

Fortschreibung Zentren- und Nahversorgungskonzept Präsentation im Rahmen der Beteiligung

im Fachausschuss „Bau, Umwelt und Verkehr“ des Beirats Walle am 10.02.2020

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

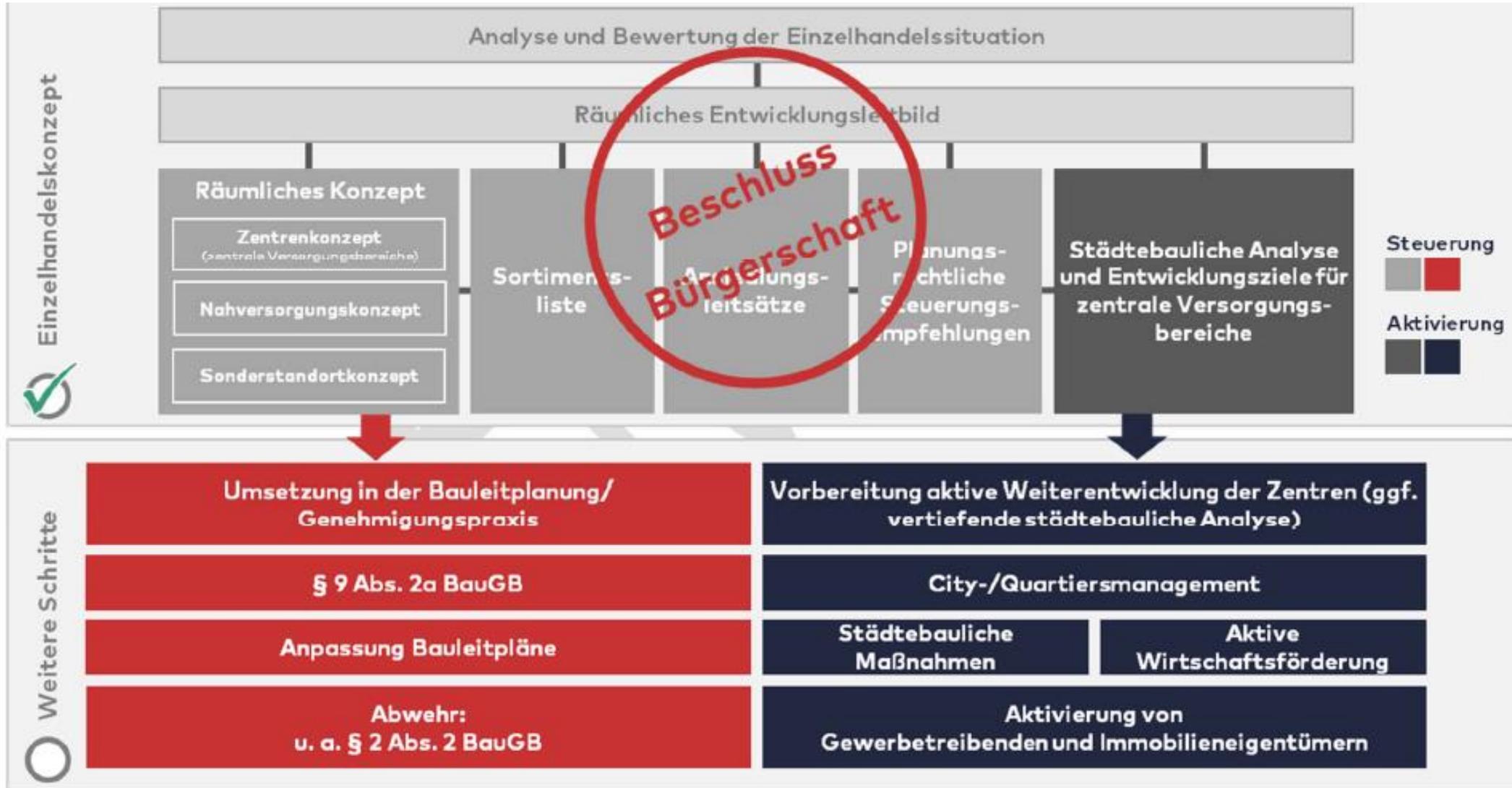
Karsten Nowak

Handelskammer Bremen

Leiter des Geschäftsbereiches Einzelhandel
Existenzgründung Unternehmensförderung

