

# Beirat Neustadt

22.08.2024



SBMS | Stadtentwicklung, Flächennutzungsplan  
SWHT | Handel und Stadtteilentwicklung

Jana Wiese  
Markus Haacke

## Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK 2020)

- Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB
- Beschluss durch Bürgerschaft am 23.02.2021
- Ziel: Stabilisierung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren und der Innenstadt sowie die Sicherung der Nahversorgung in den Quartieren (Stadt der kurzen Wege)
- Grundlage für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Rahmensetzung und Grundlage für Bauleitplanung im Sinne der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt	3. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Stadtteilzentren	4. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	5. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion im regionalen Kontext</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität unter Gewährleistung des Ziels der Stadt der kurzen Wege</li> <li>▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale</li> <li>▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für die Innenstadt</li> <li>▪ Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung</li> <li>▪ Weiterer Fokus auf erlebnisorientierten und touristischen Einkauf</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Tourismus, Wohnen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der besonderen Stadtteilzentren als wichtige Pole mit Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung</li> <li>▪ Sicherung der Stadtteilzentren mit klarem Stadtteil bzw. Quartiersbezug</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln</li> <li>▪ Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden</li> <li>▪ Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden</li> <li>▪ Zukunftsfähigkeit im Rahmen wachsender Bevölkerungszahlen beachten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur</li> <li>▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>
Sicherstellung von Planungs- und Investitionssicherheit				
Raumbedeutsame Einzelhandelsbelange als Partner der Region entwickeln				



## Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK 2020)

### Inhalt:

- Standortkonzept
- Nahversorgungskonzept
- Bremer Sortimentsliste
- Steuerungsleitsätze



