NAHVERSORGUNGSKONZEPT 2018

BEZIRK EIMSBÜTTEL

LUS: FAIRER HANDEL IN EIMSBÜTTEL

Hamburg | Bezirksamt Eimsbüttel

Impressum

Herausgeber /Auftraggeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg

stadtplanungsabteilung@eimsbuettel.hamburg.de

Verfasser

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25, 20354 Hamburg

Projektleitung

Raimund Ellrott, GMA Hamburg

Dr. Stefan Holl, GMA Ludwigsburg

Florian Komossa, GMA Hamburg

Gabriele Ostertag, GMA Ludwigsburg

Birgitt Wachs, GMA Köln

in enger Abstimmung und Zusammenarbeit
mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Stand: Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Der Bezirk Eimsbüttel im Überblick 6

1. Wesentliche Strukturdaten 6
1.1 Siedlungsstruktur 6
1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Eimsbüttel 10
1.3 Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) in Eimsbüttel 10
1.4 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Eimsbüttel 10
1.5 Verkehrsinfrastruktur 11

2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick 12
2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen 16
2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage 17
2.3 Ausstattungskennziffern 19
2.4 Entwicklung im Zeitverlauf 21
2.5 Einzelhandelsrelevante Projekte 23

3. Fairer Handel in Hamburg-Eimsbüttel 25
3.1 Fairer Handel in Deutschland 25
3.2 Die Grundlagenstudie in Eimsbüttel 25
3.3 Methodik 25
3.4 Inhalte des Fragebogens 26
3.5 Ergebnisse der Befragung 26
3.6 Ergebnisse der explorativen Expertengespräche 28
3.7 Zusammenfassung der Ergebnisse 29

II. Nahversorgungsanalyse 30

1. Nahversorgung im Überblick 30

2. Nahversorgung auf Stadtteilebene 33
2.1 Eidelstedt 34
2.2 Eimsbüttel 38
2.3 Harvestehude 41
2.4 Hoheluft-West 45
2.5 Lokstedt 48
2.6 Niendorf 52
2.7 Rotherbaum 56

2.8 Schnelsen 60
2.9 Stellingen 64
3. Zusammenfassende Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Bezirk Eimsbüttel 68
III. Nahversorgungskonzept und zentrale Versorgungsbereiche 71
1. Zentren- und Standortstruktur 71
1.1 Definition der Lagekategorien 71
1.2 Überblick Zentren- und Standortstruktur 73
2. Festlegung der Standortstruktur Bezirk Eimsbüttel 78
2.1 Zentrale Versorgungsbereiche 78
2.2 Nahversorgungslagen 80
2.3 Sonstige Lagen 82
2.3.1 Städtebaulich integrierte Lagen 82
2.3.2 Städtebaulich nicht integrierte Lagen 82
2.4 Fachmarktstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels 82
3. Zentren- und Angebotsstruktur 83
4. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche 86
4.1 Übergeordnetes Zentrum Eidelstedt - Eidelstedter Platz 87
4.2 Übergeordnetes Zentrum Eimsbüttel- Osterstraße 92
4.3 Übergeordnetes Zentrum Eimsbütteler Chaussee 97
4.4 Übergeordnetes Zentrum Eppendorf (bezirksübergreifend) 102
4.5 Übergeordnetes Zentrum Grindelallee 107
4.6 Übergeordnetes Zentrum Hoheluft (bezirksübergreifend) 112
4.7 Übergeordnetes Zentrum Niendorf - Tibarg 117
4.8 Übergeordnetes Zentrum Schnelsen - Frohmestraße 122
4.9 Übergeordnetes Zentrum Weidenallee (bezirksübergreifend) 127
4.10 Nahversorgungszentrum Milchstraße 132
4.11 Nahversorgungszentrum Niendorf Nord 136
4.12 Nahversorgungszentrum Siemersplatz / Grelckstraße 141
4.13 Nahversorgungszentrum Sportplatzring 146
5. Fazit 151
IV. Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse 154

1. Der Bezirk Eimsbüttel im Überblick 154

2. Nahversorgung im Überblick 156

3. Zentren- und Standortstruktur 159

Verzeichnisse 162

I. Der Bezirk Eimsbüttel im Überblick

1. Wesentliche Strukturdaten

1.1 Siedlungsstruktur

Der Bezirk Eimsbüttel liegt im Nordwesten des Hamburger Stadtgebietes und gliedert sich in das Kerngebiet (Eimsbüttel, Hoheluft-West, Harvestehude und Rotherbaum), die Urbanisierungszone (Stellingen und Lokstedt) sowie die äußeren Stadtteile (Eidelstedt, Schnelsen und Niendorf). Im Jahr 1951 aus Stadtteilen von Hamburg und Altona sowie schleswig-holsteinischen Gemeinden entstanden schließt der heutige Bezirk Eimsbüttel an die Bezirke Altona, Hamburg-Mitte und Hamburg-Nord an. In Schleswig-Holstein grenzt der Bezirk Eimsbüttel an Halstenbek, Rellingen, Ellerbek, Bönningstedt sowie Norderstedt. Eimsbüttel ist u. a. Standort der Universität Hamburg, der mit über 40.000 Studierenden größten Bildungseinrichtung Norddeutschlands.

Die Einwohnerentwicklung im Bezirk Eimsbüttel verlief in den letzten Jahren durchweg positiv, tlw. mit zweistelligen Wachstumsraten (Lokstedt). Von 2008 – 2015 konnte der Bezirk seine Einwohnerzahl um ca. 16.170 Einwohner bzw. ca. 6,7 % steigern.

Für die Gesamtstadt wird bis 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 1,84 – 1,88 Mio. prognostiziert[1], wobei bis 2027 bzw. 2030 von einem steten Anstieg (Wanderungssaldo) ausgegangen wird. Danach wird verstärkt das Geburtendefizit zum Tragen kommen. Als bevorzugter Wohnort und Universitätsstandort ist für den Bezirk Eimsbüttel insgesamt eine weiterhin hohe Zuwanderung zu erwarten, so dass bis 2030 von einem weiteren Bedarf von ca. 25.000 zusätzlichen Wohneinheiten auszugehen ist.

Der flächenmäßig kleinste Bezirk weist durchweg hohe Einwohnerzahlen und Bevölkerungsdichtewerte auf, insgesamt ist in Eimsbüttel mit die höchste Bevölkerungsdichte aller sieben Hamburger Bezirke festzustellen.

In der Gesamtbetrachtung entfällt mit ca. 60 % der Großteil der Einwohner auf die Äußere Stadt (äußere Stadtteile und Teile der Urbanisierungszone), dafür ist in der Inneren Stadt (Kerngebiet und Teile der Urbanisierungszone) die höchste Bevölkerungsdichte vorzufinden (vgl. Tabelle 1). Auch Stadtteile mit starker gewerblicher Prägung (z. B. Stellingen, Schnelsen) verfügen über ausgedehnte Wohngebiete. Diese Struktur spiegelt sich auch entsprechend im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm wider.

1 Quelle: 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung mit zwei Varianten, 2015.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Bezirk Eimsbüttel

	Stadtteil	Einwohner 2008	Einwohner 2015	Veränderung abs.	Veränderung in %	Fläche in km ²	EW / km²	EW 2015 in %
Innere Stadt	Eimsbüttel	53.482	56.889	3.407	6,4	3,2	17.756	22,0
	Harvestehude	16.408	17.479	1.071	6,5	2,0	8.657	6,8
	Hoheluft-West	12.484	13.102	618	5,0	0,7	18.988	5,1
	Rotherbaum	15.411	16.354	943	6,1	2,7	6.093	6,3
Äußere Stadt	Eidelstedt	30.170	32.317	2.147	7,1	8,7	3.719	12,5
	Lokstedt	24.965	28.252	3.287	13,2	4,9	5.816	10,9
	Niendorf	39.605	41.120	1.515	3,8	12,7	3.238	15,9
	Schnelsen	27.491	28.626	1.135	4,1	9,0	3.188	11,1
	Stellingen	22.683	24.726	2.043	9,0	5,8	4.276	9,6
	Bezirk Eimsbüttel gesamt	**242.699**	**258.865**	**16.166**	**6,7**	**49,6**	**5.219**	**100,0**

Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015; Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Bearbeitung GMA 2017

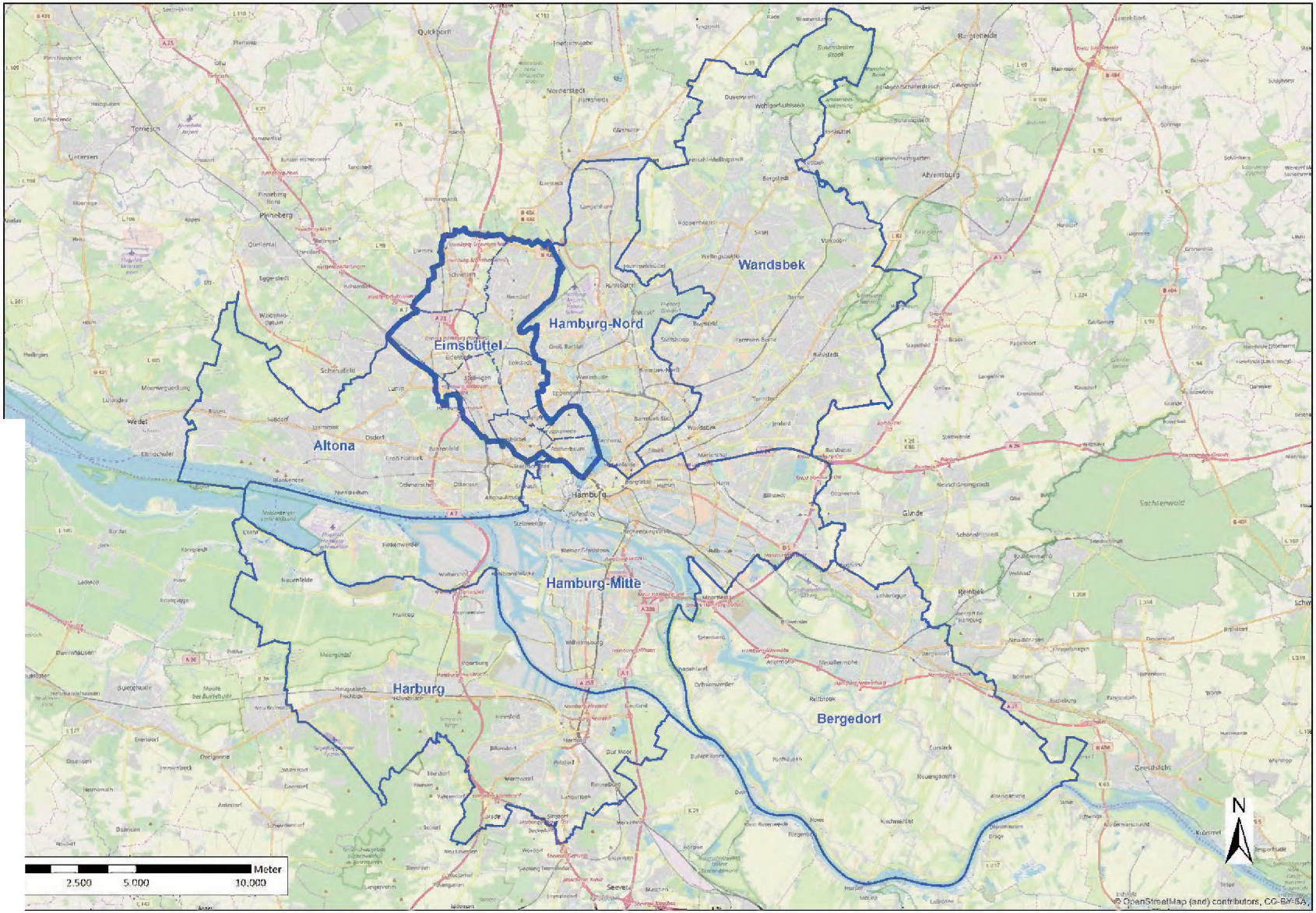
Das Wohnungsbauprogramm 2017 des Bezirks Eimsbüttel enthält zahlreiche Projekte mit voraussichtlichen Baupotenzialen für den Zeitraum ab 2018 (vgl. Tabelle 2). Die im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm dargestellten Baupotenziale wurden z. T. fortgeschrieben und z. T. neu in die Baupotenzialermittlung aufgenommen. Der Schwerpunkt der Potenziale entfällt auf die sog. Urbanisierungszone (Stadtteile Lokstedt und Stellingen), wo auch größere Wohnungsbauprojekte zu verorten sind. In Lokstedt sind an der Julius-Vosseler-Straße zwei Vorhaben mit 280 bzw. 220 Wohneinheiten geplant und teilweise bereits genehmigt. Größere Potenziale sind auch in den äußeren Stadtteilen zu finden. So entstehen in Eidelstedt am Hörgensweg ca. 750 Wohneinheiten. Auf der Stellinger Kampfbahn am Sportplatzring sind im Rahmen des Projektes Mitte-Stellingen insgesamt 690 Wohneinheiten vorgesehen.

Tabelle 2: Wohnungsbaupotenziale in Eimsbüttel ab 2018

Stadtteil	Wohneinheiten	Haushalts-größe ø	zusätzliche Einwohner
Eidelstedt	1.816	1,9	3.450
Eimsbüttel	540	1,5	810
Harvestehude	56	1,7	100
Hoheluft-West	860	1,5	1.290
Lokstedt	1.455	1,8	2.620
Niendorf	265	1,9	500
Rotherbaum	51	1,6	80
Schnelsen	1.008	2,0	2.020
Stellingen	2.160	1,7	3.670

Quelle: Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2017 – Eimsbüttel, Bearbeitung GMA 2018

Karte 1: Lage des Bezirks Eimsbüttel in Hamburg



Legende

Bezirksgrenze

Stadtteilgrenze

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Eimsbüttel

Im Bezirk Eimsbüttel ist auf folgende zentrale Stadtentwicklungsprojekte hinzuweisen:

- Diebsteich
- Duvenacker
- Stellingen - Sportplatzring
- Frohmestraße
- Beiersdorf
- Hörgensweg
- Hogenfelder Kamp
- Spannskamp
- AKN-Trasse
- Behrmannplatz

1.3 Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) in Eimsbüttel

Das übergeordnete Zentrum Eidelstedt – Eidelstedter Platz liegt im RISE-Fördergebiet „Eidelstedt-Mitte“. Mit dem Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung sind in Hamburg die verschiedenen Programme der Bund-Länder-Städtebauförderung unter einem Dach zusammengeführt. Das Ziel von RISE ist es, Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf städtebaulich aufzuwerten und sozial zu stabilisieren. Für den Gebietsentwicklungsprozess wird unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) als zentrales Steuerungs- und Koordinierungsinstrument aufgestellt. Bei der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sind die konzeptionellen Ziele des jeweiligen IEK zu berücksichtigen.

1.4 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Eimsbüttel

Eine Hamburger Besonderheit stellt die große Einzelhandelsbedeutung der Bezirke dar, was auf die polyzentrische Struktur und Entstehungsgeschichte der Stadt Hamburg zurückzuführen ist. Auch Einkaufszentren haben einen bedeutenden Anteil am Hamburger Einzelhandel, der sich auf ca. 16 – 17 % der Verkaufsflächen beläuft.

Die wichtigsten Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Eimsbüttel sind neben der Hamburger Innenstadt die Bezirkszentren Altona und Eppendorf sowie die Einkaufszentren Hamburger Meile,

Elbe Einkaufszentrum (EEZ) und Alstertal Einkaufszentrum (AEZ). Als Möbelstandort konkurriert Eimsbüttel außerdem mit Altona.

Weiterhin ist außerhalb Hamburgs auf Wettbewerbsstandorte im direkten Umland hinzuweisen. Insbesondere für den Stadtteil Eidelstedt stellt das Stadtzentrum Schenefeld (knapp 20.000 m² Verkaufsfläche) mit u. a. Rewe, TK Maxx, H&M und Medimax einen Wettbewerbsstandort dar. Auch die Wohnmeile in Halstenbek (insgesamt ca. 100.000 m² Verkaufsfläche) mit u. a. Adler Modemarkt, Media Markt, Möbel Schulenburg, Möbel Roller, Dänisches Bettenlager, Baby One etc. ist als Wettbewerber anzuführen. Insbesondere für Niendorf stellt auch das Einkaufszentrum Herold-Center in Norderstedt (ca. 26.000 m² Verkaufsfläche) mit u. a. H&M, Saturn, Deichmann, C&A, Karstadt, Rewe, Snipes, Depot und Görtz einen Wettbewerbsstandort dar. Weiter nördlich ist außerdem auf das regional bedeutsame Einkaufszentrum Dodenhof (ca. 55.000 m² Verkaufsfläche) in Kaltenkirchen hinzuweisen, das neben der Mode- und Sportwelt mit ca. 40.000 m² Verkaufsfläche einen Verkaufsflächenschwerpunkt im Einrichtungsbereich aufweist und so insbesondere für den Stadtteil Schnelsen einen bedeutenden Konkurrenzstandort darstellt.

Im Rahmen der Nahversorgungsanalyse wurden die relevanten Wettbewerbsbeziehungen auch zu Standorten außerhalb des Bezirks Eimsbüttel bzw. der Stadt Hamburg dargestellt und in die Bewertung einbezogen.

1.5 Verkehrsinfrastruktur

Der Bezirk Eimsbüttel verfügt über mehrere Bundesstraßen (B 4, B 5, B 432, B 433, B 447), wobei die B 5 Teil des Ring 2 ist, der von Altona über Hamburg-Nord und Wandsbek bis Bergedorf verläuft. Schnelsen und Niendorf sind überdies an den Ring 3 angebunden. Im Westen verläuft die BAB 7 in Nord-Süd-Richtung durch den Bezirk, von der in Eidelstedt die BAB 23 (Richtung Dithmarschen) abzweigt. Zusätzlich sind mehrere Hauptverkehrsstraßen vorhanden.

Das leistungsstarke ÖPNV-Netz besteht aus der S-Bahn entlang der Grenze zu Altona (vier Linien), der Linie A1 der AKN, der U-Bahnlinien 1, 2 und 3 sowie Metro- und Stadtbussen. Mit der Metrobuslinie 5 verfügt Eimsbüttel über eine der meist genutzten Buslinien Europas.

Besondere Bedeutung kommt in Hamburg dem Radverkehr zu. Hamburgs Radverkehrsstrategie bildet die Grundlage für eine systematische und in das Gesamtverkehrssystem integrierte Förderung des Radverkehrs. Zu den Maßnahmen gehören unter anderem die bauliche Entwicklung des Hamburger Radwegenetzes (Herrichtung des Veloroutennetzes, Anlage markierter Radverkehrsführungen, Instandsetzung / Ausbau der benutzungspflichtigen und sonstigen Radwege). Auch im Rahmen des Busoptimierungsprogrammes werden Radverkehrsführungen auf markierte Radverkehrsführungen im Straßenraum verlegt. Im Bezirk Eimsbüttel sollen bis zum Jahr 2020 die Velorouten 2 (Eidelstedt – Innenstadt) und 3 (Niendorf – Innenstadt) fertiggestellt werden.

2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick

Der Einzelhandelsbestand im Bezirk Eimsbüttel umfasst insgesamt 1.387 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 311.915 m². Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von ca. 1.305 Mio. € erwirtschaftet (vgl. Tabelle 3).

Differenziert nach Bedarfsbereichen kann festgestellt werden:

- Mit ca. 45 % der Betriebe entfällt der Großteil der Anbieter auf den **kurzfristigen Bedarf**, diese Anbieter repräsentieren ca. 33 % der Verkaufsflächen. Hierin zeigt sich, dass die Flächen in diesem nahversorgungsrelevanten Segment v. a. kleinflächige Strukturen aufweisen. Auf diesen Bedarfsbereich entfallen ca. 49 % der gesamten Umsätze.
- Mit ca. 15 % der Verkaufsflächen ist der **mittelfristige Bedarfsbereich** insgesamt weniger stark ausgeprägt. Circa 23% der Betriebe erwirtschaften etwa 15 % des Umsatzes. Wesentliche Angebotsschwerpunkte sind in den Stadtteilen Eimsbüttel und Niendorf zu finden, andere Stadtteile (z. B. Lokstedt und Schnelsen) weisen kaum Angebote im mittelfristigen Bedarf auf.
- Im **langfristigen Bedarf** sind 32 % der Betriebe vertreten, die zusammen ca. 52 % der Verkaufsflächen ausmachen. Hierzu gehören v. a. Bau- und Möbelmärkte, wodurch ca. 37 % des Umsatzes durch den langfristigen Bedarf repräsentiert wird.

Das Einzelhandelsangebot verteilt sich auf die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angebote gemäß Hamburger Sortimentsliste[2] wie folgt:

Abbildung 1: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (Betriebsanzahl in %)

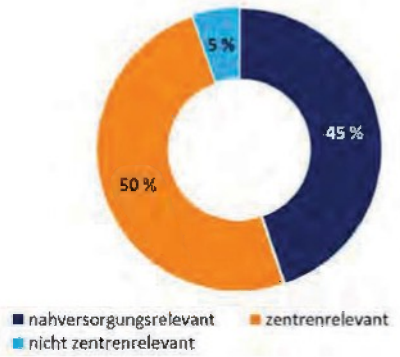


Abbildung 2: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (VK in %)

VK = Verkaufsfläche

GMA-Erhebung und Berechnung 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

2 Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 14

Mit ca. 50 % entfällt etwa die Hälfte der Betriebe auf zentrenrelevante Angebote, diese repräsentieren jedoch nur ca. 25 % der Verkaufsflächen. Besonders deutlich zeigen sich die großflächigen Möbel-, Bau- und Gartenmärkte; nur ca. 5 % der Betriebe repräsentieren ca. 42 % der Verkaufsflächen für den nicht zentrenrelevanten Bedarf.

Die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bezirks Eimsbüttel ist in Karte 2 dargestellt. Die Betriebe konzentrieren sich neben den Bereichen Osterstraße, Frohmestraße und Tibarg v. a. auf die Magistralen (Bundesstraßen), wobei in Rotherbaum eine eher gleichmäßige Verteilung der Einzelhandelsbetriebe zu beobachten ist. Südlich der Fruchtallee sind durchgehende, straßenbegleitende Strukturen prägend. Deutlich sind auch die Fachmarktstandorte Holsteiner Chaussee / Hörgensweg, Schnelsen und Stellinger Hof zu erkennen.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen

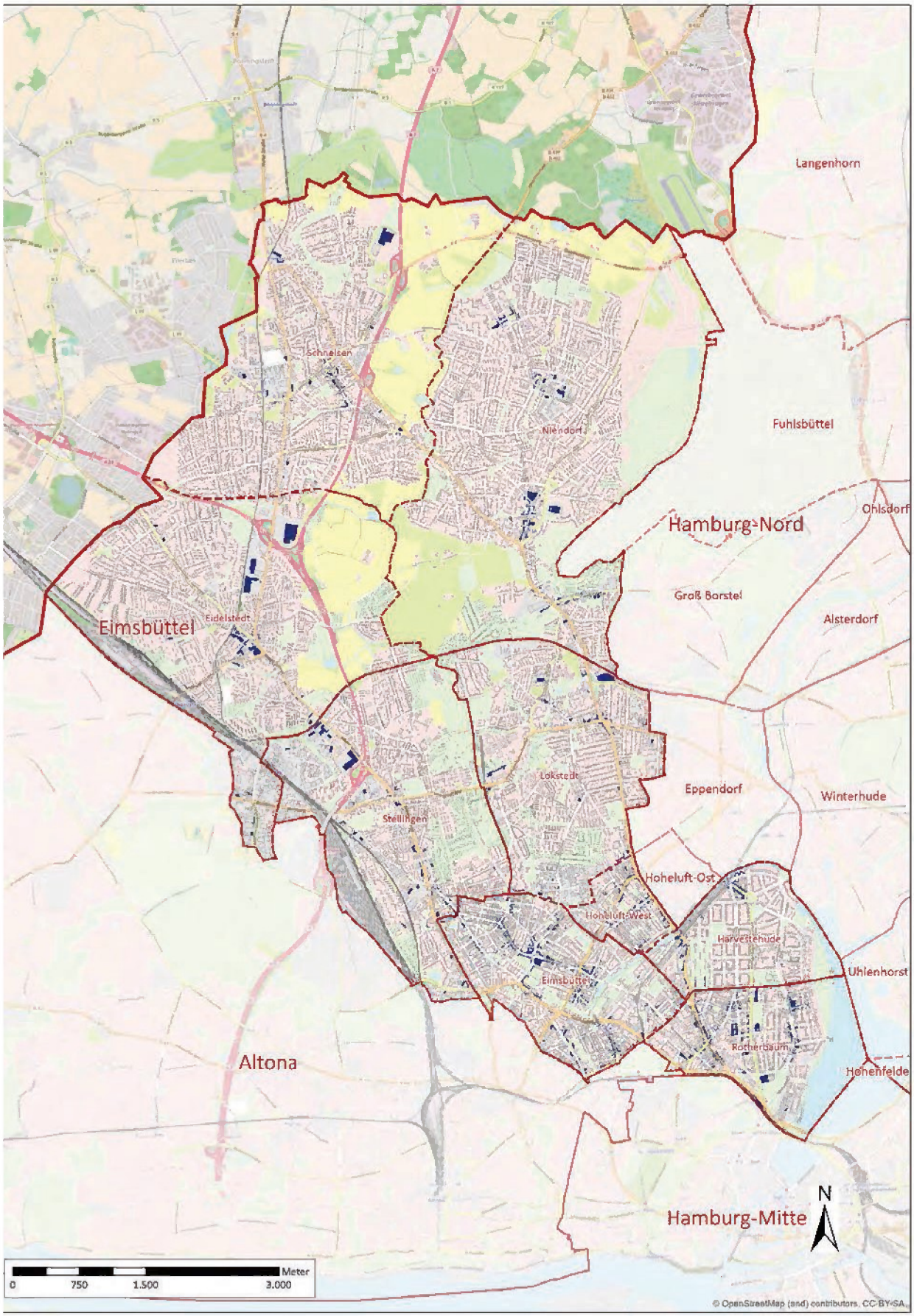
Sortimente	Betriebe 2016		Verkaufsfläche in m² *		Verkaufsfläche in %*		Umsatz in Mio. €*		Umsatz in %*	
	abs.	in %	2009	2016	2009	2016	2009	2016	2009	2016
Nahrungs- und Genussmittel	457	33	72.580	82.395	24	26	466,3	513,7	44	39
Gesundheit, Körperpflege	103	7	17.150	15.625	6	5	70,5	102,3	7	8
Blumen, zool. Bedarf	61	4	6.990	6.065	2	2	15,8	21,1	2	2
kurzfristiger Bedarf insgesamt	**621**	**45**	**96.720**	**104.085**	**32**	**33**	**552,6**	**637,1**	**52**	**49**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	73	5	16.110	11.015	5	4	58,6	55,6	6	4
Bekleidung, Schuhe, Sport	250	18	34.050	34.290	11	11	102,6	136,0	10	10
mittelfristiger Bedarf insgesamt	**323**	**23**	**50.160**	**45.305**	**17**	**15**	**161,2**	**191,6**	**15**	**15**
Elektrowaren, Medien, Foto	62	4	13.830	5.870	5	2	62,1	37,6	6	3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	148	11	59.800	84.590	20	27	117,5	227,3	11	17
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	31	2	64.120	56.845	21	18	110,6	153,7	11	12
Optik / Uhren, Schmuck	86	6	4.630	4.265	2	1	24,3	28,2	2	2
Sonstige Sortimente	116	8	9.670	10.955	3	4	24,6	29,9	2	2
langfristiger Bedarf insgesamt	**443**	**32**	**152.050**	**162.525**	**51**	**52**	**339,1**	**476,7**	**32**	**37**
Nichtlebensmittel	**930**	**67**	**226.350**	**229.520**	**76**	**74**	**586,6**	**791,7**	**56**	**61**
Einzelhandel insgesamt	**1.387**	**100**	**298.930**	**311.915**	**100**	**100**	**1.052,9**	**1.305,4**	**100**	**100**

* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2018, Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel, 2011 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

14

Karte 2 : Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Eimsbüttel



Legende

- Einzelhandel
- Bezirksgrenze
- Stadtteilgrenze

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Nach Stadtteilen betrachtet zeigt sich, dass mit ca. 26 % der größte Teil der Verkaufsflächen auf den Stadtteil Eidelstedt entfällt. Grund hierfür sind neben dem Stadtteilzentrum Eidelstedt (inkl. Eidelstedt-Center) v. a. der Fachmarktstandort Holsteiner Chaussee / Hörgensweg, der im Sommer 2011 um Möbel Höffner ergänzt wurde. Weitere Verkaufsflächenschwerpunkte sind mit ca. 15 % in Stellingen, 14 % in Eimsbüttel und 13 % bzw. 11 % in Niendorf und Schnelsen zu finden (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Stadtteile	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche in m²		Umsatz in Mio. €	
	2009	2016	2009	2016	2009	2016
Eidelstedt	132	110	59.640	82.295	172,0	248,3
Eimsbüttel	462	411	44.660	43.120	202,1	223,4
Harvestehude	133	117	10.250	10.495	40,7	51,8
Hoheluft-West	143	125	10.040	9.490	47,9	45,0
Lokstedt	90	75	22.080	27.350	71,4	113,4
Niendorf	217	180	43.270	39.900	165,6	197,1
Rotherbaum	265	210	21.730	17.965	100,7	91,4
Schnelsen	100	85	35.770	33.930	122,8	173,4
Stellingen	102	74	51.580	47.370	129,8	161,5
davon Innere Stadt	**1.003**	**863**	**86.680**	**81.070**	**391,4**	**411,6**
davon Äußere Stadt	**641**	**524**	**212.340**	**230.845**	**661,6**	**893,8**
Bezirk gesamt	**1.644**	**1.387**	**299.020**	**311.915**	**1.053,0**	**1.305,3**

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2018, Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel, 2011 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Im Vergleich zu 2009 zeigt sich, dass die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insgesamt in allen Stadtteilen rückläufig ist, dass aber die Verkaufsflächen in manchen Stadtteilen sogar angestiegen ist. Dies ist insbesondere in Eidelstedt und Lokstedt der Fall und auf großformatige Neuansiedlungen (v. a. Möbel Höffner, Bauhaus) zurückzuführen. Diese Entwicklung wird in Kapitel 2.4 genauer betrachtet.

In der Inneren Stadt macht der kurzfristige Bedarfsbereich den Großteil der Verkaufsflächen aus, in der Äußeren Stadt ist die Mehrheit der Verkaufsflächen dem langfristigen Bedarf zuzuordnen. Hier spiegeln sich die dicht bebauten Wohnquartiere in der Inneren Stadt mit ihrem hohen Bedarf an Nahversorgungsangeboten sowie die zum Stadtrand hin abnehmende Dichte der Baustruktur wider, die Raum für großflächige Einzelhandelsformate bietet.

Abbildung 3: Einzelhandel nach Bedarfsbereichen Innere Stadt (VK in %)

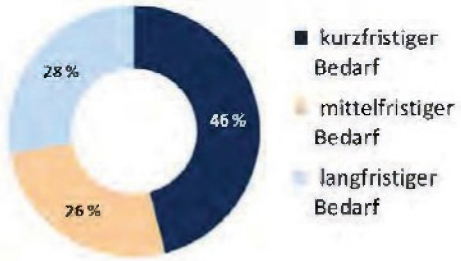
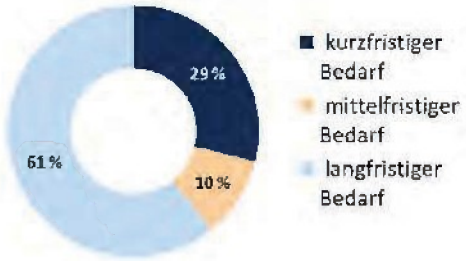


Abbildung 4: Einzelhandel nach Bedarfsbereichen Äußere Stadt (VK in %)



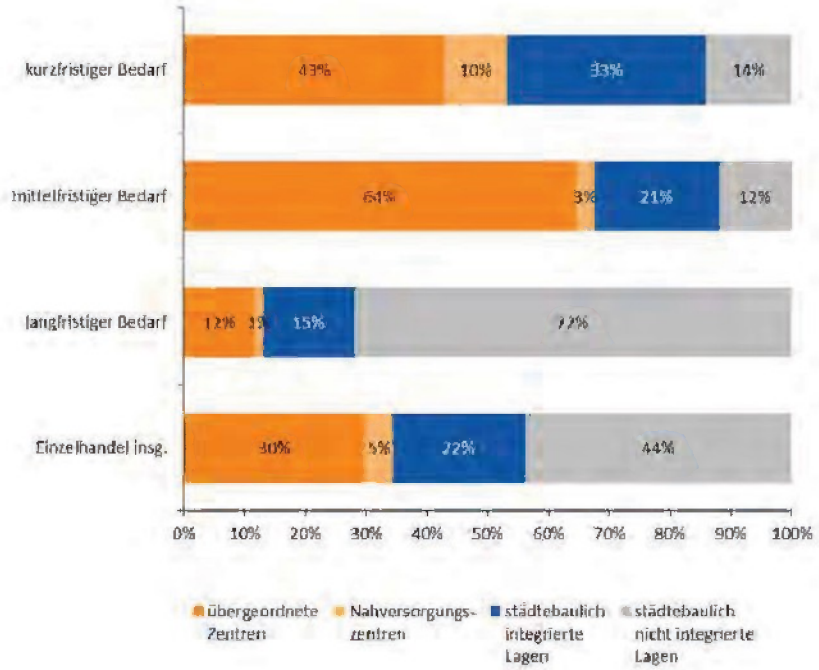
VK = Verkaufsfläche

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2018 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt, dass mit ca. 44 % der Verkaufsflächen fast die Hälfte des Angebotes auf städtebaulich nicht integrierte Lagen entfällt. Hier machen sich insbesondere die Fachmarktstandorte an den Magistralen Kieler Straße und Holsteiner Chaussee bemerkbar. Mit ca. 35 % ist etwas mehr als ein Drittel der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen zu finden, wobei die übergeordneten Zentren den Großteil der Flächen ausmachen. Auf die städtebaulich integrierten Lagen entfällt mit ca. 22 % gut ein Fünftel der Verkaufsflächen.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2018 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

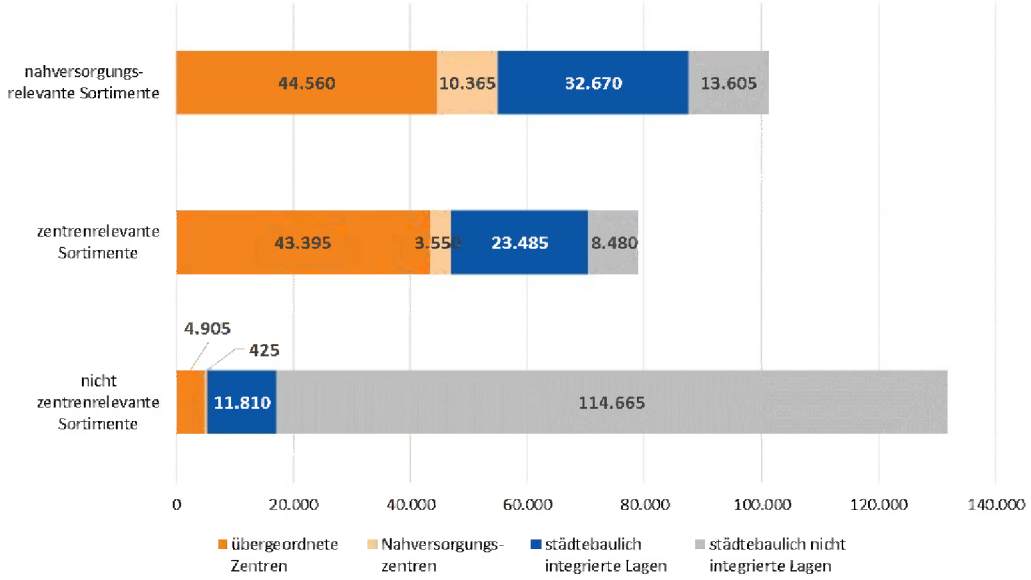
- Der **kurzfristige Bedarf** befindet sich überwiegend (ca. 53 % der Verkaufsflächen) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Weitere 33 % der Verkaufsfläche liegen in sonstigen integrierten Lagen. Neben solitären Nahversorgungsstandorten im Kontext mit Wohngebieten sind zahlreiche Anbieter entlang der Magistralen in innerstädtischen Misch- und Gewerbegebietslagen zu finden, von denen einige unmittelbare Wohngebietsbezüge aufweisen. Etwa 14 % der nahversorgungsrelevanten Angebote sind an dezentralen Standorten zu finden, die keine städtebauliche Integration aufweisen.

- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt mit ca. 68 % eindeutig in den zentralen Versorgungsbereichen, wobei die Nahversorgungszentren mit ca. 3 % nur einen sehr geringen Anteil an diesem Bedarfsbereich aufweisen.

- Im **langfristigen Bedarfsbereich** befinden sich mit ca. 72 % der Verkaufsflächen die Angebote überwiegend innerhalb der städtebaulich nicht integrierten Lagen, v. a. an den ausgewiesenen Fachmarktstandorten.

Das Einzelhandelsangebot nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste[3] verteilt sich auf die unterschiedlichen Lagekategorien wie folgt:

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand; VK nach Zentrenrelevanz und Lage in m²



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2018 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Nahversorgungsrelevante Sortimente werden überwiegend in zentralen Versorgungsbereichen sowie an sonstigen integrierten Standorten angeboten (u. a. in Nahversorgungslagen). Auch bei zentrenrelevanten Sortimenten ist eine Konzentration überwiegend auf übergeordnete Zentren

3 Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 14. Eine Zuordnung der Sortimente des kurz-, mittel- und langfristen Bedarfs befindet sich im Grundlagenbericht, Tabelle 1

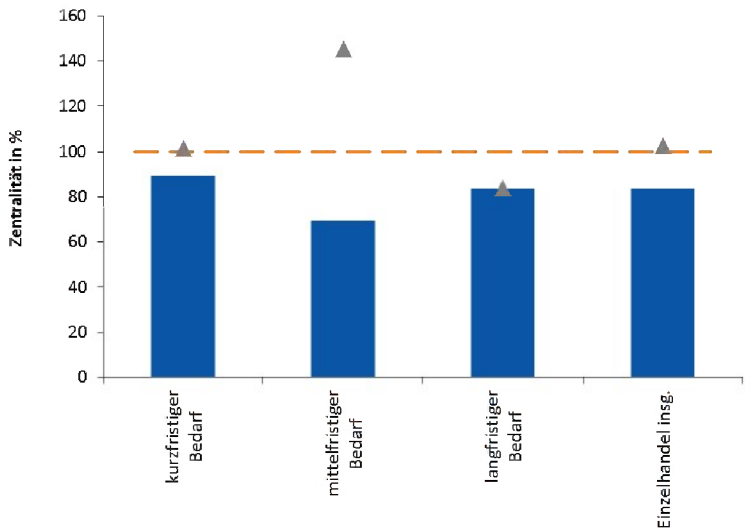
festzustellen. Damit bleibt festzuhalten, dass eine planerisch wünschenswerte Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die ausgewiesenen Zentren bereits heute größtenteils erreicht wird, während die nicht zentrenrelevanten Sortimente überwiegend an städtebaulich nicht integrierten Lagen zu finden sind, wobei der Bezirk Eimsbüttel eine besonders starke Ausstattung in diesem Segment aufweist.

2.3 Ausstattungskennziffern

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Stadt bzw. eines Bezirks sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die **Zentralitätskennziffer**. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 % auf einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse von Kaufkraft aus dem Umland bzw. umliegenden Bezirken sowie touristische Zuflüsse), Werte unter 100 % deuten auf einen Netto-Kaufkraftabfluss hin.

Der Bezirk Eimsbüttel verfügt über eine **Zentralitätskennziffer** von 84 % (vgl. Abbildung 7). Für den **kurzfristigen Bedarf** wird mit ca. 89 % ein niedriger Wert erreicht, die Zentralität im **mittelfristigen Bedarf** beträgt lediglich ca. 70 %. Für den **langfristigen Bedarf** liegt der Wert bei ca. 84 %, was jeweils auf einen Kaufkraftabfluss an das Umland bzw. andere Standorte in Hamburg hindeutet. Neben der Hamburger Innenstadt und den Einkaufszentren in Osdorf und Poppenbüttel ist in diesem Zusammenhang auch auf die Wohnmeile Halstenbek hinzuweisen, die sich weniger als 2 km westlich der Hamburger Landesgrenze befindet.

Abbildung 7: Einzelhandelszentralität* Bezirk Eimsbüttel



Eine differenzierte Betrachtung der Zentralitäten ist unter II.2 auf Stadtteilebene dargestellt

* = Umsatz/Kaufkraft-Relation;

▲ = Durchschnittswert Hamburg

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Ein weiterer Wert zur Einordnung und Bewertung der **Handelsausstattung** lässt sich mit der Verkaufsflächenausstattung in m² pro 1.000 Einwohner darstellen. Hier erreicht der Bezirk Eimsbüttel mit 1.205 m² pro 1.000 Einwohner eine im Hamburger Vergleich leicht unterdurchschnittliche Größenordnung. Besonders im **mittelfristigen Bedarfsbereich** mit 175 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner liegt die Handelsausstattung deutlich unter dem Durchschnitt von 341 m² / 1.000 Einwohner. Hier macht sich insbesondere die Nähe zur Hamburger Innenstadt bemerkbar. Im **langfristigen Bedarfsbereich** weist der Bezirk Eimsbüttel mit 628 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung auf, insbesondere in den Warengruppen Hausrat / Einrichtung / Möbel und Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf. Die Verkaufsflächenausstattung in dem für die Nahversorgung besonders wichtigen Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Hamburg bei 371 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner und damit unter dem Bundesdurchschnitt von 433 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner[4], wobei der Bezirk Eimsbüttel mit 318 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner wiederum unter dem Hamburger Durchschnitt[5] liegt.

Tabelle 5: Ausstattungskennziffern im Bezirk Eimsbüttel

Sortimente	Betriebe je 1.000 EW		VK in m² je 1.000 EW	
	Bezirk Eimsbüttel	Durchschnitt Stadt Hamburg	Bezirk Eimsbüttel	Durchschnitt Stadt Hamburg
Nahrungs- und Genussmittel	**1,8**	**1,7**	**318**	**371**
Gesundheit, Körperpflege	0,4	0,4	60	79
Blumen, zool. Bedarf	0,2	0,2	23	25
kurzfristiger Bedarf insgesamt	**2,4**	**2,4**	**402**	**474**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	0,3	0,2	43	46
Bekleidung, Schuhe, Sport	1,0	1,1	132	296
mittelfristiger Bedarf insgesamt	**1,2**	**1,4**	**175**	**341**
Elektrowaren, Medien, Foto	0,2	0,3	23	56
Hausrat, Einrichtung, Möbel	0,6	0,6	327	224
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	0,1	0,1	220	154
Optik / Uhren, Schmuck	0,3	0,4	16	24
Sonstige Sortimente	0,4	0,4	42	67
langfristiger Bedarf insgesamt	**1,7**	**1,7**	**628**	**525**
Nichtlebensmittel insgesamt	**3,6**	**3,7**	**887**	**969**
Einzelhandel insgesamt	**5,4**	**5,4**	**1.205**	**1.340**

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

4 Quelle: GMA-Erhebung Hamburg 2016 bzw. EHI Handelsdaten aktuell 2016; Verkaufsflächen in Lebensmittelgeschäften in Deutschland: 35,5 Mio. m² (ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Lebensmittelhandel, inkl. Nonfood-Verkaufsfläche); ca. 433 m² VK pro 1.000 Einwohner

5 EHI; Inkl. Nonfood, ohne Lebensmittelhandwerk und Food-Flächen in Nonfood-Betrieben; zu berücksichtigen ist der unterschiedliche Verkaufsflächenansatz.

Im Vergleich mit dem Durchschnitt der Stadt Hamburg zeigt sich, dass die nahversorgungsrelevante Ausstattung pro 1.000 Einwohner im Bezirk Eimsbüttel unterdurchschnittlich ausgeprägt ist, während die Ausstattung im nicht zentrenrelevanten Bereich deutlich überdurchschnittlich ausfällt und im zentrenrelevanten Bereich deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt liegt (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Ausstattung nach Zentrenrelevanz

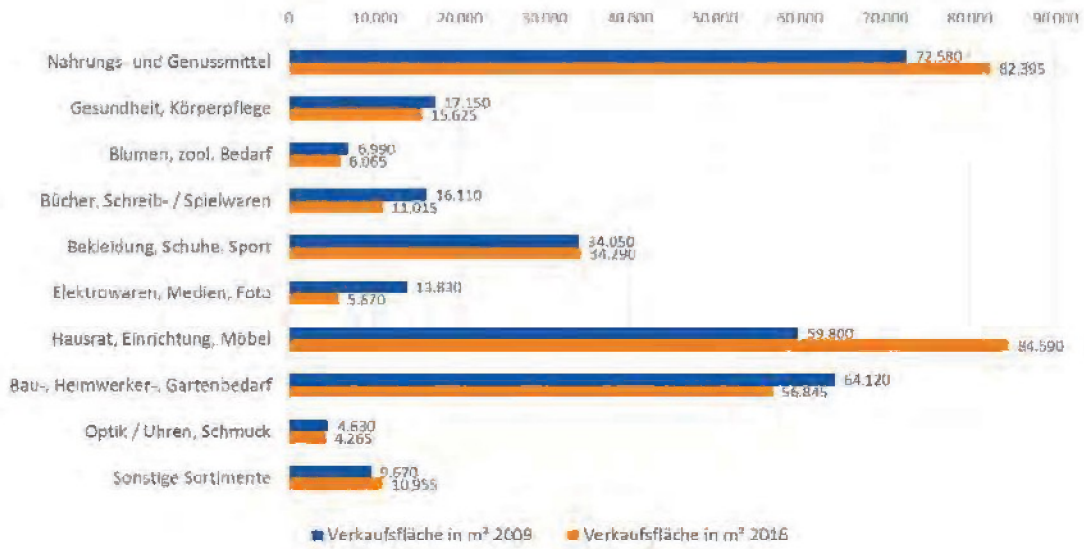
Zentrenrelevanz	VK in m² je 1.000 EW	VK in m² je 1.000 EW in Hamburg
nahversorgungsrelevant	391	470
zentrenrelevant	305	532
nicht zentrenrelevant	509	338
Einzelhandel insgesamt	**1.205**	**1.340**

GMA-Darstellung 2016 / 2017

2.4 Entwicklung im Zeitverlauf

Für den Bezirk Eimsbüttel lag mit dem „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel" aus dem Jahr 2011 (Datenbasis: 2009) ein fortschreibungsfähiger Datenbestand vor, dem der aktuelle Datenbestand gegenübergestellt wurde. So kann die Entwicklung des Einzelhandels innerhalb des Bezirks im Zeitraum 2009 – 2016 nachvollzogen werden.

Abbildung 8: Verkaufsflächenausstattung im Vergleich



Quelle: Stadt + Handel 2009, GMA 2016, GMA-Darstellung 2018

Im Jahr 2009 wurden insgesamt ca. 300.000 m² Verkaufsfläche im Bezirk Eimsbüttel erhoben, somit konnte die Verkaufsfläche insgesamt um ca. 13.000 m² gesteigert werden (ca. + 4,3 %). Einen großen Anteil hieran hatten die Ansiedlung von Möbel Höffner in 2011 und die Neueröffnung von Bauhaus an der Alten Kollaustraße im August 2014, gleichzeitig sind größere Flächen weggefallen, etwa der Praktiker-Baumarkt und Polster aktuell am Hörgensweg. Hinzu traten zahlreiche kleinere Veränderungen, so dass sich die in Abbildung 8 dargestellte Entwicklung ergibt.

Bei **Nahrungs- und Genussmitteln** ist eine stabile Entwicklung erkennbar, seit 2009 ist insgesamt eine Steigerung der Verkaufsflächen um ca. 14 % festzustellen.

Im Bereich **Gesundheit und Körperpflege** macht sich die Schließung der Schlecker-Märkte bemerkbar. Von den zwölf Märkten, die es 2009 im Bezirk Eimsbüttel gab (ca. 2.150 m² VK), sind aktuell nur noch vier durch Einzelhandelsnutzungen belegt. Nachnutzungen sind etwa Gastronomie, ein Fitnessstudio oder ein Wettbüro. Insgesamt fällt die Verkaufsfläche in diesem Bereich ca. 9 % geringer aus als 2009.

Die Verkaufsflächen für **Blumen und zoologischen Bedarf** sind seit 2009 um ca. 13 % zurückgegangen, in der Summe jedoch um weniger als 1.000 m².

Bei **Büchern, Schreib- und Spielwaren** ist eine Vergleichbarkeit nicht vollständig gegeben, da in den Werten von 2009 auch Musikinstrumente (2016 unter sonstige Sortimente) und Hobby-Artikel jeder Art enthalten sind. Dennoch ist ein Rückgang der Verkaufsflächen zu beobachten. In diesen Sortimenten entfällt derzeit über 20 % des Umsatzes auf den Online-Handel, weshalb insbesondere filialisierte Buchhändler auf kleinere Verkaufsflächengroßen ausweichen.

Der Bereich **Bekleidung, Schuhe, Sport** ist im Vergleich zu 2009 konstant geblieben. Hier erreicht der Online-Handel einen Umsatzanteil von ca. 23 %, wodurch das Flächenwachstum in diesen Sortimenten begrenzt wird.

