

Fortschreibung Zentren- und Nahversorgungskonzept Präsentation im Rahmen der Beteiligung

im Beirat Burglesum am 28.01.2020

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

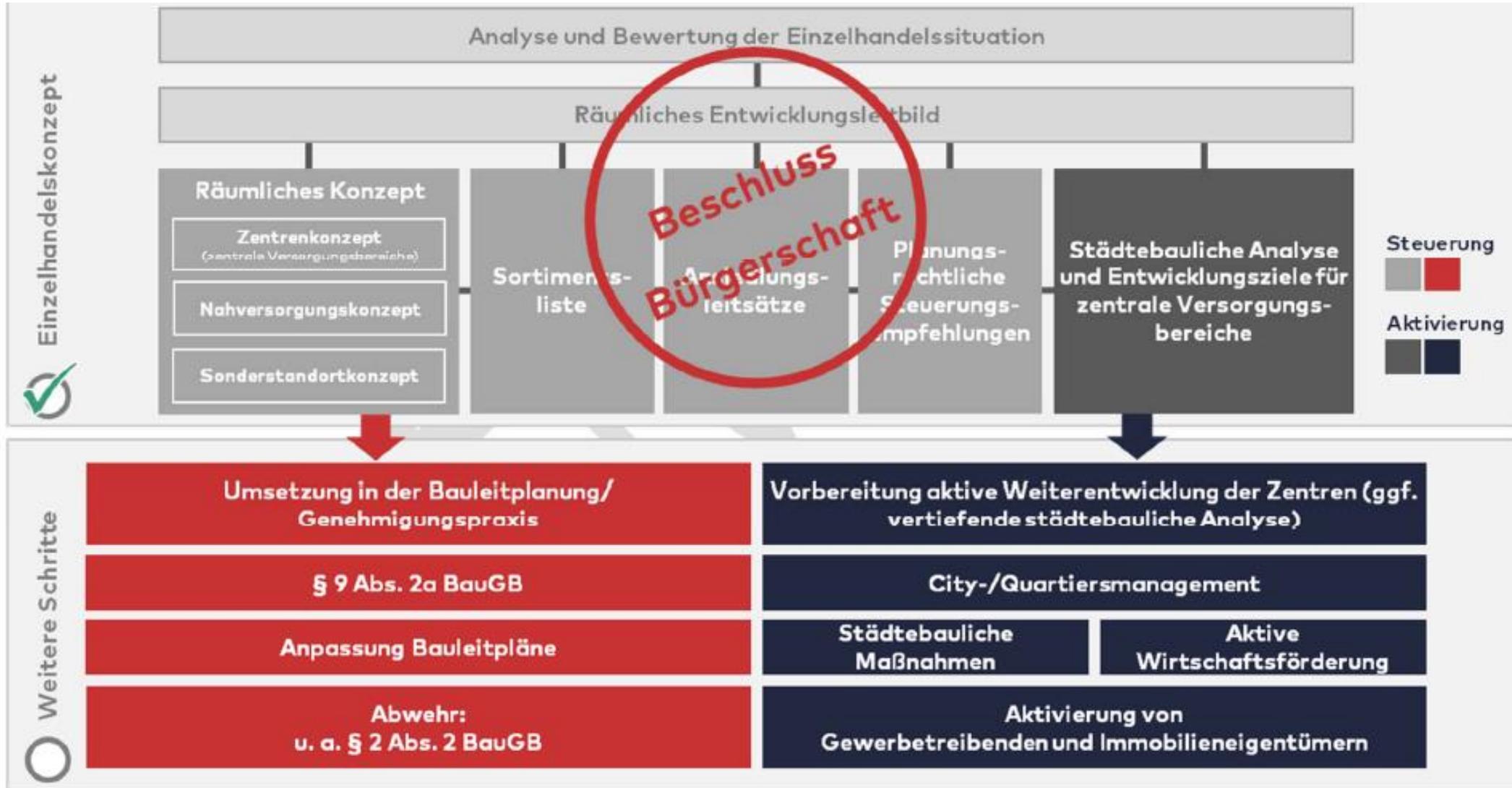
Karsten Nowak

Handelskammer Bremen

Leiter des Geschäftsbereiches Einzelhandel
Existenzgründung Unternehmensförderung

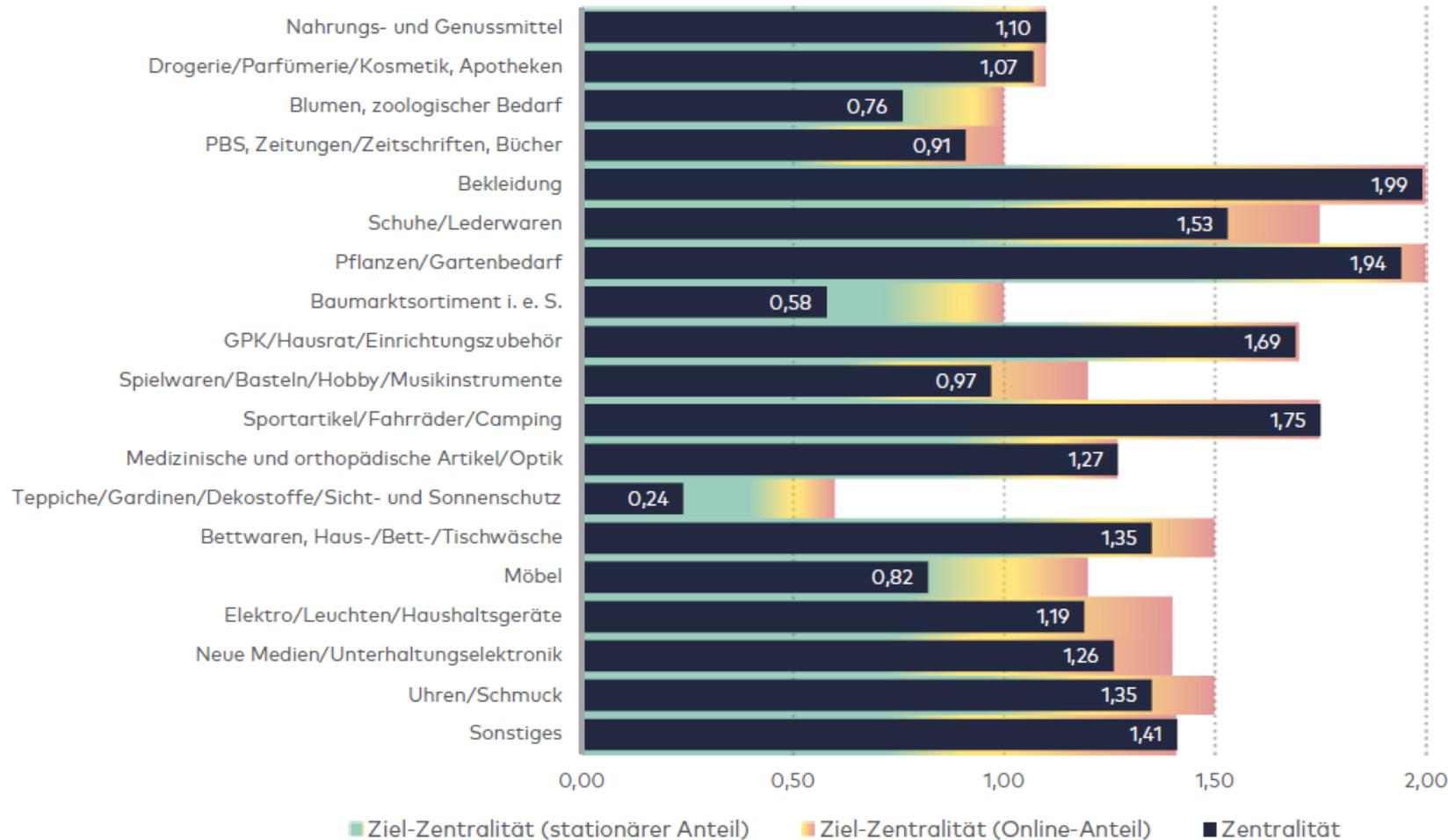
Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

