

Fortschreibung Zentren- und Nahversorgungskonzept Präsentation im Rahmen der Beteiligung

im Fachausschuss „Stadtteilentwicklung“ des Beirates Hemelingen am 07.09.2020

Jan Dierk Stolle

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau

Referat Raumordnung, Stadtentwicklung,
Flächennutzungsplanung

Markus Haacke

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

Fortschreibung Zentren- und Nahversorgungskonzept

Weiterer Prozess

Mitte September 2020:

- Rückmeldung zu den Stellungnahmen

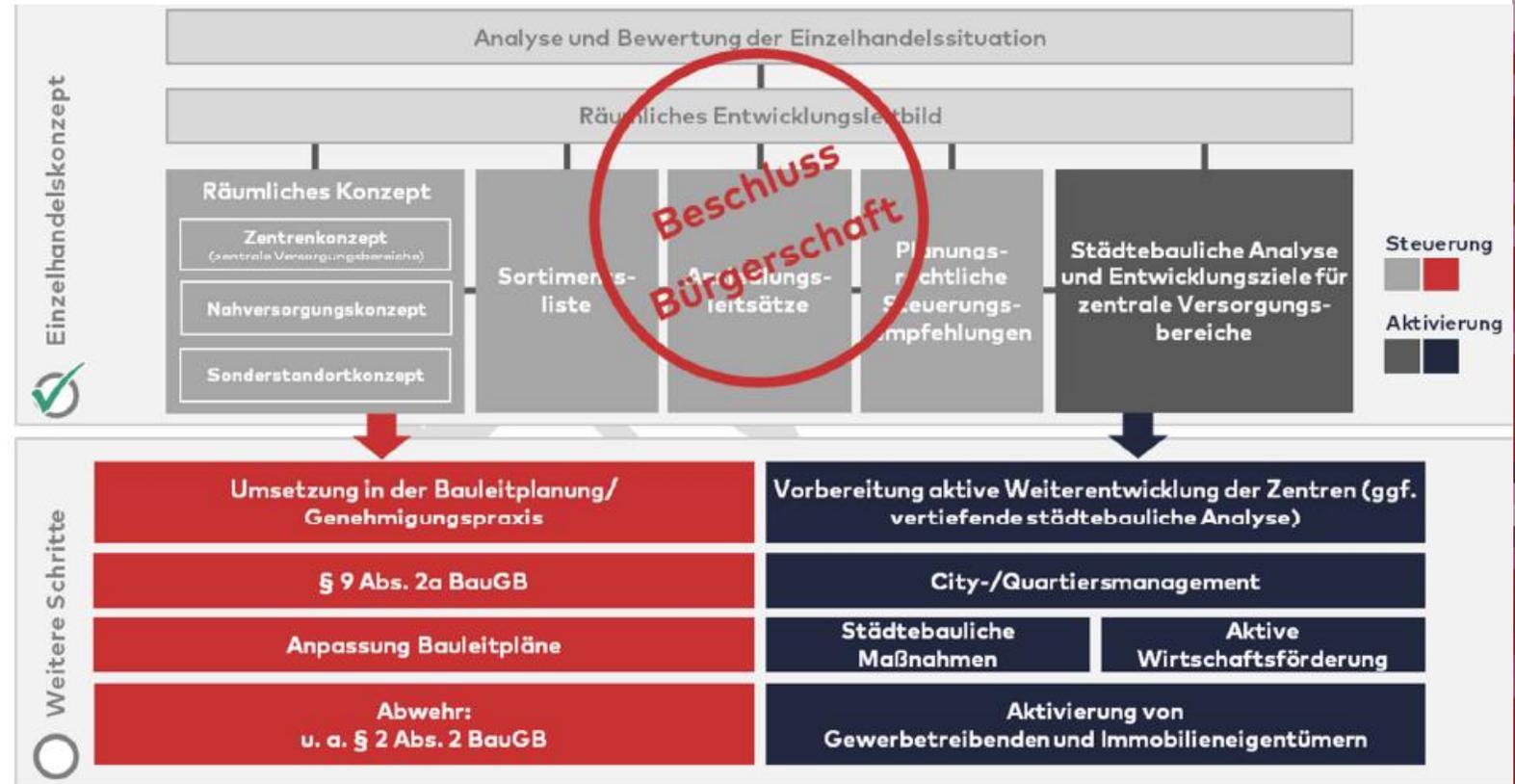
November 2020:

- Vorlage in den Deputationen

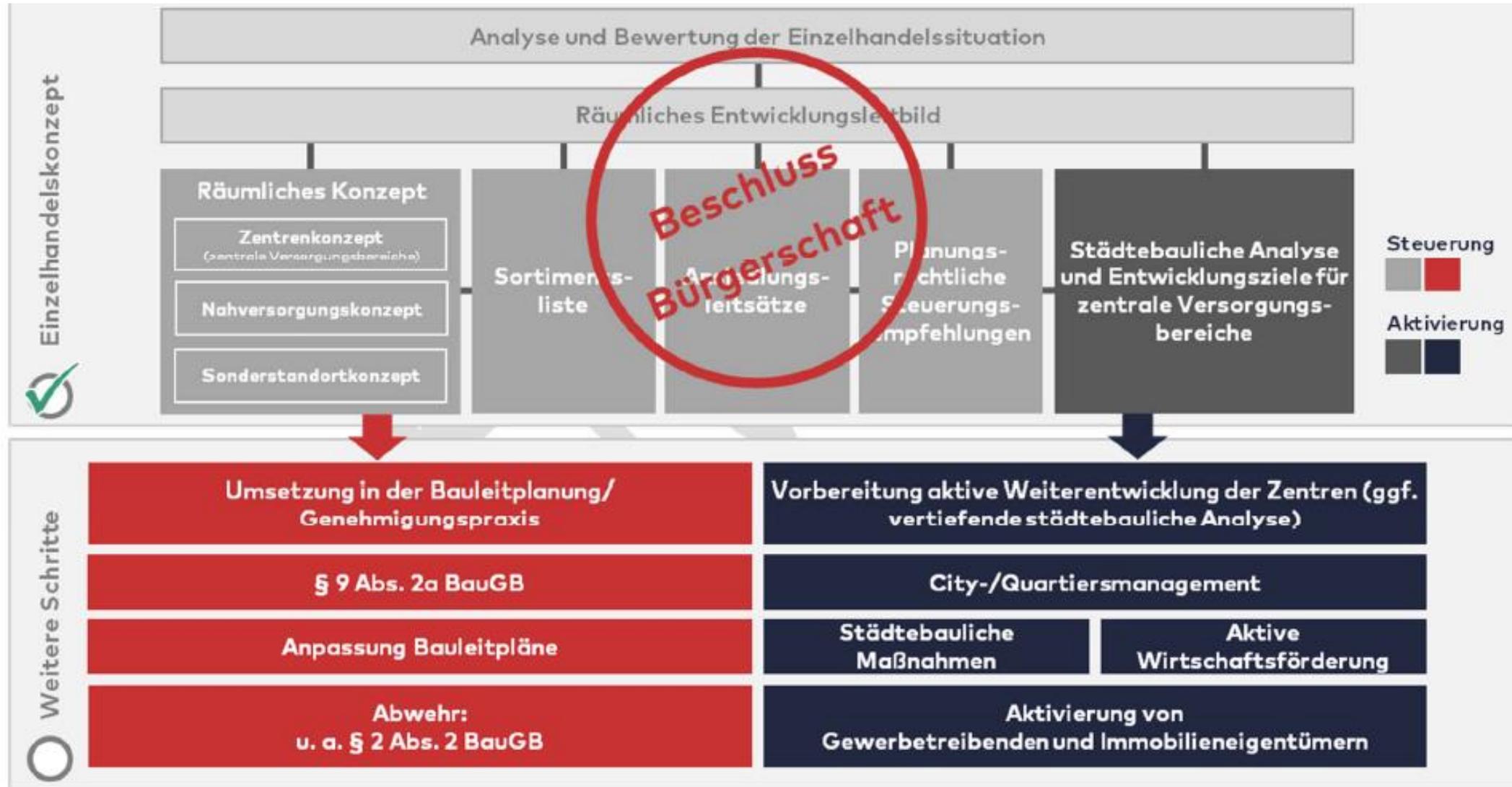
Anschließend Beschluss Senat,
Bürgerschaft

Beschlussfassung besteht aus:

- Konzept
- Anlagen:
 - Strukturanalysen
 - Übersichtskarten
 - Abwägungsvorschläge