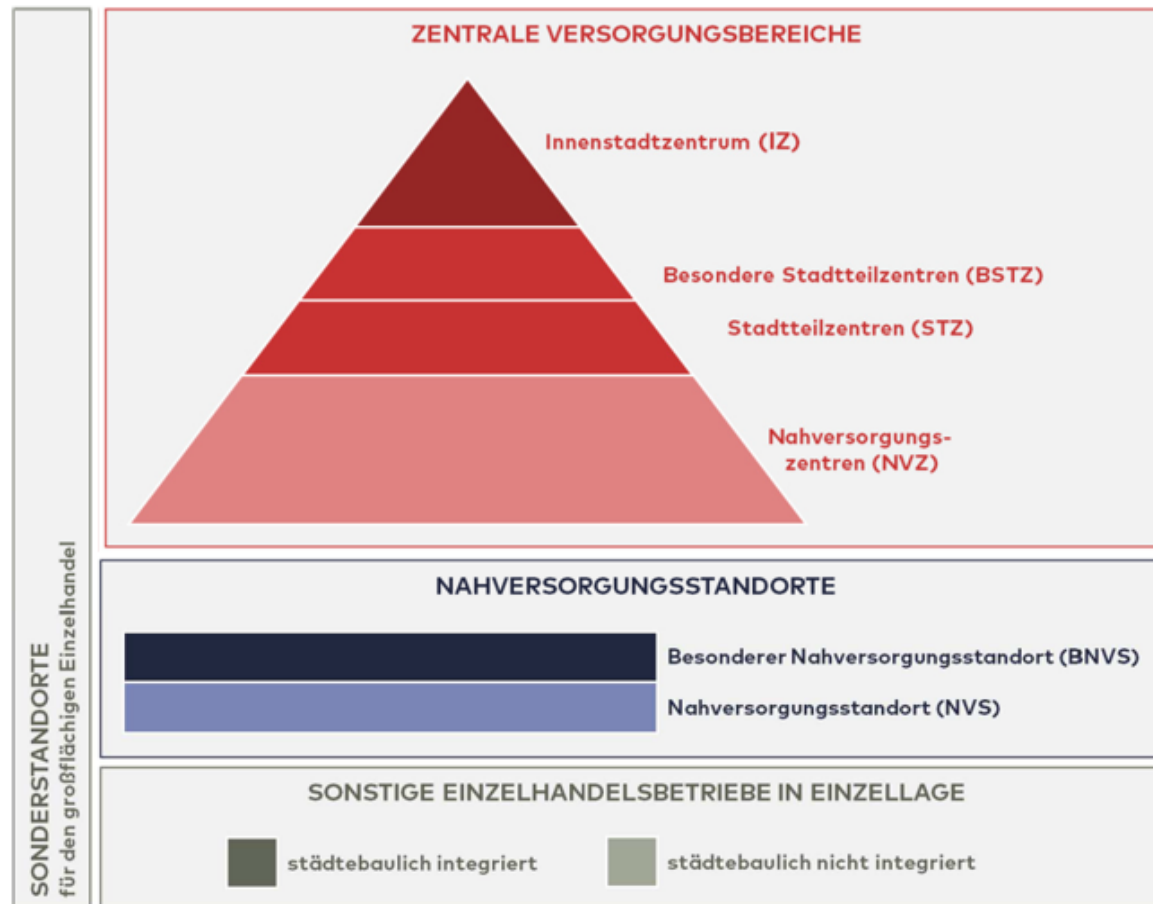
ZNK 2020, S. 243

### Grenze:

- kein aktiver Entwicklungsanstoß durch das ZNK

## Zentren- und Standortsystem / Festlegungskriterien zentrale Versorgungsbereiche

- Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion
- Abgrenzung der ZVB erfolgt mittels Festlegungskriterien



- Räumlich abgrenzbarer Bereich
