

Der Senator für Umwelt, Bau
und Verkehr
Bauamt Bremen – Nord

Bremen, 27. November 2013
Tel.: 361-7334 (Herr Donaubauer)
361-10859
Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und
Energie (S)

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
am 28.11.2013**

Einzelhandelsentwicklung in der Lindenstraße in Bremen - Vegesack

1. Sachdarstellung

Anlässlich einer Anwohnerversammlung bat Frau Dr. Schaefer, MdBB, in der Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vom 19.09.2013 um einen schriftlichen Sachstandsbericht zum Thema Einzelhandelsentwicklung in der Lindenstraße und möglichen Standorten von Einzelhandelseinrichtungen.

Die Verwaltung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Ausgangspunkt

Ausgangspunkt der Diskussion ist zum einen die Absicht der Fa. ELB Immobilien, auf der in Ihrem Eigentum stehenden nördlichen Hälfte des ehemaligen Vulkanparkplatzes an der Lindenstraße einen Lebensmitteldiscounter zu entwickeln. Zum anderen hat der Beirat Vegesack im Jahr 2011 einen standortunabhängigen Grundsatzbeschluss gefasst. Ziel ist die Stärkung des Angebots für den täglichen Bedarf in der Lindenstraße, nachdem die Straße in den letzten Jahren signifikant Angebote zugunsten autokundenorientierter Standorte (z. B. Hammersbecker Straße, Müllerloch) verloren hat. Aus Sicht des Beirates bedarf es im Ortsteil Fähr-Lobbendorf bedingt durch die Entfernung zum Versorgungsbereich des Vegesacker Zentrums und bedingt durch die Trennwirkung von Autobahn und Schiene zu den nördlich gelegenen Angeboten einer Verbesserung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Zur Erhebung des aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes erfolgte im Frühjahr 2011 eine Ortsbegehung zwischen dem Ortsamt Vegesack und dem Bauamt.

Im Ergebnis war u. a. festzuhalten, dass es im Straßenzug keine hinreichend großen freien Baugrundstücke bzw. Immobilien zur Entwicklung eines zeitgemäßen Angebots gibt.

Größe

Aus Sicht des Bauamtes Bremen-Nord ist der Wunsch nach Stärkung der dezentralen Nahversorgungsangebote zur Vermeidung von Verkehr und zur besseren wohnortnahen und damit fußläufig erreichbaren Versorgung unterstützenswert.

Gleichzeitig gilt es, die sonstigen Ziele des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu berücksichtigen. Bereits bei der Erstellung dieses Konzeptes, das im Oktober 2009 beschlossen worden ist, wurde dieser Standort diskutiert und nicht in das Konzept übernommen.

Der o. g. Ansiedlungswunsch eines Lebensmitteldiscounters mit einer Größe von ca. 800 m² Verkaufsfläche wurde auf seine Verträglichkeit geprüft und zweimalig (2008/09 und am 21.02.2011) in der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe Einzelhandel vorgestellt, die die Standortentwicklung in der beabsichtigten Form ablehnte.

Nicht zuletzt aufgrund seiner Ortsrandlage angrenzend an Wätjenspark im Westen und den Friedhof im Norden, ergibt sich für den Standort Vulkanparkplatz eine unterdurchschnittliche Wohndichte im relevanten 600m-Radius und damit eine im Ergebnis deutlich geringere verträgliche Verkaufsflächenobergrenze.

Zwischen Investor und dem Fachbereich Bau nicht abschließend geklärt sind in diesem Zusammenhang bis heute die zugrunde zu legenden Einwohnerzahlen im Einzugsbereich.

Die Fa. ELB hat ein Ende 2012 unterbreitetes Angebot des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zur kostenpflichtigen gutachterlichen Einzelfallbewertung des Standortes bislang nicht angenommen.

Standort

Wie bereits vorstehend erwähnt, ergeben sich aus Sicht der Verwaltung perspektivisch keine Möglichkeiten der Neuansiedlung im Immobilienbestand.