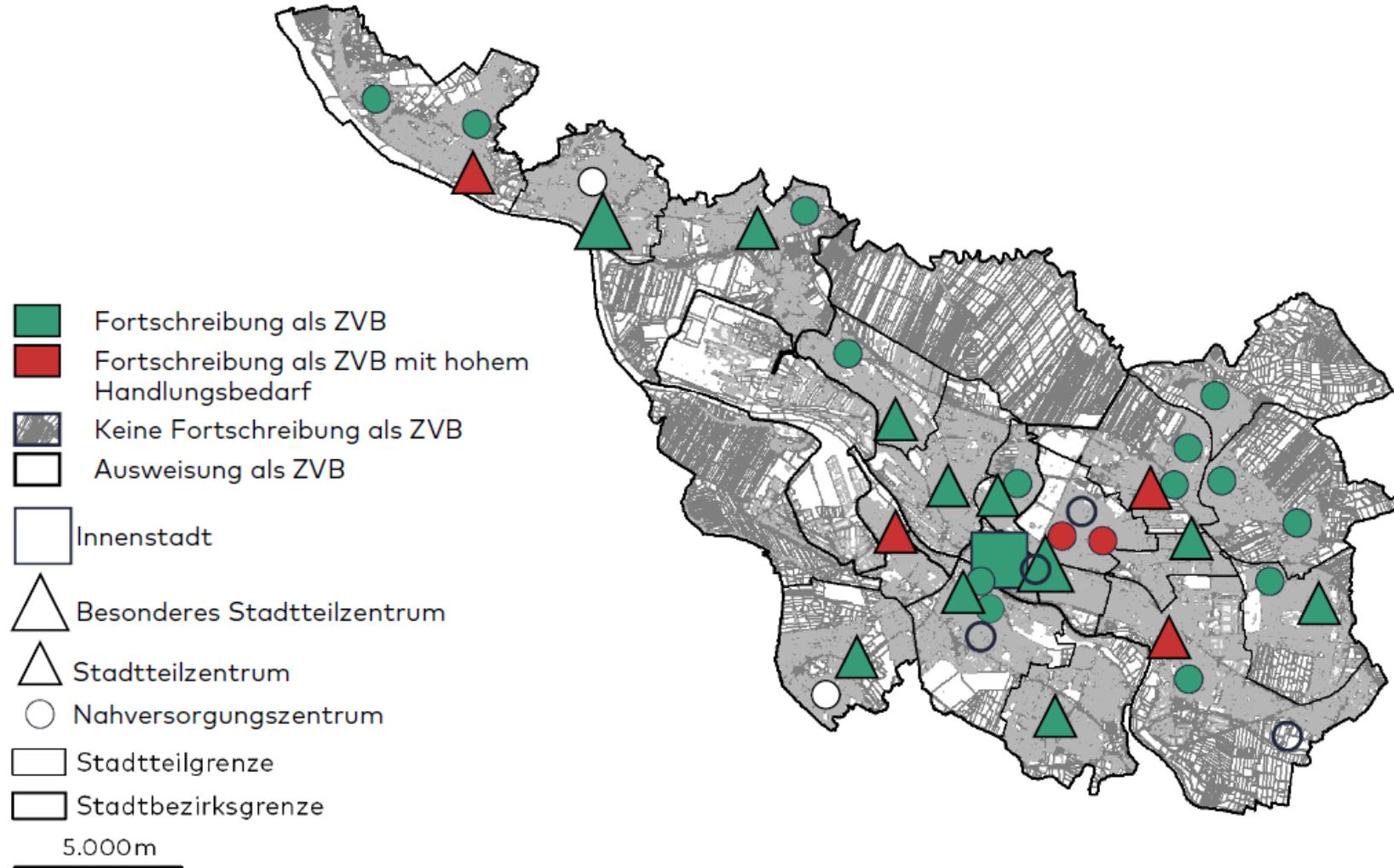


Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts



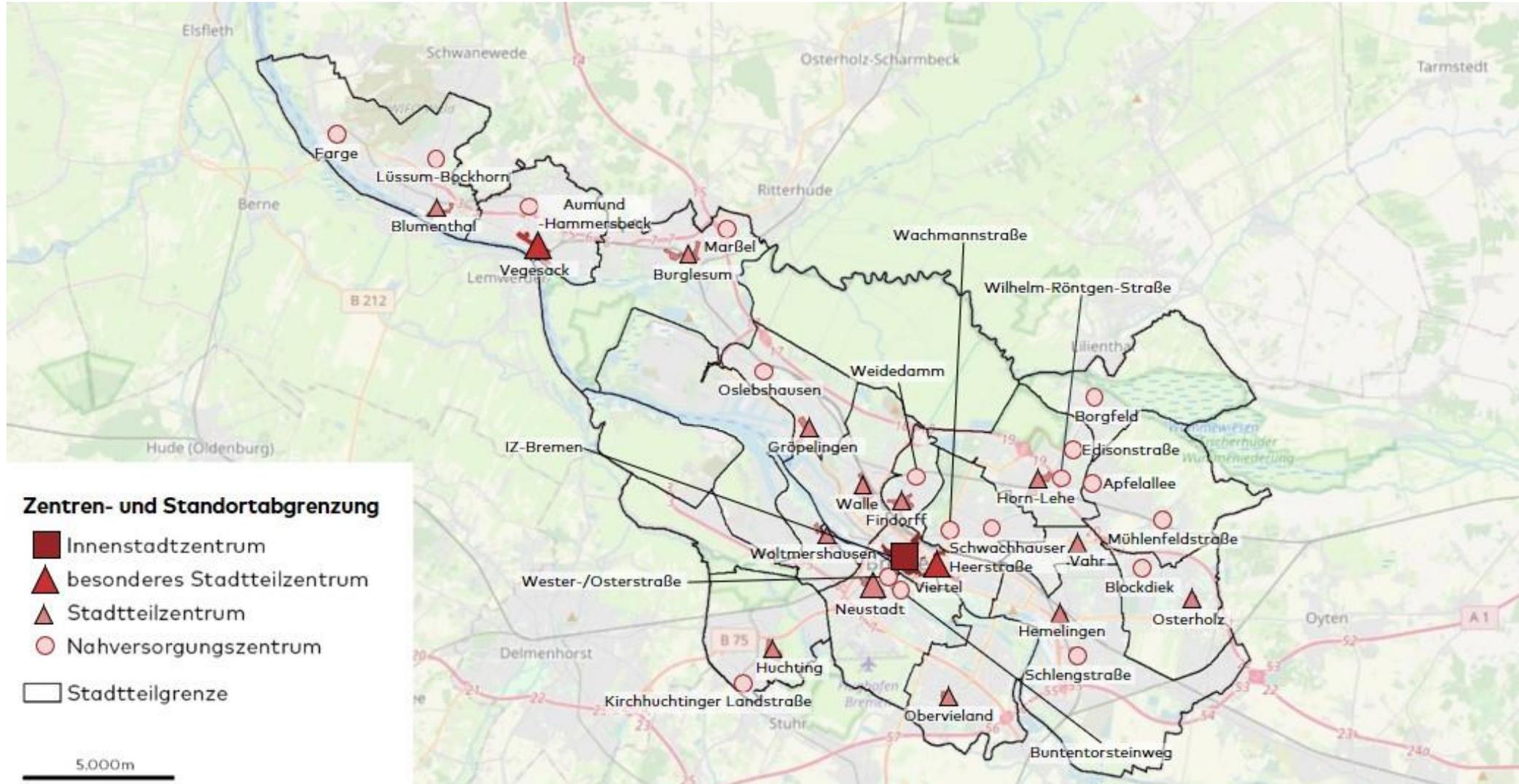
Anpassung Kernelemente: Neues Zentrenmodell

