenstraße.

Fazit

Die guten quantitativen Angebotsausstattungen in Blumenthal täuschen auf den ersten Blick über strukturelle Probleme des Einzelhandelsangebots hinweg. Ein Großteil des Angebots konzentriert sich auf das vorwiegend autokundenorientierte und gestalterisch einfache Blumenthal-Center. Sowohl der östliche Teilbereich des Zentrums, als auch die wohnortnahe Grundversorgung in den übrigen Ortsteilen weisen hingegen einen schwachen Besatz mit z.T. hohen Leerstandsquoten auf. Diese starke Polarisierung ist auch mit Blick auf die räumliche und funktionale Angebotsstruktur im Stadtteil negativ zu werten.

5.5.2 Angebotssituation im Stadtteil Burglesum

Allgemeine Angebotssituation im Stadtteil Burglesum

Der Stadtteil Burg-Lesum ist der östlichste Stadtteil des Stadtbezirks Nord und grenzt im Osten an die Bezirke West und Mitte. In den Ortsteilen Burgdamm, Burg-Grambke, Lesum, St. Magnus und Werderland leben rd. 33.300 Einwohner. Durch die attraktiven Wohnlagen in den durchgrünerten Ortsteilen gilt Burg-Lesum als beliebter Wohnstandort.

Tabelle 24: Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Burglesum

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	8.850	0,27	44,0	0,77
Kurzfristiger Bedarf	13.730	0,41	68,9	0,78
Mittelfristiger Bedarf	4.470	0,13	10,7	0,40
Langfristiger Bedarf	13.740	0,41	28,0	0,55
Gesamt	32.575	0,98	110,3	0,66

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

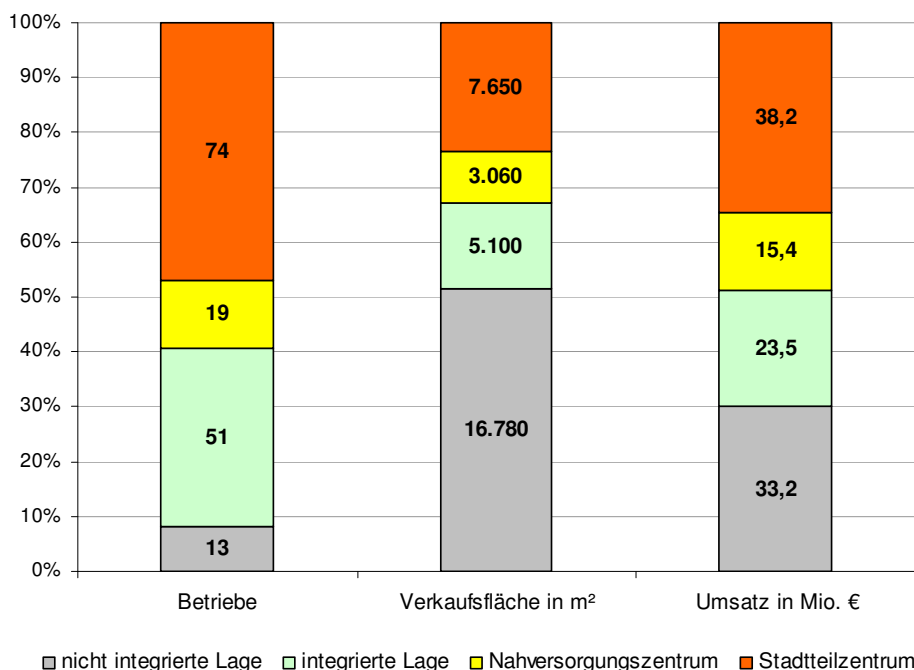
Mit rund 32.600 m² Verkaufsfläche weist Burg-Lesum unterdurchschnittliche Angebotsausstattungen bei einer Gesamtzentralität von 0,66 auf. Mit jeweils 13.750 m² liegen Angebotschwerpunkte in der kurz- und langfristigen Bedarfsstufe.

Rund die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe konzentriert sich in einem zweipoligen, weitläufigen **Zentrum des Stadtteils**, das mit der Hindenburgstraße im Ortskern Lesum im Westen und dem straßenbegleitenden Besatz an der Bremerhavener Heerstraße im Osten zwei Pole aufweist. Zwischen diesen räumlichen Schwerpunkten besteht eine zum Teil nur geringe Einzelhandelsdichte bei abschnittsweise nur einseitigem Einzelhandelsbesatz. Mit der Ansiedlung eines Aldi-Marktes und einiger ergänzender Angebote im östlichen Bereich der Hindenburgstraße ist hier ein wichtiger Schritt zum „Brückenschlag“ zwischen beiden Teilbereichen unternommen worden, der jedoch noch durch städtebaulich-gestalterische Begleitmaßnahmen sowie einer weiteren Nachverdichtung mit zentrenbedeutsamen Nutzungen unterstützt werden kann.

Mit dem einheitlich organisierten **Einkaufsstandort Marßel** an der Stockholmer Straße besteht ein ergänzender Nahversorgungsstandort im Nordosten des Stadtteils. Auf rund 3.000 m² Verkaufsfläche bieten hier mehrere Betriebe überwiegend Waren und Dienstleistungen der kurzfristigen Bedarfsstufe an.

Ein bedeutender Teil des Verkaufsflächenangebots entfällt mit dem Gartencenter Wassenaar (7.250 m²) und einem Obi-Baumarkt (5.200 m²) auf Einzelanbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Abbildung 25: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Burglesum



Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

Nahversorgungssituation im Stadtteil Burglesum

Die quantitative Ausstattung von 0,27 m² pro Einwohner bzw. die Zentralität von 0,77 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zeigen ein leichtes Entwicklungspotenzial in dieser Warengruppe. Gleichwohl ist die räumliche Konzentration des Nahversorgungsangebots auf

zwei zentrale Standorte im Stadtteil positiv zu werten. Ein räumliches Defizit hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit größerer Lebensmittelanbieter besteht im westlichen Siedlungsbereich des Stadtteils.

Fazit

Insgesamt besteht ein ausreichendes Grundversorgungsangebot im Stadtteil Burglesum, das jedoch noch leichte quantitative und räumliche Entwicklungspotenziale aufweist. Positiv ist die Angebotskonzentration im Zentrum des Stadtteils, dessen Zusammenwachsen weiter gefördert werden sollte.

5.5.3 Angebotsituation im Stadtteil Vegesack

Allgemeine Angebotsituation im Stadtteil Vegesack

Der rund 34.450 Einwohner zählende Stadtteil Vegesack liegt zentral im Stadtbezirk Bremen Nord und umfasst die Ortsteile Aumund-Hammersbeck, Fähr-Lobbendorf, Grohn, Schönebeck und Vegesack. Nach der Bremer Innenstadt ist das Zentrum Vegesack der bedeutendste zentrale Bereich Bremens und ist nicht nur für die Stadtteile des Bezirks Bremen Nord ein administrativer, kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt.

Tabelle 25: Einzelhandelsspezifische Angebotsituation im Stadtteil Vegesack

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m ²)	VKF pro EW	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	16.700	0,48	79,0	1,34
Kurzfristiger Bedarf	23.020	0,67	111,3	1,22
Mittelfristiger Bedarf	19.600	0,57	61,8	2,22
Langfristiger Bedarf	12.790	0,37	41,4	0,79
Gesamt	57.640	1,67	221,1	1,27

Quellenangabe: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

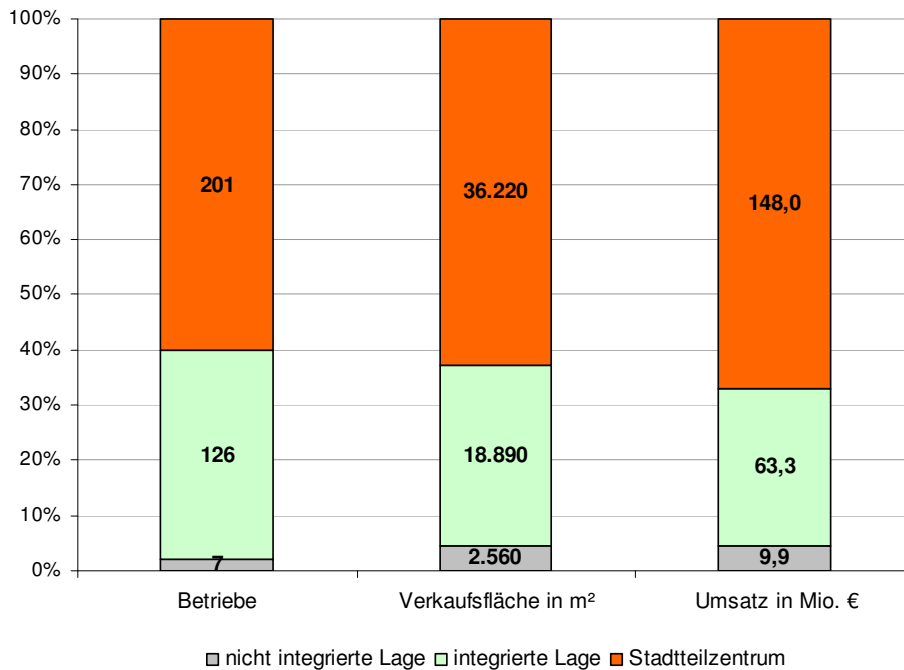
Mit 57.640 m² Verkaufsfläche ist ein umfassendes Einzelhandelsangebot in Vegesack vorhanden. Sowohl die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung als auch die Gesamtzentralität liegen leicht über dem stadtweiten Durchschnitt. Insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich wird eine hohe Zentralität (2,22) erzielt, die auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion des Standorts hinweist.

Über 60 % des Verkaufsflächenangebots sind im **Zentrum** des Stadtteils angesiedelt, das sich entlang der Gerhard-Rohlf's-Straße vom Bereich um den **Sedanplatz** im Westen über die östlich angrenzenden Einkaufsstraßen bis zum modernen Einkaufscenter **Haven Hööft** erstreckt. Über 200 Einzelhandelsbetriebe sowie zahlreiche öffentliche und kulturelle Einrichtungen, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote bieten ein breites Angebotsspektrum, das sich aus einzelhandelsseitiger Sicht über alle Warengruppen erstreckt. Größter Betrieb ist das SB-Warenhaus Marktkauf im Einkaufscenter Haven Hööft, das mit rund 49 Einzelhandelsbetrieben auf knapp 18.000 m² Verkaufsfläche einen starken Angebotspol bildet. Entsprechend schwächer besetzt sind die Einzelhandelslagen im östlichen Abschnitt des Zentrums um den Sedanplatz. Insgesamt stellt sich das Vegesacker Zentrum aufgrund des breiten und tiefen Einzelhandelsan-

gebots, der attraktiven städtebaulichen Gestaltung und interessanten Nutzungsmischung mit anderen zentrenprägenden Einrichtungen jedoch sehr positiv dar. Negativ ist die geringe Präsenz größerer Magnetbetriebe (z.B. Kaufhäuser) zu bewerten.

Größte Anbieter außerhalb des Zentrums sind mit Ausnahme des Toom-Baumarkts in der Vegesacker Heerstraße vor allem drei Lebensmittelanbieter (Extra, Aldi und Lidl) im Ortsteil Aumund-Hammersbeck.

Abbildung 26: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Vegesack



Eigene Auswertung auf Basis der Erhebungsdaten des Büros Staiger, Leonberg vom Mai 2006

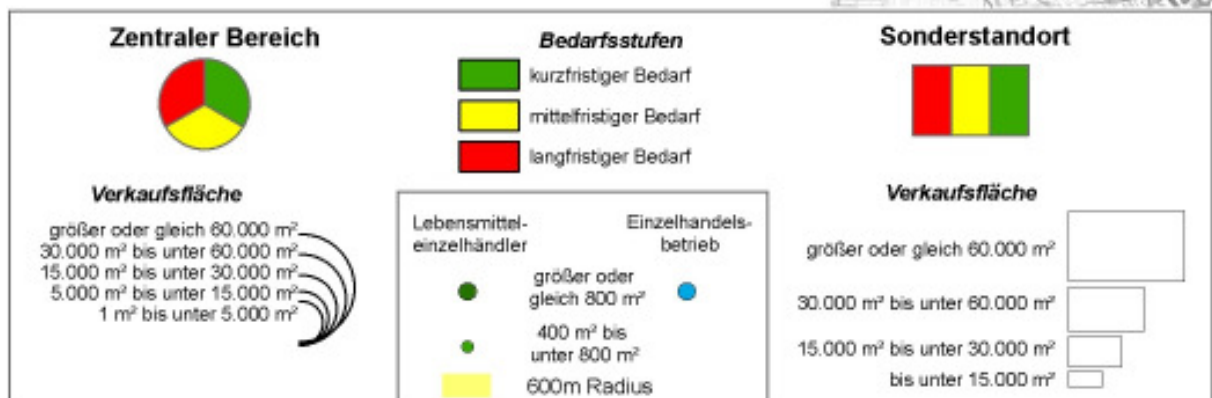
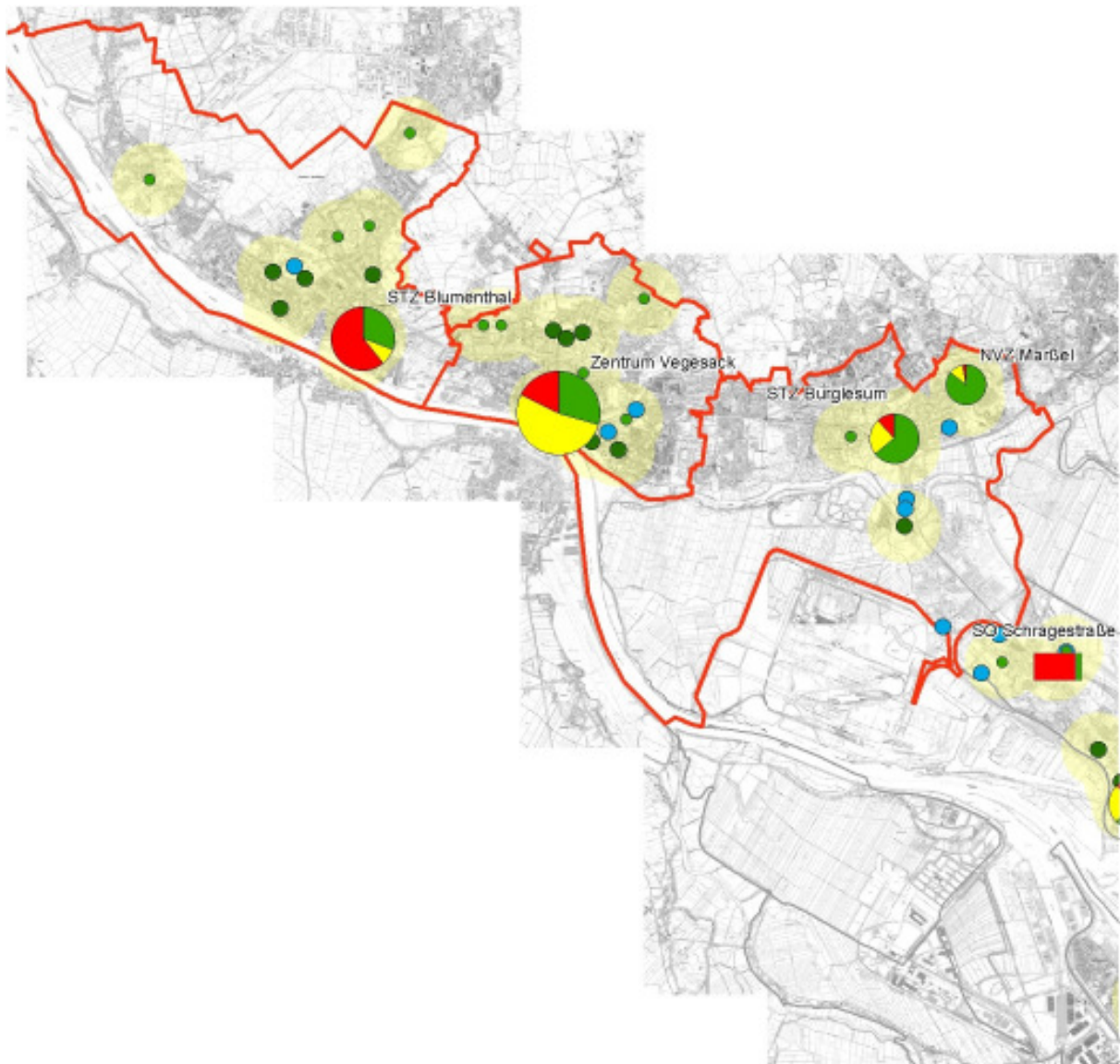
Nahversorgungssituation im Stadtteil Vegesack

Durch das umfangreiche Gesamtangebot bestehen gute quantitative und qualitative Angebotsausstattungen, die mit einer Zentralität von 1,34 einen überdurchschnittlichen Wert erreicht. Durch die hohe Konzentration auf das Zentrum bzw. die verkehrlich gut erreichbaren Standorte im Ortsteil Aumund-Hammersbeck bestehen in den Siedlungsrandbereichen im Norden und Osten räumliche Defizite hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit größerer Lebensmittelmärkte.

Fazit

In Vegesack besteht ein umfangreiches und attraktives Einzelhandelsangebot, das sich in hohem Maße auf das achsenförmige Zentrum im Süden des Stadtteils konzentriert. Handlungsbedarf besteht in einer Stabilisierung der städtebaulichen Grundstruktur des Zentrums sowie in einer Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung mit einem fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebot.

5.5.4 Übersicht Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Nord



5.6 Fazit der Bestandsanalyse

- Mit 3.682 Einzelhandelsbetrieben auf rund 863.500 m² Verkaufsfläche präsentiert sich die Freie Hansestadt Bremen als funktionsfähiges, **gut positioniertes Oberzentrum**, mit einer insgesamt guten Angebotsausstattung über alle Warengruppen. Es sind Angebote aus allen Hauptbranchen zu finden, wobei die meisten sogar in relativ großer Sortimentsbreite angeboten werden. Insgesamt zeigen sich keine signifikanten Angebotslücken und eine hohe Ausstrahlungskraft des bremischen Einzelhandels in die Region, was auch in den Zentralitätskennziffern deutlich wird.
- Mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer** von **98,6** liegt das bremische Kaufkraftniveau knapp unter dem Bundesdurchschnitt (Indexwert 100). Daraus ergibt sich bei rund 547.000 Einwohnern ein einzelhandelsrelevantes **Kaufkraftvolumen** von rund **2,75 Mrd. Euro**, wobei die größten Einzelanteile auf die nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (938 Mio.) und Gesundheits- und Körperpflegeartikel (363 Mio.) entfallen.
- Bei einer **Gesamtzentralität von rd. 1,2** bestehen insgesamt **hohe Zentralitätswerte** über alle Warengruppen aller Bedarfsstufen²⁸. Dies verdeutlicht die gute Angebotsstruktur und –ausstattung des Einzelhandels in Bremen sowie die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt in der Region. Es sind kaum Angebotsdefizite zu erkennen, vereinzelte **Entwicklungsspielräume** deuten sich lediglich in den Warengruppen Blumen/Zoo, Spielwaren/Hobbyartikel, Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente an, in denen derzeit jeweils Zentralitäten von weniger als 1 zu verzeichnen sind.
- **Angebots- und Umsatzschwerpunkte** ergeben sich insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Bekleidung/Wäsche sowie Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation und Bau- und Gartenmarktsortimente. Insgesamt werden derzeit jährlich rund 3,3 Mrd. Euro im bremischen Einzelhandel umgesetzt.
- Problematisch ist in Bremen die **innerkommunale Konkurrenzsituation** zwischen städtebaulich-funktionalen Zentren (wie z.B. der Innenstadt oder den Stadtteilzentren) auf der einen Seite und peripher gelegenen Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen (u.a. Sonderstandorte) auf der anderen Seite zu beurteilen. Angesichts der überwiegend hohen Angebotsausstattungsgrade im Einzelhandel haben Angebotsüberschneidungen, insbesondere in üblicherweise zentrenrelevanten Warengruppen, bereits einen verschärften Konkurrenzettbewerb dieser unterschiedlich strukturierten Standorte zur Folge. Auf die **Bremer Innenstadt entfällt ein vergleichsweise geringer Verkaufsflächenanteil** von nur rund 15,8 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

²⁸ Lt. einer im Fachmagazin „Der Handel“ veröffentlichten Studie von GfK GeoMarketing weisen unter den Städten mit mehr als 300.000 Einwohnern nur Nürnberg (1,33), Stuttgart, Hannover (je 1,30) und Düsseldorf (1,27) höhere Zentralitätswerte auf (vgl. Deutscher Fachverlag GmbH; Der Handel – Wirtschaftsmagazin für Handelsmanagement; Ausgabe 06/2008; S. 22 ff)

- Die Stadt Bremen verfügt über ein polyzentrales Zentrenmodell mit einer Vielzahl sehr unterschiedlich strukturierter zentraler Bereiche. Darüber hinaus prägen Fachmarktstandorte und Einkaufszentren die bremische Einzelhandelsstruktur in hohem Maße. Je nach Standortwahl und Größenordnung haben diese Angebotsformen sehr unterschiedliche Wirkungen auf die gewachsenen Bremer Zentren. Durch die bereits erwähnten Angebotsüberschneidungen und die bestehende Konkurrenzsituation ist die Vitalität und Funktionsfähigkeit mancher zentraler Bereiche bereits deutlich gefährdet.

6 Zukünftige Entwicklungsspielräume und –szenarien der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Bremen

Im Folgenden werden sowohl die absatzwirtschaftlichen als auch die räumlichen Entwicklungsspielräume in Bremen sowie die daraus resultierenden Entwicklungsoptionen in Szenarienform dargestellt.

6.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

6.1.1 Allgemeine Aussagen zu absatzwirtschaftlichen Spielräumen

Als Bindeglied zwischen den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen und einem Einzelhandelsentwicklungskonzept, das unter anderem Aussagen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelslandschaft in Bremen machen soll, ist es unbedingt erforderlich, die möglicherweise in der Stadt Bremen bestehenden, zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln. Erst dadurch werden weiterführende detaillierte Aussagen über den quantitativen Entwicklungsrahmen in Bremen möglich.

Die folgende Berechnung der absatzwirtschaftlichen Spielräume (und des daraus abzuleitenden Verkaufsflächenbedarfs) für den Einzelhandel in der Stadt Bremen bildet eine wichtige Entscheidungsbasis für Politik, Stadt und Einzelhandel. Eine Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen kann bei entsprechender Dimensionierung und Standortfindung zusätzliche Kaufkraft an den Einzelhandelsstandort Bremen binden.

Grenzen sind einer solchen Ausweitung jedoch dadurch gesetzt, dass zusätzliche Kaufkraft in Bremen nur in bestimmtem Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Darüber hinausgehende Vorhaben führen durch die Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächenengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu Umsatzumverteilungseffekten innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer (weiteren) Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet (u.a. Innenstadt und Stadtteilzentren) und gleichzeitig auch der Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur in Bremen insgesamt führen kann. Solche Entwicklungen, die sowohl generell als auch sortiments- und größenspezifisch den Zielen der Stadtentwicklung entgegenstehen, können anhand dieser Berechnungen ermittelt und ggf. planerisch unterbunden werden.

Sinn und Zweck der Berechnungen ist es jedoch nicht, bestehende Betriebe vor der Konkurrenz neuer bzw. vergrößerter Anbieter zu schützen oder zusätzliche, die Verkaufsflächenpotenziale überschreitende Anbieter grundsätzlich auszuschließen. Vielmehr besitzen die einzelnen prognostizierten absatzwirtschaftlichen Spielräume einen „Orientierungscharakter“, der die Dimensionen verdeutlicht, in denen sich zukünftige Entwicklungen im Einzelhandel bewegen können, ohne zu grundlegenden Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der gewachsenen Strukturen beizutragen.

- Zu den **möglicherweise kritischen Standorten** bzw. Entwicklungsabsichten zählen unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen in zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i.S.d. §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO (z.B. der Innenstadt, den Stadtteilzentren und den Nahversorgungszentren) oder ergänzenden Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine (weitere) Schwächung dieser zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung zur Folge.
- Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an **stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente“ zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Bremen führen. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels im Stadtgebiet beitragen.
- Bei weiteren **möglichen räumlichen Verlagerungsabsichten** bestehender Betriebe ist es in den konkreten, hier nicht darstellbaren Fällen notwendig, die betrieblichen Interessen den aufgezeigten Zielen der Einzelhandelsentwicklung gegenüberzustellen und gegen- und miteinander abzuwägen.
- Für bisher nicht vertretene **Spezialanbieter oder neuartige Anbieter** können sich darüber hinaus Entwicklungsspielräume abzeichnen, auch dann, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum ergibt.
- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die folgenden Aussagen sich im Wesentlichen auf größere Entwicklungen beziehen. Von den aufzuzeigenden Verkaufsflächenspielräumen **unbenommen sind qualitative Maßnahmen** zur Verbesserung der Attraktivität der Einzelhandelsbetriebe sowie kleinteilige Verkaufsflächenerweiterungen von weniger als 100 m².

Alle diese generellen Aussagen stehen jedoch unter der Prämisse, dass Vorhaben und Planungen mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts²⁹ vereinbar sind!

6.1.2 Parameter von absatzwirtschaftlichen Spielräumen bzw. zukünftigen Entwicklungsspielräumen

Bei der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume fließen folgende Parameter mit in die Berechnungen ein:

- Die prognostizierte **Einwohnerentwicklung** in der Stadt Bremen und im relevanten Einzugsbereich bis zum Jahr 2017, die mit einem leichten Einwohnerzuwachs von rund 0,4 – 0,5 % in der Stadt Bremen und in der Summe marginalen Bevölkerungsverlusten im Bremer Umland insgesamt weitgehend konstant bis leicht positiv ist und somit eine nur sehr geringe Erhöhung des Kaufkraftvolumens zur Folge hat.

²⁹ Die Ziele werden im Abschnitt 7.1 explizit dargestellt.

- Die **Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft**, wobei hier inflationsbereinigt insgesamt ein nahezu gleichbleibendes Volumen zugrunde gelegt wurde.
- Die **Angebotssituation** zum Erhebungszeitpunkt im Frühjahr 2006 unter Berücksichtigung seither erfolgter größerer bzw. absehbarer Entwicklungen, wie z.B. der Ansiedlung des Saturn-Markts am Sonderstandort Habenhausen, der Umstrukturierung des Standorts Duckwitzstraße und der Eröffnung des Einkaufszentrums Waterfront.
- Die errechneten **Zentralitätswerte**, die durch eine Gegenüberstellung der ermittelten Umsätze der bestehenden bremischen Einzelhandelsbetriebe und der lokal vorhandenen Kaufkraft unter Berücksichtigung verschiedener weiterer Einflussfaktoren und der lokalspezifischen Situation ermittelt wurden.

Wie eingangs erwähnt, errechnet sich für die Stadt Bremen eine Zentralitätskennziffer von rd. 1,19 über alle Warengruppen, d. h. der Umsatz der bremischen Einzelhandelsbetriebe übersteigt die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung Bremens um rund 19 %, was die oberzentrale Funktion des Einzelhandelsstandorts Bremen in der Region unterstreicht. Aufgrund dieser landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt spielt der Kaufkraftzufluss aus Gebieten außerhalb der Stadtgrenzen somit eine bedeutende Rolle. Dabei sind die Kaufkraftzuflüsse in den verschiedenen Warengruppen sehr unterschiedlich, wobei insbesondere bei Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs die Attraktivität und überörtliche Ausstrahlungskraft des Angebots eine Rolle spielen.

Darüber hinaus werden auch qualitative Aspekte in die Bewertung der Verkaufsflächenspielräume mit eingestellt, da rein quantitative Ergebnisse nicht ausreichen, der Situation in Bremen und in der Region gerecht zu werden.

6.1.3 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in Bremen

Auf Basis der beschriebenen Berechnungen und Prognosen fließen folgende Annahmen in die Ermittlung der zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume in der Stadt Bremen bis zum Jahr 2017 ein:

- **Konstante bis max. leicht verbesserte Kaufkraftbindungsquoten** in den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfs** mit dem Ziel der Vollversorgung der bremischen Bevölkerung sowie unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzender Gebiete ohne ökonomische Basis für eigene Nahversorgungsstrukturen, d.h. einer Zentralität von 1,05.
- Ebenfalls **konstante bis max. leicht verbesserte Bindungsquoten** in Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfs**. Hierbei werden aufgrund der oberzentralen Versorgungsfunktion sowie unter Berücksichtigung der regionalen Angebotssituation realistische Zentralitätskennziffern von 1,2 zugrunde gelegt.
- Weitgehend **konstante (max. leicht verbesserte) Kaufkraftbindungsquoten** in den Warengruppen mit derzeit guten Kaufkraftbindungen sowie den Warengruppen des langfristigen Bedarfs, für die ebenfalls eine realistische Zentralitätskennziffer von max. 1,2 (Ausnahme: Bau- und Gartenmarktsortimente: 1,0) angenommen wird.

- Minimale Erhöhung der monetären Spielräume durch leichten **Bevölkerungszuwachs** von rund 0,4 – 0,5 % in der Stadt Bremen und marginale Bevölkerungsrückgänge in der Region.
- Weitgehend **konstantes** (inflationbereinigtes) **Kaufkraftniveau** der ortsansässigen Bevölkerung.

Unter diesen Annahmen ergibt sich in der Stadt Bremen über alle Warengruppen ein potenzieller absatzwirtschaftlicher Spielraum von etwa 325 Mio. Euro bis zum Jahr 2017. Dieser verteilt sich jedoch sehr ungleich auf die einzelnen Warengruppen:

Tabelle 26: Zusätzliche einzelhandelsspezifische absatzwirtschaftliche Spielräume in den einzelnen Warengruppen bis 2017

Warengruppe	absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale
Nahrungs- und Genussmittel	-
Blumen / Zoo	++
Gesundheits- und Körperpflege	-
Papier/Bücher/Schreibwaren	+
Bekleidung/Wäsche	-
Schuhe/Lederwaren	-
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	-
Spielwaren/Hobby- u. Bastelartikel	++
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-
Wohneinrichtungsbedarf	+
Möbel	+++
Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten	-
Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation	-
Medizinische und orthopädische Artikel	○
Uhren, Schmuck	○
Baumarkt- und Gartenmarktsortimente	+++
Summe	

Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

- Über den Großteil aller Hauptwarengruppen ist in Bremen kein nennenswerter absatzwirtschaftlicher Spielraum (-) vorhanden. Die Verkaufsflächenpotenziale bewegen sich weitgehend im Bereich von Arrondierungsspielräumen von weniger als 500 m² (o) bzw. einem möglichen Verkaufsflächenzuwachs von max. 10 % des bestehenden Angebots (+).

- Ausgangspunkt der Berechnung ist der Status-Quo des Einzelhandelsbestandes zum Zeitpunkt der Erhebung im Frühjahr 2006 unter Berücksichtigung bisher erfolgter, strukturprägender Entwicklungen. Unter diesem Aspekt ergeben sich in den einzelnen **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** kaum zusätzliche absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, was die insgesamt gute Angebotsausstattung und positive Grundversorgungsstruktur in Bremen unterstreicht.
- Aufgrund der Tatsache, dass ein großer Teil dieses Angebots in **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** an Standorten in städtebaulich nicht-integrierten Lagen vorzufinden ist, muss der sortimentspezifische Entwicklungsbedarf jedoch räumlich differenziert betrachtet werden. Unter Nahversorgungsgesichtspunkten kann die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters trotz fehlender absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume durchaus sinnvoll und wünschenswert sein, sofern dadurch eine **Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung** zu erwarten ist. Eine solche Ansiedlung ist jedoch nur in einer maßvoll dimensionierten Größenordnung und allenfalls an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zu befürworten. Dazu zählen beispielsweise Standorte im Bremer Norden, zur Verbesserung der dort schwächeren Nahversorgungssituation in einzelnen Siedlungsbereichen wie beispielsweise in den Ortsteilen Lüssum-Bockhorn, Farge oder St. Magnus. Die Größenordnung der potenziellen Nahversorgungsbetriebe sollte jedoch keine Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen sowie die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteilzentren) vermuten lassen.
- Die **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** bilden in Bremen einen wichtigen Bestandteil der oberzentralen Angebotsstruktur. Jedoch ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Angebotsausstattung und der hohen Zentralitätswerte und Bindungsquoten überwiegend ebenfalls nur kleinteilige Arrondierungsspielräume. Lediglich in der Warengruppe Spielwaren/Hobbyartikel konnten gewisse Entwicklungsspielräume (im Bereich von ca. 5.000 m² Verkaufsfläche) aufgezeigt werden.
In diesem Zusammenhang ist in erster Linie eine zentrenverträgliche Sicherung und Ergänzung des Bestandes anzustreben, die Erweiterungen im üblichen Rahmen durchaus beinhaltet. Auch im Angebot der mittelfristigen Bedarfsstufen kann absatzwirtschaftlicher Verdrängungswettbewerb in Kauf genommen werden, wenn neue Angebote zu einer Attraktivierung der Angebotsstruktur beitragen, beispielsweise durch eine qualitative Verbesserung oder räumliche Konzentration des Angebots. Die **Vorrangstandorte** für solche Angebotserweiterungen sind in jedem Fall der Hauptgeschäftsbereich in der Bremer **Innenstadt**, da dieser den Haupteinzelhandelsstandort der Stadt mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie des regionalen Einzugsgebiets darstellt sowie die Stadtteilzentren, mit Versorgungsfunktion vorwiegend für die Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen (und teilweise darüber hinaus).
- Unter den **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe** weisen die Branchen Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel das quantitativ größte Verkaufsflächenpotenzial auf. Trotz der marktüblichen Größenordnungen solcher Anbieter bietet sich hier das Potenzial für die Ansiedlung zusätzlicher Märkte. Aufgrund der üblicherweise nicht zentrenprägenden Sortimentsstrukturen dieser Anbieter ist eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus Sicht der Stadt- und Zentrenentwicklung als weitestgehend unproblematisch anzusehen. Als sinnvolle Standorte für solche An- und Umsiedlungen wären bereits be-

stehende Sonderstandorte zu nennen, die bereits heute überwiegend durch bestehende Fachmärkte geprägt sind und entsprechende Flächenpotenziale (beispielsweise am ehem. Walmart-Standort an der Duckwitzstraße sowie die bereits geplante Ansiedlung von Möbel Krieger am Sonderstandort „Weserpark“) aufweisen.

Grundsätzlich gilt, dass dringende Empfehlungen zur Ansiedlung neuer großflächiger Anbieter – mit o. g. Ausnahmen – nicht bestehen. Entsprechende Anfragen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben sollen dadurch aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein. Entscheidend ist, solche **Vorhaben nach Lage, Art und Maß und der daraus resultierenden Verträglichkeit** mit der örtlichen Einzelhandelsituation **zu beurteilen**. Ein übergeordnetes Leitmotiv der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollte daher weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Sicherung und Verbesserung der Angebotsituation sein.

6.2 Räumlich-Funktionale Entwicklungsspielräume / Entwicklungstendenzen

Um ein Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzept aufzustellen, ist es nicht nur erforderlich, die Angebotsstrukturen quantitativ und räumlich darzustellen sowie die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln, sondern insbesondere auch zu untersuchen, ob, und wenn ja welche Bereiche im Stadtgebiet zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neue Einzelhandelseinrichtungen geeignet erscheinen (Entwicklungsbereiche) bzw. wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind (Tabubereiche).

Die vorangegangenen Analysen setzen allerdings der Suche nach räumlich-funktionalen Spielräumen, also nach Flächen, auf denen zukünftig weitere Einzelhandelsansiedlungen erfolgen sollen, enge Grenzen:

- So zeigen die städtebaulich-funktionalen Analysen auf **gesamtstädtischer Ebene**, dass mit den vorhandenen Einzelhandelskonzentrationen in der Bremer Innenstadt, den Stadtteil- und Nahversorgungszentren im Stadtgebiet und den Sonderstandorten eine relativ **klare räumliche Einzelhandelsstruktur** gegeben ist. Wesentlichstes positives Merkmal dieser Standorte ist die Konzentration eines Großteils des bremischen Einzelhandelsangebots auf relativ kompakte, klar abgrenzbare, zusammenhängende Bereiche. Eine klare **räumliche Verteilung** von Einzelhandelseinrichtungen ist zunächst positiv zu bewerten und nach Möglichkeit zu erhalten.
- Gleichwohl besteht bereits heute eine z.T. erhebliche **innerkommunale Konkurrenzsituation** zwischen diesen Standorten im Bremer Stadtgebiet, die u.a. die Gefahr von (weiteren) Funktions- und Attraktivitätsverlusten in der Innenstadt und insbesondere in den Stadtteilzentren mit sich bringt. Zukünftige Entwicklungen der Einzelhandelsstruktur müssen dieses räumliche Ungleichgewicht zwischen städtebaulich integrierten Lagen und nicht integrierten Standorten mit all seinen negativen Folgewirkungen für die Zentren- und Versorgungsstrukturen in Bremen in jedem Fall berücksichtigen und eine **Verbesserung der funktionalen Gliederung und Ergänzung der Standorte untereinander** anstreben.
- Für die Umsetzung von Entwicklungsspielräumen in **zentrenrelevanten Sortimenten** steht aufgrund der ermittelten Versorgungsfunktion und der Bedeutung als Haupteinzelhandelsstandort vorwiegend die Bremer **Innenstadt** zur Verfügung. Neben dem Hauptgeschäftsbe-

reich in der Innenstadt existieren in Bremen jedoch mit den **Stadtteilzentren** auch weitere zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB bzw. § 11(3) BauNVO. Auch in den Stadtteilen ist die **Grundversorgung der Bevölkerung** insbesondere mit nahversorgungs-, aber auch zentrenrelevanten Angeboten zu sichern.

- Durch die insgesamt bereits sehr guten Werte hinsichtlich der bestehenden Angebotsausstattung, der hohen Kaufkraftbindung bzw. Zentralitäten ergeben sich **kaum nennenswerte absatzwirtschaftliche Spielräume**, d.h. es besteht kein akuter „Nachholbedarf“ zur Schließung von Angebotslücken oder Defiziten. Die quantitativen Spielräume, die noch vorhanden sind, sind überwiegend gering und beinhalten lediglich **Ergänzungen**, die jedoch größtenteils nicht ausreichen, weitere zusätzliche Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu rechtfertigen. Ausnahmen ergeben sich nur in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel sowie eingeschränkt Blumen/Zoologischer Bedarf und Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente. Dennoch kann eine solche Ansiedlung/Angebotsausweitung – auch in anderen Warengruppen – sinnvoll sein, wenn sie den Zielen der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung dient und mit den örtlichen und regionalen Angebotsstrukturen vereinbar ist. Dabei sind auch die unterschiedlichen Angebotsausstattungen in den einzelnen Stadtteilen zu beachten.
- Eines der Leitziele zur Stadt- und Zentrenentwicklung der Stadt Bremen ist eine **konsequente und stringente Stadtentwicklungspolitik** mit Konzentration auf Innenentwicklung und einer Sicherung und Stärkung der Innenstadt, der Stadtteilzentren und einer wohnortnahen Grundversorgung mit möglichst kurzen Wegen. Insbesondere mit Blick auf die bestehende innerkommunale Konkurrenzsituation im bremischen Einzelhandel müssen in der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung diesbezüglich konterkarierende Planungen konsequent vermieden werden, so dass das heute vorherrschende, räumliche Ungleichgewicht in der Angebotsstruktur „entschärft“ wird. Die Ziele einer solchen Entwicklungspolitik sind v.a. auch in der Planungs- und Steuerungspraxis zukünftig zu verfolgen.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Suche nach potenziellen, neuen Einzelhandelsflächen außerhalb der zentralen Bereiche und (eingeschränkt) weiterer Nahversorgungsstandorte zunächst nicht angezeigt. Eine unverhältnismäßige Angebotsverschiebung an Standorte außerhalb der Zentren, etwa durch die Etablierung neuer Einzelhandelsstandorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen, schwächt diese Standorte, die von der räumlichen Nähe und Synergien der unterschiedlichen Geschäfte und Nutzungen untereinander profitieren. So muss ein wesentliches Ziel aller Bestrebungen, die auf eine Stärkung des Einzelhandelsstandorts Bremen abzielen, darin bestehen, eine klare räumliche und funktionale gegliederte, polyzentrale Standortstruktur zu erhalten und zu fördern. Ein wesentliches Teilziel sollte angesichts des bestehenden räumlichen Ungleichgewichts in den kommunalen Standortstrukturen die Stärkung und Entwicklung der Innenstadt und der Stadtteilzentren sein.

Die **räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten** der bestehenden Angebotsstandorte stellen sich derzeit wie folgt dar:

- Aufgrund der vorherrschenden dichten Bebauungsstrukturen und der hohen Nutzungsdichte (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) in den zentralen Bereichen (Innenstadt, Stadtteil-

zentren, Nahversorgungszentren) sind die Möglichkeiten zur räumlichen Erweiterung bestehender Einzelhandelseinrichtungen bzw. Erschließung neuer Flächen in diesen Zentren deutlich eingeschränkt. Insbesondere im Hauptgeschäftsbereich der **Bremer Innenstadt** sind die sehr wenigen unbebauten Flächen überwiegend sehr kleinteilig strukturiert, während größere zusammenhängende Flächen hingegen meist intensiv genutzt sind und anderen städtebaulichen Funktionen dienen. Deshalb wäre eine großflächige Entwicklung hier, aber auch im Großteil der Stadtteilzentren nur durch mittel- bis langfristige Umstrukturierungen möglich. Flächenpotenziale ergeben sich vor allem durch die Zusammenlegung von leerstehenden Ladenlokalen oder einer umfassenden baulichen Umstrukturierung von Blockbereichen unter Einbeziehung angrenzender (Potenzial-)Flächen. Nur wenige Stadtteilzentren, wie z.B. Gröpelingen oder Burglesum weisen jedoch relativ zentral gelegene, in die Zentrenstruktur integrierte Entwicklungsflächen auf.

