

Beschluss:

Stellungnahme zur Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts Bremen (abgestimmt im E-Mail-Umlaufverfahren bis zum 27.03.2020)

Zusammenfassung

Schwerpunkte der Fortschreibung des o.g. Konzepts sind neben einer Darstellung des Ist-Standes u.a. (S.5)

- die Berücksichtigung von Reurbanisierungstendenzen,
- der demografische Wandel, die Bevölkerungsentwicklung
- der Wandel in der Bedeutung öffentlicher Räume
- Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels/der für Bremen ortstypischen Sortimentsliste

Festgestellt wird als Trend auch ein deutlicher Ausbau des Filialnetzes an Bio-Supermärkten (S. 21 – Wertewandel vgl. S. 27). Die für die Wirtschaftlichkeit erforderliche Einwohnerzahl für einen Drogeriemarkt beginnt nach den Gutachtern bei ca. 10.000 Einwohnern. Als Standortfaktoren für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben werden u.a. aufgeführt: Flächenangebot, innerörtliche Verkehrsanbindung, Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes. Auch ein Trend zum Mix aus Handel und Wohnen wird festgestellt (S. 25 f.).

In der Bestandsaufnahme der Geschäfte sowie der Einrichtungen mit sogenannten zentrenergänzenden Funktionen ist das Gutachten signifikant unvollständig und lässt folgende Einrichtungen außen vor:

- Vereinsheime der hiesigen Sportvereine (2x)
- Recyclingstation
- Vereinsheim der Borgfelder Schützengilde
- Kindergärten (5x)
- Grundschulen(2x)
- Stiftungsdorf der Bremer Heimstiftung
- Borgfelder Milchmanufaktur
- Borgfelder Kirche
- Ortsamt Borgfeld
- Hubertus-Apotheke
- Restaurant Mike's
- Volksbank
- Werkstatt mit TÜV
- Jacques' Wein-Depot
- Gaststätte „Zum Dorfkrug“
- Aktivita (Physio, 2x)

Das Gutachten kommt dadurch zu einer Fehlverortung der Nahversorgungsstandorte. So weist das Gutachten in seiner Empfehlung neben dem richtigerweise genannten Dorfkern ein weiteres am Hamfhofsweg aus, wo sich jedoch nur ein Aldimarkt befindet.

Auf Grundlage der dargestellten wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts wird folgende Stellungnahme des Beirats Borgfeld abgegeben:

Der Beirat Borgfeld begrüßt die aktuelle Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für den Ortsteil Borgfeld und teilt die gemachten Erkenntnisse und Vorschläge grundsätzlich. Allerdings gibt es aus Sicht der Ortsteilpolitik einige Punkte, die der Präzisierung bzw. der Erweiterung bedürfen und in die weitere Abstimmung des Einzelhandelskonzeptes unbedingt mit einfließen müssen.

(Stellungnahme) Stadtteilzentrum vom Ortsamt bis Viohl

Um der Borgfelder Regionalität und den damit einhergehenden Eigentümlichkeiten Rechnung zu tragen, haben wir unserem Konzept den Namen zweier „Borgfelder Institutionen“ gegeben, welche an den jeweiligen zukünftigen Endpunkten liegen. Gemeint sind hiermit das Ortsamt und der Baumarkt Viohl.

Bedingt durch die Neubaugebiete Borgfeld-Ost und -West hat sich seit dem Jahr 2000 (Baubeginn) die Bevölkerungszahl in Borgfeld nahezu auf jetzt ca. 9.300 Einwohner verdoppelt. Borgfeld hat also nahezu die Anzahl der für die Einordnung als Stadtteil relevante Bevölkerungszahl (10.000) erreicht. Aus diesem starken Bevölkerungszuwachs, gerade auch von jungen Familien mit Kindern, ergeben sich neue Herausforderungen für die Einzelhandelsstruktur und damit für das Nahversorgungszentrum des Ortsteils.