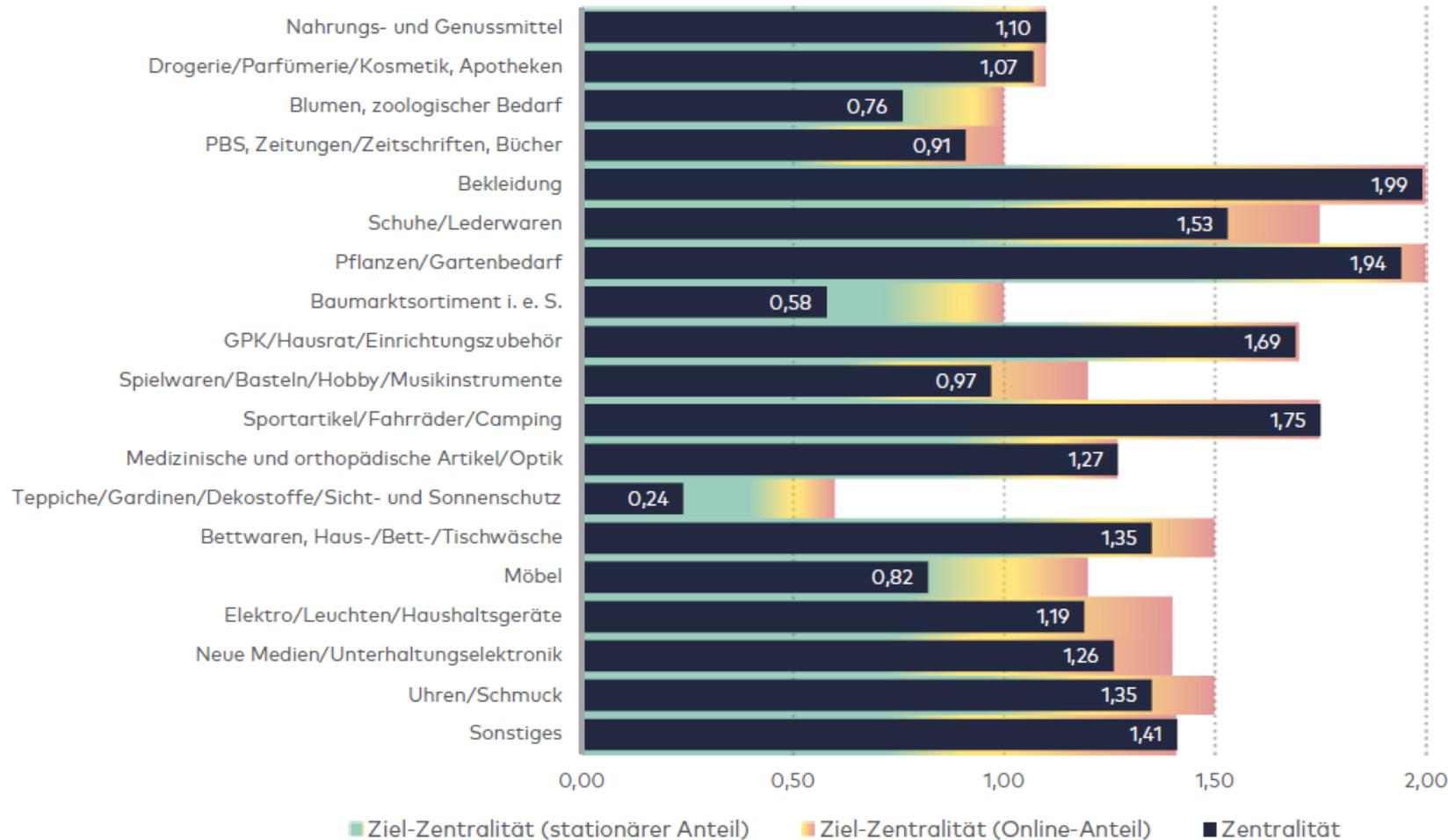
Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

Weiterer Prozess



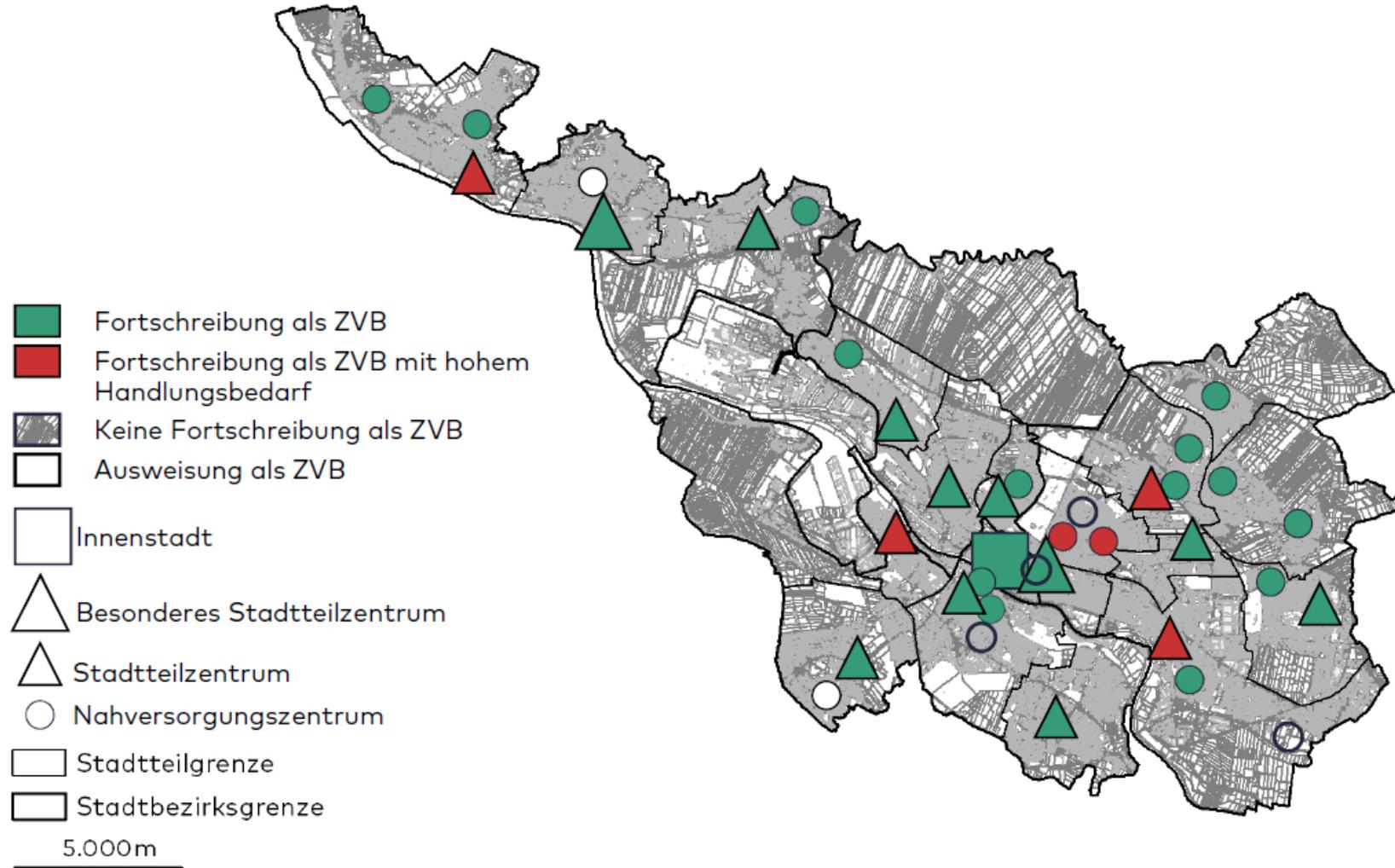
Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Sortimentspezifische Zentralität und Zielzentralität