- Versorgungsfunktion für bestimmten Einzugsbereich
- Integrierte Lage
- Durch vorhabenden Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote geprägt
- Warenspektrum, Branchenvielfalt
- Verkehrliche Einbindung
- Städtebauliche Gestaltung und Dichte, Aufenthaltsqualität

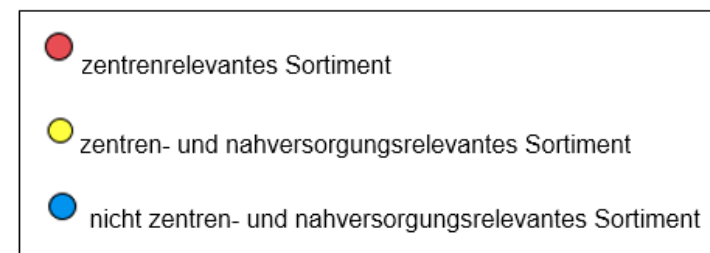
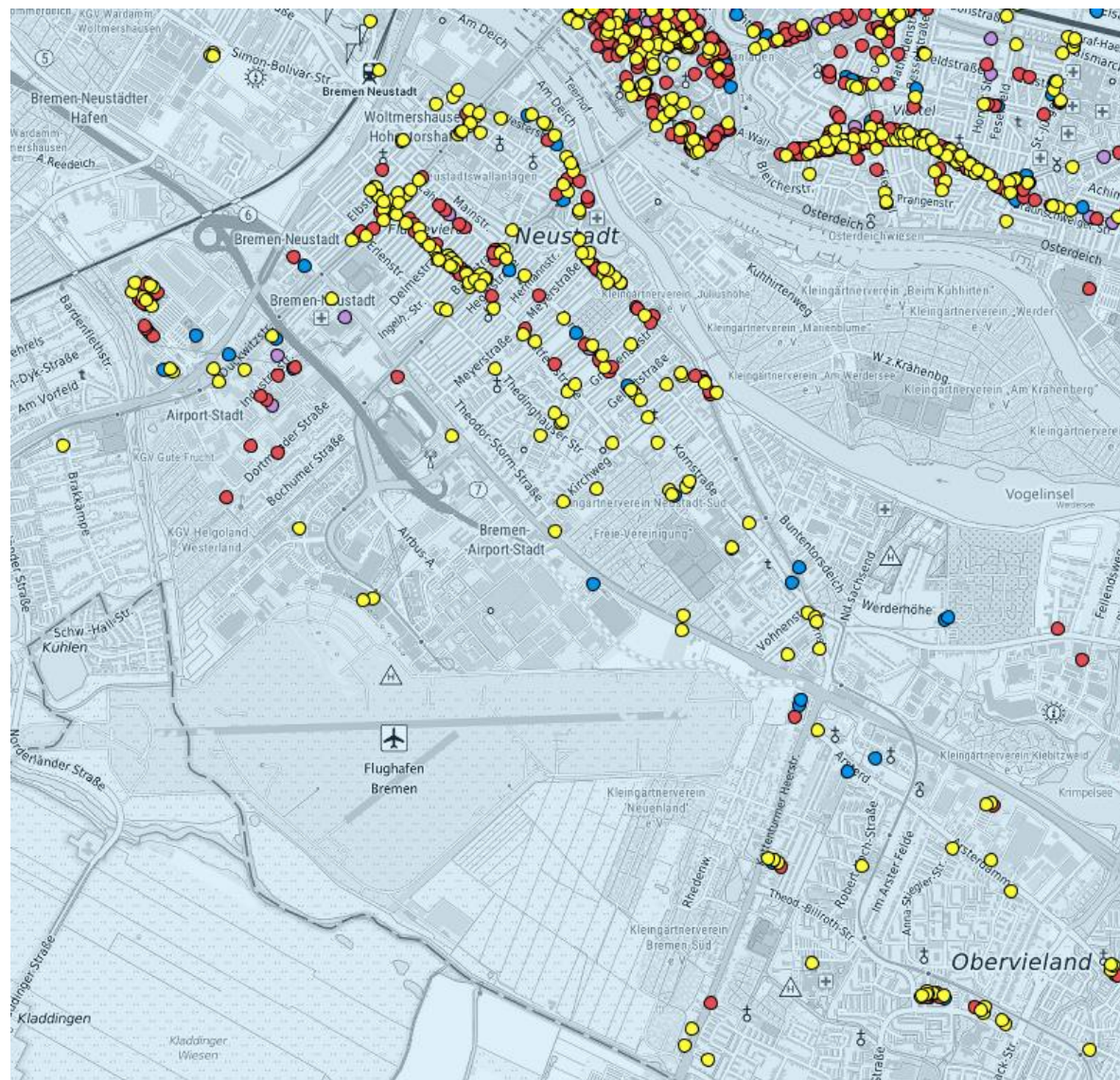
### Bestandserhebung Einzelhandel 2022

