

Fortschreibung Zentren- und Nahversorgungskonzept Präsentation im Rahmen der Beteiligung

im Beirat Neustadt am 06.02.2020

Jan Dierk Stolle

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Referat Raumordnung, Stadtentwicklung,
Flächennutzungsplanung

Markus Haacke

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

Karsten Nowak

Handelskammer Bremen
Leiter des Geschäftsbereiches Einzelhandel
Existenzgründung Unternehmensförderung

Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts Weiterer Prozess

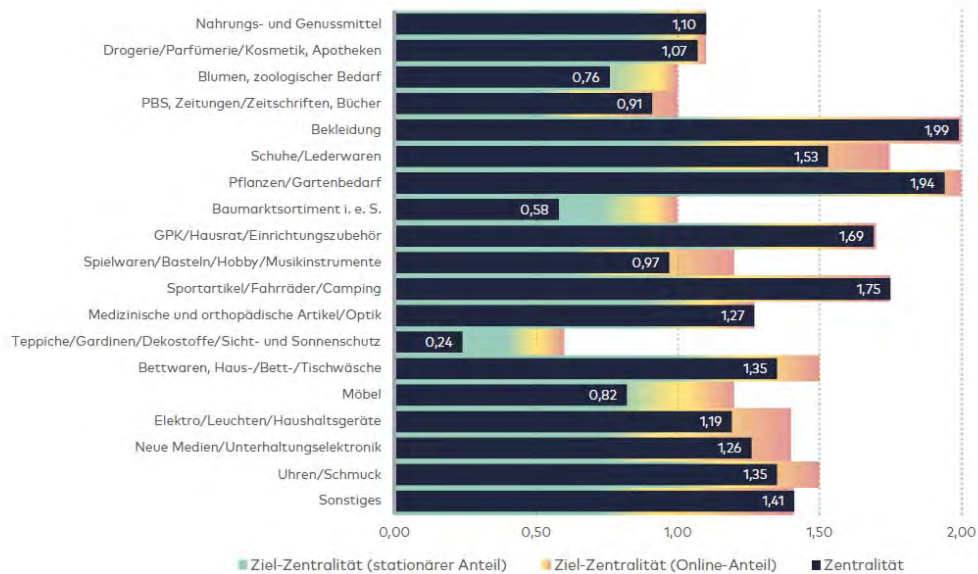


Ergebnisse Strukturanalyse

Leitlinien der Entwicklung

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

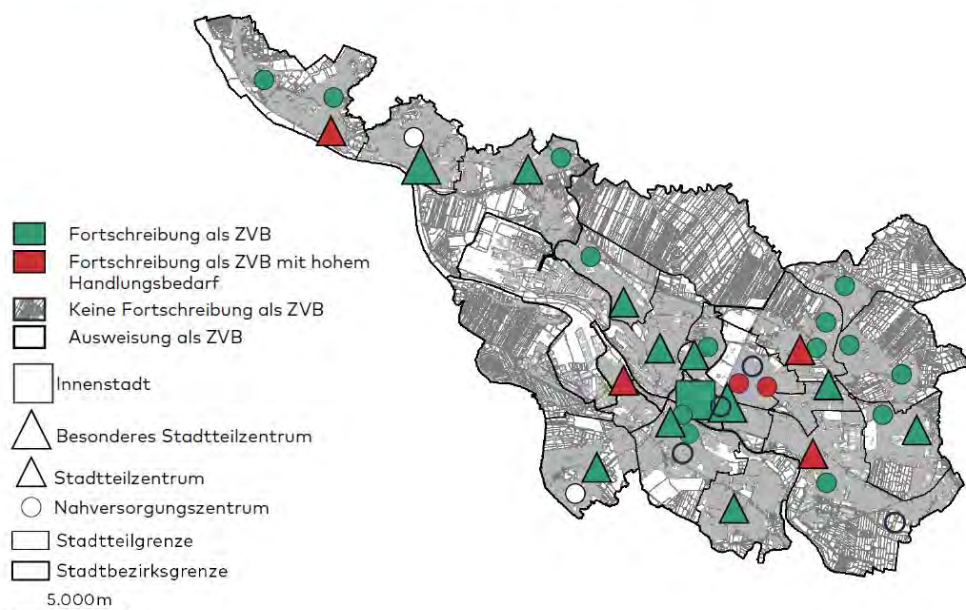
Sortimentsspezifische Zentralität und Zielzentralität