Weiterer Prozess



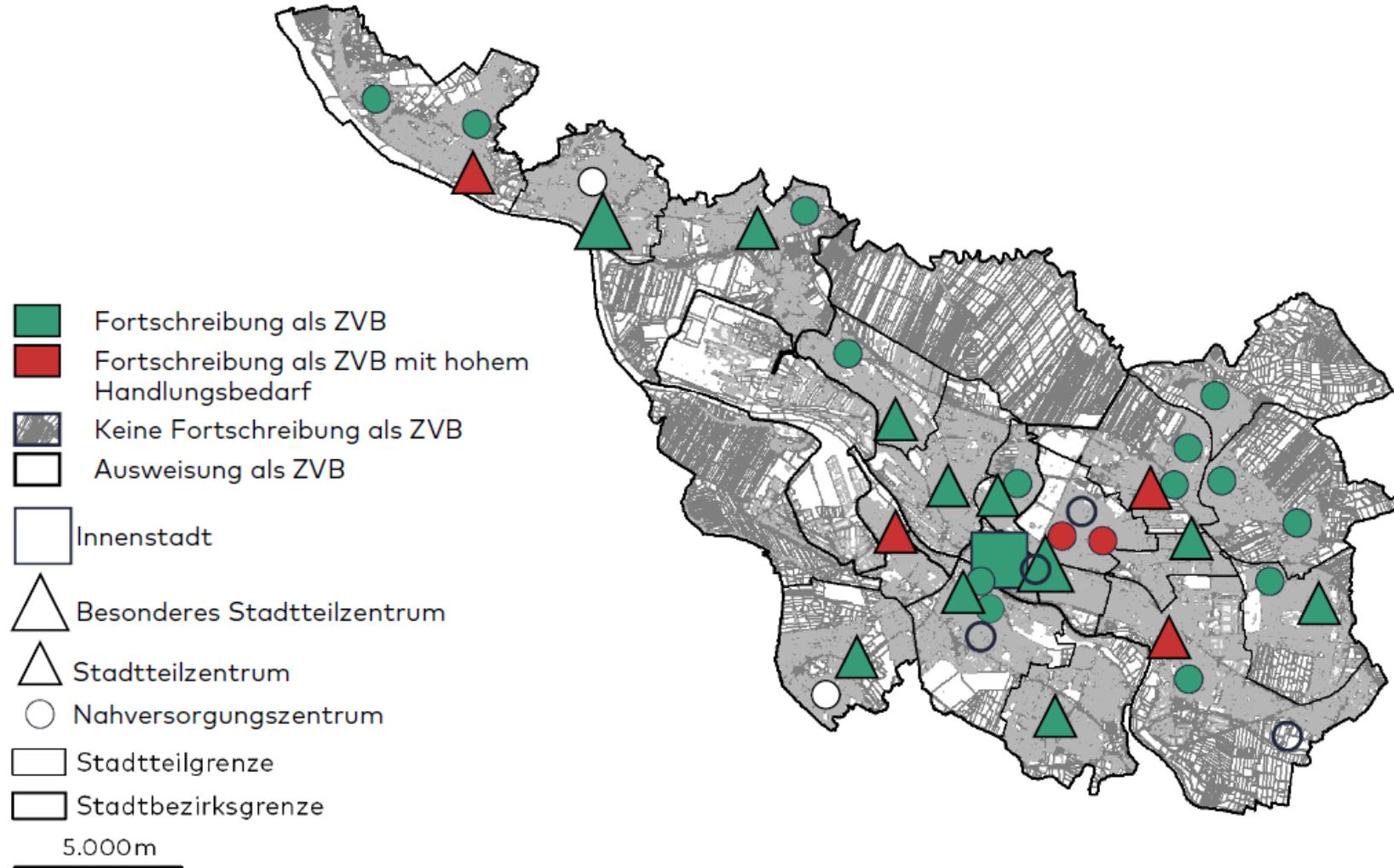
Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Sortimentsspezifische Zentralität und Zielzentralität



