

Projektausschuss Stadtteilentwicklung

19.03.2019

Könecke- und Coca-Cola-Gelände

- Ergebnisse Vertiefungsstudie Hemelingen Zentren- und Nahversorgung (TOP 3)
- Aktueller Sachstand Bauleitplanung (TOP 2)

Torsten Kaal (Referat Planung, Bauordnung Bezirk Ost)

Jan Dierk Stolle (Referat Raumordnung, Stadtentwicklung,
Flächennutzungsplanung)

beim
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Zentren- und Nahversorgungskonzept

Kernelemente / Leitbild der Einzelhandelssteuerung

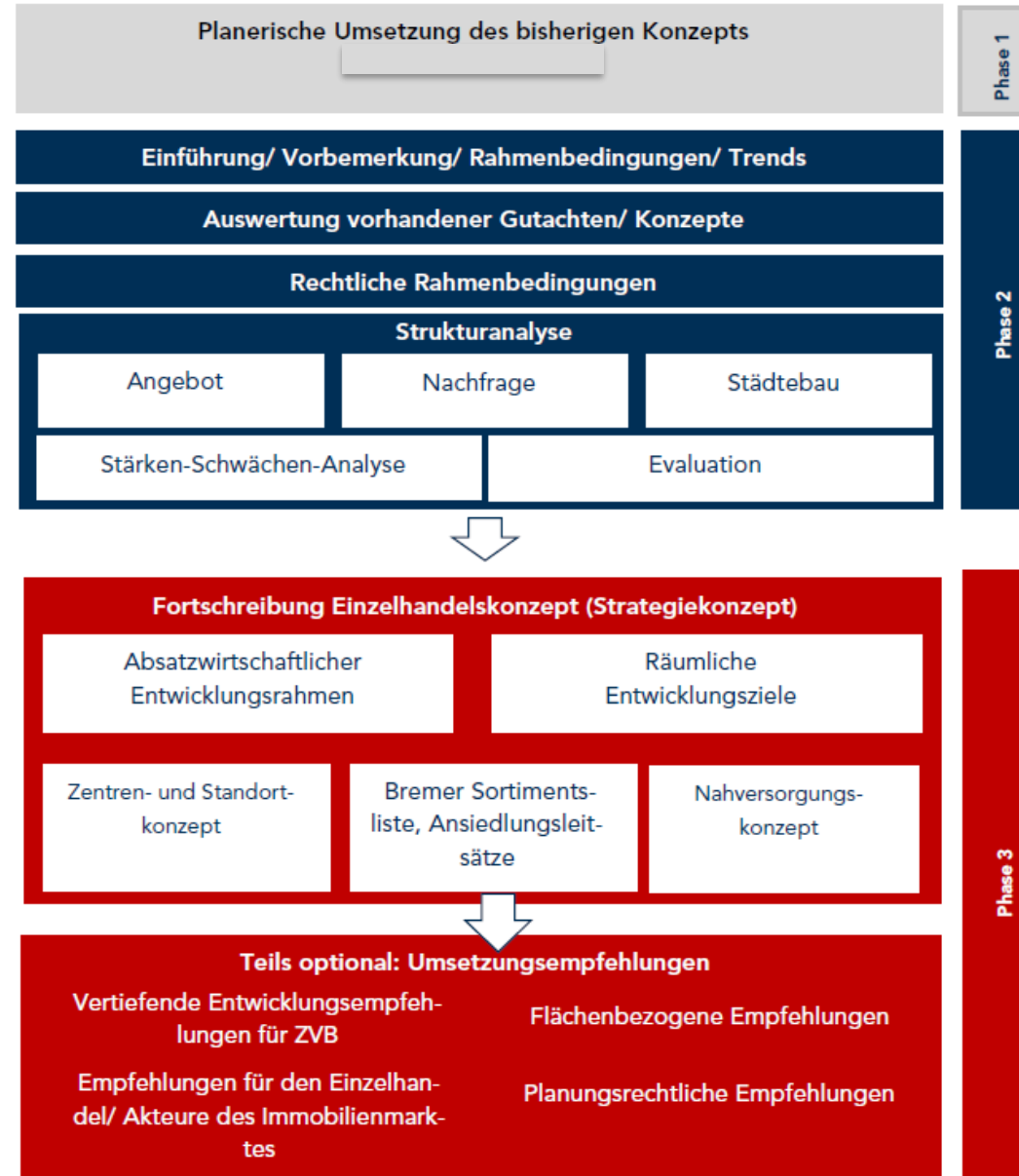
- Leitbild der Einzelhandelssteuerung (polyzentrale Struktur)
- Zentrenmodell / räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- Ansiedlungsregeln
- Bremer Sortimentsliste



- Sicherung der polyzentrischen Struktur
- Entwicklungsfokus: zentrale Versorgungsbereiche
- Bessere Ergänzung der Einzelhandelsstandorte untereinander
- Anwendung des planerischen und baurechtlichen Instrumentariums
- Einzelhandel auf ausgewählte Standorte konzentrieren!
in Abhängigkeit von
 - Sortiments- und Größenstrukturen,
 - von zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen
 - und in funktionaler Ergänzung der Standorte

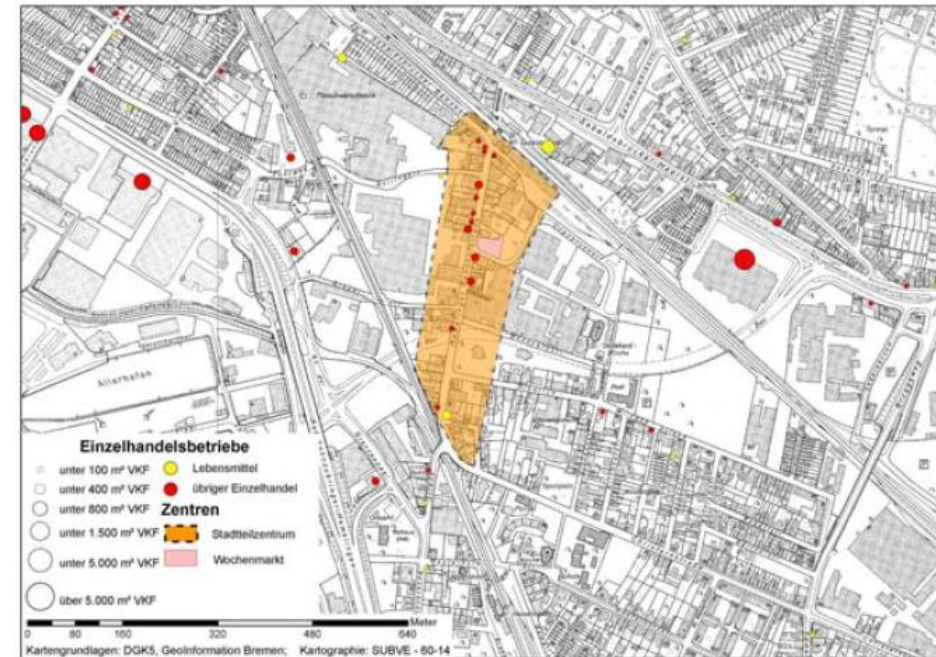
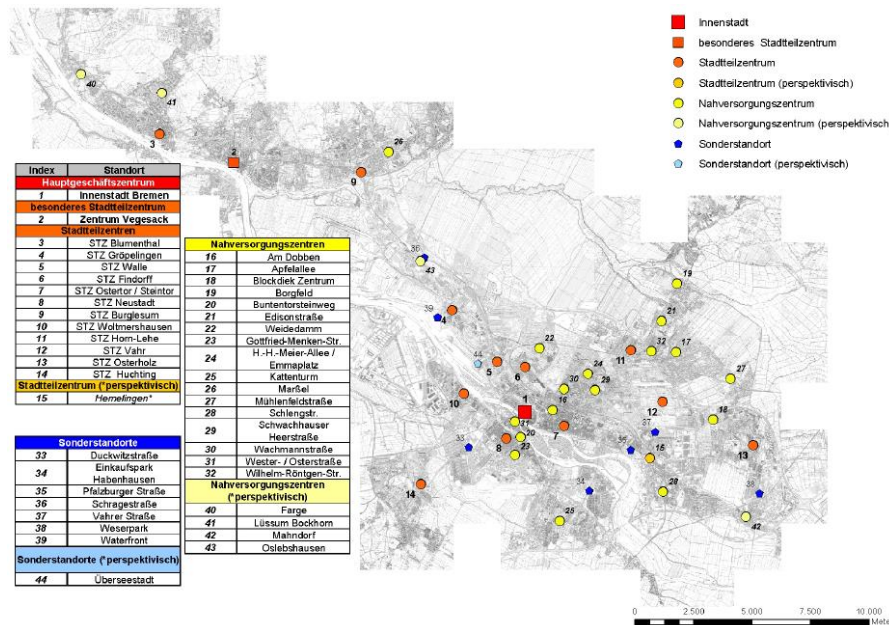
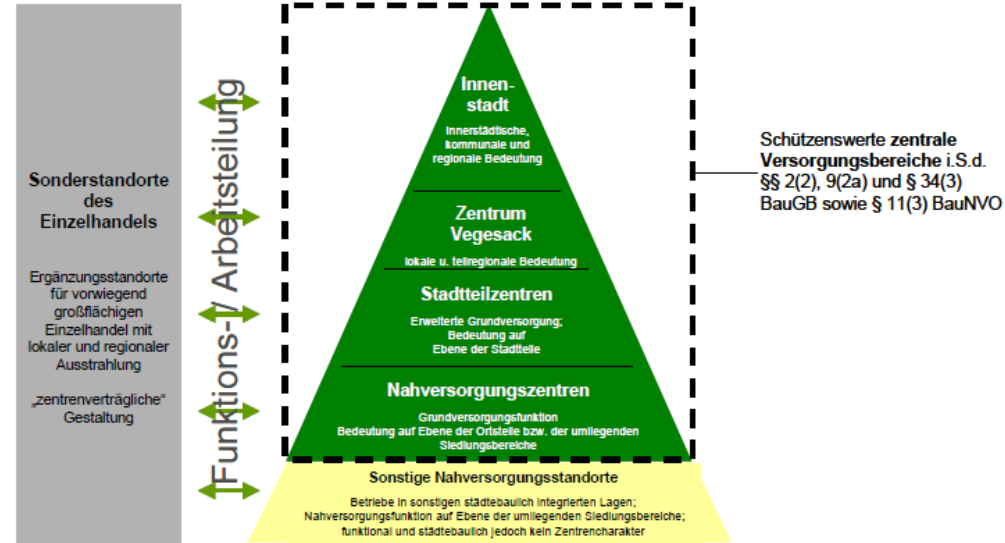
Fortschreibung ZNK