Anpassung Kernelemente: Neues Zentrenmodell

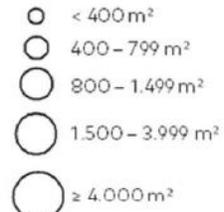
Zentrenmodell der Stadt Bremen



Nahversorgungskonzept

Anpassung Kernelemente: Räumliche Nahversorgung, Beispiel Osterholz

Betriebsgrößenstruktur in m²



Betriebstyp



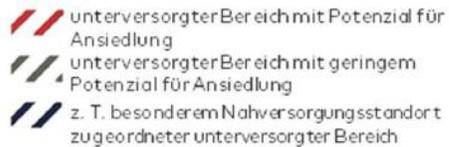
Nahversorgungsradien



Stadtteilgrenze



Siedlungsbereiche



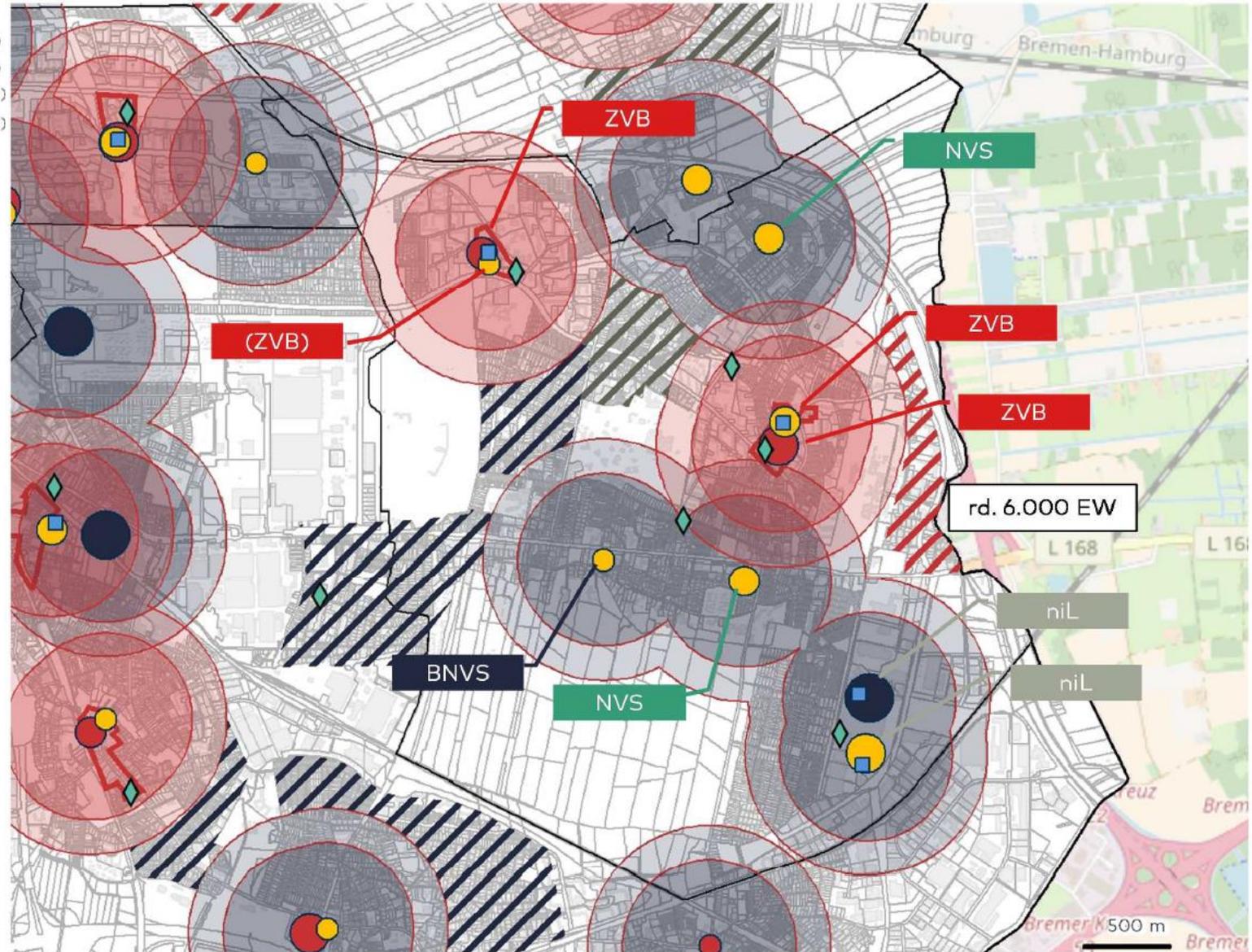
Lagen

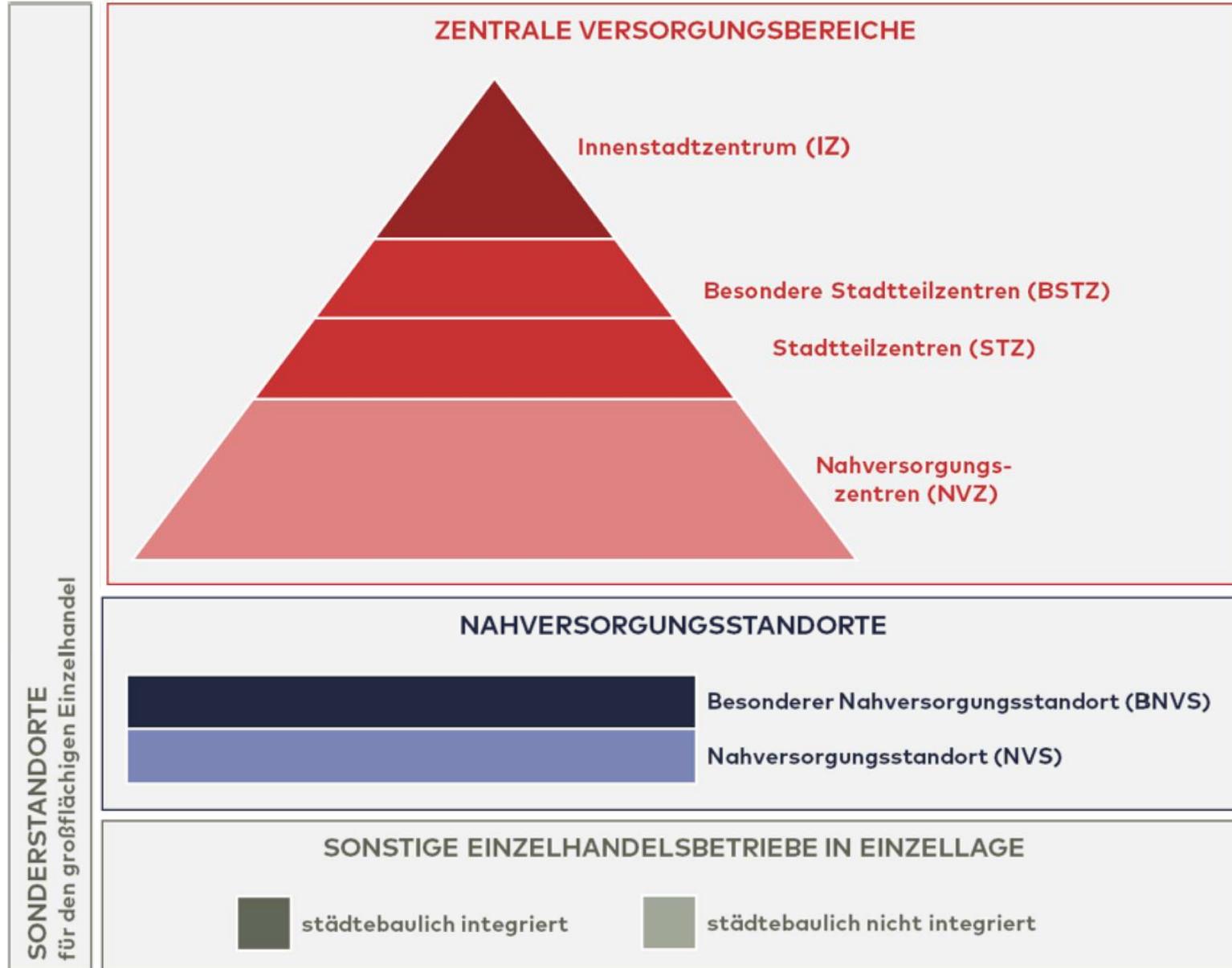


Nahversorgungsanalyse



 1.234 Einwohnerzahl





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 ▪ Wohneinrichtungsbedarf (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