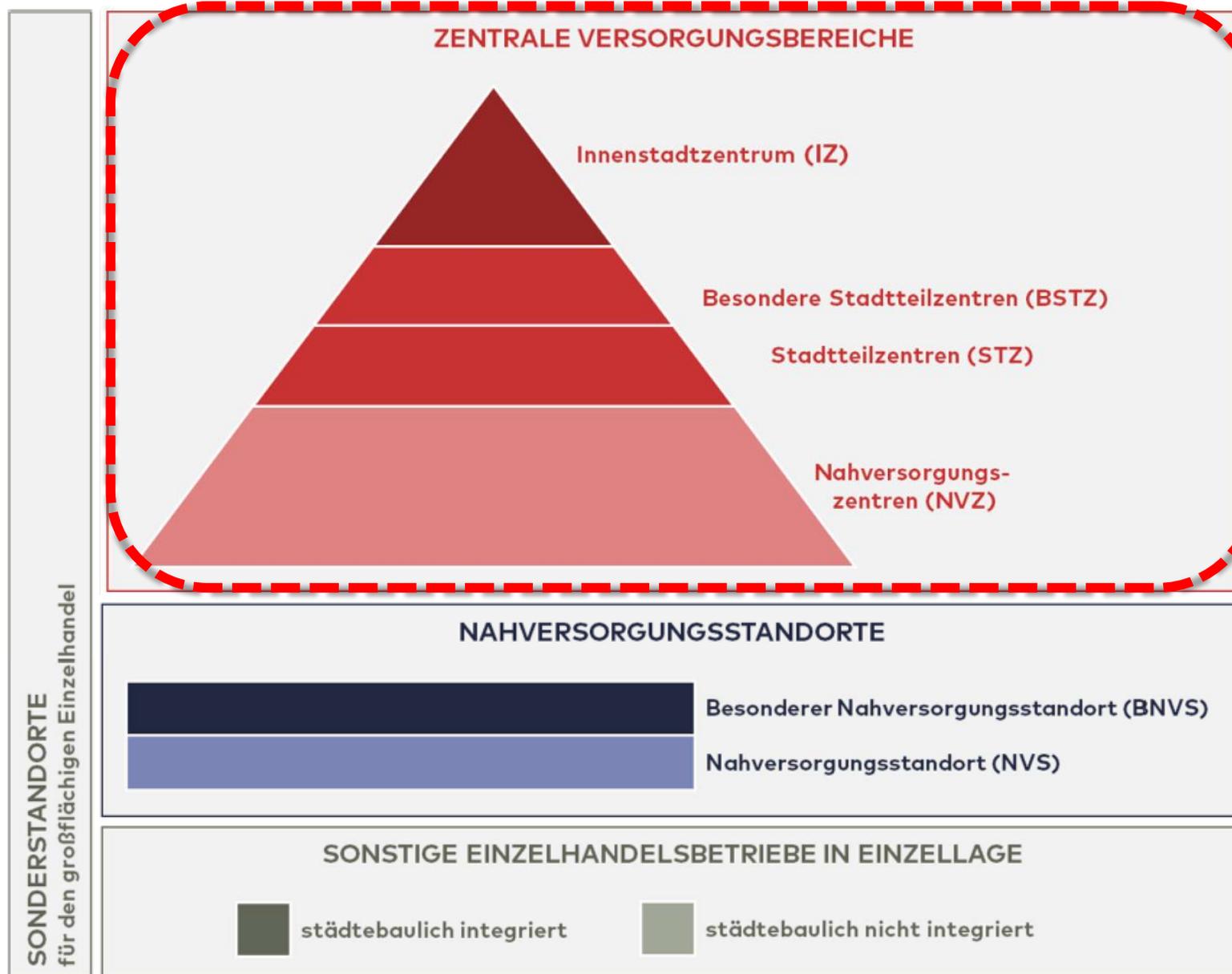
Zentrenmodell der Stadt Bremen



Räumliches Leitbild – Zentrenkonzept

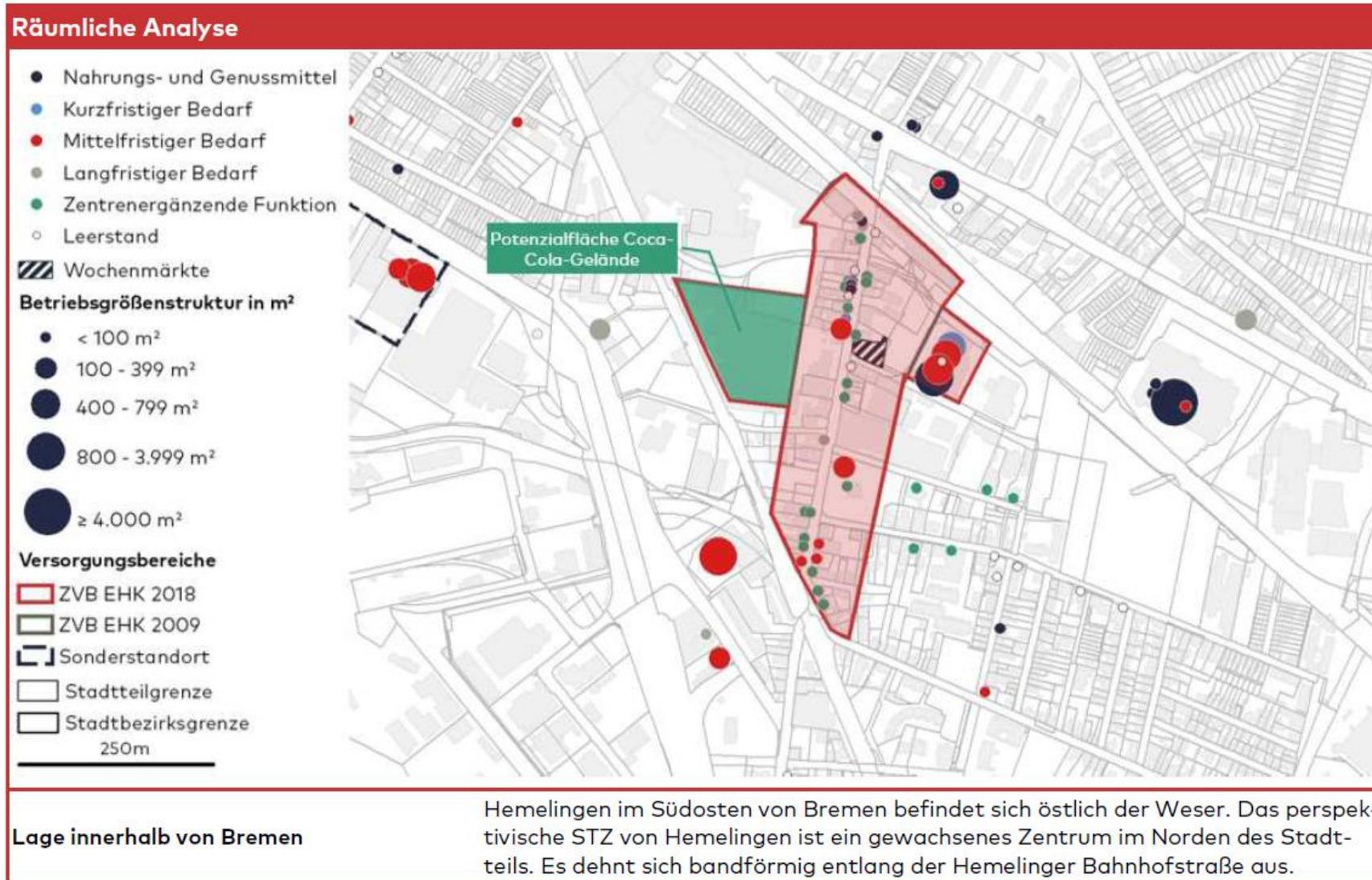
Zentrale Versorgungsbereiche





Zentrale Versorgungsbereiche

Stadtteilzentrum Hemelingen



Zentrale Versorgungsbereiche

Nahversorgungszentrum Schlegelstraße

Räumliche Analyse

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

