

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Tel. Nr. 361-11952 18.10.2016
Tel. Nr. 361- 6475 Frau Eimert
Tel. Nr. 361- 4136 Frau Wedler

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen Tel. Nr. 361-8743 Frau Grewe-Wacker
Tel. Nr. 361- 8881 Herr Haacke

Neufassung der

Vorlage Nr. 19/218-S

für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
am 26.10.2016

und

Vorlage Nr. 19/172-S

für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
am 27.10.2016

Einzelhandel in der Überseestadt in Ergänzung zum Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen

A. Problem

Die Zentren zu stärken und die Versorgung zu sichern ist seit vielen Jahren erklärter Wille in der Stadt Bremen. Das Städtebaurecht gibt den Kommunen Instrumente an die Hand, um die Position der Zentren im Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren zu verbessern und die „zentralen Versorgungsbereiche“ und deren (perspektivische) Entwicklung zu schützen. Voraussetzung für die Wirksamkeit dieser Instrumente ist, dass die Kommune ihre „zentralen Versorgungsbereiche“ als städtebauliche Zielsetzung eindeutig und nachprüfbar formuliert und als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschließt. 2007-2009 haben der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa gemeinsam mit dem Senator für Wirtschaft und Häfen und unter Beteiligung der Handelskammer Bremen das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen erarbeitet. Es ist 2009 intensiv mit den Beiräten abgestimmt worden.

Das Kommunale Zentren- und Einzelhandelskonzept Bremen, mit seinen vier Kernelementen:

- Leitbild - das die polyzentrische Struktur Bremens sichern und weiterentwickeln und die Nahversorgung in den Quartieren sichern will,
- Zentrenmodell – mit seinen vier hierarchisch gegliederten Zentrenstufen: Innenstadt, Vegesack als herausgehobenes Stadtteilzentrum, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren,
- Sortimentsliste – differenziert Sortimente dahingehend, ob sie zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant sind,
- Ansiedlungsregeln – die zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben dienen,

ist 2009 einstimmig von der Bürgerschaft als Städtebauliche Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Zentrenmodell der Stadt Bremen



Quelle: S. 117 Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen

Wesentliche Aussagen des Konzeptes hat der neue Flächennutzungsplan der Stadt Bremen von 2015 aufgenommen. Die Umsetzung erfolgt über die bauleitplanerische Praxis.

Mit einem Raumplanerischen Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept haben die Städte und Gemeinden, Landkreise, die Bundesländer Niedersachsen und Bremen sowie der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. im Dezember 2013 gemeinsame raumplanerische Zielsetzungen und Grundlagen sowie Verfahren für die Einzelhandelssteuerung in der Region Bremen vereinbart. Im Raumplanerischen Vertrag ist unter anderem festgelegt, dass die Umsetzung des Regionalen Konzepts spätestens nach fünf Jahren überprüft und das Regionale Konzept bei Bedarf fortgeschrieben wird. Auch das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen ist regelmäßig einer Evaluation zu unterziehen und bei Bedarf fortzuschreiben.

Die Überseestadt im Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen

Das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen (ZNK) hat seine Gültigkeit für die gesamte Stadt Bremen und somit generell auch für den Ortsteil Überseestadt im Stadtteil Walle. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes gab es noch keine belastbare räumliche Konzeption zur Einzelhandelsentwicklung in der Überseestadt. Auch war noch nicht absehbar, wie sich die

Wohnbevölkerung und die Zahl der Beschäftigten entwickeln würden. Das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen trifft zur Überseestadt daher nur generelle, noch zu konkretisierende Aussagen.

Die Entwicklung der Überseestadt hat zum Ziel, einen neuen Ortsteil mit einer vielfältigen und attraktiven Nutzungsmischung zu schaffen. Unter dieser Zielsetzung sind bereits kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen, die mit dem Kommunalen und Regionalen Konzept in Einklang stehen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren (insb. Walle und die Innenstadt) haben in einer Reihe von Bebauungsplänen der Überseestadt vorgesehen und in den bereits realisierten Quartieren der Überseestadt umgesetzt worden.

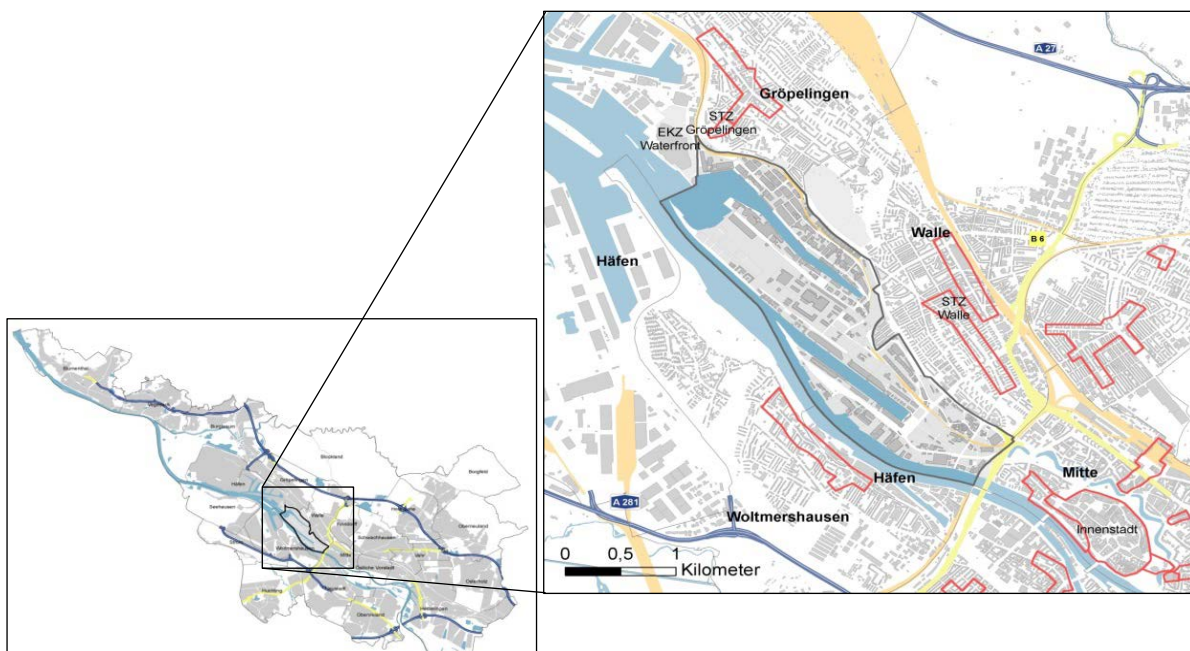
Da die Entwicklung in der Überseestadt weiter vorangeschritten ist und zudem aktuelle Annahmen zur Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Zahl der Beschäftigten bis zum Jahr 2025 vorliegen, besteht Bedarf, die Aussagen zum Einzelhandel in der Überseestadt zu konkretisieren. Dabei ist das Thema Nahversorgung in der Überseestadt aktuell von besonderer Relevanz.

B. Lösung

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat gemeinsam mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen unter Beteiligung der Handelskammer und der WFB ein Gutachten „Einzelhandelskonzept für die Überseestadt - in Ergänzung zum Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“ erarbeiten lassen (s. Anlage).

Dies bildet einerseits eine Grundlage für sofort umsetzbare Maßnahmen, die im Einklang mit dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen stehen und enthält andererseits Empfehlungen, die im Rahmen der Ergebnisse der Evaluation des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes in ein fortgeschriebenes Konzept einfließen sollen.

Lage der Überseestadt im Bremer Stadtgebiet (mit umliegenden Zentralen Versorgungsbereichen)



Quelle: Junker&Kruse, Einzelhandelskonzept Überseestadt, März 2016, S. 27,
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/ Geoinformation Bremen 2015

Zusammenfassung der Gutachtenergebnisse des „Einzelhandelskonzepts für die Überseestadt - in Ergänzung zum Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“

Übergeordnete Zielsetzung für die Einzelhandelsentwicklung in der Überseestadt ist die Bereitstellung und Sicherung der Nahversorgung sowie eine zentrenverträgliche Entwicklung „besonderer“ Einzelhandelsangebote zur Attraktivierung des Standortes Überseestadt.

Kernaussagen zum Standortmodell: Die perspektivischen Einzelhandelsstandorte in der Überseestadt lassen sich in das funktionale Modell der Zentren- und Standortstruktur (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren, sonstige Nahversorgungsstandorte, Sonderstandorte) einordnen:

a. Nahversorgung in der Überseestadt:

I. zentraler Nahversorgungsstandort mit Versorgungsfunktion für die gesamte Überseestadt

Das bis 2025 prognostizierte Bevölkerungswachstum in der Überseestadt (6.300 EW + 700 EW Waller Wied) sowie die perspektivische Nachfrage durch Beschäftigte, Studierende und Besucherinnen/Besucher der Überseestadt bietet absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial für maximal einen weiteren Lebensmittelmarkt. Im Sinne eines ausgewogenen Betriebsformenmixes wäre die Ergänzung durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) wünschenswert, möglicherweise in Kombination mit kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben im Schwerpunktbereich nahversorgungsrelevanter Angebote. Dies ist im Sinne des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen ein „sonstiger Nahversorgungsstandort“. Dieser Standort soll über den fußläufigen Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion für die gesamte Überseestadt übernehmen. Eine perspektivische Weiterentwicklung in Richtung eines zentralen Versorgungsbereiches über den Prognosezeitraum 2025 hinaus, sollte bedacht werden. Für den Zeitraum bis 2025 sind die ermittelten ökonomischen Rahmenbedingungen für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches jedoch nicht ausreichend.

Als Standort eignet sich aufgrund der zentralen Lage und wegen der Verknüpfungspotentiale mit dem Großmarkt besonders eine Fläche „Am Großmarkt“ (Marcuskaje, Kreuzungsbereich Konsul-Smidt-Straße).

II. bestehende Nahversorgungsangebote im Bereich des Boulevards am Europahafen (Aldi, kleinteilige Ergänzungsangebote)

III. ergänzende (nicht großflächige) wohnungsnaher Angebote (z.B. Backshops, „Convenience-Stores“) im Bereich des Überseeparks, des Kaffeequartiers und bereits bestehende um den Landmarktower

b. großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

Für die Neuausweisung eines Sonderstandortes für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel lässt sich keine realistische Perspektive aufzeigen. Eine Entwicklung des ehemaligen Hochregallagers an der B 75 als Solitärstandort für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. als Bau- und Möbelmarkt) ist grundsätzlich denkbar, wobei eine vertiefende Einzelfallprüfung u.a. zur städtebaulichen Verträglichkeit und verkehrlichen Anbindung erforderlich wäre.

c. Fachangebote des spezialisierten Einzelhandels als „besonderer“ Einzelhandel im Bereich des Europahafens

Im Bereich des Europahafens hat sich ein kleinteilig strukturiertes Angebot von spezialisierten Fachgeschäften entwickelt. Eine zentrenverträgliche Weiterentwicklung

dieses spezialisierten Fachangebots (z.B. kleinteilige Angebote mit handwerklichem Hintergrund aus dem Bereich „Manufaktur“, kleinteilige Angebote aus dem Themenbereich „Kunst und Design“; kleinteilige spezialisierte Angebote um den Themenbereich Wohn Einrichtung/ Innenausstattung, siehe auch Liste der Merkmale des spezialisierten Fachangebotes des „besonderen Einzelhandels“ in der Überseestadt) kann zu einer Attraktivierung des Angebotsspektrums und eines attraktiven Branchen- und Betriebstypenmixes in Bremen beitragen. Die Weiterentwicklung hat unter Berücksichtigung der Nutzungsstrukturen in den Zentren, insbesondere der nahegelegenen Innenstadt sowie dem benachbarten Stadtteilzentrum Walle, zu erfolgen.

Das Fachangebot des spezialisierten Einzelhandels als „besonderer“ Einzelhandel ist räumlich fokussiert am Europahafen weiterzuentwickeln und zu sichern.

Definieren lässt sich das Fachangebot des besonderen Einzelhandels anhand von Kriterien:

Merkmale des spezialisierten Fachangebotes des „besonderen Einzelhandels“ in der Überseestadt

- Spezialisierte und überwiegend hochwertige Lebensmittelangebote
- Spezialisierte (hochwertige) Fachangebote
- Einzelne Outlet-Shops/ Lagerverkauf
- Angebote mit handwerklichem Hintergrund aus dem Bereich „Manufaktur“
- Angebote aus dem Themenbereich „Kunst und Design“
- Spezialisierte Angebote um den Themenbereich Wohn Einrichtung/ Innenausstattung
- Angebote rund um das Thema Automobile
- Angebote rund um das Thema Wasser/ Wassersport
- Kleinteilige Ladenlokale
- In der Regel inhabergeführter Einzelhandel bzw. Einzelstandorte ohne breites Filial- oder Franchise-Netz
- Sehr spezialisierte Produkte/ Angebote/ Sortimente für kleine/ spezielle Zielgruppen
- Enger Bezug zu Handwerk/ Dienstleistung/ eigener Fertigung vor Ort
- Thematischer Bezug zu historischen/ regionalen Produkten; Thema Hafen/ Überseehandel

Die Sicherung und Entwicklung des Fachangebotes des spezialisierten Einzelhandels als „besonderer“ Einzelhandel im Bereich des Europahafens (wie im Konzept auf S. 36 f. definiert) wird sowohl durch planungsrechtliche Steuerung, wie durch Einflussnahme über Erstvermarktung von städtischen Grundstücken sowie Gesprächen mit Eigentümern und Betreibern umgesetzt.

Umsetzung der Gutachtenergebnisse zum Einzelhandel in der Überseestadt

Das Gutachten „Einzelhandelskonzept für die Überseestadt“ empfiehlt keine Neuausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs oder eines Sonderstandortes für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel. Die Empfehlungen zur Nahversorgung und zum großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sind insofern von Bremen eigenverantwortlich umsetzbar unter Anwendung der Ansiedlungsregeln des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation in der Überseestadt. Daher ist zur Umsetzung der Ergebnisse auch keine Beschlussfassung einer neuen städtebaulichen Zielsetzung für die Überseestadt als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch erforderlich.

Ein Zentraler Nahversorgungsstandort

Im Einzelhandelskonzept Überseestadt wird die Entwicklung eines zentralen Nahversorgungsstandortes mit Versorgungsfunktion für die gesamte Überseestadt - möglicherweise in Kombination mit kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und

Gastronomiebetrieben im Schwerpunktbereich nahversorgungsrelevanter Angebote empfohlen. Als besonders geeignet wird aufgrund der zentralen Lage eine Fläche am Großmarkt (Marcuskaje, Kreuzungsbereich Konsul-Smidt-Straße) angesehen. Dieser Standort ist Teil des Betriebsgeländes des Großmarktes. Der Standort könnte laut Gutachten als Treffpunkt „Am Großmarkt“ fungieren. Indem die mehr als 100 Mieter des Großmarktes oder andere Anbieter regionaler Produkte hier die Möglichkeit hätten, ihre Waren in Einzelhandelseinrichtungen auch einer breiteren Kundschaft zu präsentieren. So könnte der Großmarkt als identitätsstiftendes Merkmal der Überseestadt stärker in das Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt werden. Empfohlen wird die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Größenordnung von max. 2.000 m² Verkaufsfläche.

Die Umsetzung dieser Empfehlung wird derzeit vom Großmarkt im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft. Zur Realisierung des Standortes ist die Schaffung neuen Planungsrechts notwendig.

Falls sich das Projekt auf dem Großmarktgelände nicht realisieren lässt, sind geeignete Standortalternativen zu prüfen.

Standort für spezialisierten Einzelhandel im Bereich des Europahafens

Die Entwicklung eines Standortes im Bereich des Europahafens für spezialisierten – auch zentrenrelevanten - Einzelhandel, der über das an anderen Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß Kommunalem Zentren- und Nahversorgungskonzept zulässige Maß hinausgeht, bedarf einer Aufnahme in das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept im Sinne einer einmaligen standortbezogenen Ausnahme mit entsprechenden Regeln.

Die Entwicklung dieses Standortes und dessen Vereinbarkeit sowohl mit dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen als auch mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK) ist in den Stellungnahmen aus der Beteiligung des Kommunalverbundes und der Mitgliedsgemeinden nach § 3 (4) Raumplanerischer Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept kritisch bewertet worden (s. D. Beteiligung/ Abstimmung).

Die Umsetzung der Empfehlungen zum spezialisierten Einzelhandel im Bereich des Europahafens wird im Rahmen der Evaluation und Fortschreibung des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes weiterverfolgt. Hierzu wird in Anlehnung an die Interkommunale Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben und Abstimmung von Standortplanungen des Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V. im Rahmen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Region Bremen ein Moderationsverfahren (-gespräch) durchgeführt (s. S. 20 f., S. 28 f. RZEHK) mit dem Ziel eine regional abgestimmte Lösung zu entwickeln. Diese ist die Grundlage für die Aufnahme des Standortes im Rahmen der Evaluation und Fortschreibung in das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen sowie in das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen.

Zur Fortschreibung des Bremer Zentren- und Nahversorgungskonzeptes

Als ersten Arbeitsschritt hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Zusammenarbeit mit dem Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V. eine Erhebung der Einzelhandelsflächen mit ihren Sortimenten in der Stadt Bremen beauftragt. Wie in 2006 beabsichtigt der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, die zu erhebenden Flächendaten um Daten zu den Einzelhandelsbetrieben und Arbeitsstätten, den Einzelhandelsumsätzen und den Beschäftigten aus der amtlichen Statistik und der Auswertung von Verwaltungsregistern zu ergänzen. Diese Ergänzung zielt neben der Überprüfung der Vor-Ort-Erhebung zu den Flächendaten insbesondere auf den sogenannten nicht stationären Einzelhandel (Internethandel, Versandhandel und Markthandel) und ermöglicht

weitergehenden Aufschluss über die Einzelhandelslage und –struktur in der Stadt Bremen. Die geprüften Daten sollen Ende 2016 als Grundlage für den Fortschreibungsbericht vorliegen.

Weiter werden die seit Beschlussfassung durchgeführten Maßnahmen zur Umsetzung des Konzeptes (Bauleitplanung (vgl. BdV 2012¹) sowie Standort- und Vorhabenberatung, Genehmigung/ Ablehnung von Vorhaben und Moderationsverfahren) aufbereitet, um im Rahmen der Evaluierung Empfehlungen für die Fortschreibung abzuleiten.

Ein Fortschreibungsentwurf kann voraussichtlich nach der Sommerpause 2017 in die Abstimmung und Beschlussfassung gegeben werden.

C. Alternativen

Keine

D. Beteiligung / Abstimmung

Der Beirat Walle hat in seiner Sitzung des Fachausschusses „Bau, Umwelt und Verkehr“ am 07.03.2016 das Einzelhandelskonzept für den Waller Ortsteil Überseestadt einstimmig begrüßt.

Dem Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V. sowie den Mitgliedern und assoziierten Mitgliedern des Kommunalverbundes ist der Endbericht der Gutachter „Einzelhandelskonzept Überseestadt – in Ergänzung zum Zentren- und Nahversorgungskonzept der Freien Hansestadt Bremen“ vom 4.4.2016 bis zum 25.4.2016 zur Stellungnahme vorgelegt worden. Dies beruht auf § 3 (4) des Raumplanerischen Vertrages zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept: „Die Städte und Gemeinden verpflichten sich, ihre kommunalen Einzelhandelskonzepte im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens in entsprechender Anwendung des § 2 Absatz 2 BauGB mit den Nachbarkommunen, dem jeweils zuständigen Landkreis und dem Kommunalverbund abzustimmen.“

Stellungnahmen haben abgegeben: Der Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V., die Gemeinden Ganderkesee, Dötlingen und Berne, der Landkreis Oldenburg, die IHK Oldenburg und das Amt für Regionale Landesentwicklung Weser-Ems.

Zentrale Inhalte der Stellungnahmen:

Keine Bedenken – lediglich kleinere Hinweise –zu den Themenbereichen Nahversorgung und großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

Bedenken hinsichtlich der Aussagen zum spezialisierten/ besonderen Einzelhandel (zentrenrelevant) und der Aussagen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels:

- Abweichung vom Standortkonzept des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes und des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes
Die Konzepte sehen eine Konzentration der zentrenrelevanten Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen vor. Davon hat nur die Innenstadt Bremen oberzentrale Versorgungsfunktion. Das Stadtteilzentrum Vegesack hat mittelzentrale Funktion und die übrigen Stadtteilzentren Versorgungsfunktion für ihre jeweiligen Stadtteile. Die Aussage im Gutachten, dass die Überseestadt als Einzelhandelsstandort ein attraktives Ziel auch für auswärtige Besucher aus dem oberzentralen Verflechtungsbereich bildet und dieses Einzelhandelsangebot weiterentwickelt werden soll (s. S. 45), steht im Widerspruch zu den derzeit geltenden Standortkonzepten.

¹ vgl. Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) am 12.1.2012 „Auswirkungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes auf die aktuelle Bauleitplanung“

Empfohlen wird eine Klärung des Widerspruchs in der Zielformulierung bzw. eine Beschränkung der oberzentralen Versorgungsfunktion für die Überseestadt auf nicht zentrenrelevante Sortimente.

- Abweichen von der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Zentralen Versorgungsbereiche (Ansiedlungsregel 2 ZNK)
Empfohlen wird eine Beschränkung der zentrenrelevanten Hauptsortimente auf diejenigen Angebote, die überwiegend zur Versorgung des Gebietes dienen.
- Planungsrechtliche Zulässigkeit von zentrenrelevanten Kernsortimenten bis 300 bzw. 800 m² Verkaufsflächen in weiten Bereichen der Überseestadt
Hinweis auf summarische Wirkung und Bedenken hinsichtlich Rechtssicherheit.
Empfohlen wird, die Bebauungspläne zu aktualisieren.
- Risiko, dass auch durch Einzelbetriebe unterhalb der Großflächigkeit z.B. durch Umnutzungen, Eigentümerwechsel und Bildung von Agglomerationen oder faktischen Einkaufszentren erhebliche schädliche Auswirkungen auf kommunale und regionale Versorgungsstrukturen bewirkt werden können.
Empfohlen wird, das Risiko zu benennen sowie geeignete Festsetzungen in Bauleitplänen zu treffen.

In Anlehnung an die Interkommunale Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben und Abstimmung von Standortplanungen im Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V. im Rahmen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Region Bremen, wird ein Moderationsverfahren (-gespräch) durchgeführt (s. S. 20 f., S. 28 f. RZEHK) mit dem Ziel, eine regional abgestimmte Lösung für einen Standort für spezialisierten Einzelhandel im Bereich des Europahafens zu entwickeln.

Die Vorlage ist mit der SK abgestimmt.

E. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Keine finanziellen oder personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die mit dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen verfolgte Sicherung und Stärkung der Zentren entspricht den Anforderungen des Gender Mainstreamings. Mit der Stärkung der Zentren wird eine geschlechter- und altersunabhängige Optimierung der Versorgungssituation der Bevölkerung angestrebt, ohne dass die Verbraucherinnen und Verbraucher in Bremen zwingend auf eine Autoverfügbarkeit angewiesen sind.

F. Beschlussvorschlag

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt das Einzelhandelskonzept für die Überseestadt zur Kenntnis und bittet die beteiligten Ressorts, die Empfehlungen zur Nahversorgung umzusetzen.

Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt das Einzelhandelskonzept für die Überseestadt zur Kenntnis und bittet die beteiligten Ressorts, die Empfehlungen zur Nahversorgung umzusetzen.

Anlage:

Einzelhandelskonzept Überseestadt – in Ergänzung zum Zentren- und Nahversorgungskonzept der Freien Hansestadt Bremen, Junker und Kruse, März 2016

EINZELHANDELSKONZEPT Überseestadt

-in Ergänzung zum
Zentren- und Nahversorgungskonzept
der Freien Hansestadt Bremen-

Einzelhandelskonzept Überseestadt

- in Ergänzung zum Zentren- und Nahversorgungskonzept -

Im Auftrag der Freien Hansestadt Bremen

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen
Christina Nitz

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 - 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@juncker-kruse.de

März 2016

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....	6
2	Untersuchungsaufbau und Methodik	8
3	Aktuelle Angebotssituation in der Überseestadt	14
3.1	Eckdaten des Einzelhandels in der Überseestadt.....	14
3.2	Angebotsstruktur des Einzelhandels in der Überseestadt	17
3.3	Räumliche Nutzungsstruktur in der Überseestadt.....	20
3.4	Wohnungsnah Grundversorgung in der Überseestadt	24
4	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Überseestadt.....	27
4.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen	27
4.2	Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial	30
4.3	Einzugsgebiet und perspektivisches Nachfragepotenzial für den Einzelhandel in der Überseestadt.....	34
4.4	Baurechtliche Rahmenbedingungen.....	38
5	Zielsetzung und Standortmodell für die Einzelhandelsentwicklung in der Überseestadt.....	43
6	Standortbezogene Entwicklungsempfehlungen zur Einzelhandelsstruktur in der Überseestadt	48
6.1	Standort „Boulevard am Europahafen“	48
6.2	Standort „Kopf Europahafen“	50
6.3	Standort „Schuppen 1“	53
6.4	Standort „Schuppen 2“	55
6.5	Standort „Schuppen 3“	58
6.6	Standort „Am Großmarkt“	60
6.7	Standort „Nahversorgung Überseepark“	63
6.8	Standort „Silbermannstraße“	65
6.9	Standort „Wendebecken“	67
6.10	Standort „Hafenpassage“	69
6.11	Standort „Hochregallager“	72
Anhang	75

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Die Freie Hansestadt Bremen verfügt über ein kommunales, von der Stadtbürgerschaft als städtebauliche Entwicklungsplanung im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossenes Zentren- und Nahversorgungskonzept, das unter anderem auch Grundsätze und Ziele der Einzelhandelssteuerung und –entwicklung in der gesamten Stadt formuliert. Wesentliche Aussagen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen, wie das Leitbild der Einzelhandelsentwicklung und das daraus abgeleitete Zentrenmodell, hat der neue Flächennutzungsplan der Stadt Bremen von 2015 in seine Begründung aufgenommen. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche (Zentren) sind als Darstellung in den Plan übernommen; die hierarchische Zentrengliederung sowie die Sonderstandorte für Agglomerationen großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden in der dazugehörigen Begründung erläutert. Auf die Ansiedlungsregeln wird hingewiesen, ebenso auf die Bremer Sortimentsliste (Flächennutzungsplan Kap. 4.1).

Rechtlich verbindlich umgesetzt werden können die im Zentren- und Nahversorgungskonzept formulierten Zielsetzungen jedoch erst im Rahmen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in denen entsprechende Aussagen zum Umgang mit dem Einzelhandel im jeweiligen Plangebiet getroffen werden, wie dies in Bremen vielerorts bereits geschehen ist. In Einzelfällen können zusätzlich bewertende Aussagen beispielsweise zur absatzwirtschaftlichen bzw. wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Einzelhandelsangeboten oder Empfehlungen zur Entwicklung von räumlichen Standortstrukturen sinnvoll oder erforderlich sein, da sich auftretende Fragen im Zusammenhang mit konkreten örtlichen Situationen nicht immer zweifelsfrei und eindeutig aus der gesamtstädtischen Entwicklungskonzeption des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ableiten lassen.

Bereits während der Erarbeitungsphase des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wurde der Bereich Überseestadt, das Stadtumbaugebiet um die ehemaligen Handelshäfen, thematisiert, jedoch mangels konkreter räumlicher und inhaltlicher Vorstellungen noch nicht weiter vertieft. Vielmehr wurde „ein Platzhalter“ formuliert, der bei vorliegenden konkretisierenden Rahmenbedingungen eine vertiefende Analyse empfiehlt. Diese sind nunmehr bekannt bzw. absehbar, so dass im Rahmen des vorliegenden strategischen Konzepts – etwa vergleichbar der Ebene eines Rahmenplans – ein ganzheitliches Standortkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels und der einzelhandelsaffinen Dienstleistungen für die Überseestadt entwickelt wurde. Auf Grundlage der Ziele, Strategien, Instrumente und Regeln des Zentren- und Nahversorgungskonzepts und unter Berücksichtigung der spezifischen Besonderheiten des Quartiers Überseestadt und seiner besonderen Rolle im Stadtgefüge wurde das vorliegende „Einzelhandelskonzept Überseestadt“ entwickelt.

Folgende Fragestellungen standen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welches Verkaufsflächenpotenzial ergibt sich für die Nahversorgung im Bereich Überseestadt und wie soll diese Nahversorgung organisiert werden (zentraler Versorgungsbereich oder dezentrale Standorte)?
- Ist der Standort Überseestadt geeignet für die Etablierung eines weiteren Sonderstandortes für „klassischen“ Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten?
- Gibt es ein Potenzial für „besondere Einzelhandelsangebote“ in Ergänzung zu den übrigen

Bremer Einzelhandelsstandorten (Zentren und Sonderstandorte). Wenn ja; Welche(r) Standort(e) eignen sich dafür? Wie können diese definiert / konkretisiert werden? Welche Größenordnungen (Verkaufsflächen) können solche Verkaufseinrichtungen einnehmen?