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 Walle

Einzelhandelsbestand



Stadtteilspezifische Strukturanalyse Walle

Siedlungsstrukturelle Kennwerte

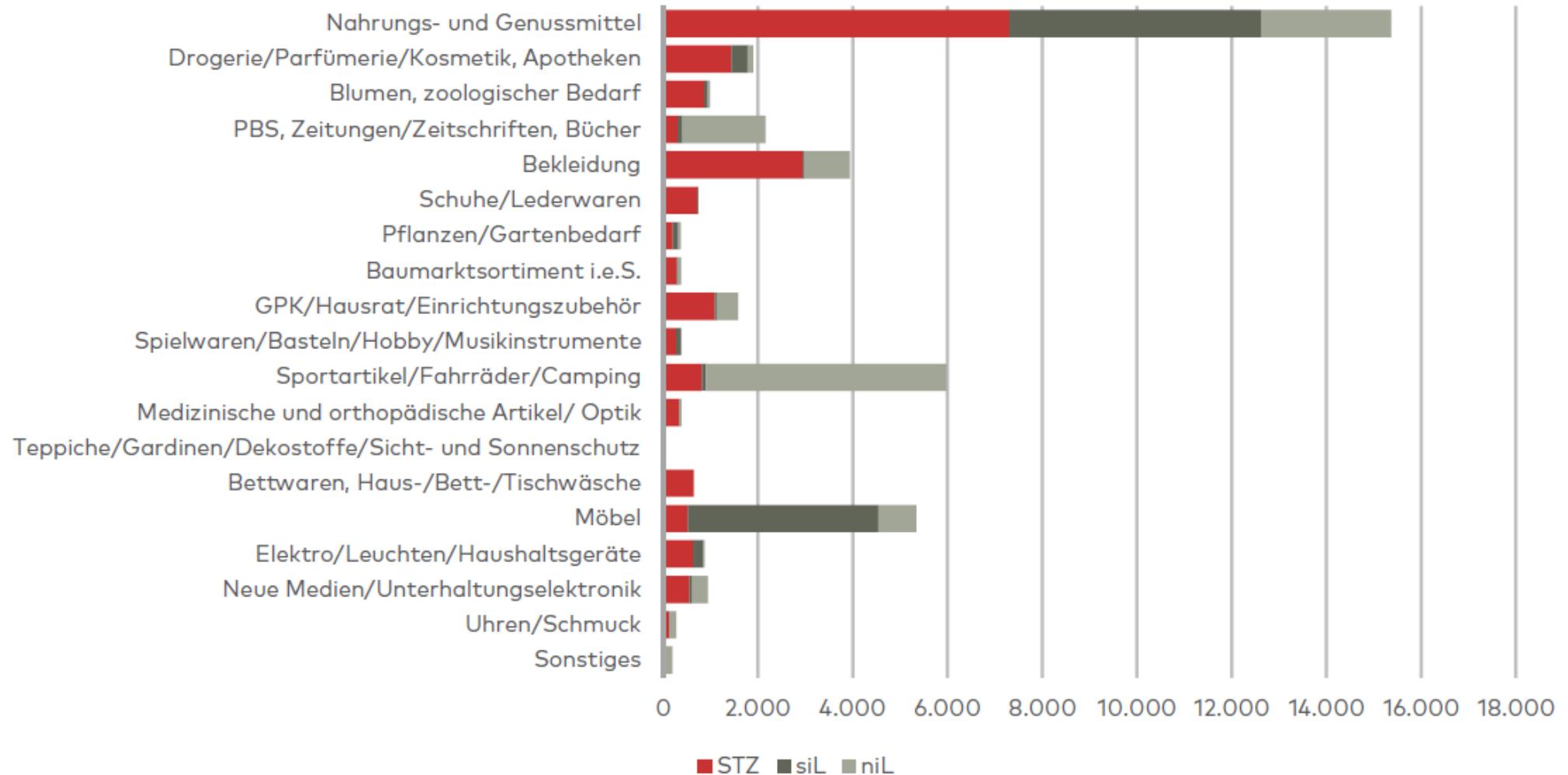
	Einzelhandelsbestandser- hebung 2006	Einzelhandelsbestandser- hebung 2016/2017	Entwicklung ⁴¹
Anzahl der Betriebe	205	192	-6 %
Gesamtverkaufsfläche (in m ²)	29.255	42.420	+45 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m ² je EW)	1,07	1,46	+0,39

Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	30.375*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+9,8 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+8,4 %
Kaufkraftkennziffer	93,6

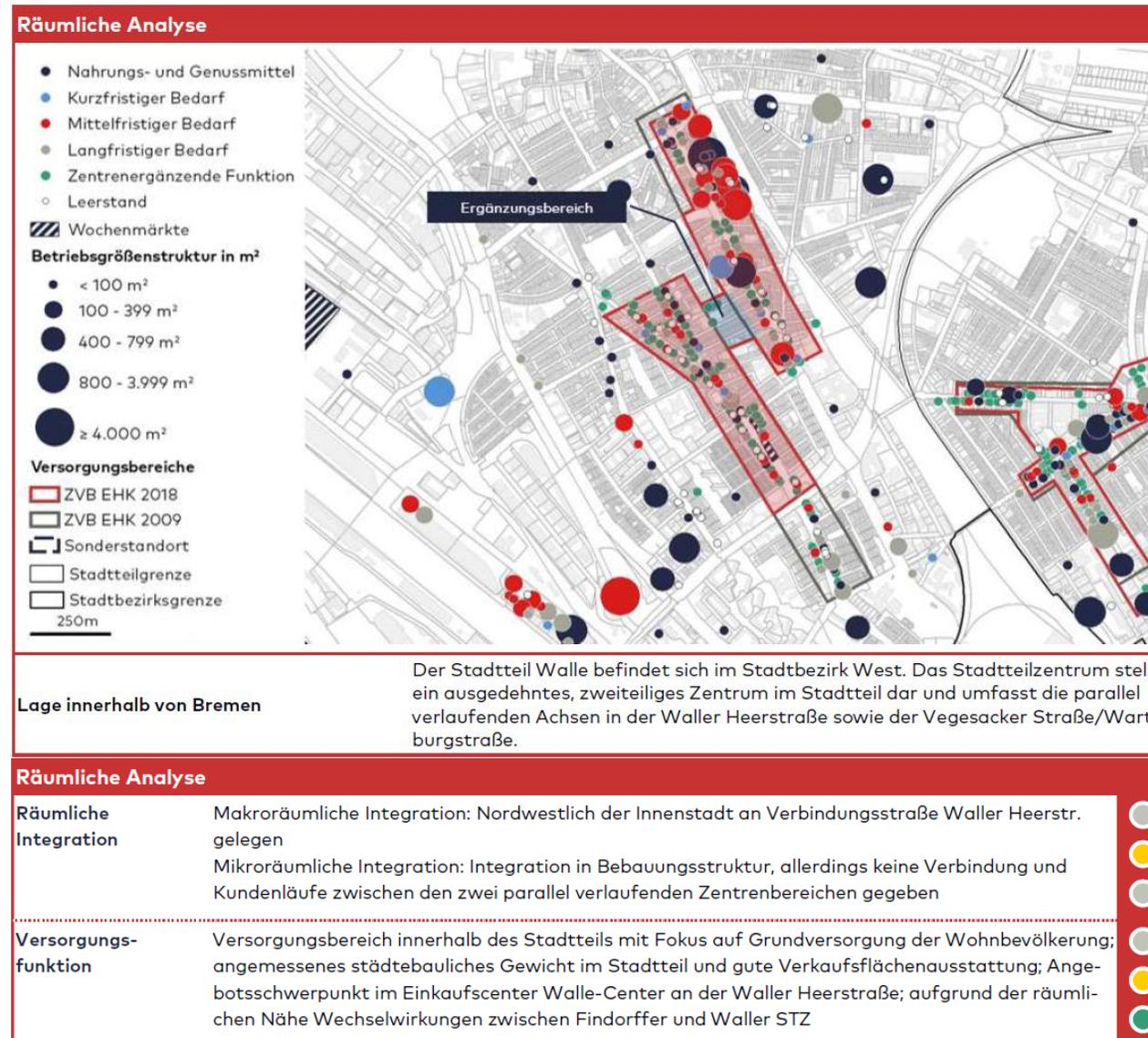
Stadtteilspezifische Strukturanalyse Walle