- Die **Sonderstandorte** weisen z.T. mit ungenutzten Freiflächen im räumlichen Kontext der bestehenden Standorte bedeutende Freiflächenpotenziale für mögliche Einzelhandelsansiedlungen auf. Zudem existieren einzelne Leerstände, die durch Nachnutzung für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung stehen könnten. Eine Erweiterung dieser Standorte beinhaltet jedoch stets die Gefahr einer wirtschaftlichen Konkurrenzsituation zu den zentralen Lagen der Innenstadt, der Stadtteil- und Nahversorgungszentren oder der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte und somit möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionale Zentrenstruktur sowie die wohnortnahe Grundversorgung.
- Größere, zusammenhängende Freiflächenpotenziale in guter verkehrlicher Erreichbarkeit existieren vor allem an **anderen Standorten im Stadtgebiet**. So bieten beispielsweise Flächen an Hauptverkehrsstraßen, in Gewerbegebieten oder industriellen Brachflächen mit typischen Ausprägungen autokundenorientierter Standorte genügend Spielraum zur Optimierung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Diese Standorte sind jedoch mit Blick auf die Konkurrenzsituation zur Innenstadt, den Stadtteilzentren und den Nahversorgungsstandorten als kritisch zu beurteilen, da eine weitere Angebotsverschiebung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebote an diese städtebaulich nicht integrierten Lagen eine Schwächung der integrierten Standorte und Zentren zur Folge hat.
- In diese grundsätzliche Einschätzung hinsichtlich des Standortvorteils Flächenverfügbarkeit reißen sich die **Entwicklungstendenzen** in der Bremer Einzelhandelslandschaft ein. So wurde in der Vergangenheit die Ansiedlung eines umfangreichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebots in städtebaulich nicht integrierter Lage an verschiedensten Standorten im Stadtgebiet realisiert. Auch rücken Standorte außerhalb der Zentren regelmäßig in den Fokus von Investoren und Projektentwicklern.

Insgesamt lässt sich aus diesen Entwicklungstendenzen ableiten, dass die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Nahversorgungsstandorte in Bremen durch den damit zusammenhängenden drohenden ruinösen Wettbewerb und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen (weiter) geschwächt werden könnten, sollten diese möglichen Entwicklungen „einfach hingegenommen“ werden. Aus gutachterlicher Sicht muss diesen zentrenauflösenden Tendenzen jedoch entschieden entgegengewirkt werden. Dies kann nur durch eine klare politische Willensbekundung zum Erhalt und zur langfristigen Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtzentren, Nahversorgungszentren) erreicht werden. Ihre Verbindlichkeit und damit auch die erforderliche Rechts- und Planungssicherheit für alle (ehemaligen und zukünfti-

gen) Investoren erreicht diese Willensbekundung jedoch nur, wenn das hier vorgelegte Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit seinen Inhalten und Empfehlungen auch politisch mitgetragen wird. Denn nur so kann eine sinnvolle und zukunftsweisende Einzelhandelssteuerung in der Stadt Bremen auch mittels Bauleitplanung erfolgen.

6.3 Steuerungsmodelle der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (Szenarien)

Die geschilderten möglichen Entwicklungstendenzen bergen nicht nur die Gefahr einer kleinteiligen Schwächung der Innenstadt durch „schleichende“ Funktionsverluste („Trading-Down“-Tendenzen) einzelner Teilbereiche dieses Hauptgeschäftszentrums. Insbesondere die Stadtteil- und Nahversorgungszentren würden bei einer Verlagerung oder Geschäftsaufgabe großflächiger (Lebensmittel-)Anbieter entscheidende Frequenzbringer verlieren, was nicht nur erhebliche negative ökonomische Effekte, sondern auch städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen würde.

Welche Entwicklung die Stadt Bremen hinsichtlich der Entwicklung der Einzelhandels- und Versorgungsstruktur nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien sollen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die festgestellte räumliche Einzelhandelsstruktur aufzeigen. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass diese Szenarien in Teilen bewusst überzeichnete Denkmodelle darstellen können, die aufgrund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mögliche Perspektiven darstellen. Gleichwohl finden sich zahlreiche Teilaspekte in zumindest ähnlicher Form sehr häufig in der Realität.

6.3.1 Szenario „Freies Spiel der Kräfte“

Das Szenario „Freies Spiel der Kräfte“ geht von einer gering gesteuerten Ansiedlungspolitik aus. Es wird dem Ansiedlungsdruck, insbesondere auf nicht integrierte Standorte, verstärkt nachgegeben. Ansiedlungsvorhaben sowie Verlagerungen und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben finden ohne ein übergeordnetes Steuerungsleitbild statt. Die Standorte von Einzelhandelsansiedlungen werden maßgeblich von Betreibern und Investoren bestimmt.

Daraus folgt:

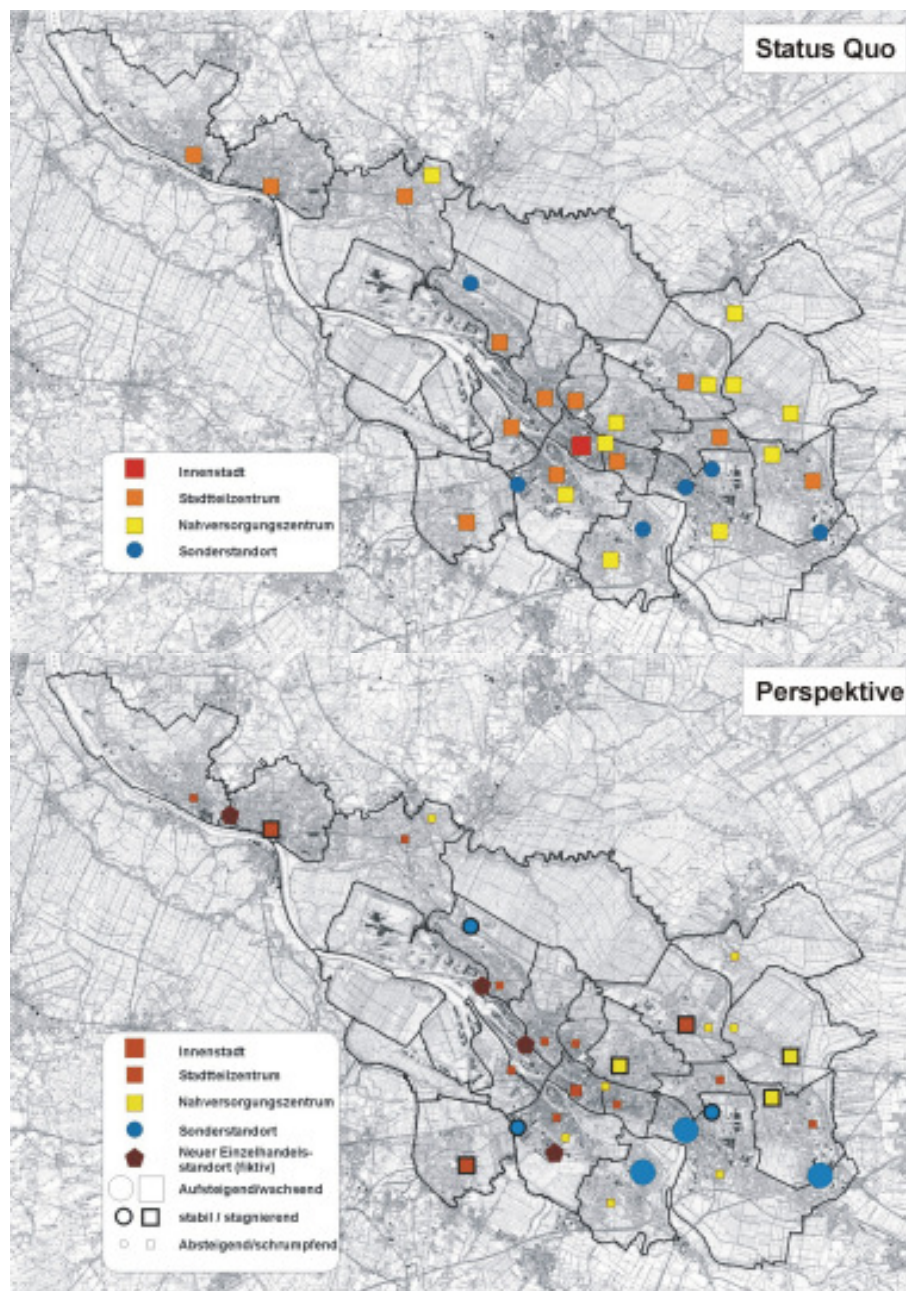
- Bestehende, verkehrsgünstige und attraktive Standorte (z.B. Weserpark, Pfalzburger Straße) wachsen stark an. Das Wachstum findet ebenfalls in Sondergebieten mit guter Verkehrsanbindung statt (z.B. Neustadt-Duckwitzstraße, Habenhausen).
- Neue Einzelhandelsstandorte bzw. Sondergebietsstandorte entstehen verstreut im Stadtgebiet, insbesondere in verkehrsgünstigen Lagen.

- Es kommt zu einer erheblichen Belastung der integrierten Zentren in Folge starken Verdrängungswettbewerbs mit den folgenden Auswirkungen:
 - Reduzierung der Zentrenstruktur auf wenige attraktive Zentren (Größe, Sortimente, Städtebau)
 - Kleine, weniger attraktive Zentren schrumpfen z.T. vollständig, verlieren Funktion und Qualität, Verlust ihrer Nahversorgungsfunktion
 - Auch die attraktiveren Zentren verlieren in Folge des starken Verdrängungswettbewerbs an Bedeutung

Aus **ökonomischer Sicht** ist in Anbetracht des aufgezeigten, in den meisten Warengruppen weitgehend ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums in Bremen von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb auszugehen. Besonders davon betroffen sind diejenigen Betriebe, die ungünstigere Rahmenbedingungen aufweisen (z.B. hohe Mieten und Fixkosten, mangelnde Erweiterungsmöglichkeiten, schlechtere verkehrliche Erreichbarkeit etc.). Dies trifft speziell auf Betriebe in der Bremer Innenstadt, insbesondere aber auch in den unterschiedlichen Stadtteilzentren sowie an vorwiegend der wohnungsnahen Grundversorgung dienenden, integrierten Standorten zu. Die dort bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen sind dadurch in ihrer Funktionsfähigkeit gefährdet und die Zentren verlieren durch den Verlust von Frequenzerzeugern und erhöhte Leerstandsquoten zunehmend an Attraktivität.

Dies kann letztlich, mit einer zeitlichen Verzögerung, zu sinkenden steuerlichen Einnahmen und dem Verlust von Arbeitsplätzen führen. Zudem ist durch dieses Szenario eine deutliche Verminderung des Ansiedlungs- und Investitionsinteresses in den Zentren zu erwarten, da hier die Rahmenbedingungen weniger günstig sind als an städtebaulich nicht integrierten Standorten.

Karte 2: Szenario „Freies Spiel der Kräfte“



Eigene (fiktive) Darstellung, ggf. bestehende Planungen bleiben möglicherweise unberücksichtigt

Aus **politischer und planerischer Sicht** bedeutet die Anwendung des Szenarios eine Abkehr von der bislang formulierten Zielsetzung einer Planungs- und Steuerungspraxis von Politik und Verwaltung zur Stärkung und Sicherung der polyzentralen Zentrenstrukturen in Bremen. Die bestehenden Planungen zur Stadt- und Zentrenentwicklung, insbesondere auch der vergangenen Bemühungen zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt sowie der Stadtteilzentren, werden konterkariert. Entsprechend könnten Zweifel an der Verlässlichkeit der Politik aufkommen. Zwar ist eine erleichterte Umsetzung von Partikularinteressen bzw. eine investorenfreundliche Politik möglich, jedoch machen sich Politik und Stadtplanung zum „Investorenspielball“ und reagieren nur noch auf Impulse von außen, statt zu agieren. Speziell die schwächer strukturierten Stadtteilzentren werden durch Funktions-, Angebots- und Attraktivitätsverluste betroffen sein. Nega-

tive städtebauliche Auswirkungen sind nicht auszuschließen bzw. sogar sehr wahrscheinlich. Eine Folge möglicher Betriebsaufgaben ist nicht zuletzt die Problematik der Folgenutzungen an verlassenen Standorten.

Aus **rechtlicher Sicht** erwachsen zudem noch weitere Problembereiche, dazu zählen insbesondere die Reduktion der Stadtplanung und damit der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten auf minimale baurechtliche Aspekte, die möglichen gesamtstädtischen Konsequenzen bei überörtlich ausstrahlenden Entwicklungen sowie letztlich die Aufgabe der Planungshoheit zugunsten des reinen Marktgeschehens.

Fazit: Es werden wesentliche Steuerungsmechanismen zur Entwicklung preisgegeben und es besteht eine direkte Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen und damit letztlich der Stadtstrukturen.

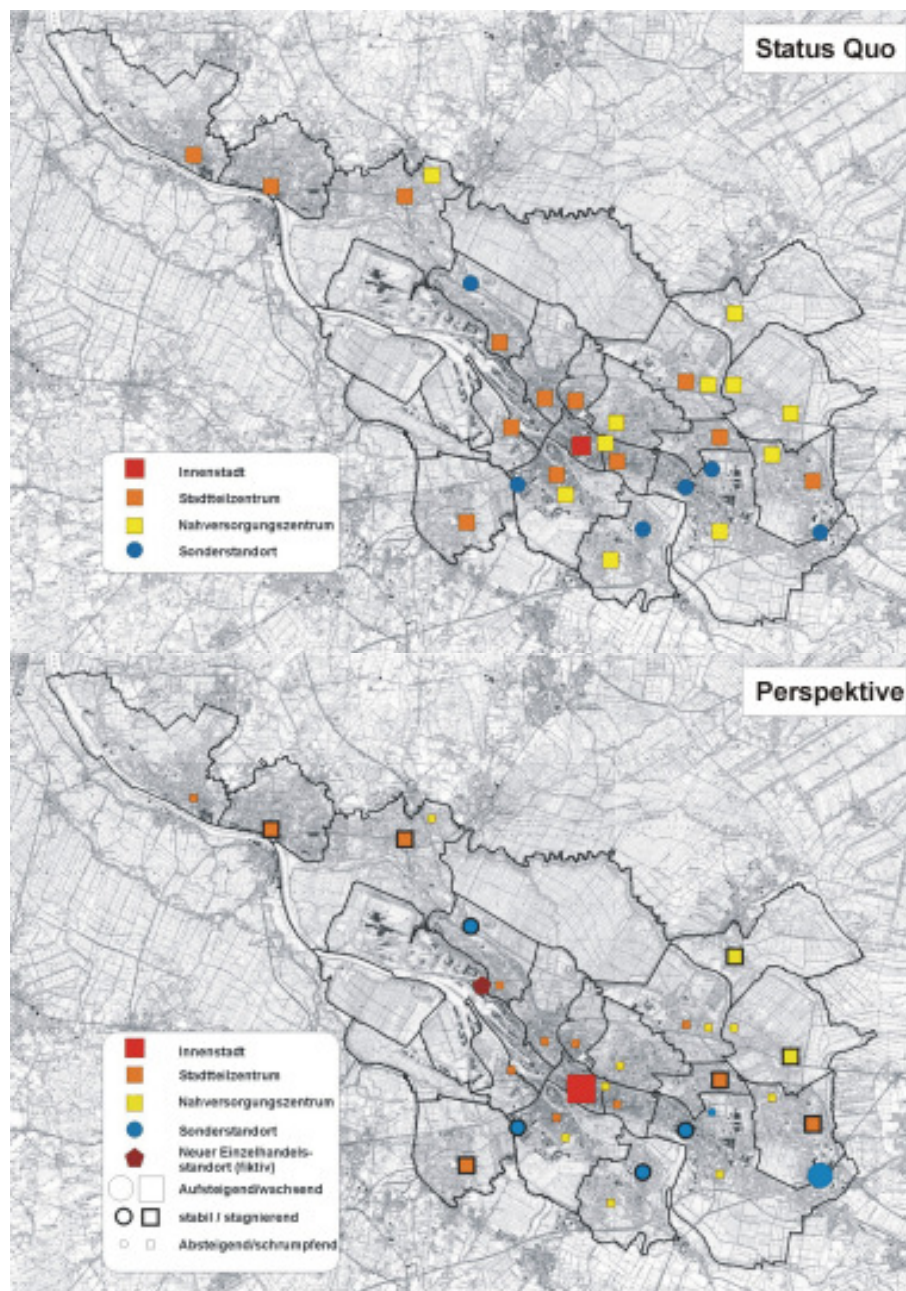
6.3.2 Szenario „Konzentration mit Ausnahmen“

Das Szenario „Konzentration mit Ausnahmen“ geht davon aus, dass die Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich gezielt von Politik und Verwaltung auf bestehende Einzelhandelsstandorte, insbesondere die städtebaulich-funktionalen Zentren, gesteuert wird. In Einzelfällen ergeben sich jedoch abweichend davon (i.d.R. politisch motivierte) Ausnahmetatbestände (sowohl für einzelne Betriebe als auch für neue, nicht integrierte Standortbereiche), die den zuvor abgestimmten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung widersprechen.

Daraus folgt:

- Die Bildung neuer, nicht integrierter Einzelhandelsstandorte findet in wiederkehrenden Ausnahmen statt. Die bestehenden Sonderstandorte werden „eingefroren“.
- Die bestehenden integrierten Versorgungszentren können sich insgesamt weitgehend behaupten. Dazu gehören insbesondere die größeren Zentren. Kleinere, weniger attraktive Zentren oder Zentren in der Nähe von neuen Standorten verlieren jedoch an Bedeutung. Es kommt zu nennenswerten Auswirkungen im Zusammenhang neuer, nicht integrierter Standorte.
- Es kommt zu einer Beeinträchtigung bzw. Aufgabe der Nahversorgung in den Zentren durch Funktionsreduzierung kleinerer Versorgungszentren.

Karte 3: Szenario „Konzentration mit Ausnahmen“



Eigene (fiktive) Darstellung, ggf. bestehende Planungen bleiben möglicherweise unberücksichtigt

Aus **ökonomischer Sicht** ist in Anbetracht des aufgezeigten, weitgehend ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums in Bremen und der empfindlichen, kleinteiligen Angebotsstrukturen in den Zentren von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb auszugehen. Ein vermindertes Investitions- und Ansiedlungsinteresse in der Innenstadt und den Stadtteil- und Nahversorgungszentren führt zu sinkenden Steuereinnahmen. Es kommt zu keinen wirtschaftlichen Impulsen und absehbaren Kaufkraftverlusten in der Stadt.

Aus **politischer und planerischer Sicht** kommt es in Teilbereichen zu inkonsequentem Handeln; ein freies Spiel des Marktes steht gegenüber einer konsequenten Steuerung. Eine politische Verlässlichkeit ist nicht gegeben. Diese investorenfreundliche Art der Steuerung ermöglicht den

Ausbau peripherer Einzelhandelsstandorte, jedoch besteht die Gefahr, die Innenentwicklung zu unterwandern und dadurch einen Attraktivitätsverlust der zentralen Versorgungsbereiche sowie auch eine Ausdünnung der Grundversorgung zu bewirken. Investorenwünsche wären an anderer Stelle argumentativ nicht zu widerlegen, was ein Messen mit zweierlei Maß bedeuten würde.

Aus **rechtlicher Sicht** erwachsen dadurch weitere Problembereiche, dazu zählen insbesondere die Reduktion der Stadtplanung und damit der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten auf z.T. minimale baurechtliche Aspekte. Außerdem besteht die Gefahr regionaler Klagen! Die kommunale Planungshoheit wird nicht ausgeschöpft und Anfragen an anderen Standorten sind nur schwer zu verhindern.

Fazit: Das Szenario ist inkonsequent und gefährdet die Einzelhandels- und Stadtstrukturen. Außerdem kommt es zu einer Verunsicherung/Verprellung von Betreibern und Investoren.

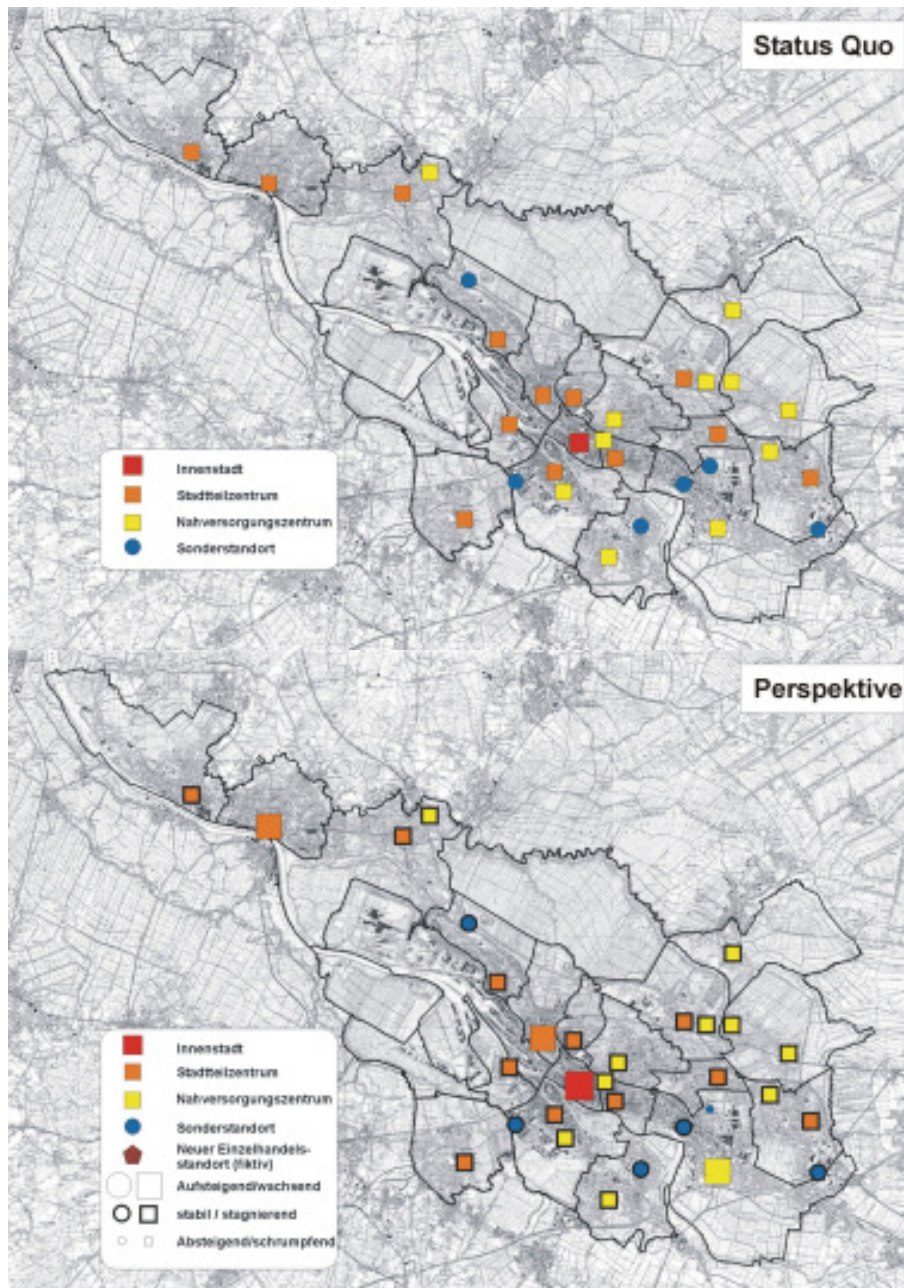
6.3.3 Szenario „Konzentration auf die Zentren“

Dieses Szenario geht von einer klaren Ausrichtung der einzelhandelsrelevanten Entwicklung auf das innerstädtische System der gewachsenen, städtebaulich-funktionalen Zentren aus, die auch politisch konsequent verfolgt wird.

Daraus folgt:

- Die bestehenden nicht-integrierten Sonderstandorte werden eingefroren oder langfristig zurückgebaut. Somit kann Kaufkraft stabilisierend auf die Zentren gelenkt werden.
- Die Zentren können sich insgesamt weitgehend gut behaupten und ggf. leicht wachsen.
- Die Nahversorgungsfunktion der Zentren bleibt weitgehend erhalten.
- Selbst durch neue Ansiedlungen an Sonderstandorten außerhalb Bremens kommt es nur zu geringen Auswirkungen auf die Bremer Zentrenstruktur.
- Es wird ein hohes Maß an Planungs- und Investitionssicherheit erreicht.

Karte 4: Szenario „Konzentration auf die Zentren“



Eigene (fiktive) Darstellung, ggf. bestehende Planungen bleiben möglicherweise unberücksichtigt

Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung des aufgezeigten geringen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraumes durch klare sortiments- und größenspezifische Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und zu einer besseren Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung durch die Zentren beitragen. Durch diese Zielvorgaben seitens der Stadt bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den städtebaulich-funktionalen Zentren, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Bremen können entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Szenarios mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden und Planungs- und Investitionssicherheit sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer übergreifenden Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle der Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren wird unterstützt. Eine stringente Anwendung des Szenarios setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Für Betreiber und Investoren ist Planungs- und Rechtssicherheit in Bremen gegeben. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

Fazit: Das Szenario ist in sich konsequent. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Bremer Stadtgebiet. Eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ist möglich, ohne wesentliche Steuerungsmechanismen preiszugeben.

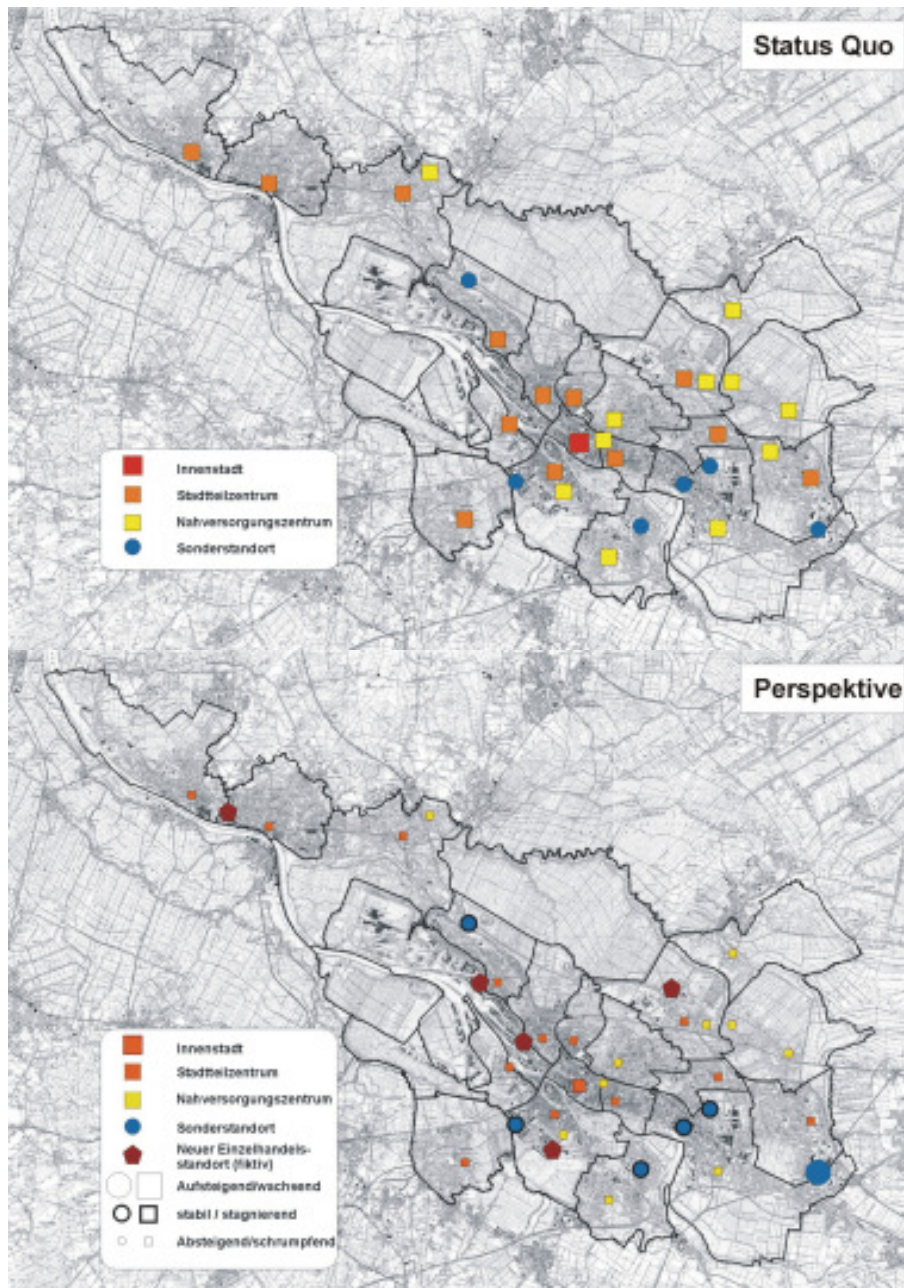
6.3.4 Szenario „Neues Stadtentwicklungsmodell“

Es werden neue Zentrenstrukturen und –hierarchien entwickelt. Dies ist vergleichbar mit dem Modell „Neue Mitte“ in Oberhausen.

Daraus folgt:

- Im Extremfall erfolgt die Weiterentwicklung eines Sonderstandorts zum städtebaulich funktionalen Zentrum durch entsprechende Infrastruktur sowie städtebauliche Einbindung und Aufwertung.
- Die Zentren an Hauptverkehrsstraßen werden aufgewertet und ausgeweitet. Ggf. kommt es an den Stadtgrenzen zu einer Neuanlage von Zentren, um Kaufkraft aus der Region abzuschöpfen.
- Durch Abschöpfung der Kaufkraft an der Stadtgrenze (von innen und außen) erfolgt eine starke Schrumpfung der Zentrenstandorte in integrierten Lagen, darunter ebenfalls die Innenstadt.
- Der Bedarf an Investitionsmitteln ist extrem hoch. Bisherige Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur und in den Städtebau werden entwertet.
- Bei einem Erfolg in der ersten Stufe erfolgt ein weiterer städtebaulicher Umbau von geeigneten, derzeit nicht integrierten Standorten. Es kommt zu einem weiteren Abschmelzen bzw. einem erheblichen Bedeutungsverlust der bisherigen Zentrenstandorte.

Karte 5: Szenario „Neues Stadtentwicklungsmodell“



Eigene (fiktive) Darstellung, ggf. bestehende Planungen bleiben möglicherweise unberücksichtigt

Aus **ökonomischer Sicht** ist in Anbetracht des aufgezeigten, in den meisten Warengruppen weitgehend ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums in Bremen von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb auszugehen. Besonders davon betroffen sind Betriebe in der Bremer Innenstadt sowie den Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Bestehende Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen sind in ihrer Funktionsfähigkeit gefährdet und die Zentren verlieren durch den Verlust von Frequenzerzeugern und erhöhte Leerstandsquoten zunehmend an Attraktivität.

Dies kann letztlich, mit einer zeitlichen Verzögerung, zu sinkenden steuerlichen Einnahmen und dem Verlust von Arbeitsplätzen führen. Es ist eine deutliche Verminderung des Ansiedlungs- und Investitionsinteresses in den Zentren zu erwarten, da hier die Rahmenbedingungen weniger günstig sind als an neuen Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Aus **politischer und planerischer Sicht** bedeutet die Anwendung des Szenarios eine Abkehr von der bislang formulierten Zielsetzung einer Planungs- und Steuerungspraxis von Politik und Verwaltung zur Stärkung und Sicherung der polyzentralen Zentrenstrukturen in Bremen. Die bestehenden Planungen zur Stadt- und Zentrenentwicklung, insbesondere auch der vergangenen Bemühungen zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt sowie der Stadtteilzentren, werden konterkariert. Speziell die schwächer strukturierten Stadtteilzentren werden durch Funktions-, Angebots- und Attraktivitätsverluste betroffen sein. Negative städtebauliche Auswirkungen sind sehr wahrscheinlich. Eine Folge möglicher Betriebsaufgaben ist nicht zuletzt die Problematik der Folgenutzungen an verlassenen Standorten.

Aus **rechtlicher Sicht** erwachsen zudem noch weitere Problembereiche, dazu zählen insbesondere die Reduktion der Stadtplanung und damit der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten auf minimale baurechtliche Aspekte, die möglichen gesamtstädtischen Konsequenzen bei überörtlich ausstrahlenden Entwicklungen sowie letztlich die Aufgabe der Planungshoheit zugunsten des reinen Marktgeschehens.

Fazit: Durch die Abkehr von bisherigen Zielsetzungen besteht eine direkte Gefährdung der bestehenden Einzelhandels- und letztlich Stadtstrukturen.

6.4 Fazit

Bei einer ungesteuerten Entwicklung kann sich die „Überlegenheit“ verkehrsgünstiger Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen schnell dahingehend auswirken, dass die zentralen Versorgungsbereiche wichtige Frequenzbringer verlieren werden. Ein rasch eintretender Dominoeffekt mit weiteren Abwanderungen, dauerhaften Leerständen oder aber auch mit minderwertigen Nutzungen in den Zentren ist wahrscheinlich. Die Folge könnte ein zunehmender Attraktivitätsverlust oder im Extremfall sogar eine allmähliche Aufgabe der Innenstadt und der Stadtteil- und Nahversorgungszentren als Einzelhandelsstandorte sein. Eine Möglichkeit, diese drohende Entwicklung abzuwenden, besteht darin, die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren zu begrenzen.

Um aber den Standort Bremen insgesamt zu attraktivieren und (weitere) Entwicklungen – auch im traditionellen Einzelhandelsbestand – zu ermöglichen, die zentralen Versorgungsbereiche jedoch in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte zu befürworten. Dabei sollten sich Art und Maß der Neuansiedlungen an der zentrenhierarchischen Versorgungsfunktion der Stadt Bremen und an realistischen ökonomischen Entwicklungspotenzialen auf Basis der ermittelten absatzwirtschaftlichen Spielräume orientieren. Die Standorte möglicher Einzelhandelsentwicklungen sind in Abhängigkeit von Sortimentsstrukturen an der bestehenden räumlichen Angebotsstruktur auszurichten.

Die zuvor beschriebenen Szenarien legen theoretisch – bewusst in Form von Modellen – extreme Gegenpole der Einzelhandelsentwicklung dar, die jedoch so oder in ähnlicher Form an anderen Stellen zumindest diskutiert werden. Aus der Sicht des Gutachters wird deutlich, dass **vor allem Szenario 3 „Konzentration auf die Zentren“ geeignet ist, eine zukünftige Einzelhandelsstruktur entsprechend der bisher formulierten Ziele zu entwickeln**. Eine solche Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung – entsprechend der (zu definierenden) räumlich-funktionalen Gliederungsebenen – bezieht die Interessen vergangener und zukünftiger Investoren ein und entspricht dem planerischen und politischen Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Das Szenario macht klar, dass nur bei einer Berücksichtigung der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen und der Ausrichtung an einem klaren räumlichen Konzept zukunftsfähige Einzelhandelsstrukturen geschaffen werden können, die im Endeffekt eine „Win-win Situation“ für alle Akteure generieren können.

7 Zielsetzung der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bremen

Auf Basis der geschilderten Analysen und Szenarien können bereits allgemeine Handlungsempfehlungen ausgesprochen werden. Diese sollen dazu dienen, den Einzelhandelsstandort Bremen seinen Potenzialen entsprechend zu fördern. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche zu bewahren und weiter zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine „Entschärfung“ der innerkommunalen Konkurrenzsituation und eine Rückentwicklung in die Zentren anzustreben.

7.1 Ziele der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation in der Stadt Bremen, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für die Stadt ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen definiert, die eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt gewährleisten sollen. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Als übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bremen kann die **Sicherung und der Ausbau der raumordnerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt** festgehalten werden.

- Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Bremen attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ziel muss es daher sein, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, dass der übergeordneten Versorgungsfunktion der Stadt Bremen gerecht wird.
- Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Gesamtstadt, der Bremer Innenstadt und der Stadtteile. Im Folgenden wird daher ein Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bremen zugrunde zu legen ist.

Diese Zielvorschläge beziehen sich räumlich zum einen auf die Gesamtstadt mit ihrer zentralörtlichen Funktion und zum anderen auf das Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt und die Stadtteile.

Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Bremer Stadtgebiet soll gewährleistet werden durch ein

- hierarchisch gestuftes Netz von
- funktionsfähigen Versorgungszentren mit
- Ergänzungsstandorten für zentrenverträgliche Betriebe überörtlicher Bedeutung.

Es geht primär darum, die gewachsenen Haupt- und Nebenzentren in ihren Versorgungsfunktionen so zu stärken, dass sie nicht nur überleben, sondern ihrer zentralörtlichen Bedeutung uneingeschränkt gerecht werden können.

Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Bremen muss die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Oberzentrum sein. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, in Ansätzen erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,19).

Die räumlichen Angebotsdisparitäten innerhalb der Stadt offenbaren jedoch insbesondere bei den meisten gewachsenen Zentren eine unzureichende regionale Ausstrahlungskraft, so dass es ein vordringliches Ziel der Stadt Bremen sein muss, dieser räumlichen Schieflage innerhalb der Stadt zu begegnen und die oberzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch, jedoch mit Fokussierung auf die Entwicklung der gewachsenen städtebaulich funktionalen Zentren, zu erhalten und – wo erforderlich – auszubauen.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt und der Stadtteilzentren

Die europäische Stadttradition weist innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die Sicherung und Stärkung der Bremer Innenstadt sowie der Stadtteilzentren. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf das Hauptgeschäftszentrum in der Bremer Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit zugemessen hat. Dieses Ziel ist umso bedeutender, nimmt die Bremer Innenstadt diese Funktion mangels quantitativer Defizite derzeit nicht in vollem Umfang wahr.

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll aber auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt sowie den Stadtteilzentren erhalten werden: Eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Die Bremer Zentren besitzen mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie den über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische aber auch – entsprechend der raumordnerischen Versorgungsfunktion – für die regionale Versorgung der Bevölkerung. Zudem bilden sie oftmals den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt bzw. des Stadtteils. Um dieser Rolle

in Bremen auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung dieser zentralen Versorgungsbereiche festgehalten werden. Für Bremen bedeutet dies auch eine Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt und der Stadtteilzentren. Daneben soll der Einzelhandel von verschiedenen Betriebsarten geprägt sein, welche die eigene Identität der Bremer Zentren erhalten und – wo erforderlich – wieder herstellen und stärken.

Die Identität der Zentren wird durch verschiedene Faktoren (historische Strukturen, Einzelhandels- und Dienstleistungsmix etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung.

Hierarchisch gestuftes, aufgabenteiliges Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelsituation ist die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen auszuschließen. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot in der Innenstadt, den Stadtteilzentren sowie grundversorgungsrelevanter Sortimente an den Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.

Aufgabenteilung / Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Sonderstandorte und Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung)

Die bestehenden Sonderstandorte (z.B. Habenhausen, Pfalzburger Straße etc.) stellen einerseits zwar beträchtliche Konkurrenzstandorte, andererseits aber auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den integrierten Bremer Zentren dar. Im Sinne einer Arbeitsteilung sind diese Standorte als Vorrangstandort für großflächigen Einzelhandel außerhalb der gewachsenen Zentren der Stadt und als Ergänzungsstandorte für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss. Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig an den Sonderstandorten zu konzentrieren. Bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe ist jeweils die Verträglichkeit des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen zu überprüfen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen sehr guten Angebotsausstattung und der beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in der Stadt Bremen ist die Entwicklung von neuen Einzelhandelszentren (bzw. –standorten) zu vermeiden. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden, außerhalb der gewachsenen Strukturen, bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen und

haben einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf bestehende Sonderstandorte auszurichten.

Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")

Ein kompaktes Hauptgeschäftszentrum mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Eine Verkürzung der in der Stadt erforderlichen Wege dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine "Stadt der kurzen Wege" aber auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung

Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) - insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: **Es soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden.** Diese wird bisher in einem zu hohen Maße durch dezentrale Standorte bereitgestellt. Gleichwohl kann diese (städtebaulich und versorgungsstrukturell nicht wünschenswerte) Abschöpfung zukünftig nicht als Argument für fehlende Investitionen / Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z.B. innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) herangezogen werden.

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts, häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments, entsprechende Mindestumsätze bzw. ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich) gegenüber, die eine Umsetzung dieser Ziele erschweren. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und –größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Bremer Stadtgebiet zu sichern.

Eine höhere Kaufkraftbindung eines zentralen Versorgungsbereichs soll also vorrangig aus dem Einzugsbereich (und dann ggf. auch in bewusster Konkurrenz zu einem nicht integrierten Standort) – und nicht durch eine Verlagerung von bislang auf andere Nahversorgungsstandorte gerichteten Kaufkraftströmen – erreicht werden.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und Produzierendes Gewerbe

Schließlich ist ein Ziel, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und Produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten.

Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Zentrenkonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden soll. Grundsätzlich hat das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein.

Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

Im Folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Hierarchiesystem der für Bremen ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

7.2 Räumlich konkretisiertes Zentrenmodell

Ausgangspunkt für die Überprüfung und Überarbeitung des räumlichen Zentrenkonzepts im Rahmen des Kommunalen Zentrenkonzepts Bremen ist die vorhandene Zentrenstruktur im Bremer Stadtgebiet. Als Grundgerüst dient eine vierstufige Gliederung der Zentren. Diese sollen sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots dahingehend unterscheiden, dass die Zentren der Stufe I (Innenstadt) und – eingeschränkt – II (Zentrum Vegesack) für die gesamte Stadt (und auch die Region) von Bedeutung sind, die Zentren des Typs III auf Ebene des Stadtteils und ggf. noch darüber hinaus wirken und die Zentren der Stufe IV der wohnortnahen Versorgung des täglichen Bedarfs dienen.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Zentrums in eine Zentrenhierarchie hat das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Zentrums. Hierbei fließen als Kriterien u.a. der Verkaufsflächenbestand und die Anzahl von Einzelhandelsbetrieben sowie die städtebauliche Gestaltung in die Beurteilung ein.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt zur Einordnung ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Zentrum verbunden sein soll. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann. Ferner ist eine räumlich ausgewogene Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen zwischen den Stadtbezirken berücksichtigt.

Ausgehend von diesen übergeordneten Bewertungskriterien lassen sich für die Typisierung der einzelnen Zentren folgende weitere Kriterien definieren:

Zentrentyp I – Hauptgeschäftszentrum in der Bremer Innenstadt

Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sind im Vergleich zu den anderen Zentrentypen deutlich am größten.

Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Bremens. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt umfasst sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und –tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der Dienstleistungen im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend. Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituationen,
- Breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

Zentrentyp II – Zentrum Vegesack als herausgehobenes Stadtteilzentrum

Der Innenstadt nachgeordnet ist das Zentrum Vegesack. Im Vergleich zur Innenstadt verfügt dies über eine geringere regionale Ausstrahlung und einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz. Gegenüber den weiteren Stadtteilzentren (Zentrentyp III) weist es jedoch einen deutlich höheren Einzelhandelsflächenbesatz (mehr als 30.000 m²) und ein größeres Einzugsgebiet (mehr als 50.000 Einwohner) auf. Dieser Zentrentyp erfüllt eine deutlich über den Stadtteil hinaus gehende Versorgungsfunktion. Er ist vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituation,
- vollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituation,
- breit gefächertes, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen.