- Welche Funktion(en) kann / soll der Großmarkt einnehmen? Gibt es Synergien mit / für den Einzelhandel?
- Wie können / sollen die einzelnen (Einzelhandels)Themenbereiche ggf. planungsrechtlich gesichert / umgesetzt werden?

2 Untersuchungsaufbau und Methodik

Das vorliegende Einzelhandelskonzept Überseestadt gliedert sich wie folgt:

Zunächst erfolgt in **Kapitel 3** eine Beschreibung und Bewertung der aktuellen Angebotssituation in der Überseestadt. In **Kapitel 4** werden dann unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen und Faktoren, die sich direkt oder indirekt auf die Entwicklungsmöglichkeiten und Perspektiven von Einzelhandelsangeboten am Standort Überseestadt auswirken können, die Entwicklungsperspektiven und -potenziale für Einzelhandelsangebote in der Überseestadt abgeleitet. Zu den ersten konzeptionellen Bausteinen der Untersuchung zählen die in **Kapitel 5** zusammengestellten konkreten städtebaulichen Zielsetzung zur Einzelhandelsentwicklung und das einzelhandelsrelevante Standortmodell für die Überseestadt. In **Kapitel 6** wird diese grobe Standortkonzeption dann konkret auf die Standorte und Teilbereiche der Überseestadt übertragen und konkrete Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen Standorte formuliert.

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Angebotsanalyse eine dezidierte, sortimentspezifische und auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete Bestandserfassung erforderlich. Zwar liegen Einzelhandelsdaten aus einer gesamtstädtischen Bestandserfassung in Bremen (Stand: 2011 / 2012) vor, jedoch sind diese aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung in der Überseestadt für diesen Teilraum mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits nicht mehr aktuell. In einem ersten Arbeitsschritt wurde daher im Juli 2015 eine flächendeckende Begehung bzw. Befahrung der gesamten Überseestadt bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung aller Einzelhandels- und einzelhandelsaffinen Dienstleistungsbetriebe durchgeführt. Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die Lage und Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe sowie die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächenanteile der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – sofern gestattet – erhoben.

Der Erhebung liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.

- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden einzelne Sortimente auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt. In der anschließenden Auswertung wurden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u> , dazu zählen Backwaren (wenn keine Bäckerei), Feinkost, Fisch, Fleisch (wenn keine Metzgerei), Getränke (in Lebensmittelläden, Tankstelle, Kiosk), Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein / Sekt / Spirituosen
	Backwaren / Konditoreiwaren	<u>Backwaren / Konditoreiwaren</u> in Bäckereien
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u> in Metzgereien
	Getränke	<u>Getränke</u> inkl. Wein/Sekt/Spirituosen im Getränkemarkt
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u> (exkl. Topf- und Zimmerpflanzen)
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	<u>Topf- und Zimmerpflanzen</u> für die Innennutzung, Zimmergestecke, <u>Blumentöpfe und Vasen</u> für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	<u>Zoologische Artikel</u> (zoologische Gebrauchsartikel, Tierfutter, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel) / <u>lebende Tiere</u> (Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien)
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke	<u>Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)</u>
	Drogeriewaren	<u>Drogeriewaren / Körperpflegeartikel</u> (inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel), <u>Kosmetikartikel / Parfümeriewaren</u>
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitschriften / Bücher	Bücher	<u>Bücher</u> inkl. Antiquariat (Handel mit alten und gebrauchten Büchern)
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren	<u>Papier / Büroartikel / Schreibwaren</u> auch <u>Büromaschinen</u> (Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindeggeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner)
	Zeitungen / Zeitschriften	<u>Zeitungen / Zeitschriften</u>

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe		
Bekleidung / Textilien	Bekleidung	<u>Bekleidung</u> , dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte / Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	<u>Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle</u> (Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.)
Schuhe / Lederwaren	Schuhe	<u>Schuhe</u> (ohne Sportschuhe) und Schuhpflegemittel
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	<u>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme</u>
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren	<u>Glas / Porzellan / Keramik</u> (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas). <u>Haushaltswaren</u> (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.).
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel / Bastelzubehör</u> (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmateriale, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), <u>Sammlerbriefmarken und -münzen</u>
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u> (Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.)
	Spielwaren	<u>Spielwaren</u> (inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör)
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	<u>Angler- und Jagdartikel / Waffen</u>
	Campingartikel	<u>Campingartikel</u> dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	<u>Fahrräder und technisches Zubehör</u> (inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer)
	Sportartikel	<u>Sportartikel / -kleingeräte</u> dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Reitsportartikel, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	<u>Sportbekleidung</u> (inkl. Reitsportbekleidung) / <u>Sportschuhe</u>
	Sportgroßgeräte	<u>Sportgroßgeräte</u> dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
überwiegend langfristige Bedarfsstufe		
Wohn Einrichtung	Bettwaren / Matratzen	<u>Bettwaren / Matratzen</u> (umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner)
	Heimtextilien	<u>Heimtextilien</u> dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), <u>Gardinen / Dekostoffe</u> einschließlich Zubehör, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Teppiche (Einzelware)	<u>Teppiche (Einzelware)</u>
	Wohn einrichtungsartikel	<u>Kunstgewerbe</u> (kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse) / <u>Bilder / Bilderrahmen</u> , sonstige <u>Wohn einrichtungsartikel</u> (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
Möbel	Möbel	<u>Möbel</u> dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel / Polsterauflagen, Lattenroste
Elektro / Leuchten	Elektro großgeräte	<u>Elektro großgeräte</u> dazu zählen weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektro kleingeräte	<u>Elektro kleingeräte</u> dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	<u>Lampen / Leuchten / Leuchtmittel</u> (Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten einschl. Zubehör)
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia	<u>Bild- und Tonträger</u> (Musik- und Film-CD's/DVD's), <u>Computer und Zubehör</u> (Computer, Notebook, Drucker, Scanner, Monitor, Tastaturen, Mouse, Speichermedien [CD/DVD-Rohlinge, USB-Sticks], Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software), <u>Fotoartikel</u> (Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör), <u>Telekommunikation und Zubehör</u> (Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör), <u>Unterhaltungselektronik und Zubehör</u> (Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.).
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	<u>Hörgeräte</u> , <u>Optik / Augenoptik</u> , <u>Sanitätsartikel</u>
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck	<u>Uhren / Schmuck</u>
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe	<u>Bauelemente / Baustoffe</u> dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfasern, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	<u>Bodenbeläge</u> (Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge [Auslegware] inkl. Reinigungs- und Pflegemittel), <u>Eisenwaren und Beschläge</u> (Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel), elektrotechnisches Zubehör und <u>Elektroinstallationsmaterial</u> (Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationschränke), <u>Farben / Lacke</u> (Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), <u>Fliesen, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen</u> (inkl. Sonnenschutz), <u>Sanitärartikel</u> (Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, Duschabtrennungen), <u>Tapeten</u> (auch Kleister), <u>Installationsmaterial</u> für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, <u>Maschinen / Werkzeuge</u> , sonstige <u>baumarktspezifische Artikel</u> (Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter)
	Gartenartikel und -geräte	<u>Gartenartikel und -geräte</u> (Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewäch-

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
		häuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Spielgeräte für Garten und Spielplatz), <u>Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)</u> wie z.B. Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen / Samen	<u>Pflanzen / Samen</u> dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/Blumen für den Privatgebrauch
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	<u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u> inkl. Autokindersitze, Vorzelte, Wohnwagenheizungen.
Sonstiges	Erotikartikel	<u>Erotikartikel</u>
	Kinderwagen	<u>Kinderwagen</u>

Quelle: eigene Zusammenstellung

Anmerkung: Die vorstehende Tabelle erläutert lediglich die Erhebungsmethodik und Zuordnung einzelner Sortimente zu den aufgeführten Warengruppen und Bedarfsstufen. Die Tabelle gibt keine Auskunft über die nahversorgungs- und zentrenrelevanz von Einzelsortimenten. Diesbezüglich gelten die Aussagen der „Bremer Sortimentsliste“ im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Freien Hansestadt Bremen.

Bei der Schätzung der aktuellen Umsatzdaten des Einzelhandels in der Bremer Überseestadt werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in der Überseestadt. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Nachfrageseitige Datenbasis

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Untersuchung der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das zu Grunde zu legende einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Wohnbevölkerung in der Überseestadt und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokal-spezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.





Legende für die kartografischen Darstellungen in den nachfolgenden Kapiteln

Großflächiger Einzelhandel (> 800 m²)

-  Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel
-  Hauptbranche Blumen / Zoo
-  Hauptbranche Gesundheit / Körperpflege
-  Hauptbranche Büroartikel / Bücher
-  Warenhaus
-  Hauptbranche Bekleidung
-  Hauptbranche Schuhe / Lederwaren
-  Hauptbranche Haushaltswaren
-  Hauptbranche Spielwaren / Hobbyartikel
-  Hauptbranche Sport / Freizeit
-  Hauptbranche Baumarktsortimente
-  Hauptbranche Gartenmarktsortimente
-  Hauptbranche Elektro / Leuchten
-  Hauptbranche Möbel
-  Hauptbranche Uhren / Schmuck
-  Hauptbranche Elektronik / Multimedia
-  Hauptbranche Wohneinrichtung
-  Hauptbranche med. / orthop. Artikel
-  Sonstiges

Sonstiger Einzelhandel (≤ 800 m²)

Bedarfsstufen

-  kurzfristiger Bedarf
-  mittelfristiger Bedarf
-  langfristiger Bedarf
-  sonstiger Bedarf

Größenklassen

-  < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
-  100-399 m² Gesamtverkaufsfläche
-  400-800 m² Gesamtverkaufsfläche

Grundversorgungssituation

-  SB-Warenhaus (≥ 5.000 m²)
-  Verbrauchermarkt (1.500 - < 5.000 m²)
-  Supermarkt (> 800 - < 1.500 m²)
-  Supermarkt (400 - ≤ 800 m²)
-  Lebensmitteldiscounter (> 800 m²)
-  Lebensmitteldiscounter (≤ 800 m²)
-  Lebensmittelmarkt (200 - < 400 m²)
-  Lebensmittelladen (< 200 m²)
-  Getränkemarkt

Grundversorgung (nach Bedarf)

-  Lebensmittelhandwerk
-  Tankstellenshop/ Kiosk
-  Sonstiger Lebensmittelanbieter

Nutzungssituation

-  Leerstand
-  Einzelhandelsbetrieb

Anzahl Dienstleistungsbetriebe

-  1 Betrieb
-  2 - 4 Betriebe
-  mehr als 4 Betriebe

Einzelhandelsdichte

-  0 bis <25% Einzelhandel
-  25 bis <50% Einzelhandel
-  50 bis <75% Einzelhandel
-  75 bis <90% Einzelhandel
-  90 bis 100% Einzelhandel

3 Aktuelle Angebotssituation in der Überseestadt

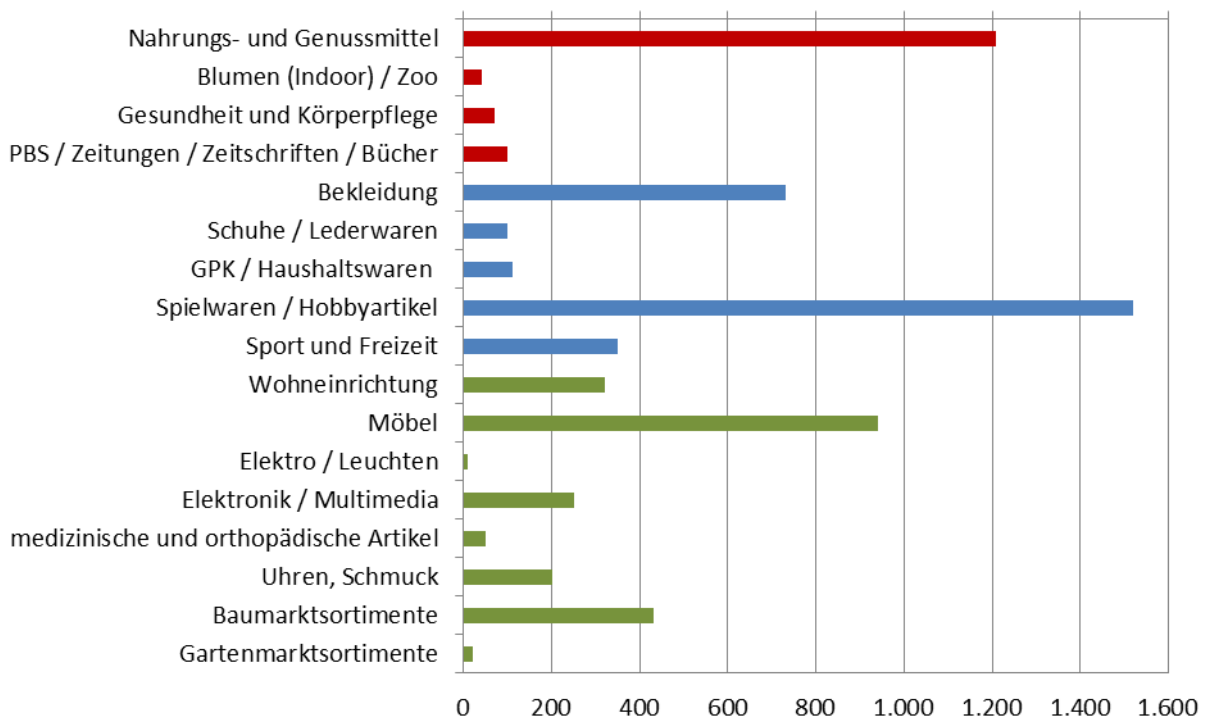
Die vorhandene Datengrundlage, basierend auf einer sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter, bietet die Möglichkeit, differenzierte Aussagen zur aktuellen Angebotsituation in der Überseestadt zu treffen. Die Zahlen beziehen sich auf den Einzelhandelsbestand zum Erhebungszeitpunkt Juli 2015.

3.1 Eckdaten des Einzelhandels in der Überseestadt

- Es bestehen aktuell **32 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d. h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kap. 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **6.500 m²**.
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt demnach rund 200 m² und liegt damit unter dem gesamtstädtischen Schnitt von rund 235 m² pro Betrieb.¹
- Neben dem Einzelhandelsangebot befinden sich in der Überseestadt auch zahlreiche **einzelhandelsaffine Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe**. Zum Erhebungszeitpunkt sind dies über 130 Anbieter, von denen 27 dem Gastronomiebereich zuzuordnen sind.
- Das Einzelhandelsangebot ist sehr individuell und vielschichtig, so dass sich kein eindeutiger **Angebotsschwerpunkt** ausmachen lässt. Aus rein quantitativer Sicht entfällt der größte Anteil an der Gesamtverkaufsfläche auf die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe (rd. 2.800 m² Verkaufsfläche; rd. 44 %) und hier insbesondere auf die Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel (1.500 m²). Dies ist vor allem auf das spezialisierte Angebot des Fachmarkts Gerstaecker in dieser Warengruppe (Teilsortiment „Künstlerartikel / Bastelzubehör“) zurückzuführen. Ein weiterer Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (1.200 m²). In dieser Warengruppe ist aktuell der Lebensmitteldiscounter Aldi der bedeutendste Anbieter. Aber auch in den Warengruppen Möbel (rd. 950 m²) und Bekleidung (rd. 750 m²) sind hohe Verkaufsflächenanteile festzustellen. Angesichts der üblicherweise hohen quantitativen Bedeutung der Warengruppe Bekleidung innerhalb kommunaler Einzelhandelsstrukturen auf der einen und der in der Regel flächenintensiven Angebotsformen in der Warengruppe Möbel auf der anderen Seite deuten diese Werte jedoch nicht auf einen besonderen strukturellen Angebotsschwerpunkt hin und sind als vergleichsweise moderat einzuordnen.
- Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl von rund 1.400 Einwohnern in der Überseestadt² (vgl. Kap. 4.2) lässt sich eine **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** von rund 4,6 m² je Einwohner ermitteln. Damit rangiert die rein quantitative Angebotsausstattung – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – statistisch somit bereits heute deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,5 m² pro Einwohner sowie dem gesamtstädtischen Schnitt von etwa 1,6 m² / Einwohner. Darin lässt sich bereits die überörtliche Bedeutung des Einzelhandelsangebots in der Überseestadt erkennen.

¹ Gemäß kommunalem Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009

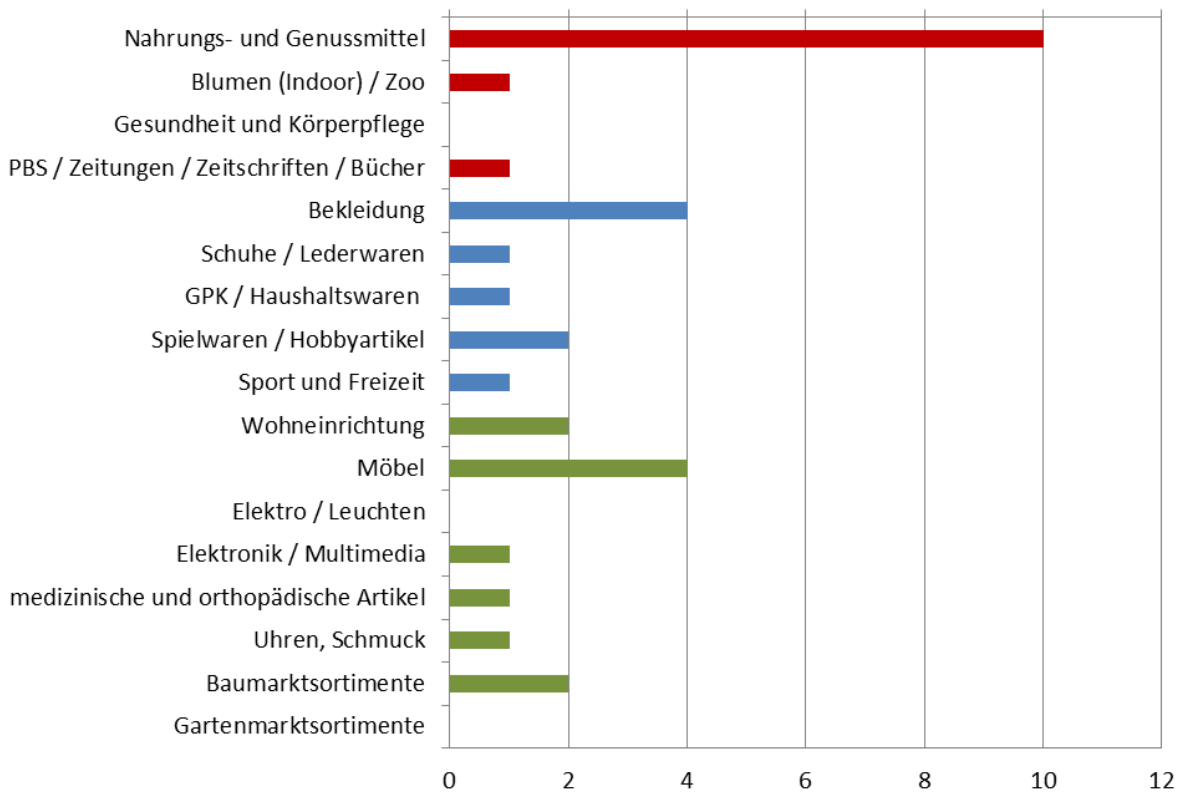
² Gemäß aktueller Einwohnerstatistik (Stand 31.12.2014): rund 700 Einwohner in der Überseestadt; zzgl. rd. 700 Einwohner in der Heimsiedlung im Waller Wied, die funktional der Überseestadt zugerechnet werden können. Desweiteren sollen in der Überseestadt aktuellen Zahlen zufolge kurzfristig bis zu rd. 1.000 Flüchtlingen in Übergangseinrichtungen untergebracht werden, die nicht in der genannten Einwohnerzahl eingerechnet sind.

Abbildung 1: Verkaufsflächenangebot in der Überseestadt in m²

■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf

Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Junker + Kruse im Juli 2015

Abbildung 2: Einzelhandelsbetriebe in der Überseestadt nach Hauptwarengruppe



■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf

Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Junker + Kruse im Juli 2015

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in der Überseestadt, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie in Tabelle 2 aufgeführt dar:

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in der Überseestadt nach Warengruppen

Hauptbranche/Sortimente	Verkaufsfläche	Betriebe (Hauptsortiment)	geschätzter Umsatz (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	1.200 m ²	10	5,8
Blumen (Indoor)/Zoo	< 50 m ²	1	0,1
Gesundheit und Körperpflege	50 m ²	-	0,4
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	100 m ²	1	0,4
überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.400 m ²	12	6,7
Bekleidung	750 m ²	4	2,2
Schuhe/Lederwaren	100 m ²	1	0,3
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	100 m ²	1	0,2
Spielwaren/Hobbyartikel	1.500 m ²	2	4,9
Sport und Freizeit	350 m ²	1	0,9
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.800 m ²	9	8,5
Wohneinrichtung	300 m ²	2	0,5
Möbel	950 m ²	4	1,2
Elektro/Leuchten	< 50 m ²	-	0,1
Elektronik/Multimedia	250 m ²	1	1,5
medizinische und orthopädische Artikel	50 m ²	1	0,3
Uhren/Schmuck	200 m ²	1	1,5
Baumarktsortimente	450 m ²	2	0,6
Gartenmarktsortimente	< 50 m ²	-	< 0,1
überwiegend langfristiger Bedarf	2.200 m ²	11	5,7
Sonstiges	-	-	-
Summe/Ø	6.450 m²	32	20,9

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestanderhebung im Juli 2015
gerundete Werte, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
PBS = Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Einzelhandelsangebot der Überseestadt daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

3.2 Angebotsstruktur des Einzelhandels in der Überseestadt

Das Einzelhandelsangebot in der Überseestadt weist folgende strukturelle Merkmale auf:

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Mit rund 1.200 m² entfällt ein großer Einzelanteil (rd. 18 %) der Gesamtverkaufsfläche in der Überseestadt auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch eine große Zahl der Betriebe (10 Einzelhandelsbetriebe, d.h. fast ein Drittel) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen. Größter Anbieter und aktuell der einzige größere Lebensmittelmarkt in der Überseestadt ist der Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Konsul-Smidt-Straße am Europahafen. Daneben bieten kleinere, sogenannte „Convenience-Stores“ und Backshops sowie Tankstellenshops ein Grundangebot an Lebensmitteln an, das – nicht selten auch mit Gastronomieangeboten gekoppelt – eher für den direkten Verzehr („Mittagspausenbedarf“) ausgelegt ist und von der Nachfrage durch die aktuell bereits mehr als 15.000 Erwerbstätigen in der Überseestadt profitiert. Des Weiteren bieten einige spezialisierte Anbieter Teilsortimente der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an (Weine, Spirituosen, Kaffee). Mit fast 6 Mio. Euro geschätztem Jahresumsatz nimmt der Bereich Nahrungs- und Genussmittel den größten Einzelanteil (28 %) am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Auch die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in dieser Warengruppe von ca. 0,86 m² liegt aktuell (bezogen auf die rund 1.400 Bewohner der Überseestadt sowie der Heimatsiedlung im Waller Wied) über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,40 m² als auch über dem gesamtstädtischen Vergleichswert von 0,38 m² pro Einwohner³. Während aus rein quantitativer Sicht somit zunächst ein sehr guter Ausstattungsgrad in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gegeben ist, sind strukturelle (Lebensmittelvollsortiment) und ggf. auch räumliche Verbesserungen und Ergänzungen grundsätzlich wünschenswert. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit von weiteren Angeboten zu berücksichtigen (vgl. dazu detaillierte Ausführungen Kap. 4).
- Die Warengruppe **Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** ist mit rund 100 m² Verkaufsfläche in quantitativ relativ geringem Maße vertreten. Grundangebote der kurzfristigen Bedarfsstufe sind als Randsortimente des Lebensmitteldiscounters bzw. in den Convenience-Stores und Tankstellenshop vorhanden (v. a. Zeitungen / Zeitschriften). Ein kleines Fachgeschäft (Logbuch) bietet sehr spezialisierte Angebote dieser Warengruppe an.
- Auch die übrigen Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe sind aktuell nur in geringem Umfang vertreten. Sortimente der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflege** sowie Tiernahrung (Teilsortiment der Warengruppe Blumen / Zoo) werden aktuell nur als Randsortiment im Lebensmitteldiscounter angeboten. Entsprechend besteht mit weniger als

³ Gemäß Kommunalem Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009; Auch unter Einrechnung der rd. 1.000 Flüchtlinge in Übergangseinrichtungen liegt der Wert mit 0,5 noch immer auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Wenngleich davon auszugehen ist, dass bezogen auf die Flüchtlinge in Übergangseinrichtungen eine grundlegende Versorgung nicht vornehmlich durch Einzelhandelsangebote getragen wird und die Flüchtlinge zudem nur über ein sehr eingeschränktes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial verfügen dürften, wird doch ein gewisses zusätzliches Nachfragepotenzial nach grundversorgungsrelevanten Gütern bestehen.

100 m² Verkaufsfläche ein vergleichsweise geringes Verkaufsflächenangebot mit geringer Angebotsbreite und -tiefe. Daneben existiert ein kleines Blumenfachgeschäft.

Insgesamt entfallen mit rund 1.400 m² rund 22 % des gesamten Verkaufsflächenangebots und damit fast ein Drittel des Umsatzes im Einzelhandel der Überseestadt auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Dies spiegelt vor allem den hohen Anteil dieser Warengruppen (v. a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben der Bevölkerung wider. Gemessen an der aktuellen Einwohnerzahl in der Überseestadt liegen aus rein quantitativer Sicht überwiegend gute Angebotsausstattungen vor, aus struktureller Sicht bestehen noch Angebotslücken, wobei in diesem Zusammenhang auch die (noch) fehlende ökonomische Tragfähigkeit bestimmter Angebote aufgrund der aktuell geringen Einwohnerzahlen eine Rolle spielt. Detailliertere Aussagen zur wohnortnahen Grundversorgungssituation in der Überseestadt folgen in Kapitel 3.4 dieser Untersuchung.

Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 1.500 m² Verkaufsfläche und knapp 5 Mio. Euro geschätztem Umsatz in der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel**. Dieses Angebot entfällt jedoch fast ausschließlich auf das spezialisierte Angebot des Fachmarkts Gerstaecker (Künstlerbedarf), der einen weit über die Überseestadt hinaus reichenden Einzugsbereich aufweist.
- Ein weiterer Schwerpunkt liegt mit rund 750 m² Verkaufsfläche (ca. 12 % der Gesamtverkaufsfläche), vier Betrieben und mehr als 2 Mio. Euro Umsatz in der Branche **Bekleidung**. Es handelt sich jedoch nicht um „klassische“ Bekleidungsfachgeschäfte, sondern um Fachgeschäfte mit spezialisiertem und schmalen Sortiment (Rock´n´Roll-Shop, Naturmoden, Schieber-Outlet etc.).
- In den übrigen Warengruppen existieren vor allem vereinzelte, spezialisierte Angebote. **Schuhe / Lederwaren** werden beispielsweise bei einem Anbieter in Verbindung mit Handwerk (Schuhmachermeister), als Randsortiment der Bekleidungsanbieter sowie als Aktionsware im Lebensmitteldiscounter angeboten. Das Angebot der Warengruppe **Glas / Porzellan / Keramik** entfällt auf einen Fachanbieter (Wohnaccessoires). Spielwaren werden als Lagerverkauf im Holzhafen angeboten und das Angebot an Sportartikeln entfällt vor allem auf einen spezialisierten Fahrradfachanbieter.

Mit insgesamt 2.800 m² Verkaufsfläche, neun Hauptsortimentsanbietern und einem Umsatz von rd. 8,5 Mio. Euro haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs aktuell den höchsten Anteil am gesamten Einzelhandelsangebot in der Überseestadt, was jedoch vor allem an einem einzelnen, überörtlich bedeutsamen Fachmarktanbieter liegt. Bei dem übrigen Angebot handelt es sich hingegen überwiegend um sehr spezielle und individuelle Angebote in zumeist sehr kleinteiligen Fachgeschäften. Relevante Angebotsüberschneidungen zu klassischen innerstädtischen Angeboten sind erfreulicherweise nicht zu erkennen.

Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- Rund 2.200 m² Verkaufsfläche entfallen auf Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen **Möbel** (950 m²

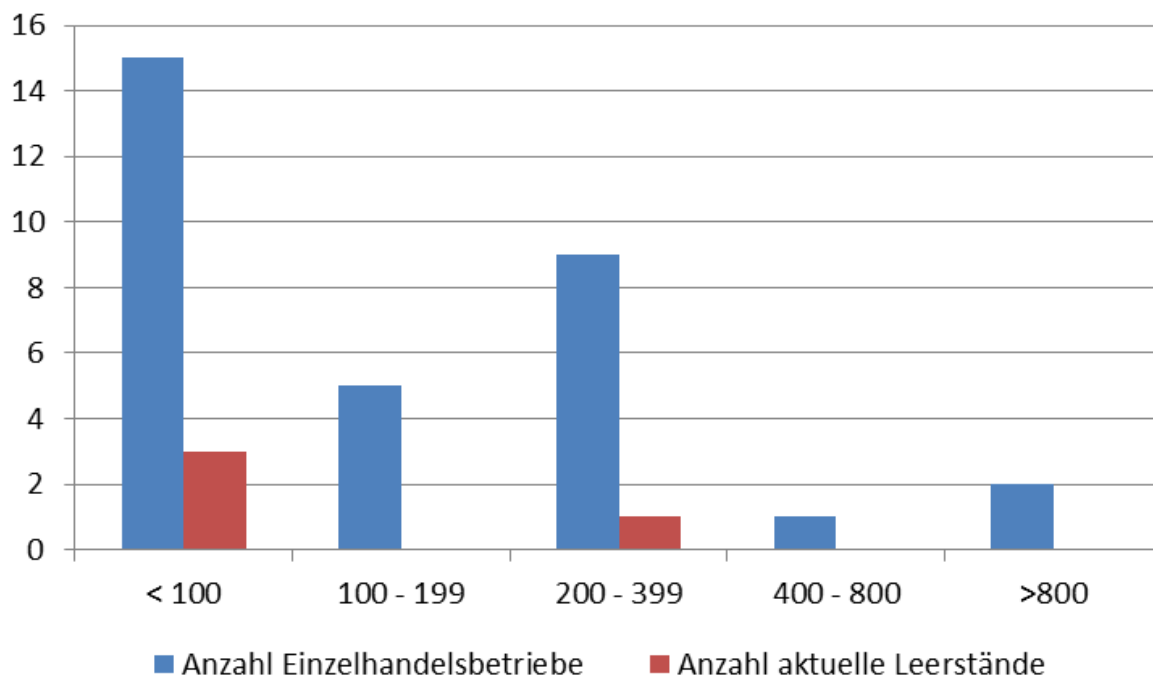
Verkaufsfläche), **Baumarktsortimente** (rd. 450 m²) und **Wohneinrichtung** (300 m²). Angesichts der üblicherweise flächenintensiven Angebotsformen in diesen Hauptbranchen fallen diese Werte jedoch sehr moderat aus. Es handelt sich auch hier überwiegend um kleinteilige und spezialisierte Angebote (z. B. Boxspringbetten, Büromöbel, Lichtkonzepte, Kamindesign und Fliesen etc.), die überwiegend dem höherwertigen Segment bzw. auch bestimmten Themenschwerpunkten wie Kunst und Design zugeordnet werden können.

- Auch in den anderen Warengruppen dieser Bedarfsstufe sind kleinteilige, spezialisierte und überwiegend hochwertige Angebote mit Bezug zu Handwerk- bzw. Dienstleistungsangeboten prägend (z. B. hochwertige Elektronik, Silbermanufaktur, Optiker).

Betriebsgrößenstruktur in der Überseestadt

- Aktuell existieren in der Überseestadt nur zwei großflächige Anbieter⁴ (Fachmarkt Gerstaecker, Aldi) mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 2.500 m². Somit entfallen auf diese beiden Betriebe rund 38 % des gesamten Verkaufsflächenangebots in der Überseestadt.
- Der überwiegende Teil des Einzelhandelsangebots ist demnach kleinteilig strukturiert. Fast die Hälfte aller Betriebe weist weniger als 100 m² Verkaufsfläche auf.

Abbildung 3: Betriebsgrößenstruktur der Einzelhandelsbetriebe in der Überseestadt (in m²)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung im Juli 2015

⁴ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Sonstige strukturelle Merkmale des Angebotsbestandes

- Leerstehende Ladenlokale sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden. Im Rahmen der üblichen Fluktuation standen zum Erhebungszeitpunkt vier Ladenlokale mit zusammen rund 400 m² Verkaufsfläche leer.
- Ergänzt wird der Einzelhandelsstandort Überseestadt durch über 190 Dienstleistungsanbieter. Eine Schwerpunktnutzung in der Überseestadt sind jedoch vor allem Büronutzungen, die insbesondere den Branchen Architektur, IT, Design, Fotografie, Recht, Steuerberatung, Logistik, Medien, Finanzen und Versicherungen zuzuordnen sind.
- Zudem wurden zum Erhebungszeitpunkt rund 60 Gewerbebetriebe, 23 Gastronomiebetriebe und 11 Handwerksbetriebe im Untersuchungsraum der Überseestadt erfasst.
- Gesondert hervorzuheben ist vor allem der Bremer Großmarkt, der das Quartier Überseestadt mit einer Fläche von mehr als 16 ha in hohem Maße prägt. Der regional bedeutsame Großmarktstandort beherbergt mehr als 100 Marktfirmen, die 250.000 Tonnen Waren im Jahr umschlagen. Schwerpunkte bilden eine Großmarkthalle mit Blumengroßhandel, Erzeugergroßhandel und klassischem Obst- und Gemüsegroßhandel, eine 8.000 m² große Spezialitätenmarkthalle sowie ein 4.000 m² großer C+C-Großmarkt, dessen Angebot aus den Bereichen Food und Non-Food sich vor allem an Gastronomen, Hoteliers und Großverbraucher richtet.

Zwischenfazit

Das Einzelhandelsangebot in der Bremer Überseestadt ist überwiegend kleinteilig strukturiert. Neben einigen nahversorgungsrelevanten Angeboten (u. a. Aldi, Convenience-Stores und Backshops) sind vor allem spezialisierte Fachanbieter aus dem vorwiegend höherwertigen Sortimentsbereich ansässig. Dazu zählen spezialisierte Lebensmittelangebote (Wein, Spirituosen), spezialisierte Bekleidungsangebote (Rock´n´Roll-Shop, Naturprodukte, Werder-Fan-Artikel), vereinzelte Outlet-Shops und Lagerverkäufe, Anbieter mit handwerklichem Hintergrund (Schuhmachermeister, Silbermanufaktur, Optiker), spezialisierte Möbel- und Wohneinrichtungsanbieter, Fachanbieter mit dem Themenschwerpunkt Kunst und Design sowie weitere spezialisierte und hochwertige Fachangebote.

3.3 Räumliche Nutzungsstruktur in der Überseestadt

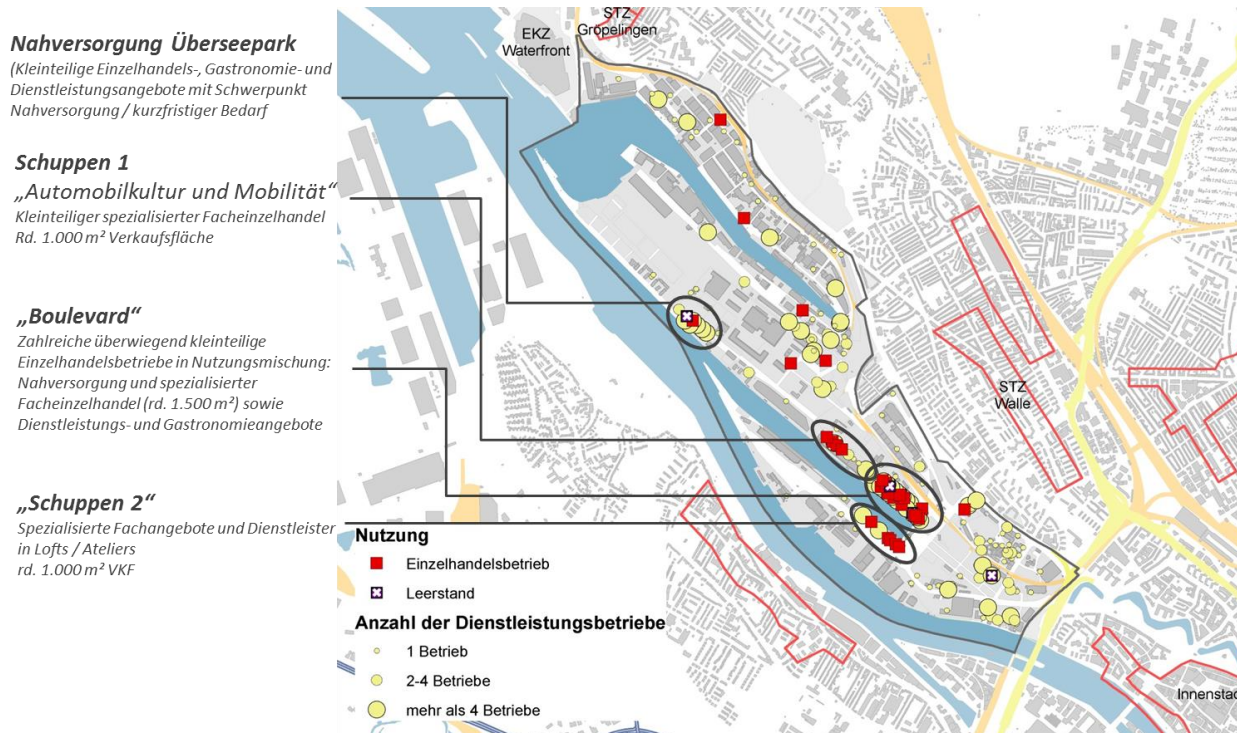
Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Überseestadt ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In der Bremer Überseestadt kristallisieren sich aktuell die folgenden räumlich funktionalen Angebotsschwerpunkte heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandels- und einzelhandelsaffine Dienstleistungsnutzungen geprägt sind (vgl. Abbildung 4):

- Der aktuelle räumliche Angebotsschwerpunkt liegt mit rund 2.600 m² Verkaufsfläche und 15 Einzelhandelsbetrieben auf der **Nordseite des Europahafens**. Insbesondere entlang der parallel zum Ufer verlaufenden Konsul-Smidt-Straße, reihen sich boulevardartig diverse Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen auf. Größter Anbieter ist der Lebensmitteldiscounter Aldi, der als aktuell wichtigster Nahversorger in der Überseestadt auch

als Frequenzerzeuger für diesen Standortbereich fungiert. Das übrige Angebot ist vor allem kleinteilig strukturiert und setzt sich sowohl aus ergänzenden Nahversorgungsangeboten (Convenience-Store, Backshop), spezialisierten Fachgeschäften und einzelhandelsnahen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten zusammen. Ein quantitativer Angebotsschwerpunkt liegt entsprechend vorrangig in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus sind auch Angebote der Warengruppen Bekleidung (rd. 450 m²) und Möbel (fast 500 m²) mit umfangreichen Angebotsanteilen vertreten. Diese „neue Urbanität“ und die unmittelbare Lage am Europahafen machen den „**Boulevard am Europahafen**“ zu einem attraktiven Entwicklungsbereich in der Überseestadt.

- Der nordwestlich anschließende „**Schuppen 1**“ definiert sich vor allem über den Themenschwerpunkt „Automobilkultur und Mobilität“. Neben fünf ansässigen, spezialisierten Einzelhandelsbetrieben auf rund 1.000 m² Verkaufsfläche prägen hier vor allem Dienstleistungsangebote und Werkstätten rund um die Automobilbranche das Angebot. Darüber hinaus sind jedoch auch Firmen der Kreativszene (IT-Dienstleistungen), Sport- und Fitnessangebote sowie hochwertige Wohnungen an diesem Standort vorhanden. In Kombination mit den hier stets ausgestellten Angeboten an nostalgischen Fahrzeugen und gastronomischen Angeboten wird der Schuppen 1 auch als Eventstandort genutzt.
- Auf der gegenüber liegenden Seite des Hafenbeckens des Europahafens befindet sich mit dem „**Schuppen 2**“ ein weiterer Standort, der in sogenannten „Eventlofts“ unter anderem auch einige Einzelhandelsangebote beherbergt. Auch hier verteilen sich rund 1.000 m² Verkaufsfläche auf fünf Einzelhandelsbetriebe, die den Themenschwerpunkten „Wohnen und Design“ und „Manufaktur“ zugeordnet werden können.
- Ein vierter Angebotsstandort befindet sich im westlichen Teil der **Konsul-Smidt-Straße** nahe dem Überseepark. Zwar sind dort aktuell nur zwei Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 100 m² Gesamtverkaufsfläche ansässig, in Kombination mit den räumlich dort konzentrierten einzelhandelsnahen Dienstleistungsangeboten ergibt sich jedoch ein attraktives kleinteiliges Grundversorgungsangebot für die Bevölkerung der umliegenden und westlich angrenzenden Wohnstandorte.
- Des Weiteren sind auch Standorte von überörtlich bedeutsamen Einzelanbietern (z. B. Fachmarkt Gerstaecker, neu entstehender Standort Fahrrad Stadler) sowie auch der Großmarkt von struktureller Bedeutung für die Überseestadt.

Abbildung 4: Räumliche Angebotsschwerpunkte in der Überseestadt



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Juli 2015; Kartengrundlage: Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Hansestadt Bremen; © GeoBasis-DE / Geoinformation Bremen 2015

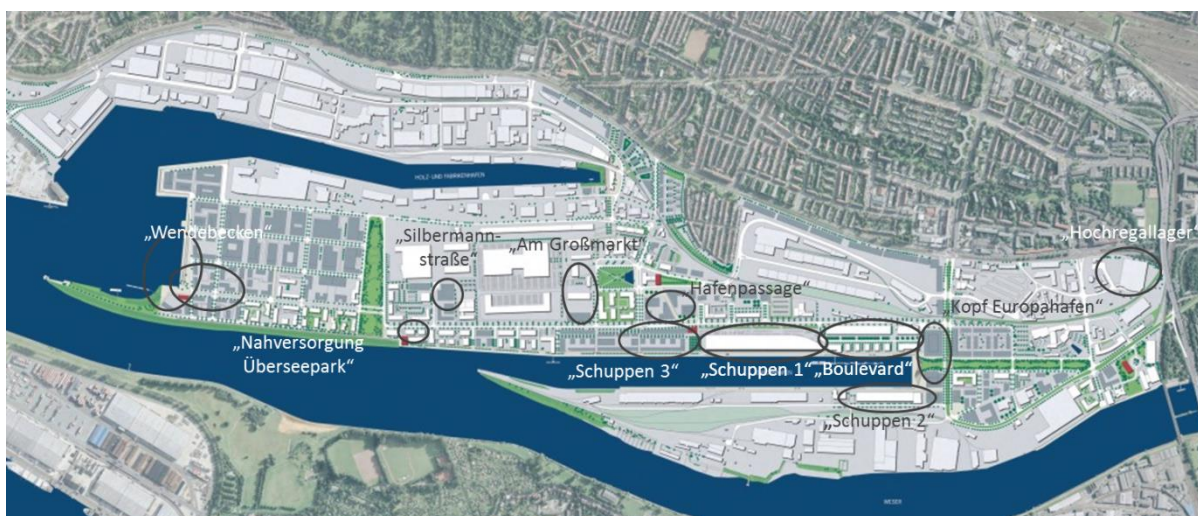
Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Überseestadt sind über diese bestehenden Angebotsschwerpunkte hinaus auch weitere Standorte von untersuchungsrelevantem Interesse. Da die nachfolgend genannten Standorte über (Frei-)Flächenpotenziale verfügen und / oder im Fokus möglicher Entwicklungsinteressen stehen, sind hierzu konzeptionelle Aussagen erforderlich. Dabei handelt es sich aktuell vor allem um folgende Standorte:

- Am **Kopf des Europahafens** sowie entlang des **Hilde-Adolf-Parks** sind noch unbebaute Freiflächenpotenziale vorhanden. Als Eingangsbereich zum Europahafen nehmen vor allem die Grundstücke am Kopf des Europahafens eine prominente Lage ein. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Standorten auf der Nordseite des Hafenbeckens („Boulevard am Europahafen“) sowie auch zum Schuppen 2 auf der Südwestseite des Hafenbeckens. Das ehemals für diese Fläche geplante Projekt „Bremium“ sah u. a. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an diesem Standort vor. Das Projekt wird durch den Eigentümer aktuell jedoch nicht mehr verfolgt. Entlang des Hilde-Adolf-Parks sind kleinteilige Ladeneinheiten gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplans möglich.
- Nordwestlich angrenzend an den Schuppen 1 befindet sich im weiteren Verlauf der Konsul-Smidt-Straße am Europahafen der **„Schuppen 3“**. Der Standort verfügt über rund 20.000 m² Gesamtfläche, die aktuell größtenteils als Lagerflächen genutzt werden. Zwischen Schuppen 1 und 3 ist ein Platzbereich geplant, an dem perspektivisch auch ein „Brückenschlag“ über den Europahafen geplant ist.
- Gegenüber dem Schuppen 3 auf der Nordostseite der Konsul-Smidt-Straße liegen derzeit noch unbebaute Freiflächen. Ursprünglich war hier eine Bebauung mit einer **Passage**, besetzt mit kleinteiligen Ladenlokalen vorgesehen. Aktuelle Überlegungen für diesen Standort

haben einen deutlicheren Fokus im Bereich Wohnbebauung. Auch als möglicher Berufsschulstandort ist dieser Bereich im Gespräch.

- Weiter nordwestlich, im **Eingangsbereich zum Großmarktgelände**, befinden sich derzeit weitgehend ungenutzte Freiflächen, für die eine Umnutzung im Zusammenhang mit einer möglichen „Öffnung“ des Großmarktes diskutiert wird. Der Großmarkt soll in diesem Zusammenhang nicht für den Endverbraucher geöffnet werden, sondern als identitätsprägendes Merkmal der Überseestadt stärker in das Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt werden. Zudem hätten die Großmarktnutzer die Möglichkeit, ihre Waren in Einzelhandelseinrichtungen außerhalb des Großmarktes an der Konsul-Smidt-Straße auch der Bevölkerung zu präsentieren.
- Das Areal **Überseepark** im Nordwesten der Überseestadt ist ein Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in diesem Stadtbereich. Deshalb ist auch dieser Bereich der Überseestadt als möglicher Standort für Lebensmittelangebote in den Fokus der Überlegungen gerückt worden.
- Ähnliches gilt für eine Fläche an der **Silbermannstraße** in räumlicher Nähe zum Überseepark.
- Das ehemalige **Wendebecken** für Hochseeschiffe definiert den äußersten Westen der Überseestadt. Heute existiert in diesem Teilbereich noch keine Bebauung und dementsprechend auch keine Einzelhandelsnutzung. Durch die exponierte Lage am Wasser sind hier mittelfristig Freizeit- und Gastronomienutzungen geplant, jedoch sind diese Planungen noch nicht näher konkretisiert. Die Fährverbindung nach Gröpelingen (zum gegenüberliegenden Einkaufszentrum „Waterfront“) soll zukünftig ausgebaut werden.
- Im äußersten Südosten der Überseestadt befindet sich ein ehemaliges **Hochregallager**. Dieses und das unmittelbare Umfeld wurden durch den Eigentümer bereits häufiger für Einzelhandelsnutzungen (u. a. Möbel) ins Gespräch gebracht.

Abbildung 5: Übersicht der zu bewertenden Standorte in der Überseestadt



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

3.4 Wohnungsnahe Grundversorgung in der Überseestadt

Das Vorhandensein und die räumliche Verteilung von nahversorgungsrelevanten Angeboten der kurzfristigen Bedarfsstufe sind vor dem Hintergrund einer wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung von hoher Bedeutung. Diese nimmt im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunaler Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert ein.

Unter wohnortnaher Grundversorgung bzw. Nahversorgung bzw. wird die Versorgung der Bürger mit nahversorgungsrelevanten Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt. Ein Großteil der Sortimente der Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe (vgl. Tabelle 1 auf S. 9) ist gemäß der Bremer Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant eingestuft (vgl. Zentren- und Nahversorgungskonzept, S. 184). Ausnahmen bilden einzelne Sortimente, die thematisch zwar einer der entsprechenden Warengruppen zugeordnet werden, jedoch keine Nahversorgungsrelevanz aufweisen (z. B. Bücher, Büromaschinen, Topfblumen, Blumentöpfe und Vasen, lebende Tiere). Ergänzt werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente häufig durch weitere eher kleinteilige Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Nahversorgungszentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder Ortsteile einnehmen.

Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Beispiele für Angebotsbausteine der Nahversorgung

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Bre- mer Sortimentsliste	Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- / Fleischereiwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel Getränke, Wein / Spirituosen (Schnitt-)blumen Zooartikel Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln) Parfümerieartikel und Kosmetika Arzneimittel Reformwaren Schreib- u. Papierwaren Zeitungen und Zeitschriften
Ergänzende Dienstleistungsangebote	Post, Bank, Ärzte, Friseur, Lotto Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bremen, S. 183
eigene Zusammenstellung

Wie in der Angebotsanalyse (u. a. Kap. 3.2) bereits geschildert, sind die wichtigsten Nahversorgungseinrichtungen in der Überseestadt aktuell der Lebensmitteldiscounter Aldi an der Konsul-Smidt-Straße, einzelne Convenience-Stores sowie Back- und Tankstellenshops. Aktuell sind zehn Einzelhandelsbetriebe der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen. Diese verfügen über eine sortimentspezifische Gesamtverkaufsfläche von etwa 1.200 m², d. h. auf Basis der aktuellen Einwohnerzahl von rund 1.400 Personen (zzgl. rd. 1.000 Flüchtlingen in Übergangseinrichtungen) kommt man auf eine sehr hohe einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von rund 0,86 m² (inkl. Flüchtlingen: 0,5 m²). Diese Werte liegen sowohl über den bundesdeutschen (rd. 0,40 m²), als auch über dem gesamtstädtischen Schnitt der Stadt Bremen (gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009: 0,38 m²). Der in der Überseestadt erzielte Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 5,8 Mio. Euro übersteigt aktuell die vorhandene Kaufkraft der Bevölkerung von rund 3,81 Mio. Euro⁵, so dass sich rechnerisch ein Zentralitätswert von 1,52 ergibt, der deutlich über den Orientierungsmaßstab einer Vollversorgung (Zielzentralität: 1) hinaus geht.

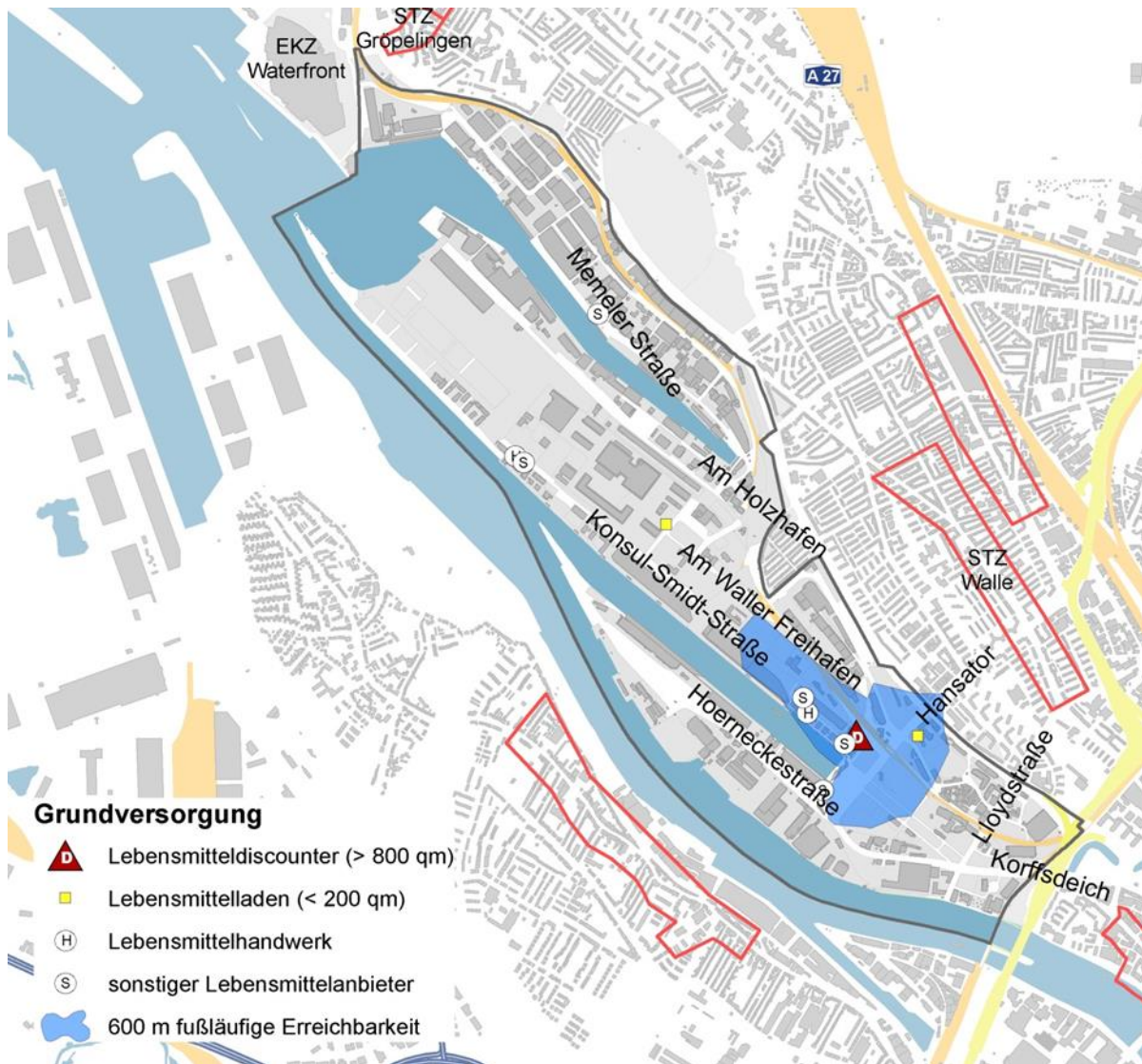
Mit einem Lebensmitteldiscounter, zwei Convenience-Lebensmittelläden, zwei Backshops, zwei Tankstellenshops und drei Spezialgeschäften liegt angesichts der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl eine gute Angebots- und Betriebsformenmischung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vor. Der nächstgelegene Lebensmittelvollsortimenter ist der Edeka-Markt im nördlich gelegenen Walle-Center.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung spielt neben der quantitativen Ausstattung und strukturellen Zusammensetzung des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln vor allem die räumliche Verteilung dieses Angebots eine wichtige Rol-

⁵ Berechnungsbasis: Aktuell rd. 1.400 Einwohner (jeweils rd. 700 in der Überseestadt und in der Heimatsiedlung im Waller Wied) zzgl. der eingeschränkten Kaufkraft (Annahme: 30 % der „normalen“ Pro-Kopf-Kaufkraft) von rd. 1.000 Flüchtlingen in Übergangseinrichtungen; Aktuelle Pro-Kopf-Kaufkraft gemäß der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Köln 2015

le. Als wichtiger Bewertungsmaßstab gelten hier vor allem die siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter. Angesichts der sehr weitläufigen und bandförmigen Ausdehnung der Überseestadt ist jedoch schnell klar, dass nur geringe Teile der Wohnbevölkerung das vorhandene Lebensmittelangebot des Discounters Aldi fußläufig (rd. 600 m Distanz, max. 10 Minuten Fußweg) erreichen können. Die vorhandenen Standorte der genannten Lebensmittelanbieter sind jedoch grundsätzlich gut erreichbar und spielen unter diesem Aspekt eine wichtige Rolle für die Nahversorgung.

Karte 1: Räumliche Verteilung der nahversorgungsrelevanten Anbieter in der Überseestadt



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr;
© GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2015

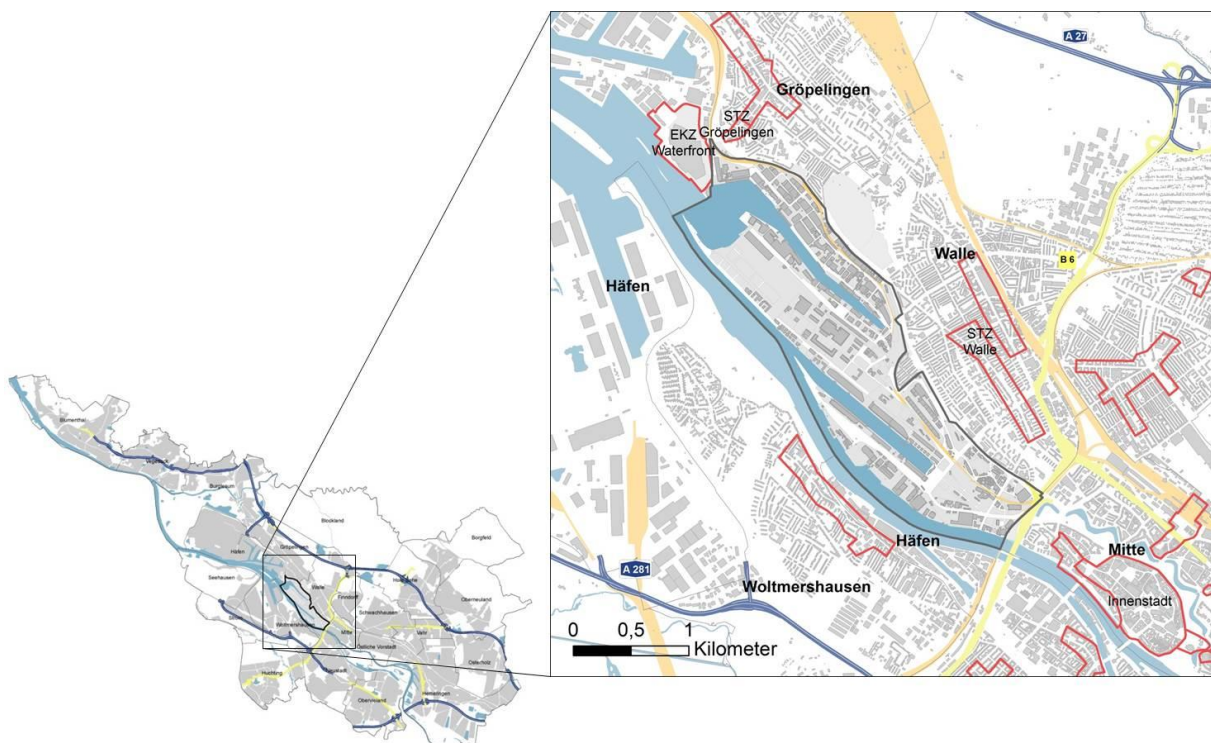
4 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Überseestadt

Zur grundsätzlichen Einordnung der perspektivischen Einzelhandelsituation in der Überseestadt erfolgt nachstehend eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität und Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Überseestadt auswirken können.

