

# Fachausschuss Wirtschaft, Kultur, Inneres und Sport

## Beirat Findorff

**26.11.2024**

Tagesordnungspunkt 3:  
**Entwicklung des Einzelhandels in Findorff**



## Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK 2020)

- Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB
- Beschluss durch Bürgerschaft am 23.02.2021
- Ziel: Stabilisierung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren und der Innenstadt sowie die Sicherung der Nahversorgung in den Quartieren (Stadt der kurzen Wege)
- Grundlage für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Rahmensetzung und Grundlage für Bauleitplanung im Sinne der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt	3. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Stadtteilzentren	4. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	5. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion im regionalen Kontext</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität unter Gewährleistung des Ziels der Stadt der kurzen Wege</li> <li>▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale</li> <li>▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für die Innenstadt</li> <li>▪ Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung</li> <li>▪ Weiterer Fokus auf erlebnisorientierten und touristischen Einkauf</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Tourismus, Wohnen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der besonderen Stadtteilzentren als wichtige Pole mit Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung</li> <li>▪ Sicherung der Stadtteilzentren mit klarem Stadtteil bzw. Quartiersbezug</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln</li> <li>▪ Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden</li> <li>▪ Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden</li> <li>▪ Zukunftsfähigkeit im Rahmen wachsender Bevölkerungszahlen beachten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur</li> <li>▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>
Sicherstellung von Planungs- und Investitionssicherheit				
Raumbedeutsame Einzelhandelsbelange als Partner der Region entwickeln				



## Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK 2020)

### Inhalt:

- Standortkonzept
- Nahversorgungskonzept
- Bremer Sortimentsliste
- Steuerungsleitsätze