Seitens des Bauamtes Bremen-Nord wurde daher der Vorschlag eingebracht, im Wege eines wertbereinigten Grundstückstausches eine Teilfläche der sog. „Meckerwiese“ als Alternativfläche für die Entwicklung anzustreben.

Nach Verlegung der ehem. Vulkanzufahrt besteht zwischen Umspannwerk / der Straße „Am Werfttor“ und der Fröbelstrasse eine große öffentliche Grünfläche.

Diese liegt hinsichtlich der sie umgebenden Wohndichte in vergleichsweise integrierter Lage. Zusätzlich wäre dieser Standort geeignet, über die direkte Lage am Zugang zum Gewerbegebiet Vulkan voraussichtlich einen Teil des dort vorhandenen Nahversorgungsbedarfes abzudecken.

Die Entwicklung eines auch mit Blick auf das Orts- und Straßenbild angemessenen Marktes erscheint hier trotz Topographie und unter weitgehender Berücksichtigung des Gehölzbestandes machbar und sinnvoll. Weitere wesentliche Rahmenbedingungen bei einer Entwicklung wären die Sicherung ausreichender Freiflächenangebote (u. a. Spielplatz) für das benachbarte Wohnquartier, der

immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse sowie eines attraktiven Lückenschlusses der wesenparallelen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Fröbelstraße und Wätjenspark.

Im Gegenzug wäre die Teilfläche des ehem. Vulkanparkplatzes als Ausgleichsfläche mit dem ökologischen Vorteil des unmittelbaren Zusammenhangs zum Wätjenspark entwickelbar.

Die Flächenverfügbarkeit und die Modalitäten eines Grundstückstausches sind allerdings mit dem Naturschutzbereich des Ressorts noch nicht abschließend geklärt.

Betriebsform

Der Investor möchte auf dem ehem. Vulkanparkplatz einen autokundenorientierten Lebensmitteldiscounters mit vergleichsweise umsatzträchtigen ca. 800 m² Verkaufsfläche entwickeln.

Da die bundesweite Entwicklung einen kontinuierlichen Anstieg der Verkaufsfläche bei Neuansiedlungen erkennen lässt, ist zu unterstellen, dass eine realistische Markteintrittsmindestgröße betreiberunabhängig bei den genannten 800 m² liegt, wobei die zuletzt im Rahmen der Anwohnersammlung geforderte Betriebsform des Lebensmittelvollsortimenters (mit geringerem sog. non-food-Anteil) bei gleicher Größe aufgrund der etwas geringeren Umsatzleistungen je m² Verkaufsfläche verträglicher erscheint.

Die Verwaltung hat bereits den Beirat im Rahmen seiner bisherigen Beschlüsse darauf hingewiesen, dass bei der vorgenannten Größenordnung mit der Verdrängung des bestehenden CAP-Marktes (Lindenstraße 3) zu rechnen ist.

Erfordernis der Bauleitplanung

Beide genannten Standorte erfordern bedingt durch ihre aktuelle planungsrechtliche Widmung (Stellplatzanlage bzw. Grünfläche) die Entwicklung eines neuen, vorhabenbezogenen Planungsrechts.

Über die damit verbundene formelle Beantragungspflicht eines solchen Verfahrens wurde der potenzielle Investor bereits im Jahr 2010, bislang ohne Resonanz, aufgeklärt.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden im Vorentwurf bislang beide Flächen als Grünflächen dargestellt. Die Verwaltung schlägt hier im nächsten Schritt vor, aus den vorstehend genannten Gründen eine Teilfläche des städtischen Grundstücks (sog. „Meckerwiese“) vorbereitend zur Entwicklung als Baufläche darzustellen und die ehem. Vulkan-Parkplatzflächen anteilig i. S. des Rückbaus und Ausgleichs dem öffentlichen Grün des Wätjensparks zuzuschlagen.

2. Beschlussvorschlag

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