

# Fachausschuss Arbeit, Wirtschaft, Gesundheit und Senioren

Beirat Vahr

19.09.2024



# Fachausschuss AWGS Beirat Vahr am 19.09.2024

## 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:<br>Stärkung der Gesamtstadt   | 2. Ziel:<br>Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt  | 3. Ziel:<br>Städtebaulich-funktionale Stärkung der Stadtteilzentren   | 4. Ziel:<br>Sicherung und Stärkung der Nahversorgung   | 5. Ziel:<br>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, Kultur, 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  |  |   |  |   |





# Fachausschuss AWGS Beirat Vahr am 19.09.2024

## Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK 2020)

### Inhalt:

- Standortkonzept
- Nahversorgungskonzept
- Bremer Sortimentsliste
- Steuerungsleitsätze



ZNK 2020, S. 243

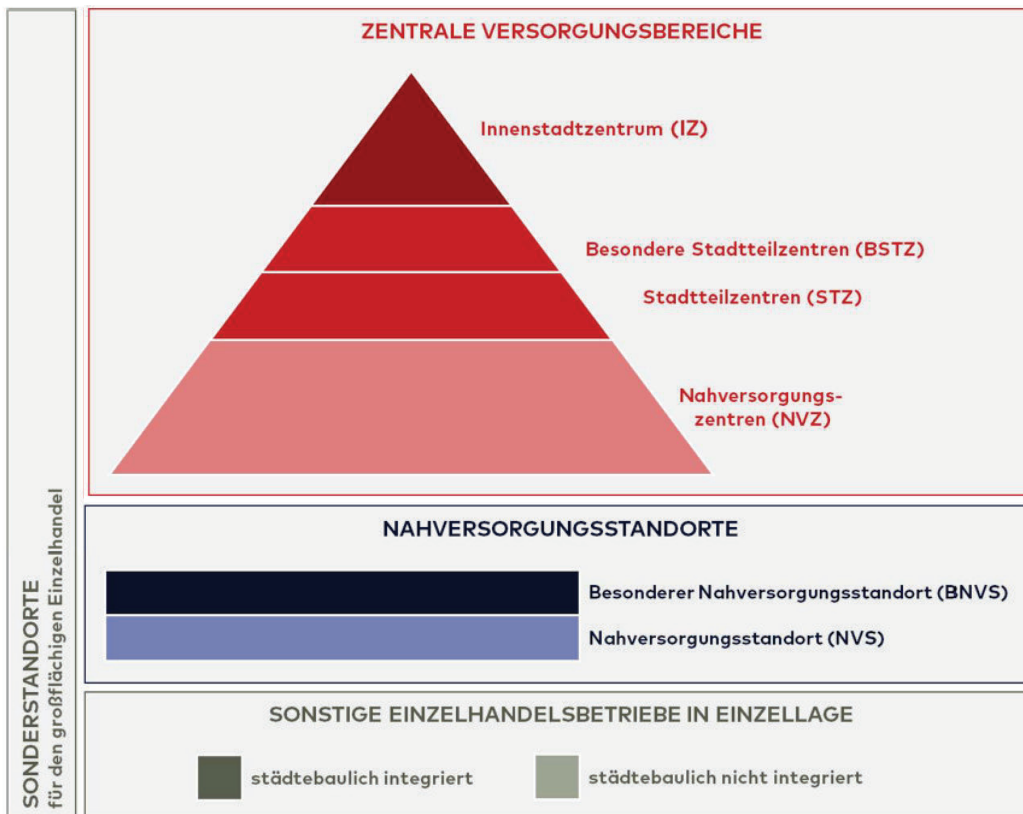
### Grenze:

- kein aktiver Entwicklungsanstoß durch das ZNK

# Fachausschuss AWGS Beirat Vahr am 19.09.2024

## 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 vorhandenen Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote geprägt
- Warenspektrum, Branchenvielfalt
- Verkehrliche Einbindung
- Städtebauliche Gestaltung und Dichte, Aufenthaltsqualität

# Fachausschuss AWGS Beirat Vahr am 19.09.2024

## Stadtteil Vahr - aktuelle Situation (2022)

### 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 |
|-----------|--|--------------------------|
| Vahr      | 20.592                                     | 79                       |