Anpassung Kernelemente: Neues Zentrenmodell

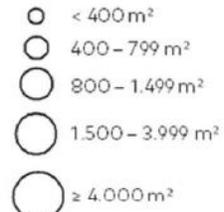
Zentrenmodell der Stadt Bremen



Nahversorgungskonzept

Anpassung Kernelemente: Räumliche Nahversorgung, Beispiel Osterholz

Betriebsgrößenstruktur in m²



Betriebstyp



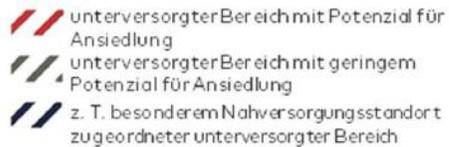
Nahversorgungsradien



Stadtteilgrenze



Siedlungsbereiche



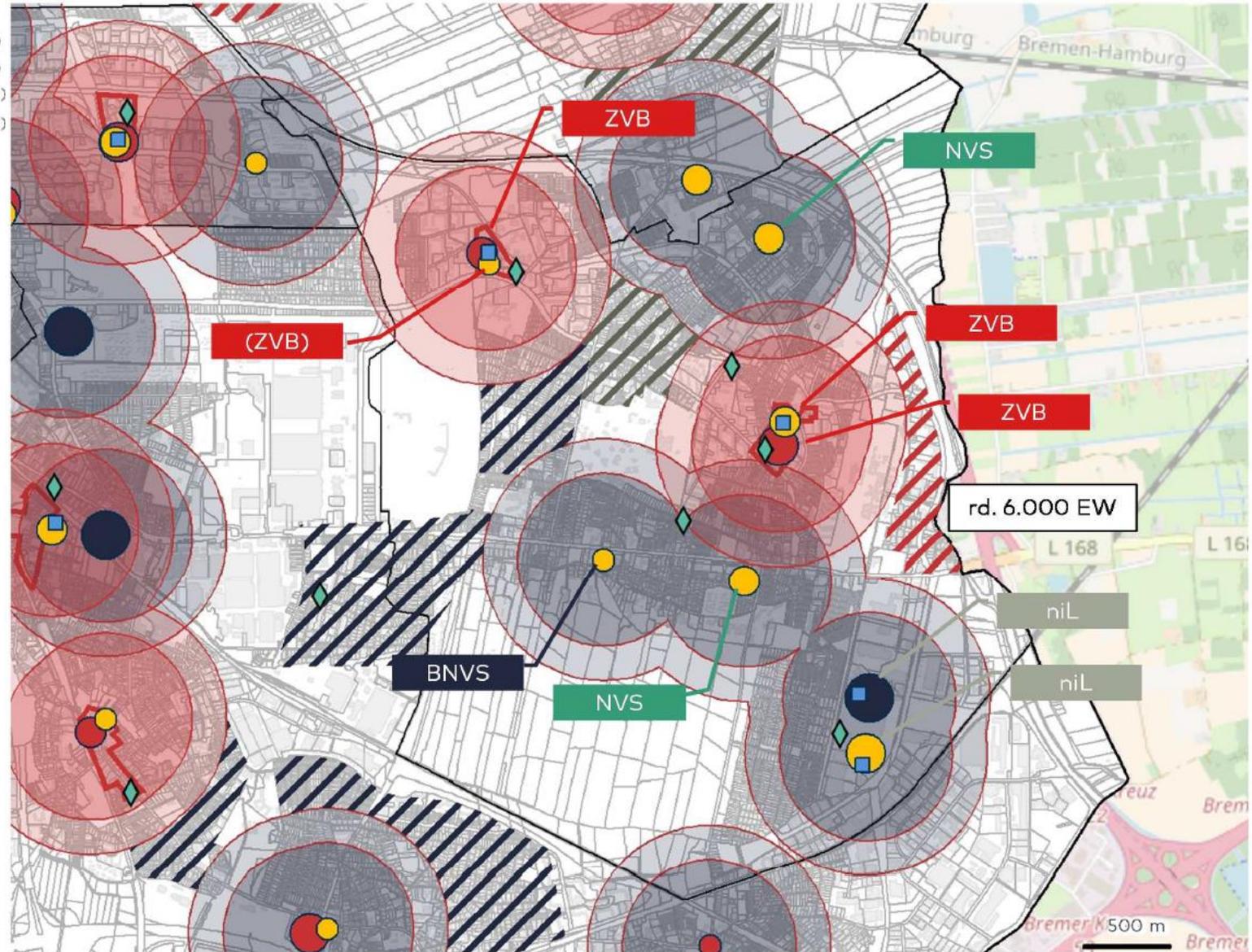
Lagen

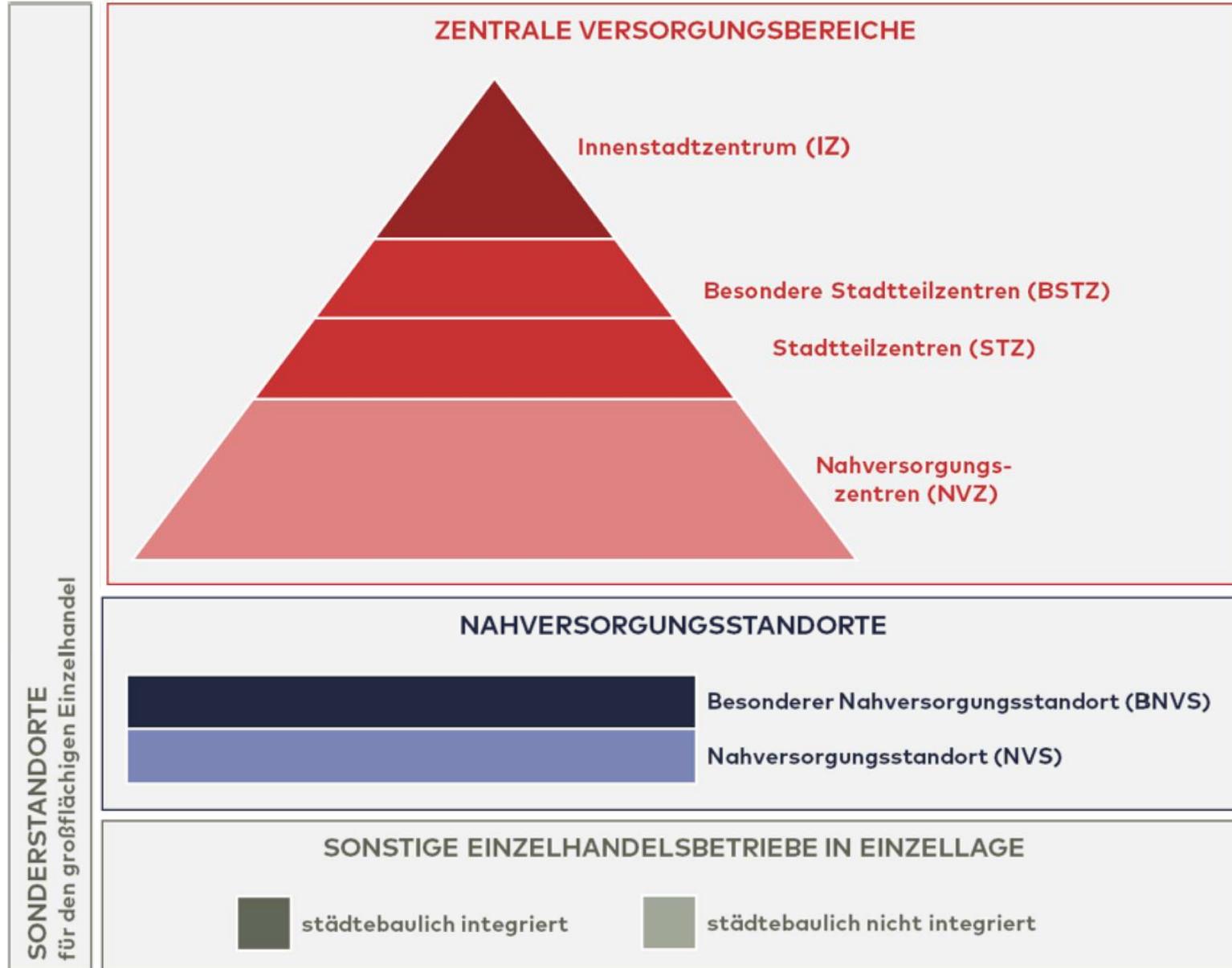


Nahversorgungsanalyse



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:

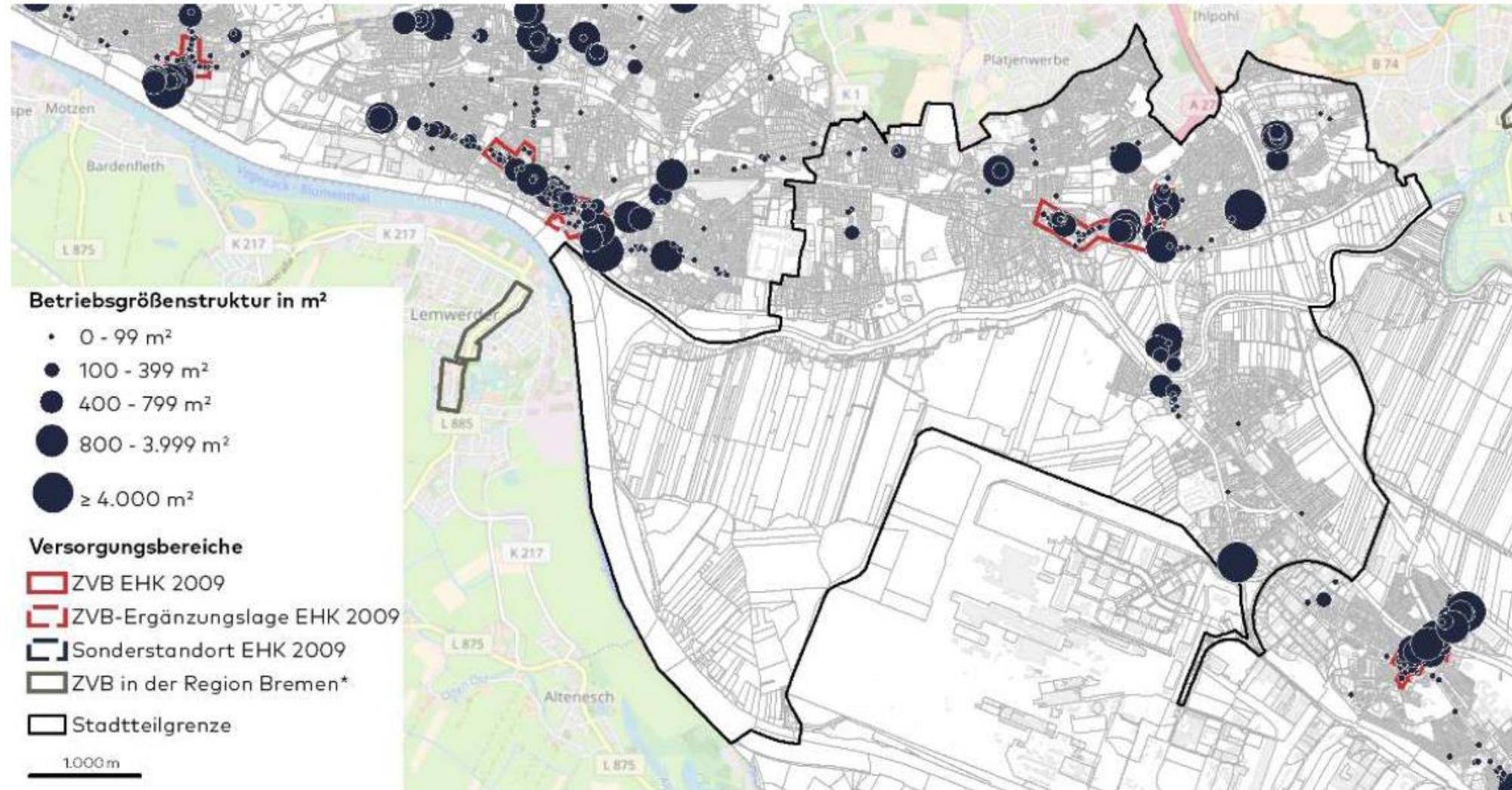
Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zu zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an den Nahversorgungsstandorten vorzusehen.

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 Burglesum

Einzelhandelsbestand



Stadtteilspezifische Strukturanalyse Burglesum

Siedlungsstrukturelle Kennwerte

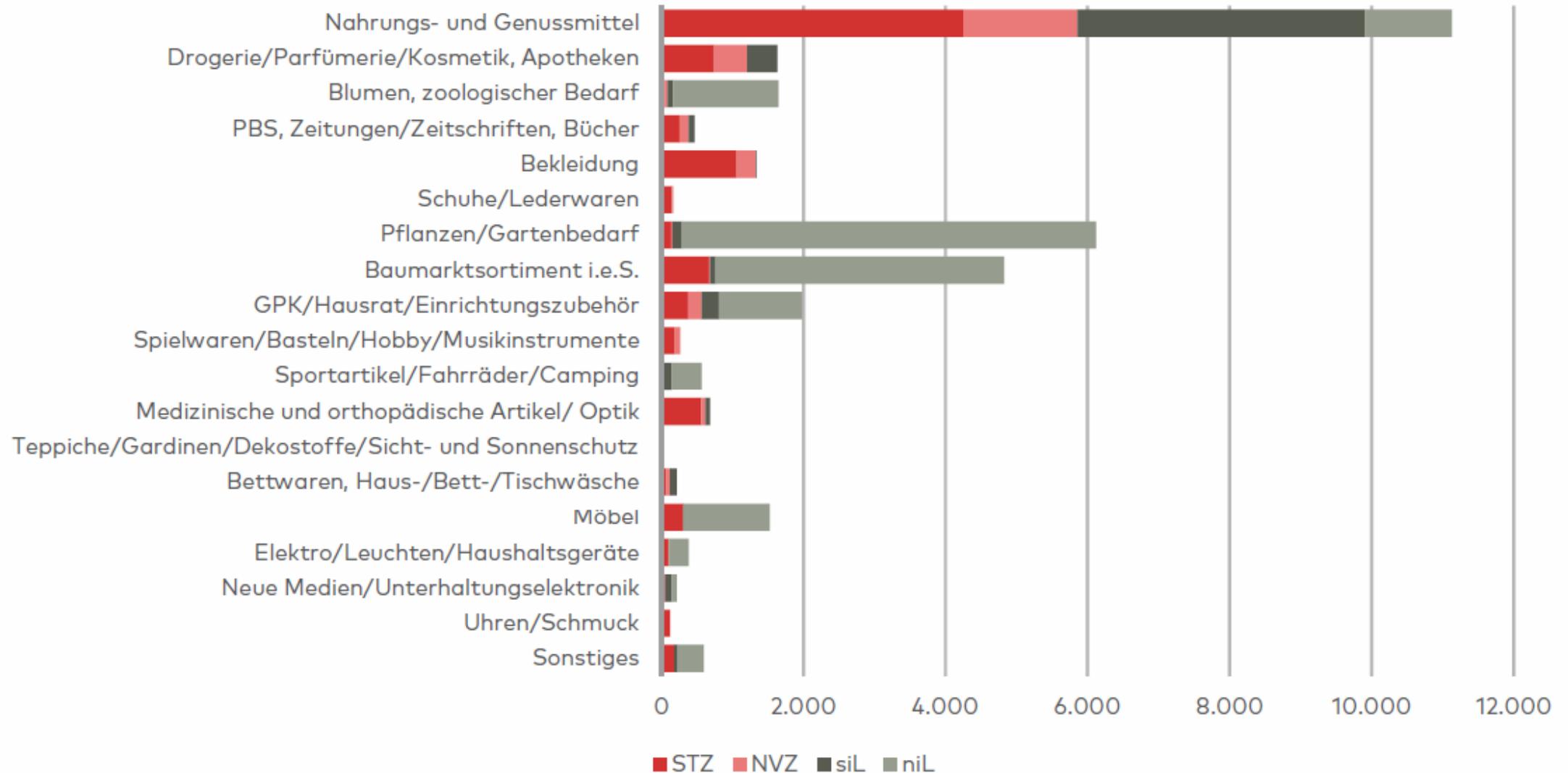
	Einzelhandelsbestandser- hebung 2006	Einzelhandelsbestandser- hebung 2016/2017	Entwicklung ⁴³
Anzahl der Betriebe	157	137	-13 %
Gesamtverkaufsfläche (in m ²)	32.575	33.890	+4 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m ² je EW)	0,98	1,04	+0,06

Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	33.069*
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2013	+1,5 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2023	+1,5 %
Kaufkraftkennziffer	95,6