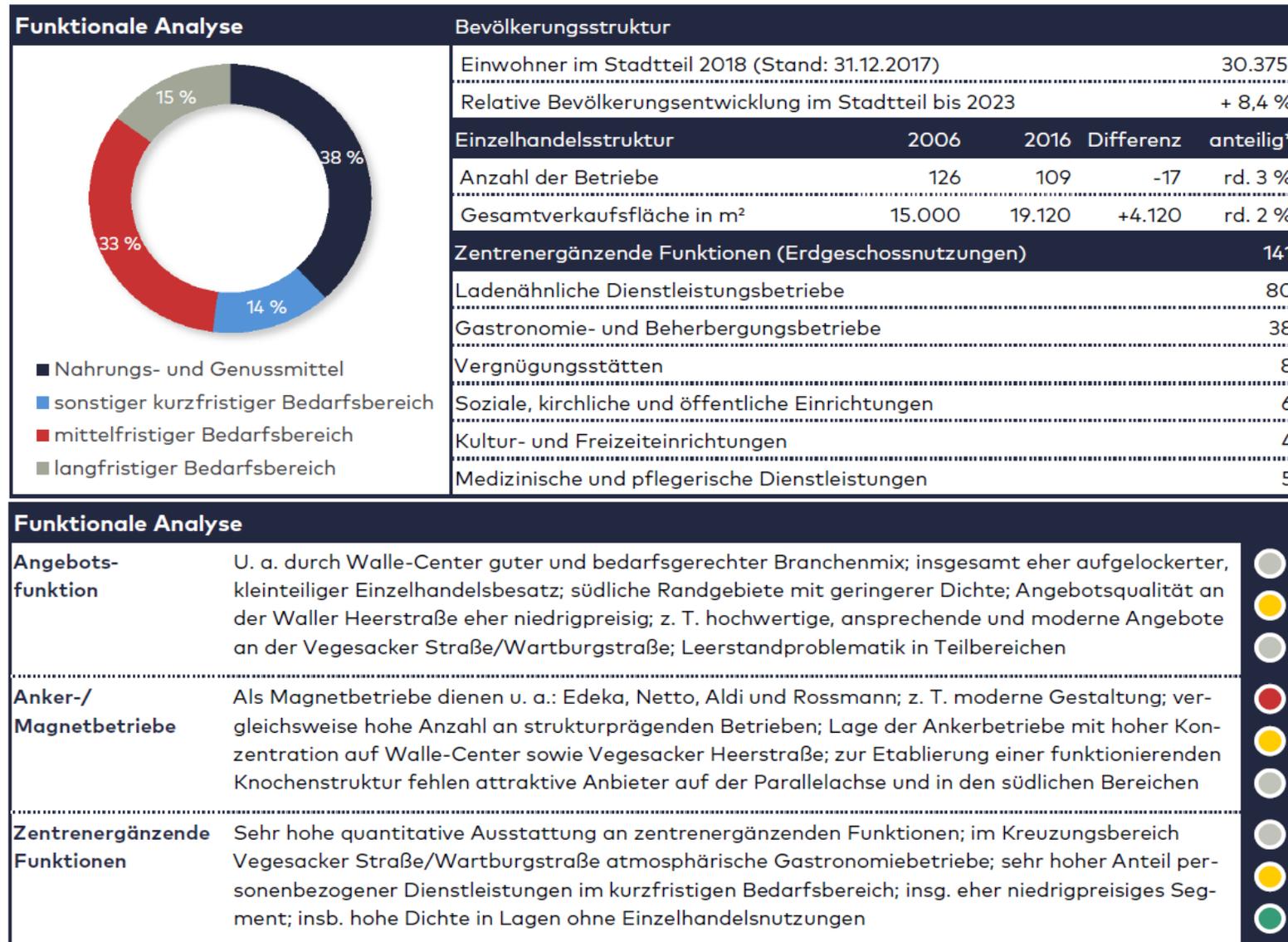
Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen



Stadtteilzentrum Walle

Räumliche Analyse





Stadtteilzentrum Walle

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Analyse



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung

Waller Heerstraße durch Verkehrsbelastung mit geringer Aufenthaltsqualität und fehlender Einkaufsatmosphäre außerhalb des Walle-Centers; geringe Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes; Kreuzungsbereich Vegesacker Straße/Wartburgstraße verkehrsberuhigt und deutlich reizvoller; nach Süden erneut sinkende Qualität; insg. fehlende Verbindung zwischen den Lagen