# Fachausschuss AWGS Beirat Vahr am 19.09.2024

## Stadtteil Vahr – Entwicklung im Vergleich

Vergleich Bestandserhebung Einzelhandel 2016/2017 und 2022

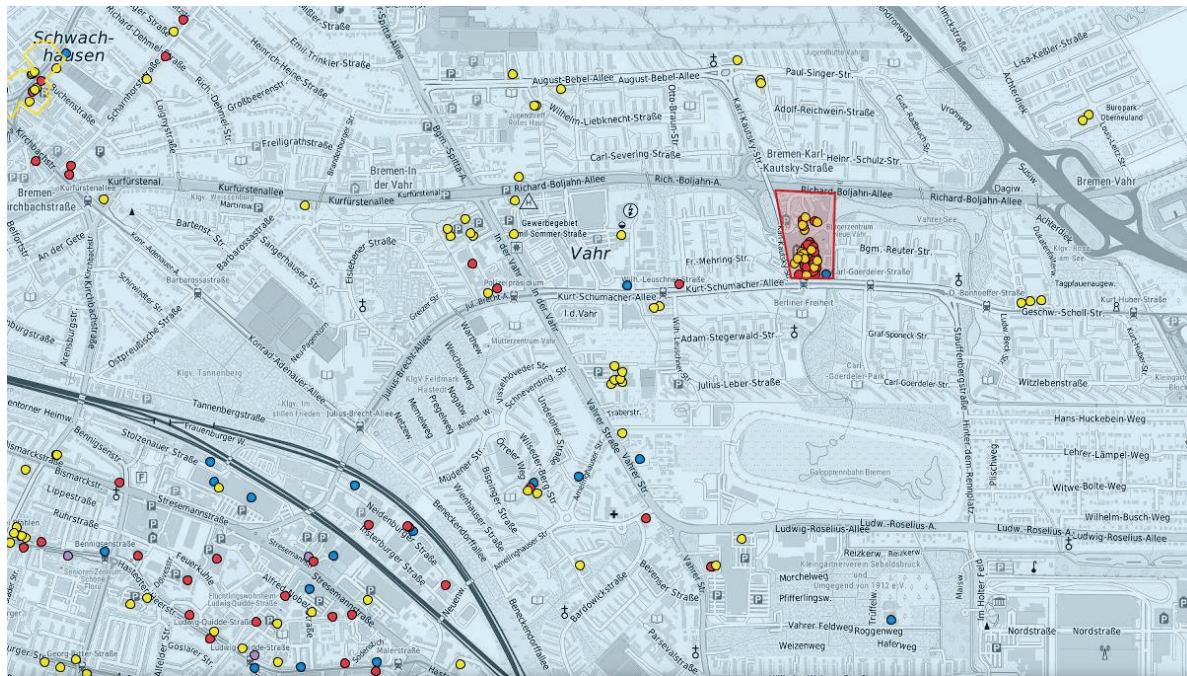
- Teilweise positive Entwicklung im Stadtteil Vahr bei gleichzeitiger negativer Entwicklung in der Gesamtstadt
- Keine erheblichen Marktveränderungen durch Corona erkennbar

|                      | VK in m <sup>2</sup> 2016/2017 | VK in m <sup>2</sup> 2022 | Veränderung 2016/2017 / 2022 |
|----------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Vahr                 | 19.703                         | 20.592                    | 4,51%                        |
| Bremen (Gesamtstadt) | 935.002                        | 877.604                   | -6,14%                       |

|                      | Anzahl Betriebe 2016/2017 | Anzahl Betriebe 2022 | Veränderung 2016/2017 / 2022 |
|----------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|
| Vahr                 | 89                        | 79                   | -11,24%                      |
| Bremen (Gesamtstadt) | 3.350                     | 3.145                | -6,12%                       |