4.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

Die Überseestadt liegt zentral im Bremer Stadtgebiet im Stadtteil Walle westlich der Innenstadt. Der Ortsteil Überseestadt erstreckt sich bandförmig auf ein rund 300 Hektar großes Areal entlang des nördlichen Weserufers. Nach dem sukzessiven Bedeutungsverlust des bremischen Hafenvievers wird hier etwa seit der Jahrtausendwende eines der größten städtebaulichen Entwicklungsprojekte Europas realisiert. Bereits seit etwa 1998 liegt die Überseestadt im Fokus stadtplanerischer und städtebaulicher Entwicklungen. Bis zum Jahr 2025 soll das Areal zu einem lebendigen Ortsteil revitalisiert und entwickelt werden. Verschiedene Pläne, wie der Masterplan Überseestadt, das Nutzungskonzept, das Grünkonzept sowie ein städtebauliches Konzept umrahmen die bisherigen Maßnahmen rund um das ehemalige Hafengebiet, das in den vergangenen Jahren bereits eine dynamische Entwicklung erfahren und sich zu einem interessanten und lebendigen Ortsteil entwickelt hat.

Karte 2: Lage der Überseestadt im Bremer Stadtgebiet



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / Geoinformation Bremen 2015

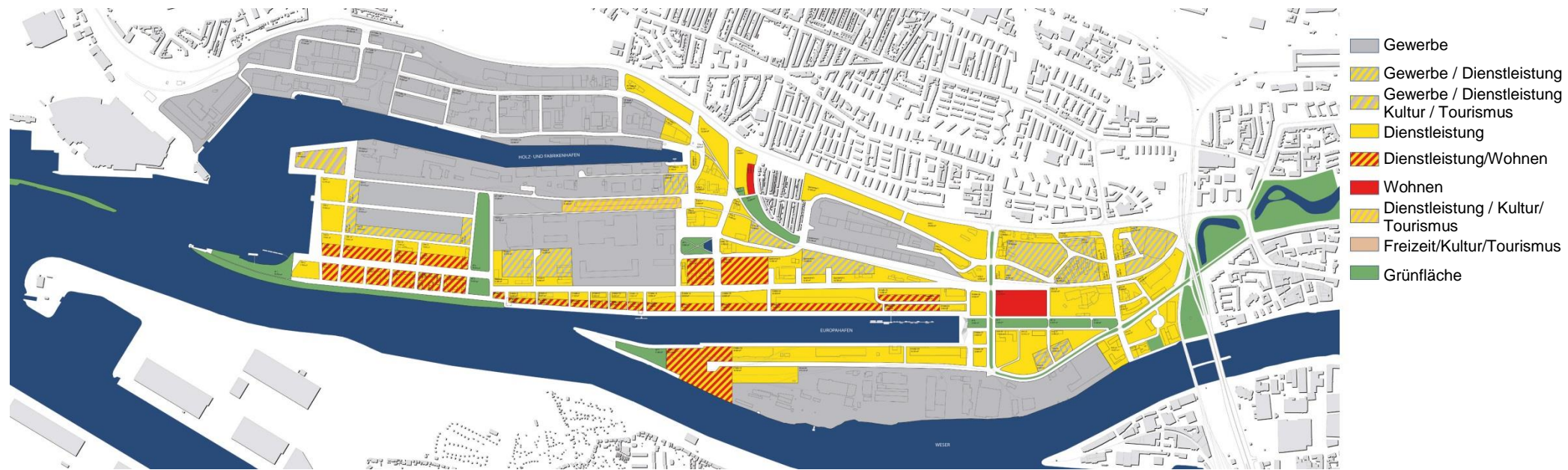
Während der südöstliche Teil der Überseestadt vor allem Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbe-standorte umfasst, ist der Bereich entlang des ehemaligen Europahafens vor allem durch eine lebendige Nutzungsmischung aus Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen sowie teilweise auch Tourismus und Kultur geprägt. Insbesondere in den historischen Schuppen und Speichern, die durch moderne architektonische Maßnahmen und bauliche Ergänzungen aufgewertet wurden, sind attraktive Nutzungsbausteine entstanden, welche die Überseestadt nicht nur als Wohn- und Arbeitsstandort, sondern auch für auswärtige Besucher als touristische Destination attraktiv machen. Die Flaniermeile und Promenade mit direkter Anbindung zur Bremer Altstadt, die gastronomischen und kulturellen Angebote (u. a. GOP Varieté, Ausstellungen, Kulturevents) sowie die geplante Marina stützen diese Entwicklung.

Die Lage am Wasser sowie die zentrale Lage im Stadtgebiet bieten vor allem attraktive Rahmenbedingungen für eine dynamische Wohnbauentwicklung, die in den letzten Jahren stetig zugenommen hat. Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung befinden sich im nordwestlichen Teilbereich der Überseestadt am „Überseepark“ sowie vor allem am nördlichen Ufer des Europahafens. Nördlich des Hilde-Adolf-Parks soll vor allem im südwestlichen Teil der Überseestadt zukünftig auch geförderter Wohnraum entstehen.

Insbesondere der nordwestliche Bereich rund um den Holz- und Fabrikenhafen ist noch heute durch Hafengewirtschaft und produzierendes Gewerbe geprägt.

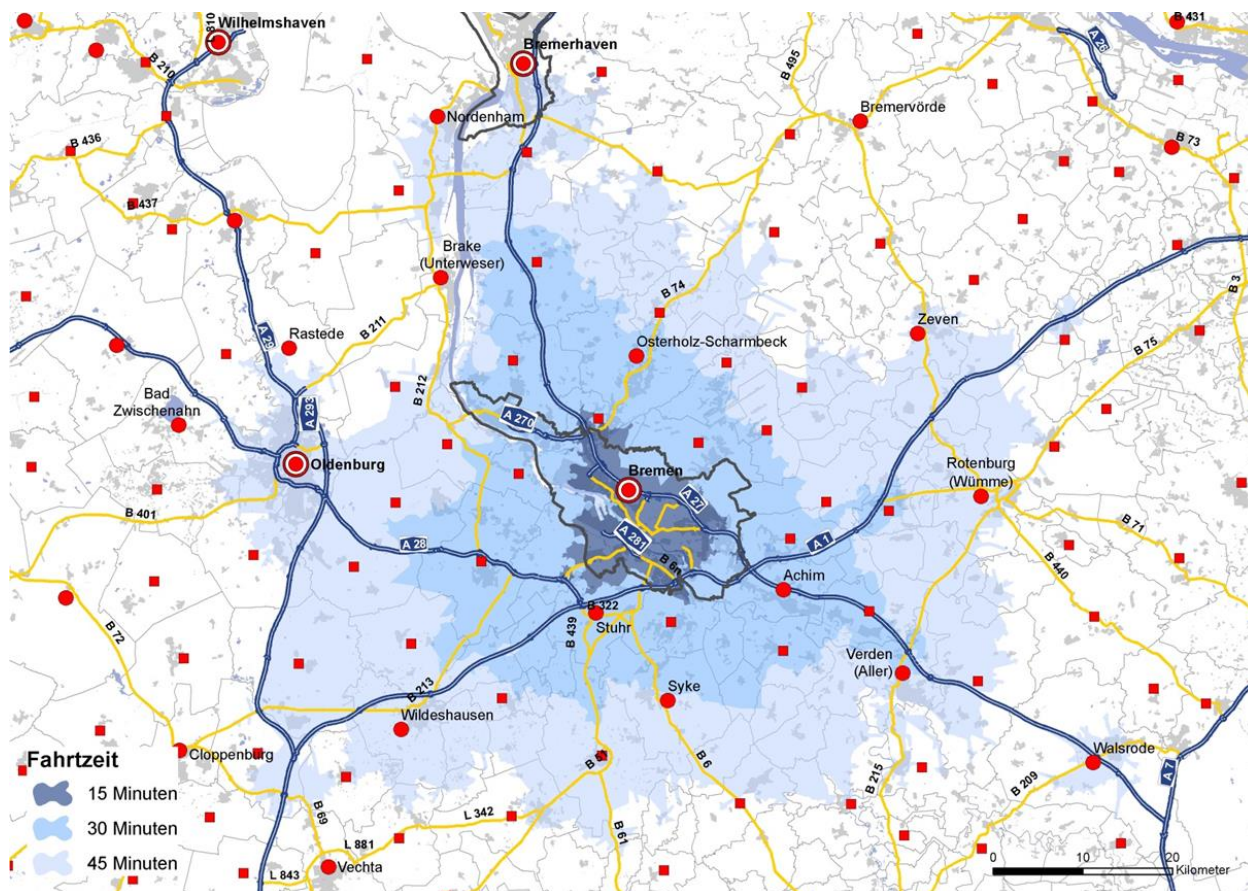
Verkehrlich ist die Überseestadt vor allem an die nördlich und östlich angrenzenden Stadtbereiche über die Achsen Hansator, Lloydstraße und Eduard-Schopf-Allee sowie über den Waller Stieg angebunden. Die überörtliche Erschließung erfolgt vor allem über die B 6 sowie die A 27 mit der Autobahnabfahrt „Bremen-Überseestadt“. Die Straßenbahnlinie 3 sowie die Buslinien 20, 26 und 28 erschließen die Überseestadt mit dem ÖPNV. Über die Weserpromenade ist die Überseestadt auch für Radfahrer und Fußgänger von der Innenstadt her sehr gut zu erreichen.

Abbildung 6: Aktuelles Nutzungskonzept für die Überseestadt



Quelle: Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Karte 3: PKW-Erreichbarkeit der Überseestadt mit Fahrtzeit-Isochronen



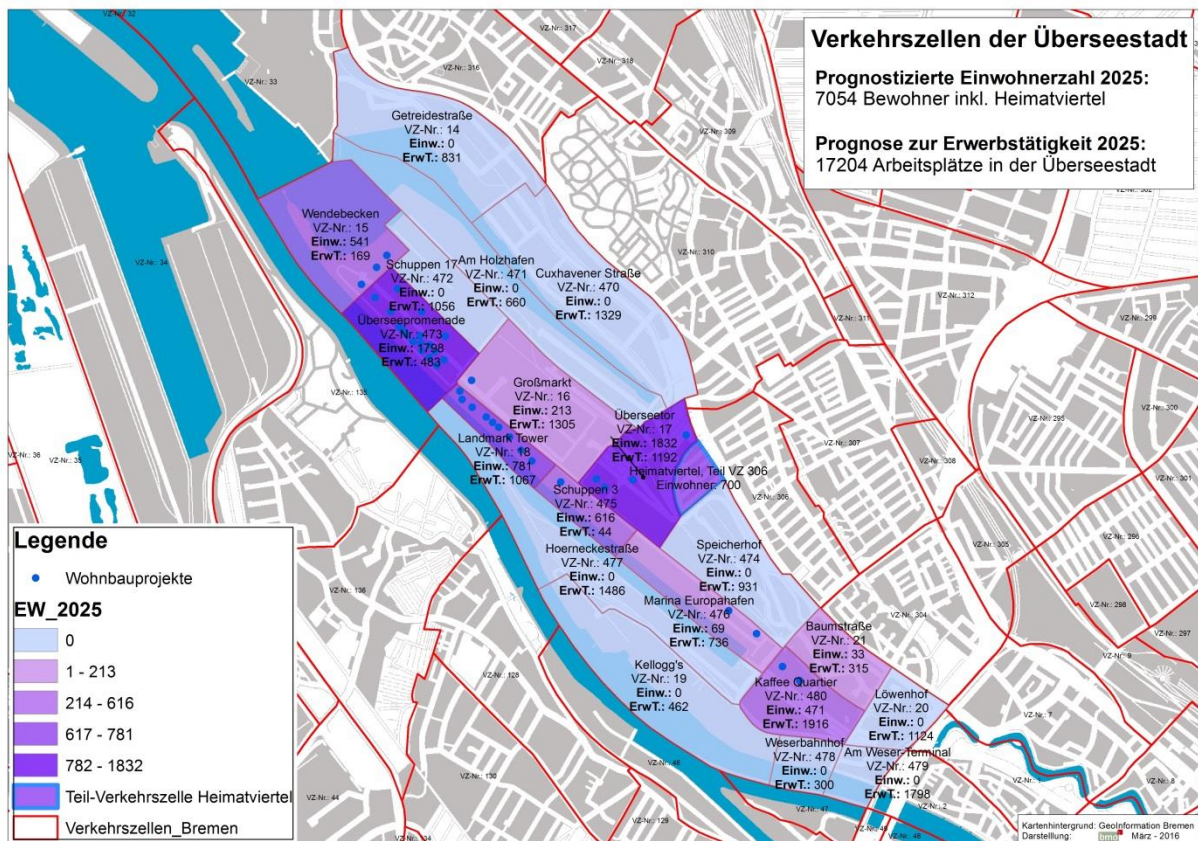
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

4.2 Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

Bevölkerungsentwicklung in der Überseestadt

In der Überseestadt hat in der jüngeren Vergangenheit eine sehr dynamische Wohnbauentwicklung stattgefunden. Die letzte vorliegende Zahl aus der Einwohnerstatistik (Stand: Dezember 2014) von etwas mehr als 700 Bewohnern im Bereich Überseestadt dürfte mittlerweile übertroffen sein. Den aktuellen Prognosen zufolge sollen in der Überseestadt bis zum Jahr 2025 etwa 6.300 Einwohner leben. Darüber hinaus sind rund 700 Bewohner der Heimatsiedlung im Waller Wied funktional dem Bereich Überseestadt zuzurechnen, wengleich diese statistisch zu Walle gehören.

Karte 4: Prognostizierte Einwohner- und Erwerbstätigenzahl in der Überseestadt



Quelle: Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr © GeoBasis-DE / Geoinformation Bremen 2016

Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung in der Überseestadt

Zur Abbildung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dieser Bevölkerung wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH-Retail Consultants (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen ermitteln.

In Kombination der projektierten Bevölkerungszahlen von rund 7.000 Einwohnern⁶ bis 2025 mit der aktuellen einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft ergibt sich das nachfolgend dargestellte einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die **Überseestadt**:

⁶ 6.300 Einwohner der Überseestadt zzgl. 700 Einwohner der Heimatsiedlung im Waller Wied

Tabelle 4: Perspektivisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Bremer Überseestadt bis 2025

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung der Überseestadt	
	Aktuelle Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Kaufkraft absolut im Jahr 2025 (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.243	15,7
Blumen (Indoor) / Zoo	123	0,8
Gesundheits- und Körperpflege	357	2,5
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	178	1,2
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>2.852</i>	<i>20,2</i>
Bekleidung / Textilien	518	3,6
Schuhe / Lederwaren	139	1,0
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	66	0,5
Spielwaren / Hobbyartikel	119	0,8
Sport und Freizeit	101	0,7
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>943</i>	<i>6,6</i>
Wohneinrichtung	120	0,8
Möbel	290	2,0
Elektro / Leuchten	159	1,1
Elektronik / Multimedia	398	2,8
Medizinische und orthopädische Artikel	74	0,5
Uhren / Schmuck	71	0,5
Baummarktsortimente	477	3,3
Gartenmarktsortimente	81	0,6
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>1.671</i>	<i>11,7</i>
<i>Sonstige</i>	<i>33</i>	<i>0,2</i>
Kaufkraftpotenzial Gesamt	5.538	38,8

Quelle: Eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015, Köln, 2015

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau der Stadt Bremen zu Grunde. Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Bremen vom Bundesdurchschnitt (=100) an. Derzeit ergibt sich in Bremen eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 97,3, d. h. dass die Bremer Bevölkerung im Schnitt über ein etwa 3 % unter

dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau verfügt.⁷ Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Kaufkraft der in der Überseestadt lebenden Bevölkerung über dem städtischen Durchschnitt liegen dürfte.

Zusätzliches Nachfragepotenzial aufgrund der Besonderheiten des Standorts Überseestadt

Über das oben aufgezeigte Kaufkraftpotenzial der projizierten Wohnbevölkerung hinaus, weist der Standort Überseestadt gewisse Besonderheiten auf, die ein zusätzliches Nachfragepotenzial für örtliche Einzelhandelseinrichtungen generieren können:

- Als bedeutender Büro-, Gewerbe- und Industriestandort suchen sehr viele Beschäftigte bzw. Arbeitnehmer die Überseestadt nahezu täglich als Arbeitsstandort auf. Gemäß aktueller Prognosen und Berechnungen sollen bis zum Jahr 2025 mehr als **17.000 Erwerbstätige am Arbeitsort** in der Überseestadt tätig sein. Aufgrund möglicher Koppelungen von Versorgungseinkäufen mit dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsstätte sowie einer spezifischen Nachfrage an „Mittagspausenbedarf“ kann hier eine zusätzliche Nachfrage, u. a. auch für nahversorgungsrelevante Angebote aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel, zu Grunde gelegt werden. Jedoch kann hier im Vergleich zur Wohnbevölkerung nur von einer eingeschränkten Kaufkraftbindung ausgegangen werden (vgl. Kap. 4.3).
- Mit dem Fachbereich Kunst und Design am Standort Speicher XI ist einer von zwei Standorten der bremischen **Hochschule für Künste** in der Überseestadt verortet. Dort studieren laut aktueller Auskunft der Hochschule etwa 570 Studierende. Neben der oben genannten Koppelungsmöglichkeit des Hochschulbesuches mit Versorgungstätigkeiten und Mittagspausenkäufen ist hier auch eine spezifische Nachfrage nach spezifischen Angeboten wie Künstlerbedarf und Schreibwaren zu Grunde zu legen, von dem bereits heute beispielsweise der Fachmarkt Gerstaecker profitiert.
- Durch die attraktive Lage am Wasser und die Innenstadtnähe sowie verschiedene überörtlich attraktive Einrichtungen / Veranstaltungsorte ist die Überseestadt auch unter touristischen Gesichtspunkten als Destination interessant. Aktuell sind auch Hotelbauprojekte, u. a. am Kopf des Europahafens geplant. Auch durch diese **Tages- wie Übernachtungsgäste** entsteht ein zusätzliches Nachfragepotenzial, von dem der örtliche Einzelhandel profitieren kann. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die spezifische „touristische“ Nachfrage sich in der Regel auf bestimmte Sortimentsgruppen beschränkt und im Lebensmittelbereich eher eine Nachfrage nach gastronomischen Angeboten anzunehmen ist.
- Mit **Übergangswohnheimen für Flüchtlinge** wird 2025 in der Überseestadt nicht mehr gerechnet. Anders als bei den Status-Quo-Werten (vgl. Fußnote auf S. 14) sind die Flüchtlinge in der prognostizierten Wohnbevölkerungszahl bereits eingerechnet.

⁷ Gemäß eines alternativen Berechnungsmodells der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau für Bremen bei rund 99,3 (Stand: 2014), also leicht höher. Hinsichtlich der Berechnung der absoluten Kaufkraft wirkt sich dieser Unterschied eher marginal (rd. 2 % Abweichung) aus. Aus vornehmlich methodischen Gründen hinsichtlich der Warengruppensystematik wird durch den Gutachter im Rahmen dieser Untersuchung auf die IFH Kennziffern zurückgegriffen.

4.3 Einzugsgebiet und perspektivisches Nachfragepotenzial für den Einzelhandel in der Überseestadt

Vor dem Hintergrund einer unterschiedlich ausgeprägten Mobilitätsbereitschaft der Kunden bei der Versorgung mit Bedarfsgütern vollziehen sich differenzierte räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Als Basis für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in der Überseestadt sind vor diesem Hintergrund **zwei wesentliche Aspekte** zu unterscheiden:

Entwicklungspotenziale für nahversorgungsrelevante Angebote

- In Bezug auf eine **wohntnahe Grundversorgung** ist nahezu ausschließlich das Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial zu Grunde zu legen, das sich aus dem Bereich der Überseestadt selbst ergibt: zum einen werden die Versorgungseinkäufe in Sortimenten der kurzfristigen Bedarfsstufe aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmittelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden. Darüber hinaus wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet angestrebt. Dies setzt voraus, dass die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit von Nahversorgungsangeboten aus dem jeweiligen funktionalen Versorgungsgebiet heraus gewährleistet sein muss und entsprechende Einzelhandelsangebote nicht auf Kaufkraftzuflüsse aus anderen Stadtbereichen angewiesen sind.
- Für die **Wohnbevölkerung** wird daher als Zielmaßstab eine Zentralität von 1, d. h. ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen der Kaufkraft der Wohnbevölkerung für Angebote der kurzfristigen Bedarfsstufe und dem sortimentspezifischen Umsatz in diesen Sortimenten zu Grunde gelegt. Dies entspricht einer „Vollversorgung“ der Wohnbevölkerung.
- Aufgrund der oben dargestellten ortsspezifischen Besonderheiten kann in der Überseestadt jedoch eine **zusätzliche Nachfrage** durch Beschäftigte, Studierende und Touristen / Besucher angenommen werden. Allerdings ist bei Erwerbstätigen und Studierenden von einer deutlich geringeren Kaufkraftabschöpfungsquote von maximal rd. 10 % auszugehen, da Versorgungseinkäufe einerseits hauptsächlich in der Nähe des Wohnstandortes getätigt werden und zum anderen ein Teil der Beschäftigten zugleich auch ihren Wohnstandort in der Überseestadt haben könnten und somit bereits vollständig im Nachfragepotenzial berücksichtigt wären.
Für die Zahl der Tagestouristen und Besucher liegen keine belastbaren Werte vor. Aufgrund der oberzentralen Versorgungsfunktion und touristischen Attraktivität der Stadt Bremen insgesamt, der Innenstadtnähe der Überseestadt, der Lage am Wasser sowie der vorhandenen touristischen Destinationen ist jedoch von einem relevanten Besucheraufkommen auszuge-

hen. Daher wird auf das Nachfragepotenzial durch Wohnbevölkerung, Erwerbstätige und Studierende ein pauschaler Aufschlag von rund 10 % durch „externe“, touristisch bedingte Nachfrage angenommen.

Aus diesen Annahmen lassen sich in Bezug auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe folgende absatzwirtschaftlichen Potenziale ableiten:

Tabelle 5: Nachfragepotenzial für Güter der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe in der Überseestadt

Warengruppe	abschöpfbares Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro			
	rd. 7.000 Einwohner (Zielzentralität 1)	maximal rd. 18.000 Erwerbstätige, Studierende / Schüler (Kaufkraftabschöpfung max. 10 %)	Externe „touristische“ Nachfrage (Zuschlag von 10 % auf die summarische Kaufkraft)	Summe Kaufkraftpotenzial Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe
Nahrungs- und Genussmittel	15,70	+ 4,04	+ 1,97	21,72
Blumen (Indoor) / Zoo	0,79	+ 0,20	+ 0,10	1,10
Gesundheit und Körperpflege	2,50	+ 0,64	+ 0,31	3,46
PBS / Zeitungen / Zeitschriften	1,25	+ 0,32	+ 0,16	1,73

Quelle: Eigene Berechnung

Tabelle 6: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe

Warengruppe	Nachfragepotenzial im Jahr 2025 (Bewohner, Erwerbstätige, Studierende, Touristen etc.) in Mio. Euro	Aktuelles geschätztes Umsatzvolumen (in Mio. Euro)	Rechnerischer absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2025 (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	21,72	5,84	15,88
Blumen (Indoor) / Zoo	1,10	0,99	0,11
Gesundheit und Körperpflege	3,46	0,38	3,08
PBS / Zeitungen / Zeitschriften	1,73	0,40	1,33

Quelle: Eigene Berechnung

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind diese Entwicklungsspielräume vor allem im Sinne einer Verbesserung der strukturellen und räumlichen Angebotsituation in der Überseestadt zu betrachten. Das bedeutet:

- Während für die aktuell ortsansässige Wohnbevölkerung derzeit kein akuter quantitativer Nachholbedarf erkennbar ist, bietet das weitere Bevölkerungswachstum sowie die perspektivische Nachfrage durch Beschäftigte, Studierende, Touristen etc. für den Zeitraum bis 2025 absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial für **maximal einen weiteren Lebensmittelmarkt**. Wünschenswert wäre die Ergänzung durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) zur funktionalen Ergänzung der bestehenden Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich.

- Des Weiteren sind weitere **kleinteilige Ergänzungen an nahversorgungsrelevanten Angeboten** (Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüseladen, Lebensmittelladen / Convenience-Store, Apotheke, Blumenladen, Lotto / Zeitschriftenladen etc.) in zentraler Lage bzw. zugeordnet zu Wohnsiedlungsbereichen denkbar.
- Aufgrund der weitläufigen räumlichen Ausdehnung der Überseestadt und der vergleichsweise geringen Einwohnerzahlen ist der Aufbau eines flächendeckenden auch fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebots kaum möglich. Die mit der Bevölkerungszahl eng verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in der Überseestadt bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung mehrerer größerer Lebensmittelanbieter derzeit üblicher Markteintrittsgrößen.
- Auch für die Ansiedlung eines **modernen Drogeriemarkts** als Nahversorger besteht kein ökonomisch tragfähiges Entwicklungspotenzial. Der Soll-Umsatz eines Drogeriemarktes in derzeit marktüblicher Größenordnung (aktuell um rd. 800 m² Verkaufsfläche) würde die oben aufgeführten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume bereits deutlich (> 50 %) übersteigen. Dabei kann ein einzelner Anbieter nur einen Teil der örtlich vorhandenen Kaufkraft abschöpfen, da auch andere Hauptsortimentsanbieter entsprechende Marktanteile des Kaufkraftvolumens binden (u. a. Apotheken, Fachgeschäfte, Randsortimentsangebote in Lebensmittelmärkten etc.). Ein moderner Drogeriemarkt benötigt rein rechnerisch eine Mantelbevölkerung von rd. 15.000 – 20.000 Einwohnern, um seine marktüblichen Soll-Umsätze zu erzielen.

Entwicklungspotenziale für „besondere“ Einzelhandelsangebote in der Überseestadt

- Für alle **weiteren Angebote** ist ein gesamtstädtisches bis regionales Einzugsgebiet möglich. Durch die zentrale, innenstadtnahe und exponierte Lage der Überseestadt erschließt sich dem Standort ein weitläufiges Einzugsgebiet aus dem oberzentralen Verflechtungsbereich der Hansestadt Bremen. Insofern kann für die überwiegend sehr spezialisierten Fachangebote der überwiegend mittel- und langfristigen Bedarfsstufen grundsätzlich dieser oberzentrale Einzugsbereich zu Grunde gelegt werden.
- Die Formulierung von quantitativen Verkaufsflächenobergrenzen ist in diesem Zusammenhang nicht sinnvoll und zielführend. Vielmehr sollen hier qualitative und strukturelle Kriterien ausschlaggebend für die gewünschte Einzelhandelsentwicklung in der Überseestadt sein. Orientierungsmaßstab und Hintergrund der Überlegungen muss hier der Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in Bremen, speziell der Innenstadt sowie auch des Stadtteilzentrums Walles sein. Ein sinnvoller Ansatz ist die Weiterentwicklung und Sicherung des bereits vorhandenen „besonderen“ Einzelhandelsangebots in der Überseestadt, der sich aktuell bereits durch folgende Merkmale auszeichnet bzw. zukünftig durch gezielte Ergänzungen auszeichnen kann:
 - Spezialisierte und überwiegend hochwertige Lebensmittelangebote (regionale Produkte bzw. Bezug zum historischen Überseehandel, „Kolonialwaren“)
 - Spezialisierte (hochwertige) Fachangebote (kleinteilig und mit sehr spezialisiertem, schmalem Sortiment)

- einzelne Outlet-Shops / Lagerverkauf
(mit spezifischen Besonderheiten des Outlethandels und spezialisierter Direktverkauf)
 - Angebote mit handwerklichem Hintergrund aus dem Bereich „Manufaktur“
(Anbieter mit Werkstatt- / Handwerksbezug)
 - Angebote aus dem Themenbereich „Kunst und Design“
(Fachmarkt Gerstaecker, Wohndesign etc.)
 - Spezialisierte Angebote um den Themenbereich Wohneinrichtung / Innenausstattung
(Designprodukte, spezialisierte und überwiegend hochwertige Angebote, Designfliesen, Kamindesign etc.)
 - Angebote rund um das Thema Automobile
(spezielle Fachangebote, Werkstätten, Restauration etc.)
 - Angebote rund um das Thema Wasser / Wassersport
(Boote, Wassersportartikel, Segelbekleidung etc.)
 - Kleinteilige Ladenlokale (Verkaufsflächen in der Regel max. 400 m²)
 - In der Regel inhabergeführter Einzelhandel bzw. Einzelstandorte ohne breites Filial- oder Franchise-Netz
 - Sehr spezialisierte Produkte / Angebote / Sortimente für kleine / spezielle Zielgruppen
 - Enger Bezug zu Handwerk / Dienstleistung / eigener Fertigung vor Ort
 - Thematischer Bezug zu historischen / regionalen Produkten; Thema Hafen / Übersee-handel
- Die diesbezüglich vorhandenen Ansätze und Entwicklungen sind positiv zu begleiten und weiter zu entwickeln. Eine Herausforderung stellt in diesem Zusammenhang der Umstand dar, dass eine planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach diesen Kriterien nur sehr eingeschränkt möglich ist. Es bieten sich lediglich Möglichkeiten der Einflussnahme über Erstvermarktung von städtischen Grundstücken sowie Gespräche mit Eigentümern und Betreibern.