- Kommunalverbund führt Einzelhandelserhebung regionsweit ca. alle 5 Jahre durch
- Flächendeckende Einzelhandelserhebung Frühjahr bis Sommer 2022

Stadtteil	Verkaufsfläche (VK) in m <sup>2</sup> 2022	Anzahl der Betriebe 2022
Neustadt	65.449	272

# Beirat Neustadt am 22.08.2024

## Stadtteil Neustadt - aktuelle Situation



## Stadtteil Neustadt – Entwicklung im Vergleich

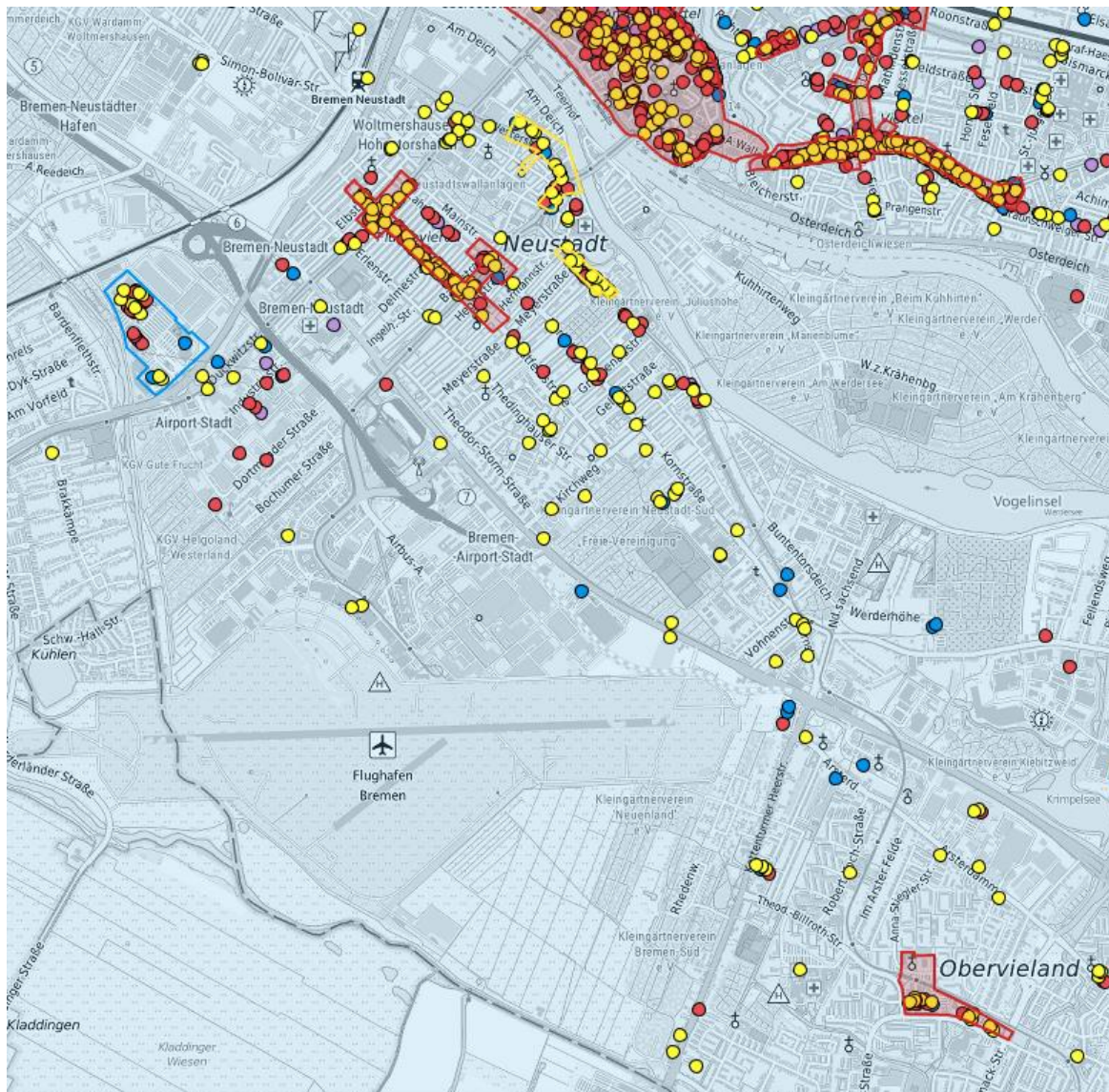
Vergleich Bestandserhebung Einzelhandel 2016/2017 und 2022

- Teilweise positive Entwicklung im Stadtteil Neustadt bei gleichzeitiger negativer Entwicklung in der Gesamtstadt
- Keine erheblichen Marktveränderungen durch Corona erkennbar

	VK in m <sup>2</sup> 2016/2017	VK in m <sup>2</sup> 2022	Veränderung 2016/2017 / 2022
Neustadt	60.925	65.449	7,43%
Bremen (Gesamtstadt)	935.002	869.174	-7,04%

	Anzahl Betriebe 2016/2017	Anzahl Betriebe 2022	Veränderung 2016/2017 / 2022
Neustadt	299	272	-9,00%
Bremen (Gesamtstadt)	3.350	3.028	-9,61%

## Stadtteil Neustadt – Zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandort



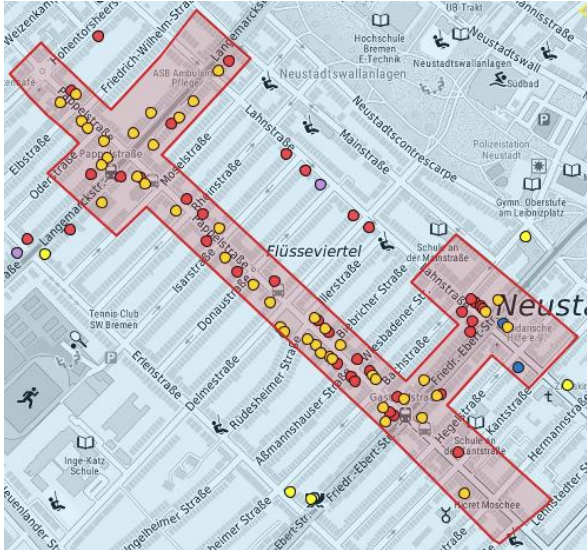
Drei zentrale Versorgungsbereiche und ein Sonderstandort in der Neustadt