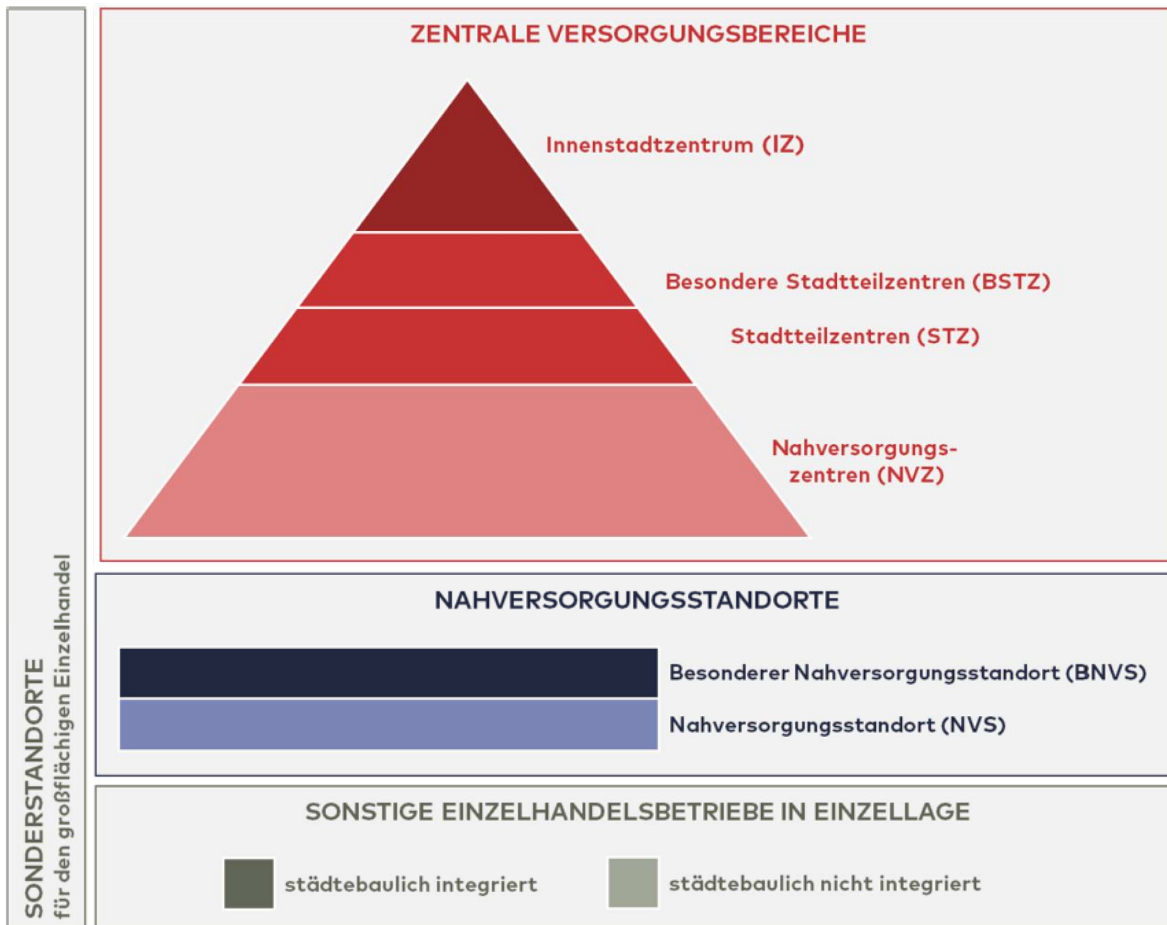
ZNK 2020, S. 243

### Grenze:

- kein aktiver Entwicklungsanstoß durch das ZNK

## Zentren- und Standortsystem / Festlegungskriterien zentrale Versorgungsbereiche

- Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion
- Abgrenzung der ZVB erfolgt mittels Festlegungskriterien



- Räumlich abgrenzbarer Bereich
- Versorgungsfunktion für bestimmten Einzugsbereich
- Integrierte Lage
- Durch vorhandenen Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote geprägt
- Warenspektrum, Branchenvielfalt
- Verkehrliche Einbindung
- Städtebauliche Gestaltung und Dichte, Aufenthaltsqualität

### Bestandserhebung Einzelhandel 2022

- Kommunalverbund führt Einzelhandelserhebung regionsweit ca. alle 5 Jahre durch
- Flächendeckende Einzelhandelserhebung Frühjahr bis Sommer 2022

Stadtteil	Verkaufsfläche (VK) in m <sup>2</sup> 2022	Anzahl der Betriebe 2022
Findorff	14.124	101

## Stadtteil Findorff – Entwicklung im Vergleich

Vergleich Bestandserhebung Einzelhandel 2016/2017 und 2022

- Teilweise positive Entwicklung im Stadtteil Findorff bei gleichzeitiger negativer Entwicklung in der Gesamtstadt
- Keine erheblichen Marktveränderungen durch Corona erkennbar

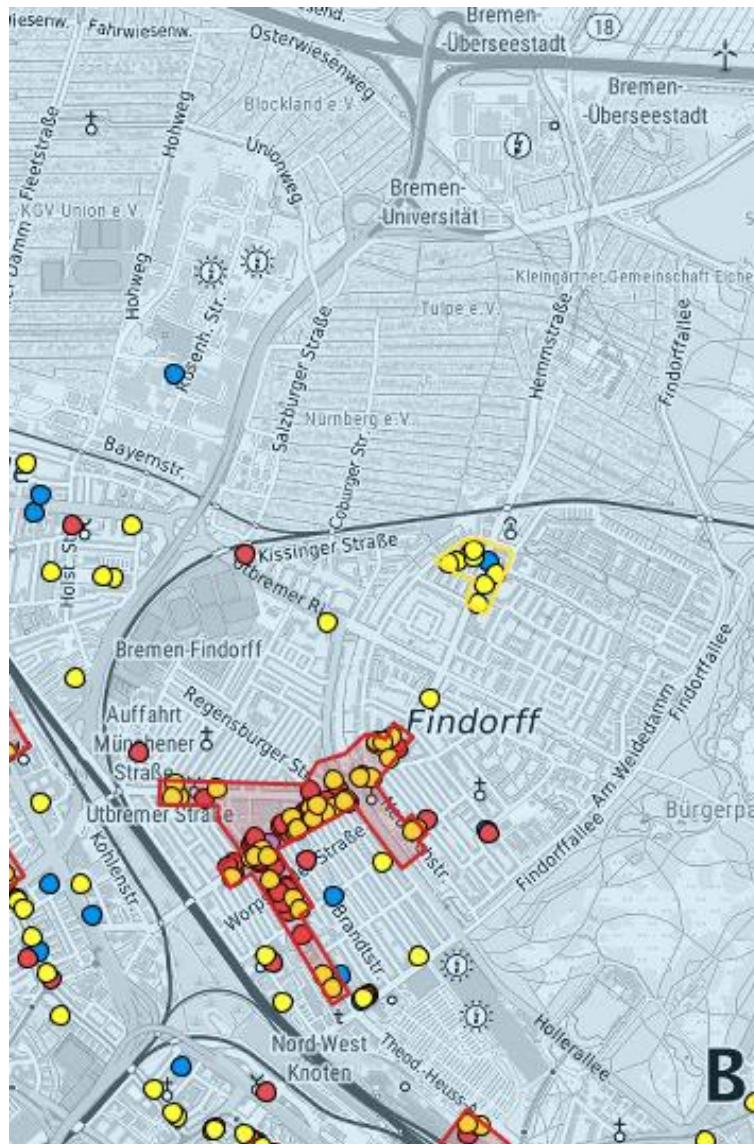
	VK in m <sup>2</sup> 2016/2017	VK in m <sup>2</sup> 2022	Veränderung 2016/2017 / 2022
<b>Findorff</b>	15.138	14.124	<b>-6,70 %</b>
<b>Bremen (Gesamtstadt)</b>	935.002	877.604	<b>-6,14 %</b>