Erreichbarkeit

Waller Heerstraße als Ausfallstraße aus dem Zentrum mit hohem Verkehrsaufkommen; Stellplatzsituation außerhalb des Walle-Centers häufig unzureichend; ÖPNV-Anbindung mittels Straßenbahn und Bussen; fußläufige Erreichbarkeit durch hohes Verkehrsaufkommen in der Waller Heerstraße nur eingeschränkt attraktiv; in der Vegesacker Straße/Wartburgstraße deutlich besser



Entwicklungsperspektive und -ziele

Entwicklungsperspektive

Markante Entwicklungen seit 2006 Ansiedlung eines Kik Markts, eines Netto Markts sowie eines Zoofachmarkts im zentralen Versorgungsbereich an der Waller Heerstraße

Zukunftsfähigkeit Das Stadtteilzentrum weist unterschiedlich zu bewertende Teillagen auf, welche einen fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang aufweisen.
Zur Verbindung der Teilbereiche Aktivierung der Potenzialfläche nordwestlich des Stadtteilzentrums.



Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Stärkung des Lagezusammenhangs der Hauptgeschäftsbereiche durch Entwicklung des Ergänzungsbereiches mit Fokus auf zentrenergänzende Funktionen
- Konzentration von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen auf die Waller Heerstraße
- Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte im südwestlichen Bereich der Waller Heerstraße und ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung
- Ausbau der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität (u. a. im Bereich der Waller Heerstraße)
- Konzentration von kleinteiligem, individuellem, spezialisiertem Einzelhandel in der Bremerhavener Straße (ggf. durch eigenständige Positionierungsstrategie)
- Entgegenwirken des Trading-Down-Prozesses in der südlichen Waller Heerstraße und in der Bremerhavener Straße