- Stadtteilzentrum Neustadt
- Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg
- Nahversorgungszentrum Wester-/Osterstraße
- Sonderstandort Duckwitzstraße



## Stadtteil Neustadt – Zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandort

### Stadtteilzentrum Neustadt



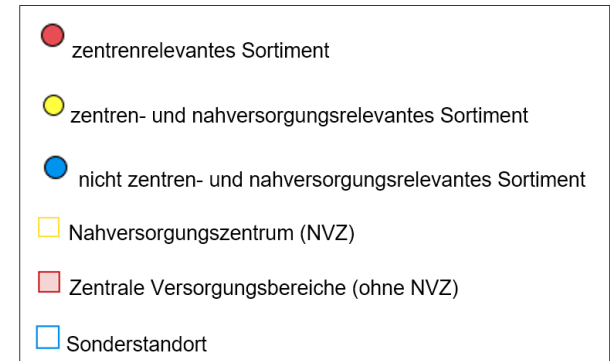
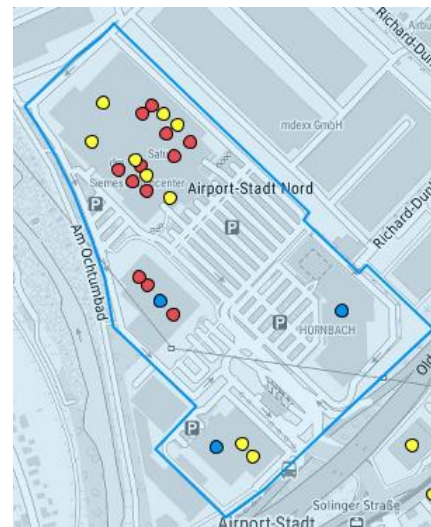
### Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg



### Nahversorgungszentrum Wester-/Osterstraße



### Sonderstandort Duckwitzstraße



## Zentrale Versorgungsbereiche – Entwicklung

Vergleich Bestandserhebung Einzelhandel 2016/2017 und 2022

- unauffällige Entwicklung

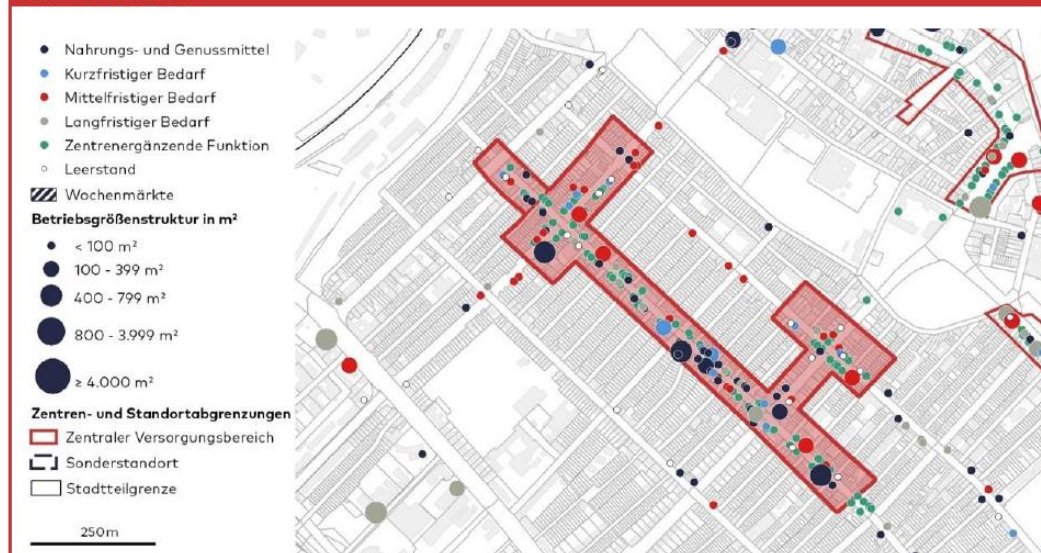
Zentraler Versorgungsbereich	VK in m <sup>2</sup> 2016/2017	VK in m <sup>2</sup> 2022
STZ Neustadt	6.082	5.565
NVZ Buntentorsteinweg	2.360	1.914
NVZ Wester-/Osterstraße	3.560	3.466
SO Duckwitzstraße	24.092	30.535

