

Fortschreibung Zentren- und Nahversorgungskonzept Präsentation im Rahmen der Beteiligung

im Beirat Woltmershausen am 20.01.2020

Jan Dierk Stolle

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Referat Raumordnung, Stadtentwicklung,
Flächennutzungsplanung

Markus Haacke

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Sachgebiet Zentren / Handel

Karsten Nowak

Handelskammer Bremen

Leiter des Geschäftsbereiches Einzelhandel
Existenzgründung Unternehmensförderung

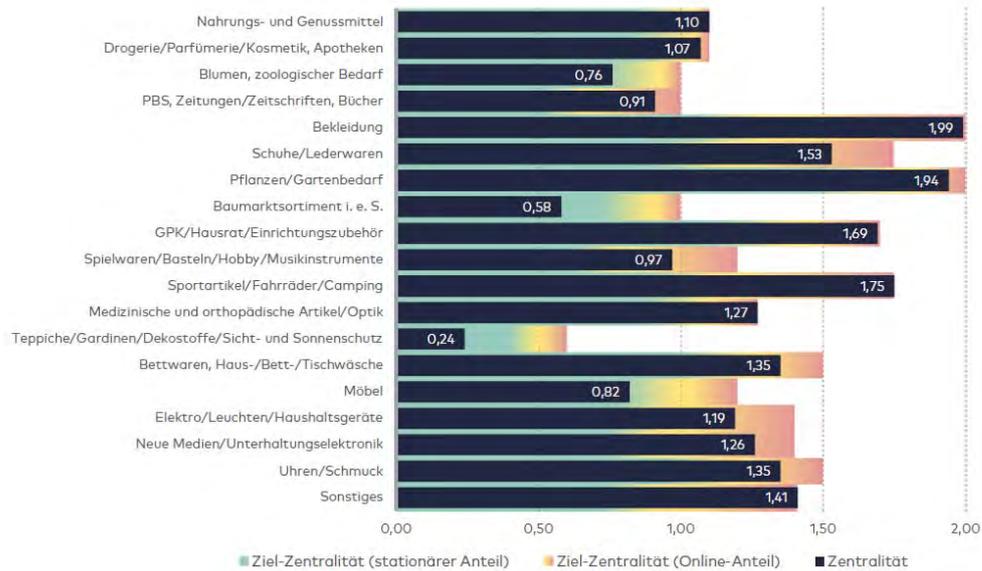
Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

Weiterer Prozess



Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

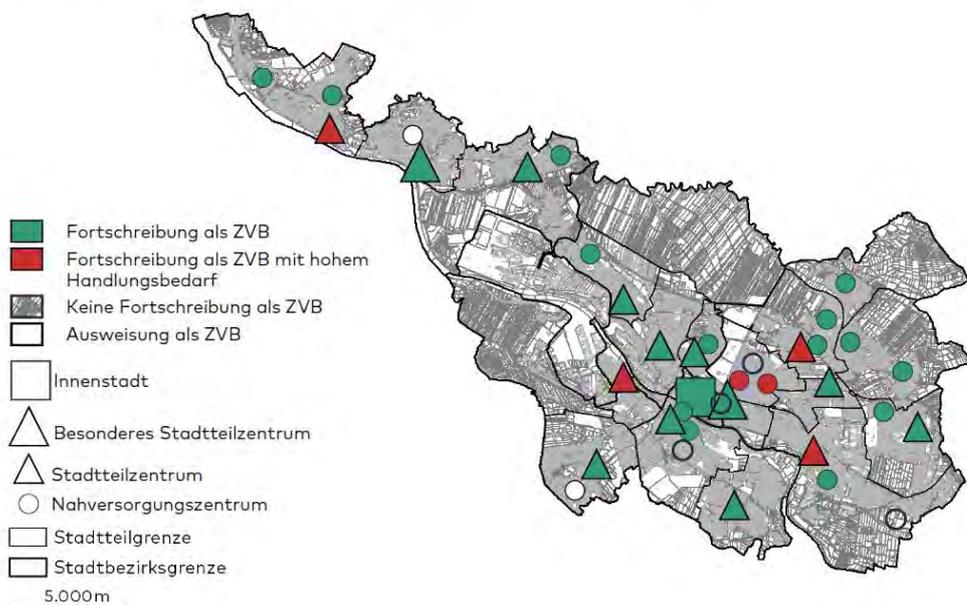
Sortimentspezifische Zentralität und Zielzentralität