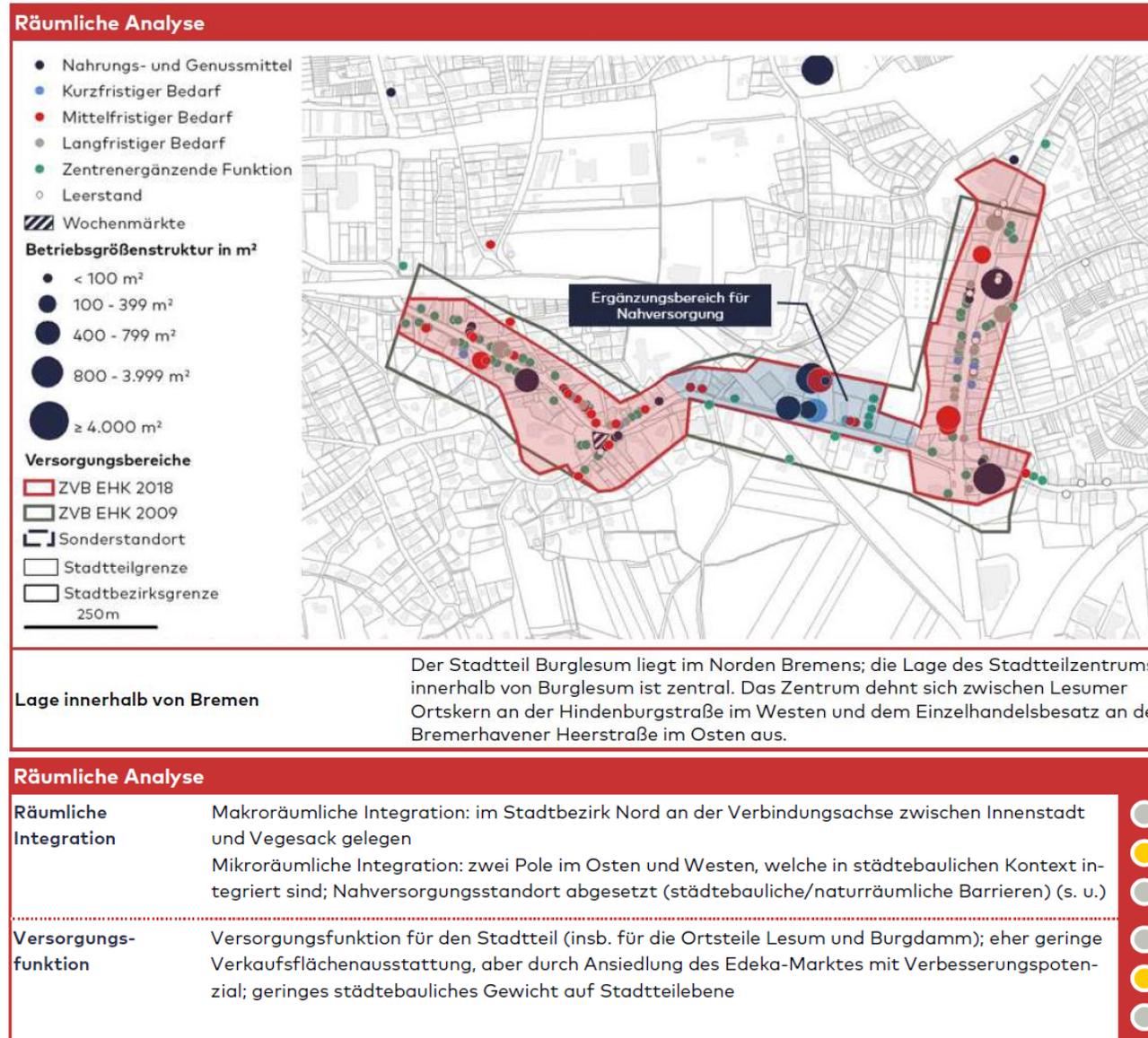
Stadtteilspezifische Strukturanalyse Burglesum