Zentraler Versorgungsbereich	Anzahl Betriebe 2016/2017	Anzahl Betriebe 2022
STZ Neustadt	86	75
NVZ Buntentorsteinweg	24	19
NVZ Wester-/Osterstraße	17	19
SO Duckwitzstraße	21	24

- Entwicklungsperspektiven und –ziele aus ZNK weiterhin gültig
- Ausweisung als ZVB im ZNK trägt dazu bei, diesen Bereich als Zentrum zu stärken und weiterentwickeln zu können

### STADTTEILZENTRUM NEUSTADT

#### Räumliche Analyse



#### Entwicklungsperspektive

##### Zukunfts- fähigkeit

Das Stadtteilzentrum verfügt eher über ein Nahversorgungsangebot, welches durch attraktiven kleinteiligen Besitz ergänzt wird.  
Lediglich kleinflächige Potenzialflächen vorhanden (aktuell Umbau des Hochbunkers) aufgrund geschlossener Blockrandbebauung.

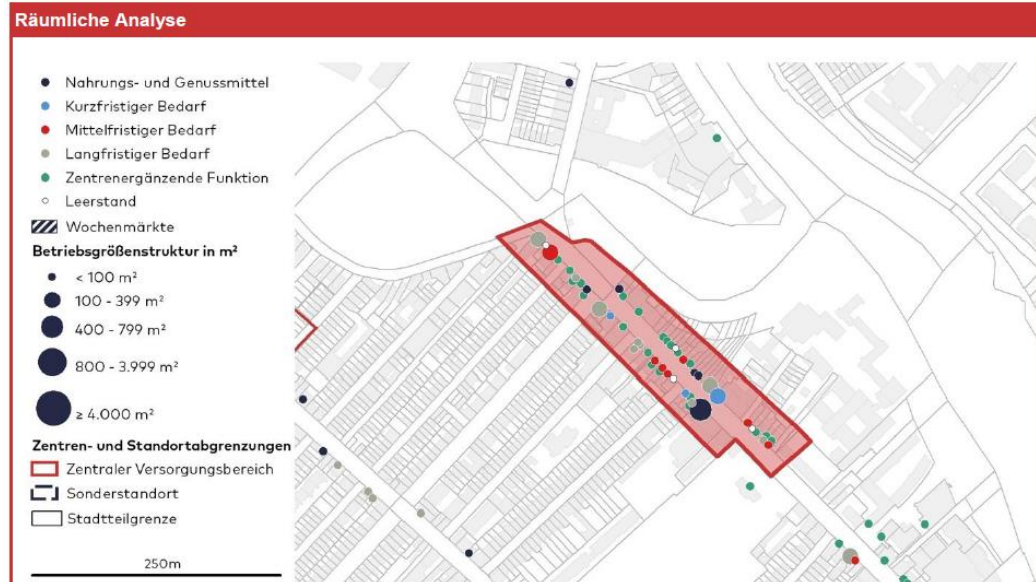
#### Entwicklungsziele

- 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 Anker nutzungen
- Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt

## Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg

- Entwicklungsperspektiven und –ziele aus ZNK weiterhin gültig
- Ausweisung als ZVB im ZNK trägt dazu bei, diesen Bereich als Zentrum zu stärken und weiterentwickeln zu können

### NAHVERSORGUNGSZENTRUM BUNTENTORSTEINWEG



#### Entwicklungsperspektive

Zukunfts-  
fähigkeit

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)

ZNK 2020, S. 91 f.

## Nahversorgungszentrum Wester-/Osterstraße

- Entwicklungsperspektiven und –ziele aus ZNK weiterhin gültig
- Ausweisung als ZVB im ZNK trägt dazu bei, diesen Bereich als Zentrum zu stärken und weiterentwickeln zu können

### NAHVERSORGUNGSZENTRUM WESTER-/OSTERSTRASSE

#### Räumliche Analyse

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

#### Wochenmärkte

#### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ≥ 4.000 m<sup>2</sup>

#### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▭ Sonderstandort
- ▭ Stadtteilgrenze



ZNK 2020, S. 114 f.