Räumliches Leitbild – Zentrenkonzept

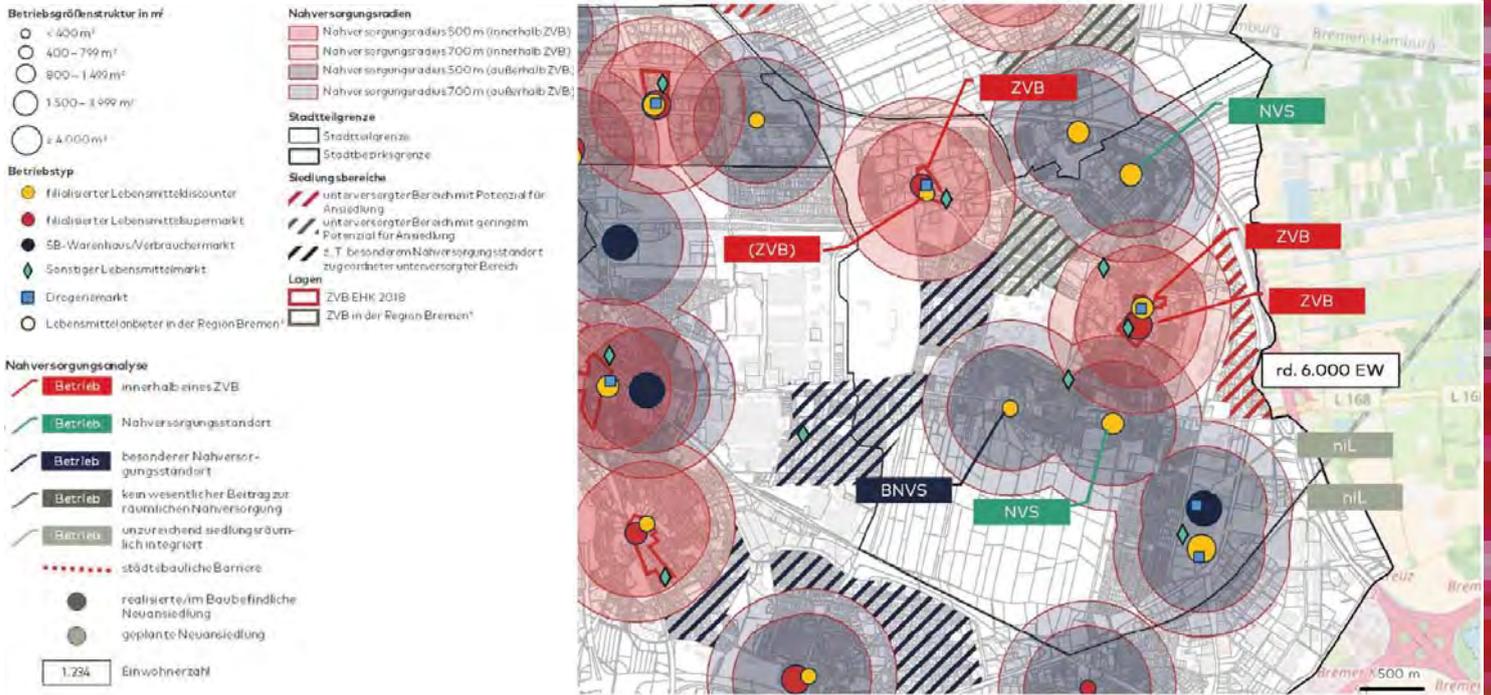
Anpassung Kernelemente: Neues Zentrenmodell