Räumliches Leitbild – Zentrenkonzept

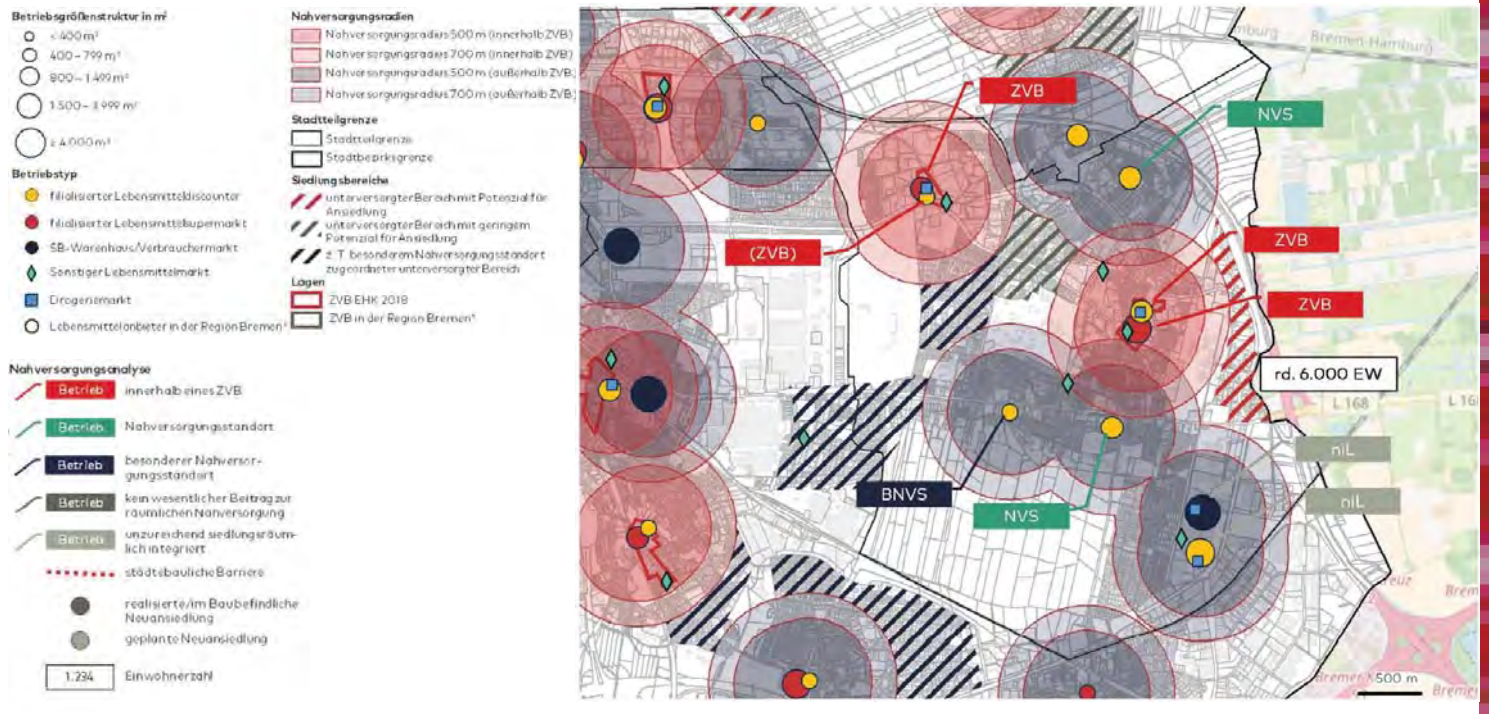
Anpassung Kernelemente: Neues Zentrenmodell

Zentrenmodell der Stadt Bremen



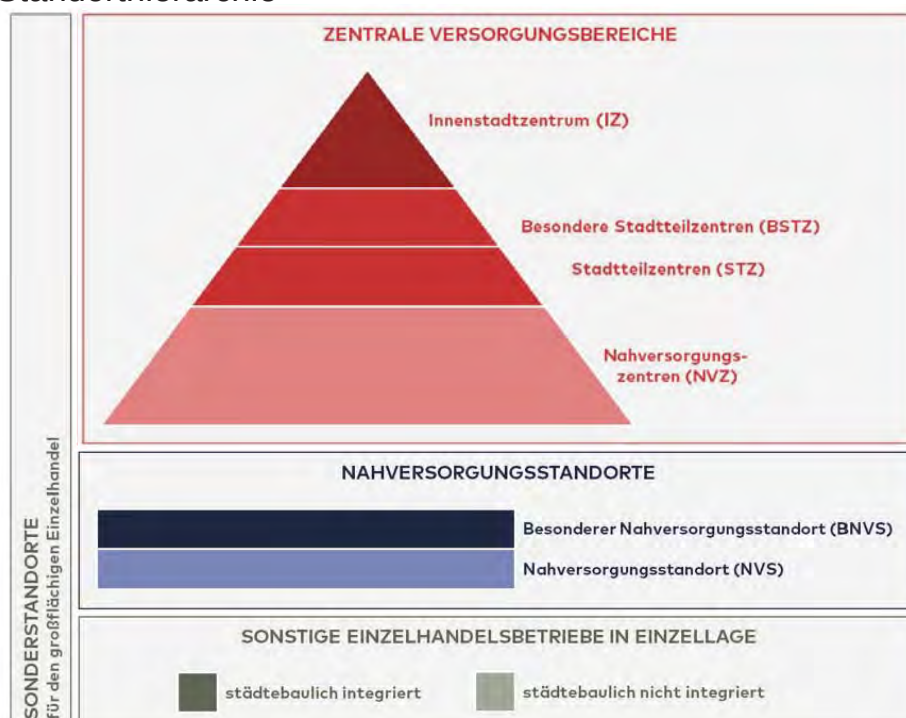
Nahversorgungskonzept

Anpassung Kernelemente: Räumliche Nahversorgung, Beispiel Osterholz



Überblick

Zentren- und Standorthierarchie



Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente***
▪ 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 ▪ Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	▪ 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	▪ 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:

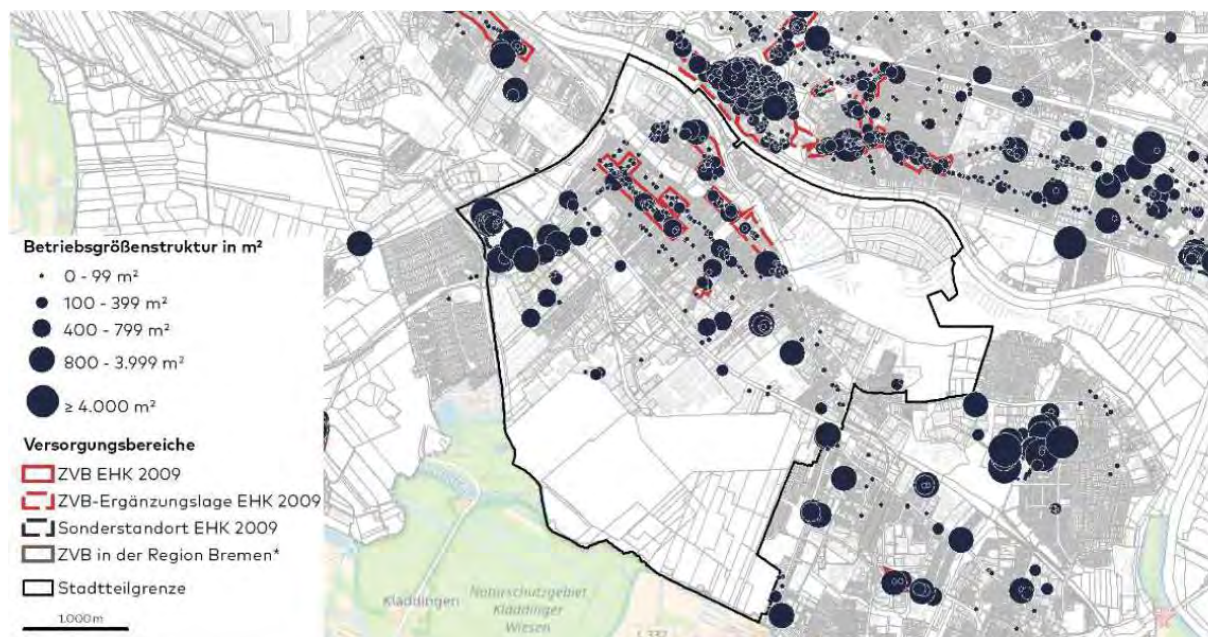
Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zu zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an den Nahversorgungsstandorten vorzusehen.

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 Neustadt

Einzelhandelsbestand



Stadtteilspezifische Strukturanalyse Neustadt

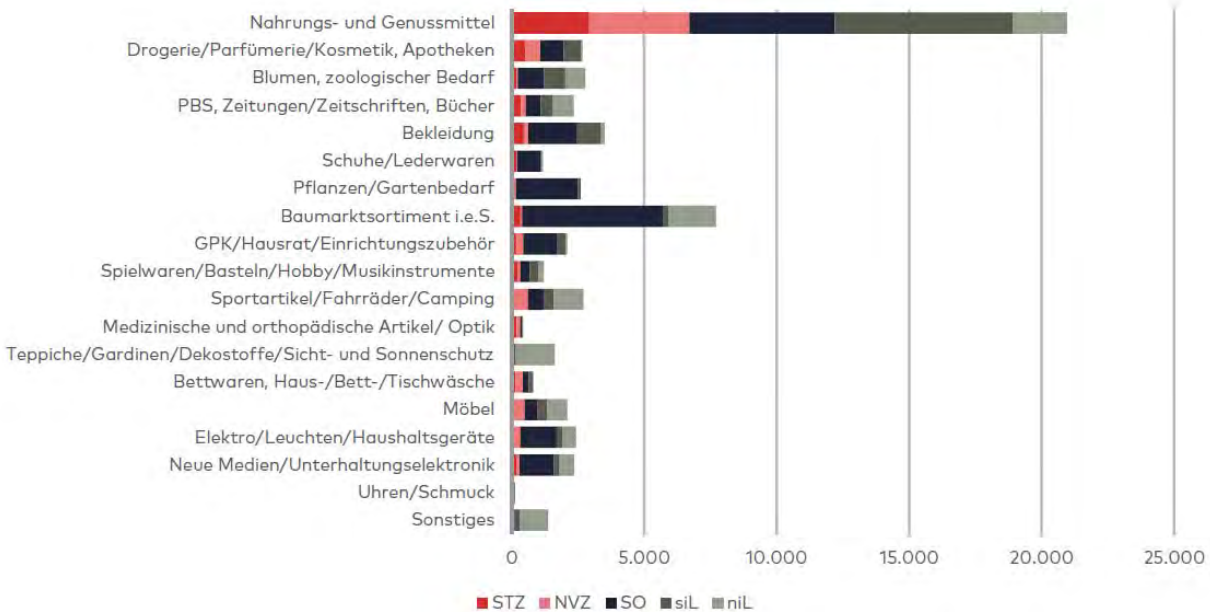
Siedlungsstrukturelle Kennwerte

	Einzelhandelsbestandser- hebung 2006	Einzelhandelsbestandser- hebung 2016/2017	Entwicklung ²⁸
Anzahl der Betriebe	323	299	-7 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	82.250	60.920	-26 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m² je EW)	1,92	1,35	-0,57