#### Entwicklungsperspektive

##### Zukunfts- fähigkeit

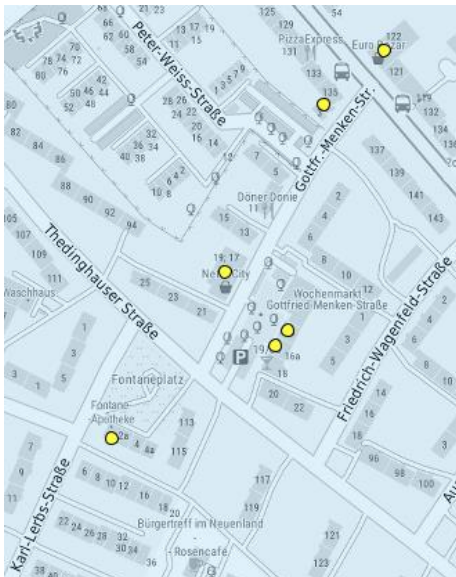
Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum mit attraktivem Besatz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen, aber z. T. ausgedünntem Einzelhandelsbesatz in der Mittellage  
Keine Potenzialflächen vorhanden

#### 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 negative 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

- Ehem. Nahversorgungszentrum
- Fortschreibung als ZVB war nicht rechtssicher möglich
- Kleinteilige Entwicklung möglich und wünschenswert
- Ansiedlung von neuen Einzelhandelsangeboten ausdrücklich zu begrüßen
  - Bei entsprechender Entwicklung ist zu prüfen, ob Mindestkriterien für NVZ erfüllt werden und rechtssichere Ausweisung als ZVB möglich ist
  - positive Prüfung -> Standortbereich als NVZ ausweisen



### STANDORTBEREICH GOTTFRIED-MENKEN-STRASSE (ehemaliges Nahversorgungszentrum Gottfried-Menken-Straße)

#### Räumliche Analyse



#### Entwicklungsperspektive

Zukunfts-  
fähigkeit

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)

ZNK 2020, S. 122 f.

### Nahversorger Gottfried-Menken-Straße

- März 2023 Schließung Netto-Markt
  - GEWOBA-Immobilie soll abgerissen werden
  - Neubau eines größeren Nahversorgers mit ca. 600 m<sup>2</sup> VK und Arztpraxen im OG
- Positive Begleitung durch senatorische Behörden



GEWOBA  
Verbrauchermarkt und Arztpraxis Gartenstadt Süd  
**Perspektive 1**  
Gottfried-Menken-Straße 19, Bremen  
05.06.24  
Oliver Malloth  
Wirth=Architekten

Quelle: Präsentation GEWOBA, Beiratssitzung Neustadt 06.06.2024

## ehem. Neustadtsgüterbahnhof / Spurwerk

- Juni 2024: Beschluss Beirat Neustadt zu Genehmigung eines kleinen Nahversorgers am Gewerbestandort zur Versorgung der dort Beschäftigten und Anwohner:innen
- **B-Plan 2559** (aktuell in Aufstellung) wird Regelungen zum Einzelhandel enthalten  
Planungsziel im Planaufstellungsbeschluss (13.04.23): zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ausschließen
- Entsprechende Regelungen wurden bereits im **B-Plan 2284** für den südlichen Bereich des „Spurwerks“ festgesetzt
- Regelungen des ZNK stellen für das B-Plan-Verfahren verbindliche Rahmenbedingungen dar
- ehem. Neustadtsgüterbahnhofareal befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage (niL)
- Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist in niL stark reglementiert
- Schutz zentraler Versorgungsbereiche (STZ Neustadt, STZ Woltmershausen, NVZ Wester-/Osterstr.) und Ziel der Stärkung der wohnortnahen Nahversorgung
- zulässig sind ausnahmsweise etwa Kioske zur Versorgung der dort Beschäftigten