▨ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ≥ 4.000 m²

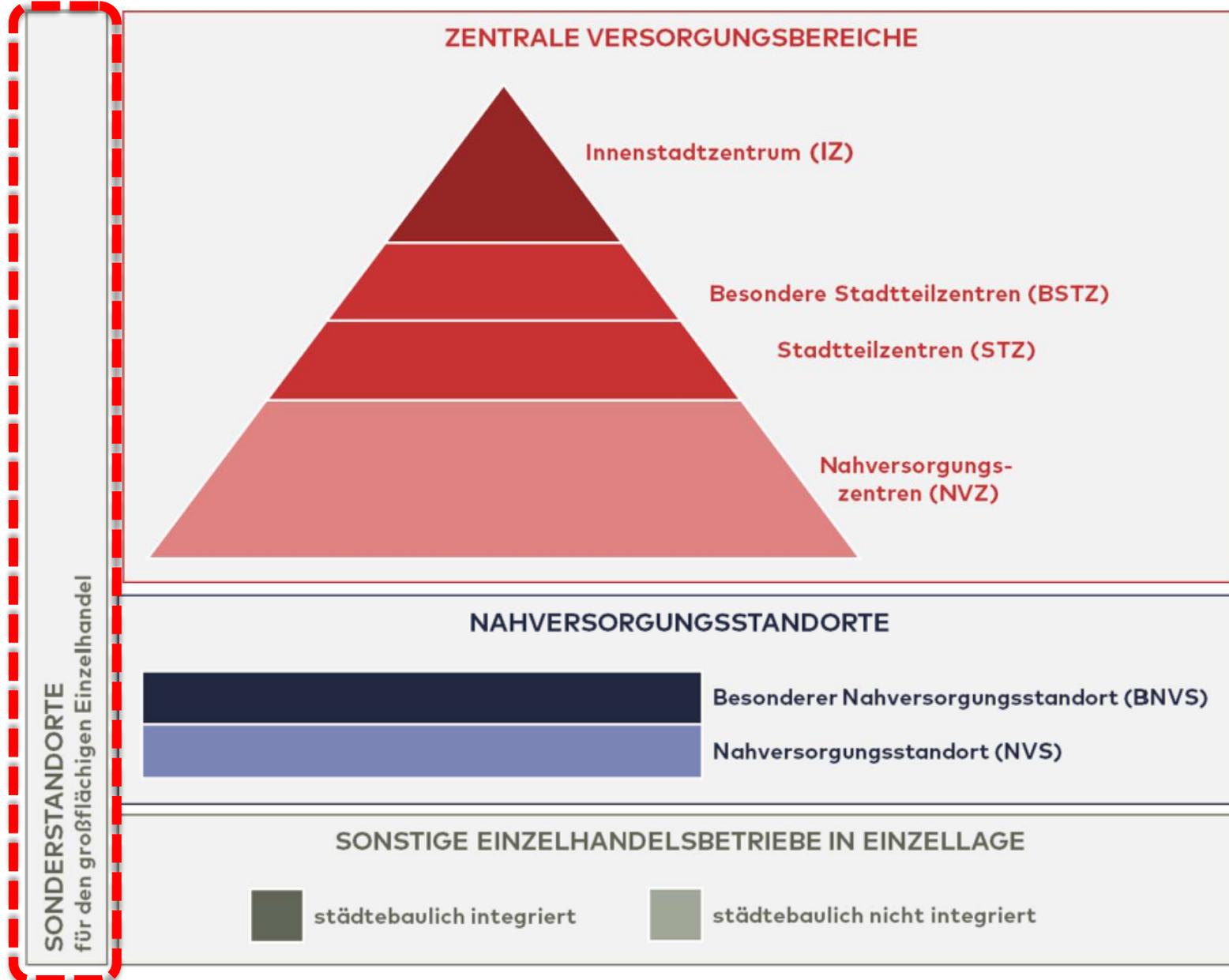
Versorgungsbereiche

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



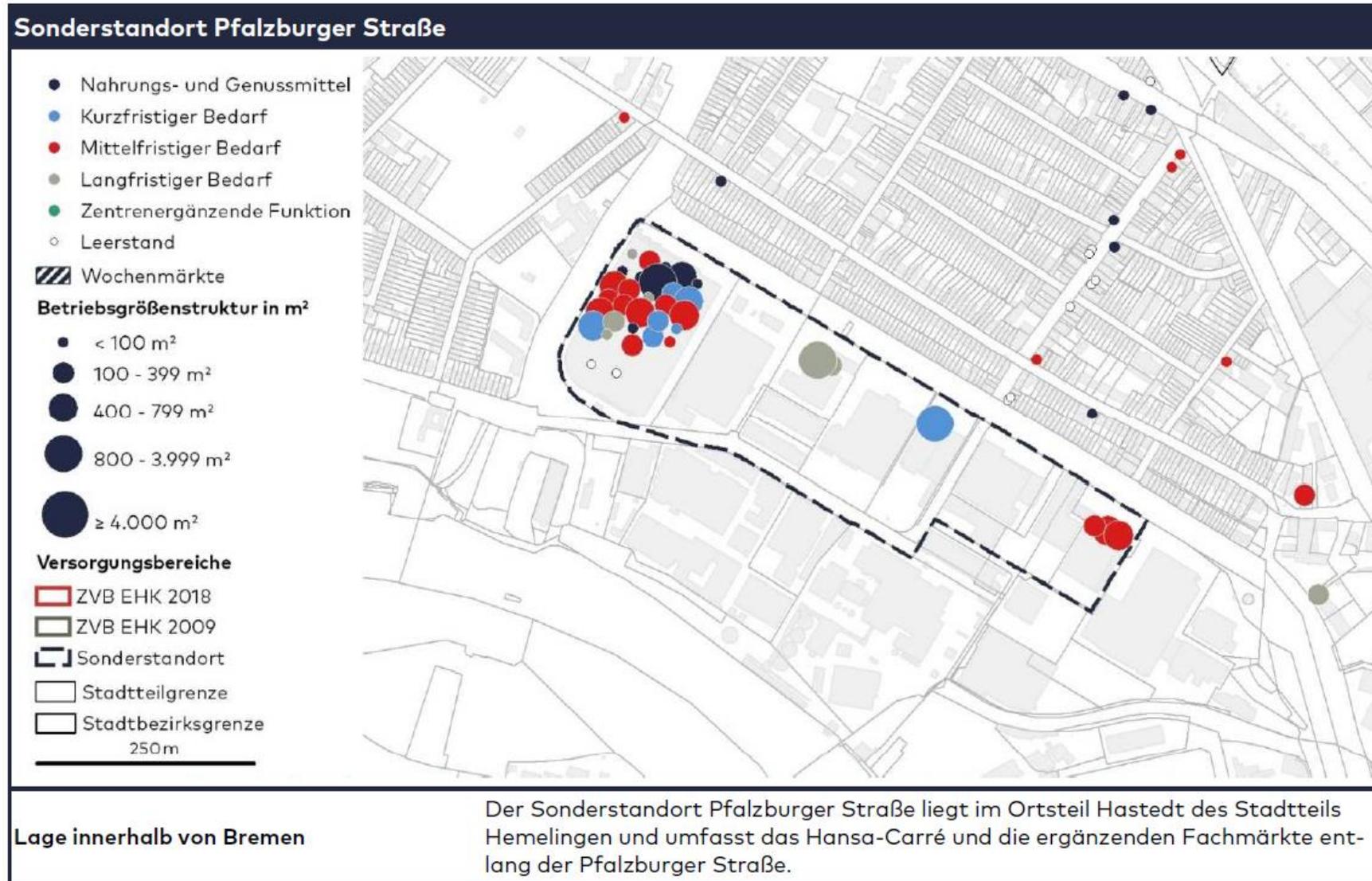
Lage innerhalb von Bremen

Das Nahversorgungszentrum Schlegelstraße befindet sich im Kreuzungsbereich der Hannoversche Straße und der Schlegelstraße im Ortsteilzentrum von Hemelingen.