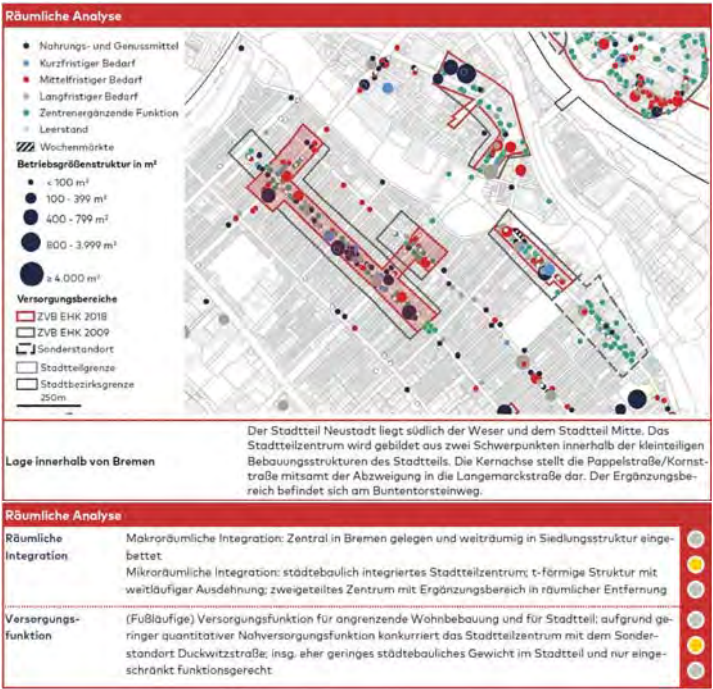
Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	45.889*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+4,6 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+2,7 %
Kaufkraftkennziffer	95,1

Stadtteilspezifische Strukturanalyse Neustadt Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen



Stadtteilzentrum Neustadt Räumliche Analyse



Funktionale Analyse



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Analyse



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung	Hohe Aufenthaltsqualität, jedoch mit starker Verkehrsbelastung insb. in der Langemarkstraße und Pappelstraße; Langemarkstraße beschränkt als städtebauliche Barriere die hohen Passantenfrequenzen im Wesentlichen auf Pappelstraße und Kornstraße; Einkaufsatmosphäre nur z. T. vorhanden aufgrund geringer Anzahl an Anbietern im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
Erreichbarkeit	Anbindung über B6 nicht optimal; sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sowie dem Fahrrad und zu Fuß; ÖPNV durch Umlandverbindungen mit hoher Frequenz und Lärmbelastung (geringe positive Auswirkung auf Kundenfrequenz); straßenbegleitendes Parken, durch geschlossene Blockrandbebauung jedoch nur sehr geringe Anzahl und kritische Stellplatzsituation

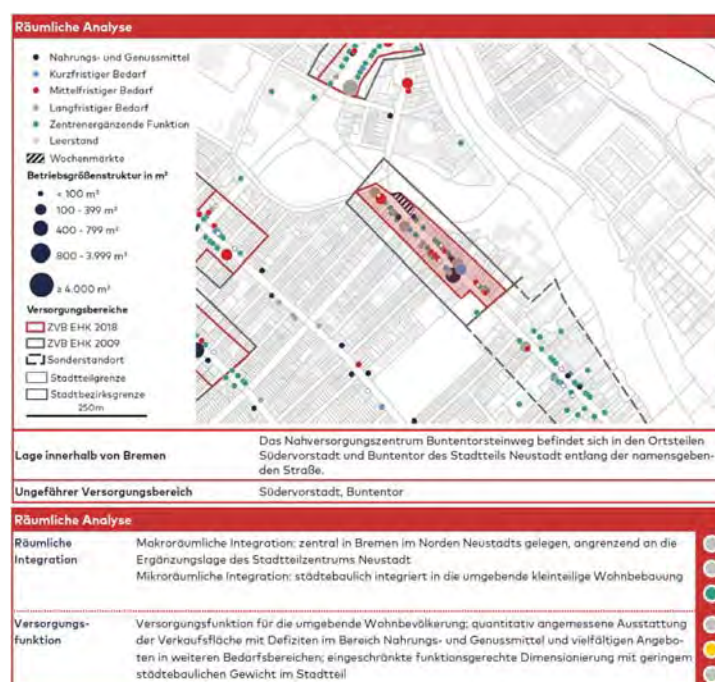
Stadtteilzentrum Neustadt

Entwicklungsperspektive und -ziele

Entwicklungsperspektive	
Markante Entwicklungen seit 2006	Eröffnung des Lebensmitteldiscounters Penny in der Langemarckstraße
Zukunfts- fähigkeit	Das Stadtteilzentrum verfügt eher über ein Nahversorgungsangebot, welches durch attraktiven kleinteiligen Besatz ergänzt wird. Lediglich kleinflächige Potenzialflächen vorhanden (aktuell Umbau des Hochbunkers) aufgrund geschlossener Blockrandbebauung.
Entwicklungsziele	
▪ Fortschreibung als Stadtteilzentrum (jedoch ohne Ergänzungslage) ▪ Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil ▪ Stärkung der Versorgungsfunktion im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ▪ Nach Möglichkeit quantitative Ausweitung der Verkaufsfläche im Bestand ▪ Steigerung der Attraktivität des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (insb. Fachgeschäfte) und Ansiedlung von Magnetbetrieben oder sonstigen Ankernutzungen ▪ Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes ▪ Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt	