Im Sortimentsbereich **Elektro, Medien, Foto** ist die Verkaufsfläche um ca. 58 % zurückgegangen. Grund hierfür ist v. a. die Schließung von größeren Märkten wie Medimax in Stellingen im Oktober 2014, zudem liegt der Umsatzanteil des Online-Handels in diesem besonders online-affinen Segment bereits bei über 25 %.

Bei **Hausrat, Einrichtung, Möbel** konnte die Verkaufsfläche deutlich ausgebaut werden (ca. + 41 %), was in der Summe v. a. auf die Eröffnung von Möbel Höffner zurückzuführen ist und die Schließung von u. a. Polster aktuell mehr als kompensieren konnte.

Im **Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf** ist mit einem Verkaufsflächenrückgang um ca. 11 % die Praktiker- / Max Bahr-Insolvenz abzulesen, bei den **übrigen Sortimenten** sind nur marginale Veränderungen feststellbar.

Abbildung 9: Nutzung der Verkaufsflächen im Zeitverlauf

Mit ca. 82 % ist der größte Teil der Flächen aus der Erhebung 2009 noch immer dem Einzelhandel zuzuordnen. Ca. 7 % der Flächen aus der Erhebung 2009 standen bei der Neuerhebung leer, etwa 6 – 7 % wurde nicht mehr erfasst[6]. Insgesamt ist aus den Daten eine Verdrängung von Handelsnutzungen durch andere Nutzungen abzuleiten. 106 Ladenlokale (ca. 4.600 m²) innerhalb der Suchräume sind inzwischen durch Dienstleistungsbetriebe belegt (v. a. Kitas). Durch Freizeitanbieter (überwiegend Vergnügungsstätten) werden 13 z. T. größere Ladenlokale (ca. 3.100 m²) genutzt. Gastronomieanbieter (überwiegend Imbissbetriebe) nehmen 63 Ladeneinheiten (ca. 2.700 m²) ein, die zuvor durch Handelsbetriebe genutzt worden sind.

2.5 Einzelhandelsrelevante Projekte

Im Bezirk Eimsbüttel sind zahlreiche Einzelhandelsprojekte in Planung. Größere Projekte finden sich etwa in Lokstedt, hier soll am Eidelstedter Weg ein neues Nahversorgungszentrum entstehen, auch für das Zentrum Siemersplatz / Grelckstraße wird eine Aufwertung angestrebt. In Stellingen stehen mit dem Neubau der „Mitte Stellingen“ am Sportplatzring und der Umgestaltung des gewerblich geprägten Stellinger Hofes ebenfalls zwei größere Projekte an. Am Tibarg wird mit der Umgestaltung eines zentral gelegenen Areals die Stärkung des Niendorfer Zentrums vorangetrieben. In Eidelstedt soll u. a. durch einen Neubau am ehemaligen Standort des Opel-Autohauses eine Aufwertung des Zentrums am Eidelstedter Platz erreicht werden. Weiterhin werden insbesondere im Lebensmittelbereich Neuansiedlungen, Betriebsverlagerungen und -erweiterungen erwartet. Hierauf wird in der nachfolgenden Nahversorgungsanalyse eingegangen (Kapitel II).

6 Nutzungsänderungen oder Leerstände außerhalb der Suchräume für zentrale Versorgungsbereiche / Fachmarktstandorte sowie Wohnnutzungen innerhalb der Suchräume sind bei der Erhebung 2016 nicht erfasst worden. Suchräume = Räumliche Bereiche, innerhalb derer zentrale Versorgungsbereiche vermutet werden. Innerhalb dieser Räume wurden auch sämtliche Komplementärnutzungen erhoben.

Folgende Projekte im Bezirk Eimsbüttel sind für die Einzelhandelsausstattung von besonderer Relevanz:

Tabelle 7: Einzelhandelsprojekte im Bezirk Eimsbüttel

Stadtteil	Projekt	relevante Verkaufsfläche in m²	voraussichtliche Eröffnung
Rotherbaum	Supermarkt, Rentzel-Center	ca. 1.230	k. A
	Biomarkt, Rentzel-Center	ca. 620	k. A
	Drogeriemarkt, Rentzel-Center	ca. 570	k. A
	Gewerbeeinheiten, Rentzel-Center	ca. 625	k. A
	Edeka, Mittelweg 161	ca. 400	k. A
Harvestehude	Lidl, Grindelberg 53-55	ca. 1.270	k. A
Hoheluft-West	Rewe, Hoheluftchaussee 21-25	k. A	k. A
	2 Gewerbeeinheiten, Hoheluftchaussee 63	k. A	k. A
	Gewerbeeinheit, Hoheluftchaussee 65	k. A	k. A
	Lebensmittel und Drogeriemarkt, Hoheluftchaussee 161-163	ca. 1.700	k. A
Eimsbüttel	Aldi, Bismarckstraße 24	ca. 920	k. A
	Aldi, Osterstraße 199	ca. 1.360	k. A
Lokstedt	Aldi, Edeka Eidelstedter Weg / Julius-Vosseler Straße	ca. 2.900	k. A
	Aldi, Osterfeldstraße	ca. 1.200	2018
	Biomarkt, Eidelstedter Weg 28	ca. 800	k. A
Stellingen	Mitte Stellingen (Sportplatzring)	ca. 4.000	k. A
	Aldi, Randstraße 77	ca. 1.200	k. A
	Stellinger Hof (Kieler Straße 561-573)	ca. 12.050	k. A
Niendorf	Tibarg, Garstedter Weg	ca. 8.850 m² BGF	k. A
	Tom Tailor, Hinschkoppel	k. A	k. A
Schnelsen	Aldi, Oldesloer Straße 50	ca. 1.200	k. A
Eidelstedt	Gewerbeeinheiten, Lohkampstraße 12-14	k. A	k. A
	Eidelstedt Center (Umbau)	k. A	2019
	Gewerbeeinheiten, Pflugacker 5-7	k. A	k. A
	Gewerbeeinheiten, Eidelstedter Platz	ca. 2.500	k. A

GMA-Zusammenstellung 2017 auf Grundlage von Angaben des Bezirksamtes Eimsbüttel

3. Fairer Handel in Hamburg-Eimsbüttel

Im Rahmen der „Fairtrade Stadt Hamburg“ ist Eimsbüttel als Pilotbezirk ausgewählt worden. Im Mai 2018 fand eine Aktionswoche „faires Eimsbüttel“ statt, außerdem wurde eine Untersuchung zur Bedeutung des fairen Handels im Bezirk durchgeführt.

3.1 Fairer Handel in Deutschland

Die unterschiedlichen Fair Trade-Siegel kennzeichnen Produkte im Handel, für deren Rohstoffe Mindestpreise gezahlt werden um insbesondere Kleinbauern finanziell abzusichern. Die Produzenten werden hierzu zertifiziert und müssen bei der Herstellung bestimmte soziale Kriterien einhalten. Nach Angaben des Forums Fairer Handel betrug das Volumen fair gehandelter Produkte in Deutschland in 2015 rd. 1.255 Mio. € (nur Umsätze mit Fairtrade-Produktsiegel und in Weltläden / Aktionsgruppen), was einem Anteil am deutschen Einzelhandelsumsatz 2017 (rd. 512,8 Mrd. €, inkl. Distanzhandel) von rd. 0,2 % entspricht. Der Umsatz fair gehandelter Produkte hat sich aber seit 2005 (rd. 117 Mio. €) verachtfacht bzw. ist um fast 830 %-Punkte gestiegen. Der bundesdeutsche Pro-Kopf-Ausgabebetrag mit fair gehandelten Produkten entspricht etwa 14 € pro Jahr (zum Vergleich: lebensmittelrelevanter Pro-Kopf-Ausgabebetrag in Deutschland: 2.035 € p.a.).

3.2 Die Grundlagenstudie in Eimsbüttel

Der Verein zur Förderung des Fairen Handels mit der "Einen Welt" e.V. (TransFair) verleiht unter der Kampagne „Fairtrade Towns“ den gleichnamigen Titel an Städte, die fünf Kriterien an die Förderung von fairem Handel erfüllen. Hierzu gehören ein Ratsbeschluss zur Unterstützung des fairen Handels, eine Steuerungsgruppe für die Aktivitäten, ein Mindestmaß an fairem Handel in der Handelslandschaft, sowie die Verwendung fair gehandelter Produkte in öffentlichen Einrichtungen und die Berichterstattung über das Thema in den Medien. Die Stadt Hamburg erfüllt diese Kriterien und ist 2011, 2013 und 2017 mit dem Titel „Fairtrade Stadt“ bedacht worden.

Um sich dem Thema fairer Handel in Hamburg zu nähern wurde der Bezirk Eimsbüttel als „Pilotbezirk“ ausgewählt. Der Hamburger Bezirk Eimsbüttel hat fast 259.000 Einwohner und stellt einen beliebten Wohnort dar, unter anderem die Universität zieht unaufhörlich junge Menschen an. Die Hamburger Senatskanzlei hat im August 2016 die GMA beauftragt, unter allen Einzelhandelsbetrieben in Eimsbüttel eine schriftliche Befragung durchzuführen.

3.3 Methodik

Hierfür wurden über 1.200 Einzelbetriebe angeschrieben. Durch die vorausgegangene Vollerhebung für die Hamburger Nahversorgungskonzepte hatte die GMA für die Freie und Hansestadt

Hamburg eine komplette Liste aller Betriebe mit den aktuellen Adressen aufbereitet. Filialbetriebe wie Supermärkte, Drogeriemärkte, Biomärkte und Blumenhändler (sog. Systemanbieter[7]) wurden zusätzlich über die Unternehmenszentralen in explorativen Expertengesprächen befragt. Neben Fragen nach Artikeln im aktuellen Sortiment, die meistens mit Siegeln für fairen Handel, wie z.B. das bekannte Fairtrade-Siegel gekennzeichnet sind, wurden auch Fragen nach der Einschätzung der zukünftigen Bedeutung fairen Handels und der Nachfrage fair gehandelter Produkte gestellt. Zudem lassen sich über die Postleitzahl auf einer Karte die „Hot-Spots" im fairen Handel darstellen.

Die schriftliche Befragung startete zu Beginn der „Fairen Woche" (16.09. - 30.09.2016) und endete Mitte / Ende Oktober 2016. Zur Erhöhung der Mitwirkungsbereitschaft hat das Bezirksamt Eimsbüttel in einer zweiten Welle Ende Januar 2017 über die Eimsbütteler Interessengemeinschaften / BIDs den Fragebogen noch einmal verteilt und um Mitwirkung gebeten. Hier endete der Rücklauf bei der GMA zum 17. Februar 2017.

3.4 Inhalte des Fragebogens

- Führen von fair gehandelten Artikeln (gemäß vorgelegter Siegel / Marken)
- Warengruppen geführter fair gehandelter Artikel
- Anzahl fair gehandelter Artikel
- Gründe für das Nicht-Führen fair gehandelter Produkte
- Erwartungshaltung zur künftigen Bedeutung fair gehandelter Produkte
- Planungen zu Sortimentsausbau fair gehandelter Produkte
- Wünsche an Stadt / Bezirk bzw. Fair Trade Stadt
- Anfragen von Kunden zur Aufnahme fair gehandelter Artikel ins Sortiment
- Postleitzahl des Händlers

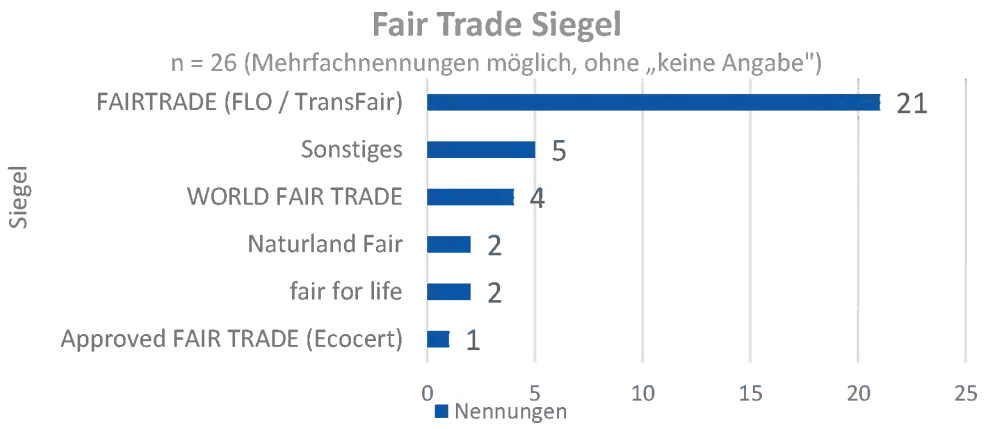
3.5 Ergebnisse der Befragung

Von den 84 Händlern, die an der Umfrage teilgenommen haben, bieten 35 % (29 Geschäfte) fair gehandelte Artikel an. Unter den Siegeln (n = 26) dominiert das Fairtrade Siegel FAIRTRADE (FLO / TransFair). 65 % der Geschäfte, die an der Befragung teilgenommen haben (n = 55 Geschäfte), bieten keine fair gehandelten Artikel an. Die Gründe hierfür liegen darin, dass in der betroffenen

7 Systemanbieter: Filialbetriebe, die über Zentralverwaltung und -einkauf gesteuert werden; Edeka, REWE, Aldi, Lidl, Basic, denn's, dm Drogerie, Rossmann, Budnikowsky und Blume 2000 = insgesamt 77 Standorte im Bezirksgebiet Eimsbüttel bzw. etwa 6 % des betrieblichen Eimsbütteler Handelsbestandes.

Branche grundsätzlich keine bzw. kaum fair gehandelte Artikel angeboten oder nachgefragt werden. Etwa 30 Betriebe gaben an, fair gehandelte Produkte überhaupt zu führen.

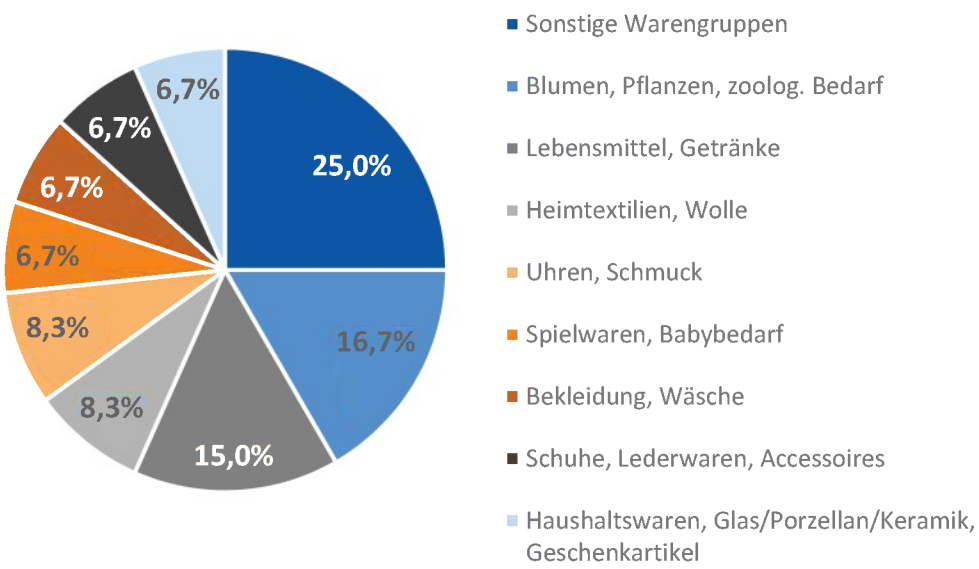
Abbildung 10: Fair Trade Siegel



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017

Unter den knapp 30 Betrieben, die fair gehandelte Waren führen, dominieren Betriebe, welche die Warengruppen Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf und Lebensmittel / Getränke (fast ein Drittel der fair gehandelten Artikel) verkaufen. In den übrigen Warengruppen werden jeweils deutlich weniger Artikel angeboten. Dabei führen fast 60 % der befragten Händler mit fair gehandelten Artikeln (n = 27) zehn und mehr fair gehandelte Artikel im Sortiment, knapp 40 % sogar mehr als 20 Artikel.

Abbildung 11: Fair gehandelte Produkte nach Warengruppen

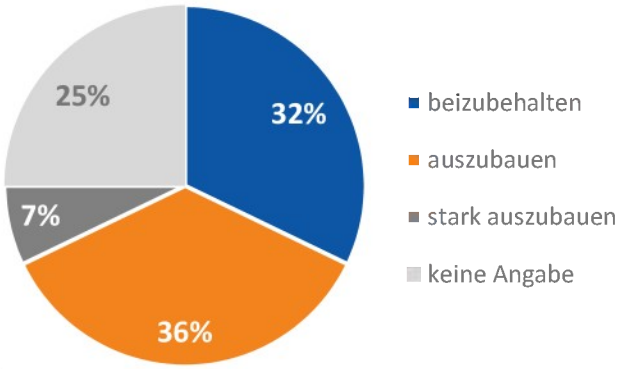


n = 28, Angaben in % der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017

Fragt man die Händler nach der Bedeutung von fair gehandelten Artikeln für das Geschäft, so zeigt sich ein unterschiedliches Bild: Jeweils 23 Händler erwarten künftig eine sehr hohe / hohe und geringe / sehr geringe Bedeutung für ihr Geschäft. Berücksichtigt man aber, dass 55 befragte Händler überhaupt keine fair gehandelten Waren anbieten, zeigt sich tendenziell in der Erwartungshaltung, dass diesem Segment künftig eine stärkere Rolle beigemessen wird. 43 % der befragten Händler (n = 27) planen, ihr Angebot an fair gehandelten Artikeln künftig (stark) auszubauen. Knapp ein Drittel möchte das heutige Fair Trade-Angebot beibehalten und sieht keine Veränderungen vor.

Abbildung 12: Entwicklung des Angebotes mit fair gehandelten Produkten



n = 84, Angaben in % der Nennungen

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017

Jene befragten Händler (n = 29), die davon ausgehen, dass fair gehandelte Produkte in Zukunft an Bedeutung für ihr Unternehmen gewinnen werden, sehen eine zunehmende Kundennachfrage nicht als Anlass für die Ausweitung des Angebotes. Dies kann u. a. auch daran liegen, dass die Kunden bislang fair gehandelte Produkte nicht aktiv angesprochen haben. Vielmehr sind offenbar der eigene Antrieb und das Engagement der Händler selbst Entscheidungsgrund für die Aufnahme fair gehandelter Artikel in ihrem Sortiment.

3.6 Ergebnisse der explorativen Expertengespräche

Parallel zur massenstatistischen Primärerhebung wurden zehn sog. „Systemanbieter“ durch die GMA persönlich zu ihren Meinungen, Einstellungen und Urteilen im Kontext mit fair gehandelten Produkten mittels eines Gesprächsleitfadens befragt, der sich in Aufbau und Umfang an den vorstehend aufbereiteten Fragebogen orientierte.

Dies waren die zehn Systemanbieter Edeka-Verbund (Niemerszein), REWE, Aldi, Lidl, Basic, denn‘s, dm Drogerie, Rossmann, Budnikowsky und Blume 20001). Acht Unternehmen waren bereit und in der Lage, der GMA hierzu Auskunft zu geben. Diese stellen im Bezirksgebiet insgesamt 77 Filialen und decken 6 % aller Eimsbütteler Betriebe ab.

Bei den befragten Systemanbietern aus den Warengruppen Lebensmittel, Drogerie und Blumen zeigt sich eindeutig, dass diese praktisch ausschließlich Artikel mit dem Siegel FLO / TransFair und

partiell der Marke GEPA in ihren Filialen gelistet haben. Die geführte Artikelzahl in den Filialen der befragten Systemanbieter weist eine große Bandbreite von einer Handvoll bis zu 300 fair gehandelten Produkten auf.

Mehrheitlich ist es die Erwartungshaltung der befragten Systemanbieter, dass fair gehandelte Produkte bereits heute eine hohe Bedeutung für ihr Geschäft haben und diese künftig mindestens gleich hoch bleibt oder sogar noch zunimmt. Etwa die Hälfte der in Tiefeninterviews befragten Filialunternehmen plant, ihre Produktpolitik mit fair gehandelten Artikeln künftig (deutlich) auszubauen, was die wachsende Bedeutung dieses Sortimentsbereiches für diese Anbieter unterstreicht.

Generell wurde in den geführten Gesprächen mit den befragten Firmen deutlich, dass zwischen den verschiedenen Betriebsstätten der Filialunternehmen durch eine einheitliche und zentral gesteuerte Unternehmenssteuerung in punkto Einkauf und Sortimentszusammenstellung fair gehandelter Artikel nur graduelle, aber keine ganz grundsätzlichen Unterschiede existieren. Ausnahmen sind genossenschaftlich strukturierte Unternehmen. Heute sind es die Systemanbieter, die die meisten „points of sale“ für (zumindest einige) fair gehandelte Produkte aufweisen und die Fläche besser abdecken; dagegen haben die an Zahl geringeren Weltläden das bei weitem größere Sortiment. Bei Systemanbietern sehen die Gutachter eine große Chance, den Absatz mit fair gehandelten Produkten hamburgweit, und nicht nur im Hamburger Bezirk Eimsbüttel künftig deutlich weiter anzukurbeln.

3.7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Zusammenfassend hat die in der Grundlagenstudie durchgeführte schriftliche Betriebsbefragung aller Einzelhändler im Hamburger Bezirk Eimsbüttel aufgezeigt, dass das Thema „fair gehandelte Produkte“ bislang auf Händlerseite eher ein Nischenthema ist und derzeit eher nur eine randliche sowie ergänzende Rolle spielt. Gemessen an üblichen Rücklaufquoten ist der Rücklauf der schriftlichen Umfrage (n = 84 Betriebe von 1.242 Unternehmen, Rücklauf rd. 7 %) - trotz nochmaliger Nachfassaktion des Eimsbütteler Bezirksamtes und persönlicher Bitte um Teilnahme an der Befragung - als (unter-) durchschnittlich zu etikettieren. Berücksichtigt man aber, dass fair gehandelte Produkte ohnehin bislang im deutschen Einzelhandel eine immer noch geringe Bedeutung haben, dann ist das Rücklaufergebnis als zufrieden stellender Wert zu bewerten und spricht für (hochspezielles) Interesse einer bezirklichen „Fangemeinde“ auf Händlerseite.

II. Nahversorgungsanalyse

1. Nahversorgung im Überblick

Im Bezirk Eimsbüttel ist überwiegend eine gute Nahversorgungsausstattung vorhanden, wobei sich je nach Stadtteil unterschiedliche Qualitäten zeigen. Dies wird belegt durch die gute Abdeckung in der fußläufigen Nahversorgung (ca. 87 %), allerdings liegt die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner mit 391 m² im nahversorgungsrelevanten Angebot unter dem Hamburger Durchschnitt (470 m² pro 1.000 Einwohner), was ebenfalls auf niedrigere Flächengrößen hinweist.

Eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung übernehmen die 457 Lebensmittelbetriebe (nur Nahrungs- und Genussmittel). Inklusive der Lebensmittelangebote in Mehrbranchenbetrieben (insbesondere in Kaufhäusern, Drogeriemärkten) sind insgesamt 82.395 m² bei Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden.

Als Magnetbetriebe der Nahversorgung sind die 35 Supermärkte und 39 Discounter[8] besonders hervorzuheben. Bei den Supermärkten weisen 60 % der Betriebe eine Verkaufsfläche über 800 m² auf, bei den Discountern sind es 41 %. Dabei zeigt sich, dass die Discounter mit einer Betriebsanzahl von 53 % in der Mehrheit sind, während die Supermärkte den Großteil der Verkaufsflächen ausmachen. Einen Überblick über die räumliche Verteilung der Märkte gibt die Karte 3.

Abbildung 13: Betriebstypen nach Anzahl

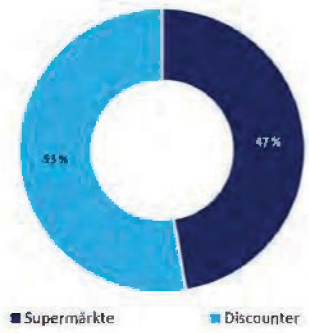
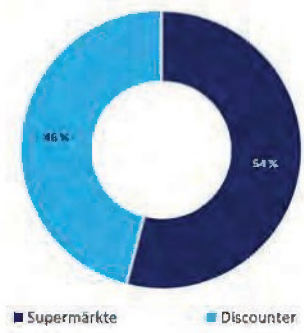


Abbildung 14: Betriebstypen nach Verkaufsfläche



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen der zentralen Träger der Nahversorgung im Bezirk Eimsbüttel liegen im Bereich der bundesdeutschen Werten, was als Indiz für ein prinzipiell leistungsfähiges und über den Gesamtbestand hinweg modernes Nahversorgungsnetz interpretiert werden kann (vgl. Tabelle 8). Im Hamburger Vergleich sind die Werte jedoch leicht unterdurchschnittlich.

8 Jeweils über 400 m² Verkaufsfläche.

Tabelle 8: Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung

Betriebstyp	Eimsbüttel	Hamburg gesamt	Deutschland
Supermarkt	974 m²	1.040 m²	975 m²
Drogeriemarkt	503 m²	505 m²	k. A.
Discounter	744 m²	768 m²	771 m²

Quelle: GMA-Erhebung Hamburg 2016 / 2017; EHI Köln; in: handelsdaten aktuell 2016

Die Ausstattung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel lässt sich mit anderen deutschen Großstädten vergleichen. Generell weisen Großstädte mit steigender Einwohnerzahl eine geringere Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 EW auf:

Tabelle 9: Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten

VK in m² je 1.000 EW	Bezirk Eimsbüttel	Hamburg	Berlin	Köln	München
Nahrungs- und Genussmittel	318	371	300	370	258

Quellen: GMA-Erhebung Hamburg 2016; Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Neukölln, 2007; Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln, 2010; Regionales Einzelhandelskonzept München, 2006; Bearbeitung: GMA 2017

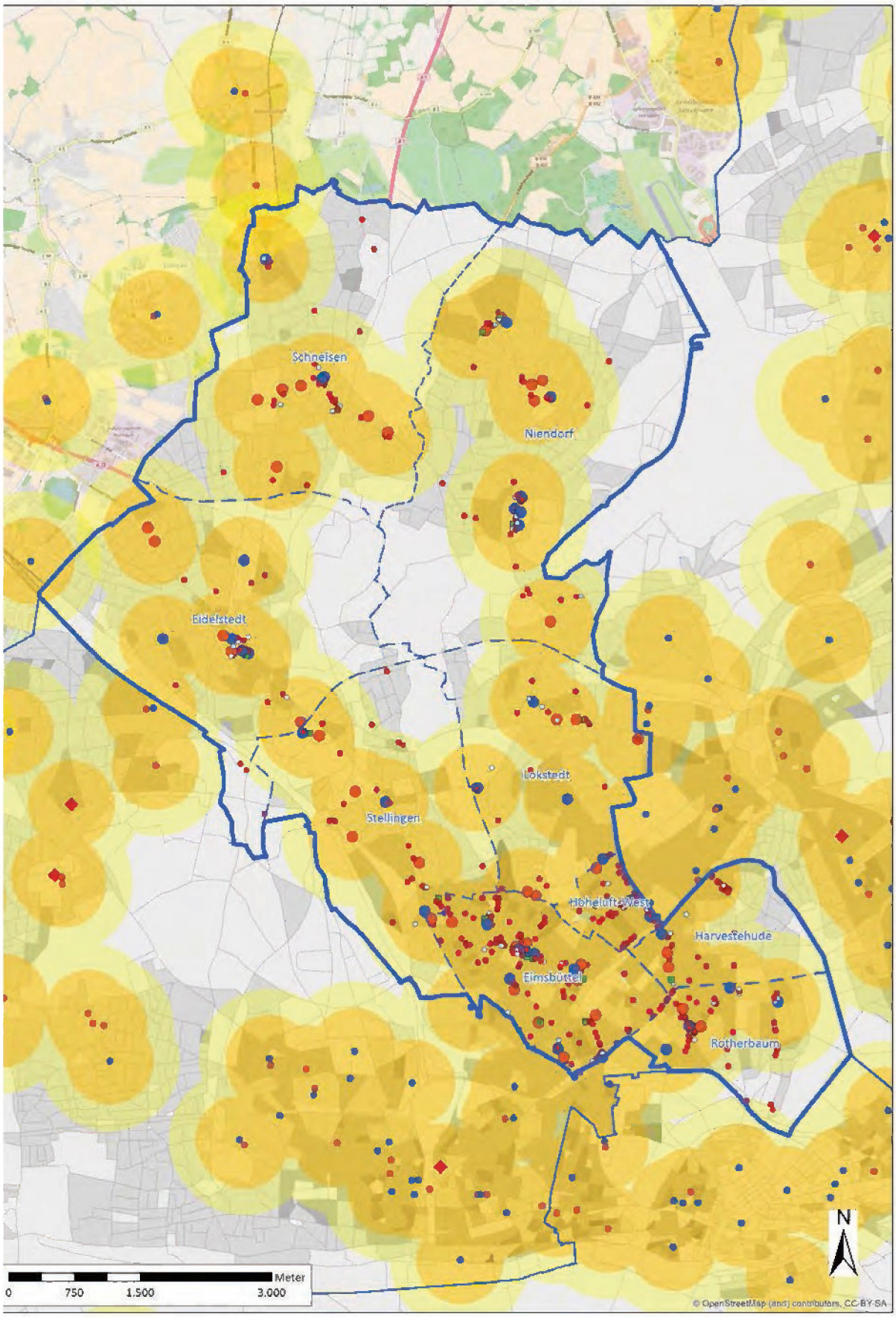
Die Ausstattung des Bezirks Eimsbüttel im Lebensmittelbereich liegt zwischen den Ausstattungswerten anderer Großstädte.

Tabelle 10: Nahversorgungsangebot im Bezirk Eimsbüttel

Verkaufsflächengröße	Nahversorger
über 1.500 m² Verkaufsfläche	5 Supermärkte
800 bis 1.500 m² Verkaufsfläche	33 Betriebe, davon 16 Supermärkte, 16 Discounter, 1 Drogeriemarkt
400 bis unter 800 m² Verkaufsfläche	53 Betriebe, davon 14 Supermärkte, 23 Discounter, 13 Drogeriemärkte
unter 400 m² Verkaufsfläche	531 Anbieter insgesamt, darunter ▪ 6 Drogeriemärkte ▪ 58 Apotheken ▪ 117 Bäckereien ▪ 15 Fleischereien

GMA-Erhebung 2016 / 2017

Karte 3: Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Eimsbüttel



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittel-anbieter
- übrige nah-versorgungsrelevante Anbieter

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

Einwohnerdichte (EW / km²)

- unter 2.000
- 2.000 bis 10.000
- 10.000 bis 30.000
- 30.000 bis 50.000
- über 50.000

- Stadtteile
- Bezirke

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

2. Nahversorgung auf Stadtteilebene

Im Folgenden wird die Nahversorgung auf Stadtteilebene betrachtet. In der Übersicht 1 werden die zentralen Ergebnisse der Untersuchung für alle Stadtteile dargestellt. In den nachfolgenden Kapiteln wird auf die Stadtteile selbst eingegangen.

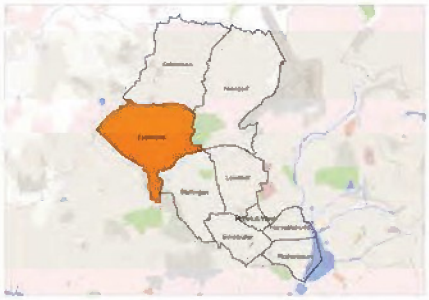
Übersicht 1: Nahversorgung nach Stadtteilen im Überblick

Stadtteil	Nahversorgungs-relevante Betriebe	Verkaufsfläche Nahversorgung in m² / 1.000 Einwohner	Zentralität Nahversorgung in %
Eidelstedt	55	420	100
Eimsbüttel	179	366	98
Harvestehude	41	236	52
Hoheluft-West	53	358	81
Lokstedt	43	368	83
Niendorf	81	462	103
Rotherbaum	78	506	101
Schnelsen	51	403	88
Stellingen	41	355	87
Bezirk Eimsbüttel gesamt	**622**	**391**	**91**

GMA-Zusammenstellung 2017

2.1 Eidelstedt

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil[9]	32.317
Einwohner pro km²	3.719
Kaufkraftkennziffer[10]	105,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	184,7 (82,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung[11]	87 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche abs.	Verkaufsfläche in %	Ausstattung in m² / 1.000 EW	Zentralität in %
nahversorgungsrelevant	**55**	**13.580**	**17**	**420**	**100**
kurzfristiger Bedarf gesamt	54	13.920	17	431	97
mittelfristiger Bedarf	23	7.725	9	239	99
langfristiger Bedarf	33	60.650	74	1.877	198
Einzelhandel insgesamt	**110**	**82.295**	**100**	**2.547**	**134**

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen integrierten Lagen	davon in sonstigen nicht-integrierten Lagen	davon an Fachmarkt-standorten
über 1.500 m² VK	2 SM	1 SM	-	-	-	1 SM
800 bis 1.500 m² VK	1 SM, 1 Disc	1 SM	-	-	-	1 Disc
400 bis unter 800 m² VK	2 SM, 4 Disc, 1 Drog	1 SM, 2 Disc, 2 Drog	-	1 SM, 1 Disc	-	-
unter 400 m² VK	-	-	-	-	-	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; **Disc** = Discounter; **SBW** = SB-Warenhaus; **Drog** = Drogeriemarkt

Der Wochenmarkt findet an der Alten Elbgaustraße statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche in %
Zentrale Versorgungsbereiche	6.765	50
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	2.060	15
Sonstige nicht integrierte Lagen	100	1
Fachmarktstandorte	4.655	34

9 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

10 Quelle: MB Research 2016

11 Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsempfehlungen

Der Stadtteil Eidelstedt liegt im Westen des Bezirks Eimsbüttel und grenzt an die Stadtteile Schnelsen, Niendorf, Stellingen, Bahrenfeld und Lurup sowie Halstenbek und Rellingen in Schleswig-Holstein. Mit ca. 3.700 Einwohnern pro km² weist der Stadtteil eine für Hamburg durchschnittliche Einwohnerdichte auf. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2017 sieht in Eidelstedt Potenzial für ca. 1.816 weitere Wohneinheiten (ca. 3.450 Einwohner), insgesamt ist mit einem weiteren Einwohnerwachstum zu rechnen.

Eidelstedt gliedert sich in den besiedelten Teil westlich der BAB 7 und die Feldmark im Osten, die überwiegend durch Freiflächen und kleine Gewässer geprägt ist. Der Siedlungskörper ist durch aufgelockerte Ein- und Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet, auch sind Wohnhochhäuser zu finden, etwa am Hörgensweg, Sterndoldenweg und am Wildacker. Der nordwestliche Bereich, der nahtlos in das Siedlungsgebiet der Gemeinde Halstenbek übergeht, weist überwiegend freistehende Einfamilienhausbebauung auf.

Die Nahversorgungsstruktur kennzeichnet sich durch das in den 1980er Jahren geplante Zentrum am Eidelstedter Platz (u. a. Edeka, Rewe, Aldi, Penny), Lebensmitteldiscounter in direkter Wohngebietslage und das große E-Center am Fachmarktstandort Holsteiner Chaussee / Hörgensweg. Mit ca. 420 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich wird ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), der jedoch über dem des Bezirks liegt. Die Zentralität von ca. 100 % spricht für eine angemessene Ausstattung in der Nahversorgung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Fachmarktstandort Holsteiner Chaussee / Hörgensweg auch Kunden aus umliegenden Stadtteilen und Schleswig-Holstein anspricht. Die insgesamt unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausstattung weist darauf hin, dass die Nahversorgungsanbieter tlw. auf unterdurchschnittlicher Verkaufsflächengröße operieren. Die Versorgung ist durch wenige große, moderne Märkte (E-Center, Rewe im Eidelstedt-Center) und v. a. Discounter zwischen 400 m² und 700 m² Verkaufsfläche geprägt, die bereits Erneuerungsbedarf aufweisen.

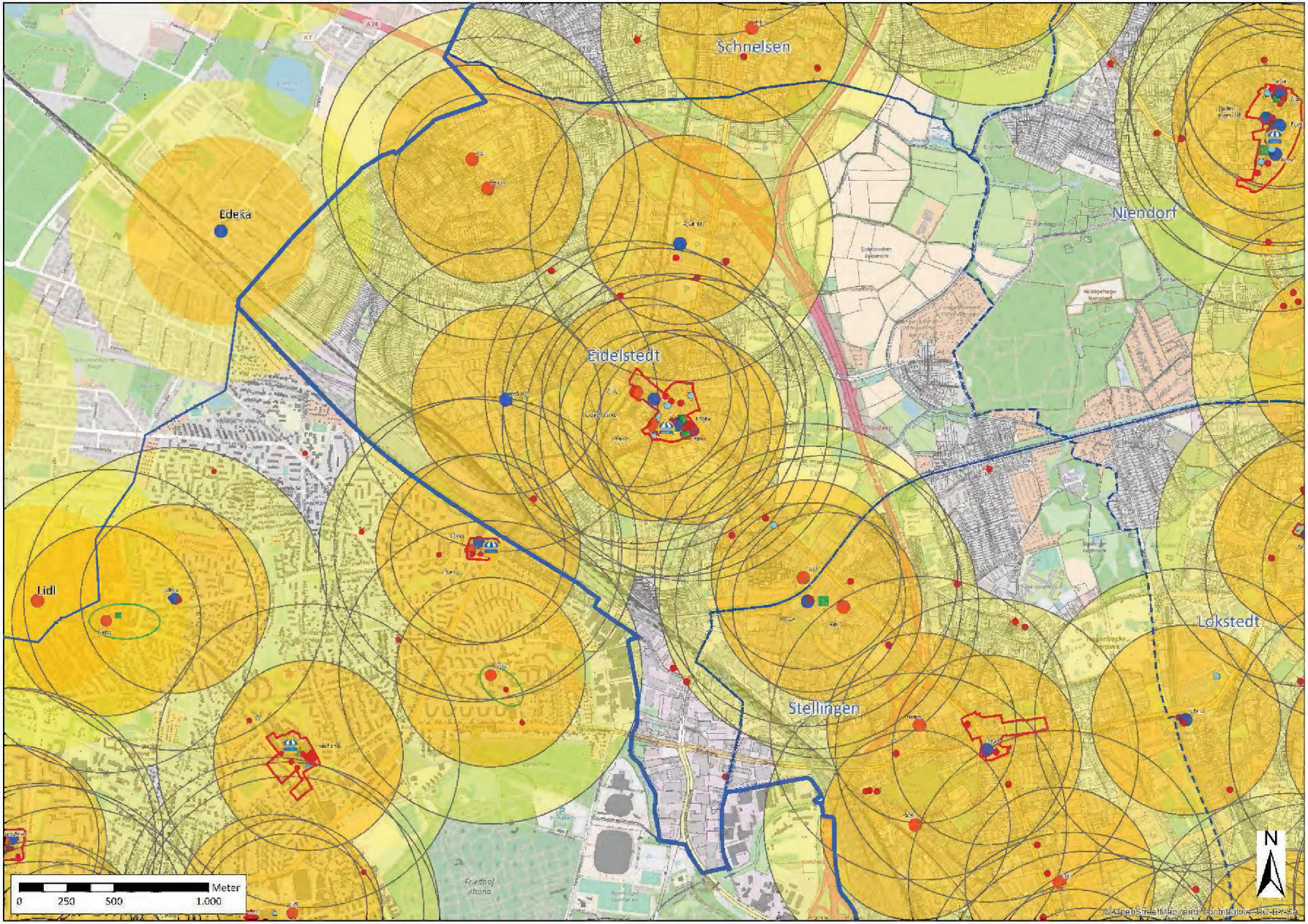
Im Vergleich zu 2009 ist die Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln konstant geblieben, Rückgänge bei Gesundheit und Körperpflege sind v. a. auf die Schlecker-Insolvenz zurückzuführen. Im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport konnte die Verkaufsfläche in Eidelstedt um ca. 450 m² gesteigert werden, im Elektrobereich ist sie um ca. 540 m² zurückgegangen. Die größten Änderungen ergaben sich im Möbelbereich mit über 30.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche und im Baumarktbereich mit ca. 6.000 m² Verkaufsflächenrückgang (Schließung Praktiker). Insgesamt ist die Verkaufsfläche in Eidelstedt um ca. 22.700 m² angestiegen.

Die Einzelhandelsplanungen im Stadtteil Eidelstedt konzentrieren sich auf das Eidelstedt-Center, das ab 2018 im Bestand umgebaut und modernisiert werden soll, und die Lohkampstraße. Auf

einer ehemals von einem Autohaus genutzten Fläche gegenüber des Centers sind derzeit im Rahmen eines Wohnausbauprojekts ca. 2.500 m² Einzelhandelsfläche geplant.

Räumlich zeichnet sich v. a. im Westen des Stadtteils Handlungsbedarf ab. Topkauf am Alpenrosenweg mit ca. 400 m² Verkaufsfläche sowie Aldi und Penny an der Pinneberger Chaussee mit je ca. 600 m² Verkaufsfläche weisen eine kaum zukunftsfähige Größenordnung auf. Auch Edeka (ca. 800 m²), Penny und Aldi (je ca. 600 – 700 m²) im Zentrumsbereich Eidelstedt - Eidelstedter Platz agieren auf unterdurchschnittlicher Flächengrößen, diese sind jedoch als noch Zeitgemäß zu bewerten. Insgesamt sollte die bestehende flächendeckende Versorgungsstruktur gesichert werden.

Karte 4: Nahversorgungssituation im Stadtteil Eidelstedt – Eidelstedter Platz



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittel-anbieter
- übrige nahversorgungs-relevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

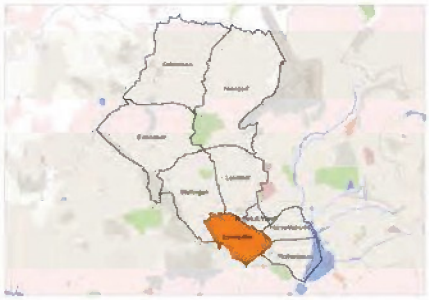
- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

2.2 Eimsbüttel

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil[12]	56.889
Einwohner pro km²	17.756
Kaufkraftkennziffer[13]	104,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	322,6 (144,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung[14]	100 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche abs.	Verkaufsfläche in %	Ausstattung in m² / 1.000 EW	Zentralität in %
nahversorgungsrelevant	**181**	**20.915**	**49**	**368**	**99**
kurzfristiger Bedarf gesamt	176	20.775	48	365	95
mittelfristiger Bedarf	105	12.825	30	225	78
langfristiger Bedarf	130	9.520	22	167	33
Einzelhandel insgesamt	**411**	**43.120**	**100**	**758**	**69**

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen integrierten Lagen	davon in sonstigen nicht-integrierten Lagen	davon an Fachmarkt-standorten
über 1.500 m² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m² VK	4 SM, 1 Disc	4 SM	-	1 Disc	-	-
400 bis unter 800 m² VK	3 SM, 8 Disc, 3 Drog	2 SM, 6 Disc, 3 Drog	1 SM, 2 Disc	-	-	-
unter 400 m² VK	1 Disc, 4 Drog	1 Disc, 4 Drog	-	-	-	-
Wochenmärkte	3	1	-	2	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; **Disc** = Discounter; **SBW** = SB-Warenhaus; **Drog** = Drogeriemarkt

Wochenmärkte finden an der Grundstraße, der Gustav-Falke-Straße und bei der Apostelkirche statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche in %
Zentrale Versorgungsbereiche	16.285	78
Nahversorgungslagen	1.860	9
Sonstige integrierte Lagen	2.770	13
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Fachmarktstandorte	-	-

12 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

13 Quelle: MB Research 2016

14 Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Eimsbüttel liegt im Süden des gleichnamigen Bezirks und grenzt an Lokstedt, Hoheluft-West, Harvestehude, Rotherbaum, Sternschanze, Altona-Nord und Stellingen. Mit fast 57.000 Einwohnern stellt Eimsbüttel den einwohnerstärksten Stadtteil des Bezirks dar.

Mit ca. 17.750 Einwohnern pro km² liegt eine sehr hohe Bevölkerungsdichte vor. Für den v. a. bei jungen Menschen als Wohnstandort beliebten Stadtteil Eimsbüttel sieht das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2017 ein Potenzial von ca. 540 Wohneinheiten (ca. 810 Einwohner).

Ende des 19. Jahrhunderts entstanden flächendeckend Wohngebiete in dem ehem. Hamburger Vorort, was noch heute in den dichten, überwiegend durch Blockrandbebauung geprägten Strukturen ablesbar ist. Inzwischen wechseln sich hochwertiger, gründerzeitlicher Wohnungsbau (z. T. mit Jugendstilelementen) und einfachere Nachkriegsbebauung ab, nur im Süden (Eimsbütteler Marktplatz, Fruchtallee) sind aufgelockerte Zeilenbebauung und Punkthochhäuser zu finden.

Die Nahversorgungsstruktur ist geprägt durch zahlreiche Supermärkte und Discounter sowie kleinteilige Nahversorgungsanbieter (z. B. kleine Getränkemärkte / Trinkhallen, inhabergeführte Lebensmittelgeschäfte). Hierdurch ist ein flächendeckendes Angebot vorhanden, die fußläufige Abdeckung liegt bei 100 %. Auffällig ist, dass keiner der Anbieter im Stadtteil Eimsbüttel mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche aufweist. Die Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich von ca. 366 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner liegt deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt (ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Einen bedeutenden Anteil an der Versorgung haben auch Anbieter in den umliegenden Stadtteilen, die sich z. T. direkt an der Grenze des Stadtteils befinden (z. B. Lokstedt, Harvestehude, Sternschanze, Altona-Nord).

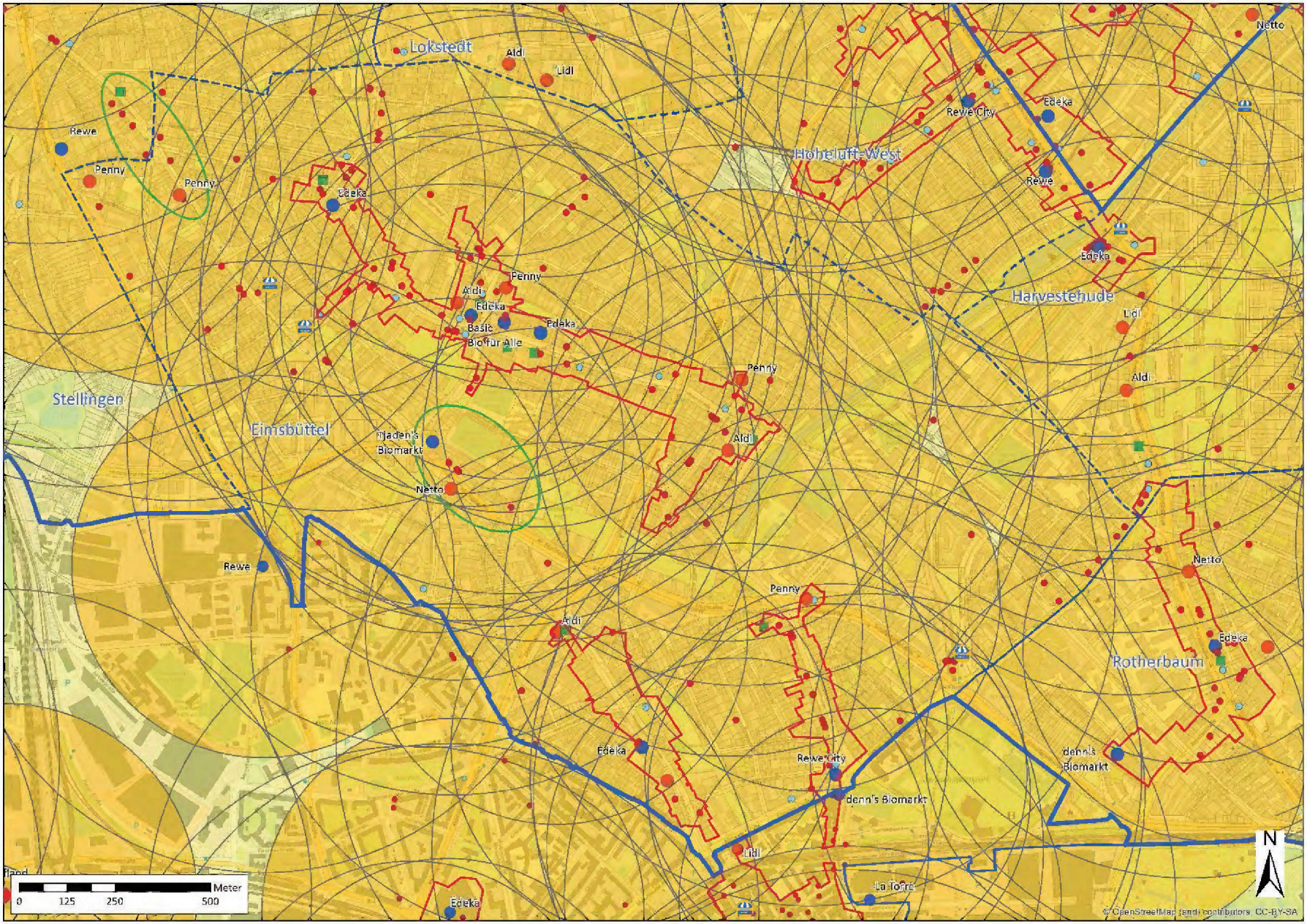
Aus der Betriebsbefragung zum Thema „Fairer Handel in Hamburg-Eimsbüttel“, welche die GMA im August 2016 in Eimsbüttel durchgeführt hat, zeichnet sich für den Stadtteil Eimsbüttel (neben Rotherbaum und Harvestehude) ein besonders hoher Anteil von Einzelhändlern ab, die fair gehandelte Produkte anbieten.