# Fachausschuss AWGS Beirat Vahr am 19.09.2024

## Stadtteil Vahr – Zentraler Versorgungsbereich

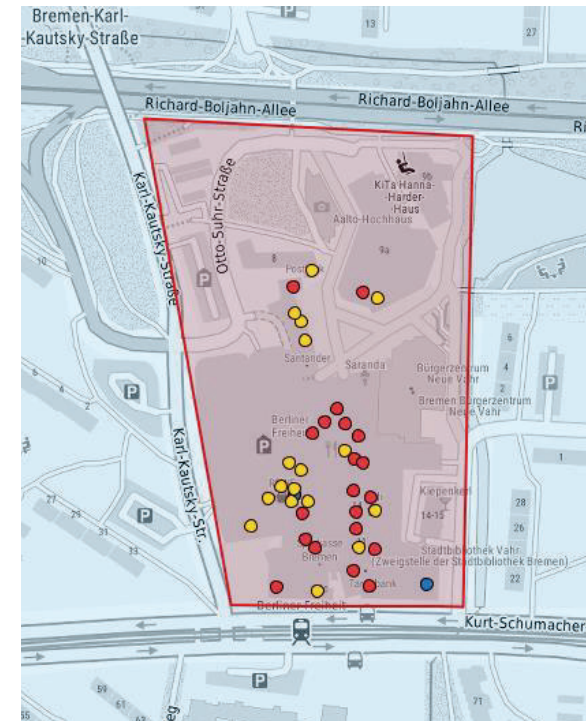


Einzelhandelsbestand (Erhebung 2022) inkl. ZVB, GeoPortal Region Bremen 2024



- ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) in der Vahr

### Stadtteilzentrum Vahr



# Fachausschuss AWGS Beirat Vahr am 19.09.2024

## Stadtteilzentrum Vahr – 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 Vahr                     | 11.486                         | 11.371                    |

| Zentraler Versorgungsbereich | Anzahl Betriebe 2016/2017 | Anzahl Betriebe 2022 |
|------------------------------|---------------------------|----------------------|
| STZ Vahr                     | 47                        | 38                   |

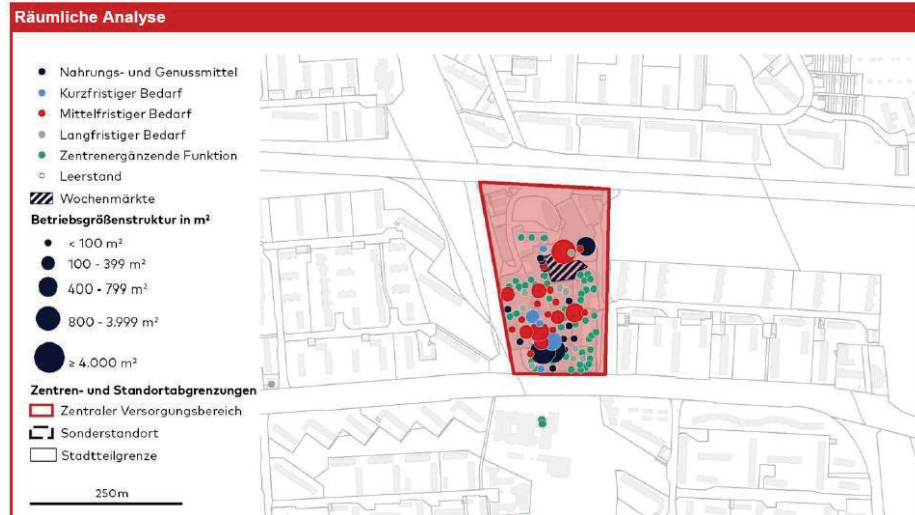


# Fachausschuss AWGS Beirat Vahr am 19.09.2024

## Stadtteilzentrum Vahr – ZNK 2020

- 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 VAHR



#### Entwicklungsperspektive

##### Zukunfts- fähigkeit

Durch attraktives Einkaufszentrum geprägt, jedoch mit fehlendem ergänzendem Besatz in städtebaulich integrierter Lage und fehlenden Potenzialflächen

#### Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Erhalt und Sicherung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums
- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt) sowie der vielfältigen zentrenergänzenden Funktionen (insb. außerhalb der Berliner Freiheit zur ganzseitigen Bespielung des Baukörpers)
- Ausbau der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität (Einbindung in den Vahr-2035-Prozess)
- Aufhebung der Barrieren im Bereich der Straßenbahnschienen zur besseren Erreichbarkeit des Zentrums

ZNK 2020, S. 74 f.