Zentrenmodell der Stadt Bremen



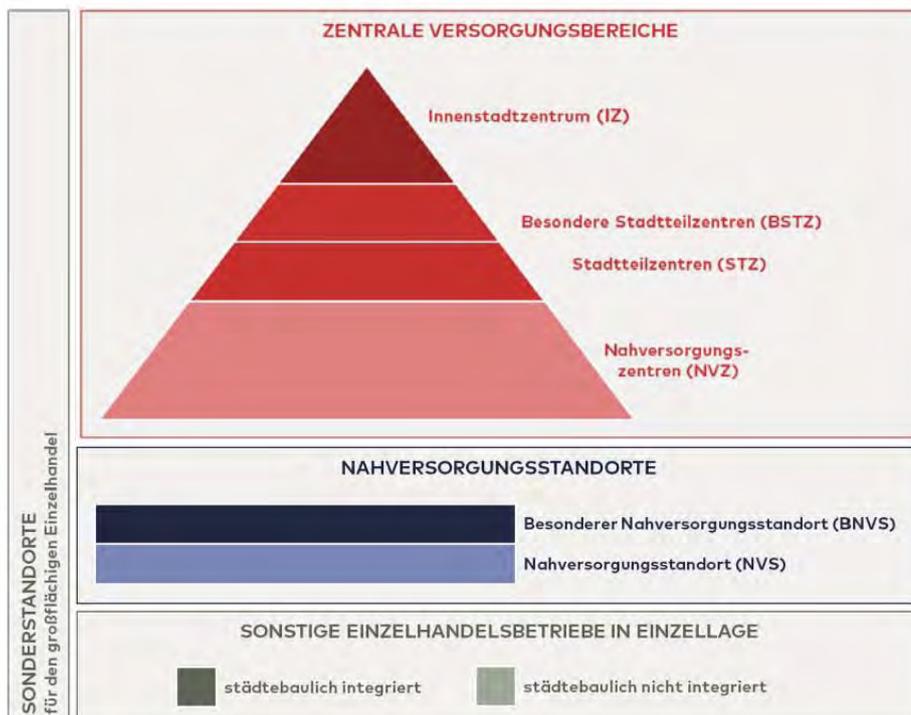
Nahversorgungskonzept

Anpassung Kernelemente: Räumliche Nahversorgung, Beispiel Osterholz



Überblick

Zentren- und Standorthierarchie



Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente***
<ul style="list-style-type: none">▪ Augenoptik▪ Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung, Sportbekleidung)▪ Bettwaren▪ Bücher▪ Elektrokleingeräte▪ Elektrogroßgeräte▪ Glas/Porzellan/Keramik▪ Hausrat/Haushaltswaren▪ Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen▪ Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)▪ Lederwaren▪ Musikinstrumente und Musikalien▪ Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)▪ Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)▪ Schuhe▪ Spielwaren▪ Sportartikel und Campingartikel▪ Uhren/Schmuck▪ Waffen/Jagdbedarf/Angeln▪ Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	<ul style="list-style-type: none">▪ Drogeriewaren (inkl. Kosmetika und Parfümerieartikel)▪ Getränke▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)▪ Papier/Büroartikel/Schreibwaren▪ Pharmazeutische Artikel (Apotheke)▪ (Schnitt-)Blumen▪ Zeitungen/Zeitschriften▪ Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	<ul style="list-style-type: none">▪ Bau- und Heimwerkerbedarf (Baumarktsortiment i. e. S.)▪ Fahrräder und Zubehör▪ Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)▪ Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rollläden, Markisen, Türen (Baumarktsortiment i. e. S.)▪ Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)▪ Kinderwagen▪ Lampen/Leuchten▪ Matratzen▪ Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)▪ Pflanzen/Samen▪ Sanitär-/Badeinrichtungen, Farben/Lacke, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren (Baumarktsortiment i. e. S.)▪ Teppiche (ohne Teppichböden)▪ Teppichböden, Fußbodenbeläge (Baumarktsortiment i. e. S.)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend

Ansiedlungsregeln Steuerungsleitsätze

Steuerungsleitsatz 1:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.