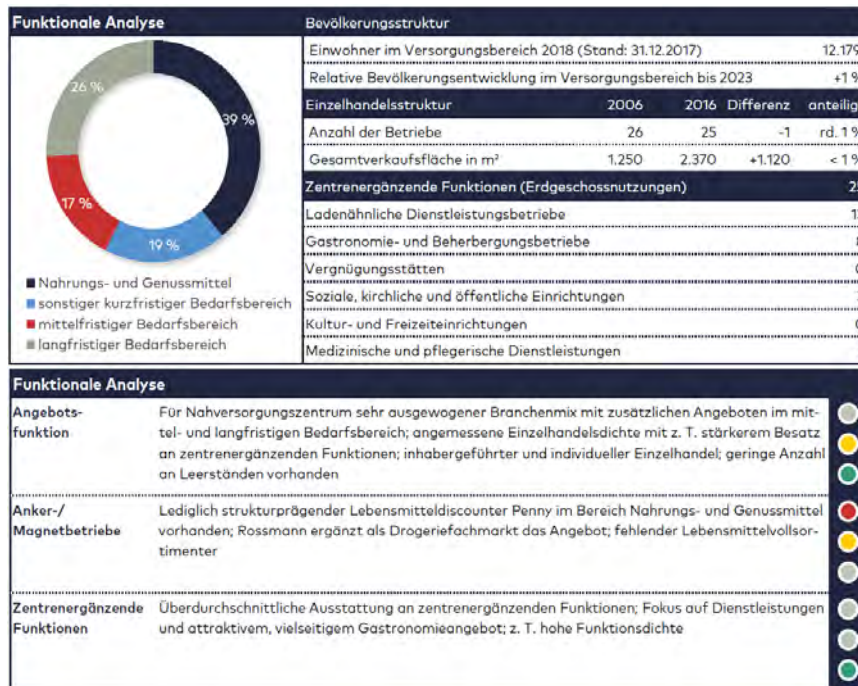
Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg

Räumliche Analyse



Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg

Funktionale Analyse



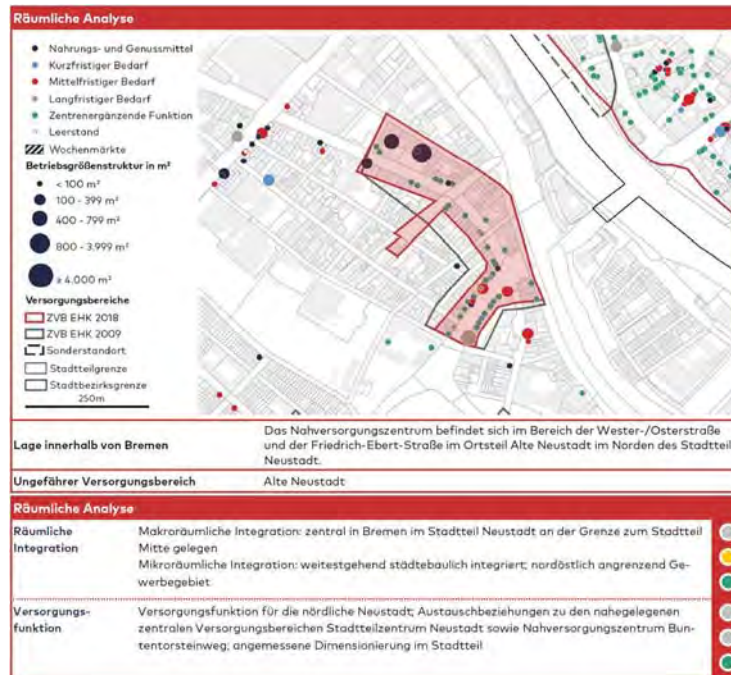
Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Analyse		
Städtebauliche Gestaltung	Stark befahrene Straße Buntentorsteinweg bietet nur geringe Aufenthaltsqualität, jedoch attraktive Grünflächen im und nahe des NVZ vorhanden; Einkaufsatmosphäre durch beengte Bürgersteige nur bedingt vorhanden; Kundenläufe nur in geringem Maß zu beobachten	
Erreichbarkeit	Erreichbarkeit über Buntentorsteinweg; straßenbegleitendes Parken mit problematischer Parksituation; Erreichbarkeit mit dem ÖPNV über Straßenbahnen; fußgänger- und fahrradfreundliche Erreichbarkeit	
Entwicklungsperspektive		
Zukunftsfähigkeit	Z. T. attraktives und kleinteiliges Angebot, aber aufgrund fehlender Einzelhandelsangebote zurzeit nicht funktionsfähig als Nahversorgungszentrum	
Entwicklungsziele		
- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum - Erhalt und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes und des Drogeriefachmarktes - Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung - Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Erweiterung des nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Lebensmitteldiscounters (Versorgungsfunktion ist aktuell kritisch zu bewerten) - Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negativen Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren) - Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)		