Erarbeitungsschritte



Zentren- und Nahversorgungskonzept

Zentrenmodell für Bremen





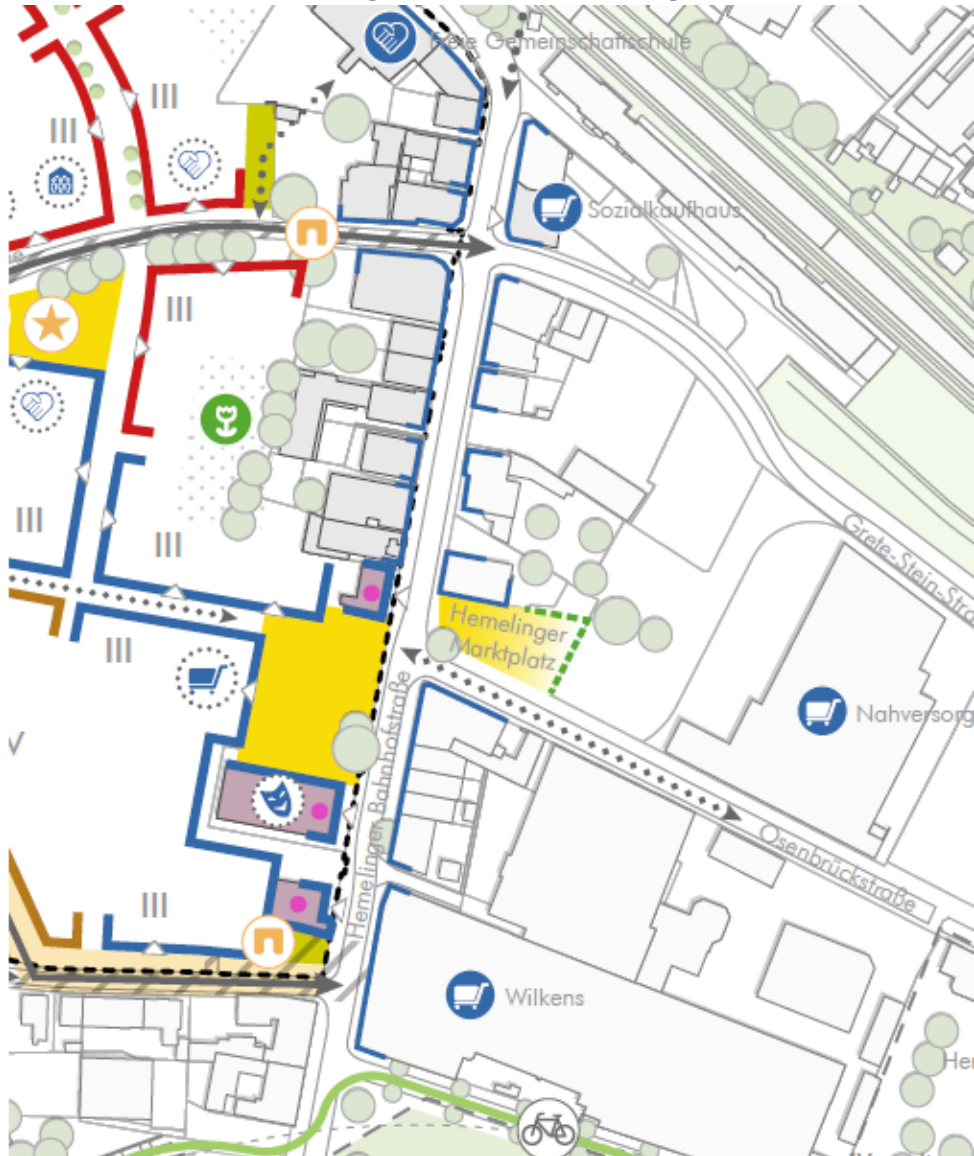
Stärkung der Hemelinger Bahnhofstraße als Quartierszentrum!

Die Bahnhofstraße bildet das historische Zentrum des Stadtteils und ist seit jeher die Hauptgeschäftsstraße Hemelingens. In den letzten Jahren hat sich der Geschäftsbesatz der Bahnhofstraße trotz Sanierungsmaßnahmen negativ entwickelt. Durch Ergänzung des Versorgungsangebots, eine höhere Aufenthaltsqualität sowie der Realisierung von Wohnungsbau in direktem Umfeld sollen eine Belebung der Hemelinger Bahnhofstraße als Zentrum auch für das neue Quartier ermöglicht werden.

- **Schaffung von Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholung**

Städtebauliche Studie

Überprüfung Zielaussagen



Quelle: BPW (2019) Städtebauliche Studie Revitalisierung der ehemaligen Industrieflächen von Könecke und Coca-Cola in Bremen Hemelingen

- Bedeutung und Entwicklungschancen des derzeitigen „perspektivischen Stadtteilzentrums“ Hemelinger Bahnhofstraße
 - Bedeutung des neuen Haltepunkts als Einzelhandelsstandort
 - Maß und Ausgestaltung der Einzelhandelsentwicklung auf dem Könecke/Coca Cola Gelände
 - Darstellung und Bewertung von möglichen Entwicklungsszenarien
- > Klärung durch extern beauftragte Vertiefungsstudie
- Arbeitsgruppe: **Gutachter Stadt+Handel**, BPW, Ortsamtsleiter, Sprecher Ausschuss Stadtteilentwicklung, SWAH, WFB Handelskammer, SUBV (Stadtplanung, Stadtentwicklung, Stadtumbau),