Verkaufsfläche nach Sortimenten und Lagebereichen



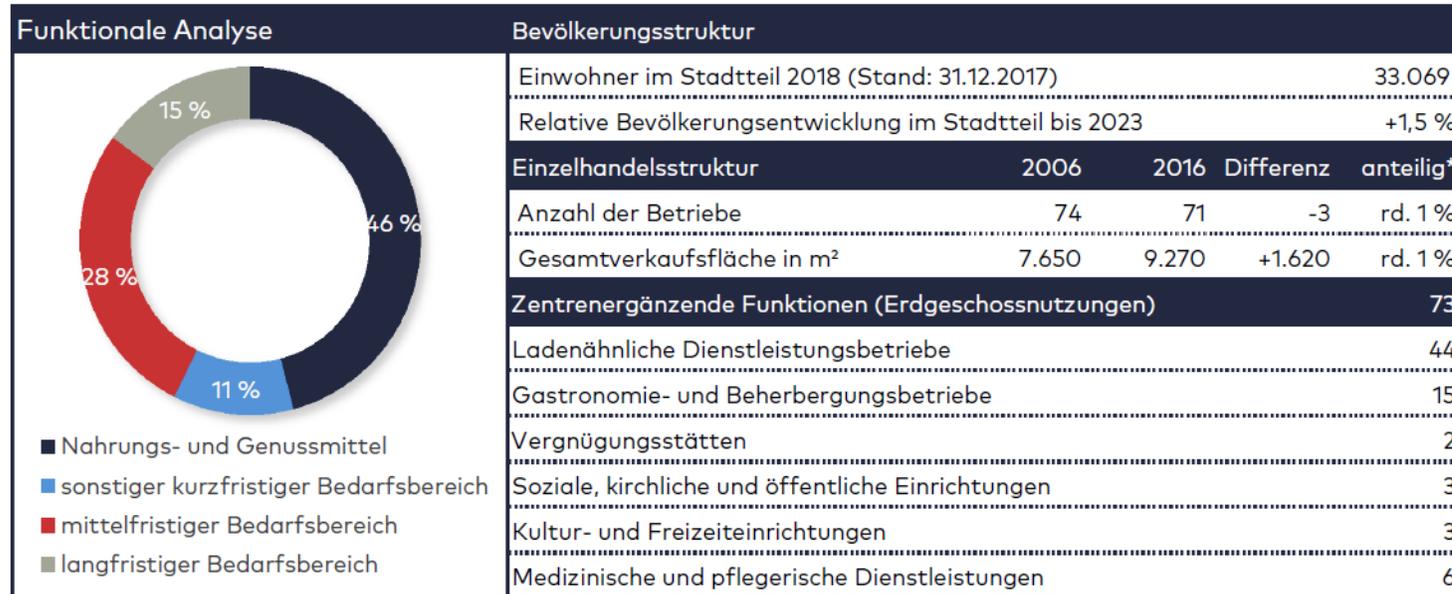
Stadtteilzentrum Burglesum

Räumliche Analyse



Stadtteilzentrum Burglesum

Funktionale Analyse



Funktionale Analyse		
Angebotsfunktion	Attraktiver Branchenmix; drei Schwerpunkte mit angemessener Einzelhandelsdichte, jedoch mit geringem Zusammenhang aufgrund der Länge des ZVB und fehlenden Sicht- und funktionalen Beziehungen; Preisgefälle mit hochpreisigem Angebot im westlichen und niedrigpreisigem Angebot im östlichen Bereich; geringe Leerstandsituation im westlichen, aber hohe im östlichen Bereich	
Anker-/Magnetbetriebe	An der Bremerhavener Heerstraße fungiert u. a. der Lebensmittelvollsortimenter Rewe als Magnetbetrieb; an der Hindenburgstraße (Ergänzungsbereich für Nahversorgung) u. a. Aldi und Rossmann; im weiteren Verlauf dominieren kleinflächige EH-Konzepte ohne Magnetfunktion; Magnetbetriebe sind vornehmlich dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen	
Zentrenergänzende Funktionen	Eher hohe Ausstattung insb. im Bereich ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe; z. T. attraktives Gastronomieangebot, jedoch auch starke Qualitätsunterschiede zwischen östlichem und westlichem Bereich; geringe Dichte im Zwischenbereich der Lagen; insgesamt werden die Anforderungen an ein Stadtteilzentrum erfüllt	

Stadtteilzentrum Burglesum

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Analyse



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung

Hohe Aufenthaltsqualität in Lesum mit Verweilmöglichkeiten und Platzgestaltungen; im Bereich Bremerhavener Heerstraße nimmt sowohl städtebauliche Qualität als auch Aufenthaltsqualität deutlich ab; der Ergänzungsbereich für Nahversorgung wird durch Ihlebachtal und Autobahnunterführung vom Zentrum entkoppelt; Kundenläufe sind durch Barrieren nicht vorhanden

Erreichbarkeit

Bremerhavener Heerstraße mit hoher Bedeutung und Durchgangsfunktion; Anbindung mit dem ÖPNV über S-Bahn Anschluss und Busverkehr gegeben; in großen Teilen nur straßenbegleitendes Parken möglich; insb. in Lesum Parkplatzmangel; LKW-Verkehr auf der Hindenburgstraße mit hoher Lärmbelastung für den atmosphärischen Einkauf



Entwicklungsperspektive

**Markante
Entwicklungen
seit 2006** Sanierung des ehemaligen Sparkassengebäudes und Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Lesum

**Zukunfts-
fähigkeit** Das Stadtteilzentrum Burglesum stellt ein heterogenes Zentrum mit zwei Hauptlagen und einer Nahversorgungslage dar. Der historische Ortskern Lesum ist als attraktives Zentrum zu werten; der fehlende städtebaulich funktionale Zusammenhang zwischen den Lagen und die Angebotssituation der Bremerhavener Heerstraße sind negativ zu bewerten. Potenzialflächen sind lediglich am Ergänzungsbereich für Nahversorgung vorhanden; eine Erweiterung in diesem Lagebereich kann aufgrund fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge nur eingeschränkt empfohlen werden.

