

Vorlage Nr.I/ 119/2016
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 4

Einzelhandelskonzept der Seestadt Bremerhaven Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts als Einzelhandelsleitlinie

A Problem

Seit Jahren findet in Bremerhaven eine dynamische Einzelhandelsentwicklung statt, die zu erheblichen Entwicklungsproblemen der städtischen Zentren geführt hat. Eine Vielzahl von Einzel- und Sonderstandorten mit großflächigem Einzelhandel ist z.T. in peripherer Lage entstanden. Die Versorgungsfunktion der Zentren ist nicht mehr sichergestellt. Am deutlichsten sind die Defizite in Lehe und Wulsdorf sichtbar. Es zeigt sich ferner, dass die bisher quantitative Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung auf Discounter, insbesondere im Bereich der Lebensmittelmärkte, zu einem einseitigen Angebot geführt hat. Insofern bedarf es einer breitgefächerten und vermehrt qualitativen Angebotsausrichtung.

Es wurde die Einzelhandelssituation in der Seestadt untersucht, insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche. Diese sind nach dem BauGB vor schädlichen Vorhaben zu schützen.

Es wurden 773 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 200.000 Quadratmetern aufgenommen. Als Handelszentralität, das ist das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des ansässigen Einzelhandels und dem örtlichen Kaufkraftpotential, wurde in Bremerhaven ein Wert von 131 ermittelt (In Wolfsburg beträgt der Wert nur 116). Die Einzelhandelszentralität 131 bedeutet, dass Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland sowie durch Touristen und Tagesbesucher stattfinden. Außerdem wurden eine Passantenbefragung (600 Befragte) und ein Qualitätscheck der Innenstadt durchgeführt.

Definition von zentralen Versorgungsbereichen (ZVB)

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. (BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007)

Zentrale Versorgungsbereiche müssen zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.

Zur Versorgungssituation in Bremerhaven

Die Versorgungssituation in Bremerhaven wurde komplett erhoben und die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) separat nach einem einheitlichen Bewertungsschema untersucht:

- Versorgungskennziffern und -schwerpunkte
- Stärken–Schwächen-Analyse (Gestaltung, Funktionalität, Versorgungsfunktion)
- Zieldefinition
- Entwicklungspole als Handlungsschwerpunkte einer künftigen Zentrenentwicklung

Es wurde festgestellt, dass in den meisten Städten die Versorgungsschwerpunkte in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) liegen sollten, in Bremerhaven aber nicht!

	Anzahl Betriebe (%)	Verkaufsfläche (%)	Umsatz (%)
ZVB Gesamt	48	31	37
übriges Stadtgebiet	52	69	63

Ziel muss sein, dieser Entwicklung entgegenzuwirken und die ZVB zu stärken

B Lösung

Zur Steuerung und Stärkung des Einzelhandels wurden 4 Maßnahmen entwickelt:

- Grundsätze der Standortsteuerung
- Empfehlungen für die ZVB
- Ansiedlungssteuerung
- Qualitätssteigerung

I. Grundsätze der Standortsteuerung

Es wurden 6 Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung erarbeitet, die zur Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen und einzelhandelsorientierten Struktur herangezogen werden sollen:

- **Grundsatz 1:** Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortiment soll ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, keine Entwicklung von nicht integrierten Standortagglomerationen.
- **Grundsatz 2:** Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Neuansiedlungen nur, wenn eine Versorgung der Bewohner im Nahbereich nicht gewährleistet ist (setzt integrierte Lage voraus!) und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.
- **Grundsatz 3:** In den Fachmarkt-Agglomeration „Bohmsiel“ und „Pferdebade“ grundsätzlich keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (bestehende Betriebe genießen erweiterten Bestandsschutz). Diesen Standorten sind künftig nicht-zentrenrelevanten Neuansiedlungen vorbehalten.
- **Grundsatz 4:** Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten prioritär in den definierten Fachmarkt-Agglomerationen – aber auch in den zentralen Versorgungsbereichen und in Solitär-/Streulagen zulässig.
- **Grundsatz 5:** Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel auf das notwendige Maß. Weiterhin soll es möglich sein Randsortimente generell auszuschließen (Einzelfallprüfung).