Stadtteil Hemelingen

Standortbereiche



Stadtteil Hemelingen

Auswertung nach Lagebereichen

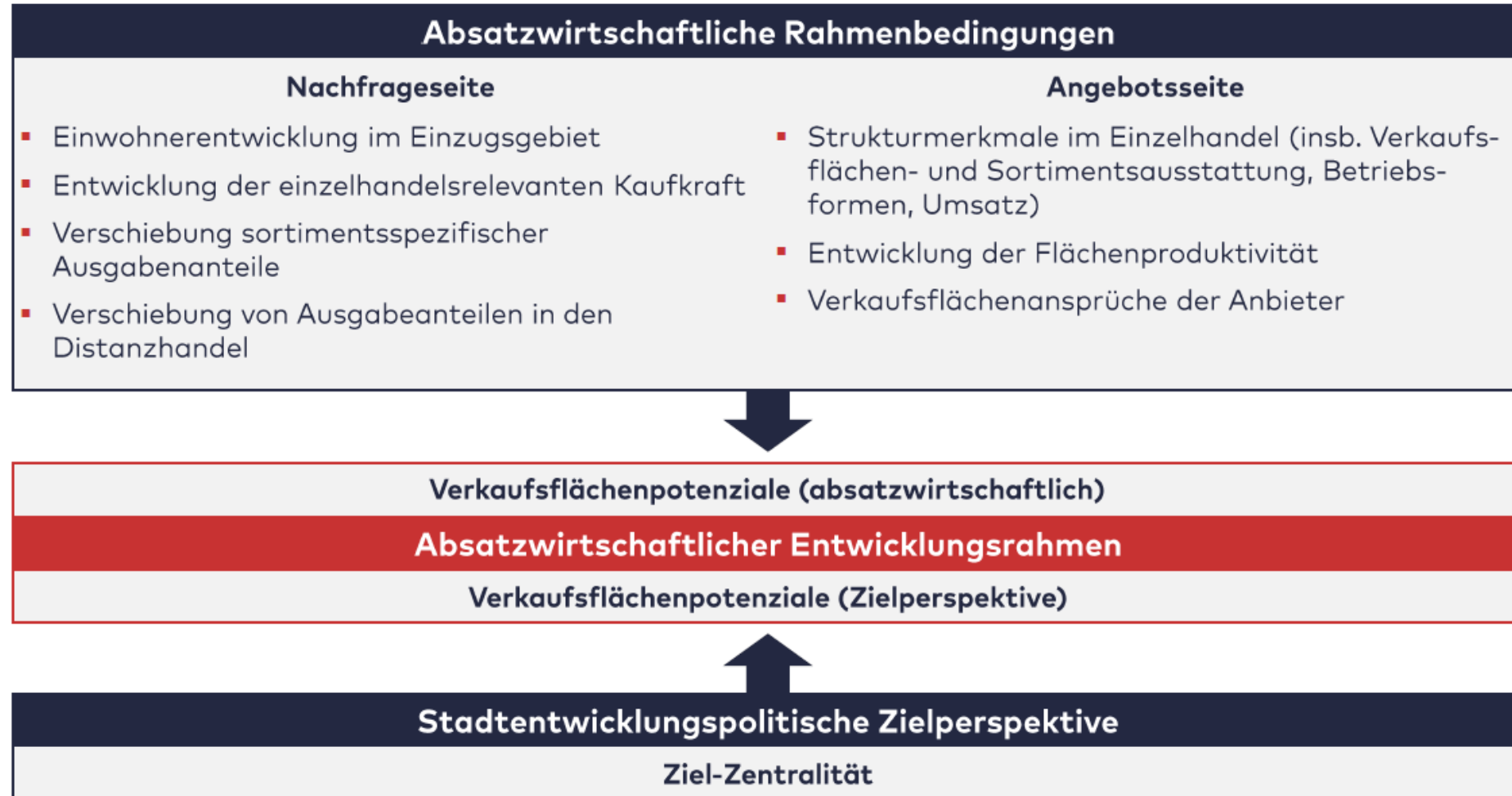
Sehr geringer Anteil der Betriebe und insbesondere der Gesamtverkaufsfläche im Stadtteilzentrum verortet, stattdessen starker Fokus auf Sonderstandorte und nicht integrierte Lagen

	perspek. STZ*	NVZ	siL	SO	niL	Gesamt
Anzahl der Betriebe	18	23	99	47	62	249
Anzahl der Betriebe (anteilig)	7%	9%	40%	19%	25%	100%
Gesamtverkaufsfläche (in m ²)	3.360	4.120	16.630	31.540	49.050	104.700
Gesamtverkaufsfläche (anteilig)	3%	4%	16%	30%	47%	100%

Quelle: Stadt+Handel (2018) Vertiefende Untersuchung für den Stadtteil Hemelingen

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Methodik



Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Verkaufsflächenpotenziale

	Arrondierungs- spielraum	Fachgeschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Blumen, zoologischer Bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bekleidung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schuhe/Lederwaren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sportartikel/Fahrräder/Camping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uhren/Schmuck	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Stadtteilzentrum Hemelingen

Aktuelle Situation

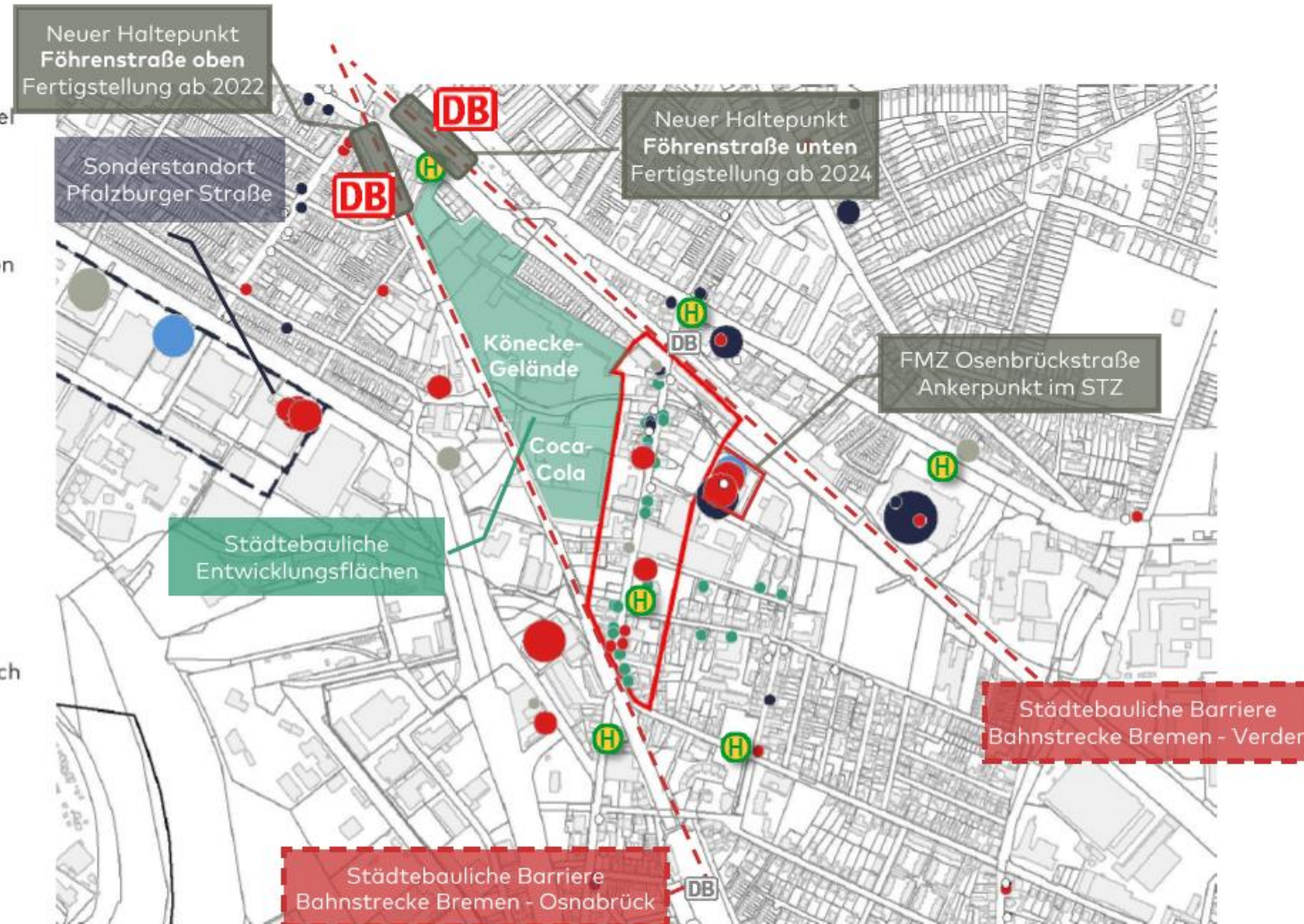
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