	Anzahl Betriebe 2016/2017	Anzahl Betriebe 2022	Veränderung 2016/2017 / 2022
<b>Findorff</b>	97	101	<b>4,12 %</b>
<b>Bremen (Gesamtstadt)</b>	3.350	3.145	<b>-6,12 %</b>

## Stadtteil Findorff – Zentrale Versorgungsbereiche

Zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) in Findorff

- Stadtteilzentrum Findorff
- Nahversorgungszentrum Weidedamm

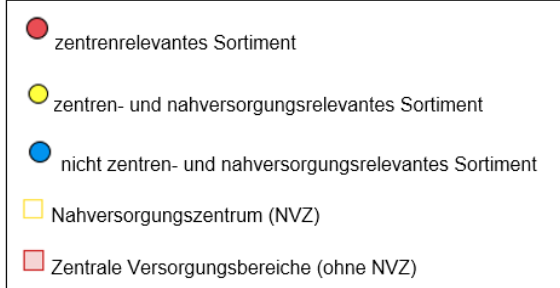
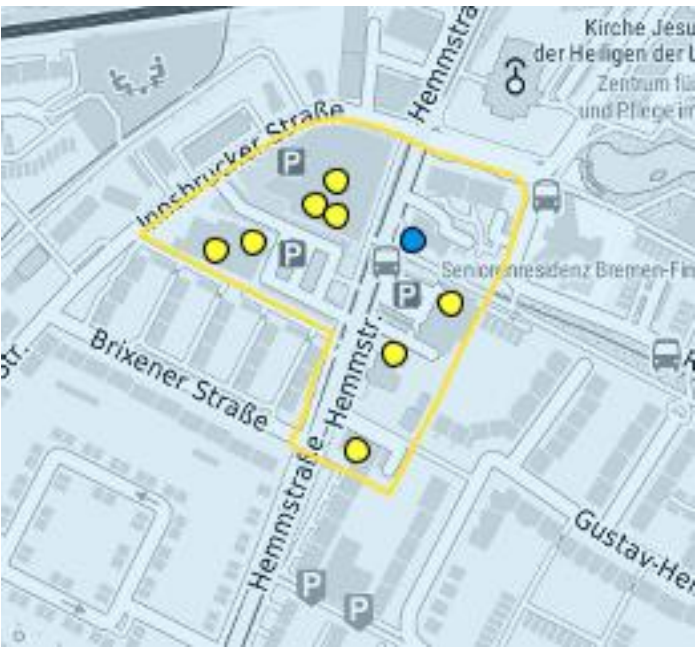


## Stadtteil Findorff – Zentrale Versorgungsbereiche

### Stadtteilzentrum Findorff



### Nahversorgungszentrum Weidedamm





# Fachausschuss Wirtschaft Beirat Findorff am 26.11.2024

## Stadtteil Findorff – Zentrale Versorgungsbereiche Entwicklung

Vergleich Bestandserhebung Einzelhandel 2016/2017 und 2022

- unauffällige bzw. positive Entwicklung

Zentraler Versorgungsbereich	VK in m <sup>2</sup> 2016/2017	VK in m <sup>2</sup> 2022
STZ Findorff	10.827	8.172
NVZ Weidedamm	1.952	4.327

Zentraler Versorgungsbereich	Anzahl Betriebe 2016/2017	Anzahl Betriebe 2022
STZ Findorff	73	73
NVZ Weidedamm	6	9