Festzuhalten ist, dass das Verkaufsflächenwachstum mit den stark gestiegenen Einwohnerzahlen nicht standhält, das Gutachten weist auf eine unterdurchschnittliche Zentralität und Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hin (S. 79).

Ein Blick auf die Karte (S. 78) zeigt, dass sich derzeit drei Schwerpunktmärkte mit Verkaufsflächen über 800 qm in Borgfeld befinden: REWE, Viohl und ALDI. Es kommt noch der Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche 400 – 799 qm hinzu. Vor dem Ziel einer stärkeren – zentrenbildenden – Konzentration der Einzelhandelslandschaft in Borgfeld wäre die Umsiedlung des ALDI-Marktes auf das Viohl-Gelände zu begrüßen. Dies würde die vorhandenen Strukturen abbilden und weiterentwickeln, zugleich zu einer Eindämmung des Zielverkehrs in das Wohngebiet Borgfeld-West führen und die Chance bieten, entsprechend den Plänen der Viohl-Eigner, weiteren Einzelhandel auf dem Viohl-Gelände anzusiedeln. Hier bietet sich insbesondere die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes, eines Biosupermarktes, aber auch ein zusätzliches Restaurant oder die von den Viohl-Eignern geplanten 50 Wohnungen (Verbindung Wohnen und Einzelhandel – Trend der Zeit) an, von denen 30% als geförderte Sozial-/ Seniorenwohnungen gebaut werden sollten. Borgfeld würde somit seinen Beitrag zu bezahlbaren Wohnungen leisten. Hieran besteht derzeit ein Mangel in Borgfeld. Eine Umfrage der CDU Borgfeld aus dem Jahr 2018, an der sich

260 Borgfelderinnen und Borgfelder beteiligt haben, hat ergeben, dass sich 33 % der Teilnehmer/innen barrierefreie Seniorenwohnungen wünschen. 67 % der Befragten würden sich danach über einen Drogeriemarkt freuen, 40 % über einen Bioladen. Immerhin 27,5 % wünschten sich zusätzliche Restaurants in Borgfeld. Auch ein Restaurant ist nach den Plänen von Viohl auf dem Viohl-Grundstück möglich. Damit könnte durch eine Weiterentwicklung des Viohl-Geländes einerseits den Bedarfen und Bedürfnissen der Bevölkerung und dem Bevölkerungswachstum entsprochen werden. Auf der anderen Seite könnte die bereits erfolgte Arrondierung des ursprünglichen Zentrums (Borgfelder Heerstraße vom Blumenladen bis zur Sparkasse) fortgesetzt und weiterentwickelt werden. Durch eine geplante Tiefgarage könnten zudem Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum anderweitig genutzt werden.

Demgegenüber kann der Schlussfolgerung auf S. 200 des Gutachtens, dass auf dem Rewe-Parkplatz am Hamfhofsweg eine zusätzliche Potenzialfläche für die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums besteht, nicht zugestimmt werden. Diese Fläche wird zwingend als Parkplatz für den Borgfelder Einzelhandel benötigt. Eine Umwidmung dieser Fläche würde die Erreichbarkeit und damit die Attraktivität des Borgfelder Einzelhandels in dem gesamten innerörtlichen Bereich gefährden.

Eine Weiterentwicklung des Borgfeld-Zentrums in Richtung Viohl würde auch die vorhandenen Strukturen (Schuhladen, Apotheke, Spielzeugladen, Ärzte) abbilden. Positiver Nebeneffekt wäre eine Entlastung von Borgfeld Mitte (Alt) vom Verkehr. Die Verkehrsbelastung in der Borgfelder Heerstraße von der Eisdiele bis zur Dorflinde wird von der Mehrheit der Teilnehmer der o.g. Umfrage als gefährlich (44,9 %) bzw. jedenfalls an den Samstagvormittagen (weitere 29,5 %) als gefährlich angesehen. Mehr Aufenthaltsqualität wurde gewünscht. Die Ergebnisse der Umfrage haben den Beirat dazu veranlasst, auf der Grundlage einer Untersuchung der Hochschule Bremen in 2019 den Beschluss zu fassen, eine 20 km/h- Zone mit einer entsprechenden Aufpflasterung für die Borgfelder Heerstraße in der Dorfmitte zu fordern. Damit kann die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Auf der vorhandenen Fläche alles unterzubringen, insbesondere bei der genannten Verdoppelung der Bevölkerungszahlen, kommt aber der Quadratur des Kreises gleich. Deswegen bietet sich im Zuge der Überarbeitung des