Schlussfolgerung

Insgesamt ergeben sich für die Überseestadt aus rein quantitativer Sicht in einigen Branchen durchaus absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale. Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat jedoch lediglich einen „Orientierungscharakter“. Mehr als diese quantitativen Orientierungsmaßstäbe sollten der weiteren Einzelhandelsentwicklung eindeutige räumliche Vorgaben und ein nachvollziehbares wie widerspruchsfreies Standortkonzept zu Grunde liegen. Hierbei muss es vor allem um einen Ausbau und eine Verbesserung der **wohnungsnahen Grundversorgungssituation** sowie der **Stärkung vorhandener, städtebaulich wünschenswerter Angebotsstandorte in der Überseestadt** gehen.

Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt demnach die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens. Somit ist die Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext unabdingbar.

Generell gilt das übergeordnete Ziel zur Bereitstellung / Sicherung eines adäquaten Nahversorgungsangebots sowie einer zentrenverträglichen Entwicklung „besonderer“ Einzelhandelsangebote zur Attraktivierung des Standorts Überseestadt.

Entwicklungsspielräume ergeben sich für die in diesem Konzept zu definierenden stadtentwicklungspolitisch wünschenswerten Standorte im Sinne einer qualitativen / strukturellen und räumlichen Verbesserung der Angebotssituation.

Einzelhandelsansiedlungen / -erweiterungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ...sie die Nahversorgungssituation in der Überseestadt sichern und verbessern ohne gleichzeitig städtebaulich schädliche Umsatzrückgänge im Stadtteilzentrum Walle hervorzurufen,
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich wünschenswerten Standorten beitragen (Synergieeffekte nutzen),
- ...bestehende zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen (insbesondere auch im Umfeld der Überseestadt, d. h. das Stadtteilzentrum Walle und auch die nahegelegene Innenstadt) nicht gefährdet werden,
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter („besonderer“ Einzelhandel) zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums in Bremen insgesamt beitragen können.

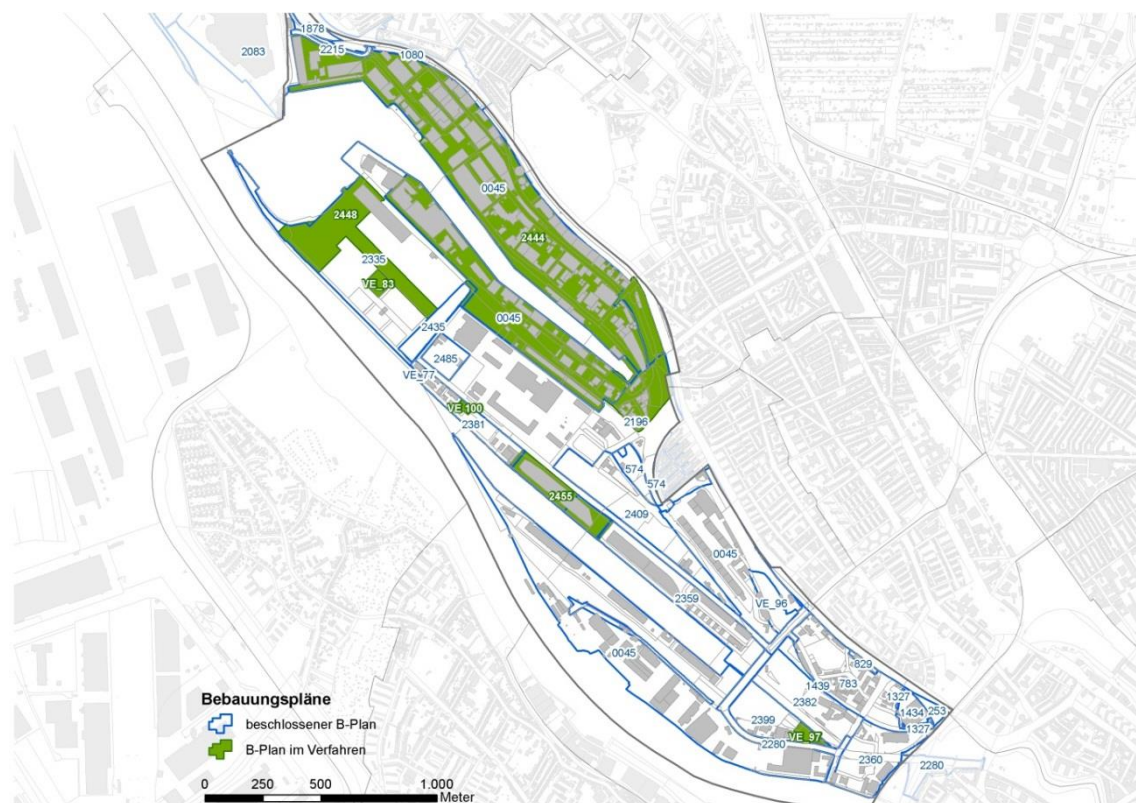
4.4 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die oben abgeleiteten Entwicklungsspielräume sollten soweit möglich durch planungsrechtliche Instrumente als Rahmenbedingung der Einzelhandelsentwicklung in der Überseestadt gesetzt werden. Für weite Teile der Überseestadt existieren bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne, für andere Bereiche sind Bebauungspläne in der Bearbeitung / Aufstellung. Im Folgenden sollen die bestehenden bzw. absehbaren planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die einen wesent-

lichen Entwicklungsrahmen für Einzelhandel in der Überseestadt ausmachen, kurz beschrieben und bewertet werden.

Die Überseestadt ist ein ehemaliges Hafengebiet, das ursprünglich ausschließlich gewerblich genutzt wurde. Diese Nutzungen prägen auch heute noch die südlichen und nördlichen Randbereiche der Überseestadt. Der planungsrechtliche Rahmen entspricht an diesen Standorten zu meist den Festsetzungen aus Staffel- und Gewerbeplänen. Der „Masterplan Überseestadt“, der die Funktion eines Entwicklungskonzeptes für städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 Baugesetzbuch übernimmt, enthält diesbezüglich die wesentlichen planerische und städtebaulichen Zielsetzungen für die übergeordnete Entwicklung der Überseestadt. Der Plan basiert auf einem Nutzungskonzept, das sich in ein Zonierungsmodell gliedert und für unterschiedliche Standorte der Überseestadt bestimmte städtebauliche und funktionale Rahmenbedingungen formuliert. In Anlehnung an diesen Masterplan wurde in den vergangenen Jahren für verschiedene Entwicklungsbereiche das Planungsrecht bereits angepasst. Nicht alle Bebauungspläne sind bereits rechtsverbindlich, einige befinden sich aktuell noch in der Aufstellung. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die aktuellen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen:

Abbildung 7: Planungsrechtliche Rahmenbedingungen – rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne



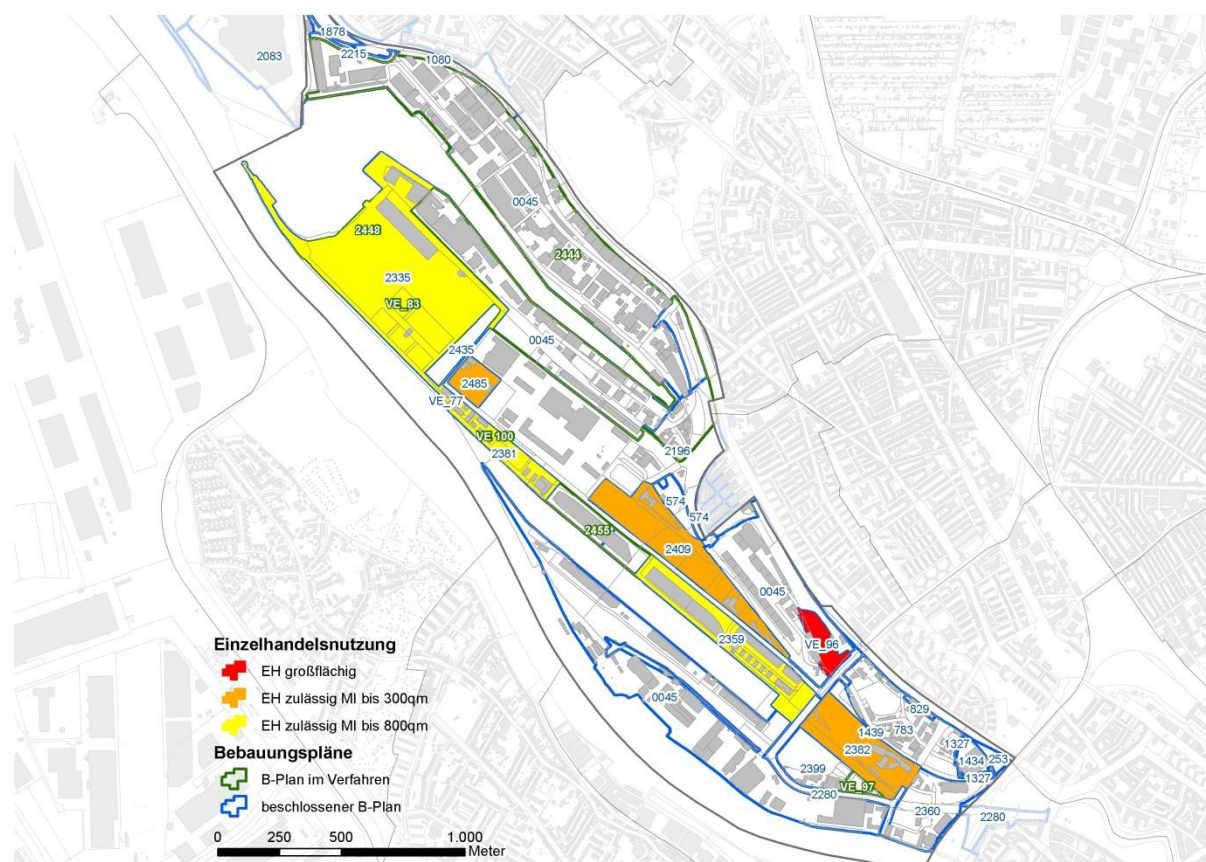
Quelle: eigene Darstellung; Senator für Umwelt, Bau und Verkehr: Bremer Bauleitplan-Informationssystem: <http://www.bauleitplan.bremen.de/bplan.php>

Mit Blick auf die Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben wurden in den Bebauungsplänen für die Überseestadt unterschiedliche Entwicklungspotenziale definiert. Die Analyse der textlichen Festsetzungen gibt Aufschluss über die Zulässigkeit und die Größenordnung von Einzelhandelsansiedlungen. In diesem Zusammenhang werden vier Entwicklungskategorien unterschieden:

- Einzelhandel zulässig, auch großflächig (Sondergebiet)
- Einzelhandel zulässig bis 800 m² (Mischgebiet)
- Einzelhandel zulässig bis 300 m² (Mischgebiet)
- Einzelhandel nicht zulässig

Die folgende Darstellung zeigt in der grafischen Aufbereitung, welche Bebauungspläne (rechtsverbindlich und in Aufstellung) vorstehende Aussagen zum Einzelhandel treffen.

Abbildung 8: Planungsrechtliche Rahmenbedingungen – Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung



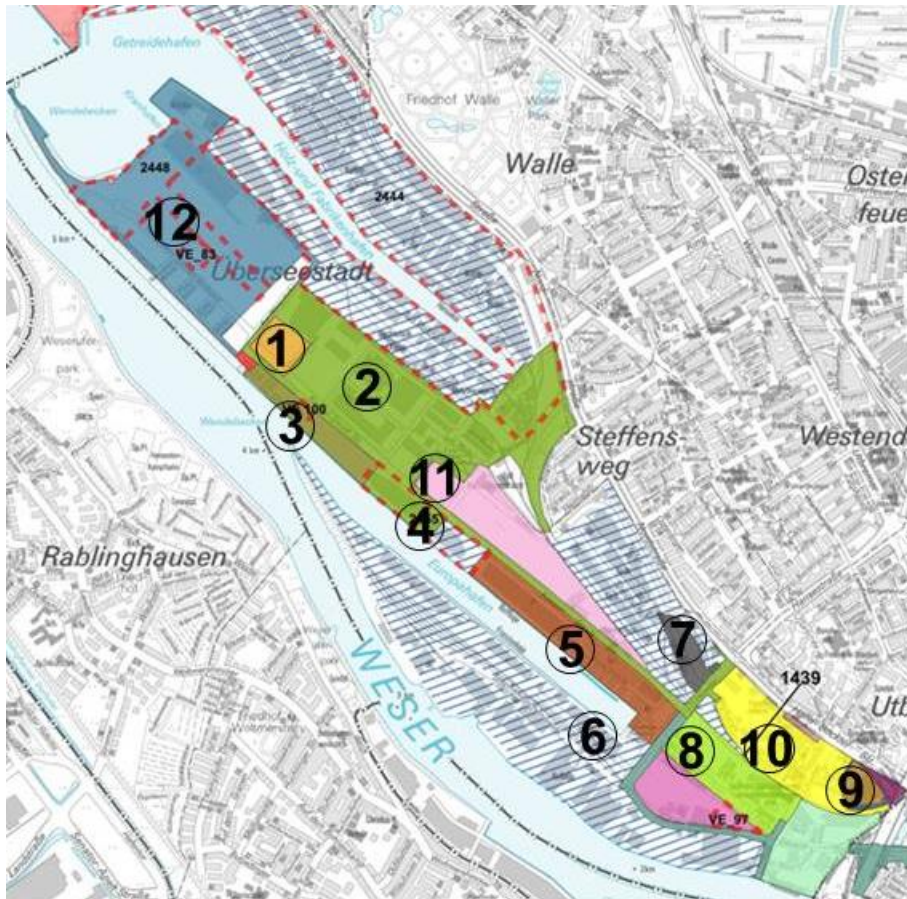
Quelle: eigene Darstellung; Senator für Umwelt, Bau und Verkehr: Bremer Bauleitplan-Informationssystem:
<http://www.bauleitplan.bremen.de/bplan.php>

Die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen (bis max. 300 m²) für einen Teil der ausgewiesenen Mischgebiete orientiert sich am beschlossenen „Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“ (November 2009). Durch die Begrenzung sollen die zentralen Versorgungsbereiche Stadtteilzentrum Walle und Innenstadt geschützt werden. Vor allem die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe soll vor diesem Hintergrund in der Überseestadt auf (einen) bestimmte(n) Standortbereich(e) gelenkt werden, um negative Auswirkungen auf diese zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden. Zudem sollen durch die Verkaufsflächenbegrenzung Betriebstypen bestimmt werden, die sich an den bereits ansässigen Einzelhandelsbetrieben orientieren und vorrangig Fachläden mit einem besonderen Warensortiment aber auch Nachbarschaftsläden beinhalten.

Bestehende Entwicklungsspielräume

Für die Teilräume der Überseestadt ergeben sich auf Basis der aktuellen baurechtlichen Rahmenbedingungen folgende Entwicklungsspielräume für zukünftige Einzelhandelsnutzungen:

Abbildung 9: Bestehende baurechtliche Entwicklungsoptionen für Einzelhandelsnutzungen



Quelle: eigene Darstellung; Senator für Umwelt, Bau und Verkehr: Bremer Bauleitplan-Informationssystem:
<http://www.bauleitplan.bremen.de/bplan.php>

- 1) Mischgebiet (MI): Einzelhandelsnutzung zulässig, jedoch ist Verkaufsfläche begrenzt auf max. 300 m²
- 2) Sondergebiet Großmarkt: der Standort dient ausschließlich der Unterbringung von Großhandelsbetrieben, die nicht an Endverbraucher verkaufen. Einzelhandel ist ausgeschlossen. In den ausgewiesenen Gewerbeflächen sind Einzelhandelsnutzungen ebenfalls ausgeschlossen. Dagegen sind im angrenzenden Mischgebiet (MI) Einzelhandelsnutzungen bis 800 m² Verkaufsfläche zulässig.
- 3) Im Bereich Europahafen zwischen „Schuppen 3“ und der Straße „Am Winterhafen“ kann Einzelhandelsentwicklung auf der Basis des ausgewiesenen Mischgebietes erfolgen (Entsprechend der BauNVO bis max. 800 m² Verkaufsfläche)
- 4) Für den „Schuppen 3“ gibt es aktuell keine planungsrechtlichen Vorgaben.
- 5) Am Boulevard und am Kopf des Europahafens sind auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Einzelhandelsentwicklungen bis max. jeweils 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

sig.

- **6)** Das Planungsrecht südlich des Europahafens wird heute noch durch einen Staffel- und Gewerbeplan geregelt. Dies betrifft auch die Entwicklungen im „Schuppen 2“. Dieser Standort weist jedoch heute eine Einzelhandelsvorprägung auf, die sich vorrangig auf kleinteilige Anbieter beschränkt. Das gleiche Planungsrecht gilt für weitere durch Speditionen genutzte Flächen entlang der Hafenstraße und den Speicherhof.
- **7)** Die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes „Fahrrad Stadler“ am Hansator wird über die Festsetzungen eines Sondergebietes geregelt.
- **8)** Die Flächen am Kaffeequartier werden durch rechtsverbindliche Bebauungspläne geregelt. In den Mischgebieten 1-4, die an das Hansator grenzen, sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, wenn deren Verkaufsfläche die Grenze von 300 m² nicht überschreiten.
- **9)** Die Nutzungen des ehemaligen Hochregallagers werden über ein Industrie- und Gewerbegebiet geregelt, die Festsetzungen basieren auf Bebauungsplänen der 1980er Jahre.
- **10)** Die westlich anschließenden Flächen sind planungsrechtlich ebenfalls über ein Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet der 1980er Jahre gesichert.
- **11)** Für die sogenannte Hafenpassage zwischen „Schuppen 3“ und Großmarkt existiert ein Bebauungsplan. Die hier ausgewiesenen Mischgebiete (MI) 1-3 lassen Einzelhandelsnutzungen bis max. 300 m² Verkaufsfläche zu.
- **12)** Der Bebauungsplan für den westlichen Teilbereich der Überseestadt am „Wendebcken“ befindet sich aktuell in Aufstellung. Geplant ist die Ausweisung von Mischgebieten, die eine Einzelhandelsnutzung bis max. 800 m² zulassen.

5 Zielsetzung und Standortmodell für die Einzelhandelsentwicklung in der Überseestadt

Die Betrachtung der aktuellen Angebotssituation und der daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven zeigen, dass sich Entwicklungsspielräume für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation ergeben. Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf bestimmte, qualifizierte Standortbereiche zu profilieren und die wohnungsnah Grundversorgung in der Überseestadt zu stärken. Dabei sind alle Einzelhandelsstandorte grundsätzlich zentrenverträglich (im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung und Standortstruktur des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts aus dem Jahr 2009) weiterzuentwickeln.

Der Einzelhandelsstandort Überseestadt soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur herauszuarbeiten. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation in Bremen zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf bestimmte Entwicklungsbereiche in der Überseestadt (vgl. Kap. 6) zu setzen. Das bedeutet, dass der Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Standorte in der Überseestadt konzentriert wird (vgl. dazu auch Steuerungsleitbild der Stadt Bremen im Zentren- und Nahversorgungskonzept, S. 103 f).

Die wesentlichen konzeptionellen Bausteine zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bremen definiert das **kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept** (im Folgenden kurz: ZNK) aus dem Jahr 2009. Dazu zählen:

- Die **Ziele** der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (ZNK, S. 109 ff),
- das räumlich konkretisierte **Zentrenmodell** (ZNK, S. 113 ff),
- die Abgrenzung und Funktionszuweisung **zentraler Versorgungsbereiche** (ZNK, S. 119 ff)
- und funktional ergänzender Sonderstandorte (ZNK, S. 179 ff) sowie
- (solitärer) Nahversorgungsstandorte (ZNK, S. 179 f),
- die Bremer Sortimentsliste (ZNK, S. 181 ff) und
- die daraus abgeleiteten Ansiedlungsregeln (ZNK, S. 186 ff)

Die grundlegenden konzeptionellen Zielsetzungen und Grundsätze gelten auch für den Bereich der Überseestadt und sind auf Basis der ortsspezifischen Besonderheiten anzupassen. Konkret gelten für die Überseestadt folgende **übergeordnete Zielsetzungen**:

- Die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Überseestadt soll grundsätzlich **zur Stärkung der raumordnerischen Versorgungsfunktion der Stadt Bremen als Oberzentrum** (vgl. ZNK, S.109 f) beitragen. Durch die Innenstadtnähe, die Lage am Wasser und die regional bedeutsamen Nutzungen bildet die Überseestadt als Einzelhandelsstandort ein attraktives Ziel auch für auswärtige Besucher aus dem oberzentralen Verflechtungsbereich. Eine

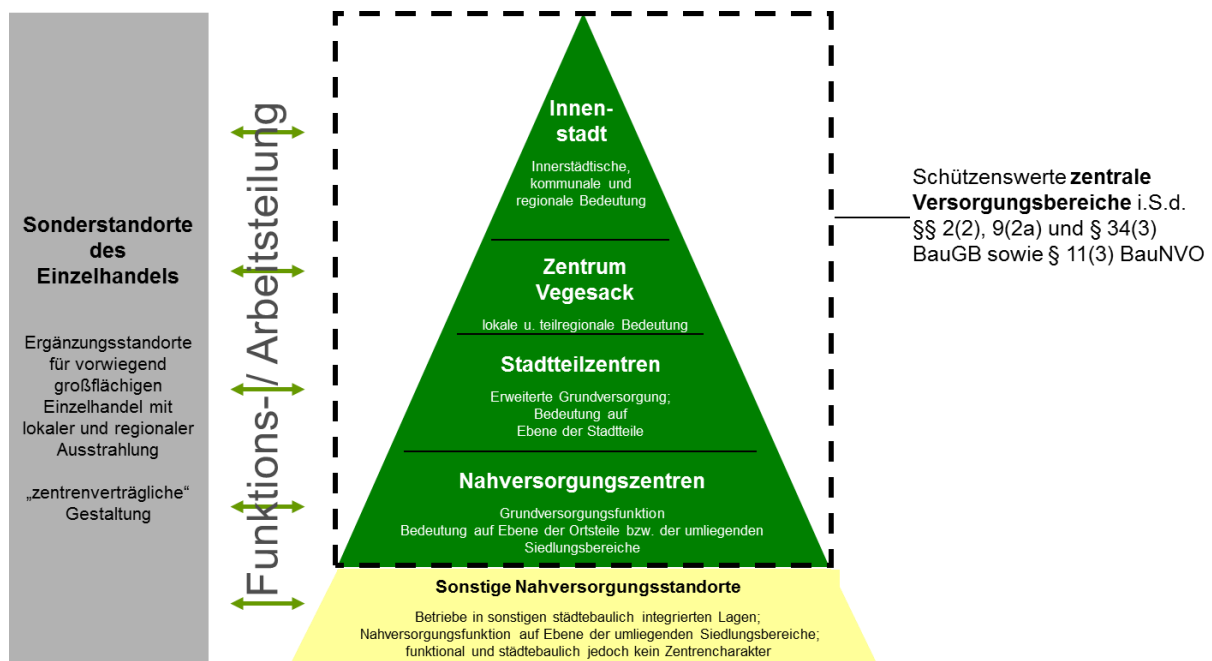
zentrenverträgliche Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots im Rahmen der geschilderten „Besonderheiten“ des spezialisierten Einzelhandels in der Überseestadt kann zu einer Attraktivierung des Angebotsspektrums und eines attraktiven Branchen- und Betriebsmischens in Bremen beitragen sowie die überörtliche Attraktivität des Einkaufsstandorts Bremen und die Kundenbindung erhöhen.

- Von hoher Priorität bleibt die **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Bremer Innenstadt und der Stadtteilzentren** (vgl. ZNK, S. 110 f). Diesen zentralen Versorgungsbereichen kommt weiterhin eine herausgehobene Funktion zu. Die Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Überseestadt hat entsprechend unter Berücksichtigung der Nutzungsstrukturen in den Zentren, insbesondere der nahegelegenen Innenstadt sowie dem benachbarten Stadtteilzentrum Walle (vgl. ZNK, S. 145), zu erfolgen. Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe in der Überseestadt sollen anhand nachvollziehbarer Kriterien in funktionaler Ergänzung und somit zentrenverträglich gestaltet werden, so dass eine Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Empfehlungen eingehalten wird. So ist insbesondere die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsneuansiedlungen auf das Stadtteilzentrum Walle sicherzustellen.
- Die übergeordneten Ziele zur **Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Bremer Stadtgebiet durch ein Netz funktionsfähiger Zentren- und Nahversorgungsstandorte** (vgl. ZNK, S. 111 f) wird durch die nachfrageorientierte Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebots in der Überseestadt verfolgt. Im Sinne einer wohnungsnahen und möglichst flächendeckenden Versorgung bei einem ausgewogenen Betriebsformenmix wird die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an zentraler Stelle in der Überseestadt und in Ergänzung zu dem bereits bestehenden, zu sichernden Angebot empfohlen.
- Vorhandene **Gewerbegebiete** für Handwerk und produzierendes Gewerbe sollen der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, vorbehalten bleiben. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel eine zu empfehlende Entwicklungsoption (vgl. ZNK, S. 113).
- Die räumliche Bündelung an bereits bestehenden Standorten und die Vermeidung konkurrierender Standortplanungen an neuen Einzelhandelsstandorten sind städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvoll. **Kompakte Einzelhandelsstandorte und –strukturen mit kurzen Wegen** sind eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume (vgl. ZNK, S. 112).
- Darüber hinaus dient auch ein möglichst **flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Nahversorgungsstandorten** einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen (vgl. ZNK, S. 112).
- Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Überseestadt (vgl. Kap. 4) besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten über die in Kapitel 6 dieser Untersuchung definiert

ten Entwicklungsbereiche hinaus.

Auf Basis der in der Marktanalyse gewonnenen Erkenntnisse sowie unter Berücksichtigung der oben stehenden übergeordneten Zielvorstellungen lassen sich die perspektivischen Einzelhandelsstandorte in der Überseestadt in ein funktionales Modell der Zentren- und Standortstruktur einordnen. Als Grundgerüst dient das Zentren- und Standortstrukturmodell aus dem kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen aus dem Jahr 2009:

Abbildung 10: Gesamtstädtisches Zentren- und Standortstrukturmodell gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen



Quelle: Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Der Senator für Wirtschaft und Häfen, Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, Bremen, 2009; S. 117

Die ermittelten ökonomischen Rahmenbedingungen für den Zeitraum bis 2025 (vgl. Kap. 4.2 und 4.3) sowie die räumlichen Analysen zur Überseestadt (vgl. Kap. 3.3, 3.4, 4.1 und 4.4) sind für die Ausweisung eines **zentralen Versorgungsbereiches** in der Überseestadt nicht ausreichend. Gemessen an den Kriterien für Nahversorgungszentren (gemäß des Zentrenmodells des ZNK; S. 115) sowie auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Rechtsprechung insbesondere zur Mindestausstattung und –funktion zentraler Versorgungsbereiche weist keiner der bestehenden und perspektivischen Angebotsstandorte (vgl. Kap. 6) eine Entwicklungsperspektive auf, die die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des Baugesetzbuches rechtfertigen würde.

Die wichtigste Nahversorgungsfunktion, die der Funktion eines Nahversorgungszentrums am nächsten kommt, soll ein **zentraler Standort in der Überseestadt** mit einem Lebensmittelvollsortimenter, ergänzt durch kleinteilige nahversorgungsrelevante Angebote, übernehmen. Dieser im Rahmen dieses Konzepts zu definierende Standort (vgl. Kap. 6) ist im Sinne des Bremer Zentrenmodells als „sonstiger **Nahversorgungsstandort**“ einzuordnen. Solche städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grund-

versorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger.