Seit 2009 konnte Eimsbüttel im kurzfristigen Bedarf rd. 2.300 m² Verkaufsfläche hinzugewinnen. Im Bereich Bücher, Schreib- / Spielwaren war ein Verkaufsflächenrückgang um ca. 1.080 m² festzustellen, im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport fand hingegen eine Steigerung um ca. 2.200 m² statt. Im langfristigen Bedarf (v. a. Elektrowaren, Hausrat, Einrichtung, Möbel und Bau, Heimwerker, Gartenbedarf) fiel die Verkaufsfläche im Jahr 2016 um ca. 4.900 m² geringer aus als noch 2009.

Für den Aldi Discounter an der Bismarckstraße ist ein Neubau vorgesehen, im Untergeschoss des Karstadt-Warenhauses an der Osterstraße soll eine zusätzliche Filiale von Aldi angesiedelt werden. Auch Edeka Wucherpfennig an der Osterstraße ist deutlich zu klein und weist Handlungsbedarf auf.

Insgesamt sollte die bestehende flächendeckende Versorgung gesichert werden, Vorrang hat die Sicherung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche.

Karte 5: Nahversorgungssituation im Stadtteil Eimsbüttel



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittel-anbieter
- übrige nahversorgungs-relevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

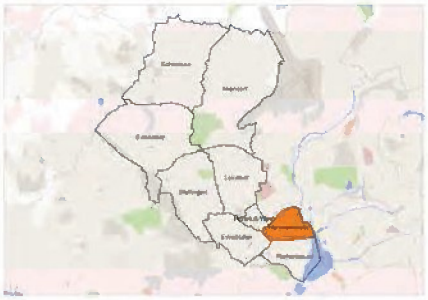
- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

2.3 Harvestehude

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil[15]	17.479
Einwohner pro km²	8.657
Kaufkraftkennziffer[16]	129,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	122,2 (54,6)
Anteil fußläufiger Nahversorgung[17]	88 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	**41**	**4.120**	**39**	**236**	**52**
kurzfristiger Bedarf gesamt	41	4.125	39	236	51
mittelfristiger Bedarf	45	3.135	30	179	59
langfristiger Bedarf	31	3.235	31	185	24
Einzelhandel insgesamt	**117**	**10.495**	**100**	**600**	**42**

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen integrierten Lagen	davon in sonstigen nicht-integrierten Lagen	davon an Fachmarkt-standorten
über 1.500 m² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m² VK	1 SM	1 SM	-	-	-	-
400 bis unter 800 m² VK	2 Disc, 1 Drog	-	-	2 Disc, 1 Drog	-	-
unter 400 m² VK	-	-	-	-	-	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; **Disc** = Discounter; **SBW** = SB-Warenhaus; **Drog** = Drogeriemarkt

Der Wochenmarkt findet an der Isestraße statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche in %
Zentrale Versorgungsbereiche	2.020	49
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	2.100	51
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Fachmarktstandorte	-	-

15 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

16 Quelle: MB Research 2016

17 Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Harvestehude liegt im Südosten des Bezirks Eimsbüttel und grenzt an Eimsbüttel, Winterhude, Uhlenhorst und Rotherbaum sowie Hoheluft-Ost und -West. Im Norden wird der Stadtteil durch den bogenförmig verlaufenden Isebekkanal begrenzt, im Osten durch die Außenalster.

Mit ca. 8.657 Einwohnern pro km² weist Harvestehude eine hohe Bevölkerungsdichte auf, die Neubaupotenziale gemäß Wohnungsbauprogramm 2017 sind mit 56 Wohneinheiten (ca. 100 Einwohner) eher überschaubar.

Harvestehude ist geprägt durch großzügige, feudale Wohngebiete in Blockrandbauweise, die Ende des 19. Jahrhunderts flächendeckend entstanden sind. In Alsternähe ist verstärkt Villenbebauung vorhanden, das unmittelbare Alsterufer (Alstervorland) ist als öffentlicher Park eingerichtet. Weitere Parks finden sich mit dem Bolivarpark und dem Innocentiapark auch in zentraler Lage im Stadtteil. Auf dem durch den 2. Weltkrieg zerstörten Areal am Grindelberg wurden in den 1950er Jahren die Grindel-Hochhäuser erbaut.

Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf die Anbieter Edeka, Aldi und Lidl am Grindelberg. Weiterhin übernehmen Anbieter in den Stadtteilen Rotherbaum sowie Hoheluft-Ost und -West eine Versorgungsfunktion für Harvestehude.

Mit ca. 236 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich wird eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung erreicht (Hamburger Durchschnitt: 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Stadtteil Rotherbaum u. a. mit dem Pöseldorf-Center einen Großteil der Versorgungsfunktion übernimmt.

Mit 88 % wird daher insgesamt eine gute fußläufige Abdeckung erreicht, ca. 2.100 Einwohner müssen einen längeren Weg zu einem Nahversorgungsanbieter in Kauf nehmen. Der Großteil der unterversorgten Einwohner ist jedoch innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsbetrieb wohnhaft, räumliche Versorgungslücken sind lediglich in den Villengebieten an der Heilwigstraße und am Harvestehuder Weg feststellbar, wo keine Potenzialflächen zu finden sind.

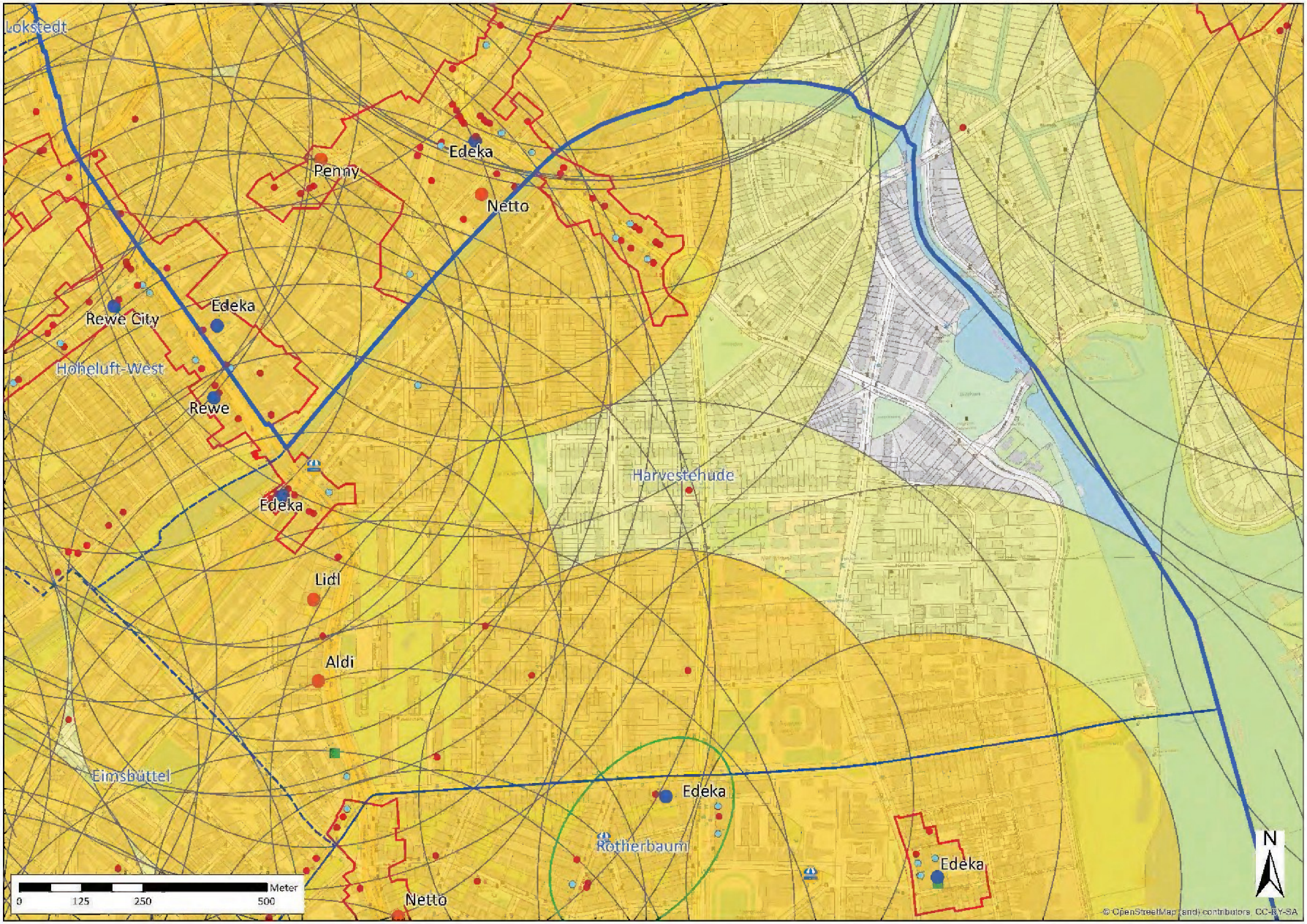
In Harvestehude konnte die Verkaufsfläche im kurzfristigen Bedarf seit 2009 um ca. 1.170 m² gesteigert werden, was v. a. auf die Neueröffnung von Edeka an der Hoheluftbrücke zurückzuführen ist. Während bei den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport eine konstante Entwicklung festzustellen war, ist die Verkaufsfläche in den übrigen Sortimenten in der Summe um insg. 760 m² zurückgegangen. Insgesamt ist mit 245 m² zusätzlicher Verkaufsfläche ein leicht positiver Saldo zu verzeichnen.

Der Lidl Discounter am Grindelberg (derzeit frei auf Grundstück zurückversetzt) strebt eine Erweiterung der Verkaufsfläche an. In diesem Zusammenhang bietet sich die Gelegenheit, die ortsbildprägende Blockrandbebauung aufzugreifen, den Baublock wieder an der Straße zu schließen und

die Höhenentwicklung durch ergänzende Wohnbebauung in den Obergeschossen anzugleichen. Auch im Zuge des Umbaus der Tennisanlagen am Rothenbaum sind neue Einzelhandelsflächen vorgesehen.

Eine Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen zentral im Stadtteil, etwa an der Rothenbaumchaussee auf Höhe der NDR-Einrichtungen, würde die fußläufige Versorgung verbessern. Aufgrund der Nähe zum Pöseldorf-Center (zentraler Versorgungsbereich) und nicht vorhandener Potenzialflächen ist dies jedoch nicht zwingend notwendig. Unmittelbarer Handlungsbedarf wird daher in Harvestehude nicht gesehen.

Karte 6: Nahversorgungssituation im Stadtteil Harvestehude



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittel-anbieter
- übrige nahversorgungs-relevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

2.4 Hoheluft-West

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil[18]	13.102
Einwohner pro km²	18.988
Kaufkraftkennziffer[19]	107,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	76,4 (34,1)
Anteil fußläufiger Nahversorgung[20]	98 %

Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	**52**	**4.680**	**49**	**357**	**81**
kurzfristiger Bedarf gesamt	51	4.670	49	356	80
mittelfristiger Bedarf	25	1.095	12	84	37
langfristiger Bedarf	49	3.725	39	284	44
Einzelhandel insgesamt	**125**	**9.490**	**100**	**724**	**59**

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen integrierten Lagen	davon in sonstigen nicht-integrierten Lagen	davon an Fachmarkt-standorten
über 1.500 m² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m² VK	1 SM, 1 Disc	1 SM	-	1 Disc	-	-
400 bis unter 800 m² VK	1 SM	1 SM	-	-	-	-
unter 400 m² VK	-	-	-	-	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; **Disc** = Discounter; **SBW** = SB-Warenhaus; **Drog** = Drogeriemarkt

Wochenmärkte finden in Hoheluft-West nicht statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche in %
Zentrale Versorgungsbereiche	3.565	76
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	1.115	24
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Fachmarktstandorte	-	-

18 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

19 Quelle: MB Research 2016

20 Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Hoheluft-West liegt im Kerngebiet Eimsbüttel und grenzt an die Stadtteile Hoheluft-Ost, Harvestehude, Lokstedt und Eimsbüttel. Im Süden wird der Stadtteil durch den Isebekkanal begrenzt, im Norden durch das Gewerbegebiet in der Troplowitzstraße (u. a. Beiersdorf, Nexperia) in Lokstedt.

Mit fast 19.000 Einwohnern pro km² stellt Hoheluft-West den am dichtest besiedelten Stadtteil Hamburgs dar. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2017 sieht mit 860 Wohneinheiten (ca. 1.290 Einwohner) trotz der hohen Dichte noch deutliches Entwicklungspotenzial. Mit ca. 700 Wohneinheiten entfällt der Großteil auf die Wohnungsbauentwicklung auf dem Beiersdorf-Gelände an der Unnastraße, das mit der Verlagerung der Zentrale an die Troplowitzstraße frei wird.

Der Ende des 19. Jahrhunderts von wohlhabenden Kaufleuten besiedelte Stadtteil Hoheluft-West weist südlich des Eppendorfer Weges überwiegend gründerzeitliche Wohngebiete in Blockrandbauweise auf, nördlich des Eppendorfer Weges, in Richtung Lokstedt, sind vermehrt Gewerbeflächen zu finden. Entlang der Hauptachse Hoheluftchaussee ist vorwiegend einfache Nachkriegsbebauung vorhanden.

Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich entlang der Hoheluftchaussee, welche die Grenze zwischen den Bezirken Eimsbüttel und Hamburg-Nord darstellt. Am Rande des Gewerbegebietes an der Troplowitzstraße ist zusätzlich ein Penny Discounter vorhanden. Ergänzt wird die Versorgung durch weitere Anbieter in den umliegenden Stadtteilen, die sich z. T. direkt an der Stadtteilgrenze befinden.

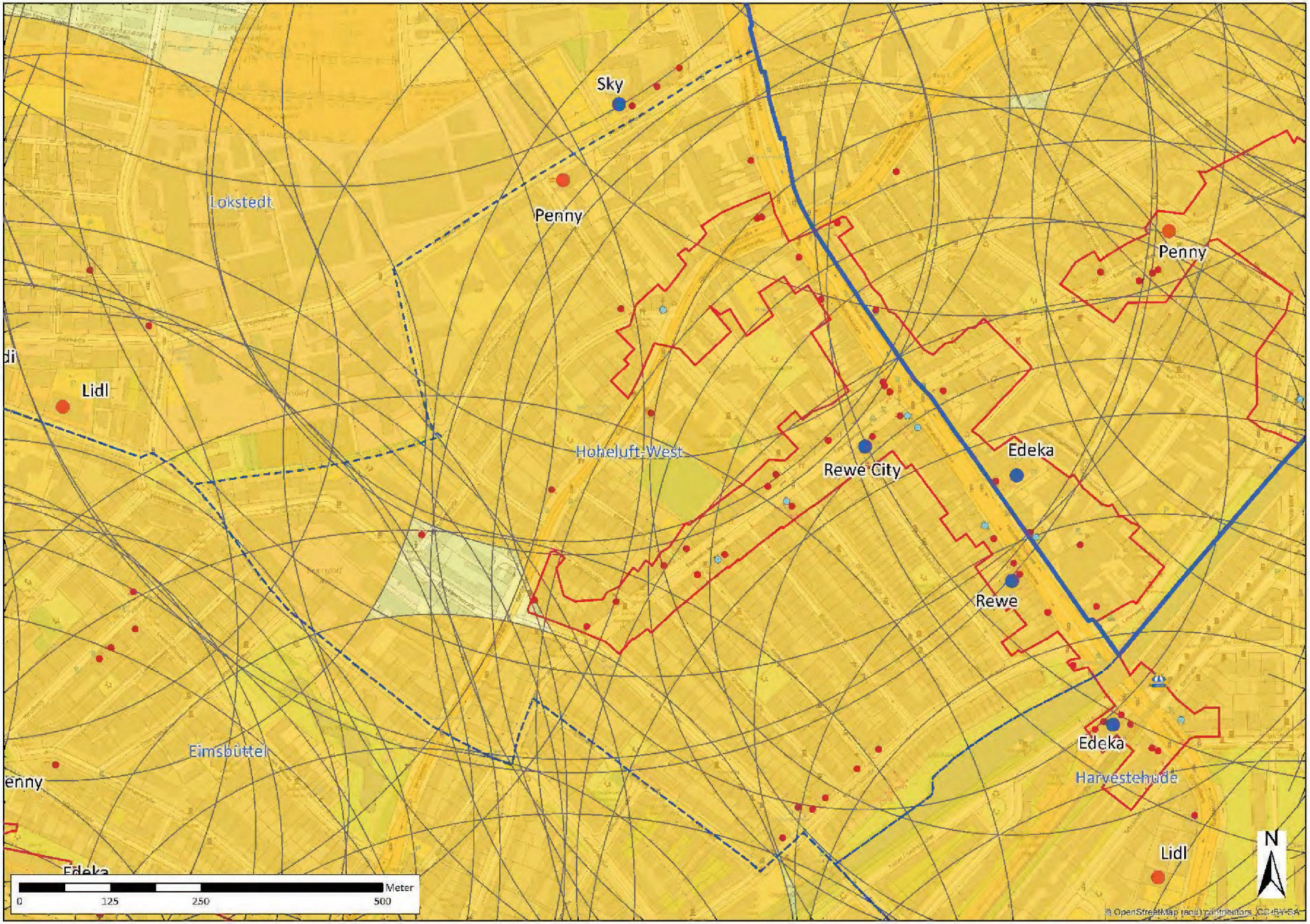
Mit ca. 358 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich liegt die Ausstattung deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt (Hamburger Durchschnitt: 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner) sowie unter dem des Bezirks Eimsbüttel (391 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach Abschluss der Erhebungen mehrere Projekte (z. B. Rewe-Erweiterung, Neubau Wohn- und Geschäftshäuser) an der Hoheluftchaussee unmittelbar bevorstanden, sodass zukünftig eine höhere Pro-Kopf-Ausstattung erreicht wird.

In Hoheluft-West war daher gegenüber 2009 insgesamt ein leichter Rückgang von Verkaufsflächen festzustellen, was v. a. auf größere Um- und Neubaumaßnahmen entlang der Hoheluftchaussee zurückzuführen ist. Im kurzfristigen Bedarf verlief die Verkaufsflächenentwicklung im Wesentlichen stabil (+ 60 m²), im mittelfristigen Bedarf wurden insgesamt ca. 500 m² weniger angetroffen als 2009, im langfristigen Bedarf waren es ca. 100 m² weniger.

Mit ca. 98 % wird eine nahezu vollständige Abdeckung bei der fußläufigen Nahversorgung erreicht. Sämtliche Einwohner von Hoheluft-West befinden sich innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorger, sodass sich keine räumlichen Versorgungslücken ergeben.

Auch aufgrund der Verflechtungen mit den Anbietern auf der östlichen Straßenseite der Hoheluftchaussee (Bezirk Hamburg-Nord) ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar. Priorität hat die Sicherung der Versorgungsfunktion des vorhandenen Zentrums Hoheluft - Hoheluftchaussee.

Karte 7: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hoheluft - Hoheluftchaussee



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittel-anbieter
- übrige nahversorgungs-relevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

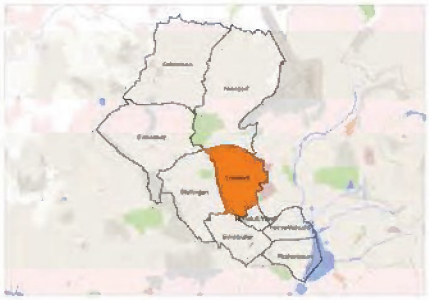
- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

2.5 Lokstedt

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil[21]	28.252
Einwohner pro km²	5.816
Kaufkraftkennziffer[22]	114,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	175,6 (78,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung[23]	92 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche abs.	Verkaufsfläche in %	Ausstattung in m² / 1.000 EW	Zentralität in %
nahversorgungsrelevant	**44**	**10.405**	**38**	**368**	**83**
kurzfristiger Bedarf gesamt	45	10.985	40	389	82
mittelfristiger Bedarf	6	455	2	16	13
langfristiger Bedarf	24	15.910	58	563	67
Einzelhandel insgesamt	**75**	**27.350**	**100**	**968**	**65**

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen integrierten Lagen	davon in sonstigen nicht-integrierten Lagen	davon an Fachmarkt-standorten
über 1.500 m² VK	1 SM	-	-	1 SM	-	-
800 bis 1.500 m² VK	3 SM, 2 Disc	1 SM, 1 Disc	-	2 SM, 1 Disc	-	-
400 bis unter 800 m² VK	2 Disc	-	-	2 Disc	-	-
unter 400 m² VK	1 Disc, 1 Drog	1 Disc, 1 Drog	-	-	-	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; **Disc** = Discounter; **SBW** = SB-Warenhaus; **Drog** = Drogeriemarkt

Der Wochenmarkt findet an der Grelckstraße statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche in %
Zentrale Versorgungsbereiche	3.435	33
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	6.900	66
Sonstige nicht integrierte Lagen	70	1
Fachmarktstandorte	-	-

21 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

22 Quelle: MB Research 2016

23 Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Lokstedt liegt zentral im Bezirk Eimsbüttel und grenzt an die Stadtteile Niendorf, Groß Borstel, Eppendorf, Hoheluft-West, Eimsbüttel und Stellingen.

Mit ca. 5.816 Einwohnern pro km² liegt Lokstedt im oberen Hamburger Durchschnitt. Mit 1.455 Wohneinheiten (ca. 2.620 Einwohner) weist der Stadtteil im bezirklichen Wohnungsbauprogramm 2017 hohe Potenziale für zusätzlichen Wohnraum auf. Einen großen Anteil daran haben mehrere Vorhaben an der Julius-Vosseler-Straße.

Als ehem. Villenvorort mit bedeutenden Gewerbe- / Industriegebieten ist Lokstedt heute ein bevorzugter Wohnort, der im Süden durch Gewerbegebiete geprägt ist (Troplowitzstraße) und tlw. in das Siedlungsgebiet der Stadtteile Eppendorf und Eimsbüttel übergeht. Die Wohngebiete beiderseits des Lokstedter Steindamms sind überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt, westlich des Grandweges ist Geschosswohnungsbau vorherrschend. Im Westen des Stadtteils ist auf das Gelände des NDR hinzuweisen. Im Südwesten befindet sich die Großwohnsiedlung „Lenz-Siedlung“ mit bis zu 13 Geschossen.

Die Nahversorgungsstruktur besteht vorwiegend aus dem bipolaren Zentrumsbereich Siemersplatz / Grelckstraße und wird durch Supermärkte mit direktem Wohngebietsbezug ergänzt. Im Südwesten Lokstedts, befinden sich zwei Discounter im Gewerbegebiet, die auch der Versorgung der Lenz-Siedlung dienen. Für diesen Bereich ist eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen. Im Norden ist insbesondere auf das in Eppendorf gelegene Fachmarktzentrum Nedderfeld-Center hinzuweisen, dass auch für Teile von Lokstedt eine Versorgungsfunktion übernimmt. Mit Ausnahme des Netto-Marktes (unter 400 m² Verkaufsfläche) an der Vogt-Wells-Straße sind die meisten Märkte zeitgemäß, wenn auch unterdurchschnittlich groß.

Mit ca. 368 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich ist in Lokstedt eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen (Hamburger Durchschnitt: 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Mit Realisierung der zahlreichen Wohnungsbauvorhaben wird dieser Wert abermals geringer ausfallen. Vor allem die Supermärkte an der Koppelstraße und der Stresemannallee weisen mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche eher unterdurchschnittliche Flächengrößen auf.

Die Abdeckung bei der fußläufigen Nahversorgung erreicht mit ca. 92 % einen sehr guten Wert, ca. 2.250 Einwohner sind nicht fußläufig versorgt. Die Mehrzahl dieser Einwohner ist jedoch innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorger ansässig, sodass nur im äußersten Nordwesten an der Grenze zu Eidelstedt eine räumliche Versorgungslücke zu finden ist.

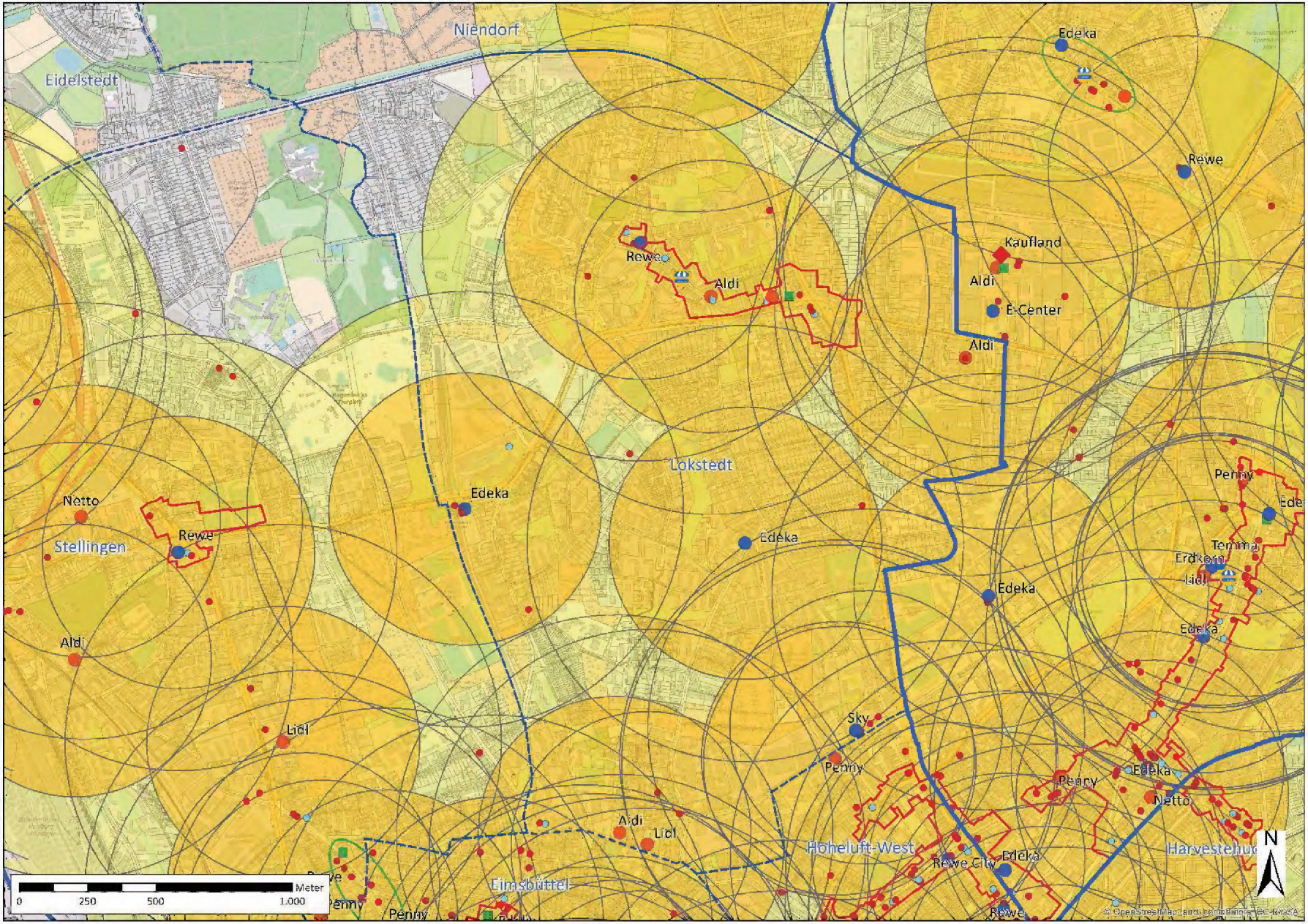
Lokstedt konnte seit 2009 insgesamt ca. 5.300 m² Verkaufsfläche zulegen, was v. a auf Nahrungs- und Genussmittel (+ 1.850 m²) und Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf (+ 4.700 m²) zurückzuführen ist, hierbei macht sich der neue Bauhaus-Standort am Nedderfeld bemerkbar. Verkaufsflächenrückgänge waren v. a. im Elektrobereich (ca. -900 m²) zu verzeichnen.

Die Einzelhandelsplanungen konzentrieren sich auf den Eidelstedter Weg, wo derzeit Aldi und Lidl in Gewerbegebietslage vorhanden sind. Vorgesehen ist ein Neubau am Standort des Aldi Discounters, der auch einen Edeka Markt umfassen soll. Auf dem benachbarten Grundstück ist ein Bio-Markt geplant (neben Lidl), wodurch ein potenzielles Nahversorgungszentrum entstehen könnte. Am Behrmannplatz ist die Entwicklung der DRK-Fläche mit 160 Wohneinheiten und Kerngebietsausweisung zur Erweiterung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen, der benachbarte Aldi-Discounter an der Grelckstraße plant im Zuge dieser Planungen eine Verkaufsflächenerweiterung, was den Zentrumsbereich Grelckstraße weiter stärken wird.

Handlungsbedarf besteht v. a. im Zentrumsbereich Siemersplatz; mit knapp unter 400 m² Verkaufsfläche ist der Netto Discountmarkt an der Vogt-Wells-Straße deutlich zu klein dimensioniert. Die Magnetbetriebe finden sich allesamt im Zentrumsbereich Grelckstraße, gleichzeitig wird die Entwicklung am Siemersplatz durch das Fachmarktzentrum Nedderfeld-Center begrenzt.

Weiter verfügen die Einwohner im Nordwesten des Stadtteils (östlich der Stellinger Feldmark) nicht über eine fußläufige Nahversorgung. Durch einen Nahversorger könnte auch für unterversorgte Bereiche des Stadtteils Stellingen eine wohnortnahe Grundversorgung geschaffen werden. Durch die starke Konkurrenz des autokundenorientierten Standortes Stellinger Hof sowie aufgrund der eher geringen Mantelbevölkerung in der Stellinger Feldmark ist die Ansiedlung eines Nahversorgers jedoch unwahrscheinlich. Priorität hat die Stärkung des Zentrumsbereiches Siemersplatz.

Karte 8: Nahversorgungssituation im Stadtteil Lokstedt



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

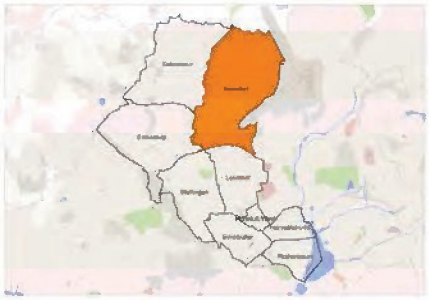
- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze
- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

2.6 Niendorf

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil[24]	41.120
Einwohner pro km²	3.238
Kaufkraftkennziffer[25]	111,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	248,2 (110,8)
Anteil fußläufiger Nahversorgung[26]	71 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche abs.	Verkaufsfläche in %	Ausstattung in m² / 1.000 EW	Zentralität in %
nahversorgungsrelevant	**81**	**18.980**	**48**	**462**	**103**
kurzfristiger Bedarf gesamt	86	19.310	48	470	102
mittelfristiger Bedarf	38	10.390	26	253	114
langfristiger Bedarf	56	10.200	26	248	34
Einzelhandel insgesamt	**180**	**39.900**	**100**	**971**	**79**

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen integrierten Lagen	davon in sonstigen nicht-integrierten Lagen	davon an Fachmarkt-standorten
über 1.500 m² VK	2 SM	1 SM	-	-	-	1 SM
800 bis 1.500 m² VK	2 SM, 3 Disc, 1 Drog	2 SM, 1 Disc, 1 Drog	-	1 Disc	-	1 Disc
400 bis unter 800 m² VK	2 SM, 4 Disc, 3 Drog	2 SM, 2 Disc, 3 Drog	-	1 Disc	-	1 Disc
unter 400 m² VK	-	-	-	-	-	-
Wochenmärkte	3	2	-	1	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; **Disc** = Discounter; **SBW** = SB-Warenhaus; **Drog** = Drogeriemarkt

Wochenmärkte finden am U-Bahnhof Niendorf Nord, Am Tibarg und am Quedlinburger Weg statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche in %
Zentrale Versorgungsbereiche	12.340	65
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	2.715	14
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Fachmarktstandorte	3.925	21

24 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

25 Quelle: MB Research 2016

26 Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Niendorf liegt im Norden des Bezirks Eimsbüttel. Er grenzt an Fuhlsbüttel, Groß Borstel, Lokstedt, Eidelstedt, Schnelsen und die schleswig-holsteinische Stadt Norderstedt. Im Süden stellt die Kollau die Stadtteilgrenze dar, außerdem befindet sich hier das Naherholungsgebiet Niendorfer Gehege. Im Osten grenzt Niendorf direkt an das Gelände des Hamburger Flughafens.

Mit 3.238 Einwohnern pro km² rangiert Niendorf bei der Einwohnerdichte im Hamburger Durchschnitt. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2017 sieht Potenzial für weitere 265 Wohneinheiten (ca. 500 Einwohner).

Niendorf hat sich aus einem Dorf zu einem Hamburger Stadtteil entwickelt, der Ortskern am Tibarg ist dabei Zentrum des Stadtteils geblieben. Der Stadtteil ist überwiegend durch eine flächendeckende Bebauung mit Wohngebieten geprägt, wobei von freistehenden Einfamilienhäusern über Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau bis zu Wohnhochhäusern in Niendorf Nord sämtliche Typologien vertreten sind. Neben Niendorf Nord ist Geschosswohnungsbau v. a. um den Bereich Tibarg stärker vertreten. Zentral im Stadtteil liegt das Gewerbegebiet am Krähenweg. Die Randbereiche sind v. a. durch Grünzüge und auch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

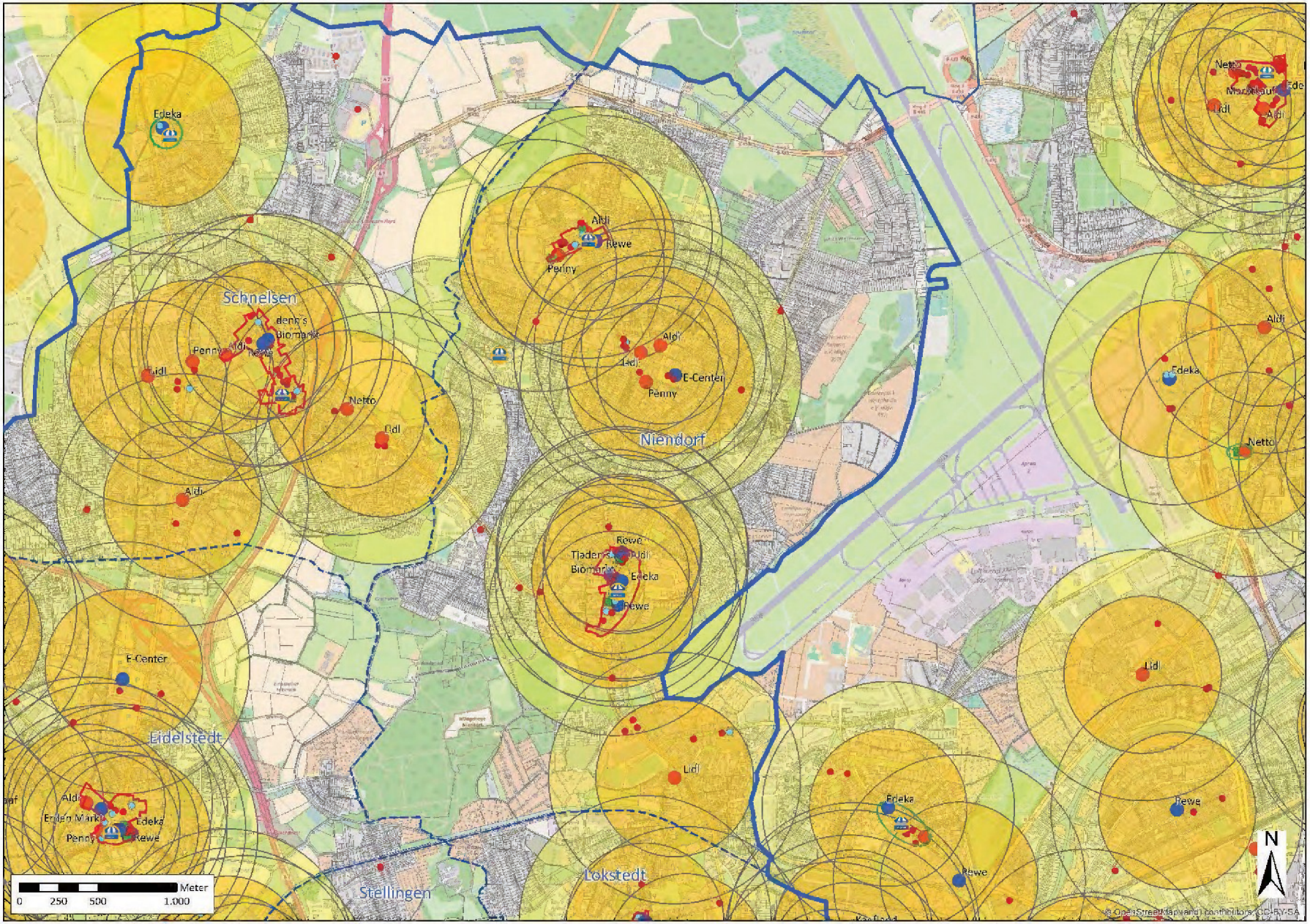
Die Nahversorgungsstruktur in Niendorf konzentriert sich auf das Zentrum Niendorf - Tibarg im Süden, Niendorf Nord im Norden und das Gewerbegebiet Krähenweg im Zentrum. Das ehem. Nahversorgungszentrum am Schippelsweg hat die Nahversorgungsfunktion mit der Verlagerung des Lidl-Marktes mittlerweile komplett an das Gewerbegebiet Krähenweg abgegeben. Das Wohngebiet südlich der Papenreye weist eigene Nahversorgungsstrukturen auf. Die westlich gelegenen Wohngebiete werden tlw. durch Anbieter im Stadtteil Schnelsen versorgt. Der Aldi-Markt im EKZ Niendorf Nord (ca. 600 m² Verkaufsfläche) hat kurz nach Abschluss der Erhebungen geschlossen. Mit ca. 550 m² Verkaufsfläche ist auch der Edeka-Markt am Tibarg tendenziell zu klein.

Mit ca. 462 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich wird ein etwa durchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), wobei die leicht positive Zentralität von 103 % in der Summe auf Kaufkraftzuflüsse schließen lässt.

Seit 2009 waren Verkaufsflächenzuwächse v. a. bei Nahrungs- und Genussmitteln (+ 1.900 m²) zu verzeichnen, größere Rückgänge gab es bei den Sortimenten Bücher, Schreib- und Spielwaren Bekleidung, Schuhe, Sport mit je ca. 1.100 m² weniger und bei Hausrat, Einrichtung, Möbel mit ca. 2.000 m² weniger. Räumlich betrifft dies hauptsächlich das Gewerbegebiet an der Papenreye (u. a. exclusive Fashion, Orientteppich Zentrum). Die übrigen Sortimente entwickelten sich relativ stabil.

Die Abdeckung in der fußläufigen Nahversorgung fällt mit 71 % etwas gering aus, was für Stadtteile in Randlage mit geringer Einwohnerdichte nicht ungewöhnlich ist. Insgesamt sind ca. 11.900 Einwohner nicht fußläufig versorgt. Gut die Hälfte dieser Einwohner sind innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorger zu finden und müssen daher lediglich einen längeren Fußweg in Kauf nehmen. Räumliche Versorgungslücken sind v. a. südlich der Friedrich-Ebert-Straße sowie am nördlichen Garstedter Weg auszumachen. Im dünner besiedelten Nordosten des Stadtteils Niendorf schränken die Märkte im Gewerbegebiet Krähenweg die Entwicklung ein, eine wohnortnahe Versorgung am Garstädter Weg wäre hier sinnvoller. Priorität hat die Stärkung der bestehenden Zentren Niendorf Nord und Niendorf - Tibarg.

Karte 9: Nahversorgungssituation im Stadtteil Niendorf - Tibarg



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittel-anbieter
- übrige nahversorgungs-relevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

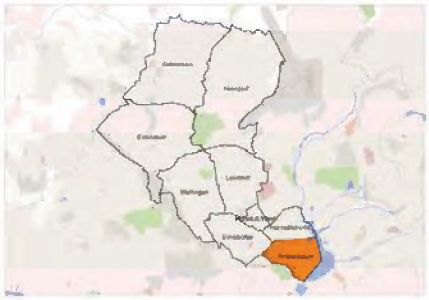
- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

2.7 Rotherbaum

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil[27]	16.345
Einwohner pro km²	6.093
Kaufkraftkennziffer[28]	128,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	113,2 (50,6)
Anteil fußläufiger Nahversorgung[29]	93 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche abs.	Verkaufsfläche in %	Ausstattung in m² / 1.000 EW	Zentralität in %
nahversorgungsrelevant	**76**	**8.205**	**46**	**502**	**100**
kurzfristiger Bedarf gesamt	72	7.735	43	473	95
mittelfristiger Bedarf	56	4.075	23	249	86
langfristiger Bedarf	82	6.155	34	376	60
Einzelhandel insgesamt	**210**	**17.965**	**100**	**1.098**	**81**

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen integrierten Lagen	davon in sonstigen nicht-integrierten Lagen	davon an Fachmarkt-standorten
über 1.500 m² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m² VK	1 SM	1 SM	-	-	-	-
400 bis unter 800 m² VK	3 SM, 1 Disc, 2 Drog	2 SM, 1 Disc, 2 Drog	1 SM	-	-	-
unter 400 m² VK	1 Disc	-	-	1 Disc	-	-
Wochenmärkte	3	-	1	2	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; **Disc** = Discounter; **SBW** = SB-Warenhaus; **Drog** = Drogeriemarkt

Wochenmärkte finden am Hallerplatz, am Turmweg und am Museum für Völkerkunde statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche in %
Zentrale Versorgungsbereiche	5.080	62
Nahversorgungslagen	1.250	15
Sonstige integrierte Lagen	1.875	23
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Fachmarktstandorte	-	-

27 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

28 Quelle: MB Research 2016

29 Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Rotherbaum liegt im Südosten des Bezirks Eimsbüttel und grenzt an die Stadtteile Harvestehude, Neustadt, St. Pauli, Sternschanze und Eimsbüttel. Im Osten stellt die Außenalster die Begrenzung des Stadtteils dar.

Mit 6.093 Einwohnern pro km² wird eine hohe Bevölkerungsdichte erreicht, das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2017 sieht Potenzial für weitere 51 Wohneinheiten (ca. 80 Einwohner).

Rotherbaum gliedert sich als ehem. Villenvorort in den Bereich östlich der Rothenbaumchaussee, der durch hochwertige Bebauung aus dem späten 19. Jahrhundert und tlw. noch durch Villen geprägt ist und den westlichen Teil, der überwiegend gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau aufweist. Auch die Universität und zahlreiche öffentliche Einrichtungen sowie Konsulate haben den Stadtteil geprägt. Im Westen liegt das Grindelviertel, das sich bis Harvestehude erstreckt.

Die Nahversorgungsstruktur orientiert sich an den drei Hauptachsen Grindelallee, Rothenbaumchaussee und Mittelweg. Da Rotherbaum und Harvestehude eng miteinander verzahnt sind (das stadtteilübergreifende Quartier entlang der Rothenbaumchaussee wird auch als „Am Rothenbaum“ bezeichnet), sind auch die Nahversorgungseinrichtungen (insbesondere Edeka Rothenbaumchaussee, Pöseldorf-Center) auf die Versorgung beider Stadtteile ausgelegt. Im Zuge des Umbaus der Tennisanlagen am Rothenbaum werden in Harvestehude neue Einzelhandelsflächen entstehen. Die Strukturen entlang der Grindelallee sind v. a. auf die von Studierenden bewohnten Bereiche und die Bedarfe von Studierenden generell ausgerichtet und weisen ein entsprechendes Angebot (Gastronomie, Copy-Shops etc.) auf. Die durchweg leistungsfähigen Nahversorgungsanbieter verfügen überwiegend über Verkaufsflächengrößen von unter 800 m², beide Netto Discountmärkte liegen sogar unter 400 m² Verkaufsfläche. Insgesamt wird mit 506 m² pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich eine Ausstattung über dem Durchschnitt erreicht (Hamburger Durchschnitt: 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), was auch auf die Versorgungsfunktion für Studierende / Nutzer der öffentlichen Einrichtungen zurückzuführen ist, die nicht im Stadtteil selbst wohnen.

Bei der fußläufigen Nahversorgung wird mit 93 % eine sehr gute Abdeckung erreicht, ca. 1.145 Einwohner müssen demnach einen längeren Weg zu einem Nahversorger in Kauf nehmen, ein Großteil dieser Einwohner ist jedoch innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsbetrieb wohnhaft. Lediglich im Südosten, im Bereich Warburgstraße, liegt eine räumliche Nahversorgungslücke vor, die jedoch nach Abschluss der Erhebungen durch einen neuen Edeka-Markt am Mittelweg (Eröffnung September 2017) geschlossen worden ist. Auch im Bahnhof Dammtor soll zukünftig ein neuer Supermarkt eröffnen.

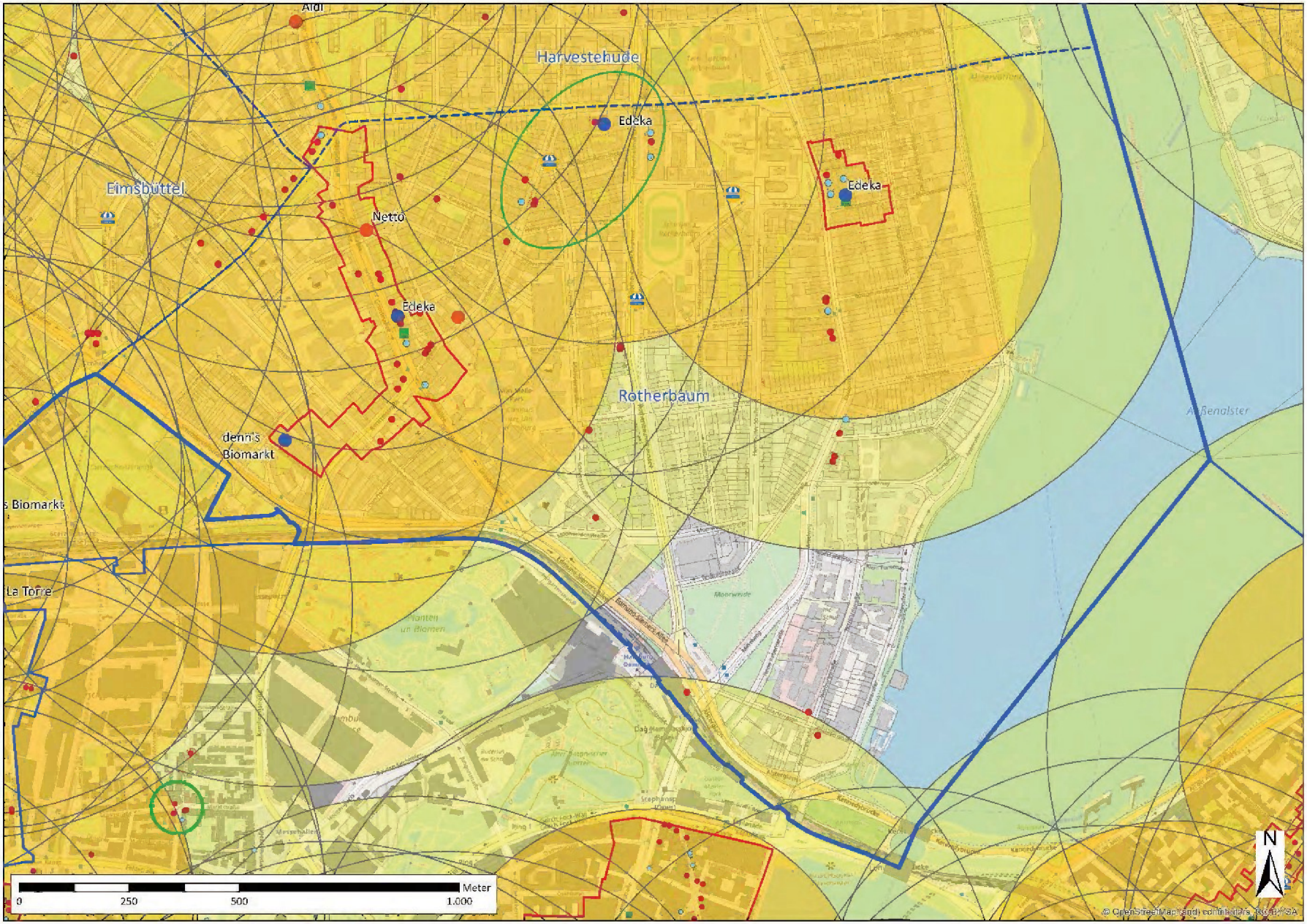
Seit 2009 ist insgesamt in einigen Teilräumen ein Rückgang von Verkaufsflächen festzustellen, was u. a. auf größere Um- und Neubaumaßnahmen entlang der Grindelallee zurückzuführen ist.