Zentrentyp III - Stadtteilzentren

Der Innenstadt und dem Zentrum Vegesack nachgeordnet sind die Stadtteilzentren des Typs III. Dementsprechend haben diese eine geringere Bedeutung (Verkaufsflächenangebot zwischen 5.000 und 20.000 m²) und einen kleineren Einzugsbereich (zwischen 20.000 und maximal 50.000 Einwohner im Einzugsbereich). Angebotsart und –umfang sind geringer. Die Zentren dieses Typs verfügen über eine hohe Angebotsrelevanz auf Stadtteilebene, erfüllen jedoch i.d.R. keine bzw. nur in begrenztem Maße gesamtstädtische oder regionale Funktionen. Sie kennzeichnen sich vor allem durch folgende Merkmale:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituation,
- vollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituation,
- breit gefächertes, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (z.B. Reisebüros, Gastronomie etc.).

In diesen Zentren werden sämtliche Sortimentsgruppen angeboten, die in Art und Umfang hauptsächlich der Versorgung im Stadtteil dienen. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote liegt überwiegend im mittelfristigen Bedarfsbereich und ist in der Regel geprägt von einem starken und ausdifferenzierten Nahversorgungsangebot.

Zentrentyp IV – Nahversorgungszentren

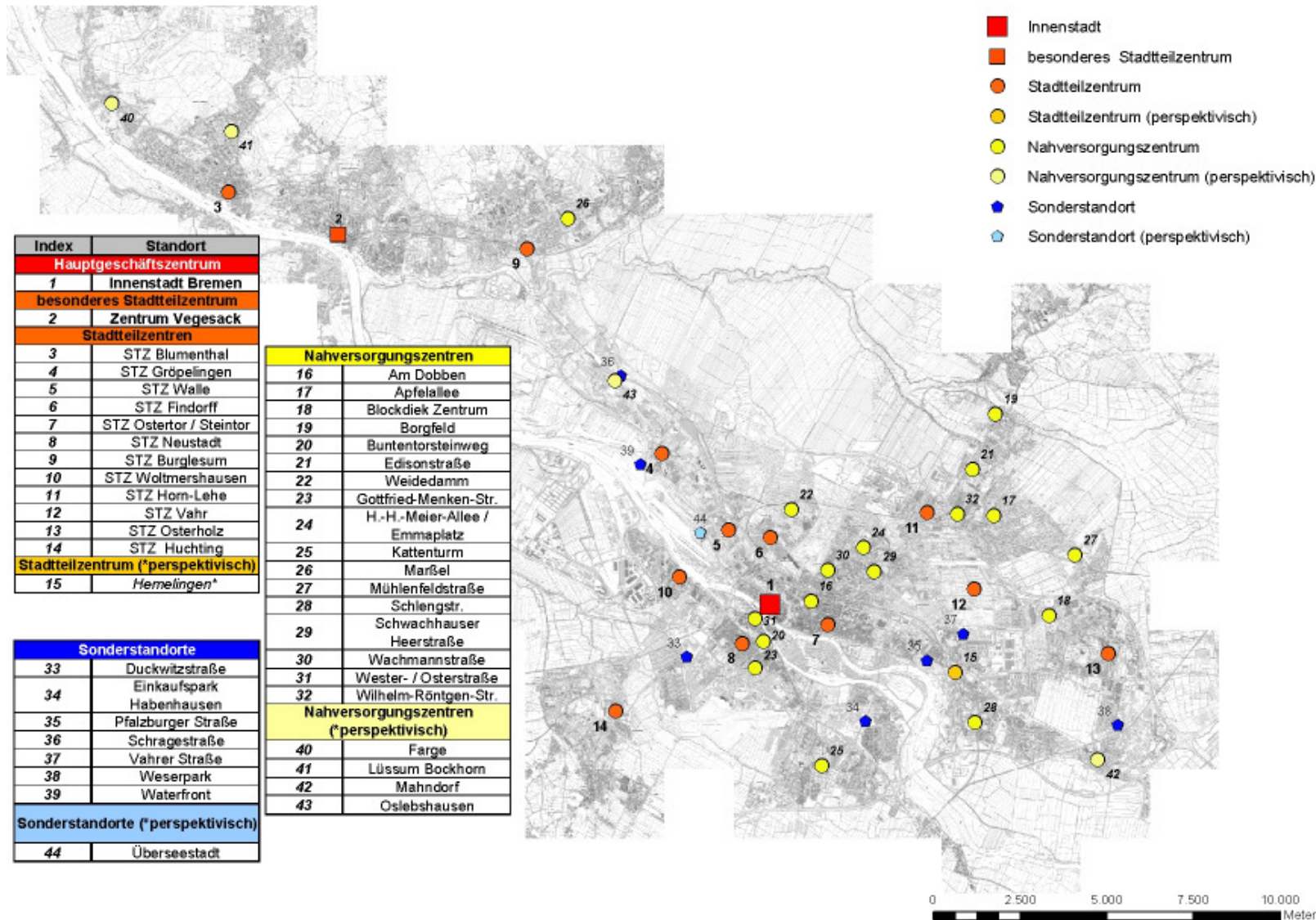
Zentren des Typs IV weisen gegenüber den vorher beschriebenen Typen ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel (Verkaufsfläche bis maximal 5.000 qm) und Dienstleistungen auf. Allerdings noch mit nennenswerter Bedeutung auf Ebene des jeweiligen Ortsteils. Es handelt sich um lokale Versorgungszentren, die ganz überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen.

Zentren vom Typ IV sollten demnach folgende Kriterien erfüllen:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituation,
- vereinzelt Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation fehlt überwiegend, (nicht selten als Rand- oder Nebensortimente)
- einzelne, zentrenprägende Dienstleistungsangebote, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen, allerdings mit höchstens geringer Wettbewerbssituation.

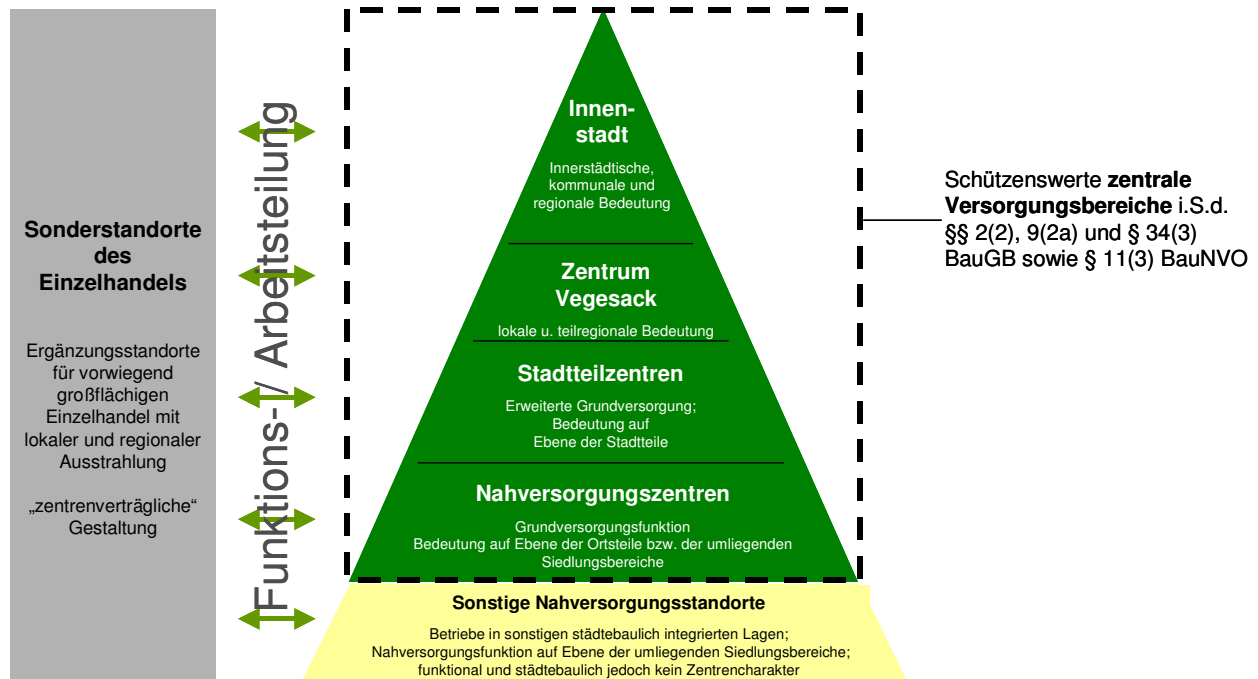
Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich für die Stadt Bremen nachfolgende Zentrenhierarchie:

Karte 6: Perspektivische Zentren- bzw. Standortstruktur (einschließlich Sonderstandorte) in der Stadt Bremen



Mit Blick auf die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen einerseits und unter Berücksichtigung der dezidierten quantitativen und städtebaulichen Analysen sämtlicher Einzelhandelsstandorte in Bremen andererseits werden folgende zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche i.S.d. §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO vorgeschlagen:

Abbildung 27: Zielorientiertes Zentrenmodell der Stadt Bremen



Quelle: Eigene Darstellung

Neben den Zentren sind solitäre Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte als Bestandteile des zukünftigen Zentrenkonzeptes herausgestellt worden. Alle unterschiedlichen Zentren typen übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion in der Stadt Bremen. Gleichwohl können sie nicht alle als schützenswerte Bereiche u.a. i.S.v. § 34(3) oder auch § 2(2) bzw. 9(2a) BauGB eingestuft werden. Hierzu zählen neben den Sonderstandorten auch die solitären Nahversorgungsstandorte innerhalb der Stadt Bremen.

Da eine flächendeckende (wohnungsnahe) Grundversorgung innerhalb Bremens jedoch nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die solitären Nahversorgungsstandorte diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnungsnahe Grundversorgungsstruktur in Bremen gewährleistet. Auch wenn sie nicht unter das „Schutzregime“ der rechtlichen Grundlagen (insbesondere §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB) fallen, sollen sie dennoch – als räumliche Ausprägung eines übergeordneten Ziels im Rahmen des Zentrenkonzeptes – als bedeutendes Abwägungskriterium für die zukünftige städtebauliche Steuerung und baurechtliche Genehmigung von Einzelhandelsplanvorhaben herangezogen werden. Dieser Umstand hat bei der Formulierung der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung entsprechende Berücksichtigung gefunden.

Ferner kann für einzelne Nahversorgungsbereiche, die heute in Teilen zentrenähnliche Strukturen aufweisen, derzeit jedoch nicht den Kriterien und Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches entsprechen, die Zielformulierung zur Entwicklung bzw. Etablierung dieser Standorte in Richtung **Nahversorgungszentren** ein wichtiger Baustein der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bremen darstellen. Dies dient der Sicherung der bestehenden bzw. perspektivischen Versorgungsfunktion dieser Standorte und somit einer Stabilisierung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgungssituation.

8 Standortspezifische Empfehlungen

Vor dem Hintergrund der bestehenden innerkommunalen Konkurrenzsituation (vgl. Kap. 4 und 5) und der insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Bremen (vgl. Kap. 6) ergeben sich im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung nur für bestimmte Standorte im Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche**, an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Zentrenmodells (vgl. Kap. 7.2) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen **Tabubereiche** vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht als Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

8.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Bremen

Die unterschiedlichen Zentren in Bremen stellen ein außerordentlich komplexes Geflecht dar. Um eine Vergleichbarkeit untereinander zu ermöglichen, aber auch um neben den überwiegend quantitativen Aspekten der Analyse auch qualitative (städtebauliche) Kriterien bei der Bewertung verstärkt mit einfließen zu lassen und somit eine fundierte Grundlage für zukünftige Beurteilungen im politischen wie im planungsrechtlichen Sinne (z.B. im Hinblick auf §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) zu erhalten, wurden umfangreiche städtebauliche Analysen durchgeführt, die Aufschluss geben über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung der jeweiligen Zentren bzw. der zentralen Versorgungsbereiche.

Dabei kommt insbesondere dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004 und 2007 und hier insbesondere die neu gefassten §§ 2(2), 34(3) und 9(2a) BauGB im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung ein. Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur³⁰ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z.B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Es erfolgt die bewusste Nennung des Plurals, so dass es demnach auch mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich in einer Kommune geben kann.

³⁰ vgl. u.a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

Unstrittig ist auch, dass entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein müssen. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!

Nicht abschließend geklärt ist dahingegen jedoch die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind.

Im Sinne des Kommunalen Zentrenkonzepts mit Nahversorgungskonzept für die Stadt Bremen sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche in den Stadtteilen zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z.B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Es wird somit deutlich, dass neben funktionalen Aspekten auch städtebauliche Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche heran zu ziehen sind.

Funktionale Kriterien:

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungsstruktur / Nutzungsmischung

Städtebauliche Kriterien

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z.B. Schulen, Kindergärten oder auch kirchliche Einrichtungen sind dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen worden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Auch sind in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen so genannte **Potenzialflächen** ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen - im Falle einer Ansiedlung / Bebauung - sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung / Nutzung auf dieser Fläche ist somit nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellt. Kerngebietsausweisungen können z.B. über diese räumlichen Grenzen hinausgehen.

Der Vorteil dieser einheitlich zu Grunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, als auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie der Sonderstandorte andererseits insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Bremer Sortimentsliste; siehe Kapitel 9) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bremen gebiets-scharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen, fachlich abgestimmt und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen.

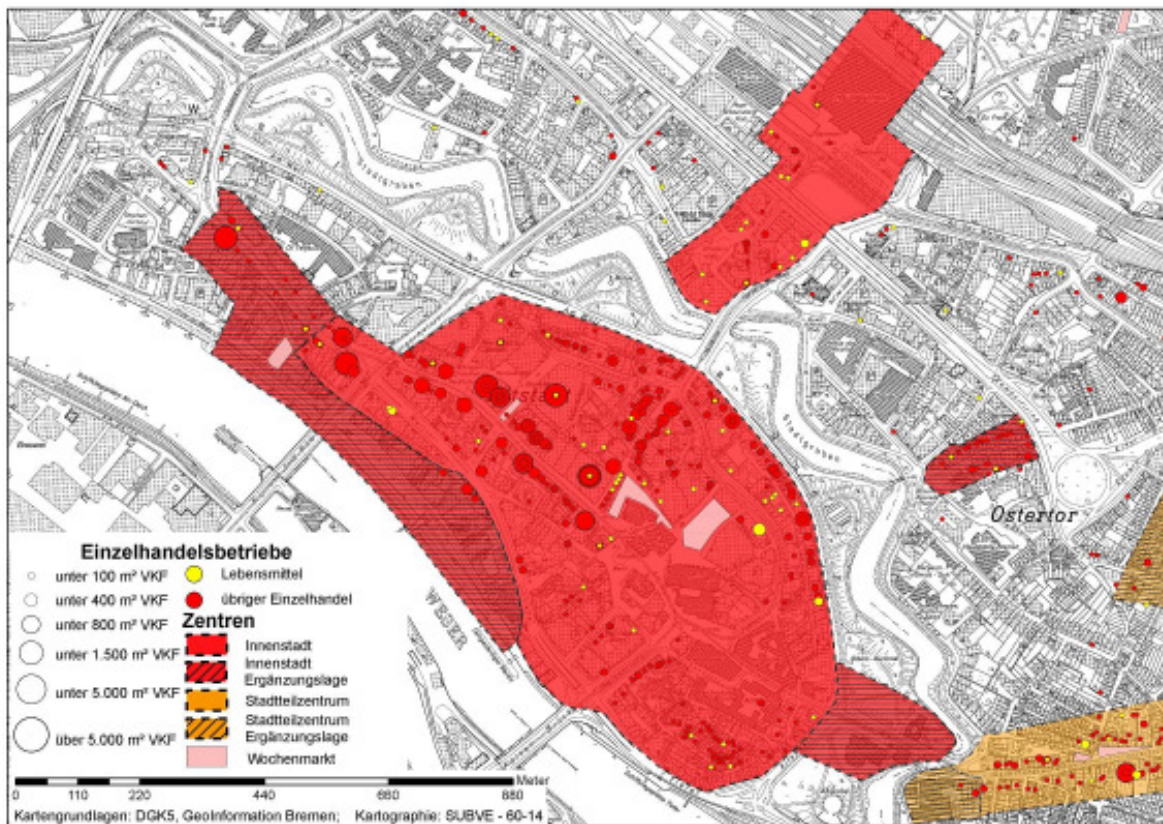
Dabei wird unterschieden zwischen

- der Bremer Innenstadt,
- dem Zentrum Vegesack,
- Stadtteilzentren und
- Nahversorgungszentren.

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 7 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der in Kapitel 5 dargestellten Versorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotsituation im jeweiligen Stadtteil orientiert.

8.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Karte 7: Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt



Lage und Struktur:

- Lage in der Stadtmittle nördlich der Weser.
- Klare Gliederung in Hauptgeschäftszentrum/Altstadt und Stephaniviertel innerhalb der Wallanlagen sowie Bahnhofsvorstadt und Fedelhöven als vorgelagerte Teilbereiche.
- Kompakte und stabile Grundstruktur; Hauptlagen in der Obernstraße, Hutfilterstraße und Sagerstraße; enge und vielfältige Vernetzungen (u.a. Passagen) zu Nebenlagen wie Knochenhauerstraße und Hanseatenhof. Leicht abgesetzte Lagen am Wall, Faulenstraße und Schnoorviertel.
- Im östlichen Bereich „Kulturmeile“ mit Übergang zum Stadtteilzentrum „Viertel“.

Nutzungsprofil:

- Mit rund 136.000 m² Verkaufsfläche und 495 Einzelhandelsbetrieben größter Bremer Einzelhandelsstandort; dennoch geringer Verkaufsflächenanteil am gesamtstädtischen Angebot von nur 15,8 %.
- Umfangreiches Angebot aller Warengruppen und Bedarfsstufen vorhanden, Schwerpunkte in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren.

- Warenhäuser und Kaufhäuser als großflächige Magnetbetriebe, vielfältiges kleinteiliges Fachangebot vorhanden. Im Schnitt gute Angebotsqualität.
- Touristische Schwerpunkte im Bereich Schnoorviertel, Schwerpunkt Möbel/Wohneinrichtungsbedarf im Bereich Am Wall.

Erreichbarkeit:

- Großräumig erreichbar über A 1 und A 27 sowie B 6 und B 75.
- Stellplatzangebot durch zentrale Parkhäuser vorhanden.
- ÖPNV-Anschluss durch Bremer Hauptbahnhof; Schnittpunkt aller Straßenbahn- und Buslinien.
- Gute Radwegeverbindungen und auch fußläufig erreichbar aus allen umliegenden Bereichen.

Aufenthaltsqualität:

- Ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes, vielfältiger Wechsel aus großzügigen Straßen, Plätzen und engen Gassen sorgen im Zusammenspiel mit der attraktiven, z.T. historischen Bebauungsstruktur für ein belebtes Ambiente mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität.

Versorgungsfunktion:

- Hierarchisch bedeutendster *zentraler Versorgungsbereich* der Stadt Bremen; aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht wichtigster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet.
- Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung sowie des oberzentralen Verflechtungsbereichs der Region.
- Innerhalb der multifunktionalen Nutzungsstrukturen der Stadtmitte herausragende Stellung als Frequenzbringer, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Bremer Zentrums sorgt.

Entwicklungsziele:

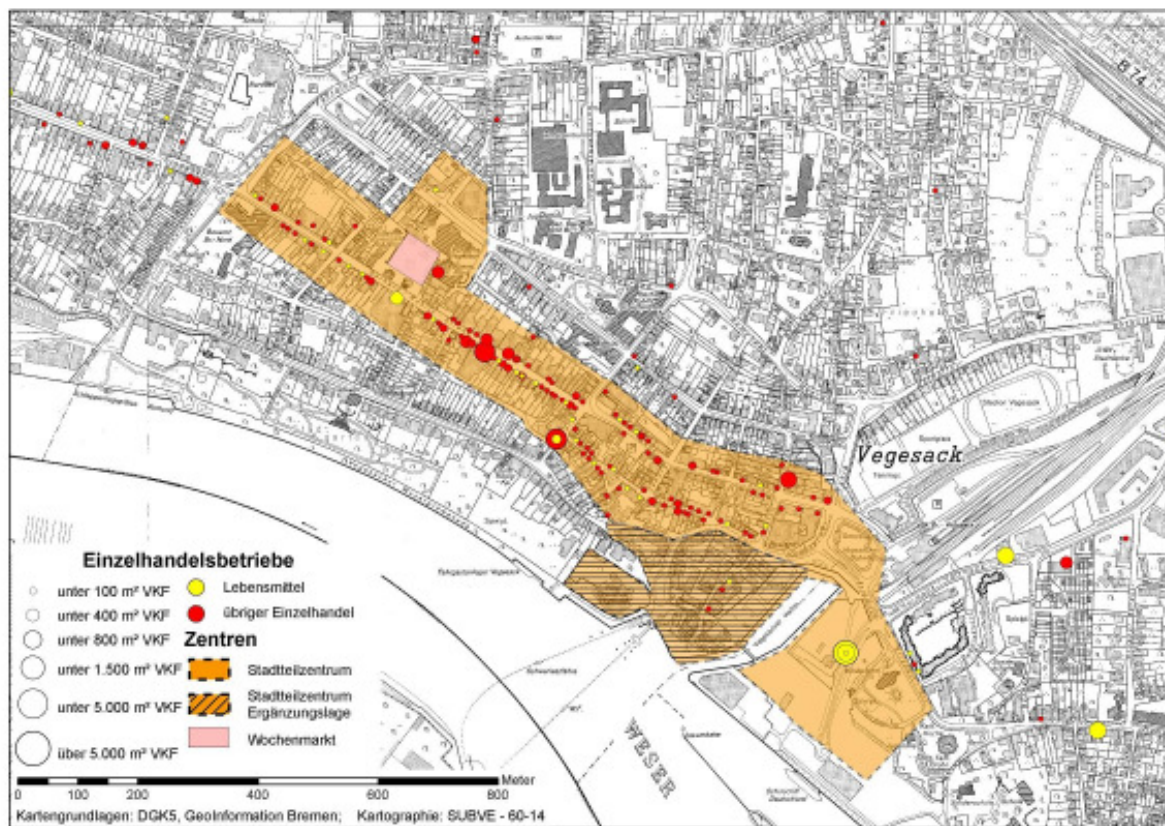
- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt.
- Arrondierung des Angebotsspektrums, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten empfehlenswert, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen). Entwicklungsspielräume vor allem im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Spielwaren/Hobbyartikel oder Sport-, Camping- und Outdoorartikel vorhanden.
- Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten notwendig und sinnvoll, weitere Entwicklungen sind an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. **Vorranggebiet für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen**, insbesondere in den zentrenprägenden Leitbranchen (v.a. Bekleidung/Wäsche).
- Ein Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume sinnvoll,

wenn dies zur **nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs** durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte **Konzentration des Einzelhandels**, insbesondere gegenüber nicht integrierten Standorten, beiträgt (Innen- vor Außenentwicklung).

- *Zur Situation und Weiterentwicklung der Innenstadt unter dem Gesichtspunkt des Einzelhandels liegt eine Vertiefungsstudie vor.³¹*

8.1.2 Zentraler Versorgungsbereich „Zentrum Vegesack“

Karte 8: Zentrum Vegesack



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte sowie der Einzelhandelserhebung des Büros Staiger, Leonberg im Mai 2006

Lage und Struktur:

- Lage im Süden des Stadtteils nahe der Weser.
- Bandförmige Ausdehnung zwischen Sedanplatz im Westen und Einkaufszentrum Haven Hööft im Osten. Einzelhandelsbesatz überwiegend entlang Gerhard-Rohlf's-Straße, Sager Straße und Reeder-Bischof-Straße.

³¹ Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung, „Perspektiven für den Einzelhandel in der Bremer Innenstadt“; Dortmund, Dezember 2008.

Nutzungsprofil:

- Über 200 Einzelhandelsbetriebe mit über 36.000 m² Verkaufsfläche.
- Umfangreiche Angebote aller Warengruppen, überwiegend kleinteilige Betriebe und wenige großflächige Magnetbetriebe vorhanden.
- Starker östlicher Pol mit modernem Einkaufscenter Haven Hööft (rd. 18.000 m² Verkaufsfläche), SB-Warenhaus Marktkauf als Magnetbetrieb.
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, kulturelle und öffentliche Einrichtungen (u.a. Bürgerhaus) mit Konzentration im Bereich Sedanplatz, der auch als Marktplatz dient.

Erreichbarkeit:

- Großräumig über A 270 und A 27 mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbar.
- Park+Ride-Möglichkeit östlich des Einkaufscenters, Stellplatzangebote im Center sowie Stellplatzanlagen in den Randbereichen des achsenförmigen Zentrums.
- Anschluss an den ÖPNV durch Bahnhof Bremen-Vegesack und verbindende Buslinien.
- Fußläufige Erreichbarkeit aus den südlichen Siedlungsbereichen des Stadtteils.

Aufenthaltsqualität:

- Aufwändige und attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes in den zentralen Einkaufsbereichen.
- z.T. historische Randbebauung, Vernetzungen mit platzartigen Aufweitungen.
- Städtebauliche Planungen für den Bereich Sedanplatz vorhanden.

Versorgungsfunktion:

- Mittelzentrales Einzugsgebiet als Hauptzentrum im Bremer Norden; z.T. auch Versorgungsfunktionen für die umliegenden Kommunen der Region.

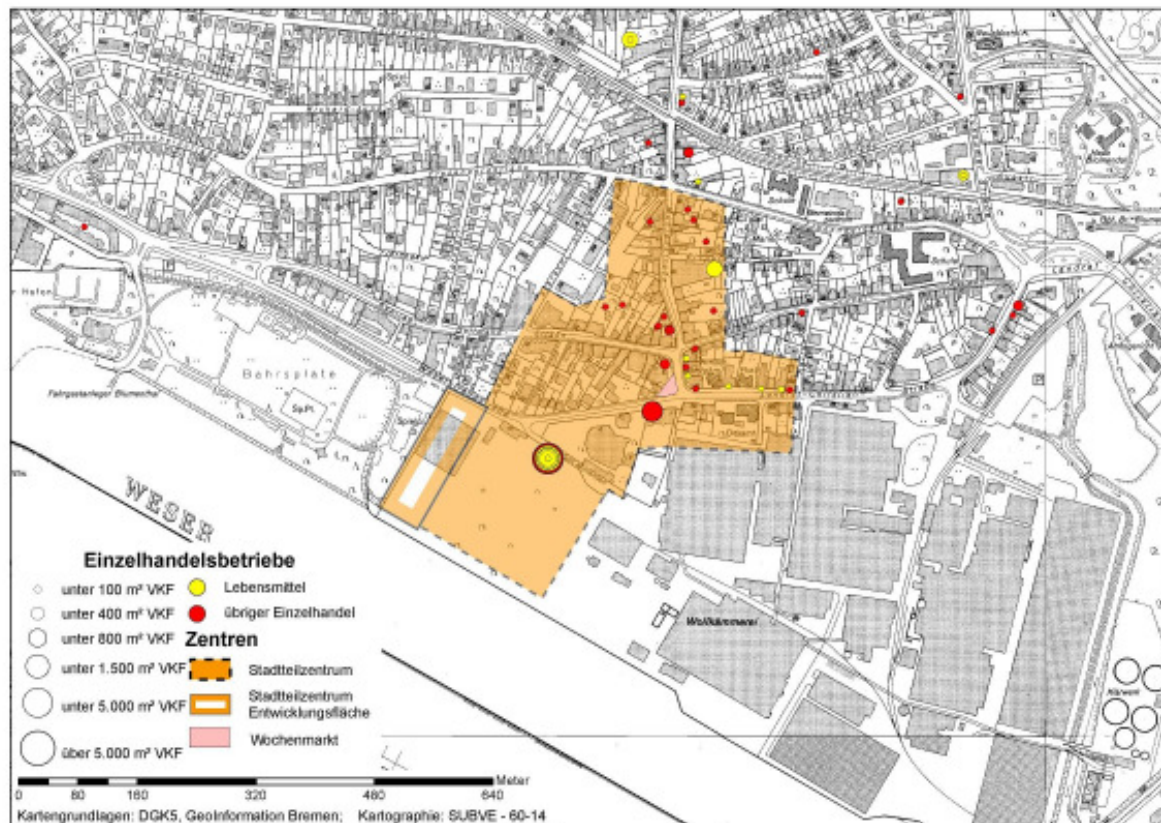
Entwicklungsziele:

- Sicherung und Ausbau der Einzelhandelsfunktionalität und –zentralität als Hauptzentrum im Bremer Norden.
- Städtebauliche Stabilisierung der Grundstruktur des Zentrums durch einen Entwicklungsfokus im derzeit schwächeren Bereich um den Sedanplatz als Gegenpol zum dominanten Einkaufscenter Haven Hööft.

8.1.3 Stadtteilzentren

8.1.3.1 Das Stadtteilzentrum Blumenthal

Karte 9: Stadtteilzentrum Blumenthal



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte sowie der Einzelhandelserhebung des Büros Staiger, Leonberg im Mai 2006

Lage und Struktur:

- Im Südosten des Stadtteils im Ortsteil Blumenthal.
- Sternförmige Ausdehnung um zentralen Ankerpunkt Marktplatz in Landrat-Christians-Straße, Weserstrandstraße und Mühlenstraße.
- Stark dominanter westlicher Pol mit Blumenthal-Center an der Weserstrandstraße.

Nutzungsprofil:

- 37 Einzelhandelsbetriebe mit rund 15.500 m² Verkaufsfläche.
- Schwerpunkt im Fachmarktstandort Blumenthal-Center (13.000 m²) mit SB-Warenhaus Marktkauf, Bau- und Gartenfachmarkt Marktkauf und Lebensmitteldiscounter Aldi als Magnetbetriebe mit hoher Kaufkraftbindung.
- Kleinteilige Nutzungen im östlichen Bereich um den Markt mit hoher Leerstandsquote in der nördlich abzweigenden Mühlenstraße, mit Ausnahme eines Drogeriemarkts, eines Textildiscounters und eines kleinen Plus-Markts keine größeren Magnetbetriebe im östlichen Abschnitt des Zentrums vorhanden.

- Nutzungsmischung mit zentrenbedeutsamen Einrichtungen vor allem im östlichen Teilbereich des Zentrums (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Ortsamt, Post, Kita etc.), insbesondere an der Landrat-Christians-Straße.

Erreichbarkeit:

- Großräumig über A 270 sowie Durchfahrtsstraße Landrat-Christians-Straße und Weserstrandstraße. Mühlenstraße vor allem von Norden zu erreichen, da keine Durchfahrtsmöglichkeit zur Landrat-Christians-Straße besteht.
- ÖPNV-Anbindung über Buslinien.
- Fußläufige Erreichbarkeit durch Randlage im Stadtteil vorrangig nur aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen des Ortsteils Blumenthal.
- Stellplätze im Straßenraum vorhanden, großzügige Stellplatzangebote am autokundenorientierten Blumenthal-Center.

Aufenthaltsqualität:

- Trotz aufwändiger Gestaltung des Marktplatzes und der Mühlenstraße ist ein anhaltender Trading-Down-Prozess deutlich spürbar. Architektonisch überwiegend einfach gehaltene Baustrukturen.
- Das Blumenthal-Center ist architektonisch funktional gehalten und weist kaum gestalterische Qualitäten auf.

Versorgungsfunktion:

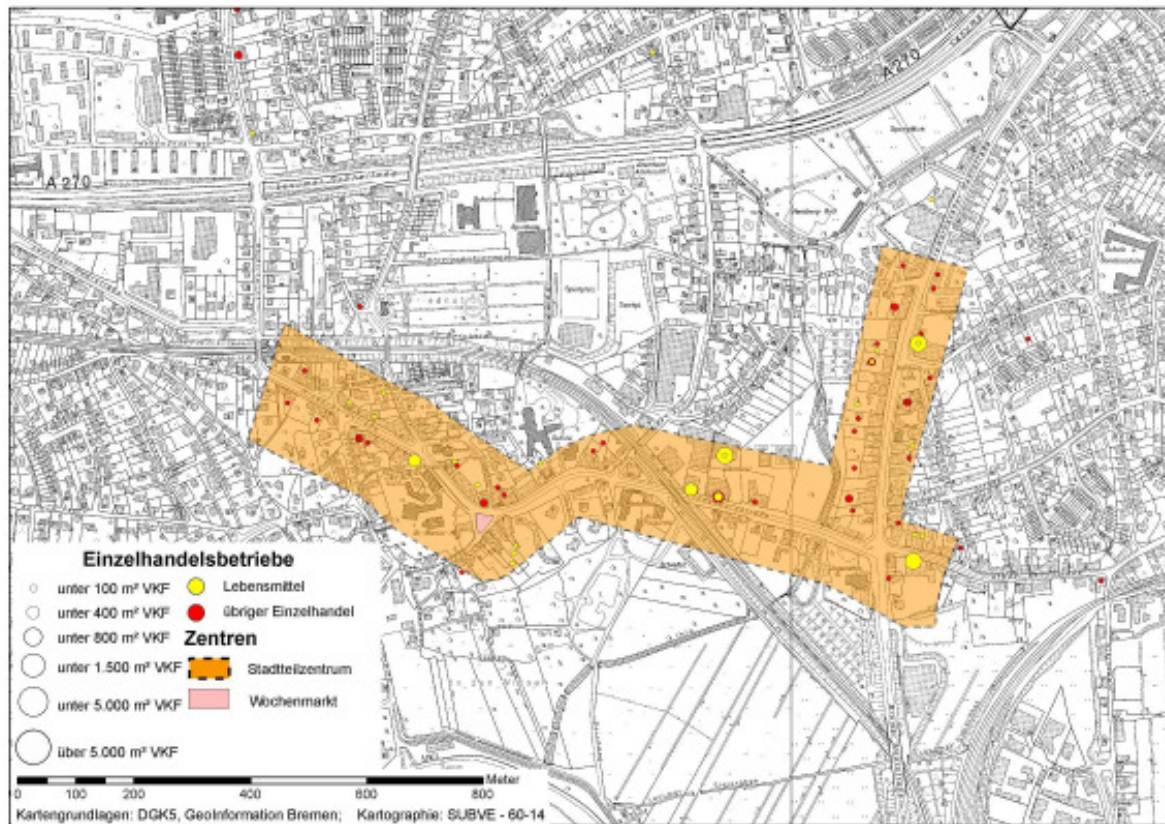
- Wenige stadtteilweit bedeutsame Angebote, überwiegend Einzelanbieter mit z.T. regionaler Ausstrahlung. Sehr hohe Angebotsausstattung in nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Entwicklungsziele:

- Städtebauliche Stabilisierung des Zentrums durch Stärkung des Marktplatzes sowie der umliegenden Bereiche als Gegenpol zum Blumenthal-Center wünschenswert; weitere Bemühung um funktionalen wie städtebaulichen „Brückenschlag“ zwischen den beiden Polen.
- Ausweitung zentrenrelevanter Angebote durch kleinteilige Nachverdichtung zur Stärkung der Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum empfehlenswert (Potenziale auch durch Nachnutzung von Leerständen).
- Eine räumliche und quantitative Erweiterung des Blumenthal-Centers birgt die Gefahr einer weiteren Polarisierung auf den Fachmarktstandort und Verstärkung der Trading-Down-Prozesse im übrigen Bereich des Stadtteilzentrums. Während eine maßvolle Erweiterung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich des Blumenthal-Centers noch möglich wäre, muss bei darüber hinaus gehenden (zentrenrelevanten) Angebotsausweitungen die Gefahr eines (weiteren) Attraktivitätsverlustes im traditionellen Kernbereich des Stadtteilzentrums abgewogen bzw. in Kauf genommen werden. In diesem Fall wäre aufgrund der veränderten Entwicklungsperspektiven für diesen Bereich eine Anpassung der räumlichen Abgrenzung des Stadtteilzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich und anzuraten.
- Im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente besteht aufgrund der vorhandenen Ausstattungsgrade keine Notwendigkeit zu Angebotsausweitungen. Vor dem Hintergrund der Entwicklungsperspektiven einer wohnortnahen Versorgung in den Ortsteilen ist auf eine Angebotsausweitung möglichst zu verzichten.

8.1.3.2 Das Stadtteilzentrum Burglesum

Karte 10: Stadtteilzentrum Burglesum



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte sowie der Einzelhandelserhebung des Büros Staiger, Leonberg im Mai 2006

Lage und Struktur:

- Zentrale Lage im Stadtteil Burglesum
- Weitläufige Ausdehnung zwischen Lesumer Ortskern an der Hindenburgstraße im Westen sowie straßenbegleitendem Einzelhandelsbesatz an der Bremerhavener Heerstraße im Osten. Dazwischen geringere Einzelhandelsdichte mit zum Teil nur einseitigem, aufgelockerten Einzelhandelsbesatz.

Nutzungsprofil:

- 74 Einzelhandelsbetriebe auf rund 7.650 m² Verkaufsfläche.
- Angebotschwerpunkt ist der kurzfristige Bedarfsbereich. Wenige ergänzende Angebote der mittelfristigen Bedarfsstufe vorhanden. Lebensmittelanbieter dienen als Magnetbetriebe.
- Konzentration der Einzelhandels- sowie ergänzender Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen auf die beiden Polbereiche mit vergleichsweise dichtem Geschäftsbesatz. Dazwischen mit Aldi-Markt und ergänzenden Betrieben an der Hindenburgstraße verbindender „Trittstein“.

Erreichbarkeit:

- Über die verkehrlich genutzten Hauptachsen des Zentrums gut erreichbar. In Stoßzeiten hohe verkehrliche Belastung.
- Stellplätze im Straßenraum sowie kleinere Stellplatzanlagen, z.T. Einzelanbietern direkt zugeordnet.
- Anbindung an Schienennetz und ÖPNV vorhanden.
- Gute fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Siedlungsbereichen gewährleistet. Entfernung zwischen beiden Polbereichen sehr groß.

Aufenthaltsqualität:

- Innerhalb der beiden Polbereich vergleichsweise angenehme Einkaufsatmosphäre mit hohen städtebaulichen Qualitäten im Bereich der Lesumer Kirche.
- Einschränkungen durch verkehrliche Belastung in Spitzenzeiten.
- Gestalterische Verbindung entlang der Hindenburgstraße ist entwicklungsfähig. Qualitäten des Ihletals bislang kaum eingebunden.

Versorgungsfunktion:

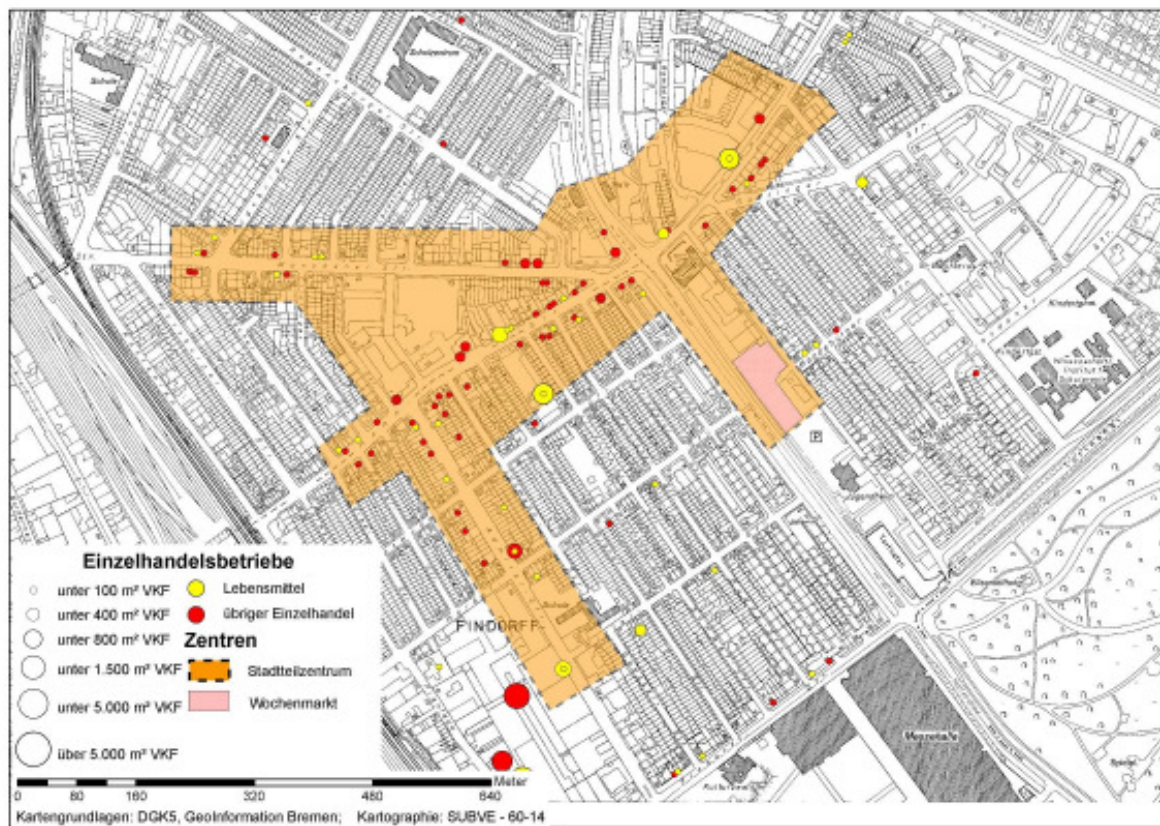
- Derzeit schwerpunktmäßig Angebote der kurzfristigen Bedarfsstufe. Leichte Entwicklungspotenziale im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich vorhanden.

Entwicklungsziele:

- Nachverdichtung insbesondere mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten zum Ausbau der Funktion als Stadtteilzentrum empfehlenswert.
- Räumliche Erweiterung aufgrund der bereits weitläufigen Ausdehnung nicht zu empfehlen. Stattdessen ist (kleinteilige) Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Strukturen anzustreben. Eine Stabilisierung des westlichen Teilbereichs durch einen attraktiven Lebensmittelbetrieb ist wünschenswert, ggf. sind Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Anbieters zu prüfen.
- Der Brückenschlag zwischen den Endpolen ist möglichst durch städtebaulich-gestalterische Begleitmaßnahmen zu untermauern.

8.1.3.3 Das Stadtteilzentrum Findorff

Karte 11: Stadtteilzentrum Findorff



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte sowie der Einzelhandelserhebung des Büros Staiger, Leonberg im Mai 2006

Lage und Struktur:

- Sternförmiges Zentrum in zentraler Lage an der Hemmstraße, Admiralstraße und Münchener Straße im Stadtteil Findorff.
- Kompakter Bereich mit hoher Nutzungsdichte, insbesondere an der Hemmstraße und Admiralstraße. Aufgelockerter Besatz an der Münchener Straße.