Aufgrund der ortsspezifischen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Besonderheiten in der Überseestadt (z. B. Siedlungsstrukturen, zu erwartende Bevölkerungsdichte etc., vgl. u. a. Kap. 3 und 4.1), die ein absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial für nur einen weiteren Lebensmittelmarkt bieten, soll dieser Nahversorgungsstandort eine über den fußläufigen Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion für die gesamte Überseestadt (als funktionales Versorgungsgebiet) übernehmen. Eine perspektivische Weiterentwicklung dieses Standorts in Richtung zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) über den hier zu Grunde liegenden Prognosehorizont 2025 hinaus kann unter Umständen angestrebt werden, wenn sich wesentliche, derzeit nicht absehbare Veränderungen der entwicklungsbestimmende Faktoren (v. a. Bevölkerungszahlen) ergeben, beispielsweise durch eine umfangreiche Wohnbauentwicklung südlich des Europahafens.

Die standortbezogenen Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebots sind grundsätzlich an der Ansiedlungsregel 1 des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für **solitäre Nahversorgungsstandorte** orientiert (ZNK, S. 187 f.). Eine städtebaulich begründete Ausnahme bildet in diesem Zusammenhang der zu entwickelnde Standort für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter (s.o.). Auch kleinteilige Nahversorgungsangebote wie Lebensmittel-läden / Convenience-Stores, Backshops etc. an städtebaulich integrierten Standorten gelten jedoch als solitäre Nahversorgungsstandorte. In der Überseestadt sind derzeit folgende Angebotsstandorte als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren:

- Konsul-Smidt-Straße, (derzeit: Aldi)
- Konsul-Smidt-Straße, (derzeit: Coffee Food+More)
- Konsul-Smidt-Straße, (derzeit: Back Shop Port 6)
- Konsul-Smidt-Straße, (derzeit: Backhaus+Co)
- Konsul-Smidt-Straße, (derzeit: The Corner)

Die räumliche Standortstruktur der Nahversorgung in der Überseestadt soll zukünftig demnach aus

- einem zentralen Nahversorgungsstandort mit Versorgungsfunktion für die gesamte Überseestadt,
- den bestehenden Nahversorgungsangeboten im Bereich des Boulevards am Europahafen (Aldi, kleinteilige Ergänzungsangebote) und
- ergänzenden (nicht großflächigen) wohnungsnahen Angeboten (z. B. Backshops, „Convenience-Stores“ im Bereich des Überseeparks)

bestehen.

Auch für die Neuausweisung eines „klassischen“ **Sonderstandorts** (gem. Bremer Zentrenmodell, ZNK, S. 117 und 171 ff) als Agglomeration großflächiger Fachmarktangebote mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten lässt sich auf Basis der absatzwirtschaftlichen und räumlichen Analysen für den Bereich Überseestadt keine realistische Perspektive aufzeigen. Überörtlich bedeutsame Einzelbetriebe (z. B. Fachmarkt Gerstaecker, neu entstehender Fahrradfachmarkt Stadler) entsprechen nicht der Klassifizierung als Sonderstandort im Sinne des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes. Für eine sinnvolle Weiterentwicklung des spezialisierten Fachangebotes des „besonderen Einzelhandels“ in der Überseestadt ist die Ausweisung eines Sonderstandortes jedoch auch nicht notwendig.

Bestehende Angebotsagglomerationen lassen sich in der Überseestadt an den Standorten „Boulevard am Europahafen“, „Schuppen 1“ und „Schuppen 2“ im Bereich des Europahafens ausmachen (vgl. Kap. 3.3). Das Nutzungsspektrum an diesen Standorten ist hinsichtlich Angebotsbreite und –tiefe sowie der ausgeübten Versorgungsfunktion zwar nicht ausreichend, um diese Standorte als zentrale Versorgungsbereiche oder Sonderstandorte zu klassifizieren, jedoch bieten sich hier sinnvolle strukturelle und räumliche Grundlagen, diese Standorte in ihrer Funktion (auch als Einzelhandelsstandorte) weiter zu entwickeln.

Die Fachangebote des **spezialisierten Einzelhandels** als „besonderer“ Einzelhandel in der Überseestadt lassen sich anhand der auf Seite 36 / 37 dargestellten Kriterien definieren. Für die Entwicklung von Angeboten aus zentrenrelevanten Sortimentsbereichen kann unter Berücksichtigung dieser zumeist schmalen und spezialisierten Sortimentsbreite in Verbindung mit den kleinteiligen Flächen und regionalen Einzugsbereichen zumeist eine Zentrenverträglichkeit angenommen werden. Entsprechend der vorangestellten Kriterien können diese kleinteiligen Angebote als funktional ergänzende Standorte bezeichnet werden. Ein räumlicher Fokus für diesbezügliche Weiterentwicklungen soll – orientiert am bereits bestehenden Angebot – im Bereich des Europahafens liegen.

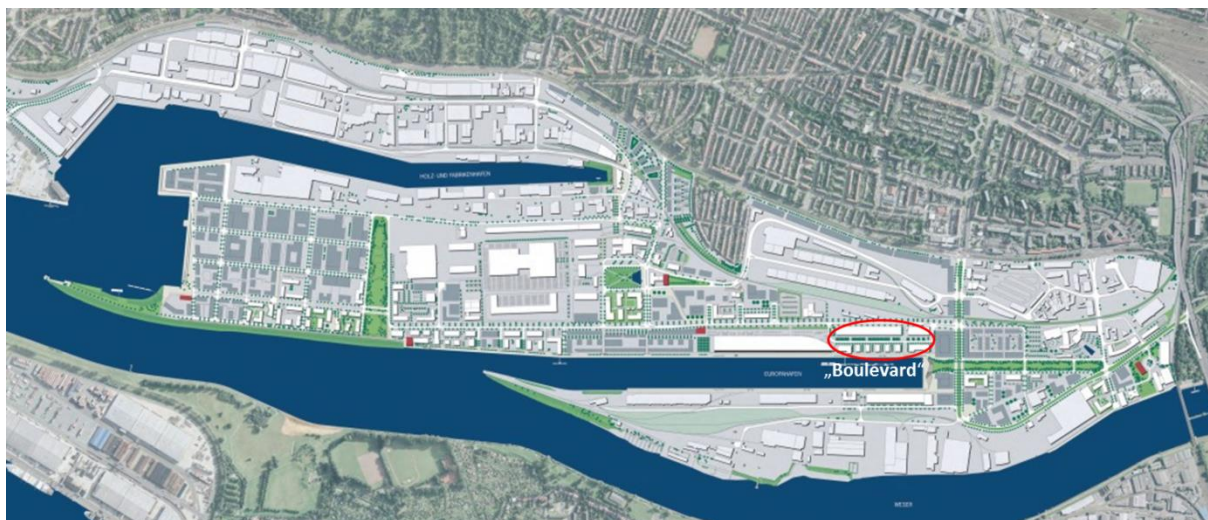
Vor diesem Hintergrund sehen die Empfehlungen zur räumlichen Entwicklung der Standortstruktur in der Überseestadt (vgl. Kap. 6) keine räumliche Definition bzw. Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches oder eines Sonderstandortes vor.

6 Standortbezogene Entwicklungsempfehlungen zur Einzelhandelsstruktur in der Überseestadt

Im Folgenden sollen vorhandene Einzelhandelsstandorte in der Überseestadt sowie diskutierte Potenzialflächen anhand der in den vorstehenden Kapiteln erörterten Zielen geprüft und daraus abgeleitete Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen Standorte formuliert werden.

6.1 Standort „Boulevard am Europahafen“

Karte 5: Lage des Standorts „Boulevard am Europahafen“ in der Überseestadt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Aktuelle Bestandssituation und besondere Qualifikationen

- Der „Boulevard am Europahafen“ stellt mit 15 Einzelhandelsbetrieben auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.600 m² bereits heute einen wichtigen Angebotsschwerpunkt in der Überseestadt dar. Wichtigster Anbieter ist der Aldi-Lebensmitteldiscounter, der durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote entlang der Konsul-Smidt-Straße ergänzt wird.
- Durch die Nutzungsmischung mit zahlreichen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten und die Nähe zum Hafenbecken ist durch die offenen Bauformen entlang der innenliegenden Freiraumachse mit ihrem Besitz an Ladenlokalen eine „maritime“ Flaniermeile, verknüpft mit der terrassierten Promenade am Hafenbecken, eine Art „Boulevard“ als „Einkaufs- und Flaniermeile“ mit Aufenthaltsqualität entstanden.
- Das kleinteilige Angebot besteht sowohl aus einzelnen nahversorgungsrelevanten Angeboten, weist aber auch sehr spezialisierte Angebote gemäß der definierten Kriterien des „besonderen“ Einzelhandels in der Überseestadt auf.
- Angebotsschwerpunkte liegen in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 1.000 m² Verkaufsfläche), Bekleidung (rd. 450 m²) und Möbel (rd. 480 m²). Daneben finden sich zahlreiche Gastronomie und einzelhandelsaffine Dienstleistungsangebote sowie ein umfang-

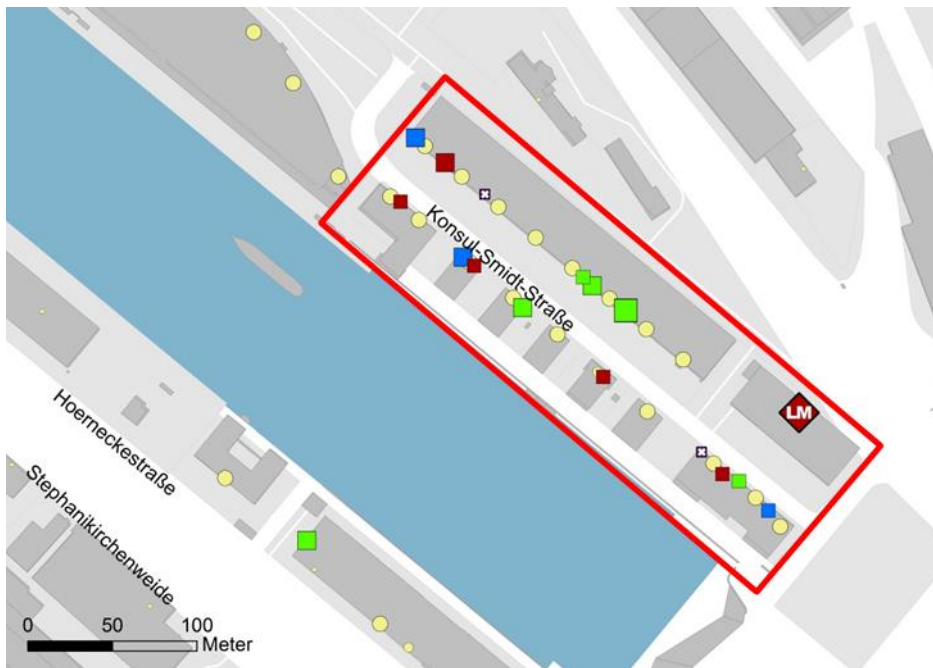
reiches Büroflächenangebot, so dass hier eine „Neue Urbanität“ aus Leben und Arbeiten vorzufinden ist.

Foto 1 und Foto 2: Nutzungen am Standort „Boulevard am Europahafen“



Quelle: Eigene Aufnahmen

Karte 6: Bestandssituation am Standort „Boulevard am Europahafen“



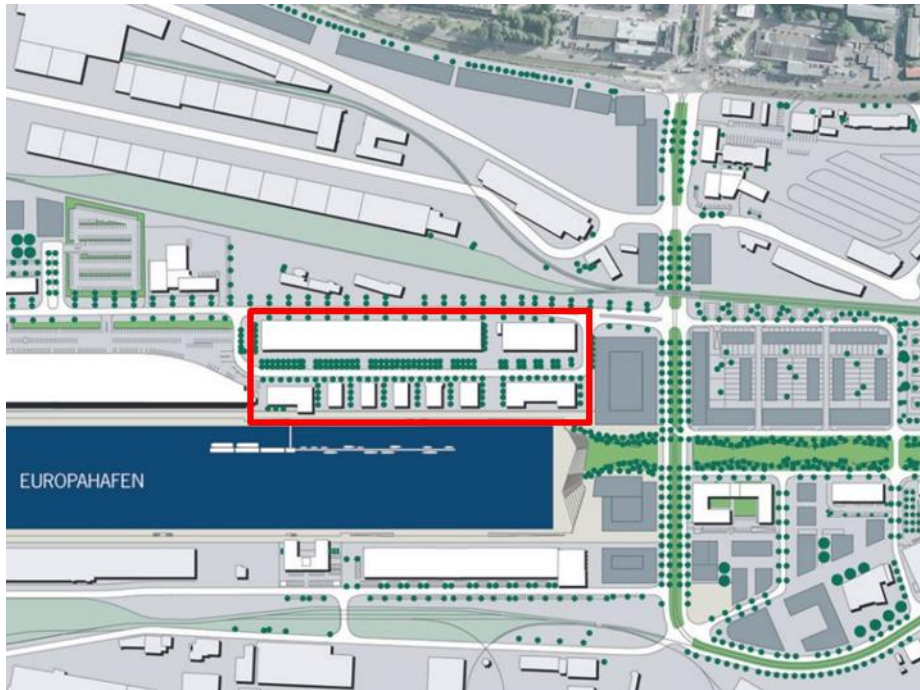
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Nutzungskartierung im Juli 2015; Kartengrundlage: Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr © GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2015; Legende: s. S. 13

Entwicklungsempfehlungen

- Zu empfehlen ist die Etablierung des bestehenden Standorts in seiner heutigen Funktion als „Boulevard“ zum Flanieren und Verweilen und geeigneter Standort für einen „Einkaufsbummel“ in der Überseestadt. Die besondere Nähe zum Wasser und das kleinteilige, auch gastronomische Angebot bieten hierzu gute Voraussetzungen.
- Als Betriebstypen bieten sich neben dem bestehenden Lebensmitteldiscounter vor allem kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe an, wobei es sich beim

Einzelhandel sowohl um kleinteilige nahversorgungsrelevante Angebote, als auch um spezialisierte Fachgeschäfte, beispielsweise mit Bezug zum Thema Wasser / Tourismus / Hafen handeln kann.

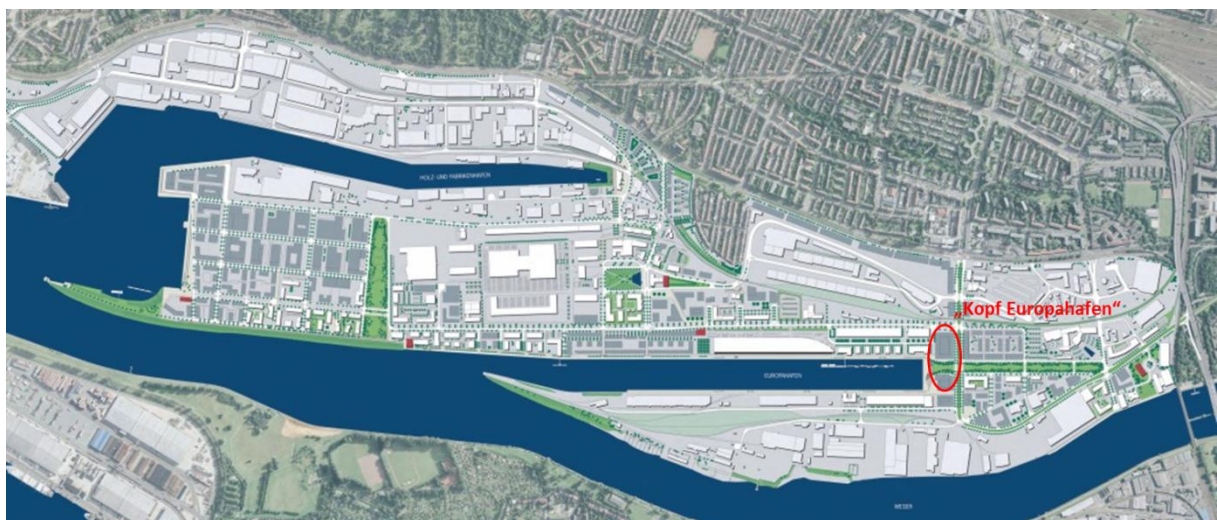
Karte 7: Entwicklungsbereich „Boulevard am Europahafen“



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

6.2 Standort „Kopf Europahafen“

Karte 8: Lage des Standorts „Kopf Europahafen“ in der Überseestadt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Aktuelle Bestandssituation und besondere Qualifikationen

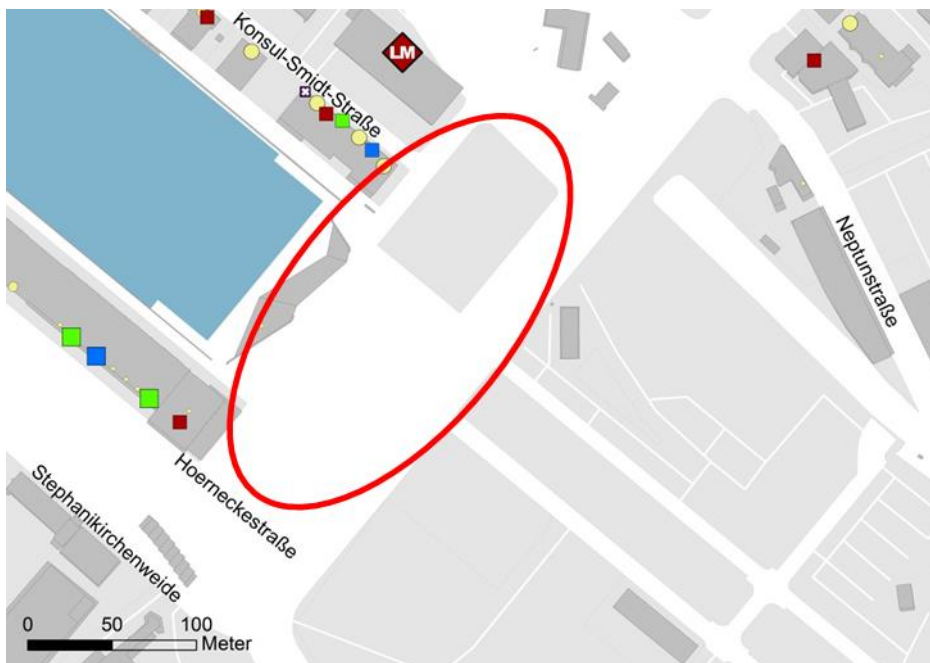
- Die Flächen am Kopf des Europahafens sind derzeit noch unbebaut und daher als Potenzialfläche im Fokus von Entwicklungsinteressen.
- Aufgrund der prominenten Lage am östlichen Eingang als Kopf des Europahafens sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Standorten „Boulevard“ (vgl. 6.1) und „Schuppen 2“ (vgl. 6.3) kommt dem Standort eine besondere Bedeutung zu.
- Der Hilde-Adolf-Park als Verbindungsachse zwischen Europahafen und Weserpromenade endet an diesem Standort. In den Erdgeschossen der geplanten Randbebauung des Parks sind gemäß dem geltenden Bebauungsplan kleinteilige Ladenlokale möglich. Am Kopf des Europahafens ist eine früher für das Projekt „Bremium“ in Aussicht gestellte Genehmigung für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mittlerweile ausgelaufen. Die Flächen sind derzeit planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzt.

Foto 3 und Foto 4: Standort Kopf Europahafen



Quelle: Eigene Aufnahmen

Karte 9: Bestandssituation am Standort „Kopf Europahafen“

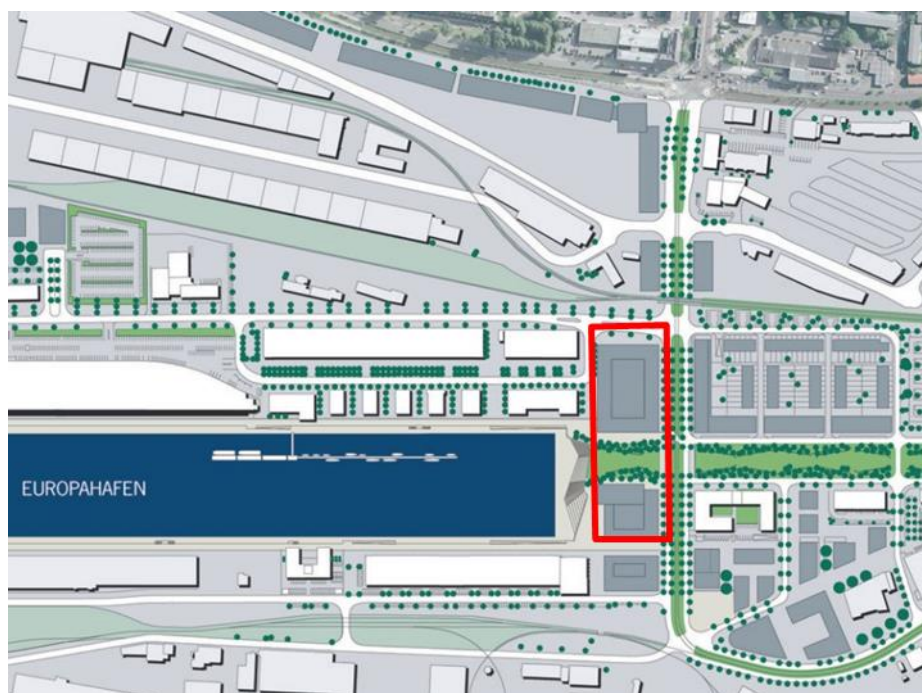


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Nutzungskartierung im Juli 2015; Kartengrundlage: Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr © GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2015; Legende: S. 13

Entwicklungsempfehlungen

- Aufgrund der räumlichen Nachbarschaft ist auf den vorhandenen Freiflächenpotenzialen eine behutsame Weiterentwicklung / Erweiterung der Einzelhandelsstrukturen des Boulevards möglich. Entsprechend des Themas „Einkaufsbummel“ sind vor allem kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in Nutzungsmischung wünschenswert. Insbesondere spezialisierte Fachgeschäfte des „besonderen“ Einzelhandels der Überseestadt in struktureller Anlehnung an den angrenzenden Boulevard sind in Erdgeschossnutzungen möglich.
- Die perspektivische Bebauung sollte sich an den bestehenden Geschäftslagen des „Boulevards“ orientieren, bildet der Standort doch den Eingangsbereich zum Europahafen.
- Zwischen Hilde-Adolf-Park und Konsul-Smidt-Straße besteht nunmehr seitens des Grundstückseigentümers das Interesse an einer kleinteiligen Entwicklung der Flächen. Dafür muss gegebenenfalls das Planungsrecht angepasst werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen dem Einzelhandelskonzept Überseestadt entsprechend angepasst werden.

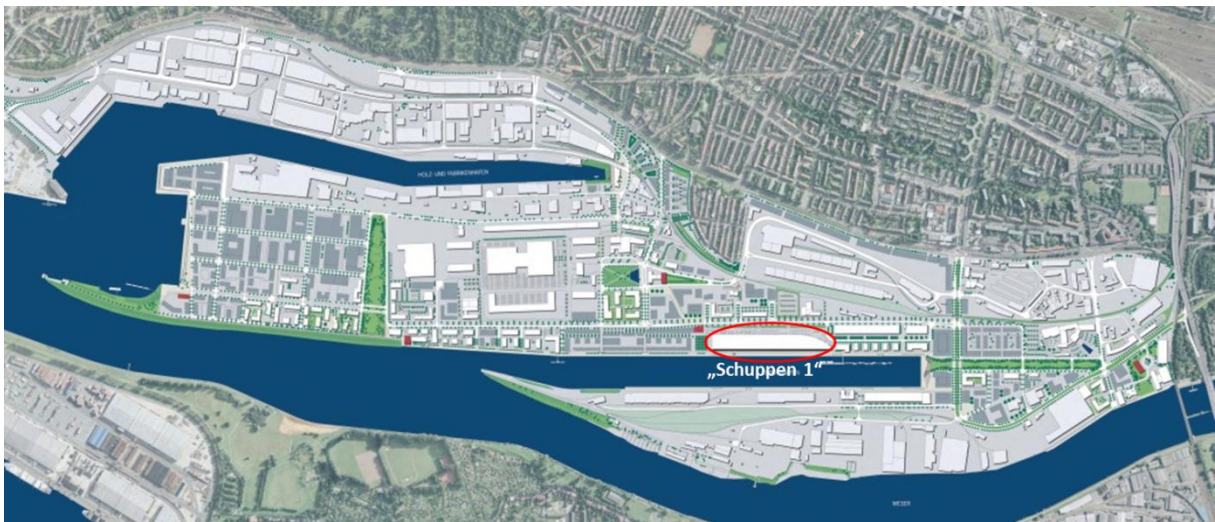
Karte 10: Entwicklungsbereich „Kopf Europahafen“



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

6.3 Standort „Schuppen 1“

Karte 11: Lage des Standorts „Schuppen 1“ in der Überseestadt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Aktuelle Bestandssituation und besondere Qualifikationen

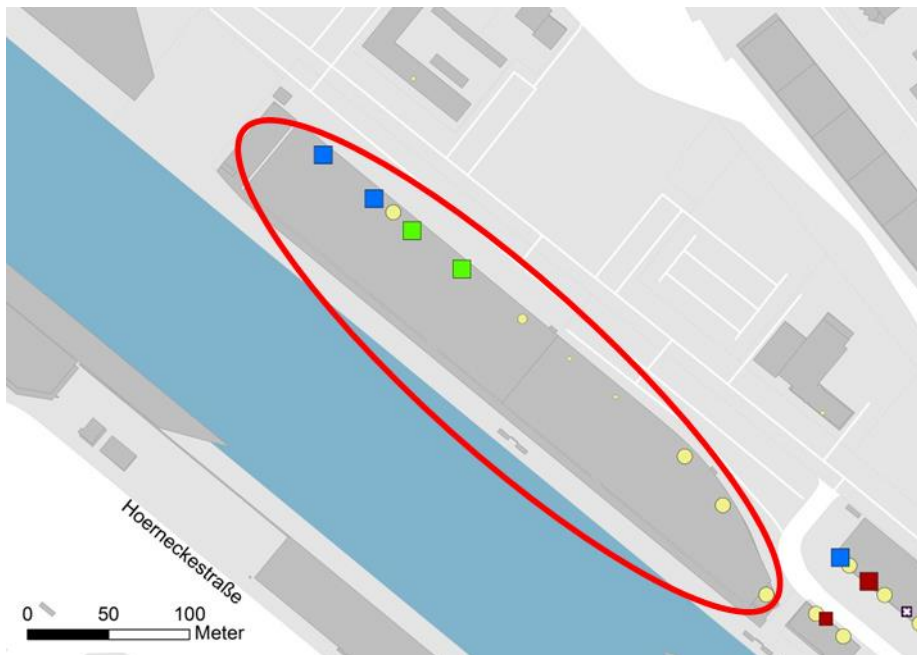
- Im Schuppen 1 befinden sich derzeit 5 Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche, wobei es sich ausschließlich um spezialisierte Fachgeschäfte handelt.
- Der Schuppen 1 ist vor allem durch seinen innovativen Nutzungsmix mit spezialisierten Angeboten v. a. im Bereich „Automobil / Automobildesign / Automobilkultur / Mobilität“ sowie weiteren Dienstleistungsbetrieben aus der Kreativ-Szene (z. B. IT-Dienstleister „Neusta“) ein überregional bekannter und identitätsprägender Anziehungspunkt der Überseestadt.
- Daneben beherbergt der Schuppen 1 auch Fitness-/ Indoor-Sport-Angebote, weitere gewerbliche Nutzungen sowie hochwertige Wohnungen im Obergeschoss.
- Das aufwendig sanierte und unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird auch für temporäre Kulturevents genutzt.