Seit der Verlagerung von Alnatura in die Schanzenstraße ist südlich der Einmündung Rentzelstraße zudem nur noch wenig Einzelhandel anzutreffen. Besonders betroffen durch den Verkaufsflächenrückgang sind die Warengruppen Bücher, Schreib- und Spielwaren (ca. - 1.200 m²) sowie Hausrat, Einrichtung, Möbel (ca. - 1.700 m²). Nach Abschluss der Erhebungen konnte im Herbst 2017 am Mittelweg ein nicht großflächiger Edeka-Markt neu eröffnet werden.

Nahversorgungsrelevante Planungen sind im Bereich des Rentzel-Centers zu finden, das mit Einzelhandel (u. a. Supermarkt, Biomarkt, Drogeriemarkt), Gastronomie und Dienstleistungen zu einem neuen Quartier entwickelt werden soll.

Insgesamt sollte die flächendeckende Versorgung des Stadtteils gesichert werden, Priorität hat jedoch die Stärkung der bestehenden Zentren.

Karte 10: Nahversorgungssituation im Stadtteil Rotherbaum



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittel-anbieter
- übrige nahversorgungs-relevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

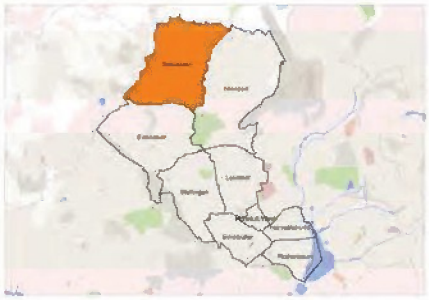
- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

2.8 Schnelsen

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil[30]	28.626
Einwohner pro km²	3.188
Kaufkraftkennziffer[31]	111,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	172,2 (76,9)
Anteil fußläufiger Nahversorgung[32]	74 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche abs.	Verkaufsfläche in %	Ausstattung in m² / 1.000 EW	Zentralität in %
nahversorgungsrelevant	**51**	**11.530**	**34**	**403**	**88**
kurzfristiger Bedarf gesamt	54	12.105	36	423	88
mittelfristiger Bedarf	15	1.095	3	38	23
langfristiger Bedarf	16	20.730	61	724	155
Einzelhandel insgesamt	**85**	**33.930**	**100**	**1.185**	**101**

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen integrierten Lagen	davon in sonstigen nicht-integrierten Lagen	davon an Fachmarkt-standorten
über 1.500 m² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m² VK	1 SM, 5 Disc	1 SM, 1 Disc	-	3 Disc	1 Disc	-
400 bis unter 800 m² VK	2 SM, 1 Disc, 1 Drog	1 SM, 1 Drog	1 SM	1 Disc	-	-
unter 400 m² VK	-	-	-	-	-	-
Wochenmärkte	2	1	1	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; **Disc** = Discounter; **SBW** = SB-Warenhaus; **Drog** = Drogeriemarkt

Wochenmärkte finden am Roman-Zeller-Platz und an der Wählingsallee statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche in %
Zentrale Versorgungsbereiche	4.255	37
Nahversorgungslagen	615	5
Sonstige integrierte Lagen	5.140	45
Sonstige nicht integrierte Lagen	1.420	12
Fachmarktstandorte	100	1

30 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

31 Quelle: MB Research 2016

32 Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Schnelsen liegt im Norden des Bezirks Eimsbüttel und grenzt an die Stadtteile Niendorf und Eidelstedt sowie Rellingen, Ellerbek und Bönningstedt in Schleswig-Holstein an.

Mit ca. 3.188 Einwohner pro km² liegt die Bevölkerungsdichte im unteren Bereich des Hamburger Durchschnitts. Von 2008 bis 2015 ist die Einwohnerzahl um ca. 4,1 % angestiegen. Das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2017 sieht Potenzial für weitere 1.008 Wohneinheiten (ca. 2.020 Einwohner).

Im Nordwesten geht das Stadtgebiet von Schnelsen tlw. nahtlos in das Stadtgebiet von Rellingen, Ellerbek und Bönningstedt über, im Südosten stellt die Kollau die Stadtteilgrenze dar.

Der Schwerpunkt des Siedlungsgebietes des vormaligen schleswig-holsteinischen Dorfes befindet sich westlich der BAB 7 sowie südlich der B 447. Große Teile des Stadtteils sind durch dichte, kleinteilige Einfamilienhausbebauung geprägt, es finden sich jedoch auch weitere zusammenhängende Wohnsiedlungen unterschiedlicher Typologien wie u. a. die Großwohnsiedlung Schnelsen-Süd und Burgwedel. Östlich der BAB 7 liegt das Landschaftsschutzgebiet Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen. Der Wassermannpark im Norden des Stadtteils stellt den größten Park in Schnelsen dar.

Die Nahversorgungsstrukturen konzentrieren sich auf den Zentrumsbereich an der Frohmestraße sowie entlang der Bundesstraßen B 4 und B 447. Die in den 1990er Jahren errichtete Siedlung Burgwedel verfügt über eigene kleinteilige Nahversorgungsstrukturen. Mit Ausnahme des Lidl Discounters in Gewerbegebietslage an der Pinneberger Straße weisen alle Anbieter Verkaufsflächen unter 1.000 m² auf, v. a. die Supermärkte agieren auf unterdurchschnittlichen Flächengrößen. Insbesondere der Edeka-Markt in Burgwedel kann mit knapp über 400 m² Verkaufsfläche kaum eine Magnetfunktion entfalten. Mit Ausnahme des Zentrums an der Frohmestraße ist das Angebot in Schnelsen stark discountlastig ausgeprägt. Der südlich gelegene Discountmarkt an der B 4 / Holsteiner Chaussee (Aldi) hat nach Abschluss der Erhebungen geschlossen. Weitere Nahversorgungsanbieter sind in Ellerbek (Edeka und Aldi in Gewerbegebietslage), Bönningstedt (Aldi am Ortsausgang Richtung Burgwedel) sowie in Eidelstedt zu finden, die hauptsächlich für Pkw-Kunden gut erreichbar sind.

Der Stadtteil Schnelsen weist mit ca. 403 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich eine unterdurchschnittliche Ausstattung auf (Hamburger Durchschnitt: 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), liegt jedoch über dem des Bezirks Eimsbüttel (391 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Durch die Schließung des Aldi-Marktes an der Holsteiner Chaussee hat sich dieser Wert erneut verringert.

Mit 74 % weist die Abdeckung bei der fußläufigen Nahversorgung bereits auf räumliche Versorgungslücken hin, wobei die Konzentration auf den Ortskern für Stadtteile in Randlage typisch ist.

Insgesamt sind ca. 7.600 Einwohner nicht fußläufig versorgt, dies betrifft insbesondere die Einfamilien- und Reihenhausgebiete südlich des IKEA-Standortes sowie an der Stadtteilgrenze zu Eidelstedt. Durch die Schließung des Aldi-Marktes an der Holsteiner Chaussee hat sich im Schnelsener Süden eine räumliche Versorgungslücke ergeben. Der Großteil der unterversorgten Einwohner ist jedoch innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsbetrieb wohnhaft und muss einen geringfügig längeren Fußweg in Kauf nehmen.

In Schnelsen konnte im Vergleich zu 2009 eine höhere Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln erreicht werden (ca. 2.410 m² zusätzliche Verkaufsfläche, Schließung von Aldi noch nicht berücksichtigt). Auch im Bereich Hausrat, Einrichtung, Möbel war ein Verkaufsflächenzuwachs (ca. 1.060 m²) festzustellen. Die Bereiche Blumen, zoologischer Bedarf und Optik, Uhren, Schmuck konnten leicht zulegen. In den meisten übrigen Sortimenten war insgesamt ein leichter Verkaufsflächenrückgang festzustellen. Im Bau,- Heimwerker und Gartenbedarf fiel dieser mit ca. 3.400 m² am höchsten aus, da die Fliesenzentrale an der Pinneberger Straße zum Erhebungszeitpunkt im Umbau war.

Für den Aldi Markt an der Oldesloer Straße (Zentrumsbereich Schnelsen - Frohmestraße) ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche geplant.

Mit ca. 950 m² Verkaufsfläche weist der einzige großflächige Supermarkt des Stadtteils (Rewe, Frohmestraße) tendenziell eine eher geringe Verkaufsfläche auf. Es wird empfohlen, im Sinne eines ausgewogenen Nahversorgungsangebotes auf die Mischung der Betriebstypen (Vollsortimenter / Discounter) zu achten und die bestehenden Zentren entsprechend ihrer Versorgungsfunktion zu stärken. Insbesondere der Bereich am Marktplatz Burgwedel sollte zu einem leistungsfähigen Nahversorgungszentrum für den Norden des Stadtteils ausgebaut werden. Hierzu sind Potenzialflächen im Umfeld des Roman-Zeller-Platzes auf ihre Eignung zur Neuansiedlung bzw. zur Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Supermarktes untersucht worden. Im Süden des Stadtteils würde ein zusätzlicher Supermarkt eine passende Ergänzung darstellen und die fußläufige Versorgungslücke schließen, dieser stünde jedoch in starker Konkurrenz zum E-Center am Hörgensweg (Eidelstedt).

Karte 11: Nahversorgungssituation im Stadtteil Schnelsen

Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittel-anbieter
- übrige nahversorgungs-relevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

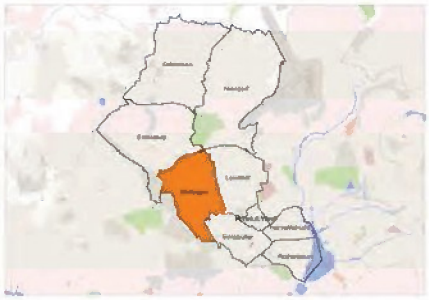
- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

2.9 Stellingen

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil[33]	24.726
Einwohner pro km²	4.276
Kaufkraftkennziffer[34]	106,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	142,5 (63,6)
Anteil fußläufiger Nahversorgung[35]	83 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche abs.	Verkaufsfläche in %	Ausstattung in m² / 1.000 EW	Zentralität in %
nahversorgungsrelevant	**41**	**8.785**	**19**	**355**	**87**
kurzfristiger Bedarf gesamt	42	10.460	22	423	88
mittelfristiger Bedarf	10	4.510	10	182	78
langfristiger Bedarf	22	32.400	68	1.310	162
Einzelhandel insgesamt	**74**	**47.370**	**100**	**1.915**	**113**

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen integrierten Lagen	davon in sonstigen nicht-integrierten Lagen	davon an Fachmarkt-standorten
über 1.500 m² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m² VK	2 SM, 3 Disc	1 SM	-	1 Disc	1 Disc	1 SM, 1 Disc
400 bis unter 800 m² VK	1 SM, 1 Disc, 1 Drog	-	-	1 SM, 1 Disc	-	1 Drog
unter 400 m² VK	1 Drog	-	1 Drog	-	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; **Disc** = Discounter; **SBW** = SB-Warenhaus; **Drog** = Drogeriemarkt

Wochenmärkte finden in Stellingen nicht statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche in %
Zentrale Versorgungsbereiche	1.180	13
Nahversorgungslagen	505	6
Sonstige integrierte Lagen	2.690	31
Sonstige nicht integrierte Lagen	1.550	18
Fachmarktstandorte	2.860	33

33 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

34 Quelle: MB Research 2016

35 Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Stellingen liegt zentral im Bezirk Eimsbüttel und grenzt an die Stadtteile Eidelstedt, Lokstedt, Eimsbüttel, Altona-Nord und Bahrenfeld.

Mit ca. 4.276 Einwohner pro km² liegt die Bevölkerungsdichte im Hamburger Durchschnitt. Von 2008 bis 2015 konnte die Einwohnerzahl um 9,0 % gesteigert werden, auch zukünftig sieht das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2017 ein Potenzial für 2.160 Wohneinheiten (ca. 3.670 Einwohner). Alleine 690 Wohneinheiten entfallen auf die „Mitte Stellingen“, die derzeit v. a. durch die raumgreifende Kreuzung der stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Volksparkstraße / Sportplatzring und Kieler Straße (B 4) geprägt ist.

Im Osten des Stadtteils befindet sich aufgelockerte Wohnbebauung, überwiegend Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise. An der Grenze zu Lokstedt befinden sich Kleingärten und Sportplätze sowie der Tierpark Hagenbeck, die einen Teil der Eimsbütteler Landschaftsachse bilden. Im Norden im Bereich der Stellinger Feldmark öffnet sich die Landschaftsachse. Im Norden ist zunehmend Einfamilienhausbebauung ortsbildprägend, der Westen weist großflächige Gewerbegebiete und an der Grenze zu Bahrenfeld auch Bahnanlagen auf.

Die Nahversorgungsanbieter liegen im Wesentlichen entlang der Kieler Straße (B 4), die den Stadtteil in Nord-Süd-Richtung durchzieht. Hierdurch wird im zentralen Bereich Stellingens eine durchgehende Abdeckung erreicht. Der Rewe-City-Markt in der Arminiusstraße ist mit ca. 600 m² Verkaufsfläche auffällig klein dimensioniert, sämtliche Anbieter weisen jedoch nur geringen Handlungsbedarf auf. Mit der Realisierung der „Mitte Stellingen“ ist eine Aufwertung des Zentrumsbereichs Sportplatzring (vormals Stellingen) zu erwarten, der ursprünglich durch den im Gewerbegebiet vorhandenen Anbieter Medimax (vormals Makromarkt / ProMarkt) geprägt war, dessen Flächen heute als Fitnessstudio genutzt werden. Die Gewerbeflächen sind heute nicht mehr Teil des Zentrums und sollen nicht mehr für Einzelhandel genutzt werden. Das Zentrum verlagert sich entlang des Sportplatzrings in den historischen Kernbereich des Stadtteils. Im Norden Stellingens hat sich in Gewerbegebietslage die Fachmarktagglomeration Stellinger Hof entwickelt (u. a. Rewe, kik, Fressnapf, Budnikowsky, T€Di, Deichmann, Aldi, Dänisches Bettenlager, Indoor Spielplatz und Trampolinhalle).

Die Ausstattung von ca. 355 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich liegt unterhalb des Hamburger Durchschnitts (Hamburger Durchschnitt: 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), und dem des Bezirks Eimsbüttel (391 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Mit 83 % wird eine gute Abdeckung für die fußläufige Nahversorgung erzielt. Circa 4.085 Einwohner sind nicht fußläufig versorgt, die Mehrzahl dieser Einwohner ist jedoch innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorger wohnhaft, sodass diese nur einen längeren

Fußweg in Kauf nehmen müssen. Weiterhin tragen Anbieter in Lokstedt und Eimsbüttel zur Verbesserung der Abdeckung bei. Räumliche Versorgungslücken finden sich insbesondere im Nordosten des Stadtteils an der Grenze zu Lokstedt.

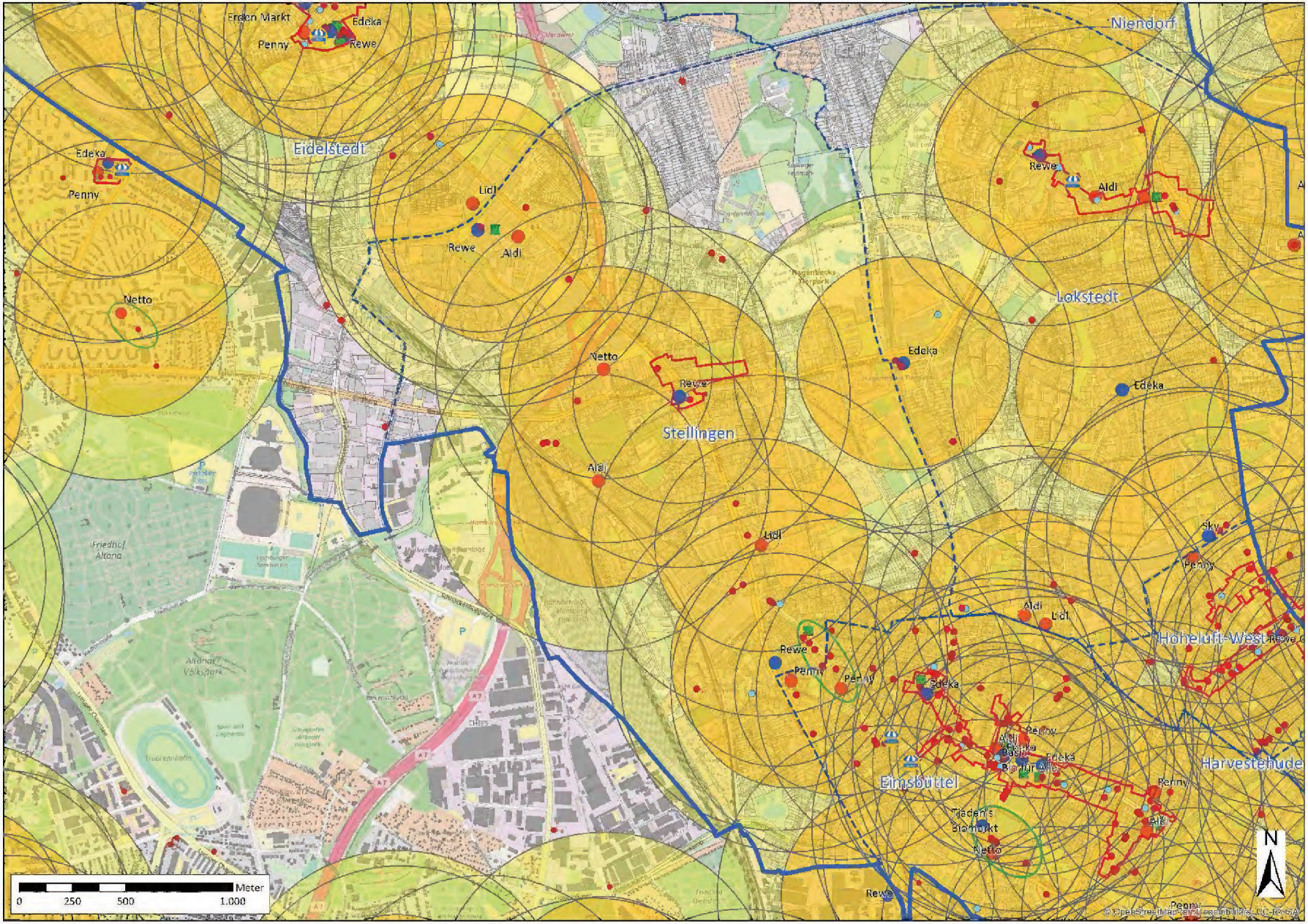
Gegenüber 2009 sind in Stellingen insgesamt ca. 4.200 m² Verkaufsfläche weniger angetroffen worden, was größtenteils auf die Schließung von Medimax und Küchen Quelle an der Kieler Straße (Nachbelegung durch Fitnessstudio) zurückzuführen ist. Der Bereich Nahrungs- und Genussmittel konnte mit ca. 560 m² zusätzlicher Verkaufsfläche leicht ausgebaut werden. Die übrigen Sortimente waren leicht rückläufig, wobei hier oft die Schließung eines größeren Anbieters an der Kieler Straße (z. B. mfo Matratzen, Hark Kamine, Polo Motorrad) ausschlaggebend war.

Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsplanungen betreffen das Stellinger Zentrum sowie auch den Stellinger Hof. In der „Mitte Stellingen“ sollen ca. 4.000 m² Verkaufsfläche neu entstehen, am Stellinger Hof ist eine komplette Umplanung des durch alte, teilweise leerstehende Gewerbeflächen geprägten Areals i. R. d. bestehenden Bebauungsplanes vorgesehen.

Handlungsbedarf ist v. a. im Zentrum Sportplatzring erkennbar, neben Rewe sind nur noch wenige Einzelhandelsbetriebe ansässig. Der Bereich leidet stark unter der Verkehrsbelastung und weist derzeit kaum urbane Qualität auf, weshalb so gut wie keine Fußgängerfrequenzen feststellbar sind. Im Zuge der Realisierung der „Mitte Stellingen“ sollte dieser Bereich grundlegend neu strukturiert werden und wieder eine höhere Versorgungsfunktion übernehmen. Die Verlagerung des Einzelhandelsschwerpunkts an den Sportplatzring kann zukünftig dazu führen, dass der historische Stellinger Kernbereich langfristig erneut eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil übernimmt.

Weiterhin verfügen die Einfamilienhausgebiete im Nordosten (nördlich der Stellinger Feldmark) nicht über eine fußläufige Nahversorgung. Durch einen Nahversorger könnte auch für unterversorgte Bereiche des Stadtteils Lokstedt eine wohnortnahe Grundversorgung geschaffen werden. Durch die starke Konkurrenz des autokundenorientierten Standortes Stellinger Hof sowie aufgrund der eher geringen Mantelbevölkerung in der Stellinger Feldmark ist die Ansiedlung eines Nahversorgers jedoch unwahrscheinlich.

Karte 12: Nahversorgungssituation im Stadtteil Stellingen



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze
- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

3. Zusammenfassende Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Bezirk Eimsbüttel

Insgesamt ist im Bezirk Eimsbüttel eine weitgehend flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten gegeben. Dabei unterscheiden sich die kompakt bebauten, urbanen Quartiere der Inneren Stadt und der Urbanisierungszone jedoch deutlich von den dünner besiedelten Randlagen.

In Übersicht 2 ist die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen mit den formulierten, konkreten Handlungsempfehlungen zusammengefasst. In Karte 13 sind die definierten Handlungsräume zur möglichen räumlichen Angebotsergänzung dargestellt.

Die Empfehlungen leiten sich unmittelbar aus Anforderungen der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel[36] sowie den zentralen Ergebnissen der Nahversorgungsanalyse ab, wonach v. a.:

- die Nahversorgung vorzugsweise in den Zentren erfolgen soll, unter der Voraussetzung, dass im Ansiedlungs- und Ergänzungsbedarf andere Zentren und die „flächendeckende, wohnortnahe Nahversorgung“ nicht wesentlich beeinträchtigt wird,
- das Ziel einer Betriebstypenmischung besteht (= ausgewogenes Angebot),
- ausnahmsweise eine Entwicklung auch außerhalb von Zentren stattfinden und verwirklicht werden soll, wenn diese in allererster Linie der Deckung der wohnortnahen Grundversorgung dient. Auch hierbei gilt, dass andere Zentren und die wohnortnahe Nahversorgung in der Fläche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Diese Grundsätze über die Sicherung und Weiterentwicklung der flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sind in jedem Falle einzuhalten. Dies trifft auch für die formulierten Handlungsempfehlungen zu. Konkret betrifft dies insbesondere die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit festgestellten räumlichen Versorgungslücken einerseits und Maßnahmen zur Stärkung und Sicherung bereits bestehender Nahversorgungszentren v. a. durch Angebotsverdichtung (v. a. Entwicklung, Erweiterung) andererseits. Dies beinhaltet letztlich eine dezidierte Einzelfallprüfung im Hinblick auf mögliche Wirkungen auf bestehende Strukturen im Rahmen einer städtebaulich-versorgungsstrukturellen Auswirkungsanalyse (vgl. hierzu v. a. Grundlagenbericht / Sideletter). Für drei der formulierten Handlungsempfehlungen wird im Rahmen einer Lupenbetrachtung eine erste Einordnung vorgenommen (vgl. Extraband). Im konkreten Einzelfall kann und wird es dazu führen, dass unter räumlichen Versorgungsgesichtspunkten auf mögliche „sinnvolle Entwicklungen“ zu Gunsten der Stärkung bestehender oder potenzieller Zentren verzichtet werden kann bzw. muss.

36 vgl. hierzu v. a. Grundlagenbericht zu den Hamburger Nahversorgungskonzepten sowie Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, v. a. Punkte 4.1.1 – 4.1.3

Übersicht 2: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick

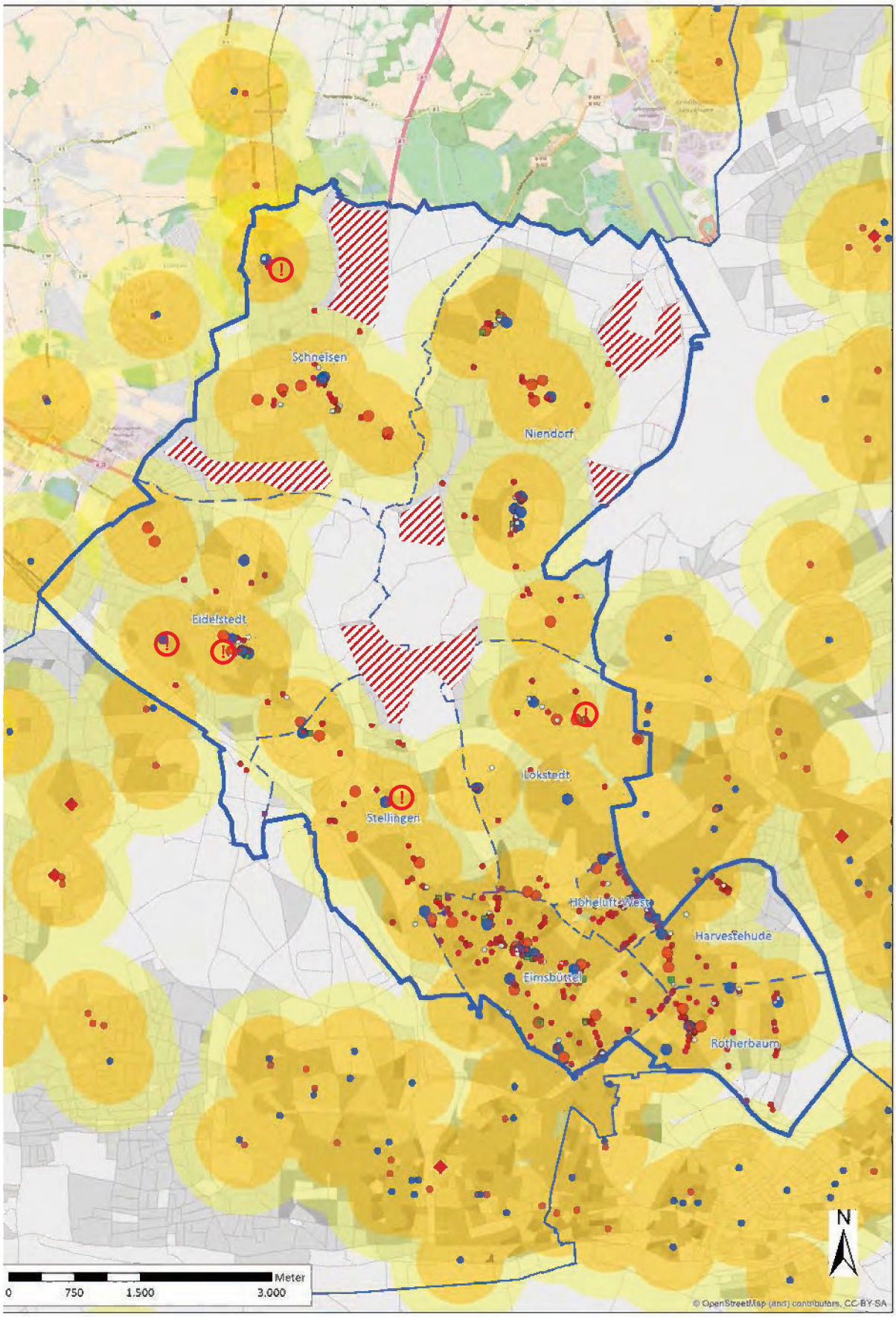
Stadtteil	Einwohner	Einwohner pro km²	fußläufig nicht versorgt*		VK-Ausstattung in m² / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
			in %	abs.				
Eidelstedt	32.317	3.719	13	4.070	420	100	Wohngebiete im Südwesten	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern, Sicherung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung
Eimsbüttel	56.889	17.756	-	-	368	99	-	-
Harvestehude	17.479	8.657	12	2.092	236	52	Nordöstliche Wohngebiete	-
Hoheluft-West	13.102	18.988	2	232	357	81	-	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Zentrum Hoheluft
Lokstedt	28.252	5.816	8	2.251	368	83	Einfamilienhausgebiet im Nordwesten	Ergänzung und Angebotsentwicklung im Zentrumsteil Siemersplatz prüfen
Niendorf	41.120	3.238	29	11.865	462	103	Südlich Friedrich-Ebert-Straße, nördlicher Garstedter Weg	Stärkung der bestehenden Zentren Niendorf - Tibarg und Niendorf Nord
Rotherbaum	16.354	6.093	7	1.145	502	100	-	-
Schnelsen	28.626	3.188	26	7.578	403	88	Wohngebiete im Südwesten und Nordosten	Stärkung des bestehenden Zentrums Schnelsen - Frohmestraße, Ausbau von Marktplatz Burgwedel zu Nahversorgungszentrum
Stellingen	24.726	4.276	17	4.085	355	87	Nordöstliche Wohngebiete	Ergänzung und Angebotsentwicklung im Zentrumsbereich Sportplatzring (Umsetzung Mitte Stellingen)

* = Anteil der Einwohner (Mittelwert), deren Wohnort sich nicht innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

- = kein Angebot vorhanden bzw. ohne Versorgungslücken bzw. Handlungsempfehlungen

GMA-Zusammenstellung 2017

Karte 13: Nahversorgung im Bezirk Eimsbüttel



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittel-anbieter
- übrige nah-versorgungsrelevante Anbieter

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

Einwohnerdichte (EW / km²)

- unter 2.000
- 2.000 bis 10.000
- 10.000 bis 30.000
- 30.000 bis 50.000
- über 50.000

- Stadtteile
- Bezirksgrenze
- räumliche Versorgungslücken
- Handlungs-empfehlungen

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

III. Nahversorgungskonzept und zentrale Versorgungsbereiche

Zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen (Nah-)Versorgungsstruktur und vor dem Hintergrund des Erhalts und der Etablierung lebendiger Zentren ist auf Grundlage der durchgeführten Analyse ein räumliches Versorgungs- bzw. Standortkonzept zu erarbeiten, das im Wesentlichen auf die Zuordnung der einzelnen Strukturen nach unterschiedlichen Kategorien in Verbindung mit den Zielen und Regeln der Hamburger Leitlinien Einzelhandel aufbaut. Hierauf wird dezidiert im Grundlagenbericht „Nahversorgungskonzepte für die Hamburger Bezirke“ eingegangen.

1. Zentren- und Standortstruktur

Im Folgenden werden zunächst kursorisch die dem Nahversorgungskonzept zugrunde gelegten Lagekategorien dargelegt. Eine ausführliche Darstellung ist dem Grundlagenbericht zu entnehmen.

1.1 Definition der Lagekategorien

Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB bzw. der BauNVO sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt oder Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen (häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote) eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus** (= Mantelbevölkerung) zukommt. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich eine zentrale Funktion aufweist. Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die **Konzentration** zentraler Versorgungseinrichtungen inkl. Magnetbetriebe maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige zentrale Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingungen sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

In Hamburg sind mehrere Standorte in Planung, die zukünftig als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden könnten. Hierzu müssen jedoch die Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllt werden (vgl. weitere Ausführungen im Grundlagenbericht).

Absprachegemäß mit dem parallel zu erarbeitenden Zentrenkonzept (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) wurde keine Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche (z. B. nach Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren) vorgenommen.

Vielmehr sollte zunächst eine Festlegung zentraler Versorgungsbereiche sowie eine erste Differenzierung nach „übergeordneten Zentren“ und „Nahversorgungszentren“ erfolgen[37]:

- Zentrale Versorgungsbereiche als **Nahversorgungszentren** (NVZ) bündeln Angebote des kurzfristigen Bedarfs und bieten insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente an. Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote durch Dienstleistungen, Gastronomie sowie Ärzte. Nahversorgungszentren weisen üblicherweise mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche auf und verfügen über mindestens 5 Betriebe. Unabdingbar ist ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb (i. d. R. Supermarkt, Discounter) als leistungsfähiger Magnetbetrieb, der üblicherweise großflächig ist und daher mindestens 800 m² Verkaufsfläche aufweist. In Einzelfällen können Magnetbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen auch unter 800 m² Verkaufsfläche aufweisen, Voraussetzung ist jedoch, dass ein entsprechendes funktionales Gewicht und damit Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus erreicht wird. Die angestrebte Versorgungsqualität in Hamburg ist durch die Kombination aus Supermarkt und Discounter gekennzeichnet, wobei in Einzelfällen auch ein Discounter den strukturprägenden Lebensmittelbetrieb darstellen kann.

- Bei zentralen Versorgungsbereichen als **übergeordnete Zentren** (Ü-ZVB) liegt der Angebotsschwerpunkt meist im mittelfristigen Bedarf; mit über 25 Betrieben und einer Verkaufsflächenausstattung von über 7.500 m² werden neben einem breiten Angebot des mittelfristigen Bedarfs auch Angebote des kurzfristigen und langfristigen Bedarfs bereitgehalten. Bei den übergeordneten Zentren kommen neben dem Einzelhandel jedoch auch andere Funktionen für die Gesamtstadt oder deren Teilbereiche zum Tragen, so dass auch solche Bereiche im Hamburger Zentrenkonzept als übergeordnet gelten können, in denen Einzelhandel eine wesentlich geringere Bedeutung hat.

Nahversorgungslagen können aufgrund eines geringen Besatzes und fehlender Entwicklungsmöglichkeiten nicht als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Gleichzeitig besitzen sie aber aufgrund der integrierten Lage, der ansässigen Nutzungen (Lebensmittelmarkt, kleinteiliger Einzelhandel, ergänzende Dienstleistungen und Gastronomie) und des vorhandenen Zentrencharakters eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung.

37 Ausführliche Darstellung, Herleitung und Operationalisierung der Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in Hamburg sowie Hierarchisierungsansätze: vgl. Grundlagenbericht; in enger Abstimmung mit der AG Bezirke.

Sonstige Lagen, i. d. R. sog. Solitärstandorte, können des Weiteren einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung leisten. Es wird zwischen städtebaulich integrierten (mit Wohngebietsbezug) und städtebaulich nicht integrierten Lage (ohne direkten Wohnumfeld) unterschieden. Solitärstandorte in städtebaulich integrierten Lagen sind durch Einzelbetriebe geprägt und stellen somit keine Konzentration von Nahversorgungsfunktionen dar, was sie von den Nahversorgungslagen unterscheidet. Einzelbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen, z. B. in Gewerbe- / Industriegebieten, sprechen hauptsächlich Autokunden an, übernehmen meist keine unmittelbare Nahversorgungsfunktion und können die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

Fachmarktstandorte sollen neben der gewerblichen Wirtschaft dem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen und sind daher häufig durch großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Möbel, Bau-, Hobby- und Gartenbedarf) gekennzeichnet. Sie sind meist flächenintensiv, für den motorisierten Individualverkehr gut anfahrbar und verfügen in der Regel nicht über ausgeprägte Versorgungsfunktionen für ein umgebendes Wohnumfeld (= städtebaulich nicht integriert).

1.2 Überblick Zentren- und Standortstruktur

Der Bezirk Eimsbüttel verfügt über dicht besiedelte innerstädtische Strukturen, ausgedehnte, ruhige Wohngebiete und pulsierende Magistralen, die zentral durch die Stadtteile verlaufen und alle Bereiche verbinden. Einige innerstädtische Gewerbeflächen haben sich zu Fachmarktstandorten des vorwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels entwickelt oder beherbergen Fachmarktagglomerationen.

Die übergeordnete Hamburger Zentrenstruktur wird durch den FNP vorgegeben, in den Hamburger Leitlinien Einzelhandel aufgenommen und aktuell einer umfassenden Neubewertung unterzogen (Projekt: Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzeptes). Die kleinteiligen Strukturen der Nahversorgungszentren gehen über die Festlegungen des Zentrenkonzeptes hinaus und werden in den bezirklichen Nahversorgungskonzepten behandelt. Absprachegemäß findet die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowohl für die übergeordneten Zentren als auch für die Nahversorgungszentren im Rahmen der Nahversorgungskonzepte statt. Daher wird unterschieden zwischen den übergeordneten Zentren (Ü-ZVB) und den Nahversorgungszentren (NVZ).

Die Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Eimsbüttel stellt sich wie folgt dar (Vorschlag, vgl. Tabelle 11):

- Als zentrale Versorgungsbereiche werden 9 übergeordnete Zentren und 4 Nahversorgungszentren festgelegt. In Eidelstedt befindet sich das übergeordnete Zentrum Eidelstedt - Eidelstedter Platz, der zentrale Versorgungsbereich umfasst neben dem Namensgebenden Platz auch die Alte Elbgaustraße und die Lohkampstraße. In Eimsbüttel wird die Osterstraße als übergeordnetes Zentrum definiert. Der zentrale Versorgungsbereich Eppendorf (überwiegend im Bezirk Hamburg-Nord) reicht als übergeordnetes Zentrum bis nach Harvestehude. Auch das Zentrum Hoheluft - Hoheluftchaussee wird als übergeordnetes Zentrum eingestuft und erstreckt sich sowohl auf den Bezirk Eimsbüttel als auch auf Hamburg-Nord. In Niendorf wird ein übergeordnetes Zentrum am Tibarg festgelegt, in Schnelsen ein weiteres an der Frohmestraße. Auch an der Eimsbütteler Chaussee, der Grindelallee und der Weidenallee befinden sich übergeordnete Zentren i. S. des Hamburger Zentrenkonzeptes. Die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche werden ergänzt durch vier Nahversorgungszentren, deren Versorgungsfunktion sich auf nahversorgungsrelevante Sortimente konzentriert.
- Ergänzt werden die festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche um zahlreiche Nahversorgungslagen und sonstige integrierte Lagen, die der Grundversorgung dienen.

Tabelle 11: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Eimsbüttel (Vorschlag)

Zentren und Standortstruktur				
Stadtteil	**Lage / Bezeichnung**		**Hierarchie**	
	gem. FNP / Leitlinien	**Neu (Vorschlag)**	**gem. FNP / Leitlinien**	**Neu (Vorschlag)**
Eidelstedt	Eidelstedter Platz	Eidelstedt - Eidelstedter Platz	B 2	Ü-ZVB
Eimsbüttel	Eimsbütteler Chaussee	Eimsbütteler Chaussee	D	Ü-ZVB
Eimsbüttel	Heußweg / Fruchtallee	Heußweg / Fruchtallee	D	NVL
Eimsbüttel	Osterstraße	Eimsbüttel- Osterstraße	B1	Ü-ZVB
Eimsbüttel	Weidenallee	Weidenallee	D	Ü-ZVB
Eimsbüttel, Stellingen	Langenfelder Damm	Langenfelder Damm	D	NVL
Eppendorf, Harvestehude, Hoheluft-Ost*	Eppendorf	Eppendorf	B 1	Ü-ZVB
Harvestehude	Grindelberg	-	D	-
Hoheluft-Ost, -West*	Hoheluft	Hoheluft	B 1	Ü-ZVB
Lokstedt	Siemersplatz / Grelckstraße	Siemersplatz / Grelckstraße	D	NVZ
Niendorf	Niendorf	Niendorf - Tibarg	C	Ü-ZVB
Niendorf	Niendorf Nord	Niendorf Nord	D	NVZ
Niendorf	Schippelsweg	-	D	-
Rotherbaum	Grindelallee / Grindelhof	Grindelallee	D	Ü-ZVB
Rotherbaum	Milchstraße / Mittelweg	Milchstraße	D	NVZ
Schnelsen	Marktplatz Burgwedel	Marktplatz Burgwedel	D	NVL
Schnelsen	Schnelsen	Schnelsen - Frohmestraße	C	Ü-ZVB
Stellingen	Stellingen	Sportplatzring	C	NVZ

Ü-ZVB = übergeordnetes Zentrum (ZVB); NVZ: Nahversorgungszentrum (ZVB); NVL = Nahversorgungslage
* = bezirksübergreifendes Zentrum; - = Einstufung entfällt
GMA-Zusammenstellung auf Basis erfolgter Abstimmung „AG Eimsbüttel“ 2017

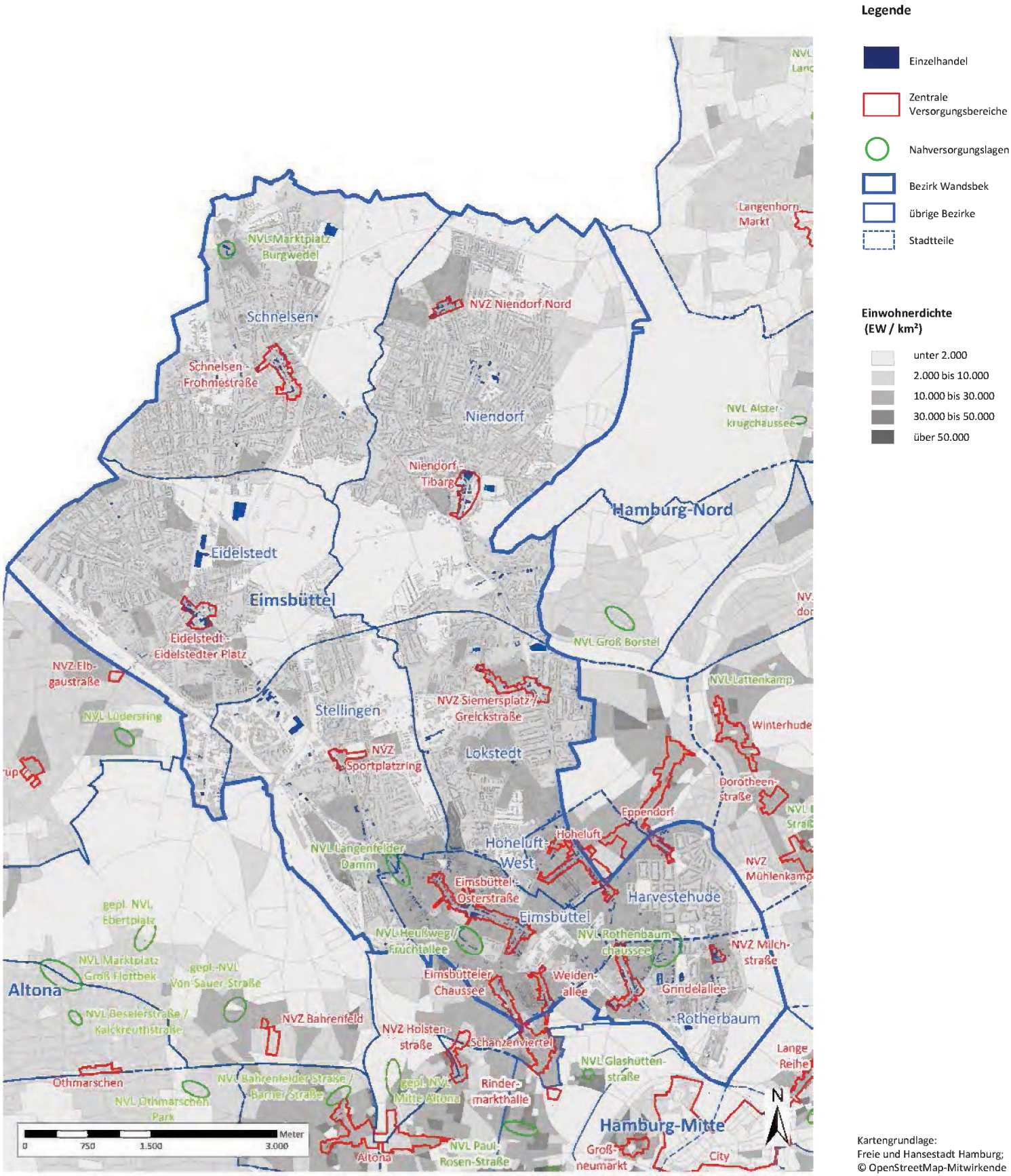
Übersicht 3: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit

zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Anzahl Betriebe		Vorschlag Einordnung
	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %		Einzel-handel	Komple-mentär	
Eidelstedt-Eidelstedter Platz	6.790	54	4.170	33	1.540	12	12.500	100	48	67	73	Ü-ZVB
Eimsbüttel-Osterstraße	11.365	40	10.930	38	6.160	22	28.455	100	52	212	196	Ü-ZVB
Eimsbütteler Chaussee	2.605	75	320	9	560	16	3.485	100	30	21	48	Ü-ZVB
Eppendorf*	12.720	38	12.240	37	8.395	25	33.355	100	66	344	181	Ü-ZVB
Grindelallee	3.340	52	1.200	19	1.940	30	6.480	100	39	65	100	Ü-ZVB
Hoheluft*	8.305	49	3.140	19	5.350	32	16.795	100	50	159	157	Ü-ZVB
Niendorf-Tibarg	8.430	45	7.510	40	2.805	15	18.745	100	55	96	78	Ü-ZVB
Schnelsen-Frohmestraße	4.355	71	940	15	880	14	6.175	100	38	49	80	Ü-ZVB
Weidenallee	3.020	64	485	10	1.225	26	4.730	100	53	46	41	Ü-ZVB
Milchstraße	1.740	55	595	19	820	26	3.155	100	59	33	23	NVZ
Niendorf Nord	4.215	87	500	10	120	2	4.835	100	40	25	37	NVZ
Siemersplatz / Grelckstraße	3.610	73	300	6	1.050	21	4.960	100	43	35	47	NVZ
Sportplatzring	1.180	85	-	-	210	15	1.390	100	32	6	13	NVZ

* = bezirksübergreifendes Zentrum; GMA-Zusammenstellung 2018

76

Karte 14 : Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Eimsbüttel



Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

2. Festlegung der Standortstruktur Bezirk Eimsbüttel

Auf Basis der aktuellen Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe der Stadt und der Analyse der Standortstruktur sind in enger Abstimmung mit der Bezirksverwaltung Eimsbüttel („AG Eimsbüttel") sowohl die in den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel dargestellten Zentren überprüft, als auch potenzielle neue Zentren im Hinblick auf eine Festlegung als zentrale Versorgungsbereiche oder ergänzende Lagen untersucht worden. Grundlage sind die mit der AG Bezirke ausführlich hergeleiteten und operationalisierten hamburgweiten Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche (= vgl. Grundlagenbericht).

2.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Nach Untersuchung der Standortstruktur im Bezirk Eimsbüttel ergibt sich unter Berücksichtigung der angrenzenden Bezirke sowie des Umlandes folgende Standortstruktur:

Bestätigt und weiterhin als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden folgende Zentren:

- **Eidelstedt - Eidelstedter Platz** (bislang Eidelstedter Platz), **Eimsbüttel- Osterstraße** (bislang Osterstraße)**, Eppendorf**, **Hoheluft**, **Niendorf - Tibarg** (bislang Niendorf) als übergeordnete Zentren. Diese Zentren weisen erhöhte Versorgungsbedeutung auf Stadtteilebene bzw. deutlich darüber hinaus auf.

- **Siemersplatz / Grelckstraße, Milchstraße** und **Niendorf Nord** als Nahversorgungszentren. Diese Zentren sind durch leistungsstarke Magnetanbieter sowie ein umfangreiches Nahversorgungsangebot gekennzeichnet und verfügen über eindeutige Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

Der zentrale Versorgungsbereich **Schnelsen - Frohmestraße** weist mit 71 % der Verkaufsflächen einen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf auf. Das Zentrum mit 49 Betrieben und über 6.000 m² Verkaufsfläche konzentriert sich hauptsächlich auf die Frohmestraße, wo überwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs angeboten werden. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind insgesamt 12 Geschäfte vorhanden, weitere 11 Geschäfte sind im langfristigen Bedarf zu finden. Ergänzt wird das Angebot durch ca. 80 Komplementärnutzungen. Das in Aufstellung befindliche Zentrenkonzept sieht für das Zentrum Schnelsen - Frohmestraße eine aktive Förderung vor, daher wird weiterhin die Festlegung als übergeordnetes Zentrum empfohlen.

Folgende Standortbereiche werden **abweichend von der bisherigen Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich** eingestuft:

- **Eimsbütteler Chaussee, Grindelallee,** und **Weidenallee** als übergeordnete Zentren. Die bisherigen Nahversorgungszentren erhalten durch das neue Hamburger Zentrenkonzept weitere Versorgungsaufgaben über die Nahversorgungsfunktion hinaus.

- Das Zentrum **Sportplatzring** (vormals C-Zentrum Stellingen) weist momentan nur 6 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt knapp 1.200 m² Verkaufsfläche auf und übernimmt nicht die ihm ursprünglich zugedachte Funktion eines Stadtteilzentrums. Die raumgreifende Kreuzungsanlage zweier stark befahrener Hauptverkehrsstraßen schränkt die Aufenthaltsqualität stark ein, weshalb erhöhter Handlungsbedarf besteht. Durch die bestehenden Planungen für die Mitte Stellingen soll dem historischen Zentrum des Stadtteils wieder eine höhere Versorgungsfunktion zukommen. Mit zusätzlich geplanten ca. 4.000 m² Verkaufsfläche, Dienstleistungen und ergänzenden sozialen und gemeinschaftlichen Einrichtungen ist die Einstufung als Nahversorgungszentrum zu empfehlen. Die städtebauliche Aufwertung des Bereiches wird mit einer Verlagerung des Einzelhandelsschwerpunkts an den Sportplatzring einhergehen. Diese Entwicklung in Richtung des historischen Stellinger Rathauses an der Koppelstraße kann zukünftig dazu führen, dass der Bereich langfristig erneut eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil übernimmt.

Die Überprüfung und Festlegung der Zentrenstruktur anhand der einheitlich für Hamburg formulierten und operationalisierten Festlegungskriterien führt dazu, dass folgende bisherige Zentren **nicht länger als zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen werden können:

- Die bislang als D-Zentrum dargestellte Lage **Schippelsweg** liefert aktuell nur untergeordnete Nahversorgungsfunktionen. Hier sind keine Magnetbetriebe (Supermärkte / Discounter) vorhanden. Die Nahversorgungsfunktion dieses Standortes ist komplett an das benachbarte Gewerbegebiet am Krähenweg abgegeben worden.