Nutzungsprofil:

- 92 Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche.
- Zwei Supermärkte und ein Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe, ansonsten überwiegend kleinteiliges Angebot.
- Angebotschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, jedoch ergänzende Angebote aus fast allen Warengruppen vorhanden. Trotz zum Teil geringen Angebotsumfangs in einzelnen Warengruppen besteht somit ein breites Angebotsspektrum.
- Nutzungsmischung mit kleinteiligen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben vorhanden.
- Findorffer Markt als größter Bremer Wochenmarkt mit Bedeutung über den Stadtteil hinaus.

Erreichbarkeit:

- Über den Utbremer Ring bzw. Eickedorfer Straße/Fürther Straße für den PKW-Verkehr zu erreichen.
- Kritische Stellplatzsituation
- ÖPNV-Anbindung über mehrere Buslinien.
- Gute Radwegeverbindungen, auch durch den Bürgerpark.
- Fußläufige Erreichbarkeit durch zentrale Lage und fußgängerfreundliche Gestaltung.

Aufenthaltsqualität:

- Hemmstraße im Rahmen der Stadtsanierung attraktiv gestaltet.
- Gute Einkaufsatmosphäre durch hohe Bebauungs- und Nutzungsdichte.
- Eingeschränkte Einkaufsatmosphäre in der Münchener Straße durch fehlende Geschäftsdichte.

Versorgungsfunktion:

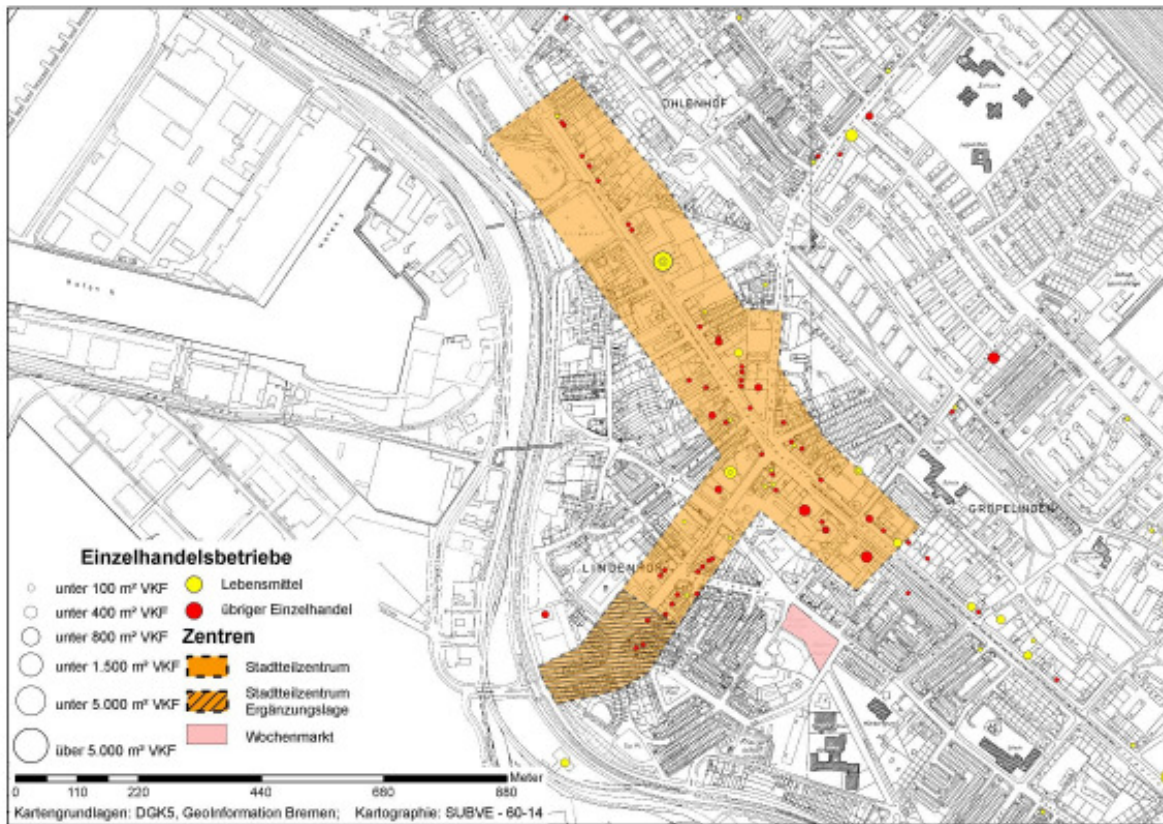
- Trotz Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich sind stadtteilweit bedeutsame Angebote vorhanden. Das Zentrum ist in seiner Funktion als Stadtteilzentrum zu erhalten und weiter zu fördern.

Entwicklungsziele:

- Kleinteilige Entwicklungspotenziale im zentrenrelevanten Bedarfsbereich (insbesondere in den Waren der mittelfristigen Bedarfsstufe) vorhanden.
- Städtebauliche Stabilisierung durch Stärkung der Kreuzungsbereiche als zentrale Ankerpunkte. Weitere Ausdehnung des Zentrums ist zu vermeiden, um die attraktiven, dichten Strukturen zu erhalten.
- Eine einzelhandelsrelevante Entwicklung des Gewerbegebiets „Plantage“ ist aufgrund drohender Angebotsverschiebungen aus der bestehenden Hauptlage des Zentrums zu vermeiden.
- Die zentral gelegene Entwicklungsfläche „Gestra-Gelände“ bietet Potenziale zur Ansiedlung ergänzender (auch großflächiger) Angebote im Kernbereich des Zentrums.

8.1.3.4 Das Stadtteilzentrum Gröpelingen

Karte 12: Stadtteilzentrum Gröpelingen



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte sowie der Einzelhandelserhebung des Büros Staiger, Leonberg im Mai 2006

Lage und Struktur:

- T-Förmiges Zentrum an der Gröpelinger Heerstraße und der abzweigenden Lindenhofstraße im Stadtteil Gröpelingen. Ergänzungslage im Südwesten, vorrangig mit Kultur- und Dienstleistungseinrichtungen und –angeboten.

Nutzungsprofil:

- 77 Einzelhandelsbetriebe mit rund 8.000 m² Verkaufsfläche.
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie der Warengruppe Bekleidung.
- Größter Anbieter Verbrauchermarkt Extra als nördlicher Pol an der Gröpelinger Heerstraße.
- Ansonsten überwiegend kleinteiliger Besatz in Nutzungsmischung ergänzenden einfachen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.
- Bedeutende kulturelle und öffentliche Einrichtung im südlichen Abschnitt der Lindenhofstraße (u.a. Stadtteilbibliothek).

Erreichbarkeit:

- Erschließung durch Gröpelinger Heerstraße.
- ÖPNV-Anbindung durch Straßenbahn.

- Fast ausschließlich straßenbegleitende Stellplatzanlagen.
- Fußläufige Erreichbarkeit ist akzeptabel.

Aufenthaltsqualität:

- Durch Sanierungsmaßnahmen gute Aufenthaltsqualität in der Lindenhofstraße sowie angrenzenden Bereichen.
- Gestalterische Defizite in der Hauptverkehrsachse des Stadtteils in der Gröpelinger Heerstraße. Einschränkung auch durch verkehrliche Belastungen.

Versorgungsfunktion:

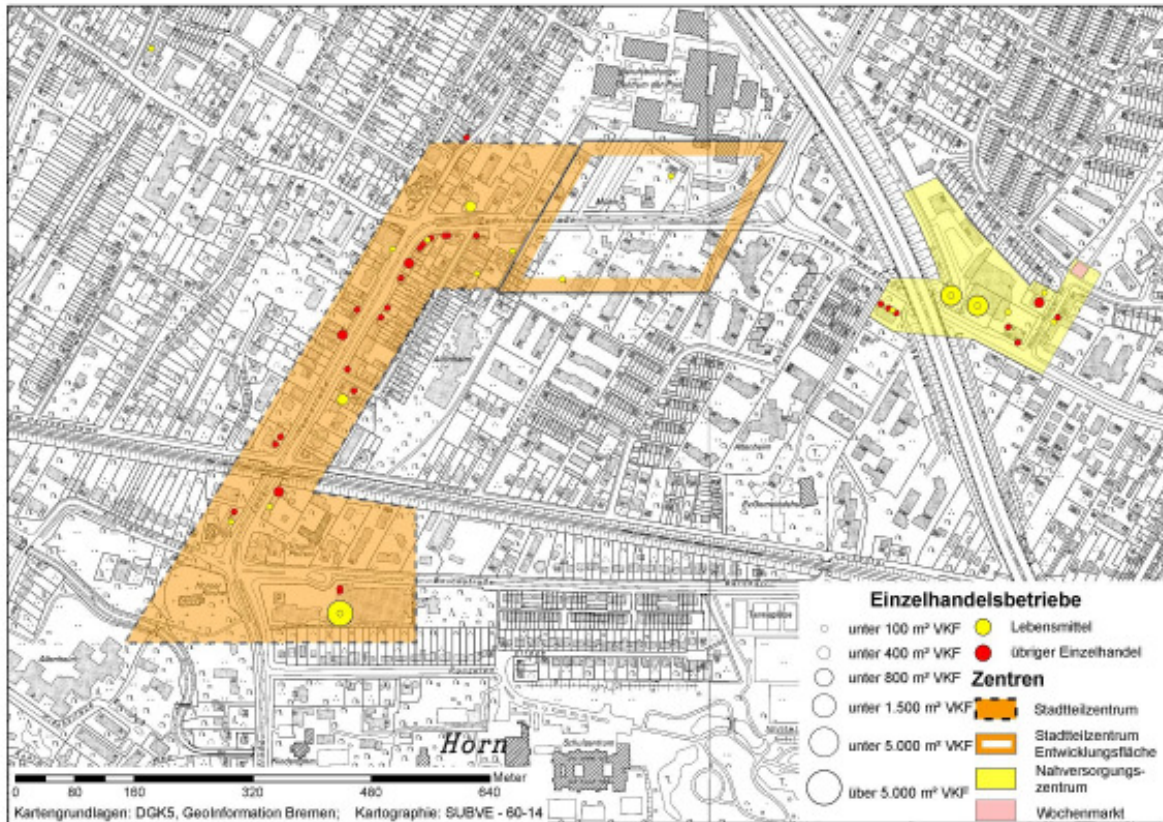
- Versorgungsfunktion für den Stadtteil, vorwiegend im Grundversorgungsbereich.
- Entwicklungspotenziale im zentrenrelevanten Sortimentsbereich durch Entstehung des Einkaufszentrums Waterfront nicht vorhanden.

Entwicklungsziele:

- Stärkung des Kernbereichs um die Kreuzung Lindenhofstraße / Gröpelinger Heerstraße als stabilem Ankerpunkt (diesbezüglich ist wichtiger Schritt durch die Eröffnung des Lindenhofcenters im Oktober 2008 erfolgt).
- Leichtes Entwicklungspotenzial im kurzfristigen Bedarfsbereich.
- Räumliche Erweiterung vor dem Hintergrund des Einkaufszentrums Waterfront nicht sinnvoll. Nachverdichtung im Kernbereich.

8.1.3.5 Das Stadtteilzentrum Horn-Lehe

Karte 13: Stadtteilzentrum Horn-Lehe



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte sowie der Einzelhandelserhebung des Büros Staiger, Leonberg im Mai 2006

Lage und Struktur:

- Weitläufige Ausdehnung vom Bereich um den Lestra Markt an der Horner Kirche entlang der Leher Heerstraße bis zur Mühle südlich des Telekom-Geländes.
- Bahnlinie als städtebauliche Zäsur.

Nutzungsprofil:

- 41 Einzelhandelsbetriebe mit lediglich rund 4.450 m² Verkaufsfläche
- Mehr als die Hälfte des Verkaufsflächenangebots entfällt auf den Verbrauchermarkt Lestra, der den wichtigsten Versorgungsbetrieb im Stadtteil darstellt.
- Öffentliche Einrichtungen stärken den räumlich-funktionalen Schwerpunkt um den Verbrauchermarkt.
- Überwiegend sehr kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in geringer Dichte entlang der straßenbegleitenden Bebauung.

Erreichbarkeit:

- Über A 27 sowie Leher Heerstraße verkehrlich erschlossen.

- Gute Straßenbahnverbindungen aus Borgfeld in Richtung Innenstadt, ergänzende Buslinienverbindungen.
- Stellplätze im Straßenrandbereich sowie einzelnen Anbietern zugeordnet.
- Gute fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Wohnsiedlungsbereichen gegeben, allerdings wirkt sich die Weitläufigkeit des Zentrums nachteilig auf mögliche Synergieeffekte unter den vorhandenen Einrichtungen aus.

Aufenthaltsqualität:

- Gepflegtes, aber dennoch durchschnittliches Erscheinungsbild.

Versorgungsfunktion:

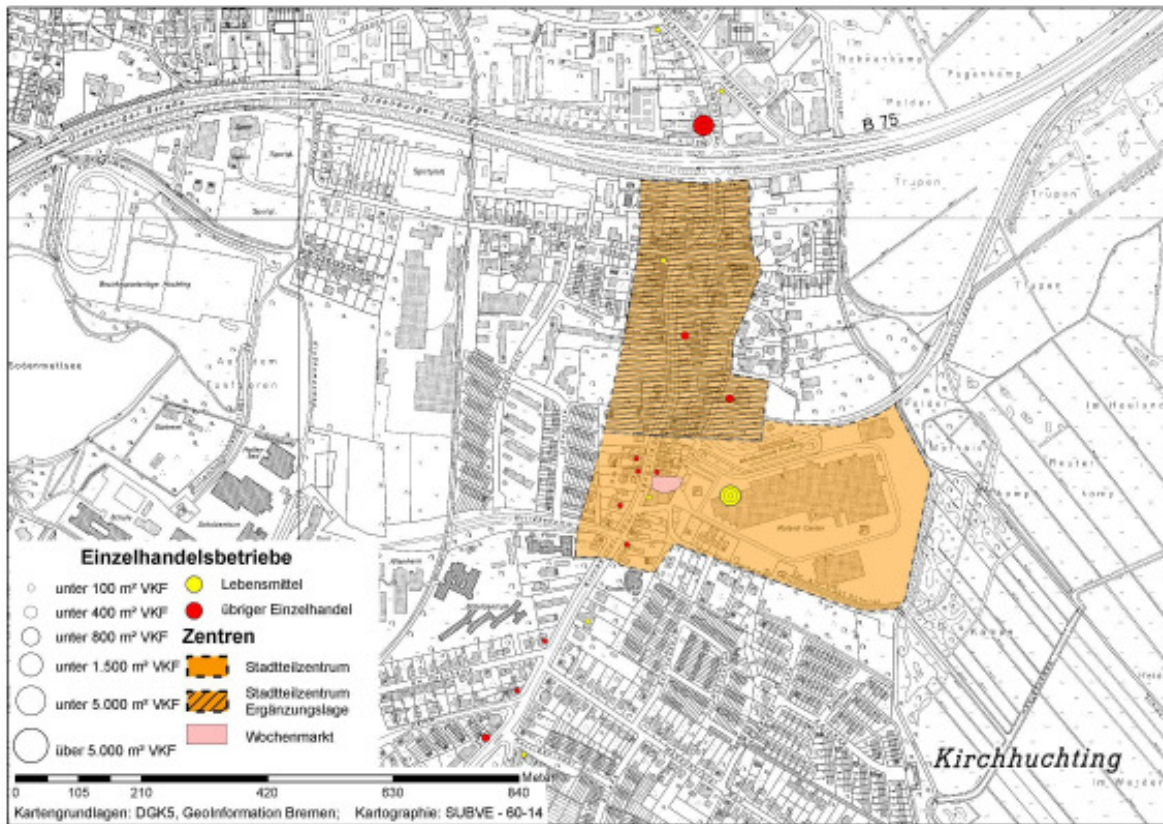
- derzeit geringes quantitatives Angebot mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, dennoch durchaus stadtteilweit bedeutsame Angebote vorhanden.

Entwicklungsziele:

- Entwicklungspotenzial in Warengruppen aller Bedarfsstufen vorhanden.
- Stabilisierung des Zentrums durch die Ansiedlung eines Magnetbetriebes (Lebensmittel) im nördlichen Teilbereich des Zentrums.
- Kleinteilige Nachverdichtung zwischen diesen Polbereichen, keine weitere räumliche Ausdehnung des Zentrums über die aufgezeigte Entwicklungsfläche hinaus.

8.1.3.6 Das Stadtteilzentrum Huchting

Karte 14: Stadtteilzentrum Huchting



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte sowie der Einzelhandelserhebung des Büros Staiger, Leonberg im Mai 2006

Lage und Struktur:

- Lage an der Kirchhuchtinger Landstraße im Süden Bremens.
- Stadtteilzentrum wird im Wesentlichen durch das Einkaufszentrum Roland-Center gebildet, das städtebaulich über einen angrenzenden Platzbereich mit der Kirchhuchtinger Landstraße verbunden ist.

Nutzungsprofil:

- Roland-Center mit rund 19.000 m² Verkaufsfläche und SB-Warenhaus Real und Kaufhaus P&C als Ankermieter. Zahlreiche ergänzende Fachangebote fast aller Warengruppen.
- Wenige ergänzende Einzelhandelsnutzungen entlang der Kirchhuchtinger Landstraße.

Erreichbarkeit:

- Gute Erreichbarkeit für Autokunden über B 75 und Kirchhuchtinger Landstraße.
- ÖPNV-Anbindung durch Straßenbahn und Buslinien (z.T. Regionalbusse aus der Region).
- Fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Siedlungsbereichen des Ortsteils.

Aufenthaltsqualität:

- Klassische Einkaufsmall innerhalb des Centers.

Versorgungsfunktion:

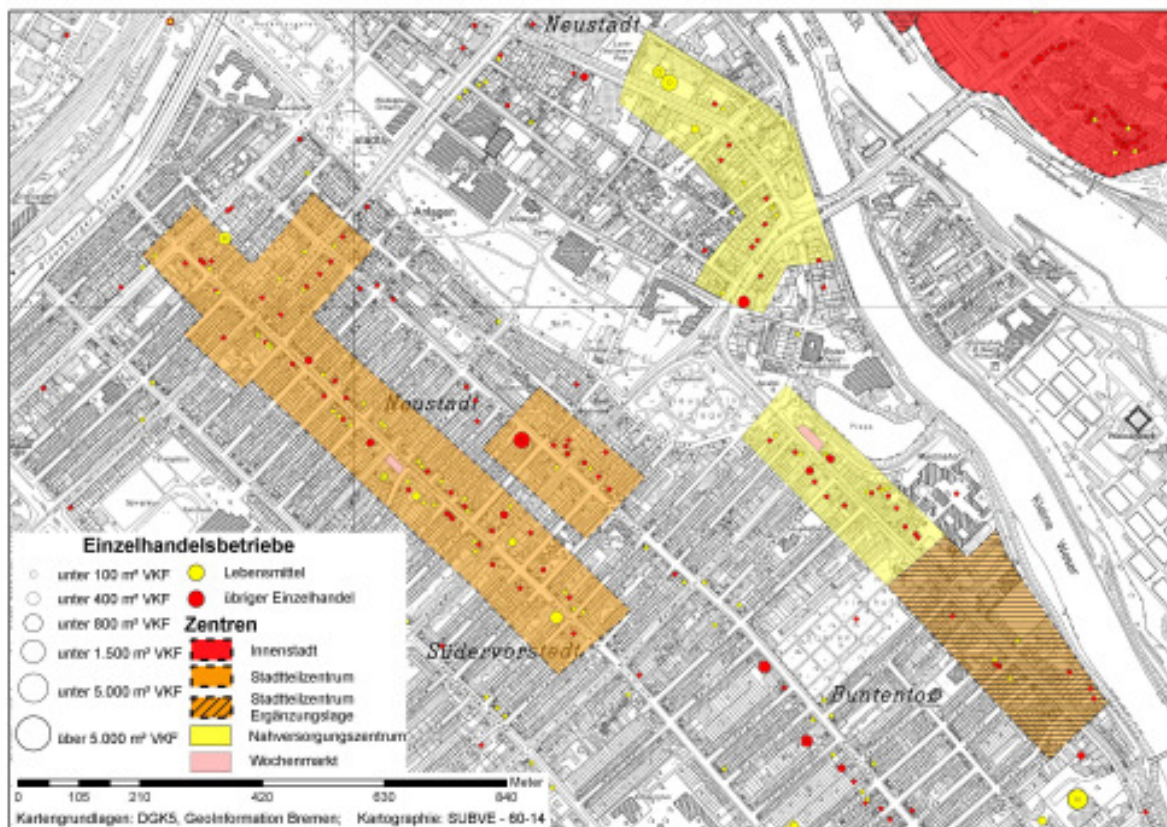
- Neben der Funktion als Stadtteilzentrum besitzt das Roland-Center einen regionalen Einzugsbereich.

Entwicklungsziele:

- Durch die hohen Angebotsausstattungen besteht kein nachfrageorientierter Entwicklungsbedarf.
- Entwicklungen sollen innerhalb der bestehenden Abgrenzungen erfolgen.
- Die städtebaulich-gestalterische und funktionale Verbindung zwischen Einkaufszentrum und Kirchhuchtinger Landstraße ist weiter zu fördern.

8.1.3.7 Das Stadtteilzentrum Neustadt

Karte 15: Stadtteilzentrum Neustadt



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte sowie der Einzelhandelserhebung des Büros Staiger, Leonberg im Mai 2006

Lage und Struktur:

- Mehrteiliges Zentrum innerhalb der kleinteiligen Bebauungsstrukturen im Stadtteil Neustadt.
- Kernachse Pappelstraße und Abzweigung in die Langemarckstraße sowie Ergänzungsbereiche in der Kornstraße und am Buntentorsteinweg.

Nutzungsprofil:

- 126 Einzelhandelsbetriebe mit rund 8.250 m² Verkaufsfläche.
- sehr kleinteilige und dichte Angebotsstruktur; kaum größere Betriebseinheiten vorhanden, auch Lebensmittelanbieter weisen geringe Verkaufsflächengrößen zwischen 300 und 550 m² auf.
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, jedoch Ergänzungsangebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe vorhanden, breites Angebotsspektrum.
- Nutzungsmischung mit vereinzelt Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie bedeutenden kulturellen und öffentlichen Einrichtungen am Buntentorsteinweg.

Erreichbarkeit:

- Großräumig erreichbar über B 6 und B 75. Neuenlander Straße, Langemarckstraße und Friedrich-Ebert-Straße als Anbindung an die Innenstadt.
- Wenige, meist straßenbegleitende Stellplätze.
- Straßenbahnanbindung an der Langemarckstraße.
- Gute fußläufige Erreichbarkeit durch Integration in verdichtete Siedlungsbereiche.

Aufenthaltsqualität:

- Gute Einkaufsatmosphäre durch attraktiven kleinteiligen Geschäftsbesatz und Nutzungsmischung mit einzelnen Gastronomiebetrieben.
- Attraktive Gestaltung der Hauptlage an der Pappelstraße.

Versorgungsfunktion:

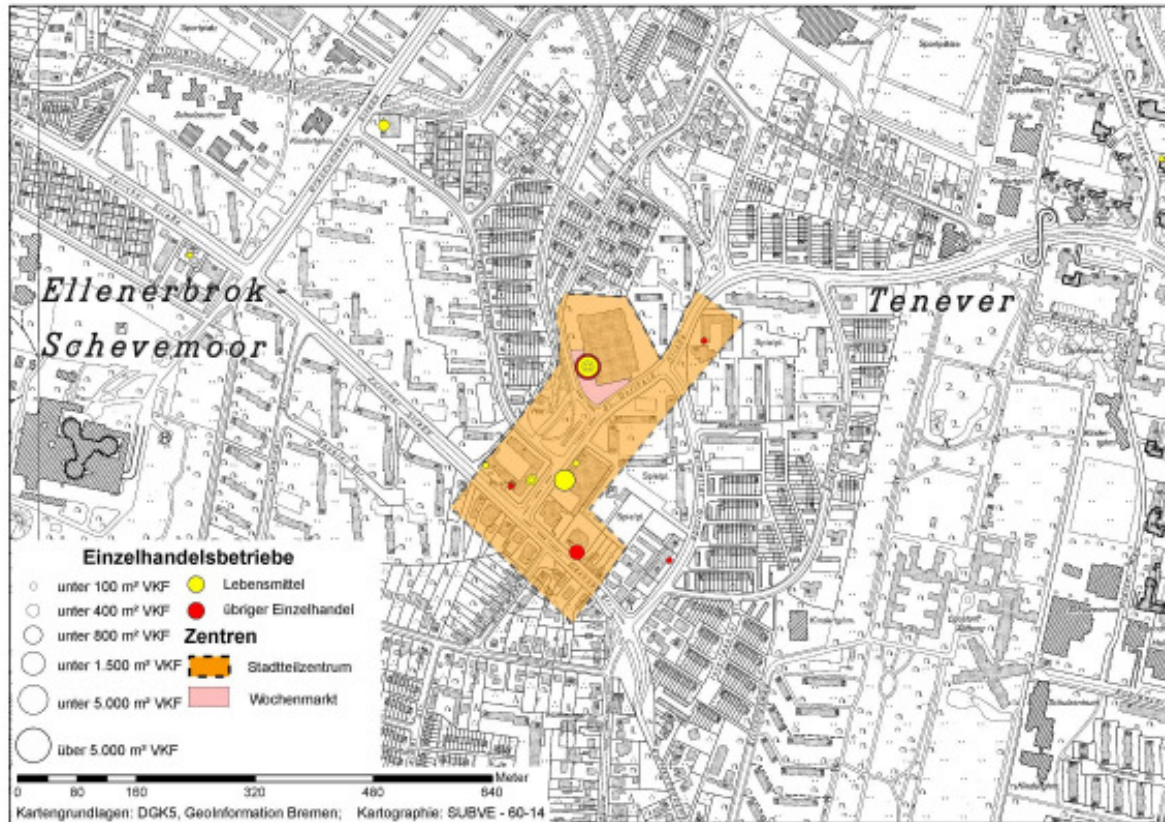
- Stadtteilzentrum für den Stadtteil Neustadt, schwerpunktmäßig im Grundversorgungsbedarf der Bevölkerung des Stadtteils.

Entwicklungsziele:

- Anhand der bestehenden Angebotsausstattungen kein nachfrageorientierter Entwicklungsbedarf erkennbar.
- Stabilisierung des Bereichs Pappelstraße durch Erweiterung oder Neuansiedlung von Lebensmittelmagazinetrieben und ergänzenden zentrenrelevanten Angeboten.
- Entwicklungsflächen sind innerhalb bestehender Abgrenzungen zu suchen, u.a. auch durch Zusammenlegung oder Umstrukturierung von Flächen.
- Gestalterische Verbindung der räumlich getrennten Teilbereiche fördern.
- Im Zusammenhang mit möglichen Aktivitäten zur Zentrenstärkung am Buntentorsteinweg ist zu prüfen, ob der Bereich des Nahversorgungszentrums Buntentor perspektivisch zu einem Teilbereich des Stadtteilzentrums Neustadt aufgewertet werden kann.

8.1.3.8 Das Stadtteilzentrum Osterholz

Karte 16: Stadtteilzentrum Osterholz



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte sowie der Einzelhandelserhebung des Büros Staiger, Leonberg im Mai 2006

Lage und Struktur:

- Lage im Norden des Stadtteils Osterholz im Bereich Walliser Straße, Züricher Straße, Sankt-Gotthard-Straße.
- Kompakter Bereich um die Kernachse Sankt-Gotthard-Straße.

Nutzungsprofil:

- 20 Einzelhandelsbetriebe mit rund 5.900 m² Verkaufsfläche.
- Aufgrund der Konkurrenz zum nahegelegenen Weserpark vergleichsweise geringes Angebot mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich.
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie zentrenbedeutsamen Nutzungen wie dem Markt unterstreichen jedoch die Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum. Ausgeprägtes Dienstleistungsangebot im Gesundheitssektor.

Erreichbarkeit:

- Über die Sankt-Gotthard-Straße sowie Züricher Straße bestehen gute verkehrliche Anbindungen.
- Überwiegend anbieterbezogenes, jedoch ausreichendes Stellplatzangebot vorhanden.

- ÖPNV-Anbindung durch Straßenbahnhaltestelle und mehrere Buslinien. Geplante Straßenbahnverlängerung mit Anbindung Tenever und Weserpark.
- Gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten.

Aufenthaltsqualität:

- Trotz vergleichsweise einfacher Gestaltung von Bebauungsstruktur und öffentlichem Raum ergibt sich durch die Dimensionierung der Baustrukturen und der kompakten Dichte unterschiedlicher zentrenbedeutsamer Nutzungen eine angenehme und belebte Einkaufsatmosphäre.

Versorgungsfunktion:

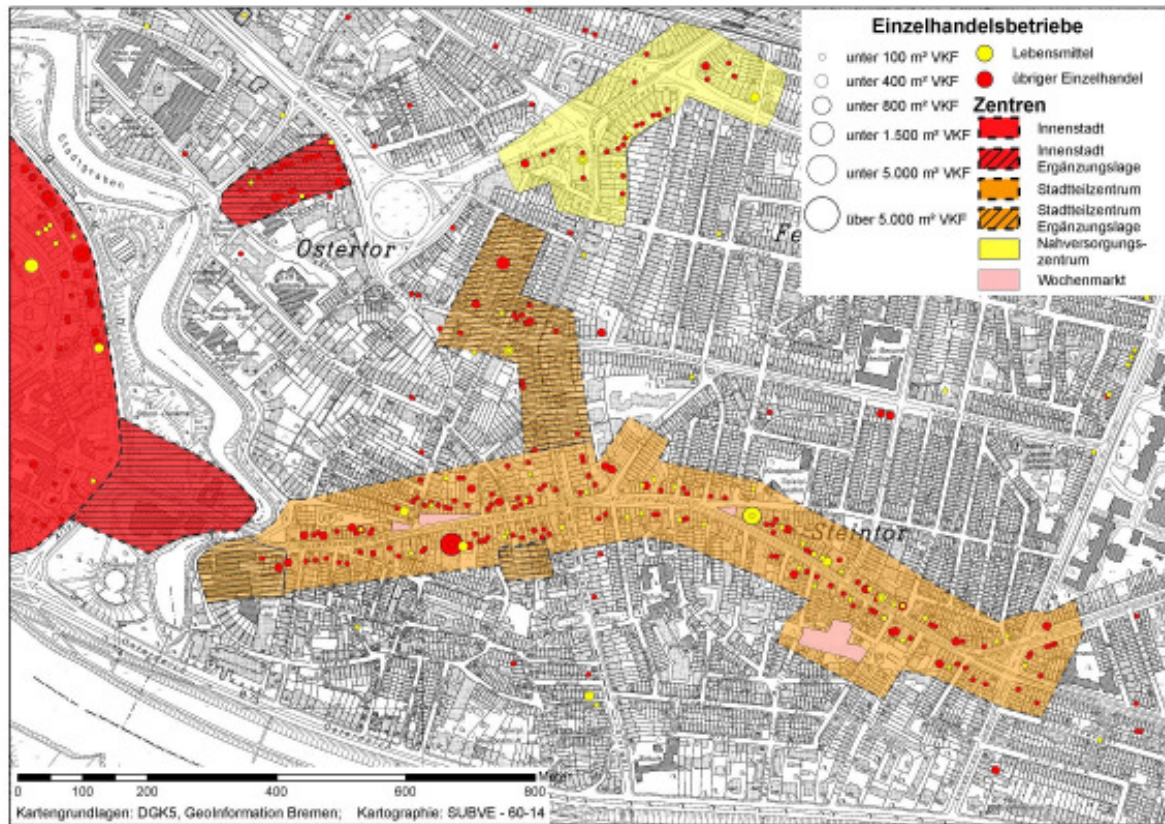
- Einzelhandelsseitig vorwiegend Grundversorgungsfunktion innerhalb des Stadtteils, jedoch wichtige Mischung mit zentrenprägenden Nutzungen. Stadtteilweit bedeutendster zentraler Versorgungsbereich.

Entwicklungsziele:

- Angesichts der Konkurrenzsituation im Stadtteil kein nachfrageorientierter Entwicklungsbedarf
- Sicherung der frequenzerzeugenden Magnetbetriebe.
- Erhalt und Sicherung der kompakten städtebaulichen Struktur, Entwicklungen innerhalb der bestehenden Abgrenzungen.
- Schwerpunkt: Nahversorgungsrelevante Sortimente mit zentrenrelevantem Ergänzungsangebot.

8.1.3.9 Das Stadtteilzentrum Ostertor / Steintor („Viertel“)

Karte 17: Stadtteilzentrum Ostertor / Steintor („Viertel“)



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte sowie der Einzelhandelserhebung des Büros Staiger, Leonberg im Mai 2006

Lage und Struktur:

- Lage östlich der Innenstadt in den Stadtteilen Mitte und Östliche Vorstadt.
- Bandförmige Ausdehnung entlang der Achse Ostentorsteinweg und Vor dem Steintor sowie der nördlich abzweigenden Straße Am Dobben.

Nutzungsprofil:

- 220 Einzelhandelsbetriebe mit rund 19.500 m² Verkaufsfläche.
- Überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz entlang der straßenbegleitenden Bebauung.
- Angebote aller Bedarfsstufen vorhanden. Ein Möbelmarkt, ein Verbrauchermarkt und einige kleinere Lebensmittelmärkte als größte Anbieter. Durch hohen Anteil Facheinzelhandel mit geringem Filialisierungsgrad interessantes Ergänzungsangebot zur Innenstadt.
- Nutzungsmischung mit zahlreichen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie öffentlichen (Ortsamt, Kinos) und bedeutenden kulturellen Einrichtungen (z.B. Goethe Theater, Kulturzentrum Lagerhaus).

Erreichbarkeit:

- Über die B 75 und die zentrale Straßenachse des Zentrums.

- Wenige Stellplätze vorhanden.
- Anbindung an mehrere Straßenbahnlinien.
- Nähe zur Innenstadt und zum Bremer Hauptbahnhof.

Aufenthaltsqualität:

- Hohe Nutzungsdichte und vielfältiges, individuelles Angebot erzeugen attraktive Einkaufs-atmosphäre.
- Platzartige Bereiche mit Außengastronomie laden zum Verweilen ein.

Versorgungsfunktion:

- Stadtteilzentrum mit breitem Angebotsspektrum mit stadtteilweiter und z.T. darüber hinaus gehender Versorgungsfunktion.

Entwicklungsziele:

- Aufgrund guter Ausstattungsgrade und Nähe zur Innenstadt kein quantitativer Entwicklungsbedarf vorhanden.
- Entwicklung des Standorts innerhalb der bestehenden Abgrenzungen.
- Sicherung der Nahversorger als wichtiger Angebotsbaustein anzustreben (Erweiterungsmöglichkeiten prüfen, ggf. Zusammenlegung und Umstrukturierung von Flächen).

8.1.3.10 Das Stadtteilzentrum Vahr

Karte 18: Stadtteilzentrum Vahr



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte sowie der Einzelhandelserhebung des Büros Staiger, Leonberg im Mai 2006

Lage und Struktur:

- Einkaufszentrum Berliner Freiheit im Zentrum des Stadtteils.
- Moderne, zweigeschossige Einkaufspassage mit angrenzendem öffentlichen Raum.

Nutzungsprofil:

- 43 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 11.600 m² Verkaufsfläche.
- Verbrauchermarkt Extra und Lebensmitteldiscounter Aldi als Magnetbetriebe. Kleinteiliges Angebot schwerpunktmäßig im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich angesiedelt.
- Attraktive Nutzungsmischung mit Bürgerzentrum, Stadtteilbibliothek, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen sowie Marktnutzung.

Erreichbarkeit:

- Großräumige Erreichbarkeit über A 27. Erschließung über Richard-Boljahn-Allee sowie Kurt-Schumacher-Allee und Karl-Kautsky-Straße.
- Stellplätze im angeschlossenen Parkhaus vorhandenen.
- ÖPNV-Anschluss durch Straßenbahnanbindung.

- Gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Siedlungsbereichen.

Aufenthaltsqualität:

- Modernisierte Einkaufsmall.

Versorgungsfunktion:

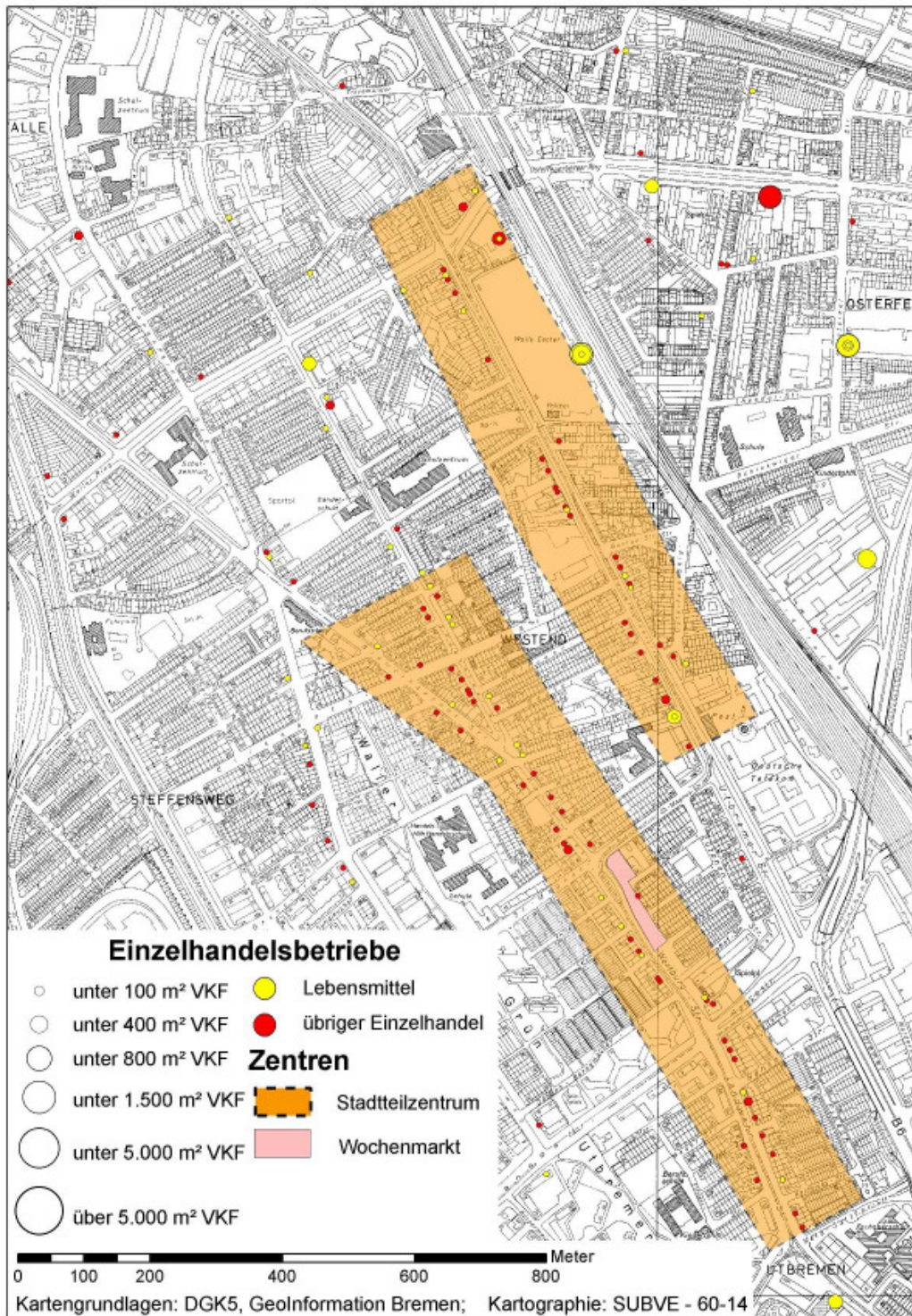
- Stadtteilzentrum für den Stadtteil Vahr.

Entwicklungsziele:

- Funktionsfähiger Einzelhandelsstandort mit attraktiven Angebotsausstattungen; derzeit kein Entwicklungsbedarf erkennbar.

8.1.3.11 Das Stadtteilzentrum Walle

Karte 19: Stadtteilzentrum Walle



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte sowie der Einzelhandelserhebung des Büros Staiger, Leonberg im Mai 2006

Lage und Struktur:

- Ausgedehntes, zweiteiliges Zentrum im Stadtteil Walle.

- Parallel verlaufende Achsen in der Waller Heerstraße sowie der Vegesacker Straße / Wartburgstraße. Keine Verbindung gegeben.

Nutzungsprofil:

- 126 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt mehr als 15.000 m² Verkaufsfläche.
- Räumlicher Angebotsschwerpunkt im Einkaufscenter Walle-Center (11.000 m² Verkaufsfläche) an der Waller Heerstraße mit E-Center und Aldi als Magnetbetrieben.
- Überwiegend kleinteilige Angebote in unterschiedlicher, überwiegend aufgelockerter Dichte und Kontinuität entlang der straßenbegleitenden Bebauung. Dünner Besatz in den südlichen Randbereichen der Achsen.
- Schwerpunktmäßig Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote der kurzfristigen Bedarfsstufe. Gastronomieschwerpunkt in der Wartburgstraße.

Erreichbarkeit:

- Über Waller Ring / Osterfeuerberger Ring bzw. Utbremer Straße gut erreichbar.
- ÖPNV-Anbindung über Straßenbahn und Buslinien.
- Fußläufig erreichbar.

Aufenthaltsqualität:

- An der Waller Heerstraße durch hohe verkehrliche Frequentierung und mäßig attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums eingeschränkte Aufenthaltsqualität.
- Verkehrsberuhigte und gestaltete übrige Bereiche präsentieren sich deutlich besser.