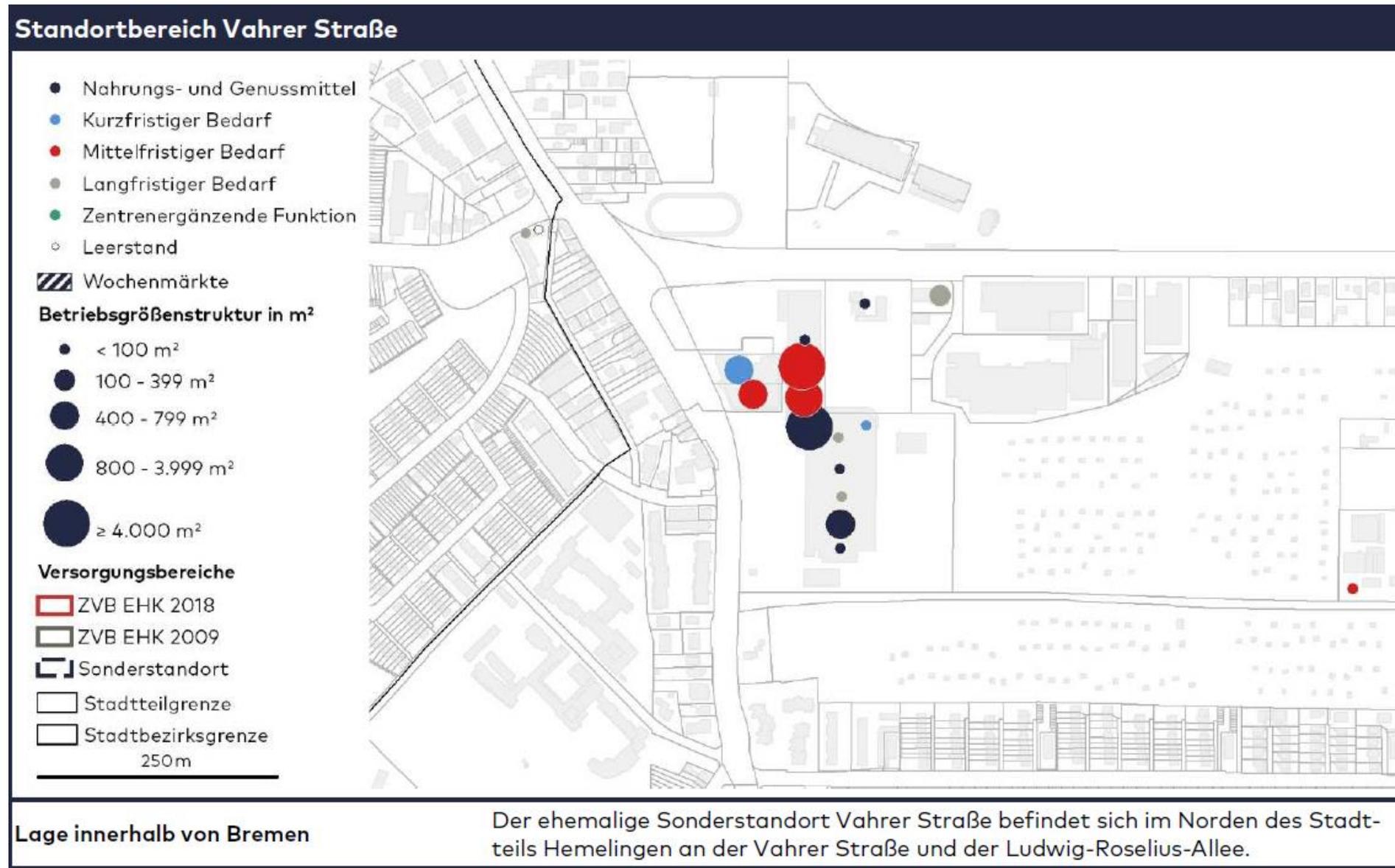
Sonderstandortkonzept Hemelingen

Sonderstandort Pfalzburger Straße



Sonderstandortkonzept Hemelingen

Standortbereich Vahrer Straße



Sonderstandortkonzept Hemelingen

Standortbereich Vahrer Straße



Beschluss

des Beirates Hemelingen

Stellungnahme des Beirates Hemelingen vom 07.05.2020 zum Zentrenkonzept 2020 – Einzelhandel an der Vahrer Straße (heute REAL)

Bei einem Eigentümerwechsel oder einer Aufgabe der Einzelhandelsfläche durch den bisherigen Betreiber muss die gesamte Fläche geprüft werden. Einzelhandel muss weiter auch im vorhandenen Umfang möglich sein aber das gesamte Areal könnte anders aufgeteilt und genutzt werden. Zum Beispiel könnte eine erhebliche Anzahl der vorhandenen Parkplätze wegfallen. Mögliches Mittel dafür wäre eine Veränderungssperre. Eine Vernetzung mit der Planung auf dem Rennbahngelände ist anzustreben. Das Ergebnis des Volksentscheids zur Galopprennbahn wird hiermit ausdrücklich nicht in Frage gestellt.

Begründung:

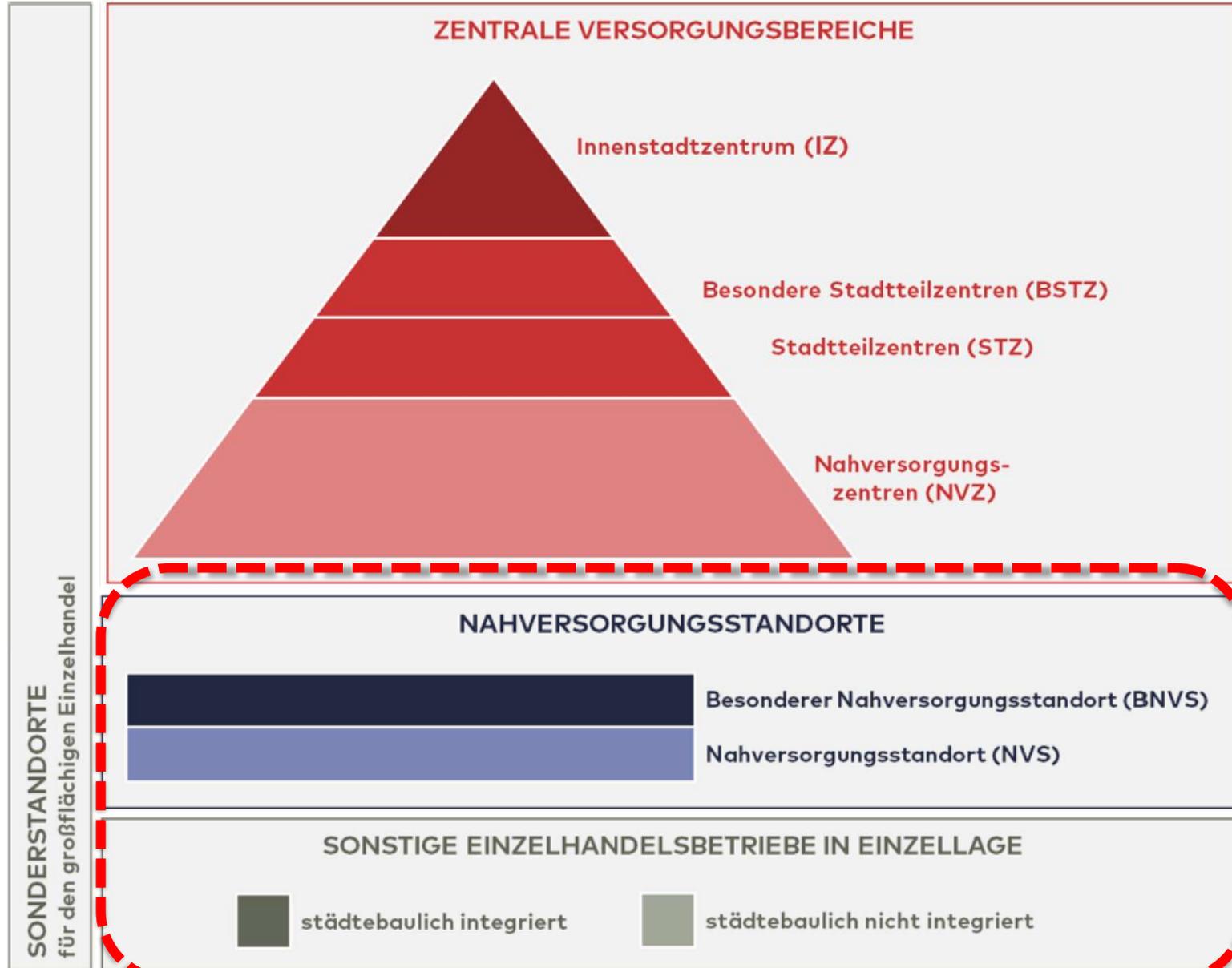
Der historisch gewachsene Standort entspricht in seiner heutigen Ausprägung nicht mehr den veränderten Anforderungen. In der Umgebung befinden sich die Berliner Freiheit, LIDL, REWE, Kaufland. Ein Teil der gesamten Fläche könnte für andere Zwecke, z.B. Wohnungsbau im Stadtteil Hemelingen, genutzt werden.

Abstimmungsergebnis: Zustimmung (17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen)

„Der Sonderstandort Vahrer Straße soll gemäß fortgeschriebenen Konzept kein Positivstandort mehr für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sein. Er wird als solcher also auch nicht im fortgeschriebenen Konzept ausgewiesen.

Der Standort übernimmt vielmehr die Funktion eines Nahversorgungsstandortes und hat somit eine klare Entwicklungsperspektive als Positivstandort für nahversorgungsrelevante Betriebe.