- Die bislang als D-Zentrum eingestufte Lage **Grindelberg** stellt eine Streulage mit mehreren Einzelbetrieben dar, durch welche die Zentren Hoheluft - Hoheluftchaussee und Grindelallee verbunden werden, die jedoch selbst keine Konzentration von Nahversorgungsfunktionen aufweist.

- In den bisherigen D-Zentren **Langenfelder Damm, Heußweg / Fruchtallee** und **Marktplatz Burgwedel** sind kleinteilige Einzelbetriebe mit wenigen ergänzenden Anbietern vorhanden, die eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen. Somit können diese Bereiche als Nahversorgungslagen eingestuft werden.

In den zentralen Versorgungsbereichen im Bezirk Eimsbüttel waren zum Zeitpunkt der Erhebung über den gesamten Handel hinweg insgesamt 818 Betriebe des Einzelhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 107.050 m² vorhanden. Mit über 28.000 m² Verkaufsfläche ist das Zentrum Eimsbüttel- Osterstraße das größte übergeordnete Zentrum im Bezirk Eimsbüttel. Übergeordnete Zentren stellen im gesamtstädtischen Zusammenhang attraktive Einzelhandelsstandorte

dar, die der Bevölkerung ein großstädtisches Warenangebot zugänglich machen. Im Bezirk Eimsbüttel befinden sich ca. 88 % der Betriebe und rd. 87 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb von übergeordneten Zentren.

Circa 12 % der Betriebe und rd. 13 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen befinden sich innerhalb von Nahversorgungszentren.

Das Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 12: Einzelhandelsbestand gesamt zentrale Versorgungsbereiche Eimsbüttel

Zentrale Versorgungsbereiche	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche in m²	
	abs.	in %	abs.	in %
Übergeordnete Zentren	**719**	**87,9**	**92.710**	**86,6**
Eidelstedt-Eidelstedter Platz	67	8,2	12.500	11,7
Eimsbüttel-Osterstraße	212	25,9	28.455	26,6
Eimsbütteler Chaussee	21	2,6	3.485	3,3
Eppendorf*	54	6,6	3.635	3,4
Grindelallee	65	7,9	6.480	6,1
Hoheluft *	114	13,9	9.475	8,9
Niendorf-Tibarg	96	11,7	18.745	17,5
Schnelsen-Frohmestraße	49	6,0	6.175	5,8
Weidenallee*	41	5,0	3.760	3,5
Nahversorgungszentren	**99**	**12,1**	**14.340**	**13,4**
Milchstraße	33	4,0	3.155	2,9
Niendorf Nord	25	3,1	4.835	4,5
Siemersplatz / Grelckstraße	35	4,3	4.960	4,6
Sportplatzring	6	0,7	1.390	1,3
Zentrale Versorgungsbereiche gesamt	**818**	**100,0**	**107.050**	**100,0**

Darstellung der Betriebe im Bezirk Eimsbüttel, (*) ohne bezirksübergreifende Zentren; GMA-Erhebung 2016

Ergänzend ist auf das geplante Nahversorgungszentrum am Eidelstedter Weg hinzuweisen, das den vorhandenen Discounterstandort in Gewerbegebietslage städtebaulich aufwerten soll.

In Kapitel III. 4. wird die Begründung der räumlichen Abgrenzung ausgehend von der räumlich-funktionalen Analyse für jeden zentralen Versorgungsbereich ausführlich dargelegt.

2.2 Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen weisen einen geringeren Besatz auf als zentrale Versorgungsbereiche und können die Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche nicht erfüllen, verfügen jedoch über eine gewisse Nahversorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und damit eine Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung. Folgende Nahversorgungslagen wurden in Eimsbüttel identifiziert:

- **Eimsbüttel:** Die teilweise mit Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie besetzte Straße **Langenfelder Damm** (vormals D-Zentrum) weist mit Penny (ca. 600 m² Verkaufsfläche) und Budnikowsky (ca. 375 m² Verkaufsfläche) zwei vergleichsweise kleine zentrale Nahversorgungsanbieter auf, die durch weitere kleinteilige Betriebe (u. a. Blumen, Bäckereien, Stoffe, Obst / Gemüse und Kioske) sowie u. a. kik ergänzt werden. Der Discounter Aldi hat den Standort bereits 2012 verlassen. Der Bereich ist von z. T. stärkeren Magnetbetrieben umgeben (z. B. Penny und Rewe, Kieler Straße; Edeka, Osterstraße), insgesamt ist eine Verdrängung des Handels zu beobachten. Mehrere Ladeneinheiten stehen leer oder beherbergen z. B. Spielhallen. Momentan übernimmt der Standort noch eine Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich, daher wird eine Ausweisung als Nahversorgungslage empfohlen. Insbesondere bei Verlagerung der Handelsfunktion von der gewerblich geprägten Kieler Straße zurück in die Wohngebietslagen kann der Langenfelder Damm als Nahversorgungslage die Versorgungsfunktion der Osterstraße unterstützen.

- **Eimsbüttel:** Die bislang als D-Zentrum dargestellt Lage **Heußweg / Fruchtallee** stellt eine Ergänzung zu dem nördlich gelegenen Zentrum Eimsbüttel - Osterstraße dar, ist von diesem jedoch durch Grünflächen, Wohngebäude und eine abknickende Fußwegeverbindung getrennt, sodass auch die Sichtbeziehung nicht gegeben ist. Daher kann der Bereich Heußweg / Fruchtallee nicht als Teil des Zentrums Eimsbüttel- Osterstraße ausgewiesen werden. Der Netto Discounter stellt mit knapp über 500 m² VK keinen Magnetbetrieb dar, außerdem liegt dieser von der Ladenzeile getrennt auf der südlichen Straßenseite der bis zu siebenspurigen B 5 (Fruchtallee). Die Versorgungsfunktion bleibt auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete südlich der Osterstraße begrenzt, daher wird der Standort als Nahversorgungslage ausgewiesen um die Versorgungsfunktion der Osterstraße zu unterstützen.

- **Rotherbaum:** Die gewachsene, kleinteilige Lage vom Hallerplatz / Grindelhof über die Hallerstraße zu der einheitlich geplanten Ladenzeile an der **Rothenbaumchaussee** umfasst 10 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt ca. 1.250 m² Verkaufsfläche. Der Magnetbetrieb ist Edeka an der Hallerstraße. Da die drei Teilbereiche aktuell funktional kaum zusammenhängen und die rechtlichen Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllen, wird der Bereich als Nahversorgungslage ausgewiesen. Durch die einzelhändlerische Entwicklung an der Tennisanlage am Rothenbaum sind weitere Impulse insbesondere für den östlichen Standortbereich möglich.

- **Schnelsen:** Das als Versorgungszentrum für die Siedlung **Burgwedel** geplante Zentrum ist mit insgesamt 625 m² Verkaufsfläche (Edeka knapp über 400 m² Verkaufsfläche) für eine umfassende Nahversorgung deutlich unterdimensioniert, es ist kein leistungsfä-

higer Magnetbetrieb vorhanden. Dieser Bereich kann derzeit keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus übernehmen. Ein vollwertiges Nahversorgungszentrum in der Siedlung Burgwedel wäre allerdings eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgungsstruktur, daher ist ein Ausbau durch Erweiterung des bestehenden Anbieters oder Ergänzung eines weiteren Magnetbetriebes und damit eine Aufwertung des Standortes zu empfehlen. Da der Bereich aktuell die rechtlichen Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt, wird der Bereich als Nahversorgungslage ausgewiesen.

2.3 Sonstige Lagen

Im Bezirk Eimsbüttel bestehen weitere Einzelhandelsstandorte, die ebenfalls einen Beitrag zur Grund- bzw. Nahversorgung leisten. Diese Standorte können aufgrund des geringen Besatzes (oft nur ein Betrieb) und der Lage an zum Teil städtebaulich nicht integrierten Standorten bzw. der fehlenden Komplementärnutzungen nicht als zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungslagen definiert werden.

2.3.1 Städtebaulich integrierte Lagen

Solitärstandorte in städtebaulich integrierten Lagen sind durch Einzelbetriebe geprägt und stellen somit keine Konzentration von Nahversorgungsfunktionen dar, was sie von den Nahversorgungslagen unterscheidet. Sie weisen jedoch für den unmittelbaren Nahbereich eine Nahversorgungsfunktion auf und tragen zur wohnortnahen Grundversorgung bei.

2.3.2 Städtebaulich nicht integrierte Lagen

Einzelbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen, z. B. in Gewerbe- / Industriegebieten, weisen i. d. R. kein direktes Wohnumfeld auf und sprechen hauptsächlich Autokunden an. Sie übernehmen meist keine unmittelbare Nahversorgungsfunktion und können die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen. Gemäß Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich nicht integrierte Lagen grundsätzlich nicht verwirklicht werden.

2.4 Fachmarktstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

Fachmarktstandorte i. S. der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel sollen neben der gewerblichen Wirtschaft dem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in diesen städtebaulich nicht integrierten Lagen grundsätzlich nicht verwirklicht werden, sie finden sich allerdings im Bestand vieler Fachmarktstandorte. Im Bezirk Eimsbüttel sind folgende großflächige Fachmarktstandorte vorhanden:

- **Holsteiner Chaussee / Hörgensweg:** Der Fachmarktstandort Holsteiner Chaussee / Hörgensweg in Eimsbüttel liegt direkt am Autobahnkreuz Hamburg-Nordwest, knapp

500 m nördlich des Zentrums Eidelstedt - Eidelstedter Platz und umfasst einen Baumarkt (Hornbach), einen Möbelvollsortimenter (Möbel Höffner) sowie ein Fachmarktzentrum, u. a. mit Edeka und Toys'Я'Us. Die Flächen des ehem. Praktiker Baumarktes sowie von Küchen & Co. stehen derzeit leer. Der Standort ist als Möbelstandort (m) für die Ansiedlung großflächiger Möbelanbieter geeignet.

- **Schnelsen:** Der Fachmarktstandort Schnelsen am Wunderbrunnen liegt direkt an der Autobahnabfahrt Hamburg-Schnelsen-Nord (BAB 7) und beherbergt das IKEA-Einrichtungshaus Hamburg-Schnelsen. Südlich des Standortes befindet sich das Schnelsener Wasserwerk, westlich wird der Bereich durch den Lauf der Burgwedelau begrenzt, wodurch weitere Ansiedlungen unwahrscheinlich sind. Als Möbelstandort (m) ist die bestehende Funktion zu erhalten.

- **Stellinger Hof:** Der Fachmarktstandort Stellinger Hof stellt ein Fachmarktzentrum dar, das sich in einem ehem. Straßenbahndepot entwickelt hat. Neben nahversorgungsrelevanten Angeboten (insbesondere Rewe, Lidl, Budnikowsky und Aldi) sind auch Fachmärkte (u. a. Fressnapf, T€Di, Dänisches Bettenlager, Deichmann) und Freizeitangebote (u. a. Indoor Spielplatz „Rabatzz" und Trampolinpark „Jumphouse", Spielhalle) vorhanden. Als „Fachmarktstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel" (nz) eignet sich dieser Standort insbesondere zur Ansiedlung entsprechender Fachmärkte.

- Der als Automeile bekannte Standort **Nedderfeld** weist neben dem Fachmarktzentrum Nedderfeld-Center (u. a. Kaufland, MediaMarkt, kik, Budnikowsky, Aldi) auch zwei Baumärkte auf. Mit u. a. dem Baumarkt Bauhaus (ehem. Straßenbahnbetriebshof Lokstedt) befindet sich der westliche Teil des Fachmarktstandortes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (nz) im Bezirk Eimsbüttel.

- Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel (2011) hat das Gewerbegebiet **Krähenweg** als Fachmarktstandort mit Agglomerationswirkung zu dem Nahversorgungszentrum Schippelsweg benannt, mit dem eine Funktionsteilung bezüglich der Lebensmittelversorgung empfohlen wird. Dieser Standort ist im Hamburger Zentrenkonzept[38] nicht mehr als gesamtstädtisch bedeutsamer Fachmarktstandort ausgewiesen und wird daher als bezirklich bedeutsamer Fachmarktstandort fortgeführt.

3. Zentren- und Angebotsstruktur

In Karte 15 ist die Zentrenstruktur gemeinsam mit dem Einzelhandelsbestand dargestellt. Hier zeigt sich, dass die zentralen Versorgungsbereiche in der Inneren Stadt nahezu das komplette

38 Entwurfsstand 2018

Siedlungsgebiet abdecken, während in der Äußeren Stadt (inkl. Urbanisierungszone) ein bis zwei größere Zentren für jeweils einen Stadtteil zuständig sind. Deutlich sind die Fachmarktstandorte und Gewerbegebiete zu erkennen, ebenso die Ausrichtung der Einzelhandelsanbieter entlang der Magistralen / Bundesstraßen.

Das Nahversorgungsangebot in unterschiedlichen Standortkategorien ergibt sich abschließend aus Tabelle 13:

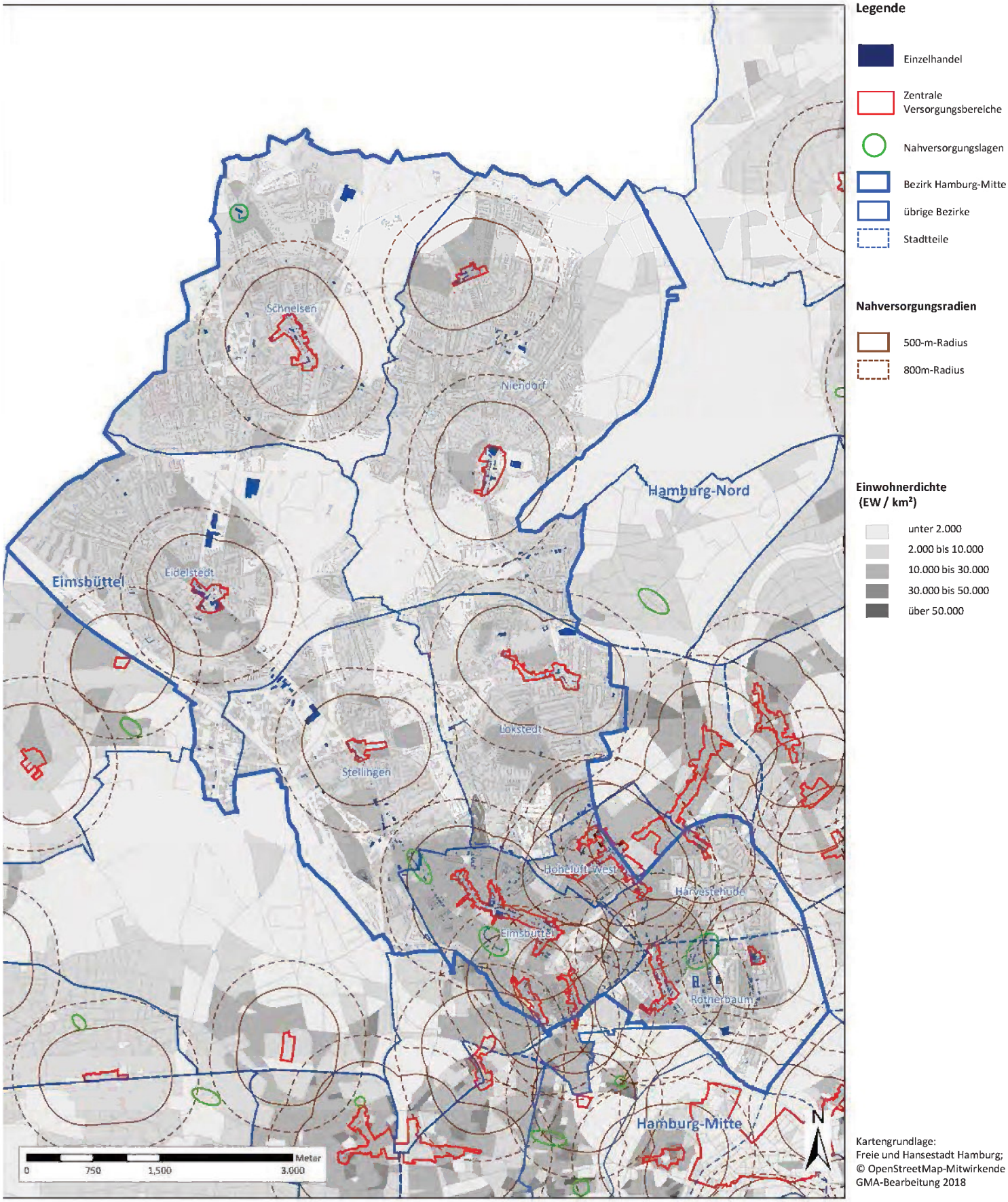
Tabelle 13: Zentren- und Standortstruktur Nahversorgung nach Lagekategorien

Lagekategorie	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m²	in %
zentrale Versorgungsbereiche	341	55	54.925	54
Nahversorgungslagen	34	5	4.230	4
integrierte Lagen	212	34	27.365	27
nicht integrierte Lagen	16	3	3.140	3
Fachmarktstandorte	19	3	11.540	11
Gesamt	**622**	**100**	**101.200**	**100**

GMA-Zusammenstellung 2018

Nahversorgungsangebote sind mit ca. 54 % der Verkaufsflächen hauptsächlich in zentralen Versorgungsbereichen zu finden, auf Nahversorgungslagen entfallen nur ca. 4 %. Mit ca. 27 % der Verkaufsflächen weisen solitäre Nahversorger in städtebaulich integrierten Lagen eine hohe Bedeutung in der Nahversorgung im Bezirk Eimsbüttel auf. Nicht integrierte Standorte nehmen insgesamt mit ca. 7 % eine weniger große Bedeutung ein, in den Stadtteilen Schnelsen und Stellingen ist diese aufgrund der Fachmarktstandorte Hörgensweg und Stellinger Hof jedoch höher.

Karte 15 : Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Eimsbüttel



Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

4. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Nachfolgend werden die als zentrale Versorgungsbereiche festgelegten Zentren im Bezirk Eimsbüttel anhand der Zentrenprofile[39] detailliert dargestellt und bewertet. Auch werden Empfehlungen zu künftigen Entwicklungen gegeben. Als Ergebnis wird der zentrale Versorgungsbereich grundstücksscharf abgegrenzt und dies begründet. Auch hier ist auf die in enger Abstimmung mit der AG Bezirke formulierten und definierten Abgrenzungskriterien zu verweisen (Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte für die Hamburger Bezirke).

Zur Definition des Nahbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs wird eine Erreichbarkeit von 10 Gehminuten in Ansatz gebracht, für die ein Radius von 500 bis 800 m als empirisch belegter Wert zugrunde gelegt werden kann[40]. Um auch die Distanzen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu berücksichtigen, wurde um die äußere Begrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ein Radius von 500 m gelegt, der den Bereich definiert, innerhalb dessen der zentrale Versorgungsbereich fußläufig innerhalb von 10 Gehminuten erreichbar ist. Dieser Bereich wird im Folgenden als „Nahbereich“ bezeichnet. Hinsichtlich der Reihenfolge der Zentrenprofile ist darauf hinzuweisen, dass in alphabetischer Sortierung zunächst die übergeordneten Zentren und im Anschluss die Nahversorgungszentren dargestellt werden.

39 Zur Lesart der Zentrenprofile sowie zur methodischen Vorgehensweise siehe Erläuterungen im Grundlagenbericht.

40 vgl. Grundlagenbericht, Kapitel V.2.2; S. 47

4.1 Übergeordnetes Zentrum Eidelstedt - Eidelstedter Platz

Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb			
Einwohner[41]	**2008**	**2015**	**Tendenz**
Stadtteil Eidelstedt	30.170	32.317	↑
Bezirk Eimsbüttel	242.699	258.865	↗
Nahbereich		11.709	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer[42]	106,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	67,1 Mio. € (30,0 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Eidelstedt, im Westen des Bezirks Eimsbüttel.
- Am gleichnamigen Platz entlang Alte Elbgaustraße, Ekenknick und Lohkampstraße.
- Umfeldnutzungen: Überwiegend Wohnnutzungen (Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung).
- Ausdehnung: Nordwest – Südost: ca. 440 m, Südwest – Nordost: ca. 370 m.

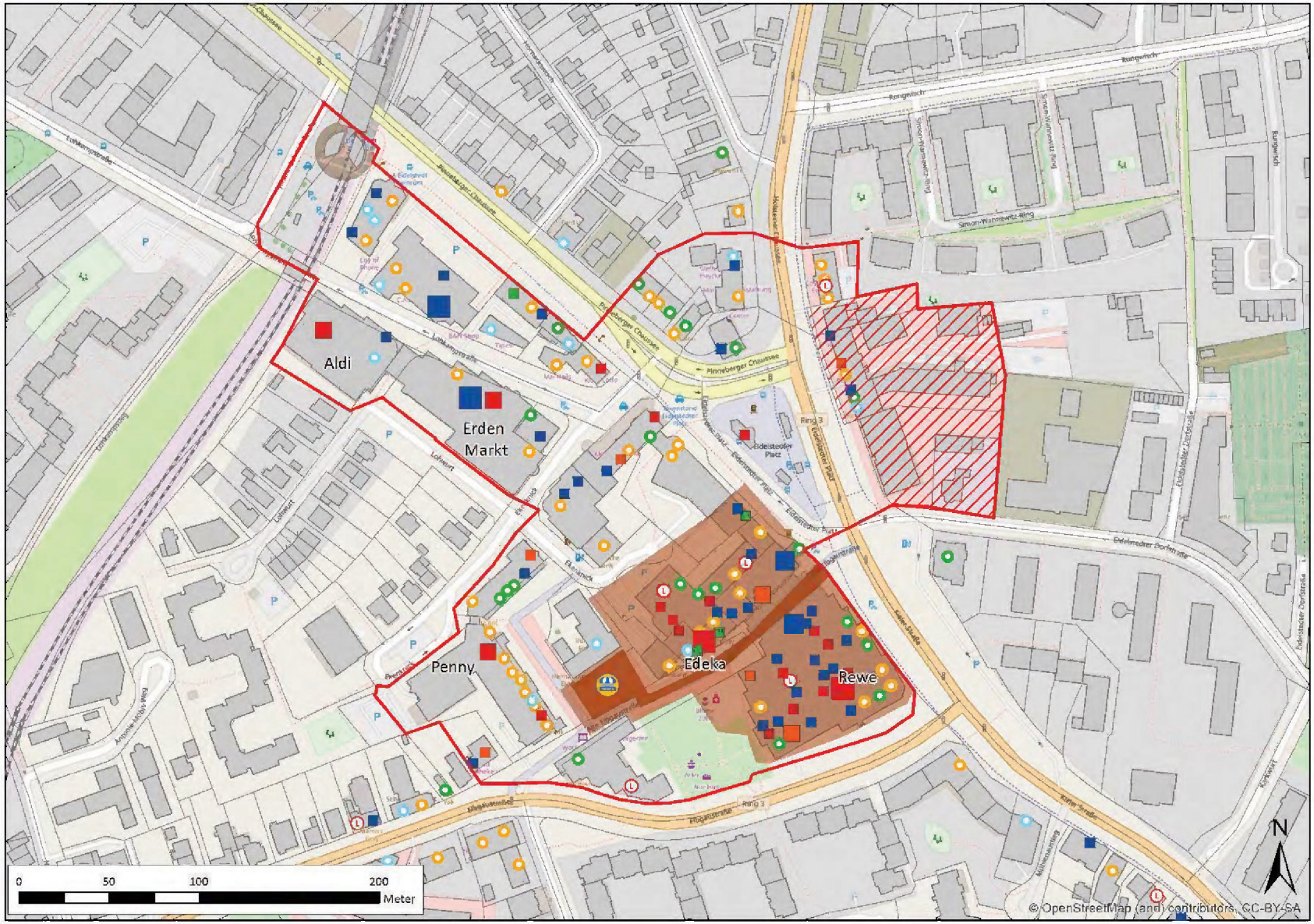
Wettbewerbssituation

- Richtung Südwesten: Übergeordnetes Zentrum Lurup (ca. 2,9 km).
- Richtung Westen: Stadtzentrum Schenefeld (ca. 6,0 km)
- Richtung Nordwesten: Wohnmeile Halstenbek (ca. 4,0 km)
- Richtung Nordosten: Übergeordnetes Zentrum Schnelsen - Frohmestraße (ca. 3,8 km).
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Niendorf - Tibarg (ca. 4,4 km).
- Nahversorgungsrelevant: Fachmarktstandort Stellinger Hof (ca. 1,2 km südöstlich), Fachmarktstandort Holsteiner Chaussee / Hörgensweg (ca. 0,6 km nördlich).

41 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

42 Quelle: MB Research 2016

Karte 16: Übergeordnetes Zentrum Eidelstedt - Eidelstedter Platz



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementär-nutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche
- Hauptlage
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg; © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

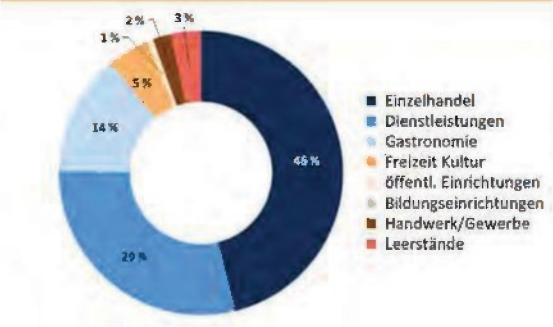
Eidelstedt - Eidelstedter Platz

Zentrenprägende Ausstattung

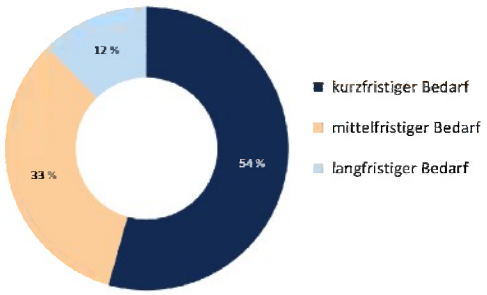
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	**31**	**6.765**	**54**	**578**	**144**
kurzfristiger Bedarf	32	**6.790**	**54**	**580**	**141**
mittelfristiger Bedarf	17	**4.170**	**34**	**356**	**122**
langfristiger Bedarf	18	**1.540**	**12**	**132**	**24**
Einzelhandel gesamt	**67**	**12.500**	**100**	**1.068**	**95**

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

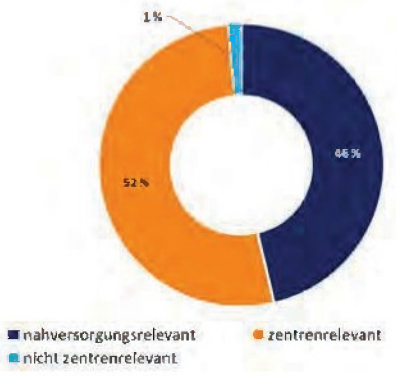
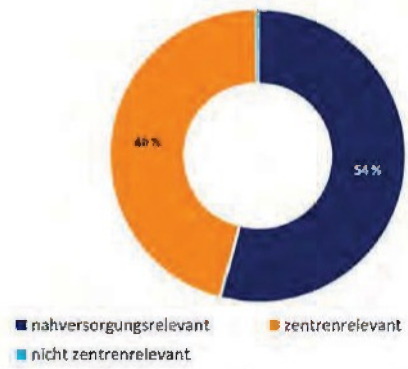


Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	1 Supermarkt (Rewe)
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Edeka)
400 bis unter 800 m²	1 Supermarkt (Edeka), 2 Discounter (Aldi, Penny), 2 Drogeriemärkte (Budnikowsky, Rossmann)
unter 400 m² VK	24 Anbieter, darunter 7 Bäckereien, 1 Fleischerei, 4 Apotheken
Wochenmarkt	Alte Elbgaustraße, 3x wöchentlich (Mi, Fr, Sa), ca. 55 Stände
Fazit	▪ Geplantes Zentrum der 1980er Jahre, das durch ein Einkaufszentrum im Süden, einen Marktplatz im Westen und eine nördliche Achse gekennzeichnet ist, die bis zur AKN-Haltestelle verläuft. ▪ Das Center wirkt etwas in die Jahre gekommen, der Marktplatz und die Geschäfte an der Lohkampstraße sind v. a. durch Anbieter des Niedrigpreissegments (u. a. Woolworth, kik, Aldi) und ethnische Spezialanbieter geprägt. ▪ Ab Beginn 2018 ist für das Eidelstedt-Center ein kompletter Umbau geplant, bei dem das Center im Bestand modernisiert werden soll. Die Nahversorgungsfunktion des Eidelstedt-Centers soll dabei ausgebaut werden.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 54 % der Verkaufsflächen, ca. 37 Betriebe). Ergänzende Angebote v. a. bei Bekleidung, Schuhe, Sport.
- Hauptlage entlang der Alten Elbgaustraße sowie der Lohkampstraße, Magnetbetriebe sind Woolworth und kik.

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)	Zentrenrelevanz (VK in %)
	

Entwicklung seit 2009

	Verkaufsfläche in m² 2009	Verkaufsfläche in m² 2016	Verkaufsfläche	
			abs. in m²	In %
kurzfristiger Bedarf insg.	7.000	6.790	-210	-3%
mittelfristiger Bedarf insg.	4.750	4.170	-580	-12%
langfristiger Bedarf insg.	2.000	1.540	-460	-23%
Einzelhandel insg.	13.750	12.500	-1.250	-9%

Im Jahr 2016 sind insgesamt ca. 1.250 m² Verkaufsfläche weniger angetroffen worden als 2009, dies ist insbesondere auf Mieterwechsel im Eidelstedt Center zurückzuführen. Betriebe wie Douglas, Bon Prix und eine Reihe kleinerer Handelsnutzungen sind 2016 nicht mehr dort gewesen, insgesamt verringerte sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe von 80 auf 67 (Abgrenzung nicht wesentlich verändert).

Ergänzende Nutzungen

- 29 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Konsumnahe Dienstleister (u. a. Nagelstudios, Reisebüros, Schlüsseldienste, Schneiderei, Reinigung, Waschsalon) und Gastronomie (Restaurants, Imbissbetriebe, Lieferservice) sowie eine Spielhalle und zwei Wettbüros.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Geplantes Zentrum der 1980er Jahre mit Einkaufszentrum und ergänzenden, großflächigen Ladenlokalen, tlw. im Sockelgeschoss von Wohnhochhäusern.
- Marktplatz im rückwärtigen Bereich des Centers.
- Die Hauptlage bildet das Eidelstedt-Center, weitere Einzelhandelsangebote konzentrieren sich an der Lohkampstraße. Die Geschäfte an der Pinneberger Chaussee (u. a. kik) orientieren sich zur Lohkampstraße, sodass der Pinneberger Chaussee die Gebäuderückseiten (sowie Parkplätze) zugewandt sind.
- Die Leerstandsquote liegt mit 3 % (5 Ladenlokale) auf einem niedrigen Niveau.
- Kundenfrequenzen sind v. a. innerhalb des Einkaufszentrums festzustellen, nördlich des Marktplatzes lassen die Frequenzen bereits deutlich nach. An der Pinneberger Chaussee, der Elbgaustraße und der östlichen Straßenseite der Kieler Straße / Holsteiner Chaussee sind so gut wie keine Kundenfrequenzen mehr feststellbar.
- Gestaltung überwiegend funktional, insbesondere das Einkaufszentrum weist Erneuerungsbedarf auf. Der gesamte Bereich ist im Stil der 1980er / 1990er Jahre gestaltet. Am Marktplatz um das Heimatmuseum sind mehrere Außengastronomieanbieter vorhanden, südlich des Marktplatzes schließt sich eine größere Grünfläche an.

- Gesamteindruck: Funktionales Zentrum der 1980er Jahre, das v. a. im Bereich der Nahversorgung, aber auch im mittelfristigen Bedarf, eine ausgeprägtes Angebot vorhält, wobei der Niedrigpreisbereich im Vordergrund steht.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Holsteiner Chaussee / Kieler Straße (B 4), Zufahrt zur centereigenen Tiefgarage über Elbgaustraße.
- Die ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestelle Eidelstedter Platz (7 Linien) und Eidelstedt-Zentrum (3 Linien) sowie die AKN-Haltestelle Eidelstedt Zentrum (Linie A1) unmittelbar nordwestlich des Zentrums gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden, die Alte Elbgaustraße ist als Fußgängerzone gestaltet.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird durch den Marktplatz, das Eidelstedt-Center und die nördlich anschließenden Einzelhandelsbetriebe vorgegeben.
- Im **Nordwesten** wird das Zentrum durch die in einem betonierten Kanal verlaufenden Gleisanlage der AKN begrenzt.
- Im **Nordosten** ist rings um den Eidelstedter Platz (Bushaltestellenanlage) durchgehender Geschäftsbesatz vorhanden. In diesem Bereich reicht das Zentrum bis an die großmaßstäbliche Wohnbebauung am Simon-Wannewitz-Ring sowie die Durchfahrt an der Holsteiner Chaussee, Hausnummer 5.
- Im **Osten** stellt ein Strukturwechsel von geschlossener, straßenbegleitender Bebauung mit Ladeneinheiten im Erdgeschoss zu Wohnbebauung in aufgelockerter Zeilenbebauung entlang der Eidelstedter Dorfstraße die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im **Süden** reicht der Zentrumsbereich bis an die Elbgaustraße heran, die südliche Straßenseite ist durch Geschosswohnungsbau geprägt und begrenzt den zentralen Versorgungsbereich auf die nördliche Straßenseite.
- Im **Westen** wird der zentrale Versorgungsbereich durch kleinteilige Einfamilienhausbebauung begrenzt. Hier stellt die Einmündung der Alten Elbgaustraße den Eingang zur Fußgängerzone und den Beginn des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- **Potenzialflächen** sind südlich des Wochenmarktes (2012 wurde Erweiterung des Eidelstedt-Centers auf dieser Grünfläche per Bürgerentscheid abgelehnt) sowie östlich des Eidelstedter Platzes auf der Fläche des ehem. Opel Autohauses (derzeit Leerstand) zu finden. Der gesamte Bereich östlich des Eidelstedter Platzes weist deutlichen Erneuerungsbedarf auf.

Entwicklungsziele Nahversorgung / Einzelhandel

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich
- Ausdifferenzierung des Angebotes über den Niedrigpreisbereich hinaus (ggf. Biomarkt)
- Stärkung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Eidelstedt im mittel- und langfristigen Bedarf
- Das übergeordnete Zentrum Eidelstedt – Eidelstedter Platz liegt im Fördergebiet Eidelstedt-Mitte des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE). Die Ziele und Maßnahmen des Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) Eidelstedt-Mitte sind zu berücksichtigen. Die Funktionsstärkung des zentralen Versorgungbereichs ist im IEK konzeptionell verankert.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Modernisierung Eidelstedt-Center (Umbau während Berichtslegung begonnen), Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im zentralen Bereich
- Nutzung der östlichen Potenzialflächen zur Arrondierung des Zentrums
- Überwindung der Zäsurwirkung der Kieler Straße / Holsteiner Chaussee

4.2 Übergeordnetes Zentrum Eimsbüttel- Osterstraße

Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb			
Einwohner[43]	**2008**	**2015**	**Tendenz**
Stadtteil Eimsbüttel	53.482	56.889	↗
Bezirk Eimsbüttel	242.699	258.865	↗
Nahbereich		53.283	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer[44]	103,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	299,4 Mio. € (133,7 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Eimsbüttel, im Süden des gleichnamigen Bezirks.
- Neben der Osterstraße samt Nebenstraßen erstreckt sich das Zentrum auf den Eppendorfer Weg und Teile des Heußwegs.
- Das Umfeld weist neben zusammenhängenden gründerzeitlichen Baustrukturen auch zahlreiche einfachere Wohngebäude der Nachkriegszeit sowie großformatige Baukörper der 70er und 80er Jahre auf; auch eingeschossige Zweckbauten der 1950er Jahre sind noch vorhanden. Nördlich der Straße überwiegt Wohnungsbau in Blockrandbauweise, südlich sind zahlreiche Parks und vermehrt aufgelockerte Strukturen mit Wohngebieten in Zeilenbauweise zu finden.
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nordwest – Südost ca. 1,3 km, Südwest – Nordost ca. 360 m.

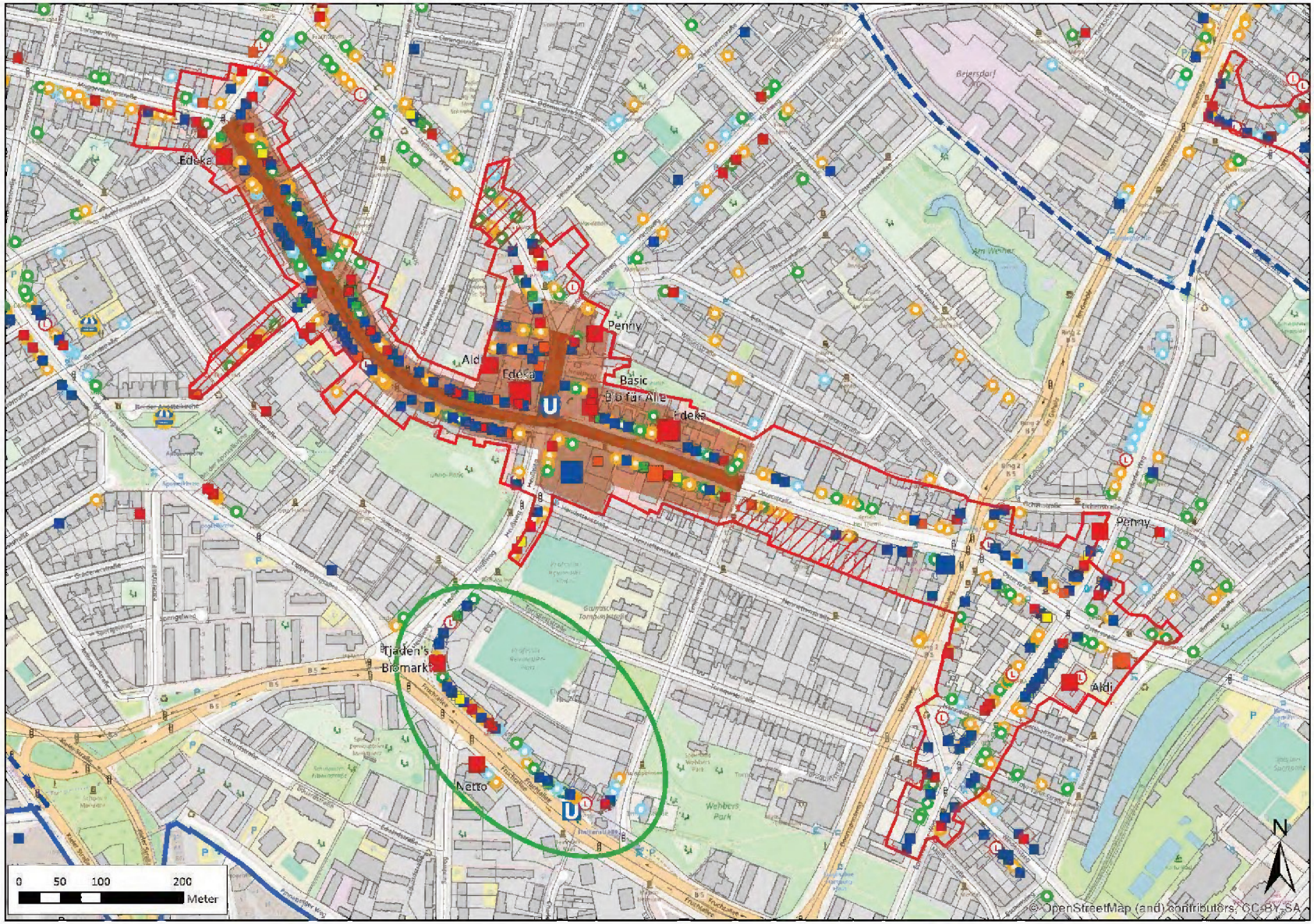
Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Niendorf - Tibarg (ca. 6,5 km).
- Richtung Nordosten: Übergeordnete Zentren Hoheluft - Hoheluftchaussee (ca. 1,1 km), Eppendorf (ca. 2,0 km).
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum City (ca. 3,5 km).
- Richtung Südwesten: Übergeordnetes Zentrum Altona (ca. 3,4 km).
- Nahversorgungsrelevant: Nahversorgungszentrum Heußweg / Fruchtallee (ca. 0,5 km südlich), Aldi, Lidl Eidelstedter Weg (ca. 0,9 km nördlich), Penny Langenfelder Damm (ca. 1,1 km nordwestlich), Penny Kieler Straße (ca. 1,8 km nordwestlich), Übergeordnetes Zentrum Eimsbütteler Chaussee (ca. 0,8 km südlich), Übergeordnetes Zentrum Weidenallee (ca. 1,4 km südöstlich).

43 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

44 Quelle: MB Research 2016

Karte 17: Übergeordnetes Zentrum Eimsbüttel - Osterstraße



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementär-nutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche
- Hauptlage
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand
- Nahversorgungslage

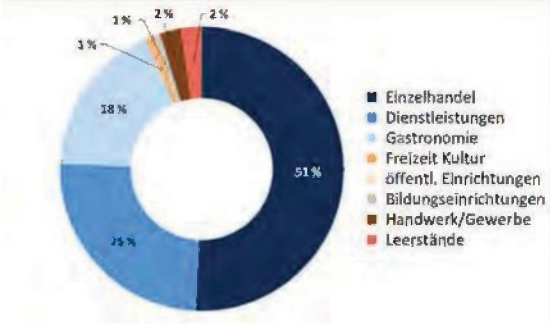
Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg; © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

Zentrenprägende Ausstattung

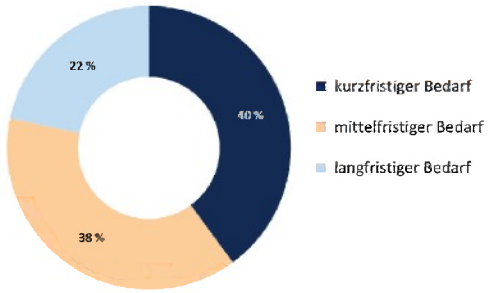
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	**84**	**11.285**	**40**	**212**	**60**
kurzfristiger Bedarf	83	11.365	40	213	59
mittelfristiger Bedarf	63	10.930	38	205	67
langfristiger Bedarf	66	6.160	22	116	24
Einzelhandel gesamt	**212**	**28.455**	**100**	**534**	**47**

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



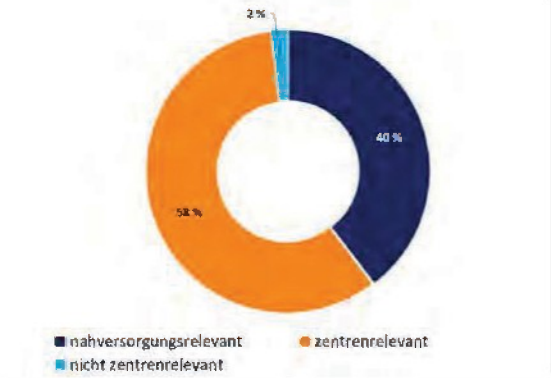
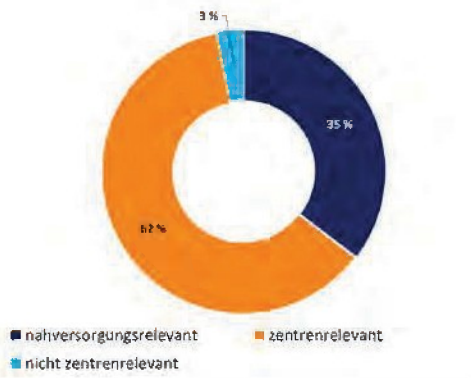
Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	2 Supermärkte (2x Edeka)
400 bis unter 800 m²	2 Supermärkte (Edeka, Basic Bio), 4 Discounter (2x Aldi, 2x Penny), 2 Drogeriemärkte (2x Budnikowsky)
unter 400 m² VK	74 Betriebe, darunter 14 Bäckereien, 4 Fleischereien, 7 Apotheken, 3 Drogeriemärkte
Wochenmarkt	-
Fazit	▪ Ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit überwiegend kleinteiliger Geschäftsstruktur. ▪ Zentrale Anbieter der Nahversorgung überwiegend modern und leistungsfähig, keiner der Anbieter weist jedoch mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche auf. Insbesondere Aldi, Bismarckstraße (introvertierte Innenhofsituation) und Edeka Wucherpfennig (ca. 425 m² Verkaufsfläche) weisen tlw. Erneuerungsbedarf auf. ▪ Für Standort von Aldi (Bismarckstr.) ist Neubau vorgesehen

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarf (ca. 60 % der Verkaufsflächen, 129 Betriebe).
- Größter Magnetbetrieb ist Karstadt. Ergänzendes Angebot durch Filialisten sowie inhabergeführte Geschäfte v. a. in den Bereichen Bekleidung / Schuhe / Sport, Hausrat / Einrichtung / Möbel und Optik / Uhren, Schmuck.

Eimsbüttel- Osterstraße

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)	Zentrenrelevanz (VK in %)
	

Entwicklung seit 2009

	Verkaufsfläche in m² 2009	Verkaufsfläche in m² 2016	Verkaufsfläche	
			abs. in m²	In %
kurzfristiger Bedarf insg.	10.250	11.365	1.115	11%
mittelfristiger Bedarf insg.	9.400	10.930	1.530	16%
langfristiger Bedarf insg.	8.550	6.160	-2.390	-28%
Einzelhandel insg.	28.200	28.455	255	1%

In der Osterstraße liegt eine hohe Dynamik im Handel vor, im Vergleich zu 2009 sind der kurz- und der mittelfristige Bedarf ausgebaut worden, während der langfristige Bedarf Flächen abgegeben hat. Die Osterstraße stellt insgesamt eine stabile, anpassungsfähige Einzelhandelslage dar.

Ergänzende Nutzungen

- 196 Komplementärnutzungen, Schwerpunkte bei handelsaffinen Dienstleistungen (u. a. Schneidereien, Bestattungsinstitute, Versicherungen, Textilreinigung, Banken, Copy-Shops, Friseure, Fahrschulen, Immobilien, Fachärzte, Kosmetikstudios, Reisebüros, Massagepraxen, Pflegedienste, Schuh- und Schlüsseldienste, Sonnenstudios) sowie Gastronomie (u. a. Eiscafés, Bistros, Cafés, Schnellimbissbetriebe, Restaurants, Bars), außerdem zwei Spielhallen, ein Wettbüro und Gewerbebetriebe (Autolackierereien, Glasereien, Polstereien, Elektroinstallation).

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum, das sich ausgehend vom Karstadt-Standort (Eröffnung 1951) entlang der Osterstraße entwickelt hat.
- Hauptlage: Die Hauptlage ist entlang der Osterstraße zwischen Schwenckestraße und Emilienstraße sowie entlang der Kreuzung Heußweg zu finden.
- Leerstände sind mit ca. 2 % (10 Ladenlokale) nicht strukturprägend.
- Besonderheit des Zentrums Eimsbüttel- Osterstraße ist die bipolare Struktur, die auf die Entstehung in der Nachkriegszeit zurückgeht. Ausgehend von dem damals hochmodernen Karstadt Warenhaus entwickelte sich der Geschäftsbesatz entlang der Osterstraße, die bis dahin keine zentrenprägende Funktion übernahm. Im Osten hat sich dieser Bereich den deutlich älteren Strukturen entlang des Eppendorfer Weges angenähert, sodass ein bipolares Zentrum entstanden ist. Die Schnittstelle ist zwischen Emilienstraße und Schulweg (B 5) deutlich zu erkennen, wo das Zentrum Eimsbüttel- Osterstraße durch reinen Wohnungsbau (inkl. Vorgärten), Kfz-Werkstätten etc. unterbrochen wird und in die kleinteiligen gründerzeitlichen Strukturen des Eppendorfer Weges übergeht.
- Kundenfrequenzen sind v. a. im Bereich der Hauptlage feststellbar.
- Die Gestaltung ist großstädtisch-funktional, wobei die Aufwertung des Straßenraumes insbesondere im Bereich Fuß- / Radwege und Stadtmöblierung unlängst für mehr Urbanität und Aufenthaltsqualität gesorgt hat. Vor allem Anlagen des ruhenden Verkehrs (Stellplätze mit Schrägeinstellung) sind breiten Fußwegen, Fahrradständern und Radwegen gewichen. Alleine das in den

1980er Jahren neu errichtete Karstadt Warenhaus weist eher die Formensprache eines Bunkers als einer modernen Einzelhandelsimmobilie auf.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die Haupterschließung erfolgt über die Osterstraße, die sowohl über den Schulweg als auch über den Heußweg eine Anbindung an die Hauptverkehrsstraße B 5 bereitstellt. Im Westen wird über den Langenfelder Damm eine Anbindung an die Kieler Straße (B 4) erreicht.
- Die ÖPNV-Anbindung wird über die U-Bahnstation Osterstraße (Linie U2) sowie die Bushaltestellen Osterstraße (Linie 4) und Schulweg (Linien 4, 20, 25) gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beiderseits straßenbegleitend vorhanden, in den durch Altbau geprägten Nebenstraßen sind tlw. keine eigenständigen Radwege ausgewiesen.
- Innerhalb des Zentrumsbereiches sind vier StadtRAD-Leihstationen vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch den Geschäftsbesatz entlang der Osterstraße sowie der Nebenlage Eppendorfer Weg bestimmt.
- Im **Norden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die überwiegende Wohnnutzung entlang der Seitenstraßen Schoopstraße, Hellkamp, Schwenckestraße sowie im Bereich der Wiesenstraße und der Eichenstraße begrenzt. Im nördlichen Verlauf des Eppendorfer Weges sowie des Stellinger Weges sind weiterhin zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ansässig, der Einzelhandel tritt hier jedoch in den Hintergrund.
- Im **Osten** stellen Wohngebiete entlang der Bismarckstraße, der Tresckowstraße sowie der Nebenstraßen die Begrenzung des Zentrums dar, die hier durch Vorgärten und Einfriedungen vom Straßenraum getrennt werden.
- Im **Süden** stellen die Wohngebiete an der Henriettenstraße sowie der Rombergstraße die Begrenzung des Zentrums dar. Auch der zentral gelegene Unnapark sowie die Sportplätze an der Tornquiststraße begrenzen das Zentrum in südlicher Richtung. Im Bereich des Eppendorfer Weges stellt außerdem der östliche Ausläufer von Wehberspark den Abschluss des Zentrums dar. Entlang der Straße Hellkamp reicht das Zentrum bis zur Apostelkirche und wird hier durch hinter der Apotheke angrenzende Wohnbebauung begrenzt.
- In **westlicher Richtung** verläuft der zentrale Versorgungsbereich bis zur Kreuzung Methfesselstraße, wo u. a. mit einem Drogeriemarkt, der Hamburger Sparkasse und Friseursalons weitere nahversorgungs- bzw. zentrenprägende Nutzungen vorhanden sind. Der Geschäftsbesatz läuft entlang der Müggenkampstraße aus, wo der zentrale Versorgungsbereich durch überwiegende Wohnbebauung begrenzt wird.
- **Potenzialflächen** sind insbesondere im Bereich des Stellinger Weges zu sehen, der funktional eine Entwicklungsachse, ausgehend von der Hauptlage, darstellt. Weitere Entwicklungspotenziale sind entlang der kleinteilig strukturierten Straße Hellkamp sowie in dem Bereich der Osterstraße zwischen Emilienstraße und Schulweg festzustellen, der überwiegend nicht durch Einzelhandel geprägt ist. Hier wäre ein Zusammenwachsen der Zentrumsbereiche Osterstraße und Eppendorfer Weg langfristig möglich.