Nahversorgungskonzepts die maßvolle Ausweitung des Zentrums bis zum Viohl-Markt an. Dies würde erheblich zu einer verkehrlichen Beruhigung beitragen, ohne neue Verkehrsflüsse zu generieren, da der Zielverkehr zu Viohl direkt über die Hauptstraße in die Tiefgarage fließen würde. Auf dem Vorplatz des Viohl-Geländes könnte zudem der Wunsch nach weiteren Aufenthaltsflächen verwirklicht werden.

Auch der angestrebten Reurbanisierung würde durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums Rechnung getragen werden.

Kaufkraft könnte zudem in Borgfeld mit allen positiven steuerlichen Aspekten gehalten werden. Denn mit der geplanten Entwicklung des Geländes des Viohl Baumarktes, der neben dem Baumarkt zukünftig einen Lebensmitteldiscounter, einen Drogeriemarkt und ein Cafe sowie Wohnbebauung erhalten soll, ergeben sich neue Perspektiven für den Ortsteil. Einige in der Analyse beschriebene Defizite könnten mit diesem zweiten Schwerpunkt im Borgfelder NVZ oder Stadtteilzentrum gelöst werden und die angesprochene Verkehrssituation entzerrt werden.

Aus unserer Sicht sollte das NVZ oder Stadtteilzentrum räumlich bis zum bereits bestehenden Netto-Markt erweitert werden. Das derzeitige Ende am Blumenladen „Blumen und Schönes“ wird den bis zum derzeitigen Viohl Baumarkt angesiedelten Einzelhändlern nicht gerecht. Diese müssen in das Konzept mit einbezogen werden. Mit dann zwei Endpunkten (Rewe und Viohl) mit jeweils ausreichender Parkplatzkapazität und einer fußläufigen Distanz von 400m kann die in den Entwicklungszielen festgemachte Sicherung, kleinteilige Erweiterung des bestehenden Angebotes sowie die bedarfsorientierte Angebotsergänzung ermöglicht werden. Auf dieser Distanz hält die Straßenbahn zwei Mal. Einmal an der Daniel-Jacobs-Allee mit einer Distanz von 20 Metern zu den ersten Geschäften und Haltestelle Borgfeld mit einer Distanz von 100 Metern zum Rewemarkt.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung, die auf einen Mobilitätsmix aller Verkehrsarten setzen muss, fordern wir zum einen die Erarbeitung eines Verkehrs- und Mobilitätskonzepts für Borgfeld. Zum anderen regen wir die Einrichtung von Mobilitätszentren (Auswahl verschiedener Mobilitätsträger d.h. KFZ, ÖPNV, Fahrrad, E-Tankstelle) an den Enden der sog. Knochenstruktur an. Damit sollte die Erreichbarkeit und die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht und die Potenziallage des erweiterten Borgfelder Zentrums signifikant gestärkt werden.

