

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



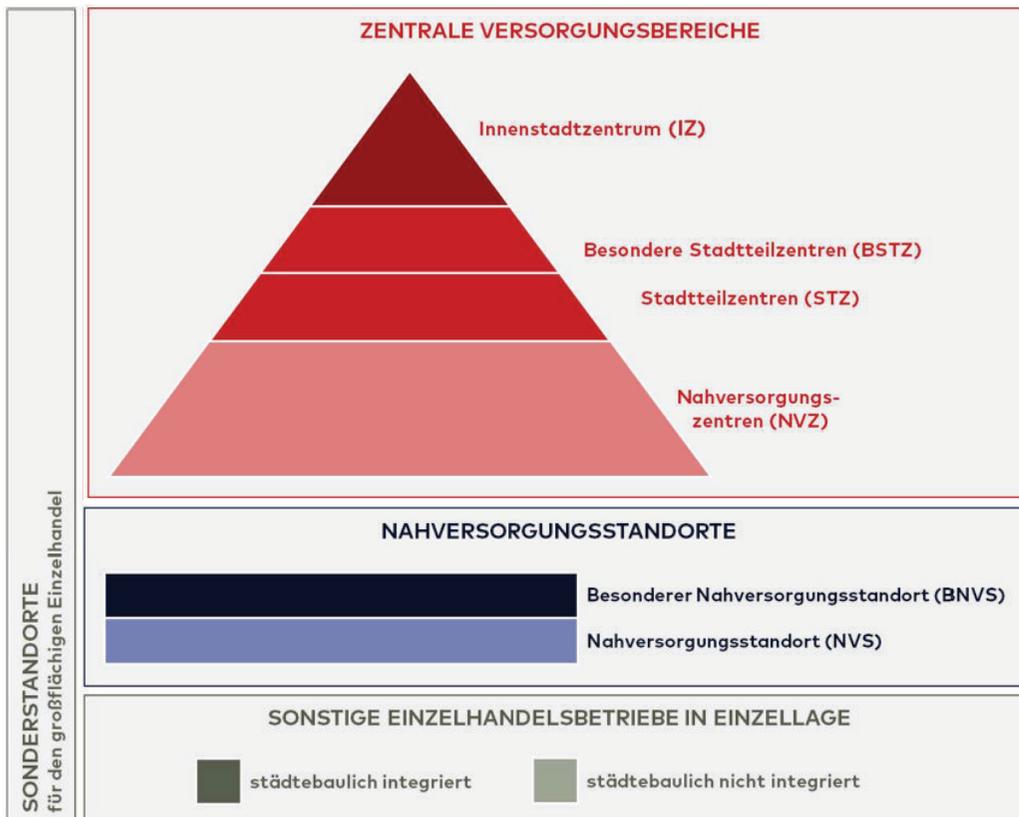
ZNK 2020, S. 243

Grenze:

- kein aktiver Entwicklungsanstoß durch das ZNK

Zentren- und Standortssystem / 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 ² 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