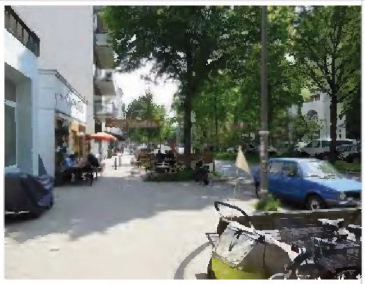
Entwicklungsziele Nahversorgung / Einzelhandel

- Sicherung der ausdifferenzierten Versorgungsfunktion für den Nahbereich
- Bereitstellung von Flächen für kleinteiligen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Modernisierung / Verlagerung Aldi Bismarckstraße
- Standortsicherung / Erweiterung der Supermärkte im Bestand.

4.3 Übergeordnetes Zentrum Eimsbütteler Chaussee



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb			
Einwohner[45]	**2008**	**2015**	**Tendenz**
Stadtteil Eimsbüttel	53.482	56.889	↗
Bezirk Eimsbüttel	242.699	258.865	↗
Nahbereich		30.364	

Kaufkraft im Nahbereich	
Kaufkraftkennziffer[46]	102,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	168,9 Mio. € (75,4 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südlich im Stadtteil Eimsbüttel an der Grenze zum Bezirk Altona
- Verlauf entlang der gleichnamigen Straße zwischen Doormannsweg und Altonaer Straße.
- Umfeldnutzungen: Überwiegend Wohnnutzungen, größtenteils in Blockrandbauweise. Das direkte Umfeld weist unterschiedliche Typologien auf, tlw. mit größeren gewerblichen Einheiten in den Blockinnenräumen. Östlich des Zentrumsbereiches befindet sich der Lindenpark.
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nordwest – Südost ca. 600 m, Südwest – Nordost ca. 160 m.

Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Eimsbüttel- Osterstraße (ca. 0,8 km).
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Weidenallee (ca. 0,5 km).
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Schanzenviertel (direkt angrenzend).
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Rindermarkthalle (ca. 1,3 km).
- Richtung Südwesten: Übergeordnetes Zentrum Holstenstraße (ca. 1,5 km).

45 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

46 Quelle: MB Research 2016

Karte 18: Übergeordnetes Zentrum Eimsbütteler Chaussee

Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementär-nutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg; © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

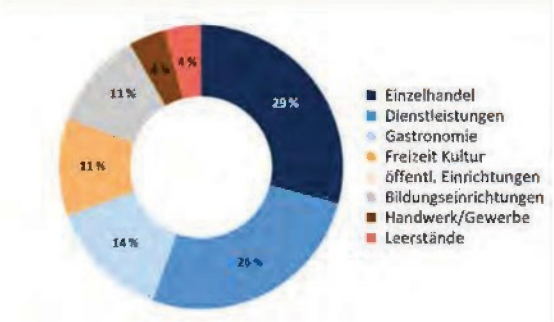
Eimsbütteler Chaussee

Zentrenprägende Ausstattung

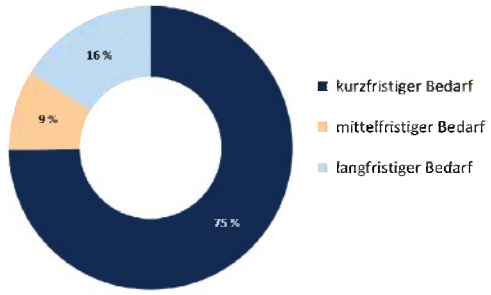
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	**10**	**2.635**	**76**	**87**	**21**
kurzfristiger Bedarf	10	2.605	75	86	21
mittelfristiger Bedarf	4	320	9	11	6
langfristiger Bedarf	7	560	16	18	3
Einzelhandel gesamt	**21**	**3.485**	**100**	**115**	**12**

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

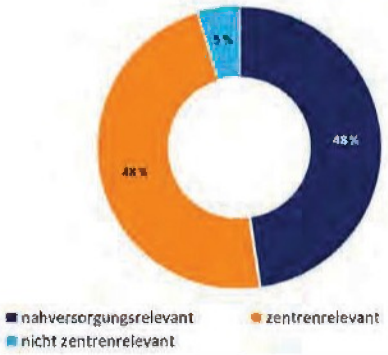
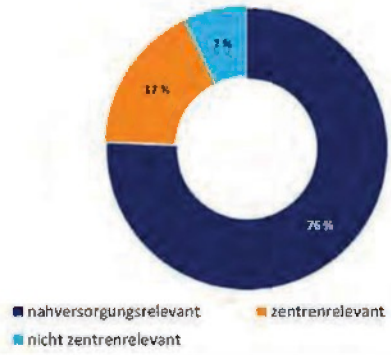


Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Edeka)
400 bis unter 800 m²	1 Discounter (Aldi)
unter 400 m² VK	8 Anbieter, darunter 1 Discounter (Penny), 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky), 1 Bäckerei, 1 Apotheke
Wochenmarkt	-
Fazit	▪ Stark durch Gastronomie und Dienstleistungen geprägtes Zentrum im unmittelbaren Umfeld des Schanzenviertels. Umfassendes Nahversorgungsangebot, insbesondere der südiche Bereich jedoch nicht mehr ganz zeitgemäß (Penny-Markt unter 400 m²).

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 75 % der Verkaufsflächen, ca. 10 Betriebe), ergänzende Angebote im Bekleidungsbereich sowie bei sonstigen Sortimenten.

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)	Zentrenrelevanz (VK in %)
	

Entwicklung seit 2009

	Verkaufsfläche in m² 2009	Verkaufsfläche in m² 2016	Veränderung Verkaufsfläche	
			abs. in m²	In %
kurzfristiger Bedarf insg.	1.950	2.605	655	34%
mittelfristiger Bedarf insg.	350	320	-30	-9%
langfristiger Bedarf insg.	1.600	560	-1.040	-65%
Einzelhandel insg.	3.900	3.485	-415	-11%

In der Eimsbütteler Chaussee war im Vergleich zu 2009 mit Ausnahme der Nahversorgung eine starke Fluktuation festzustellen, insbesondere der Sortimentsbereich Hausrat, Einrichtung Möbel war deutlich rückläufig. Der kurzfristige Bedarf konnte ausgebaut werden.

Ergänzende Nutzungen

- 48 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Diverse Dienstleister (u. a. Architekturbüro, Ärzte, Friseure, Fotostudio, Eventservice, Pflegedienst, Reinigung, Requisitenverleih, Tattoo-Studio, Steuerberatung) und Gastronomieanbieter (Bar, Kneipe, Hotel, Lieferservice, Restaurants, Shisha-Bar), außerdem 3 Spielhallen, Wettbüro, mehrere Kindertagesstätten und ein Kindergarten.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum mit straßenbegleitendem Geschäftsbesatz, fungiert als Verlängerung der Straße Schulterblatt als nördlicher Zugang zum Schanzenviertel.
- Die Hauptlage ist zwischen Edeka (zentrale Lage) und dem Verbundstandort von Aldi und Budnikowsky (nördliches Ende) zu finden.
- Mit ca. 4 % ist die Leerstandsquote insgesamt unkritisch, der Leerstand an der Einmündung Nagels Allee in abgängiger Immobilie jedoch mit erhöhtem Handlungsbedarf.
- Kundenfrequenzen v. a. im Umfeld von Außengastronomie feststellbar.
- Gestaltung als urbanes Quartier mit hohem Grünanteil im Straßenraum und deutlichen Einflüssen des Milieus am Schulterblatt.
- Gesamteindruck: Insgesamt ruhigere Fortsetzung der Strukturen des Schanzenviertels mit stärkerem Fokus auf Nahversorgung für umliegende Quartiere.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Eimsbütteler Chaussee, die im Norden in die vier- bis sechsspurige Hauptverkehrsstraße Doormannsweg einmündet und im Süden an die Max-Brauer-Allee / Altonaer Straße anschließt und in die Straße Schulterblatt übergeht.
- ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestelle Schulterblatt (Linie 15) gewährleistet. U-Bahnhaltestellen Emilienstraße und Christuskirche (Linie U2) sowie U- / S-Bahnstation Sternschanze (5 Linien) sind bereits einige 100 m vom Zentrum entfernt.

Eimsbütteler Chaussee

- Fußwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden, Radwege sind innerhalb des Straßenraums ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der namensgebenden Straße vorgegeben.
- Im **Nordwesten** wird das Zentrum durch die an dieser Stelle fünf- bis siebenspurige Hauptverkehrsstraße Doormannsweg begrenzt, die eine starke Zäsur zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten darstellt.
- Im **Norden** stellt der Platz an der Einmündung Eppendorfer Weg / Marthastraße den Abschluss des Zentrums dar, ab hier steht Wohnnutzung im Vordergrund.
- Im **Osten** wird das Zentrum durch den Lindenpark sowie die freistehende Wohnbebauung an der Armandastraße begrenzt.
- Im **Süden** stellt die Platzsituation an der Einmündung der Eimsbütteler Straße, nördlich der Altonaer Straße, den Abschluss des Zentrums dar.
- In **westlicher Richtung** stellt die geschlossene Wohnbebauung im Bereich Waterloostraße / Heinrichstraße die Begrenzung des Zentrums dar, zwischen Doormannsweg und Waterloohain begrenzen größere Gewerbeeinheiten im Blockinneren den zentralen Versorgungsbereich.

Entwicklungsziele Nahversorgung / Einzelhandel

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich
- Bereitstellung von Flächen für kleinteiligen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufwertung Einmündung Nagelsallee
- Modernisierung Penny-Markt prüfen

4.4 Übergeordnetes Zentrum Eppendorf (bezirksübergreifend)

Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner[47]	2008	2015	Tendenz
▪ Stadtteil Eppendorf	22.793	24.356	↗
▪ Stadtteil Hoheluft-Ost	9.289	9.514	↗
▪ Stadtteil Harvestehude	16.408	17.479	↗
▪ Bezirk Eimsbüttel	242.699	258.865	↗
▪ Nahbereich		39.145	

Kaufkraft im Nahbereich

▪ Kaufkraftkennziffer[48]	122,9
▪ Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	260,3 Mio. € (116,2 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Dieses Kapitel behandelt schwerpunktmäßig den im Bezirk Eimsbüttel gelegenen Teilbereich Eppendorf
- Bezirksübergreifendes Zentrum südöstlich im Stadtteil Eppendorf sowie im Osten von Hoheluft-Ost (Bezirk Hamburg-Nord) (Bezirk Eimsbüttel).
- Entlang Eppendorfer Landstraße sowie dessen Verlängerungen Eppendorfer Weg, Lehmweg und Eppendorfer Baum.
- Überwiegend geschlossene Blockrandbebauung mit durchgehendem Geschäftsbesatz im Erdgeschoss. Platz mit Centerbebauung an ehemaligem Warenhaus-Standort an der Kümmellstraße.
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nordwest-Südost: 590 m, Südwest-Nordost: 1,5 km
-

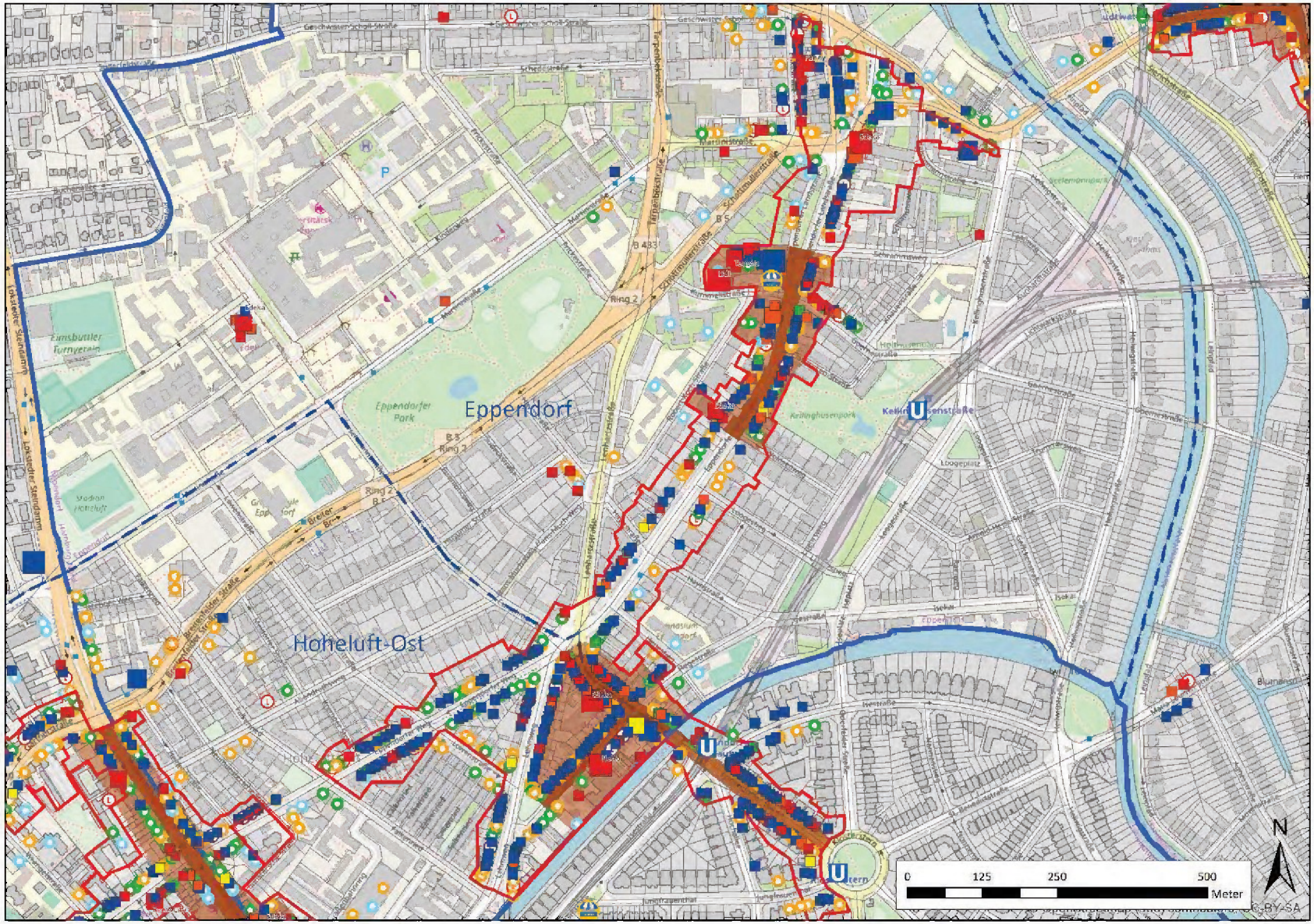
Wettbewerbssituation

- Richtung Südwesten: Übergeordnete Zentren Eimsbüttel- Osterstraße (ca. 2,2 km); Hoheluft - Hoheluftchaussee (ca. 0,3 km).
- Richtung Nordwesten: Nedderfeld Center (ca. 3,4 km).
- Richtung Osten: Übergeordnete Zentren Winterhude (ca. 0,3 km); Mühlenkamp (ca. 2,0 km).
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Hamburger Straße (ca. 3,6 km).
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum City (ca. 3,0 km).
- Nahversorgungsrelevant: Spectrum am UKE (ca. 0,8 km); Rewe Borsteler Chaussee (ca. 1,8 km); Nahversorgungszentrum Dorotheenstraße (ca. 2,2 km).

47 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

48 Quelle: MB Research 2016

Karte 19: Übergeordnetes Zentrum Eppendorf



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementär-nutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche
- Hauptlage
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

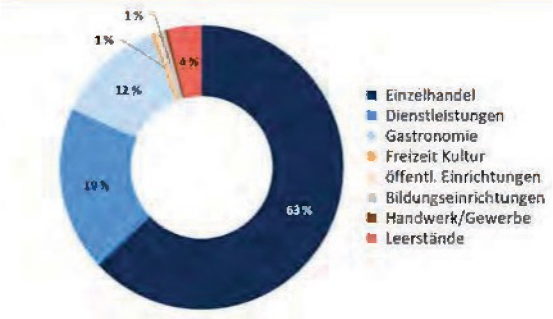
Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg; © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

Zentrenprägende Ausstattung

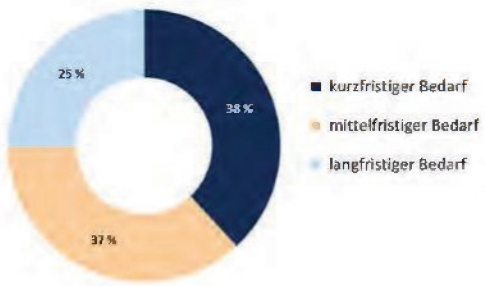
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	**97**	**12.625**	**38**	**323**	**66**
kurzfristiger Bedarf	99	12.720	38	325	65
mittelfristiger Bedarf	141	12.240	37	313	106
langfristiger Bedarf	104	8.395	25	214	38
Einzelhandel gesamt	**344**	**33.355**	**100**	**852**	**62**

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

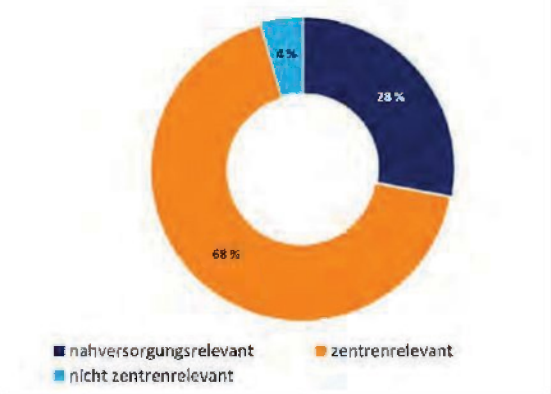
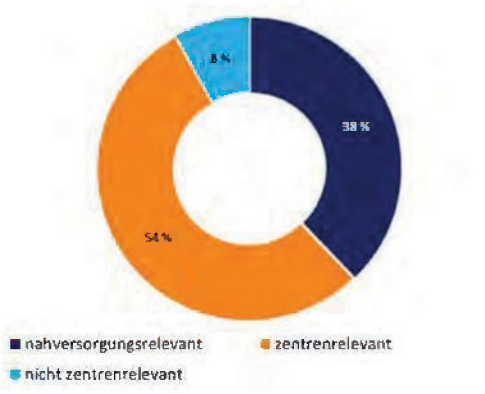


Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	2 Supermärkte (2x Edeka), 2 Discounter (Lidl, Netto)
400 bis unter 800 m²	3 Supermärkte (Edeka, Erdkorn, Temma), 1 Discounter (Penny), 3 Drogeriemärkte (2 x Budnikowsky, dm)
unter 400 m² VK	86 Anbieter gesamt, davon 7 Apotheken, 15 Bäckereien, 2 Fleischereien, 9 Drogerie / Parfümerieanbieter
Wochenmarkt	Marie-Jonas-Platz; 2x wöchentlich (Di, Do), Öko-Wochenmarkt, 5 – 16 Stände
Fazit	▪ Gewachsene Einzelhandelslage entlang der Eppendorfer Landstraße, überwiegend mittelgroße Ladeneinheiten bei den Nahversorgern. ▪ Gut ausgebautes Bio-Angebot. ▪ Strukturprägende Anbieter durchweg robust und leistungsfähig; akuter Anpassungsdruck ist nicht festzuhalten.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittel- bis langfristigen Bedarf (ca. 62 % der Verkaufsfläche, ca. 245 Betriebe).
- Der Angebotsschwerpunkt befindet sich in den Hauptlagen Eppendorfer Markt (mit Kümmellstraße) und Eppendorfer Baum. Neben wenigen Großflächen ist das Angebot v. a. durch kleinteilige Ladeneinheiten geprägt.
- Magnetbetriebe sind u. a. TK Maxx, Heymann, Bo Concept, Depot, Alligator, Der neue Beckmann, Mutterland sowie zahlreiche Boutiquen.

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)	Zentrenrelevanz (VK in %)
	

Entwicklung seit 2009

	Verkaufsfläche in m² 2009	Verkaufsfläche in m² 2016	Verkaufsfläche	
			abs. in m²	In %
kurzfristiger Bedarf insg.	950	790	-160	-17%
mittelfristiger Bedarf insg.	2.100	2.030	-70	-3%
langfristiger Bedarf insg.	1.200	815	-385	-32%
Einzelhandel insg.	4.250	3.635	-615	-14%

Im Vergleich zu 2009 war im Eimsbütteler Teil des Zentrums Eppendorf eine hohe Beständigkeit der Anbieter festzustellen, nur vereinzelt traten Anbieterwechsel am Eppendorfer Baum ein. Einzelne Betriebe präsentierten sich jedoch z. B. nach Umbau auf kleiner Verkaufsfläche als 2009.

Ergänzende Nutzungen

- 180 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Ärzte, Banken, Friseure, Makler, Kosmetikstudios, Reinigungen, Schneidereien, Steuerberater, Versicherungen) und Gastronomiebetriebe (u. a. Cafés, Bars, Bistros, Eiscafés, Restaurants), außerdem u. a. Musik- und Sprachschulen, Fitnessstudio, Verwaltung.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Das Zentrum Eppendorf gliedert sich in die ineinander übergehenden Bereiche Eppendorfer Markt (inkl. Kümmellstraße) und Eppendorfer Baum, die beide an der Eppendorfer Landstraße liegen.
- Die Hauplagen befinden sich entlang der Eppendorfer Landstraße im Bezirk Hamburg-Nord um den Bereich Kümmellstraße sowie entlang der Straße Eppendorfer Baum. Der Geschäftsbesatz am Eppendorfer Baum (Bezirk Eimsbüttel) ist durchgängig bis zum Klosterstern mit der gleichnamigen U-Bahnstation. Hochpreisige Angebote stehen insbesondere am Eppendorfer Baum im Vordergrund (Niveaulage).
- Besonderheit des Zentrums Eppendorf ist die Vielzahl an kleinteiligen Ladeneinheiten, die überwiegend im Erdgeschoss der gründerzeitlichen Blockrandbebauung untergebracht sind.
- Kundenfrequenzen sind beiderseits der Eppendorfer Landstraße vorhanden, zwischen den Hauptlagen gehen die Frequenzen leicht zurück.
- Urbane Gestaltung mit Platzsituation an der Kümmellstraße, insgesamt ist die Fassadengestaltung der überwiegend fünfstöckigen Wohn- und Geschäftshäuser stadtbildprägend.
- Gesamteindruck: gewachsene, urbane Niveaulage im Herzen der bevorzugten Wohngegend Eppendorfs mit zahlreichen Boutiquen und umfangreichem Nahversorgungsangebot.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung erfolgt über Eppendorfer Landstraße, diese hat am Eppendorfer Marktplatz Anschluss an die B 5. straßenbegleitende Stellplätze sind eingeschränkt im Straßenraum vorhanden, ein Parkhaus befindet sich an der Kümmellstraße.
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die U-Bahnhaltestellen Eppendorfer Baum (U3) und Kellinghusenstraße (U3, U1) sowie 5 Bushaltestellen (Linien 20, 22, 25, 34, 39, 114).
- Fuß- und Radwege sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, im direkten Umfeld befinden sich insgesamt 3 StadtRAD-Stationen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Das Zentrum Eppendorf verläuft überwiegend straßenbegleitend entlang der Eppendorfer Landstraße und wird durch die beiden Hauptlagen Eppendorfer Markt / Kümmellstraße und Eppendorfer Baum definiert.
- Im **Norden** erstreckt sich das Zentrum über die Nebenlage Eppendorfer Marktplatz bis zum Lokstedter Weg / Ludolfstraße (B 5). Hier wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Hauptverkehrsstraße und das Ende des Geschäftsbesatzes begrenzt.
- Im **Osten** stellen direkt anschließende Wohngebiete die Begrenzung dar, überwiegend gründerzeitlicher Geschosswohnungsbau in geschlossener Blockrandbauweise.
- Im **Südosten** verläuft der Besatz bis in den Stadtteil Harvestehude (Eimsbüttel) wo sich die U-Bahnstation Eppendorfer Baum befindet. Das Zentrum wird durch das Rondell am Klosterstern begrenzt.
- Den Abschluss nach **Südwesten** bildet die Bebauung am Falkenried, die den zentralen Versorgungsbereich Eppendorf vom Zentrum Hoheluft trennt.
- Im **Westen** bilden die geschlossenen Wohngebiete hinter dem Eppendorfer Weg / Eppendorfer Landstraße die Begrenzung des Zentrums, Außer den Bereichen Kümmelstraße, Eppendorfer Baum und Eppendorfer Marktplatz ist kein ausgeprägter Besatz in Nebenstraßen vorhanden.
- Der Zentrumsbereich beinhaltet überwiegend kleinteilige **Entwicklungspotenziale**.

Entwicklungsziele Nahversorgung / Einzelhandel

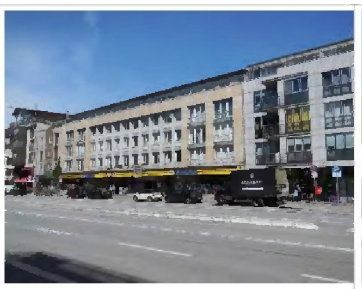
- Sicherung der ausdifferenzierten Versorgungsfunktion für den Nahbereich und darüber hinaus
- Bereitstellung von Flächen für kleinteiligen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der gut ausdifferenzierten und flächendeckend vorhandenen Nahversorgungsangebote im Zentrum Eppendorf besteht kein akuter Handlungsbedarf. Die meisten Anbieter agieren allerdings auf vergleichbar kleinen Flächengrößen, wodurch sich quantitativ eine geringe pro-Kopf-Ausstattung ergibt. Sofern Optimierungen / Ergänzungen im kleinteilig geprägten Bestand möglich sind, kann dies zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion beitragen.

Grindelallee

4.5 Übergeordnetes Zentrum Grindelallee



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner[49]	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Rotherbaum	15.411	16.354	↗
Stadtteil Harvestehude	16.408	17.479	↗
Bezirk Eimsbüttel	242.699	258.865	↗
Nahbereich		18.850	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer[50]	124,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	127,0 Mio. € (56,7 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage westlich im Stadtteil Rotherbaum, im Südosten des Bezirks Eimsbüttel.
- Entlang der namensgebenden Grindelallee sowie der Rentzelstraße.
- Umfeldnutzungen: Das Umfeld östlich und westlich des Zentrumsbereichs ist durch Einrichtungen der Universität Hamburg geprägt, außerdem sind Wohnquartiere überwiegend in Blockrandbauweise vorhanden. Am Grindelhof ist das Zentrum der Jüdischen Gemeinde Hamburg zu finden.
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Südwest – Nordost ca. 400 m, Nordwest – Südost ca. 650 m.

Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Hohe Luft (ca. 1,1 km).
- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Rothenbaumchaussee (ca. 0,5 km).
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum City (ca. 1,6 km).
- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Weidenallee (ca. 1,4 km).

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	**27**	**3.515**	**54**	**186**	**37**
kurzfristiger Bedarf	26	3.340	52	177	36
mittelfristiger Bedarf	14	1.200	18	64	22
langfristiger Bedarf	25	1.940	30	103	16
Einzelhandel gesamt	**65**	**6.480**	**100**	**344**	**26**

* in Bezug auf den Nahbereich

49 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

50 Quelle: MB Research 2016

Karte 20: Übergeordnetes Zentrum Grindelallee

Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

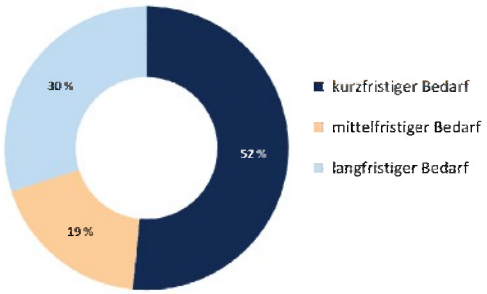
- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementär-nutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg; © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

Grindelallee

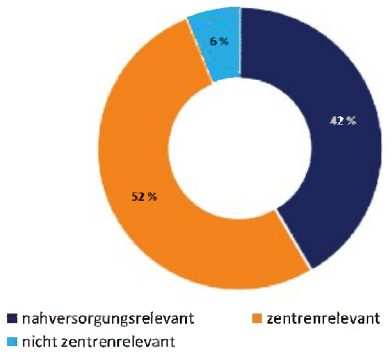
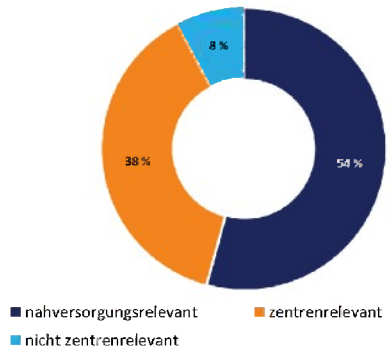
Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)	Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)
	

Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Denn's Biomarkt)
400 bis unter 800 m²	1 Supermarkt (Edeka), 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
unter 400 m² VK	23 Anbieter, darunter 1 Discounter (Netto), 7 Bäckereien, 1 Apotheke
Wochenmarkt	-
Fazit	▪ Gewachsene Versorgungslage im Umfeld der Universität, überwiegend kleine bis mittelgroße Ladeneinheiten. ▪ Die prägenden Nahversorgungsanbieter sind überwiegend leistungsfähig und robust, insbesondere Edeka und Netto agieren jedoch auf deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächengrößen. ▪ Der einzige großflächige Betrieb befindet sich im räumlich leicht abgesetzten Rentzel-Center, das in absehbarer Zeit in ein urbanes Quartier mit Einzelhandel, studentischen Wohnungen und Gewerbenutzungen umgewandelt werden soll. ▪ Insgesamt ist das Quartier stark durch das studentische Leben geprägt und weist entsprechende Angebotsschwerpunkte auf.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 52 % der Verkaufsflächen, ca. 26 Betriebe).
- Ergänzende Angebote sind in allen Sortimentsbereichen vorhanden, insbesondere im Bekleidungs- und Elektronikbereich.

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)	Zentrenrelevanz (VK in %)
	

Entwicklung seit 2009

	Verkaufsfläche in m² 2009	Verkaufsfläche in m² 2016	Veränderung Verkaufsfläche	
			abs. in m²	In %
kurzfristiger Bedarf insg.	3.350	3.340	-10	0%
mittelfristiger Bedarf insg.	2.950	1.200	-1.750	-59%
langfristiger Bedarf insg.	4.100	1.940	-2.160	-53%
Einzelhandel insg.	10.400	6.480	-3.920	-38%

Im Vergleich zu 2009 ist der zentrale Versorgungsbereich aufgrund geänderter rechtlicher Anforderungen anders abgegrenzt worden. Das heutige Zentrum Grindelallee umfasst Teilbereiche der bisherigen Zentren Grindelallee / Grindelhof und Grindelberg.

Ergänzende Nutzungen

- 100 Komplementärnutzungen, überwiegend Gastronomieanbieter (u. a Bars, Bistros, Cafés, Eiscafés, Hotel, Imbissbetriebe, Lieferdienste, Restaurants, Studentenwohnheim) und handelsaffine Dienstleister (u. a. Schneidereien, Banken, Copy-Shops, Friseure, Kosmetikstudios, Ärzte, Reisebüros, Schlüsseldienste, Waschsalon und PC-Service), außerdem Sport- und Fitnessangebote, 2 Spielhallen, 1 Kindertagesstätte und 1 Restaurateur.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum im Umfeld der Universität mit beiderseits durchgehendem, straßenbegleitenden Geschäftsbesatz.
- Hauptlage verläuft vom Allendeplatz (u. a Abaton-Kino) bis zur Sedanstraße / Heinrich-Barth-Straße.
- Eine Besonderheit stellt die hohe Anzahl an Gebäuden dar, die durch die Universität Hamburg genutzt werden, da die Einrichtungen der Universität im Westen des Stadtteils Rotherbaum über ein größeres Gebiet verteilt sind.
- Kundenfrequenzen sind v. a. auf der östlichen Straßenseite der Grindelallee zwischen Grindelhof und Heinrich-Barth-Straße vorhanden, wo auch die Mehrzahl der Nahversorgungsanbieter zu finden ist.
- Die Gestaltung ist überwiegend funktional, urbane Aufenthaltsqualität ist v. a. am Allendeplatz festzustellen. Die Seitenstraßen weisen größtenteils gründerzeitliche Altbauten auf, während in der Grindelallee Baustile sämtlicher Epochen des 20. Jahrhunderts vertreten sind.
- Gesamteindruck: Quirliges, urbanes Milieu in Universitätsnähe, das als Mittelpunkt studentischen Lebens neben Nahversorgung auch „kultige“ Läden und einen hohen Anteil an Gastronomie und Dienstleistung aufweist.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die Haupterschließung erfolgt über die sechsspurige Hauptverkehrsstraße Grindelallee, im Süden besteht Anschluss an die Hauptverkehrsstraße Edmund-Siemers-Allee / Bundesstraße.
- ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestellen Grindelhof und Bezirksamt Eimsbüttel (Linien 4, 5) gewährleistet.
- Fuß- und Radwege sind beiderseits straßenbegleitend vorhanden, in den Nebenstraßen sind keine eigenen Radwege ausgewiesen. Im Bereich des Zentrums sind zwei StadtRAD-Leihstationen vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch die Konzentration der Nahversorgungsbetriebe vorgegeben.
- Im **Norden** wird das Zentrum durch die platzartige Aufweitung des Straßenraums im Bereich Hallerstraße / Beim Schlump definiert. Nördlich der Hallerstraße sorgen die Grindel-Hochhäuser für einen Bruch der städtebaulichen Struktur und begrenzen das Zentrum nach Norden.

Grindelallee

- Die Bushaltestelle Bezirksamt Eimsbüttel stellt den nördlichen Einstiegspunkt in das Zentrum Grindelallee dar, sodass dieser Bereich dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen ist. Gleiches gilt für die Ladenzeile nördlich der Bogenstraße, die somit ebenfalls Teil des Zentrums ist.
- Im **Osten** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung an der Heinrich-Barth-Straße und der Bornstraße begrenzt. Am Grindelhof stellen die Einrichtungen der Universität Hamburg die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar. Östlich der Bornstraße liegt einseitiger Geschäftsbesatz vor, der v. a. durch Gastronomie geprägt ist und keine Magnetfunktion aufweist.
- **Südlich** der Kreuzung Grindelallee / Rentzelstraße ist kein nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mehr vorhanden, es dominieren Gastronomie und Dienstleister sowie weitere universitätsspezifische Angebote (u. a. Copy-Shops etc.). Dieser Bereich ist unmittelbar dem Universitätsmilieu zuzuordnen und übernimmt insbesondere seit der Schließung von Alnatura v. a. eine Freizeitfunktion (u. a. Musikclub Logo). Daher wird der zentrale Versorgungsbereich jenseits des Kreuzungsbereiches durch die Freiflächen am Mineralogischen Museum und das Auslaufen der zentrumsprägenden Angebote begrenzt.
- Im **Westen** wird der zentrale Versorgungsbereich durch weitere Einrichtungen der Universität und die Wohngebiete an der Sedanstraße begrenzt. Die Verbindung entlang der Rentzelstraße ist derzeit wenig durch Einzelhandel geprägt, mit der Umgestaltung des Rentzel-Centers zu einem urbanen Quartier mit Einzelhandel und studentischem Wohnen wird dieser Bereich perspektivisch Teil des Zentrums Grindelallee sein.
- **Potenzialflächen** sind insbesondere nördlich der Sedanstraße auf der westlichen Seite der Grindelallee vorzufinden, wo ein Kiosk, Leerstände, Kampfsport etc. ansässig sind. Auch der Leerstand südlich der Kreuzung Grindelhof sowie die Verbindung entlang der Rentzelstraße stellen Potenzialflächen für die Weiterentwicklung des Zentrums dar.

Entwicklungsziele Nahversorgung / Einzelhandel

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich
- Bereitstellung von Flächen für kleinteiligen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Bei Fertigstellung des Quartiers am Rentzel-Center wird der Anbindung an den bestehenden Zentrumsbereich besondere Bedeutung zukommen.
- Bestandssicherung Edeka-Standort

4.6 Übergeordnetes Zentrum Hoheluft (bezirksübergreifend)

Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner[51]	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Hoheluft-Ost	9.289	9.514	↗
Stadtteil Hoheluft-West	12.484	13.102	↗
Bezirk Eimsbüttel	242.699	258.865	↗
Nahbereich		34.360	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer[52]	111,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	206,7 Mio. € (92,3 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Dieses Kapitel behandelt schwerpunktmäßig den im Bezirk Eimsbüttel gelegenen Teilbereich der Hoheluftchaussee
- Lage im Südosten der Stadtteile Hoheluft-Ost und -West, Bezirksübergreifendes Zentrum mit Bezirk Hamburg-Nord
- Entlang Hoheluftchaussee, Eppendorfer Weg und Gärtnerstraße (Nebenlage)
- Umfeldnutzungen: Vornehmlich verdichtete Wohnbebauung in Blockrandbebauung sowie straßenbegleitend
- Ausdehnung: Nordwest-Südost: 660 m, Südwest-Nordost: 700 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Eimsbüttel- Osterstraße (ca. 1,0 km)
- Richtung Norden: Fachmarktstandort Nedderfeld (ca. 3,9 km)
- Richtung Nordosten: Übergeordnetes Zentrum Eppendorf (ca. 0,3 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Hamburger Straße (ca. 4,8 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum City (ca. 3,4 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi, Lidl Grindelberg (ca. 0,5 km), Sky, Penny Troplowitzstraße (ca. 0,4 km); Spectrum am UKE (ca. 1,3 km)

51 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

52 Quelle: MB Research 2016

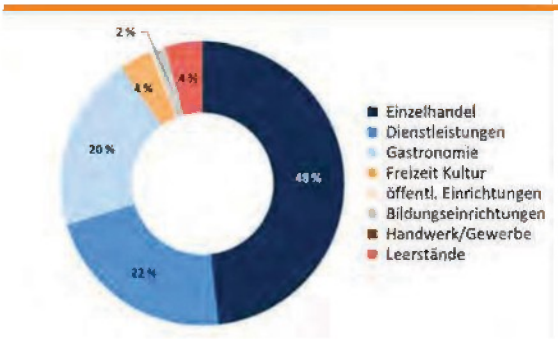
Hoheluft

Zentrenprägende Ausstattung

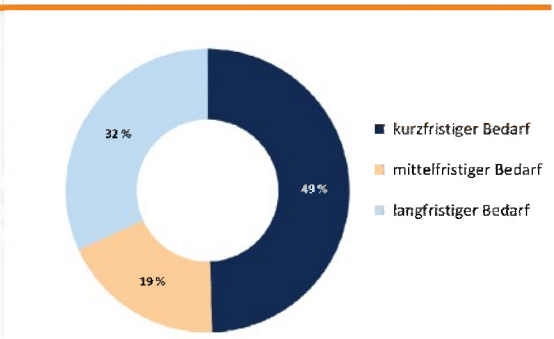
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	**63**	**8.370**	**50**	**247**	**54**
kurzfristiger Bedarf	61	8.305	49	245	52
mittelfristiger Bedarf	39	3.140	19	93	34
langfristiger Bedarf	59	5.350	32	158	24
Einzelhandel gesamt	**159**	**16.795**	**100**	**496**	**39**

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



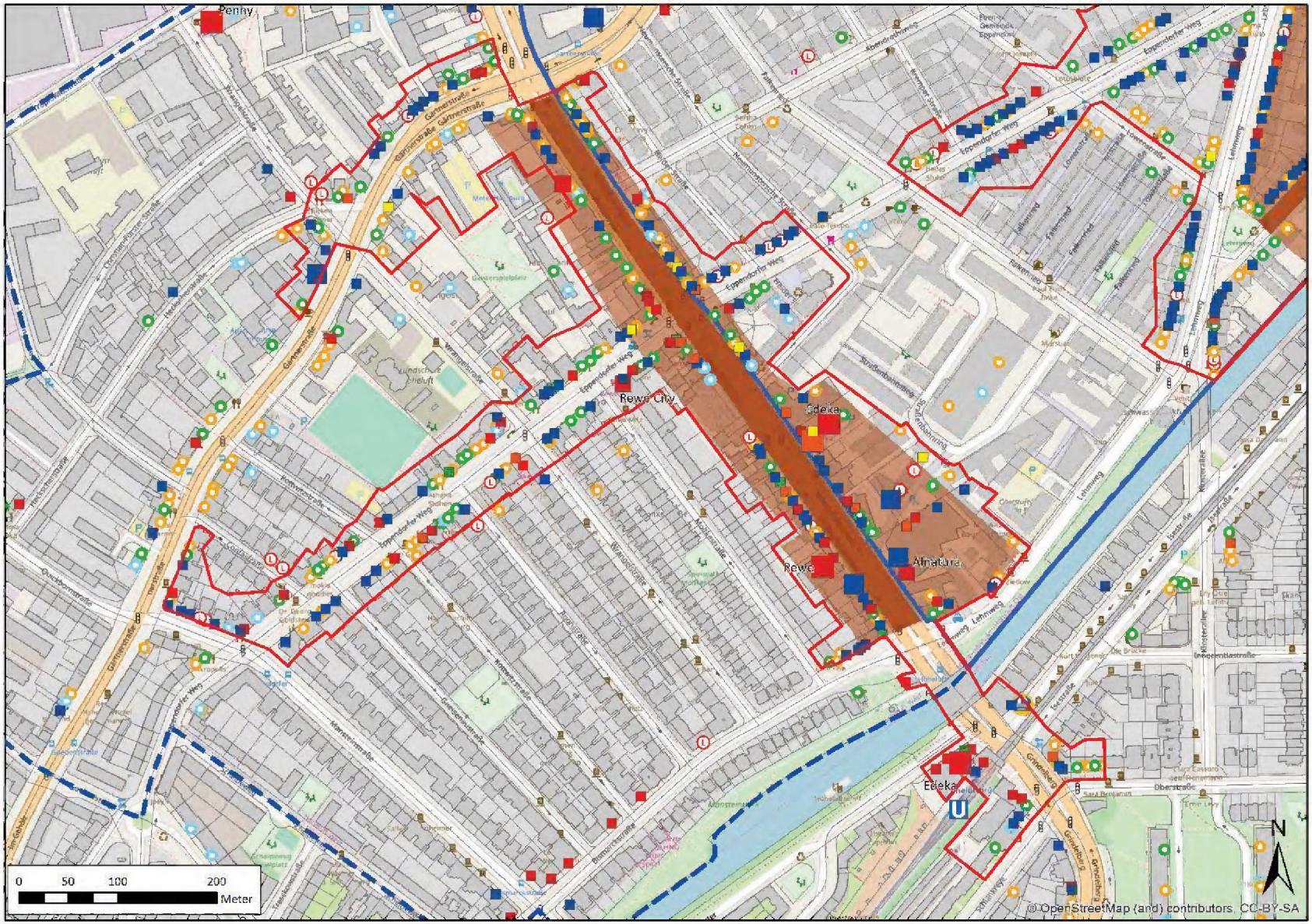
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	1 Supermarkt (Edeka)
800 bis unter 1.500 m² VK	2 Supermärkte (Edeka, Rewe), 1 Drogeriemarkt (Budni)
400 bis unter 800 m²	2 Supermärkte (Alnatura, Rewe City), 1 Getränkemarkt
unter 400 m² VK	56 Anbieter, darunter 7 Bäckereien, 5 Apotheken, 4 Drogerieanbieter, 4 Blumenhandlungen
Wochenmarkt	-
Fazit	▪ Bezirksübergreifendes Zentrum mit ausgeprägtem Supermarktbesatz, Discounter sind nicht vorhanden; vergleichsweise geringe Zentralität ist vor dem Hintergrund der hohen Einwohnerdichte zu sehen ▪ Rewe City im Bezirk Eimsbüttel mit eher geringer Flächengröße ▪ Strukturprägende Anbieter im Bezirk Hamburg-Nord mit zeitgemäßen Flächengrößen und Marktauftritt ▪ Einzelhandelsplanungen konzentrieren sich v. a. auf die Eimsbütteler Seite, so wird der Rewe Markt erweitert, Wohn- und Geschäftshäuser entstehen an den Hausnummern 63 und 65. Somit wird Nahversorgungsfunktion zukünftig weiter stabilisiert

Karte 21: Übergeordnetes Zentrum Hoheluft



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementär-nutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche
- Hauptlage
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

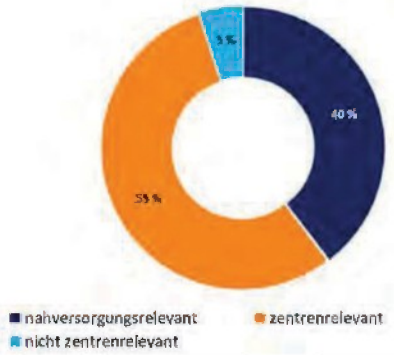
Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg; © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

Hoheluft

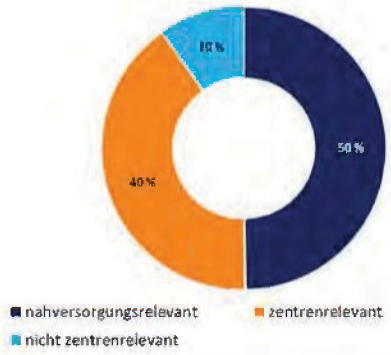
Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 51 % der Verkaufsflächen, ca. 50 Betriebe); ausgeprägtes, überwiegend kleinteiliges Angebot im mittel- und langfristigen Bedarf (ca. 80 Betriebe)
- Hauptlage entlang der Hoheluftchaussee. Magnetbetriebe sind u. a. Schuh Kay, Bolia, Möbelhaus Deubelius sowie zahlreiche kleinteilige Anbieter

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)



Zentrenrelevanz (VK in %)



Entwicklung seit 2009

	Verkaufsfläche in m² 2009	Verkaufsfläche in m² 2016	Verkaufsfläche	
			abs. in m²	In %
kurzfristiger Bedarf insg.	5.800	4.660	-1.140	-20%
mittelfristiger Bedarf insg.	1.400	1.465	65	5%
langfristiger Bedarf insg.	4.750	3.350	-1.400	-29%
Einzelhandel insg.	11.950	9.475	-2.475	-21%

Im Vergleich zu 2009 ist der zentrale Versorgungsbereich aufgrund geänderter rechtlicher Anforderungen stärker differenziert abgegrenzt worden. Bereiche, in denen die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel unerwünscht ist, etwa Gewerbegebiete, sowie Nebenlagen, die nicht wesentlich durch die Handelsfunktion geprägt sind, sind nicht Teil der räumlichen Abgrenzung.

Ergänzende Nutzungen

- 155 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Banken, Schneiderei, Friseur, Reinigungen, Versicherungen, Tattoo-Studio, Radiologiezentrum) und Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurants, Eiscafés, Imbissbetriebe) sowie Sportwetten und zwei Spielhallen

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes innerstädtisches Zentrum beiderseits der als Bezirksgrenze fungierenden Hoheluftchaussee mit straßenbegleitendem Geschäftsbesatz.
- Als Hauptlage lässt sich der Bereich der Hoheluftchaussee zwischen Lehmweg und Eppendorfer Weg ausmachen.
- Leerstände (5 %) sind vor allem auf laufende Umbaumaßnahmen zurückzuführen
- Funktionale Gestaltung, überwiegend Erdgeschossnutzung in schlichten Wohn- und Geschäftshäusern unterschiedlicher Epochen, vereinzelt eingeschossige Zweckbauten. Im Bereich Eppendorfer Weg verstärkt Jugendstilelemente.
- Gesamteindruck: gewachsenes innerstädtisches Zentrum an der Ausfallstraße Hoheluftchaussee mit überwiegender Nahversorgungsbedeutung und ergänzenden Sortimentsschwerpunkten (u. a. Möbel).