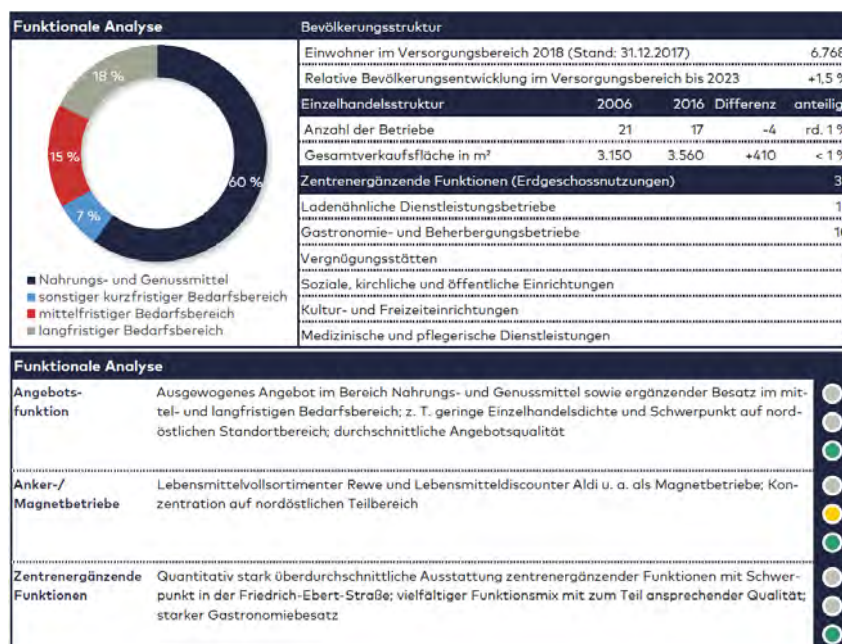
Nahversorgungszentrum Wester-/Osterstraße

Räumliche Analyse



Nahversorgungszentrum Wester-/Osterstraße

Funktionale Analyse



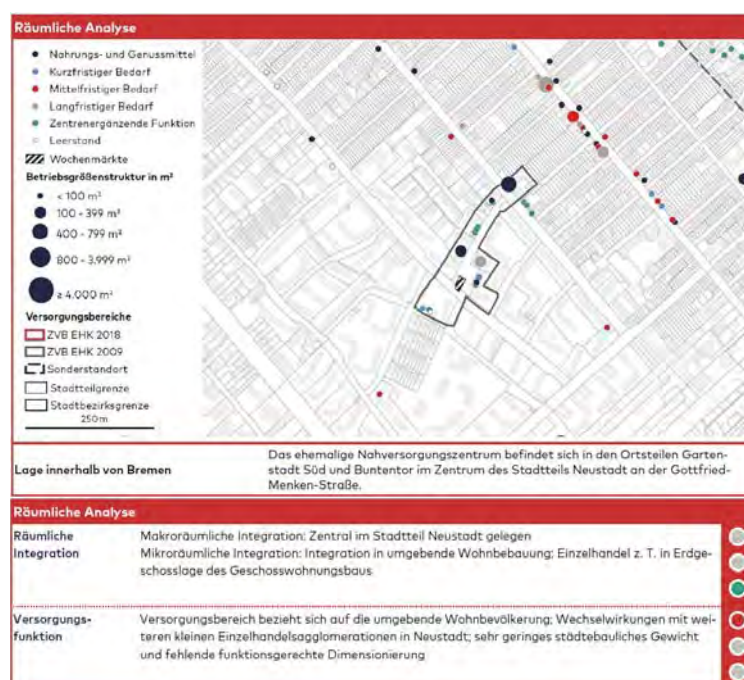
Nahversorgungszentrum Wester-/Osterstraße

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	Konzentration im Norden der Westerstraße sowie an der Friedrich-Ebert-Straße; dazwischen hauptsächlich durch zentrenergänzende Funktionen geprägter Besatz; eher geringe Aufenthaltsqualität aufgrund Verkehrslärm; stark frequentierte Straßenräume bilden Raumkanten
Erreichbarkeit	Sehr gute Erreichbarkeit über Friedrich-Ebert-Straße und direkte Nähe zur Innenstadt, jedoch weitestgehend nur anbieterbezogenes Stellplatzangebot; ÖPNV-Anbindung über Straßenbahn und Busse; fußläufige Anbindung an die umgebenden Wohngebiete und die Innenstadt
Entwicklungsperspektive	
Zukunftsfähigkeit	Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum mit attraktivem Besatz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen, aber z. T. ausgedünntem Einzelhandelsbesatz in der Mittellage Keine Potenzialflächen vorhanden
Entwicklungsziele	
- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum - Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte - Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen (insb. am südwestlichen Pol) durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt - Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung - Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte) - Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negativen Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren) - Aufwertung der Mittellage zur Stärkung des funktionalen Zusammenhangs - Etablierung einer funktionierenden Knochenstruktur durch Stärkung des südwestlichen Bereiches, ggf. Prüfung von Flächenzusammenlegungen	