Flächenaktivierung für andere Nutzungen und mögliche Umstrukturierungen sowie eine stärkere Integration des Standortes in die umliegenden Quartieren sind als Empfehlungen im Konzept enthalten. Die vorhandenen Betriebe haben Bestandsschutz.“



Nahversorgungskonzept

Empfehlungen für die Nahversorgung in Bremen (Gesamtstadt)

Ziel 1: Fokus auf die zentralen Versorgungsbereiche

Ziel 2: (Besondere) Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern

Ziel 4: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Ansiedlungsregeln

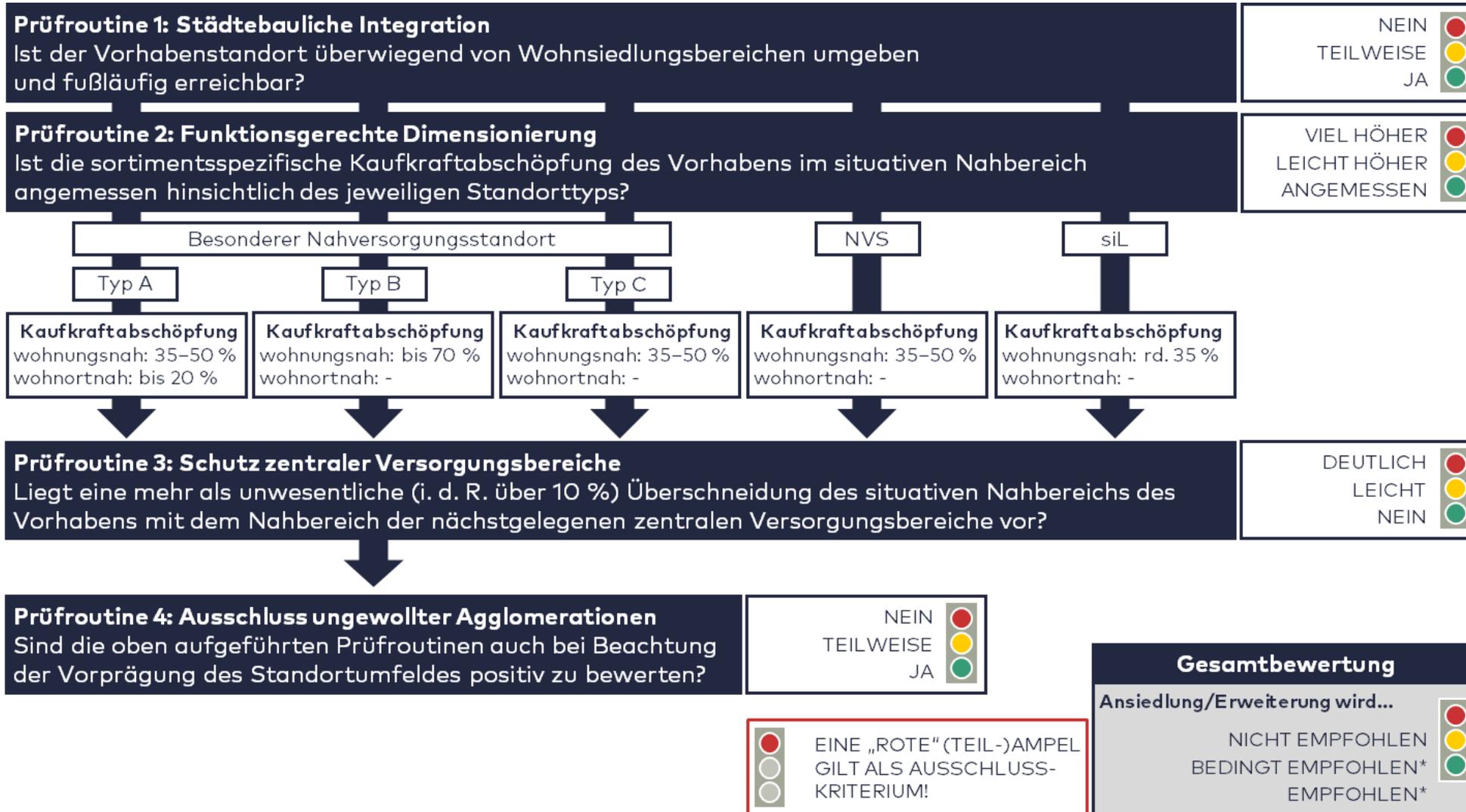
Einordnung von Nahversorgungsvorhaben

Ansiedlungstyp	IZ	BSTZ	STZ	NVZ	BNVS	NVS	siL	niL
SB-Warenhaus (i. d. R. über 5.000 m ² Verkaufsfläche)	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Verbraucher*innenmarkt (i. d. R. 3.000 -5.000 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗
Großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 -3.000 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Supermarkt (i. d. R. 1.500 -2.000 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	○	○	✗	✗
Kleiner Supermarkt (bis 1.500 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	○	✗	✗
Großer Lebensmitteldiscounter (i. d. R. 1.000 -1.500 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	○	✗	✗
Lebensmitteldiscounter (i. d. R. 400 -1.000 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Lebensmittelladen/Convenience-Store (i. d. R. bis 400 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	○
Großer Drogeriefachmarkt (i. d. R. über 800 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Drogeriefachmarkt (i. d. R. bis 800 m ² Verkaufsfläche)	✓	✓	✓	○	○	✗	✗	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = konzeptkonform ○ = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich⁵¹, ✗ = nicht konzeptkonform

Nahversorgungskonzept

Prüfschema



Nahversorgungskonzept

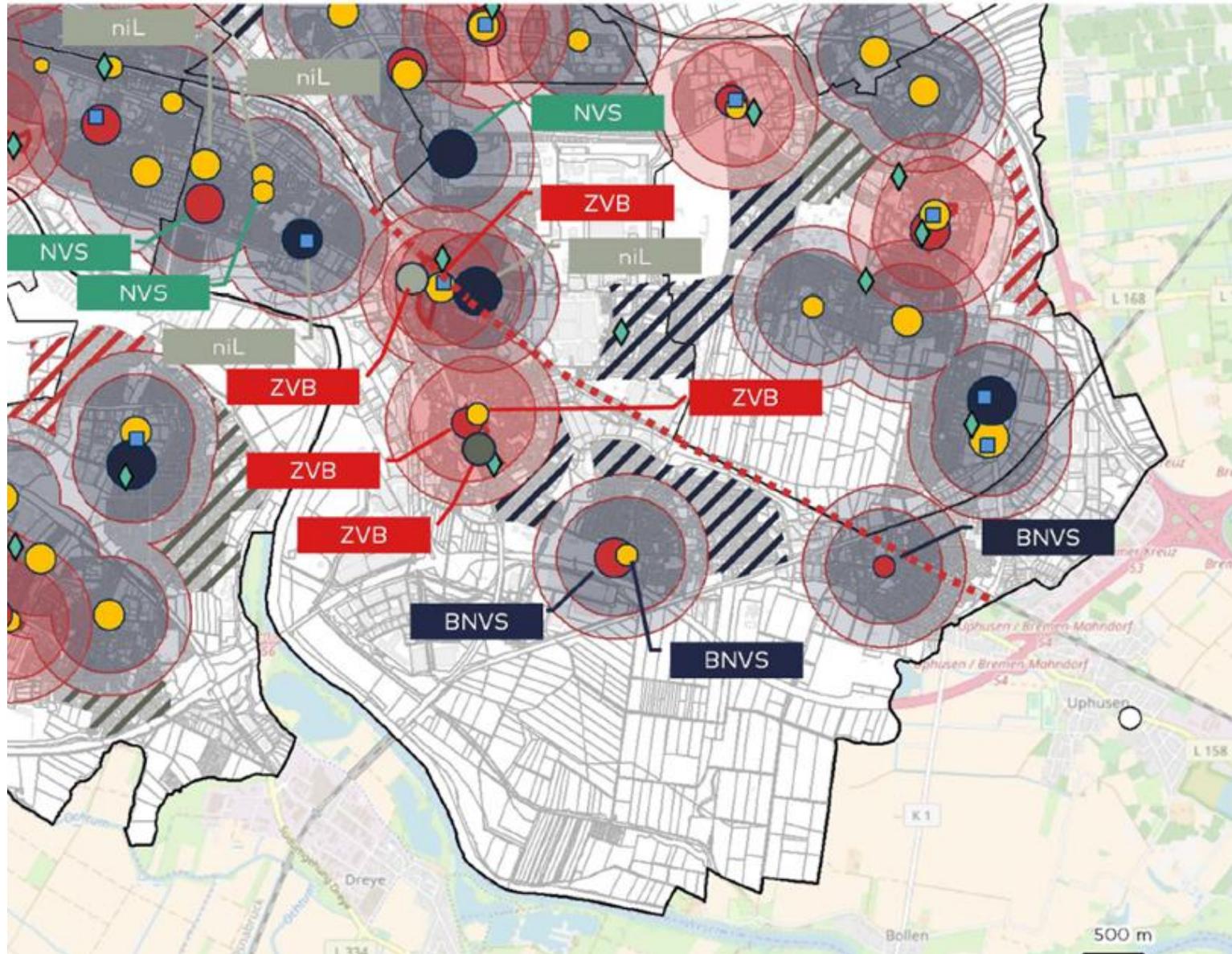
Hemelingen: Analyse des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Quantitativer Handlungsbedarf	□□□			■□□		
Einwohner*innen (inkl. Entwicklung bis 2023)	43.896 (rd. +1,2 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	28.170 m ²			3.830 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,66 m ²			0,09 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	163 %			102 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	12 % ZVB	31 % siL	57 % niL	6 % ZVB	18 % siL	76 % niL
Betriebstypenmix	4x Verbraucher*innenmarkt/SB-Warenhaus	4x Supermarkt	6x Lebensmitteldiscounter	3x Sonstiger Lebensmittelmarkt	2x Drogeriefachmarkt	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	65 % Lebensmittelvollsortimenter	16 % Lebensmitteldiscounter		18 % Drogeriefachmarkt	82 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,42 m ² Lebensmittelvollsortimenter	0,10 m ² Lebensmitteldiscounter		0,02 m ² Drogeriefachmärkte		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			● ● ○		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen: Statistik Bremen 2018 (Stand 31.10.2017); *bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf, □ = reduzierter Handlungsbedarf aufgrund von in Realisierung befindlichen Vorhaben