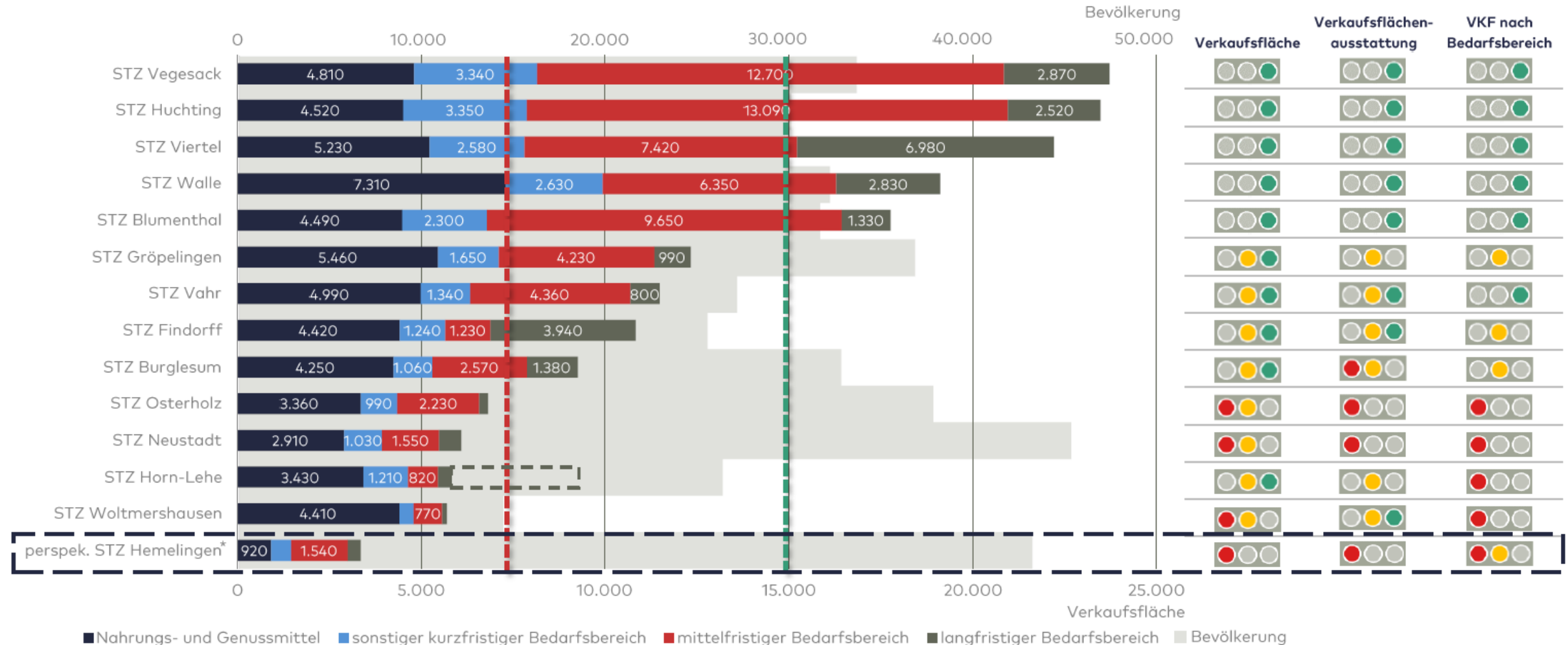
Versorgungsbereiche

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
 - ▭ Sonderstandort
 - ▨ ZVB-Entwicklungsfläche
 - ▨ ZVB-Ergänzungslage
 - ▭ Stadtteilgrenze
 - ▭ Stadtbezirksgrenze
- 250m



Bewertung der Stadtteilzentren

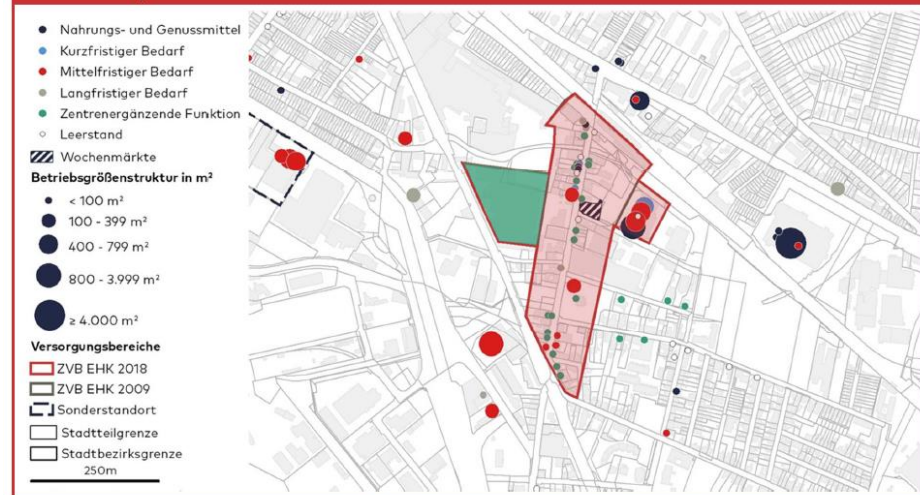
Verkaufsfläche und Bedarfsstufe



Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis einer Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 11/2016-02/2017; *unter Hinzunahme des Fachmarktstandorts Osenbrückstraße

PERSPEKTIVISCHES STADTEILZENTRUM HEMELINGEN

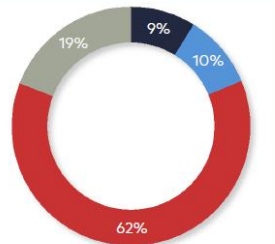
Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Bremen

Hemelingen im Südosten von Bremen befindet sich östlich der Weser. Das perspektivische STZ von Hemelingen ist ein gewachsenes Zentrum im Norden des Stadtteils. Es dehnt sich bandförmig entlang der Hemelinger Bahnhofstraße aus.

Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Bevölkerungsstruktur				
Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	43.896			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+1,2 %			
Einzelhandelsstruktur				
	2006	2016	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	13	13 (18)	- (-4)	<1% (-1%)
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.500	1.010 (3.360)	(-)	
Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)				
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				
Vergnügungsstätten				
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				

Städtebauliche Analyse



Räumliche Analyse

Räumliche Integration Makroräumliche Integration: östlich der Innenstadt, jedoch abseits der Ausfallstraßen (Hastedter Heerstraße, Sebaldsbrücker Heerstraße)
Mikroräumliche Integration: Lage südlich der Eisenbahnschienen; östlich und westlich insb. Gewerbenutzungen; lediglich im Süden Wohnbebauung angrenzend, kompaktes Zentrum

Versorgungsfunktion Grundversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung; nicht den Anforderungen eines STZ entsprechend; quantitativ noch immer sehr geringe Ausstattung; sowohl gesamtstädtisch als auch im Stadtteil zu vernachlässigen; stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung; Versorgung wird durch nahen Kaufland und Sonderstandorte gewährleistet

Funktionale Analyse

Angebotsfunktion Geringes quantitatives Niveau der Verkaufsfläche; angemessener Branchenmix mit Sortimenten im Bereich NuG sowie sonstigem kurz-, mittel- und in geringem Maß langfristigem Bedarfsbereich; Einzelhandelsdichte trotz kompakten Versorgungsbereichs z. T. gering; Angebotsqualität durchschnittlich z. T. keine zeitgemäße Warenpräsentation; nur vereinzelt Leerstände

Anker-/Magnetbetriebe Geringe Anzahl an Magnetbetrieben, zudem konzentriert auf Fachmarktstandort: Lebensmittel-discounter Aldi, Drogeriefachmarkt Rossmann; fehlender Lebensmittelvollsortimenter

Zentrenergänzende Funktionen Geringe Anzahl der zentrenergänzenden Funktionen, aber prägendere Nutzung im Stadtteilzentrum als Einzelhandel; ergänzende Funktionen im sozialen und öffentlichen Bereich (z. B. Ortsamt, Polizei, Bürger- und Gemeindezentrum), sehr geringes gastronomisches Angebot

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung Durch Sanierungsmaßnahmen attraktive Platzgestaltung zwischen Fachmarktstandort und Hemelinger Bahnhofstraße; Verweilmöglichkeiten jedoch eher gering; Einkaufsatmosphäre und Kundelaufe nur in geringem Maß vorhanden; z. T. ansprechende historische Bausubstanz, insgesamt jedoch Modernisierungsbedarf

Erreichbarkeit Über Sebaldsbrücker und Hastedter Heerstraße sowie Autobahnzubringer; anbieterorientiertes und straßenbegleitendes Parken; ÖPNV-Anschluss durch Sebaldsbrücker Bahnhof und Buslinien; Erreichbarkeit für Fußgänger aus den südlich liegenden Wohngebieten gegeben

Entwicklungsperspektive

Markante Entwicklungen seit 2006

Neuansiedlung der Einzelhandelsagglomeration an der Osenbrückstraße (u. a. Aldi, Rossmann, Tedi,

Zukunftsfähigkeit

Zurzeit ist der Zentrentyp „Stadtteilzentrum“ aufgrund fehlender quantitativer und qualitativer Ausstattung nicht gerechtfertigt.
Potenzialfläche westlich des ZVB auf ehemaligem Coca-Cola Gelände