Versorgungsfunktion:

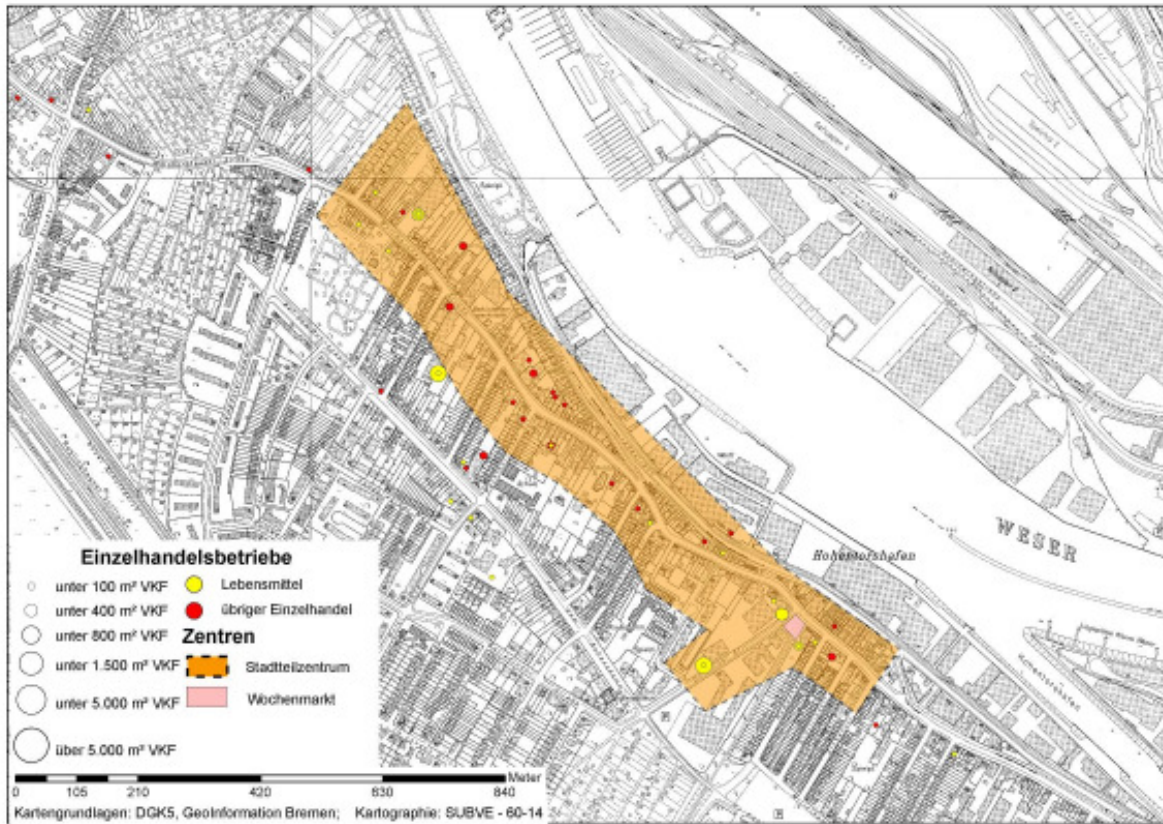
- Stadtteilzentrum für den Stadtteil Walle mit Schwerpunkt Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils.

Entwicklungsziele:

- Städtebauliche Stabilisierung der ausgedehnten Bereiche durch stabile Pole bzw. Trittsteine.
- Funktionale und gestalterische Maßnahmen zur Verbindung der Teilbereiche zu prüfen.

8.1.3.12 Das Stadtteilzentrum Woltmershausen

Karte 20: Stadtteilzentrum Woltmershausen



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte sowie der Einzelhandelserhebung des Büros Staiger, Leonberg im Mai 2006

Lage und Struktur:

- Ausgedehntes, bandförmiges Zentrum an der Woltmershauser Straße.

Nutzungsprofil:

- 40 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 7.500 m² Verkaufsfläche.
- Magnetbetriebe sind Extra und Aldi an der abzweigenden Dötlinger Straße sowie zwei Lebensmitteldiscounter im nordwestlichen Abschnitt des linear ausgeprägten Zentrums.
- Ansonsten überwiegend kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der heterogenen, straßenbegleitenden Bebauung in teilweise geringer Dichte.

Erreichbarkeit:

- Erschließung über Woltmershauser Straße.
- ÖPNV-Anbindung über Buslinien.
- Fußläufig gut erreichbar, weitläufige Ausdehnung diesbezüglich jedoch nachteilhaft.

Aufenthaltsqualität:

- Vergleichsweise einfache Gestaltung des öffentlichen Straßenraums, heterogene Bebauungsstrukturen und verkehrliche Belastung der Hauptverkehrsachse schränken die Aufenthaltsqualität deutlich ein.
- Der teilweise sehr aufgelockerte Einzelhandelsbesatz erzeugt eine abschnittsweise nur geringe Einkaufsatmosphäre.

Versorgungsfunktion:

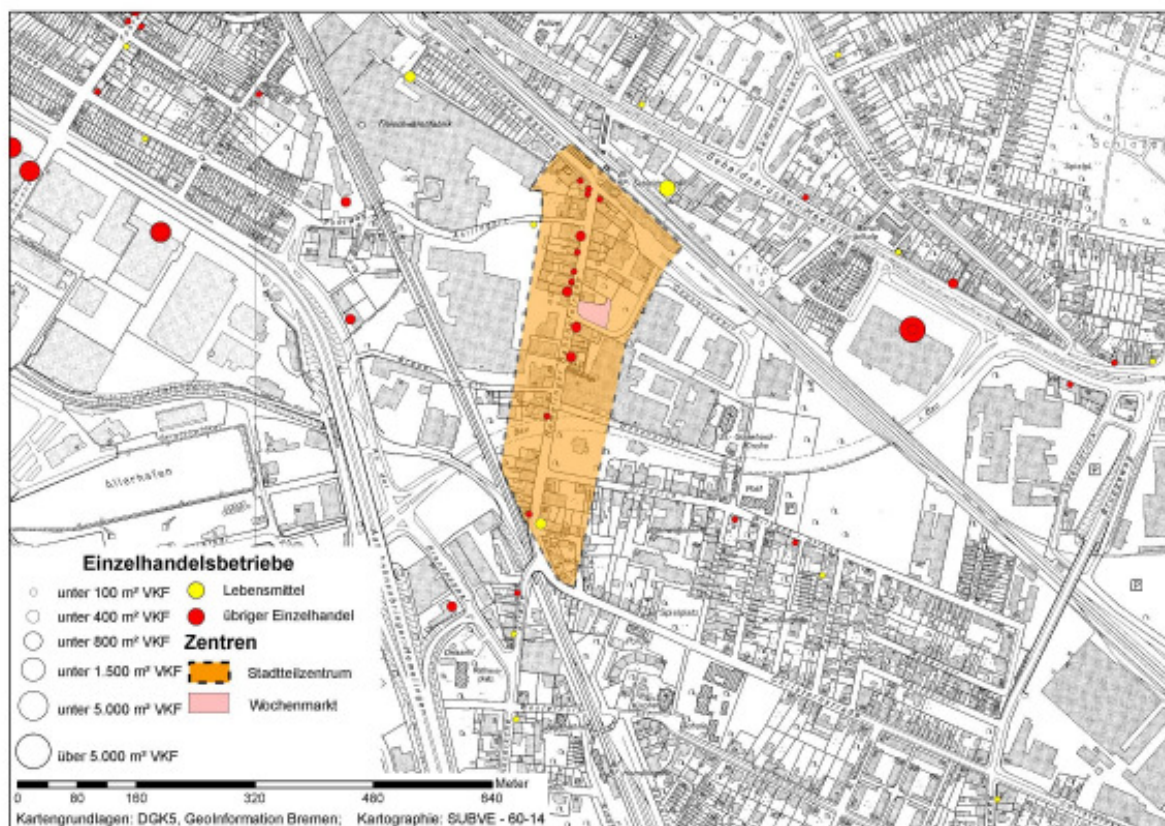
- Grundversorgung für die Bevölkerung des Stadtteils.

Entwicklungsziele:

- Quantitative Entwicklungspotenziale im ergänzenden zentrenrelevanten Bedarfsbereich vorhanden.
- Stabilisierung der städtebaulichen Struktur durch attraktive Pole und Trittsteine, Konzentration auf einen Kernbereich.
- Keine weitere räumliche Erweiterung des bereits sehr weitläufigen Zentrums.

8.1.3.13 Das perspektivische Stadtteilzentrum Hemelingen

Karte 21: Perspektivisches Stadtteilzentrum Hemelingen



Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte sowie der Einzelhandelserhebung des Büros Staiger, Leonberg im Mai 2006

Lage und Struktur:

- Integriertes, gewachsenes Zentrum im Norden des Stadtteils.
- Bandförmige Ausdehnung in der Hemelinger Bahnhofstraße.
- Ergänzende Zentrumsfunktionen (z.B. Ortsamt, Bürger- und Gemeindezentrum, „KiBiKo“) im unmittelbaren Umfeld vorhanden.

Nutzungsprofil:

- Zum Erhebungszeitpunkt nur 13 Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.500 m² Verkaufsfläche.
- Überwiegend kleinteilige, individuelle Fachgeschäfte sowie ein Schlecker Drogeriemarkt; keine frequenzerzeugender Magnetbetrieb vorhanden.
- Nutzungsmischung mit gewerblich-industriellen Nutzungen, öffentlichen Einrichtungen und zahlreichen Dienstleistungsbetrieben.

Erreichbarkeit:

- Über Hemelinger Bahnhofstraße für den PKW-Verkehr erreichbar.
- ÖPNV-Anschluss durch Hemelinger Bahnhof sowie Bus- und Straßenbahnlinien im Stadtteil.
- Fußläufige Erreichbarkeit über bestehendes Straßennetz.

Aufenthaltsqualität:

- Durch Sanierungsmaßnahmen umfangreich aufgewerteter Bereich mit gestalterisch attraktivem Erscheinungsbild.

Versorgungsfunktion:

- Derzeit keine Ausprägung als Stadtteilzentrum gegeben. Zukünftig soll die Hemelinger Bahnhofstraße jedoch als Zentrum für den Stadtteil entwickelt werden.

Entwicklungsziele:

- Angebotsausweitungen im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich unerlässlich. Insbesondere die Ansiedlung größerer Magnetbetriebe (z.B. Lebensmittelanbieter) erforderlich.³²
- Flächenpotenziale innerhalb der bestehenden Abgrenzungen zu suchen, um kompakte Strukturen und Nutzungsdichte zu erzeugen. Auch Umnutzungen oder Zusammenlegungen von Flächen oder auch bauliche Umstrukturierungen müssen in die Überlegungen mit einbezogen werden.
- Eine zentrenverträgliche Weiterentwicklung benachbarter Sonderstandorte im Stadtteil ist zwingende Voraussetzung für die Entwicklungsperspektive der Hemelinger Bahnhofstraße.

³² Zwischenzeitlich ist am Hemelinger Marktplatz (Teilgrundstück der Silberwarenfabrik Wilkens) erfreulicherweise eine Neuansiedlung von Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt und ergänzenden Fachangeboten und Dienstleistungsbetrieben realisiert worden

8.1.4 Nahversorgungszentren

In den bisherigen konzeptionellen Überlegungen zur Stadt- und Zentrenentwicklung in Bremen wurden Nahversorgungszentren bislang nicht definiert. Gleichwohl stellen auch die Nahversorgungszentren *zentrale Versorgungsbereiche* i.S.d. §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO dar. Sie dienen der Sicherung und zukünftigen Gewährleistung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet und gelten neben der Innenstadt, dem Zentrum Vegesack und den Stadtteilzentren als Vorrangbereiche für Ansiedlung und Entwicklung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben. In diesem Zusammenhang werden hier parzellenscharfe Abgrenzungen vorgeschlagen, die diese zukünftigen Zentren definieren. Orientierungsgrundlage sind dabei die in Kapitel 5 aufgeführten Analysen der Angebotsituation in den einzelnen Stadtteilen. Neben bestehenden Einzelhandelsnutzungen sind für die Abgrenzungen der Nahversorgungszentren insbesondere auch perspektivische Überlegungen zu Entwicklungsoptionen einzelner Standortbereiche mit nahversorgungsrelevanten Einrichtungen sowie auch die Lage weiterer zentrenprägende Nutzungen (z.B. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, öffentliche oder kulturelle Einrichtungen) und städtebaulich-gestalterische Aspekte von Belang.

Für die Bereiche der Nahversorgungszentren ist zukünftig ein möglichst umfassendes Angebotspektrum in nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben anzustreben. Dabei ist stets die jeweilige Versorgungsfunktion für den umliegenden Stadtbereich zu beachten. Das heißt, dass an Standorten mit bereits sehr guter Angebotsausstattung (z.B. Weidedamm) keine Erweiterung um größere Lebensmittelmärkte nötig ist, sondern vielmehr eine Sicherung und qualitative Verbesserung des Angebots, beispielsweise um kleinteiligere, bislang an diesen Standorten nicht vorhandene Betriebe.

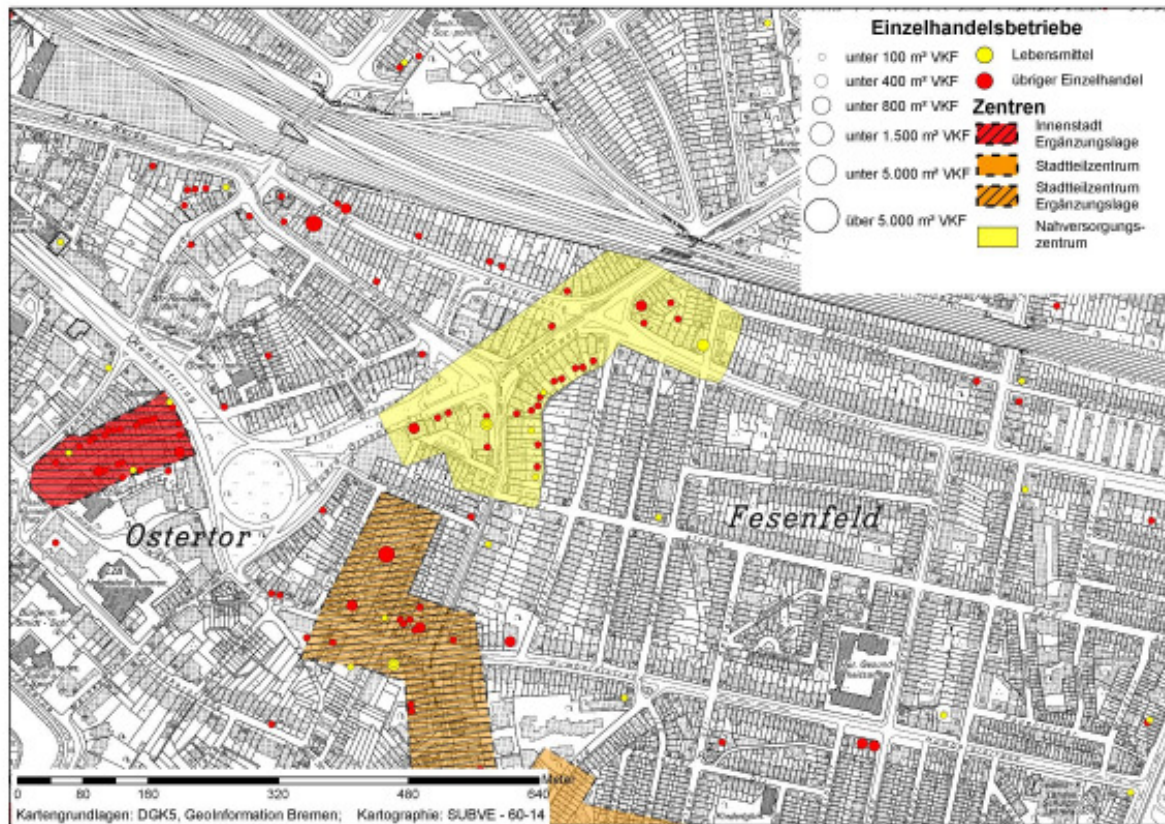
Andere Bereiche, in denen heute einzelne Betriebe das Nahversorgungsangebot sicherstellen, können ebenfalls durch sinnvolle, vorwiegend kleinteilige Ergänzungen und städtebaulich-gestalterische Verbesserungen zu Nahversorgungszentren entwickelt werden.

Als übergeordnete Entwicklungsziele für die zukünftigen Nahversorgungszentren können festgehalten werden:

- **Sicherung und bedarfsorientierter Ausbau der Nahversorgungszentren** vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Bremer Stadtgebiet.
- **Sicherung und Arrondierung des Grundversorgungsangebots gemäß der Versorgungsfunktion** für die umliegenden Wohngebiete.
- Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe.

8.1.4.1 Das Nahversorgungszentrum „Am Dobben“

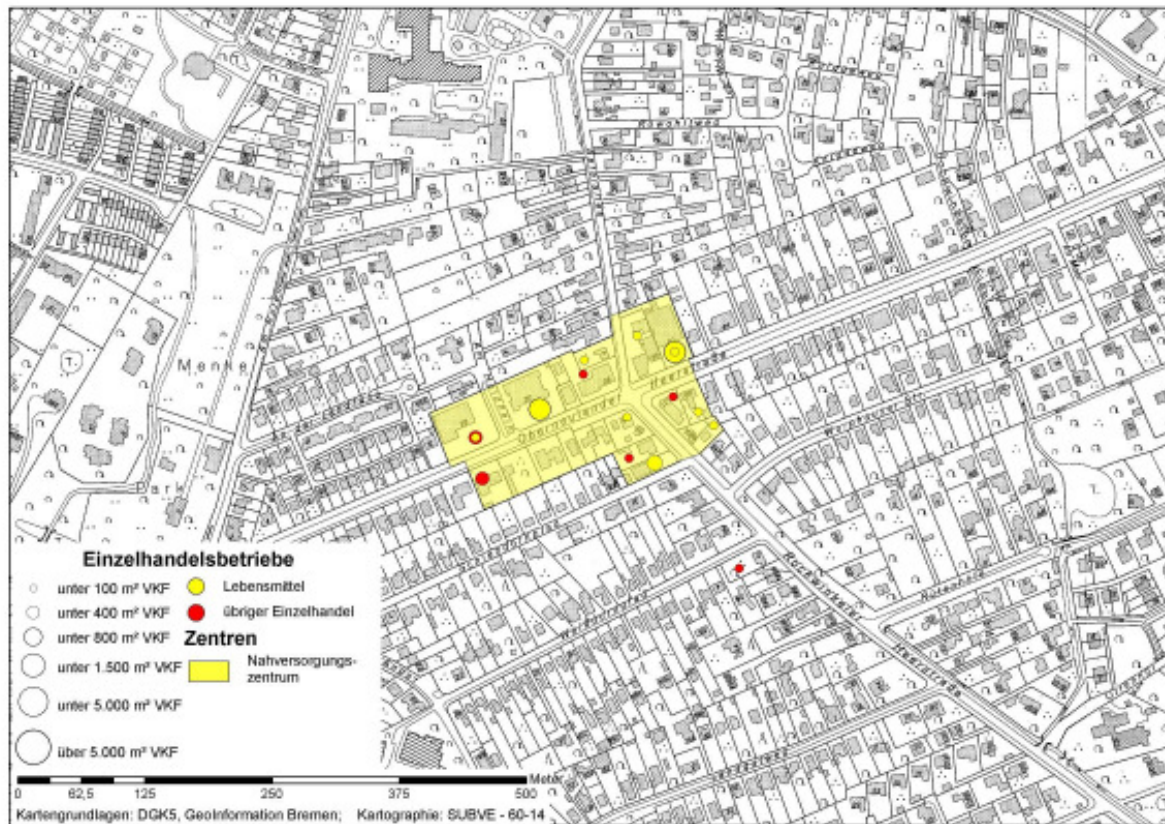
Karte 22: Das Nahversorgungszentrum „Am Dobben“



- 35 Einzelhandelsbetriebe mit rund 2.250 m² Verkaufsfläche im Kreuzungsbereich Am Dobben / Dobbenweg auf der Grenze der Stadtteile Mitte und Östliche Vorstadt.
- Kleiner Lebensmittelmarkt und –discounter als Magnetbetriebe; Drogeriemarkt und kleinteiliger Besatz als Ergänzung.
- Versorgungsfunktion für die umliegenden, verdichteten Wohngebiete des Stadtteils.
- Sicherung durch kleinteilige Arrondierung bzw. Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Hauptanbieter, ggf. Zusammenlegung / Umstrukturierung von Flächen zu prüfen.

8.1.4.2 Das Nahversorgungszentrum Apfelallee

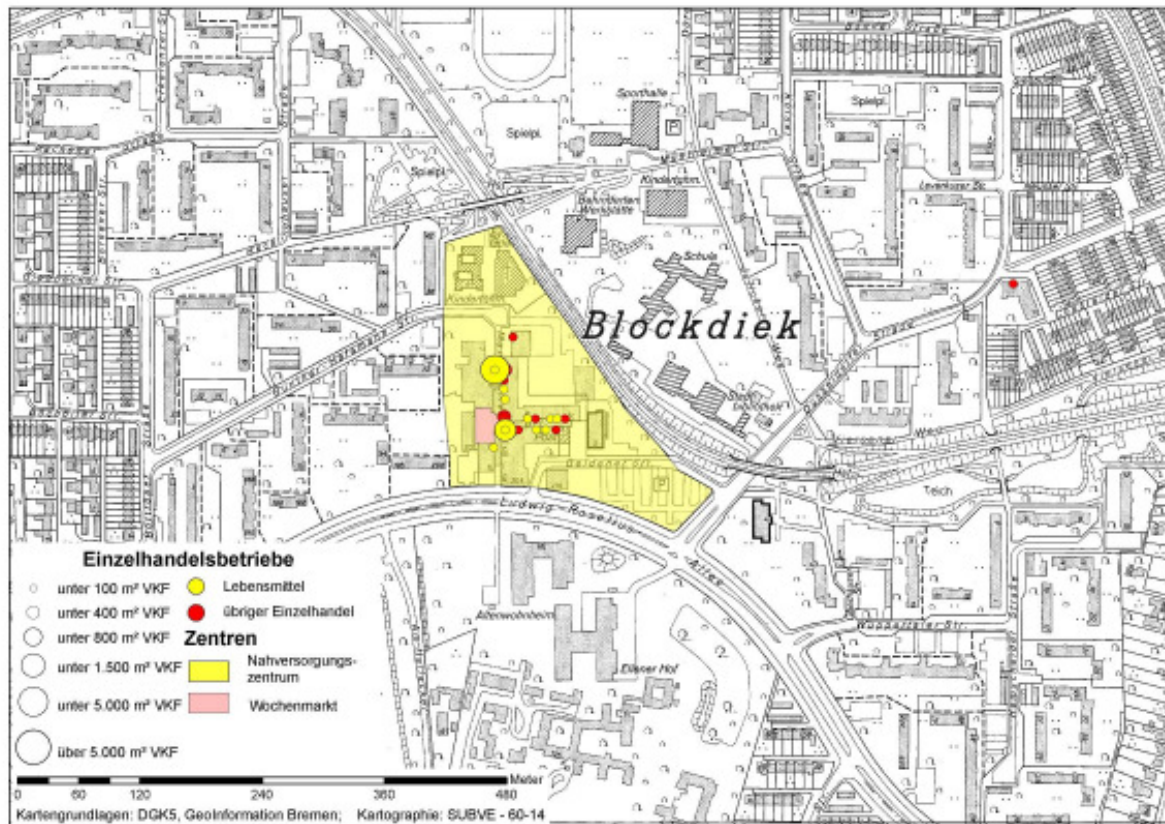
Karte 23: Das Nahversorgungszentrum Apfelallee



- 24 Einzelhandelsbetriebe mit rund 2.150 m² Verkaufsfläche im Kreuzungsbereich Obeneulander Heerstraße / Apfelallee im Westen des Stadtteils Oberneuland.
- Kleiner Supermarkt und –discounter als Magnetbetriebe; ergänzender kleinteiliger Besitz.
- Versorgungsfunktion für die Wohngebiete im Westen Oberneulands.
- Sicherung durch kleinteilige Arrondierung bzw. Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Hauptanbieter, ggf. Zusammenlegung / Umstrukturierung von Flächen zu prüfen.

8.1.4.3 Das Nahversorgungszentrum Blockdiek

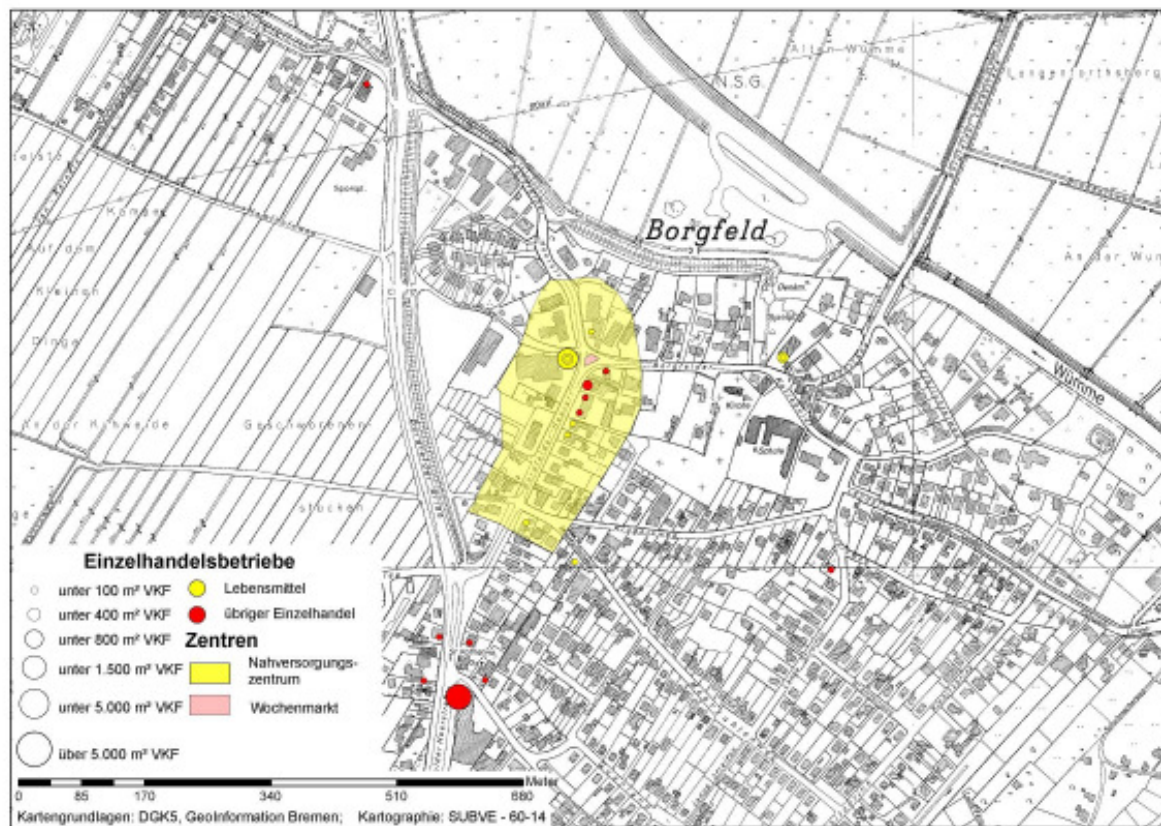
Karte 24: Das Nahversorgungszentrum Blockdiek



- 24 Einzelhandelsbetriebe mit rund 2.850 m² Verkaufsfläche in moderner Ladenpassage im Nordwesten des Stadtteils Osterholz.
- Supermarkt und kleiner Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe; ergänzende kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.
- Versorgungsfunktion für die umliegenden, verdichteten Wohngebiete des Ortsteils Blockdiek als Ergänzung zum Stadtteilzentrum Osterholz.
- Aktuell kein Entwicklungsbedarf erkennbar; Angebotsarrondierungen innerhalb bestehender Abgrenzung möglich.

8.1.4.4 Das Nahversorgungszentrum Borgfeld

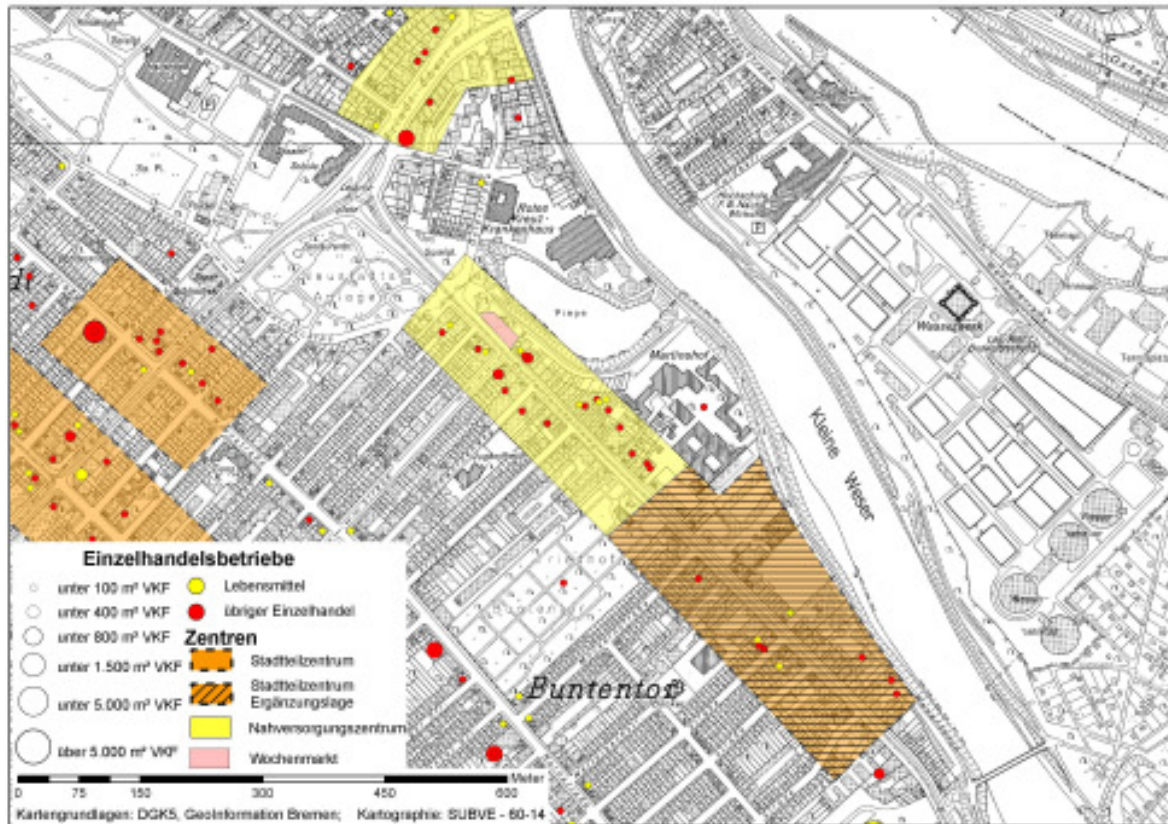
Karte 25: Das Nahversorgungszentrum Borgfeld



- 17 Einzelhandelsbetriebe mit rund 2.200 m² Verkaufsfläche im Ortskern des Stadtteils Borgfeld im Bereich Borgfelder Heerstraße / Borgfelder Landstraße.
- Supermarkt als Magnetbetrieb; kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz als Ergänzung; teilweise hochwertiges Angebot.
- Versorgungsfunktion für den Stadtteil Borgfeld.
- Sicherung durch kleinteilige Arrondierung bzw. Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Hauptanbieter.

8.1.4.5 Das Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg

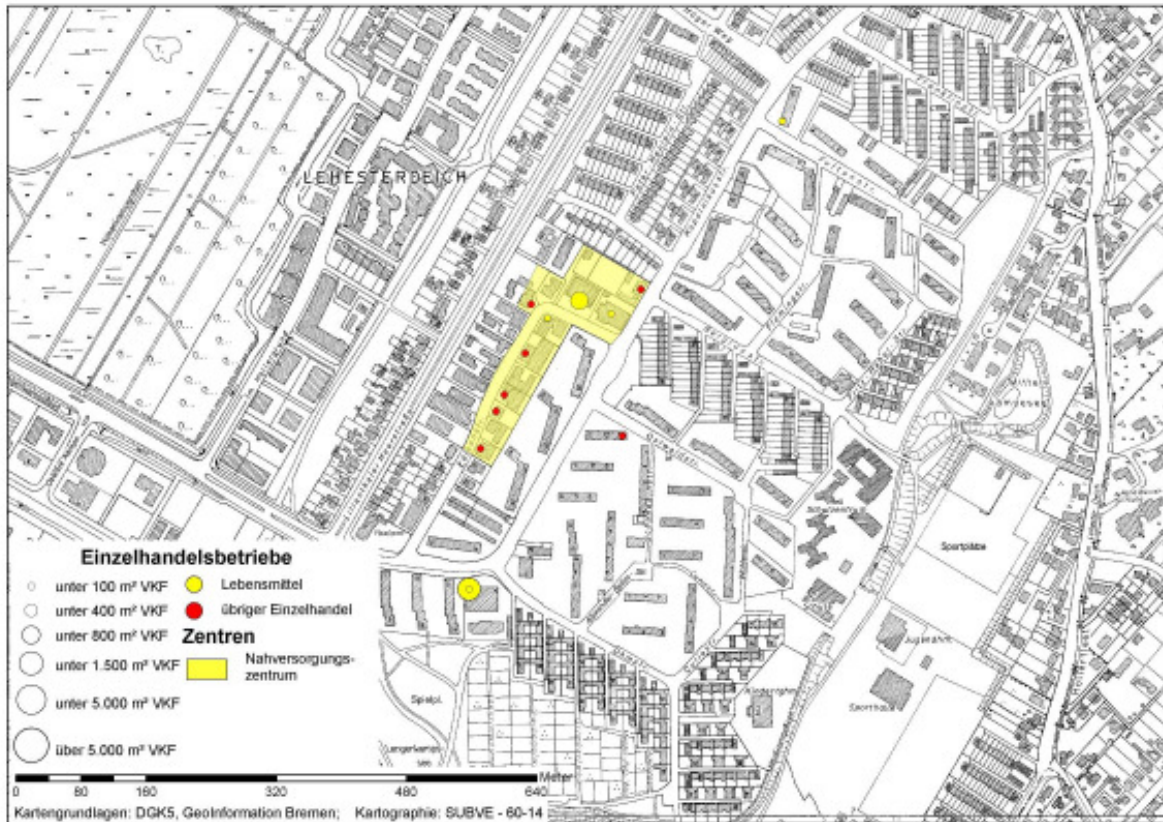
Karte 26: Das Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg



- 26 Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.250 m² Verkaufsfläche am Buntentorsteinweg im Stadtteil Neustadt.
- Überwiegend kleinteiliger, nahversorgungsrelevanter Besitz, kein Lebensmittelmarkt vorhanden; Drogeriemarkt als Magnetbetrieb.
- Versorgungsfunktion für die umliegenden, verdichteten Wohngebiete in Ergänzung zum benachbarten Stadtteilzentrum.
- Vor dem Hintergrund der Angebotsausstattung im Stadtteil und der Nähe zum benachbarten Stadtteilzentrum Neustadt kein akuter Entwicklungsbedarf vorhanden. Sicherung durch kleinteilige Arrondierung.
- Im Zusammenhang mit möglichen Aktivitäten zur Zentrenstärkung am Buntentorsteinweg ist zu prüfen, ob der Bereich des Nahversorgungszentrums Buntentor perspektivisch zu einem Teilbereich des Stadtteilzentrums Neustadt aufgewertet werden kann.

8.1.4.6 Das Nahversorgungszentrum Edisonstraße

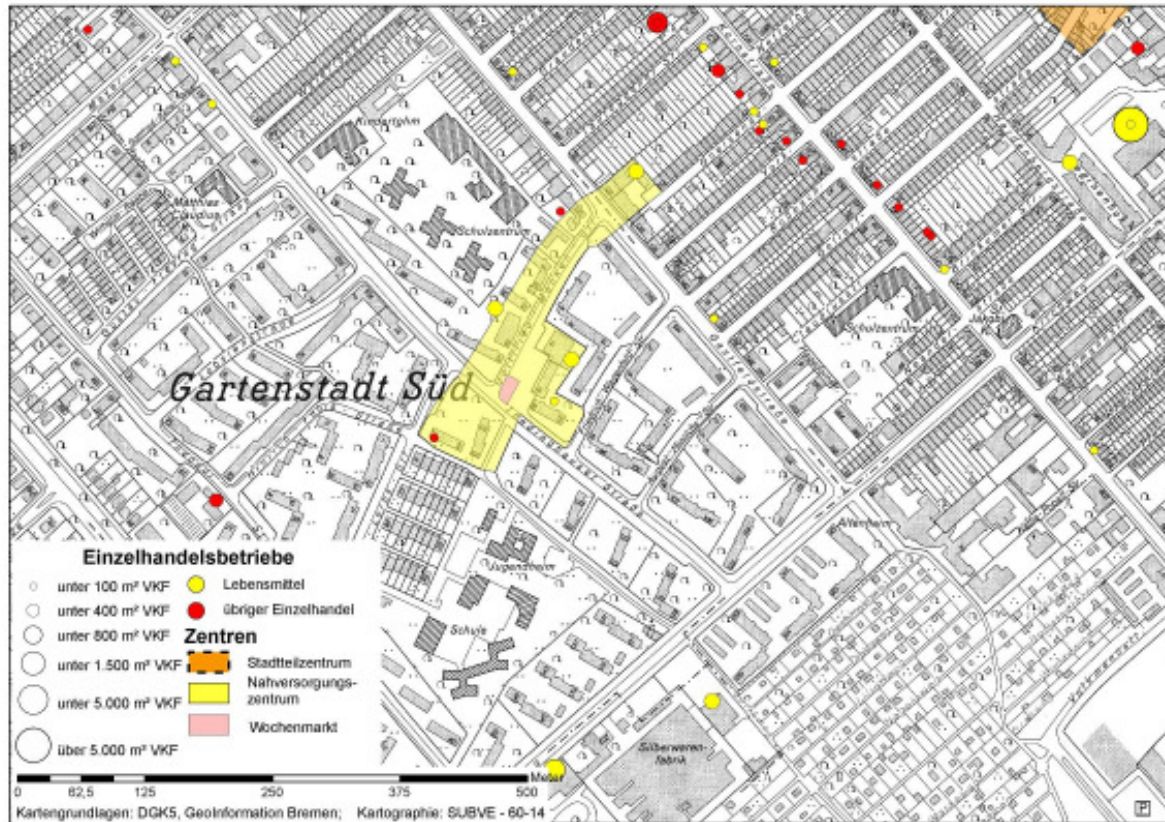
Karte 27: Das Nahversorgungszentrum Edisonstraße



- 13 Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche in der Edisonstraße im Norden des Stadtteils Horn-Lehe.
- Kleiner Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb; Drogeriemarkt und kleinteiliger Besatz als Ergänzung; überwiegend schwache Außendarstellung der Betriebe und preisorientiertes Angebot.
- Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.
- Sicherung durch kleinteilige Arrondierung bzw. Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Hauptanbieter, ggf. Zusammenlegung / Umstrukturierung von Flächen zu prüfen. Städtebauliche Begleitmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität wünschenswert.

8.1.4.7 Das Nahversorgungszentrum Gottfried-Menken-Straße

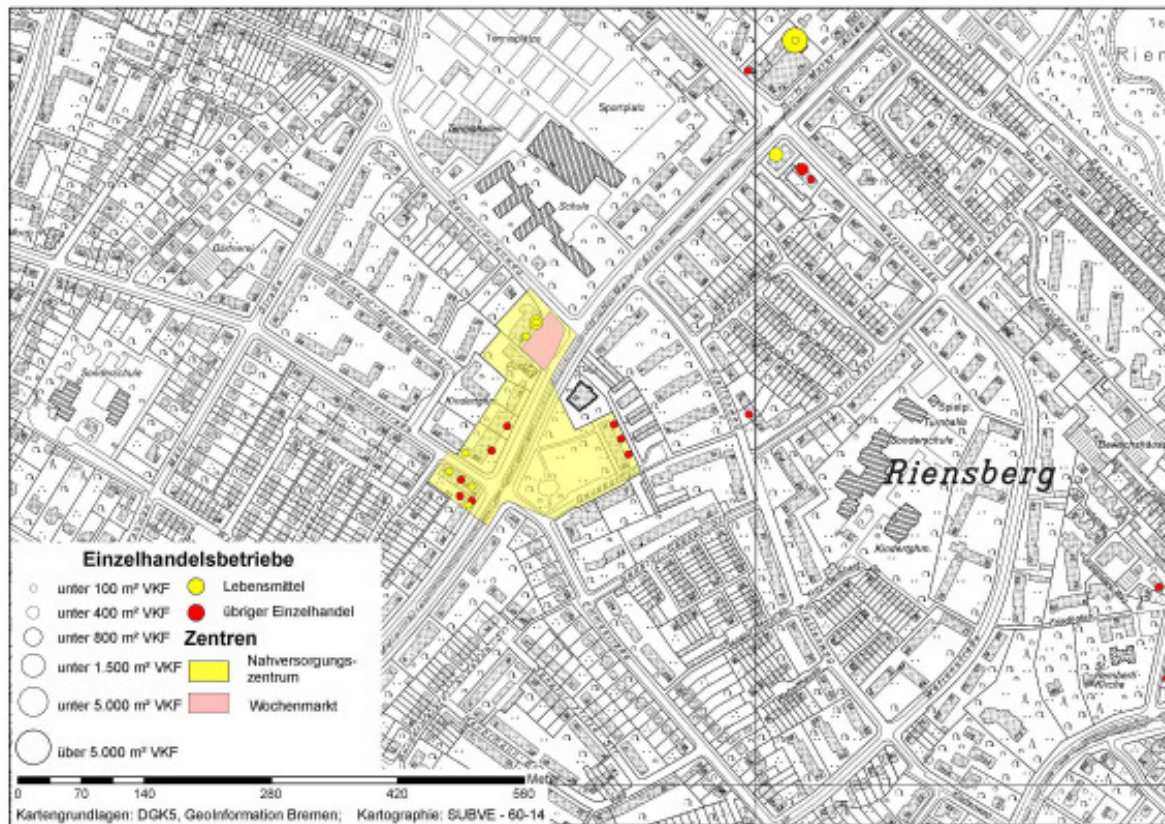
Karte 28: Das Nahversorgungszentrum Gottfried-Menken-Straße



- 6 Einzelhandelsbetriebe mit lediglich rund 850 m² Verkaufsfläche an der Gottfried-Menken-Straße im Stadtteil Neustadt.
- Zwei kleine Lebensmitteldiscounter und wenige ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.
- Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete des Stadtteils in Ergänzung zum Stadtteilzentrum Neustadt.
- Sicherung durch kleinteilige Arrondierung bzw. Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Hauptanbieter, ggf. Zusammenlegung / Umstrukturierung von Flächen zu prüfen.