Foto 5 und Foto 6: Standort Schuppen 1



Quelle: Eigene Aufnahmen

Karte 12: Bestandssituation am Standort „Schuppen 1“



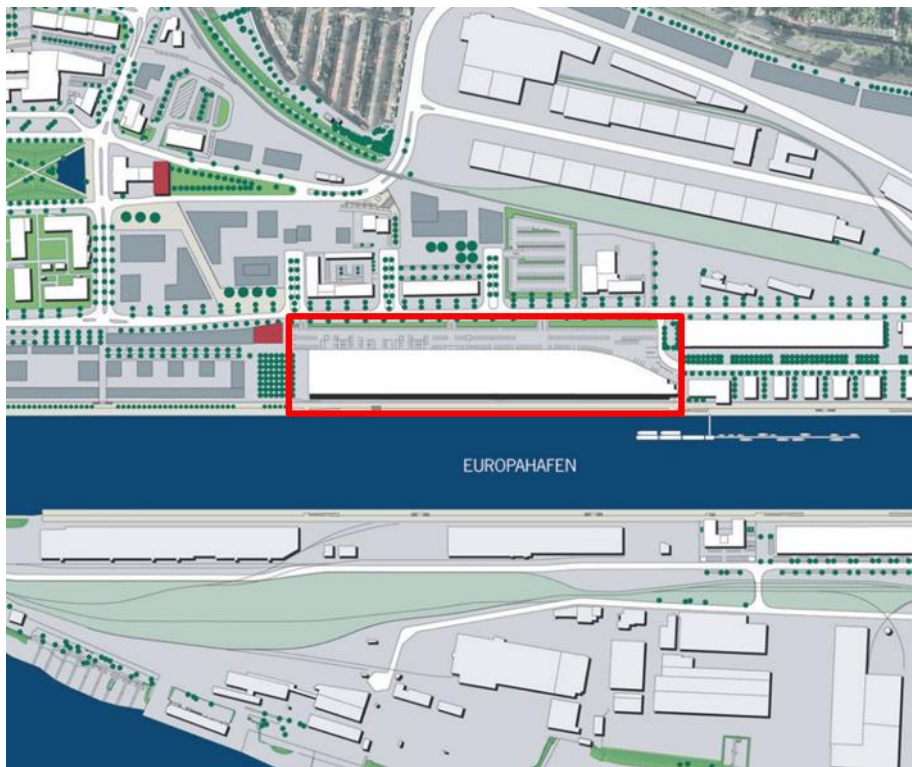
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Nutzungskartierung im Juli 2015; Kartengrundlage: Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr © GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2015; Legende: s. S. 13

Eigene Darstellung auf Basis der Nutzungskartierung im Juli 2015; Kartengrundlage: Freie Hansestadt Bremen, Senator für Bau, Umwelt, Verkehr und Europa; Legende: s. S. 12

Entwicklungsempfehlungen

- Aufgrund seiner hohen Attraktivität und identitätsstiftenden Funktion ist die Etablierung des bestehenden Standorts im Themenschwerpunkt „Automobilkultur und Mobilität“ sowie als Eventfläche zu empfehlen.
- Wenngleich der Einzelhandel heute eine eher nachrangige Rolle im Schuppen 1 spielt, sind weitere kleinteiliger spezialisierte Facheinzelhandelsangebote ebenso wie Dienstleistungsbetriebe und Werkstätten oder Gastronomieangebote denkbar.
- Schwerpunktmäßig bieten sich spezialisierte Angebote um das Thema „Automobil / Autombildesign / Automobilkultur / Mobilität“ an, aber auch weitere innovative Dienstleistungen, Gastronomie / Kulturevents etc. sind als Frequenzbringer möglich.

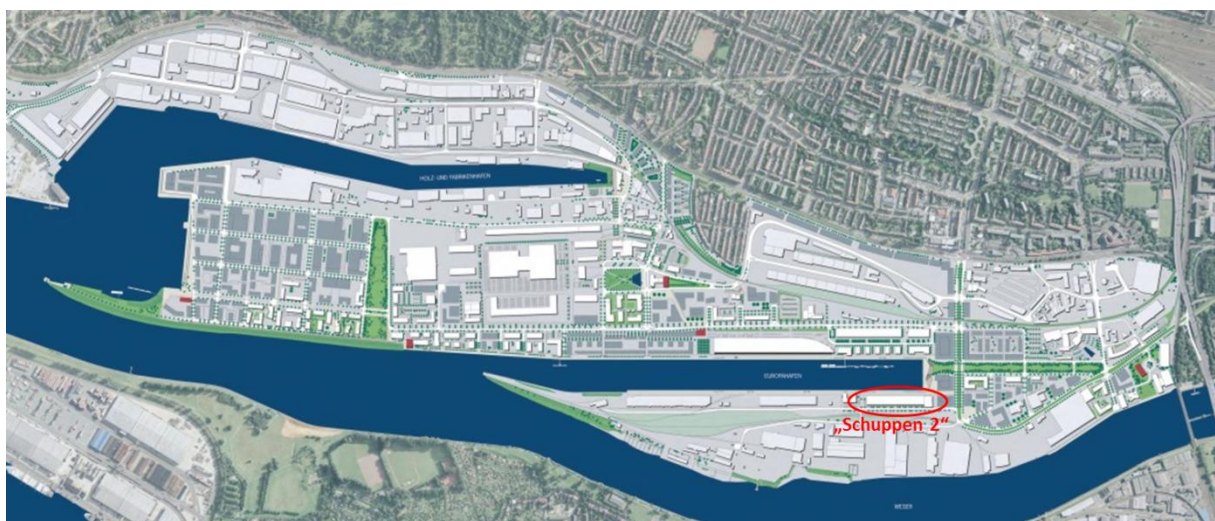
Karte 13: Entwicklungsbereich „Schuppen 1“



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

6.4 Standort „Schuppen 2“

Karte 14: Lage des Standorts „Schuppen 2“ in der Überseestadt

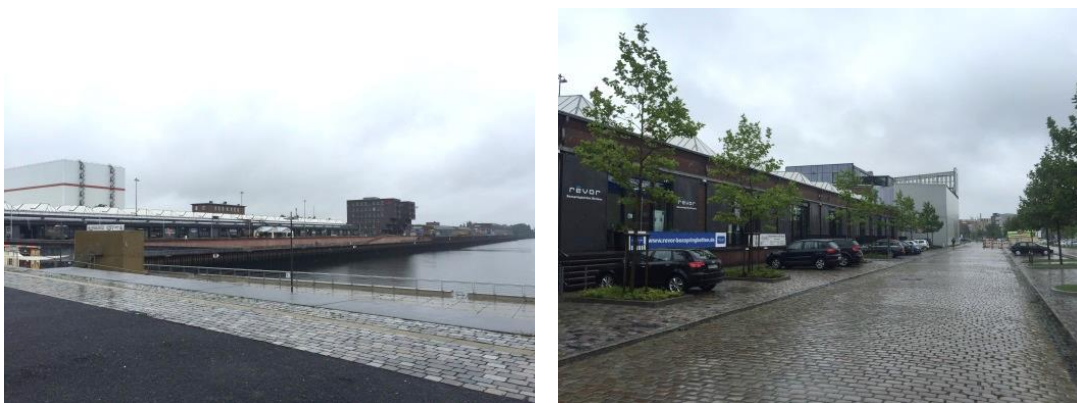


Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Aktuelle Bestandssituation und besondere Qualifikationen

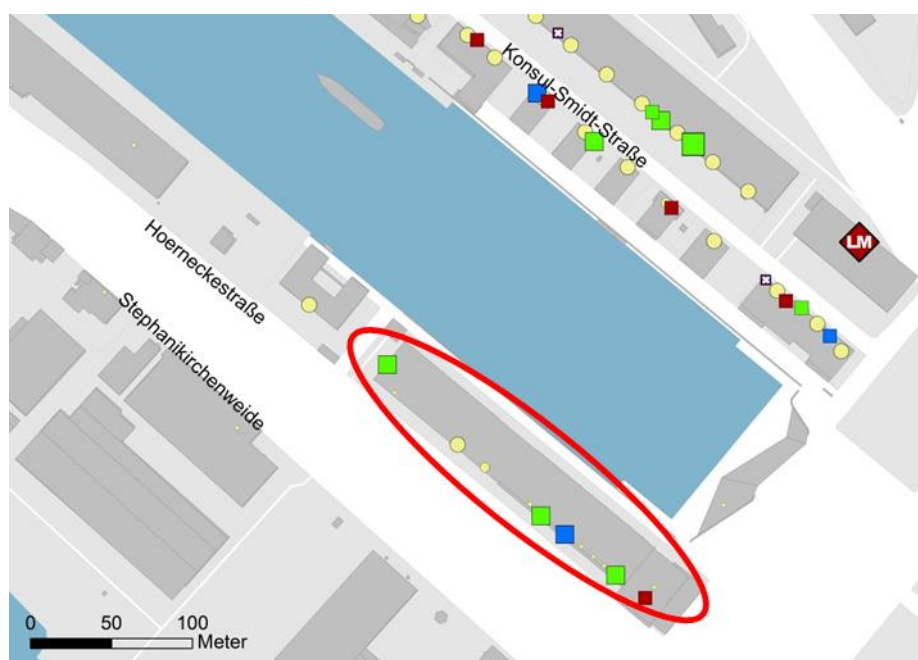
- Auch im Schuppen 2 sind aktuell fünf Einzelhandelsbetriebe mit fast 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche ansässig. Durch die Lofts bieten sich flexible Grundrisse, die als Ladenlokale derzeit für Angebote mit Schwerpunkt in Manufakturprodukten (Silbermanufaktur, Bekleidung) sowie im Bereich Wohnen / Wohndesign (Möbel, Design-Fliesen etc.) dienen.
- Darüber hinaus dient auch dieser Standort durch „Event-Lofts“ als gelegentlicher Veranstaltungsort für kulturelle, öffentliche und private Veranstaltungen, die durch die Lage am Hafenbecken profitieren.
- Derzeit ist dem Standort eine leichte „Randlage“ auf der Südseite des Hafenbeckens im Übergang zu gewerblich und industriell genutzten Flächen zu attestieren.

Foto 7 und Foto 8: Standort Schuppen 2



Quelle: Eigene Aufnahmen

Karte 15: Bestandssituation am Standort „Schuppen 2“

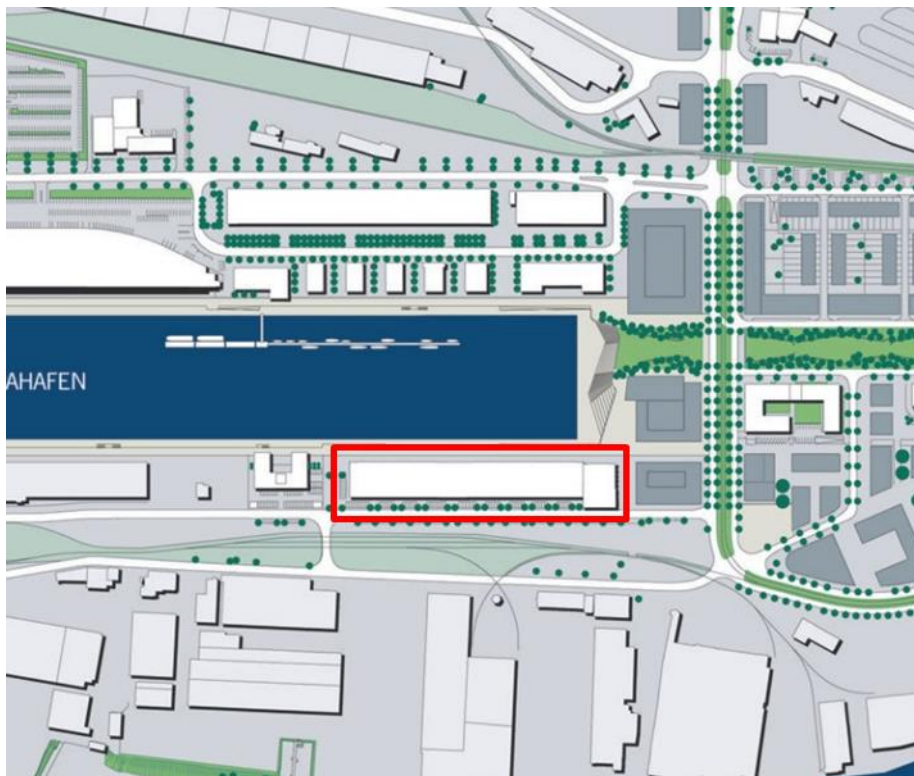


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Nutzungskartierung im Juli 2015; Kartengrundlage: Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr © GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2015; Legende: s. S. 13

Entwicklungsempfehlungen

- Zu empfehlen ist die Etablierung des bestehenden Standorts in den Themenschwerpunkten „Manufaktur“ und „Wohnen / Wohndesign“. Gut denkbar sind spezialisierte Fach(markt-)angebote und Dienstleister in flexiblen Lofts / Ateliers, ggf. auch mit angegliederten Dienstleistungen / Werkstätten.
- Aufgrund der Flächenzuschnitte und der Randlage sind hier auch Betriebsgrößen bis zu 800 m² denkbar (spezialisierte „Kleinfachmärkte“ / große Fachgeschäfte).
- Eine Anpassung des Bau- und Planungsrechts (derzeit Staffel- und Gewerbeplan) ist zu empfehlen.
- Durch das angrenzende räumliche Entwicklungspotenzial am Südrand des Hafenbeckens ist eine langfristige Erweiterung des Standorts im Bedarfsfall möglich.

Karte 16: Entwicklungsbereich „Schuppen 2“



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

6.5 Standort „Schuppen 3“

Karte 17: Lage des Standorts „Schuppen 3“ in der Überseestadt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Aktuelle Bestandssituation

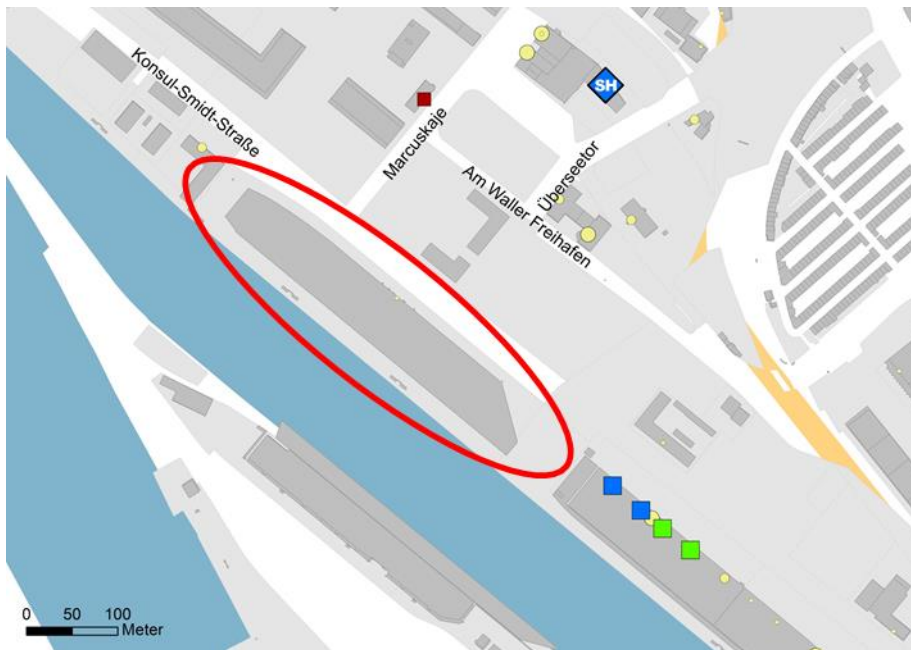
- Bei den Flächen des Schuppens 3 handelt es sich größtenteils, um ehemalige Lagerflächen von etwa 20.000 m², die derzeit weitgehend ungenutzt sind bzw. teilweise als Materiallager für Flüchtlingsunterkünfte zwischengenutzt werden.
- Sonstige Nutzer sind zumeist Firmen aus der Kreativszene.

Foto 9 und Foto 10: Standort Schuppen 3



Quelle: Eigene Aufnahmen

Karte 18: Bestandssituation am Standort „Schuppen 3“

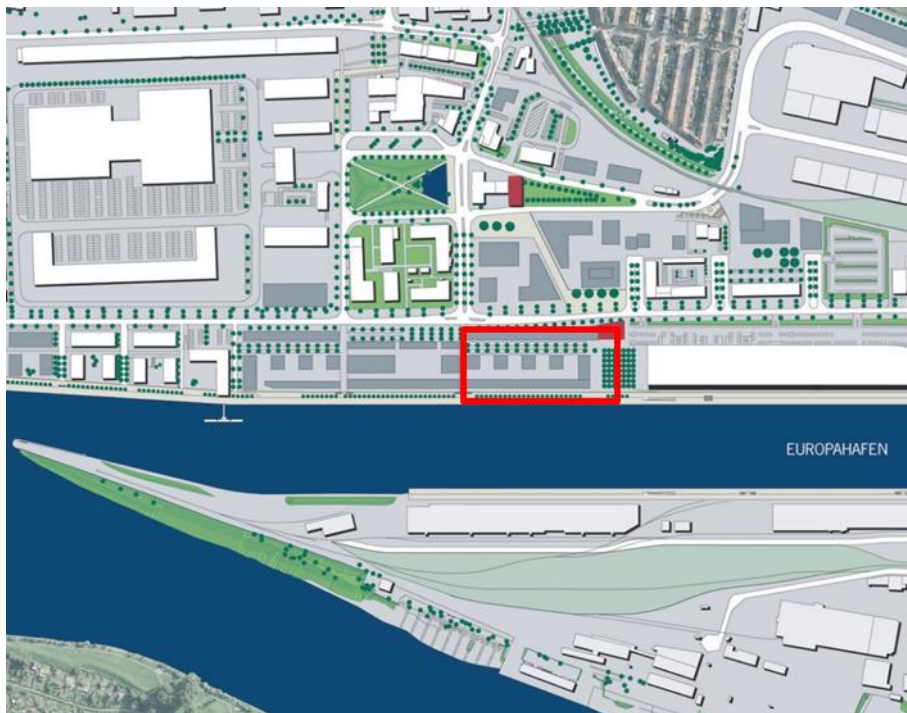


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Nutzungskartierung im Juli 2015; Kartengrundlage: Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr © GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2015; Legende: s. S. 13

Entwicklungsempfehlungen

- Als Verlängerung der Achse mit Einzelhandelsnutzungen auf der Nordseite des Europahafens ist die Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandorts grundsätzlich denkbar.
- Ursprünglich wurde eine Profilierung mit spezialisierten Angeboten aus der „Kreativszene“, beispielsweise durch Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, ggf. in Verbindung mit Werkstätten und Veranstaltungsräumen diskutiert. Möglicher Themenschwerpunkt wäre der Bereich „Kunst / Handwerk / Design“ (Kunst / Kunstgewerbe, Ateliers, Manufaktur, Musik, etc.).
- Raum für Kulturevents würde auch der verbindende Platzbereich zu Schuppen 1 bieten.
- Aktuell wird auch eine schwerpunktmäßige Entwicklung durch Wohnnutzung diskutiert.
- Eine Anbindung an den Europahafen ist zu berücksichtigen, da hier perspektivisch ein Brückenschlag über das Hafenbecken angedacht ist.

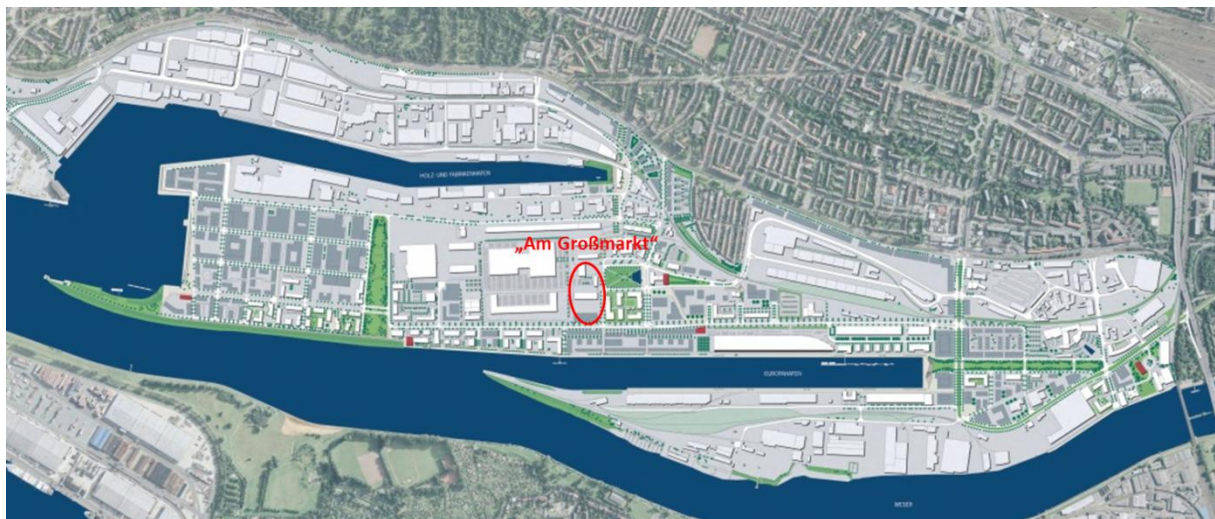
Karte 19: Entwicklungsbereich „Schuppen 3“



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

6.6 Standort „Am Großmarkt“

Karte 20: Lage des Standorts „Am Großmarkt“ in der Überseestadt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Aktuelle Bestandssituation

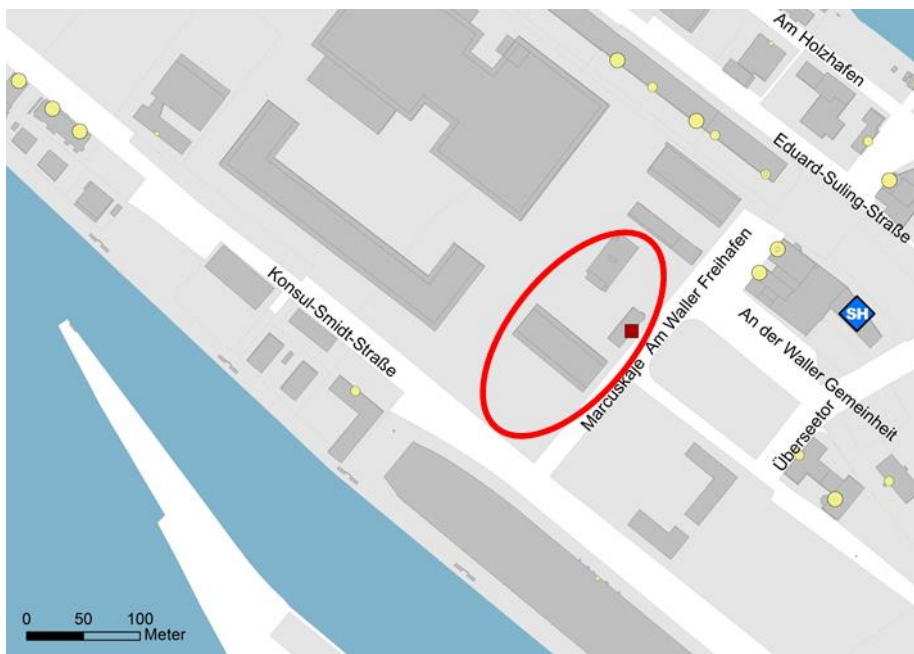
- Bei dem in Rede stehende Standort handelt es sich um eine ca. 8.000 m² umfassende Fläche im Eingangsbereich zum Bremer Großmarkt mit seinen zahlreichen Markt- und Distributionshallen, der ein weitläufiges Einzugsbereich in Nordwestdeutschland erschließt.
- Aktuell wird diskutiert, den Großmarkt als prägende und identitätsstiftende Nutzung innerhalb der Überseestadt für die Bevölkerung bewusster und erlebbarer zu machen.

Foto 11 und Foto 12: Standort „Am Großmarkt“



Quelle: Eigene Aufnahmen

Karte 21: Bestandssituation am Standort „Am Großmarkt“



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Nutzungskartierung im Juli 2015; Kartengrundlage: Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr © GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2015; Legende: s. S. 13

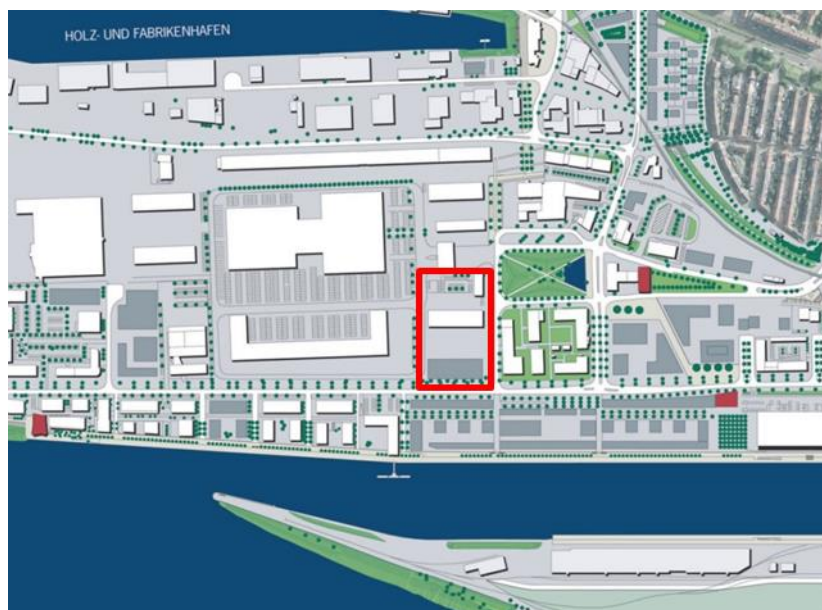
Entwicklungsempfehlungen

- Aufgrund der zentralen Lage in der Überseestadt sowie der möglichen Synergien zum Großmarkt bietet sich dieser Standort in hohem Maße für die Entwicklung eines neuen Ein-

zelhandelsstandorts zur Nahversorgung für die Überseestadt an.

- Empfohlen wird die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als wichtigster Nahversorger für die Überseestadt. Eine Verkaufsflächengröße von rund 2.000 m² ist dabei aus dem in der Überseestadt vorhandenen Potenzial absatzwirtschaftlich tragfähig (vgl. Kap. 4.3).
- Möglich und sinnvoll wäre die Kombination mit ergänzenden kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben im Schwerpunktbereich nahversorgungsrelevanter Angebote (v. a. „Nahrungs- und Genussmittel“)
- Der Standort könnte als Treffpunkt „Am Großmarkt“ fungieren. Der Großmarkt soll in diesem Zusammenhang nicht für den Endverbraucher geöffnet werden, sondern als identitätsprägendes Merkmal der Überseestadt stärker in das Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt werden. Die mehr als 100 Großmarktnutzer oder andere Anbieter regionaler Produkte hätten hier die Möglichkeit, ihre Waren in Einzelhandelseinrichtungen auch einer breiteren Kundschaft zu präsentieren.
- Aufgrund der zentralen Lage an der Ost-West-Achse, aber auch in der Verbindung zwischen Walle und dem Europahafen kommt dem Standort eine besondere Bedeutung als Wegeknotenpunkt zu, so dass auch eine Verbesserung der Fuß- und Radweegeanbindungen, insbesondere in Richtung Promenade am Europahafen bzw. in Richtung Brückenschlag über den Europahafen, anzustreben ist.
- Gemäß der Ausführungen in den Kapiteln 4.3 und 5 ist dieser Standort als wichtigster Nahversorgungsstandort der Überseestadt einzustufen. Eine perspektivische Weiterentwicklung in Richtung zentraler Versorgungsbereich (vgl. Kap. 5) sollte bei im Rahmen der räumlichen Entwicklungskonzeption bedacht werden.

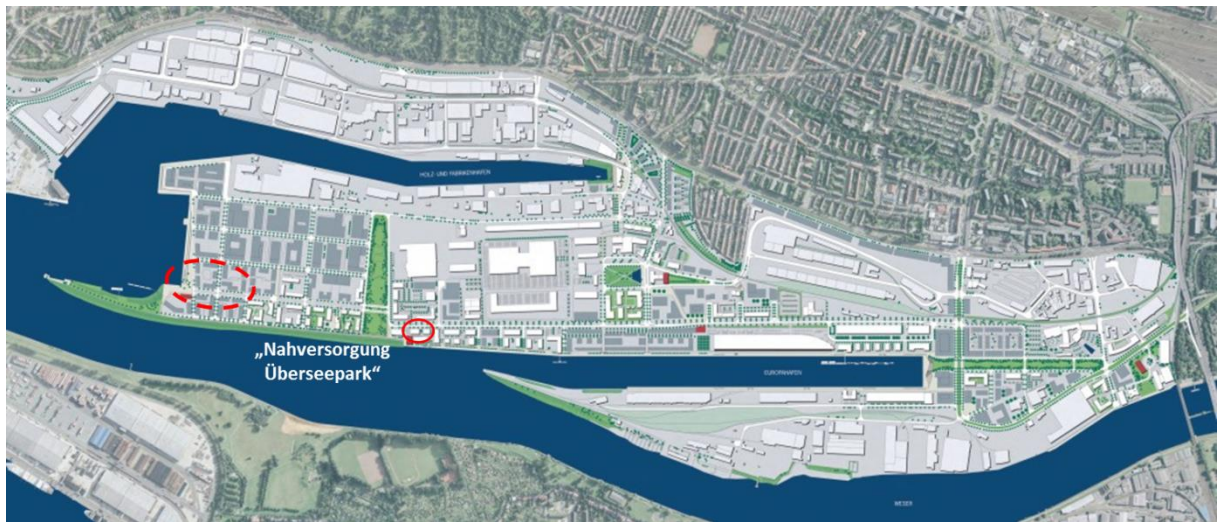
Karte 22: Entwicklungsbereich „Am Großmarkt“



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

6.7 Standort „Nahversorgung Überseepark“

Karte 23: Lage des Standorts „Nahversorgung Überseepark“ in der Überseestadt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Aktuelle Bestandssituation und besondere Qualifikationen

- Aktuell befinden sich nur südöstlich des Überseeparks einige kleinteilige Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente an der Achse Konsul-Smidt-Straße. Dabei handelt es sich neben zwei Einzelhandelsbetrieben mit weniger als 100 m² Gesamtverkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vor allem um Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, v. a. zur Grundversorgung der Bevölkerung.

Foto 13 und Foto 14: Standort „Nahversorgung Überseepark“



Quelle: Eigene Aufnahmen

Karte 24: Bestandssituation am Standort „Nahversorgung Überseepark“



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Nutzungskartierung im Juli 2015; Kartengrundlage: Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr © GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2015; Legende: s. S. 13

Entwicklungsempfehlungen

- Die Etablierung und Sicherung des bestehenden Standorts mit kleinteiligen Ladenlokalen für Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote an der Konsul-Smidt-Straße ist zu empfehlen.
- Im Bereich des Überseeparks, der einen Schwerpunkt der Wohnnutzung in der Überseestadt darstellt, ist die Ergänzung um einen nicht-großflächigen Nahversorger (Lebensmittelladen, Nachbarschaftsladen / Convenience-Store) innerhalb der zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen ebenso möglich wie ergänzende kleinteilige Ladenlokale mit Angebotschwerpunkt „Nahversorgung / kurzfristige Bedarfsstufe“. Dazu wird ein Suchbereich (vgl. Karte 25, rote gestrichelte Linie) definiert, der sich möglicherweise auch mit der Realisierung von Angeboten am Standort „Wendebecken“ (vgl. Kap. 6.9) verbinden lässt.

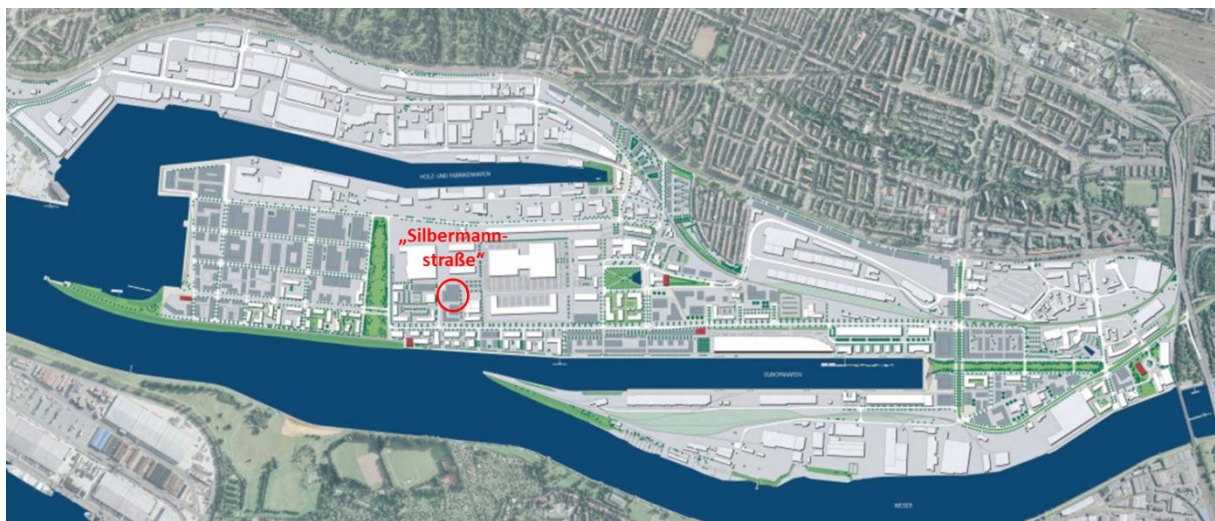
Karte 25: Entwicklungsbereich „Nahversorgung Überseepark“



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

6.8 Standort „Silbermannstraße“

Karte 26: Lage des Standorts „Silbermannstraße“ in der Überseestadt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Aktuelle Bestandssituation

- Anlass der Betrachtung dieses Standorts ist eine aktuelle Diskussion um die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel an diesem Standort.
- Der Standort liegt in „zweiter Reihe“ an der Konsul-Smidt-Straße und hat kaum fußläufigen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen. Auch sind kaum Synergien zu den bestehenden und

geplanten Einzelhandelslagen der Überseestadt zu erwarten.

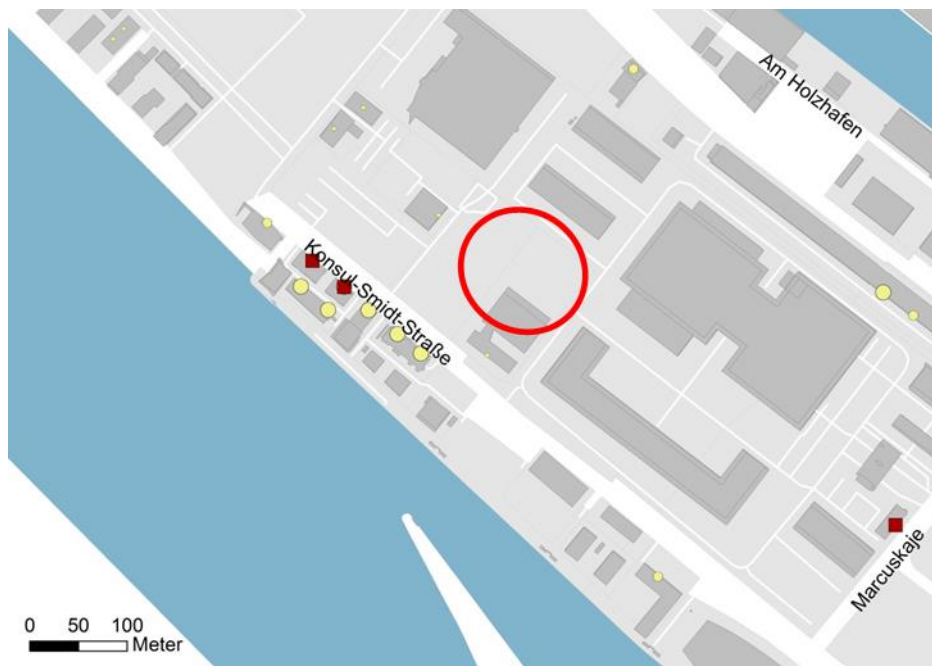
- Aktuell besteht kein Planungsrecht für Einzelhandelsnutzungen.

Foto 15: Standort „Silbermannstraße“



Quelle: Eigene Aufnahmen

Karte 27: Bestandssituation am Standort „Silbermannstraße“



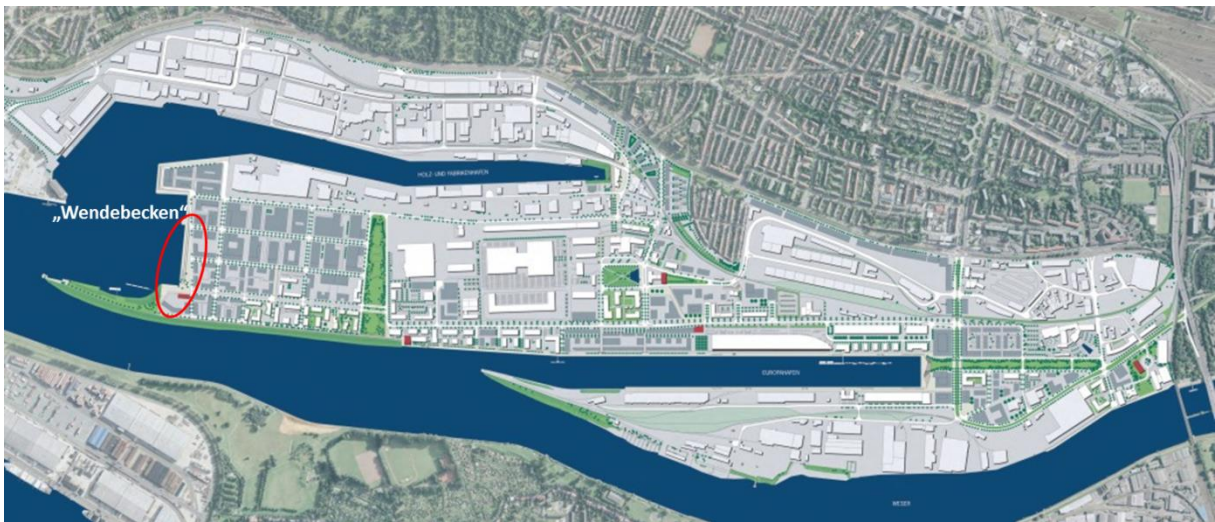
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Nutzungskartierung im Juli 2015; Kartengrundlage: Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr © GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2015; Legende: s. S. 13

Entwicklungsempfehlungen

- Für die Fläche an der „**Silbermannstraße**“ wird aus gutachterlicher Sicht keine Einzelhandelsentwicklung empfohlen. Der Standort in „zweiter Reihe“ ist kaum fußläufig erreichbar und lässt keine Synergien zu den bestehenden Einzelhandelslagen in der Überseestadt erwarten.

6.9 Standort „Wendebecken“

Karte 28: Lage des Standorts „Wendebecken“ in der Überseestadt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Aktuelle Bestandssituation und Qualifikationen

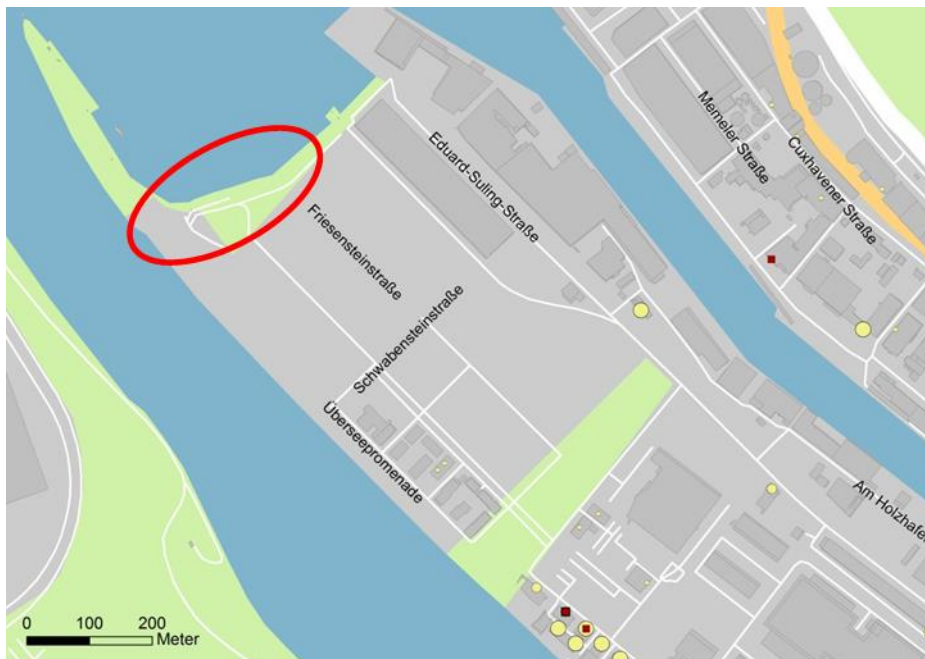
- Im Uferbereich des ehemaligen Wendebeckens für Hochseeschiffe ist aktuell keine Bebauung und dementsprechend auch kein Einzelhandelsangebot vorhanden.
- Geplant sind Freizeit- und Gastronomieangebote am Wasser.
- Die Fährverbindung nach Gröpelingen (u. a. zum EKZ „Waterfront“) soll ausgebaut / verbessert werden.

Foto 16 und Foto 17: Standort „Wendebecken“



Quelle: Eigene Aufnahmen

Karte 29: Bestandssituation am Standort „Wendebecken“



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Nutzungskartierung im Juli 2015; Kartengrundlage: Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr © GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2015; Legende: s. S. 13

Entwicklungsempfehlungen

- Im Rahmen der Entwicklung von Freizeitangeboten ist beispielsweise eine Art „Promenade“ im räumlichen Kontext des ehemaligen Wendebeckens denkbar.
- Als Nutzungen sind vorrangig Gastronomie- und freizeitorientierte Dienstleistungsangebote vorzusehen, jedoch sind auch vereinzelte ergänzende kleinteilige Einzelhandelsangebote mit touristischem Schwerpunkt denkbar.
- Nahversorgungsrelevante Angebote beispielsweise in Form eines „Convenience-Ladens“ in Kombination mit einer Nahversorgungsfunktion für den Überseepark sind denkbar und möglich.
- Eine weitere räumliche Konkretisierung muss im Zusammenhang mit den detaillierten Planungen der Freizeitangebote erfolgen.

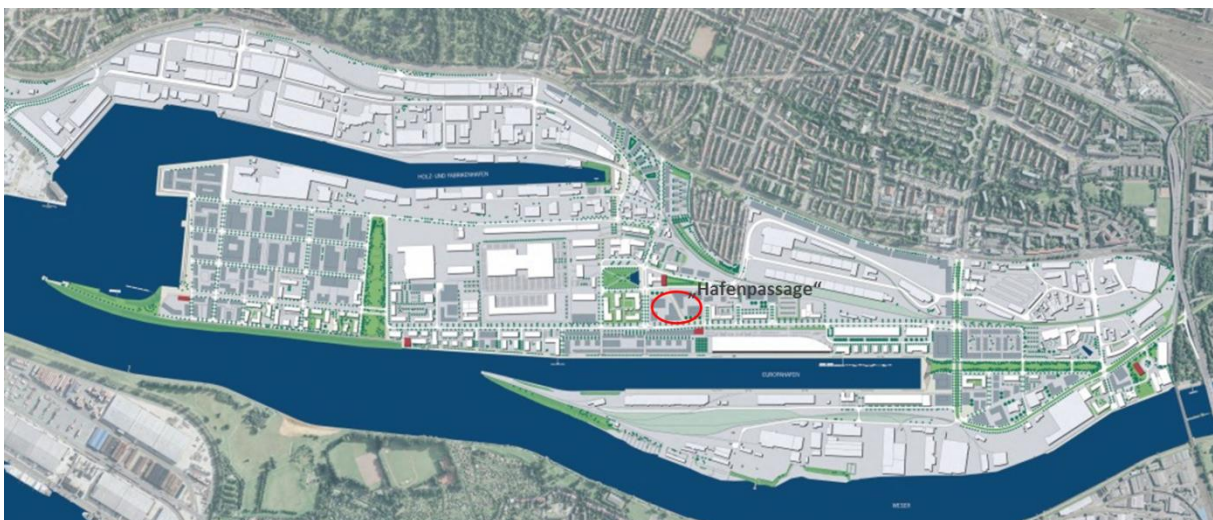
Karte 30: Entwicklungsbereich „Wendebecken“



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

6.10 Standort „Hafenpassage“

Karte 31: Lage des Standorts „Hafenpassage“ in der Überseestadt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Aktuelle Bestandssituation

- Auf den in Rede stehenden Flächen ist derzeit noch keine Bebauung bzw. kein Einzelhan-

delsangebot vorhanden.

- Die Fläche zeichnet sich durch eine zentrale Lage und gute Erreichbarkeit in Nachbarschaft zu Schuppen 1 und 3 aus.
- Das ursprüngliche Konzept sah eine Passage mit kleinen Ladenlokalen von jeweils weniger als 300 m² Verkaufsfläche vor, die laut Bebauungsplan auch zulässig sind.
- Aktuell konkretisieren sich die Planungen in Richtung Wohnungsbau, wobei auch das städtebauliche Konzept für diesen Standort überarbeitet wurde. Außerdem sind Teilflächen auch als möglicher Standort für eine Berufsschule sowie weitere Dienstleistungen und / oder Büros angedacht.

Foto 18 und Foto 19: Standort „Hafenpassage“



Quelle: Eigene Aufnahmen

Karte 32: Bestandssituation am Standort „Hafenpassage“

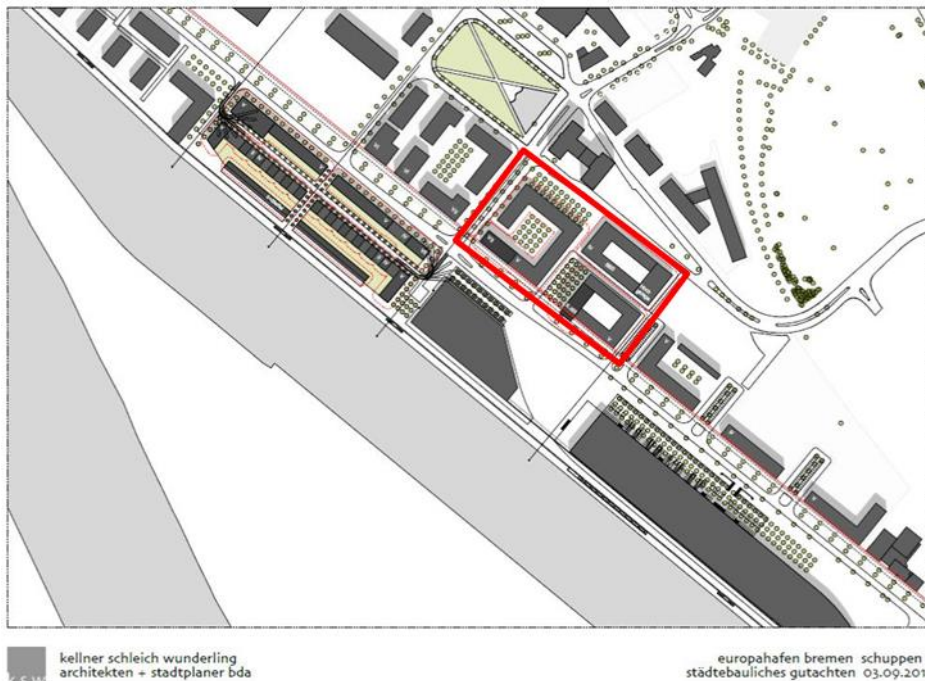


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Nutzungskartierung im Juli 2015; Kartengrundlage: Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr © GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2015; Legende: s. S. 13

Entwicklungsempfehlungen

- Aufgrund der räumlichen Nähe zu Schuppen 1 und 3 sind Synergien grundsätzlich möglich, jedoch wirkt die Konsul-Smidt-Straße eher trennend.
- Angesichts der insgesamt beschränkten Entwicklungspotenziale zur Einzelhandelsentwicklung in der Überseestadt und der Zielsetzung der räumlichen Konzentration der Einzelhandelsangebote ist die Entwicklung von Einzelhandelsangeboten an diesem Standort aus gutachterlicher Sicht eher von nachrangiger Priorität und möglicherweise auch schwierig zu vermarkten.
- Denkbar sind ggf. kleinteilige Nahversorgungsangebote für die Wohnbevölkerung oder ggf. auch Berufsschüler sowie vor allem auch soziale Angebote oder Dienstleistungsangebote für die Wohnbevölkerung.

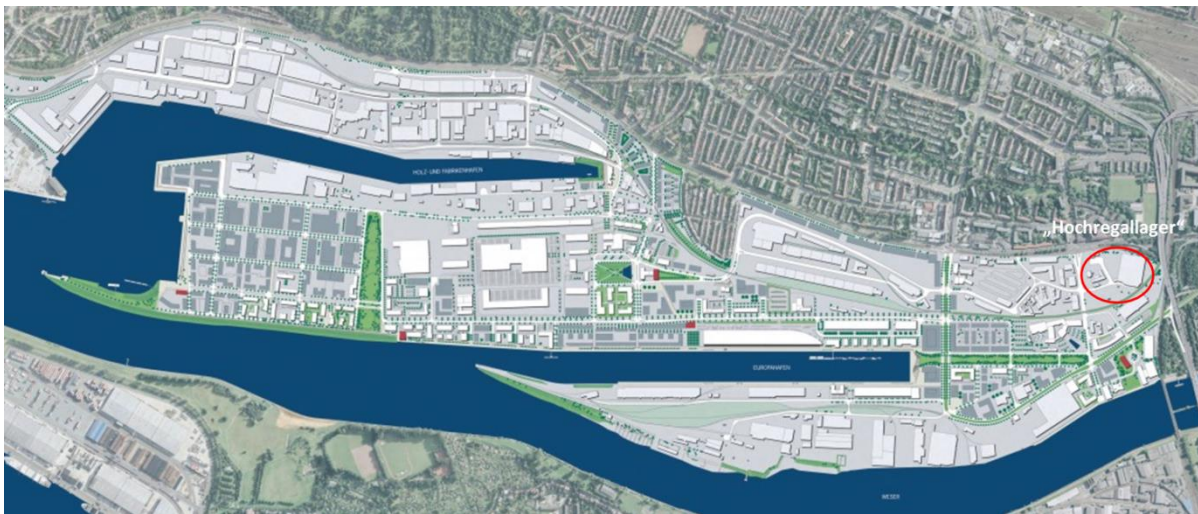
Karte 33: Entwicklungsbereich „Hafenpassage“



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

6.11 Standort „Hochregallager“

Karte 34: Lage des Standorts „Hochregallager“ in der Überseestadt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Aktuelle Bestandssituation und besondere Qualifikationen

- Die baurechtlichen Rahmenbedingungen an diesem Standort richten sich nach der Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes in Bebauungsplänen von 1976 und 1979 (nach BauNVO 1968 und 1977).
- Der Flächenzuschnitt eignet sich aus baulicher Sicht für (auch größere) Einzelhandelsansiedlungen.
- Die verkehrliche Erschließung des Standorts ist jedoch aufgrund der hohen Belastung der Nordstraße problematisch.
- Der Standort hat keinen Bezug zu übrigen bestehenden und geplanten Einzelhandelslagen in der Überseestadt. Dementsprechend sind diesbezüglich keine Synergien zu erwarten.
- Auch die westlich an das ehemalige Hochregallager angrenzenden Grundstücke stehen im Fokus der Entwicklungsinteressen des Eigentümers.

Foto 20 und Foto 21: Standort „Hochregallager“



Quelle: Eigene Aufnahmen

Karte 35: Bestandssituation am Standort „Hochregallager“

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Nutzungskartierung im Juli 2015; Kartengrundlage: Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr © GeoBasis-DE / Geoinformation Bremen 2015;
Legende: s. S. 13

Entwicklungsempfehlungen

- Die Prüfung des in Karte 35 und Karte 36 markierten Standorts (ehem. Hochregallager inkl. des näheren Umfelds) ist die Konsequenz wiederholter Anfragen des Eigentümers zu möglichen Einzelhandelsentwicklungen an diesem Standortbereich.
- Da aufgrund der Randlage keinerlei Synergien zu den übrigen Lagen der Überseestadt bzw. zum Stadtteil Walle einschließlich des Ortsteils Utbremen zu erwarten sind, ist eine Entwicklung in den Standortkategorien „solitäre Nahversorgung für die Überseestadt“ und „besonderer Einzelhandel“ der Überseestadt (vgl. Kap. 5) nicht zu empfehlen.
- Eine Entwicklung des ehemaligen Hochregallagers als Solitärstandort für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. als Bau- oder Möbelmarkt) im Sinne des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts ist jedoch grundsätzlich denkbar, wobei eine vertiefende Einzelfallprüfung u. a. zur städtebaulichen Verträglichkeit und verkehrlichen Anbindung eines solchen Vorhabens erforderlich wäre. Für das Umfeld des ehem. Hochregallagers wird keine Einzelhandelsentwicklung empfohlen.
- Eine zentrenverträgliche Beschränkung der möglichen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß den Regelungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes) wäre mit Blick auf mögliche Auswirkungen in der Innenstadt oder im Stadtteilzentrum Walle ggf. zwingend zu beachten.
- Grundsätzlich sind für diesen Standort jedoch auch andere Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistung) denkbar.
- Eine Anpassung des Baurechts ist grundsätzlich zu empfehlen.

Karte 36: Entwicklungsbereich „Hochregallager“



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Städtebaukonzept Überseestadt, Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Verkaufsflächenangebot in der Überseestadt in m ²	15
Abbildung 2:	Einzelhandelsbetriebe in der Überseestadt nach Hauptwarengruppe	15
Abbildung 3:	Betriebsgrößenstruktur der Einzelhandelsbetriebe in der Überseestadt (in m ²)	19
Abbildung 4:	Räumliche Angebotsschwerpunkte in der Überseestadt.....	22
Abbildung 5:	Übersicht der zu bewertenden Standorte in der Überseestadt....	23
Abbildung 6:	Aktuelles Nutzungskonzept für die Überseestadt.....	29
Abbildung 7:	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen – rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	39
Abbildung 8:	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen – Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung	40
Abbildung 9:	Bestehende baurechtliche Entwicklungsoptionen für Einzelhandelsnutzungen	41
Abbildung 10:	Gesamtstädtisches Zentren- und Standortstrukturmodell gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	9
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand in der Überseestadt nach Warengruppen.	16
Tabelle 3:	Beispiele für Angebotsbausteine der Nahversorgung	25
Tabelle 4:	Perspektivisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Bremer Überseestadt bis 2025	32
Tabelle 5:	Nachfragepotenzial für Güter der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe in der Überseestadt.....	35
Tabelle 6:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe.....	35

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Räumliche Verteilung der nahversorgungsrelevanten Anbieter in der Überseestadt	26
Karte 2:	Lage der Überseestadt im Bremer Stadtgebiet.....	27
Karte 3:	PKW-Erreichbarkeit der Überseestadt mit Fahrtzeit-Isochronen	30
Karte 4:	Prognostizierte Einwohner- und Erwerbstätigenzahl in der Überseestadt	31
Karte 5:	Lage des Standorts „Boulevard am Europahafen“ in der Überseestadt	48

Karte 6:	Bestandssituation am Standort „Boulevard am Europahafen“	49
Karte 7:	Entwicklungsbereich „Boulevard am Europahafen“	50
Karte 8:	Lage des Standorts „Kopf Europahafen“ in der Überseestadt	50
Karte 9:	Bestandssituation am Standort „Kopf Europahafen“	51
Karte 10:	Entwicklungsbereich „Kopf Europahafen“	52
Karte 11:	Lage des Standorts „Schuppen 1“ in der Überseestadt	53
Karte 12:	Bestandssituation am Standort „Schuppen 1“	54
Karte 13:	Entwicklungsbereich „Schuppen 1“	55
Karte 14:	Lage des Standorts „Schuppen 2“ in der Überseestadt.....	55
Karte 15:	Bestandssituation am Standort „Schuppen 2“	56
Karte 16:	Entwicklungsbereich „Schuppen 2“	57
Karte 17:	Lage des Standorts „Schuppen 3“ in der Überseestadt.....	58
Karte 18:	Bestandssituation am Standort „Schuppen 3“	59
Karte 19:	Entwicklungsbereich „Schuppen 3“	60
Karte 20:	Lage des Standorts „Am Großmarkt“ in der Überseestadt.....	60
Karte 21:	Bestandssituation am Standort „Am Großmarkt“	61
Karte 22:	Entwicklungsbereich „Am Großmarkt“	62
Karte 23:	Lage des Standorts „Nahversorgung Überseepark“ in der Überseestadt	63
Karte 24:	Bestandssituation am Standort „Nahversorgung Überseepark“ .	64
Karte 25:	Entwicklungsbereich „Nahversorgung Überseepark“	65
Karte 26:	Lage des Standorts „Silbermannstraße“ in der Überseestadt.....	65
Karte 27:	Bestandssituation am Standort „Silbermannstraße“	66
Karte 28:	Lage des Standorts „Wendebecken“ in der Überseestadt.....	67
Karte 29:	Bestandssituation am Standort „Wendebecken“	68
Karte 30:	Entwicklungsbereich „Wendebecken“	69
Karte 31:	Lage des Standorts „Hafenpassage“ in der Überseestadt.....	69
Karte 32:	Bestandssituation am Standort „Hafenpassage“	70
Karte 33:	Entwicklungsbereich „Hafenpassage“	71
Karte 34:	Lage des Standorts „Hochregallager“ in der Überseestadt.....	72
Karte 35:	Bestandssituation am Standort „Hochregallager“	73
Karte 36:	Entwicklungsbereich „Hochregallager“	74

Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH RETAIL CONSULTANTS) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m ² .
Lebensmittelvollsortimenter	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rd. 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m ² bis teilweise mehr als 10.000 m ²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rd. 7.000 bis 60.000 Artikel).
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auch zentrenrelevant.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen

Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmittel-discounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m² bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).

Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort

Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept definiert den Sonderstandort als Konzeptkategorie, für die eine zentrenverträgliche Entwicklung mit in der Regel nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten vorgesehen ist.

Sortimentsliste (ortstypische)

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, (sonstigen) zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können. Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht (oder nicht mehr) angeboten werden (perspektivisches Kriterium).

	Für Bremen gilt die im Zentren- und Nahversorgungskonzept definierte Bremer Sortimentsliste (vgl. Zentren- und Nahversorgungskonzept, S. 184 f.)
Stadtteilzentrum	Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelgeschäft und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.
(Städtebaulich) Integrierte Lage	Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsgebieten umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mindestens zwei Haupthimmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² – max. 1.500 m ² . Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der

untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

Verbrauchermarkt

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schauwindower, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss

nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:
 Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).
 Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-)Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.