Entwicklung des neuen Haltepunktes

Situation

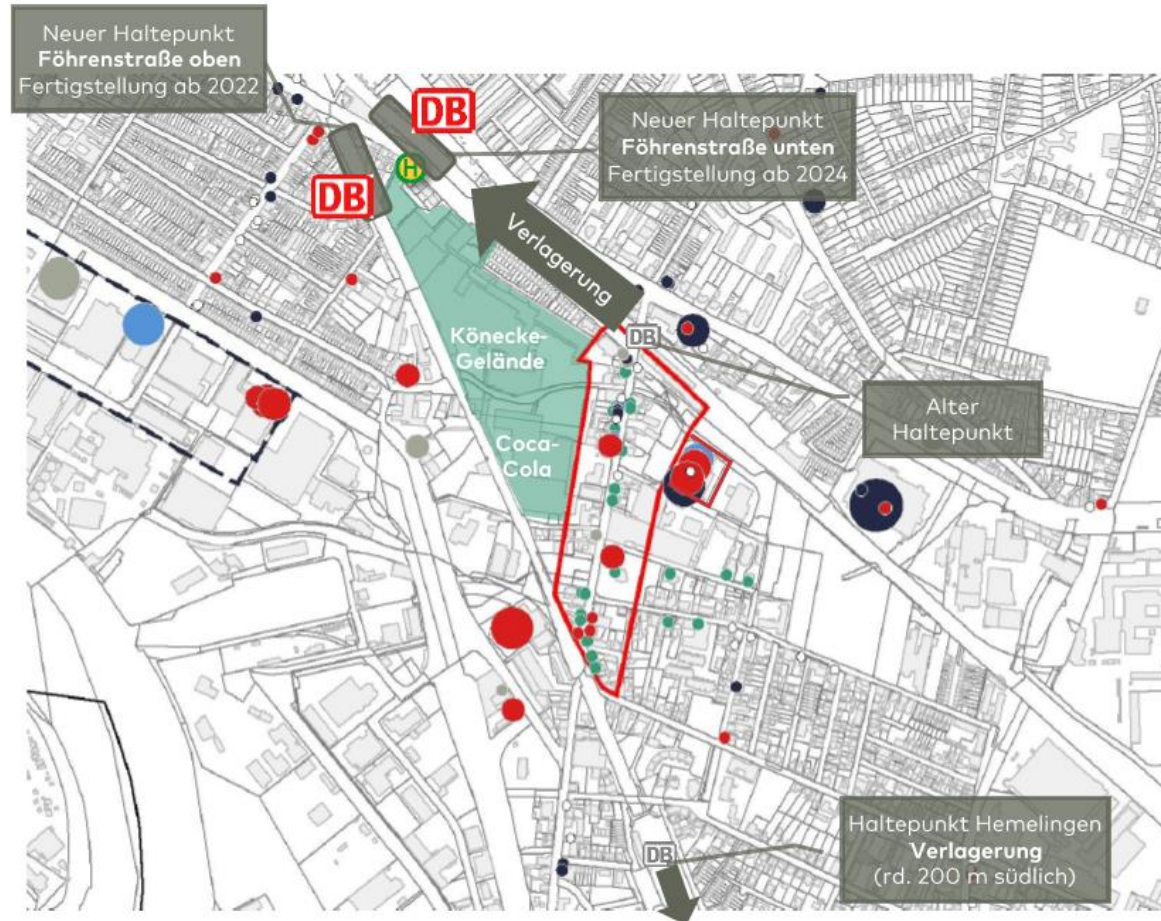
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Versorgungsbereiche

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
 - ▭ Sonderstandort
 - ▨ ZVB-Entwicklungsfläche
 - ▭ ZVB-Ergänzungslage
 - ▭ Stadtteilgrenze
 - ▭ Stadtbezirksgrenze
- 250m

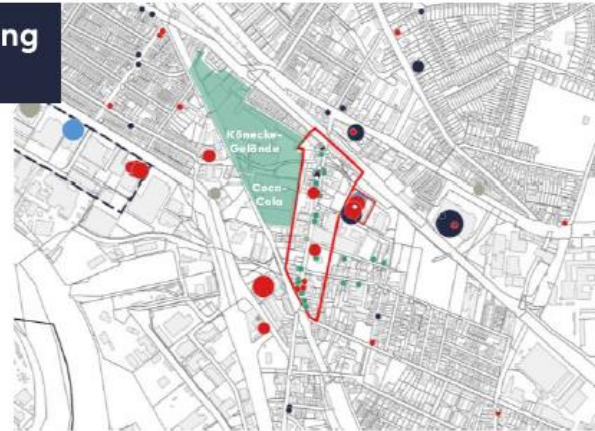


- ÖPNV-Haltepunkte für Nahversorgung untergeordnete Rolle
- Durch die zu erwartenden ca. 3.000 Ein- und Ausstiege kein besonders hohes zusätzliches Nachfragepotenzial
- Kleine Waren/Mengen für den Transport
- Versorgung während bzw. vor der Fahrt
- Kleine Lebensmittelläden, Convenience Stores, Bäcker, evtl. Buchläden vorstellbar

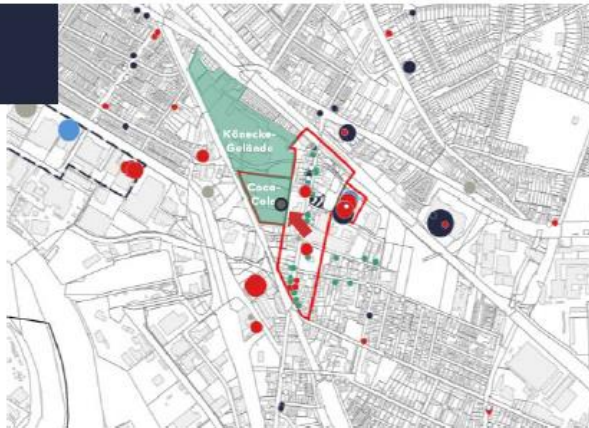
Entwicklungsoptionen

Szenarien

1. Bestandsorientierung (Status quo)



2. Entwicklung (Erweiterung)






3. Verlagerung (Neues STZ)



Entwicklungsoptionen

Bewertung der Entwicklungsszenarien

	1. Bestand	2. Entwicklung	3. Verlagerung
Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes (Kopplungspotenziale)			
Aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional)			
Sicherung & Erweiterung eines flächendeckenden Nahversorgungsangebotes			
Städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums			
Integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets			
Verkehrliche Einbindung in das ÖPNV- und MIV-Netz, Stellplatzanlagen bedeutende Verkehrsanlagen (z. B. Bahnhöfe)			
Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale (Coca-Cola/Könecke-Gelände)			
Sicherung & Erweiterung multifunktionaler, lebendiger Zentren im Stadtteil Hemelingen			
Fazit			

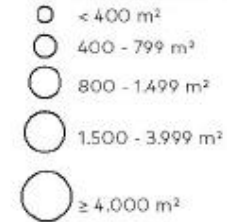
-  **Status quo:** geringe Entwicklungsmöglichkeiten für Stadtteilzentrum an der Hemelinger Bahnhofstraße; Impulse im Bestand nicht ausreichend, um attraktives Angebot im Vergleich zu den Sonderstandorten und nicht integrierten Lagen anbieten zu können
-  **Entwicklung:** Chance der Entwicklung von einem Lebensmittelvollsortimenter (1.500-2.000 m²) sowie von weiteren Ankernutzungen in räumlicher Nähe zum Stadtteilzentrum, um die Attraktivität des Stadtteilzentrums signifikant zu erhöhen
-  **Verlagerung:** durch die Entstehung des Planvorhabens jenseits bestehender Einzelhandelslagen sind Auswirkungen auf ebendiese zu erwarten (insb. STZ Hemelingen); die Entwicklung eines neuen Stadtteilzentrums erscheint u. a. aufgrund des Fokus auf Nahrungs- und Genussmittel sowie fehlende städtebaulich-funktionale Qualitäten unwahrscheinlich