8.1.4.8 Das Nahversorgungszentrum H.-H.-Meier-Allee / Emmaplatz

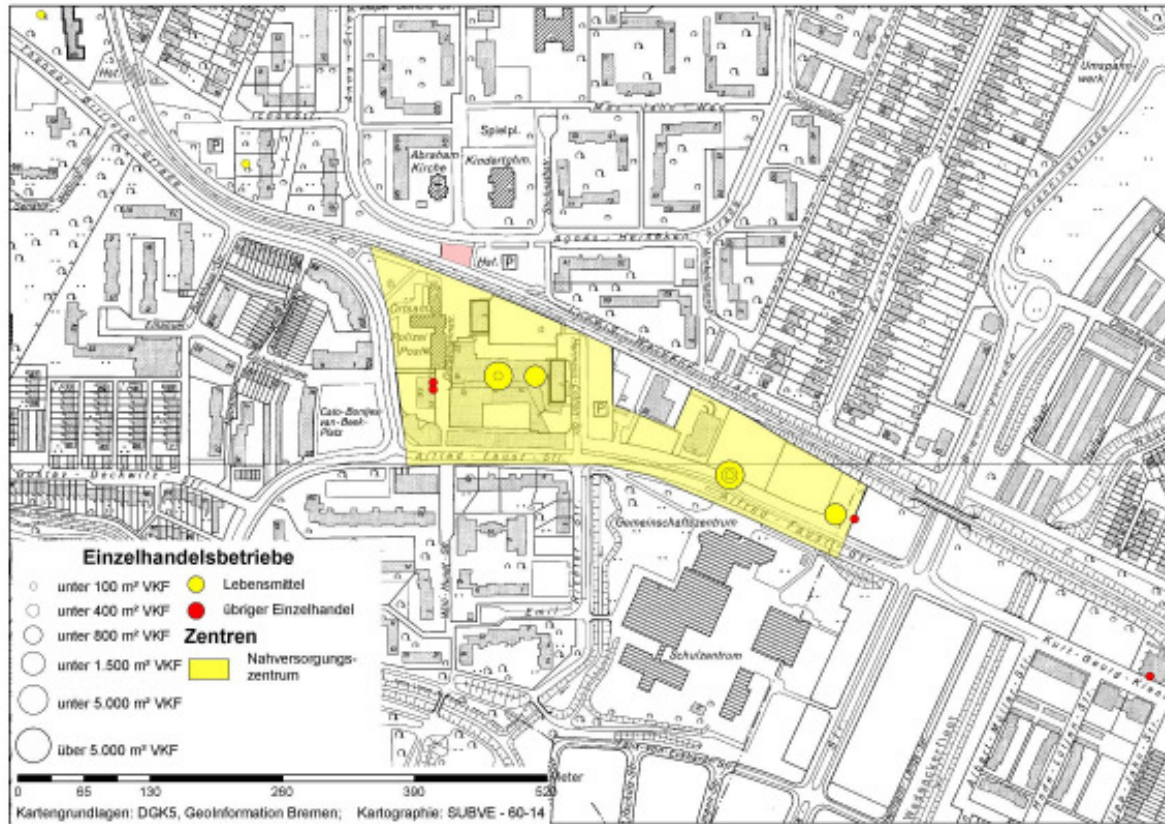
Karte 29: Das Nahversorgungszentrum H.-H.-Meier-Allee / Emmaplatz



- 16 Einzelhandelsbetriebe mit lediglich rund 550 m² Verkaufsfläche im Kreuzungsbereich H.-H.-Meier-Allee / Emmastraße im Stadtteil Schwachhausen.
- Ausnahmslos kleinteiliger nahversorgungsrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit teilweise hochwertigem Angebot, jedoch kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden.
- Versorgungsfunktion für die umliegenden, verdichteten Wohngebiete des Stadtteils.
- Ergänzung durch einen Lebensmittelbetrieb sinnvoll und wünschenswert, ggf. Zusammenlegung / Umstrukturierung von Flächen zu prüfen.

8.1.4.9 Das Nahversorgungszentrum Kattenturm

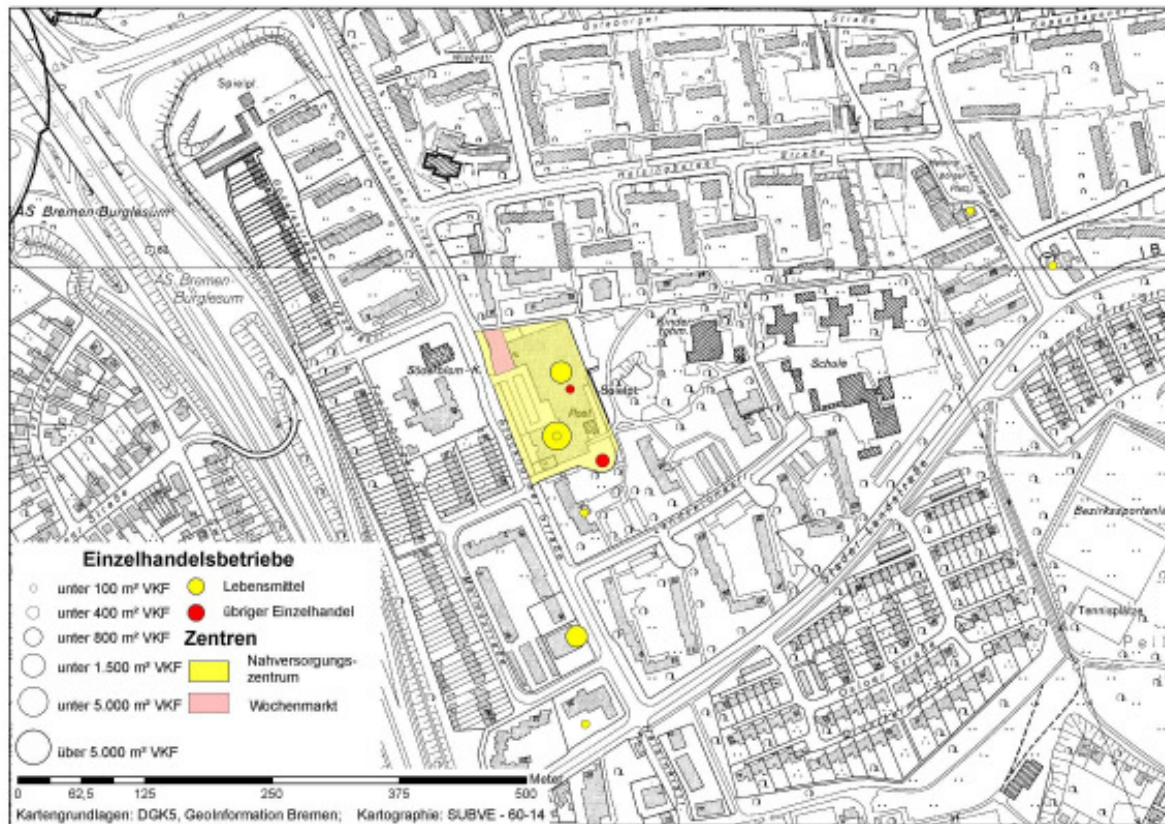
Karte 30: Das Nahversorgungszentrum Kattenturm



- 21 Einzelhandelsbetriebe mit rund 4.450 m² Verkaufsfläche im Zentrum des Stadtteils Obervieland.
- Modernisierte Ladenpassage, Lebensmittelmarkt und –discounter leicht abgesetzt an der Alfred-Faust-Straße, stadtteilbedeutsame öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.
- Nahversorgungsfunktion für die umliegenden, verdichteten Wohngebiete des Stadtteils.
- Sicherung durch kleinteilige Arrondierung, Nachnutzung von Leerständen in der Ladenpassage, ggf. Zusammenlegung von Leerständen.

8.1.4.10 Das Nahversorgungszentrum Marbel

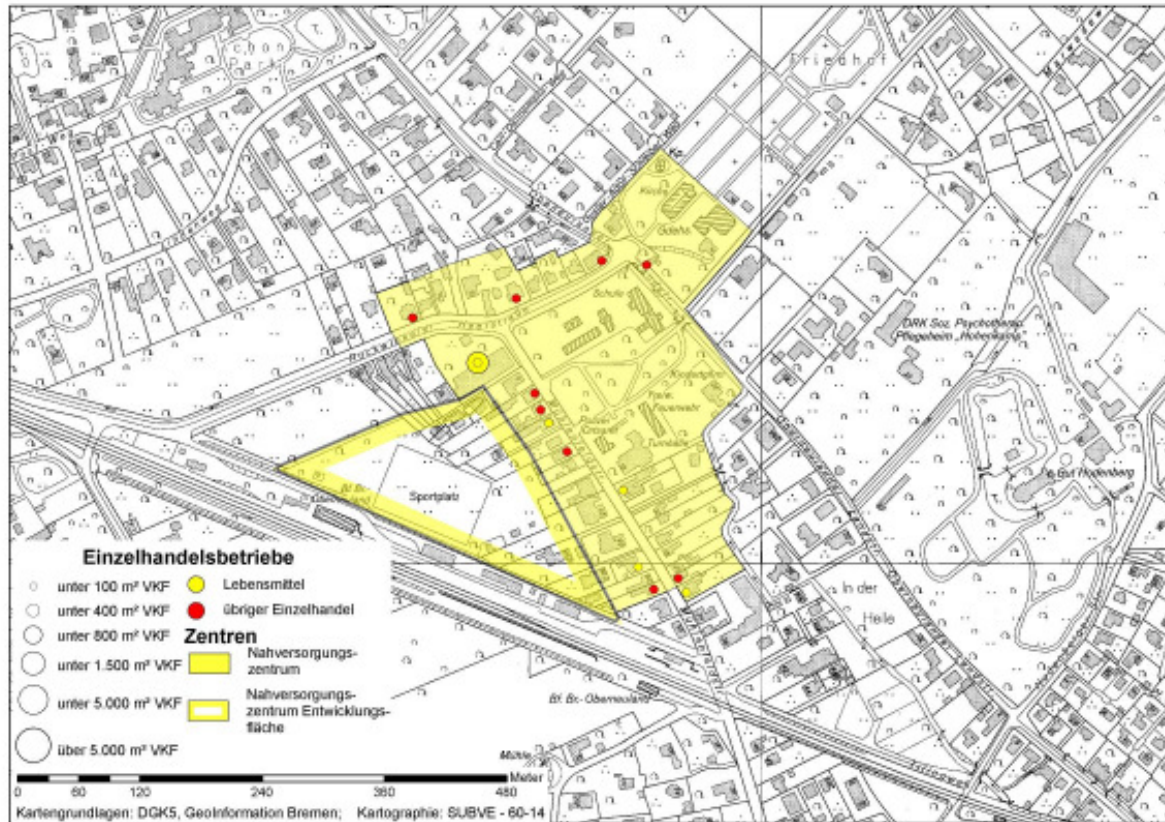
Karte 31: Das Nahversorgungszentrum Marbel



- 19 Einzelhandelsbetriebe mit rund 3.000 m² Verkaufsfläche an der Stockholmer Straße im Norden des Stadtteils Burglesum.
- Supermarkt und kleiner Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe mit ergänzenden kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben an einheitlich organisiertem Standort.
- Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.
- Aktuell kein Entwicklungsbedarf erkennbar.

8.1.4.11 Das Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße

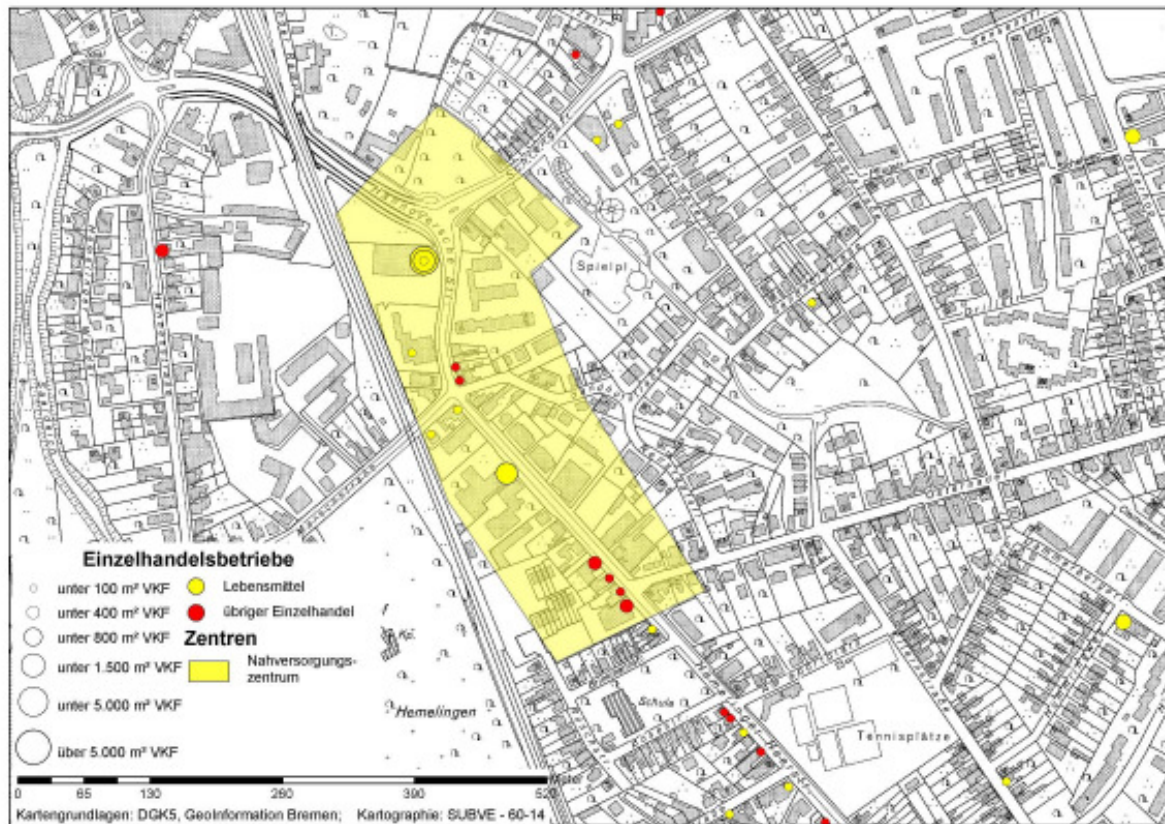
Karte 32: Das Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße



- 20 Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.150 m² Verkaufsfläche im Ortskern Oberneuland an der Mühlenfeldstraße / Rockewinkeler Heerstraße.
- Kleiner Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb; ergänzender kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie öffentliche Einrichtungen.
- Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete im Osten Oberneulands.
- Sicherung durch kleinteilige Arrondierung bzw. Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Hauptanbieter, ggf. Zusammenlegung / Umstrukturierung von Flächen zu prüfen.

8.1.4.12 Das Nahversorgungszentrum Schlegstraße

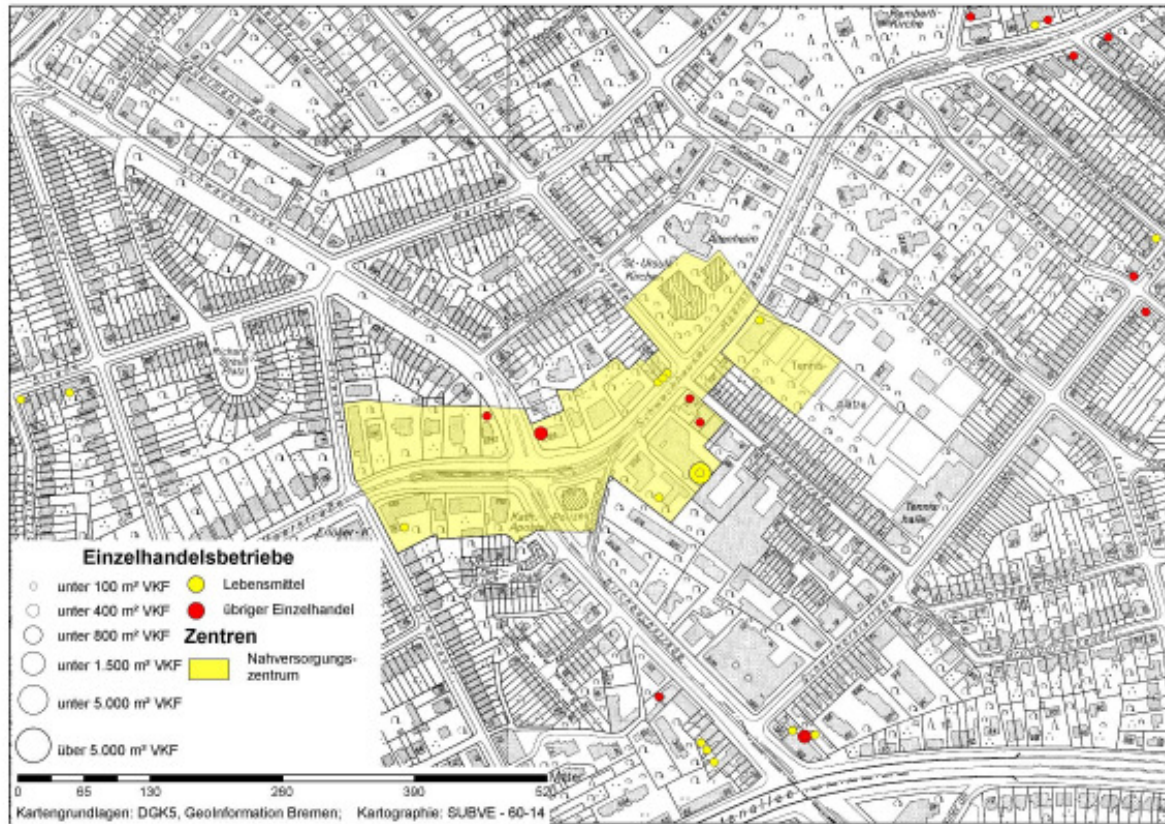
Karte 33: Das Nahversorgungszentrum Schlegstraße



- 15 Einzelhandelsbetriebe mit rund 2.600 m² Verkaufsfläche im Kreuzungsbereich Hannoversche Straße / Schlegstraße im Zentrum des Ortsteils Hemelingen.
- Supermarkt und Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe; kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz als Ergänzung.
- Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete des Ortsteils Hemelingen in Ergänzung zum Zentrum in der Hemelinger Bahnhofstraße.
- Sicherung durch kleinteilige Arrondierung. Entwicklungsfläche nördlich der Kreuzung Schlegstraße / Hannoversche Straße vorhanden.

8.1.4.13 Das Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße

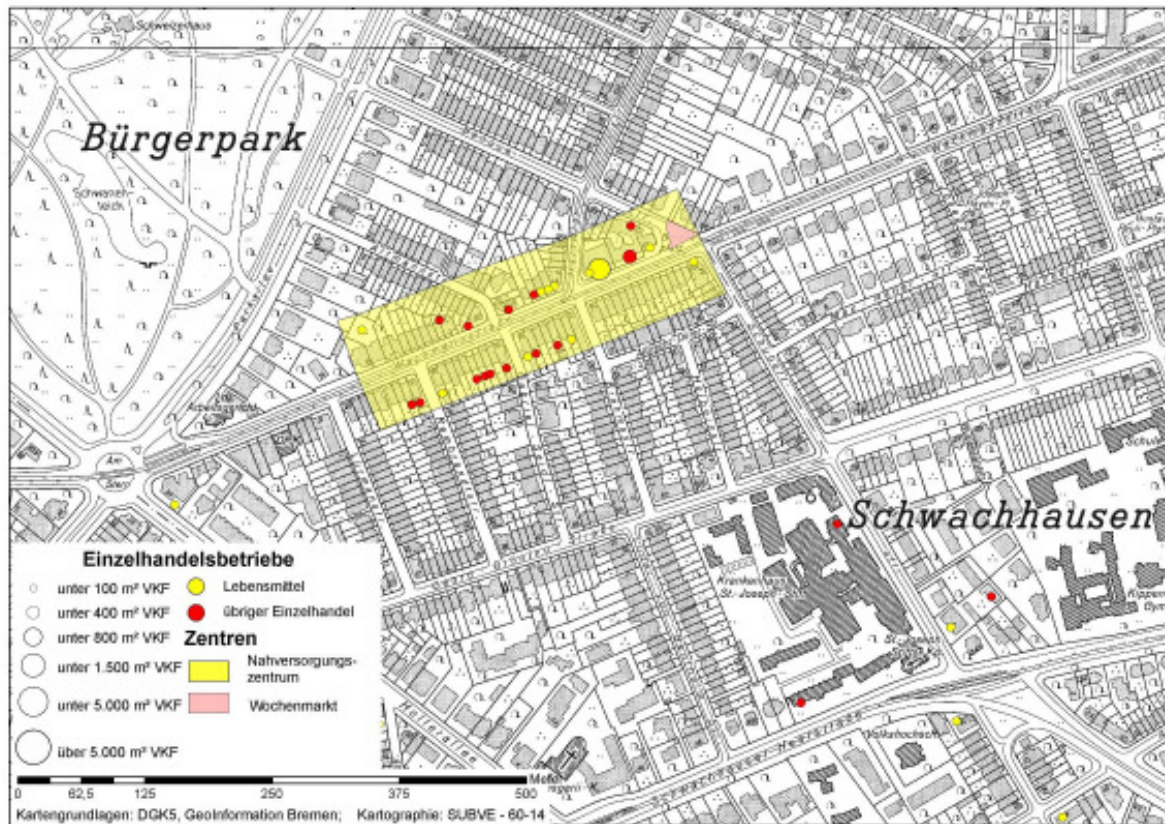
Karte 34: Das Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße



- 23 Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.600 m² Verkaufsfläche im Bereich Schwachhauser Heerstraße / Kirchbachstraße im Stadtteil Schwachhausen.
- Supermarkt als Magnetbetrieb mit ergänzendem Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz.
- Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.
- Sicherung durch kleinteilige Arrondierung, Verkaufsflächenerweiterungen des bestehenden Hauptanbieters oder Neuansiedlung eines Lebensmittelanbieters.

8.1.4.14 Das Nahversorgungszentrum Wachmannstraße

Karte 35: Das Nahversorgungszentrum Wachmannstraße



- 31 Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.600 m² Verkaufsfläche an der Wachmannstraße im Stadtteil Schwachhausen.
- Kleiner Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb; kleinteiliger Einzelhandelsbesatz mit z.T. hochwertigem Angebot, auch vereinzelte Angebote der mittelfristigen Bedarfsstufe vorhanden.
- Bedeutendstes Zentrum im Stadtteil Schwachhausen, vorwiegend Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.
- Sicherung durch kleinteilige Arrondierung bzw. Verkaufsflächenerweiterungen des bestehenden Hauptanbieters.
- Eine Aufstufung zum perspektivischen Stadtteilzentrum wird vorgesehen, sobald eine Arrondierung und wesentliche Verkaufsflächenerweiterung im Grundversorgungssegment (insbesondere Lebensmittel) als Frequenzbringer erreicht wird.

8.1.4.15 Das Nahversorgungszentrum Weidedamm

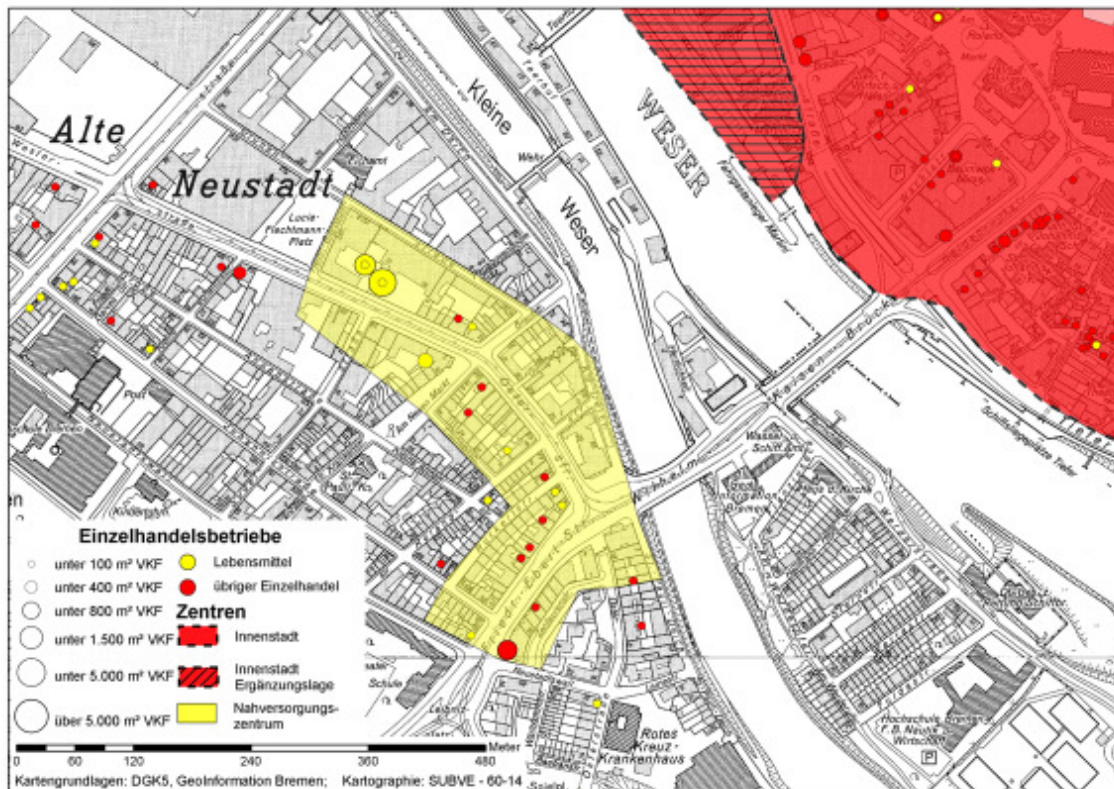
Karte 36: Das Nahversorgungszentrum Weidedamm



- 11 Einzelhandelsbetriebe mit jedoch knapp 4.300 m² Verkaufsfläche im Ortsteil Weidedamm des Stadtteils Findorff.
- Standortverbund aus Verbrauchermarkt und zwei Lebensmitteldiscountern mit wenigen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben als Ergänzung.
- Versorgungsfunktion für die umliegenden, verdichteten Wohngebiete im Norden des Stadtteils Findorff in Ergänzung zum Stadtteilzentrum im Bereich Hemmstraße / Admiralstraße.
- Aufgrund des Ausstattungsgrades keine weitere Ansiedlung größerer Lebensmittelmärkte notwendig bzw. sinnvoll. Angebotsarrondierung durch kleinteilige Ergänzungen sinnvoll. Städtebauliche Begleitmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität wünschenswert.

8.1.4.16 Das Nahversorgungszentrum Westerstraße / Osterstraße

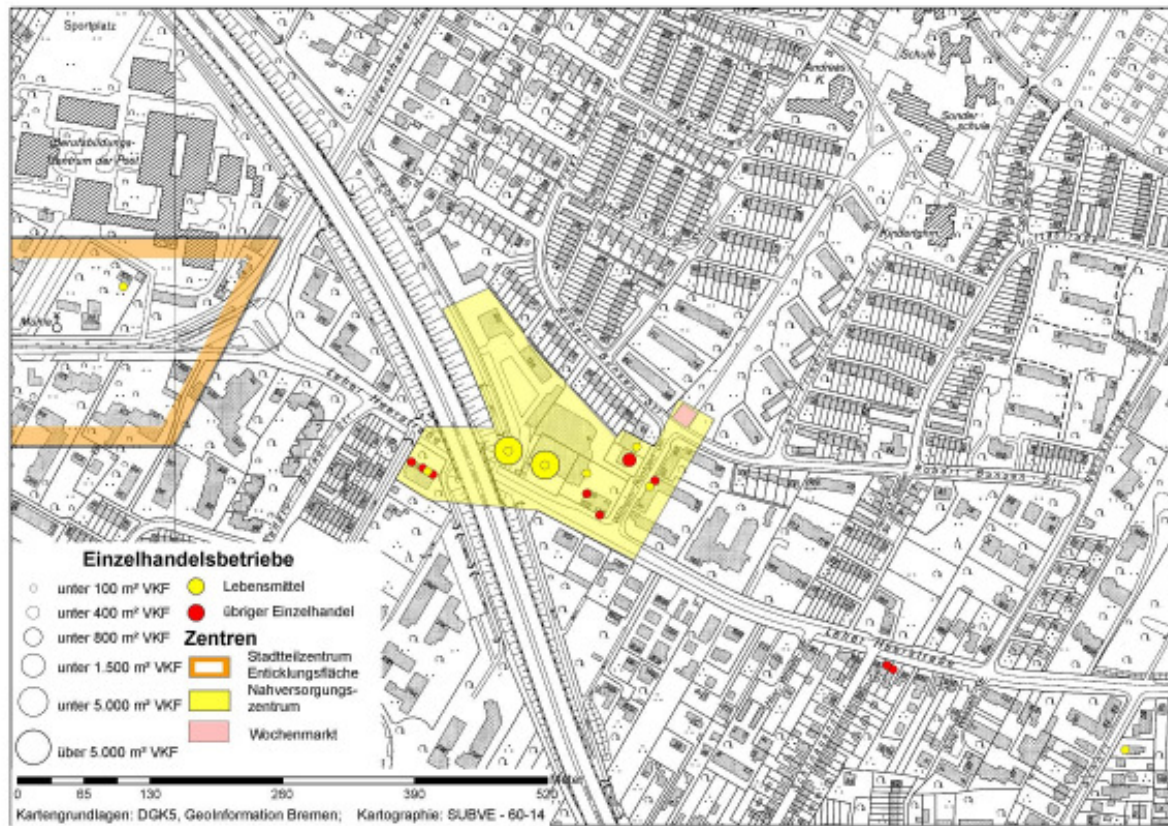
Karte 37: Das Nahversorgungszentrum Wester- / Osterstraße



- 21 Einzelhandelsbetriebe mit rund 3.150 m² Verkaufsfläche im Bereich Wester- / Osterstraße / Friedrich-Ebert-Straße im Norden des Stadtteils Neustadt.
- Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe; ergänzender Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz.
- Versorgungsfunktion für die umliegenden, verdichteten Wohngebiete.
- Kein akuter Entwicklungsbedarf vorhanden.

8.1.4.17 Das Nahversorgungszentrum Wilhelm-Röntgen-Straße

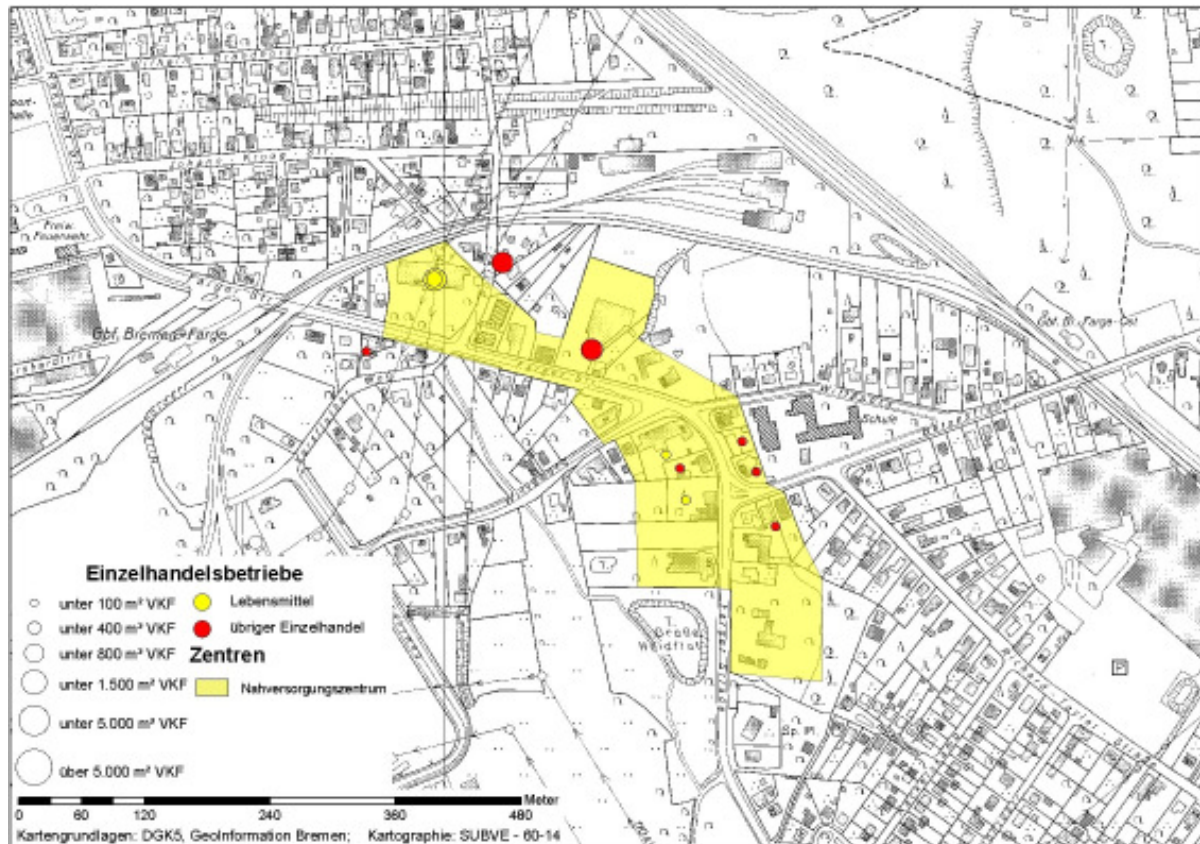
Karte 38: Das Nahversorgungszentrum Wilhelm-Röntgen-Straße



- 19 Einzelhandelsbetriebe mit rund 3.300 m² Verkaufsfläche im Bereich Leher Heerstraße / Wilhelm-Röntgen-Straße im Osten des Stadtteils Horn-Lehe.
- Supermarkt und Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe; kleinteilige Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe als Ergänzung.
- Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.
- Kleinteilige Arrondierung möglich, städtebaulich-gestalterische Begleitmaßnahmen wünschenswert.

8.1.4.18 Das perspektivische Nahversorgungszentrum Farge

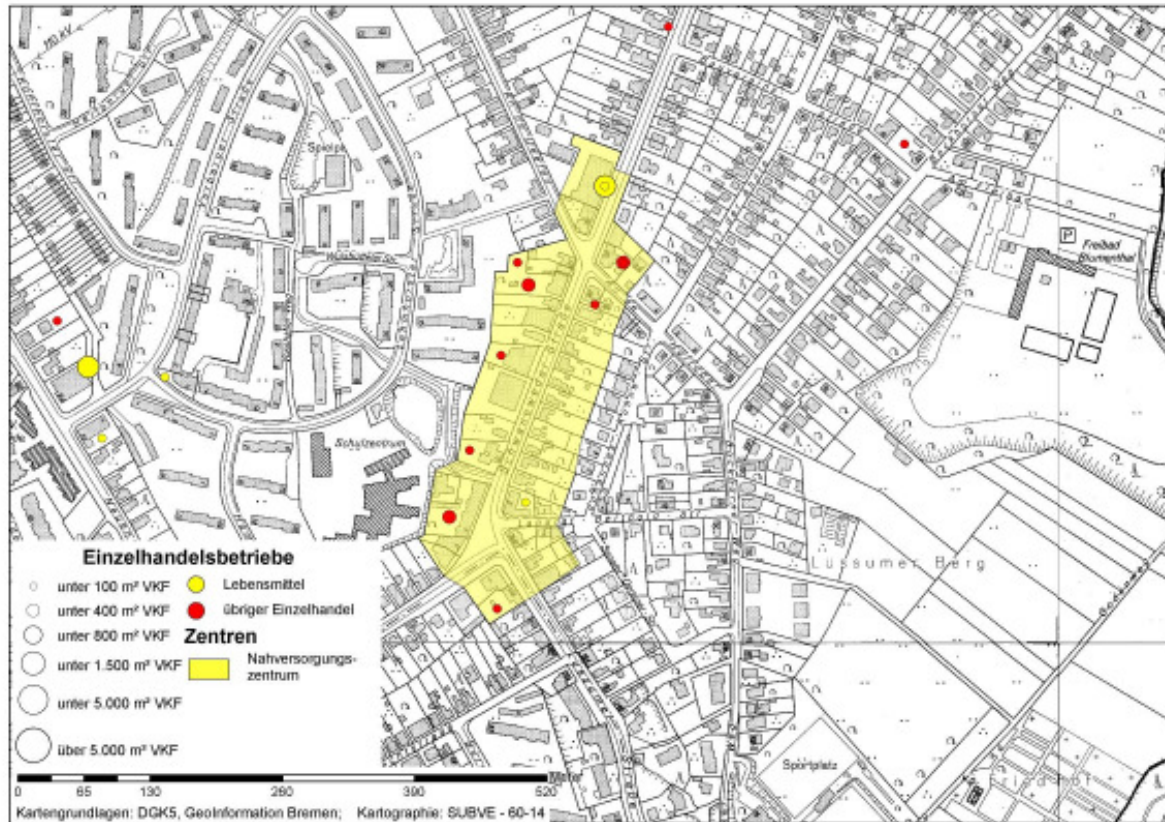
Karte 39: Das perspektivische Nahversorgungszentrum Farge



- Lebensmitteldiscounter und einige kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in aufgelockertem Besatz an der Farger Straße im Stadtteil Blumenthal.
- Trotz geringer Einzelhandelsdichte und quantitativ schwachem Besatz wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Ortsteils.
- Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum durch Angebotserweiterungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich z.B. durch kleinteilige Nachverdichtung, Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Hauptanbieters oder Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes anzustreben.

8.1.4.19 Das perspektivische Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn

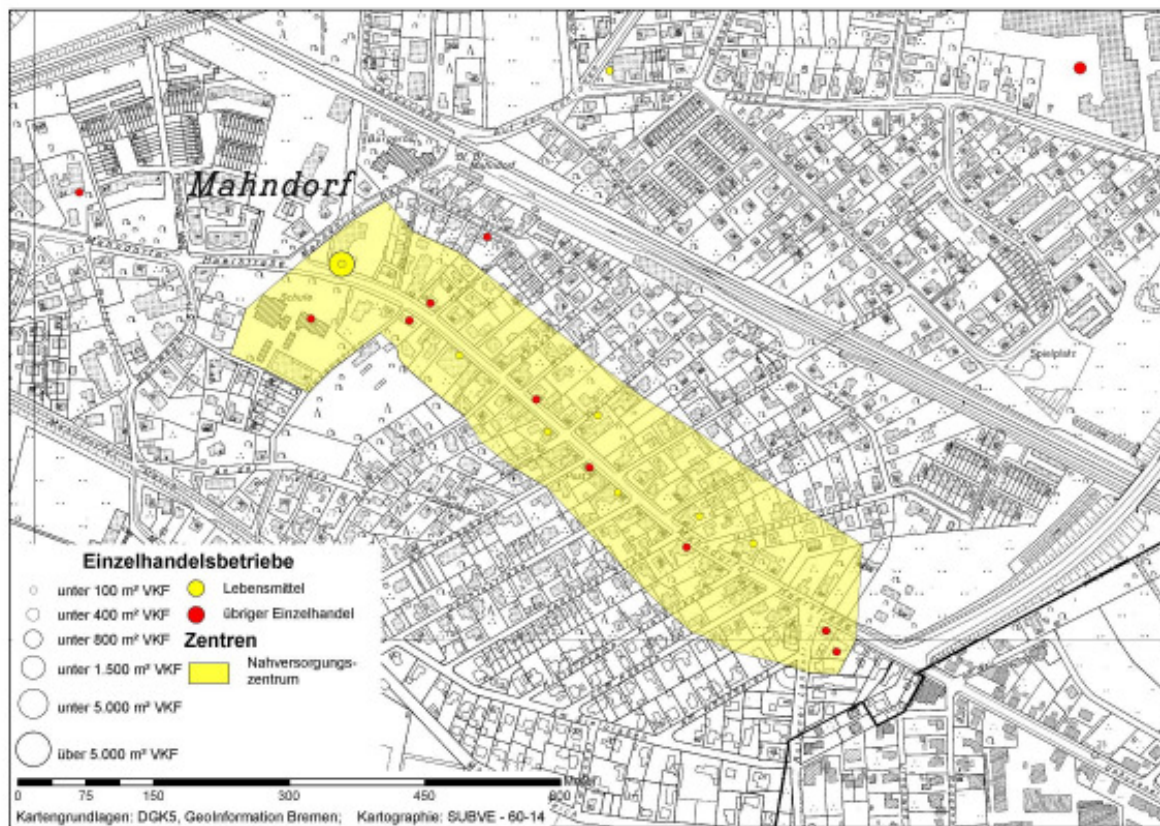
Karte 40: Das perspektivische Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn



- Kleinere Lebensmittelmärkte und kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in aufgelockertem Besatz an der Schwaneweder Straße/Lüssumer Straße im Stadtteil Blumenthal.
- Trotz geringer Einzelhandelsdichte und quantitativ schwachem Besatz wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Ortsteils.
- Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum durch Angebotserweiterungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich z.B. durch kleinteilige Nachverdichtung, Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Hauptanbieters oder Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes anzustreben.

8.1.4.20 Das perspektivische Nahversorgungszentrum Mahndorf

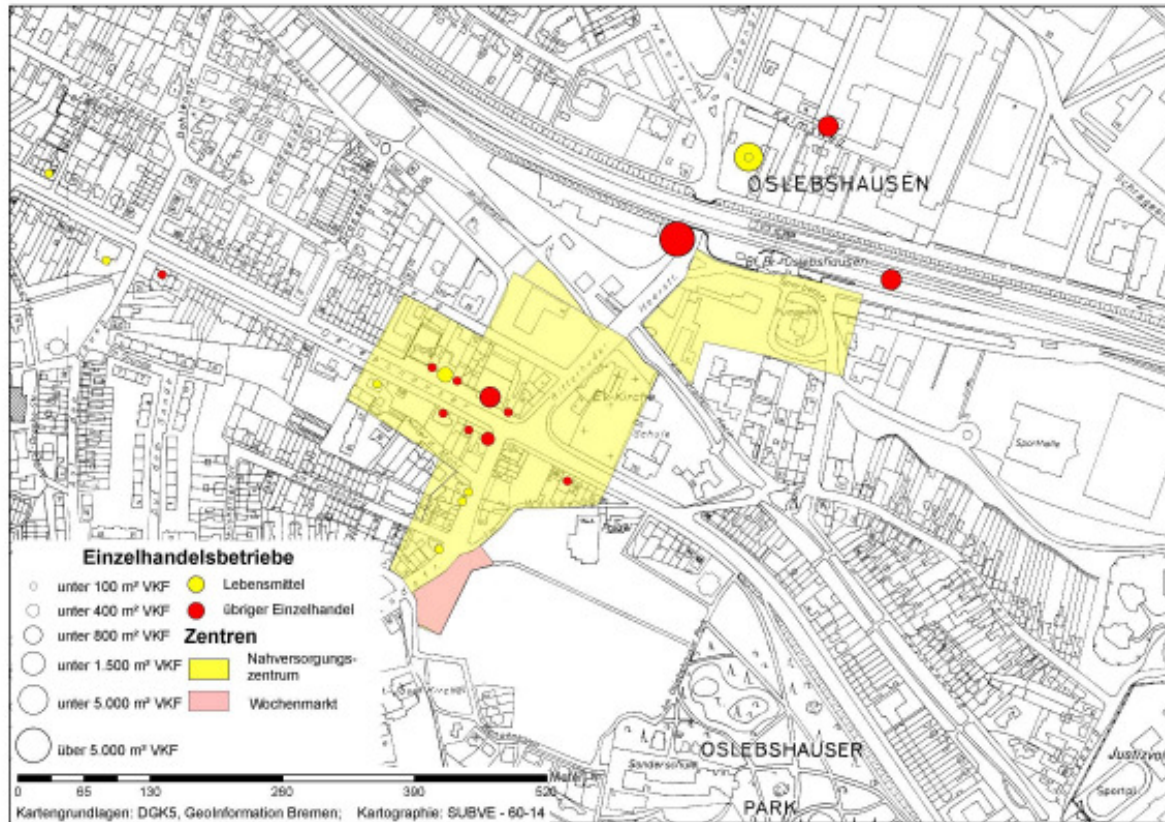
Karte 41: Das perspektivische Nahversorgungszentrum Mahndorf



- Supermarkt und kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in aufgelockertem Besatz an der Mahndorfer Heerstraße im Stadtteil Hemelingen.
- Trotz geringer Einzelhandelsdichte wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Ortsteils Mahndorf.
- Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum durch Angebotserweiterungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich z.B. durch kleinteilige Nachverdichtung oder Verkaufsflächenerweiterungen anzustreben.