Mit den gemachten Vorschlägen erwarten wir

1. eine Verbesserung des Angebotes
2. eine Ansiedelung von weiteren Einzelhändlern,
3. eine mit der Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch die Verminderung der Verkehrsgeschwindigkeit auf 20 km/h im Ortskern einhergehenden Regionalisierung des Einkaufsverhaltens
4. eine Verbesserung der derzeitigen Verkehrssituation durch zwei Mobilitätszentren am jeweiligen Ende und eine Konzentration des Verkehrs auf die Borgfelder Allee.
5. den Bau einer größeren Zahl von bezahlbaren Wohnungen, insbesondere für Senioren.“
6. die Umsetzung der Entwicklungsziele auf den Seiten 201 und 259

Im Vergleich zu anderen Stadtteilzentren hat Borgfeld bereits jetzt 7.435 m² Einzelhandelsverkaufsfläche. Damit hat es mehr als die Stadtteilzentren Neustadt, (Horn-Lehe bis 2019), Osterholz, Woltermershausen und Hemelingen, die eine Verkaufsfläche von weniger als 7.500 m² haben. Selbst nach der Eröffnung des Mühlenviertels kommt Horn-Lehe nur auf rund 9.000 m².

Beim Versorgungsbereich vom NVZ oder STZ Borgfeld wird nicht berücksichtigt, dass sich die Bevölkerungszahl lt. Gutachten von 7400 Einwohnern auf 9206 Einwohner in der Zeit von 2009 bis 2019 entwickelt hat und somit ein Zuwachs von 24,3 % und nicht lediglich 3,4 % als Maßstab der letzten 5 Jahre angenommen werden kann. Zudem wurden beim NVZ **Wilhelm-Röntgen-Straße** (Horn-Lehe) 20.863 Einwohnern im Versorgungsbereich (S. 227) und beim NVZ **Edisonstraße** (Horn-Lehe) 12.050 Einwohnern im Versorgungsbereich (S. 204) berücksichtigt, die zusammengerechnet 32.913 Einwohner ergeben, obwohl der Stadtteil Horn-Lehe nur 26.837 Einwohner (S. 85) hat und das Stadtteilzentrum Horn-Lehe (Mühlenviertel), soll das den gesamten Stadtteil versorgen. Daher kann bei der Begründung des NVZ für Borgfeld nicht nur die Bevölkerungszahl von Borgfeld in Höhe von 9251 Einwohner im Rahmen des Versorgungsbereich angenommen werden, sondern es müssen auch Einwohner aus anderen Stadtteilen berücksichtigt werden. Insbesondere der Baumarkt Viohl zieht Kunden aus Oberneuland, Horn-Lehe oder Schwachhausen mit an und versorgt auch die niedersächsischen Umlandgemeinden, die über Borgfeld mit dem KFZ erreicht werden. Wenn auf dem Gelände des