# Fachausschuss AWGS Beirat Vahr am 19.09.2024

## Stadtteil Vahr – Fazit

- Gute Versorgung durch Stadtteilzentrum Vahr in fußläufiger Erreichbarkeit, 3 Nahversorgungsstandorte und 1 besonderen Nahversorgungsstandort
- Kleine eingeschossige Ladenzeilen in dezentralen Lagen mit verschiedenen Nutzungen wie Einzelhandel (oft ethnisch geprägt), Gastronomie, Dienstleistungen sind charakteristisch für den Stadtteil Vahr
- Ehemaliger real-Markt an der Vahrer Straße / Ludwig-Roselius-Allee (Hemelingen) wird als Nahversorgungsstandort neu entwickelt und übernimmt auch im Stadtteil Vahr perspektivisch eine Nahversorgungsfunktion
- Sicherung und Stärkung des vorhandenen Zentrums sowie bestehender Nahversorgungsstandorte

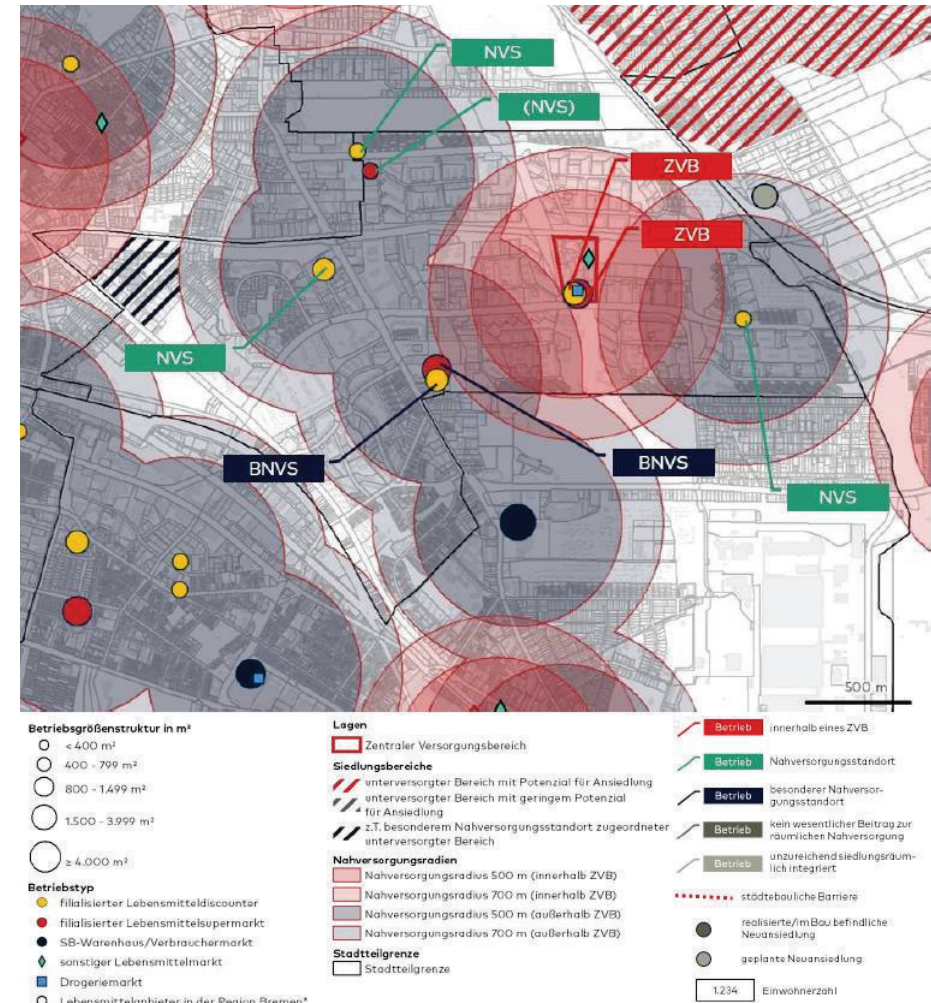


Abbildung 33: Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Vahr  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m²) in der Region Bremen; ( ) = Betrieb nach Bestandserhebung geschlossen

# Fachausschuss AWGS Beirat Vahr am 19.09.2024

## Stadtteil Vahr – Perspektiven und Möglichkeiten

- Entwicklungsanstoß muss bspw. durch Eigentümer, Marktbetreiber, Investoren erfolgen, Einfluss des Senates sehr begrenzt
- Unterstützung bei Entwicklungen durch senatorische Behörden
- Wenige Flächenpotentiale für neuen Einzelhandel



**Vielen Dank!**