Aktivierung
Coca-Cola

Marktanteilsmodell

Markteinzugsbereich

Betriebsgrößenstruktur in m²



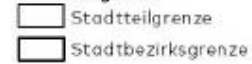
Betriebstyp



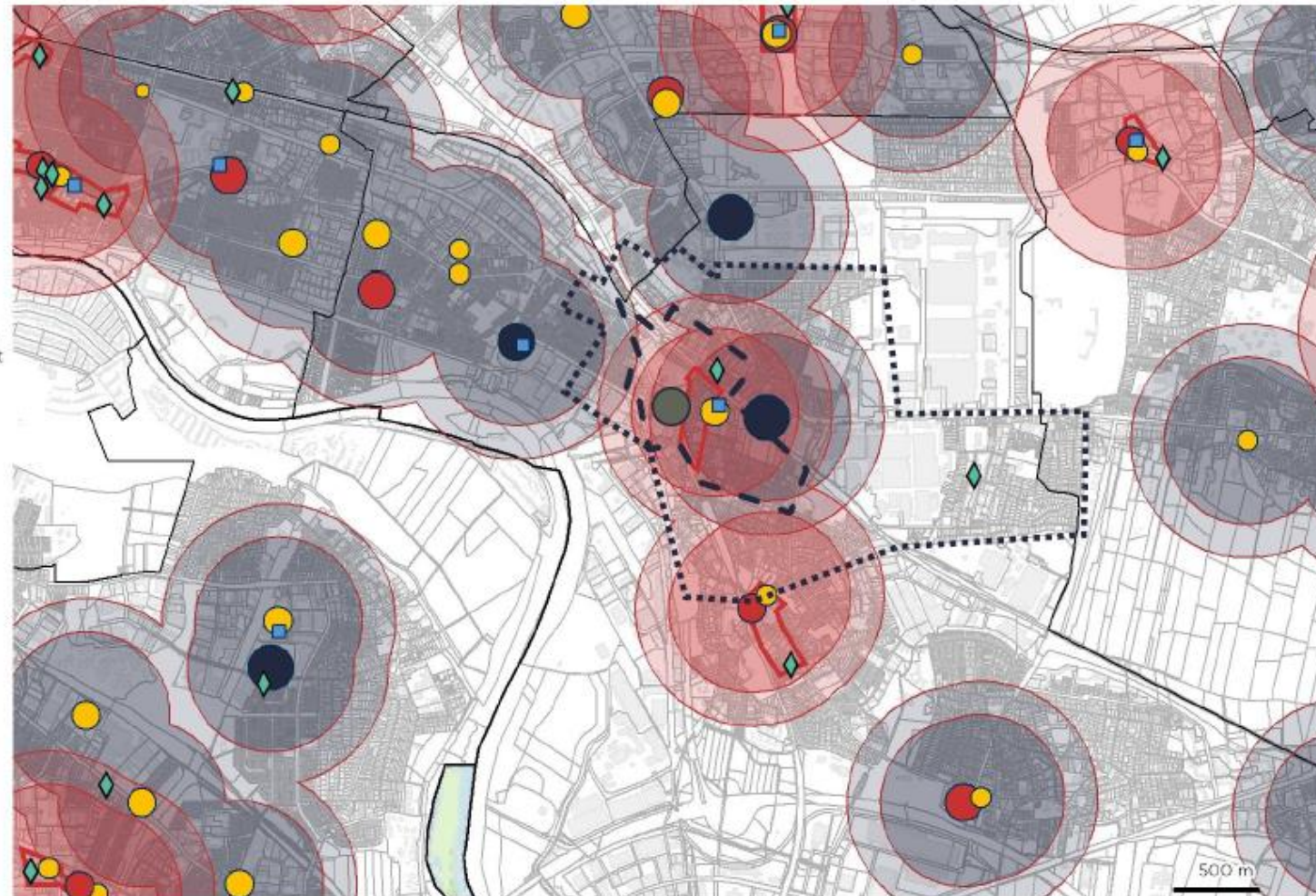
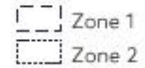
Lagen



Stadtteilgrenze



Zone




Marktanteilsmodell

Berechnung

Einzugsbereich	Bevölkerung 2018	Bevölkerungs- prognose 2023*	NuG Kaufkraft 2023 in Mio. Euro	Marktanteil	Kaufkraftbin- dung in Mio. Euro
Zone 1	2.980	+1,2 %	7,7	30 %	2,3
Zone 2	10.335	+1,2 %	26,8	13 %	3,5
Streuumsatz	-	-	-	10 % des Gesamtumsatzes	0,3
Gesamt	13.315		34,5		6,1

Bei Annahme betriebsüblicher Flächenproduktivitäten* ergibt sich eine Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1.400-1.600 m². Unter Hinzunahme der Randsortimente (rd. 20 %) erscheint eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.500 m² - 2.000 m² für das Planvorhaben realistisch.

Realisierbarkeit des Planvorhabens

Kriterium	REWE		Planstandort
Einwohnerzahlen	min. 5.000	min. 4.000	(✓) in Zone 1 (rd. 3.200 EW)
Grundstücksgrößen	-	3.500-15.000 m ²	✓
Verkaufsfläche	1.000-3.500 m ²	ab 1.500 m ²	✓
Sonstige Kriterien	auch in Geschäfts-, Einkaufs- oder Fachmarktzentren Lauf- und Sichtlagen zu Hauptverkehrsachsen und/oder Anbindung an ÖPNV-Haltestellen	vor allem in einwohnerstarken Citylagen weitgehend barrierefreie Märkte	(✓)