Baumarktes Viohl noch Aldi, ein Biomarkt, ein Drogeriemarkt und weitere Geschäfte angesiedelt werden, steigert dies die Attraktivität des Standortes. Zudem kaufen derzeit schon viele Lilienthaler Bürger aus dem an Bremen angrenzenden Ortsteilen bei Rewe und Viohl ein, weil in Lilienthal der nächste Vollsortimentsupermarkt erheblich weiter entfernt ist, als der Rewemarkt in Borgfeld. Somit kann für Borgfeld der Versorgungsbereich durchaus mit 15.000 Einwohnern angegeben werden. Wenn dann auch noch der im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Ortsteil zwischen Viohl und der Borgfelder Heerstraße neben den bereits bestehenden Geschäften (Schuhgeschäft, Spielwarenladen und Holzhandel) weitere Einzelhändler anzieht, besteht die Möglichkeit ein Stadtteilzentrum mit einer Verkaufsfläche von mehr als 10.000 m² zu schaffen. Dadurch kann erreicht werden, dass das Stadtteilzentrum Borgfeld gegenüber z.B. dem Weserpark oder dem Onlinehandel bestehen kann und entsprechend widerstandsfähig ist, wie es von einem Stadtteilzentrum gefordert wird. Denn im Gegensatz zum neu geschaffenen Mühlenviertel in Horn-Lehe hat Borgfeld bereits jetzt einen gut funktionierenden und breit aufgestellten Einzelhandel mit einem Schuhgeschäft, Spielwarengeschäft, Papierfachgeschäft, Baumarkt, Gartenfachmarkt, Holzfachhandel, Fahrradgeschäft, Kindermodengeschäft, Blumenläden, Buchhandlung, Elektrofachgeschäft, Tierzubehörgeschäft, Schmuckgeschäft, mehrere Bekleidungsgeschäfte sowie noch eine Änderungsschneiderei, Wäscherei, Zahnarztpraxis, Apotheken, Tanzschule, Kindergarten, die alle aus dem Non-Food-Bereich kommen und somit bereits eine große Vielfalt der Geschäfte direkt im Zentrum von Borgfeld repräsentieren. D. h. die vorhandene Einzelhandelsstruktur in Borgfeld, ohne die Lebensmittelgeschäfte, übertrifft sowohl qualitativ als auch quantitativ die Stadtteilzentren der Neustadt, Horn-Lehe, Osterholz, Woltmershausen und Hemelingen. Hinzu kommen die verschiedenen Lebensmittelhändler sowie Bäckereien, Schlachter, Eis-Cafe, „normales Cafe, Kneipen, Obst- und Gemüsegeschäft. Daher steht nach der Neuentwicklung des Geländes von Viohl durch die Schaffung von weiterer Einzelhandelsfläche mit den Ankermietern Aldi und Viohl und einer dringend benötigten Drogerie sowie der Vergrößerung des Stadtteilzentrums vom Ortsamt bis Viohl nichts mehr im Wege und müsste somit in einer Heraufstufung Borgfeld von einem Nahversorgungszentrum zu einem Stadtteilzentrum enden. Denn durch die Verlängerung des Zentrums vom Ortsamt bis Viohl erfüllt Borgfeld die Kriterien der zentralen Versorgungsbereiche, wie Warenspektrum,

Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes, aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional). Durch die Umgestaltung der Borgfelder Heerstraße könnte die städtebauliche Gestaltung und Dichte, sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums bzw. des Zentrums von Borgfeld gestärkt werden. Durch die zwei Haltestellen der Linie 4 besteht eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, wobei allerdings durch den Einsatz von E-Bussen die Randgebiete von Borgfeld noch besser angebunden werden müssten. Durch die großen „Mobilitätszentren“ bei Viohl und Rewe gäbe es genügend Stellplätze. D. h. alle diese Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich und somit für ein Stadtteilzentrum könnte auf diese Weise durch Borgfeld erreicht werden. Hinzu kommt, dass durch die wachsenden Umlandgemeinden wie Lilienthal, Grasberg, Tarmstedt etc., deren Bevölkerung überwiegend in Bremen arbeitet und daher durch Borgfeld zur Arbeit und wieder nach Hause fahren muss, großes Potential steckt, weitere Konsumenten für das Stadtteilzentrum Borgfeld zu gewinnen. Dieses entspricht ebenfalls dem Fortentwicklungsziel der vorhandenen Ortsteile sowie dem Entwicklungsziel zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Zudem entspricht es den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzept von Bremen, dass die Gesamtstadt durch ein Stadtteilzentrum Borgfeld gegenüber den umliegenden niedersächsischen Nachbargemeinden gestärkt wird. Zudem bleibt nicht nur die Nahversorgung erhalten, sondern sie wird darüberhinaus auch noch gesichert und ausgebaut und durch das Ziel eines Stadtteilzentrums Borgfeld mit einem Zentrum vom Ortsamt bis Viohl erfolgt eine städtebaulich-funktionale Stärkung des Stadtteilzentrums Borgfeld.

Abschließend regen wir die Beteiligung der Bürger und Geschäftsleute zum Einzelhandelskonzept als auch die ortsteilübergreifende Information über die Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Orts-/ Stadtteile und Gemeinden an.

Der Beschluss wurde mit 12 Für- und 1 Gegenstimme gefasst.