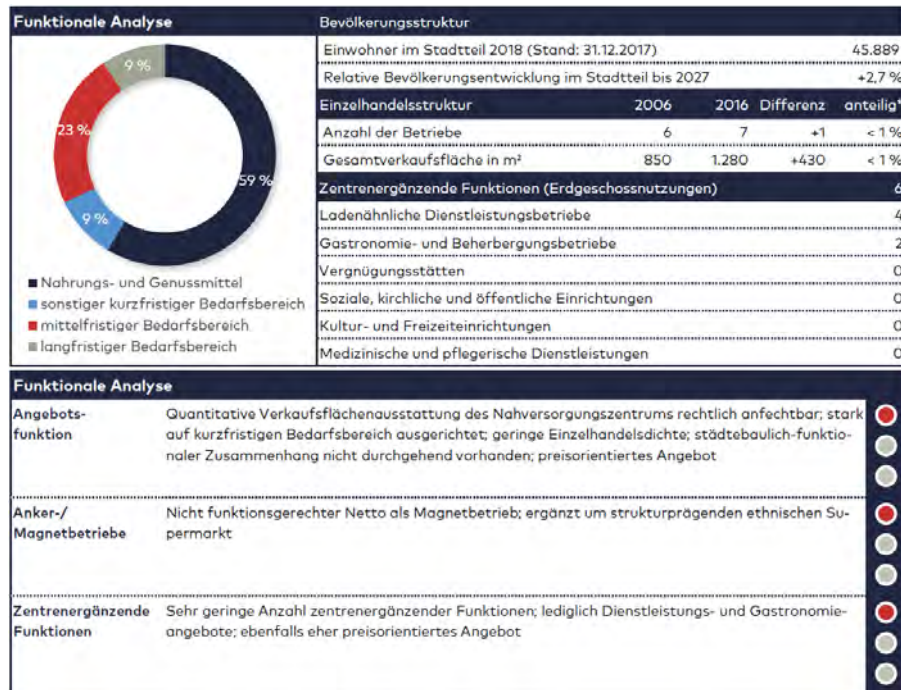
Standortbereich Gottfried-Menken-Straße

Räumliche Analyse



Standortbereich Gottfried-Menken-Straße

Funktionale Analyse



Standortbereich Gottfried-Menken-Straße

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Analyse		
Städtebauliche Gestaltung	Annehmbare Aufenthaltsqualität; Einkaufsatmosphäre ist nicht vorhanden; Kundenläufe z. T. erkennbar	●
Erreichbarkeit	Anbindung über Thedinghauser Straße und Gastfeldstraße; straßenbegleitendes Parken mit Parkplatzproblematik; ÖPNV-Anbindung nur in Gastfeldstraße über Busse gegeben; optimale fußläufige Erreichbarkeit	●
Entwicklungsperspektive		
Zukunftsfähigkeit	Nicht funktionsfähig als Nahversorgungszentrum aufgrund fehlender Angebote; rechtliche Anforderungen z. T. nicht erfüllt	●
Entwicklungsziele		
- Keine Fortschreibung als Nahversorgungszentrum aufgrund des nicht funktionsgerechten Nahversorgungsangebotes und der fehlenden Entwicklungsperspektive - Stattdessen Ausweisung als besonderer Nahversorgungsstandort Typ C (siehe dazu auch Nahversorgungskonzept)		

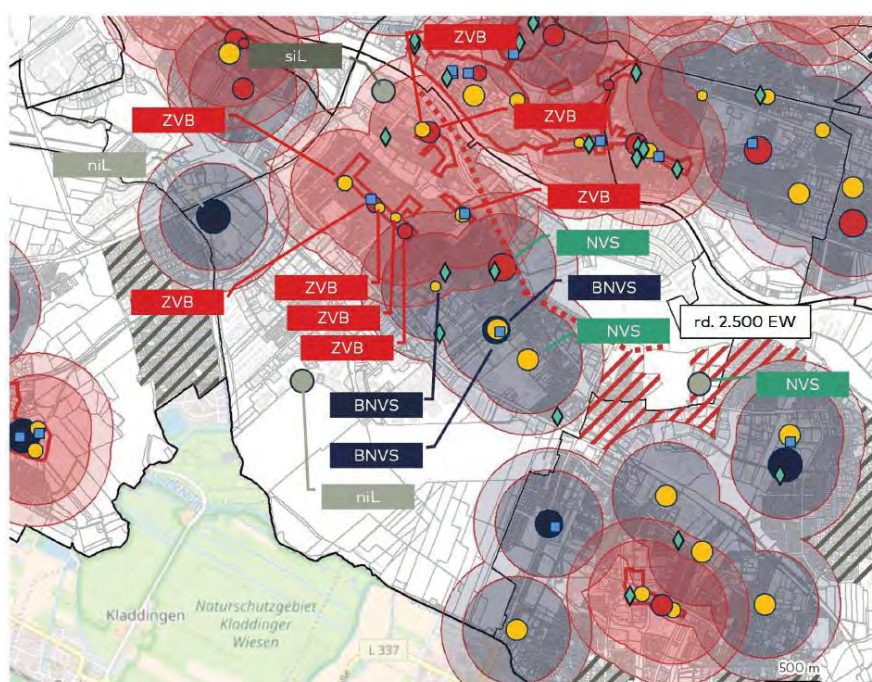
Nahversorgungskonzept Neustadt

Analyse des Einzelhandels

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Absatzwirtschaftliches Potenzial	■ ■ ■			■ ■ ■		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	45.889 (rd. +2,7 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	20.960 m²			2.660 m²		
Verkaufsfläche je Einwohner	0,47 m²			0,06 m²		
Sortimentspezifische Zentralität	119 %			76 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	32 % ZVB	32 % siL	36 % niL	41 % ZVB	24 % siL	35 % niL
Betriebstypenmix	2x 4x 8x 5x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus Supermarkt Lebensmitteldiscounter Sonstiger Lebensmittelmarkt		3x	Drogeriefachmarkt	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	46 % 21 %	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter		27 % 73 %	Drogeriefachmarkt Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,21 m² 0,10 m²	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter		0,02 m²	Drogeriefachmärkte	
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ● ○		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ○		