Nahversorgungskonzept

Hemelingen: Räumliche Nahversorgungsanalyse



Hemelingen: Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Keine Ausweitung der Verkaufsfläche erforderlich, stattdessen Sicherung des Bestandes mit Konzentration auf siedlungsräumlich integrierte Lagen und zentrale Versorgungsbereiche
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen
 - Drei Nahversorgungsstandorte (Auf der Hohwisch, Hastedter Heerstraße, Vahrer Straße)
 - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ B (Mahndorfer Heerstraße)
 - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ A (Arberger Heerstraße)
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

Beschluss

des Beirates Hemelingen

Stellungnahme des Beirates Hemelingen vom 07.05.2020 zum Zentrenkonzept 2020 – Einzelhandel in Hastedt (ALDI)

Perspektivisch muss an der heutigen ALDI Fläche in der Emil-von-Behring-Straße ein Ausbau/Neubau größerer Ladenfläche für Einzelhandel möglich sein.

Begründung:

Einzelhandelsmärkte verlangen heute größere Flächen als bisher. Betreiber wollen Waren anders präsentieren und lagern als früher. Einer Ansiedlung von neuen Anbietern oder der Sicherung vorhandener Anbieter, würde aber das bisherige Flächenpotential, welches im Zentrenkonzept ausgewiesen, im Wege stehen.

Abstimmungsergebnis: Zustimmung (16 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung)

„Der Discounterstandort an der Emil-von-Behring-Straße ist ein städtebaulich nicht-integriert Standort in einem Gewerbegebiet. Ein wichtiges Ziel des ZNK ist weiterhin der Schutz von Gewerbegebieten vor dem Eindringen von Einzelhandelsnutzungen, denn diese Gebiete sollen dem (produzierenden) Gewerbe vorbehalten sein. Ziel 4 des Nahversorgungskonzepts definiert auch, dass es keine Ansiedlungen oder Erweiterungen in städtebaulich nicht-integrierten Lagen geben soll.

Zudem weisen der Stadtteil Hemelingen sowie der Ortsteil Hastedt bereits eine hohe Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf; jede Erweiterung oder Neuansiedlung würde demnach zu Umsatzumverteilungen führen, die ggf. zu städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen führen. Daher definiert das ZNK Positivstandorte für diese Entwicklung.

Die Erweiterung des Bestandsmarkts hätte auch keine grundlegend positiven Effekte auf die räumliche Nahversorgungssituation in Hastedt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei einer entsprechenden Entwicklung des Gebietes nördlich der Hastedter Heerstraße hin zu einem stärker durch Wohnnutzungen geprägten Gebietes der Standort in Zukunft – integriert in Wohnbebauung - eine Nahversorgungsfunktion haben könnte. Stand jetzt und in absehbarer Zukunft hat er diese jedoch nicht. Der Betrieb besitzt Bestandsschutz.“

Beschluss

des Beirates Hemelingen

Stellungnahme des Beirates Hemelingen vom 07.05.2020 zum Zentrenkonzept 2020 – Mahndorfer Heerstraße (ehemals ALDI)

Einzelhandelsmärkte mit einer Fläche von 1500qm müssen an dieser Stelle möglich sein. Für die heute ansässigen Ärzte müssen entweder im Gebäude oder in räumlicher Nähe alternative Räume gefunden werden und auch in der Bauzeit müssen Übergangslösungen gefunden werden. Der Beirat wünscht den Bau eines Obergeschosses für Wohn- und Geschäftsräume oder Kita-Nutzung.

Begründung:

Im Ortsteil Mahndorf ist die Versorgung der Menschen mit Bedarfen des täglichen Lebens nicht zufriedenstellend gelöst. Einer Ansiedlung von neuen Anbietern würde aber das bisherige Flächenpotential welches im Zentrenkonzept ausgewiesen wird im Wege stehen.

Abstimmungsergebnis: Zustimmung (9 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen)

„Die Kompatibilität eines möglichen Vorhabens mit dem ZNK richtet sich nach den bereits im Gutachten genannten Kriterien für Nahversorgungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei fließen die städtebauliche Integration (Lage), die funktionsgerechte Dimensionierung (Größe), der Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie der Ausschluss ungewollter Agglomerationen ein. In die Prüfung fließen der Betriebstyp und Flächenproduktivität, räumliche Lage, Nahbereich sowie Einwohner*innen im Nahbereich ein. Dies wird im Einzelfall für ein Vorhaben geprüft. Die pauschale Festlegung auf einen Markt mit 1.500m² im Konzept ist nicht möglich.

Auf den ersten Blick dient ein Discounter mit 1.500m² Verkaufsfläche an diesem Standort – auch unter Berücksichtigung der Vorprägung - nicht vorrangig der Nahversorgung der Personen im fußläufigen Einzugsbereich, sondern schöpft auch maßgeblich Kaufkraft von Bewohner*innen außerhalb des Nahbereichs ab, was dem Ziel der Sicherung Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung und Entwicklung einer flächendeckenden Nahversorgung widerspricht.“

„In der Tat ist die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten im westlichen Teil Mahndorfs (nördlich und südlich der Bahnstrecken) nicht gegeben. Konzeptionell sollen die Besonderen Nahversorgungsstandorte in Arbergen und in Mahndorf die Versorgung mit abdecken. Ein zusätzliches, funktionsgerecht dimensioniertes Nahversorgungsangebot in diesem Bereich, das die genannten unterversorgten Bereiche mitversorgen kann, ist im Rahmen der Vorgaben aus dem Konzept vorstellbar.“

Die Kombination mit weiteren Nutzungen an diesem Standort kann städtebaulich sinnvoll und wünschenswert sein. Es ist jedoch nicht die Aufgabe des ZNK dies zu definieren. Zurzeit befinden sich neben der Praxis auch noch zwei Einzelhandelsnutzungen (Getränkemarkt sowie Baumarkt) auf der Fläche.“