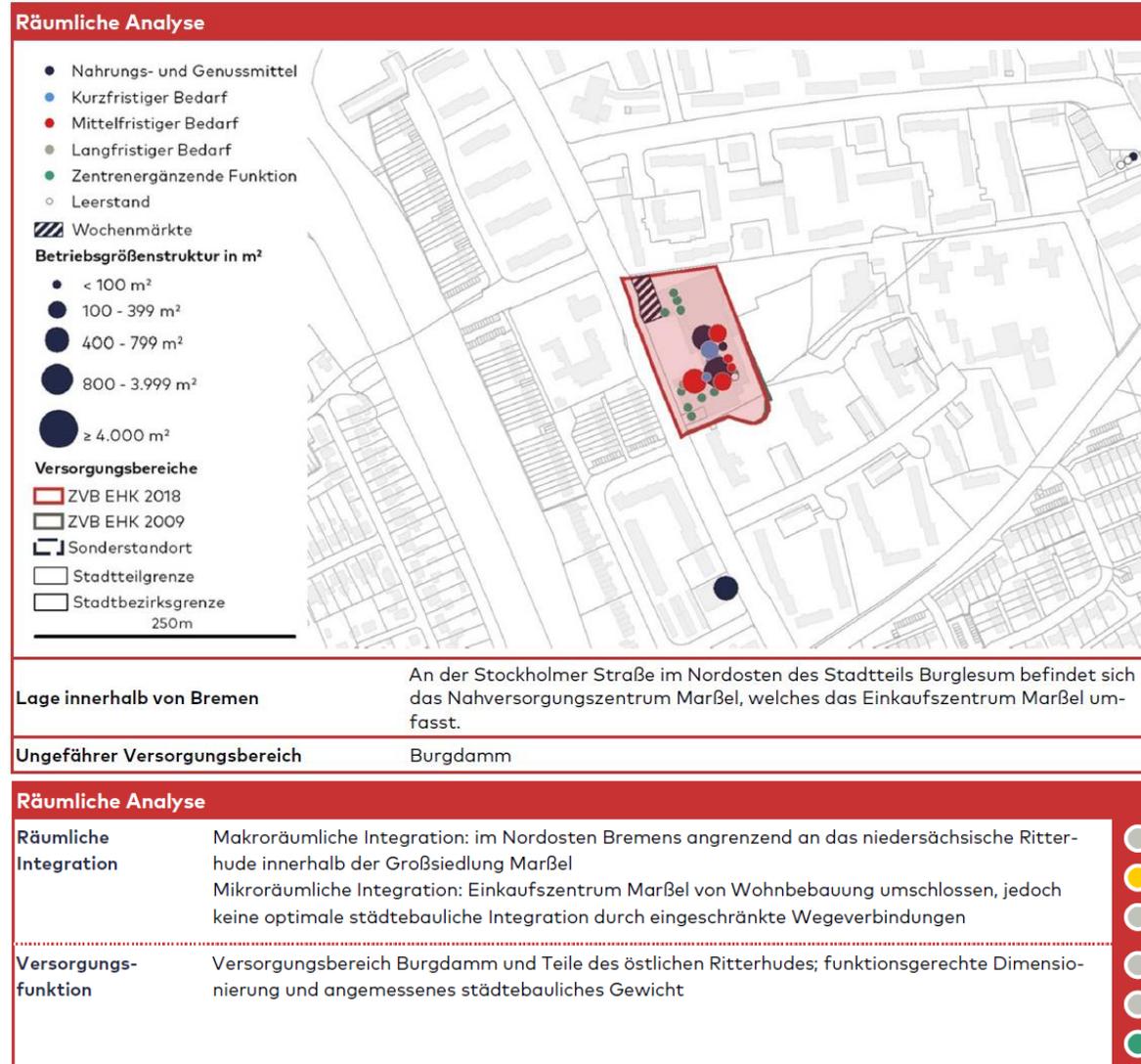


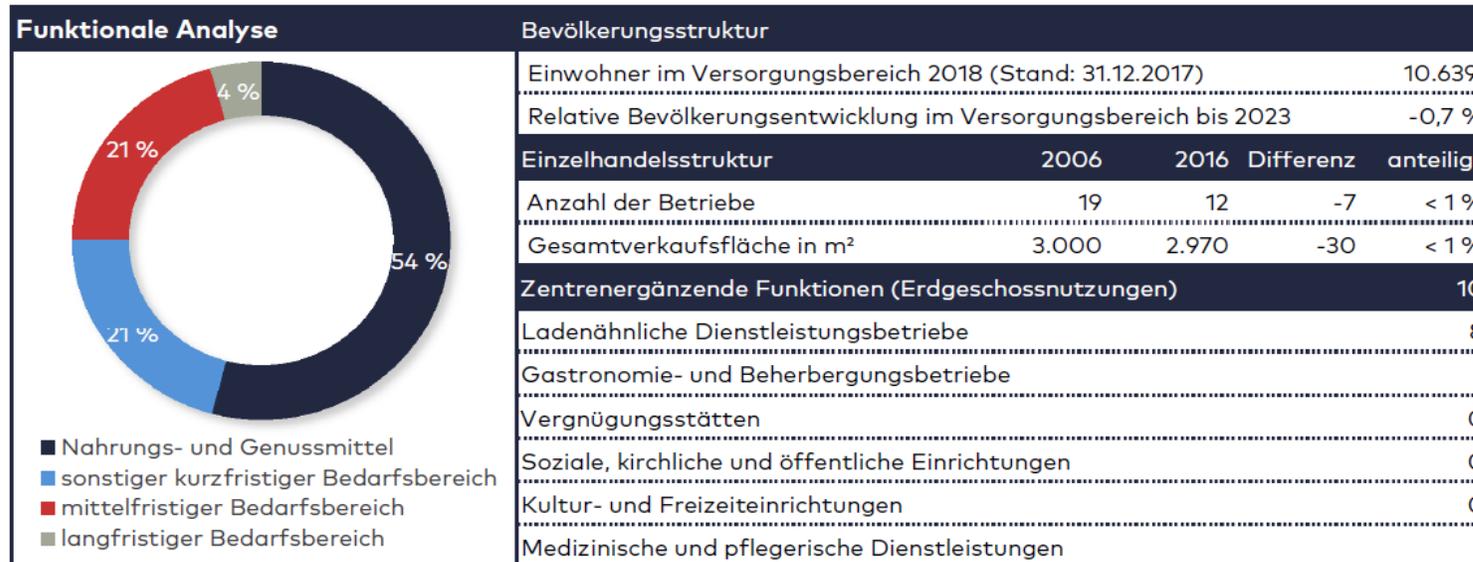
Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Stärkung und Sicherung der bestehenden Strukturen sowie Angebotsarrondierungen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich in den bestehenden Lagen des Hauptgeschäftsbereichs
- Weiterentwicklung der Fachgeschäftsstruktur im historischen Ortskern Lesum; Vermeidung von Mindernutzungen und Entwicklung von zentrenrelevantem Einzelhandel
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte im Hauptgeschäftsbereich
- Städtebauliche Aufwertung des Goldbergplatzes an der Bremerhavener Heerstraße
- Ergänzungsbereich: restriktiver Umgang mit zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten; kleinteilige Entwicklung zur Stärkung des Lagezusammenhangs zwischen Lesum und der Bremerhavener Heerstraße

Nahversorgungszentrum Marßel

Räumliche Analyse





Funktionale Analyse		
Angebotsfunktion	Angemessener Branchenmix mit verschiedenen,ergänzenden Angeboten im mittelfristigen Bedarfsbereich; innerhalb des Einkaufszentrums sehr hohe Einzelhandelsdichte und keine erwähnenswerten Leerstände; preisorientiertes Angebot; z. T. nicht zeitgemäßer Innen- und Außenauftritt	
Anker-/Magnetbetriebe	Lebensmitteldiscounter NP Niedrig Preis und Netto sowie Drogeriefachmarkt Rossmann; lediglich Angebot eines Lebensmittelvollsortimenters fehlt	
Zentrenergänzende Funktionen	Geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen mit starkem Fokus auf dienstleistungsorientierte Angebote	

Nahversorgungszentrum Marßel

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Analyse	
Städtebauliche Gestaltung	Geringe Aufenthaltsqualität und wenig ansprechende Gestaltung des Einkaufszentrums; z. T. Einkaufsatmosphäre und Kundenläufe vorhanden
Erreichbarkeit	Nahe Ausfallstraße Stader Landstraße; Parkmöglichkeiten am Einkaufscenter vorhanden; ÖPNV-Anbindung über Busverkehr; fußläufig gut erreichbar
Entwicklungsperspektive	
Zukunftsfähigkeit	Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum mit z. T. städtebaulich-architektonischen Schwächen
Entwicklungsziele	
<ul style="list-style-type: none">▪ Fortschreibung als Nahversorgungszentrum▪ Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriefachmarktes▪ Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung▪ Städtebaulich-architektonische Aufwertung des Nahversorgungszentrums▪ Nachnutzung oder Zusammenlegung von Leerständen und Mindernutzungen im Einkaufszentrum, um attraktive Geschäftsflächen anbieten zu können (ggf. Revitalisierung/Umbau des Einkaufszentrums)▪ Deutliche städtebauliche Attraktivierung des eher funktional geprägten Zentrums▪ Öffnung des Nahversorgungszentrums und stärkere städtebauliche Integration▪ Sicherung und kleinteilige Erweiterung des Bestands	