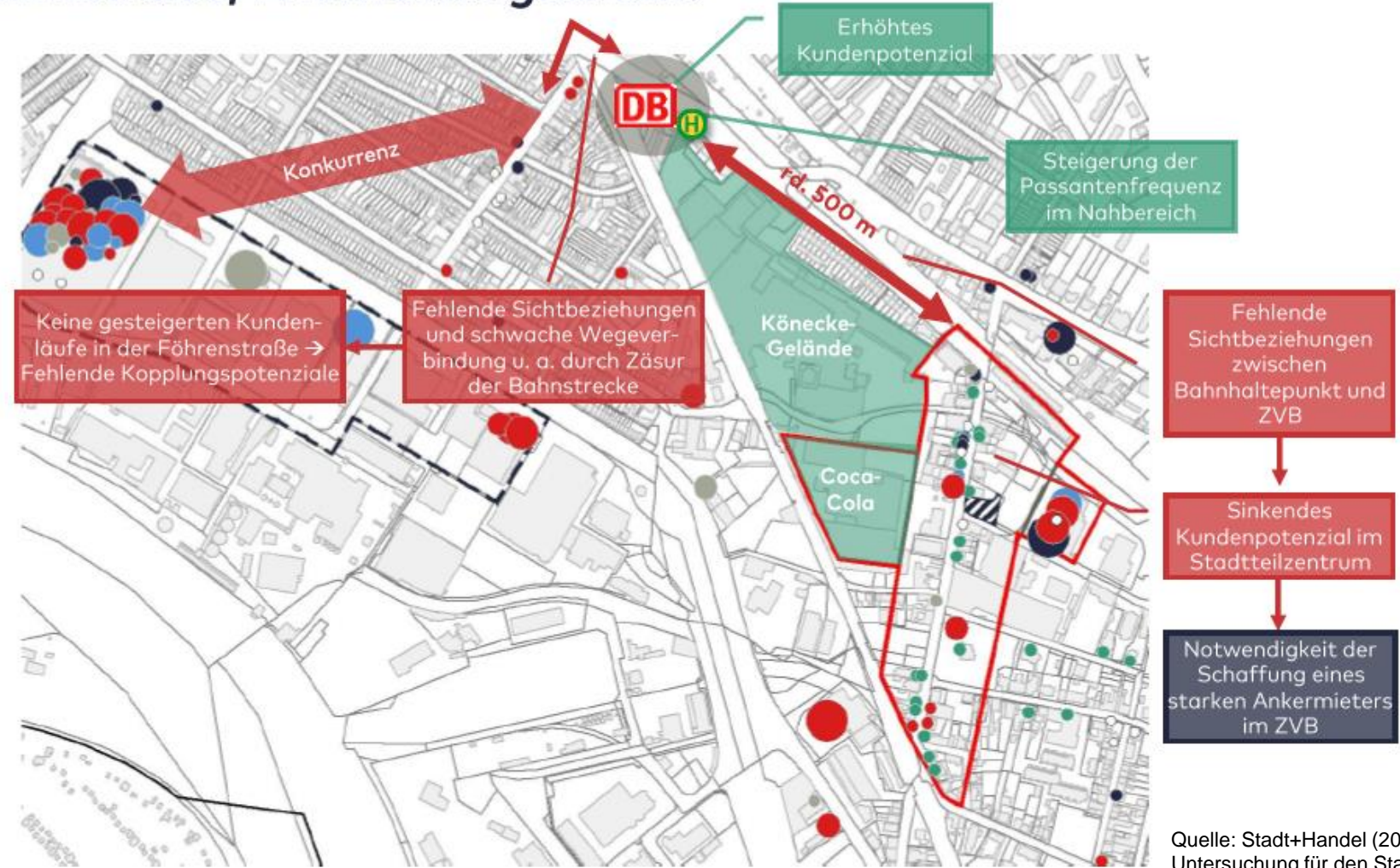
Räumlich-funktionale Wechselwirkungen

Neuer Haltepunkt, Föhrenstraße, Entwicklungsareale

- 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

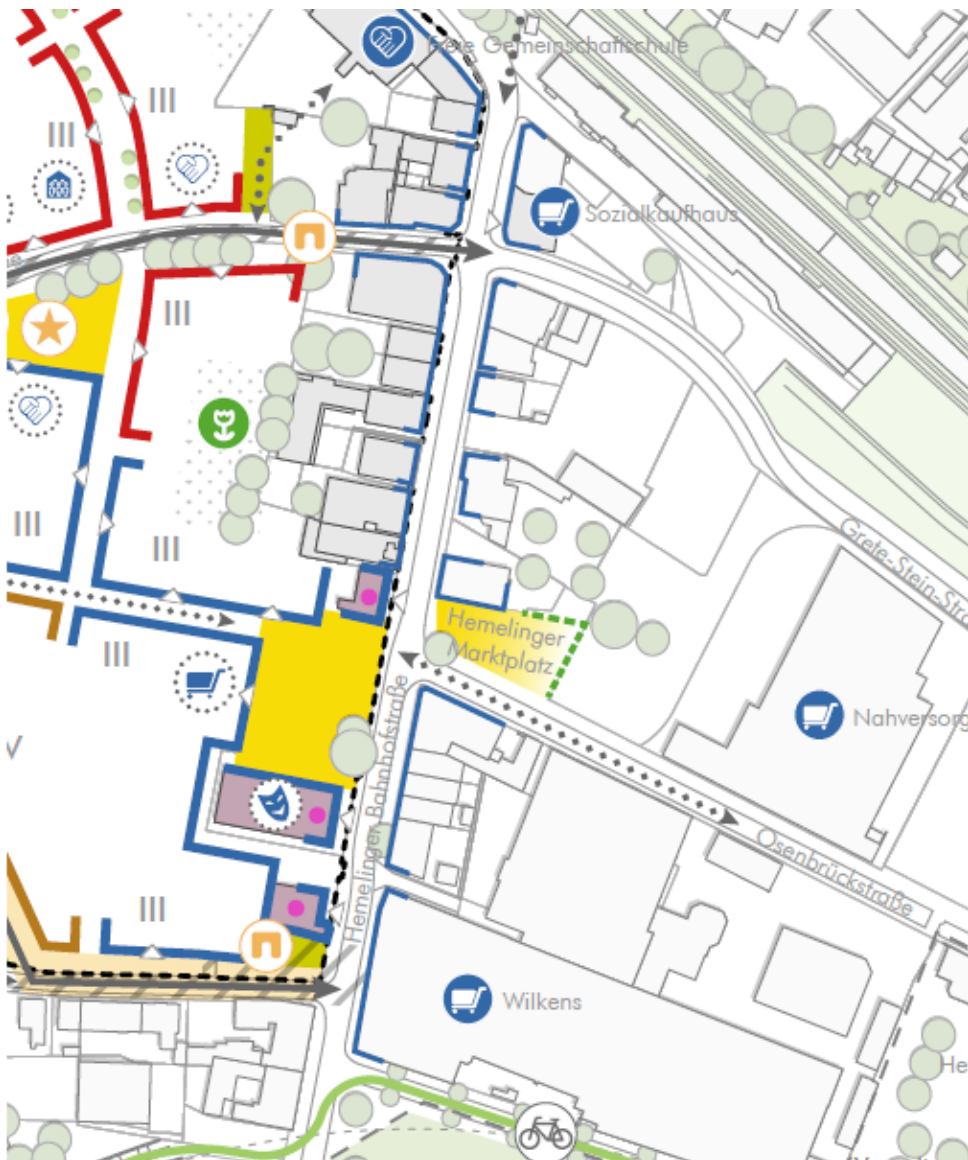
- Versorgungsbereiche**
- ▭ ZVB 2018
 - ▭ ZVB 2009
 - ▭ Sonderstandort
 - ▭ Stadtteilgrenze
 - ▭ Stadtbezirksgrenze
- 250m



Quelle: Stadt+Handel (2018) Vertiefende Untersuchung für den Stadtteil Hemelingen

Städtebauliche Studie

Abgleich Ergebnisse



Empfehlungen	Stadt + Handel	BPW
Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters	bis 2.000 m ² VKF	Bis 2.500 m ² VKF
Nutzungsmix im Baukörper des neuen Lebensmittelvollsortimenters	✓	✓
Öffnung des Baukörpers zum Hemelinger Marktplatz	✓	✓
Ansiedlung weiterer Einzelhandels- nutzungen (Bekleidung, Neue Medien/Unterhaltungselektronik)	✓	✗
Aufwertung des Hemelinger Marktplatzes	✓	✓
Wohnbauentwicklung auf weiteren industriellen Brachflächen	✓	✓
Ergänzung durch gastronomische und kulturelle Angebote	✓	✓

Szenario: Entwicklung (Aufwertung)

Auswirkungen und Handlungsfelder

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

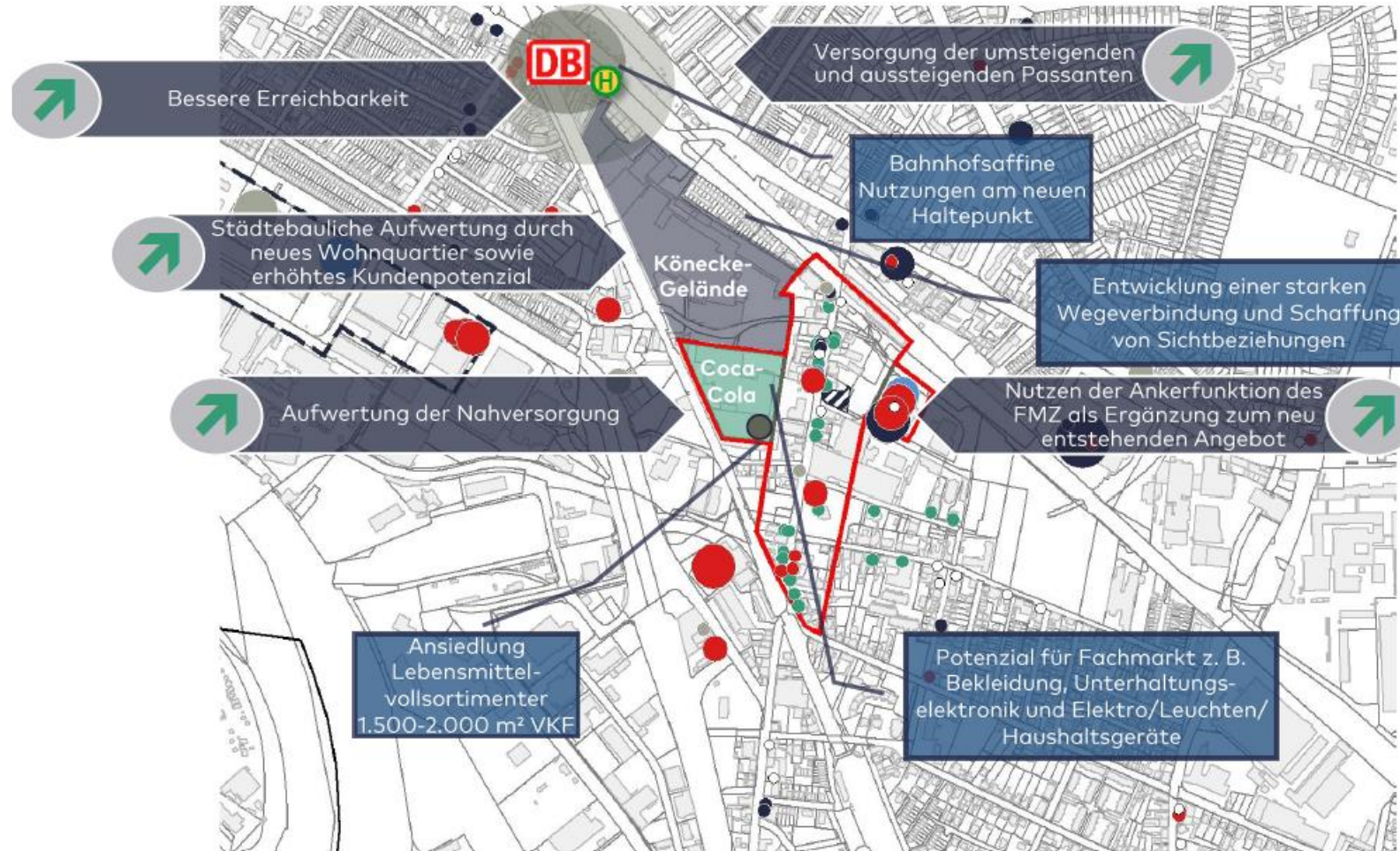
▨ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Versorgungsbereiche