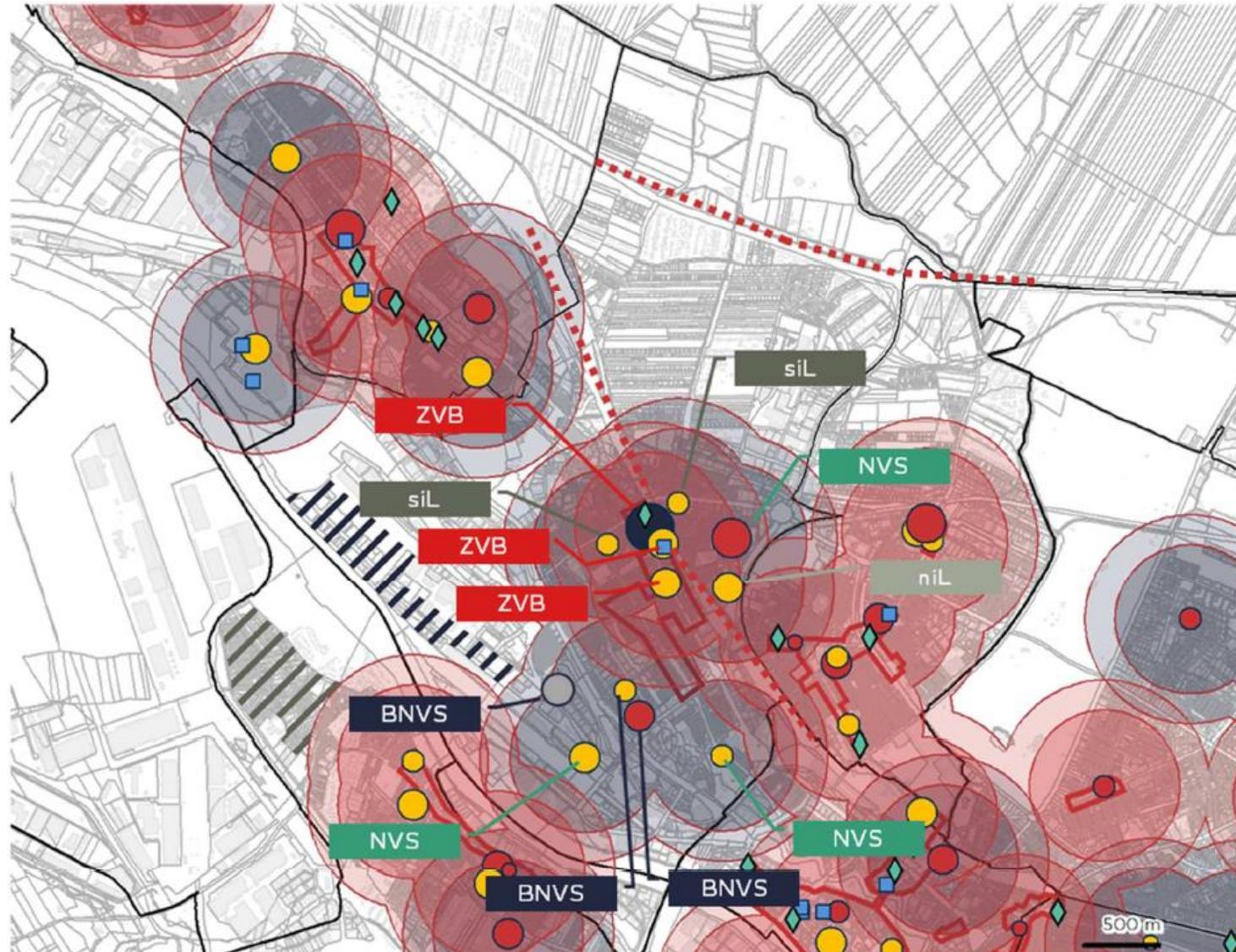
Nahversorgungskonzept Walle

Analyse des Einzelhandels

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Absatzwirtschaftliches Potenzial						
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	30.375 (rd. +7,8 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	15.370 m ²			1.900 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner	0,53 m ²			0,07 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	126 %			75 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	48 % ZVB	34 % siL	18 % niL	76 % ZVB	18 % siL	6 % niL
Betriebstypenmix	1x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		1x	Drogeriefachmarkt	
	2x	Supermarkt				
	8x	Lebensmitteldiscounter				
	1x	Sonstiger Lebensmittelmarkt				
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	46 %	Lebensmittelvollsortimenter		22 %	Drogeriefachmarkt	
	34 %	Lebensmitteldiscounter		78 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,23 m ²	Lebensmittelvollsortimenter		0,03 m ²	Drogeriefachmärkte	
