

**Bericht der Verwaltung**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,**  
**Stadtentwicklung und Energie (S)**

**Auswirkungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes**  
**auf die aktuelle Bauleitplanung**

**Anlass des Berichtes**

Der Abgeordnete Carsten Werner (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) hat in der Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 25. August 2011 um einen Bericht der Verwaltung zu den Auswirkungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes auf die aktuelle Bauleitplanung gebeten.

**Hierzu gibt die Verwaltung folgenden Bericht ab:**

***Vorbemerkung:***

Am 17. September 2009 beschloss die Deputation für Bau und Verkehr (S) einstimmig das Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadtgemeinde Bremen (Vorlage 17/302) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch. Es wurde unter Federführung des Bauressorts gemeinsam mit dem Wirtschaftsressort und mit gutachterlicher Unterstützung durch das Büro Junker und Kruse (Dortmund) erarbeitet. In der Steuerungsrunde war neben beiden Ressorts auch die Handelskammer vertreten. Das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept korrespondiert in den wesentlichen Inhalten mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V., an dem die Stadt Bremen aktiv mitgewirkt hat.

Die Bremische Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) hat das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept am 18. November 2009 wie vorgelegt beschlossen (Drucksache 17/414 S).

## 1. Kernelemente des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes

Das Konzept ist unter [www.stadtentwicklung.bremen.de](http://www.stadtentwicklung.bremen.de) abrufbar. Neben einer Darstellung der Einzelhandelssituation in der Stadt Bremen wird ein Konzept zur Stärkung und Stabilisierung der Zentren sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Nahversorgung entwickelt. Vier Kernelemente prägen das Zentren- und Nahversorgungskonzept:

- 1.) Das generelle **Leitbild** der Einzelhandelsentwicklung, das die polyzentrische Struktur Bremens sichern will und den Schwerpunkt der weiteren Einzelhandelsentwicklung auf die (konkret abgegrenzten) zentralen Versorgungsbereiche legt (S. 109 ff.).
- 2.) Das daraus abgeleitete **Zentrenmodell** als Zielkonzeption mit vier hierarchisch gegliederten Zentrentypen (Innenstadt, Vegesack als herausgehobenes Stadtteilzentrum, zwölf weitere Stadtteilzentren, 17 Nahversorgungszentren), die als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des Baugesetzbuches (§ 2 Abs. 2, § 9 Abs. 2a, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) räumlich konkret definiert sind. Ergänzt wird dieses Zentrenmodell durch sieben Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (S. 119 ff.).
- 3.) Zur kontinuierlichen Unterstützung des Zentrenmodells enthält das Konzept als drittes Kernelement drei generelle **Ansiedlungsregeln** (ausführlicher hierzu S. 186 ff.):

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Gerade mit Blick auf die (durch den demographischen Wandel) zunehmend noch wichtiger werdende wohnortnahe Versorgung sind sonstige Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der definierten Zentren nicht nur möglich, sondern ausdrücklich erwünscht, wenn sie in unterversorgten Lagen eine angemessene Größe nicht überschreiten.

Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Sonderstandorten zulässig.

- 4.) Viertes Kernelement ist schließlich die sog. **Bremer Sortimentsliste**, die auf der Basis der örtlichen Besonderheiten der Angebotsstruktur Sortimente mit und ohne Zentrenrelevanz differenziert. Die zentrenrelevanten Sortimente werden zusätzlich noch unterteilt in nahversorgungsrelevante (z.B. Nahrungsmittel) und sonstige zentrenrelevante Sortimente (z. B. Kleidung). Die Sortimentsliste dient dazu, bei Festsetzungen in Bebauungsplänen und bei der Beurteilung von Einzelvorhaben den nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandel räumlich und funktional sinnvoll Standorten zuzuordnen. (s. S. 181 ff.)

## 2. Umsetzung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes durch Bauleitplanung

Bei Baugenehmigungen und Genehmigungen von Nutzungsänderungen entfaltet das Zentren- und Nahversorgungskonzept allein noch keine unmittelbare Wirkung. Vielmehr muss das Zentren- und Nahversorgungskonzept zuvor über die Bauleitplanung umgesetzt werden. In Baugebieten ohne Bebauungsplan ist eine Steuerung des Einzelhandels nur eingeschränkt möglich.

Ältere Bebauungspläne ermöglichen teilweise noch Einzelhandelsansiedlungen, die zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die beschlossenen, im Zentrenkonzept abgegrenzten Zentren (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) führen können. Gegebenenfalls sind deshalb bestehende Bebauungspläne zu überarbeiten, um sie an die Ziele des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes anzupassen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (wie das Zentren- und Nahversorgungskonzept) zu berücksichtigen.

Das städtebaurechtliche Instrumentarium der Baunutzungsverordnung eröffnet für die Standortsteuerung des Einzelhandels unterschiedliche Möglichkeiten:

Für die Umsetzung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes kommt zunächst die Festsetzung geeigneter Baugebietstypen nach der Baunutzungsverordnung in Frage. In einer Reihe von Fällen reicht dies allerdings noch nicht aus. In den Baugebieten selbst können auch differenziertere Nutzungsfestsetzungen getroffen werden, etwa mit Hilfe der Bremer Sortimentsliste. Dabei ist im Einzelfall auch der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen insgesamt oder von bestimmten, konkret zu benennenden Einzelhandelsnutzungen möglich. Oder es kann im städtebaulich begründeten Einzelfall die Zulässigkeit auf bestimmte Betriebstypen des Einzelhandels beschränkt werden, z. B. auf kleinere Nachbarschaftsläden zur Nahversorgung.

Bei derartigen Festsetzungen geht es weder um eine generelle Beschränkung von Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt noch um Wettbewerbsbeschränkungen als vielmehr um eine städtebaulich begründete Steuerung der Standortwahl.

Beim Satzungsbeschluss von Bebauungsplänen ist das Zentren- und Nahversorgungskonzept ein Abwägungsbelang von besonderem Gewicht.

### **3. Aktuelle Bebauungspläne zur Umsetzung des Konzeptes**

#### **a) Bebauungspläne zur Stärkung und zum Ausbau von Zentren**

Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung von Grundstücken innerhalb von Stadtteilzentren oder Nahversorgungszentren (einschließlich deren Ergänzungsgebieten) werden Bebauungspläne geändert und aufgestellt. Auf Grundlage des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wird das Opel Burr-Grundstück und das GESTRA-Gelände in das Stadtteilzentrum Gröpelingen bzw. Findorff einbezogen. In Oberneuland wird der ehemalige Sportplatz zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums genutzt.

Dabei geht es nicht nur um Einzelhandel, sondern auch um Dienstleistungsnutzungen, teilweise kombiniert mit Wohnen. In allen drei Fällen steht die Stärkung des Zentrums im Vordergrund. Anlass, aber nicht Ursache sind dabei konkrete Ansiedlungsvorhaben von Investoren.

<b>Stadtteil</b>	<b>B-Plan</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>Planungsziel zum Einzelhandel</b>	<b>Festsetzungen zum Einzelhandel</b>
Gröpelingen (17/34 S) <i>Gröpelinger Heerstr.</i>	2379	Aufstellungsbeschluss	Erweiterung des Stadtteilzentrums in angemessener Größe	Festsetzung Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI)

Stadtteil	B-Plan	Verfahrensstand	Planungsziel zum Einzelhandel	Festsetzungen zum Einzelhandel
Findorff (17/429 S) <i>GESTRA-Gelände</i>	2425	Aufstellungsbeschluss	Ausbau des nutzungsgemischten Stadtteilzentrums im zentralen Bereich (Gestra-Gelände)	Generelle Zulässigkeit mit Obergrenzen der Verkaufsflächen für einzelne Sortimente sowie Obergrenze für Gesamtverkaufsfläche
Oberneuland <i>ehem. Sportplatz</i>	2370	Entwurf, TöB-Beteiligung Bürgerbeteiligung	Erweiterung und Ausbau des Nahversorgungszentrums Mühlenfeldstraße	Generelle Zulässigkeit mit Obergrenzen der Verkaufsflächen für einzelne Sortimente
Innenstadt <i>Ansgariquartier</i>	2420	Aufstellungsbeschluss	Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartiers zur Stärkung des Einzelhandels; Beibehaltung von Baublockstrukturen	

Auch in der Bremer Innenstadt ist das Zentren- und Nahversorgungskonzept mit seinen Zielen zur Stärkung der Zentren eine wichtige Planungsgrundlage. Das Konzept mit seiner konkreten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des Baugesetzbuches verdeutlicht anschaulich, dass Umstrukturierungen und Neuansiedlungen der Stärkung und Attraktivität sowie der nachhaltigen Stabilisierungen der zentralen Lagen dienen sollen. Größere Ansiedlungen außerhalb der abgegrenzten Lagen (z. B. Postamt 5) ziehen mit zentrenrelevanten Sortimenten eher Kundenfrequenzen aus den zentralen Innenstadtlagen ab und gefährden die nachhaltige Stärkung der eingeführten Innenstadtlagen. Im Sinne des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ist die Stabilisierung, Aufwertung und nutzungsgemischte Ergänzung der zentralen Lagen in der Altstadt und Bahnhofsvorstadt eine vordringliche Aufgabe der Innenstadtentwicklung.

Mit den von der Deputation im Februar 2010 (Vorlage 17/343 S) beschlossenen Leitlinien zur Entwicklung des Ansgariquartiers werden konkrete Anforderungen für das weitere städtebauliche Vorgehen im Umgang mit Investoren festgelegt und Abwägungsrichtlinien für das begonnene Bebauungsplanverfahren benannt.

## **b) Bebauungspläne zum Schutz und zur Sicherung von Zentren**

Zurzeit wird in Workshopverfahren in Osterholz mit Beirat, Bürgerinnen und Bürgern über die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums nachgedacht. Für die Stabilisierung und Stärkung des Stadtteilzentrums im Schweizer Viertel ist es dringend erforderlich, die Entwicklung weiterer Konkurrenzstandorte zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wurde beim Bebauungsplan 2411 an der Osterholzer Heerstraße die Entwicklung von Einzelhandel begrenzt. In Osterholz-Tenever im Nordquartier an der Neuwieder Straße (B-Plan 2396) war zunächst auch Einzelhandel mit einem Lebensmittel-Discounter geplant. Mit Rücksicht auf die Entwicklung des Stadtteilzentrums im Schweizer Viertel wird das Projekt von der GEWOBA zurzeit nicht verfolgt.

In Oberneuland wurde die Umnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlage an der Rockwinkeler Heerstraße durch differenzierte und begrenzende Festsetzungen zum

Einzelhandel so gesteuert, dass eine Standortkonkurrenz zu den beiden Nahversorgungszentren Apfelallee und Mühlenfeldstraße ausgeschlossen werden kann.

In Woltmershausen wird ein in Umstrukturierung befindliches Gewerbegrundstück inmitten eines Wohngebietes überplant; dabei wurde der Bauantrag eines verlagerungswilligen Lebensmittel-Discounters abgelehnt, um das Ausbluten des Woltmershauser Zentrums zu vermeiden.

In Rönnebeck soll eine Ausweitung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, die über den Bestandsschutz des ansässigen Verbrauchermarktes mit rund 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinausgehen, verhindert werden. Andernfalls ist der Aufbau von Nahversorgungszentren in Farge und Lüssum, wie von der Bremischen Bürgerschaft als Planungsziel beschlossen, unmöglich. Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen weiterhin zulässig bleiben. An der Lüssumer Straße und im hinteren Bereich der Mühlenstraße soll für das Mischgebiet (MI) außerhalb der beschlossenen Zentren, das noch dem alten Planungsrecht unterliegt, in Zukunft die aktuelle Baunutzungsverordnung gelten (siehe Abschnitt 2). Nach dem geltenden B-Plan ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht steuerbar und gefährdet dadurch die Entwicklungsfähigkeit der benachbarten Zentren.

Stadtteil	B-Plan	Verfahrensstand	Planungsziel zum Einzelhandel	Festsetzungen zum Einzelhandel
Osterholz <i>Osterholzer Heerstr.</i>	2411	Rechtsverbindlich	Schutz des Stadtteilzentrums	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen
Oberneuland <i>Rockwinkeler Heerstr.</i>	2369	Rechtsverbindlich	Schutz des auszubauenden Nahversorgungszentrums Mühlenfeldstraße	Differenzierte Festsetzungen zum Einzelhandel nach Lage und Verkaufsflächengröße
Woltmershausen <i>Simon-Bolivar-Str.</i>	2413	Aufstellungsbeschluss	Wohnungsbau nach Aufgabe der Gewerbenutzung; Schutz des unmittelbar benachbarten Stadtteilzentrums	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen
Blumenthal-Rönnebeck (17/463 S) <i>Heidlerchenstr.</i>	949	Aufstellungsbeschluss	Aufbau von der Nahversorgungszentren in Farge und Lüssum nicht gefährden  Keine Ausweitung von Einzelhandel im Plangebiet	Keine nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (über den geltenden Bestandsschutz hinaus)
Blumenthal-Lüssum (17/450) <i>Lüssumer Str.</i>	922	Aufstellungsbeschluss	Schutz des Stadtteilzentrums; Aufbau eines Nahversorgungszentrums in Lüssum nicht gefährden	Anwendung BauNVO 1990 Größenbeschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente

### c) Bebauungspläne zur Sicherung der Nahversorgung in Wohnquartieren

Zur Sicherung der Nahversorgung in Wohnquartieren kommt es auf günstig gelegene Standorte an, die auch ohne Auto gut erreichbar sind. Durch den Strukturwandel im Lebensmittel-Einzelhandel passen Anforderungen der Betriebe und vorhandenes Planungsrecht nicht immer zusammen. Deshalb ist es bisweilen zweckmäßig, zugunsten der Sicherung einer auch qualitativ guten Nahversorgung einen Bebauungsplan zu ändern. Voraussetzung im Sinne des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ist allerdings, dass der Betrieb eine angemessene Größe nicht überschreitet. Eine angemessene Größe liegt dann vor, wenn sich der anzusiedelnde Betrieb mit seinem Absatzgebiet vorrangig auf die Wohnbevölkerung im fußläufigen Nahbereich bezieht und nicht auf „Fernabsatz“ angewiesen ist. Ein Beispiel dafür ist der geplante Standort eines Supermarktes (Nahversorgers) an der Borchshöher Straße, der inmitten der Wohnquartiere auf der Grenze zwischen Aumund-Hammersbeck und Schönebeck liegt.

In Sodenmatt soll als Nachnutzung einer Gewerbebrache neben Wohnnutzung gemischte Nutzung mit Einzelhandel zur Nahversorgung in angemessener Größe entwickelt werden.

Stadtteil	B-Plan	Verfahrensstand	Planungsziel zum Einzelhandel	Festsetzungen zum Einzelhandel
Vegesack-Aumund-Hammersbeck <i>Borchshöher Straße</i>	VE 54	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	Sicherung der wohnungsnahen Nahversorgung im Quartier	Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Verkaufsflächenbegrenzung
Huchting-Sodenmatt <i>Delfter Str.</i>	2426	Aufstellungsbeschluss	Wohnen, gemischte Nutzungen; wohnquartiersbezogene Nahversorgung	Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente, ggf. Verkaufsflächenbegrenzung

### d) Bebauungspläne zur Sicherung von Gewerbebeständen

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept plädiert dafür, das Eindringen von Einzelhandelsbetrieben in leerstehende Immobilien in Gewerbegebieten oder auf Gewerbegrundstücken in Umstrukturierung zu erschweren. Zum einen verändern Einzelhandelsansiedlungen das Mietpreisgefüge bzw. die Immobilienpreise in Gewerbegebieten zum Nachteil des produzierenden Gewerbes oder des Handwerks; sie gefährden die Bestandssicherung dieser Standorte für Gewerbe. Zum anderen schädigen Einzelhandelsstandorte in nicht integrierten Lagen die Entwicklungsfähigkeit der Zentren.

In Industrie- und Gewerbegebieten soll künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls sind zur Versorgung der Beschäftigten ausnahmsweise Kioske oder Nachbarschaftsläden zu ermöglichen.

Beispiele dafür sind die Bebauungspläne Airport-Stadt in der Neustadt oder Barkhausenstraße in Woltmershausen

Stadtteil	B-Plan	Verfahrensstand	Planungsziel zum Einzelhandel	Festsetzungen zum Einzelhandel
Neustadt <i>Airportstadt-West</i>	2235	Frühzeitige TöB-Beteiligung	Gewerbestandort-sicherung; Schutz der Zentren	Einschränkung von Einzelhandels-nutzungen
Neustadt <i>Airportstadt-West</i>	2247	Frühzeitige TöB-Beteiligung	Gewerbestandort-sicherung; Schutz der Zentren	Einschränkung von Einzelhandels-nutzungen
Woltmershausen <i>Barkhausenstr.</i>	2392	Rechtsverbindlich	Gewerbestandort-sicherung; Schutz der Zentren	Ausschluss von Einzelhandel

### e) Nutzungskonzept für die Überseestadt

Bei der Umstrukturierung der alten Hafenreviere zur „Überseestadt“ wird unter anderem ein differenziertes Ansiedlungskonzept für den Einzelhandel verfolgt; Einzelheiten werden zurzeit erarbeitet. Bezogen auf die derzeitige Zahl der Bewohner und Beschäftigten ist für ausreichendes Nahversorgungsangebot mit Standorten am Kopf des Europahafens vorge-sorgt.

Stadtteil	B-Plan	Verfahrensstand	Planungsziel zum Einzelhandel	Festsetzungen zum Einzelhandel
Walle-Übersee-stadt Nördlich Konsul-Smidt-Straße	2399	Aufstellungs-beschluss	Behutsame Entwick-lung von kleinteiligem Einzelhandel an zentralen Standorten;  Ausschluss von Einzelhandel im übrigen Plangebiet	Beschränkung auf den Betriebstyp Laden; keine Fachmärkte  Zugleich Ausschluss von Einzelhandels-nutzungen an anderen Standorten
Walle-Übersee-stadt Auf der Muggenburg	2409	Öff. Auslegung	Behutsame Entwick-lung von kleinteiligem Einzelhandel an zentralen Standorten;  Ausschluss von Einzelhandel im übrigen Plangebiet	Beschränkung auf den Betriebstyp Laden; keine Fachmärkte  Zugleich Ausschluss von Einzelhandels-nutzungen an anderen Standorten

Mit den Bebauungsplänen an der Konsul-Smidt-Straße und der Muggenburg werden an zentralen Standorten der Überseestadt gezielt Nutzungschancen für kleinteiligen Handel eröffnet. Die planungsrechtlichen Festsetzungen für Läden sind so gestaltet, dass die Lageadresse der Porthäuser am Europahafen aufgenommen und in der Nachbarschaft behutsam weiterentwickelt wird. Dabei ist auf den besonderen Nutzungsmix der Übersee-stadt hinzuweisen. Insofern ist die Einzelhandelsentwicklung in der Überseestadt kein Muster für andere Standorte.

#### **4. Überprüfung von Bebauungsplänen zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes**

Die Baunutzungsverordnung wurde seit 1968 mehrmals geändert. Wiederholt waren erkannte Steuerungsdefizite zur Standortwahl von Einzelhandelsbetrieben Auslöser der Novellierung. Denn durch Veränderungen im Handel, insbesondere durch neue Betriebstypen liefen die alten Steuerungsinstrumente ins Leere. Immer wieder stellte sich heraus, dass bei Einzelhandelsansiedlungen manche Festsetzungen in Bebauungsplänen nicht ausreichten, um negative Auswirkungen auf die Entwicklung von Innenstädten und Stadtteilzentren abzuwehren oder wenigstens einzugrenzen.

Im konkreten Bebauungsplan gilt jeweils die Baunutzungsverordnung in der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Deshalb kann in Baugenehmigungsverfahren bei älteren Bebauungsplänen das zwischenzeitlich verfeinerte Steuerungsinstrumentarium nicht genutzt werden. Aber auch bei neueren Bebauungsplänen nach aktueller Baunutzungsverordnung wurden die Steuerungsmöglichkeiten zur Einzelhandelsentwicklung nicht immer genutzt, so dass eine Rücksichtnahme auf die Zentren nicht durchgesetzt werden kann. Somit bleiben etliche Bebauungspläne hinter den Möglichkeiten, das Zentren- und Nahversorgungskonzept umzusetzen, weit zurück. Einzelne Bebauungspläne ermöglichen Ansiedlungen, die in deutlichem Widerspruch zum Zentren- und Nahversorgungskonzept stehen.

Im Fachbereich Bau und Stadtentwicklung prüft eine Arbeitsgruppe, welche bestehenden Bebauungspläne geändert und welche neu aufgestellt werden sollten, um die Ziele des Zentren- und Nahversorgungskonzept umzusetzen. Die umfangreichen Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen. Um die zu empfehlenden Bauleitplanverfahren bewältigen zu können, sollen Prioritäten nach Risikoabschätzung ermittelt werden.

#### **5. Beratung von Ansiedlungsvorhaben und Planungen**

Ansiedlungsvorhaben und Planungen zum Einzelhandel werden in den regelmäßigen Sitzungen der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe Einzelhandel beim Senatsbaudirektor ausführlich beraten. In der Arbeitsgruppe Einzelhandel werden sowohl informelle Anfragen von Investoren und Betreibern besprochen, als auch förmliche Bauvoranfragen und Bauanträge behandelt. Die Arbeitsgruppe Einzelhandel stimmt Ansiedlungsvorhaben auf Grundlage des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes in der Regel einvernehmlich ab. In der Arbeitsgruppe Einzelhandel sind der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr mit dem Bauamt Bremen-Nord sowie der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen mit der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH sowie die Handelskammer Bremen vertreten.

Zur Umsetzung der Beratungsergebnisse wird bisweilen die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen empfohlen.

#### **6. Monitoring der Einzelhandelsentwicklung**

Es ist vorgesehen, das Zentren- und Nahversorgungskonzept von Zeit zu Zeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren und fortzuschreiben. Dafür sind zunächst als Grundlagenarbeit die Veränderungen in der Bremer Einzelhandelslandschaft empirisch zu beobachten und auszuwerten.

Für den Zeitraum ab 2000 wurde vom Bauressort die Veränderung der Standortwahl bei Lebensmittel-Discountern in Bremen ausgewertet und eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zum Nachteil einer wohnortnahen Versorgung festgestellt (Bericht der Verwaltung zum 12. Feb. 2004). Diese Untersuchung war Anlass für die vertiefende Untersu-



chung und Beratungshandreichung „Nahversorgung in Großstädten“ des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu-Beiträge, Berlin 2006), an der sich Bremen aktiv beteiligte (Tischvorlage zum 18. Nov. 2005, TOP 36a).

2006 wurde im Auftrag des Bauressorts eine flächendeckende Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe nach Standort, Branche und sortimentsbezogenen Verkaufsflächen durchgeführt; denn die frühere Handels- und Gaststättenzählung des Bundes wurde 1993 ersatzlos eingestellt. Zeitgleich wurde im Gebiet des Kommunalverbunds eine entsprechende Erhebung durchgeführt. Die Auswertung dieser Primärdaten ist Planungsgrundlage für das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept (vgl. Vorlage 16/666 (S) Anlage 2) sowie für das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept des Kommunalverbunds. Die Auswertung ist in beiden Konzepten dokumentiert.

Gegenwärtig wird der Datenbestand in Stadt und Region durch eine neue Erhebung aktualisiert. Damit können im Sommer 2012 erste Ergebnisse unter anderem zur Entwicklung der Bremer Innenstadt und zur Entwicklung der Zentren in den Stadtteilen zusammengestellt werden. Von Interesse ist auch, ob das wohnungsnahe Nahversorgungsnetz mit Hilfe des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes stabilisiert werden konnte oder ob durch anhaltende Konzentrationsprozesse das Nahversorgungsnetz in den Ortsteilen noch weitmaschiger geworden ist.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.