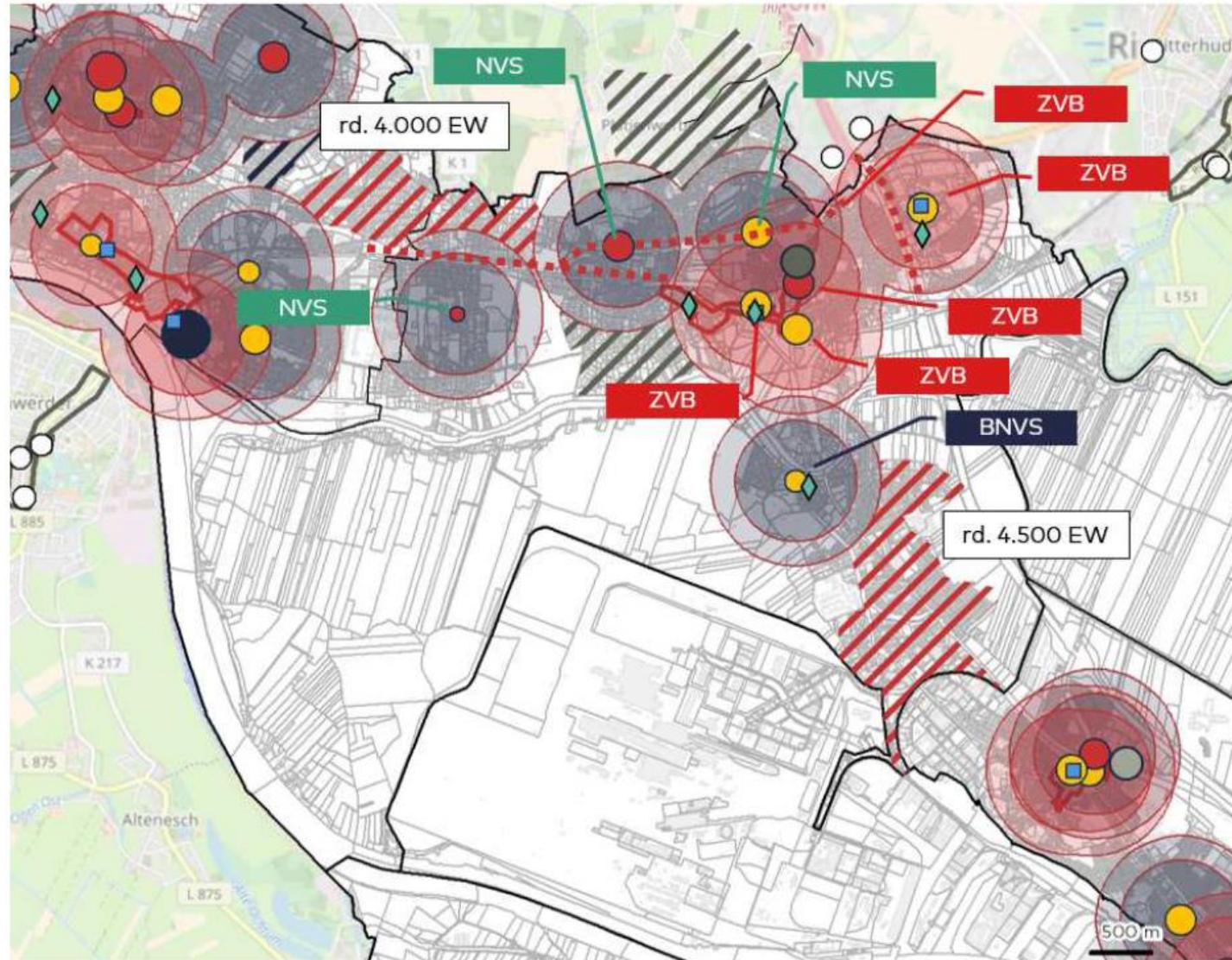
Nahversorgungskonzept Burglesum

Analyse des Einzelhandels

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Absatzwirtschaftliches Potenzial	■ ■ ■			■ ■ ■		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	33.069 (rd. +1,4 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	11.130 m ²			1.640 m ²		
Verkaufsfläche je Einwohner	0,34 m ²			0,05 m ²		
Sortimentspezifische Zentralität	82 %			67 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	53 % ZVB	36 % siL	11 % niL	74 % ZVB	26 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	3x Supermarkt	6x Lebensmitteldiscounter	4x Sonstiger Lebensmittelmarkt	2x Drogeriefachmarkt	
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	17 % Lebensmittelvollsortimenter	42 % Lebensmitteldiscounter	30 % Drogeriefachmarkt	70 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,06 m ² Lebensmittelvollsortimenter	0,14 m ² Lebensmitteldiscounter	0,01 m ² Drogeriefachmärkte			
Quantitative Nahversorgungssituation	● ● ●			● ● ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ○		

Nahversorgungskonzept Burglesum

Räumliche Nahversorgungsanalyse



- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in unterversorgten Siedlungslagen (insb. St. Magnus/Burg-Grambke)
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteilzentrum (westlicher Teil), sofern sich Flächenpotenziale ergeben
- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsfunktion durch Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelanbietern
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Stadtteilzentrum
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Drei Nahversorgungsstandorte (Am Heidbergstift, Charlotte-Wolff-Allee, Richthofenstraße)
 - Ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ A/B (Burger Heerstraße), welcher Bereiche Burg-Grambkes versorgt

Hintergrund des Zentren- und Nahversorgungskonzepts

Weiterer Prozess

28.01.2020:

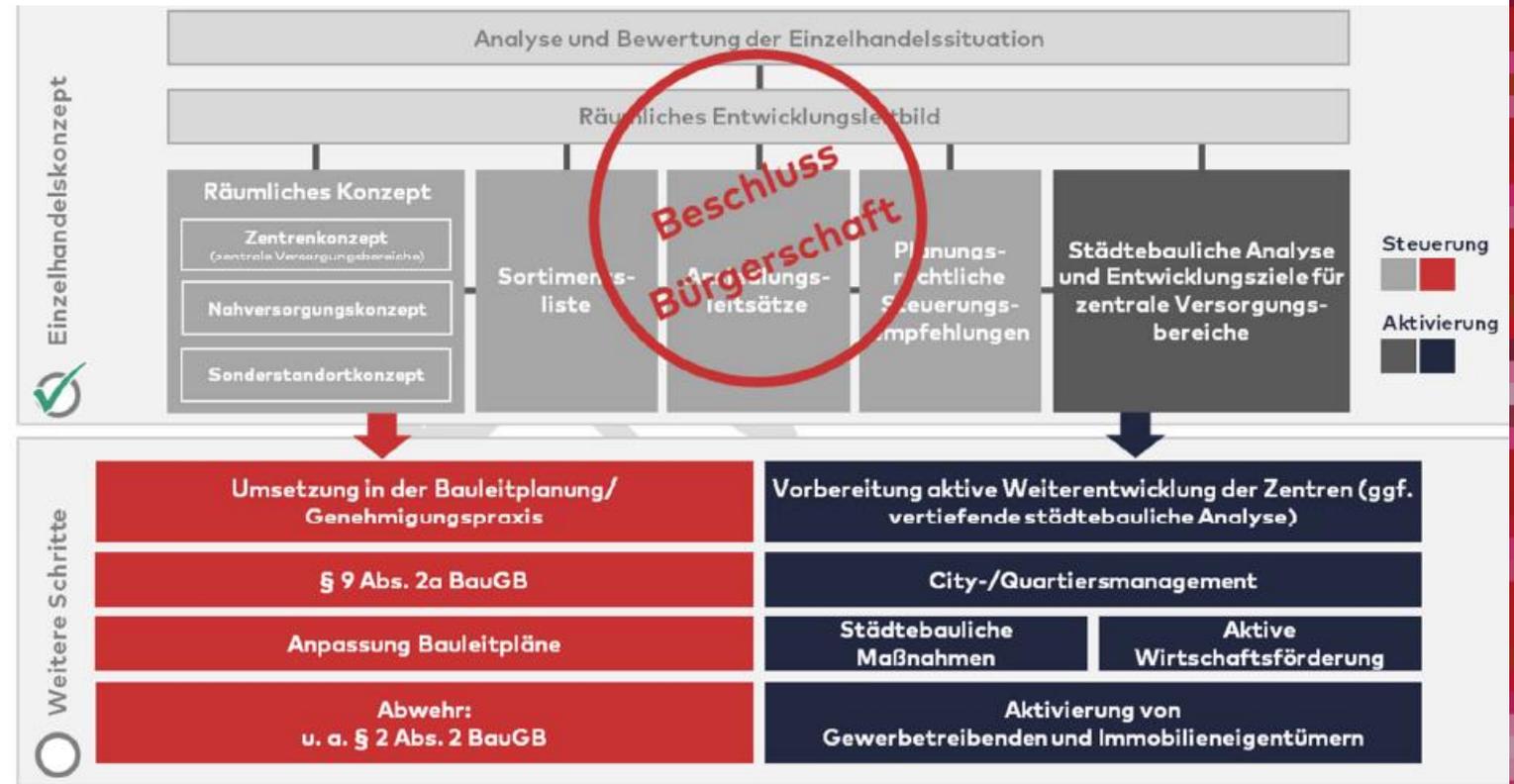
Beiratssitzung Burglesum

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?