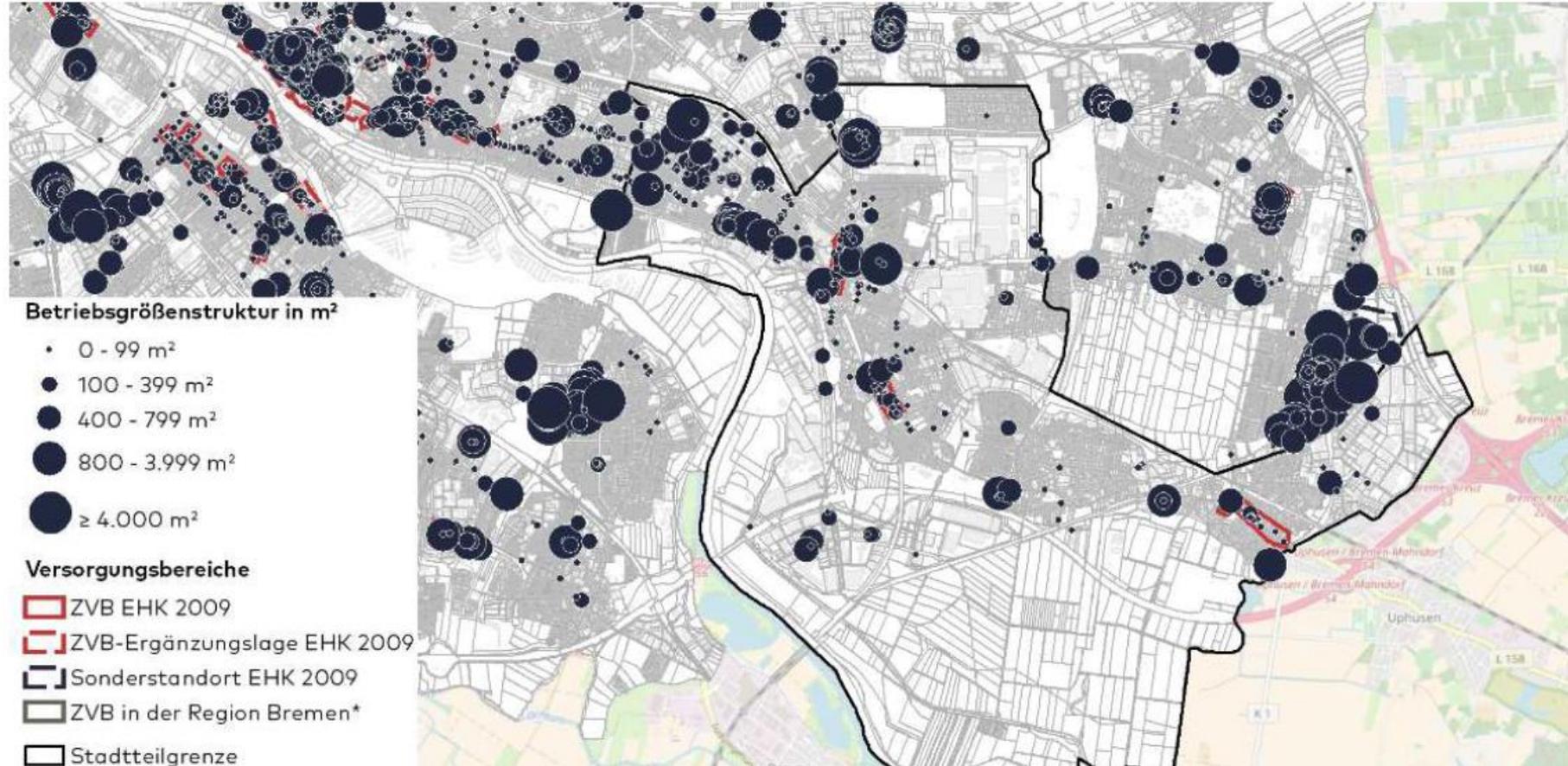
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gibt es Fragen?

Anhang

Stadtteilspezifische Strukturanalyse

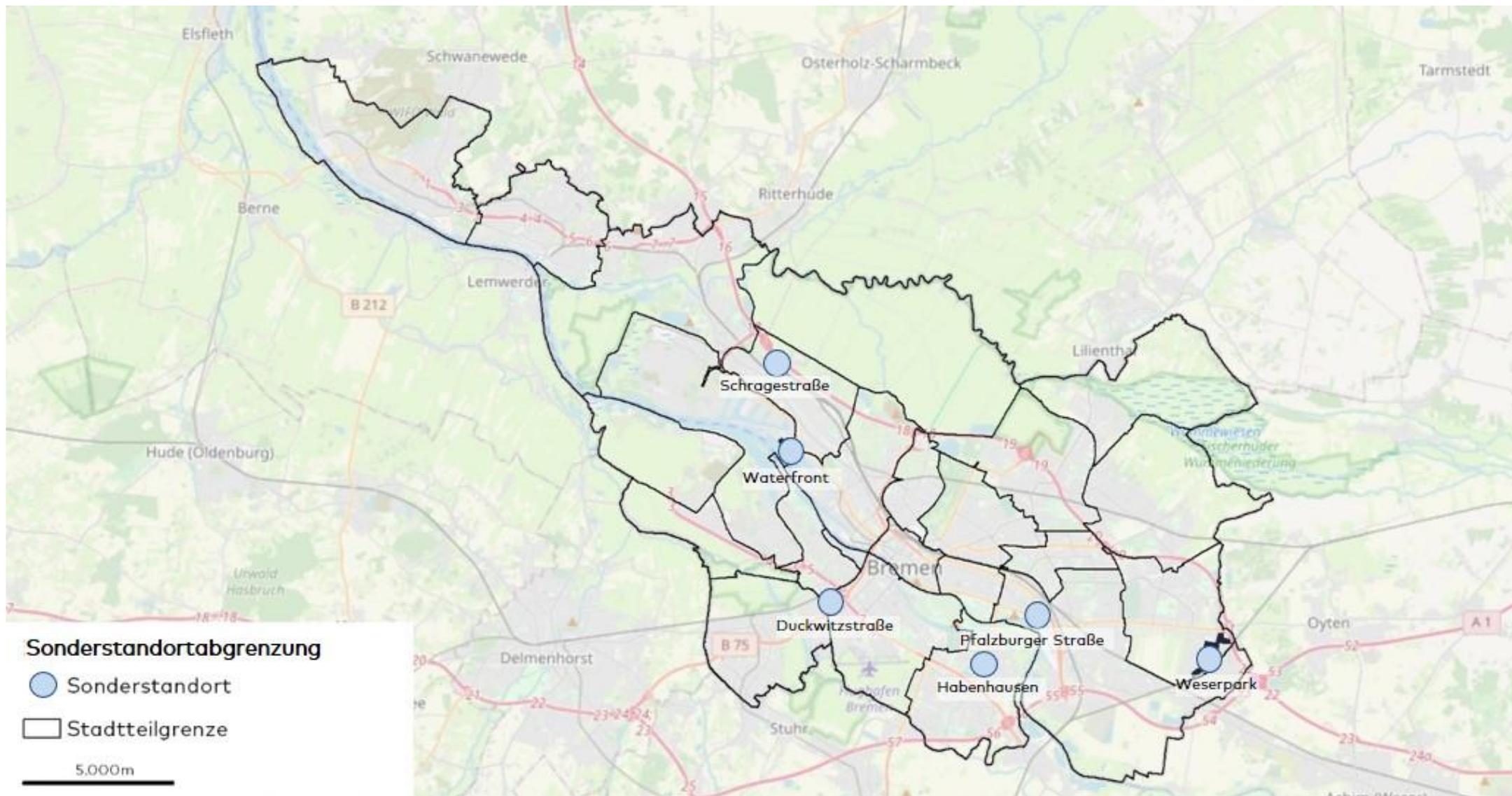
Einzelhandelsbestand Hemelingen



Einzelhandelsbestandserhebung 2006 Einzelhandelsbestandserhebung 2016/2017 Entwicklung³²

Anzahl der Betriebe	248	249	0 %
Gesamtverkaufsfläche (in m ²)	85.920	104.690	+22 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m ² je EW)	2,05	2,44	+0,39

Standortkonzept Sonderstandorte



KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Der Standort ist **städtebaulich integriert**, d. h. von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar.
- Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung bei (mindestens eines der folgenden Kriterien muss erfüllt sein):
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Innerhalb des situativen Nahbereiches des Standortes liegen im nicht unerheblichen Maße Wohngebiete, die primär durch diesen Standort versorgt werden. Dies ist z. B. der Fall, wenn sich der situative Nahbereich des Standortes nicht mehr als 50 % mit dem Nahbereich von Betrieben anderer Standorte überschneidet.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung und Zentralität im Stadtteil (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung).
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen Stadtteil (z. B. bei fehlenden oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimentern).

Besondere Nahversorgungsstandorte weisen **zusätzlich zu den oben genannten Kriterien** mindestens ein weiteres Merkmal auf, das je nach Typ des besonderen Nahversorgungsstandortes zu differenzieren ist.

ZUSÄTZLICHE KRITERIEN FÜR BESONDERE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ A:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) des Standortes hinausgehen. Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Entsprechende Siedlungslagen werden im stadtteilspezifischen Nahversorgungskonzept kenntlich gemacht. Zukünftigen besonderen Nahversorgungsstandorten des Typs A ist ein begründeter wohnstandortnaher Bereich zuzuweisen.
- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ B:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen und verfügt als einziger Standort mit einem strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Betrieb im abgesetzten Ortsteil über eine herausgehobene Versorgungsfunktion für den **wohnungsnahen Bereich**. Zukünftige besondere Nahversorgungsstandorte des Typs B sind in Siedlungsbereichen zu verorten, die siedlungsräumlich deutlich abgesetzt sind (z. B. von Freiflächen umgeben, unzureichende fußläufige Anbindung an die nächstgelegenen Siedlungsbereiche) und deren situativen Nahbereiche sich eindeutig nicht mit den situativen Nahbereichen anderer strukturprägender, nahversorgungsrelevanter Betriebe überschneiden.