Nahversorgungskonzept Neustadt

Räumliche Nahversorgungsanalyse



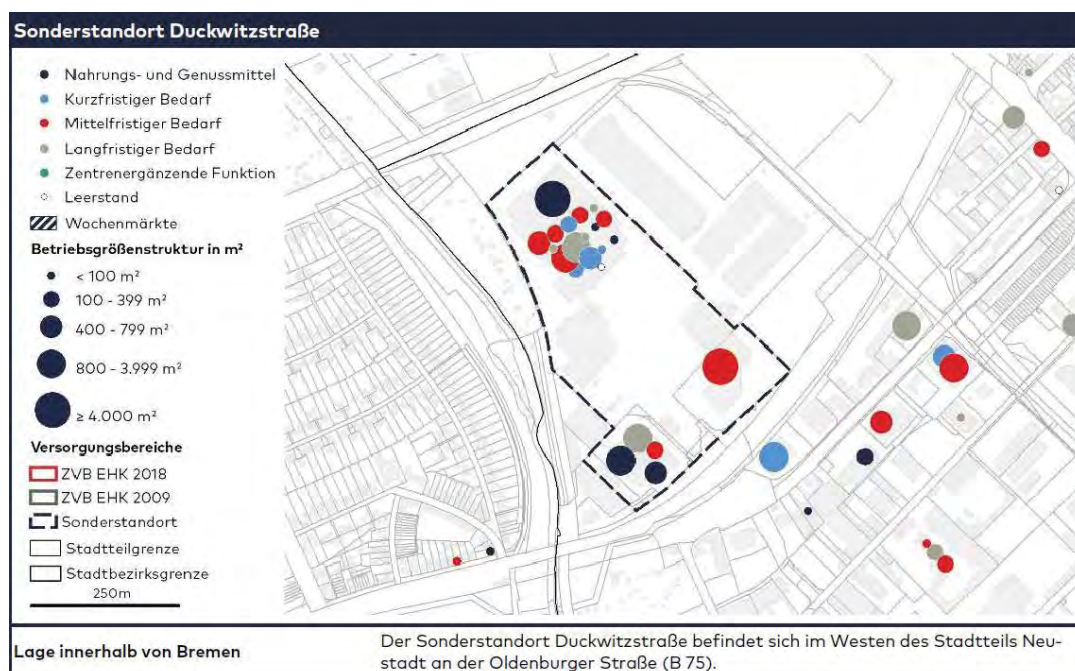
Nahversorgungskonzept Neustadt

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in unterversorgten Siedlungslagen (insb. Huckelriede auch aufgrund der Wohnbauentwicklung der Gartenstadt Werdersee)
- Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in den zentralen Versorgungsbereichen oder mit geringerer Priorität an besonderen Nahversorgungsstandorten
- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Lebensmittelbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Zwei Nahversorgungsstandorte (Buntentorsteinweg, Kornstraße)
 - Zwei besondere Nahversorgungsstandorte Typ C (Gottfried-Menken-Straße, Kornstraße/Volkmanstraße)
 - Ein perspektivischer Nahversorgungsstandort (Gartenstadt Werdersee)
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

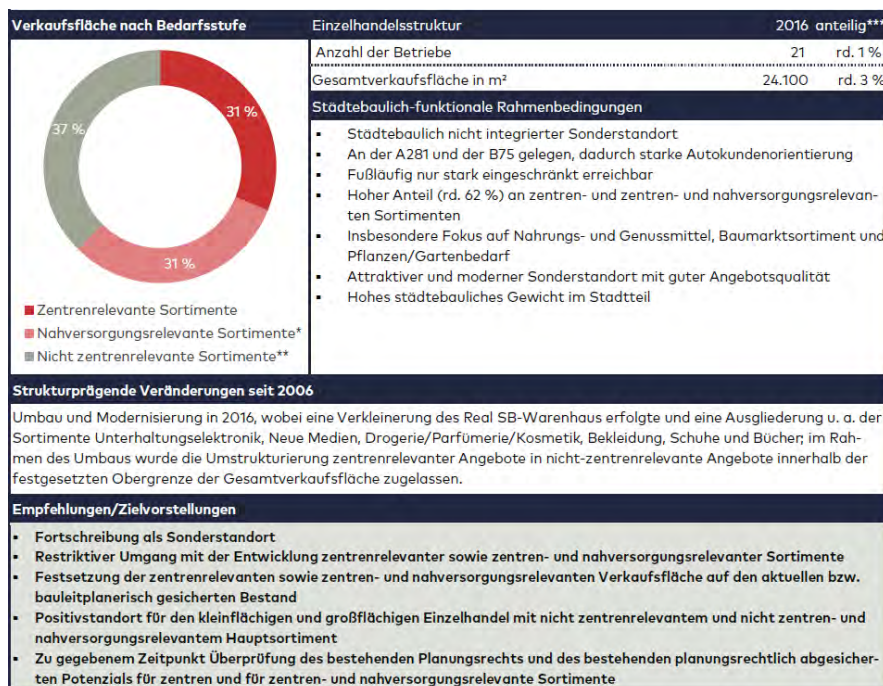
Sonderstandortkonzept Neustadt

Sonderstandort Duckwitzstraße



Sonderstandortkonzept Neustadt

Sonderstandort Duckwitzstraße



Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

Weiterer Prozess

06.02.2020:
Beiratssitzung Neustadt

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 Einwander*innen und Beschluss in den Deputationen, Senat und Bürgerschaft



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gibt es Fragen?