8.1.4.21 Das perspektivische Nahversorgungszentrum Oslebshausen

Karte 42: Das perspektivische Nahversorgungszentrum Oslebshausen



- Neu angesiedelte Lebensmitteldiscounter und einige kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Bereich des Oslebshausener Bahnhofs sowie kleinteiliger Besatz an der Oslebshauer Heerstraße im Norden des Stadtteils Gröpelingen.
- Wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Ortsteils.
- Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum durch kleinteilige Nachverdichtung, und städtebaulich-gestalterische Aufwertung der Einzelhandelslagen.

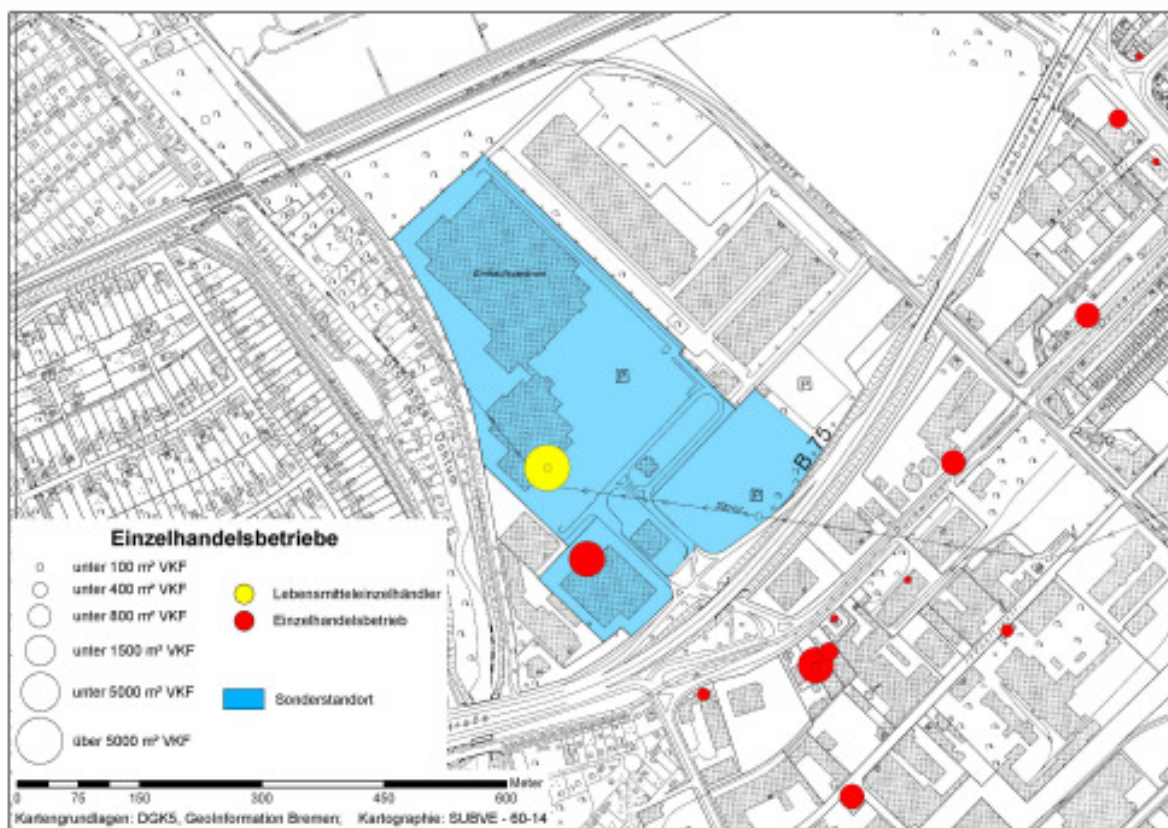
8.2 Sonderstandorte des Einzelhandels

- Grundsätzlich sind die Entwicklungsbereiche der Sonderstandorte im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Ergänzungs- und Vorrangstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** festzuhalten.
- Die **Konzentrationstendenzen** zu zusammenhängenden Einzelhandelsstandorten sind nach Möglichkeit zu **fördern**, um die **Standorte** so strukturell aufzuwerten und zu **attraktivieren**. Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt ist ein (weiterer) **Ausbau des zentrenrelevanten Angebots** jedoch grundsätzlich **restriktiv** zu behandeln.

- Stattdessen sind die Standorte als **Vorrangstandorte für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelsortimente in funktionaler Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich** zu betrachten.
- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels (über den genehmigten Bestand hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

Der Sonderstandort Duckwitzstraße

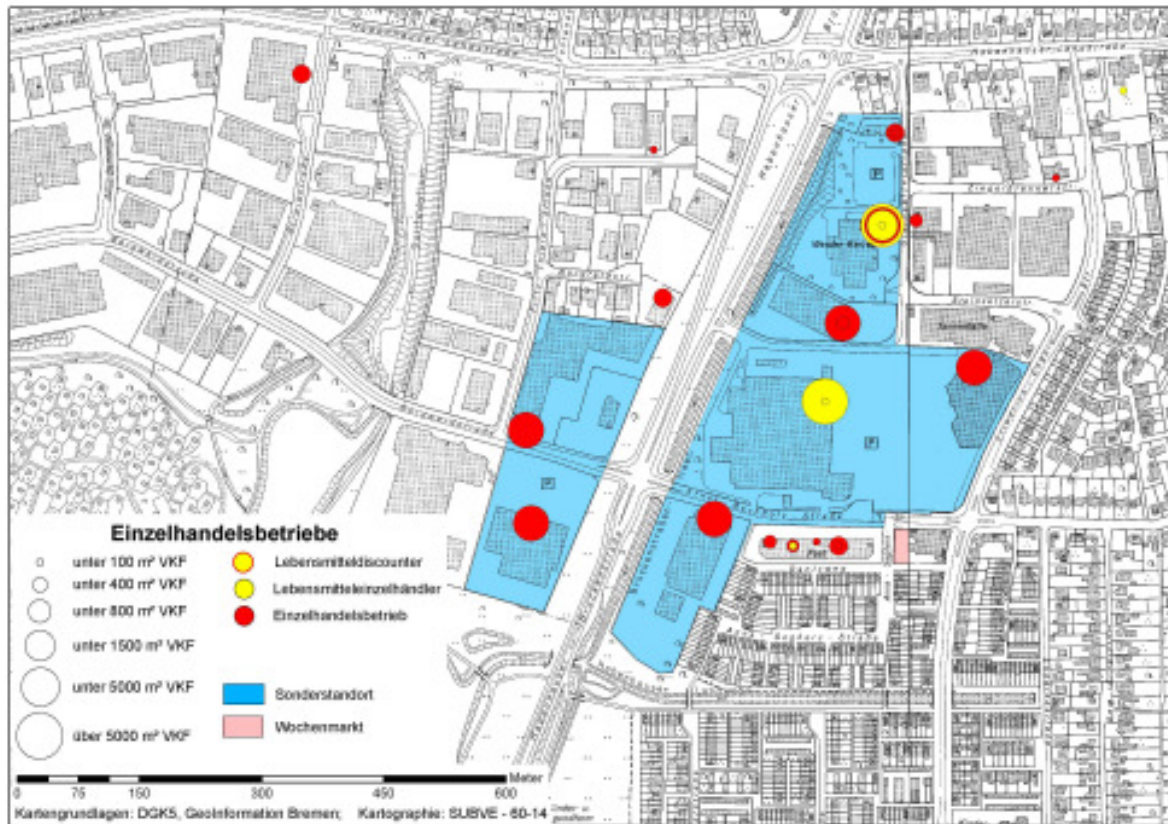
Karte 43: Sonderstandort Duckwitzstraße



Der Sonderstandort Duckwitzstraße wird derzeit zu einem Fachmarktstandort umstrukturiert. Neben der Umgestaltung der Flächen des ehemaligen SB-Warenhauses Walmarkt innerhalb der genehmigten Verkaufsflächengrenzen wird der Standort durch die Verlagerung (bei gleichzeitiger Vergrößerung) des Hornbach-Baumarkts erweitert. Zur zentrenverträglichen und zukunftsfähigen Umgestaltung des Sonderstandorts liegt eine diesbezügliche Wirkungsanalyse vor. In diesem Zusammenhang wurde der Bereich planungsrechtlich überarbeitet.

Der Sonderstandort Einkaufspark Habenhausen

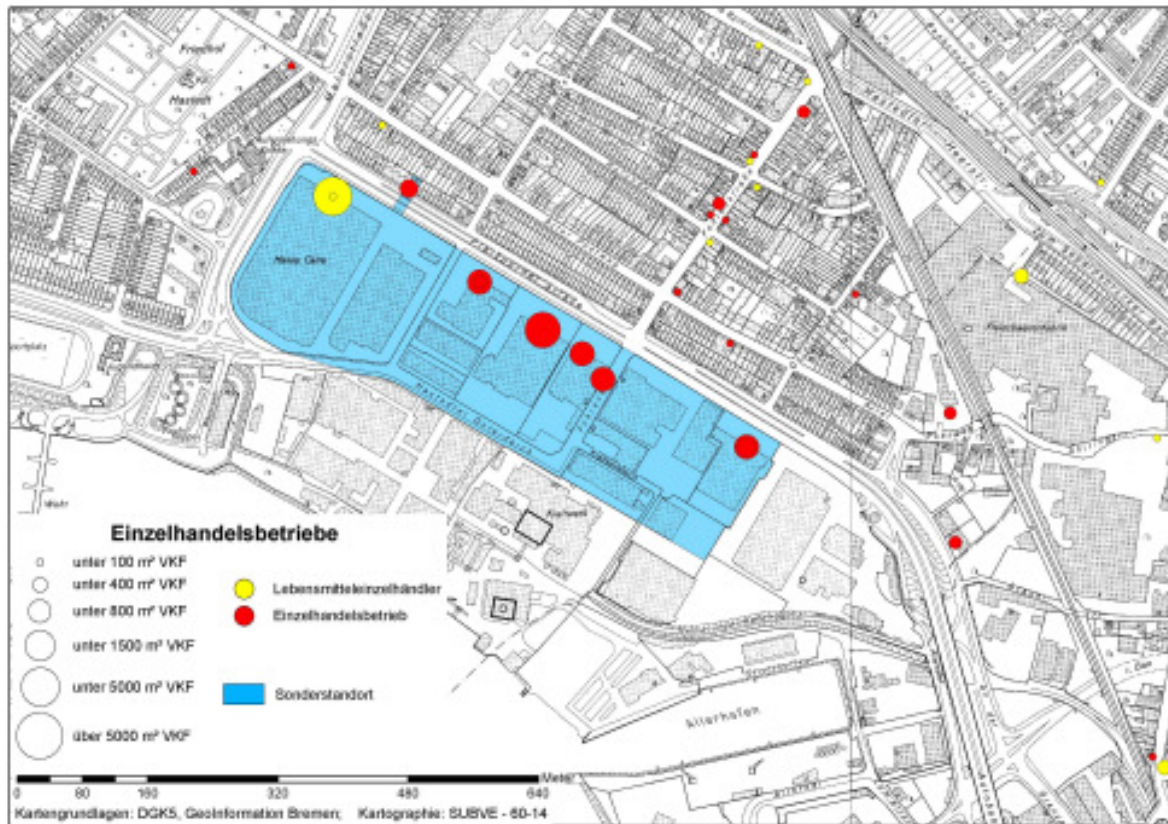
Karte 44: Sonderstandort Habenhausen



Der Einkaufspark Habenhausen umfasst groß- und kleinflächige Angebote fast aller Sortimentsgruppen. Im Sinne einer zentrenverträglichen Gestaltung der zukünftigen Angebotsentwicklungen scheint eine planungsrechtliche Überarbeitung, zumindest von Teilbereichen des Sonderstandorts, erforderlich.

Der Sonderstandort Pfalzburger Straße

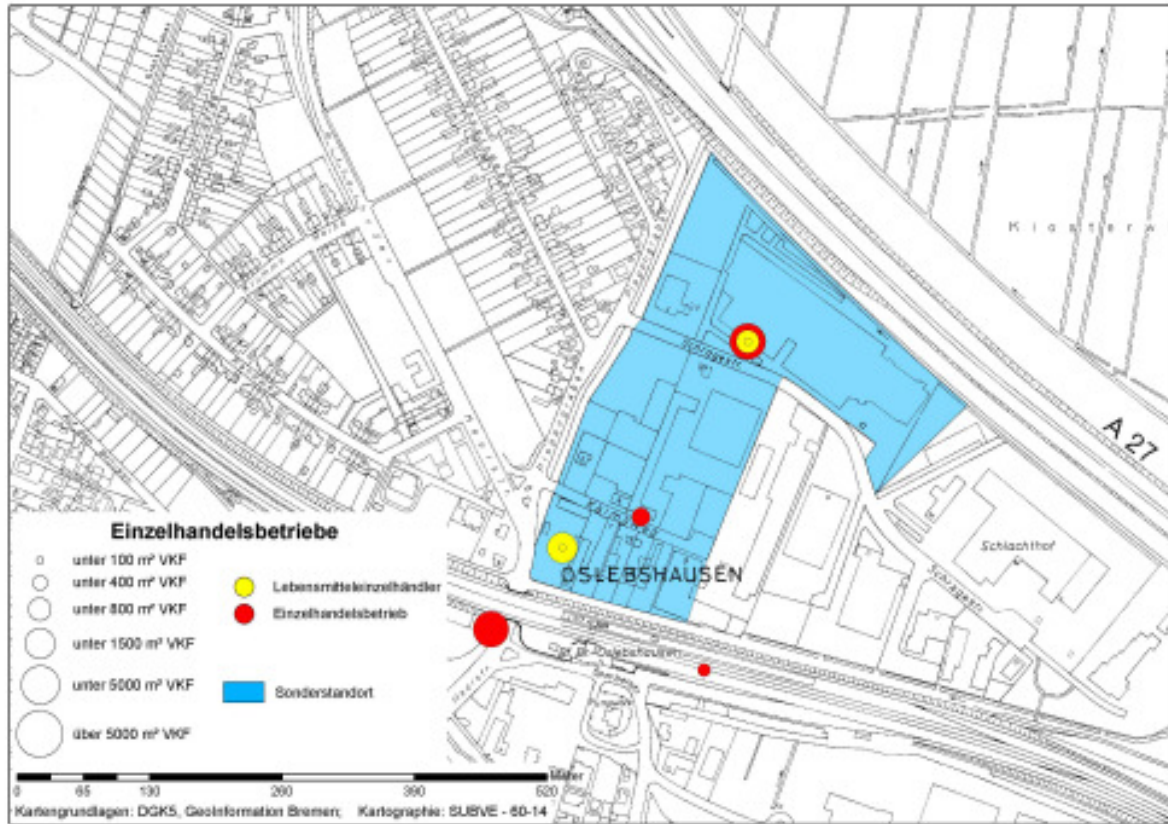
Karte 45: Sonderstandort Pfalzburger Straße



Der Sonderstandort Pfalzburger Straße umfasst das Hansa-Carré und ergänzende Fachmarktangebote. Angebotsausweitungen in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind auch mit Blick auf die Entwicklungsziele des zentralen Versorgungsbereichs in der Hemelinger Bahnhofstraße zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

Der Sonderstandort Schragestraße

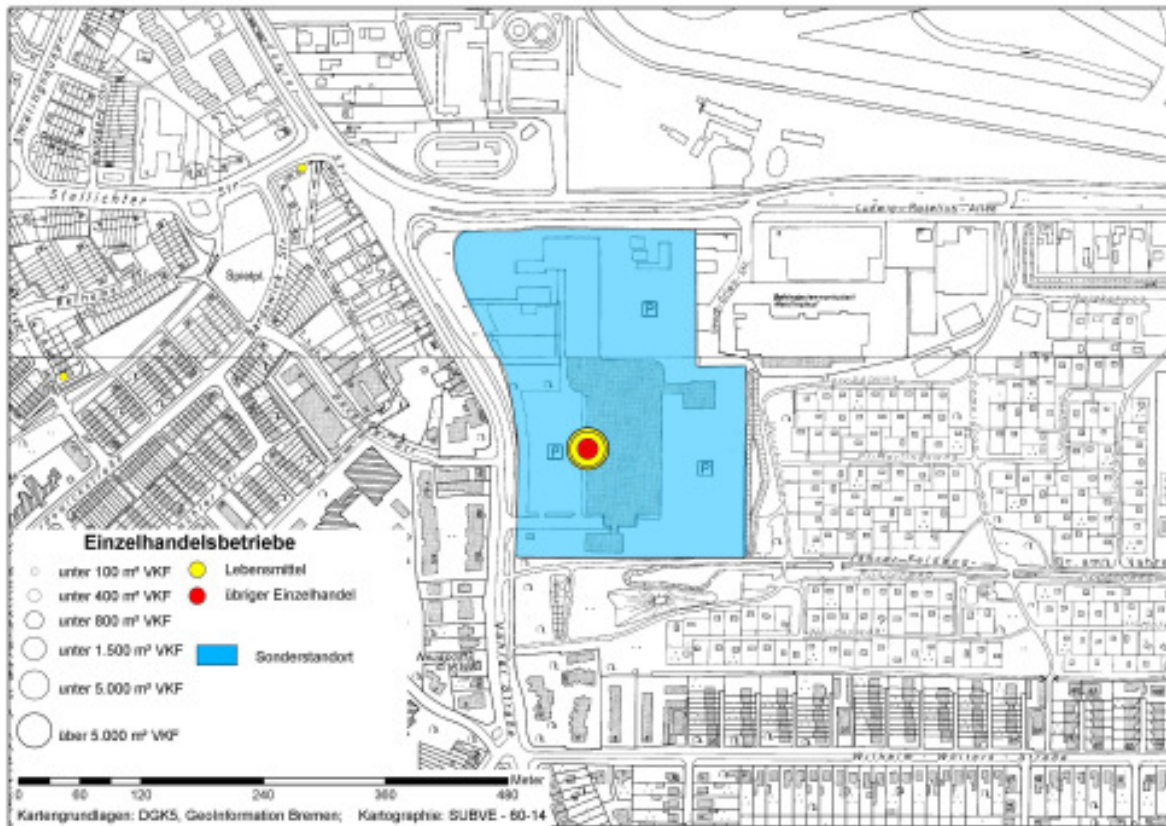
Karte 46: Sonderstandort Schragestraße



Nach Aufgabe des Möbelfachmarkts Sander am Sonderstandort Schragestraße konnte erneut ein Möbelmarkt angesiedelt werden. Südlich des heutigen Sonderstandorts liegen größere, gewerblich genutzte Flächen. Eine Angebotsausweitung in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entspricht nicht den Zielsetzungen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts.

Der Sonderstandort Vahrer Straße

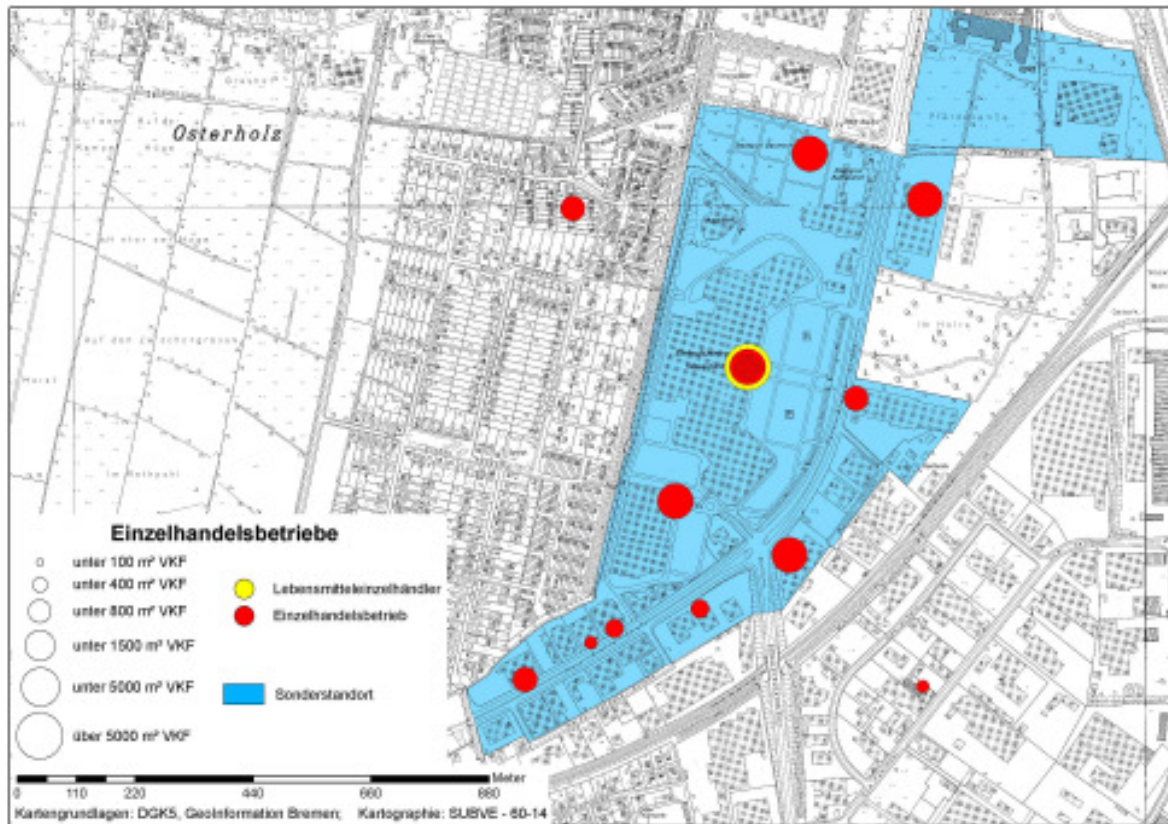
Karte 47: Sonderstandort Vahrer Straße



Auch am SB-Warenhausstandort im Stadtteil Hemelingen sollten sich mit Blick auf das Hemelinger Zentrum die zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen auf den nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich beschränken.

Der Sonderstandort Weserpark

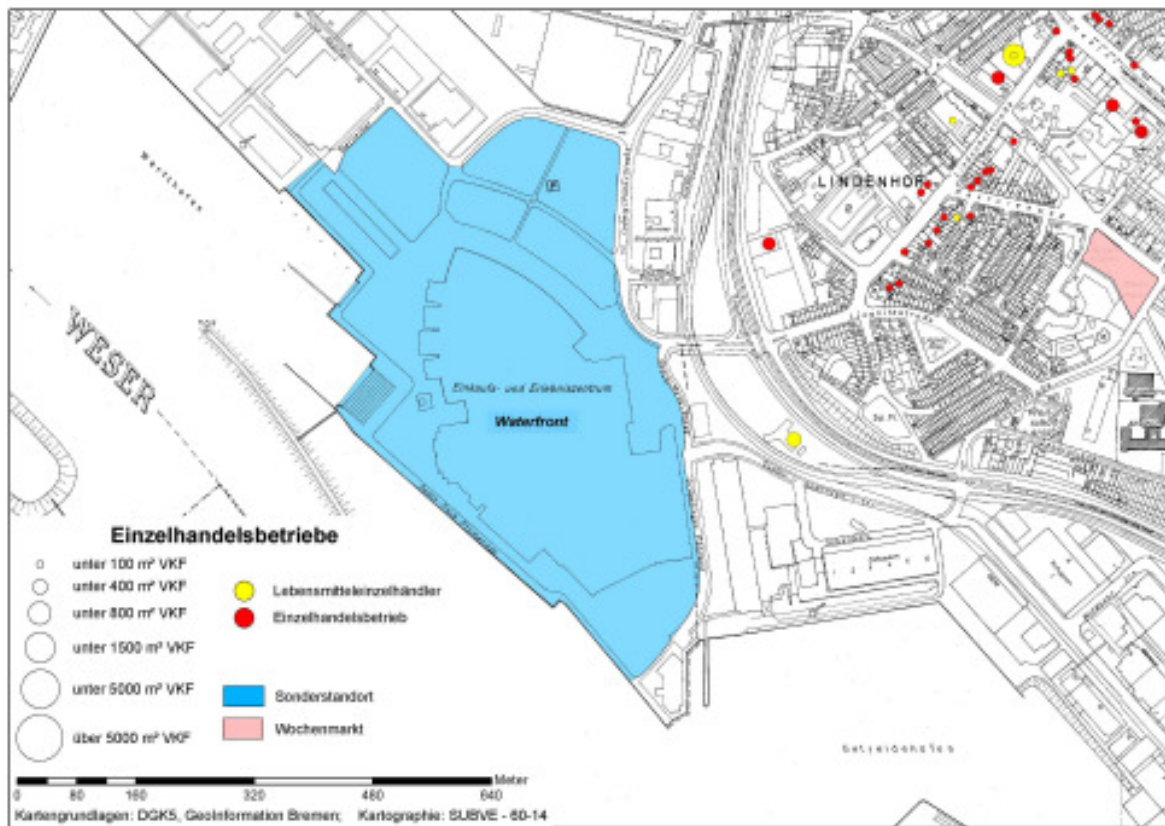
Karte 48: Sonderstandort Weserpark



Das Einkaufszentrum Weserpark soll als regional bedeutsamer Sonderstandort gesichert werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind im Einkaufszentrum innerhalb der genehmigten Verkaufsflächengrößen sowie als Randsortimente bei den ergänzenden Fachmärkten im Umfeld des Centers möglich. Zukünftige Angebotsausweitungen sollen im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich stattfinden (z.B. Ansiedlung Möbel Krieger).

Der Sonderstandort „Waterfront“

Karte 49: Sonderstandortstandort Waterfront



Auf dem Gelände des ehemaligen „Space-Parks“ wurde im September 2008 das Einkaufszentrum „Waterfront“ eröffnet. Weitere Einzelhandelsansiedlungen oder –erweiterungen über die planungsrechtlich genehmigten Größenordnungen von rund 44.000 m² Verkaufsfläche hinaus sind nicht vorzusehen.

Der perspektivische Sonderstandort Überseestadt*

- Durch den Strukturwandel in der Hafenvirtschaft wird der Bereich um den Europahafen derzeit umstrukturiert. Dazu besteht mit dem Masterplan Überseestadt bereits eine wichtige Rahmenplanung.
- *Die Überseestadt ist ein Bereich in Umstrukturierung, der erst in einigen Jahren eine nennenswerte Zahl von Bewohnern aufweisen wird. Auch die Zahl der Beschäftigten wird noch kontinuierlich anwachsen. Deshalb sind in der Überseestadt zurzeit vor allem Nahversorgungsangebote für die Beschäftigten vorgesehen. Der Standort bietet darüber hinaus ideale Bedingungen für hoch spezialisierten „besonderen Einzelhandel“. Dies zeigt sich bereits heute an den ansässigen kleinteiligen Betrieben mit hochwertigen Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie kunst- und designorientierten Objekten. Eine Konkurrenz zur Bremer*

*Innenstadt oder zum Stadtteilzentrum Walle ist auf jeden Fall zu vermeiden.*³³

- Das bedeutet, nahversorgungsrelevante Sortimente sind an der Einwohnerentwicklung im Stadtteil zu orientieren. Mit dem Planungshorizont für die nächsten 5-7 Jahre ist mit dem vorhandenen Aldi-Markt bereits ein (mehr als) bedarfsdeckendes Angebot vorhanden.
- Ferner sollte sich eine (weitere) Ansiedlung zentrenrelevanter Angebote im Spannungsfeld zwischen der nahegelegenen Innenstadt, dem Sonderstandort Waterfront sowie den Stadtteilzentren der Umgebung auf Randsortimente der größeren Anbieter mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment beschränken.
- Aufgrund noch nicht genau absehbarer Entwicklungen in der Überseestadt sowie den vermehrten Ansiedlungsanfragen von Einzelhandelsunternehmen für diesen Bereich, sind hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und –steuerung in diesem Bereich detailliertere Untersuchungen und konzeptionelle Aussagen erforderlich.

8.3 Wohnortnahe Grundversorgung außerhalb der Zentren

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung in allen Bremer Stadtteilen ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Bremen und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. **Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist.** Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von städtebaulich nicht integrierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Bremen städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstattet,
- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können.

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Bremen lassen sich folgende Empfehlungen ableiten.

- **Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen:**
Auch Anbieter mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit haben eine Chance, als

³³ Quelle: „Zentrenpolitik im Kontext integrierter Stadtentwicklung“, Mitteilung des Senats vom 4. November 2008 auf die Große Anfrage der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen, Bremische Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) Drucksache 17/252 S.

dezentrale Nahversorger zu funktionieren. Es sollte daher möglich sein, dass auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu auch Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 10.1). Wichtiger Bestandteil sollte daher die Entwicklung praktikabler Lösungen zur Erreichung dieses Ziels sein. Dazu zählen insbesondere die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke, die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Stadtteilebene und die Hilfestellung für Inhaber bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.

▪ **Erreichbarkeit verbessern:**

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit gefunden werden.

▪ **Einzelhandelsbetriebe zu Nahversorgungszentren ausbauen:**

Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht deren Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten (z.B. Bürgerbüro) oder Dienstleistungen (z.B. Post, Bank) zu Nahversorgungszentren erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

▪ **Märkte unterstützen:**

Wochenmärkte haben in Bremen Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v.a. Niedersächsisches Umland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. **Ziel der Stadt Bremen ist deshalb die nachhaltige Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die bestehenden Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte stützt.** Das Kommunale Zentrenkonzept mit Nahversorgungskonzept dient der Umsetzung dieses Ziels.

9 Bremer Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Bremer Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist diese Differenzierung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in der Stadt Bremen ein wichtiges Instrumentarium für die Verwaltung.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Im Hinblick auf die Anwendung und Einordnung von Sortimentslisten besteht vielerorts noch eine gewisse Unsicherheit. Häufig werden die von den jeweiligen Landesplanungen vorgegebenen Sortimentslisten oder einfach allgemeine Listen, wie die sogenannte „Kölner Liste“ oder „Bielefelder Liste“ in die eigenen Bebauungspläne übertragen. Dies entspricht jedoch nicht den planungsrechtlichen Anforderungen an die Anwendung von Sortimentslisten, denn eine Differenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Branchen kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung der spezifischen Situation vor Ort bestimmt werden.

Ein Rückgriff auf allgemeine Sortimentslisten, wie die aus landesspezifischen Einzelhandelserlassen oder auf die „Kölner Liste“ ist nur dann möglich, wenn diese den örtlichen Gegebenheiten entspricht und im gesamtstädtischen Kontext steht³⁴. Der alleinige Rückgriff bei Bebauungsplanfestsetzungen auf „allgemeine Listen“ kann daher zu Abwägungsfehlern führen³⁵.

Für ein Plangebiet bedeutet dies, dass Sortimentslisten für jede einzelne Kommune gesondert aufgestellt werden müssen. Der Rückgriff auf allgemeine Listen ist nur dann „planungsrechtlich sicher“, wenn diese für die jeweilige Kommune überprüft wurde und keine Abweichungen festzustellen waren.

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente³⁶ zu unterscheiden sind.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits

³⁴ Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE, insbesondere S. 19ff.

³⁵ Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster in den Jahren 2003 und 2004.

³⁶ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (s.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit).

Aufgrund der Versorgungsfunktion der Stadt Bremen als Oberzentrum der Region kommt hier insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt und das Zentrum Vegesack zu. In den Stadtteil- und Nahversorgungszentren spielen vor allem Grundversorgungsangebote der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe eine wichtige Rolle. Die Anbieter dieser Sortimente nehmen in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens neben ihrer Versorgungsbedeutung wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Anbieter wahr.

- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Bremen – für den innerstädtischen Einzelhandel nur eine untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Geschenkartikel auf, das in ihren Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Diskussion üblicherweise strittiger Sortimente

Bei der Aufstellung einer Sortimentsliste gibt es grundsätzlich immer wieder Diskussionen zu einzelnen Sortimenten. Diese Diskussionen entstehen meistens dann, wenn ein konkreter Investor sich durch die Einstufung einzelner Sortimente im Hinblick auf sein Planvorhaben benachteiligt sieht. Im Folgenden werden einige Sortimente, die häufig in der Diskussion stehen, aufgeführt und gutachterlich bewertet.

- Mit den neuen Betriebsformen sowie neuer Technik hat sich zum Teil das Kundenverhalten geändert. **Lebensmittel** werden z.B. sehr häufig auf Vorrat eingekauft. Wegen dieser Verhaltensänderung wird von den Betreibern die Zentrenrelevanz der Lebensmittel in Frage gestellt. Zur Erhaltung der Nahversorgung ist allerdings das Angebot von Lebensmitteln in zentralen Bereichen unabdingbar. Insofern ist die Standortwahl hierfür weiter auf die zentralen Bereiche zu beschränken. Darüber hinaus ist durch die Veränderung der Altersstruktur (Erhöhung des Anteils alter Menschen) und der Haushaltsstruktur (Single-Gesellschaft) davon auszugehen, dass der Vorratseinkauf zurückgehen wird. Eine rückläufige Tendenz bei den großflächigen Anbietern ist dennoch eher unwahrscheinlich.

Außerdem sind Lebensmittelanbieter aufgrund ihrer hohen Kundenfrequenz insbesondere für die Erhaltung der Versorgungsfunktion in zentralen Bereichen der Stadtteile von herausragender Bedeutung. Im Übrigen wandeln sich die Einzelhandelsbetriebe zunehmend zu „Kaufhäusern“; dies ist insbesondere bei einigen Discountern festzustellen. Insofern ist auch vor diesem Hintergrund grundsätzlich eine Zentrenrelevanz gegeben.

- **Getränke** werden ebenfalls häufig nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese in der Regel in Kisten und größeren Mengen eingekauft werden. In diesem Fall ist das Herauslösen nachvollziehbar, da mit dem Betrieb eines Getränkemarktes eine Reihe störender Faktoren einhergeht (An- und Ablieverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Eine Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment ist dennoch problematisch, da damit eine Artikelgruppe und nicht mehr ein Sortiment bewertet wird. Es ist deshalb eine planungsrechtliche Möglichkeit zu finden (z.B. über eine Ausnahmeregelung), die der Besonderheit dieses Sortiments Rechnung trägt.
- Auch wenn einzelne Produkte aus den Sortimentsgruppen **Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte** oder auch **Babyartikel** unter dem Aspekt „Transportfähigkeit“ und „Flächenanspruch“ eher als nicht-zentrenrelevante Sortimente einzustufen wären, so ist eine generelle Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment dennoch problematisch. Die genannten Warengruppen beinhalten vor allem auch Sortimente/Artikelgruppen, die als wichtige Bausteine eines attraktiven und umfassenden Angebots in den zentralen Versorgungsbereichen unerlässlich sind. So zählen zum Sammelbegriff Babyartikel beispielsweise nicht nur Kinderwagen, sondern auch Bekleidung, Bücher oder Spielwaren. Auch im Bereich der Unterhaltungselektronik zählen entsprechende Anbieter zu den wichtigsten Frequenzbringern in innerstädtischen Einzelhandelslagen. Neben Fernsehgeräten und Kühlschränken zählen hier beispielsweise auch Bild- und Tonträger, Elektrokleingeräte, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, Fotoartikel und Zubehör etc. zu den angebotenen Sortimenten, auf die oft ein Großteil der Verkaufsfläche und des Umsatzes entfällt. Zudem besteht auch in Betrieben innerstädtischen Lagen oft die Möglichkeit, sich die Ware liefern zu lassen bzw. auch mit dem eigenen PKW abzuholen, so dass das Argument der Transportfähigkeit bei diesen Artikeln keine generelle Definition der entsprechenden Warengruppen als nicht-zentrenrelevantes Sortiment rechtfertigt.

Sortimentsliste für Bremen

Mit der nachfolgend aufgeführten, einheitlichen Sortimentsliste für die Stadt Bremen soll eine einheitliche Vorgehensweise bei der Steuerung von Einzelhandels Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten gewährleistet werden. Dabei wird zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden, da Definitionen, die scheinbar einen gewissen Spielraum zulassen (z.B. „in der Regel“), dem Bestimmtheitsgrundsatz widersprechen (siehe Urteile des OVG Münster).

Nachstehend werden die für die Stadt Bremen zentrenrelevanten Sortimente zusammenfassend dargestellt. Die Zentrenrelevanz ergibt sich dabei vor allem aus der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Bremen selbst. Aber auch die Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitative oder qualitative Angebotsschwerpunkte, Betriebsstrukturen etc., aber auch die allgemeinen Bedeutungen der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Bremen sind bestimmende Faktoren.

Auch wenn die entsprechende Warengruppe möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit der Bremer Zentren besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Tabelle 27: Übersicht der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Bremen

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)
Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- / Fleischereiwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.) Getränke, Wein / Spirituosen
(Schnitt-)blumen Zooartikel
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln) Parfümerieartikel und Kosmetika Arzneimittel Reformwaren
Schreib- u. Papierwaren Zeitungen und Zeitschriften

Eigene Zusammenstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung in Bremen, Frühjahr 2006

Tabelle 28: Übersicht über die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Bremen

Zentrenrelevante Sortimente
Büromaschinen Bücher
Herren-, Damen- und Kinderbekleidung sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.) Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden
Schuhe und Zubehör Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
Glas, Porzellan, Keramik Schneidwaren und Bestecke Haushaltswaren Geschenkartikel und Souvenirs
Spielwaren (inkl. Modellbau) Künstler- und Bastelartikel Musikinstrumente und Zubehör Sammlerbriefmarken und -münzen
Sportbekleidung und -schuhe Sportartikel und -geräte Camping- und Outdoorartikel (ohne Campingmöbel) Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Pokale
Antiquitäten Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware) Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)

Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware)
Videokameras und Fotoartikel
Kommunikationselektronik (z.B. Telefone und Zubehör)
Bild- und Tonträger
Computer und Zubehör, Software

Orthopädische Artikel und Sanitätswaren
Optik und Akustik (Hörgeräte, Augenoptikartikel)

Uhren, Schmuck; Gold- und Silberwaren

Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel

Eigene Zusammenstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung in Bremen, Frühjahr 2006

Tabelle 29: Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Bremen

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Möbel (inkl. Büro-, Bad- Camping- und Küchenmöbel)
Gartenhäuser, Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen
Bettwaren, Matratzen
Bodenbeläge, Teppiche

Bauelemente, Baustoffe
Eisenwaren, Beschläge
Elektroinstallationsmaterial
Farben, Lacke
Fliesen
Tapeten
Holz

Fahrräder und Zubehör
Beleuchtungskörper und Lampen
Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
Kamine und Kachelöfen
KFZ- und Motorradzubehör (o. Bekleidung)
Maschinen und Werkzeuge
Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße; Erde / Torf
Sanitärbedarf
Rollläden und Markisen

Erotikartikel

Eigene Zusammenstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung in Bremen, Frühjahr 2006

In der Gesamtschau zeigt sich, dass die Mehrzahl der Warengruppen in Bremen Zentrenrelevanz besitzen und für ein vielfältiges und attraktives Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen von hoher Bedeutung sind.

10 Umsetzung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

10.1 Ansiedlungsregeln zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Zentrenentwicklung sollten für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden, die sowohl die o.g. Zielsetzungen, die Bewertung der Ausgangssituation und die zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren berücksichtigen.

Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt das *Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept* eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bremen dar. Auch kommt ihm die Bedeutung als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt es Leitvorstellungen und Grundregeln vor, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Bremen nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei isolierter Betrachtung einzelner Vorhaben nicht in jedem Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden benachbarten zentralen Lagen aufgezeigt werden können. Bei solchen *Einzelfallbetrachtungen* (z.B. im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse), bei denen häufig nur bestimmte Teilbereiche des Stadtgebietes untersucht werden, liegen Auswirkungen durch absatzwirtschaftliche Umverteilungen nicht selten unterhalb einer städtebaulich relevanten Schwelle. Folgerichtig kommt somit die Einzelfallbetrachtung häufig zum Ergebnis der Verträglichkeit eines beantragten Planvorhabens.

Im Rahmen der Erarbeitung des gesamtstädtischen Zentren- und Nahversorgungskonzepts bilden hingegen *gesamtstädtische, stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen* den übergeordneten Rahmen, aus denen grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bremen abgeleitet werden. Diese als „Ansiedlungsregeln“ formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als zukünftiger Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Planvorhaben an diesen Standorten. Der wesentliche Vorteil dieser gesamtstädtischen Betrachtungsweise ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z.T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Es sollen für Bremen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als „Ansiedlungsregeln“ zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhan-

delsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d.h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß dieser Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wäre, gilt der „*passive*“ *Bestandsschutz*. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung.³⁷ In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleistet.

Ansiedlungsregel 1

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen zulässig

- Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet sollen **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen** sowie ausnahmsweise zur ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in der Stadt Bremen zulässig sein.
- Um die Kompatibilität und „hierarchische Ordnung“ der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) zu gewährleisten und die Nahversorgung möglichst kleinmaschig und damit auch für alle (mobilen und immobilen) Bevölkerungsgruppen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie positiv zu steuern**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Bremer Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes müssen dabei räumlich beschränkt sein.