- **Grundsatz 6:** Bei großflächigen Vorhaben muss sichergestellt werden, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und der Standorte der wohnortnahen Versorgung (solitäre Nahversorger) nicht wesentlich beeinträchtigt wird (< 7- 11 % Umsatzumverteilung). Dieser Grundsatz ist nicht als Wettbewerbsschutz zu verstehen, sondern als Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugunsten einer ganzheitlichen Nahversorgung.

Die Stadtteilzentren (STZ) und Nahversorgungszentren (NVZ) wurden nach den Grundsätzen untersucht und die Konsequenzen für die einzelnen Standorte nach einem systematischen Bewertungsansatz ausgewertet.

II. Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche

Entsprechend ihrer Nahversorgungsfunktion und infrastrukturellen Ausstattung sollen folgende zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Bremerhavens festgelegt werden:

ZVB Innenstadt:

Entsprechend ihrer Einzelhandelsstruktur, zentralen Lage, der städtebaulichen Gegebenheiten und überregionalen Versorgungsfunktion, insbesondere im aperiodischen Bereich, kommt dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt eine besondere Bedeutung zu. Neben einer deutlichen Verkaufsflächenerweiterung des qualitativen Angebots mit zentrenrelevanten Warensortiment ist einerseits die empfohlene Profilierung der Quartiere (vgl. nachfolgende Abbildung) und andererseits die Verknüpfung der einzelnen Quartiere weiterzuentwickeln.



Zur Bindung der Potentiale (siehe obige Tabelle) stehen in der Innenstadt nicht ausreichend Flächen zur Verfügung (geringer Leerstand, hochverdichtet). Aktuelle Flächenpotentiale ergeben aufsummiert: 9.600 qm. Insbesondere Sportartikel, Wäsche und Spezialanbieter bieten sich in der Innenstadt zur Schließung von Lücken und Erhöhung der Gesamtattraktivität an.

Eine allgemeine Leerstandsproblematik gibt es im ZVB nicht, jedoch eine Konzentration im Norden. Die dortigen Leerstandsflächen sollten konzeptionell für eine Neufassung und Profilierung genutzt werden (Vorschlag: Gesundheitsquartier).

Gefahren im Onlinehandel liegen vor allem für die Sortimente Bekleidung, Elektronik und Sportartikel. Der Umsatzverlust könnte bis 2020 auf gesamtstädtischer Ebene etwa 26,4 Mio. € erreichen.

Dem kann durch Profilierung, Erlebnischarakter, städtebauliche Qualität, Sortimentsqualität und Digitalisierungsstrategien begegnet werden. Die Einrichtung eines oder mehrere Business Improvement Districts (auch für andere ZVBs sinnvoll) wird vorgeschlagen. Mobiles Marketing und Besucherlenkung, kostenfreies WLAN, Vermarktungs- und Auszeichnungsstrategien, optimierte Darstellung im Internet sowie Online- Werbemaßnahmen und social media könnten weitere Maßnahmen sein.

STZ Leherheide

Zur Verbesserung der Situation sollten mindestens folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- das STZ sollte mit Anbietern aus dem aperiodischen Bedarf (+ 230qm) gestärkt werden
- ein Entwicklungspol wäre ein erfolgversprechendes Instrument zur Erweiterung des Drogeriemarktes und des EDEKA (+ 500qm)
- die Austauschbeziehungen zwischen Front- und Rückgebäuden sollte verbessert werden
- die Aufenthaltsqualität des Wochenmarktplatzes muss weiter erhöht werden

STZ Lehe

Zur Verbesserung der Situation sollten mindestens folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- rd. 2.500 qm Verkaufsfläche zur Stärkung im Lebensmittelvollsortiment sind anzustreben
- Profilierung als Zentrum für multikulturelle Vielfalt und Nischengeschäfte (Kultur, Gastronomie, Gewerbe)
- Anreize zur Verbesserung der Gebäudequalität
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (insbesondere Plätze)
- Aufwertung der Rickmersstraße (Nachnutzungskonzept ehem. Kino)
- Kistnergelände als Impulsprojekt für die südliche Hafenstraße

STZ Geestemünde

Zur Verbesserung der Situation sollten mindestens folgende Maßnahmen ergriffen werden::