- „Bagatellgrenze“ für zentrenrelevanten Einzelhandel bis Hauptsortiment i.d.R. bis 200m²

Steuerungsleitsatz 2:

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

Steuerungsleitsatz 3:

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär an den Sonderstandorten vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung oder Erweiterung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.

Stadtteilspezifische Strukturanalyse Woltmershausen

Einzelhandelsbestand



Stadtteilspezifische Strukturanalyse Woltmershausen

Siedlungsstrukturelle Kennwerte

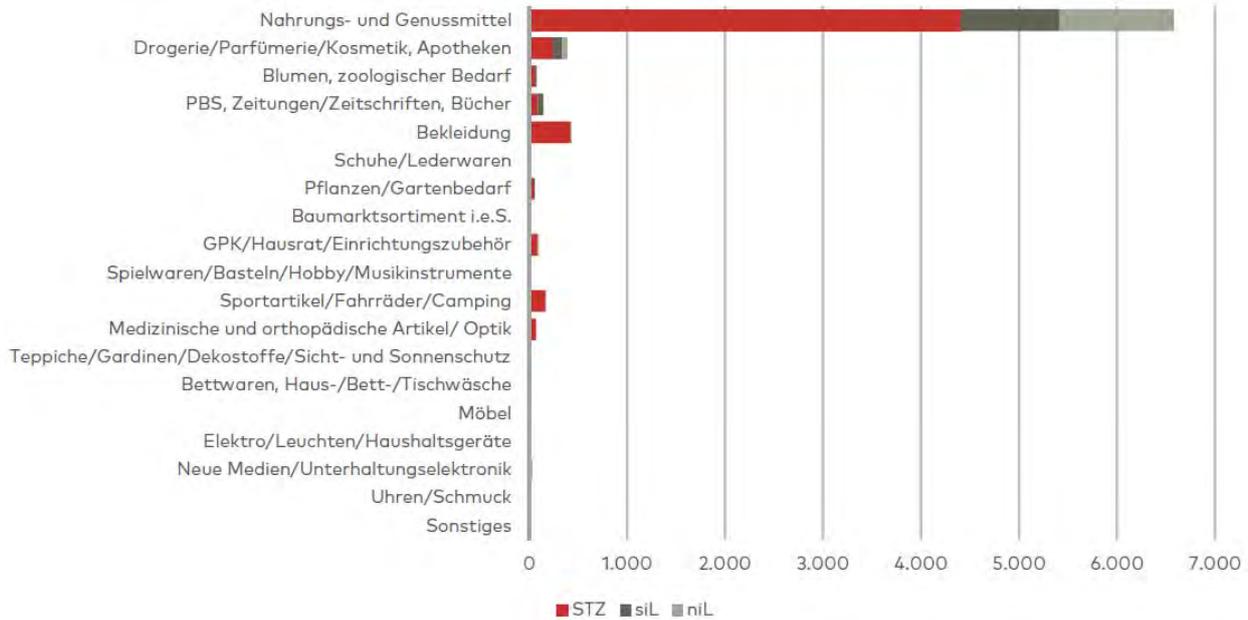
	Einzelhandelsbestandser- hebung 2006	Einzelhandelsbestandser- hebung 2016/2017	Entwicklung ³⁰
Anzahl der Betriebe	62	34	-45 %
Gesamtverkaufsfläche (in m ²)	9.305	8.130	-13 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m ² je EW)	0,68	0,57	-0,11

Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	14.392*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+4,9 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+1,0 %
Kaufkraftkennziffer	96,2

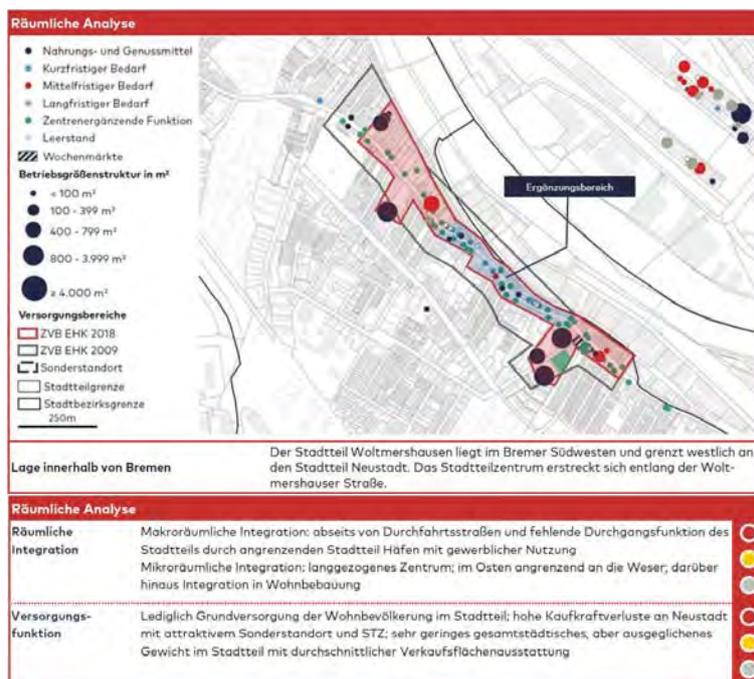
Stadtteilspezifische Strukturanalyse Woltmershausen

Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen



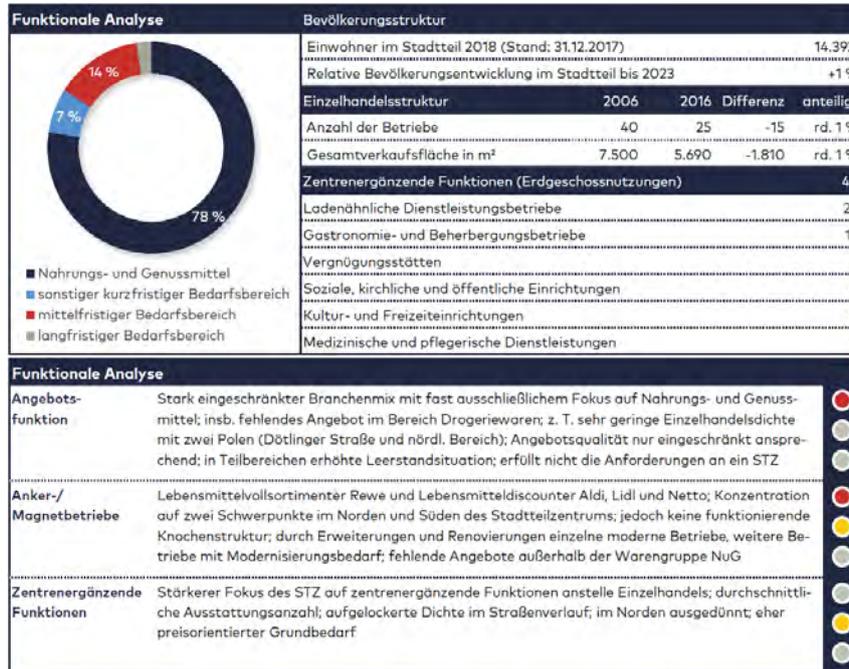
Stadtteilzentrum Woltmershausen

Räumliche Analyse



Stadtteilzentrum Woltmershausen

Funktionale Analyse



Stadtteilzentrum Woltmershausen

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Analyse



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	Geringe Aufenthaltsqualität aufgrund fehlender Verweilmöglichkeiten und Platzsituationen durch geschlossene Bebauungsstruktur; Einkaufsatmosphäre und Kundenläufe durch lockeren Einzelhandelsbesatz und fehlender Sichtbeziehungen zwischen den Einzelhandelslagen nicht vorhanden; Marktplatz mit Potenzial für Aufenthaltsqualität	●
Erreichbarkeit	Erschließung über Woltmershauser Straße; fehlende Eingangsfunktion: Zäsur durch Unterführung, die nach Woltmershausen aus der Neustadt führt; hohes LKW-Aufkommen; ÖPNV-Anbindung über Busse; fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten vorhanden, aufgrund der Länge und des schwachen funktionalen Zusammenhangs keine Generierung von Kundenläufen	●

Stadtteilzentrum Woltmershausen

Entwicklungsperspektive und -ziele

Entwicklungsperspektive	
Markante Entwicklungen seit 2006	Umsiedlung und Erweiterung des Aldi; Eröffnung des Rewe-Getränkemarktes auf dem ehemaligen Aldi-Grundstück; Schließung von mehreren Schlecker-Filialen; Schließung des Edeka-Marktes (nach Bestands-erhebung)
Zukunfts-fähigkeit	Auf Grund sehr geringer quantitativer sowie qualitativer Ausstattung ist der Zentrentyp „Stadtteil-zentrum“ nicht gerechtfertigt. Als Potenzialflächen sind der Leerstand des Edeka-Marktes sowie das Sirius-Gelände im Süden zu nennen.

Entwicklungsziele	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortschreibung als zweipoliges Stadtteilzentrum mit planerischer Zielperspektive (trotz derzeit unzureichender Versor-gungsfunktion (insb. qualitative Mängel, Branchenmix) ▪ Behebung der städtebaulichen und funktionalen Mängel zur Sicherung der Funktion als Stadtteilzentrum ▪ Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums in den Hauptgeschäftsbereichen unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Woltmershausen ▪ Erhaltung und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Fachgeschäftsstruktur an den beiden Polen (insb. Schwerpunkt Nah-versorgung) ▪ Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt ▪ Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt insb. im Ergänzungsbereich 	