³⁷ vgl. dazu auch: Kuschnerus, Ulrich; „Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung“; Münster; 2004

Während für den Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt und das teilregional bedeutsame Zentrum Vegesack lediglich die regionale Verträglichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, **sollten Entwicklungen in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren bestimmte, an der jeweiligen Versorgungsfunktion orientierte Betriebsgrößenordnungen für der Grundversorgung dienende Lebensmittelanbieter nicht überschreiten**. Die Verträglichkeit einer solchen Entwicklung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für die Bremer Zentrenstruktur ist grundsätzlich anzunehmen, solange folgende Größendimensionierungen nicht überschritten werden:

Zentrenkategorie I (Innenstadt):	ohne Flächenbeschränkung
Zentrenkategorie II (Zentrum Vegesack):	ohne Flächenbeschränkung
Zentrenkategorie III (Stadtteilzentren):	bis max. 3.000 m ²
Zentrenkategorie IV (Nahversorgungszentren):	bis max. 1.500 m ²

Größere Betriebseinheiten sollten in den jeweiligen Zentren nicht ermöglicht werden, da diese Verkaufsflächengrößenordnung zur Versorgung der Bevölkerung in den Stadt- bzw. Ortsteilen ausreichen.

- An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, **wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen** und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn
 - es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,
 - die sortimentspezifische *Kaufkraftabschöpfung* des Planvorhabens in einem fußläufigen *600 m Radius* an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von *35 %* der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)³⁸ der Bevölkerung nicht überschreitet und
 - keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen Stadtteil-, Grund- oder Nahversorgungszentrums bzw. -zentren besteht.

Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe- oder Industriegebieten. Dort können jedoch Kiosks / Tankstellenshops mit maximal 100 m² Verkaufsfläche zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

³⁸ Diese liegt derzeit bei rund 1.955 Euro pro Einwohner (BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008)

Ansiedlungsregel 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens zulässig.

- Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Bremer Stadtgebiet mit ihren jeweiligen funktionalen Zuordnungen zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Bremen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und ziel führend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens zulässig sein, um diese zentralen Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.
- Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Bremen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den Nahversorgungszentren nur zulässig, wenn sie die Schwelle der Großflächigkeit (800 m²) nicht überschreiten.
- Außerhalb dieser positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen *keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche* zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine *strukturprägende Größenordnung* nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen. Mit Blick auf das derzeit z.T. defizitäre zentrenrelevante Angebot in manchen Bremer Stadtteilzentren sowie die heute bereits bestehende verschärfte Konkurrenzsituation zwischen Zentren und peripher gelegenen Standorten gelten in diesem Zusammenhang alle *Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² als strukturprägend*. Dies gilt für alle zentrenrelevante Sortimente i.S.d. „Bremer Sortimentsliste“.
- Diese Regelung betrifft einzelne Betriebe, d.h. auch Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind auszuschließen.
- In Gewerbe- und Industriegebieten sowie – in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen – auch Sondergebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.

Ansiedlungsregel 3:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig in der Innenstadt, dem Zentrum Vegesack sowie den Stadtteilzentren und an den Sonderstandorten zugelassen werden; zentrenrelevante Randsortimente sind zu begrenzen.

- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar städtebaurechtlich grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zur Zentrenstärkung und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Bremen **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gelenkt werden**. Als Standorte bieten sich neben den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Zentrum Vegesack und den Stadtteilzentren insbesondere die Sonderstandorte mit ihren heute bereits bestehenden Agglomerationen nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an.
- Aufgrund der dort bereits vorhandenen Angebote, der insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume und der bereits planungsrechtlich genehmigten Flächenzuwächse (z.B. Möbel Krieger am Sonderstandort Weserpark, etc.) besteht in absehbarer Zeit keine dringende Notwendigkeit, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten und auszuweisen. Hinzu kommt der noch näher zu definierende perspektivische Sonderstandort Überseestadt.

Die genannten **Sonderstandorte gelten als Vorrangstandorte für Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten**. Die ungesteuerte Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Innenstadt- bzw. Zentrenentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Stadt Bremen insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Besondere Relevanz erhält diese Ansiedlungsregel für bestehende Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden, was dem Zielsystem zuwider liefe.

Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven an den Sonderstandorten ist daher der Ausweisung neuer Sonderstandorte (über den Standort Überseestadt hinaus) vorzuziehen. Diesbezüglich ist die regionale Abstimmung der Vorhaben zu beachten.

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem

Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel haben keinen Bezug zum Baumarktsortiment und sind deshalb als Randsortiment unzulässig), zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche (jedoch max. 2.500 m² Verkaufsfläche) als praktikabel erwiesen. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., es sollte weiterhin angegeben werden, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

- **Bestehende Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte** haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt.
- Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten³⁹ zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
 - dem Hauptbetrieb räumlich direkt zugeordnet ist,
 - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
 - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
 - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

³⁹ Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

10.2 Prüfschema zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben

Übersicht über die Zulässigkeit von Vorhaben:

Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

- Grundsätzlich im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und im Zentrum Vegesack (**gesamtstädtische** Versorgung)
- Zur **stadtbereichs- bzw. stadtteilspezifischen** Grundversorgung:
Stadtteilzentren: max. 3.000 m² Gesamtverkaufsfläche für Einzelbetriebe
Nahversorgungszentren: max. 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche für Einzelbetriebe
- Zur **wohnnahen Grundversorgung** in den Wohnsiedlungsbereichen:
Kaufkraftabschöpfung im 600 m – Radius max. 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung; keine mehr als unwesentliche (nicht mehr als 10 %) Überschneidung mit fußläufigem Einzugsbereich zentraler Versorgungsbereiche
- In Gewerbe- / Industriegebieten: nicht zulässig
(Ausnahme: Tankstellenshops / Kiosks; i.d.R. nicht mehr als 100 m²)

Betriebe mit zentrenrelevantem (nicht nahversorgungsrelevantem) Kernsortiment

- Grundsätzlich im **Hauptgeschäftsbereich** der Innenstadt und im Zentrum Vegesack (gesamtstädtische und (teil-)regionale Versorgung)
- Zur stadtbereichs- bzw. stadtteilspezifischen Grundversorgung in den **Stadtteilzentren**:
(Bedingung: keine Auswirkungen auf übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten)
- Zur ergänzenden Grundversorgung der Bevölkerung in den **Nahversorgungszentren**
(Maximale Betriebsgrößen: 800 m²; Bedingung: keine Auswirkungen auf übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten)
- Ausnahmsweise zur **wohnnahen Grundversorgung** in den Wohnsiedlungsbereichen:
(Einzelbetriebe bis max. 400 m² Verkaufsfläche, wenn keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind)
- In Gewerbe- / Industriegebieten: nicht zulässig
(Ausnahme: Randsortimente)

Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment

- Bis 800 m² Verkaufsfläche nach Einzelfallprüfung grundsätzlich überall im Stadtgebiet möglich, wenn Einzelhandel zulässig ist
- Ab 800 m²: Vorrangig an den Sonderstandorten (räumliche Konzentration anzustreben)
begründete Ausnahmen nach Einzelfallprüfung ggf. zulässig

- Erweiterungspotenziale bestehender bzw. genehmigter Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment
(bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche; begründete Ausnahmen nach Einzelfallprüfung ggf. zulässig)

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch dann ggf. erforderlicher formeller Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, das eine **erste Bewertung** von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem *Kommunalen Zentrenkonzept mit Nahversorgungskonzept* und der dort formulierten Zentrenhierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Ansiedlungsregeln ermöglicht. Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Zentrengefüge in der Stadt Bremen zu hinterfragen. Da die Bedeutsamkeit neuer Vorhaben - lokal und stadtteil- bzw. stadtbezirksübergreifend - insbesondere von ihrer Dimension und Lage bestimmt wird, wurden im Rahmen der Ansiedlungsregeln Schwellenwerte für eine (erste) Prüfung von Neuvorhaben (aber auch Erweiterungen oder Verlagerungen) definiert. Grundsätzlich sei jedoch angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Grobbewertung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche - **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.**

Tabelle 30: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)

	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
<i>Zentrenkategorie I – Innenstadt</i>	ja	ja	ja
<i>Zentrenkategorie II – Zentrum Vegesack</i>	ja	ja	ja
<i>Zentrenkategorie III – Stadtteilzentren</i>	ja	≤ 3.000 qm	ja
<i>Zentrenkategorie IV – Nahversorgungszentren</i>	< 800 qm	≤ 1.500 qm	ja
<i>Bestehende Sonderstandorte</i>	nein	nein	ja Randsortimente werden begrenzt
<i>Solitäre Standorte:</i>			
WR-Gebiete (gem. BauNVO)	nein	Möglich, wenn Kaufkraftabschöpfung im 600 m-Radius <35% und keine mehr als unwesentliche (ca. 10%) Überschneidung des 600 m-Radius mit 600 m-Radius um das (nächstge- legene) Zentrum erfolgt	nein
WA-Gebiete (gem. BauNVO)	Läden zur Gebietsversorgung (i.d.R. max. 400 m ²)		Läden zur Gebietsversorgung
MI-Gebiet (gem. BauNVO)			≤ 800 m ² grundsätzlich möglich; Einzelfallprüfung erforderlich
GE-, GI-Gebiete (gem. BauNVO)	nein	nein (Ausnahme: Kiosks / Tank- stellenshops bis 100 m ² VKF)	≤ 800 m ² grundsätzlich möglich; Einzelfallprüfung erforderlich

Zudem ist auf die regional vereinbarte Prüfung im Rahmen des IMAGE-Verfahrens des Kommunalverbands Niedersachsen / Bremen e.V. hinzuweisen.

10.3 Planungsrechtliche Empfehlungen

10.3.1 Allgemeine Empfehlungen

Auf Grundlage der in den vorstehenden Abschnitten formulierten Ansiedlungsregeln und zur Sicherung der räumlichen Angebotsstruktur in der Stadt Bremen ist es zukünftig sinnvoll, Einzelhandelsverdachtsflächen, d.h. Flächen, für die bereits heute konkrete Einzelhandelsanfragen vorliegen oder die zukünftig ins Visier der Investoren rücken könnten, bauplanungsrechtlich im Sinne des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu überprüfen und ggf. neu zu überplanen. Eine entsprechende Vorgehensweise ist auch für bereits bestehende Einzelhandelsstand-

orte zu empfehlen, da eine gezielte sortimentspezifische Steuerung im Falle einer Nachfolgeregelung gerade an nicht integrierten Standorten ebenfalls notwendig erscheint.

Ganz allgemein sollte demnach zentrenrelevanter (einschließlich nahversorgungsrelevanter) Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor allem in Gewerbe- und Industriegebieten konsequent durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen oder zumindest weitgehend eingeschränkt werden. Die dafür notwendigen Planänderungen sollten zumindest in den für Fachmärkten, Supermärkten oder Discountmärkten interessanten Siedlungsrandbereichen bzw. an stark frequentierten Verkehrsstraßen vorsorglich durchgeführt werden, um unnötige Schwierigkeiten und Entschädigungspflichten zu vermeiden, die bei einem Abwarten entsprechender Bauanträge entstehen können.

Die Regelungen des in der Novellierung aus dem Jahr 2007 neu eingeführten § 9 (2a) Baugesetzbuch sowie des § 13 bieten sich für eine zentrenorientierte Überplanung bislang unbeplanter Innenbereiche an. Insbesondere an bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten ist die Steuerungswirkung des § 34 Abs.3 BauGB hier oft nicht ausreichend. Ältere Plangebiete sind auf die Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung mit detaillierten Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen umzustellen, um insbesondere zentrenschädigende Einzelhandelsgroßprojekte auszuschließen.

Folgende grundsätzliche Varianten des Umgangs mit zukünftigen Einzelhandelsplanungen können festgehalten werden:

▪ **Allg. Ausschluss von Einzelhandel**

Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandel bietet sich zur Wahrung der räumlichen Angebotsstruktur insbesondere in den erwähnten Tabubereichen der Stadt an. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die größeren Einfallstraßen (mit Ausnahme der abgegrenzten Entwicklungsbereiche) und um Industrie-/Gewerbegebiete bzw. -brachen. Die bestehenden Betriebe sind im Rahmen des Bestandsschutzes hiervon unbetroffen.

▪ **Ausschluss bzw. Begrenzung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Hauptsortiment**
An den Sonderstandorten ist der Ausschluss einer weiteren Entwicklung im Bereich nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Innenstadt zu empfehlen.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente sollen gemäß der Ansiedlungsregel 3 behandelt werden (vgl. Kapitel 10.1). Die Sonderstandorte müssen hinsichtlich baurechtlicher Lücken überprüft und im Sinne der o.g. Aussagen baurechtlich gesichert werden.

Um zukünftig auch für diese Standortbereiche – zentrenverträgliche – Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen, bietet sich das „Prinzip der Umsatzäquivalenz“ an.

10.3.2 Das Umsatzäquivalenzprinzip

Danach wird den einzelnen Sonderstandorten, die alle in der Regel über einen mehr oder wenigen großen Anteil zentrenrelevanter Sortimente verfügen, im Sinne eines Standortumbaus nur die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente eingeräumt, wenn zugleich dafür zentrenrelevante Sortimente am selben Standort durch die neu anzusiedelnden nicht-zentrenrelevanten

Sortimente substituiert werden. Dies kann jedoch nicht im Verhältnis 1:1 bezüglich des Kriteriums Verkaufsfläche stattfinden, sondern soll auf der Basis des Kriteriums Umsatz stattfinden. Das bedeutet, dass bei einer in der Regel anzunehmenden geringeren Flächenproduktivität des neuen nicht zentrenrelevanten Sortiments entsprechend mehr Verkaufsfläche gegenüber der aufzugebenden bisherigen zentrenrelevanten Sortimente Verkaufsfläche angesiedelt werden kann.

Zugleich ist natürlich sicherzustellen, dass bauleitplanerisch die dann geschaffene Situation dergestalt fixiert ist, dass weitere Einzelhandelsansiedlungen am Standort nur durch entsprechende Flächensubstitutionen möglich sind.

Anwendungsbeispiel für Umsatzäquivalenzprinzip⁴⁰

Ziel des Prinzips: Aufzeigen von auch quantitativen Entwicklungsperspektiven für die Bremer Sonderstandorte (und damit auch möglicherweise die Herausbildung einzelner Profile) mit dem langfristigen Ziel, die bestehende signifikante innerkommunale Konkurrenzsituation zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Sonderstandorten in Bremen zu reduzieren.

Voraussetzung: Dem bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandort liegt ein rechtskräftiger Baugebungsplan zu Grunde, der Regelungen zur maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche und / oder zu Begrenzungen einzelner Sortimente beinhaltet.

Schlussfolgerung (ohne Umsatzäquivalenzprinzip): Eine Erweiterung / Änderung ist nur im Rahmen der textlichen Festsetzungen möglich.

Beispiel für ein Vorhaben an einem bestehenden Sonderstandort (fiktiv):

Der Sonderstandort verfügt über folgende (auch planungsrechtlich abgesicherte) Rahmenbedingungen:

- Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche: 28.000 m²
- Begrenzung einzelner Sortimente (u.a.):
 - Bau- und Heimwerkerartikel: 6.000 m² Verkaufsfläche
 - Gartenartikel: 1.000 m² Verkaufsfläche
 - Möbel: 10.000 m² Verkaufsfläche
 - Wohnungseinrichtung: 1.500 m² Verkaufsfläche
 - Bekleidung, Textilien: 3.500 m² Verkaufsfläche
 - Unterhaltungselektronik: 1.500 m² Verkaufsfläche
 - Drogeriewaren: 800 m²

Planung / Vorhaben: Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes von derzeit 7.500 m² (inkl. Randsortimente) auf 13.000 m² Verkaufsfläche (inkl. Randsortimente). Nach gültigem Baurecht nicht zulässig.

⁴⁰ Anwendbarkeit bzw. Nutzen ist im Einzelfall zu prüfen; eine Verkaufsflächenobergrenze wird vorausgesetzt

Planvorhaben jedoch unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips möglich und kompatibel mit den Zielen und Grundsätzen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts.

Strategie: Verkaufsflächenerweiterung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten durch gleichzeitige Flächenaufgabe zentrenrelevanter Sortimente, deren Umfang auf Basis des Umsatzes berechnet wird.

Rechenweg:

- Beantragte Erweiterungsfläche für den Bau- und Gartenmarkt:
5.500 m² Verkaufsfläche.
- Potenzieller Umsatz auf dieser Erweiterungsfläche:
8,25 Mio. Euro (bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 1.500 Euro je m² Verkaufsfläche)
- Erweiterung möglich, wenn hierfür Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten aufgegeben werden, auf denen insgesamt ein Umsatz von 8,25 Mio. Euro erwirtschaftet wird.
Beispiel Bekleidung / Textilien: ca. 2.350 m²⁴¹ oder
Beispiel Unterhaltungselektronik: 1.375 m²⁴²

Variante 1

Die zukünftigen Rahmenbedingungen des Sonderstandortes stellten sich demnach wie folgt dar:
– bei Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung / Textilien:

- Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche: 31.150 m²
ergibt sich aus:
- *ursprüngliche maximale Verkaufsfläche 28.000 m² zuzüglich 5.500 m² zusätzlich beantragte Erweiterungsfläche Bau- und Gartenmarktartikel abzüglich Flächenaufgabe Bekleidung / Textilien 2.350 m² Verkaufsfläche*

Begrenzung einzelner Sortimente (u.a.):

Bau- und Heimwerkerartikel; Gartenartikel: 12.500 m² Verkaufsfläche⁴³

Möbel: 10.000 m² Verkaufsfläche

Wohnungseinrichtung: 1.500 m² Verkaufsfläche

Bekleidung, Textilien: 1.150 m² Verkaufsfläche

Unterhaltungselektronik: 1.500 m² Verkaufsfläche

Drogeriewaren: 800 m²

Variante 2

Die zukünftigen Rahmenbedingungen des Sonderstandortes stellten sich demnach wie folgt dar

⁴¹ Bei einer unterstellten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.500 Euro je m² Verkaufsfläche

⁴² Bei einer unterstellten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 6.000 Euro je m² Verkaufsfläche

⁴³ Die Differenz zu der unterstellten Zahl von 13.000 m² Gesamtverkaufsfläche ergibt sich durch einen unterstellten Anteil von 500 m² Randsortimenten.

– bei Reduzierung des zentrenrelevanten Sortiments Unterhaltungselektronik:

- Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche: 32.125 m²
ergibt sich aus:
- *ursprüngliche maximale Verkaufsfläche 28.000 m² zuzüglich 5.500 m² zusätzlich beantragte Erweiterungsfläche Bau- und Gartenmarktartikel abzüglich Flächenaufgabe Unterhaltungselektronik 1.375 m² Verkaufsfläche*

Begrenzung einzelner Sortimente (u.a.):

Bau- und Heimwerkerartikel; Gartenartikel: 12.500 m² Verkaufsfläche⁴⁴

Möbel: 10.000 m² Verkaufsfläche

Wohnungseinrichtung: 1.500 m² Verkaufsfläche

Bekleidung, Textilien: 1.150 m² Verkaufsfläche

Unterhaltungselektronik: 125 m² Verkaufsfläche

Drogeriewaren: 800 m²

In beiden Fällen ergibt sich somit eine nennenswerte Steigerung der maximal möglichen Gesamtverkaufsfläche sowie eine (auch unter wettbewerblichen Gesichtspunkten) sinnvolle Anpassung der Betriebsgröße eines wichtigen Einzelbausteins und damit auch ein wichtiger Schritt in Richtung langfristige Bestands- und Standortsicherung. Gleichzeitig wird die innergemeindliche Konkurrenzsituation reduziert.

Grundsätzlich ist natürlich auch hier eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

10.3.3 Exemplarische textliche Festsetzungsvorschläge

Für die Rechtmäßigkeit, einzelne Sortimente an bestimmten Standorten auszuschließen, sei in diesem Zusammenhang auf ein Urteil des OVG Münster verwiesen⁴⁵:

Die Leitsätze des Gerichts waren dabei:

- Die Zielsetzungen eines Bebauungsplans, die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt zu erhalten und zu stärken, sind von § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 und 8 BauGB sowie unter den Aspekten "Lebensqualität" und "gesellschaftliches Leben" auch von § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BauGB gedeckt.
- Eine Gemeinde kann im Rahmen des ihr zustehenden Planungsermessens den in seiner zentralen Funktion besonders zu schützenden Kernbereich ihrer Innenstadt eigenverantwortlich festlegen.

⁴⁴ Die Differenz zu der unterstellten Zahl von 13.000 m² Gesamtverkaufsfläche ergibt sich durch einen unterstellten Anteil von 500 m² Randsortimenten.

⁴⁵ OVG Münster: Wirksamkeit eines zum Schutz eines Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente ausschließenden Bebauungsplans. OVG Münster, Urt. v. 22.4.2004 - 7a D 142/02.NE + 13.05.2004 M a D 30/03.NE (Sundern); siehe auch: Janning: Ausschluss und Beschränkung des Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, BauR2005, 1093/1

- Sollen zum Schutz eines Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an solchen Standorten ausgeschlossen werden, an denen eine entsprechende Nutzung den Zielsetzungen des planerischen Konzepts der Gemeinde zuwider laufen würde, bedarf es einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation; dabei können in den Ausschluss im Interesse einer Stärkung des Zentrums auch einzelne Sortimente einbezogen werden, die im Kernbereich nicht oder nur mit einem geringen Prozentanteil vertreten sind.

Die folgenden Textbausteine für die Bebauungsplanbegründung dienen als Beispiel, um darzulegen, warum Einzelhandelsvorhaben mit Blick auf die gesamtstädtische Situation verträglich oder unverträglich sein können.

- **Derzeitige Situation im Plangebiet:** hier sollten alle Einzelhandelsnutzungen einzeln aufgeführt werden, z.B. großflächiger Lebensmittelmarkt, Fachmarkt xy, Betrieb mit xy-Herstellung mit Fabrikverkauf etc..

- **Anlass und Ziel der Planung**

... die Stadt Bremen hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans xy gefasst, um innerhalb des Plangebietes die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes erarbeitet. Die Stadt Bremen ist bestrebt, die Funktionen der Innenstadt und im Besonderen des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs sowie auch der übrigen zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen zu erhalten und weiter zu stärken. Dazu gehört unter anderem der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen. Die Situation des Einzelhandels in Bremen ist derzeit durch ein gesamtstädtisch ausreichendes quantitatives Angebot geprägt. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt befinden sich lediglich rund 16 % der Gesamtverkaufsflächen in Bremen. Um die Innenstadt im Verhältnis zur Gesamtstadt zu stärken und weiterhin zu positionieren sowie um Einzelhandelsansiedlungen nach den im Konzept formulierten räumlich-strukturellen Vorgaben zu steuern, wurde der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt innerhalb der Bremer Zentrenhierarchie als Vorranggebiet für großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt.

Prägendes Element des Warenangebotes im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt bilden die Warengruppen Bekleidung, etc.....

(hier in Abhängigkeit von möglichen Planungen Hinweis auf mangelnde absatzwirtschaftlich verträgliche Verkaufsflächenpotenziale und die damit zusammenhängende Tatsache, dass (Neu-) Ansiedlungen somit nur zu einer Umsatzumverteilung führen können, die bei einem zentrenrelevanten Sortiment zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt führen können, da hier voraussichtlich Umsatzpotenziale verloren gehen würden und somit ein Funktions- und Attraktivitätsverlust zu erwarten wäre)

..... Entwicklungen, die zu einer Schwächung des Versorgungsbereiches der Innenstadt insbesondere im Bereich der Warengruppe xy führen, sollten daher vermieden werden. Eine weitere räumliche Zersplitterung der Einzelhandelslagen, insbesondere durch Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten ist daher zu vermeiden.

Ausgehend von den heute für das Warenangebot im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Bremen, dem Zentrum Vegesack sowie den Stadtteil- und Nahversorgungszentren prägenden Sortimenten wurde im Rahmen des Konzeptes eine Sortimentsliste definiert, welche die für Bremen zentrenrelevanten und nahversorgungsrele-

vanten Sortimente beschreibt. Eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welche die in dieser Liste genannten zentrenrelevanten Sortimente als Hauptsortiment vertreiben, sollte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Strukturprägende Betriebe mit (in der Liste benannten) nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollten nicht außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Die Ansiedlung in Nahversorgungszentren gilt der Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung, solange keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die fußläufigen Nahversorgungsstrukturen in Bremen zu erwarten sind. Eine restriktive Ansiedlungspolitik dient zur Absicherung der Ziele und Prämissen der Einzelhandelsentwicklung in Bremen.

Daraus leitet sich für die Begründung der Festsetzungen zur baulichen Nutzung der folgende Formulierungsvorschlag ab. Zu beachten ist dabei, dass hier jeweils Modifikationen für den konkreten Einzelfall erforderlich sind:

Festsetzungen zur baulichen Nutzung

- Art der baulichen Nutzung
- XY-Gebiet (mit Ausnahme eines Kern- und Sondergebietes)
Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes xy wird der überwiegende Teil des Plangebietes als xy-Gebiet gem. § xy BauNVO festgesetzt.
- Wie unter dem Punkt Anlass und Ziel der Planung dargestellt, ist es Ziel der Planung, die Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Angebots- / Betriebs- / Versorgungsstruktur langfristig zu steuern, um negative städtebauliche Auswirkungen (z. B. Funktionsentleerung der Innenstadt, Zersplitterung des Einzelhandelsnetzes etc.) auf die Funktion der Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche in Bremen zu vermeiden.
- Aufgrund der Ergebnisse des Zentrenkonzeptes konnten verschiedene Sortimentsgruppen definiert werden, die im Hinblick auf die heutige Einzelhandelsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt sowie der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen als zentrenrelevant zu bezeichnen sind.
- Um eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen von Bremen zu vermeiden, ist es daher erforderlich, die Ansiedlung / Vergrößerung / den Ausbau von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Vertrieb dieser Sortimente im Plangebiet auszuschließen.
- Innerhalb des festgesetzten xy-Gebietes werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden Hauptsortimenten ausgeschlossen:
- Einfügen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente aus der Bremer Sortimentsliste
-
- Es ist festzustellen, dass der Standort des xy-Betreibers im Plangebiet grundsätzlich dem Kernanliegen des Konzeptes zur Steuerung des Einzelhandels widerspricht, wonach die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im xy-Sortiment in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen soll.

- Um den im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre Produkte direkt vor Ort zu vertreiben, wenn die von ihnen vertriebenen Produkte zu den in den textlichen Festsetzungen genannten zentrenrelevanten Sortimenten gehören, wird festgesetzt, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur dann ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn ein unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben besteht. Bei der Ermessensausübung ist sicherzustellen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche xy der Stadt Bremen zu erwarten sind. Sofern negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, kann eine Genehmigung für diese(n) Betrieb(e) nicht erteilt werden.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im xy-Gebiet

Neben einer begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel kann auch der Fall gegeben sein, Einzelhandel generell in einem Plangebiet ausschließen zu wollen. Auch hierbei kann auf den Text für die Begründung des Bebauungsplanes zurück gegriffen werden, der jedoch auf die konkrete Situation Bezug nehmen und die entsprechenden Aussagen des Konzeptes zugrunde legen muss. Der Ausschluss von Einzelhandel kann dann gerechtfertigt sein, wenn, unabhängig vom Sortiment, die im Konzept aufgeführten Ziele und Prämissen negativ berührt werden. Es bedarf aber konkreter Angaben dazu, weshalb jegliche Form von Einzelhandel die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in Bremen, unabhängig von der Art und dem Umfang des jeweiligen Warenangebots, schädigen würde. Ein Argument kann hier das Ziel der räumlichen Verdichtung und Konzentration des Einzelhandels darstellen. Die möglichen Begründungen sind im konkreten Fall den Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu entnehmen.

Es bieten sich insbesondere für Gewerbe- und Industriegebiete folgende Formulierungsvorschläge an.

- Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Durch den Ausschluss von Einzelhandel im xy-Gebiet wird eine vorrangige Nutzung für X-Betriebe und Y-Betriebe (z. B. Handwerksbetriebe oder produzierendes Gewerbe) vorgehalten und somit dem städtebaulichen Ziel (sofern formuliert) der Sicherung xy Bauflächen in der Stadt entsprochen.
- Der Einzelhandel als untergeordneter Betriebsbestandteil eines produzierenden oder dienstleistenden Betriebes soll davon nicht betroffen sein....

Regelungen für Sondergebiete mit Einzelhandel = Positivplanungen

Für die Sondergebiete mit einer Festsetzung für Einzelhandel mit vorwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind ebenfalls die obigen Begründungszusammenhänge ausschlaggebend. Hier sind insbesondere Festsetzungen hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente von Bedeutung. Da es sich hier um sehr unterschiedliche Angebote, Betriebstypen und Größendimensionen handeln kann, können nur relativ unspezifische textliche Festsetzungsvorschläge gegeben werden. Unbedingt hinzuweisen ist jedoch darauf, dass auch bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorab eine raumordnerische und städtebauliche Untersuchung hinsichtlich der Integration in die Einzelhandelsstrukturen von Bremen erfolgen muss.

Für die einzelnen Nutzungen des xy-Betriebes werden die folgenden textlichen Festsetzungen vorgeschlagen:

- Der Standortbereich wird als Sondergebiet xy für (Nutzungszweck einfügen; z.B. Bau- und Heimwerkermarkt) ausgewiesen.
- Die zulässige Verkaufsfläche für den xy-Betrieb beträgt insgesamt maximal xy m².
- Als Verkaufsfläche zählt (vgl. Kap. 2.2, die Definition kann sowohl hier als auch in den textlichen Begründungen erfolgen).
- Von der Gesamtverkaufsfläche von xy m² darf die anteilige Verkaufsfläche für das „Hauptsortiment A“ maximal xy m², für das „Hauptsortiment B“ maximal xy m² betragen.
- Das Hauptsortiment A umfasst die einzelnen Sortimente a, b, c
- Das nicht-zentrenrelevante Randsortiment umfasst die einzelnen Sortimente a, b....
- Das zentrenrelevante Randsortiment umfasst die einzelnen Sortimente a, b, c...
- Die maximale Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments beträgt 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch nicht mehr als xy m² (hier muss eine Begründung mit einfließen, warum der Anteil der Randsortimente so und nicht anders ist, dazu ist wieder Bezug auf das Konzept zu nehmen).
- Das zentrenrelevante Randsortiment untergliedert sich in die Sortimente a mit maximal xy m² Verkaufsfläche, b mit maximal xy m² Verkaufsfläche
- ...

Insgesamt ist festzuhalten, dass es für die Gültigkeit eines B-Plans notwendig ist, eine an dem Zentren- und Nahversorgungskonzept orientierte Begründung hinsichtlich der Zu- oder Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu geben. Die hier formulierten Ziele und Prämissen i.V.m. der für Bremen spezifischen Liste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Warengruppen bilden eine ausreichende rechtliche Grundlage für die Begründung zukünftiger B-Pläne.

Weiterer exemplarischer Begründungsvorschlag

- Bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um einen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. In unmittelbarer räumlicher Nähe und damit im perspektivischen Auswirkungsbereich befinden sich xyz zentrale Versorgungsbereiche:
 - a. Das Stadtteilzentrum „xy“ (ca. xy m östlicher Richtung des Plangebietes),
 - b. das Nahversorgungszentrum „yz“ (ca. xy m in nördlicher Richtung sowie
 - c. ...
- Das Stadtteilzentrum „xyz“ verfügt aktuell über mehr als xyz m² Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der vorhandene Vollsortimenter (Fa. xy) und der Lebensmitteldiscounter (Fa. xy) verfügen über einen Großteil des zentrenorientierten Verkaufsflächenangebotes. Sie stellen somit eindeutig die Magneten des

Nahversorgungszentrums „xy“ dar, die maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Zentrums insgesamt und seiner anderen Nutzer (Einzelhandel und Dienstleister) gewährleisten.

- Das Nahversorgungszentrum xyz verfügt aktuell insgesamt über ca. xy m² Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der vorhandene Vollsortimenter (Fa. xy) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. xy m² stellt den Magneten des Nahversorgungszentrums sowohl für die übrigen Einzelhandelsbetriebe (ca. xy) und Dienstleistungsanbieter (ca. xy) dar. Er gewährleistet somit maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrum insgesamt und seiner anderen Nutzer.
- Zieht man einen Radius von etwa 600 m um das Plangebiet, so wird deutlich, dass die Einzugsbereiche dieser perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereiche in nicht unerheblichem Maße sich mit dem Einzugsbereich des Planstandortes (bzw. eines dortigen Planvorhabens) überschneiden. Nur geringe Siedlungsbereiche (*Benennung*), die in den Einzugsbereichs eines Planvorhabens im Plangebiet lägen, befinden sich eindeutig außerhalb der Einzugsbereichs der drei zentralen Versorgungsbereiche a, b, und c.
- Somit liegt eine nicht unerhebliche Überschneidung der relevanten Einzugsbereiche vor, die auch noch durch die vorhandene „gemeinsame Schnittmenge“ der Einwohnerzahlen und damit auch des relevanten einzelhandelsspezifischen Kaufkraftpotenzials dokumentiert wird:
- In den 600 m – Radien der drei perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereichen wohnen aktuell ca. xy Einwohner.
- Im 600 m Radius eines Planvorhabens im Plangebiet wohnen aktuell ca. xy Einwohner.
- Die „Überlappungsbereiche der Radien“ ergeben eine Gesamtschnittmenge von ca. xy Einwohnern, was einem Überschneidungsbereich von ca. xy% entspricht.
- Somit besteht eine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung der jeweiligen Einzugsbereiche.
- Zur Vermeidung einer drohenden Gefährdung sowohl des Fortbestehens der beiden Nahversorgungszentren x und y als auch möglicher Entwicklungsperspektiven beider zentraler Versorgungsbereiche ist – auch unter Berücksichtigung der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o.a. Zielsetzung der Ausschluss folgender zentrenrelevanter Sortimente (unter Zugrundelegung der Bremer Sortimentsliste) erforderlich:
 - Nahversorgungsrelevante Sortimente der Bremer Sortimentsliste aufführen
- Des weiteren erfolgt mit Blick auf die nahe gelegene Innenstadt und der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o.a. Zielsetzung der Ausschluss folgender zentrenrelevanter Sortimente (unter Zugrundelegung der Bremer Sortimentsliste):
 - Entsprechende Sortimente der Bremer Sortimentsliste aufführen

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Kaufkraftvolumen in den umliegenden Landkreisen	30
Abbildung 2:	Sortimentspezifisches Verkaufsflächenangebot nach Lagekategorien	36
Abbildung 3:	Umsatz nach Lagekategorie für ausgewählte Warengruppen	37
Abbildung 4:	Der Stadtbezirk Mitte	39
Abbildung 5:	Der Stadtbezirk Süd	43
Abbildung 6:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in Huchting	44
Abbildung 7:	Räumliche Verteilung des Angebots im Stadtteil Neustadt	47
Abbildung 8:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Obervieland	49
Abbildung 9:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Woltmershausen	51
Abbildung 10:	Der Stadtbezirk Ost	54
Abbildung 11:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Borgfeld	55
Abbildung 12:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Hemelingen	58
Abbildung 13:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Horn-Lehe	60
Abbildung 14:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Oberneuland	62
Abbildung 15:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Osterholz	64
Abbildung 16:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Östlichen Vorstadt	67
Abbildung 17:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Schwachhausen	69
Abbildung 18:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Vahr	70
Abbildung 19:	Der Stadtbezirk West	73
Abbildung 20:	Räumliche Verteilung des Angebots im Stadtteil Findorff	75

Abbildung 21:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Gröpelingen	77
Abbildung 22:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Walle	78
Abbildung 23:	Der Stadtbezirk Nord	81
Abbildung 24:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Blumenthal	82
Abbildung 25:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Burglesum	84
Abbildung 26:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Vegesack.....	86
Abbildung 27:	Zielorientiertes Zentrenmodell der Stadt Bremen	117

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage im Raum und verkehrliche Anbindung	25
Karte 2:	Szenario „Freies Spiel der Kräfte“	100
Karte 3:	Szenario „Konzentration mit Ausnahmen“	102
Karte 4:	Szenario „Konzentration auf die Zentren“	104
Karte 5:	Szenario „Neues Stadtentwicklungsmodell“	106
Karte 6:	Perspektivische Zentren- bzw. Standortstruktur (einschließlich Sonderstandorte) in der Stadt Bremen.....	116
Karte 7:	Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt	122
Karte 8:	Zentrum Vegesack	124
Karte 9:	Stadtteilzentrum Blumenthal.....	126
Karte 10:	Stadtteilzentrum Burglesum.....	128
Karte 11:	Stadtteilzentrum Findorff.....	130
Karte 12:	Stadtteilzentrum Gröpelingen	132
Karte 13:	Stadtteilzentrum Horn-Lehe	134
Karte 14:	Stadtteilzentrum Huchting.....	136
Karte 15:	Stadtteilzentrum Neustadt.....	137
Karte 16:	Stadtteilzentrum Osterholz.....	139
Karte 17:	Stadtteilzentrum Ostertor / Steintor („Viertel“)... ..	141
Karte 18:	Stadtteilzentrum Vahr	143
Karte 19:	Stadtteilzentrum Walle	145

Karte 20:	Stadtteilzentrum Woltmershausen	147
Karte 21:	Perspektivisches Stadtteilzentrum Hemelingen	148
Karte 22:	Das Nahversorgungszentrum „Am Dobben“	151
Karte 23:	Das Nahversorgungszentrum Apfelallee	152
Karte 24:	Das Nahversorgungszentrum Blockdiek	153
Karte 25:	Das Nahversorgungszentrum Borgfeld	154
Karte 26:	Das Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg	155
Karte 27:	Das Nahversorgungszentrum Edisonstraße	156
Karte 28:	Das Nahversorgungszentrum Gottfried-Menken-Straße	157
Karte 29:	Das Nahversorgungszentrum H.-H.-Meier-Allee / Emmaplatz	158
Karte 30:	Das Nahversorgungszentrum Kattenturm	159
Karte 31:	Das Nahversorgungszentrum Marbel	160
Karte 32:	Das Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße	161
Karte 33:	Das Nahversorgungszentrum Schlegelstraße	162
Karte 34:	Das Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße	163
Karte 35:	Das Nahversorgungszentrum Wachmannstraße	164
Karte 36:	Das Nahversorgungszentrum Weidedamm	165
Karte 37:	Das Nahversorgungszentrum Wester- / Osterstraße	166
Karte 38:	Das Nahversorgungszentrum Wilhelm-Röntgen-Straße	167
Karte 39:	Das perspektivische Nahversorgungszentrum Farge	168
Karte 40:	Das perspektivische Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn	169
Karte 41:	Das perspektivische Nahversorgungszentrum Mahndorf	170
Karte 42:	Das perspektivische Nahversorgungszentrum Oslebshausen	171
Karte 43:	Sonderstandort Duckwitzstraße	172
Karte 44:	Sonderstandort Habenhausen	173
Karte 45:	Sonderstandort Pfalzburger Straße	174
Karte 46:	Sonderstandort Schragestraße	175
Karte 47:	Sonderstandort Vahrer Straße	176
Karte 48:	Sonderstandort Weserpark	177
Karte 49:	Sonderstandortstandort Waterfront	178

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung in Bremen.....	17
Tabelle 2:	„Idealtypische“ Angebotsausstattungen der wohnortnahen Grundversorgung	22
Tabelle 3:	Gliederung des Bremer Stadtgebiets	26
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Bremen	29
Tabelle 5:	Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich	30
Tabelle 6:	Einzelhandelssituation in Bremen nach Sortimentsbereichen	33
Tabelle 7:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Mitte.....	40
Tabelle 8:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Huchting	43
Tabelle 9:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Neustadt	45
Tabelle 10:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Obervieland	48
Tabelle 11:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Woltmershausen.....	51
Tabelle 12:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Borgfeld	54
Tabelle 13:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Hemelingen	56
Tabelle 14:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Horn-Lehe.....	59
Tabelle 15:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Oberneuland	61
Tabelle 16:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Osterholz	63
Tabelle 17:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Östliche Vorstadt.....	65
Tabelle 18:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Schwachhausen	68
Tabelle 19:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Vahr.....	70
Tabelle 20:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Findorff.....	74
Tabelle 21:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Gröpelingen	76
Tabelle 22:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Walle	78

Tabelle 23:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Blumenthal	81
Tabelle 24:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Burglesum	83
Tabelle 25:	Einzelhandelsspezifische Angebotssituation im Stadtteil Vegesack.....	85
Tabelle 26:	Zusätzliche einzelhandelsspezifische absatzwirtschaftliche Spielräume in den einzelnen Warengruppen bis 2017	93
Tabelle 27:	Übersicht der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Bremen.....	184
Tabelle 28:	Übersicht über die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Bremen.....	184
Tabelle 29:	Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Bremen.....	185
Tabelle 30:	Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)....	194

Stadtteilübersichten

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Mitte	42
Das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Süd	53
Das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Ost	72
Das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk West	80
Das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Nord	87

Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf- Einzelhandelsrelevanten- Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) oder der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG in Nürnberg ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde/Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Begriff	Erläuterung
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v.a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zuwiderlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde/Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Begriff	Erläuterung
Kernsortiment/ Randsortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zuglich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i.d.R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z.B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000-3.000 Artikel) im Vergleich zu z.B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutenden Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z.B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m ² .
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant (sein).
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i.d.R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z.B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelgeschäft, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.

Begriff	Erläuterung
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	<p>Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i.d.R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht-integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i.d.R. nicht gegeben.</p> <p>Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i.d.R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z.B. GPK/Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.</p>
SB-Warenhaus	<p>Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 qm bzw. 5.000 qm, umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> (> 50 % Verkaufsflächenanteil)/Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Marktkauf, Kaufland).</p>
Sonderstandort	<p>Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i.d.R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.</p>
Sortimentsliste (ortstypische)	<p>Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.</p> <p>Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium). Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z.B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.</p>

Begriff	Erläuterung
Stadtteilzentrum	Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i.d.R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter (z.T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelgeschäft und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z.B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² – max. 1.500 m ² . Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevanten Randsortimenten.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
Verbrauchermarkt	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m ² , breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Begriff	Erläuterung
Verkaufsfläche	<p>Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schau-fenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.</p>
Verkaufsflächenausstat-tung je Einwohner	<p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (ge-samtstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die je-weilige Einwohnerzahl (der Gemeinde/Region) ist ein quantitati- ver Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jewei- ligen Untersuchungsgebietes.</p>
Zentraler Versorgungs- bereich	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Be- reich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebauli- chen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, ein- deutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistun- gen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausge- hende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungs- plan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <p>Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Mul- tifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).</p> <p>Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Di- mensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/-präsentation.</p>

Begriff	Erläuterung
Zentrenrelevante Sortimente	<p>Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z.B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>