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die verkehrliche Anbindung ist durch die Hauptverkehrsstraße Hoheluftchaussee gewährleistet die in die Gärtnerstraße (B 5) einmündet und in den Lokstedter Steindamm (B 447) übergeht. Stellplätze befinden sich teilweise straßenbegleitend sowie entlang des Eppendorfer Weges in Schrägaufstellung.
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die U-Bahnstation Hoheluftbrücke (U3) sowie über 3 Bushaltestellen (Linien 5, 20, 25, 281).
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden. Eine StadtRAD-Station ist an der U-Bahnstation Hoheluftbrücke vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird im Wesentlichen durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Hoheluftchaussee und des Eppendorfer Weges bestimmt.
- Im **Süden** stellt die U-Bahnstation Hoheluftbrücke mit den umliegenden Einzelhandels- und Komplementärnutzungen die Begrenzung des Zentrums dar, der beidseitige Besatz geht entlang der Straße Grindelberg bis zur Einmündung Schlankreye / Oberstraße.
- Im **Osten** (Hamburg-Nord) wird das Zentrum begrenzt durch angrenzende Wohnbebauung, welche direkt nach der Eckbebauung anschließt.
- Im **Westen** (Eimsbüttel) ist straßenbegleitender Besatz beidseitig des Eppendorfer Weg bis zur Mannsteinsteinstraße als Nebenlage vorhanden. Westlich der Mannsteinstraße ist geschlossene Wohnbebauung prägend, der Geschäftsbesatz reißt ab. Am Eppendorfer Weg sind beidseitig Parkierungsanlagen vorhanden, die von Besuchern / Anwohnern des Zentrums Hoheluft genutzt werden. Teilweise sind im Bereich Gärtnerstraße noch Dienstleistungsanbieter zu finden, nördlich der Gärtnerstraße liegen verstärkt Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen vor. Somit wird das Zentrum im Nordwesten durch die Wohngebiete im Bereich der Gärtnerstraße begrenzt.
- Im **Norden** stellt die sechs- bis siebenspurige Gärtnerstraße eine deutliche Zäsur dar, wobei der Einzelhandelsbesatz etwa bis zur Einmündung Wrangelstraße fortgesetzt wird. Somit wird das Zentrum durch die überwiegende Wohnnutzung im Bereich der Gärtnerstraße westlich der Wrangelstraße begrenzt.
- Überwiegend kleinteilige **Entwicklungspotenziale** sind v. a. auf Eimsbütteler Seite feststellbar, einige Projekte befinden sich bereits im Bau.

Entwicklungsziele Nahversorgung / Einzelhandel

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich und darüber hinaus
- Ausdifferenzierung des Angebotes (ggf. Discounter)
- Bereitstellung von Flächen für kleinteiligen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Durch die anstehenden Planungen ist eine Stärkung der Nahversorgungsfunktion sowie der Zentralität zu erwarten, daher ist kein akuter Handlungsbedarf erkennbar.
- Mittelfristig: Erweiterung / Standortsicherung Rewe City

4.7 Übergeordnetes Zentrum Niendorf - Tibarg

Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner[53]	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Niendorf	39.605	41.120	↗
Bezirk Eimsbüttel	242.699	258.865	↗
Nahbereich		7.752	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer[54]	112,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	47,2 Mio. € (21,1 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Niendorf im Norden des Bezirks Eimsbüttel.
- Die namensgebende Straße Tibarg ist als Fußgängerzone ausgestaltet.
- Umfeldnutzungen: Der Bereich westlich des Tibarg ist überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt, nördlich tritt zunehmend Einfamilienhausbebauung hinzu. Östlich sind das Tom Taylor-Outlet sowie der neue Friedhof Niendorf zu finden, im Süden schließen der alte Niendorfer Friedhof sowie weitere Wohngebiet an. Der alte Niendorfer Friedhof geht unmittelbar in das Naherholungsgebiet Niendorfer Gehege über.
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord – Süd ca. 560 m, Ost – West ca. 280 m.

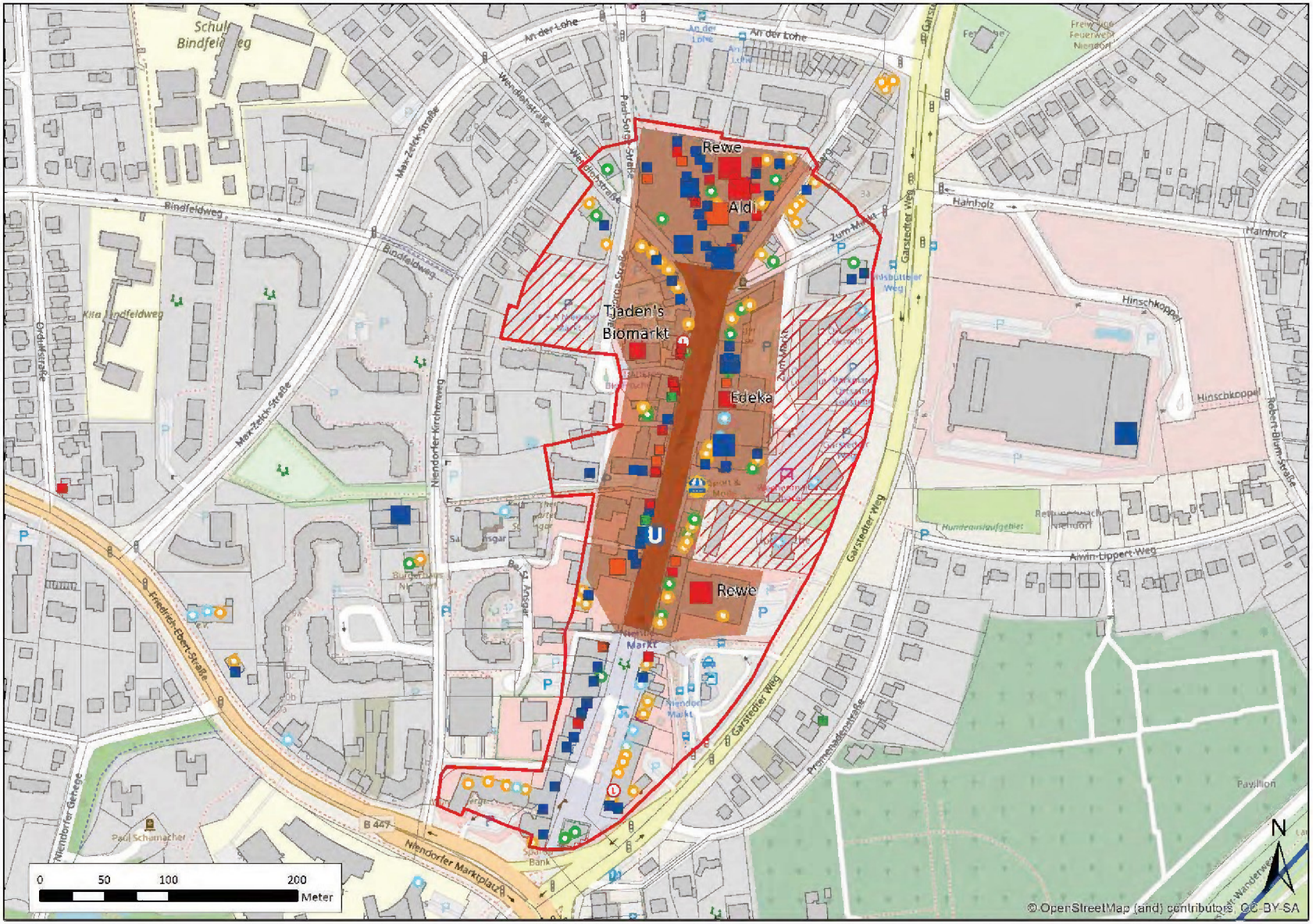
Wettbewerbssituation

- Richtung Nordwesten: Übergeordnetes Zentrum Schnelsen - Frohmestraße (ca. 2,8 km).
- Richtung Südwesten: Übergeordnete Zentren Eidelstedt - Eidelstedter Platz (ca. 4,4 km), Eimsbüttel- Osterstraße (ca. 6,5 km).
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Eppendorf (ca. 4,6 km).
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Kollaustraße (ca. 1,9 km südöstlich), Lidl Sperberhorst (ca. 1,7 km nördlich), Edeka und Penny Krähenweg (ca. 1,7 km nördlich), Aldi Schippelsweg (ca. 2,0 km nördlich).

53 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

54 Quelle: MB Research 2016

Karte 22: Übergeordnetes Zentrum Niendorf - Tibarg



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementär-nutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche
- Hauptlage
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg; © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

Niendorf - Tibarg

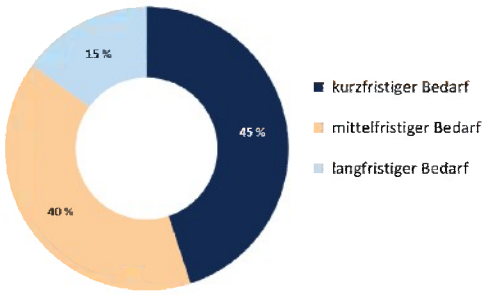
Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche abs.	Verkaufsfläche in %	Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
Nahversorgungsrelevantes Angebot	**34**	**8.255**	**44**	**1.065**	**240**
kurzfristiger Bedarf	36	8.430	45	1.087	237
mittelfristiger Bedarf	31	7.510	40	969	403
langfristiger Bedarf	29	2.805	15	362	81
Einzelhandel gesamt	**96**	**18.745**	**100**	**2.418**	**209**

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)

Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



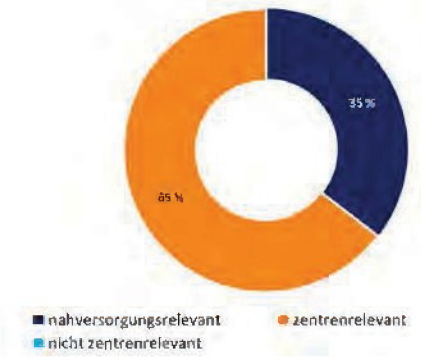
Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	1 Supermarkt (Rewe)
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Rewe), 1 Discounter (Aldi), 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
400 bis unter 800 m²	2 Supermärkte (Edeka, Tjadens Biomarkt), 1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m² VK	-
Wochenmarkt	Tibarg 3x wöchentlich (Do, Sa, Öko-Wochenmarkt Fr), ca. 56 Stände.
Fazit	▪ Vollumfängliches Nahversorgungsangebot mit durchweg leistungsfähigen und überwiegend modernen Anbietern. ▪ Insbesondere der Edeka-Markt ist mit ca. 550 m² Verkaufsfläche auf deutlich unterdurchschnittlicher Verkaufsflächengröße präsent. ▪ Im Bereich der aufgegebenen Nebenstelle der Anna-Warburg-Schule für Sozialpädagogik und des Kundenzentrums Lokstedt sowie des ehem. Ortsamtes östlich des Wochenmarktes ist die Errichtung von drei vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden vorgesehen, die auch Einzelhandel und Gastronomie beinhalten sollen. Für Edeka ist eine Erweiterung auf ca. 1.100 m² VK vorgesehen.

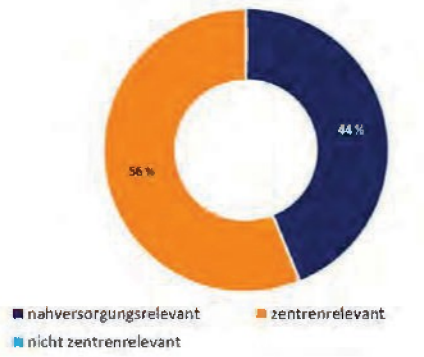
Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarf (ca. 55 % der Verkaufsflächen, 60 Betriebe).
- Magnetbetriebe sind insbesondere H&M und Woolworth sowie zahlreiche Fachgeschäfte und Fachmärkte. Schwerpunkte insbesondere bei Bekleidung / Schuhe / Sport, Optik / Uhren, Schmuck und Hausrat / Einrichtung / Möbel sowie Elektrowaren / Medien / Foto.

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)



Zentrenrelevanz (VK in %)



Entwicklung seit 2009

	Verkaufsfläche in m² 2009	Verkaufsfläche in m² 2016	Verkaufsfläche	
			abs. in m²	In %
kurzfristiger Bedarf insg.	8.400	8.430	30	0%
mittelfristiger Bedarf insg.	7.700	7.510	-190	-2%
langfristiger Bedarf insg.	3.550	2.805	-745	-21%
Einzelhandel insg.	19.650	18.745	-905	-5%

Im Vergleich zu 2009 ist der zentrale Versorgungsbereich stärker auf die Hauptlage am Tibarg konzentriert, der Bereich Niendorfer Kirchenweg ist daher nicht mehr Teil der Zentrenabgrenzung. Insgesamt ist am Tibarg eine hohe Stabilität festzustellen.

Ergänzende Nutzungen

- 78 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (u. a. Banken, Copy-Shops, Fahrschule, Friseure, Fachärzte, Nagelstudios, Textilreinigungsbetriebe, Reisebüros, Schneidereien, Schuh- und Schlüsseldienst) sowie Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurants, Schnellimbiss-Betriebe, Cafés, Eisdielen), außerdem Einrichtungen des Bezirksamtes Eimsbüttel, zwei Spielhallen und Handwerksunternehmen.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Tradierte Fußgängerzone am südlichen Rand des Niendorfer Siedlungsgebietes. Die straßenbegleitend angeordneten Geschäfte sind durchweg auf die Fußgängerzone ausgerichtet, sodass es keine größeren Nebenlagen gibt. Im Norden stellt das Einkaufszentrum Tibarg-Center einen starken Anziehungspunkt dar.
- Die Hauptlage ist zwischen dem Tibarg-Center und dem Dorfplatz / der U-Bahnstation und Bushaltestelle Niendorf-Markt zu verorten.
- Leerstände (ca. 1 %, 2 Ladeneinheiten) sind kaum vorhanden.
- Kundenfrequenzen konzentrieren sich v. a. auf den Bereich zwischen Bushaltestelle Niendorf-Markt und Tibarg-Center, sind jedoch entlang der gesamten Fußgängerzone feststellbar.
- Der Tibarg ist als kleinstädtische Fußgängerzone gestaltet und weist v. a. im Bereich des Übergangs zum Marktplatz erhöhte Aufenthaltsqualität auf. Im Norden der Fußgängerzone tragen Alleebäume, Stadtmöblierung (inkl. Spielgeräte) und Außengastronomie zur Atmosphäre bei.

Niendorf - Tibarg

Der südliche Abschnitt wird als Parkplatz mit Wendehammer genutzt und funktioniert daher eher als Transitraum zwischen der Parkpalette am Niendorfer Kirchenweg und dem nördlichen Zentrumsteil.

- Gesamteindruck: Leistungsstarkes Zentrum für den Stadtteil Niendorf und darüber hinaus, das jedoch ein Nord-Süd-Gefälle aufweist.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Niendorfer Marktplatz / Friedrich-Ebert-Straße (B 447) sowie Hauptverkehrsstraße Garstedter Weg.
- Über die U-Bahnhaltestelle Niendorf-Markt (Linie U2) und die gleichnamige Bushaltestelle (5 Linien) sowie die Bushaltestellen An der Lohe (Linie 24) und Fuhlsbütteler Weg (Linien 24, 191) ist eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet.
- Stellplätze sind neben dem südlichen Tibarg etwa im Parkhaus am Niendorfer Kirchenweg, dem Tibarg Center (Anfahrt über Paul-Sorge-Straße) oder an der Straße Zum Markt vorhanden.
- Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist durch die Fußgängerzone sowie Wegeverbindungen in die umliegenden Wohngebiete gegeben. In den Nebenstraßen sind keine eigenen Radwege ausgewiesen. Im Bereich der U-Bahnhaltestelle Niendorf-Markt ist eine StadtRAD-Leihstation vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch die auf die Fußgängerzone ausgerichteten Geschäftsgebäude vorgegeben.
- Im **Norden** stellt das Tibarg-Center den Abschluss des Zentrums dar, auch in den Nebenstraßen verläuft der Geschäftsbesatz etwa bis zum hinteren Ende des Einkaufszentrums. Der zentrale Versorgungsbereich wird daher durch die angrenzende Wohnbebauung hinter dem Tibarg-Center begrenzt.
- Im **Osten** stellt die an dieser Stelle vier- bis fünfspurige Hauptverkehrsstraße Garstedter Weg die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im **Süden** wird das Zentrum durch die B 447 begrenzt, die (inkl. Abbiegespuren) bis zu sieben Spuren breit ist und eine entsprechende Zäsur darstellt.
- Im **Westen** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Rückseite der Geschäftshäuser definiert. Hier begrenzen Parkplätze, Wohngebäude und Grünflächen den Zentrumsbereich.
- **Potenzialflächen** sind v. a. am Marktplatz vorhanden (bereits in Planung)

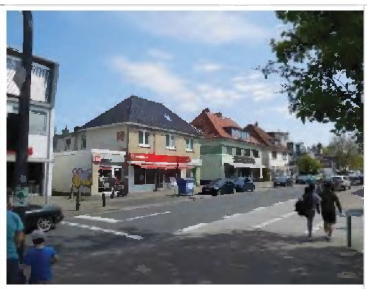
Entwicklungsziele Nahversorgung / Einzelhandel

- Sicherung der ausdifferenzierten Versorgungsfunktion für den Stadtteil Niendorf
- Stärkung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Niendorf im mittel- und langfristigen Bedarf

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Standortsicherung Edeka Supermarkt (Erweiterung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits geplant)
- Aufgrund der bereits guten bis sehr guten Ausstattung ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

4.8 Übergeordnetes Zentrum Schnelsen - Frohmestraße



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb			
Einwohner[55]	**2008**	**2015**	**Tendenz**
Stadtteil Schnelsen	27.491	28.626	↗
Bezirk Eimsbüttel	242.699	258.865	↗
Nahbereich		7.790	

Kaufkraft im Nahbereich	
Kaufkraftkennziffer[56]	111,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	46,9 Mio. € (21,0 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Schnelsen, im Nordwesten des Bezirks Eimsbüttel.
- Entlang der Frohmestraße zwischen Oldesloer Straße und Wählingsallee.
- Umfeldnutzungen: Überwiegend Ein- und Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise sowie Reihenhäuser. Im Westen Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise sowie Sportplätze. Im Nordosten ist das ModeCentrum Hamburg am Modering zu finden, mit ca. 77.000 m² Nutzfläche eine der „führenden deutschen Großzentren der Mode[57]“. Unmittelbar östlich des Zentrums verläuft die BAB 7, die derzeit mit einem Deckel überbaut wird. Die geplante Parkanlage wird später direkt an das Zentrum Schnelsen - Frohmestraße anschließen.
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Südwest – Nordost ca. 375 m, Nordwest – Südost ca. 670 m.

Wettbewerbssituation

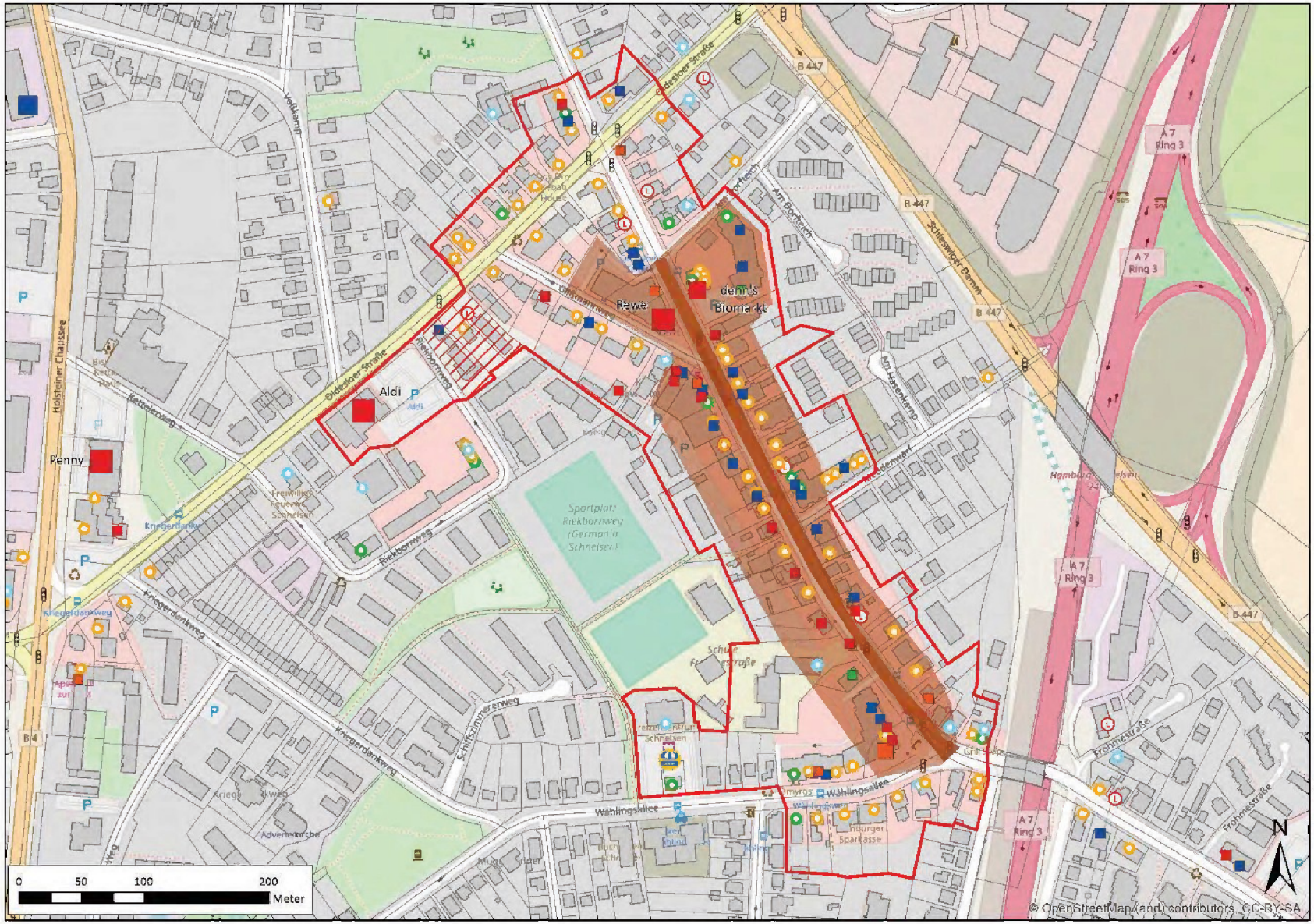
- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Niendorf Nord (ca. 2,5 km).
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Niendorf - Tibarg (ca. 2,8 km).
- Richtung Südwesten: Übergeordnetes Zentrum Eidelstedt - Eidelstedter Platz (ca. 3,3 km).
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Frohmestraße (ca. 0,9 km südöstlich), Netto Frohmestraße (ca. 0,6 km südöstlich), Penny Holsteiner Chaussee (ca. 1,0 km westlich), Lidl Pinneberger Straße (ca. 1,2 km westlich).

55 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

56 Quelle: MB Research 2016

57 Quelle: www.modecentrum-hamburg.de

Karte 23: Übergeordnetes Zentrum Schnelsen - Frohmestraße



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementär-nutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche
- Hauptlage
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

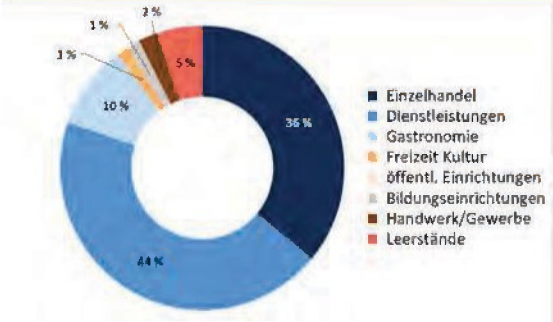
Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg; © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

Zentrenprägende Ausstattung

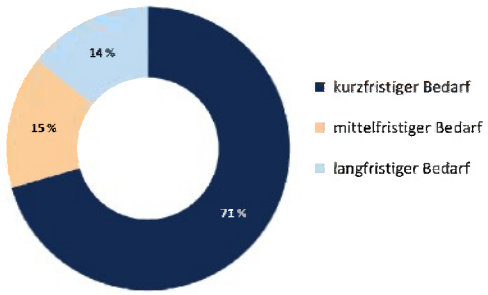
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	**25**	**4.255**	**69**	**546**	**127**
kurzfristiger Bedarf	26	4.355	71	559	125
mittelfristiger Bedarf	12	940	15	121	55
langfristiger Bedarf	11	880	14	113	27
Einzelhandel gesamt	**49**	**6.175**	**100**	**793**	**77**

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



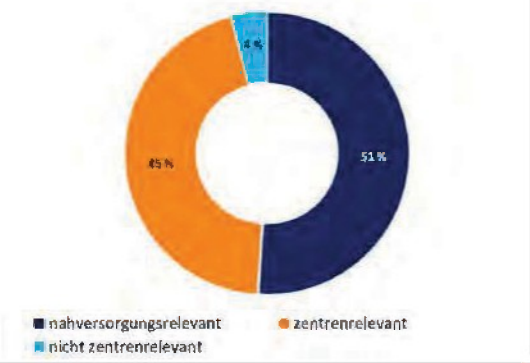
Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Rewe), 1 Discounter (Aldi)
400 bis unter 800 m²	1 Supermarkt (Denns's Biomarkt), 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
unter 400 m² VK	21 Anbieter, darunter 5 Bäckereien, 1 Fleischerei, 3 Apotheken
Wochenmarkt	Wählingsallee, 2x wöchentlich (Di und Fr), ca. 20 Stände
Fazit	▪ Umfassendes Nahversorgungsangebot in Schnelsen nahe Ortskern. ▪ Strukturprägende Anbieter, überwiegend modern und leistungsfähig, Rewe tendenziell auf zu kleiner Fläche. ▪ Aldi-Markt räumlich eher abgesetzt, Anbindung an Hauptlage nicht optimal.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarf (ca. 71 % der Verkaufsflächen, ca. 26 Betriebe), ergänzendes Angebot bei Bekleidung, Hausrat / Einrichtung sowie Optik, Uhren / Schmuck. Überwiegend kleinteilige Ladenlokale in freistehender Bebauung.

Schnelsen - Frohmestraße

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)	Zentrenrelevanz (VK in %)
	

Entwicklung seit 2009

	Verkaufsfläche in m² 2009	Verkaufsfläche in m² 2016	Veränderung Verkaufsfläche	
			abs. in m²	In %
kurzfristiger Bedarf insg.	3.200	4.355	1.155	36%
mittelfristiger Bedarf insg.	1.200	940	-260	-22%
langfristiger Bedarf insg.	1.250	880	-370	-30%
Einzelhandel insg.	5.650	6.175	525	9%

Im Zentrum Schnelsen-Frohmestraße hat im Vergleich zu 2009 eine Angebotsverschiebung hin zu einer Stärkeren (Nah-) Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarf stattgefunden, u. a. durch die Eröffnung von denn's Biomarkt in 2015 oder von Aldi an der Oldesloer Straße.

Ergänzende Nutzungen

- 80 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt konsumnahe Dienstleistungen (u. a. Fachärzte, Banken, Fahrschulen, Friseure, Immobilienmakler, Kosmetikstudios, Rechtsanwälte, Schneidereien, Versicherungen, Wäschereien) sowie Gastronomie (u. a. Cafés, Imbissbetriebe, Kneipen, Restaurants), außerdem Kindertagesstätte, Schule, Glaserei und eine Spielhalle.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsene Lage im Schnelsener Ortskern mit straßenbegleitendem Geschäftsbesatz und kleinteiligen bis mittelgroßen freistehenden Gebäuden, überwiegend mit Satteldach.
- Hauptlage zwischen Rewe / Denn's Biomarkt im Norden und Schnelsen-Center (u. a. Budnikowsky) im Süden. Das Geschäftshaus Schnelsen-Center beherbergt neben Einzelhandelsflächen auch Ärzte und Dienstleister.
- Leerstände: Leerstandsquote 5 %, konzentrieren sich auf den Bereich nördlich der Hauptlage (Einmündung Oldesloer Straße), im Süden sind Leerstände nicht strukturprägend.
- Kundenfrequenzen konzentrieren sich auf die Hauptlage, an der Oldesloer Straße lassen die Frequenzen deutlich nach.
- Gestaltung kleinstadttypisch, tlw. eingeschossige Zweckbauten vorhanden. Ortsbildprägend sind kleinteilige Wohn- und Geschäftshäuser, das Schnelsen-Center setzt einen großmaßstäblichen Akzent im Süden des Zentrums. Der Marktplatz befindet sich abseits der Hauptlage an einem Parkplatz am südlichen Ende des Zentrums. Kleinere Plätze sind daher direkt vor Rewe, Denn's Biomarkt und dem Schnelsen-Center zu finden.
- Gesamteindruck: Insgesamt leistungsfähiges, kleinstädtisches Zentrum mit ausdifferenziertem Nahversorgungsangebot, das sich in starkem, durch Lebensmitteldiscounter geprägten Wettbewerbsumfeld befindet. Obwohl der Norden des Zentrums strukturelle Schwächen aufweist, stellt die Frohmestraße den Versorgungsschwerpunkt im Stadtteil Schnelsen dar.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die Haupterschließung erfolgt über die Frohmestraße, die im Süden einen Anschluss an die B 447 bereitstellt und im Norden an die Oldesloer Straße anschließt. Über den Schleswiger Damm wird eine Anbindung an die BAB 7 (Anschlussstelle HH-Schnelsen) im direkten Standortumfeld gewährleistet.
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Bushaltestellen Frohmestraße (Mitte) (4 Linien), Wählingsallee (2 Linien) und Oldesloer Straße (4 Linien).
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind entlang der Frohmestraße straßenbegleitend vorhanden, in der Oldesloer Straße ist westlich des Kreuzungsbereichs mit der Frohmestraße kein separater Radweg ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentrums Schnelsen - Frohmestraße wird durch die umliegenden Wohngebiete vorgegeben.
- Im **Norden** wird das Zentrum nördlich des Kreuzungsbereichs Frohmestraße / Oldesloer Straße durch eine Änderung der städtebaulichen Struktur begrenzt, nördlich des Kreuzungsbereichs liegt Einfamilienhausbebauung vor, die über Vorgärten mit Einfriedungen (Hecken) verfügen.
- Im **Osten** wird das Zentrum durch die Reihenhaussiedlung am Dorfteich und das Wohngebiet am Meddenwarf sowie die Brücke über die BAB 7 begrenzt.
- Im **Süden** stellt die Wohnbebauung am Wählingsweg die Begrenzung des Zentrums dar, die südlich der Sparkasse und westlich des Wochenmarktes anschließt.
- Im **Westen** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Sportplätze und die angrenzende Wohnbebauung sowie das Gewerbegebiet am Riekbornweg begrenzt.
- **Potenzialflächen** sind insbesondere im nördlichen Zentrumsbereich zu finden.

Entwicklungsziele Nahversorgung / Einzelhandel

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich und darüber hinaus
- Bereitstellung von Flächen für kleinteiligen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Perspektivisch sollte eine Aufwertung des in die Jahre gekommenen Rewe-Standortes überprüft werden.
- Die Anbindung des Aldi-Marktes in der Oldesloer Straße ist verbesserungswürdig. Eine Verlagerung in die Hauptlage wäre optimal.

Weidenallee

4.9 Übergeordnetes Zentrum Weidenallee (bezirksübergreifend)

Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner[58]	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Eimsbüttel	53.482	56.889	↗
Sternschanze	7.665	7.891	↗
Bezirk Eimsbüttel	242.699	258.865	↗
Nahbereich		21.999	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer[59]	105,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	125,5 Mio. € (56,0 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Südosten des Stadtteils Eimsbüttel, im Süden des gleichnamigen Bezirks sowie im Norden des Stadtteils Sternschanze (Bezirk Altona).
- Straßenbegleitendes Zentrum entlang der namensgebenden Weidenallee.
- Umfeldnutzungen: Überwiegend Geschosswohnungsbau mit fünf Stockwerken, im Süden Sportplatz und Sternschanzenpark.
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord – Süd ca. 700 m, Ost – West ca. 130 m.

Wettbewerbssituation

- Richtung Nordosten: Übergeordnetes Zentrum Eimsbüttel- Osterstraße (ca. 1,4 km).
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Grindelallee (ca. 1,4 km).
- Richtung Süden: Übergeordnete Zentren Schanzenviertel (ca. 0,4 km), Rindermarkthalle (ca. 1,3 km).
- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Eimsbütteler Chaussee (ca. 0,5 km).

Zentrenprägende Ausstattung

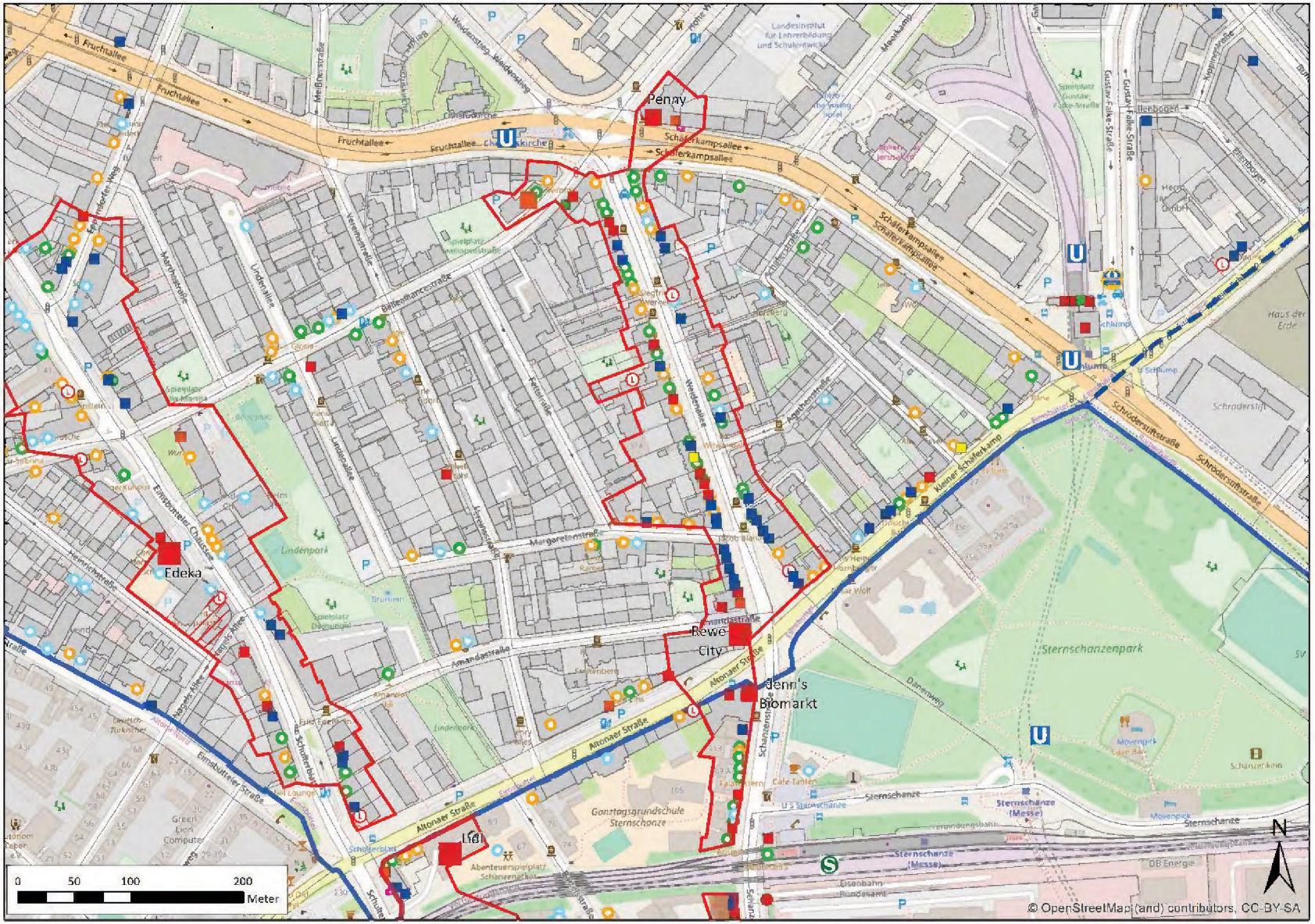
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	**21**	**3.020**	**64**	**137**	**31**
kurzfristiger Bedarf	21	3.020	64	137	30
mittelfristiger Bedarf	10	485	10	22	10
langfristiger Bedarf	15	1.225	26	56	8
Einzelhandel gesamt	**46**	**4.730**	**100**	**215**	**18**

* in Bezug auf den Nahbereich

58 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

59 Quelle: MB Research 2016

Karte 24: Übergeordnetes Zentrum Weidenallee



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

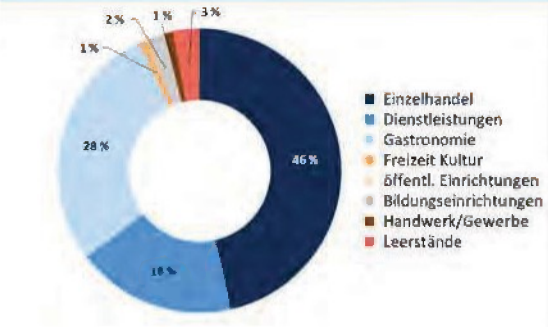
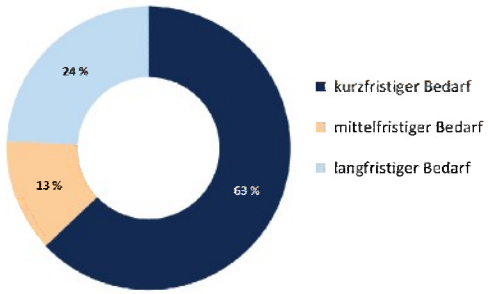
- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementär-nutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg; © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

Weidenallee

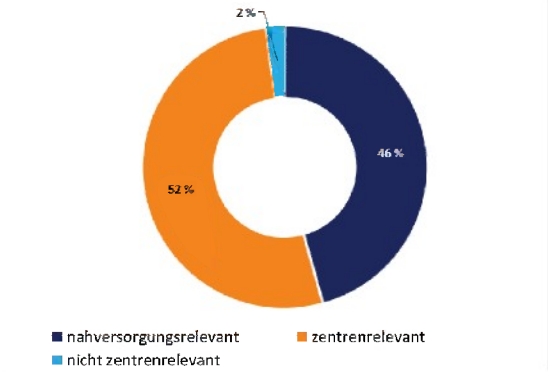
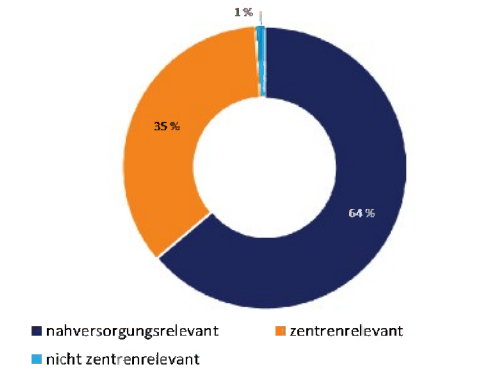
Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)	Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)
	

Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Rewe City)
400 bis unter 800 m²	1 Discounter (Penny), 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky), 1 Biomarkt (Denn's)
unter 400 m² VK	19 Betriebe, darunter 3 Bäckereien, 1 Fleischerei, 2 Apotheken
Wochenmarkt	-
Fazit	▪ Ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit kiezigem Einschlag. ▪ Strukturprägende Anbieter überwiegend modern und leistungsfähig, Flächengrößen sind generell unterdurchschnittlich.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 63 % der Verkaufsflächen, 21 Betriebe).
- Ergänzendes Angebot v. a. bei Bekleidung / Schuhe / Sport, Hausrat / Einrichtung / Möbel sowie sonstigen Sortimenten.
- Neben mehreren Second-Hand-Geschäften ist ein Pianohaus an der Schanzenstraße besonders hervorzuheben.

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)	Zentrenrelevanz (VK in %)
	

Entwicklung seit 2009

	Verkaufsfläche in m² 2009	Verkaufsfläche in m² 2016	Veränderung Verkaufsfläche	
			abs. in m²	In %
kurzfristiger Bedarf insg.	2.200	2.365	165	8%
mittelfristiger Bedarf insg.	800	485	-315	-39%
langfristiger Bedarf insg.	650	910	260	40%
Einzelhandel insg.	3.650	3.760	110	3%

Im Vergleich zu 2009 ist insgesamt eine Zunahme der Einzelhandelsflächen festzustellen, obwohl das Zentrum entlang des kleinen Schäferkamp enger abgegrenzt worden ist. Bei Büchern, Schreib- und Spielwaren fiel die Verkaufsfläche jedoch geringer aus, ebenso bei Bekleidung.

Ergänzende Nutzungen

- 50 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt Gastronomie (Bars, Bistros, Cafés, Kneipen, Restaurants) sowie handelsaffine Dienstleistungen (u. a. Fahrschule, Friseure, Reisebüro, Schlüsseldienst, Sparkasse), außerdem Kinderkrippe und Uhrmacher.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Straßenbegleitendes Zentrum mit Magnetbetrieben am nördlichen und am südlichen Ende.
- Im Süden stellen Rewe City und Denn's Biomarkt die Magnetbetriebe dar, die bereits auf das Schanzenviertel ausgerichtet sind. Der Penny Discounter und der Budnikowsky Drogeriemarkt an der Schäferkampsallee / Fruchtallee strahlen bereits verstärkt nach Norden aus.
- Leerstände mit ca. 3 % (3 Ladeneinheiten) nicht strukturprägend.
- Die Weidenallee stellt als Verlängerung der Schanzenstraße eine Verbindung zwischen der U-Bahnstation Christuskirche und dem Schanzenviertel dar.
- Kundenfrequenzen sind entlang des gesamten Zentrumsbereiches feststellbar, konzentrieren sich jedoch auf die westliche Straßenseite.
- Die Gestaltung als Haupterschließungs- / Hauptverkehrsachse für die westlich und östlich angrenzenden Wohnquartiere ist überwiegend funktional. Im südlichen Bereich öffnet sich der Straßenraum platzartig zum Schanzenpark.
- Gesamteindruck: Urbane Wohn- und Geschäftsstraße, die bereits deutlich durch die Strukturen des Schanzenviertels geprägt ist.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Weidenallee, die im Norden an die Schäferkampsallee / Fruchtallee und im Süden an die Altonaer Straße / Kleiner Schäferkamp anschließt.
- Die ÖPNV-Anbindung wird durch die U-Bahnstation Christuskirche (Linie U2), die U- und S-Bahnstation Sternschanze (Linien U3, S2, S11, S21, S31) sowie die Bushaltestellen Sternschanze (Linien 15, 181) gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beiderseits straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Das Zentrum wird östlich und westlich durch angrenzende Wohngebiete begrenzt, im Norden und Süden sind größere städtebauliche Zäsuren vorhanden.
- Im **Norden** stellt die an dieser Stelle sechs- bis siebenspurige Hauptverkehrsstraße Schäferkampsallee die Begrenzung des Zentrums dar. Zu dem nördlich der Straße gelegenen Penny-Markt (inkl. Apotheke, Physiotherapie, Arztpraxen) besteht eine Anbindung über eine Lichtsignalanlage, sodass dieser Bereich Teil des zentralen Versorgungsbereiches ist.
- Im **Osten** stellt die direkt angrenzende Wohnbebauung im Bereich Schäferstraße, Agathenstraße und Altonaer Straße die Begrenzung des Zentrums dar. Der Geschäftsbesatz erstreckt sich nicht auf die Nebenstraßen, sodass das Zentrum hier straßenbegleitend abzugrenzen ist.

Weidenallee

- Im **Süden** wird das Zentrum durch den Sportplatz des Sportclubs Sternschanze von 1911 e.V. sowie die Bahngleise und die S-Bahnstation Sternschanze begrenzt. Auch die in den Innenhof hin orientierte Grundschule Sternschanze wirkt sich begrenzend auf die Abgrenzung auf.
- Im **Westen** stellen die durchgehende Wohnbebauung entlang der Armandastraße, der Margaretenstraße sowie der Spielplatz an der Bellealliancestraße die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- **Potenzialflächen** sind insbesondere in Form kleinteiliger Leerstände vorhanden.

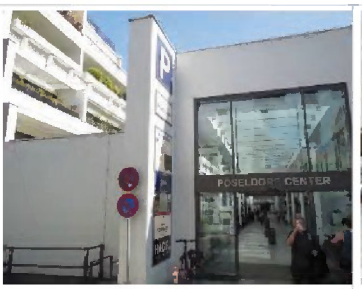
Entwicklungsziele Nahversorgung / Einzelhandel

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich
- Bereitstellung von Flächen für kleinteiligen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der dichten innerstädtischen Baustruktur und der bereits guten bis sehr guten Ausstattung ist kein konkreter Handlungsbedarf erkennbar.

4.10 Nahversorgungszentrum Milchstraße



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner[60]	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Rotherbaum	15.411	16.354	↗
Bezirk Eimsbüttel	242.699	258.865	↗
Nahbereich		6.304	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer[61]	133,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	45,6 Mio. € (20,4 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage nordöstlich im Stadtteil Rotherbaum, im Südosten des Bezirks Eimsbüttel.
- Entlang der Straße Mittelweg im Kreuzungsbereich mit der Milchstraße.
- Umfeldnutzungen: Überwiegend geschlossene Blockrandbebauung, v. a. in Richtung Alster vermehrt Villenbebauung. Westlich des Mittelweges außerdem öffentliche, bildungsbezogene und sportliche Angebote, u. a. Kirche Sankt Johannis, staatliche Jugendmusikschule, Tennisanlage Rothenbaum.
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord – Süd ca. 200 m, Ost – West ca. 160 m.

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Rothenbaumchaussee (ca. 0,4 km).
- Richtung Nordosten: Übergeordnetes Zentrum Eppendorf (ca. 1,5 km).
- Richtung Nordwesten: Übergeordnetes Zentrum Mühlenkamp (ca. 2,2 km).