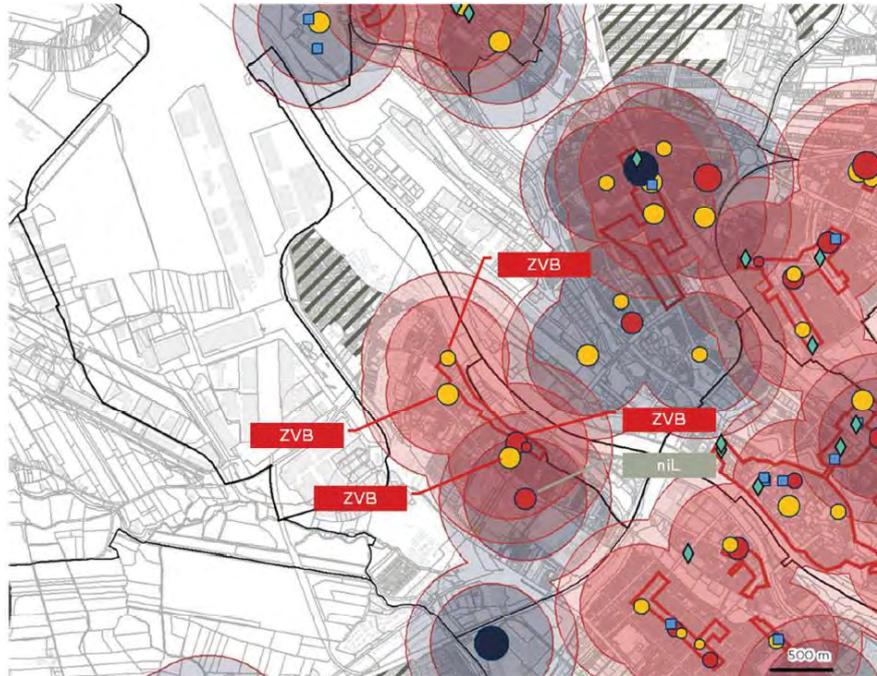
Nahversorgungskonzept Woltmershausen

Analyse des Einzelhandels

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Absatzwirtschaftliches Potenzial	□ □ □			■ ■ ■		
Einwohner (inkl. Ent-wicklung bis 2023)	14.392 (rd. +1,0 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	6.580 m ²			380 m ²		
Verkaufsfläche je Ein-wohner	0,46 m ²			0,03 m ²		
Sortimentsspezifische Zentralität	111 %			31 %		
Verkaufsfläche nach La-gebereich	67 % ZVB	15 % siL	18 % niL	63 % ZVB	25 % siL	12 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	3x Supermarkt	3x Lebensmitteldiscounter	0x Sonstiger Lebensmittelmarkt	0x Drogeriefachmarkt	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	36 % Lebensmittelvollsortimenter	38 % Lebensmitteldiscounter		0 % Drogeriefachmarkt	100 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,16 m ² Lebensmittelvollsortimenter	0,17m ² Lebensmitteldiscounter		0,03 m ² Drogeriefachmärkte		
Quantitative Nahver-sorgungssituation	○ ○ ●			● ○ ○		
Qualitative Nahver-sorgungssituation	○ ● ●			● ○ ○		

Nahversorgungskonzept Woltmershausen

Räumliche Nahversorgungsanalyse



Nahversorgungskonzept Woltmershausen

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ansiedlung eines Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich (Potenzialfläche Sirius-Gelände, ehemaliges Edeka-Gebäude)
- Ermöglichen von Angebotsarrondierungen der Lebensmittelanbieter im zentralen Versorgungsbereich

Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

Weiterer Prozess

20.01.2020:

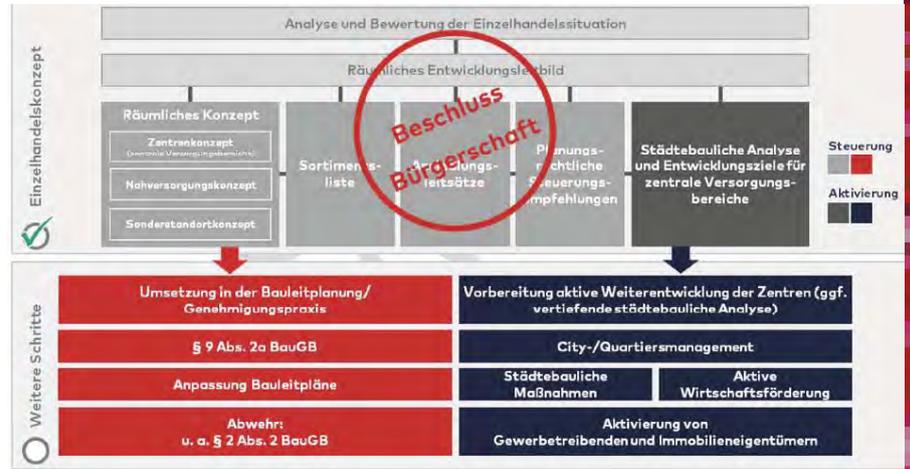
Beiratssitzung Woltmershausen

bis März 2020:

Information und Beteiligung der Beiräte sowie der Region gemäß Raumplanerischen Vertrags zum RZEHK

Anschließend:

Abwägung der Stellungnahmen und Überarbeitung des Konzepts, erneute Information der Einwender*innen und Beschluss in den Deputationen, Senat und Bürgerschaft



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gibt es Fragen?