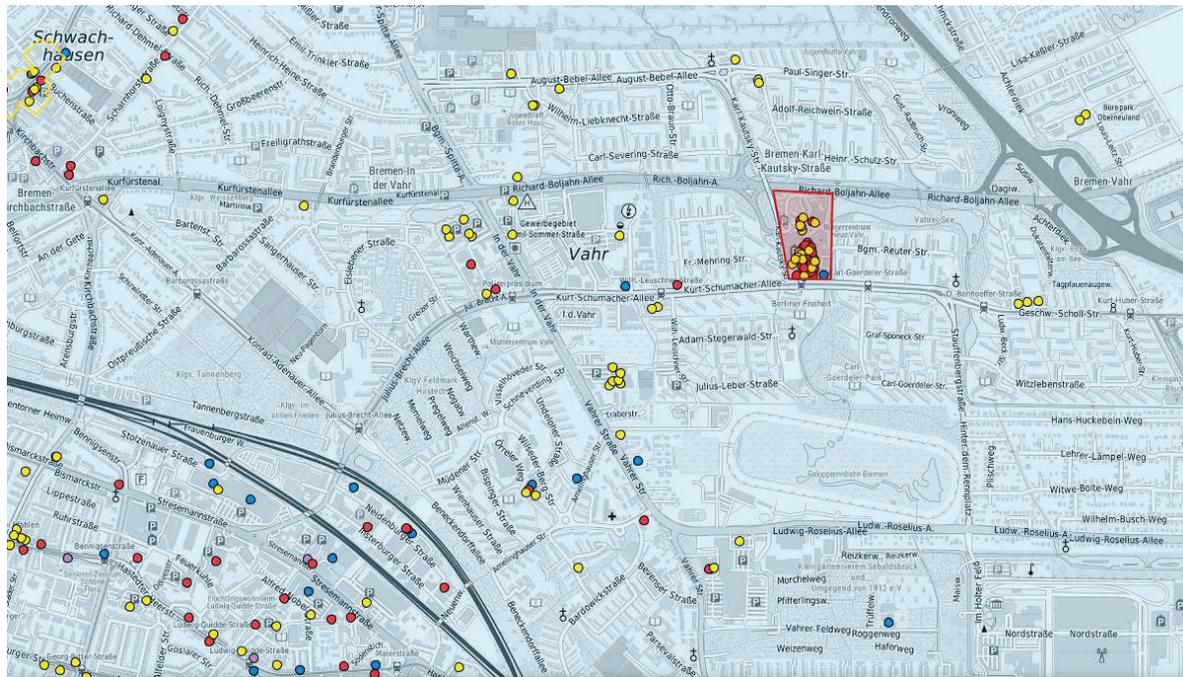
- Teilweise positive Entwicklung im Stadtteil Vahr bei gleichzeitiger negativer Entwicklung in der Gesamtstadt
- Keine erheblichen Marktveränderungen durch Corona erkennbar

	VK in m ² 2016/2017	VK in m ² 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

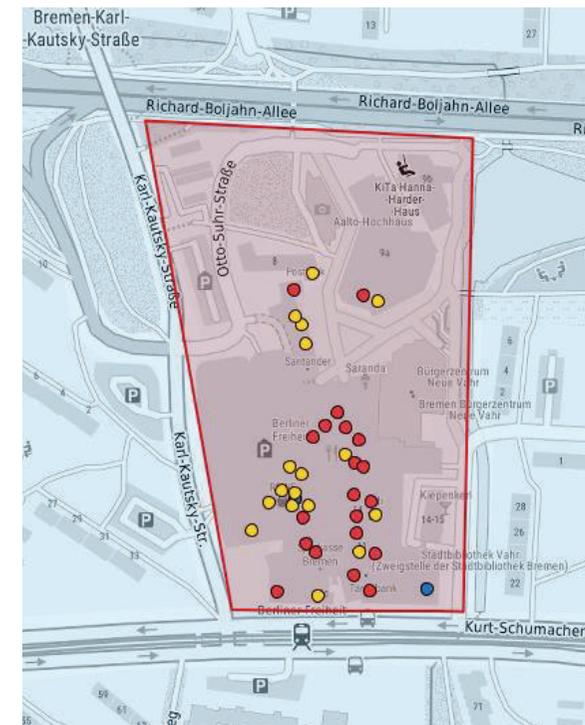


Einzelhandelsbestand (Erhebung 2022) inkl. ZVB, GeoPortal Region Bremen 2024



- 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 ² 2016/2017	VK in m ² 2022
STZ Vahr	11.486	11.371