## Stadtteilzentrum Findorff – ZNK 2020

- Entwicklungsperspektiven und –ziele aus ZNK weiterhin gültig
- Ausweisung als ZVB im ZNK trägt dazu bei, diesen Bereich als Zentrum zu stärken und weiterentwickeln zu können

### STADTTEILZENTRUM FINDORFF

#### Räumliche Analyse

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- ▨ Wochenmärkte
- Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**
  - < 100 m<sup>2</sup>
  - 100 - 399 m<sup>2</sup>
  - 400 - 799 m<sup>2</sup>
  - 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
  - ≥ 4.000 m<sup>2</sup>
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
  - ▭ Zentraler Versorgungsbereich
  - ▭ Sonderstandort
  - ▭ Stadtteilgrenze



#### Entwicklungsperspektive

##### Zukunfts- fähigkeit

Die Schließung des Möbelgeschäfts führt durch fehlende Zentrenprägung des Sortiments Möbel nur quantitativ zu Verlusten für das Findorffer Zentrum. Das ansonsten attraktive Stadtteilzentrum mit Alleinstellungsmerkmal benötigt jedoch langfristig Impulse.



#### Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Entwicklungsimpulse im zentrenrelevanten Bedarfsbereich, zur Sicherung und Stärkung des Branchenmixes und der Vielfalt des Angebotes
- stärkere Integration des hochwertigen Wochenmarktes im funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang zum Stadtteilzentrum
- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Fachgeschäftsstruktur
- Einzelhandelsentwicklung auf der Fläche des nach Erhebung geschlossenen Möbelgeschäfts
- falls möglich: Entwicklung der zentralen Lagen zur quantitativen und qualitativen Verbesserung des Einzelhandelsangebots und zur Herstellung städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge an der Münchener Straße
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt beispielsweise in der Münchener Straße oder der Admiralstraße

## Nahversorgungszentrum Weidedamm – ZNK 2020

- Entwicklungsperspektiven und –ziele aus ZNK weiterhin gültig
- Ausweisung als ZVB im ZNK trägt dazu bei, diesen Bereich als Zentrum zu stärken und weiterentwickeln zu können

### NAHVERSORGUNGSZENTRUM WEIDEDAMM



#### Entwicklungsperspektive

**Zukunfts-** **Funktionales Nahversorgungszentrum mit quantitativ sehr guter Ausstattung, jedoch mit geringer**  
**fähigkeit** **Aufenthaltsqualität und wenigen ergänzenden Nutzungen**

#### Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt
- Deutliche städtebauliche Attraktivierung des eher funktional geprägten Zentrums
- Verbesserung der mikroräumlichen städtebaulichen Integration in die umgebende Wohnbebauung
- Städtebauliche Begleitmaßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

## Stadtteil Findorff – Fazit

- Konzentration des Einzelhandels überwiegend auf die zentralen Versorgungsbereiche
- Sehr vielfältiges Angebot im Stadtteilzentrum, auch im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente
- Mit dem Fahrradgeschäft Trek und der Stadtteilfiliale der Sparkasse Bremen (im Umbau) konnten wichtige Impulse zur Stärkung der Admiralstraße gesetzt werden
- Sehr gute Nahversorgung durch Stadtteilzentrum Findorff und Nahversorgungszentrum Weidedamm in fußläufiger Erreichbarkeit
  - sehr positive Verteilung der Lebensmittelanbieter
  - keine unterversorgten Siedlungslagen in Findorff
- Der Findorffer Wochenmarkt als größter Wochenmarkt Bremens ergänzt die Nahversorgung mit einem breiten und attraktiven Angebot, welches auch über die Stadtteilgrenzen hinaus gut angenommen wird
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Nahversorgungszentrum und Erweiterung des bestehenden Angebots im Stadtteilzentrum wünschenswert