- Stärkung des STZ rd. 500-1.000 qm (aperiodische Sortimente) und 650 qm (Nahversorgung)
- Penny Erweiterungsmöglichkeit einräumen (rd. 650 qm)
- Stadtteilmanagement weiterführen
- Stärkung der Nutzungsintensität rund um den Konrad-Adenauer-Platz (Wochenmarkt) und Dienstleistungszentrum als zentraler Mittelpunkt

STZ Wulsdorf

Zur Verbesserung der Situation sollten mindestens folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- für die Revitalisierung des Stadtteilzentrums sollte ein Verkaufsflächenzuwachs von mind. 5.000 qm angestrebt werden
- Ansiedlung von Magnetbetrieben im periodischen Bedarf
- Schaffung von Austauschbeziehungen zum Fischereihafen
- gezielte Entwicklung gegenüber Bohmsiel
- Beschränkung der Entwicklungen von Bohmsiel und ggfs. gemeinsam mit der Gemeinde Loxstedt auch des benachbarten Loxstedter Gewerbegebietes auf nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Aufwertung der Straßenräume und Plätze

NVZ Debsteder Weg

Zur Verbesserung der Situation sollten mindestens folgende Maßnahmen ergriffen werden::

- Aufenthaltsqualität stärken
- Erweiterungsmöglichkeiten Edeka (+700 qm), bzw. die Ansiedlung ergänzender Anbieter Discounter [1.000-1.200 qm]
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes (600-800 qm)
- Leerstand beobachten und ggf. Maßnahmen ergreifen
- Fassadenaufwertungen

NVZ Twischlehe

Zur Verbesserung der Situation sollten mindestens folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Erhalt des Status Quo
- Qualitative Ergänzung, falls Leerstände auftreten
- Erreichbarkeit stärken
- Aufenthaltsqualität verbessern
- Nachnutzungen auf den ALDI- und PENNY-Standorten nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

NVZ Schiffdorferdamm

Zur Verbesserung der Situation sollten mindestens folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Erhöhung der Barrierefreiheit
- Aufwertungsbedarf im westlichen Bereich
- Aufwertung der Außenraumqualität
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes (650 qm)

NVZ Feuerwache

Auf dem Gelände der „alten Feuerwache“ sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden

- Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Biomarktes
- Begrenzung der Fläche auf 2000 m²

Von den Zentralen Versorgungsbereichen sind die nichtwürdigen Standorte in der Stadt zu unterscheiden. Sie haben aber eine dominante Stellung in der Einzelhandelsstruktur und schädigen die Entwicklung der ZVB (insb. Leherheide, Lehe, Wulsdorf). Ihre zentrenschädigende Wirkung muss unterbunden werden. Da sie allerdings Bestandsschutz genießen, können sie nur über die Ansiedlungssteuerung (siehe unten) und Einschränkungen der Sortimente reglementiert werden.

Fachmarktzentren (Pferdebade, Bohmsiel)

FMZ Pferdebade:

- um Vollsortimenter gruppierte Einzelhandelsstrukturen
- aperiodischer Bedarf: Schuhe
- Dienstleister und Gastronomie ergänzen das Angebot
- Vollsortimenter erfüllt wichtige Funktion für umliegende Stadtteile
- Weitere Geschäfte haben sich im Umfeld angesiedelt

FMZ Bohmsiel:

- 24% der Verkaufsfläche der Stadt
- Lebensmittelsortiment stark positioniert (Vollsortimenter, Discounter, gesamt 6.000 m²)
- deutlich negative Auswirkung des FMZ Bohmsiel auf ZVB Wulsdorf
- Ausrichtung auf PKW-Verkehr
- Schwerpunkt Möbel
- Ziele:
 - zentrenschädigende Ansiedlung und Erweiterungen unterbinden (u.a. keine Erweiterung Lebensmitteldiscounter)
 - nicht-zentrenrelevante Sortimente können angesiedelt werden
 - Qualität der Sortimente verbessern

Solitäre Einzelhandelsstandorte

Solitäre Einzelhandelsstandorte dominieren an Verkaufsfläche und Umsatz die Einzelhandelsstruktur in der Stadt:

- Verkaufsfläche: 41%
- Umsatz: 40%
- Schwerpunkte: Nahversorger, Baumärkte, Gartenmärkte, Möbel, Bekleidung
- Nahversorgung erfüllt einerseits Versorgungsfunktion für die Stadt, andererseits behindert sie aber auch die qualitative Entwicklung und die Entwicklung der ZVB
- Räumliche Abdeckung der Stadtfläche ist nicht gegeben (Lücken in Surheide, Schierholz und Weddewarden)
- Agglomeration und großflächige Märkte in Nähe der ZVB
 - ziehen Kundschaft auf sich, wodurch Frequenz in den ZVBs verloren geht (vor allem Laufkundschaft), v.a. Problem in der Innenstadt (Elbestraße, Rudloffstraße)
 - Agglomeration um FMZ Pferdebad in der Nahversorgung verstärkt Fehlentwicklung an diesem Standort.
- Ziele:
 - Keine Potentiale für weitere Entwicklung
 - Agglomerationen vermeiden
 - Nahversorger in ZVB ansiedeln, außer sie schließen Lücken in der Nahversorgung
 - Erweiterungen an Solitärstandorten kritisch zum Wohle der ZVB's prüfen. Ein genereller Ausschluss von Erweiterungen schadet ggf. der Nahversorgungsstruktur.
 - qualitativen Umbau vorantreiben
 - Ansiedlungen nach Ansiedlungsmatrix vornehmen (siehe unten)

Zwischenfazit:

Zur Stärkung des ZVB Innenstadt sollten aperiodische Sortimente großflächig (>800 qm) in der Innenstadt angesiedelt werden.

Die übrigen STZ und NVZ sollten um jeweils mindestens 500 – 1.000 qm Verkaufsfläche in den aperiodischen Sortimenten gestärkt werden.

Die Stärkung der Bremerhavener ZVB sollte auch durch Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreicht werden. Damit wird die Konkurrenzsituation innerhalb Bremerhavens und mit dem Umland verstärkt. Daher soll die künftige Entwicklung zu Lasten solitärer Standorte vorgenommen werden.

Eine Abnahme unter 7 % des Umsatzes gilt als unschädlich. Das ergäbe stadtweit ein Potential von 11.500 qm, das so in die ZVB verlagert werden kann.

Eine zweite Maßnahme ist die zusätzliche Bindung von Kaufkraft aus dem Umland. Als allgemeines quantitatives Entwicklungsziel für den Einzelhandel wurde eine Einzelhandelszentralität von 150 – 170% in den aperiodischen Sortimenten vorgeschlagen (s. Tabelle), um die Konkurrenzfähigkeit der Zentren in der Stadt sicherzustellen und um Potentiale aus dem Marktgebiet anzuziehen. Damit es innerhalb der Stadt nicht zu einem Verdrängungswettbewerb kommt, bedarf es einer Fokussierung auf qualitative Anbieter. Die folgende Tabelle zeigt die Flächenexpansion bei höherer Kaufkraftbindung für die Gesamtstadt:

	150%	160%	170%
periodischer Bedarf	11.200 qm	15.900 qm	20.800 qm
aperiodischer Bedarf	14.600 qm	21.200 qm	27.900 qm
Gesamt	25.850 qm	37.100 qm	48.700 qm

Die Zielbindung in den periodischen Sortimenten ist nicht im Sinne der Raumordnung. Die Bedarfsdeckung der eigenen Bevölkerung steht hier im Vordergrund. Anzustreben ist ein qualitativer Umbau der bestehenden Strukturen, welcher ggf. zu einer weiteren Potentialbindung führt.

Eine Verdrängung zu Lasten der ZVB sollte unbedingt vermieden werden. Bereits geringe Umsatzeinbrüche ziehen gravierende Folgen nach sich. Zwischen 7-11% können je nach Lage und Art der Wettbewerbssituation bereits spürbar negative Auswirkungen auftreten.

Die Hervorhebung ihrer Alleinstellungsmerkmale soll zu einer Aufwertung der zentralen Versorgungsbereiche Schärfung ihres individuellen Profils, wie in folgender Tabelle dargestellt:

ZVB	Sortimentsschwerpunkte für die Entwicklung	Profilansatz
Innenstadt	Sportartikel, Wäsche, Spezialanbieter (z.B. Künstlerbedarf) und qualitative Anbieter aus Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	Quartiersbildung mit jeweils eigenem Profil
Leherheide	langfristig aperiodische Sortimente ansiedeln (Flächenverfügbarkeit erhöhen)	„Neue Mitte“ Leherheide
Lehe	vorrangig Lebensmittelvollsortiment als Impulsprojekt für die Hafestraße (Kistner) sowie Nischengeschäfte	multikulturelle Vielfalt (Kultur / Gastronomie / Gewerbe)
Geestemünde	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und Bekleidung, Wäsche und qualitative Anbieter aus Matratzen, Bettwaren, Lederwaren, Spielwaren und Schuhe	Individueller Charakter mit inhabergeführten Geschäften
Wulsdorf	Initialzündung durch Lebensmittelanbieter, mittelfristig zentrenrelevante Sortimente in größerem Umfang (min. 2.000 qm)	Zentrum für Wulsdorf

35

III. Ansiedlungssteuerung

Kriterien zur Beurteilung von Planvorhaben

Für die Sortimente wurde die nachfolgende „Bremerhavener Liste“ von cima entwickelt (siehe Anlage 3):

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Reformwaren ▪ Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren ▪ Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken) ▪ Schnittblumen, Floristik ▪ Zeitungen und Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uhren, Schmuck ▪ Augenoptik und Hörgeräteakustik ▪ Sanitärwaren ▪ Sportartikel, (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-, Campingartikel) ▪ Schuhe ▪ Lederwaren, Koffer und Taschen ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Bücher ▪ Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf ▪ Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.) ▪ Musikalien, Musikinstrumente ▪ Leuchten und Leuchtmittel ▪ Elektroklein- und -großgeräte ▪ Spielwaren ▪ Foto und Zubehör ▪ Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat ▪ Unterhaltungselektronik ▪ Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör ▪ Fahrräder und Zubehör 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel ▪ Möbel, Antiquitäten (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.) ▪ baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.) ▪ Farben und Lacke, Tapeten ▪ Teppiche und Bodenbeläge ▪ Kfz-Zubehör ▪ Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf

Bei der Anwendung dieser Liste zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels ergibt sich:

- Keine Neuansiedlungen von zentrenrelevanten Sortimenten in Streulagen
- Neuansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten kleinflächig zulässig nach Einzelfallprüfung
 - integrierter Standort in einem Wohn- oder Mischgebiet (Nahversorgungsfunktion!), möglichst mit ÖPNV-Anbindung,
 - vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach und
 - bislang keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet

Bei der Beurteilung künftiger Ansiedlungen von Planvorhaben sollte folgendes Bewertungsraster angewendet werden:

Hauptsortiment des Planvorhabens

- nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant, nicht-zentrenrelevant

Lage des Planvorhabens

- in städtebaulich integrierter Lage (innerhalb eines ZVB), in siedlungsstrukturell integrierter Lage (z.B. umgeben von Wohnbebauung), in einem Gewerbegebiet, ...
- In Gewerbegebieten ist kein Einzelhandel zulässig. Ausnahme: Annexhandel.
- An sonstigen nichtintegrierten Standorten ist zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel generell ausgeschlossen

Größe des Planvorhabens

- Kleinflächig $\leq 799\text{qm}$, großflächig $\geq 800\text{qm}$

Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen

- bestehende Handelslage, neue Handelslage

Art des Planvorhabens

- konform mit bereits bestehenden Nutzungen oder Verdrängung innerhalb des ZVB zu erwarten (Betriebstypen)

Qualitätsniveau des Planvorhabens

- hochwertig, konsumig, discountorientiert

Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen

Bei der Anwendung der Ansiedlungssteuerung muss zunächst grob zwischen Außen- und Innenlage unterschieden werden. Die Außenlage ist die Lage auf der „grünen Wiese“. Die Innenlage befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers und kann weiter in die städtebaulich integrierte Lage bestimmt sein. Sie zeichnet sich durch einen Multifunktionsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen aus und bietet neben der Versorgungsfunktion auch dem Austausch und dem Verweilen Platz. Deshalb sollte die Entwicklung der ZVB nicht nur auf Einzelhandel beschränkt werden, sondern auch Dienstleistungen und Aufenthaltsqualitäten umfassen.

IV. Qualitätssteigerung

Städtebauliche Qualität

Die Untersuchung hat ergeben, dass die ZVB unter teils erheblichen Defiziten in der städtebaulichen Qualität leiden. Insbesondere die Trends im Onlinehandel und der Orientierung zum Erlebnishandel machen eine Attraktivitätssteigerung unabdingbar. Das umfasst die Aufenthaltsqualität, die Bespielung von Plätzen, die Fassadengestaltung, die Qualität der Dienstleister/Gastronomie und die Verknüpfung mit Nutzungen im Umfeld (u.a. Tourismus).

Sortimentsqualität

Die Sortimente in Bremerhaven werden dominiert von teils niedriger Qualität. Die Ansiedlung von hochwertigen Anbietern erhöht nicht nur die Auswahl, sondern dient auch als Frequenzbringer und Anker, insb. in den ZVB. Die Ansiedlung soll gemäß Ansiedlungsmatrix erfolgen:

- Nahversorgung: Die Nahversorgung mit Lebensmitteln wird durch Discounter dominiert. Es sollen Vollsortimenter angesiedelt werden, auch auf Kosten bestehender Discounter.
- Leitsortimente: Insbesondere die innerstädtischen Leitsortimente Textilien und Schuhe/Lederwaren sollen um qualitätvolle Anbieter und Topmarken erweitert werden um die Attraktivität nochmals deutlich zu erhöhen.
- Möbel: In Bohmsiel sollen zusätzlich hochwertige Möbelanbieter angesiedelt werden um das Angebot abzurunden.
- Sonstige aperiodische Sortimente: Bei Neuansiedlungen soll auf hochwertige Anbieter geachtet werden.

Hinweise zur Umsetzung des EHK

Ein Einzelhandelskonzept ist eine "informelle Planung" gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Das Einzelhandelskonzept muss in den zuständigen Gremien der Stadt Bremerhaven beschlossen werden, damit es als verbindliche Grundlage der Bauleitplanung, der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben und der Ansiedlungsstrategie der Stadt Bremerhaven wirken kann.

Um eine rechtsverbindliche Wirkung zu erlangen, müssen die Inhalte des Konzeptes in die Bauleitpläne übernommen werden.

C Alternativen

Keine

D Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Das Gutachten der CIMA wurde durch das Stadtplanungsamt und das Referat für Wirtschaft finanziert.

Personalwirtschaft: kann derzeit nicht abgeschätzt werden

E Beteiligung / Abstimmung

Die Beteiligungen und fachliche Begleitung im Rahmen der Lenkungsgruppe betraf folgende Dienststellen und Institutionen: Dezernat I, Dezernat VI, Arbeitnehmerkammer, BIS Bremerhaven, STK Leherheide, STK Wulsdorf, STK Geestemünde, STK Lehe, STK Surheide, STK Grünhöfe, Bürgergemeinschaft Weddewarden, Erlebnis Bremerhaven, Einzelhandelsverband Nordwest Oldenburg- Stade e.V., IHK Bremerhaven, Gemeinde Loxstedt, Gemeinde Schiffdorf, Stadt Geestland, Haus & Grund, CIMA, Tourismus und Stadtmarketing, Landkreis Cuxhaven.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat fasst folgenden Beschluss

1. Das vorgelegte Einzelhandelskonzept soll als städtebauliches Entwicklungskonzept bei zukünftigen Neuansiedlungen und der Bestandsentwicklung im Bereich des Einzelhandels zugrunde gelegt werden. Alle Ansiedlungsanfragen sind dem Magistrat zur endgültigen Beschlussfassung vorzulegen.
2. Neuansiedlungen sind in den räumlich klar definierten Zentralen Versorgungsbereichen (Stadt- und Nahversorgungszentren) sowie den Fachmarkttagglomerationen (Anlage 2) zulässig, dabei ist die Ansiedlungsmatrix (Anlage 4) unter Berücksichtigung der Bremerhavener Sortimentsliste (Anlage 3) anzuwenden.
3. Kleinteilige Ansiedlungen (unter 800 m² Verkaufsfläche) sind auch weiterhin gemäß Ansiedlungsmatrix in integrierten Lagen möglich.
4. Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, einen gleichlautenden Beschluss zu fassen.

Grantz
Oberbürgermeister

Anlage 1 Endbericht Einzelhandelskonzept für die Stadt Bremerhaven

Anlage 2 Zentrale Versorgungsbereiche

Anlage 3 Bremerhavener Sortimentsliste

Anlage 4 Ansiedlungsmatrix