	0,17m ²	Lebensmitteldiscounter				
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Nahversorgungskonzept Walle

Räumliche Nahversorgungsanalyse



- Ansiedlung eines Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich oder an besonderen Nahversorgungsstandorten bzw. Erweiterung des bestehenden Drogeriefachmarkts im Stadtteilzentrum
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Drei Nahversorgungsstandorte (Holsteiner Straße, Konsul-Smidt-Straße, Landwehrstraße)
 - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ C (Erasmusstraße/Schulze-Delitzsch-Straße)
 - Ein perspektivischer besonderer Nahversorgungsstandort Typ A/C (Großmarkt), welcher zukünftig die Versorgung der nördlichen Siedlungslagen der Überseestadt übernimmt.⁶⁴
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen

Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

Weiterer Prozess

10.02.2020:

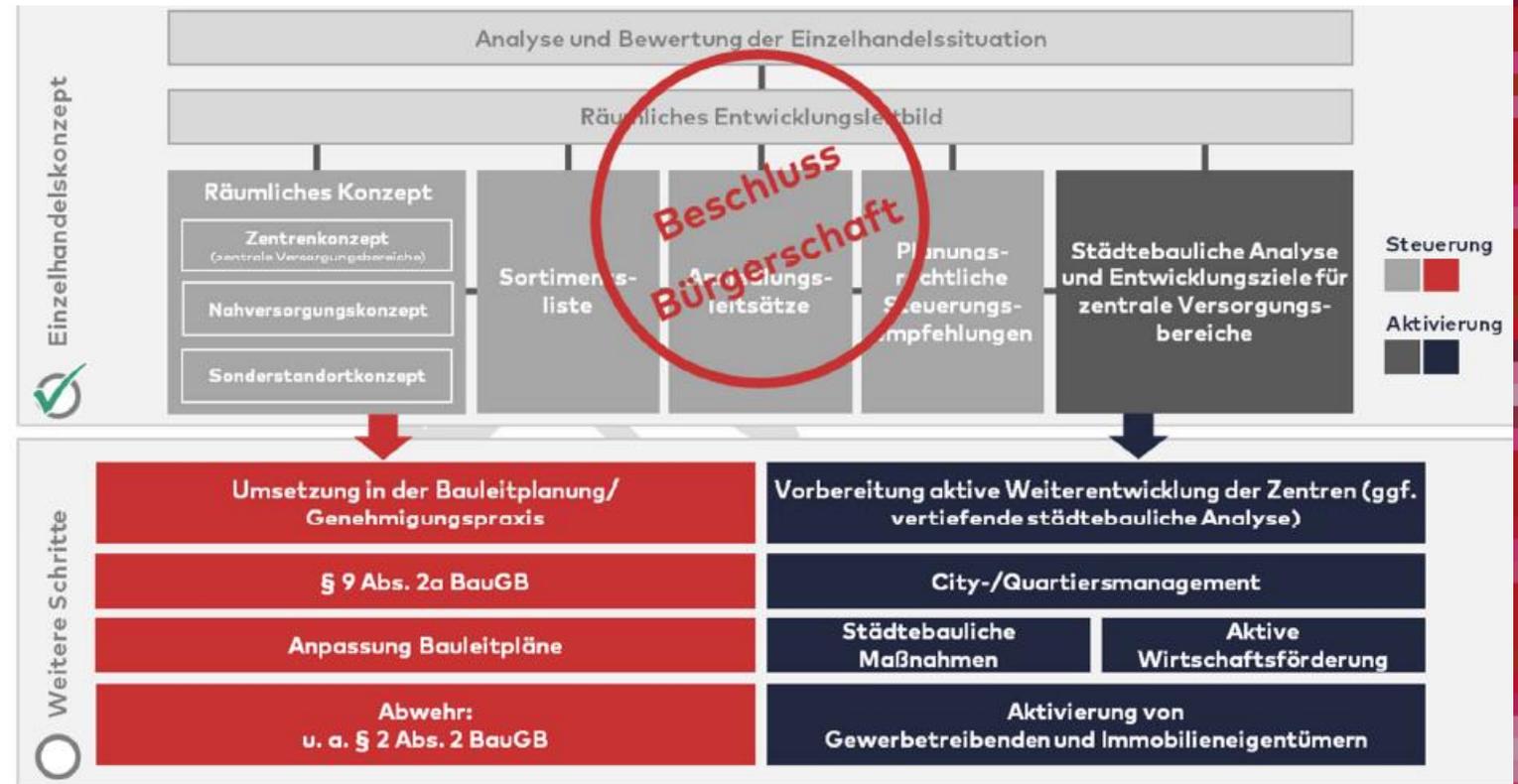
Ausschusssitzung Walle

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?