- Besonderer Nahversorgungsstandort (BNVS) Kornstraße/Volkmanstraße (u. a. Aldi, Combi, Rossmann)
- Nahversorgungsstandort (NVS) Kornstraße (Lidl)

## Gartenstadt Werdersee

- Nahversorger Edeka koopje versorgt bislang unterversorgten Bereich (Nahversorgungsstandort)

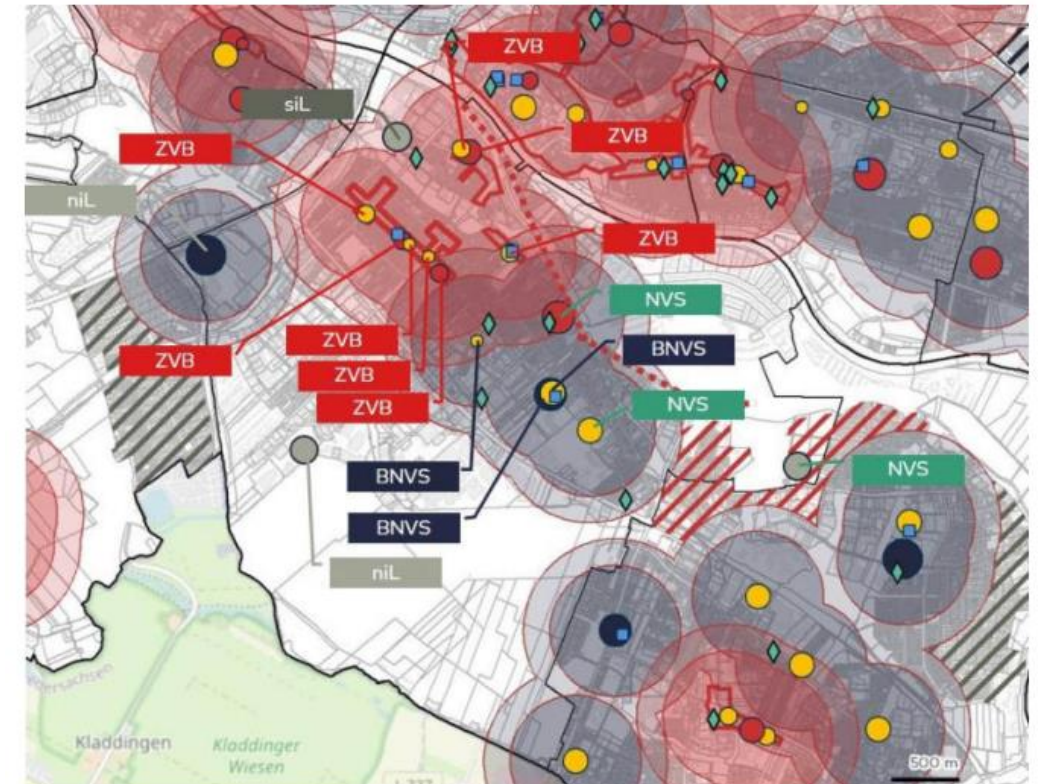


Abbildung 27: Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Neustadt  
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen, OpenStreetMap –

## Stadtteil Neustadt – Fazit, Perspektiven und Möglichkeiten

- Drei zentrale Versorgungsbereiche (1 Stadtteilzentrum, 2 Nahversorgungszentren), ergänzende Nahversorgungsstandorte und ein Sonderstandort
- Nahversorgungssituation ist grundsätzlich gut
- Versorgungslücke in Huckelriede konnte geschlossen werden
- Sicherung und Stärkung der vorhandenen Zentren weiterhin Ziel
  
- Herausforderung: Neustadt ist eher kleinteilig bebaut und bietet somit im wohnortnahen Bereich wenig Flächenpotenzial
- Entwicklungsanstoß muss durch Eigentümer, Marktbetreiber, Investoren in Abstimmung mit dem Senat erfolgen
- Einfluss des Senates ist sehr begrenzt, da es sich um private Flächen handelt
- Positive Begleitung bei Entwicklungen durch senatorische Behörden

**Vielen Dank!**



SBMS | Stadtentwicklung, Flächennutzungsplan  
SWHT | Handel und Stadtteilentwicklung

Jana Wiese  
Markus Haacke