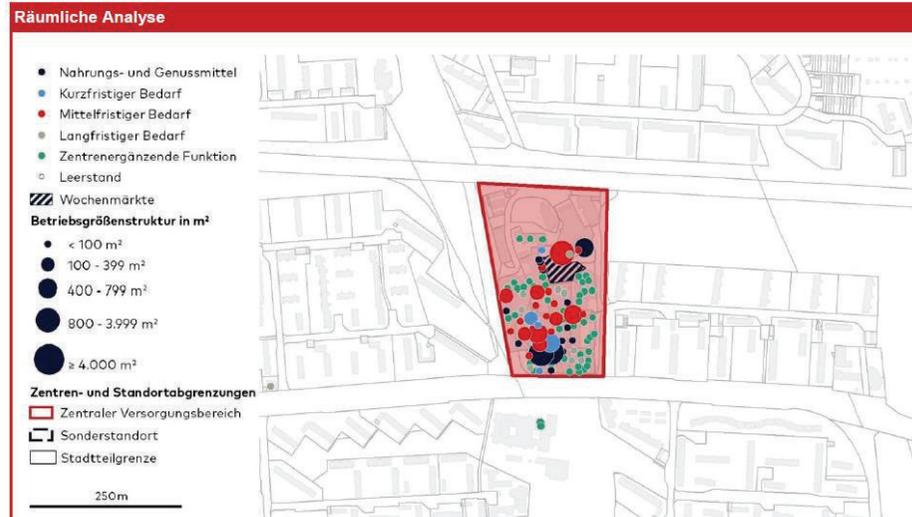
Zentraler Versorgungsbereich	Anzahl Betriebe 2016/2017	Anzahl Betriebe 2022
STZ Vahr	47	38

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

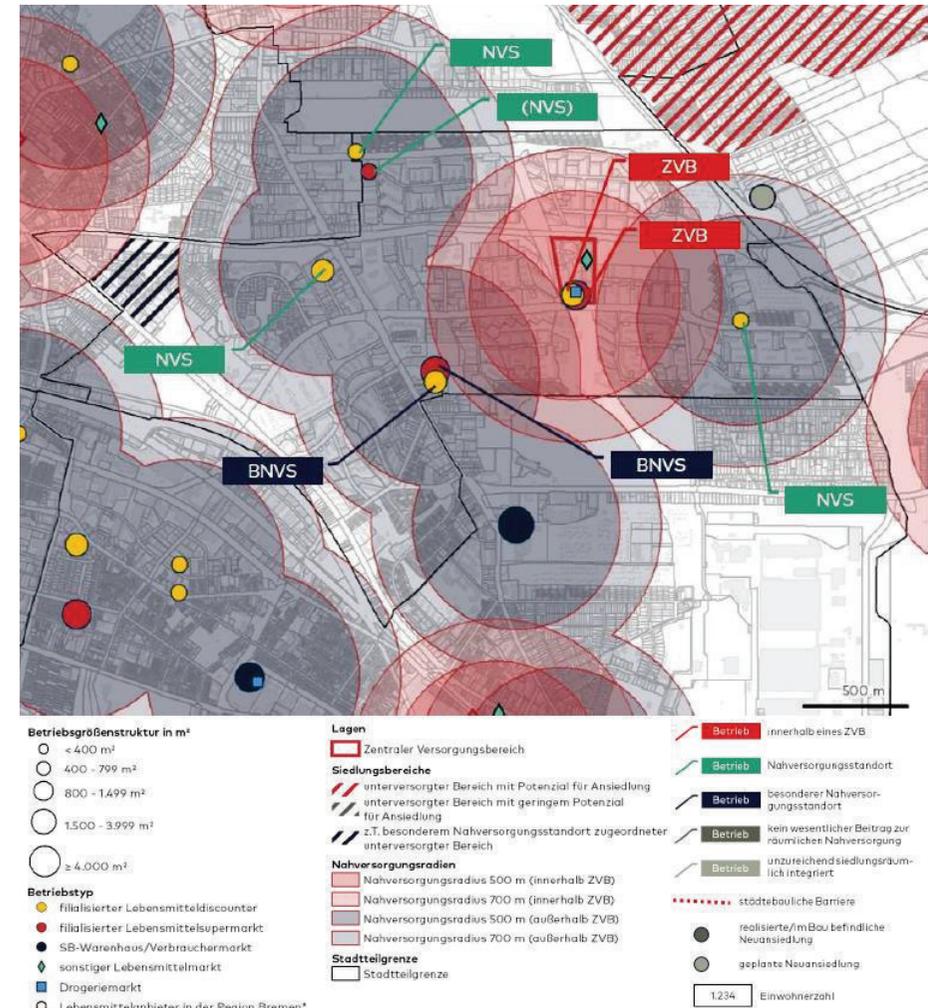


Abbildung 33: Räumliche Nahversorgungsanalyse in der Vahr
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; *nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m²) in der Region Bremen; () = Betrieb nach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

