



## **Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Seestadt Bremerhaven**

Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts  
aus dem Jahr 1999 und Erarbeitung eines Zentrenkonzepts

**im Auftrag der**

Seestadt Bremerhaven  
Der Magistrat  
Rechtsamt

**erarbeitet durch**

Dr. Lademann & Partner  
Gesellschaft für Unternehmens-  
und Kommunalberatung mbH

Hamburg, Februar 2011



## **Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Seestadt Bremerhaven**

Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts aus dem Jahr 1999  
und Erarbeitung eines Zentrenkonzepts

<b>Projektnummer</b>	10DLP1225
<b>Exemplarnummer</b>	01
<b>Auftraggeber</b>	Seestadt Bremerhaven Der Magistrat Rechtsamt
<b>Auftragnehmer</b>	Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH  Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg Telefon: 0 40 / 64 55 77 - 0 Telefax: 0 40 / 64 55 77 - 33  info@dr-lademann-partner.de www.dr-lademann-partner.de
<b>Gesamtverantwortung</b>	Uwe Seidel
<b>Projektleitung</b>	Ulrike Rehr
<b>unter Mitarbeit von</b>	Hans-Joachim Torke Boris Böhm Michael Schmidt



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung.....	1
1.2	Untersuchungsdesign .....	2
1.3	Vorgehensweise.....	4
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Seestadt Bremerhaven .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Raum und Verkehrsinfrastruktur .....	5
2.2	Sozioökonomische Rahmendaten.....	6
<b>3</b>	<b>Nachfragesituation .....</b>	<b>12</b>
3.1	Marktgebiet des Bremerhavener Einzelhandels.....	12
3.2	Nachfragepotenzial im Marktgebiet .....	14
<b>4</b>	<b>Angebotsituation .....</b>	<b>16</b>
4.1	Struktur des Einzelhandels in der Seestadt Bremerhaven.....	16
4.1.1	Flächenentwicklung des Einzelhandels .....	16
4.1.2	Branchenstruktur.....	18
4.1.3	Größenstruktur und Leerstände .....	20
4.2	Innenstadt der Seestadt Bremerhaven.....	24
4.3	Umsatzsituation im Einzelhandel .....	29
4.4	Relevante Planvorhaben in der Seestadt Bremerhaven .....	30
4.5	Befunde aus der Händlerbefragung.....	36
4.5.1	Angebotsstärken und -schwächen.....	36
4.5.2	Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Bremerhaven aus Händlersicht.....	37
<b>5</b>	<b>Versorgungslage, Zentralität und Nachfrageverflechtung des Einzelhandels in Bremerhaven .....</b>	<b>38</b>
5.1	Verkaufsflächendichte .....	38
5.2	Nahversorgungssituation .....	39
5.3	Zentralitäts- und Nachfragestromanalyse.....	42
5.3.1	Gesamtzentralität .....	42
5.3.2	Branchenzentralität .....	42



5.4	Analyse der Nachfrageverflechtungen .....	43
5.5	Stärken- und Schwächen-Analyse .....	45
<b>6</b>	<b>Einzelhandelsentwicklungskonzept (kurz- und mittelfristige Betrachtung) .....</b>	<b>47</b>
6.1	Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels .....	47
6.1.1	Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung und Zentralitätspotenziale .....	47
6.1.2	Expansionspotenziale .....	49
6.2	Strategische Orientierungsprinzipien .....	50
<b>7</b>	<b>Zentrenkonzept für das Oberzentrum Bremerhaven .....</b>	<b>54</b>
7.1	Hierarchie und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche .....	54
7.2	Gesamtüberblick Zentrenkonzept für die Seestadt Bremerhaven .....	57
7.2.1	Bremerhavener Innenstadt .....	58
7.2.2	Stadtteilzentrum Geestemünde .....	60
7.2.3	Stadtteilzentrum Lehe .....	63
7.2.4	Stadtteilzentrum Leherheide .....	66
7.2.5	Stadtteilzentrum Wulsdorf .....	68
7.2.6	Nahversorgungszentrum Debstedter Weg .....	70
7.2.7	Nahversorgungszentrum Elbestraße .....	71
7.2.8	Nahversorgungszentrum Schiffdorfer Chaussee .....	72
7.2.9	Nahversorgungszentrum Schiffdorferdamm .....	74
7.2.10	Nahversorgungszentrum Twischlehe .....	75
7.3	Zur Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente („Bremerhavener Liste“) .....	79
<b>8</b>	<b>Bewertung der großflächigen Planvorhaben .....</b>	<b>80</b>
<b>9</b>	<b>Ergänzende Maßnahmenempfehlungen zur Weiterentwicklung des Bremerhavener Einzelhandels insgesamt .....</b>	<b>84</b>
<b>10</b>	<b>Zusammenfassende Bemerkungen .....</b>	<b>87</b>
<b>11</b>	<b>Überlegungen zu längerfristigen strategischen Perspektiven der Stadtentwicklung .....</b>	<b>89</b>
11.1	Aktuelles Stadtmodell .....	90
11.2	Einzelhandelsrelevante städtebauliche Strukturmodelle .....	91
11.3	Alternative Entwicklungsstrategien .....	92
11.4	Maßnahmen zur marktgerechten Strukturanpassung .....	94



11.5	Stadtentwicklungen in vergleichbaren Kommunen .....	97
11.5.1	Entwicklungen in „Doppel-Kommunen“ .....	98
11.5.2	Entwicklungen in vergleichbar großen Städten .....	103
11.6	Handlungsalternativen zur strategischen Stadtentwicklung .....	110
11.6.1	Zusammenfassung der Rahmenbedingungen .....	110
11.6.2	Kurz- bis mittelfristige Handlungsempfehlungen .....	111
11.6.3	Mittel- bis längerfristige Handlungsempfehlungen .....	117



## 1 Grundlagen

### 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die kreisfreie Stadt Bremerhaven ist die einzige deutsche Großstadt direkt an der Nordsee und fungiert als Oberzentrum im nördlichen Elbe-Weser-Dreieck. Die Seestadt Bremerhaven ist Teil des Bundeslands Freie Hansestadt Bremen. Bremerhaven ist darüber hinaus Bestandteil der europäischen Metropolregion Bremen/Oldenburg. Die Seestadt Bremerhaven verfügt heute über gut 114.000 Einwohner.

Als Einzelhandelsstandort spielt das Oberzentrum Bremerhaven sowohl für die eigenen Bürgerinnen und Bürger als auch für das ländlich geprägte Umland die zentrale Rolle. Als interkommunale Wettbewerbsstandorte sind vor allem Bremen und Oldenburg zu nennen.

Der städtische Einzelhandel war zuletzt umfassend Gegenstand des bislang gültigen Einzelhandelsentwicklungskonzepts von Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 1999. Diese umfassende Analyse und Strategiekonzeption war die Grundlage für die später realisierten Projekte und Neuansiedlungen, allen voran die Realisierung des Mediterraneo als Bestandteil des Gesamtprojekts Havenwelten, und diente zudem der begleitenden Unterstützung der umfangreichen städtebaulichen und stadtgestalterischen Aufwertung der Fußgängerzone sowie der Attraktivitätssteigerung des Columbus-Shopping-Centers, die im Jahre 2002 ihren Abschluss fanden. Sowohl in der Innenstadt als auch in den Stadtteilzentren besteht aber auch weiterhin noch ein erheblicher Entwicklungsbedarf. Zudem haben die Ansiedlungen von Lebensmitteldiscountern in den letzten Jahren zu einem qualitativen Ungleichgewicht in der Versorgungsstruktur geführt. So stellt sich die Frage nach einer Erfolgsbilanz und der Fortsetzung der bisher eingeschlagenen Strategie. Vor diesem Hintergrund wurde Dr. Lademann & Partner mit der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts aus dem Jahr 1999 sowie der Erarbeitung eines Zentrenkonzepts beauftragt.

Insofern kommen dem vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept im Wesentlichen zwei Aufgaben zu:

- Zum einen geht es darum, Rechenschaft über die bisherige Entwicklung abzulegen und erreichte Erfolge zu würdigen,
- zum anderen geht es um die Überprüfung der bisherigen Strategie, um eine Feinjustierung und Präzisierung hinsichtlich der bis zum Jahr 2020 zu verfolgenden Maßnahmen.

Darüber hinaus sind aktuell geplante und in der politischen Diskussion befindliche Einzelhandelsvorhaben vor dem Hintergrund einer aktualisierten Gesamtstrategie zu prüfen und in die richtigen Bahnen zu lenken.

Ziel der Untersuchung war es also, durch die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens für das Gebiet der Stadt Bremerhaven sowohl auf Seiten der Stadt (Magistrat und Stadtverordnetenversammlung) als auch auf Seiten des Einzelhandels verlässliche Leitlinien und Pla-



nungsziele bis zum Jahr 2020 zu formulieren, mit denen eine ausgeglichene räumliche Versorgungsstruktur erreicht werden kann. Dabei ging es um ein entwicklungsfähiges Zusammenspiel zwischen Einzelhandel und Stadtentwicklungsplanung.

## **1.2 Untersuchungsdesign**

Im Rahmen des Projekts wurden von Dr. Lademann & Partner folgende Leistungen erbracht:

### **I. Analyse und Bewertung des Bestands**

1. Analyse des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots. Hierzu war eine Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes als Datengrundlage erforderlich.
2. Analyse des Einzelhandelsangebots nach Branchen.
3. Analyse des Einzelhandelsangebots nach räumlichen/standörtlichen Kriterien.
4. Analyse des Einzugsbereichs (Marktgebiet des Einzelhandels in Bremerhaven) und der Kaufkraft (Nachfragepotenzial) nach Branchen und Standorten.

Neben der Auswertung sekundärstatistischer Daten wurden durch Expertengespräche mit Einzelhändlern primärstatistische Daten ermittelt und ausgewertet.

#### 5. Analyse und Bewertung der Zentralitäten

- Innenstadt
- Grundversorgungs- bzw. Stadtteilzentren
- Nahversorgungszentren
- Fachmarktzentren bzw. autokundenorientierte Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel unter Berücksichtigung des Verhältnisses Umsatz zu branchenspezifischer Kaufkraft (Zentralitäten)

#### 6. Städtebauliche Analyse der Einzelhandelslagen und Zentralitäten

- Innenstadt
- Grundversorgungs- bzw. Stadtteilzentren
- Nahversorgungszentren
- Fachmarktzentren bzw. autokundenorientierte Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel unter Berücksichtigung der Aspekte funktionale Gliederung, funktionale Einbindung, Lage im Stadtgebiet, umliegende Baustruktur, Verkehrsanbindung, räumliches Gesamtbild und Gestaltung, Aufenthaltsqualität

7. Analyse von Potenzialflächen, insbesondere vorhandene Gewerbegebiete, für den Einzelhandel innerhalb des Stadtgebiets und bereits geplante Einzelhandelsprojekte.



8. Die Analyseergebnisse wurden zusammenfassend im Hinblick auf die zu erstellende Konzeption bewertet:

- Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation
- Bewertung der Stärken und Schwächen des Einzelhandels in der Seestadt Bremerhaven

## **II. Konzeption einer Zentrenstruktur sowie Instrumente und Handlungsanweisungen zur Umsetzung des Konzepts**

1. Ermittlung der zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (Kaufkraftverhalten und -volumen, Bevölkerungs- und Umsatzentwicklung); Ableitung eines Expansionsrahmens für die weitere Einzelhandelsentwicklung.

2. Erarbeitung einer tragfähigen und ausgewogenen Zentrenstruktur in folgenden Zentralitäten bzw. Zentrenstufen:

- Innenstadt
- Stadtteilzentren
- Nahversorgungszentren
- Fachmarktzentren bzw. autokundenorientierte Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel

3. Erarbeitung eines räumlich konkretisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in textlicher, grafischer und kartografischer Form als Grundlage für zukünftige Entscheidungen der Akteure vor Ort (Politik, Verwaltung, Einzelhandel) mit Entwicklungsbereichen und Tabuzonen.

Es erfolgte eine räumlich-funktionale Festlegung von Standortbereichen für die künftige Einzelhandelsentwicklung mit den Veränderungsspielräumen für den Einzelhandel einschließlich der Aussagen über vertretbare und verträgliche Größen von Verkaufsflächen in der Innenstadt sowie in den übrigen Zentren bzw. singulären Standorten. Es wurde festgelegt, in welchen Bereichen Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen und bisherige Standorte nicht mehr vom Einzelhandel berührt werden sollen.

4. Erstellung eines „Instrumentenkastens“

Es war zu definieren, welche Branchen/Sortimente an Standorten der unterschiedlichen Hierarchiestufen verträglich sind und welche Branchen/Sortimente begrenzt zugelassen werden können. Darüber hinaus wurde eine Bremerhavener Liste zentrenrelevanter Branchen/Sortimente erarbeitet. Zur Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit wurden zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Für die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel wurden eindeutige Branchen-/Sortimentsbindungen zum Ausschluss zentrenschädigender Wirkungen vorgeschlagen.



### 1.3 Vorgehensweise

Um das Einzelhandelsgutachten erarbeiten zu können, wurden eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchgeführt:

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- vollständige, differenzierte Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Bremerhaven, u.a. nach Standorten, Branchen/Branchenmix und Betriebstypen. Die Erhebung erfolgte durch eigene qualifizierte Mitarbeiter nach dem Angebotsprinzip, das heißt, die Randsortimente großflächiger Betriebe wurden sortimentsgenau erfasst;
- gründliche Begehungen der wesentlichen Standortbereiche des Einzelhandels in Bremerhaven und der wesentlichsten interkommunalen Wettbewerbsstandorte;
- persönliche Händlerbefragung in Bremerhaven (15 Befragte);
- Einrichtung und Betreuung eines begleitenden Arbeitskreises der wesentlichen Akteure der Einzelhandelsentwicklung durch Dr. Lademann & Partner. Die in den Gesprächen gewonnenen Erkenntnisse wurden durch Dr. Lademann & Partner ausgewertet und flossen in die Untersuchung ein.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept untersuchte den stationären Einzelhandel im engeren Sinn. Damit werden der Versand- und der ambulante Handel sowie der Automatenhandel aus den weiteren Betrachtungen ausgeschlossen<sup>1</sup>. Die Branchen wurden von Dr. Lademann & Partner in überwiegend nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Bedarf gegliedert.

---

<sup>1</sup> Der stationäre Einzelhandel umfasst den Handel in Ladengeschäften, den festen Straßenverkauf, den Handel ab Lager ohne Apotheken, Tankstellen und Brennstoffhandel sowie das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer).

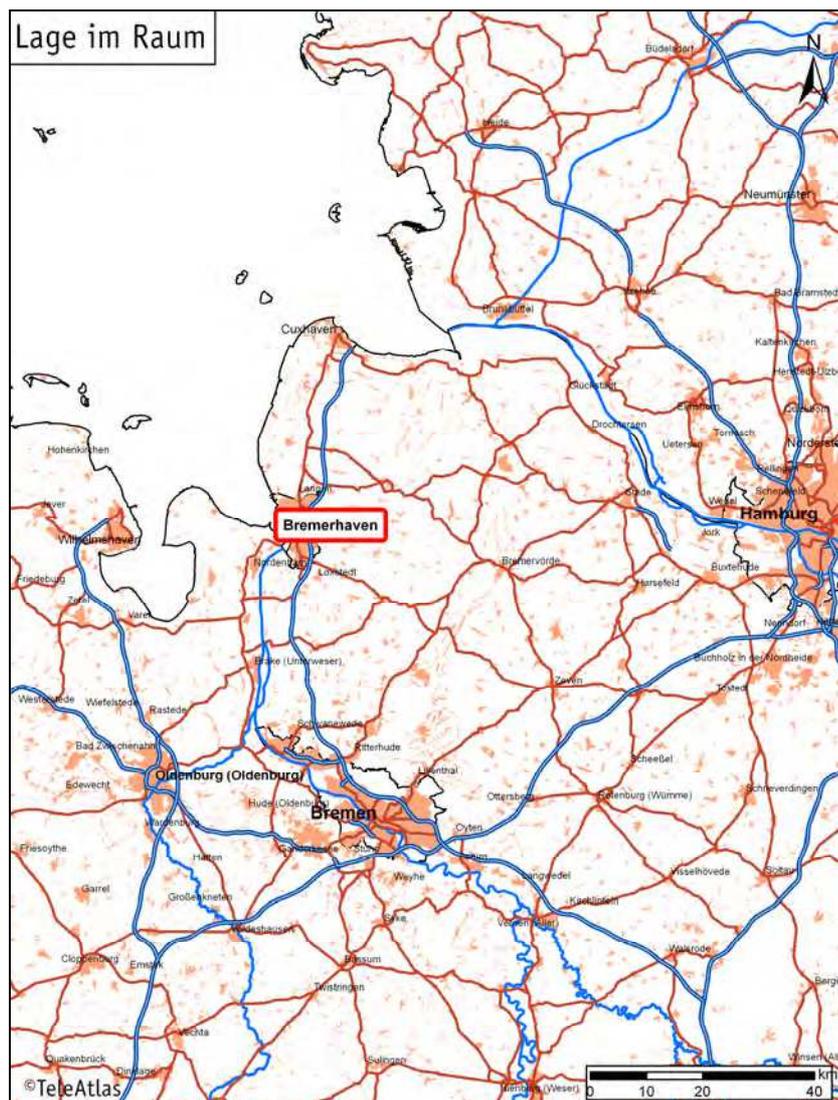


## 2 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Seestadt Bremerhaven

### 2.1 Lage im Raum und Verkehrsinfrastruktur

Die zum Land Bremen gehörige kreisfreie Seestadt Bremerhaven liegt unmittelbar an der Wesermündung in die Nordsee am Scheitelpunkt der Metropolregionen Hamburg und Bremen/Oldenburg innerhalb des Weser-Elbe-Dreiecks. Die Stadt ist in die Stadtbezirke Nord und Süd unterteilt mit insgesamt neun Stadtteilen und 24 Ortsteilen.

Bremerhaven ist die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die nächstgelegenen Städte mit höherrangiger Versorgungsfunktion sind die niedersächsischen Mittelzentren Nordenham in einer Entfernung von rd. 35 km, Cuxhaven in rd. 42 km und Bremervörde in rd. 50 km. Das Oberzentrum Freie Hansestadt Bremen befindet sich in rd. 60 km Entfernung.





An das überregionale Verkehrsnetz ist Bremerhaven über die BAB 27 gut angebunden, die Bremen und Cuxhaven miteinander verbindet. Zusätzlich verlaufen mit den Bundesstraßen 6, 71 und 212 bedeutende regionale Verkehrswege durch das Bremerhavener Stadtgebiet, die eine sehr gute Anbindung des Umlands gewährleisten. Darüber hinaus ist Bremerhaven an das Regionalverkehrsnetz der Deutschen Bahn in Richtung Cuxhaven und Bremen sowie an das Streckennetz der EVB (Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser) in Richtung Buxtehude bzw. Hamburg angebunden. Eine Vielzahl von Stadt- und Regionalbuslinien ergänzt das Angebot des ÖPNV.

Dem Überseehafen kommt eine zentrale Rolle in der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung Bremerhavens zu. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt wird demnach auch erheblich von Wirtschaftszweigen geprägt, die mit dem Hafenbetrieb verbunden sind.

## **2.2 Sozioökonomische Rahmendaten**

Die Bevölkerungsentwicklung in der Seestadt Bremerhaven verlief seit 1998 mit einem jährlichen Rückgang von -0,7 % p.a. negativ. Die umliegenden Landkreise wiesen in dem Betrachtungszeitraum jedoch eine tendenziell positivere Einwohnerentwicklung auf. Auf Stadtteilebene zeigten sich innerhalb Bremerhavens stark unterschiedliche, wenn auch durchweg negative Entwicklungen. Während in den einwohnerschwachen Stadtteilen Fischereihafen und Weddewarden innerhalb der letzten Jahre mit - 1,7 % bzw. - 2,5 % p.a. deutliche Bevölkerungsrückgänge feststellbar waren, wiesen die einwohnerstarken Stadtteile Geestemünde und Lehe prozentual geringere Einwohnerverluste von - 1,0 % bzw. - 0,5 % p.a. auf. Lediglich der Stadtteil Schiffdorferdamm wies seit 1998 ein leichtes Einwohnerwachstum auf.

Insgesamt lebten in Bremerhaven Ende 2009

**knapp 114.400 Einwohner.**



Einwohnerentwicklung in der Seestadt Bremerhaven im Vergleich					
Stadtteil/Stadtbezirk/ Stadt/Landkreis	1998	2009	+/- 09/98		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Weddewarden	712	539	- 173	-24,3	-2,5
Leherheide	18.250	16.043	- 2.207	-12,1	-1,2
Lehe	38.714	36.730	- 1.984	-5,1	-0,5
Mitte	13.131	11.940	- 1.191	-9,1	-0,9
<b>Stadtbezirk Nord</b>	<b>70.807</b>	<b>65.252</b>	- 5.555	<b>-7,8</b>	<b>-0,7</b>
Geestemünde	36.003	32.335	- 3.668	-10,2	-1,0
Schiffdorferdamm	2.323	2.547	224	+9,6	+0,8
Surheide	3.101	3.028	- 73	-2,4	-0,2
Wulsdorf	11.282	10.980	- 302	-2,7	-0,2
Fischereihafen	299	247	- 52	-17,4	-1,7
<b>Stadtbezirk Süd</b>	<b>53.008</b>	<b>49.137</b>	- 3.871	<b>-7,3</b>	<b>-0,7</b>
<b>Stadt Bremerhaven Gesamt</b>	<b>123.815</b>	<b>114.389</b>	- 9.426	<b>-7,6</b>	<b>-0,7</b>
<b>Landkreis Cuxhaven</b>	<b>201.264</b>	<b>201.679</b>	<b>415</b>	<b>+0,2</b>	<b>+0,0</b>
<b>Landkreis Wesermarsch</b>	<b>94.412</b>	<b>91.665</b>	- 2.747	<b>-2,9</b>	<b>-0,3</b>
<b>Landkreis Osterholz</b>	<b>107.365</b>	<b>112.200</b>	<b>4.835</b>	<b>+4,5</b>	<b>+0,4</b>
<b>Landkreis Rotenburg/Wümme</b>	<b>156.651</b>	<b>164.400</b>	<b>7.749</b>	<b>+4,9</b>	<b>+0,4</b>

\* Quelle: Statistisches Amt und Wahlamt Bremerhaven (Stand 31.12.),  
 Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (Stand 30.06.).

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Seestadt Bremerhaven kann in Anlehnung an die eigene Prognose der Stadt Bremerhaven<sup>2</sup> in Verbindung mit der tatsächlichen Entwicklung in den vergangenen Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die negative Einwohnerentwicklung auf einem leicht abgemilderten Niveau fortsetzen wird. Im Jahr 2020 ist in Bremerhaven daher mit einer Bevölkerungszahl von

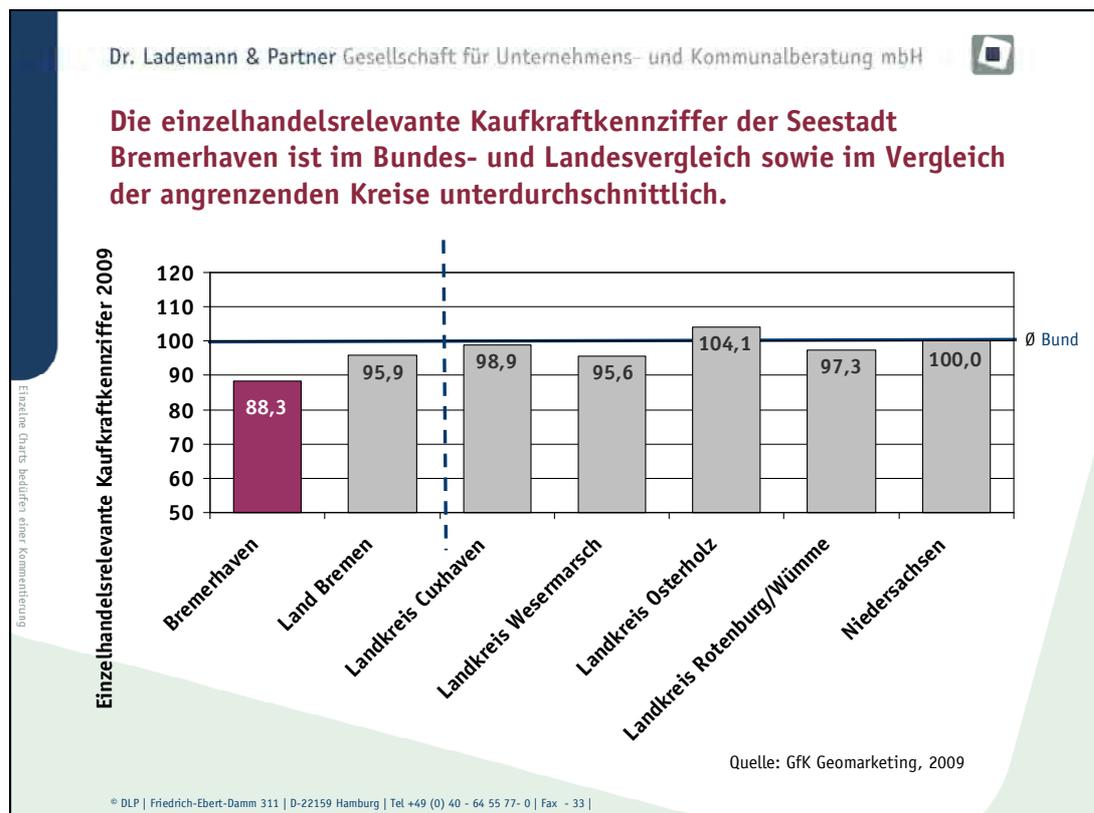
**knapp 107.300 Einwohnern**

zu rechnen.

Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer. Bremerhaven verfügt aktuell über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>3</sup> von 88,3. Damit liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau unterhalb der Vergleichswerte der umliegenden Landkreise Cuxhaven (98,9) und Wesermarsch (95,6). Seit 2003 hat sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Bremerhavens zudem kontinuierlich verringert.

<sup>2</sup> Vgl. Eigene Prognose der Stadt Bremerhaven bis 2020.

<sup>3</sup> Vgl. GfK Geomarketing: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2009.



Die Beschäftigungssituation in Bremerhaven hat sich in der jüngeren Vergangenheit positiv entwickelt. So hat die Arbeitslosenquote seit 2006 um ca. 5 %-Punkte abgenommen. Dennoch ist auf das im Vergleich immer noch hohe Niveau der Arbeitslosenquote von rd. 15 % zu verweisen.

Entwicklung der Arbeitslosenquoten					
Gebietseinheit	Arbeitslosenquote in %				+ / - 09/06
	2006	2007	2008	2009	%-Punkte
<b>Bremerhaven, Stadt</b>	<b>20,7</b>	<b>18,5</b>	<b>16,7</b>	<b>15,4</b>	<b>-5,3</b>
Arbeitsagentur Bremerhaven	14,9	13,0	11,6	10,6	-4,3
LK Wesermarsch	10,2	9,1	8,1	7,9	-2,3
LK Cuxhaven	10,8	9,1	7,8	7,0	-3,8
Arbeitsagentur Bremen	12,7	10,7	9,4	10,1	-2,6
Westdeutschland	9,1	7,5	6,4	6,9	-2,2

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslosenstatistik, Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen.

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Stadt Bremerhaven mit ihrem Umland (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die Aus- und Einpendlerströme von und nach Bremerhaven. Die Pendlerbeziehungen zwischen Bremerhaven und dem Umland zeigen einen deutlich positiven Pendlersaldo für die Seestadt Bremerhaven auf. Seit 2005 nahm das Pendlersaldo kontinuierlich zu von rd. 11.700 im Jahr 2005 auf rd. 13.500 im Jahr 2009. Damit ist auf eine steigende Bedeutung des Arbeitsplatzstandorts Bremerhaven zu verweisen.



Ein- und Auspendler der Seestadt Bremerhaven im Vergleich									
Stadt/Gemeinde	Auspender			Einpender			Saldo		
	2005	2007	2009	2005	2007	2009	2005	2007	2009
Bremerhaven, Stadt	7.373	7.706	8.310	19.103	20.858	21.819	11.730	13.152	13.509
Langen, Stadt	4.642	4.783	4.953	1.991	2.071	2.189	- 2.651	- 2.712	- 2.764
Loxstedt	4.385	4.588	4.650	1.020	1.094	1.160	- 3.365	- 3.494	- 3.490
Schiffdorf	4.069	4.205	4.328	1.339	1.314	1.316	- 2.730	- 2.891	- 3.012

\*Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand 30.06).

Der Tourismus in der Seestadt Bremerhaven hat sich in den letzten Jahren insbesondere durch die Realisierung der Havenwelten positiv entwickelt.

Im Rahmen der Havenwelten sind folgende Nutzungen entstanden bzw. in der Entwicklung:



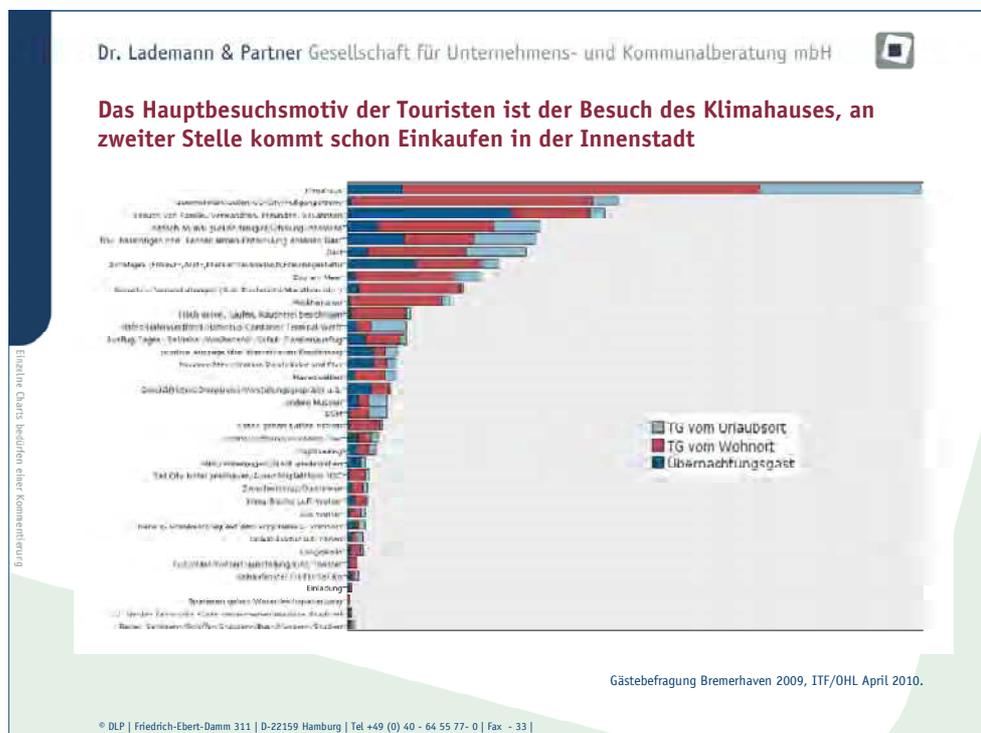
Seit 2006 sind die Gästeankünfte in der Seestadt um rd. 8,5 % p.a. gestiegen. Die Anzahl der Übernachtungen erhöhte sich im selben Zeitraum sogar um rd. 13 % p.a.



Tourismusentwicklung in der Seestadt Bremerhaven im Vergleich							
Gästeankünfte							
Einheit	2006	2007	2008	2009	+/- 09/06		Wachstum p.a. in %
					abs.	in %	
Bremerhaven, Stadt	114.185	111.759	148.695	145.975	+31.790	+27,8	+8,5
Bremen, Stadt	713.422	778.099	785.605	766.436	+53.014	+7,4	+2,4
<b>Land Bremen</b>	<b>827.607</b>	<b>889.858</b>	<b>934.300</b>	<b>912.411</b>	<b>+84.804</b>	<b>+10,2</b>	<b>+3,3</b>
LK Wesermarsch	137.940	153.613	158.128	150.059	+12.119	+8,8	+2,8
LK Cuxhaven	410.936	438.062	465.213	458.055	+47.119	+11,5	+3,7
Übernachtungen							
Einheit	2006	2007	2008	2009	+/- 09/06		Wachstum p.a. in %
					abs.	in %	
Bremerhaven, Stadt	210.758	219.130	287.525	299.686	+88.928	+42,2	+12,5
Bremen, Stadt	1.258.696	1.311.693	1.363.358	1.339.407	+80.711	+6,4	+2,1
<b>Land Bremen</b>	<b>1.469.454</b>	<b>1.530.823</b>	<b>1.650.883</b>	<b>1.639.093</b>	<b>+169.639</b>	<b>+11,5</b>	<b>+3,7</b>
LK Wesermarsch	569.654	646.408	695.165	676.707	+107.053	+18,8	+5,9
LK Cuxhaven	2.073.022	2.188.254	2.253.939	2.153.666	+80.644	+3,9	+1,3

Quelle: Statistische Berichte, Statistisches Landesamt Bremen.

Diese positive Tourismusentwicklung generiert auch grundsätzliche Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel. Dies zeigt auch die aktuelle Gästebefragung in Bremerhaven<sup>4</sup>. Das Shoppen in der Bremerhavener Innenstadt steht bei den Touristen, die die Seestadt Bremerhaven besuchen, nach der Attraktion Klimahaus bereits an 2. Stelle.



<sup>4</sup> Vgl. Gästebefragung Bremerhaven 2009, ITF/OHL April 2010.



Außerdem wird von den Touristen das Mediterraneo als Einkaufsstandort besonders hervorgehoben. Es belegt TOP 2 der Besucherhighlights von Bremerhaven.



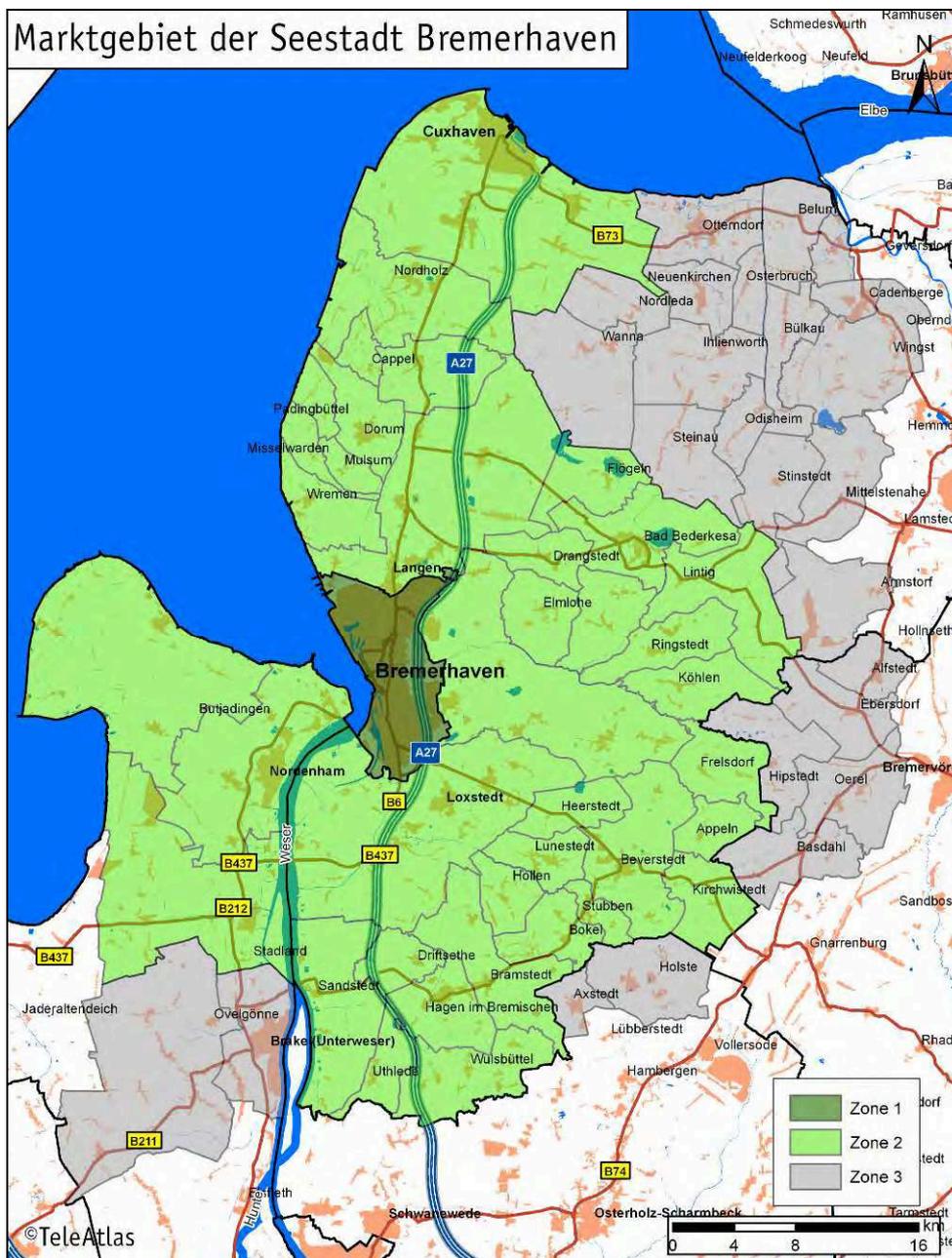
Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Bremerhaven sind weiterhin eher restriktiv zu bewerten. Positive Ausnahme bildet die Tourismusentwicklung in der Stadt.



### 3 Nachfragesituation

#### 3.1 Marktgebiet des Bremerhavener Einzelhandels

Die Ausdehnung des Marktgebiets (räumliche Grundorientierung der Verbraucher) des Bremerhavener Einzelhandels wurde insbesondere auf Basis der Zeit-Distanz-Methode sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Händlerbefragung ermittelt. Daneben wurden die Darstellungen aus bisherigen Untersuchungen zum Einzelhandel, die spezifische Wettbewerbssituation im Raum und deren Entwicklungen sowie die Erreichbarkeitsbeziehungen berücksichtigt.





Das Marktgebiet einer Stadt bzw. einer Gemeinde bezeichnet den räumlichen Bereich, den die Summe aller Einzelhandelsbetriebe einer Stadt (= der örtliche Einzelhandel) insgesamt anzusprechen vermag. Er ist häufig deckungsgleich mit der Reichweite des jeweiligen Innenstadteinzelhandels. Eine teilweise Überschneidung/Überlappung mit den Marktgebieten benachbarter zentraler Orte ist dabei immer gegeben.

Das Marktgebiet des Bremerhavener Einzelhandels wird im Norden und Westen durch die Wesermündung bzw. die Nordsee begrenzt (Bremerhaven verfügt somit nur über ein „Teilmarktgebiet“), im Osten reicht es bis kurz vor Bremervörde, im Süden bildet Brake (Unterweser) die Grenze.

In dem wie beschrieben abgegrenzten Marktgebiet, welches der Einzelhandel von Bremerhaven erreicht, lebten in 2009

**rd. 367.800 Einwohner.**

Davon entfielen rd. 37 % auf die Seestadt Bremerhaven und rd. 63 % auf das Umland.

<b>Marktgebiet des Einzelhandels der Seestadt Bremerhaven</b>			
<b>Bereich</b>	<b>Zonen</b>	<b>2009</b>	<b>2020</b>
Bremerhaven	Zone 1	114.390	107.250
Nahbereich	Zone 2	195.450	192.330
Fernbereich	Zone 3	57.910	57.190
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>Zonen 1-3</b>	<b>367.750</b>	<b>356.770</b>
<b>Potenzialreserve</b>	<b>10 %*</b>	<b>38.870</b>	<b>37.750</b>
<b>Gesamt</b>		<b>406.620</b>	<b>394.520</b>
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH. *bezogen auf das Grundnachfragepotenzial.			

Darüber hinaus kann von einer Potenzialreserve von insgesamt rd. 10 % der Grundnachfrage im Marktgebiet (Einwohneräquivalent von rd. 38.900 Personen) ausgegangen werden, die sich überwiegend aus Touristen, aber auch aus Pendlern, Durchreisenden und Streukunden zusammensetzt.<sup>5</sup> Somit umfasst die Nachfragebasis der Stadt Bremerhaven aktuell ein

<sup>5</sup> Dabei spielen nicht nur Besucher der Bremerhavener Tourismuseinrichtungen (z.B. der Havenwelten) selbst eine Rolle, sondern auch das Tourismuspotenzial von Besuchern der umliegenden Nordseebäder, die Bremerhaven für einen Tagesbesuch aufsuchen. Die Annahmen zum Tourismus leiten sich aus dem derzeitigen Touristenaufkommen ab. Eine weitere Steigerung des Touristenaufkommens wurde für die Potenzialreserve nicht zu Grunde gelegt. Während für die Innenstadt vor allem die Touristen die Höhe der Potenzialreserve bestimmen, sind es an den Einzelhandelsstandorten im sonstigen Stadtgebiet in erster Linie Streukunden (Gelegenheitskunden) und Pendler, die auf ihrem Arbeitsweg insbesondere im periodischen Bedarf Einkäufe tätigen. Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass einzelne Betriebe auch über Einzugsgebiete verfügen, die in Teilen über das Marktgebiet der Gesamtstadt hinausgehen (z.B. in Bohmsiel).



Kundenpotenzial von gut 406.600 Personen. Aufgrund der o.g. Bevölkerungsveränderungen wird die Nachfrageplattform bis 2020 inklusive der Potenzialreserve auf

**rd. 394.500 Personen**

zurückgehen.

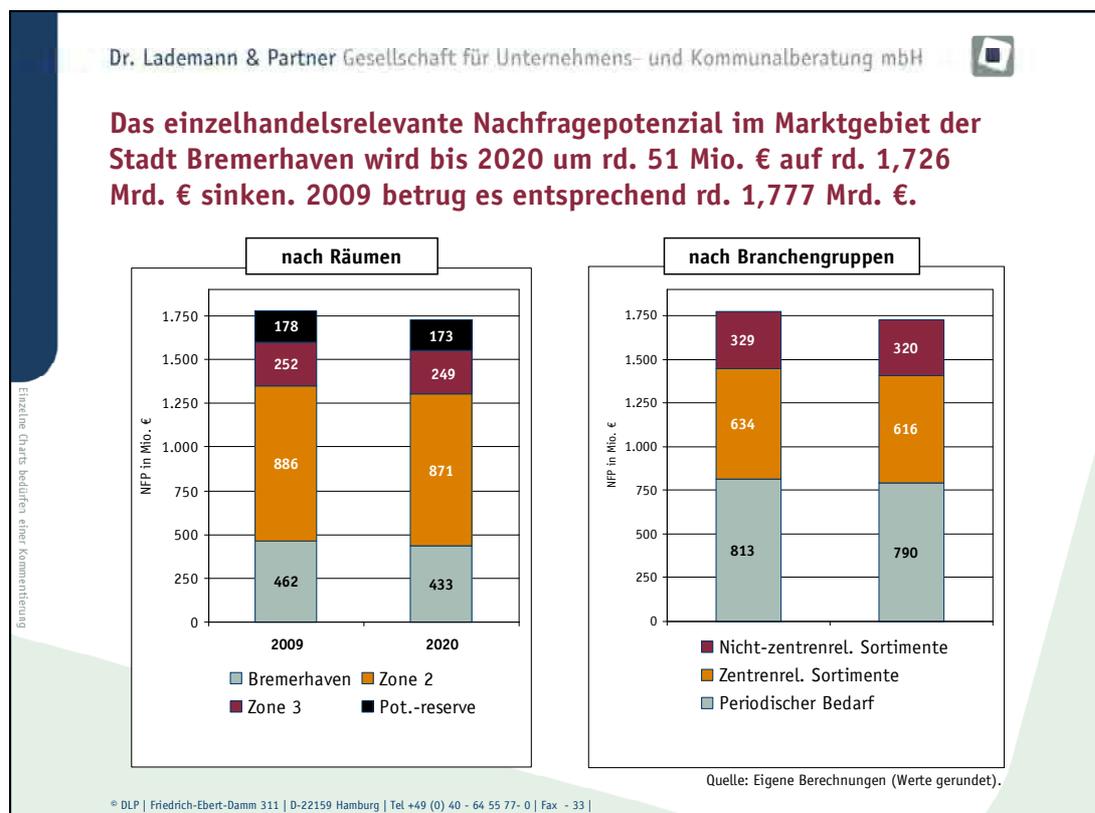
### 3.2 Nachfragepotenzial im Marktgebiet

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet sowie des Pro-Kopf-Ausgabesatzes errechnet sich für 2009 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial von

**rd. 1,777 Mrd. €.**

Unter Berücksichtigung der rückläufigen Bevölkerungsplattform im Marktgebiet ergibt sich insgesamt – einschließlich der Potenzialreserve von rd. 10 % - für den Prognosehorizont 2020 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial von

**rd. 1,726 Mrd. €.**



Es sei darauf hingewiesen, dass das Nachfragepotenzial im Marktgebiet nicht vollständig zu Gunsten des Bremerhavener Einzelhandels geht. So nimmt die Intensität der Nachfrageabschöpfung aus dem Marktgebiet i.d.R. mit zunehmender Entfernung ab. Das Nachfragepo-



tenzial stellt insofern nur eine Größenordnung dar, wie viel Nachfrage dem Bremerhavener Einzelhandel theoretisch aus dem Marktgebiet zur Verfügung steht. Oder mit anderen Worten: Wie viel gibt die Bevölkerung, die im Marktgebiet lebt, pro Jahr im Einzelhandel aus? Wie viel davon auch wirklich durch den Bremerhavener Einzelhandel abgeschöpft werden kann, wird bei der Analyse der Nachfrageverflechtungen (Kap. 5.4) dargestellt.

Im Marktraum der Seestadt Bremerhaven lebten in 2009 rd. 367.800 Personen. Hinzu kommt eine Potenzialreserve von rd. 10 %. Perspektivisch wird sich die schrumpfende Einwohnerplattform restriktiv auf die Einzelhandelsentwicklung auswirken. Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial wird sich bis zum Jahr 2020 auf rd. 1,726 Mrd. € reduzieren. Umso mehr wird es künftig darauf ankommen, die bestehende Nachfrage mit einem attraktiven Angebot möglichst zu binden.



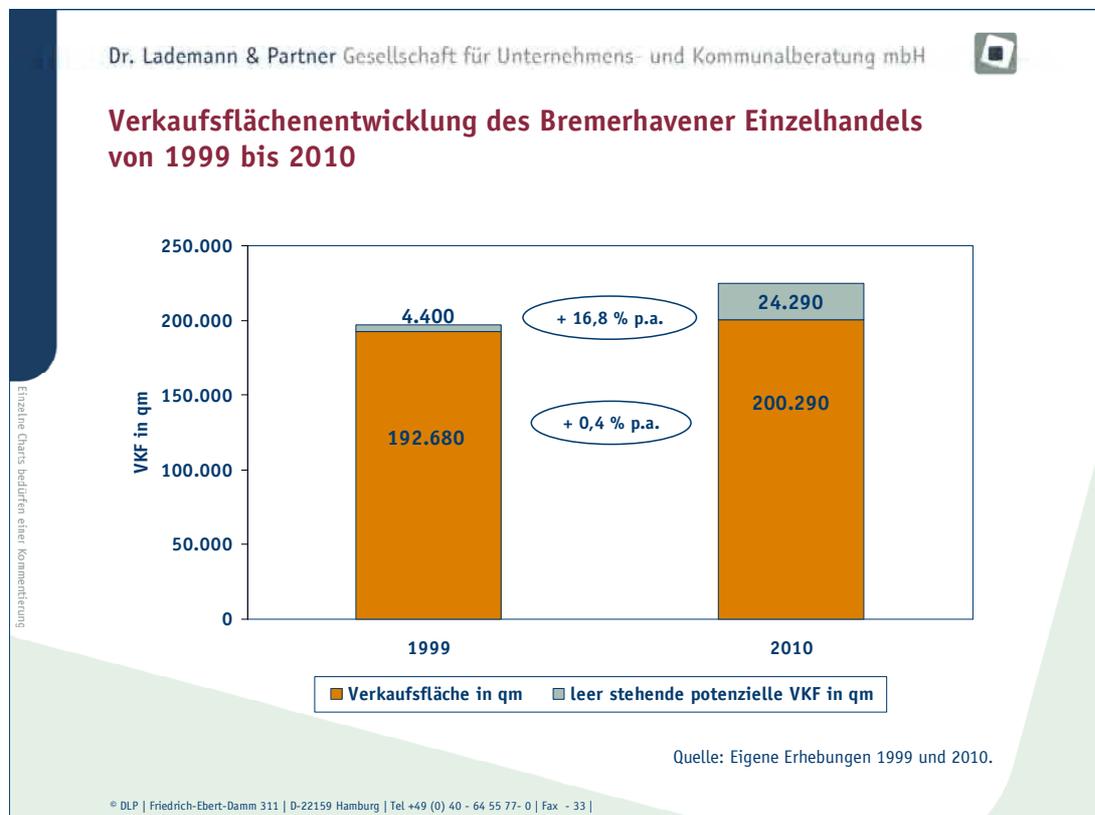
## 4 Angebotssituation

### 4.1 Struktur des Einzelhandels in der Seestadt Bremerhaven

#### 4.1.1 Flächenentwicklung des Einzelhandels

Die von Dr. Lademann & Partner im Mai 2010 durchgeführte vollständige Einzelhandelserhebung ergab für die Seestadt Bremerhaven in 726 Ladengeschäften eine aktiv betriebene einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

**rd. 200.290 qm.**

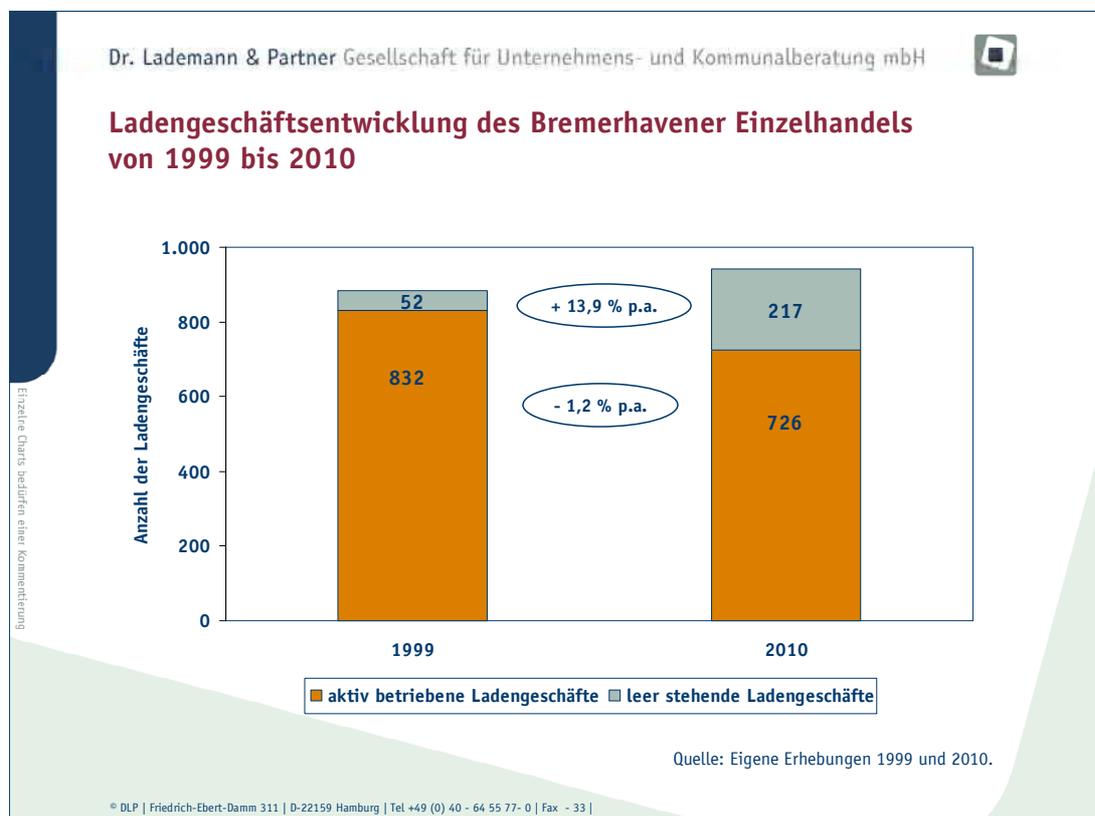


Im Vergleich zur letzten Erhebung von Dr. Lademann & Partner in 1999<sup>6</sup> ergibt sich ein saldierter Verkaufsflächenzuwachs von rd. 0,4 % p.a. Die Anzahl der Ladengeschäfte verringerte sich im selben Zeitraum dagegen um - 1,2 % p.a. Seit 1999 kann Bremerhaven demnach per saldo ein leichtes Verkaufsflächenwachstum (nur aktiv betriebene Verkaufsfläche) verzeichnen, während sich die Anzahl der Betriebe kontinuierlich verringert hat. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße je Betrieb hat demnach von 1999 bis 2010 kontinuierlich zugenommen. Die leer stehende potenzielle Verkaufsfläche stieg jedoch zeitgleich seit

<sup>6</sup> Vgl. Die Seestadt Bremerhaven als Einzelhandelsstandort, 1999.



1999 um 16,8 % p.a. auf rd. 24.300 qm an. Die Anzahl der leer stehenden Ladengeschäfte beträgt aktuell 217<sup>7</sup> und hat sich demnach entsprechend um rd. 13,9 % p.a. erhöht. Hier ist allerdings darauf zu verweisen, dass die Flächen z.T. auch nicht mehr marktfähig bzw. wiedervermietbar für Einzelhandelsnutzungen sind.



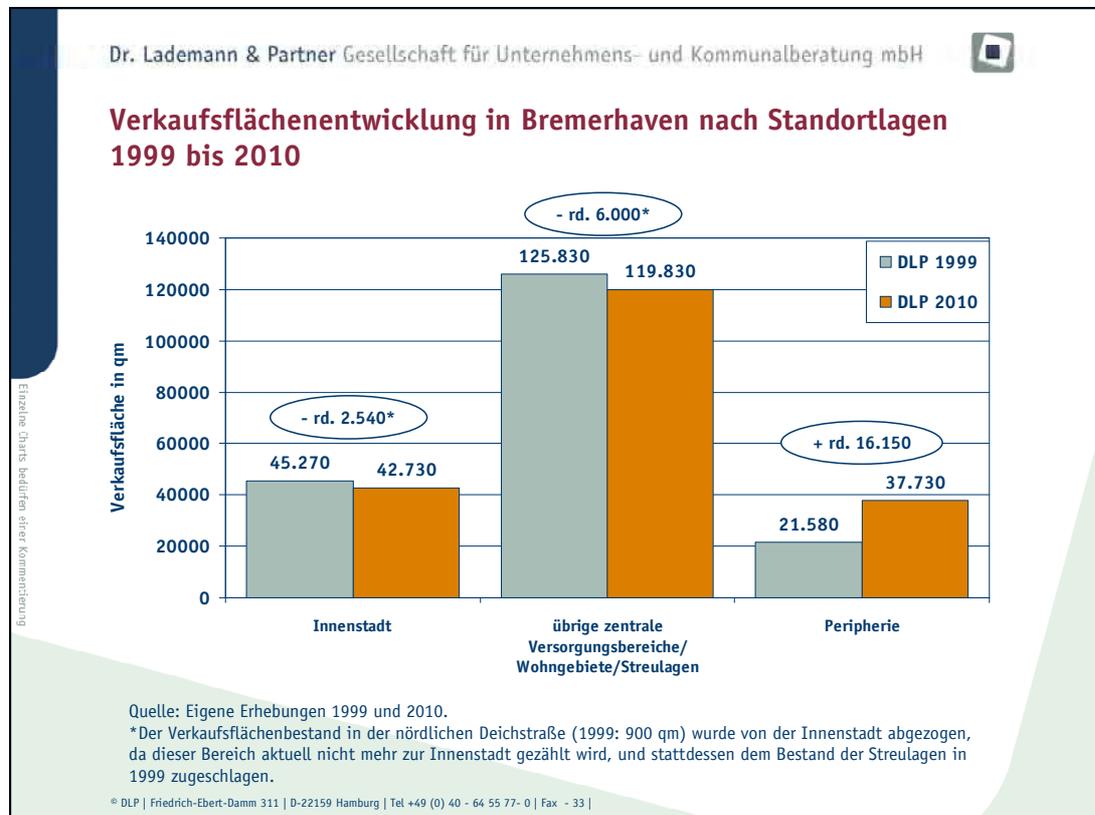
Bei der räumlichen Differenzierung der Verkaufsflächenentwicklung seit 1999 zeigt sich, dass nur im Gewerbegebiet Bohmsiel (Peripherie) ein deutliches Verkaufsflächenwachstum von rd. 75 % (rd. 16.150 qm) stattgefunden hat. Sowohl in der Innenstadt (- 5,5 %)<sup>8</sup> als auch in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen und Streulagen (- 4,8 %) ist der Einzelhandel flächenseitig per saldo gesunken. Der Flächenrückgang in der Innenstadt erklärt sich neben der Aufgabe mehrerer kleinflächiger Betriebe, deren Ladenlokale häufig nicht wieder neu besetzt und/oder durch anderweitige Nutzungen, wie z.B. Gastronomie oder Dienstleister, aufgefüllt wurden, insbesondere in der nur zu ca. 50 % erfolgten Einzelhandelsnachnutzung des ehemaligen Horten-Kaufhauses. Diese Entwicklung in der Innenstadt konnte auch nicht mit der Entwicklung des Mediterraneo kompensiert werden. Die Veränderungen der Verkaufsflächenzahlen im Gewerbegebiet Bohmsiel sind in erster Linie durch die

<sup>7</sup> Erhebungszeitpunkt Mai 2010.

<sup>8</sup> Im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 1999 wurde der Bereich rund um die nördliche Deichstraße (damals knapp 900 qm Verkaufsfläche) noch zur Innenstadt gezählt. Aufgrund der unzureichenden baulichen und funktionalen Anbindung haben Dr. Lademann & Partner diesen Bereich nicht in die Innenstadt-abgrenzung miteinbezogen. Würde man die Verkaufsflächenentwicklung unter Zugrundelegung der alten Abgrenzung betrachten, beläuft sich der Rückgang auf rd. 7,4%.

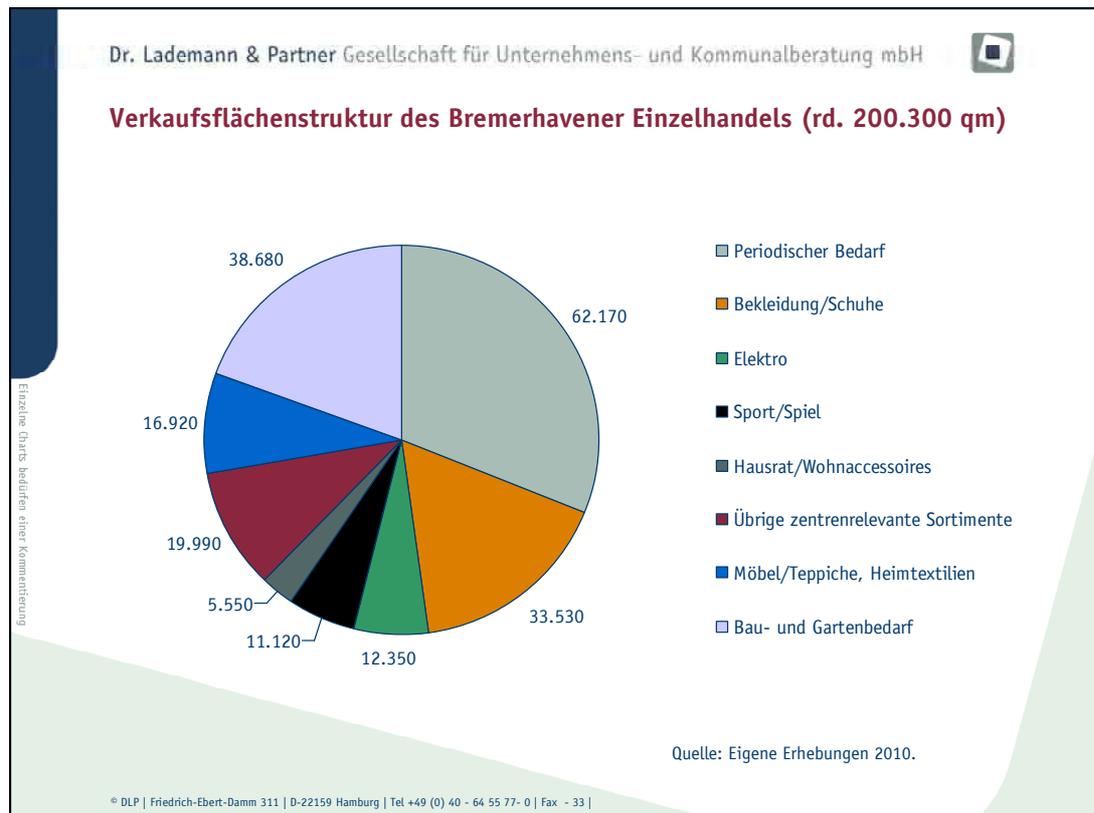


Ansiedlung des Lune Parks sowie weiterer neuer Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter an diesem Standortbereich zu erklären.



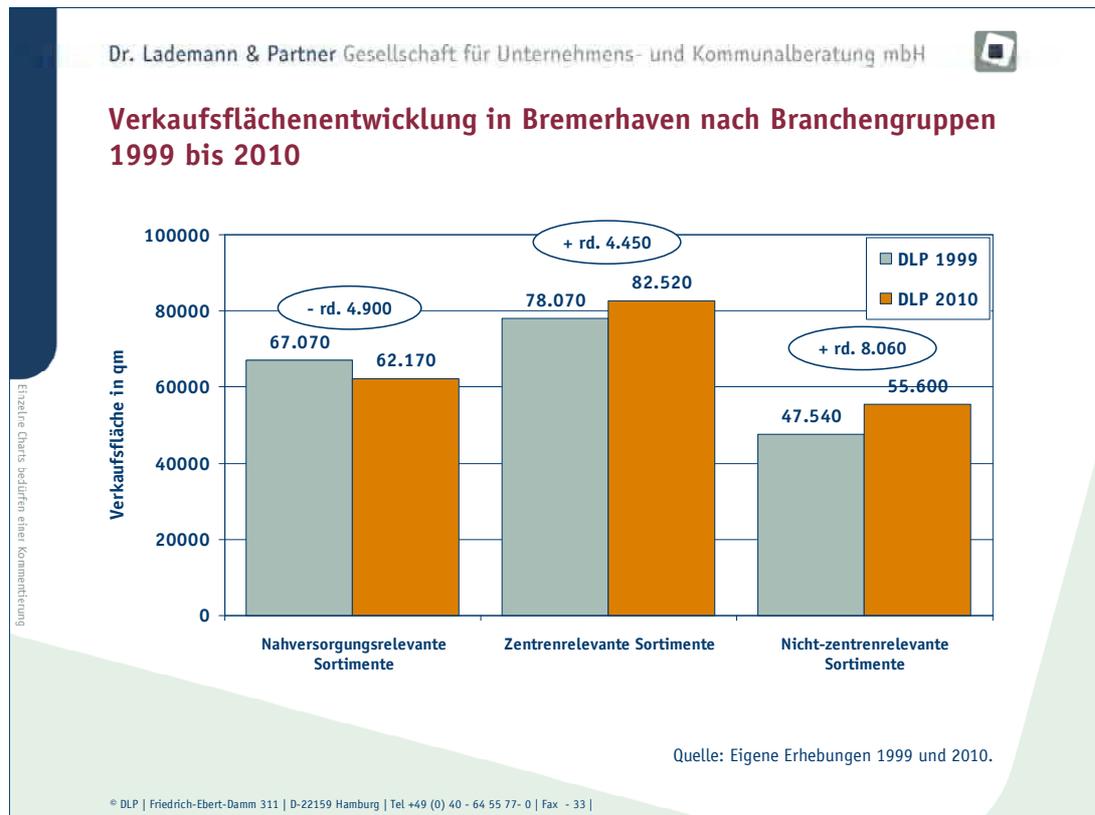
#### 4.1.2 Branchenstruktur

Die Differenzierung nach Branchengruppen ergibt, dass auf die Sortimente des nahversorgungsrelevanten Bedarfs rd. 31 % (rd. 62.170 qm) der in Bremerhaven vorgehaltenen Verkaufsflächen entfallen. Die zentrenrelevanten Sortimente verzeichnen einen Anteil von rd. 41 % (rd. 82.520 qm) an der Gesamtverkaufsfläche und sind demnach flächenseitig am stärksten in Bremerhaven vertreten. Der entsprechende Wert für die eher flächenextensiven nicht-zentrenrelevanten Sortimente beträgt ca. 28 % (rd. 55.600 qm).



Gegenüber 1999 hat sich die Angebotssituation überwiegend im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente erhöht (rd. + 3,1 %). Auf die Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entfällt ein flächenseitiges Wachstum von rd. 0,7 %, während für die Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente ein Rückgang von rd. 3,8 % feststellbar ist. Verantwortlich hierfür zeigt sich vor allem die positive Verkaufsflächenentwicklung im Gewerbegebiet Bohmsiel. Der Rückgang im Periodischen Bedarf ist insbesondere durch den Wegfall des Famila-Standorts (Zur Siedewurt) im Bremerhavener Stadtteil Wulsdorf erklärbar<sup>9</sup>. Zudem stehen zahlreiche Ladenlokale ehemaliger Betriebe, v.a. Discounter, die verlagert haben, heute leer.

<sup>9</sup> Der Verbrauchermarktbetreiber hat diesen Standort aufgegeben. Zudem gehört dieser Bereich infolge eines Gebietstauschs seit 2004 zur Gemeinde Loxstedt.



#### 4.1.3 Größenstruktur und Leerstände

Hinsichtlich der Betriebsgrößen weist der Bremerhavener Einzelhandel eine sehr heterogene Struktur auf. In der Innenstadt sind die Ladengeschäfte überwiegend klein- bis mittel-flächig, im Gewerbegebiet Bohmsiel dominieren dagegen deutlich großflächige Betriebe. Nach Standortbereichen ergibt sich dabei folgendes Bild:

Sortiments-kategorie	Innenstadt		übrige zentrale Versorgungsbereiche/ Wohngebiete, Streulagen		Peripherie	
	Anzahl der Betriebe	Durchschn. Größe	Anzahl der Betriebe	Durchschn. Größe	Anzahl der Betriebe	Durchschn. Größe
nahversorgungsrelevant	40	78	216	237	9	884
zentrenrelevant	141	266	223	142	13	1.028
nicht-zentrenrelevant	7	300	71	523	6	2.733
<b>Summe</b>	<b>188</b>	<b>227</b>	<b>510</b>	<b>235</b>	<b>28</b>	<b>1.348</b>

Quelle: Eigene Erhebung.



In Bremerhaven entfallen insgesamt

**rd. 62 % der Einzelhandelsverkaufsfläche  
auf großflächige Betriebe (VKF > 800 qm).**

- Die größten Betriebe für den nahversorgungsrelevanten Bedarf sind das Real-SB-Warenhaus am Standort Pferdebad in BHV-Lehe, das Kaufland-SB-Warenhaus im Gewerbegebiet Bohmsiel (BHV-Fischereihafen) sowie der aktiv Discount-Verbrauchermarkt im Nahversorgungszentrum Schiffdorfer Chaussee im Stadtteil Geestemünde.
- Bei den zentrenrelevanten Sortimenten befinden sich die flächengrößten Betriebe überwiegend in der Bremerhavener Innenstadt. Hier sind in der Fußgängerzone neben dem Karstadt-Warenhaus die Bekleidungskaufhäuser C & A, H & M und Mode Steffen sowie der Elektrofachmarkt Saturn angesiedelt. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Bohmsiel der Sportfachmarkt Decathlon, der Elektrofachmarkt Expert Benning und weitere bedeutende Fachmärkte dieses Branchensegments ansässig.
- Die flächengrößten Betriebe im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich sind mit Ausnahme des Möbeldiscounters Roller überwiegend Bau- und Gartenmärkte. Als größte Betriebe sind der Hornbach-Bau- und Gartenfachmarkt im Gewerbegebiet Bohmsiel, der Bauhaus-Baufachmarkt an der Rheinstraße sowie die beiden Filialen des Gartencenter-Betreibers Wassenaar an der Ringstraße und der Heinrich-Brauns-Straße zu nennen.

Hinsichtlich der Leerstände zeigt sich für Bremerhaven ein sehr heterogenes Bild:

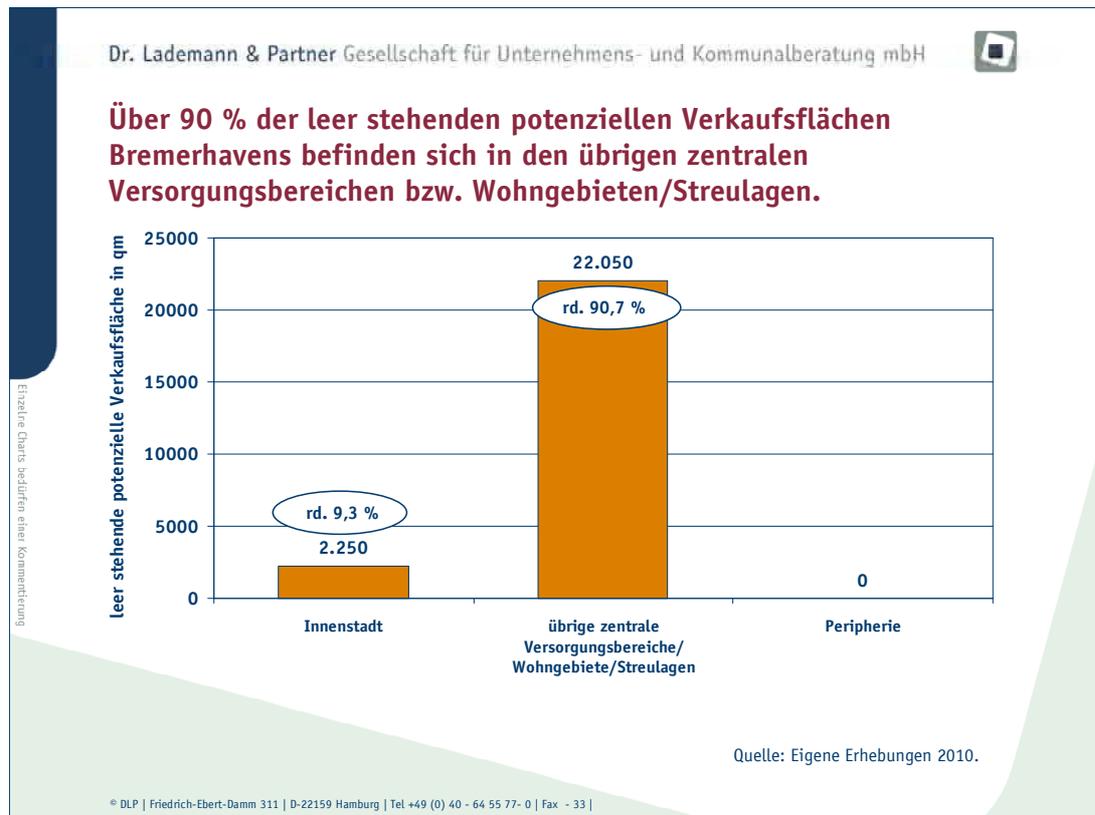
Aktuell stehen in Bremerhaven 217 Ladengeschäfte mit einer potenziellen Verkaufsfläche von

**rd. 24.300 qm leer<sup>10</sup>.**

Dies entspricht einer Leerstandsquote von rd. 11 % der Verkaufsfläche und rd. 23 % der Betriebe. Über 90 % der leer stehenden potenziellen Verkaufsflächen Bremerhavens befinden sich in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen bzw. Wohngebieten/Streulagen. Gerade in den zentralen Versorgungsbereichen sollte darauf hingewirkt werden, Leerstände zu reaktivieren. Dafür ist ggf. zu prüfen, ob durch Flächenzusammenlegungen auch größere und modernere Flächeneinheiten geschaffen werden können, um die Wiederverwertbarkeit zu erleichtern und Trading-down-Effekten entgegenzuwirken. Dies hätte allerdings u.U. zur Folge, dass im Sinne der Revitalisierung solcher erodierten Standorte die genehmigungsrechtliche übliche Begrenzung von „kleinflächigem Einzelhandel“ auf 800 qm Verkaufsfläche fallweise aufgehoben werden sollte.

---

<sup>10</sup> Diese potenzielle Verkaufsfläche konnte im Rahmen der Bestandserhebung (Mai 2010) nur grob abgeschätzt werden, da die Verkaufsräume von außen nicht immer klar einsehbar waren.



In der Bremerhavener Innenstadt stehen in insgesamt 23 Ladengeschäften rd. 2.250 qm Verkaufsfläche leer. Die Leerstandsquote beträgt hier rd. 5 % der Verkaufsfläche und knapp 11 % der Betriebe. Das ist im Vergleich als durchschnittlicher Wert anzusehen.



Foto: Leerstände in der Innenstadt (Bürgermeister-Smidt-Straße)

Betroffen von den Leerständen in der Innenstadt sind vorwiegend kleinflächige Ladenlokale mit max. rd. 300 qm potenzieller Verkaufsfläche. Räumlich konzentrieren sich die Leer-



stände<sup>11</sup> vor allem in der Bürgermeister-Smidt-Straße (9 Leerstände) und im Columbus Shopping Center (4 Leerstände).

In den übrigen Standortbereichen sind räumliche Schwerpunkte im Bereich der Georg- und Schillerstraße (Stadtteil Geestemünde), im Bereich Hafen- und Lange Straße (Stadtteil Lehe) sowie innerhalb des Stadtteils Mitte im nördlichen Bereich der Bürgermeister-Smidt-Straße lokalisierbar. Auffällige großflächige Leerstände befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung allerdings nur in der Mecklenburger Straße 143 (rd. 1.800 qm potenzielle VKF, Stadtteil Leherheide), in der Hans-Böckler-Straße 72-74 (rd. 1.200 qm potenzielle VKF, Stadtteil Leherheide), in der Langener Landstraße 132 (rd. 900 qm potenzielle VKF, Stadtteil Lehe) sowie an der Mühle 74 (rd. 870 qm potenzielle VKF, Stadtteil Geestemünde). Die übrigen Leerstände sind deutlich kleinflächig und nur eingeschränkt zukunftsfähig einzuschätzen. In der peripheren Lage Gewerbegebiet Bohmsiel waren zum Zeitpunkt der Erhebung dagegen keine leer stehenden Ladengeschäfte feststellbar.

Es sei darauf hingewiesen, dass nicht alle leer stehenden Ladeneinheiten – sowohl in der Innenstadt als auch im übrigen Stadtgebiet – für eine einzelhandelsrelevante Nachnutzung als marktfähig zu bewerten sind. Hier kommt einerseits die allgemeine Dynamik im Einzelhandel - insbesondere zu größeren Flächen durch Sortimentsausweitung und/oder großzügigere Warenpräsentation – zum Tragen, andererseits ist das Konsumentenverhalten dieser Entwicklung auch gefolgt und präferiert zunehmend stärker agglomerierte Standorte.

---

<sup>11</sup> Die Angaben beziehen sich auf den Erhebungszeitpunkt Mai 2010.



## 4.2 Innenstadt der Seestadt Bremerhaven

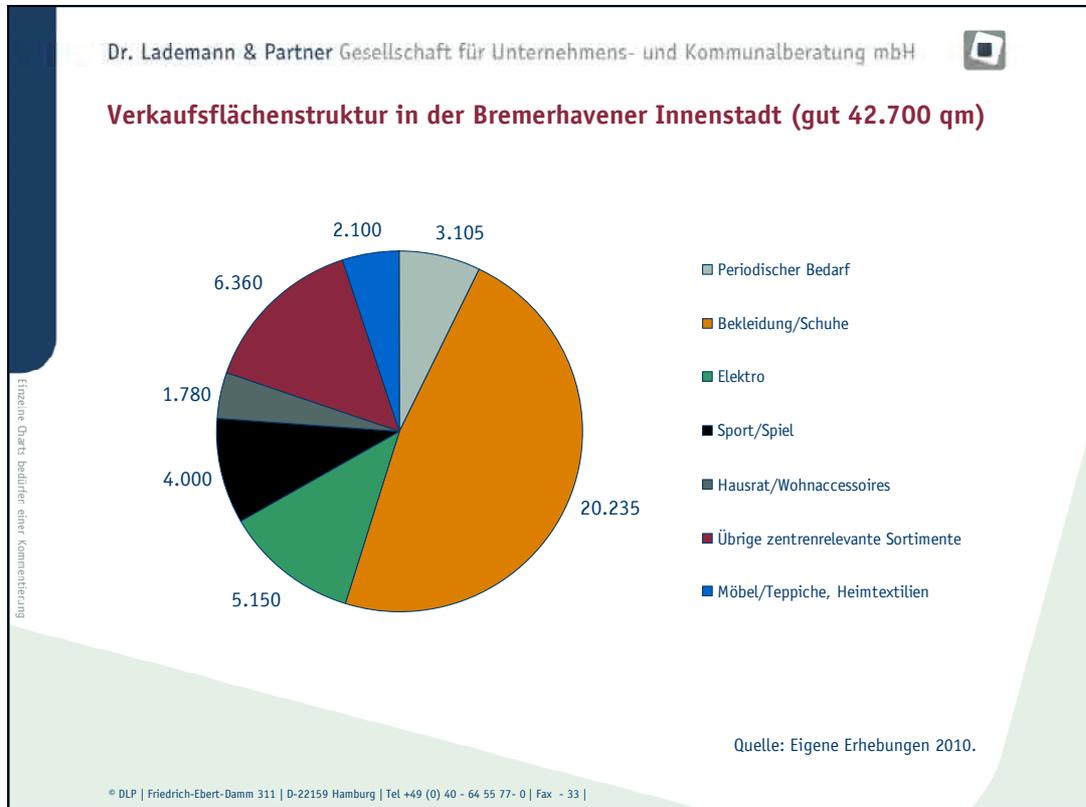
Die Bremerhavener Innenstadt erstreckt sich südlich der Lloydstraße und westlich der Deichstraße im Stadtteil Mitte<sup>12</sup>.



<sup>12</sup> Den Haupteinkaufsbereich innerhalb der Bremerhavener Innenstadt bilden die Obere und Untere Bürger sowie das Mediterraneo. Der Hauptentwicklungsschwerpunkt sollte weiterhin auf den City-Kernbereich gelegt werden. Siehe dazu auch Kapitel 7.2.1.



Die Bremerhavener City verfügt insgesamt über rd. 42.700 qm Verkaufsfläche. Annähernd 50 % (gut 20.200 qm) entfallen dabei auf den Sortimentsbereich Bekleidung.



Als Magnetbetriebe in der Innenstadt sind in der Bürgermeister-Smidt-Straße das Karstadt-Warenhaus, die Bekleidungsfilialisten C & A und H & M und der Elektrofachmarkt Saturn verortet. Im Columbus Shopping Center (Obere Bürger 38) sind das Bekleidungskaufhaus Mode Steffen und der Bücherfachmarkt Thalia sowie im Mediterraneo Olymp & Hades (Bekleidung) ansässig.



Foto: Karstadt-Warenhaus



Foto: Columbus Shopping Center



Foto: Mediterraneo



Foto: Elektrofachmarkt Saturn



Foto: H & M



Foto: C & A



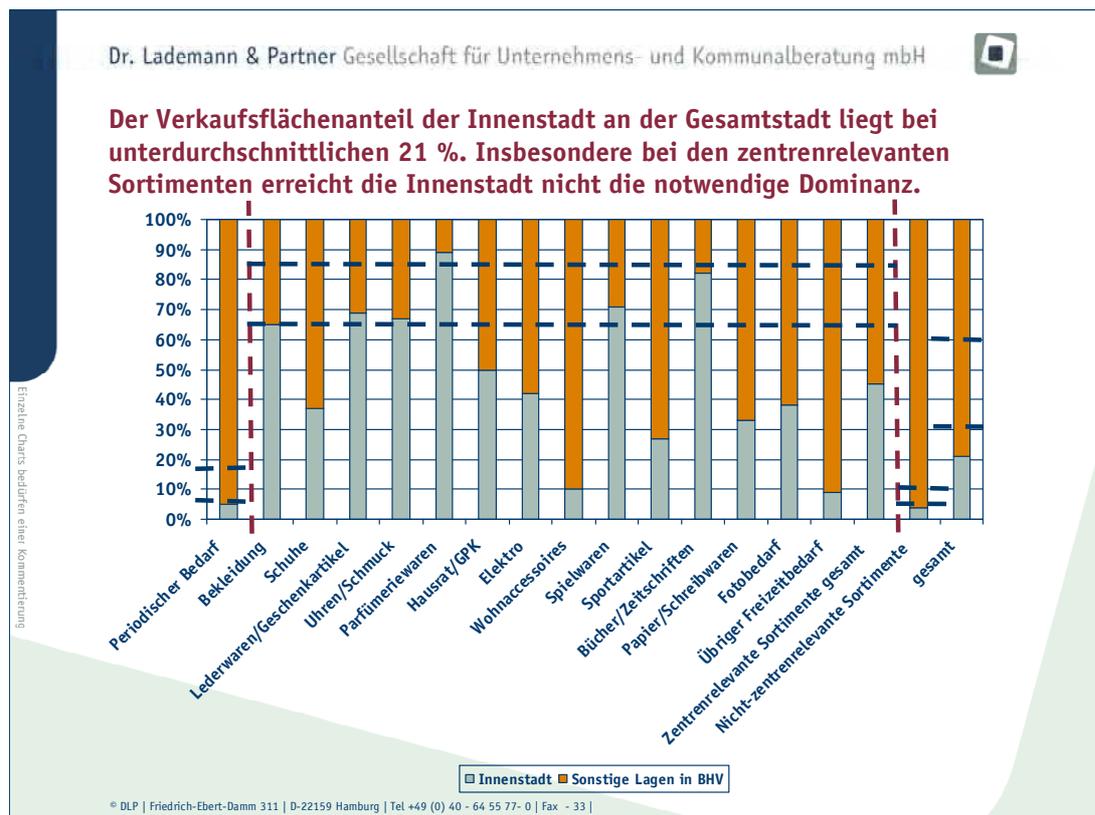
Fotos: Bürgermeister-Smidt-Straße



Die Bremerhavener Innenstadt zeichnet sich insgesamt durch einen ausgewogenen Branchenmix und eine kompakt-zentrale Struktur mit ansprechender baulicher Substanz und Außengestaltung aus. Die Stellplatzanlagen im Umfeld der Innenstadt sind gut erreichbar und verfügen über eine ausreichende Kapazität.

Als Schwächen sind allerdings die Eingangssituation des Karstadt-Gebäudes und des Columbus Shopping Centers anzusehen, hier ist eine Umgestaltung dringend erforderlich. Im nördlichen Bereich der Bürgermeister-Smidt-Straße ist zudem auf eine Vielzahl von Billigläden zu verweisen. Die abgesetzte Lage des Mediterraneo ist (trotz guter Kundenfrequenz) ebenfalls restriktiv zu bewerten, spielt in Verbindung mit den Havenwelten aber eine wichtige Rolle für den tourismusinduzierten Einzelhandel.

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenanteils der Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche Bremerhavens zeigt sich außerdem, wie auch schon in der Untersuchung aus dem Jahr 1999, eine eindeutige „Schieflage“. Mit aktuell rd. 21 % liegt dieser Wert auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau. Insbesondere auch bei den innenstadtprägenden zentrenrelevanten Sortimenten wird die notwendige Dominanz nicht erreicht.



Im Vergleich zu anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Oberzentren liegt die Citydichte (Innenstadtverkaufsfläche/1.000 Einwohner) insgesamt und jeweils in den drei Hauptbranchen nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente und nicht-zentrenrelevante Sortimente unterhalb der Spannweite.



<b>Citydichte der Bremerhavener Innenstadt im Vergleich</b>		
<b>Sortimentsbereich</b>	<b>qm VKF je 1.000 EW</b>	
	<b>Bremerhaven</b>	<b>Oberzentren</b>
nahversorgungsrelevante Sortimente	27	30-60
zentrenrelevante Sortimente	328	350-650
<i>davon Bekleidung/Schuhe</i>	<i>177</i>	<i>250-300</i>
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	18	40-60
gesamt	374	420-770
Quelle: Einzelhandelsuntersuchungen DLP.		

Leerstände sind innerhalb der Innenstadt nur vermehrt im nördlichen Bereich der Bürgermeister-Smidt-Straße zu beobachten, die Leerstandsquote in der City selber ist aber nicht auffällig (vgl. Kapitel 4.1.3).

Die Bremerhavener Innenstadt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 42.700 qm. Mit einer Citydichte von rd. 21 % wird insbesondere bei den innenstadtprägenden Sortimenten die notwendige Dominanz noch nicht erreicht.



### 4.3 Umsatzsituation im Einzelhandel

Die Umsätze des Einzelhandels wurden auf Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten<sup>13</sup> der einzelnen Betriebsformen/Betreiber geschätzt. Demnach belief sich der Bruttoumsatz aller Einzelhandelsbetriebe in der Seestadt Bremerhaven im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2009 auf insgesamt

**rd. 665 Mio. €.**

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von etwa 3.300 €.

<b>Umsatzstruktur des Bremerhavener Einzelhandels</b>		
<b>Branchen</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenpro- duktivität*</b>
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>298</b>	<b>4.790</b>
Bekleidung/Schuhe	110	3.300
Lederwaren/Geschenke/Parfümeriewaren	17	4.520
Uhren/Schmuck	8	8.670
Hausrat/Wohnaccessoires	13	2.330
Elektro, Musikalien, Computer	68	5.500
Spielwaren	5	2.240
Sport-/Campingartikel	24	2.670
Bücher/Schreibwaren/Papier	14	4.480
Foto/Film	0	6.150
übriger Freizeitbedarf/sonstige Hartwaren	18	1.490
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>278</b>	<b>3.360</b>
Wohnmöbel, Antiquitäten/Teppiche, Heimtext.	32	1.910
Do-it-Yourself/Gartenbedarf	57	1.470
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>89</b>	<b>1.600</b>
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>665</b>	<b>3.320</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in € je qm VKF.		

Bei der Analyse des Einzelhandelsumsatzes nach Branchengruppen ergibt sich folgendes Bild:

- Der Umsatzanteil des nahversorgungsrelevanten Bedarfs beträgt ca. 45 % (rd. 298 Mio. €) bei einem Flächenanteil von rd. 31 %. Die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei etwa 4.800 € je qm Verkaufsfläche. Getrieben wird die Flächenproduktivität dabei vor allem durch die umsatzstarken Discounter und durch den SB-Warenhausbetreiber Kaufland.

<sup>13</sup> Die Annahmen zur Flächenproduktivität beruhen der gutachterlichen Praxis entsprechend auf auf betriebs-spezifischen Schätzungen. Maßgebliche Faktoren der Schätzung waren das Kaufkraftniveau der Region, die jeweiligen Standortbedingungen, die Wettbewerbsintensität sowie die Leistungskraft der einzelnen Anbieter und Betriebsformen.



- Auf den zentrenrelevanten Bedarf entfallen etwa 42 % des Umsatzes (rd. 278 Mio. €) bei einem Verkaufsflächenanteil von rd. 41 %. Die Flächenleistung beträgt hier durchschnittlich rd. 3.360 € je qm Verkaufsfläche.
- Der Umsatzanteil bei den flächenextensiven nicht-zentrenrelevanten Sortimenten liegt bei etwa 13 % (rd. 89 Mio. €) bei einem Flächenanteil von rd. 28 %. Daraus resultiert eine erwartungsgemäß relativ geringe Flächenproduktivität von lediglich rd. 1.600 € je qm Verkaufsfläche.

Umsatzseitig wird der Bremerhavener Einzelhandel funktionsgerecht vom zentrenrelevanten Bedarf sowie vom nahversorgungsrelevanten Bedarf geprägt. Dem flächenextensiven nicht-zentrenrelevanten Bedarf kommt hingegen derzeit umsatzseitig nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

#### 4.4 Relevante Planvorhaben in der Seestadt Bremerhaven

In der Seestadt Bremerhaven gibt es eine Reihe von großflächigen Planvorhaben, die im Folgenden kurz skizziert werden sollen<sup>14</sup>:

##### Planvorhaben „Warrings-Gelände“

Im westlichen Teil des Stadtteils Wulsdorf, direkt an der Weserstraße/Ecke Rohrstraße, ist die Ansiedlung eines kleinen Einkaufszentrums geplant.

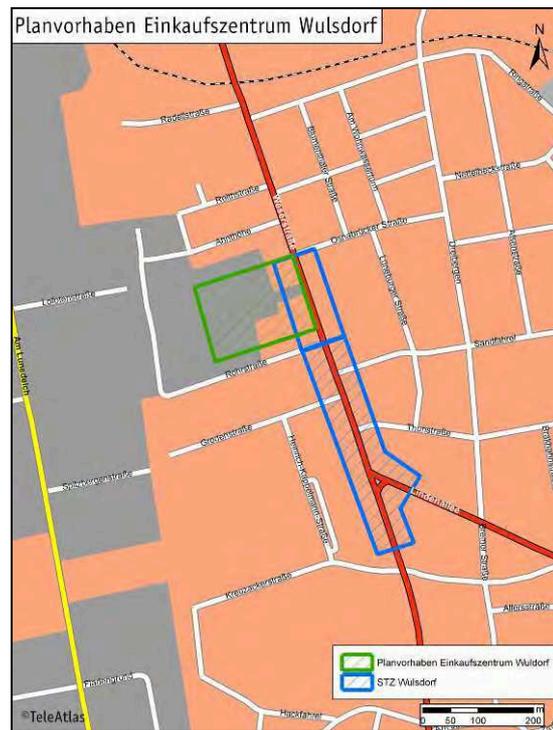


Foto: Blick auf das „Warrings-Gelände“

Auf dem Grundstück befinden sich aktuell Hallengebäude eines ehemaligen Möbelproduktionsbetriebs, die derzeit als Flohmarkt und Fitnessstudio zwischengenutzt werden. Konkrete Angaben über Gesamtverkaufsfläche und Branchenmix sind allerdings bislang noch nicht bekannt.

---

<sup>14</sup> Die Einordnung in die Zentrenstrukturen entspricht hier in den Karten jeweils der Diskussion in Kapitel 7.2.



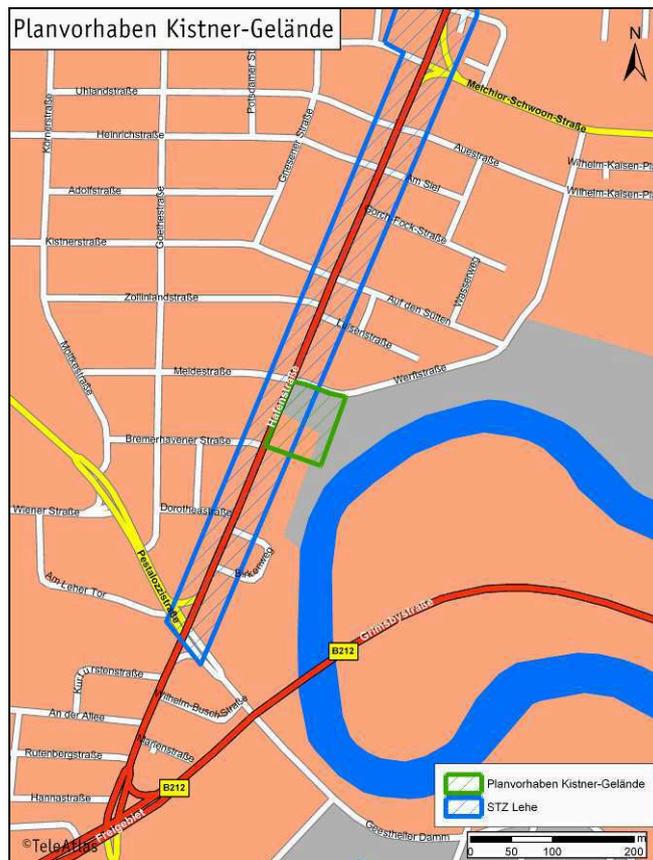
### Planvorhaben Kistner-Gelände

Das im Besitz der Stadt Bremerhaven befindliche ehemalige Kistner-Gelände soll veräußert werden. Das Areal ist im Bereich Hafensstraße/Ecke Werftstraße im Stadtteil Lehe verortet.



Foto: Blick auf das Kistner-Gelände von der Hafensstraße

Derzeit werden neue Konzepte für diesen Standort erarbeitet. Bisher war seitens der Stadt die Ansiedlung eines Lebensmittelmart mit rd. 800 qm gewünscht. Die Ausschreibung wurde allerdings zwischenzeitlich aufgehoben.



### Planvorhaben „Wilhelm-Kaisen-Platz

Auf dem nordwestlichen Bereich des Wilhelm-Kaisen-Platzes (Melchior-Schwoon-Straße/Ecke Werftstraße) im Bremerhavener Stadtteil Lehe ist der Neubau eines OBI-Bau- und Gartenfachmarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 10.000 qm geplant. Der Vorhabenstandort wird derzeit als Park- und Festplatz genutzt. Im direkten Umfeld des Standorts befinden sich südlich die Bremerhavener Stadthalle und die neue Eissporthalle (derzeit im Bau).



Foto: Blick auf den Standort Wilhelm-Kaisen-Platz



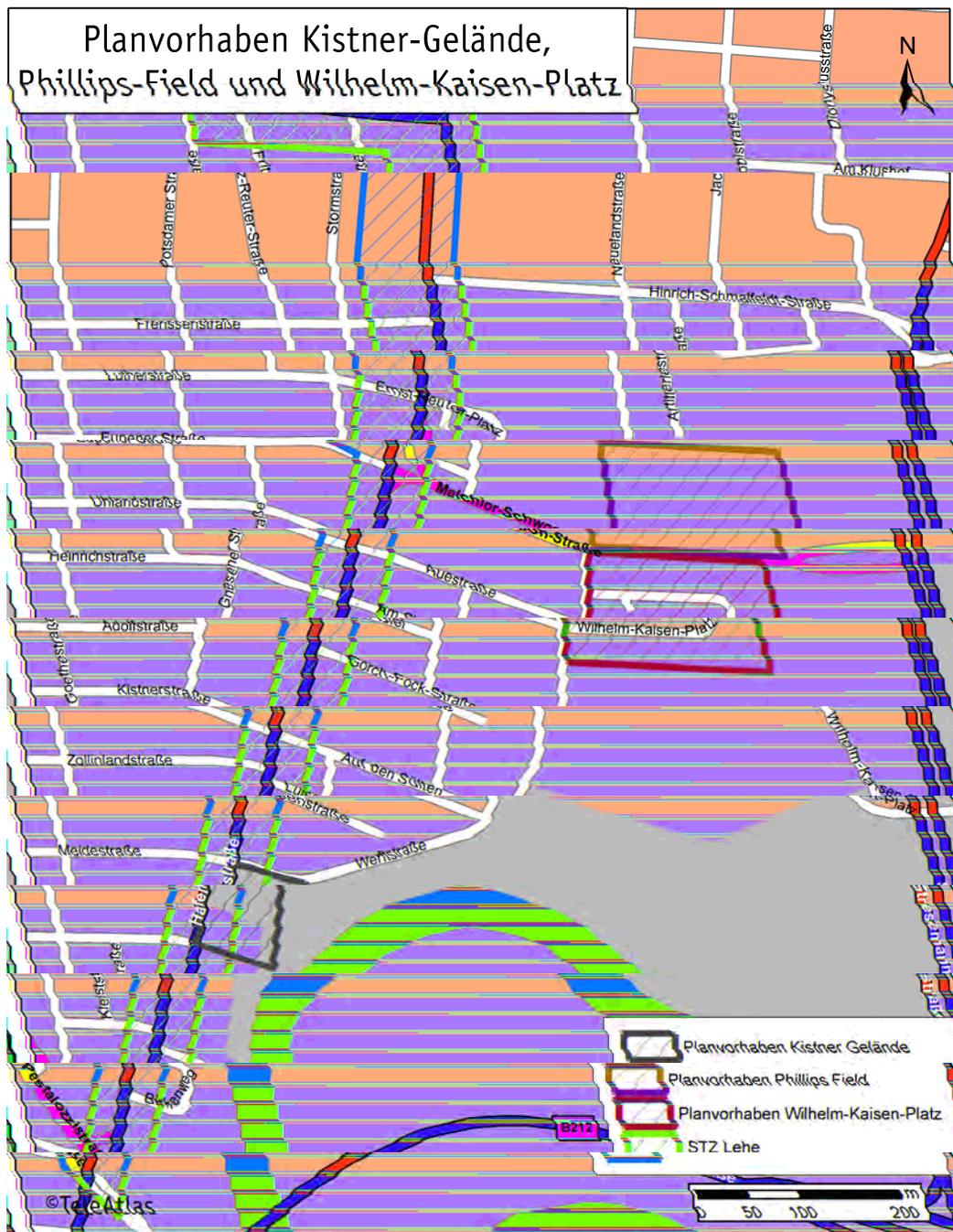
### **Planvorhaben „Phillips-Field“**

Nördlich des Wilhelm-Kaisen-Platzes ist auf dem benachbarten Sportgelände („Phillips-Field“) die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts geplant.

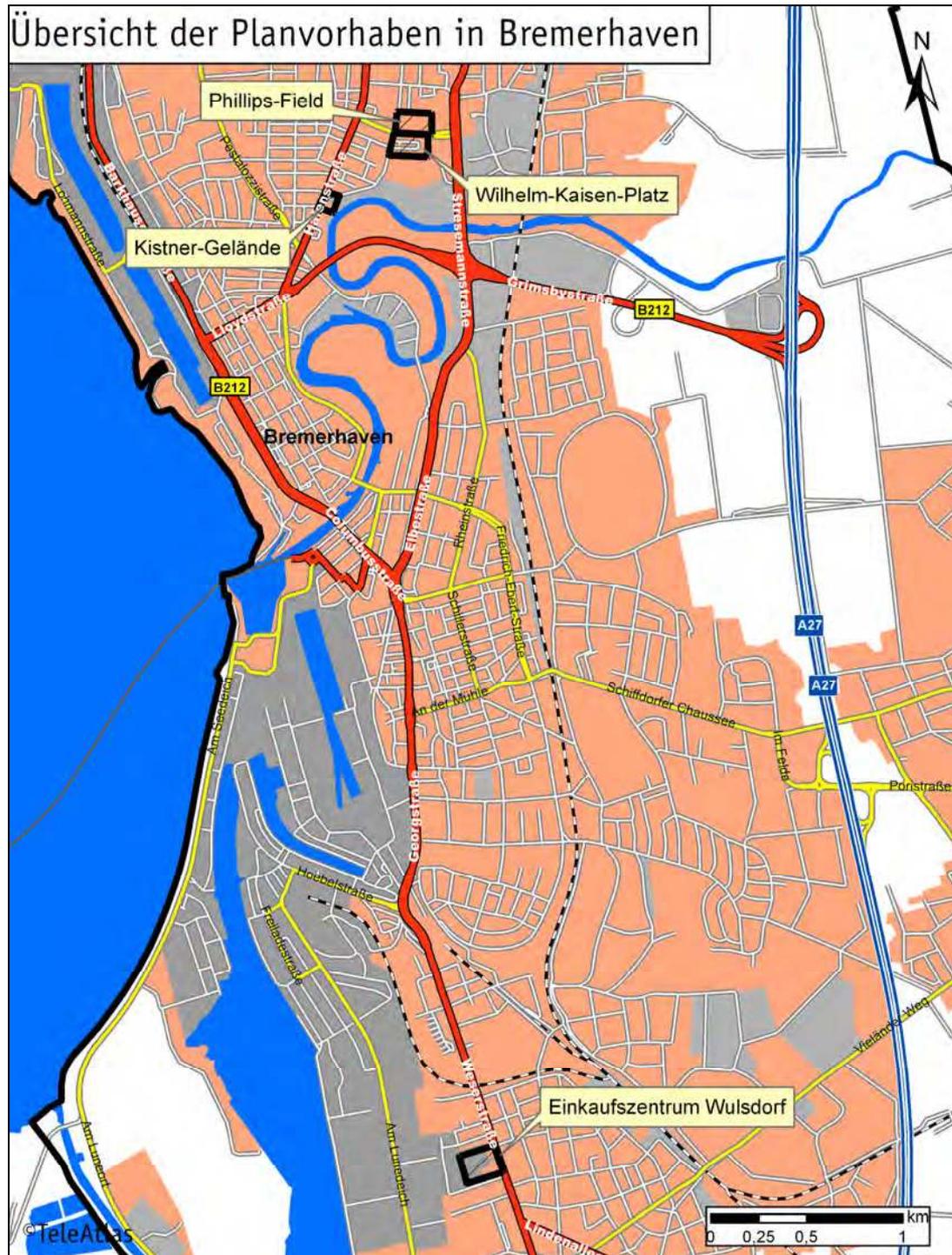


Foto: Blick auf den Standort Phillips-Field

Einen Blick auf die Lage der beiden benachbarten Vorhabenstandorte zeigt folgende Karte. Diese zeigt auch die Verortung des Stadtteilzentrums Lehe (Hafenstraße) bzw. des Vorhabens auf dem Kistner-Gelände auf, welche sich in unmittelbarer Nähe der beiden Vorhabenstandorte befindet.



Darüber hinaus sind im Bereich Twischlehe/Ecke Langener Landstraße (Stadtteil Lehe) zwei Lebensmitteldiscounter sowie auf dem Julius-Leber-Platz (Stadtteil Lehrerheide) ein Lebensmitteldiscounter und ein Verbrauchermarkt im Bau. Des Weiteren steht im Bereich Kurt-Schumacher-Straße/Julius-Brecht-Straße ein Discounter kurz vor der Eröffnung. Damit sind diese Vorhaben vom Entwicklungsrahmen für die weitere Einzelhandelsentwicklung (siehe Kapitel 6.1.2) in Bremerhaven abzuziehen, da sie nicht mehr beeinflussbar sind und als gesichert gelten.



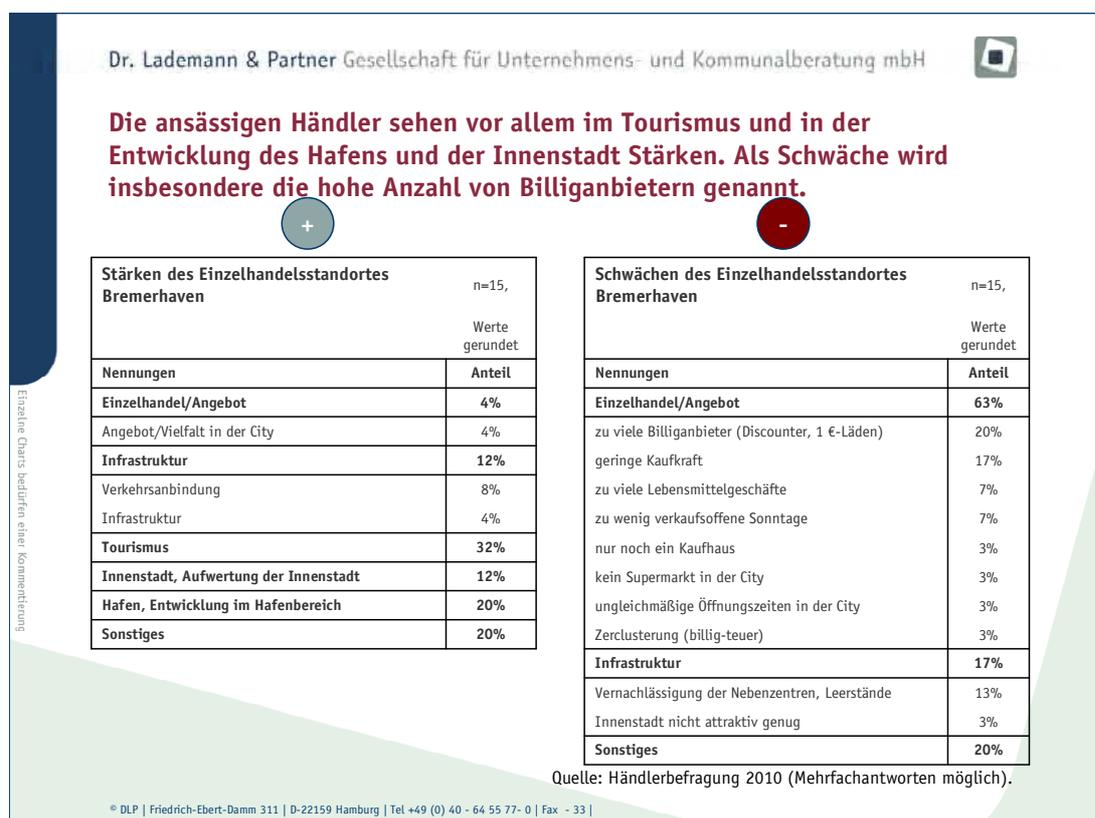


## 4.5 Befunde aus der Händlerbefragung

Zur Ergänzung der Angebotsanalyse wurde auch eine persönliche Befragung des örtlichen Einzelhandels durchgeführt. Insgesamt konnten 15 Fragebögen ausgewertet werden.<sup>15</sup> Hierbei handelt es sich naturgemäß um subjektive Meinungsbilder zu konkreten Sachverhalten. Gleichwohl kommt ihnen als Spiegel der Wahrnehmung der Befragten eine hohe Bedeutung zu. Um einerseits insbesondere die Situation in der Innenstadt zu erfassen, aber andererseits auch ein breit gestreutes Meinungsbild zu erhalten, wurden sowohl Händler aus der Innenstadt als auch Händler aus dem übrigen Stadtgebiet befragt.

### 4.5.1 Angebotsstärken und -schwächen

Ein zentrales Ergebnis dieser Befragung ist eine Ermittlung der Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Bremerhaven:



Der Tourismus bzw. die Tourismusentwicklung wurde von den befragten Händlern mit rd. 32 % als eine der größten Stärken der Seestadt Bremerhaven genannt. Der Hafen bzw. die Entwicklung des Hafenbereichs wird mit rd. 20 % als weitere Stärke der Stadt angesehen.

<sup>15</sup> Unter den Befragten waren auch einige Inhaber von Betrieben, die über mehrere Filialen im Bremerhavener Stadtgebiet verfügen. Damit steigt die relative Fallzahl an, da diese Händler auch über mehrere Standortbereiche Auskunft geben konnten.



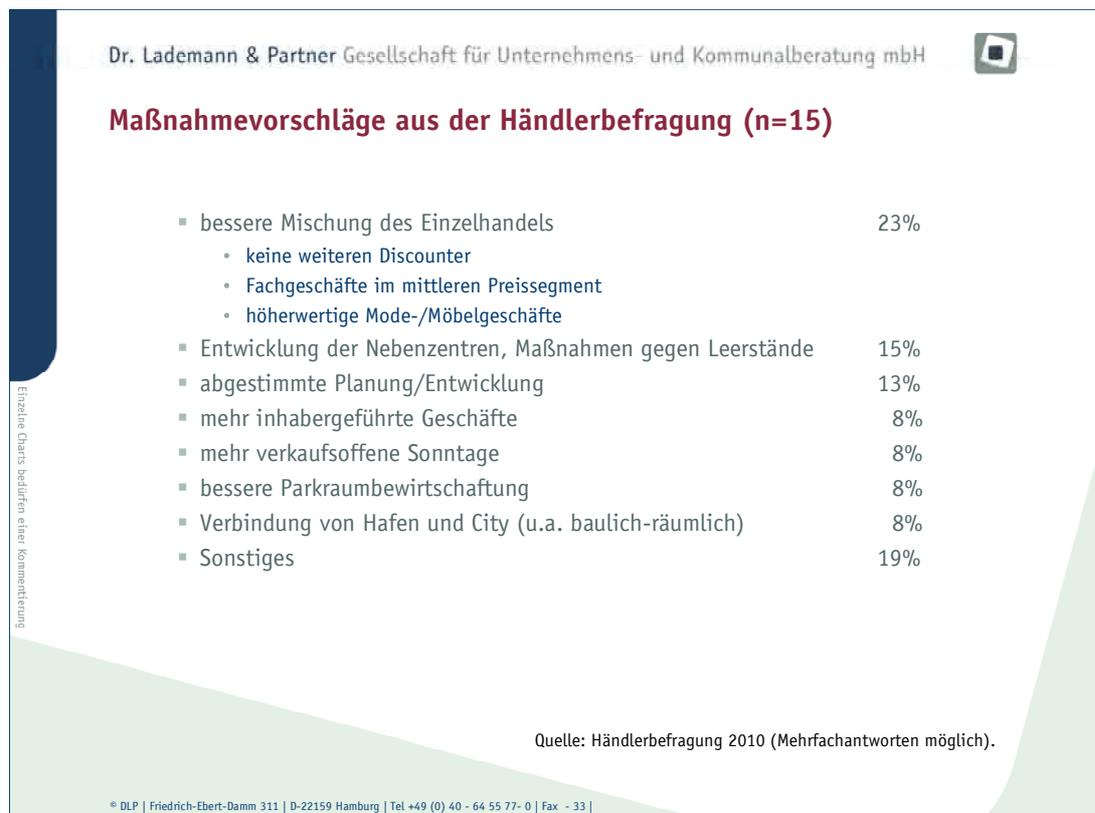
hen. Auch die Aufwertung der Bremerhavener Innenstadt wird als Vorteil betrachtet (rd. 12 %).

Als größte Schwäche der Stadt Bremerhaven nennen die befragten Händler wiederum das Überangebot preisaggressiver Anbieter (rd. 20 %). Als weitere Defizite folgen die zu geringe Kaufkraft am Standort allgemein (rd. 17 %) sowie die Vernachlässigung der Nebenzentren in Bremerhaven (rd. 13 %).

#### 4.5.2 Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Bremerhaven aus Händlersicht

Einige von den Händlern genannte Maßnahmenvorschläge zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Bremerhaven setzen tlw. direkt an den bemängelten Schwächen an.

Der am häufigsten genannte Verbesserungsvorschlag war mit rd. 23 % ein besserer Branchen- und Betriebsformenmix innerhalb der Bremerhavener Einzelhandelstruktur sowie mit rd. 15 % die Entwicklung der Bremerhavener Nebenzentren und Maßnahmen gegen die Leerstandssituation. Darüber hinaus wird eine abgestimmte Planung und Entwicklung von rd. 13 % der Einzelhändler gewünscht.





## 5 Versorgungslage, Zentralität und Nachfrageverflechtung des Einzelhandels in Bremerhaven

### 5.1 Verkaufsflächendichte

Die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner) ist ein Indiz für die quantitative Flächenausstattung einer Stadt bzw. eines Orts. Nach der nachfolgenden Übersicht erreicht die Verkaufsflächendichte in der Seestadt Bremerhaven einen Wert von

**rd. 1.750 qm.**

<b>Verkaufsflächendichte in Bremerhaven 2010</b>		
<b>Branchen</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Flächendichte*</b>
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>62.171</b>	<b>544</b>
Bekleidung/Schuhe	33.525	293
Lederwaren/Geschenke/Parfümeriewaren	3.700	32
Uhren/Schmuck	915	8
Hausrat/Wohnaccessoires	5.550	49
Elektro, Musikalien, Computer	12.345	108
Spielwaren	2.210	19
Sport-/Campingartikel	8.910	78
Bücher/Schreibwaren/Papier	3.200	28
Foto/Film	80	1
übriger Freizeitbedarf/sonstige Hartwaren	12.085	106
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>82.520</b>	<b>721</b>
Wohnmöbel, Antiquitäten/Teppiche, Heimtext.	16.915	148
Do-it-Yourself/Gartenbedarf	38.680	338
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>55.595</b>	<b>486</b>
<b>Gesamt</b>	<b>200.286</b>	<b>1.751</b>
Quelle: Eigene Berechnungen, * in qm je 1.000 Einwohner.		

Die durchschnittliche Verkaufsflächendichte liegt in Deutschland bei rd. 1.450 qm. Damit liegt die Flächenausstattung in Bremerhaven auf einem um rd. 21 % höheren Niveau als im deutschen Mittel.

Die Verkaufsflächendichte in Bremerhaven ist jedoch im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Oberzentrums für das Bremerhavener Umland (Marktgebiet) zu relativieren. Nach der Bereinigung um die einzelhandelsrelevante Zentralität (s.u.) ergibt sich für die Stadt eine Netto-Verkaufsflächendichte, die mit rd. 1.220 qm ca. 16 %-Punkte unter dem bun-



desdeutschen Durchschnitt liegt. Eine signifikante quantitative Überausstattung ist somit nicht zu erkennen.<sup>16</sup>

Der Bremerhavener Einzelhandel verfügt zwar über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte. Diese ist jedoch vor dem Hintergrund der oberzentralen Versorgungsfunktion für das ländlich geprägte Umland zu relativieren.

## 5.2 Nahversorgungssituation

Eines der zentralen städtebaulichen Ziele ist die flächendeckende und leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im Stadtgebiet von Bremerhaven sind insgesamt 38 Betriebe des nahversorgungsrelevanten Bedarfs (ab 400 qm Verkaufsfläche, ohne Drogerie- und Getränkemärkte und Spezialanbieter) mit einer

**Verkaufsfläche (ohne Randsortimente) von gut 45.500 qm**

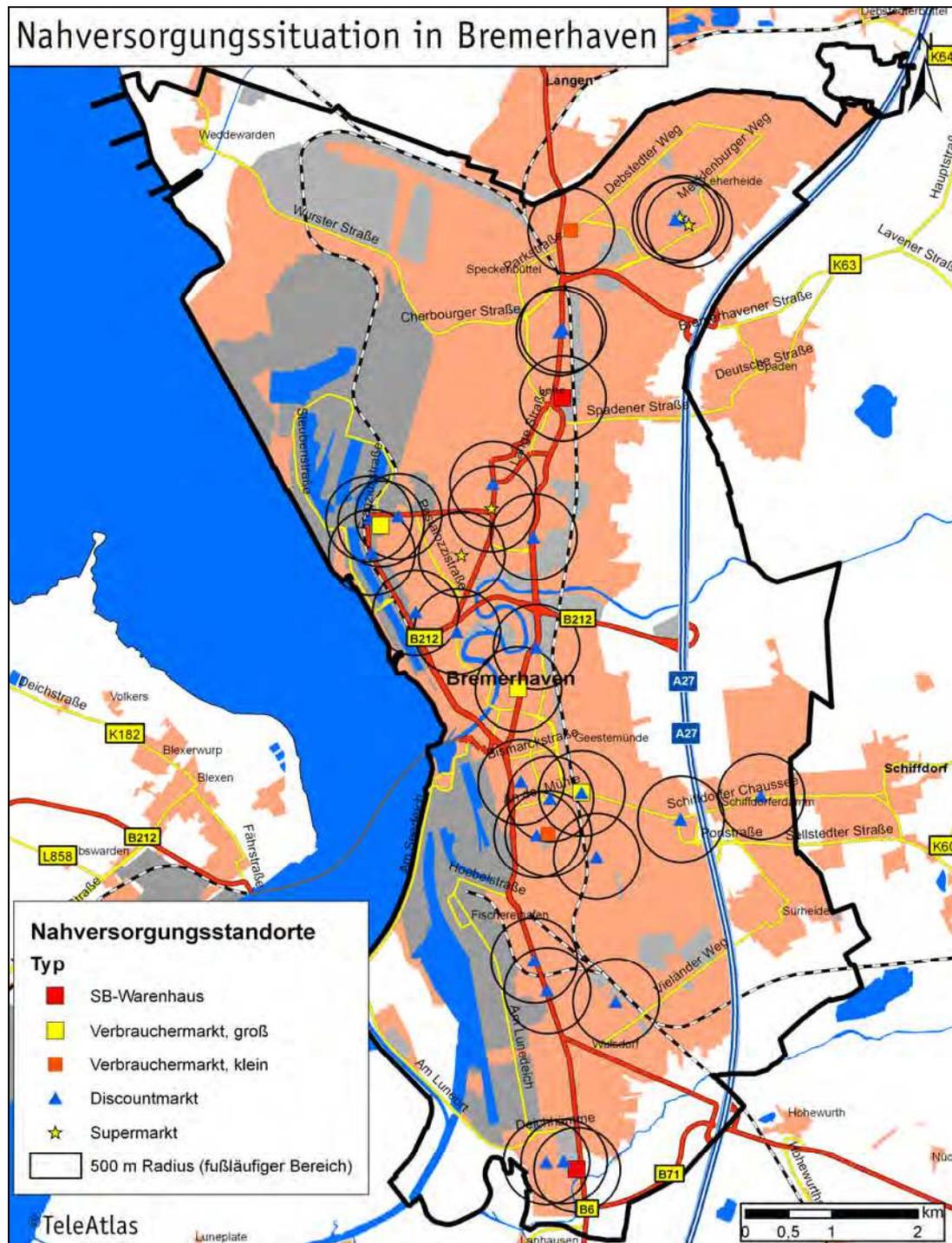
angesiedelt. Inklusive der Drogerie- und Getränkemärkte sowie der Kleinflächen (Lebensmittelhandwerk u.a.) liegt die Flächendichte im nahversorgungsrelevanten Bedarf bei

**ca. 540 qm Verkaufsfläche je Tausend Einwohner (Bundesdurchschnitt rd. 450 qm je 1.000 EW).**

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation bzw. der räumlichen Verteilung des Angebots wurden die – aktuell betriebenen - Nahversorgungsbetriebe im Stadtgebiet ab einer Verkaufsfläche von 400 qm (ohne Drogerie- und Getränkefachmärkte) kartiert. Die 500-m-Isochronen um die jeweiligen Standorte entsprechen dabei durchschnittlich bis zu 10 Gehminuten (fußläufiger Bereich).

---

<sup>16</sup> Die Verkaufsflächendichte bezieht sich auf die Verkaufsfläche in Bremerhaven in Relation zur Einwohnerzahl Bremerhavens. Bei der Ermittlung der Netto-Verkaufsflächendichte wird dieser Wert um die einzelhandelsrelevante Zentralität Bremerhavens bereinigt, um die oberzentrale Versorgungsfunktion und den daraus ableitbaren größeren Verkaufsflächenbedarf zu berücksichtigen.



Wie die Karte zeigt, konzentriert sich das nahversorgungsrelevante Angebot vornehmlich an den innerstädtischen Hauptverkehrsverbindungen und strahlt von dort aus in die angrenzenden Wohngebiete aus. Der nordwestliche Bereich (Speckenbüttel) und ein kleiner Teil im Südosten Bremerhavens (Grünhöfe) weisen räumliche Lücken im Nahversorgungsnetz auf und verfügen lediglich über vereinzelte kleinflächige Betriebe (wie z.B. Kioske, Bäcker oder kleinflächige Lebensmittelgeschäfte). Diesbezüglich sei jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei den betroffenen Gebieten in Teilen um eher dünner besiedelte Bereiche handelt, in



denen die Bereitstellung einer sowohl nach quantitativen wie auch qualitativen Aspekten genügenden Versorgungsstruktur ökonomisch oft nicht tragfähig ist.

<b>Anteile der Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*</b>			
	<b>Anteil Bremerhaven</b>	<b>Anteil Deutschland</b>	<b>Abweichung</b>
SB Warenhäuser	5%	3%	2%
Supermärkte/Verbrauchermärkte	26%	39%	-13%
Discounter	68%	58%	10%
Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und EHI Handel aktuell 2009/2010. *Ohne Kleinflächen unter 400 qm, Spezialeinzelhandel und Lebensmittelhandwerk.			

Qualitativ wird das nahversorgungsrelevante Angebot durch Lebensmitteldiscounter geprägt, die zusammengenommen rd. 68 % der relevanten nahversorgungsrelevanten Anbieter (exkl. Kleinflächen unter 400 qm VKF, Getränke- und Drogeriemärkte sowie Lebensmittelhandwerk) einnehmen. Nur etwa 32 % der nahversorgungsrelevanten Anbieter im Stadtgebiet entfallen auf Vollversorger. Damit ist auch im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt eine deutliche Schiefelage zu Gunsten des Discountsegments zu erkennen, die sich durch die im Bau befindlichen Discounter (in Twischlehe und Leherheide) noch weiter verstärken wird. Zur Optimierung des nahversorgungsrelevanten Angebots ist die Ansiedlung weiterer leistungsfähiger Verbrauchermärkte (= Vollversorger mit Frischeangebot) erforderlich, um der Discountlastigkeit entgegenzuwirken. Im Gegenzug sollte der Ansiedlung weiterer Discounter insbesondere an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche restriktiv gegenüber gestanden werden.

Rein quantitativ verfügt die Seestadt über eine sehr gute nahversorgungsrelevante Ausstattung. Qualitativ ist eine Schiefelage zu Gunsten des Discountsegments zu erkennen.



## 5.3 Zentralitäts- und Nachfragestromanalyse

### 5.3.1 Gesamtzentralität

Die Einzelhandelszentralität (Z) bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab:

$$\text{Einzelhandelszentralität (Z)} = \frac{\text{am Ort getätigter Umsatz}}{\text{am Ort vorhandene Nachfrage}} \times 100$$

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die vom zentralen Ort ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an das Umland bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die Einzelhandelsattraktivität eines zentralen Orts im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Kommunen ablesen.

Auf Basis der Nachfragestromanalyse und Umsatzschätzung für 2009 ergibt sich für die Stadt Bremerhaven eine einzelhandelsrelevante Zentralität von

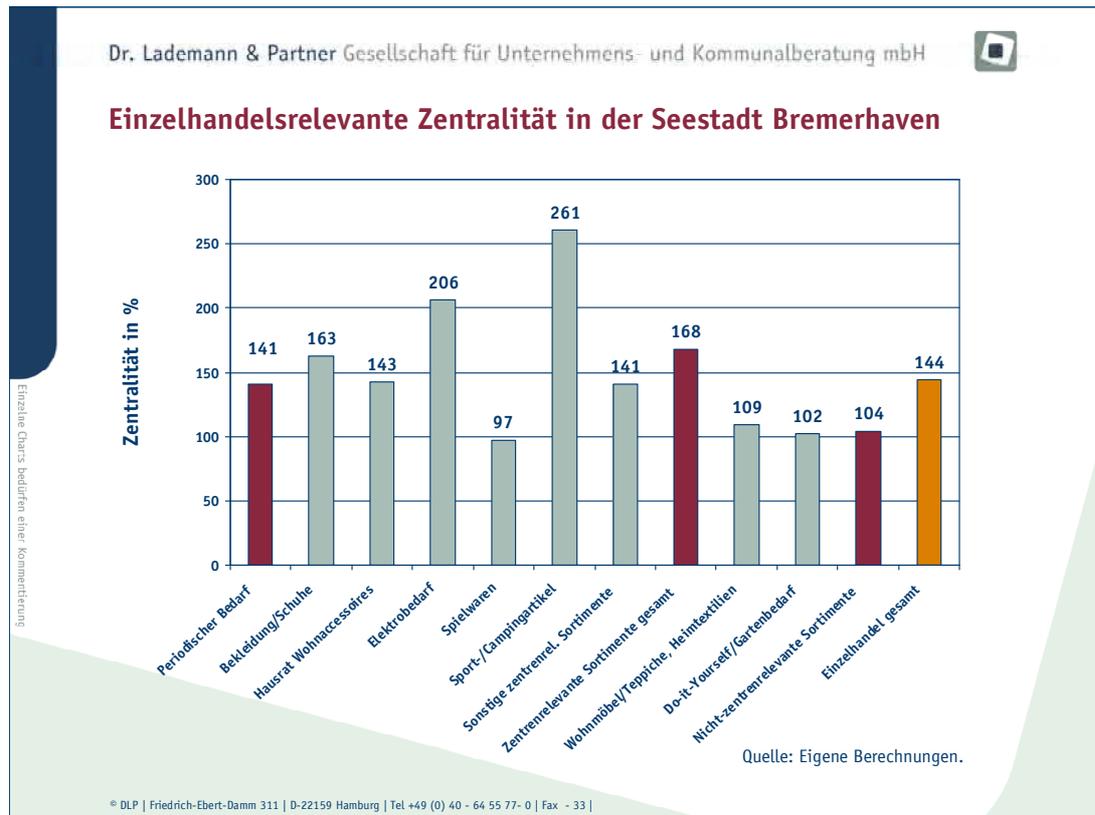
**rd. 144 %.**

Der getätigte Umsatz vor Ort lag in 2009 also rd. 44 % über der am Ort vorhandenen Nachfrage. Dieser Wert zeigt, dass wesentliche Teile des Bremerhavener Einzelhandelsumsatzes von Bewohnern der Stadt generiert werden. Große Teile des Einzelhandelsumsatzes sind aber auch auf Zuflüsse aus dem Umland, u.a. infolge der oberzentralen Versorgungsfunktion, der Lage, der guten regionalen Verkehrsanbindung sowie des positiven Pendlersaldos, zurückzuführen.

Gegenüber 1999 hat sich die Einzelhandelszentralität Bremerhavens um rd. 23 %-Punkte erhöht. Bedingt ist dieser Anstieg der Zentralität vor allem durch den Rückgang des Nachfragepotenzials infolge starker Bevölkerungsverluste und dem zugleich stattgefundenen Ausbau des Einzelhandelsangebots.

### 5.3.2 Branchenzentralität

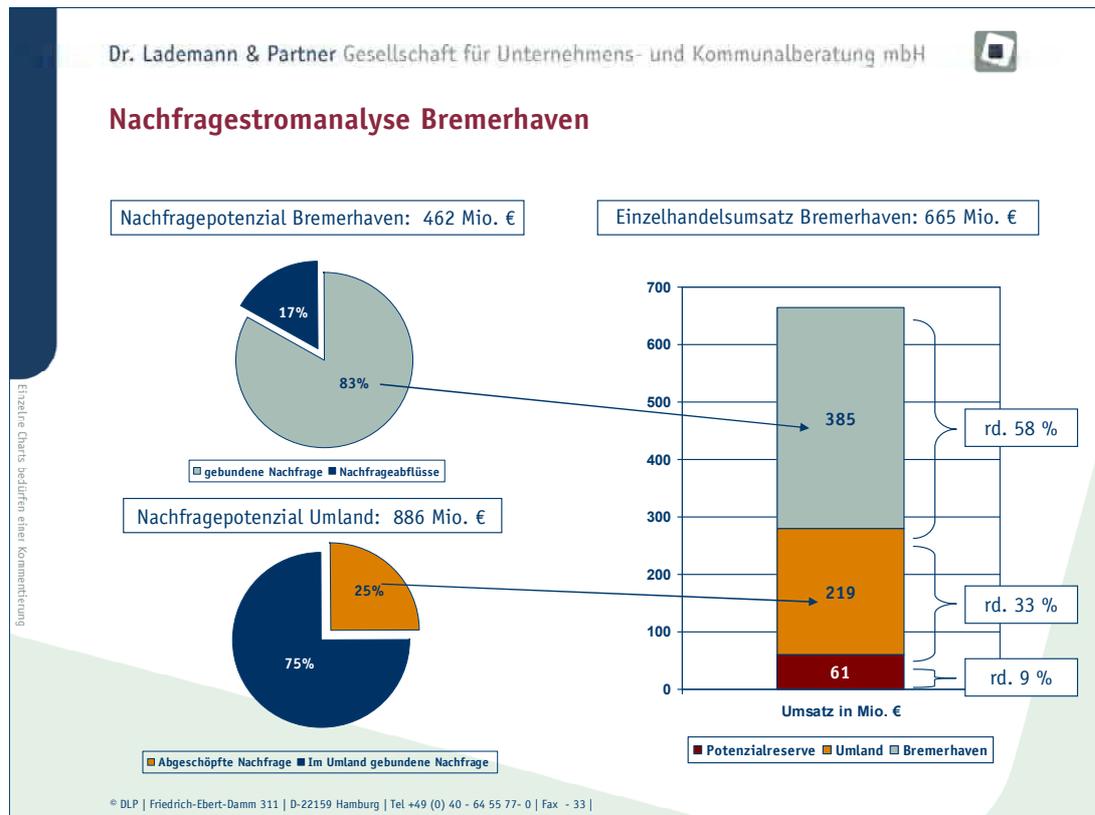
Die einzelnen Branchenzentralitäten geben Aufschluss über die Angebotsstärken und -schwächen des Einzelhandels der Seestadt Bremerhaven sowie über die interkommunale Konkurrenzsituation.



- Die Branchenzentralität beträgt innerhalb des nahversorgungsrelevanten Bedarfs rd. 141 %. Dies weist auf eine sehr gute Nachfragebindung im Stadtgebiet und auf eine hohe Attraktivität des Angebots für die Bewohner im Umland hin.
- Die zentrenrelevanten Sortimente weisen einen Zentralitätswert in Höhe von rd. 168 % auf. Die Zentralität ist insbesondere in den Bereichen Elektro (gut 200 %) und Sport- und Campingbedarf (rd. 261 %) hoch. Eine vergleichsweise niedrige Zentralität weist mit rd. 97 % der Bereich Spielwarenbedarf auf.
- Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente verfügen über eine einzelhandelsseitige Zentralität von rd. 104 %. Der Bereich Möbel/Teppiche/Heimtextilien erreicht hierbei eine Zentralität von knapp 110 %.

#### 5.4 Analyse der Nachfrageverflechtungen

Bildet man einen Saldo aus den Nachfragezuflüssen aus dem Umland und den Nachfrageabflüssen aus der Stadt in das Umland, so erhält man den Zentralitätswert. Mit einer Nachfragestromanalyse können diese Zu- und Abflüsse quantifiziert werden.



Entsprechend den Ergebnissen der Nachfragestromanalyse, die im Wesentlichen auf der Umsatzschätzung, der Zentralitätsanalyse sowie der Händlerbefragung<sup>17</sup> aufbaut, liegt die Nachfragebindung in Bremerhaven über alle Sortimente bei ca. 83 %. Die Abflüsse ins Umland belaufen sich damit auf rd. 77 Mio. € p.a.

Dem steht ein Brutto-Zufluss von insgesamt

**rd. 280 Mio. € p.a.**

gegenüber. Dieser Nachfragezufluss resultiert aus der Abschöpfungsquote aus dem Marktgebiet der Stadt Bremerhaven in Höhe von rd. 25 % zuzüglich der Potenzialreserve von rd. 61 Mio. €. Insgesamt haben die Zuflüsse einen Anteil am Gesamtumsatz Bremerhavens von rd. 42 %.

Sowohl die Nachfragebindung der Bremerhavener Verbraucher als auch die Nachfrageabschöpfung der Umlandbewohner sind in Teilen noch steigerungsfähig. Dies lässt auf quantitative Potenziale zum Ausbau des Einzelhandelsangebots in Bremerhaven schließen.

<sup>17</sup> Die Ergebnisse der Händlerbefragung wurden v.a. qualitativ, nicht quantitativ in die Nachfragestromanalyse eingestellt.



## 5.5 Stärken- und Schwächen-Analyse

In die Stärken- und Schwächen-Analyse sind neben den gutachterlichen Empfehlungen auch die Aussagen aus der Händlerbefragung und den Workshops eingeflossen.

Die wesentlichen Stärken des Bremerhavener Einzelhandels stellen sich zusammenfassend wie folgt dar:

- Bremerhaven verfügt insgesamt über eine quantitativ gute Ausstattung.
- Zwischen der Innenstadt, den Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren und insbesondere dem Gewerbegebiet Bohmsiel ist eine gewisse funktionsgerechte Arbeitsteilung gegeben.
- Die Innenstadt verfügt mit dem Warenhaus Karstadt, den Bekleidungsanbietern C & A und H & M sowie dem Elektrofachmarkt Saturn über ausstrahlungsstarke Magnetbetriebe.
- Der Standort Havenwelten mit dem Mediterraneo wirkt sich durch seine Ausstrahlungskraft positiv auf den Einzelhandelsstandort Bremerhaven aus.
- Bremerhaven verfügt größtenteils über eine städtebaulich attraktive Innenstadt, die über eine kompakt-zentrale Struktur verfügt. Das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität wurden infolge der Entstehung der Havenwelten deutlich verbessert und tragen zur Erhöhung der Verweildauer bei.
- Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist eine überwiegend flächendeckende Versorgung gegeben.
- Die verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt sowie das Stellplatzangebot werden positiv bewertet.

Die auffälligsten Schwächen des Bremerhavener Einzelhandels lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Insgesamt ist der Verkaufsflächenanteil der Bremerhavener Innenstadt mit nur rd. 21 % relativ gering. Der Cityanteil im zentrenrelevanten Bereich beträgt hierbei nur ca. 45 %. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente in Innenstädten von Oberzentren sollte allerdings funktionsgemäß bei rd. 65 - 85 % liegen. Auch die absolute Angebotsmasse der Innenstadt ist unterdurchschnittlich einzustufen.
- Einige Stadtteil- und Nahversorgungszentren weisen gewisse Erosionstendenzen auf.
- Innerhalb des Bremerhavener Einzelhandels ist eine „Discountlastigkeit“ feststellbar.
- Die Zentralität des Bremerhavener Einzelhandels ist in einigen Sortimentsbereichen noch ausbaufähig. Insbesondere bei Spielwaren und im gesamten nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich ist eine Steigerung möglich.



- Trotz der insgesamt vorhandenen städtebaulichen Attraktivität sind Defizite in der Bremerhavener Innenstadt erkennbar (Eingangsbereiche Karstadt/Columbus Shopping Center).
- Die aufgezeigten Schwächen der Bremerhavener Einzelhandelsstruktur werfen die Frage auf, ob bei der Beurteilung von raumordnerischer bzw. städtebaulicher Schutzwürdigkeit von „intakter Versorgungsstruktur“ ausgegangen werden kann oder ob nicht eine Vorschädigung besteht, die zu strukturierenden Maßnahmen führen muss, die eine solche intakte Versorgungsstruktur erst wieder herstellen sollten.

Insgesamt betrachtet sollte Bremerhaven als Oberzentrum „an der See“ seine bestehenden Stärken im Rahmen des Tourismus weiter ausbauen und deren spezifischen Entwicklungspotenziale für die weitere Einzelhandelsentwicklung nutzen.



## 6 Einzelhandelsentwicklungskonzept (kurz- und mittelfristige Betrachtung)

Im Folgenden sollen die kurz- und mittelfristigen Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Seestadt Bremerhaven ermittelt und beleuchtet werden:

### 6.1 Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels

#### 6.1.1 Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung und Zentralitätspotenziale

Die Zukunft der Seestadt Bremerhaven als Einzelhandelsstandort hängt im Wesentlichen davon ab, welche Entwicklungspotenziale sich für den Einzelhandel insgesamt ergeben werden.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- Wachstumskräfte (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik);
- Defizitfaktoren (zu geringe Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Branchenmix, defizitäre Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Vor dem Hintergrund dieser Faktoren ergeben sich für die Stadt Bremerhaven folgende Entwicklungsmöglichkeiten:

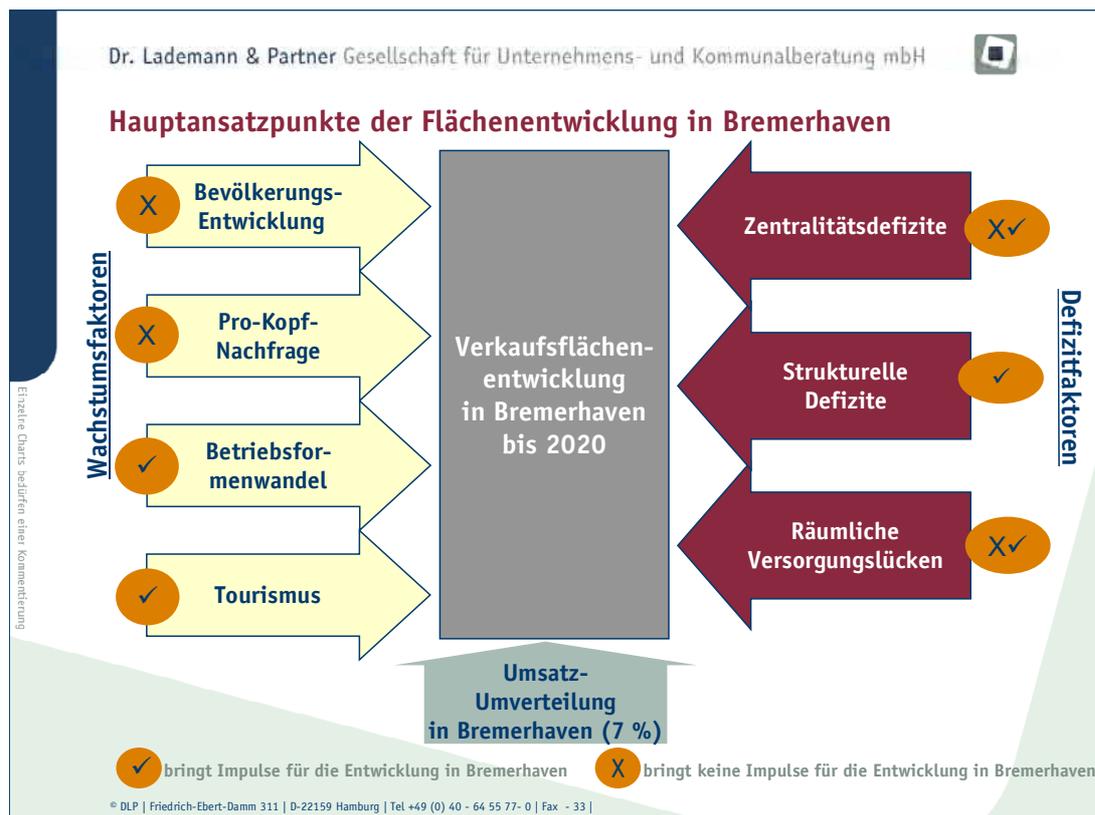
- Infolge der sinkenden Einwohnerzahlen in Bremerhaven und im Umland wird der Einzelhandel aus der Bevölkerungsentwicklung keine positiven Impulse erfahren können.
- Die Kaufkraftentwicklung liegt deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts.
- Es ergeben sich Wachstumskräfte aus der Betriebstypendynamik, die zu einer gesteigerten Bedeutung großflächiger Betriebe führt sowie allgemein zu größeren Betrieben (u.a. aufgrund der gesteigerten Convenience-Bedeutung oder dem zusätzlichen Platzbedarf durch Pfandsysteme). So kann von einem zusätzlichen Verkaufsflächenbedarf von rd. 0,3 % p.a. ausgegangen werden.
- Wachstumsbedingte Entwicklungspotenziale (v.a für die Innenstadt von Bremerhaven) ergeben sich zudem aus den deutlich steigenden Touristenzahlen. Dabei spielen v.a. tourismusrelevante Sortimente wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Geschenkartikel etc. eine wesentliche Rolle.
- Die Flächenausstattung, gemessen an der zentralitätsbereinigten Verkaufsflächendichte, liegt innerhalb der Spannbreite vergleichbarer Oberzentren. Ein Ausbau der Nachfragebindung und -abschöpfung ist bei einigen zentrenrelevanten Sortimenten und insbesondere bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglich und auch erforderlich. In einigen Sortimentsbereichen sind darüber hinaus Zentralitätsdefizite zu konstatieren.
- Darüber hinaus sind strukturelle Defizite in Bremerhaven feststellbar. Z.B. der zu geringe Verkaufsflächenanteil der Innenstadt; z.T. erodierende Stadtteilzentren; Discount-



lastigkeit in der Nahversorgung. Zur Beseitigung dieser Defizite ist u.E. eine Entwicklung auch zu Lasten von Streulagen hinnehmbar.

- Z.T. sind auch kleinere räumliche Versorgungslücken zu erkennen (z.B. Grünhöfe). Hier ist allerdings die Frage zu stellen, ob sie aus Tragfähigkeitsgesichtspunkten auch schließbar sind. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu erwähnen, dass im Zuge des demografischen Wandels und einer eingeschränkten Mobilität die wohnortnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Über diesen weitgehend verdrängungsneutralen Entwicklungsrahmen hinaus ergeben sich zusätzliche Expansionspotenziale durch die Berücksichtigung einer verträglichen Umsatzumverteilung. Denn letztlich wird und kann ein Ansiedlungsvorhaben in einem verträglichen Umfang Nachfrage zu Lasten anderer Standorte in seinem Einzugsgebiet umverteilen (Umsatzumverteilung). In einer vorsichtigen Betrachtung setzen Dr. Lademann & Partner dabei max. 7 % Umverteilung zu Lasten des bestehenden Einzelhandels in Bremerhaven an. Damit ist sichergestellt, dass in dieser pauschalen Betrachtung die prospektiven Auswirkungen nicht mehr als unwesentlich sein werden.





## 6.1.2 Expansionspotenziale

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für die Stadt Bremerhaven ein tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2020 von insgesamt

**ca. 27.000 bis 41.000 qm Verkaufsfläche<sup>18</sup>.**

Dieser Expansionsrahmen entfällt in der sektoralen Differenzierung auf die in der folgenden Abbildung dargestellten Branchen.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

**Expansionsrahmen\* für die Weiterentwicklung des Einzelhandels im Oberzentrum Bremerhaven bis zum Jahr 2020**

Faktoren	Nahvers. Sort.	Zentrenrel. Sort.	Nicht-zent. Sort.	Summe
VKF-Bestand	62.200	82.500	55.600	200.300
Weitgehend verdrängungsneutraler Expansionsrahmen	1.100	7.000	18.500	26.600
Potenziale aus Umsatzumverteilung (7 % des Umsatzes des bestehenden EH)	4.350	5.750	3.900	14.000
Summe Expansionsrahmen	5.450	12.750	22.400	40.600
Summe 2020	67.650	95.250	78.000	240.900

\* Werte gerundet.

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner 2010

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |

Einzelne Charts bedürfen einer Kommentierung

Dieser untergliedert sich in die einzelnen Branchengruppen wie folgt:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente: 1.100-5.500 qm
- Zentrenrelevante Sortimente: 7.000-12.800 qm (v.a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Geschenkartikel, Hausrat, Wohnaccessoires, Spielwaren, Parfümeriewaren)
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: 18.500-22.400 qm (v.a. Bau- und Gartenbedarf)

<sup>18</sup> Die jeweils kleinere Zahl der Spannweite entspricht dabei einem weitgehend verdrängungsneutralen Entwicklungsrahmen. Nimmt man bis zu rd. 7 % Umsatzumverteilung in Kauf, sind Flächenentwicklungen bis zum oberen Bereich der Spannweite rechnerisch möglich. Will man den noch als vertretbar angesehenen Grenzwert von 10 % Umverteilung akzeptieren, so ergeben sich noch weitere Ansiedlungsspielräume. Hierfür sind allerdings konkrete Verträglichkeitsprüfungen erforderlich.



Der hier dargestellte Expansionspielraum stellt einen groben Orientierungsrahmen dar. Zur Optimierung des Strukturgefüges kann dieser Flächenrahmen unter Abwägung der Vor- und Nachteile jedoch maßvoll überschritten werden. Optimierung des Strukturgefüges meint dabei vor allem Ansiedlungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die zu einer Stärkung der Zentren sowie der Innenstadt beitragen. Entsprechende Vorhaben sind in einer separaten Untersuchung auf ihre Auswirkungen und ihre Verträglichkeit gegenüber den bestehenden Strukturen zu untersuchen. Dabei sind der konkrete Branchenmix der Planungen zu beachten und die Chancen und Risiken abzuwägen.

Zudem sind die im Bau befindlichen Betriebe an der Langener Landstraße (zwei Lebensmitteldiscounter), Julius-Leber-Platz (Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscounter) und Kurt-Schumacher-Straße hier bereits abzuziehen.

Somit ergibt sich abweichend der nachfolgende rechnerische Netto-Expansionsrahmen:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente: 0-300 qm
- Zentrenrelevante Sortimente: 6.400-12.100 qm
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: 18.500-22.400 qm

## **6.2 Strategische Orientierungsprinzipien**

Der stationäre Einzelhandel vermag durch einen vielfältigen Betriebstypen- und Standortmix die Urbanität und Attraktivität eines zentralen Orts, aber auch ihre Prosperität positiv zu beeinflussen. Diese primär städtebaulichen Ziele lassen sich jedoch nur erreichen, wenn durch die Bauleitplanung die investitionsseitigen Voraussetzungen geschaffen werden, sodass sich eine Nachfrage nach städtebaulich erwünschten Standorten einstellt, die der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit gerecht wird. Gerade im Zuge einer anhaltenden Verkaufsflächenentwicklung wird daher generell versucht, die Bauleitplanung im Einzelhandel

### **am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung**

des Standortnetzes zu orientieren.

Eine derartige arbeitsteilige Versorgungsstruktur lässt sich jedoch im Wettbewerb nicht ohne bauleitplanerische Rahmenbedingungen erhalten bzw. herbeiführen. Es kommt dabei darauf an, eine innenstadtverträgliche Verkaufsflächenentwicklung an der Peripherie sowie eine gezielte Verbesserung der ökonomischen Rahmenbedingungen der Innenstadt sicherzustellen. Neben der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung als leitendes Prinzip der Stadtentwicklung kann bauleitplanerisch die Sogkraft des Einzelhandels durch den Grad der Standortkonzentration (Agglomerationsgrad) beeinflusst werden. Generell gilt, dass ein auf viele Standorte zersplittertes Einzelhandelsnetz weniger sogkräftig ist als ein stärker konzentriertes. Das

### **Prinzip der dezentralen Konzentration**



lässt je nach Stadt- und Gemeindegröße eine unterschiedliche Anzahl von Standortagglomerationen zu.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

### Orientierung der künftigen Einzelhandelsentwicklung an den Prinzipien der

- ... räumlich-funktionalen Arbeitsteilung

Erhöhung der Gesamtausstrahlung durch eine unterschiedliche Profilierung der Einzelhandelsstandorte einer Stadt

- ... dezentralen Konzentration

Ein auf wenige Standorte konzentriertes Einzelhandelsangebot generiert eine deutlich größere Sogwirkung als ein stark zersplittertes Einzelhandelsgefüge.

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |

Einzelne Charts bedürfen einer Kommentierung

Als Herausforderung ist dabei der sich verschärfende interkommunale Wettbewerb anzusehen. Die zentralörtliche Position der Seestadt Bremerhaven als Oberzentrum sollte vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion für das Umland und der Tourismusentwicklung gestärkt werden. Die Einzelhandelsentwicklung sollte dabei neben der allgemeinen quantitativen Verbesserung künftig in erster Linie an einer qualitativen Verbesserung orientiert werden. Die Bemühungen zielen dabei insbesondere darauf ab, die Innenstadt zu stärken und Erosionstendenzen in den Stadtteilzentren zu stoppen bzw. umzukehren.

Konkret ist damit folgende Ausrichtung der einzelnen Standortbereiche in Bremerhaven anzusteuern:



Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Strategieempfehlung: „Konzentration auf die Zentren“

Strategie der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung:  
Erhöhung der Gesamtausstrahlung durch unterschiedliche Standortprofile

<b>Innenstadt Bremerhaven</b> als wichtigster Einzelhandels-Standort: Konzentration der oberzentralen, zentrenrelevanten Angebote; Ausbau der kritischen Masse	+	<b>Stadtteil-zentren</b> Nahversorgungs- und ergänzende zentrenrel. Sortimente (dabei eher Fachmarkt-niveau)	+	<b>Nah-versorgungs-zentren</b> und ergänzende Wohngebiets-versorgung	+	<b>Ergänzende Standorte</b> für die autoorientierte Massen-versorgung: Fachmarkt-orientierte Angebote komplementär zur Innenstadt
---	---	---	---	---	---	---

**Gleichzeitig restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen.**

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel. +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |

- Grundsätzliche Entwicklungsstrategie „Konzentration auf die Zentren“, hierbei
- Positionierung der Innenstadt als tragender Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von höherwertigen, weniger transportsensiblen Angeboten. Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ gelegt werden. Der Anteil der (hoch) zentrenrelevanten Sortimente sollte dabei gesichert und ggf. weiter ausgebaut werden. Es gilt ein Mindestmaß an großflächigen und sogkräftigen Magnetbetrieben vorzuhalten.
- Die Stadtteilzentren in Bremerhaven verfügen über mittlere Einzugsgebiets-Radien. An diesen Standortbereichen sollte ein größeres Spektrum von nahversorgungsrelevanten sowie ergänzenden zentrenrelevanten Sortimenten (dabei eher Fachmarktniveau) vorgehalten werden, die durch ein umfangreiches Dienstleistungsangebot ergänzt werden.
- Die Nahversorgungszentren sollten primär auf die Sicherung einer funktionsfähigen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, möglichst im fußläufigen Bereich, ausgerichtet werden und nur in begrenztem Umfang auch zentrenrelevante Sortimente anbieten.
- Den ergänzenden Standorten Gewerbegebiet Bohmsiel und Fachmarkttagglomeration Pferdebade kommt die Funktion als Standort für die autoorientierte Massenversorgung („Lastkauf“) i.S. des Versorgungseinkaufs zu. D.h., das Profil soll hier auch zukünftig auf den rein versorgungsorientierten Einkauf typischer ‚Kofferraumsortimente‘ ausgerichtet sein und sich damit auf ein zur Innenstadt arbeitsteiliges, fachmarktorientiertes Profil konzentrieren. Der Schwerpunkt der Weiterentwicklung sollte im periodischen und nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich erfolgen. Eine signifikante Weiterentwicklung im zentrenrelevanten Bedarfsbereich ist hingegen nicht zu empfehlen.



Des Weiteren ist die Entwicklung eines weiteren (peripheren) Einzelhandelspols in der Seestadt Bremerhaven vor dem Hintergrund des begrenzten Flächenrahmens allerdings weder möglich noch empfehlenswert.

- Darüber hinaus sollte eine restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen erfolgen, um eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden.



## 7 Zentrenkonzept für das Oberzentrum Bremerhaven

Auch hier handelt es sich wiederum um kurz- und mittelfristige Betrachtungen. Diese Anregungen und Empfehlungen für kurz- und mittelfristige Strategien sind allerdings noch keine Garantie dafür, dass es gelingt, eine „Gesundung“ der Gesamtstruktur zu erzielen.

### 7.1 Hierarchie und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Im Rahmen der Analyse wurden die Bremerhavener Versorgungsstandorte unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten beurteilt und entsprechend den im Folgenden dargestellten Kriterien in ein hierarchisches Zentrenmodell eingeordnet. Das Zentrenmodell umfasst neben den eigentlichen Zentren (Innenstadt, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren) auch agglomerierte Standorte ohne Zentrenstatus sowie solitäre Nahversorgungsstandorte.

Die Begrifflichkeit der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger in den planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) verankert und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Im Jahr 2004 setzte das Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) den Begriff in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) und in den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich neu fest (§ 34 Abs. 3 BauGB).

In der letzten Novellierung des BauGB vom 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Somit berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Hinsichtlich der aktuell geltenden Rechtsprechung im Bau- und Bauordnungsrecht, u.a. im § 34 Abs. 3 BauGB, ist darauf hinzuweisen, dass lediglich die „echten“ Zentrentypen (Innenstadt, Ortsteil- und/oder Nahversorgungszentren) als zentrale Versorgungsbereiche fungieren und somit schützenswert sind.<sup>19</sup>

Es ist daher sinnvoll bzw. notwendig, die relevanten Zentren abzugrenzen, um diese bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung besonders berücksichtigen zu können. Der § 34 Abs. 3 BauGB sieht eine Prüfung von großflächigen Ansiedlungsvorhaben bezüglich ihrer Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche vor. Die Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist somit eine Möglichkeit, den bestehenden kommunalen Einzelhandelsbestand zu schützen bzw. dessen Entwicklung in geordnete/gewünschte Bahnen zu lenken. Für eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Grundstü-

---

<sup>19</sup> Vgl. § 34 Abs. 3 BauGB.



cke bzw. Betriebe zu einem zentralen Versorgungsbereich ist eine genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche notwendig, da nur diese Bereiche gemäß den Zielen der Stadtentwicklung einen schützenswerten Charakter besitzen.

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Danach sollen zentrale Versorgungsbereiche

- eine Versorgungsfunktion als Zentrum für ein räumlich zugeordnetes Umfeld mit einem auf diesen Einzugsbereich abgestimmten Angebot an Waren und Dienstleistungen übernehmen,
- als Bereich räumlich abgrenzbar sein, wobei anders genutzte „Lücken“ in der Nutzungsstruktur möglich sind, solange ein Zusammenwirken der zentrentypischen Nutzungen im Sinne eines „Bereichs“ angenommen werden kann,
- mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen (Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen),
- über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

### Was ist ein zentraler Versorgungsbereich?

**Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“**

**Begriff „Versorgungsbereich“**

- Räumlich abgrenzbarer Bereich mit Einzelhandelsnutzungen, dem eine bestimmte Versorgungsfunktion zukommt
- Bereich umfasst in der Regel neben Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen

**Begriff „zentral“**

- Dem Bereich muss die Funktion eines Zentrums zukommen, das die Versorgung des gesamten Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem bestimmten Spektrum an Waren und sonstigen Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann

Quelle: Kuschnerus, 2007

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel. +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |

Einzelne Charts bedürfen einer Kommentierung

Kein zentraler Versorgungsbereich<sup>20</sup> sind Agglomerationen einzelner Fachmärkte, wie man sie oftmals in ehemaligen Gewerbegebieten findet. Durch ihre hoch spezialisierte Aufstel-

<sup>20</sup> Vgl. Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.



lung befriedigen sie lediglich einen sehr geringen und eingeschränkten Bedarf an Waren. Darüber hinaus fehlen andere Nutzungen wie Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote in vielen Fällen. Obwohl besagte Fachmarkttagglomerationen allein auf Grund ihrer Größe ein weitläufiges Einzugsgebiet bedienen, fehlt ihnen die für ein Zentrum unabdingbare Zentrumsfunktion für eben dieses Einzugsgebiet.

Die im Folgenden näher erläuterten Kriterien ermöglichen neben einer hierarchischen Einordnung auch eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche untereinander und bilden somit die Grundlage für die Schaffung eines eindeutigen räumlichen Bezugsrahmens für die Bremerhavener Einzelhandelsentwicklung:

- der bestehende Einzelhandelsbesatz,
- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie
- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr).

Diese Faktoren werden dabei sowohl auf quantitative als auch qualitative Kriterien hin untersucht. Hierbei wird in den einzelnen Hierarchiestufen unterschieden:

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH 

## Zu den Zentrentypen

- **Innenstadtzentren:**
  - Größerer Einzugsbereich – In der Regel gesamtes Stadtgebiet und ggf. weiteres Umland
  - Regelmäßig breites Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten – Zentrentypische und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren für den kurz- sowie mittel- und langfristigen Bedarf
- **Nebenzentren (Stadtteilzentren):**
  - Mittlerer Einzugsbereich – In der Regel beschränkt auf bestimmte Bezirke größerer Städte
  - Regelmäßig größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten – Zentrentypische und nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf
- **Nahversorgungszentren:**
  - Kleiner Einzugsbereich - Auf bestimmte Quartiere größerer Städte beschränkt
  - Begrenztes Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten – vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente; in begrenztem Umfang ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf
  - Zentrum kann auch auf die Sicherung der Grund- und Nahversorgung beschränkt sein; jedoch kein Schutz eines Einzelbetriebs.

Quelle: Kuschnerus, 2007

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel. +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |

Einzelne Charts bedürfen einer Kommentierung

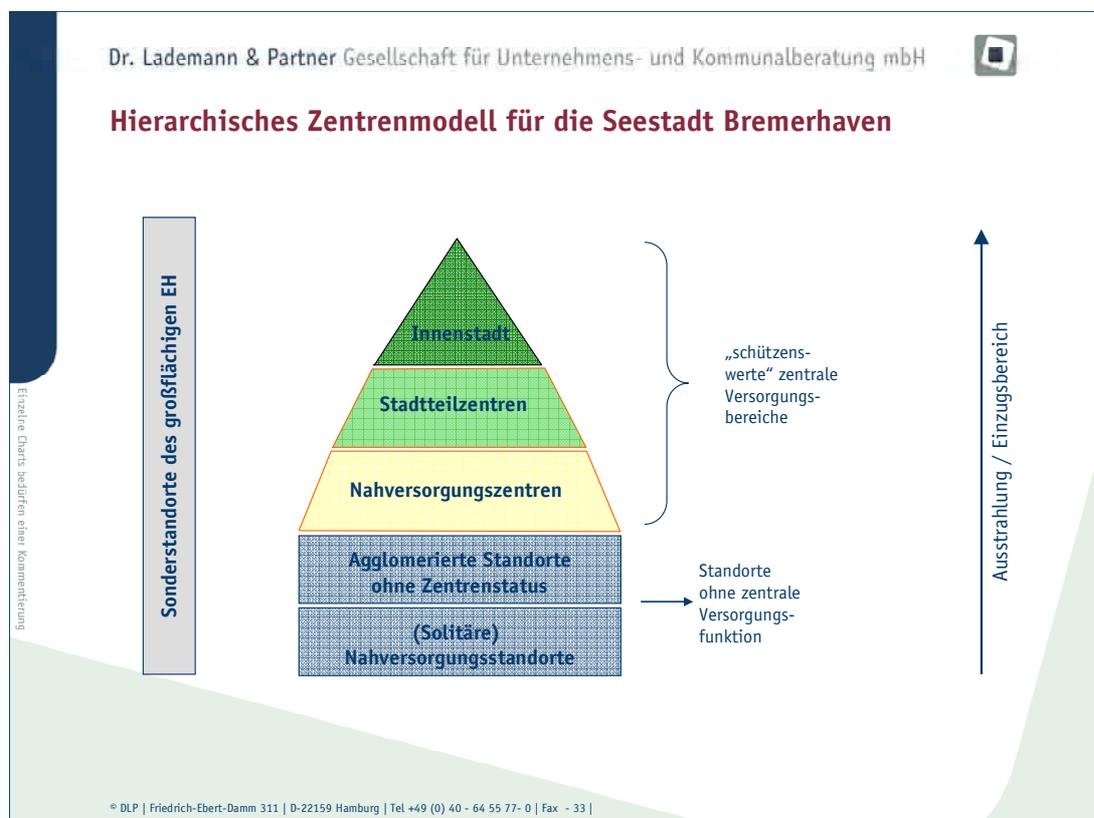


## 7.2 Gesamtüberblick Zentrenkonzept für die Seestadt Bremerhaven

In der Stadt Bremerhaven konnten

- neben der Bremerhavener Innenstadt
- neun weitere zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des §34 BauGB ausgemacht werden.

Darüber hinaus wurden zwei große Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (kein zentraler Versorgungsbereich i.S. des § 34 BauGB) festgehalten.



Für die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche wurde darüber hinaus ein Entwicklungsrahmen festgelegt. Dieser übersteigt zwar in Summe den Entwicklungsrahmen für die Seestadt Bremerhaven insgesamt. Hier gilt es aber festzuhalten, dass zum einen nicht zu erwarten ist, dass in allen zentralen Versorgungsbereichen der Expansionsrahmen voll ausgeschöpft wird. Zum anderen ist zur Schaffung einer kritischen und leistungsfähigen Masse in den Zentren auch eine gewisse Schwächung der Streulagen hinnehmbar, die sich beim Überschreiten des Gesamtentwicklungsrahmens ergeben könnte. Ansonsten würden strukturelle Defizite zementiert und eine qualitative Weiterentwicklung des Bremerhavener Einzelhandels wäre nicht möglich.



### 7.2.1 Bremerhavener Innenstadt

Den wichtigsten zentralen Versorgungsbereich, in dem auch die künftigen Entwicklungsbe-  
 mühungen – insbesondere bei den zentrenrelevanten Sortimenten – konzentriert werden  
 sollen, stellt die Bremerhavener Innenstadt dar. Dr. Lademann & Partner schlagen dabei  
 folgende Abgrenzung des Zentrenbereichs vor:





Den Haupteinkaufsbereich innerhalb der Bremerhavener Innenstadt bilden die Obere und Untere Bürger sowie das Mediterraneo. Die Abgrenzung dieses Kernbereichs leitet sich vor allem aus der derzeitigen Angebotssituation bzw. der vorhandenen Einzelhandelsdichte ab. Der Hauptentwicklungsschwerpunkt sollte weiterhin auf den City-Kernbereich gelegt werden. Zwar fällt der Einzelhandelsbesatz in der übrigen Innenstadt deutlich geringer aus. Diese ergänzenden Bereiche sollten perspektivisch z.B. auch für die Entwicklung kleinteiliger (Nahversorgungs-) Nutzungen in Betracht gezogen werden und sind demnach ebenfalls in die Innenstadtabgrenzung miteinzubeziehen.

Das Einzugsgebiet des innerstädtischen Einzelhandels entspricht n.E. der Gutachter dem Marktgebiet der Stadt Bremerhaven und verfügt demnach bei einem Kundenpotenzial von rd. 368.000 Einwohnern über ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial von ca. 732 Mio. € und über ein zentrenrelevantes Nachfragepotenzial von etwa 571 Mio. €. Die saldierte Nachfragebindung im spezifischen Einzugsgebiet für diesen Standortbereich beträgt im Nahversorgungsbereich nur rd. 4 % und im zentrenrelevanten Segment rd. 27 %.

Der rechnerische Entwicklungsrahmen bis 2020 beträgt für die Innenstadt mit derzeit insgesamt rd. 42.700 qm Verkaufsfläche im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente rd. 1.500 bis 1.700 qm Verkaufsfläche sowie im innenstadtprägenden Bedarfsbereich der zentrenrelevanten Sortimente entsprechend rd. 5.300 bis 5.500 qm. Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich hierfür beispielsweise im Bereich der nördlichen und mittleren Bürgermeister-Smidt-Straße, im Umfeld des Karstadt-Gebäudes sowie im Bezug auf das Gebäude des ehemaligen Hotels Naber. Sofern die leer stehenden Flächen als marktfähig eingeordnet werden können, empfiehlt es sich, diese gezielt einer einzelhandelsrelevanten Nachnutzung zuzuführen, um damit die vorhandene Verkaufsflächensubstanz in den zentralen Lagen wiederzubeleben.

Derzeit befindet sich das Weserforum unter dem Dach des Columbus-Centers im Umbau. Voraussichtlich im Frühjahr 2011 soll in diesem Zuge eine Einkaufspassage mit weiteren Verkaufsflächen entstehen. Dieses Flächenvolumen wäre nach vollständiger Belegung von dem ermittelten Entwicklungsrahmen für die Innenstadt abzuziehen.



## 7.2.2 Stadtteilzentrum Geestemünde

Die bisherige Abgrenzung des Stadtteilzentrums Geestemünde umfasst die Straßenzüge Georgstraße, An der Mühle, Schillerstraße, Bismarckstraße, Grashoffstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Neumarktstraße sowie den südlichen Teil der Bülkenstraße. Der Einzelhandelsbesatz entlang dieser Straßen weist eine teilweise stark lückenhafte Struktur auf. Eine deutliche Konzentration der Ladengeschäfte ist nur im westlichen Bereich der Grashoffstraße feststellbar. Als Magnetbetriebe fungieren der Lebensmitteldiscounter Penny und der Drogeriemarkt Rossmann in der Grashoffstraße, der Sonderpostenmarkt Preis-Oase und der Hobbymarkt Wusel in der Georgstraße sowie das Gardinen- und Stoffcenter in der Friedrich-Ebert-Straße. Auffällig ist die hohe Anzahl an leer stehenden Ladengeschäften in der Georg- und in der Schillerstraße (jeweils schwerpunktmäßig im südlichen Bereich). Die Gesamtverkaufsfläche im Stadtteilzentrum Geestemünde beträgt rd. 6.700 qm.



Fotos: Stadtteilzentrum Geestemünde

Das Stadtteilzentrum Geestemünde verfügt innerhalb seines Einzugsgebiets bei einem Kundenpotenzial von rd. 86.800 Einwohnern über ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial von ca. 160 Mio. € und über ein zentrenrelevantes Nachfragepotenzial von etwa 124 Mio. €. Die saldierte Nachfragebindung im spezifischen Einzugsgebiet beträgt im Nahversorgungsbereich rd. 4 % und im zentrenrelevanten Segment rd. 9 %.



Als rechnerischer Expansionsrahmen bis 2020 ergeben sich im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente rd. 2.800 bis 3.000 qm, bei den zentrenrelevanten Sortimenten rd. 800 bis 1.000 qm Verkaufsfläche. Aufgrund des stark zersplitterten Einzelhandelsbesatzes und der Leerstandssituation empfiehlt Dr. Lademann & Partner, den Einzelhandel entlang der Georg- und Grashoffstraße sowie im Bereich des Bahnhofs (nördlicher Bereich der Friedrich-Ebert-Straße) zu verdichten, um die nötige „kritische Masse“ für ein zukunftsfähiges Stadtteilzentrum zu generieren. Nur wenn dies gelingt, kann eine Zukunftsfähigkeit des Stadtteilzentrums wiedererlangt werden. U.E. ist es jedoch wenig realistisch, den traditionellen Zentrumsbereich in seiner vollständigen Ausdehnung wiederzubeleben. Somit wird es darauf ankommen, in den Verdichtungsbereichen durch Flächenzusammenlegungen größere attraktive und zukunftsfähige Flächeneinheiten zu schaffen. Dies schafft auch die Möglichkeit, neue Magnetbetriebe und moderne Handelsformate im Zentrum anzusiedeln, um die Frequenzen zu erhöhen.

Des Weiteren ist darauf zu verweisen, dass auch bestehende Betriebe z.T. Modernitäts- und Attraktivitätsdefizite aufweisen. Hier geht es um eine städtebauliche Aufwertung der Immobilien (z.B. Fassadengestaltung, Schriftzüge etc.) aber auch um betriebliche Maßnahmen wie eine Optimierung der Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation etc. Hier empfiehlt sich ggf. eine gemeinsame Begehung der Händler (z.B. auch mit Kollegen aus Partnerstädten) zum wechselseitigen Erfahrungsaustausch.

Zur Bekämpfung der negativen Leerstandssituation ist auch eine möglichst vollständige Erfassung der Daten zu den Flächen sowie eine aktive Vermarktung zu empfehlen. Einige der Leerstandsflächen sind für eine einzelhandelsrelevante Nachnutzung jedoch als nicht mehr marktfähig zu bewerten. Hier sollten die Eigentümer auch eine anderweitige als die



Einzelhandelsnutzung in Betracht ziehen (z.B. Umbau in Wohnflächen). Eine Reihe von Leerstandsflächen innerhalb des Zentrumsbereichs lässt sich unter Einsatz von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen jedoch durchaus noch einer potenziellen Einzelhandelsnachnutzung zuführen. Gleichwohl erscheint es nicht realistisch, dass die Leerstände kurzfristig allesamt beseitigt werden können. Um das Erscheinungsbild des Zentrums allerdings nicht weiter zu belasten, empfiehlt es sich dringend, die entsprechenden Flächen in geeigneter Form zwischenzunutzen. So können die Verkaufsräume oder zumindest die Schaufenster für Werbemaßnahmen von Gewerbetreibenden genutzt werden. Auch erscheinen bspw. kleinere Ausstellungen von regionalen Künstlern/Kleinkünstlern geeignet. Zumindest sollten die Schaufenster in irgendeiner Form dekoriert werden, um deren eigenes Erscheinungsbild und das des gesamten Zentrums aufzuwerten. Grundsätzlich geht es darum, die Leerstandsflächen von außen in einem sauberen Zustand zu halten und sie als solche nicht sofort erkennbar zu machen, um funktionale Lücken zu minimieren und die Substanz zu erhalten.



### 7.2.3 Stadtteilzentrum Lehe

Das Stadtteilzentrum Lehe umfasst in der bisherigen Abgrenzung die Hafensstraße zwischen Lange Straße und Pestalozzistraße, die Rickmersstraße (bis zur Ecke Pestalozzistraße) sowie die Pestalozzistraße. Die Straßenzüge sind durch eine unattraktive bauliche Situation gekennzeichnet. Die Einzelhandelsbetriebe sind aktuell überwiegend entlang der Hafensstraße angesiedelt, wobei eine deutliche Konzentration im oberen und mittleren Straßenabschnitt lokalisierbar ist. Als Magnetbetriebe sind ein Penny-Lebensmitteldiscounter, ein Edeka-Supermarkt, der Bekleidungsdiscounter Kik sowie der Möbelmarkt „Möbelkiste“ ansässig. Das Einzelhandelsangebot beschränkt sich auf das mittlere und untere Preissegment und ist darüber hinaus durch eine Vielzahl von Second-Hand-Läden gekennzeichnet. Auffällig ist auch die hohe Leerstandsquote in diesem Bereich.



Fotos: Stadtteilzentrum Lehe

Das Stadtteilzentrum zeichnet sich aufgrund seiner Lage entlang einer Hauptverkehrsstraße durch eine sehr gute Erreichbarkeit aus und verfügt darüber hinaus über ausreichend Pkw-Stellplätze. Insgesamt verfügt das Stadtteilzentrum Lehe über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.900 qm.

Innerhalb seines Einzugsgebiets verfügt das Stadtteilzentrum Lehe bei einem Kundenpotenzial von rd. 80.400 Einwohnern über ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial von ca. 149 Mio. € und über ein zentrenrelevantes Nachfragepotenzial von etwa 116 Mio. €. Die saldierte Nachfragebindung im spezifischen Einzugsgebiet beträgt im Nahversorgungsbereich rd. 11 % und im zentrenrelevanten Segment rd. 7 %.

Der rechnerische Entwicklungsrahmen bis 2020 beträgt an diesem Standort im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente rd. 2.000 bis 2.200 qm Verkaufsfläche, im zentrenrelevanten Bedarfsbereich entsprechend rd. 1.200 bis 1.400 qm. Die Gutacher empfehlen, die Einzelhandelsentwicklung entlang der Hafensstraße zu verdichten und die Zentrumsfunktion durch die Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente zu betonen.

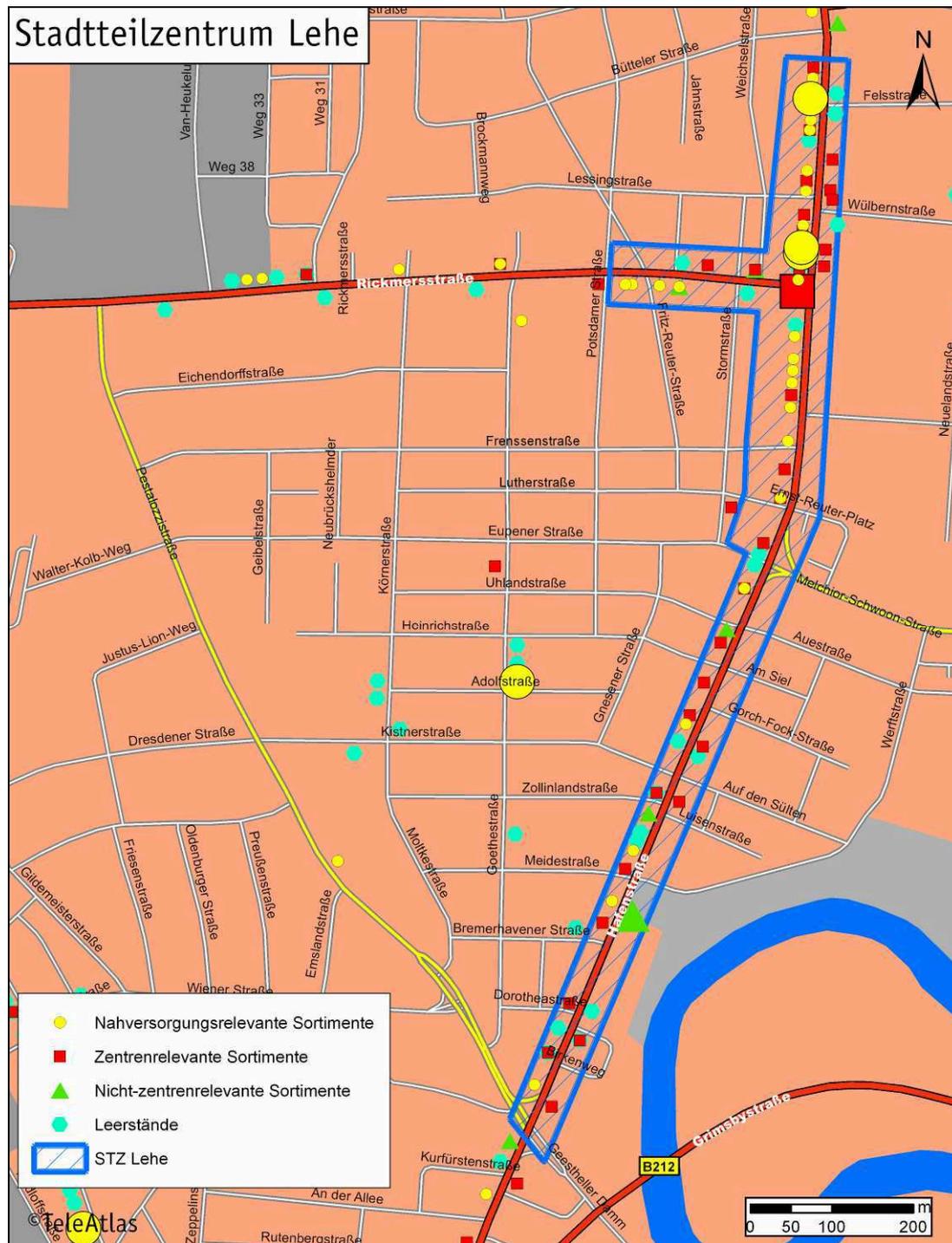
Zur Revitalisierung eines leistungsfähigen Stadtteilzentrums wird es darauf ankommen, neben nahversorgungsrelevanten Betrieben auch zentrenrelevante Nutzungen zu etablieren.



Die alleinige Ansiedlung eines Nahversorgers auf dem Kistner-Gelände wird nicht ausreichen, um die Erosionstendenzen der letzten Jahre wieder umkehren zu können. Eine attraktive Entwicklung auf dem Kistner-Gelände kann allerdings der Nukleus für die Zentrenentwicklung sein, von dem ausgehend die weitere Zentrumsstärkung erfolgt.

Für eine Aufwertung des Zentrums ist jedoch nicht nur die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen von wesentlicher Bedeutung. Auch bestehende Betriebe verfügen z.T. über Modernitäts- und Attraktivitätsdefizite, die sich negativ auf das Stadtteilzentrum auswirken. Zur Beseitigung dieser Defizite sind zum einen eine sukzessive städtebauliche Aufwertung der Immobilien (z.B. Fassadengestaltung, Schriftzüge etc.) aber auch einzelbetriebliche Maßnahmen wie die Optimierung der Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation etc. erforderlich. Eine gemeinsame Begehung der Händler kann zu einem wichtigen wechselseitigen Erfahrungsaustausch beitragen.

Zur Umkehr der negativen Leerstandssituation empfehlen die Gutachter eine vollständige Erfassung der Daten zu den Flächen sowie eine professionelle Vermarktung – Damit ist auch eine aktive Ansprache der Eigentümer, möglicher Händler und Entwickler gemeint. Einige der Leerstandsflächen sind für eine einzelhandelsrelevante Nachnutzung jedoch als nicht mehr marktfähig zu bewerten. Hier sollten die Eigentümer auch andere Nutzungen in Erwägung ziehen (z.B. Umbau in Wohnflächen). Eine Reihe von Leerstandsflächen innerhalb des Zentrumsbereichs lässt sich unter Einsatz von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen jedoch durchaus noch einer potenziellen und zukunftsfähigen Einzelhandelsnachnutzung zuführen. Nichtsdestotrotz erscheint es nicht realistisch, dass die Leerstände kurzfristig allesamt beseitigt werden können. Hier empfiehlt sich eine Zwischennutzung bzw. Dekorierung der Schaufensterflächen, um Trading-Down-Effekten und einem negativen Erscheinungsbild entgegen zu wirken.





### 7.2.4 Stadtteilzentrum Leherheide

Das Stadtteilzentrum Leherheide entwickelt sich derzeit im Umfeld des Julius-Leber-Platzes an der Hans-Böckler-Straße. Aktuell ist nur in geringem Umfang Einzelhandelsbestand vorhanden, die Bauarbeiten für einen Verbrauchermarkt und einen Lebensmitteldiscounter haben aber bereits begonnen. Zusätzlich entstehen zentrenergänzende Nutzungen (z.B. eine Stadtteilbibliothek). Die Gesamtverkaufsfläche beträgt derzeit rd. 390 qm.



Foto: Stadtteilzentrum Leherheide

Innerhalb seines Einzugsgebiets verfügt das Stadtteilzentrum Leherheide bei einem Kundenpotenzial von rd. 54.500 Einwohnern über ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial von ca. 106 Mio. € und über ein zentrenrelevantes Nachfragepotenzial von etwa 83 Mio. €. Die saldierte Nachfragebindung im spezifischen Einzugsgebiet beträgt im Nahversorgungsbereich rd. 2 % und im zentrenrelevanten Segment aktuell 0 %.





Durch die im Bau befindlichen modernen Nahversorgungsbetriebe und das geplante ergänzende Angebot ist von einer attraktiven Zentrumsentwicklung sowie einem deutlichen Anstieg der Nachfragebindung auszugehen.

Zur Schaffung von Identifikations- und Interaktionspunkten ist im Rahmen der Zentrenentwicklung auch die Schaffung von Platzsituationen und Verweilmöglichkeiten anzustreben, um die Aufenthaltsdauer im Zentrum zu erhöhen und auch den neuen Zentrumsbereich von solitären Nahversorgungsstandorten im Umfeld, die rein der Versorgung dienen, städtebaulich attraktiv abzuheben.

Der rechnerische Entwicklungsrahmen bis 2020 beträgt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich rd. 4.000 bis 4.200 qm sowie im Segment der zentrenrelevanten Sortimente rd. 4.100 bis 4.300 qm Verkaufsfläche. Die im Bau befindlichen Vorhaben sind hierbei allerdings entsprechend zu berücksichtigen.



### 7.2.5 Stadtteilzentrum Wulsdorf

Als zukünftiges Stadtteilzentrum Wulsdorf wird von Dr. Lademann & Partner der Bereich der Weserstraße zwischen Rohrstraße und Sandbredenstraße empfohlen. Das Einzelhandelsangebot ist aktuell sehr gering, ein Magnetbetrieb ist nicht angesiedelt. Allerdings ist an diesem Standortbereich ein kleines Einkaufszentrum (EKZ Wulsdorf) mit dem Drogeriemarkt Schlecker sowie dem Bekleidungsfilialisten Ernstings Family ansässig. Dieses verfügt jedoch über deutliche strukturelle Defizite. Im Kreuzungsbereich Weserstraße/Lindenallee befindet sich außerdem eine Matratzen-Outlet-Filiale.



Foto: Lebensmitteldiscounter Netto  
im Stadtteilzentrum Wulsdorf



Foto: Erweiterungsfläche im  
Stadtteilzentrum Wulsdorf

Der Standort zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit und durch ausreichend große Erweiterungsflächen im Norden (bis zur Osnabrücker Straße) aus. Insgesamt verfügt der Standortbereich über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.200 qm. Somit sind signifikante Ansiedlungen für die Wiedererlangung der Funktionswahrnehmung als Stadtteilzentrum, das derzeit starke Erosionstendenzen aufweist, erforderlich. Darüber hinaus empfehlen wir eine Ausweitung des Zentrumsbereichs, um eine ‚kritische Masse‘ schaffen zu können. Im traditionellen Zentrumsbereich stehen die entsprechenden Flächenpotenziale derzeit nicht zu Verfügung.

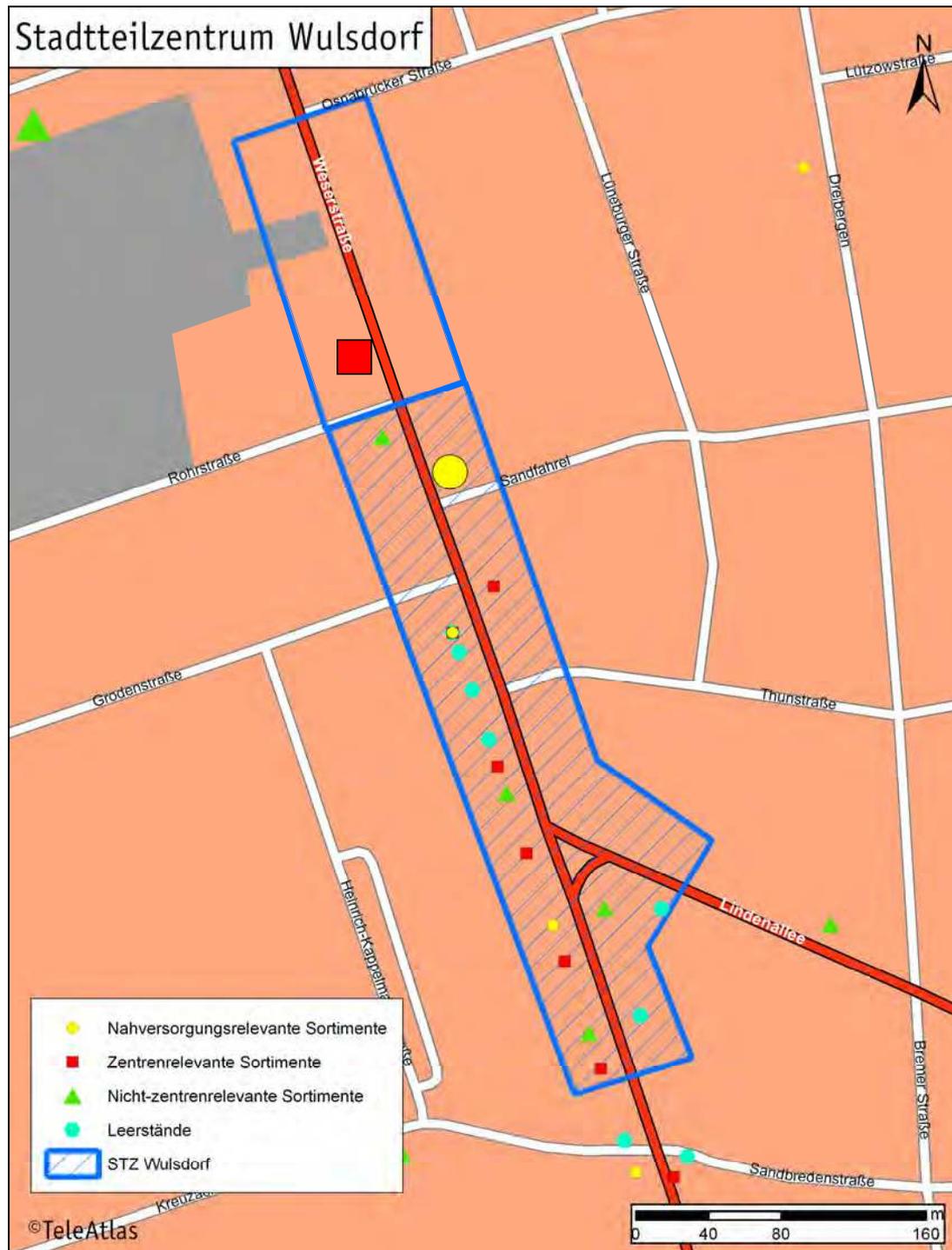
Das geplante Einkaufszentrum auf der nördlichen Ergänzungsfläche kann dazu beitragen, das Einzelhandelsangebot des in den letzten Jahren sehr stark erodierten Stadtteilzentrums wieder deutlich zu erhöhen und einen Zentrums-kern des ansonsten wenig verdichteten Zentrums zu schaffen. Eine städtebauliche Verknüpfung zu den bestehenden Nutzungen im Zentrum sollte jedoch angestrebt werden, um Austauschbeziehungen herstellen zu können. Den Gutachtern liegen derzeit keine konkreten Verkaufsflächenangaben für das Ansiedlungsvorhaben vor. Zur Schärfung des Profils als Stadtteilzentrum ist allerdings eine Konzentration auf Nahversorgungsnutzungen sowie gegebenenfalls ergänzende, zentrenrelevante Nutzungen auf Fachmarktniveau zu empfehlen. Parallel zu den Neuansiedlungsüberlegungen sind eine städtebauliche Aufwertung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen (z.B. EKZ Wulsdorf) sowie einzelbetriebliche Modernisierungsempfehlungen erforderlich.

Das Stadtteilzentrum Wulsdorf verfügt innerhalb seines Einzugsgebiets bei einem Kundenpotenzial von rd. 49.700 Einwohnern über ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzi-



al von ca. 92 Mio. € und über ein zentrenrelevantes Nachfragepotenzial von etwa 72 Mio. €. Die saldierte Nachfragebindung im spezifischen Einzugsgebiet beträgt im Nahversorgungsbereich rd. 4 % und im zentrenrelevanten Segment rd. 5 %.

Der rechnerische Expansionsrahmen bis 2020 beträgt im Periodischen Bedarf rd. 3.600 bis 3.800 qm, im zentrenrelevanten Sortimentsbereich rd. 2.800 bis 3.000 qm.





### 7.2.6 Nahversorgungszentrum Debstedter Weg

Das Nahversorgungszentrum Debstedter Weg befindet sich im Stadtteil Bremerhaven-Leherheide und umfasst den Straßenbereich Langener Landstraße zwischen Bramskampweg und Parkstraße sowie den westlichen Bereich des Debstedter Wegs. Es handelt sich um einen gewachsenen Einzelhandelstandort mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen. Neben schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevantem Bedarf werden aber auch auf über rd. 1.100 qm Verkaufsfläche in kleinflächigen Ladeneinheiten zentrenrelevante Sortimente angeboten (überwiegend Bekleidung und Elektrobedarf). Als Magnetbetriebe fungieren der im östlichen Zentrumsbereich am Debstedter Weg verortete Edeka aktiv-Verbrauchermarkt sowie in der Langener Landstraße das Reformhaus Schloßhauer und der Drogeriemarkt Schlecker. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt aktuell gut 2.700 qm.



Foto: Edeka aktiv-Verbrauchermarkt  
im Nahversorgungszentrum Debstedter Weg

Innerhalb seines Einzugsgebiets verfügt das Nahversorgungszentrum Debstedter Weg bei einem Kundenpotenzial von rd. 20.700 Einwohnern über ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial von ca. 41 Mio. € und über ein zentrenrelevantes Nachfragepotenzial von etwa 32 Mio. €. Die saldierte Nachfragebindung im spezifischen Einzugsgebiet beträgt im Nahversorgungsbereich rd. 17 % und im zentrenrelevanten Segment rd. 12 %.

Der rechnerische Entwicklungsrahmen an diesem Standortbereich bis 2020 beträgt im Periodischen Bedarf rd. 1.500 bis 2.000 qm, bei den zentrenrelevanten Sortimenten rd. 300 qm Verkaufsfläche.



### 7.2.7 Nahversorgungszentrum Elbestraße

Das Nahversorgungszentrum Elbestraße ist im westlichen Bereich der Elbestraße zwischen Ludwigstraße und Mozartstraße verortet. An diesem Verbundstandort sind neben den leistungsfähigen Nahversorgungsanbietern Edeka Neukauf, Aldi und Netto mit dem Bekleidungsmarkt Takko und dem Schuhmarkt Reno sowie dem Sonderpostengeschäft Tedi auch Anbieter zentrenrelevanter Sortimente angesiedelt. Neben der sehr guten Erreichbarkeit und der großzügigen Stellplatzanlage ist die moderne, optisch ansprechende Gebäudestruktur besonders positiv anzumerken. Allerdings sind nur geringe flächenseitige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt rd. 6.100 qm.



Fotos: Nahversorgungszentrum Elbestraße



Innerhalb seines Einzugsgebiets verfügt das Nahversorgungszentrum Elbestraße bei einem Kundenpotenzial von rd. 31.600 Einwohnern über ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial von ca. 57 Mio. € und über ein zentrenrelevantes Nachfragepotenzial von etwa 44 Mio. €. Die saldierte Nachfragebindung im spezifischen Einzugsgebiet beträgt im Nahversorgungsbereich rd. 34 % und im zentrenrelevanten Segment rd. 8 %.

Der rechnerische Entwicklungsrahmen bis 2020 beträgt an diesem Standort im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente rd. 600 bis 800 qm Verkaufsfläche. Im zentrenrelevanten Bedarfsbereich errechnet sich vor dem Hintergrund des bereits realisierten Bestands kein weiterer Entwicklungsrahmen.



### 7.2.8 Nahversorgungszentrum Schiffdorfer Chaussee

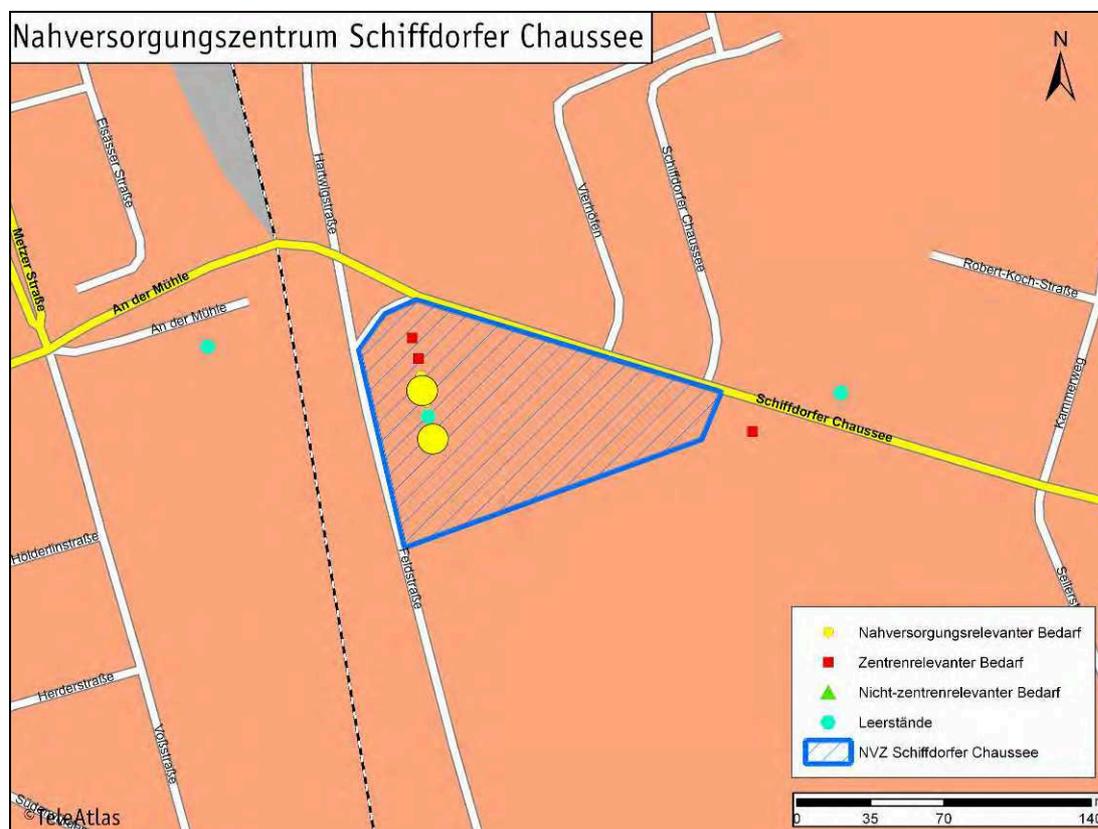
Das Nahversorgungszentrum Schiffdorfer Chaussee befindet sich an der Schiffdorfer Chaussee/Ecke Feldstraße im Stadtteil Geestemünde. Neben einem aktiv Discount-Verbrauchermarkt sind, baulich integriert, weitere Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen angesiedelt. Als zusätzliche Magnetbetriebe neben dem Verbrauchermarkt fungieren ein Aldi-Lebensmitteldiscounter und der Bekleidungsfilialist Ernstings Family. Der Standort ist durch eine sehr gute Anfahrts- und Stellplatzsituation gekennzeichnet und verfügt derzeit über eine Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche von rd. 4.500 qm.



Fotos: Nahversorgungszentrum Schiffdorfer Chaussee

Innerhalb seines Einzugsgebiets verfügt das Nahversorgungszentrum Schiffdorfer Chaussee bei einem Kundenpotenzial von rd. 27.000 Einwohnern über ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial von ca. 49 Mio. € und über ein zentrenrelevantes Nachfragepotenzial von etwa 38 Mio. €. Die saldierte Nachfragebindung im spezifischen Einzugsgebiet beträgt im Nahversorgungsbereich rd. 42 % und im zentrenrelevanten Segment rd. 1 %.

Als rechnerischer Expansionsrahmen bis 2020 ergeben sich im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente rd. 600 bis 800 qm, im zentrenrelevanten Bedarfsbereich rd. 300 bis 500 qm Verkaufsfläche.





### 7.2.9 Nahversorgungszentrum Schiffdorferdamm

Das Nahversorgungszentrum Schiffdorferdamm liegt, zentral gelegen innerhalb des Stadtteils, an der Schiffdorfer Chaussee (östlich der Autobahn A 27) zwischen Carsten-Lückenstraße und Eschackerstraße. Im östlichen Bereich des Zentrums befindet sich eine Einzelhandelsagglomeration mit den Magnetbetrieben Lidl-Lebensmitteldiscounter, Bekleidungs- markt Kik und Hol' ab-Getränkemarkt. Im westlichen Bereich ist neben einem weiteren Getränkemarkt ein größerflächiger Kunst- & Kreativmarkt angesiedelt. Außerdem sind in diesem Teil des Zentrums auffällige Leerstände vorhanden. Insgesamt verfügt das Nahversorgungszentrum Schiffdorferdamm über eine Verkaufsfläche von rd. 3.900 qm.



Fotos: Nahversorgungszentrum Schiffdorferdamm

Innerhalb seines Einzugsgebiets verfügt das Nahversorgungszentrum Schiffdorferdamm bei einem Kundenpotenzial von rd. 7.900 Einwohnern über ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial von ca. 15 Mio. € und über ein zentrenrelevantes Nachfragepotenzial von etwa 12 Mio. €. Die saldierte Nachfragebindung im spezifischen Einzugsgebiet beträgt im Nahversorgungsbereich rd. 55 % und im zentrenrelevanten Segment rd. 22 %.

Der rechnerische Entwicklungsrahmen bis 2020 beträgt im Periodischen Bedarf rd. 100 bis 300 qm, bei den zentrenrelevanten Sortimenten rd. 200 qm Verkaufsfläche.



### 7.2.10 Nahversorgungszentrum Twischlehe

Das Nahversorgungszentrum Twischlehe ist im Kreuzungsbereich Twischlehe/Langener Landstraße im Stadtteil Bremerhaven-Lehe verortet. Neben schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevantem Bedarf werden auch in geringem Umfang zentrenrelevante Sortimente (z.B. Bekleidung) angeboten. Als Magnetbetriebe sind neben den beiden Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl der Bekleidungsfilialist Kik angesiedelt. Aktuell sind zwei weitere Lebensmitteldiscounter im Bau, die zur Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes beitragen. Im östlichen Zentrumsbereich sind zudem Erweiterungsflächen vorhanden. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt aktuell rd. 3.500 qm.

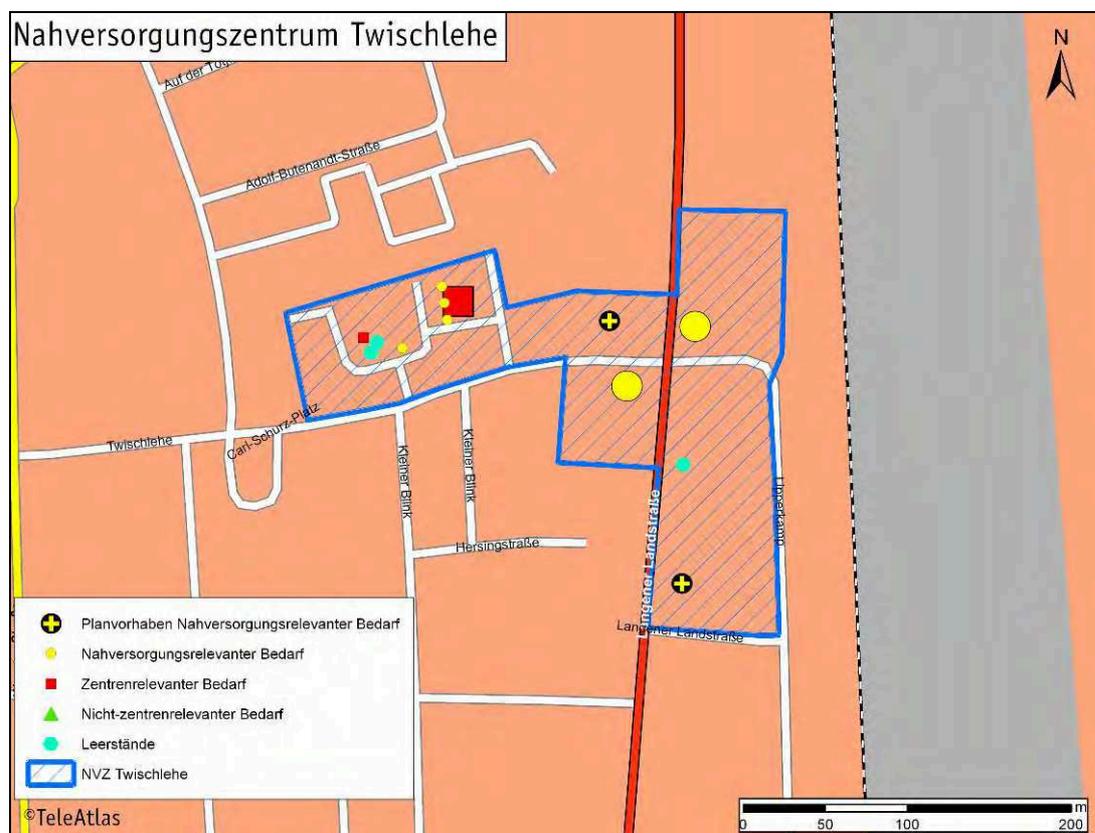


Fotos: Nahversorgungszentrum Twischlehe



Innerhalb seines Einzugsgebiets verfügt das Nahversorgungszentrum Twischlehe bei einem Kundenpotenzial von rd. 25.800 Einwohnern über ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial von ca. 49 Mio. € und über ein zentrenrelevantes Nachfragepotenzial von etwa 39 Mio. €. Die saldierte Nachfragebindung im spezifischen Einzugsgebiet beträgt im Nahversorgungsbereich rd. 26 % und im zentrenrelevanten Segment rd. 6 %.

Der rechnerische Entwicklungsrahmen an diesem Standortbereich bis 2020 beträgt im Periodischen Bedarf rd. 1.400 bis 1.600 qm, bei den zentrenrelevanten Sortimenten rd. 200 qm Verkaufsfläche. Die im Bau befindlichen Lebensmitteldiscounter sind allerdings entsprechend abzuziehen.





Als weitere Standorte, die im Rahmen des Arbeitskreises hinsichtlich ihrer „Zentreneignung“ diskutiert wurden, sind folgende Lagen zu nennen. Diese erfüllen aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner jedoch nicht (vollständig) die Kriterien zur Zentreneinstufung:

#### Grünhöfe

Im Stadtteil Grünhöfe sind keine Verdichtungsansätze des Einzelhandels erkennbar. Das Kundenpotenzial von rd. 6.000 Einwohnern (leicht rückläufige Tendenz) reicht für die Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungszentrums nicht aus. Dr. Lademann empfiehlt daher die Ansiedlung eines kleinen Nahversorgers zur Sicherung der fußläufigen Versorgung in siedlungsintegrierter Lage.

#### Surheide

Im Stadtteil Surheide sind ebenfalls keine Verdichtungsansätze des Einzelhandels erkennbar. Das Kundenpotenzial von rd. 3.000 Einwohnern (leicht rückläufige Tendenz) reicht für die Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungszentrums nicht aus. Dr. Lademann & Partner empfiehlt daher die Ansiedlung eines kleinen Nahversorgers zur Sicherung der fußläufigen Versorgung in siedlungsintegrierter Lage.

#### Barkhausenstraße/Rudloffstraße

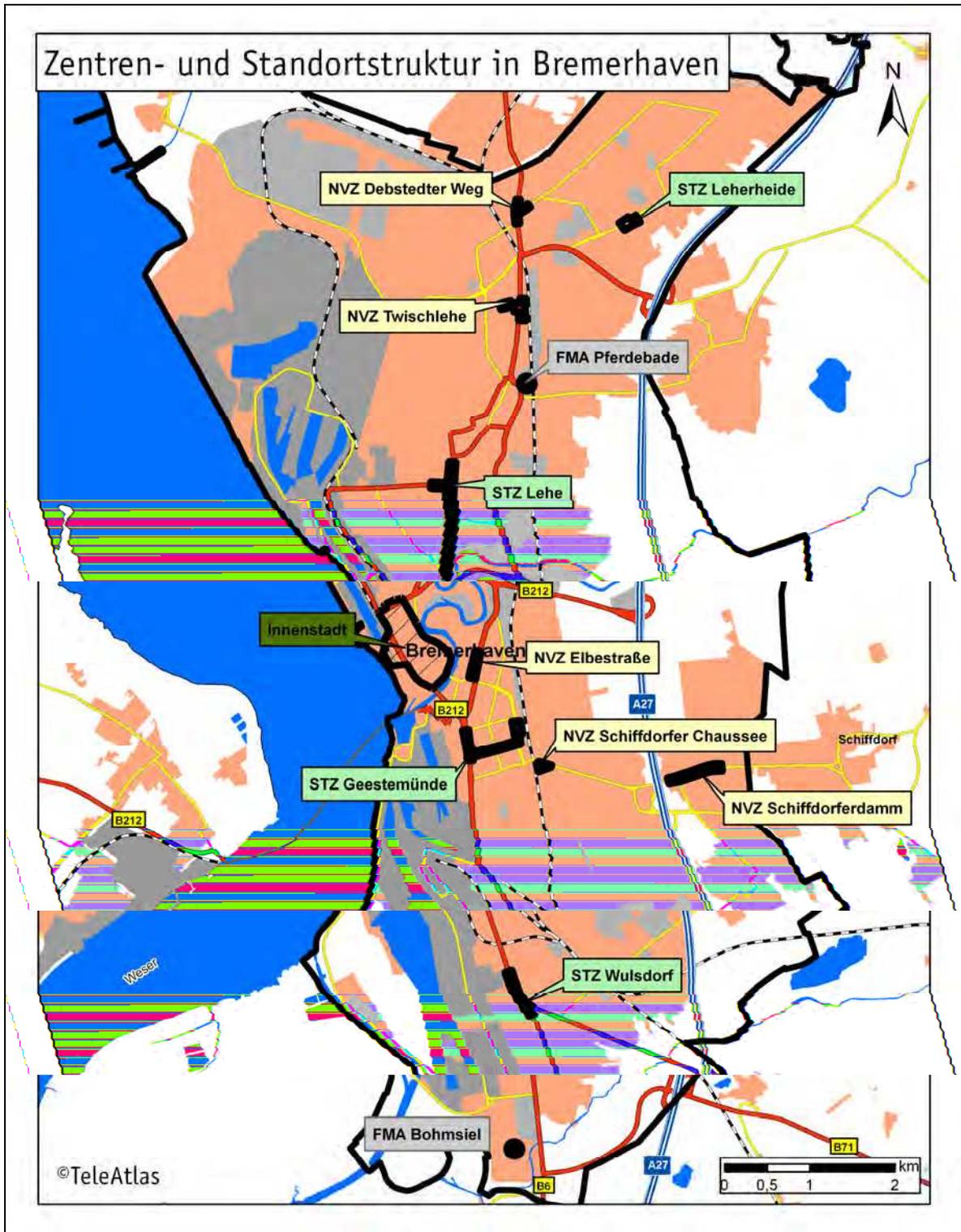
Das Einzelhandelsangebot am Standort Barkhausenstraße/Rudloffstraße entspricht quantitativ einem Nahversorgungszentrum. Durch die fehlende städtebauliche Qualität, das mangelnde Zusammenwirken der vorhandenen Betriebe im Sinne einer Funktionseinheit sowie das Nichtvorhandensein einzelhandelsergänzender Nutzungen sollte dieser Bereich n.E. von Dr. Lademann & Partner allerdings nicht als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden.

#### Pferdebade

Das Einzelhandelsangebot am Standort Pferdebade geht quantitativ über ein Nahversorgungszentrum hinaus und müsste somit als Stadtteilzentrum eingestuft werden. Für ein Stadtteilzentrum werden aber deutlich höhere Ansprüche bezüglich der städtebaulichen Qualität und ergänzender Nutzungen gestellt, sodass die Gutachter die Festlegung als Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel empfehlen.



Die nachfolgende Karte zeigt somit zusammenfassend die Lage der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sowie der beiden Einzelhandelsstandorte innerhalb des Bremerhavener Stadtgebiets:





### 7.3 Zur Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente („Bremerhavener Liste“)

Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung künftiger Vorhaben hat auch die Frage nach der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente. Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende Einstufung der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz für die Einzelhandelsentwicklung in der Seestadt Bremerhaven, die sich v.a. an der faktischen Zentrenrelevanz des Bremerhavener Einzelhandels orientiert:

<b>Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten "Bremerhavener Liste"</b>		
<b>hoch zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>(bedingt) zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>überwiegend nicht-zentrenrel. Sortimente</b>
Bekleidung Schuhe/Lederwaren Geschenkartikel Spielwaren Uhren/Schmuck Foto/Optik Nahrungsmittel (Tagesbedarf) Drogerie-, Parfümerieartikel Blumen Bücher/Zeitschriften Schreibwaren/Büroartikel Hausrat /Glas/Porzell./Keramik	Unterhaltungselektronik Sport/Camping Fahrräder Büro- und Informationstechnik Wohnaccessoires/Deko Übriger Freizeitbedarf Nahrungsmittel (Großeinkauf)	Möbel Bau- und Gartenbedarf Heimtextilien Teppiche Bodenbelag/Tapeten KfZ-Zubehör Zoobedarf Weiße Ware/Haushaltselektro Lampen/Leuchten
Quelle: Dr. Lademann & Partner.		

Die Bereiche Nahrungsmittel, Drogerieartikel und Blumen sind zudem dem nahversorgungsrelevanten Bedarf zuzurechnen.



## 8 Bewertung der großflächigen Planvorhaben

### Einkaufszentrum Wulsdorf – „Warrings-Gelände“

Das Vorhaben fügt sich in die Entwicklungsstrategie „Konzentration auf die Zentren“ ein, wenn seitens der Stadt das städtebauliche Ziel verfolgt wird, die nördliche Reservefläche als Teil des Stadtteilzentrums weiterzuentwickeln. Das geplante Einkaufszentrum kann dazu beitragen, die kritische Masse des in den letzten Jahren sehr stark erodierten Stadtteilzentrums wieder deutlich zu erhöhen. Eine funktionale Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich wäre gewährleistet. Die städtebauliche Verknüpfung zu den bestehenden Nutzungen im Zentrum sollte jedoch angestrebt werden, um Austauschbeziehungen herstellen zu können. Den Gutachtern liegen derzeit keine konkreten Verkaufsflächenangaben vor, bei einer Orientierung des Vorhabens am oben für das Stadtteilzentrum aufgezeigten Entwicklungsrahmen sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Zur Schärfung des Profils als Stadtteilzentrum ist allerdings eine Konzentration auf Nahversorgungsnutzungen sowie gegebenenfalls ergänzende, zentrenrelevante Nutzungen auf Fachmarktniveau zu empfehlen.

Sobald das Vorhaben seitens des Investors hinreichend konkretisiert ist, sollte eine Einzelfallprüfung durchgeführt werden, um auch innerhalb einzelner Sortimente Beeinträchtigungen ausschließen zu können. Dabei sollten die Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im „alten“ Stadtteilzentrum aber auch in den umliegenden Zentren im Mittelpunkt der Betrachtungen stehen, damit durch die Entwicklung auf den Erweiterungsflächen die bestehenden Nutzungen nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass es Ansätze gibt, eine kleinteilige Aufwertung des „alten“ Zentrumsbereichs (max. Größenordnung von 800 qm) zu erreichen. Diese alleine würde u.E. jedoch nicht ausreichen, damit das Stadtteilzentrum wieder seiner eigentlichen Versorgungsfunktion gerecht wird.

### Kistner-Gelände

Der Standortbereich ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Lehe und kann dazu beitragen, die „kritische Masse“ des Stadtteilzentrums zu erhöhen. Eine Beschränkung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt auf die bislang bekannten rd. 800 qm ist hierbei nicht zu empfehlen, da in diesem Fall kein leistungsfähiger Vollversorger angesiedelt werden könnte. Dies ist allerdings dringend erforderlich, da derzeit eine starke Dominanz von Lebensmitteldiscountern gegeben ist. Dr. Lademann & Partner empfiehlt, nicht nur einen leistungsfähigen Vollversorger mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche an diesem Standortbereich anzusiedeln. Zusätzlich ist zu prüfen, inwieweit auch ergänzende Einzelhandelsnutzungen – insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Stärkung der Zentrumsfunktion des Stadtteils – auf dem Areal angesiedelt werden können, um den Entwicklungsrahmen konzentriert auszunutzen und einen Zentrums Kern zu schaffen. Die



Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs alleine reicht u.E. nicht aus, um das Stadtteilzentrum signifikant aufzuwerten.

### **Phillips-Field**

Der Vorhabenstandort liegt relativ zentral im Stadtgebiet, ist jedoch weder der Innenstadt noch einem Stadtteil- oder Nahversorgungszentrum zuzuordnen. Damit widerspricht das nahversorgungsrelevante Vorhaben der Empfehlung „Konzentration auf die Zentren“. In den letzten Jahren hat es bereits eine Reihe von Fehlentwicklungen in Bremerhaven gegeben, die zu unerwünschten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsansiedlungen in Streulagen geführt haben. Daher sollte umso stärker versucht werden, künftige Ansiedlungen auf die Zentren zu konzentrieren.

Durch die Realisierung des Verbrauchermarkt-Vorhabens würde ein neuer Einzelhandelsstandort entwickelt werden, der die Entwicklungsperspektiven des Stadtteilzentrums Lehe, das sich westlich in rd. 200 m Entfernung befindet, deutlich einschränken würde. Die Entwicklung auf dem Kistner-Gelände ist n.E. der Gutachter jedoch prioritär zu betreiben und sollte vorrangig und möglichst zeitnah umgesetzt werden. Für die Umsetzung beider Vorhaben ist das örtlich zur Verfügung stehende Nachfragepotenzial vorbehaltlich einer genaueren Untersuchung (z.B. durch Aktualisierung des vorhandenen – bereits über drei Jahre alten – Verträglichkeitsgutachtens) als nicht ausreichend einzuschätzen.

Da der Entwicklungsrahmen im Periodischen Bedarf in Bremerhaven insgesamt schon weitgehend ausgeschöpft ist, müsste der geplante Verbrauchermarkt auf dem Phillips-Field seine Umsätze zu großen Teilen aus der Verdrängung gegenüber anderen Einzelhandelslagen rekrutieren. Ein Teil der Verdrängung wird dabei zu Lasten von Wettbewerbern Streulagen gehen. Gleichwohl wird das Vorhaben seine Umsätze schwerpunktmäßig aus der Verdrängung gegenüber umliegenden Nahversorgungsstandorten generieren, darunter auch solchen, die als zentrale Versorgungsbereiche im Zuge des vorliegenden Konzepts definiert werden und einer Schutzwirkung gegenüber negativen Auswirkungen unterliegen. Entscheidend ist es nicht nur, derzeitige Kaufkraftabflüsse aus den kernstädtisch geprägten Stadtteilen Bremerhavens an periphere Standorte zurückzuholen, sondern diese auch gezielt in die Zentren zu lenken. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Stadtteilzentrum Lehe könnten die Kaufkraftabzüge aus diesem Stadtteilzentrum besonders groß ausfallen. Dies wäre umso kritischer zu beurteilen, als dass das Stadtteilzentrum bereits heute in Teilen als fragil zu bezeichnen ist, was sich vor allem anhand der hohen Leerstandsquote und dem in Teilen nicht nachhaltigen Einzelhandelsbesatz sowie einiger städtebaulicher Mängel ablesen lässt. Ziel der Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums sollte die Ansiedlung weiterer sogkräftiger Magnetbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten sein, von deren frequenzerzeugender Wirkung der bestehende Einzelhandel innerhalb des Stadtteilzentrums profitieren kann. Bei einer Entwicklung des Phillips-Fields wäre eine solche Ansiedlung innerhalb der Grenzen des Stadtteilzentrums jedoch langfristig fragwürdig.

Das Vorhaben würde zwar grundsätzlich dazu beitragen, die Frequenz im unmittelbaren Standortumfeld zu erhöhen. Dass von dieser Frequenzerhöhung das benachbarte Stadtteil-



zentrum profitieren kann, muss jedoch angezweifelt werden. Ein Verbrauchermarkt in dieser Größenordnung wird vor allem für den Wochengroßeinkauf genutzt, der i.d.R. mit dem Auto erfolgt und als reiner Versorgungskauf zu charakterisieren ist. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Kunden im Anschluss an ihren Einkauf noch die Betriebe im Stadtteilzentrum aufsuchen, ist angesichts der fehlenden funktionalen/baulichen Anbindung eher als gering einzuschätzen.

In Verbindung mit dem geplanten OBI-Baumarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite würde eine neue Einzelhandelsagglomeration entstehen. Angesichts des begrenzten ermittelten Entwicklungsrahmens für die Stadt Bremerhaven gilt es jedoch, die Entstehung neuer Einzelhandelsagglomerationen (mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten) zu vermeiden und den zur Verfügung stehenden Entwicklungsrahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Zentren zu verwenden. Dies gilt nicht nur für neue Agglomerationen am Stadtrand, sondern auch innerhalb der kernstädtisch geprägten Stadtteile Bremerhavens. Zwar sollte auch die wohnortnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gestärkt werden, der Vorhabenstandort liegt jedoch in einem nur bedingt durch Wohnquartiere geprägten Umfeld. Darüber hinaus konnten für das Umfeld des Phillips-Fields keine räumlichen Versorgungslücken festgestellt werden. Um dem aktuellen Übergewicht an discountorientierten Betrieben innerhalb des Stadtteilzentrums entgegenzutreten, sollte daher die Ansiedlung eines Vollversorgers innerhalb der Grenzen des Stadtteilzentrums erfolgen (Kistner-Gelände). Die tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen einer kombinierten Ansiedlung OBI/Kaufland sind in einem Einzelhandelsentwicklungskonzept jedoch nicht abschließend zu beurteilen. Hierfür sollten ggf. weitergehende und detailliertere Untersuchungen unter Verwendung der tatsächlichen Daten der Ansiedlungsbetriebe vorgenommen werden.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen wären durch das Vorhaben auf den bestehenden Einzelhandel n.E. der Gutachter nicht auszuschließen. Dies gilt auch unabhängig von dem vorgesehenen Betreiber Kaufland. Insofern kann eine planerische Weiterverfolgung nur dann erfolgen, wenn man sich von den bisherigen Zielen der Zentrenentwicklung in Lehe löst. Der Standort ist zwar aus betreiberspezifischen Gründen positiv zu beurteilen, widerspricht jedoch dem Ziel der Stärkung der Zentren als Versorgungskerne.

### **Wilhelm-Kaisen-Platz**

Das Vorhaben verfügt über einen nicht-zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkt. Die geplante Verkaufsfläche in Höhe von rd. 10.000 qm kann in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen nicht umgesetzt werden und ist gemäß der Bremerhavener Liste auch nicht auf die Zentren zu verweisen. Wie in der Diskussion zum Expansionsrahmen in Kapitel 6.1.2 aufgezeigt wurde, bestehen insbesondere im Baumarktsegment deutliche Entwicklungspotenziale. Das Vorhaben fügt sich in diesen Entwicklungsrahmen ein, sodass keine mehr aus unwesentlichen Auswirkungen für den baumarktrelevanten Einzelhandel innerhalb Bremerhavens zu erwarten sind. Allerdings ist durch die Lage außerhalb eines zentralen



Versorgungsbereichs eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente erforderlich, um eine Beeinträchtigung der Zentren ausschließen zu können.

Zwar gibt es in Spaden und Langen in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze, aber außerhalb des Bremerhavener Stadtgebiets, weitere bau- und gartenmarktrelevante Angebote im Umland. Das Vorhaben am Wilhelm-Kaisen-Platz liegt jedoch zentral im Bremerhavener Stadtgebiet und ist damit von den Wohnschwerpunkten aus deutlich günstiger zu erreichen, mit entsprechend positiven Effekten auf die Verkehrswirksamkeit des Standorts gegenüber den Standorten in Spaden und Langen. Zudem sei darauf verwiesen, dass Bremerhaven als Oberzentrum über eine übergeordnete raumordnerische Versorgungsfunktion verfügt.



## 9 Ergänzende Maßnahmenempfehlungen zur Weiterentwicklung des Bremerhavener Einzelhandels insgesamt

Alle zukünftigen Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Bremerhaven sollten darauf hinsteuern, die solide Bindungswirkung des Oberzentrums zu festigen und in Maßen auszubauen. Ein Ausbau der Sogkraft sollte insbesondere über eine Stärkung des Innenstadteinzehandels, aber auch der übrigen zentralen Versorgungsbereiche erfolgen. Folgende Maßnahmenempfehlungen werden von Dr. Lademann & Partner zur Weiterentwicklung des Bremerhavener Einzelhandels vorgeschlagen:

- Verbesserung der Angebotsqualität v.a. in der Innenstadt durch einen attraktiven Facheinzelhandel mit qualitativ höherwertigen Angeboten (ausgewogener Branchen-/Niveau-Mix, Reduzierung und zukünftige Vermeidung von niedrigpreisigen Angebotsformen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs).

Da die direkten Steuerungsmöglichkeiten vonseiten der Kommune (z.B. über Baurechtschaffung etc.) hier nur sehr begrenzt sind, richtet sich diese Empfehlung vor allem an die Immobilieneigentümer, die als Vermieter als Einzige direkt Einfluss auf die qualitative Zusammensetzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebots nehmen können. Im Mittelpunkt sollte daher stehen, den Eigentümern klar zu machen, welche negativen Folgen eine weitere Absenkung des Angebotsniveaus in der Innenstadt nicht nur für das Erscheinungsbild und die Attraktivität der Innenstadt, sondern auch für die künftige Mietertragserwartung haben kann. Gleichzeitig sollten sich die Eigentümer darauf verständigen, verstärkt Betreiber möglichst mittel- bis höherwertiger Formate anzusprechen.

- Erarbeitung eines Flächen-/Leerstandkatasters, das beispielsweise auch Informationen zu den Eigentümern der Immobilie enthält, um im Falle einer Geschäftsschließung schneller und aktiver reagieren zu können.

Diese Empfehlung richtet sich direkt an die Stadtverwaltung und die Wirtschaftsförderung (BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH), die mit der Einrichtung eines solchen Katasters betraut werden sollte und dieses z.B. über die Internetplattform der Stadt der Öffentlichkeit zugänglich machen sollte.

- Zwischennutzung/Dekorierung von Leerstandsflächen.

Dies liegt im Aufgabenbereich der Eigentümer leer stehender Ladeneinheiten und sollte möglichst zeitnah erfolgen. Schon mit einfachen Mitteln kann das Erscheinungsbild in den betroffenen Standortbereichen aufgewertet werden, wenn die Leerstandsflächen als solche nicht sofort erkennbar sind und z.B. über regionale Ausstellungen oder Werbemaßnahmen zwischengenutzt werden. Die Eigentümer von der Notwendigkeit solcher Maßnahmen zu überzeugen, liegt im Aufgabenbereich der unterschiedlichen Werbegemeinschaften u.ä.

- Schaffung eines angenehmen Einkaufsklimas für die Kunden durch einheitliche Öffnungszeiten und ansprechende Straßenmöblierung sowie die (im Rahmen der Möglich-



keiten) vermehrte Ausrichtung von Veranstaltungen mit maritimem Charakter („Erlebnis-Einkaufen“).

Zur Umsetzung und Koordinierung eines Pakets von Einzelmaßnahmen zur Schaffung eines angenehmen Einkaufsklimas ist ein kooperatives Vorgehen von Stadtverwaltung, Gewerbetreibenden und Eigentümern unter Einbezug der Werbegemeinschaften notwendig. In einem ersten Schritt sollten unter Anleitung der Stadtverwaltung zunächst in einem Ideenwettbewerb mögliche Einzelmaßnahmen erarbeitet und konkretisiert werden.

- Noch bessere Vernetzung des traditionellen Innenstadtbereichs mit den Havenwelten, um auch einzelhandelsseitig vom steigenden Tourismusaufkommen zu profitieren. Die Touristen müssen gezielt angesprochen und auf das innerstädtische Angebot aufmerksam gemacht werden (z.B. Hinweistafeln, Stadtpläne zum Einzelhandelsangebot).

Um die Vernetzung zu verbessern und entsprechende Einzelmaßnahmen einzuleiten, bedarf es einer kooperativen Zusammenarbeit von Tourismusmarketing und Handelsmarketing.

- Einzelbetriebliche Maßnahmen wie die Ausrichtung des Sortiments auf die Bedürfnisse der (Ziel-)Kunden sowie eine attraktive Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung. Daneben gewinnen im Zuge des demografischen Wandels auch folgende Aspekte immer mehr an Bedeutung: behindertengerechtes und barrierefreies Einkaufen, leserliche Preisschilder, Ruhezonen, gut lenkbare Einkaufswagen etc. In diesem Zusammenhang wäre es denkbar, Seminare zu veranstalten und kleine Gruppen zum stadtinternen Erfahrungsaustausch zu pflegen (gemeinsame „Stadtwanderung“).

Die beispielhaft genannten Einzelmaßnahmen richten sich direkt an die Gewerbetreibenden Bremerhavens. Dabei kommt den Werbegemeinschaften etc. die Aufgabe zu, die Gewerbetreibenden von der Notwendigkeit solcher Maßnahmen zu überzeugen, ihnen beratend zur Seite zu stehen und Einzelmaßnahmen ggf. zu koordinieren.

Darüber hinaus sind Empfehlungen zur allgemeinen Stadtentwicklung abzugeben, die als handelsexogene Rahmenbedingungen die Entwicklungsmöglichkeiten des Bremerhavener Einzelhandels positiv beeinflussen können.

- Sicherung und Ausbau der Seestadt Bremerhaven als Arbeitsplatzstandort; zielgerichtete Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zur Erhöhung der Arbeitsplatzzentralität.
- Profilierung der Stadt Bremerhaven als interessanter Wohnstandort „an der See“ für den anspruchsvollen Wohnungsbau, um die negative Bevölkerungsentwicklung zu verlangsamen.
- Schaffung eines investitions- und wirtschaftsfreundlichen Klimas, sodass im bestehenden Einzelhandel auch die Bereitschaft erhöht wird, notwendige Anpassungsmaßnahmen (z.B. Ladengestaltung, Warenpräsentation) regelmäßig vorzunehmen, aber auch Planungssicherheit für mögliche Neuansiedlungen besteht.



- Aktive Ansprache von möglichen Investoren; Erarbeitung eines Exposés auf Basis dieses Einzelhandelsentwicklungskonzepts.

Damit die im Konzept definierten Entwicklungsleitlinien für die Stadt Bremerhaven als Entscheidungsgrundlage planungsrelevant werden, sollte das Konzept oder zumindest wesentliche Bausteine davon möglichst politisch beschlossen werden. Auch sollte ein zeitlicher Rhythmus zur Fortschreibung des Konzepts definiert werden, um Erfolge und Misserfolge bilanzieren zu können, aktuelle Entwicklungen einzupassen und die Entwicklungsleitlinien ggf. zu modifizieren.



## 10 Zusammenfassende Bemerkungen

Zusammenfassend lässt sich bei Betrachtung der bisherigen Entwicklung des Einzelhandels in der Seestadt Bremerhaven Folgendes festhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Seestadt Bremerhaven sind weiterhin eher restriktiv zu bewerten. Positive Ausnahme bildet die günstige Tourismusentwicklung in der Seestadt.

Im Marktgebiet der Seestadt Bremerhaven lebten in 2009 rd. 367.800 Personen. Hinzu kommt eine Potenzialreserve von rd. 10 %. Perspektivisch wird sich die schrumpfende Einwohnerplattform restriktiv auf die Einzelhandelsentwicklung auswirken.

Das aktiv betriebene Einzelhandelsangebot in der Gesamtstadt hat sich seit 1999 per saldo flächenseitig nur leicht weiterentwickelt und umfasst einen Verkaufsflächenumfang von knapp 200.300 qm. Dies entspricht einem saldierten Verkaufsflächenzuwachs von rd. 4 % (+ 0,4 % p.a.) gegenüber der letzten Einzelhandelsuntersuchung in 1999. Gleichzeitig hat jedoch ein sehr starker Anstieg der Leerstandsflächen stattgefunden (+ 16,8 % p.a.).

Mit der Entwicklung der Havenwelten und damit verbunden auch des Mediterraneo konnte ein wesentlicher Impuls für die Innenstadtentwicklung erzielt werden, der auch positiv auf das Image der Seestadt Bremerhaven gewirkt hat.

Auch wenn die Verkaufsfläche in der Innenstadt rein quantitativ leicht zurückgegangen ist, konnten doch neue und attraktive Angebote für die Innenstadt gewonnen werden, wesentliche Schlüssellagen neu besetzt werden (z.B. Ansiedlung Saturn) oder gehalten werden (Karstadt). Darüber hinaus konnte auch eine Teilaufwertung des Columbus Shopping Centers realisiert werden. Des Weiteren ist auch auf die umfangreiche städtebauliche Aufwertung der Innenstadt seit der 1999er-Untersuchung (Teilüberdachung und Neugestaltung der Fußgängerzone) zu verweisen.

Insgesamt erwarten Dr. Lademann & Partner weitere positive Impulse aus der Tourismusentwicklung, deren Erfolge sich in den kommenden Jahren zeigen werden. Deshalb empfehlen wir auch in rd. 3 bis 5 Jahren eine aktualisierende Fortschreibung der Einzelhandelsuntersuchung mit einer integrierten Verbraucher- und Passantenbefragung, damit sich diese Erfolge auch explizit messen lassen können.

Die Verkaufsflächendichte liegt bei etwa 1.750 qm und damit oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts. Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion des Oberzentrums ist diese jedoch zu relativieren. Zentralitätsbereinigt beträgt die Verkaufsflächendichte rd. 1.220 qm je 1.000 Einwohner. Diese liegt unter der üblichen Flächendichte vergleichbarer Städte und deutet (noch) auf leichte Entwicklungspotenziale in Bremerhaven hin. Weitere Entwicklungspotenziale ergeben sich darüber hinaus v.a. aus dem Betriebsformenwan-



del, dem Tourismus, strukturellen Defiziten, sortimentspezifischen Zentralitätsdefiziten sowie kleineren räumlichen Versorgungslücken.

Bis 2020 bestehen in Bremerhaven (Netto)-Potenziale für bis zu rd. 35.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche (bzw. ca. 25.000 qm bei weitgehend verdrängungsneutralem Expansionsrahmen).

In Zukunft sollten die Investitionsbemühungen für Großprojekte vorrangig in der Bremerhavener Innenstadt erfolgen. Für die übrigen zentralen Versorgungsbereiche ist insbesondere eine weitere Entwicklung im nahversorgungsrelevanten Segment zu empfehlen. Von großflächigen Ansiedlungen in Streulagen bzw. der Etablierung weiterer fachmarktorientierter Einzelhandelsagglomerationen ist dann abzusehen, wenn die polyzentrische Stadtstruktur weiterhin aufrecht erhalten werden soll. Darüber hinaus gilt es, der Discountlastigkeit des Einzelhandelsangebots entgegenzuwirken und künftigen Ansiedlungsbestrebungen von Discountern insbesondere außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche restriktiv zu begegnen.

Alle zukünftigen Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Bremerhaven sollten darauf hinsteuern, die solide Bindungswirkung des Oberzentrums zu festigen und in Maßen auszubauen. Ein Ausbau der Sogkraft sollte insbesondere über eine Stärkung des Innenstadteinzelhandels, aber auch der übrigen zentralen Versorgungsbereiche erfolgen.

Da es mit Blick auf die Stadtteilzentren allerdings nicht sicher ist, dass kurz- und mittelfristige Maßnahmen – wie sie auch bisher z.T. schon umgesetzt wurden – zu einer ausreichenden Revitalisierung der Gesamtstrukturen führen, sollten auch langfristige strategische Perspektiven mit einer Verschiebung der Zentrenstruktur erwogen und politisch diskutiert werden.



## 11 Überlegungen zu längerfristigen strategischen Perspektiven der Stadtentwicklung

Die bisherigen Betrachtungen beziehen sich auf die kurz- und mittelfristigen Perspektiven der Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Seestadt Bremerhaven. Im Folgenden sollen nunmehr auch langfristige strategische Perspektiven diskutiert werden, da es nicht sicher ist, dass kurz- und mittelfristige Maßnahmen – wie sie auch bisher z.T. schon umgesetzt wurden – zu einer ausreichenden Revitalisierung der Gesamtstrukturen führen.

Dass diese wünschenswerte Umkehr der seit langer Zeit zu beobachtenden Erosion in den Stadtteil- und Ortsteilzentren mit den üblichen Mitteln baurechtlicher Genehmigungspraxis zu erreichen ist, muss aus gutachterlicher Sicht bezweifelt werden. Die Gutachter verfügen über eine jahrzehntelange Beratungspraxis in Bremerhaven, die bereits 1970 begann.

In der zweiten Hälfte der 80er Jahre bestand für den mittelständischen Einzelhandel die Möglichkeit, vom Bremer Wirtschaftsressort finanzierte und für den Einzelhändler kostenlose Kurzberatungen in Anspruch zu nehmen. Die Beratungen wurden von den Einzelhandelsverbänden Nordsee in Bremen und Bremerhaven beworben und z.T. auch terminlich organisiert.

Beratungsgegenstand war i.d.R. das gesamte betriebswirtschaftliche Spektrum, die Beratungsschwerpunkte lagen aber überwiegend bei Fragen des Standortes und des Marketings (Warenpräsentation, Ladengestaltung, Werbung und Filialisierung/Standortverlagerungen). Besonders die letztgenannten Stichworte zeigten bereits vor rd. 25 Jahren die Dringlichkeit, Streulagen zu verlassen und eine Verlagerung in die Kernbereiche der Einzelhandelsverdichtungszonen vorzunehmen.

Im Verlaufe der Jahre konnte durch die regelmäßige Beratungstätigkeit in Bremerhaven festgestellt werden, dass die Betriebe mit den o.g. Problemen die angestammten Standorte aufgeben mussten. Auf diese Weise sind traditionelle Einzelhandelsbereiche für die Kundschaft immer unattraktiver geworden, was beispielhaft an den Straßenzügen Schiller-, Friedrich-Ebert-, Georgstraße in Geestemünde zu belegen ist, aber auch in Wulsdorf in der Weserstraße/Bereich Lindenstraße oder in Lehe entlang der Hafestraße sowie im Bereich Rickermerstraße oder im historischen Kernbereich um die Lange Straße.

Auf den Niedergang der traditionellen Einzelhandelsbereiche wurde durchaus reagiert. So fanden Revitalisierungsbemühungen sowohl mit Hilfe des Einzelhandelsverbandes statt, insbesondere aber die Wirtschaftsförderung und später für diese die BIS haben sich um Neuansiedlungen an städtebaulich wünschenswerten Standorten bemüht. Dass dies nur z.T. gelungen ist, veranschaulicht nicht zuletzt auch die Bestandsaufnahme dieses Gutachten im Vergleich zu früheren Besitzstrukturen.



Diese Erkenntnis zwingt dazu, die Funktionstüchtigkeit der historisch geprägten und tradierten Stadtstrukturen kritisch zu hinterfragen und zugleich nach alternativen, zeitgemäßen Strukturen im Sinne eines ökonomisch funktionsfähigen Stadtmodells zu suchen.

### **11.1 Aktuelles Stadtmodell**

Die bisherigen Ausführungen – insbesondere die in den vorangegangenen Kapiteln 7 und 8 – basierten auf der Annahme einer intakten Versorgungsstruktur der Kommune. Die Schutzfunktionen des Bau- und Planungsrechts sowie die Genehmigungspraxis bei Ansiedlungsbegehren für Einzelhandelsprojekte begründen sich aus eben dieser Annahme. Es sollen als intakt angenommene Versorgungsstrukturen nicht durch nachhaltig wirkende negative Eingriffe in die städtebauliche Struktur oder in den marktüblichen Wettbewerb dauerhaft geschädigt werden. Hierbei gilt nicht der einzelne Teilnehmer im Marktgeschehen, sondern die Struktur einer Stadt, eines Stadtteils oder eines Agglomerationsstandortes als schutzwürdig.

In Bremerhaven ist die Struktur der Stadt aus ihren Wurzeln heraus entstanden, nämlich den Gründungsorten Geestemünde, Lehe und Wulsdorf. Da alle Gründungsorte als ehemals selbständige Gemeinden auch eigene Versorgungsstrukturen und einen eigenen Ortsmittelpunkt hatten, entstand eine Stadt mit eben einer solchen – durch Bildung einer Einheitskommune – polyzentralen Stadt.

Die lokalpolitischen Gegebenheiten trugen Sorge, dass die Gründungsorte ihren jeweiligen kleinstädtischen Charakter beibehielten und in soweit auch jeweils die typischen Merkmale eines kleinen Mittelzentrums bewahrten. Die Bewahrung der überkommenen Struktur drückte sich auch in Stadtteilpflege, Erhaltung von Stadtbild und jeweiliger Versorgungsfunktion sowie im Bewusstsein der Bewohner aus.

Die Stadtplanung nahm auf die historisch bedingte Stadtstruktur weitgehend Rücksicht, konnte jedoch nicht die Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – insbesondere in der Einzelhandelslandschaft und im Verbraucherverhalten – übersehen. So wurden durch Ausbau der Stadtmitte (mit Schwerpunktprojekten wie dem Columbus-Center) und den großflächigen Versorgungseinrichtungen für die autoorientierte Massenversorgung (zuerst geduldet: das Fachmarktzentrum Spaden, dann eigene Standorte wie die Sonderstandorte Pferdebad und Bohmsiel) der Marktentwicklung Rechnung getragen. Ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt der jüngeren Vergangenheit lag im Bereich Fischereihafen; dieser Standort hat jedoch überwiegend touristische Bedeutung und spielt für die Einzelhandelsstruktur nur eine nachgeordnete Rolle.

Weder die letztgenannten Maßnahmen, noch die intensiven Bemühungen einer Pflege der tradierten Angebotsschwerpunkte in den nunmehr als Stadtteilzentren fungierenden Kernbereich der Gründungsorte konnten jedoch einer ständigen und massiven Erosion des Einzelhandelsbesatzes entgegenwirken. Hierbei waren nicht vorrangig dysfunktionale Handelsansiedlungen Ursache für die Verarmung der traditionellen Handelsstandorte, sondern die allgemeine Veränderung der Konsumentenneigung und Einkaufsgewohnheiten sowie der



betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Einzelhandel (niedriges Preisniveau mit stark gesunkener Handelsspanne und begrenzte Steigerungsmöglichkeiten der Flächenproduktivität). Großflächige Ansiedlungen wie in Spaden, der Pferdebad oder Bohmsiel waren nur Folge der Marktveränderungen, sie sollten (und konnten) die überall im Einzelhandel stattfindenden Konzentrationserscheinungen wie Filialisierung, Betriebsvergrößerungen, Betriebstypenwandel und Tendenz zu agglomerierten Standorten und Großformen des Angebots nicht aufhalten.

Bremerhaven reagierte auf diese Tendenz einerseits durch städtebauliche Maßnahmen in der Stadtteilpflege und dem Versuch, Einzelhandelsansiedlungen – im schmalen Rahmen des rechtlich möglichen – zu steuern. Andererseits wurden im Verlaufe der Zeit Fachgutachten in Auftrag gegeben, die die Situation analysieren und Maßnahmen zu einer marktgerechten Stadtentwicklung aufzeigen sollten. Auch Dr. Lademann & Partner haben in etlichen Gutachten zur Einzelhandelssituation in Bremerhaven Stellung genommen und sind dabei mehrfach zu dem Ergebnis gekommen, dass der Erosion traditioneller Handelsangebote in den Stadtteilzentren nur durch Konzentration und Beschränkung auf die Kernbereiche (zu Lasten von Rand- und Streulagen) entgegengewirkt werden kann<sup>21</sup>.

## 11.2 Einzelhandelsrelevante städtebauliche Strukturmodelle

Große Städte wie z.B. Berlin und Hamburg sind nicht allein aus sich heraus gewachsen, sondern durch Gemeindereformen wie Eingemeindungen von Randkommunen und Verschmelzungen. So stellen solche (inzwischen) Stadtteile wie Spandau oder Köpenick in Berlin bzw. Harburg in Hamburg durchaus eigene Zentralbereiche dar, die mittelzentrale Funktionen haben. Auch im Ruhrgebiet gibt es eine größere Anzahl von Doppel-(Multi)-Kommunen, die ihre tradierten Funktionen teilweise aufrechterhalten haben – aber eben nur teilweise. Alle diese Orte weisen nicht nur starke Einzelhandels-Erosion an ehemals funktionstüchtigen Standorten auf, sondern es sind vielfach auch völlige Funktionsverluste der ehemaligen (historischen) Kernbereiche festzustellen.

Wie für diese Kommunen, so stellt sich auch für Bremerhaven die Frage, ob die historisch bedingte tradierte polyzentrale Stadtstruktur langfristig aufrechterhalten werden kann. Die Größe der Stadt im Allgemeinen und die demografische Entwicklung Bremerhavens im Besonderen sprechen dafür, dass vor dem Hintergrund der Verbraucherneigungen und Einkaufsgewohnheiten die Aufrechterhaltung eines polyzentrischen Stadtmodells zunehmend mehr dysfunktionale Merkmale aufweisen wird.

Für ein polyzentrales Stadtmodell wird eine Bevölkerungsgröße je Stadtteilzentrum benötigt, die ein solches Zentrum ökonomisch lebensfähig macht. Raumordnerisch gesehen müsste die kritische Masse der Nachfrage (minimales Nachfragevolumen) einem Mittelzentrum entsprechen. Neben dem durch Bevölkerungszahl und Kaufkraftniveau bestimmten

---

<sup>21</sup> Vgl. Dr. Lademann & Partner: Strukturuntersuchungen von Geestemünde und Lehe im Rahmen eines URBAN- II-Projektes, Hamburg, 2004.



Nachfragevolumen spielt als nächstes die räumliche Entfernung zwischen den konkurrierenden (quasi mittelzentralen) Standorten eine entscheidende Rolle. Beide Faktoren sprechen in Bremerhaven gegen die Zukunftsfähigkeit des tradierten polyzentralen Stadtmodells. Räumliche Größe der Stadt, Nachfragevolumen, Einwohnerentwicklung, oberzentraler Versorgungsraum (mit den benachbarten, konkurrierenden Oberzentren) und tatsächlich vorhandene städtebauliche und marktmäßige Versorgungsstruktur sprechen dafür, dass in Bremerhaven nur eine konsequent zu entwickelnde innenstadtfokussierte Zentrenstruktur mit möglichem Verzicht höherrangiger Stadtteilzentren die Attraktivität der Stadt stärken und nachhaltig weiterentwickeln kann<sup>22</sup>.

### 11.3 Alternative Entwicklungsstrategien

Das hier vorgelegte Einzelhandelsentwicklungskonzept basiert auf der Erhebung des Einzelhandels der Gesamtstadt; im Mittelpunkt steht die Stärkung der Stadt in ihrer oberzentralen Funktion. Als Nebenziel eines Entwicklungskonzeptes ist die marktgerechte und der Bevölkerung dienende Strukturierung der Stadt in ihren Stadtteilen sicher zu stellen. Der in Kapitel 6.1.2 dargestellte Ansiedlungsspielraum von insgesamt rd. 27.000 bis 41.000 qm Verkaufsfläche gilt unabhängig vom Stadtmodell bzw. der künftigen Stadtstruktur. Allerdings hängt die Verteilung der Ansiedlungsspielräume maßgeblich von der Einschätzung künftiger Entwicklungen im Markt – insbesondere in der Einzelhandelslandschaft – ab.

Wenn bereits seit geraumer Zeit erkannt wurde, dass die Einzelhandelsentwicklung unter der Maxime einer dezentralen Konzentration liegen sollte, so gilt dieser Grundsatz bei Akzeptanz der mittel- bis längerfristigen demografischen Entwicklung - wie sie bisher erkennbar ist und als gesichert angenommen werden muss - umso mehr. Insofern gilt es nicht, die vorhandenen gesamtstädtischen Ansiedlungsspielräume nach den bisherigen Funktionen der Stadtteile – quasi nach einem „Stadtteilproporz“ – zu verteilen, sondern nach Grundsätzen, die eine zukunftsorientierte Leistungsfähigkeit des Oberzentrums Bremerhaven sichert.

Dies kann umso erfolgreicher gelingen, je mehr die Stärken der Stadt betont und weiter gestärkt werden. Im Mittelpunkt aller städtebaulichen Überlegungen muss daher der weitere Ausbau der Innenstadt stehen. Nur die Bremerhavener Mitte hat de facto oberzentrale Funktion und nur die engere Innenstadt wird in Bremerhaven von den Einwohnern sowie auch von Besuchern als Stadtzentrum wahrgenommen. Innenstadttypische und zentrenprägende Angebote müssen daher verstärkt auf das tatsächliche Zentrum konzentriert werden.

Das Gebot der dezentralen Konzentration fokussiert sich damit auf eine deutliche Funktionsteilung der Stadtteile. Neben dem (einzigen „echten“) Zentrum (Mitte) müssen die üb-

---

<sup>22</sup> Der Vollständigkeit halber sei auf ein Stadtmodell hingewiesen, welches eher akademischen Charakter aufweist und sich in der gelebten Praxis nicht einführen ließ: dem der flächendeckenden Versorgung mit Gütern aller Art in Reißbrettstädten, wie sie in den USA und teilweise in Lateinamerika anzutreffen sind (in Deutschland ein Versuch in Sennestadt).



rigen zentralen Orte der Stadt damit verstärkt das übernehmen, was sie auch de facto (nur) leisten können. Dies ist für alle in den Abschnitten 7.2 ff aufgeführten Stadt- und Ortsteilen vorrangig die Versorgung der dortigen Wohnbevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs. Die Zukunft der Stadtteilzentren wird deshalb vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nur in der Wahrnehmung von – freilich durchaus abgestuften – Nahversorgungsaufgaben liegen können. Will man hier eine hierarchische Einstufung vornehmen, so bildet die Grashoffstraße in soweit vorerst noch eine Besonderheit, als sie die Funktionen eines umfassend sortierten Stadtteilzentrums noch am ehesten erfüllt. Auch bei konsequenter Umsetzung eines monozentralen Stadtmodells mit der Konzentration oberzentraler Aufgaben auf den Stadtteil Mitte erscheint es aus fachlicher Sicht vorerst noch geboten, die dort noch gegebene Funktion eines Stadtteilzentrums so lange zu fördern, wie der Markt dies mitträgt.

Für die anderen in Kapitel 7 aufgeführten Stadtteile wäre es dagegen wesentlich zielführender, bereits jetzt städtebaulich konsequente Maßnahmen einzuleiten. In der Diskussion in den Workshops wurde deutlich, dass die Vertreter der einzelnen Stadt- und Ortsteile die Funktion ihres Ortsteils gern aufgewertet gesehen hätten. Tatsächlich wird deren Funktion bereits heute in seiner Bedeutung überschätzt. Eine räumliche Einengung der „Zentralen Versorgungsbereiche“ wäre daher folgerichtig. Dies ist vielfach auch bereits vorgenommen worden (vgl. Definition der „Zentralen Versorgungsbereiche“ in Kapitel 7.2), bei Akzeptanz eines monozentralen Stadtmodells muss dies aber noch konsequenter als dort vorgeschlagen erfolgen.

Für den Stadtteil Lehe bedeutet dies, dass in der Hafenstraße ein deutlich engerer Abschnitt als „zentraler Bereich“ zu definieren wäre. Die Einstufung als Nahversorgungszentrum mit zwei alternativen Ausprägungsmöglichkeiten wäre geeignet, den Standort verdichteter – und damit verstärkt als innerstädtischen zentralen Ort – wahrzunehmen:

Eine Variante wäre die Konzentration auf die – etwas verkürzte – Achse der Hafenstraße von der Rickmerstraße bis zum „Kistner-Gelände“, welche für diesen Fall (unabhängig vom künftigen Stadtmodell) durch möglichst umfangreiche Neuansiedlungen einen markanten Pol der Achse darstellen sollte.

Eine zweite Variante wäre ein Ausbau des Straßen-Doppel-T zwischen Rickmerstraße, stark verkürzter Hafenstraße und Umnutzung des westlichen Abschnitts der Melchior-Schwoon-Straße.

Gleichwohl muss bei beiden Varianten davon ausgegangen werden, dass mit dem bisherigen Besatz traditioneller Betriebsformen und Ladengrößen die Funktion eines Stadtteilzentrums nicht dauerhaft aufrechterhalten werden kann.

Für den Stadtteil Wulsdorf ist eine ähnliche Prognose zu stellen. Gegenwärtig hat der Ortsteil seine Funktion als Stadtteilzentrum eingebüßt. Die kleine Agglomeration im Bereich der Einmündung der Lindenstraße reicht quantitativ und qualitativ nicht aus, um ein Stadtteilzentrum adäquates Angebot vorzuhalten.



Im derzeitigen Kernbereich stehen keine Flächen zur Verfügung, um den notwendigen Ausbau zu einem funktionsfähigen Stadtteilzentrum zuzulassen. Die derzeitigen Überlegungen zur Ansiedlung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 qm reicht hierzu jedenfalls nicht aus.

Ein alternatives Modell für diesen Stadtteil wäre damit die künftige Beschränkung auf die Funktion eines Nahversorgungszentrums mit der Option, am Rande des im Abschnitt 7.2.5 dargestellten „zentralen Versorgungsbereichs“ eine Einheit anzusiedeln, die das monozentrale Stadtmodell mit der Bildung von einigen (wenigen) markttypischen Massenversorgungseinheiten zur Erhöhung der Kaufkraftbindung vor Ort unterstützt (s.u).

Für die Stadtteilzentren Geestemünde und Leherheide gelten grundsätzlich analoge Überlegungen.

#### **11.4 Maßnahmen zur marktgerechten Strukturanpassung**

Die in den letzten Jahren realisierten Maßnahmen zur Stärkung der Bremerhavener Innenstadt dienten ebenso wie auch die sehr erfolgreiche Umnutzung des Fischereihafens nicht allein der Entwicklung dieser Stadtteile, sondern sie sind Maßnahmen zur Stärkung und Neuausrichtung der Gesamtstadt.

Wenn man den langen Planungsvorlauf für die jetzt entstandenen Projekte und Einrichtungen betrachtet wird deutlich, dass Stadtplanung und Stadtstrukturierung langfristiges und vorausschauendes Denken und Entscheiden erfordert. Will man in Bremerhaven diesen erfolgreich eingeschlagenen Weg weiter verfolgen, dann sind auch für eine strategische erfolgreiche Neuausrichtung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Maßnahmen einzuleiten, die erst in einem längeren Prozess Früchte tragen werden – dies aber umso eher, je eher auch solche strukturverbessernden Maßnahmen in Angriff genommen werden.

Eine strategische Neuausrichtung der (einzelhandelsrelevanten) Stadtplanung erfordert andere Maßnahmen als die bisherigen eher als taktische Reparaturen anzusehenden Ansiedlungen im Rahmen der tradierten Strukturen. Insoweit gelten die oben für die Gesamtstadt ermittelten Ansiedlungsspielräume von rd. 27.000 bis 41.000 qm Verkaufsfläche weiter, da für sie die tatsächliche ökonomische und demografische Situation zugrunde gelegt wurde. Jedoch muss die quantitative und qualitative Ausrichtung von Erweiterungen und Neuan-siedlungen in Einzelhandel und verbrauchernahen Dienstleistungen in konzentrierterer Form erfolgen.

Oben wurde bereits auf den Grundsatz der dezentralen Konzentration hingewiesen. Weiterhin wurde die Bedeutung der Innenstadt für die oberzentrale Funktion der Gesamtstadt betont. Bei Verteilung des Ansiedlungsspielraumes im polyzentrischen Stadtmodell wurde in Abschnitt 7.2.1 der Innenstadt ein Ansiedlungsspielraum von 1.500 bis 1.700 qm Verkaufsfläche für den nahversorgungsrelevanten Bedarf zugerechnet. Diese Größenordnung dürfte vor dem Hintergrund der dortigen Wohnbevölkerung derzeit angemessen sein und auch bei verstärkter Konzentration der Stadtentwicklung auf die Innenstadt noch sinnvoll



bleiben (und dürfte tendenziell eher etwas höher ausfallen). Deutlich zu erhöhen sind allerdings die Ansiedlungsspielräume für das zentrenrelevante Sortimentssegment; das Innenstadtkontingent von 5.300 bis 5.500 qm sollte in soweit deutlich aufgestockt werden. Umfangreiche Studien zur Leistungsfähigkeit von Innenstädten in Oberzentren haben deutlich gemacht, dass die Wahrnehmung des Kunden umso intensiver und der Erfolg der ansässigen Betriebe umso größer ist, je umfangreicher das Innenstadtangebot ist. In Kernbereichen von Oberzentren ist daher kein „ruinöser Wettbewerb“ anzutreffen<sup>23</sup>. Die für solche künftigen Flächen nutzbaren Standorte wurden unter 7.2.1 bereits aufgezeigt.

Die verstärkte Förderung der Innenstadtentwicklung bedeutet nicht zwangsläufig eine Vernachlässigung der innerstädtischen Nebenzentren. Eine funktionale Arbeitsteilung unter den Stadt- und Ortsteilen wird bei der Größe der Stadt auch zukünftig erforderlich sein. Allerdings werden die bisherigen Stadtteilzentren ihre bisherigen Funktionen als Versorgungsstandorte mit quasi mittelzentraler Funktion nicht aufrecht erhalten können; selbst bei Neuansiedlungen leistungsfähiger Betriebe wird dies eher im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente erfolgen und dies die Verlagerung vom „Stadtteil“zentrum zum „Ortsteil“zentrum eher beschleunigen. In soweit ist es nur konsequent, wenn eine solche Entwicklung durch aktive Planung und Förderung gesteuert erfolgt.

Im Bereich südliche Hafenstraße oder westliche Rickmerstraße ist ebenso wie in der Georgstraße oder in der Schillerstraße (und an vielen anderen Standorten) eine Verarmung der Angebotsvielfalt nicht aufzuhalten gewesen. Dieser Prozess wird sich dort – und an weiteren Stadtorten – fortsetzen, da die Nutzung der Immobilien bzw. Ladenlokale von Eigentümern und Betreibern geprägt wird und politische sowie baurechtliche/genehmigungsrechtliche Einflussmöglichkeiten begrenzt sind. In diesen durchaus zentralen Lagen werden zusätzliche Ansiedlungen von Lebensmitteldiscountern oder sog. „Vollversorgern“ die Erosion der traditionellen Fachgeschäfte nicht aufhalten und die Strukturveränderung hin zu Ortsteil-/Nahversorgungszentren nur betonen.

Trotz konzentrierter Betonung der Leistungsfähigkeit der Innenstadt bleibt das Gebot einer möglichst flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des nahversorgungsrelevanten Bedarfs aufrecht zu erhalten. In soweit wären Ansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Ortsteilzentren nicht schädlich, aber sie fördern nicht den Erhalt überkommener Strukturen. Ein funktionierender Besatz mit Läden im Segment des persönlichen Bedarfs wird sich in der traditionellen Form (durch Fachgeschäft) nicht wieder herstellen lassen.

In soweit ist zur Ergänzung der Innenstadtfunktion (breites und tiefes Angebot einschließlich gehobenem Genre) eine innerhalb der Gesamtstadt verteilte Bildung von Schwerpunktstandorten mit „Gütern aller Art“, also Verbraucher- und Fachmärkten, sinnvoll. Hierbei sind Außenlagen strikt zu vermeiden, aber bestehende Standorte weiter zu pflegen.

---

<sup>23</sup> Vgl. Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Mai 2008: Oberzentrenstudie 2008 – Einzelhandels- und Stadtentwicklung in deutschen Oberzentren.



Dies schließt nicht nur Bohmsiel ein, sondern auch an der Pferdebade sollte eine arrondierende und ergänzende Weiterentwicklung möglich sein.

Dies vorausgeschickt, könnte man so erneut ergebnisoffen über solche Standorte nachdenken, die sich bisher mit Rücksicht auf die Weiterentwicklung der Stadtteilzentren ansonsten bisher nicht weiter verfolgen ließen. Insbesondere der Standort Phillips-Field ist noch einmal mit Blick auf das Risiko der weiteren Zersplitterung der Fachmarktstandorte, aber auch der Chance einer weiteren Zentralitätssteigerung an einem zentrumsnahen Standort ebenso abzuwägen, wie eine Erfolgserwartung auf die Bebauung des Kistner-Geländes.

Für die Weiterentwicklung eines künftigen Stadtteilzentrums in Wulsdorf geht es primär um die Maßstäblichkeit des Projekts und das Sicherstellen eines wirklich arbeitsteiligen Branchen- und Nutzungsprofils zu den bestehenden Fachmarktstandorten, vor allem in Bohmsiel. Dies ist durch entsprechend kritische Verträglichkeitsprüfungen sicherzustellen.

Weitere Standorte wären möglicherweise perspektivisch zu ermitteln. Solche als SO-Einzelhandel gewidmeten Agglomerations-Standorte sind allerdings mit streng anzulegenden Maßstäben gemäß den Kriterien von § 34 BauGB und § 11,3 BauNVO zu prüfen.

Theoretisch könnte auch eine „Nullvariante“ eine Entwicklungsmaßnahme darstellen. In soweit ist die Frage zu stellen: „Was geschieht, wenn nichts geschieht“? In Kenntnis der Marktdynamik im Einzelhandel in Verbindung mit den Einkaufsgewohnheiten, die über längere Zeit zuverlässig vorhersehbar sind, muss angenommen werden, dass die in den Bremerhavener Nebenzentren und den Verdichtungszone des traditionellen Einzelhandels zu beobachtende Erosion des Facheinzelhandels weiter voranschreiten würde. Diese Entwicklung würde auch durch Neuansiedlungen von Nahversorgern (in der Praxis vorrangig Discounter und kleine Verbrauchermärkte) nicht aufgehalten werden. Stadtteilzentren werden durch zentrenrelevante Angebote geprägt, daher sind diese Sortimente auch zwingend erforderlich, um die „Zentrumsfunktion“ eines Stadtteilzentrums zu gewährleisten.

Die in Abschnitt 6.1.2 ff aufgeführten Ansiedlungsspielräume sind vor dem Hintergrund der tradierten Bremerhavener Stadtstruktur im Zusammenspiel mit der demografischen Entwicklung daher nicht so sehr als „vertretbar“ (weil annähernd Verdrängungsneutral) zu verstehen, sondern als Ansiedlungsgebot. Wenn der Markt den Ansiedlungserfordernissen nicht folgt, dann ist auch das ein Hinweis auf dysfunktionale Stadtstrukturen.

Am Beispiel Lehe ist erkennbar, wie schwierig gezielte marktgerechte Neuansiedlungen sind. Die Bemühungen um eine Besatzverbesserung in der Hafestraße bestehen schon seit über einem Jahrzehnt; ähnlich lange wird auch über eine Nachnutzung des Kistner-Geländes nachgedacht. Die Folge mangelnder Umsetzungsmöglichkeiten sind dann Bemühungen um andere Betriebsformen und alternative Standorte. Diese zu realisieren ist möglicherweise nicht immer die beste, sondern allenfalls die „zweitbeste“ der (theoretisch) möglichen Lösungen.



Verzichtet man auf aktive städtische oder/und städtebauliche Lenkungsmaßnahmen, so werden sich im Verlaufe der (Einzelhandels)-Marktdynamik Veränderungen im Stadtbild einstellen, die letztendlich von der demografischen Entwicklung der Stadt und von den Verbraucherpräferenzen geprägt werden. Die Erfahrungen zeigen, dass dysfunktionale Stadtentwicklungen durch die Kräfte des Marktes nicht saniert werden konnten. Sie verstärken vielmehr Erosionserscheinungen im Handel und führen zu einer beschleunigten Zersiedelung, da das geltende Bau-/Genehmigungsrecht und auch politisch beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzepte Kleinflächen und Streulagen nicht verhindern können. Zielgerichteter kann eine Stadt daher durch aktive Steuerung von Ansiedlungsmöglichkeiten entwickelt werden, weil diese marktgesteuerten Wildwuchs am ehesten Verhindern kann.

Eine – wohl eher zeitlich begrenzte – Hilfsmaßnahme könnte sein, wenn die Stadt die in der Wohnungswirtschaft üblichen Methoden auch für den Einzelhandel übernehme. So könnten beispielsweise städtische Gesellschaften sich als Projektentwickler betätigen und an städtebaulich wünschenswerten Standorten Grundstücke erwerben, diese entsprechend bebauen/umbauen und dort Einzelhandelsläden betreiben. Dieses Modell wäre allerdings mit erheblichen ökonomischen Risiken verbunden und ist freilich nicht typischer Bestandteil eines marktwirtschaftlichen Systems.

### **11.5 Stadtentwicklungen in vergleichbaren Kommunen**

Gegenstand des Auftrags zur Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Seestadt Bremerhaven war es auch, neben den gutachterlichen Erhebungen der aktuellen Einzelhandelsstruktur, den Berechnungen möglicher Ansiedlungspotenziale, den Definitionen und Bewertungen „zentraler Versorgungsbereiche“ und der Abgabe stadtentwicklungspolitischer Handlungsalternativen, in einem projektbegleitenden Workshop die Fachkenntnisse der Workshopteilnehmer zu nutzen und deren Anregungen im Gutachten zu verwenden. Dies ist umfangreich erfolgt. Analog dazu entstand aus den Diskussionen auch die Erkenntnis, dass Bremerhaven sich nicht allein gemäß lokaler Wünsche entwickeln könne und in soweit die allgemeine Marktdynamik im Einzelhandel auch für Handlungsempfehlungen für die Bremerhavener Entwicklung zu berücksichtigen sei.

Marktentwicklungen im Einzelhandel spiegeln sich in den städtebaulichen Entwicklungen wider. Es wurde daher in den Workshops V und VI eine mittel- bis langfristige Betrachtung von Handlungserfordernissen in Bremerhaven dargestellt, die anhand von Entwicklungen prinzipiell vergleichbarer Kommunen veranschaulicht wurden.

Den Gutachtern ist durchaus bewusst, dass jede Stadt ihre unverwechselbaren Eigenheiten hat und damit ein 1:1-Vergleich nur eingeschränkt möglich ist. Gleichwohl befindet sich jede Kommune Deutschlands innerhalb eines Marktsystems und damit auch innerhalb prinzipiell gleicher wettbewerblicher Rahmenbedingungen. Daraus folgt, dass für Bremerhaven keine wesentlich anderen Entwicklungstendenzen - und damit Handlungsalternativen - gelten können. Kommunale Vergleiche sind somit im Grundsatz zulässig und für kommunale



Entscheidungsentscheidungen auch aussagekräftig und in soweit in Analogieschlüssen übertragbar.

Die nachfolgenden Charts sind identisch mit den in den Workshops gezeigten Tabellen und Karten und zeigen die diskutierten Vergleichsgruppen verschiedener Kommunen.

Die Gruppe der „Doppel-Gemeinden“ knüpft an die historischen Wurzeln der Stadt Bremerhaven an, die in ihrer Gründung auf die drei ehemals selbständigen Kommunen Geestemünde, Lehe und Wulsdorf zurückgeht. Zu beantworten ist die Frage, ob ehemals selbständige Teilgemeinden einer nunmehr großen Stadt ihre ursprüngliche und überkommene städtebauliche Funktion in der heutigen Marktsituation erhalten können.

Eine zweite Gruppe von Vergleichskommunen beinhaltet Städte von der Größenordnung Bremerhavens. Beispielhaft wurden alle deutschen Städte zwischen 110.000 und 120.000 Einwohnern untersucht.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH 

**Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Seestadt Bremerhaven:**

**Stadtstrukturen und ihre funktionelle Entwicklung durch Marktveränderungen im Einzelhandel**

**beispielhaft dargestellt an „Doppel-Gemeinden“**

**Castrop-Rauxel - Villingen-Schwenningen - Dessau-Roßlau  
Wanne-Eickel/Herne – Rheda-Wiedenbrück - Osterholz-Scharmbeck**

**und an Städten gleicher Einwohnerzahl**

**Pforzheim - Offenbach - Bottrop - Fürth - Remscheid – Reutlingen**

**Hamburg, 25. Januar 2011**

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel. +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |

Einzelne Charts bedürfen einer Kommentierung

### 11.5.1 Entwicklungen in „Doppel-Kommunen“

Solitäre Doppelkommunen sind in Deutschland nur in geringer Anzahl anzutreffen. Die Mehrzahl von Zusammenlegungen durch Zusammenwachsen oder durch Verwaltungs-/Gebietsreformen fanden in Ballungsräumen statt. In soweit sind die nachfolgenden Gemeinden mit Bremerhaven strukturell nur begrenzt vergleichbar; sie erlauben aber dennoch einen für die Einzelhandelsentwicklung maßgeblichen Rückschluss.



Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

### Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Seestadt Bremerhaven: Stadtstrukturen

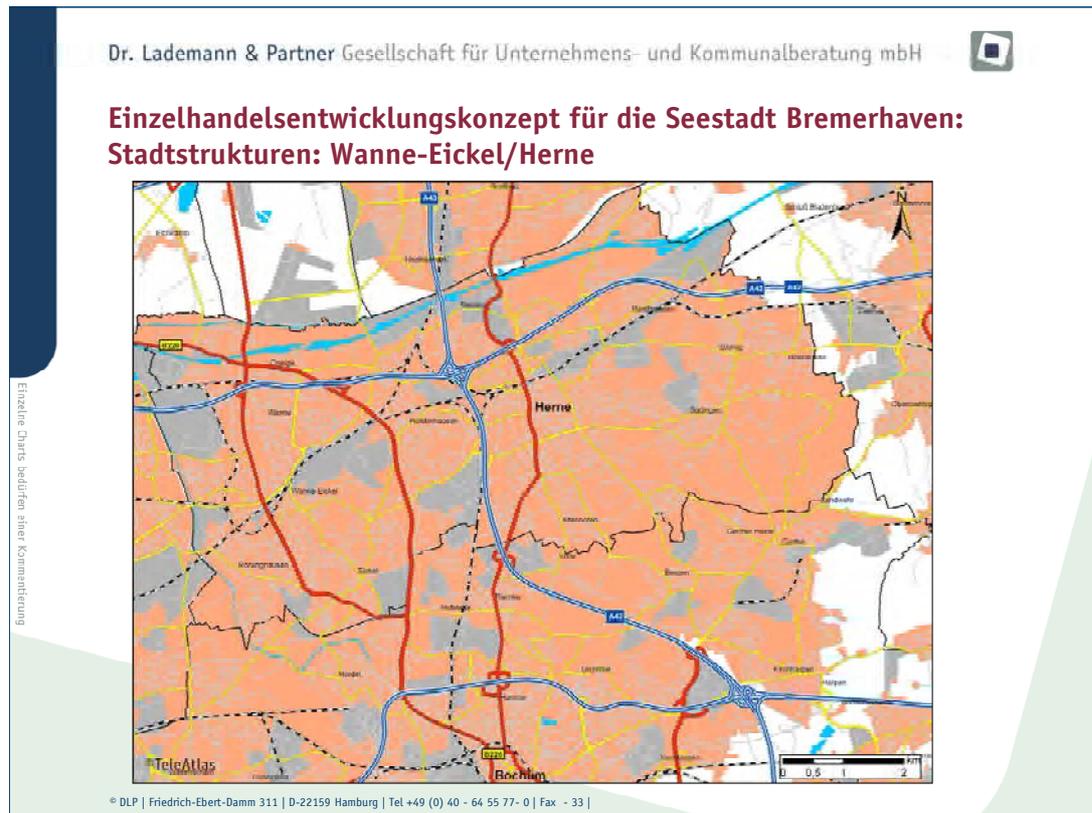
Einwohnerzahlen von "Doppel-Gemeinden"			
Rang	Gemeinde	PLZ	Einwohner
45	Wanne-Eickel-Herne	44623	166.924
93	Dessau-Roßlau	06844	88.693
103	Villingen-Schwenningen	78050	81.246
109	Castrop-Rauxel	44575	76.277
205	Rheda-Wiedenbrück	33378	46.951
377	Idar-Oberstein	55743	31.082
383	Osterholz-Scharmbeck	27711	30.538

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |

Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Seestadt Bremerhaven

Die ursprünglich selbständigen Kommunen Wanne und Eickel sind nach einem ersten Zusammenschluss in Herne aufgegangen. Obwohl diese Kommune eine deutlich größere Einwohnerzahl als Bremerhaven aufweist, konnten die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche – ehemalige Ortszentren! – ihre angestammte Funktion nicht aufrechterhalten. Herne versteht sich zwar als polyzentrische Stadt, verfügt insgesamt aber nur über ein Zentrum mit mittelzentraler Funktion. Die früheren Stadtteilzentren haben sich durch die allenthalben zu beobachtende Erosion des kleinflächigen traditionellen Einzelhandels zu Nahversorgungszentren (rück)entwickelt. Selbst im Kernbereich von Wanne ist eine deutliche Erosion mit entsprechendem Funktionsverlust festzustellen.

Die in den folgenden Abschnitten dargestellten Karten sind der besseren Vergleichbarkeit alle im 2-km-Maßstab abgebildet. Bei der vergleichenden Abschätzung der räumlichen Ausdehnungen und Entfernungen ist jedoch die jeweilige Maßstabs-Legende (Maßbalken in der rechten unteren Ecke der Karten) zu beachten.

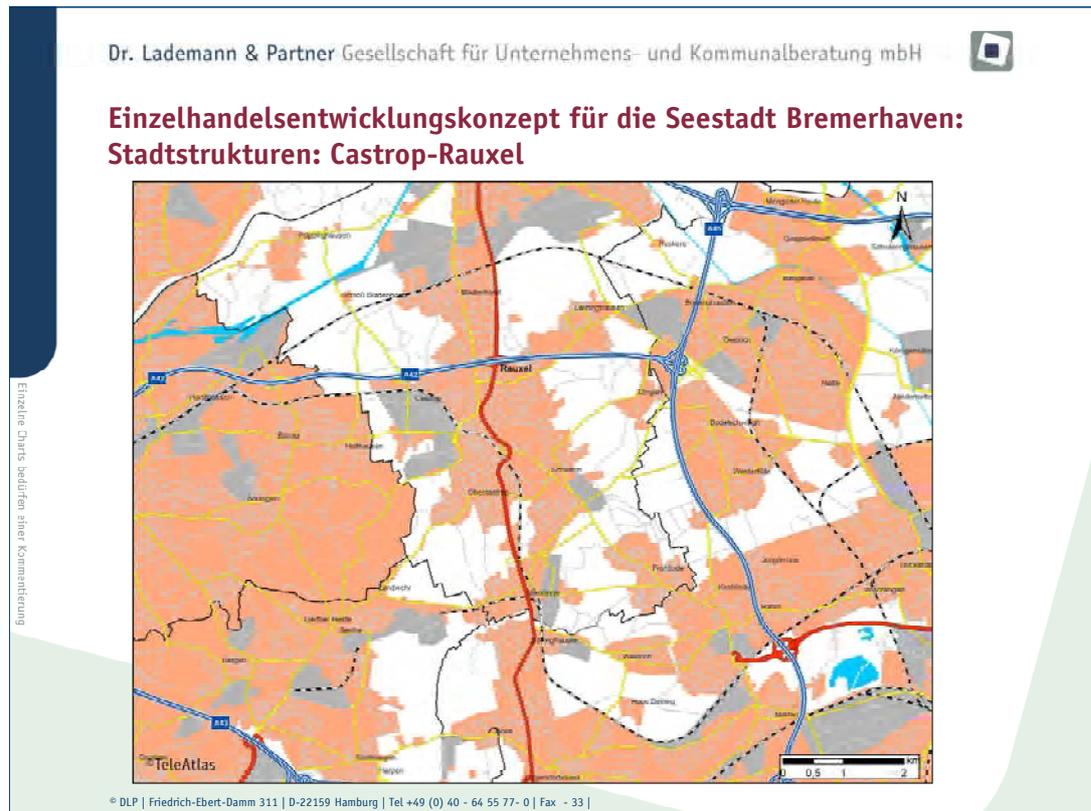


Eine vergleichbare Entwicklung ist auch in der Doppelgemeinde Castrop-Rauxel zu beobachten. Zwar weist diese Kommune eine deutlich niedrigere Einwohnerzahl als Bremerhaven auf, aber die Einwohnergröße Castrop-Rauxels korrespondiert etwa mit der der eng benachbarten Bremerhavener Stadtteile Lehe und Geestemünde.

Es wurde an anderer Stelle bereits darauf hingewiesen, dass eine Kommune in der Größe Lehes oder Geestemündes jeweils über ein ausreichendes Nachfragevolumen für ein innerstädtisches Angebot im Sinne einer mittelzentralen Versorgung aufweist. Dagegen weist eine Kommune in der Größe von Lehe und Geestemünde zusammen (rd. 70.000 EW) kein hinreichend großes Marktvolumen für zwei innerstädtische Verdichtungszone jeweils mit der gleichen Funktion als „mittelzentraler Versorger“ auf. (Dies wäre in einer Großstadt die Aufgabe eines „Stadtteilzentrums“.)

Am Beispiel von Castrop-Rauxel wird dieser Sachverhalt offenbar; auch dort hat sich aufgrund der oben mehrfach beschriebenen Erosion im Einzelhandel nur eine ursprüngliche „Ortsmitte“ im Sinne einer funktionstüchtigen „Stadtmitte“ mit mittelzentraler Funktion erhalten können (dort die „Altstadt“).

Im Rahmen eines kürzlich fertig gestellten Einzelhandelsentwicklungskonzepts wurde sogar auch formell eine Rückstufung eines Stadtteilzentrums zu einem Nahversorgungszentrum vorgenommen. Die zuständigen städtischen Behörden sind bemüht, diesen Ortsteil planerisch weiterhin zu stärken, gehen jedoch nicht von einer Umkehrung der Entwicklung mit dem Ziel einer Wieder-Hochstufung aus.



Für beide dargestellten Kommunen mag eingewendet werden können, dass sie innerhalb des Ballungsraums Ruhrgebiet liegen und somit von starken Wettbewerbsstandorten umgeben sind. Dies trifft zwar zu, gleichwohl wurde diesen Kommunen landesplanerisch/raumordnerisch jedoch eine Versorgungsaufgabe zugewiesen, die von den zuständigen kommunalen Behörden sehr ernst genommen und auch planerisch mit großen Anstrengungen verfolgt wird. Dennoch gelingt es nicht, im marktwirtschaftlichen Wettbewerb trotz raumübergreifender Planung und oberbehördlicher Aufsicht sowie eines restriktiven Einzelhandelserlasses die Verdrängung traditioneller Angebote und Kleinflächen im Einzelhandel zu verhindern.

Um keine einseitigen Vergleiche vorzunehmen, wird nachfolgend die Doppelstadt Villingen-Schwenningen dargestellt, die nicht innerhalb eines eng besiedelten Gebiets - wie dies im Ruhrgebiet der Fall ist - liegt.

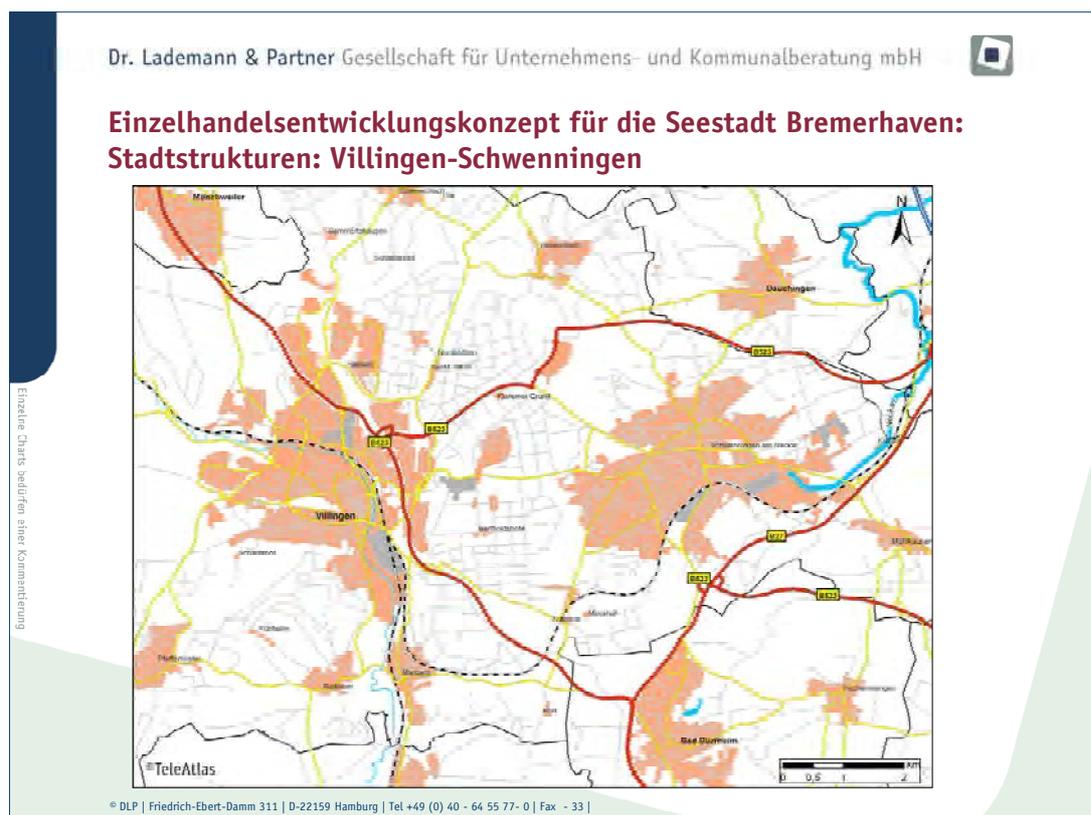
Hier stehen sich zwei historisch bedingt sehr unterschiedlicher Siedlungsformen gegenüber. Während Villingen durch die Funktion als Residenzstadt der Zähringer geprägt wurde, ist Schwenningen eher bürgerlich geprägt. Beide Städte verfügten ursprünglich über eine eigene Versorgungsstruktur. Villingen kann baulich/architektonisch als attraktiver bezeichnet werden, während Schwenningen als „einfacher“ und mit weniger baulichen Highlights angesehen werden darf. Folgerichtig konzentrierte sich das öffentliche Leben zunehmend verstärkt auf Villingen. Obwohl Schwenningen über einen nicht unattraktiven Marktplatz verfügt, sind die dortigen Immobilien inzwischen so gut wie einzelhandelsfrei. Die umfangreichen Bemühungen der Stadtplanung zur Wiederbelebung der Schwenninger Innenstadt



um den Marktplatz sind erfolglos geblieben, so dass nunmehr eine Funktionsverlagerung beabsichtigt ist. Die vormals mit Einzelhandel besetzten Gebäude sollen durch städtische Behörden genutzt werden.

Obwohl die Stadt Villingen-Schwenningen den Status der Doppel-Gemeinde bereits seit langer Zeit hat, erfolgte kein Zusammenwachsen der beiden Gemeindeteile. Auf der Ost-West-Achse zwischen den beiden Ortschaften wurde deshalb vor geraumer Zeit ein Fachmarktzentrum errichtet, welches zwar von den Bewohnern beider Ortschaften aufgesucht wird, die städtische Integration beider Gemeindeteile jedoch nicht fördern konnte. Um die Attraktivität der Gemeinde gegenüber dem Umland aufrecht zu erhalten, ist die Errichtung eines großen Einrichtungshauses an einer Bundesstraße an der Peripherie von Villingen geplant.

Der lokale Wettbewerb findet in soweit nicht mehr innerhalb der Doppel-Gemeinde statt, sondern zwischen Villingen-Schwenningen - mit Schwerpunkt in Villingen - und den Umlandgemeinden wie Bad Dürkheim statt.



Die weiteren in der weiter oben aufgeführten Tabelle enthaltenen „Doppel-Gemeinden“ weisen deutlich niedrigere Einwohnerzahlen als Bremerhaven auf, so dass die Vergleichbarkeit entsprechend geringer ist. Gleichwohl gilt auch für die nicht weiter beschriebenen Gemeinden die im Grundsatz allenthalben zu beobachtende Erosion des kleinflächigen Einzelhandels. Es ist in soweit auch nur folgerichtig, dass in den kleineren Gemeinden der hier beschriebene Effekt in besonders ausgeprägter Form zu beobachten ist und früher funkti-



onstüchtige Stadtzentren ihre breite Versorgungsaufgabe einerseits an die Innenstädte größerer Gemeinden und andererseits an Standorte mit ausgeprägter Fachmarkttagglomeration abgegeben haben.

Zur Prüfung einer möglichen Übertragbarkeit des beschriebenen Erosionseffektes auf Bremerhaven ist deshalb auch eine Betrachtung von Städten in der Größe Bremerhavens erforderlich.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Seestadt Bremerhaven: Stadtstrukturen

**Entwicklungstendenz von „Doppel-Gemeinden“:**

- Starke Erosion in den „kleineren“ Gemeindeteilen
- Aktuell allgemein nur ein „echtes“ Gemeindezentrum
- Bei Stadtplanungskonzepten/Einzelhandelsentwicklungskonzepten Herabstufung von Nebenzentren
- Förderung des Stadtzentrums als „Universalversorger“
- Förderung von Nebenzentren zur Sicherstellung der Funktion „Nahversorgungszentrum“
- In starken Ballungsgebieten Aufgabe der Bestrebung „Erhaltung traditioneller Versorgungsstrukturen“
- In starken Ballungsgebieten Aufgabe der Bestrebung „Flächendeckende Versorgung allgemeiner Art“

**Allgemeine Tendenz: „Konzentration auf die Stärken bei zugleich räumlicher Verdichtung“**

**Ausnahmen: Stärkung durch FMZ Fachmarkttagglomerationen (aber Vermeidung von Ansiedlung auf der „grünen Wiese“)**

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |

Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Seestadt Bremerhaven: Stadtstrukturen

### 11.5.2 Entwicklungen in vergleichbar großen Städten

In Ergänzung zu den vergleichenden Betrachtungen von Strukturentwicklungen in Doppelgemeinden soll im Folgenden ein Vergleich mit Städten gleicher Größenordnung wie Bremerhaven erfolgen.

In der Gesamtliste der deutschen Großstädte nimmt Bremerhaven den Rang 67 ein. Ein Vergleich aller Städte zwischen 110.000 und 120.000 Einwohner umfasst außer Bremerhaven sechs weitere Städte, die in ihrer Stadtstruktur und in ihrer Lage im Raum durchaus differieren. Es ist die Frage zu beantworten, ob die im vorangegangenen Abschnitt beobachteten Erosionserscheinungen im Einzelhandel in mit Bremerhaven vergleichbar großen Städten – aber mit jeweils unterschiedlichen siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen – ebenfalls auftreten und dabei zur Veränderungen der innerstädtischen Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche geführt haben.



Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

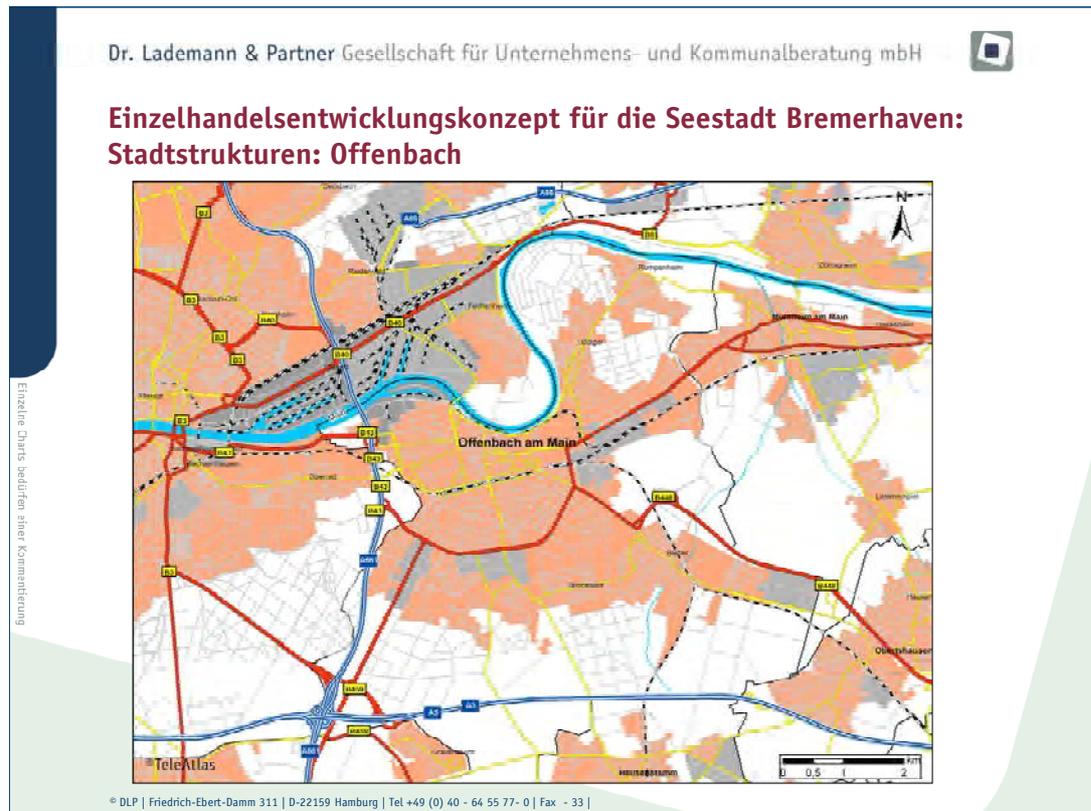
### Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Seestadt Bremerhaven: Stadtstrukturen

Einwohner von Großstädten zwischen 100.000 und 120.000 Einwohnern						
Stadt	PLZ	Fläche in km <sup>2</sup>	Bevölkerung			
			Insgesamt	männlich	weiblich	je km <sup>2</sup>
Recklinghausen, Stadt	45657	66,43	120.059	58.080	61.979	1.807
Pforzheim, Stadt	75175	98,03	119.839	57.783	62.056	1.222
Offenbach am Main, Stadt	63065	44,89	118.977	59.574	59.403	2.650
Bottrop, Stadt	46236	100,61	117.756	56.836	60.920	1.170
Bremerhaven, Stadt	27576	78,86	114.506	56.715	57.791	1.452
Fürth, Stadt	90762	63,35	114.071	55.227	58.844	1.801
Remscheid, Stadt	42853	74,60	112.679	54.627	58.052	1.510
Reutlingen, Stadt	72764	87,06	112.176	54.648	57.528	1.288
Moers, Stadt	47441	67,69	106.645	51.398	55.247	1.575

Einzelne Charts bedürfen einer Kommentierung

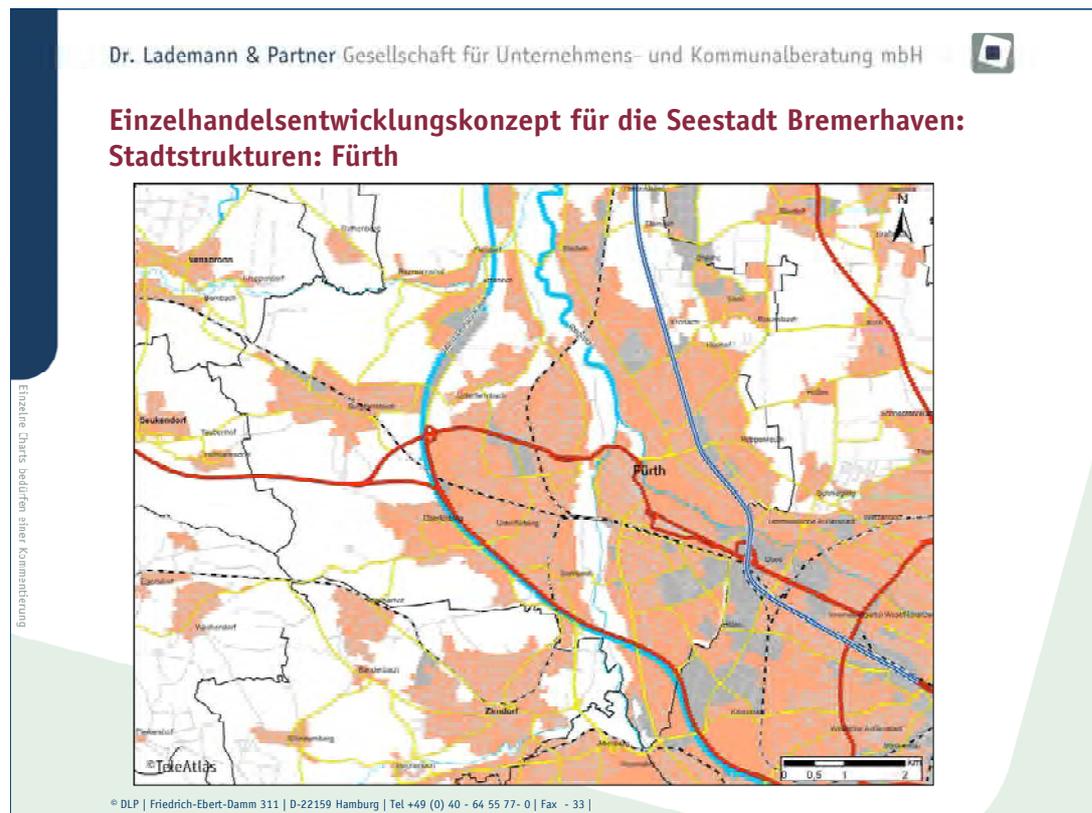
© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 |

Die nachstehend dargestellten Karten sind ebenfalls wie bei den oben beleuchteten Doppelgemeinden im 2 km-Maßstab gehalten; unter Beachtung der Legende ist damit ein Vergleich der räumlichen Ausdehnung und der innerstädtischen Entfernungen zwischen den Ortsteilen möglich.

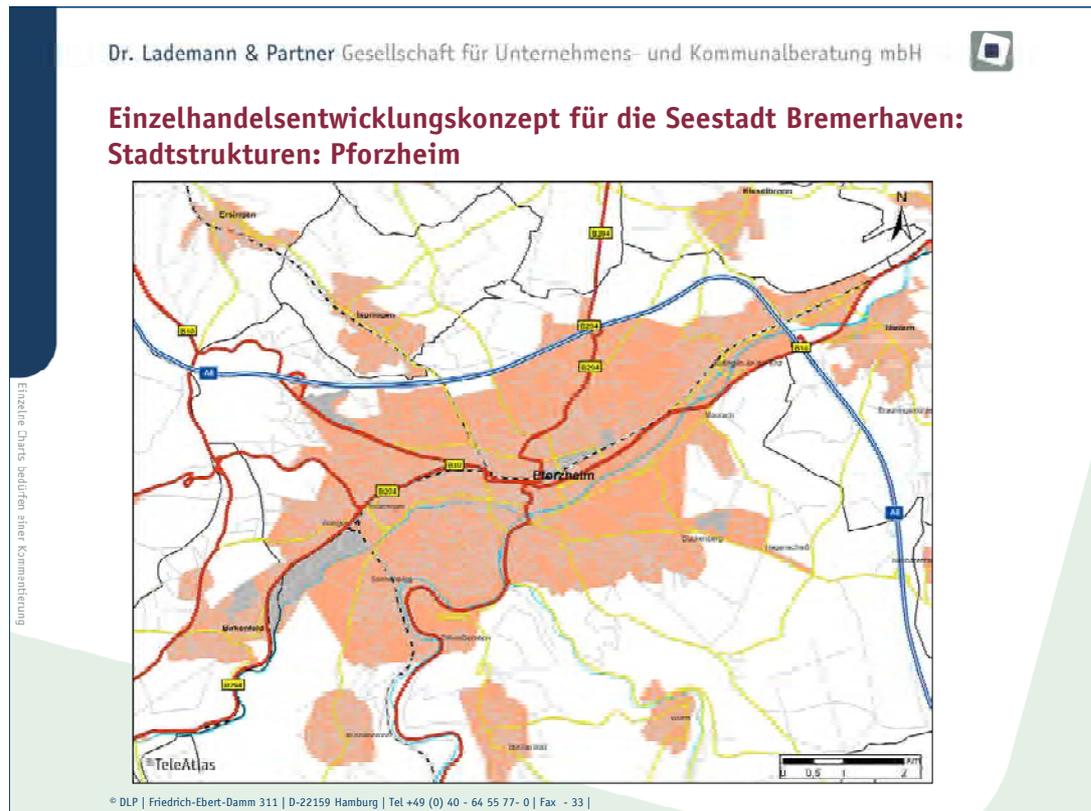


Offenbach am Main weist mit 2.650 EW pro Quadratkilometer eine sehr hohe Siedlungsdichte auf und bildet damit ein in sich sehr geschlossenes Siedlungsbild. Zugleich wird die Stadt umrahmt von leistungsfähigen Wettbewerbskommunen mit teilweise sehr hohem Kaufkraftvolumen. In soweit stehen neben dem Oberzentrum Frankfurt auch Hanau und Sachsenhausen für die mannigfaltigste Versorgung der Offenbacher Bevölkerung bereit. Es ist daher nicht verwunderlich, dass innerhalb Offenbachs trotz gewachsener eigener Ortsteile keine leistungsfähigen innerstädtischen Nebenzentren mit der Funktion eines Stadtteilzentrums entstanden sind.

Anders ist dagegen die Situation in Fürth zu bewerten. Zwar ist auch diese Stadt in unmittelbarer Nachbarschaft eines attraktiven Oberzentrums gelegen; die Stadt selbst hat aber mit 1.801 EW/qkm eine deutlich geringere Siedlungsdichte. Innerhalb der Stadt gibt es Stadtteile mit deutlicher Quartiersfunktion. Gleichwohl weisen diese keine Einzelhandelsverdichtungszone auf, die die Funktion eines Stadtteilzentrums ausfüllen.



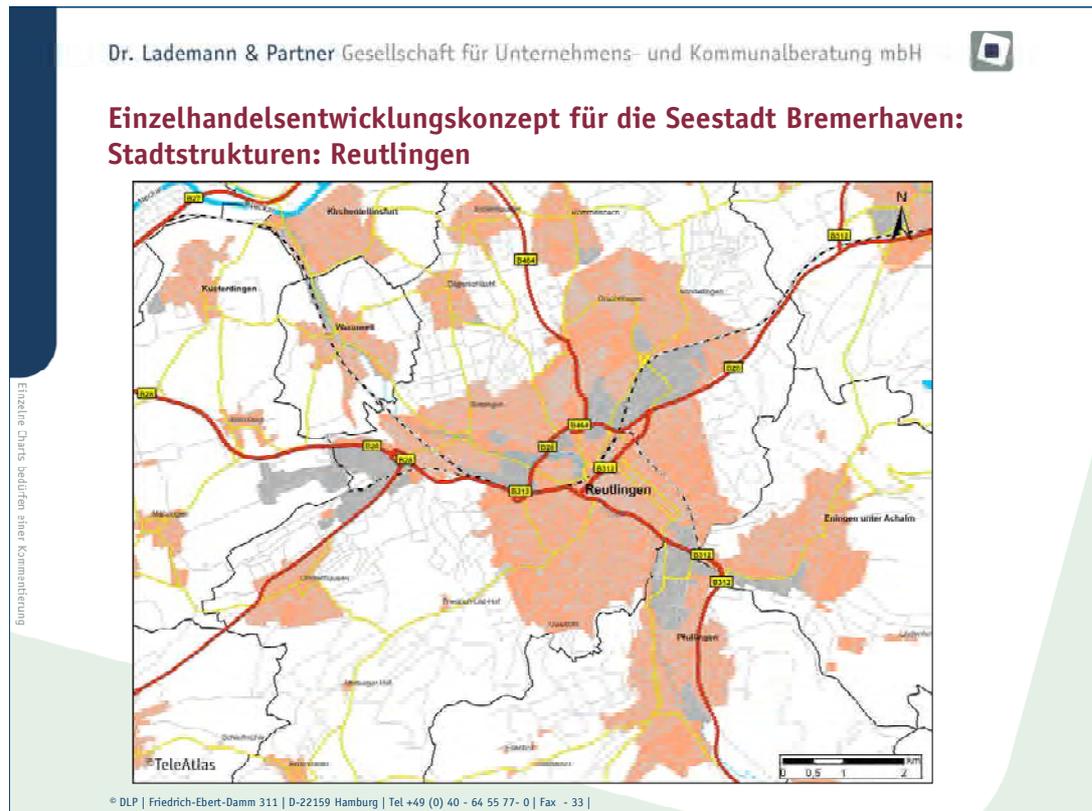
Zum weiteren Vergleich sollen zwei Städte herangezogen werden, die der Bremerhavener Situation näher kommen, die nicht Teil eines großräumlichen Verbundes sind und die damit lagemäßig als Solitär bezeichnet werden können. Die jeweilige Entfernung zu Oberzentren ist so groß, dass diese keinen Einfluss auf die innerstädtische Zentrenbildung (oder Zerstörung ehemals gewachsener Zentren) wie in Offenbach und Fürth ausüben.



Pforzheim verfügt bei einer Siedlungsdichte von 1.222 EW/qkm über einen lockeren Siedlungsverband mit deutlicher Ausbildung von Stadtbezirken. Zugleich wird die Stadt durch den Neckar geteilt, was siedlungsgeschichtlich die Ausbildung eigener innerstädtischer Angebotsstrukturen gefördert hat. Dennoch stellen die zentralen Versorgungseinrichtungen innerhalb dieser Stadt- und Ortsteile nur Nahversorgungszentren ohne quasi mittelzentrale Versorgungseinheiten dar.

Eine vergleichbare Situation ist in Reutlingen anzutreffen. Die ebenfalls aufgelockere Siedlungsstruktur hat eine Einwohnerdichte von 1.288 EW/qkm.

In den beiden soeben beschriebenen Städten liegt die Siedlungsdichte nur geringfügig unter der von Bremerhaven. Leicht über der Einwohnerdichte von Bremerhaven liegt dagegen jene von Remscheid. Hier vermischen sich die beiden Lagekriterien der bisher dargestellten Großstädte mit einer ähnlichen Einwohnerzahl wie Bremerhaven. Die Stadt Remscheid ist nicht so stark in den unmittelbaren kommunalen Verbund wie die Städte Herne und Castrop-Rauxel im nördlichen Ruhrgebiet eingebunden, sie liegt südlich davon im Wuppergraben zwischen Solingen und Wuppertal. Trotz Ausbildung eigener Stadtteile haben sich in Remscheid Verdichtungszone des Einzelhandels herausgebildet; diese stellen aber – wie auch in den anderen bisher dargestellten Kommunen – keine funktionsgerechten Stadtteilzentren dar, sondern sie haben auch nur den Status von Nahversorgungszentren.



Die hier dargestellten Einzelhandels-(versorgungs-)strukturen könnten auch an vielen weiteren Kommunen nachgewiesen werden; die Erkenntnisse wiederholen sich.

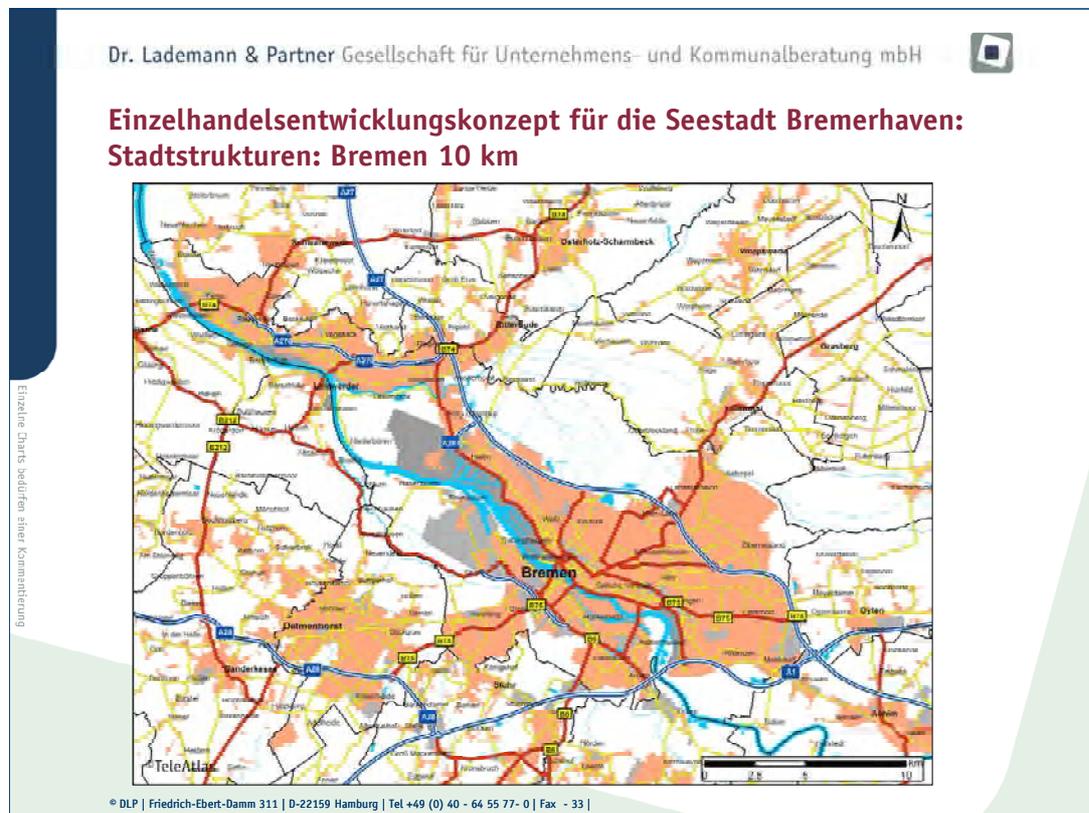
Abschließend soll deshalb noch auf eine in Bremerhaven wohlbekanntere Stadt verwiesen werden, deren Größe deutlich oberhalb der von Bremerhaven liegt, die ebenfalls eine lineare Siedlungsstruktur aufweist und die – abgesehen von der randständischen Stadt Delmenhorst (wie Offenbach bei Frankfurt oder Fürth bei Nürnberg) – eine eher solitäre Lage im Raum aufweist.

Die engere Stadt Bremen verfügt etwa über 350.000 Einwohner und weist insgesamt eine Dichte von 1.682 EW/qkm auf. Dieser Wert liegt vergleichsweise nahe bei dem Bremerhavener Wert.

Durch die Weser vom historischen Stadtkern geteilt, hatte die Neustadt auf dem linken Weserufer ein eigenes Stadtteilzentrum in den Straßenzügen Pappel- und Kornstraße mit ursprünglich autonomem Nebenzentrum im Buntentorsteinweg entwickelt. Letzteres hat seine Funktion völlig verloren. Die nebezentrale Funktion der Kornstraße ging weitgehend verloren, die Funktion der Pappelstraße als Stadtteilzentrum ist noch vorhanden und wird städteplanerisch weiterhin gestützt. Gleichwohl sind auch hier erhebliche Erosionserscheinungen zu beobachten; eine dauerhafte Aufrechterhaltung des zentralen Versorgungsbezugs als Stadtteilzentrum ist nicht sichergestellt.



Abweichend von den bisherigen 2 km-Maßstäben erfolgt der besseren Übersicht über den Bremer Stadtraum nachfolgend noch eine Karte im 10 km-Maßstab.



Die lang gestreckte Siedlungsstruktur Bremens entlang der Weser hat flussabwärts eine eigene Siedlungsagglomeration mit Bremen-Nord ausgebildet. In diesem Stadtteil hatten sich im Verlaufe der Zeit in den einzelnen Ortsteilen eigene Verdichtungszone des Einzelhandels entwickelt, die funktional jeweils die Aufgaben eines Nahversorgungszentrums innehatten. Der Kernbereich von Bremen-Nord wies im Bereich um die Gerhard-Rohlffs-Straße eine hohe Besatzdichte mit einem breiten Angebotsspektrum auf und stellte in so weit lange Zeit ein funktionstüchtiges Stadtteilzentrum dar.

In den 1980er Jahren wurden umfangreiche städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die unter gestalterischen und ästhetischen Gesichtspunkten als sehr gelungen bezeichnet werden dürfen. Eines dieser Umgestaltungsziele war die Funktionserhaltung als innerstädtisches Nebenzentrum und sollte nicht zuletzt auch einer Erosion der Vielfalt der Einzelhandelsangebote entgegenwirken. Dieses Ziel kann aus heutiger Sicht nicht als erreicht bezeichnet werden, da die Ausdünnung der Angebotsvielfalt nicht gestoppt werden konnte und auch für die Zukunft die Funktionstüchtigkeit des Stadtteilzentrums mit seinen quasi mittelzentralen Aufgaben nicht als gesichert anzusehen ist.

Der Vergleich mit anderen Kommunen wurde in den vorangegangenen Abschnitten so ausführlich dargestellt, um die allgemeine Markttendenz im Einzelhandel und die Allgemein-



gültigkeit von deren Auswirkungen auf Stadtstrukturen und ihre funktionalen Veränderungen innerhalb städtebaulich relevanter Gliederungshierarchien zu verdeutlichen.

In Gemeinden mit ursprünglich doppelten (oder mehrfachen) Versorgungszentren ist die Erosion der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe ebenso als allgemeine Entwicklung zu beobachten wie in größeren Städten, die früher durchaus eine abgestufte Hierarchie von innerstädtischen Versorgungszentren aufwiesen. Die Tendenz zur Verdichtung des Einzelhandelsangebots auf ein leistungsfähiges Zentrum und die Entwicklung von Nebenzentren zu reinen Nahversorgungszentren ist in den hier betrachteten Städten nachgewiesen und könnte durch vielfältige weitere Beispiele untermauert werden.

## **11.6 Handlungsalternativen zur strategischen Stadtentwicklung**

### **11.6.1 Zusammenfassung der Rahmenbedingungen**

Die Untersuchung der Einzelhandelsentwicklung in „Doppel-Kommunen“ sowie in mit Bremerhaven vergleichbaren Großstädten hat deutlich gemacht, dass die Einzelhandelserosion in innerstädtischen Nebenzentren allenthalben zu beobachten ist und in soweit weder für Bremerhaven, noch für andere Städte in Deutschland eine Besonderheit darstellt. Vielmehr folgen die Städte einem allgemeinen Trend, der auf der Veränderung der Rahmenbedingungen in der Einzelhandelslandschaft basiert.

Als wichtigste Veränderungen im Verlaufe der Zeit sind zu nennen:

- Preiswettbewerb mit langfristigem Trend zu Discount-Angeboten nicht nur bei den offenkundigen Discountern
- Gesunkene Handelsspanne bei zugleich gestiegenen Kosten für Personal und Mieten
- Betriebswirtschaftlicher Zwang zur Multiplizierung erfolgreicher Geschäftsmodelle, damit Filialisierung und Vereinheitlichung
- Zunehmend Führung von Betrieben in gemieteten Räumen, damit schneller Standortwechsel bei städtebaulichen/verkehrlichen Veränderungen (mittelständischer Einzelhandel wurde früher vorrangig in eigener Immobilie betrieben, damit relativ standortfix)
- Kapitalagglomeration bei erfolgreichen Betreibergruppen, damit ökonomische Fähigkeit zu massiver Nachfragebeeinflussung durch experimentelle Betriebstypen und schnelle Reaktionsmöglichkeiten („Herausmendeln des Erfolgstypus“)
- Zwang zur intensiveren Flächennutzung; bei Rückbesinnung auf großzügigere Warenpräsentation Zwang zu Flächenausdehnung
- Entwicklung einer Trennung von Lastkauf und Lustkauf, Neigung zu Großeinkäufen bei Gütern des Lastkaufs (Kofferraum-Einkäufe)



- Neigung der Konsumenten zu hybridem Einkaufsverhalten, Nutzung aller Betriebstypen und Genres, Erwartung eines allumfassenden Angebots an den präferierten Standorten je nach Einkaufsziel
- Differenzierung im Anspruchsverhalten der Verbraucher: Bequemlichkeit bei Lastkäufen (verkehrliche Erreichbarkeit, Parkplatzwartung im nächsten Umfeld); Attraktivitätserwartung beim Lustkauf, d.h. hohe Ansprüche an die Gestaltung des öffentlichen Raumes in innerstädtischen Einkaufsquartieren, gemessen an den Fazilitäten moderner Einkaufszentren – insbesondere innerstädtischen Shopping-Centern; internationale Erfahrungen eines großen Teils der Verbraucher aus Urlaubs-/Geschäftsreisen, Übertragung der Erfahrungen auf den eigenen Lebensraum
- Demografischer Wandel, Älterwerden bei vergleichsweise besserer Gesundheit steigert das Anspruchsniveau Älterer; Einkaufsbedarf weniger beweglicher Kundengruppen stellt keine mengenhafte Nachfrage dar, damit betriebswirtschaftlich nachrangige Zielgruppe

Die genannten Rahmenbedingungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, sie könnten noch ergänzt und weiter detailliert und differenziert werden. Gleichwohl haben sie für das marktwirtschaftliche System in Deutschland Allgemeingültigkeit und stellen in soweit auch jene Bedingungen dar, auf die sich unternehmerisches Handeln einstellen muss. Weder gutachterliche Empfehlungen noch politisches Handeln können die genannten Sachverhalte – und damit die Realität des Marktes – unbeachtet lassen.

### **11.6.2 Kurz- bis mittelfristige Handlungsempfehlungen**

In den Abschnitten 1 bis 5 wurden die Tatbestände der Bremerhavener Marktsituation erfasst und abgebildet. In den Abschnitten 6 bis 9 wurden die Tatbestände bewertet und zu Empfehlungen verdichtet. Dabei stand die Annahme einer intakten Angebotsstruktur sowie einer zeitgemäßen Angebotsstruktur in städtebaulicher Hinsicht im Vordergrund. Die ermittelten Ansiedlungsspielräume gelten darüber hinaus auch unabhängig von der Annahme intakter Strukturen, wenn die Gesamtkommune im Mittelpunkt der Betrachtung steht und die Eingangsdaten (noch) zutreffend sind. Die im Gutachten verwendeten Daten stammen aus seriösen Quellen und sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt hinreichend aktuell für zuverlässige Handlungsempfehlungen. In soweit stellen alle fachlichen Aussagen und Empfehlungen für aktuelle unternehmerische und politische Entscheidungen im oberzentralen Raum Bremerhavens eine zuverlässige Grundlage dar.

Handlungsbedarfe ergeben sich aus gutachterlicher Sicht wie folgt:

- Parallele Betrachtung von gesamtstädtischer Sicht und Stadtteil-/Ortsteilsicht
  - Die Stadt hat als Oberzentrum neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung auch eine raumordnerisch vorgesehene Versorgungsfunktion für den oberzentralen Verflechtungsraum. Die Sicherstellung dieser Aufgabe kann



nicht durch Attraktivierung der innerstädtischen Nebenzentren erfolgen. Ein Oberzentrum lebt durch Kaufkraftzufluss. Dieser wird vorrangig durch eine attraktive Innenstadt bewirkt; oberstes städtebauliches Ziel muss daher auch eine weitere Stärkung des Stadtteils Mitte sein. Die Stärkung der Mitte ist nicht alleine durch die Neugestaltung der Bürgermeister-Smid-Straße oder durch die Errichtung der "Havenwelten" abgeschlossen; sie erfordert im Wettbewerb mit anderen Zentralen Orten eine permanente Anpassung an die Erwartungshaltung von Bürgern und Besucher.

- Zugleich sind innerstädtische Nebenzentren für die lokale Wohnbevölkerung attraktiv zu halten. Ein Ortsteilzentrum lebt von Kaufkraftbindung.
- Innerstädtische Entwicklung ist in soweit immer als Doppelstrategie („sowohl-als-auch“) praktizieren – zur Wahrung der oberzentralen Aufgaben sind die Belange der Gesamtstadt vorrangig vor innerstädtischen Lokalinteressen
- Beachtung der oberzentralen Funktionen und Aufgabe zur Sicherung der Position der Gesamtstadt im Verflechtungsraum
  - Innenstädte werden in der Wahrnehmung von Besuchern vorrangig durch attraktiven Einzelhandel wahrgenommen. Attraktive Tourismuseinrichtungen können das Image (und die Besucherzahl) erhöhen und einzelhandelsrelevante Effekte bewirken, sie stellen aber nicht den Besuchsanlass für Einkäufe dar, sondern bewirken allenfalls einen (vielfach überschätzten) Koppelungseffekt.
- Beachtung der innerstädtischen Funktionen in den Stadt- und Ortsteilen
  - Städte leben von einer hierarchisch strukturierten funktionalen Aufgabenteilung. Dabei ist ein Wettbewerb unter den einzelnen Stadt-/Ortsteilen zwar nicht abträglich, dieser sollte aber nicht durch jeweils identische Angebote geprägt sein. Erfolgreicher ist innerstädtischer Wettbewerb durch Differenzierung der Angebote. Abträglich ist ein innerstädtischer Wettbewerb dann, wenn Nebenzentren sich als Alternative zur eigentlichen Innenstadt stellen wollen. Dies ist nicht einmal in den größten Städten Deutschlands erfolgreich.
- Erkennen von teilweisen Konfliktsituationen, die ein Handeln im Sinne von „sowohl-als-auch“ erfordert.
  - Bei Ansiedlungsbegehren von attraktivierenden Einrichtungen ist es erfahrungsgemäß sinnvoll, bürgernahe öffentliche Institutionen in einer Stadt zu verteilen, um so einen hohen Wohnwert nicht auf wenige Quartiere zu begrenzen. Dies gilt nicht für Einrichtungen, die sich ökonomisch am Markt



behaupten müssen. Hier ist eine Arbeitsteilung empfehlenswert, die der jeweiligen Versorgungsaufgabe entspricht. In soweit sind z.B. Einzelhandelsansiedlungen sowohl mit marktüblichen, eher kleinflächigen Einheiten in Nebenzentren, als auch tendenziell eher großflächige Einheiten im Stadtzentrum und an verkehrsstrategischen Sonderstandorten erforderlich.

- Pflege der aufgabegerechten Stadtteilfunktionen i.S. einer funktionalen Arbeitsteilung.
  - Wettbewerb der Nebenzentren gemäß jeweiliger tatsächlicher (marktgerechter) Leistungsfähigkeit. Hierbei sollte die Ausprägung von kleinräumigen Besonderheiten im Mittelpunkt stehen (Quartiersmanagement und damit Profilierung von Quartieren, „Adressenbildung“).
- Kompetenzverlagerung eher „nach oben“ (in die hierarchisch übergeordneten Ortsteile)
  - Bei innerstädtischen Interessenkonflikten ist den gesamtstädtischen Zielen der Vorrang einzuräumen.
- Vermeidung von Aufgabenverteilung „nach unten“ zur Vermeidung einer Schwächung der städtischen Gesamtattraktivität (das Oberzentrum wird in der Mitte wahrgenommen, nicht in den Stadtteilen)
- Akzeptanz des Verbraucherwillens – „gute Versorgung“ bedeutet Bereitstellung der Güter, Dienstleistungen, Betriebsformen, die der Verbraucher nachfragt
  - Verbraucherwille ist maßgeblich für die ökonomische Tragfähigkeit von Betriebsformen und -größen, Konsumpräferenzen werden zu häufig missachtet und im Verhältnis zu städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten hintangestellt

Damit kann als „gute“ Versorgung in Oberzentren und Mittelzentren nur die Bereitstellung aller marktgängigen Betriebsformen und Größen gelten.
- Akzeptanz der Marktdynamik im Einzelhandel mit den verschiedensten Begleiterscheinungen, d.h. auch Akzeptanz von Schnelllebigkeit im Handel mit sich verändernden baurechtlichen Genehmigungserfordernissen
  - Lokalpolitischer Wille ist nicht in der Lage, allgemeine Markttendenzen aufzuhalten. Vielmehr besteht die Gefahr einer unzeitgemäßen kommunalen Entwicklung. Im Einzelhandel ist hierfür die unerwünschte Entwicklung von großflächigem Einzelhandel in Bremen ein markanter Beleg. Raumordnerisch dysfunktionale Entwicklungen am Rande Bremens (z.B. Ihlpol, Stuhr, Brinkum) wurden nur möglich, weil die seinerzeit aufkommenden neuen Betriebsformen in Bremen verhindert wurden.



- Sicherstellung von Vereinbarkeit kurzfristiger Entscheidungs- und Handlungserfordernisse mit langfristigen Entwicklungserfordernissen, Sicherstellung kompatibler Entscheidungen und Bewahrung von späteren Optionen
  - In die Stadtstruktur eingreifende Maßnahmen haben i.d.R. langfristige Wirkungen und sie bedürfen zumeist auch eines längeren Planungsvorlaufs. Sie sind aber gleichwohl zeitnah zu entscheiden, wenn sie in angemessener Zeit wirksam werden sollen. Anderenfalls laufen städtebauliche Entscheidungen, die Maßnahmen mit wirtschaftlichen Interessen betreffen, immer hinter der Marktentwicklung hinterher, da diese insbesondere im Einzelhandel eine besonders hohe Marktdynamik aufweist.
- Prüfung von städtebaulichen Förderungsmaßnahmen
  - Modellversuch in ausgewählten Straßenzügen oder Straßenabschnitten mit konsequenter Verkehrsberuhigung analog zur Bürgermeister-Smid-Straße
    - Gestaltung des Straßenraumes, der hinsichtlich der baulichen Ausprägung sowohl eine völlige Herausnahme des Verkehrs, als auch eine beruhigte gemischte Nutzung des Straßenraums erlaubt
    - Absprache mit den Anliegern über eine Veränderung der jeweiligen Nutzungsart nach einer vorher festgelegten Beobachtungszeit
  - Modellversuch in ausgewählten Stadtteil-/Ortsteilzentren mit dem Ziel der Erhaltung bzw. Wiederbelebung traditionellen kleinflächigen Einzelhandels
    - Politisches Ziel der Erhaltung einer wohnnahen und möglichst flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung

Dieses Ziel ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen des Marktes derzeit (und auf absehbare Zeit) mit dem vorhandenen städtebaulichen und genehmigungsrechtlichen Instrumentarium nicht erreichbar

Für die Erstellung von Gutachten zur Stärkung der Stadtteilzentren Lehe und Geestemünde konnten vor einigen Jahren EU-Mittel eingesetzt werden. In Kenntnis, dass Förderung des Einzelhandels weder auf nationaler noch auf EU-Basis zulässig ist, sollte geprüft werden, ob ein Modellprojekt so definiert werden kann, dass eine Förderung des Einzelhandels in der lokal erwünschten Form und Struktur nur indirekt erfolgt, direkt dagegen eine städtebauliche Förderung vorgenommen wird. Inhaltlich könnte ein solches Projekt - in umgekehrter Analogie zu den hinlänglich bekannten BID-Projekten - so gestaltet werden, dass nicht private Eigentümer zu



Gestaltungsmaßnahmen herangezogen werden, sondern die Öffentliche Hand zur Stabilisierung (bzw. Wiederherstellung) intakter privater Einzelhandelsstrukturen.

Konkret könnte ein solches Modell wie folgt gestaltet werden:

Für ausgewählte Straßenzüge wird jeweils eine Projektgesellschaft gegründet. In Form einer Public- Private-Partnership werden Stadtgemeinde und Anlieger (Immobilienegner und Betreiber von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben) Gesellschafter. Der Gesellschaftsvertrag sieht von vornherein eine Regelung der Auflösungsmodalitäten zur Wahrung der Interessenlage der einzelnen Immobilieneigentümer vor. Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist die städtebauliche Entwicklung eines definierten Stadtraums (der exakt begrenzte Straßenzug, dessen Anlieger die Gesellschafter sind). Die städtebaulich/ästhetische Komponente des Förderziels kann/soll/muß durch die soziale Komponente ergänzt werden („Wohnliche Stadt“, „Soziale Stadt“). Die Gesellschaft übernimmt die Vermietung und Unterhaltung der Einzelobjekte im Auftrag der Eigentümerschaft (Verwaltung, Facility-Management). Die Mieten werden differenziert nach betriebswirtschaftlicher Belastbarkeit der einzelnen Mieter gestaltet. Die entstehenden Defizite in der Projektgesellschaft werden durch Fördermittel der Stadt, des Landes, des Bundes, der EU ausgeglichen. Die Gesellschaft selbst ist nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet. Die Geschäftsergebnisse der einzelnen Betreiber werden unter Wahrung aller Vertraulichkeit von einem Wirtschaftsprüfer beobachtet. Je nach Geschäftsentwicklung werden die Mieten im Verlaufe der Zeit entsprechend der individuellen Leistungsfähigkeit der Betreiber angehoben. Betriebe, die nicht in der Lage sind, die ermäßigten Mieten zu erwirtschaften, scheiden aus dem Modellversuch aus und machen Platz für andere – vom Besatzmix her geeignete – Nachfolgebetreiber.

Das Projekt wird auf bestimmte Zeit angelegt; es endet frühestens, wenn alle Projektmitglieder eine marktübliche Miete zahlen können, es endet spätestens mit Ablauf der maximal zulässigen Projektlaufzeit gemäß Vorgabe der Zuwendungsgeber.

Während der Projektlaufzeit haben die Betreiber innerhalb des Modellstraßenzuges die Möglichkeit, die Bewohner von den Vorteilen einer wohnnahen Versorgung zu überzeugen und ein entsprechendes Quartiersbewußtsein zu entwickeln.

Mißlingt dies, so ist in ehrenvollem Versuch nachgewiesen, dass die lokal von den Anwohnern und/oder politisch Verantwortlichen



erwünschte Angebots- und Stadtstruktur de facto keine Akzeptanz findet.

- Den Gutachtern ist nicht bekannt, ob ein solcher Modellversuch förderfähig ist. Deshalb sind die o.g. Ausführungen auch nur als Anregung zu verstehen, aktive andere Wege zu beschreiten, als die zu beobachtende Entwicklung der Einzelhandelslandschaft zu beklagen und/oder Entwicklungstendenzen und Einzelvorhaben zu blockieren.

Konkrete Handlungsempfehlungen unter Beachtung der o.g. Ausführungen lauten in so weit:

- Großzügige Genehmigungspraxis für die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben in allen zentralen Versorgungsbereichen. Damit verbunden durchaus auch Akzeptanz möglicher Fluktuation durch misslungene Experimente bei der Etablierung neuer Geschäftsmodelle oder alternativer /experimenteller Ladenformen.
- Erstellung kritischer Verträglichkeitsuntersuchungen bei weiteren Discounter-Ansiedlungen auch bei kleinflächigen Betrieben (unter 800 qm VKF) wo immer dies genehmigungsrechtlich möglich ist
- Vermeidung weiterer Discounter-Ansiedlungen mit Ausnahme solcher (solitären) Standorte, an denen eine objektive Unterversorgung der Bevölkerung besteht.
- Ermöglichung von Fachgeschäftsagglomerationen innerhalb der Kernbereiche von Ortsteilzentren mit besonderer Berücksichtigung von zentrenrelevanten Sortimenten in den derzeit noch als Stadtteilzentren geltenden zentralen Versorgungsbereichen
  - zur Stützung des „Stadtteilzentrums Lehe“ bedarf die Entwicklung des „Kistner-Geländes“ der Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten bei gleichzeitiger Ergänzung durch Lebensmittelanbieter zur Sicherstellung der betriebswirtschaftlich erforderlichen Passanten-/Besucherfrequenz
  - Ermöglichung von Fachmarktnutzungen in Stadtteilzentren, wo die funktionale Aufrechterhaltung des Zentren-Status durch Einzelbetriebe nicht erreicht werden kann
  - Förderung von kleinflächigen Ansiedlungen im Kernbereich von Wulsdorf (Lindenstraße/Weserstraße) bei gleichzeitiger Entwicklung großflächiger Einheiten im Nahbereich der Kernzone



Wulsdorfs zur Erhaltung der Funktion als „zentraler Versorgungsbereich“

### 11.6.3 Mittel- bis längerfristige Handlungsempfehlungen

Voranstehend wurde eine langfristige Betrachtung der Einzelhandelsentwicklung in Bremerhaven und in grundsätzlich vergleichbaren Kommunen vorgenommen. Dabei wurde aufgezeigt, dass in Deutschland allgemeine Markttendenzen bestehen, die sich in Bremerhaven ebenso wie in anderen Städten ausgewirkt haben. Zugleich wurde erkennbar, dass diese Tendenzen nicht zum Stillstand gekommen sind und in soweit auch weiterhin Auswirkungen auf Markt- und Angebotsstrukturen haben werden. Darauf ist durch städtebauliche Maßnahmen zu reagieren, wenn ein zeitgemäßer, d.h. auch ökonomisch erfolgreicher Wettbewerb mit anderen Zentralen Orten nicht aufgegeben werden soll.

Für Bremerhaven ergeben sich aus diesem Sachverhalt folgende Handlungsempfehlungen:

- Akzeptanz von laufenden Strukturanpassungen mit zeitnahen Entscheidungen auch bei verzögerten Wirkungen
  - Die obigen Anmerkungen über die Langfristigkeit von stadtstrukturell wirksamen Maßnahmen gelten insbesondere für eine mittel- bis längerfristige Betrachtung, sie muss (ohne Redundanzen erzeugen zu wollen) deshalb auch an dieser Stelle aufgeführt werden:
    - In die Stadtstruktur eingreifende Maßnahmen haben i.d.R. langfristige Wirkungen und sie bedürfen zumeist auch eines längeren Planungsvorlaufs. Sie sind aber gleichwohl zeitnah zu entscheiden, wenn sie in angemessener Zeit wirksam werden sollen. Anderenfalls laufen städtebauliche Entscheidungen, die Maßnahmen mit wirtschaftlichen Interessen betreffen, immer hinter der Marktentwicklung hinterher, da diese insbesondere im Einzelhandel eine besonders hohe Marktdynamik aufweist.

Beachtung von teilweise sehr langfristigen Entscheidungsprozessen, verschobene Entscheidungen können vielfach später nicht nachgeholt werden (kurze Zeitfenster, verpasste Gelegenheiten)

- Vermeidung von kurzfristig wirksamen Entscheidungen mit blockierenden Wirkungen für spätere Erfordernisse
  - In der scheinbaren Konfliktsituation hinsichtlich des Entscheidungsprozesses über „Kistner vs Philips“ besteht in Bremerhaven eine starke Polarisierung. Es wird in der Diskussion weitgehend von der Notwendigkeit einer „entweder-oder“-Lösung ausgegangen. Diese Auffassung berücksichtigt je-



doch nicht die gesamtstädtischen Erfordernisse – wie an anderer Stelle bereits ausführlich dargestellt wurde.

- Akzeptanz von konzertiertem Handlungsbedarf (s.o.: „sowohl-als-auch“-Entscheidungen)
  - Die in den Handlungsempfehlungen bei kurz- bis mittelfristiger Betrachtung aufgeführte „sowohl-als-auch“-These gilt gleichermaßen für langfristig wirksame Entscheidungen. Ein Abstimmungsbedarf zwischen Sofortmaßnahmen und sich erst später auf die Stadtentwicklung auswirkenden Maßnahmen besteht freilich ohnehin immer.
- Aufgreifen langfristiger Markttendenzen und zugleich konkretes Handeln zur Wahrung kurzfristiger Markterscheinungen (Flexibilisierung)
  - Stadtentwicklung ist ein – nie abgeschlossener – Dauerprozess, in dem durchaus auch Fehlentwicklungen durch kurzfristige Markterscheinungen nie ganz auszuschließen sind. Der Erfolg solcher neuen Markterscheinungen ist aber nicht vorhersehbar. In soweit sind auch unsicheren Tendenzen Raum zu gewähren, um im Nachhinein keine Entwicklungstrends verpasst zu haben.
- Entwicklung von städtebaulich erwünschten Standorten für künftige – aber bereits heute absehbare – Angebotsformen, Entwicklung einer Grundstücks-Vorratspolitik durch die zuständigen Ämter/Behörden (Wirtschaftsdezernat, Baudezernat, Wirtschaftsförderungsgesellschaft), um bei entsprechenden Nachfragen interessierten Investoren städtebaulich und ökonomisch gleichermaßen geeignete Angebote machen zu können
  - Konkret bedeutet dies für Bremerhaven, dass es einige Standorte gibt, die noch Raum für weitere Ansiedlungen derzeit nachgefragter Betriebsformen bieten. Hier ist einerseits das Fachmarktzentrum Bohmsiel zu nennen. Andererseits eignet sich auch der Standort Pferdebad für eine Erhöhung des dortigen Agglomerationsgrades. Ob dies unter den baurechtlichen Gegebenheiten möglich, ist sollte geprüft werden, gegebenenfalls sollten Erweiterungsmöglichkeiten planerisch in die Wege geleitet werden.
  - Eingedenk der Erkenntnis, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht mehr auf die „grüne Wiese“ gebaut werden sollten, aber solche Einheiten auch innerhalb der Kernbereiche von Innenstädten und/oder Stadtteilzentren keinen marktgerechten Platz finden, hat sich unter dem Motto „Zurück in die Stadt“ eine Tendenz zur Verlagerung von Großeinheiten an verkehrsstrategisch sinnvollen Standorten in unmittelbarer Nachbarschaft zu „zentralen Versorgungsbereichen“ entwickelt. Diese Tendenz wird von Einheiten wie einem Bau- und Gartenmarkt oder einem Verbrauchermarkt



im Bereich Kaisenplatz/Phillipsfeld aufgegriffen. Derzeit besteht kein unmittelbarer Bedarf für diese Einheiten aufgrund einer akuten innerstädtischen Unterversorgung, da Bremerhaven – bei qualitativen Defiziten im Genre und Betriebstypenmix - quantitativ eine annähernd normale Flächenausstattung aufweist. Tendenziell besteht dagegen durchaus Bedarf für diesen Betriebstyp auch an den in Rede stehenden Standorten. Im Sinne der oben an mehrfacher Stelle beschriebenen Erfordernis der Stärkung der oberzentralen Leistungsfähigkeit der Gesamtstadt sollte mit diesen Projekten (ohne Vernachlässigung der Ortsteile – s.dort) die Möglichkeit genutzt werden und die in der Einzelhandelslandschaft derzeit allgemein zu beobachtende und ökonomisch durchaus erfolgreiche Tendenz auch für Bremerhaven aufgegriffen werden.

Bremerhaven ist landesplanerisch und raumordnerisch als Oberzentrum ausgewiesen und hat damit einen regional ausgerichteten Auftrag zur Versorgung der Bevölkerung. Dies macht ein wettbewerbsfähiges Angebot im Vergleich zu anderen Zentralen Orten erforderlich.

Sowohl die Marktentwicklung im Einzelhandel ist durch zunehmende Konzentration gekennzeichnet, als auch die Einzelhandels-Strukturentwicklung in mit Bremerhaven vergleichbaren Städten eine stadträumliche Konzentration des allgemeinen Einzelhandels mit der Folge einer starken Erosion in Nebenzentren aufweist. Dadurch ist eine Konzentration auf die Kernbereiche der Innenstadt und der Ortsteilzentren entstanden. Dabei konzentriert sich das spezialisierte (höherwertige) oberzentrale und mittelzentrale Angebot allenthalben auf einen innerstädtischen Kernbereich, während die übrigen zentralen Versorgungsbereiche nur noch Nahversorgungsfunktion aufweisen. Dieser Tendenz wird mit der Erweiterung ober- und mittelzentraler Angebote durch die Entwicklung kernbereichsnaher Fachmarktzentren begegnet um eine weitere Zersiedelung – wie in der Vergangenheit durch Bebauung der „grünen Wiese“ - zu vermeiden. Für Bremerhaven gilt es, dieser Entwicklung zu folgen und konzertiert sowohl die Versorgung der Ortsteile durch traditionelle kleinflächige Betriebsformen zu erhalten, als auch die zukünftige Leistungsfähigkeit des Oberzentrums mit überregionaler Versorgungsfunktion durch stadtnahe und verkehrlich gut erreichbare Agglomerationsstandorte mit großflächigen Betriebsformen zu sichern.

Hamburg, Februar 2011

Uwe Seidel

Ulrike Rehr

Hans-Joachim Torke

Dr. Lademann & Partner GmbH