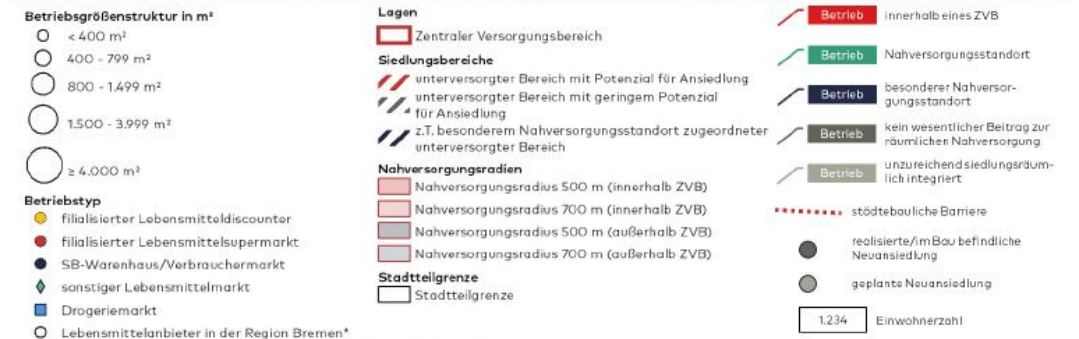
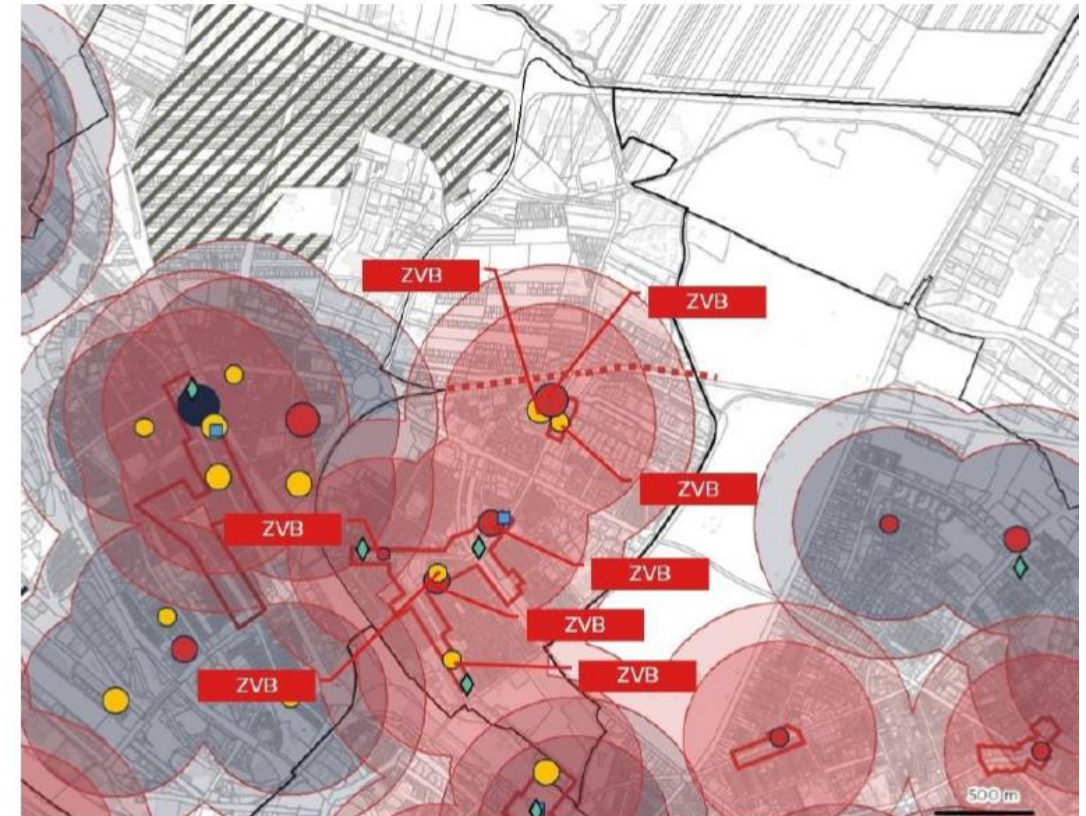


Abbildung 21: Räumliche Nahversorgungsanalyse in Findorff  
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2016-02/2017; Kartengrundlage Stadt Bremen; \*nachrichtliche Übernahme der ZVB und der strukturprägenden Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) in der Region Bremen

## Stadtteil Findorff – Perspektiven und Möglichkeiten

- Potenziale insbesondere im Bereich Münchener Straße und auf dem Gestra-Gelände
- Neuvermietung der Schlüssel-Immobilie ehemals Kindervater an der Hemmstraße, Ecke Fürther Straße als Entree in die Hemmstraße wichtig für eine weiterhin positive Entwicklung des Stadtteilzentrums
- Entwicklungsanstoß muss bspw. durch Eigentümer, Marktbetreiber, Investoren erfolgen, Einfluss des Senates sehr begrenzt
- Unterstützung bei Entwicklungen durch senatorische Behörden

**Vielen Dank!**