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



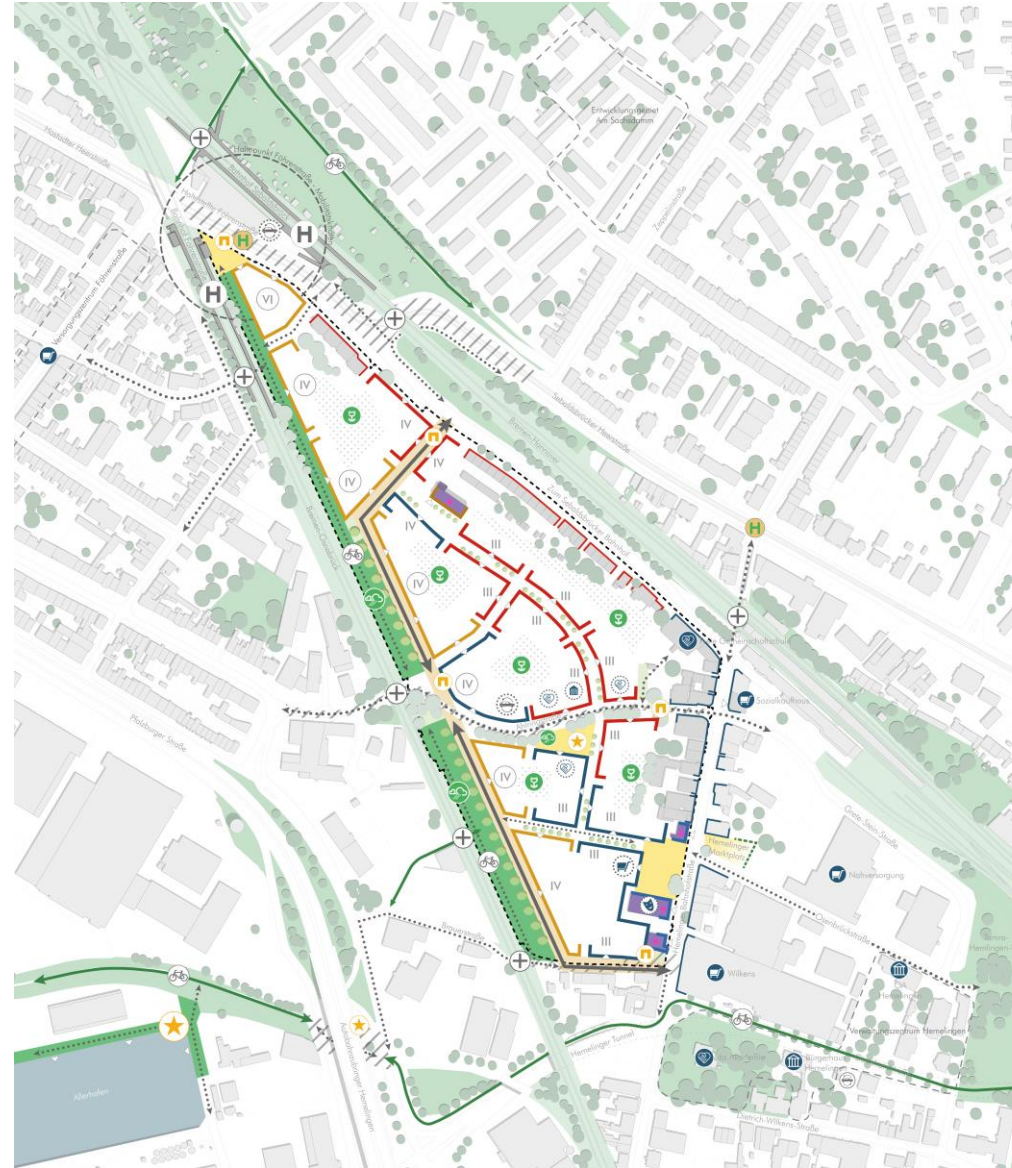


Fragen?

Städtebauliche Studie Strukturkonzept

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr

Freie
Hansestadt
Bremen



Strukturkonzept

Städtebau und Nutzungen

- Plangebiet städtebauliche Studie
- Gewerbliche Nutzung (Raumkante)
- Mischnutzung (Raumkante)
- Wohnnutzung (Raumkante)
- Erhaltenswerte Gebäude mit Sanierungsbedarf
- Anzahl Vollgeschosse
- Mindestanzahl Vollgeschosse
- Adressierung / Ausrichtung
- Standortoption für Bougemeinschaften

- Quartiersplatz
- Besonderer Stadtraum mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität
- Quartiers- und/oder Stadteingang
- Bestehende soziale Nutzung
- Standortoptionen für soziale Nutzungen
- Standortoptionen für kulturelle Nutzungen
- Bestehender Einzelhandel
- Standortoptionen für Einzelhandel
- Verwaltungseinrichtung

Freiraum

- Neue Freiraumstrukturen
- Themenfelder Freiraum
- Neue Baumstrukturen
- Grüne Innenhofbereiche
- Ausbau bestehender Freiraumverbindungen
- Neue Fuß- und Radwegeverbindungen
- Grüne Raumkante schaffen
- Flächen zur Klimaanspassung

Erschließung

- Haupteerschließung
- Anliegerstraßen
- Ausbau Tunnel, Übergänge etc.
- Ausbau bestehender Straßen
- Standortoption für Car- & Bikesharing
- neuer Bahnhof
- Straßenbahnhaltepunkt
- Neuer Straßenbahnhaltepunkt

Quelle: BPW (2019) Städtebauliche Studie Revitalisierung der ehemaligen Industrieflächen von Könecke und Coca-Cola in Bremen Hemelingen

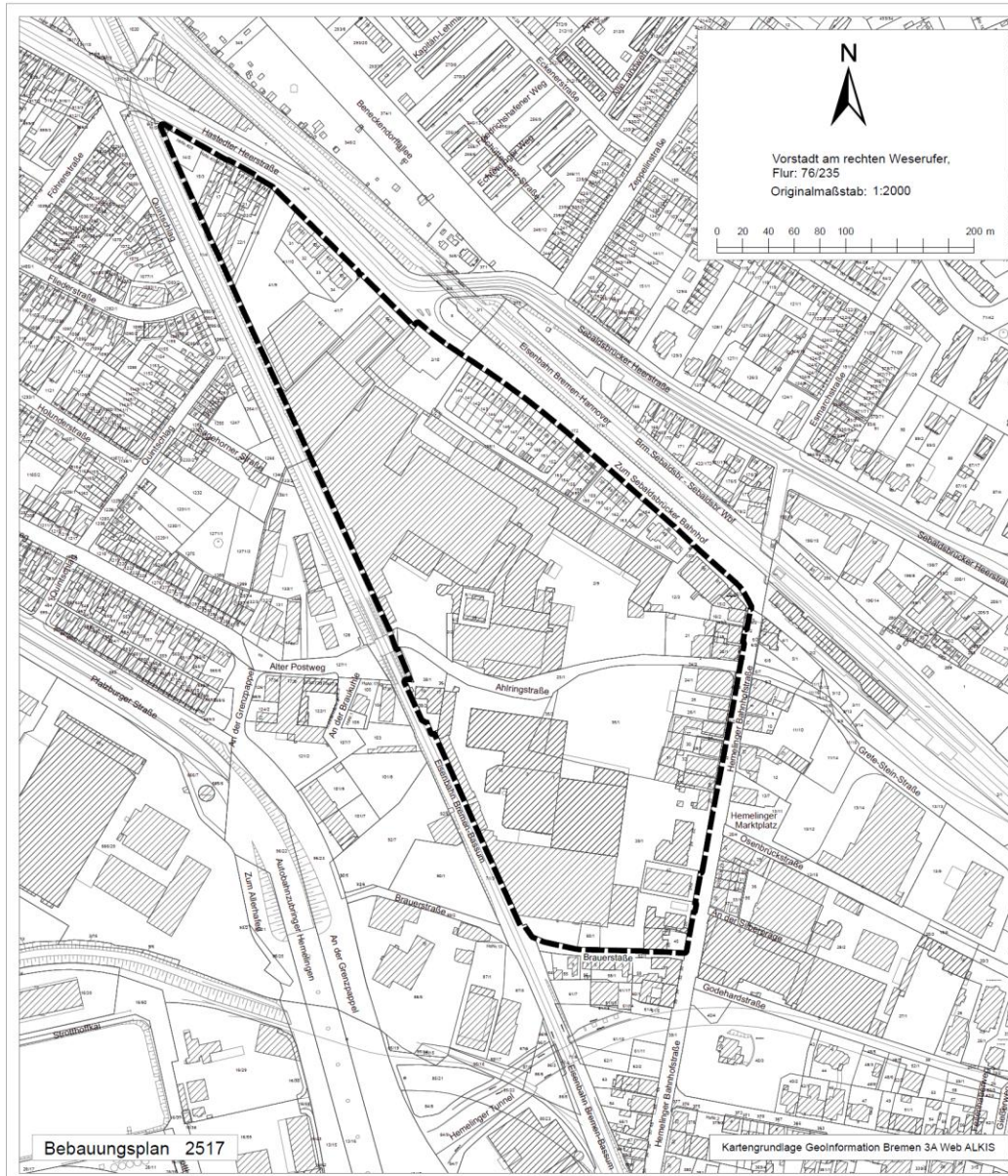
Städtebauliche Studie

Städtebauliches Konzept



Bebauungsplan 2517

Geltungsbereich



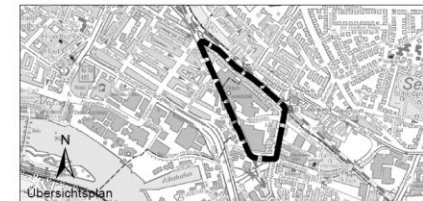
FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

BEBAUUNGSPLAN 2517


für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen
zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebalds-
brücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke
Bremen - Bassum und Brauerstraße

(Bearbeitungsstand: 12.02.2019)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen,

Im Auftrag

.....
Senatsrat

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom vorgelegen.
Bremen,

.....
Vorsitzender

.....
Senator

Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch durch Bereitstellung im
Internet am

Bearbeitet: Risch
Gezeichnet: Scharf 12.02.2019

Bebauungsplan
2517

Verfahren: Brünjes



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit