
**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 19. Mai 2016**

Sachstand zur Ansiedlungsabsicht der Fa. Bening

1. Sachdarstellung

Die Deputierten Heike Sprehe (SPD) und Silvia Neumeyer (CDU) baten am 20.04.2016 um einen Sachstandsbericht zur Ansiedlungsabsicht eines Expert-Elektrofachmarktes der Fa. Bening in Vegesack.

Die Verwaltung gibt dazu folgenden Bericht ab:

Die Fa. Bening stellte im Herbst 2015 eine Bauvoranfrage zur geplanten Umnutzung einer bislang als Baumarkt genutzten Immobilie an der Vegesacker Heerstraße in einen Elektrofachmarkt mit 1.800 – 2.000 m² Verkaufsfläche.

Das Vorhaben wurde bezogen auf die aktuellen planungsrechtlichen Zulässigkeiten und angesichts der Unvereinbarkeit mit den Zielen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen (ZNK) seitens des BBN, des zuständigen Fachreferates beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, aber auch seitens der damit befassten AG Einzelhandel, mit Vertretern des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, der Wirtschaftsförderung Bremen, der Handelskammer, des Amtes für Straßen und Verkehr, des Bauamtes Bremen Nord unter Leitung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr am 30.11.2015 negativ beurteilt.

Die Zentren zu sichern und zu stärken ist seit vielen Jahren erklärter Wille in der Stadt Bremen. Das Städtebaurecht gibt den Kommunen Instrumente an die Hand, um die Position der Zentren im Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren zu verbessern und die „zentralen Versorgungsbereiche“, sprich die Ortskerne und Stadtteilzentren, und deren (perspektivische) Entwicklung zu schützen. Voraussetzung für die Wirksamkeit dieser Instrumente ist, dass die Kommune ihre „zentralen Versorgungsbereiche“ als städtebauliche Zielsetzung eindeutig und nachprüfbar formuliert und als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschließt. Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und der Senator für Wirtschaft und Häfen haben gemeinsam in den Jahren 2007-2009 unter Beteiligung der Handelskammer Bremen und der Beiräte das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept erarbeitet. Im Beirat Vegesack wurde das Thema am 11. Dezember 2008 in öffentlicher Sitzung beraten¹. 2009 wurde das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen in der Bürgerschaft einstimmig als städtebauliche Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

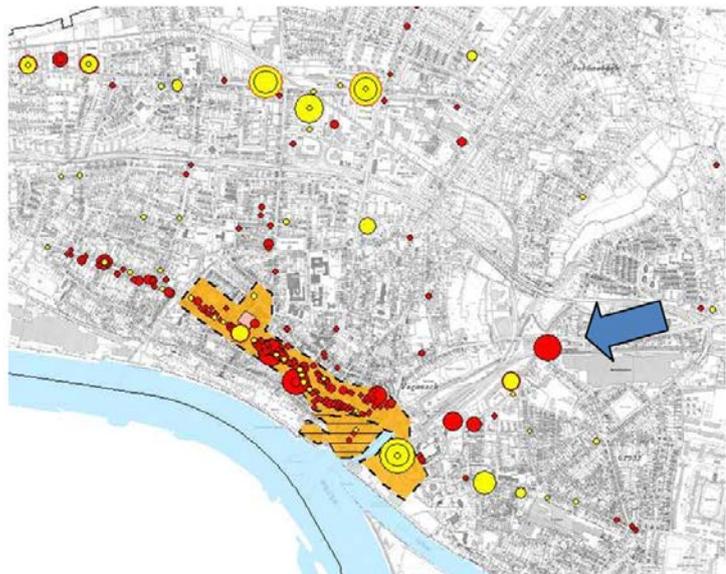
Die Evaluation des Konzeptes soll in der zweiten Jahreshälfte 2016 mit den vorbereitenden Arbeiten beginnen. Hierzu zählen die Aktualisierung der Einzelhandelsdatenbasis sowie die Vorbereitung einer Ausschreibung für eine gutachterliche Unterstützung der Evaluation. Die Evaluation des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes soll die notwendigen Erkenntnisse liefern, ob und an welchen Stellen der Senat Anpassungen des Konzeptes für erforderlich hält. Die Evaluation wird eine Überprüfung des Zentrenmodells, der räumlichen Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der

1 s. Beteiligung der Beiräte und der Interessenvertretung der Einzelhändler am Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen, Anlage 3 zur Drucksache 17/414 (S), Mitteilung des Senats vom 3. November 2009 „Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen – Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept“

Sortimentsliste beinhalten. Analog zum Aufstellungsprozess 2007 – 2009 werden bei der Evaluation die Ortsämter und Beiräte beteiligt. Es wird angestrebt, die Ergebnisse der Evaluation 2017 vorzulegen.

Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes ist am Standort Vegesacker Heerstraße 198-200 aus folgenden Gründen nicht mit dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept vereinbar.

- Das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept verfolgt das Ziel die Zentren zu stärken, indem der Einzelhandel als hauptsächlicher Frequenzbringer in den Zentren (Zentralen Versorgungsbereichen) gehalten wird. Dabei wird unterschieden zwischen Sortimenten, die für die Zentren besonders relevant sind – den zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung, Bücher, Haushaltswaren etc.) sowie den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Lebensmittel, Drogeriewaren, Schreibwaren etc.) – sowie den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel, Bauelemente, Baustoffe, KFZ- und Motorradzubehör etc.) andererseits. Diese sind in der Bremer Sortimentsliste festgelegt (vgl. S.184 f. ZNK). Die Ansiedlung eines Betriebes mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist zur Stärkung der Zentren nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig (vgl. S. 186 ff. ZNK). Ausnahmsweise können Betriebe zugelassen werden, die eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten (nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche) und der Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- und Nahbereich dienen (vgl. S. 189 ZNK 3. Spiegelstrich).
- Der Standort Vegesacker Heerstraße 198-200 liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage ca. 700 m vom Zentralen Versorgungsbereich Vegesack entfernt.



- Ein Elektrofachmarkt hat ein zentrenrelevantes Hauptsortiment gemäß Bremer Sortimentsliste und ist mit 1.800 – 2.000 m² Verkaufsfläche als strukturprägend anzusehen. Damit ist er am Standort Vegesacker Heerstraße 198-200 – einem Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Stadtteilzentrums) - mit dem Zentren und Nahversorgungskonzept nicht kompatibel. Ein Fall von Atypik (z.B. ausschließlich Elektrogroßgeräte), der einer Einzelfallprüfung zugeführt werden könnte, liegt nicht vor.
- Insbesondere da das Nachfragepotential nicht zur Ansiedlung mehrerer Elektrofachmärkte in Vegesack ausreicht, würde eine Ansiedlung eines Elektrofachmarktes außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches dem Zentrum diese Entwicklungsperspektive dauerhaft nehmen. Dies liefe dem Ziel der Stärkung der Zentren sowie den bisherigen Bemühungen der Stadt Bremen zur Stärkung des Zentrums Vegesack zuwider.
- Das Vorhaben entspricht auch nicht dem Standortkonzept des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes. Dieses ist eine nach einheitlichen Maßstäben erarbeitete Grundlage für die Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen in der Region. Das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept ist in enger wechselseitiger Abstimmung mit dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept erarbeitet worden und kompatibel mit dem Kommunalen Konzept. Im April 2013 stimmte die Stadtbürgerschaft der Unterzeichnung des Raumplanerischen Vertrags zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept einstimmig zu.

Gleichwohl wurden dem Antragsteller neben dem negativen Prüfergebnis im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins fünf alternative integrierte Standorte zur Prüfung empfohlen (Havenhööv, Modehaus Gietz, Kegelbahn Stadthaus, Markthalle, Gewerbeimmobilie Kirchheide).

Parallel trat der Antragsteller direkt an das Wirtschaftsressort, das Ortsamt Vegesack und die Senatskanzlei heran und erbat politische Unterstützung bei seinem Ansiedlungsansinnen.

Angesichts der aktuellen Unterdeckung im Bereich Elektroartikel in Bremen Nord erfolgte Anfang März 2016 nochmals ein persönliches Gespräch mit dem Antragsteller im Bauressort über mögliche alternative Standorte und den Stand der antragstellerseitigen Prüfung. Ergänzend soll in Abstimmung mit dem Bremen-Nord-Beauftragten und der WfB die Prüfung nach geeigneten Standorten im Raum Bremen Nord fortgesetzt werden.

2. Beschlussvorschlag

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