Zentrenprägende Ausstattung

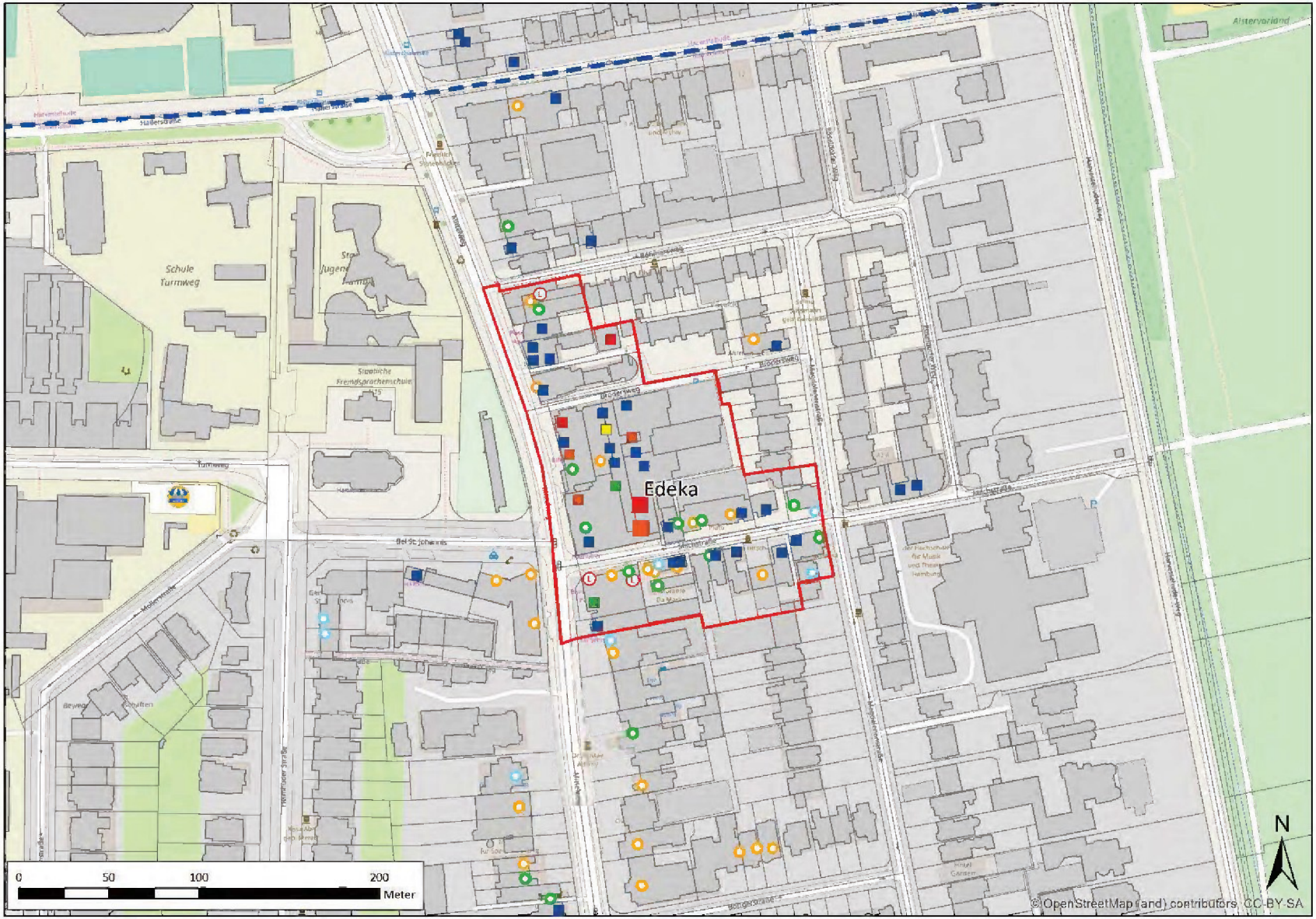
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	**10**	**1.665**	**53**	**264**	**44**
kurzfristiger Bedarf	11	1.740	55	276	44
mittelfristiger Bedarf	12	595	19	94	30
langfristiger Bedarf	10	820	26	130	22
Einzelhandel gesamt	**33**	**3.155**	**100**	**500**	**33**

* in Bezug auf den Nahbereich

60 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

61 Quelle: MB Research 2016

Karte 25: Nahversorgungszentrum Milchstraße



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

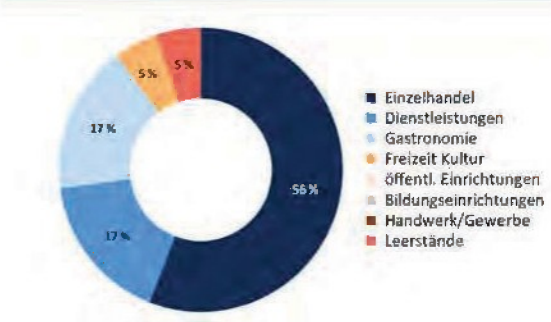
- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementär-nutzungen

Darstellungen

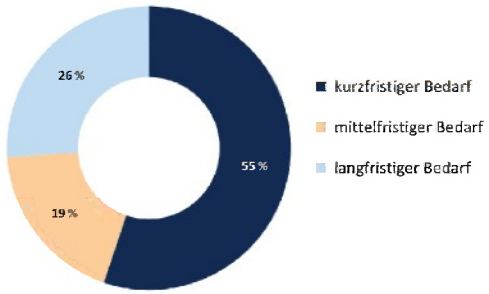
- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg; © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



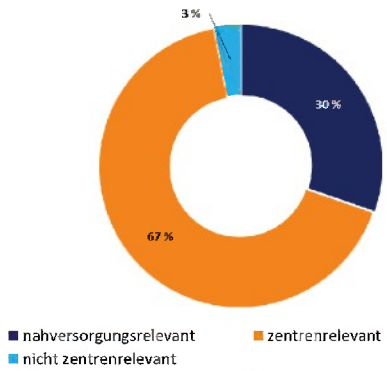
Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	-
400 bis unter 800 m²	1 Supermarkt (Edeka), 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
unter 400 m² VK	8 Betriebe, darunter 1 Bäckerei, 1 Parfümerie, 1 Apotheke
Wochenmarkt	-
Fazit	▪ Die Nahversorgungsfunktion konzentriert sich auf das kleine Einkaufszentrum Pöseldorf-Center mit Supermarkt und Drogeriemarkt. ▪ Zentrale Nahversorgungsanbieter durchweg leistungsfähig und modern. ▪ Mit knapp unter 800 m² Verkaufsfläche weist Edeka eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße auf, Erweiterungsflächen stehen jedoch nicht zur Verfügung.

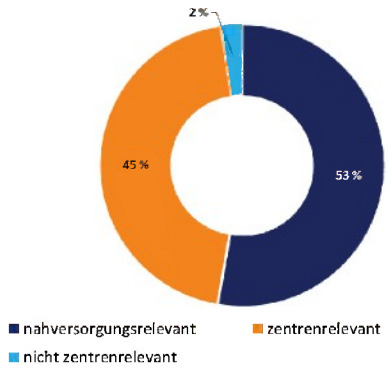
Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Ergänzende Angebote v. a. bei Bekleidung / Schuhe / Sport und Optik / Uhren, Schmuck. Überwiegend hochwertiger, inhabergeführter Einzelhandel.

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)



Zentrenrelevanz (VK in %)



Entwicklung seit 2009

	Verkaufsfläche in m² 2009	Verkaufsfläche in m² 2016	Veränderung Verkaufsfläche	
			abs. in m²	In %
kurzfristiger Bedarf insg.	1.950	1.740	-210	-11%
mittelfristiger Bedarf insg.	1.200	595	-605	-50%
langfristiger Bedarf insg.	2.400	820	-1.580	-66%
Einzelhandel insg.	5.550	3.155	-2.395	-43%

Milchstraße

Im Vergleich zu 2009 ist der zentrale Versorgungsbereich kompakter abgegrenzt worden. Es handelt sich dabei um den Norden des ursprünglich bipolaren Zentrums, innerhalb dessen sich die großflächigen Magnetbetriebe befinden.

Ergänzende Nutzungen

- 23 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (u. a. Schneidereien, Ärzte, Bank, Friseur, Reisebüro) sowie Gastronomie (Restaurants und Cafés), außerdem Showrooms und eine Galerie.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsene Einzelhandelslage entlang der Straße Mittelweg, in der das einheitlich geplante Einkaufszentrum Pöseldorf-Center den flächenseitigen Schwerpunkt darstellt.
- Die Hauptlage entfällt auf den Bereich um das Pöseldorf-Center. Leerstände mit ca. 5 % (3 Ladeneinheiten) nicht strukturprägend.
- Kundenfrequenzen sind v. a. im Bereich der Hauptlage festzustellen. Gestaltung als urbanes Quartier mit überwiegend funktionalem Einkaufszentrum, dessen Mallbereich parallel zur Straße Mittelweg verläuft.
- Gesamteindruck: Kompakte Niveaulage zwischen Rotherbaum und Pöseldorf mit Versorgungsfunktion über die Nahversorgung hinaus.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Mittelweg, der neben Rothenbaumchaussee und Grindelallee die dritte Nord-Süd-Achse in den Stadtteilen Rotherbaum und Harvestehude darstellt.
- ÖPNV-Anbindung über die Bushaltestellen Alsterchaussee (Linien 15, 109) und Böttgerstraße (Linie 109).
- Fußwege sind straßenbegleitend vorhanden, in den Seitenstraßen sind die Fußwege teilweise sehr schmal. Radwege sind nicht gesondert ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch die Konzentration der Einzelhandelsbetriebe im Bereich Milchstraße vorgegeben.
- Im **Norden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch einen Umbruch in der städtebaulichen Struktur begrenzt. Bis zur Einmündung Böhmersweg ist die Bebauung direkt an den Fußweg herangezogen, nördlich des Böhmersweges sind die Gebäude durch Vorgärten mit Einfriedung vom Fußweg abgesetzt.
- Im **Osten** verläuft der Geschäftsbesatz durchgehend entlang der Milchstraße bis zur Kreuzung Magdalenenstraße, östlich dieser Kreuzung wird das Zentrum durch Villenbebauung mit reiner Wohnnutzung begrenzt.
- Im **Süden** wird das Zentrum erneut durch einen städtebaulichen Bruch zu Vorgärten mit tlw. stark befestigter Einfriedung unterbrochen. Hier sind u. a. das Spanische Generalkonsulat sowie die Taipeh-Vertretung (Taiwan) zu finden.
- Im **Westen** stellen die Sankt Johannis-Kirche, die durch dichten Baumbestand abgesetzte Kindertagesstätte Turmweg sowie die staatliche Jugendmusikschule die Begrenzung des Zentrums dar.
- **Potenzialflächen** sind aufgrund der Struktur der Villengebiete und der gründerzeitlichen Wohnquartiere überwiegend kleinteilig im Bestand vorhanden. Großflächen sind nicht vorhanden.

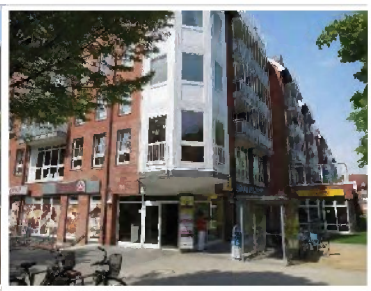
Entwicklungsziele Nahversorgung / Einzelhandel

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Kein akuter Handlungsbedarf.

4.11 Nahversorgungszentrum Niendorf Nord



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner[62]	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Niendorf	39.605	41.120	↗
Bezirk Eimsbüttel	242.699	258.865	↗
Nahbereich		10.167	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer[63]	110,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	60,6 Mio. € (27,1 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage nördlich im Stadtteil Niendorf, im Norden des Bezirks Eimsbüttel.
- Das Zentrum gliedert sich in den östlichen Bereich um den Wochenmarkt, die Passage zwischen dem Ernst-Mittelbach-Ring und dem Weg Moorflagen sowie den dahinter liegenden Geschäften am Wagrierweg.
- Umfeldnutzungen: Überwiegend Wohnnutzungen in Form von Geschosswohnungsbau (Siedlung Niendorf Nord), im direkten Umfeld außerdem Grünflächen und Seniorenresidenzen.
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Südwest – Südost ca. 400 m, Nordwest – Südost ca. 150 m.

Wettbewerbssituation

- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Niendorf - Tibarg (ca. 2,0 km).
- Richtung Südwesten: Übergeordnetes Zentrum Frohmestraße (ca. 2,5 km).
- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Langenhorn-Mitte (ca. 4,9 km).
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Sperberhorst, Penny, Edeka Krähenweg, Aldi Schippelsweg (ca. 1,1 km südöstlich).

Zentrenprägende Ausstattung

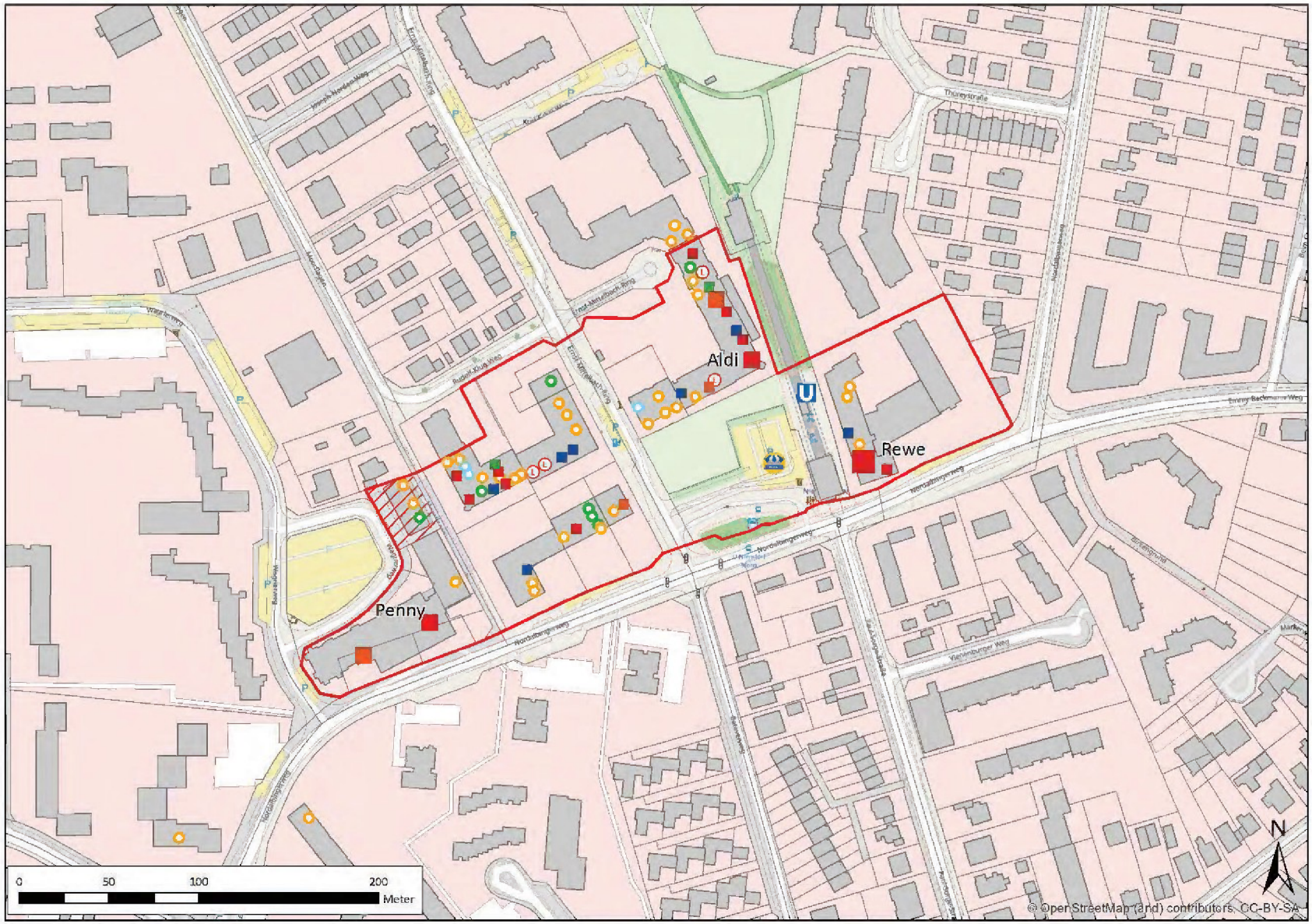
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	**18**	**4.085**	**84**	**402**	**87**
kurzfristiger Bedarf	20	4.215	87	415	86
mittelfristiger Bedarf	3	500	10	49	18
langfristiger Bedarf	2	120	3	12	7
Einzelhandel gesamt	**25**	**4.835**	**100**	**476**	**45**

* in Bezug auf den Nahbereich

62 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

63 Quelle: MB Research 2016

Karte 26: Nahversorgungszentrum Niendorf-Nord



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

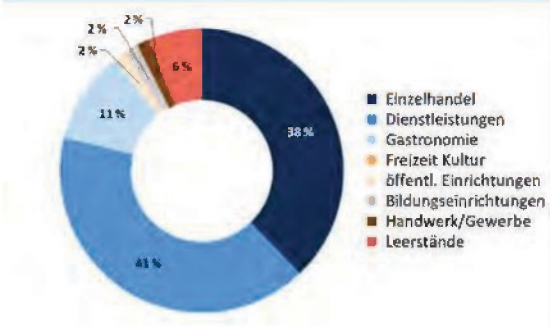
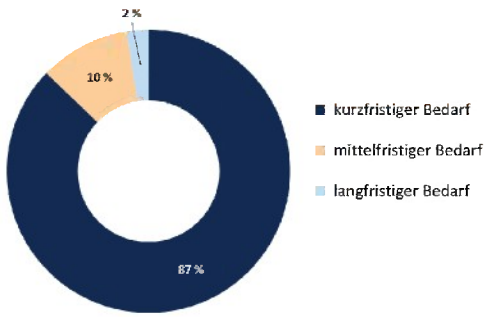
Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementär-nutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg; © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

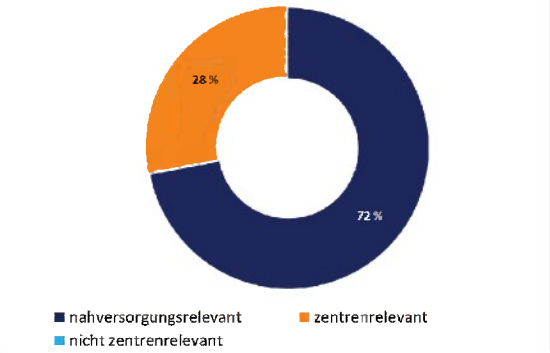
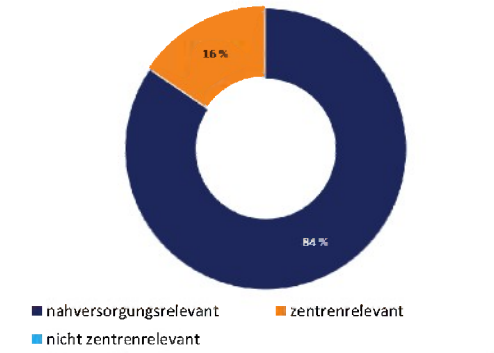
Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)	Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)
	

Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Rewe)
400 bis unter 800 m²	1 Discounter (Penny[64]), 2 Drogeriemärkte (Rossmann, Budnikowsky)
unter 400 m² VK	13 Betriebe, darunter 3 Bäckereien, 2 Apotheken
Wochenmarkt	Niendorf Nord, 1x wöchentlich (Di), ca. 12 Stände
Fazit	▪ Umfangreiches Nahversorgungsangebot für die Siedlung Niendorf Nord. ▪ Mittlere / durchschnittliche Verkaufsflächengrößen der Ladeneinheiten. ▪ Die Aldi-Filiale (ca. 600 m² Verkaufsfläche) im Einkaufszentrum Niendorf Nord wurde nach Abschluss der Erhebungen geschlossen. ▪ Ein Ausbau des Angebotes im Biosegment würde eine sinnvolle Ergänzung darstellen.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 87 % der Verkaufsflächen, 20 Betriebe).
- Ergänzendes Angebot bei Bekleidung und Optik.

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)	Zentrenrelevanz (VK in %)
	

64 Der Aldi Discounter hat nach Abschluss der Erhebungen geschlossen.

Niendorf Nord

Entwicklung seit 2009

	Verkaufsfläche in m² 2009	Verkaufsfläche in m² 2016	Veränderung Verkaufsfläche	
			abs. in m²	In %
kurzfristiger Bedarf insg.	4.150	4.215	65	2%
mittelfristiger Bedarf insg.	800	500	-300	-38%
langfristiger Bedarf insg.	350	120	-230	-66%
Einzelhandel insg.	5.300	4.835	-465	-9%

Im Vergleich zu 2009 sind mehrere kleine Geschäfte (25 – 50 m² VK) nicht mehr vorhanden, die Zahl der Einzelhandelsbetriebe sank in der Summe von 30 auf 25. Nach Abschluss der Erhebungen hat Aldi den Standort verlassen (ca. 600 m² VK, noch nicht berücksichtigt). Die Zahl der Komplementärnutzungen hat sich von 24 auf 37 erhöht.

Ergänzende Nutzungen

- 37 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistungen und medizinischen Angeboten (u. a. Allgemein- und Fachärzte, Bank, Friseure, Fahrschule, Gesundheitszentrum, Kosmetikstudios, Pflegedienst, Reinigung, Reisebüros, Schneiderei) sowie Gastronomieanbieter (Eisdiele, Imbissbetriebe, Restaurants).

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Geplantes Zentrum nördlich des Nordalbinger Weges.
- Überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser mit Einzelhandelsflächen im Sockelgeschoss und drei- bis viergeschossigen Wohnhäusern, vereinzelt eingeschossige Pavillonstrukturen.
- Leerstände mit ca. 6 % (4 Ladeneinheiten) nicht strukturprägend. Im Hinblick auf die Aldi-Schließung sollte die Entwicklung im Einkaufszentrum Niendorf Nord aufmerksam beobachtet werden.
- Kundenfrequenzen sind insbesondere zwischen dem Marktplatz und der Fußgängerzone feststellbar, insgesamt jedoch auf eher niedrigem Niveau.
- Die Gestaltung ist überwiegend funktional mit erhöhter Aufenthaltsqualität durch Grünflächen am Marktplatz. Die Fußgängerzone birgt Potenzial für eine Aufwertung des öffentlichen Raums. Der westliche Teil des Zentrums (Penny, Budni) ist nur durch einen dunklen Durchgang zu erreichen und wirkt auch durch die Stellplatzanlagen als abgehängte Appendixlage.
- Gesamteindruck: Mehrteiliges Nahversorgungszentrum zur Versorgung der Siedlung Niendorf Nord. Die Lage sämtlicher Einzelhandelsflächen in Sockelgeschossen von Wohngebäuden schränkt allerdings die Flexibilität der Handelsflächen ein.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Nordalbinger Weg, Stellplätze sind am Marktplatz sowie in den Seitenstraßen vorhanden.
- Die ÖPNV-Anbindung ist über die U-Bahnhaltestelle Niendorf Nord (Linie U2) sowie die gleichnamige Bushaltestelle (4 Linien) gewährleistet.
- Fußwegeverbindungen sind im gesamten Zentrumsbereich vorhanden, eigenständige Radwege sind nicht ausgewiesen. Im Bereich des Marktplatzes ist eine StadtRAD-Leihstation vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Das Zentrum wird insgesamt durch die angrenzenden Wohngebiete begrenzt.
- Im **Norden** wird der zentrale Versorgungsbereich entlang des Rudolf-Klug-Weges durch die nördlich angrenzende Wohnbebauung begrenzt, auch südlich des Rudolf-Klug-Weges ist bereits reine Wohnnutzung mit Einfriedung vorhanden, die einen deutlichen Einstiegspunkt in die Fußgängerzone definiert. Im Bereich des Ernst-Mittelbach-Weges stellt die Seniorenresidenz nördlich des Einkaufszentrums Niendorf Nord die Begrenzung dar.
- Im **Osten** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Grünfläche nördlich der U-Bahnstation begrenzt, hinter dem Rewe-Standort stellt die angrenzende Wohnbebauung am Nordalbinger Weg den Abschluss des Zentrums dar.

- Im **Süden** wirkt der Nordalbinger Weg selbst als Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, südlich ist reine Wohnnutzung vorhanden.
- Im **Westen** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Großwohnsiedlung am Wagrierweg sowie die dortigen Stellplatzanlagen begrenzt. Auch hier ist reine Wohnnutzung vorherrschend.
- **Potenzialflächen** sind insbesondere kleinteilig innerhalb des Bestandes vorhanden, auch ein niedriger Pavillon im Nordwesten des Zentrumsbereiches ist als Potenzialfläche zu sehen.

Entwicklungsziele Nahversorgung / Einzelhandel

- Sicherung der Nahversorgung für den Nahbereich.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Verbesserung der Anbindung westlicher Teil und Marktplatz
- Wiederansiedlung zweiter Discounter oder ggf. Biomarkt

4.12 Nahversorgungszentrum Siemersplatz / Grelckstraße

Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner[65]	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Lokstedt	24.965	28.252	↑
Bezirk Eimsbüttel	242.699	258.865	↗
Nahbereich		10.192	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer[66]	115,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	63,9 Mio. € (28,5 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Norden des Stadtteils Lokstedt, zentral im Bezirk Eimsbüttel.
- Die Magnetbetriebe (Rewe, Aldi) sind im Bereich der Grelckstraße zu finden, am Siemersplatz konzentrieren sich Dienstleistungsangebote und nicht nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote.
- Umfeldnutzungen: Überwiegend Wohnnutzungen in Form von kleinteiligem Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern, am Siemersplatz sind auch höhere Wohn- und Geschäftshäuser zu finden (bis zu acht Stockwerke).
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nordwest – Südost ca. 920 m, Südwest – Nordost ca. 230 m.

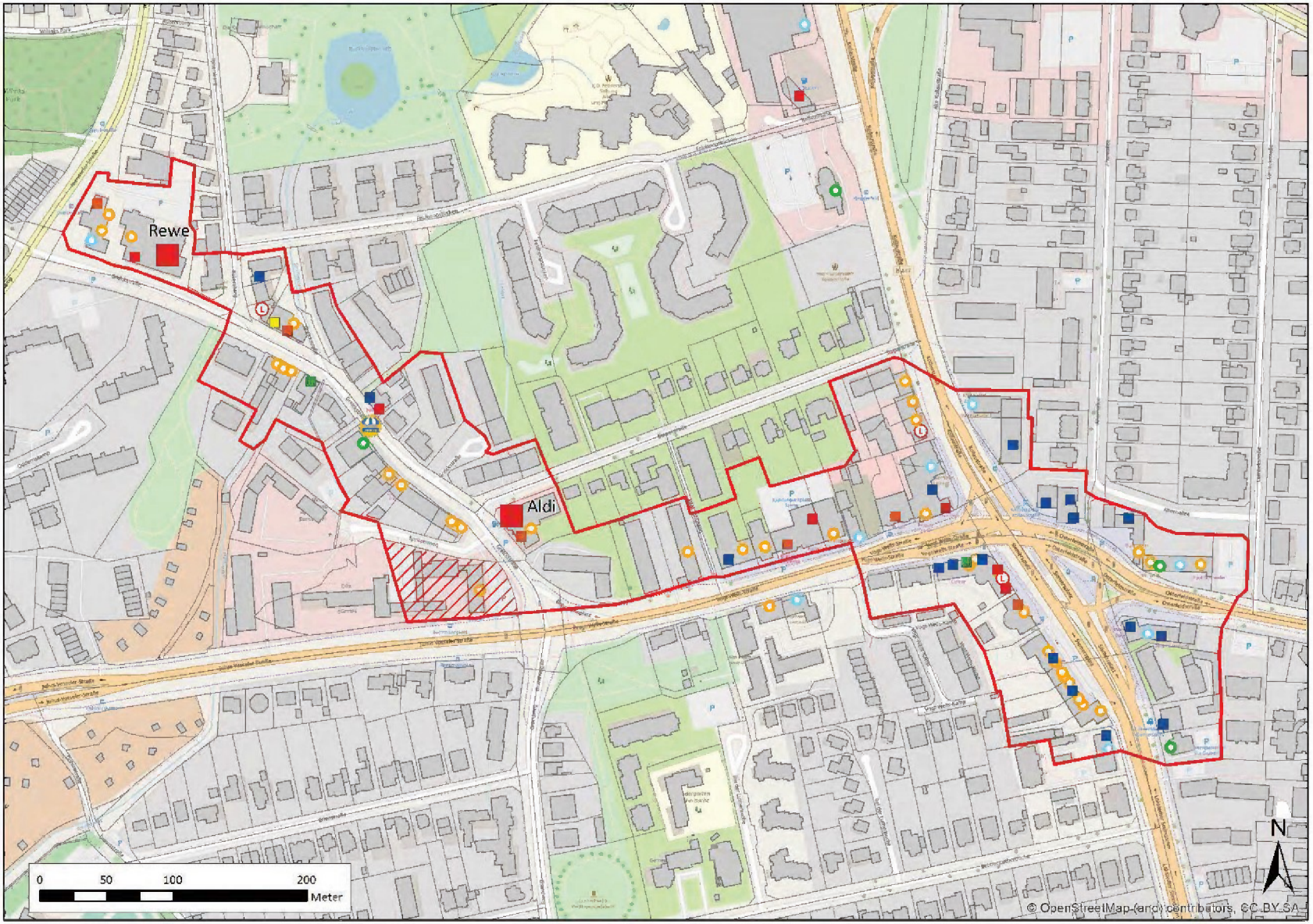
Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Niendorf - Tibarg (ca. 2,6 km).
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Hoheluft (ca. 2,1 km).
- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Sportplatzring (ca. 2,1 km).
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Kollaustraße (ca. 1,6 km nördlich), Nedderfeld-Center, u. a. Kaufland (ca. 1,6 km östlich), E-Center Osterfeldstraße (ca. 1,0 km östlich), Edeka Stresemannallee (ca. 1,0 km südlich), Edeka Koppelstraße (ca. 1,3 km südwestlich).

65 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

66 Quelle: MB Research 2016

Karte 27: Nahversorgungszentrum Siemersplatz / Grelckstraße



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementär-nutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg; © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

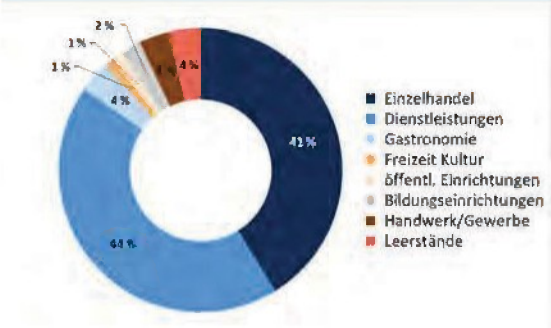
Siemersplatz / Grelckstraße

Zentrenprägende Ausstattung

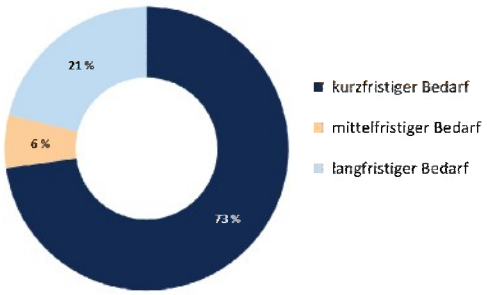
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche abs.	Verkaufsfläche in %	Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
Nahversorgungsrelevantes Angebot	**17**	**3.435**	**69**	**337**	**77**
kurzfristiger Bedarf	18	3.610	73	354	75
mittelfristiger Bedarf	4	300	6	30	18
langfristiger Bedarf	13	1.050	21	103	15
Einzelhandel gesamt	**35**	**4.960**	**100**	**487**	**43**

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



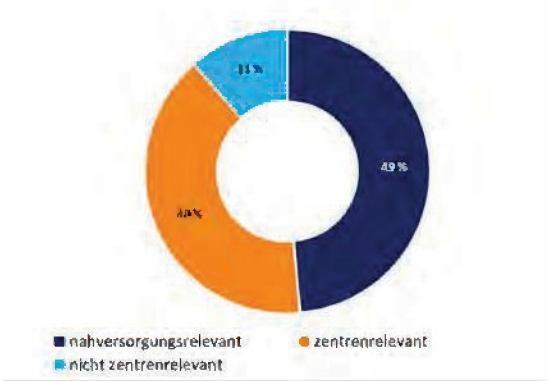
Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Rewe), 1 Discounter (Aldi)
400 bis unter 800 m²	-
unter 400 m² VK	15 Betriebe, darunter 1 Discounter (Netto), 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky), 4 Bäckereien, 4 Apotheken
Wochenmarkt	Grelckstraße, 1x wöchentlich (Mi), ca. 14 Stände
Fazit	▪ Bipolares Zentrum mit Nahversorgungsschwerpunkt in der Grelckstraße. ▪ Anbieter Rewe und Aldi modern und leistungsfähig, Netto Discounter mit unter 400 m² Verkaufsfläche deutlich zu klein und mit ersten Anzeichen von Erneuerungsbedarf. ▪ Siemersplatz stark durch hohes Verkehrsaufkommen belastet, kein großflächiger Magnetbetrieb im Osten des Zentrums vorhanden.

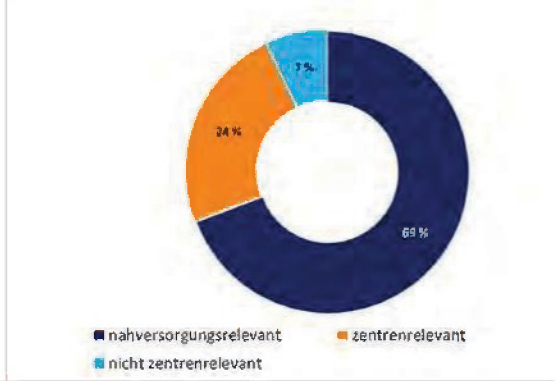
Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 73 % der Verkaufsflächen, 18 Betriebe).
- Ergänzendes Angebot v. a. bei Hausrat / Einrichtung / Möbel und Bekleidung / Schuhe / Sport. Neben Fahrrädern werden Kamine, Reiterzubehör, Berufsbekleidung, Matratzen und Lampen / Leuchten angeboten. Insbesondere im Bereich Siemersplatz ist ein ausdifferenziertes Angebot an inhabergeführten Fachgeschäften vorhanden.

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)



Zentrenrelevanz (VK in %)



Entwicklung seit 2009

	Verkaufsfläche in m² 2009	Verkaufsfläche in m² 2016	Veränderung Verkaufsfläche	
			abs. in m²	In %
kurzfristiger Bedarf insg.	3.200	3.610	410	13%
mittelfristiger Bedarf insg.	450	300	-150	-33%
langfristiger Bedarf insg.	1.550	1.050	-500	-32%
Einzelhandel insg.	5.200	4.960	-240	-5%

Im Vergleich zu 2009 sind einige Nutzungen weggefallen (z. B. Schlecker Grelckstraße & Kollaustraße) und tlw. durch Gastronomie / Dienstleistung nachbelegt worden. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe hat sich von 46 auf 35 verringert. Im kurzfristigen Bedarf konnte u. a. durch die Ansiedlung von Budnikowsky eine leichte Steigerung der Verkaufsflächen erreicht werden.

Ergänzende Nutzungen

- Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistungen (Ärzte, Banken, Friseure, Kosmetikstudios, Pflegedienste, Reinigungsbetriebe) sowie im medizinischen Angebot (Ergotherapie, Orientierungshilfe, Krankengymnastik, Seniorenzentrum), außerdem Restaurants, eine Spielhalle, eine Bücherhalle und kleinteilige Gewerbebetriebe (Polsterwerkstatt, Glas- und Fensterbau etc.).

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Zweiteiliges Zentrum aus der auf Nahversorgung ausgerichteten kleinteiligen Wohn- und Geschäftsstraße Grelckstraße und der durch Dienstleistungsanbieter und Fachgeschäfte geprägten Kreuzungssituation am Siemersplatz.
- Leerstände (ca. 4 %, 3 Ladeneinheiten) nicht strukturprägend.
- Kundenfrequenzen sind v. a. im Umfeld der Lebensmittelmärkte festzustellen, am Siemersplatz waren überwiegend Fahrgäste des HVV anzutreffen (u. a. stark befahrene Metrobuslinie 5).
- Gestaltung im westlichen Bereich typisch kleinstädtisch, in Richtung Osten großmaßstäblicher. Siemersplatz strukturell vorwiegend durch Verkehrsanlagen geprägt.
- Gesamteindruck: Zwei eigenständige Zentren, die entlang der Vogt-Wells-Straße zusammenwachsen.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Vogt-Wells-Straße, im Nordwesten auch über die Hauptverkehrsstraße Niendorfer Straße / Oddernskamp, im Osten stellen Siemersplatz und Kollaustraße eine Anbindung an die B 447 her.
- Stellplätze sind entlang der Grelckstraße einseitig straßenbegleitend vorhanden, diese werden tlw. von Kunden des Rewe-Marktes genutzt.
- Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestellen Grelckstraße (Linie 391), Behrmannplatz (Linien 22, 281) und Siemersplatz (Linien 5, 22, 39, 281) gewährleistet.

Siemersplatz / Grelckstraße

- Fuß- und Radwegeverbindungen sind im Bereich Siemersplatz / Vogt-Wells-Straße beidseitig straßenbegleitend vorhanden, entlang der Grelckstraße sind keine eigenständigen Radwege eingerichtet.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch angrenzende Wohngebiete vorgegeben.
- Im **Norden** stellen direkt angrenzende Wohngebäude die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar, hier sind entlang der Straßen Rüthersbarg, Feldhoopstücken und Stapelstraße überwiegend Wohngebäude vorhanden.
- **Östlich** wird das Zentrum durch die ausgedehnten Einfamilienhausgebiete im Bereich Ahornallee, Lembeckstraße und Höxterstraße begrenzt.
- Die Einfamilienhausbebauung südlich des Siemersplatzes (Bereich Bei der Lutherbuche) begrenzt den zentralen Versorgungsbereich im **Südosten**.
- Im **Süden** stellt die an dieser Stelle vier- bis sechsspurige Vogt-Wels-Straße die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar, der ab der Kreuzung mit dem Grandweg / Behrmannplatz in nördlicher Richtung abknickt. Entlang des Zentrumsbereiches Grelckstraße stellen der Geschosswohnungsbau südlich der Grelckstraße sowie die Lagereinrichtungen des DRK Landesverbandes Hamburg die Begrenzung des Zentrums in südlicher Richtung dar.
- In **westlicher** Richtung wird das Zentrum durch die jenseits der Niendorfer Straße angrenzende Wohnbebauung sowie Grünflächen begrenzt.
- **Potenzialflächen** sind am Behrmannplatz (DRK) sowie kleinteilig innerhalb des Zentrumsbereiches zu finden.

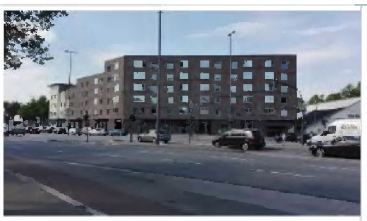
Entwicklungsziele Nahversorgung / Einzelhandel

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.
- Funktionale Verbindung zwischen Grelckstraße (aktuell vorw. Einzelhandel) und Siemersplatz (aktuell vorw. Dienstleistung) stärken

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Stärkung des Zentrumsbereiches Siemersplatz, ggf. Erweiterung / Modernisierung Netto Discounter (unter 400 m² Verkaufsfläche) / Ansiedlung zweiter Supermarkt

4.13 Nahversorgungszentrum Sportplatzring



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb			
Einwohner[67]	**2008**	**2015**	**Tendenz**
Stadtteil Stellingen	22.683	24.726	↑
Bezirk Eimsbüttel	242.699	258.865	↗
Nahbereich		7.401	

Kaufkraft im Nahbereich	
Kaufkraftkennziffer[68]	106,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	42,7 Mio. € (19,1 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im namensgebenden Stadtteil Stellingen sowie zentral im Bezirk Eimsbüttel.
- Das Zentrum konzentriert sich derzeit auf den Kreuzungsbereich Kieler Straße / Sportplatzring / Volksparkstraße.
- Umfeldnutzungen: Der Südwesten des Standortbereiches ist überwiegend durch Geschosswohnungsbau der 1950er / 1960er Jahre geprägt. Im Erdgeschoss der Mehrfamilienhäuser ist eine Ladenzeile untergebracht. Auch der südöstliche Bereich weist Geschosswohnungsbau, tlw. auch Einfamilienhausbebauung auf. Im nordwestlichen Bereich ist zweckmäßige gewerbliche Baustruktur vorherrschend. Entlang der Alten Volksparkstraße ist freistehende Einfamilienhausbebauung vorhanden, die der Volksparkstraße und somit den Zentrum Sportplatzring die Rückseite zuwendet. Nördlich der Alten Volksparkstraße ist ein Gewerbegebiet vorhanden mit u. a. einem Honda Autohaus, einem Netto Discounter und dem McFit Fitnessstudio.
- Nordöstlich der Kreuzung ist bereits ein Neubau (Seniorenwohnprojekt Neue Ecke Stellingen) entstanden, entlang der Kieler Straße sind noch zahlreiche kleinteilige, z. T. eingeschossige Zweckbauten vorhanden. Östlich des Sportplatzringes schließen die Sportplatzanlagen an.
- Für den nordöstlichen Bereich (Kampfbahn Stellingen) ist nach der erfolgten Verlegung der Sportstätten die Erweiterung des Zentrums entlang des Sportplatzringes vorgesehen.
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord – Süd ca. 230 m, Ost – West ca. 430 m.

Wettbewerbssituation

- Richtung Nordwesten: Fachmarktstandort Stellinger Hof (ca. 1,2 km).
- Richtung Nordosten: Übergeordnetes Zentrum Eidelstedt - Eidelstedter Platz (ca. 2,2 km).
- Nahversorgungsrelevant: Edeka Koppelstraße (ca. 1,0 km östlich), Netto Volksparkstraße (ca. 0,5 km westlich), Lidl Kieler Straße (ca. 0,9 km südlich), Aldi Randstraße (ca. 1,1 km südwestlich).

67 Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

68 Quelle: MB Research 2016

Karte 28: Nahversorgungszentrum Sportplatzring

Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementär-nutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

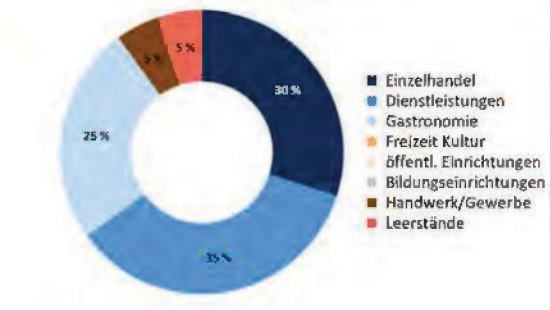
Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg; © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

Zentrenprägende Ausstattung

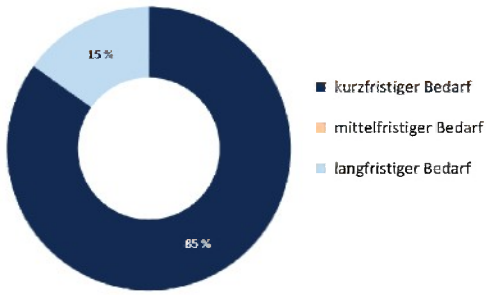
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	**4**	**1.180**	**85**	**159**	**35**
kurzfristiger Bedarf	4	1.180	85	159	35
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	2	210	15	28	5
Einzelhandel gesamt	**6**	**1.390**	**100**	**188**	**18**

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



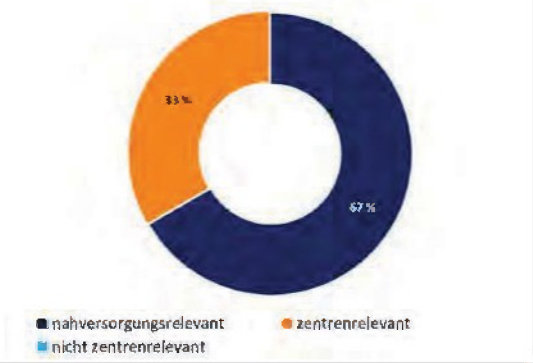
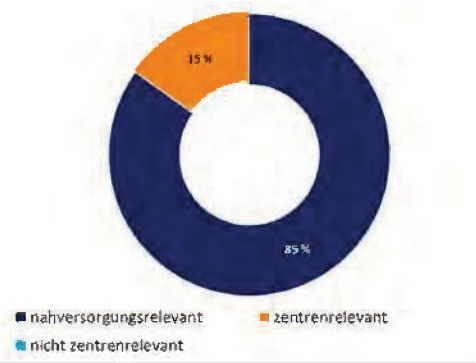
Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Rewe)
400 bis unter 800 m²	-
unter 400 m² VK	3 Anbieter (1 Bäckerei, 1 Apotheke, 1 Geschäft für Nahrungsergänzungsmittel)
Wochenmarkt	-
Fazit	▪ Mit 6 Einzelhandelsbetrieben und ca. 1.400 m² Verkaufsfläche rangiert das Zentrum Sportplatzring an der unteren Grenze zur Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches. ▪ Der Rewe-Markt weist bereits erste Anzeichen von Erneuerungsbedarf auf, zudem haben weder das Fachgeschäft für Nahrungsergänzungsmittel noch das Antiquitätengeschäft eine zentrumsprägende Funktion bzw. Bedeutung für die Nahversorgung. ▪ Mit Realisierung der Planungen für die Mitte Stellingen inkl. ca. 4.000 m² Verkaufsfläche) auf den Sportplatzflächen ist jedoch zukünftig eine deutliche Aufwertung des Zentrumsbereiches zu erwarten, sodass das Zentrum Sportplatzring wieder die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches übernehmen kann.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 85 % der Verkaufsflächen, 4 Betriebe).
- Ergänzende Angebote durch einen Antiquitätenhandel (nach Erhebung geschlossen) und ein Schallplattengeschäft.

Sportplatzring

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)	Zentrenrelevanz (VK in %)
	

Entwicklung seit 2009

	Verkaufsfläche in m² 2009	Verkaufsfläche in m² 2016	Veränderung Verkaufsfläche	
			abs. in m²	In %
kurzfristiger Bedarf insg.	1.200	1.180	-20	-2%
mittelfristiger Bedarf insg.	250	0	-250	-100%
langfristiger Bedarf insg.	450	210	-240	-53%
Einzelhandel insg.	1.900	1.390	-510	-27%

Im Vergleich zu 2009 haben mehrere der ursprünglich 15 Einzelhandelsbetriebe den Standort verlassen (Schließung der Antiquitätenhandlung noch nicht berücksichtigt, ca. 180 m²), gleichzeitig ist die Abgrenzung auf den Bereich um den Rewe-Markt und die Sportplatzflächen (Mitte Stellingen) konzentriert worden.

Ergänzende Nutzungen

- 13 Komplementärnutzungen, darunter Pflegedienste, Massagesalon, Bestattungsunternehmen, Bank, außerdem ein Café, ein Motel und Restaurants.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Derzeit ist das Zentrum Sportplatzring auf die vier Ecken des Kreuzungsbereiches der beiden Hauptverkehrsstraßen verteilt. Im Südwesten befindet sich der Rewe-Markt, das Antiquitätengeschäft im Nordwesten hat nach Abschluss der Erhebungen geschlossen. Im Nordosten liegen die kleinteiligen Anbieter entlang der Kieler Straße, die Bank liegt im Südosten. Das C-Zentrum Stellingen befindet sich gemäß Flächennutzungsplan ursprünglich nördlich der Alten Volksparkstraße und umfasst den Bereich des Honda-Autohauses bis etwa an den ehem. Standort des Technikmarktes (Makromarkt / ProMarkt) im Gewerbegebiet, der heute durch ein Fitnessstudio genutzt wird. Somit hat sich der Zentrumsbereich aus dem Gewerbegebiet in den Kreuzungsbereich verlagert.
- Leerstände (ca. 5 %, 1 Ladeneinheit) sind nicht strukturprägend.
- Fußläufige Kundenfrequenzen sind am Standort nicht festzustellen.
- Die Gestaltung ist überwiegend funktional und durch Gewerbebetriebe geprägt, die Neubebauung an der nordöstlichen Kreuzungsecke Sportplatzring / Kieler Straße zeigt bereits eine dichtere urbanere Baustruktur.
- Gesamteindruck: Vormals gewerblich geprägter Standort im Umbruch, der durch die Neuentwicklung an der Kampfbahn Stellingen wieder zu einem Zentrum entwickelt werden kann.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die Haupterschließung erfolgt über die beiden Hauptverkehrsstraßen Kieler Straße (B 4 / B 5) und Volksparkstraße / Sportplatzring.
- Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Bushaltestelle Volksparkstraße (Linien 4, 183, 283) gewährleistet, die sich im Kreuzungsbereich befindet.

- Fuß-und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch den Einzelhandelsbesatz im Kreuzungsbereich sowie die zur Errichtung des Neubaugebietes Mitte Stellingen vorgesehenen Teil der Kampfbahn Stellingen vorgegeben.
- Im **Nordwesten** wird das Zentrum durch das angrenzende Gewerbegebiet nördlich der Alte Volksparkstraße begrenzt.
- Im **Nordosten** stellt die kleinteilige Wohnbebauung am Stellinger Steindamm die Begrenzung des Zentrums dar.
- In **östlicher Richtung** wird der zentrale Versorgungsbereich definiert durch den Teil der Mitte Stellingen, die für Einzelhandel vorgesehen ist. Dieser erstreckt sich auf den südlichen Bereich der Kampfbahn Stellingen.
- Im **Süden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung entlang der Kieler Straße südlich der Einmündung Jugendstraße / Johann-Wenth-Straße begrenzt. Südlich dieses Bereiches sind zwar vereinzelt Einzelhandelsbetriebe vorhanden, diese sind jedoch nicht zentrenprägend, und insbesondere im Hinblick auf die neue Entwicklung im Nordosten des Zentrumsgebietes ist eine Entwicklung im Rahmen der Mitte Stellingen vorzuziehen.
- **Potenzialflächen** sind neben der Mitte Stellingen (Kampfbahn Stellingen) auch in den ehemals gewerblich geprägten Bereichen im Norden des Zentrums zu finden, wodurch sich beiderseits der Kieler Straße Entwicklungsmöglichkeiten ergeben.

Entwicklungsziele Nahversorgung / Einzelhandel

- Aufbau einer nachhaltigen Versorgungsfunktion für den Nahbereich.
- Historischer Stellinger Kernbereich sollte langfristig erneut eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil übernehmen.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Zeitnahe Umsetzung der Planungen für die Mitte Stellingen.
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, Anknüpfung an historische Ortsmitte Stellingen.
- Überwindung der Barrierewirkung der raumgreifenden Verkehrsanlage, ggf. Verlagerung der Versorgungsfunktion aus dem Kreuzungsbereich auf die Flächen der Kampfbahn Stellingen.

5. Fazit

In der folgenden Übersicht 4 sind die nahversorgungsrelevanten Bewertungskriterien für die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche zzgl. formulierter Handlungsansätze zusammengefasst. Dies zeigt insgesamt eine relativ stabile und robuste Ausgangssituation der einzelnen Lagen, wenngleich für einzelne zentrale Versorgungsbereiche deutliche Ansätze zur Sicherung und Weiterentwicklung zu formulieren sind.

Übersicht 4: Nahversorgung nach zentralen Versorgungsbereichen und Handlungsansätzen

ZVB	Nahbereich	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m²	m² VK / 1.000 Einwohner*	Zentralität in %**	Bewertung Nahversorgung	Handlungsempfehlungen
Eidelstedt - Eidelstedter Platz	11.709	31	6.765	578	144	durchschnittlich	Modernisierung Eidelstedt-Center Erhöhung der Aufenthaltsqualität Arrondierung des Zentrums Überwindung der Zäsurwirkung der Kieler Straße / Holsteiner Chaussee
Eimsbüttel- Osterstraße	53.283	84	11.285	212	60	sehr gut	Modernisierung / Verlagerung Aldi Bismarckstraße Standortsicherung / Erweiterung der Supermärkte im Bestand.
Eppendorf	39.145	97	12.625	323	66	sehr gut	-
Hoheluft	33.829	63	8.370	247	54	gut	Mittelfristig: Erweiterung / Standortsicherung Rewe City
Niendorf - Tibarg	7.752	34	8.255	1.065	240	sehr gut	Standortsicherung Edeka Supermarkt
Schnelsen - Frohmestraße	7.790	25	4.255	546	127	gut	Prüfung Aufwertung Rewe Standort, Verbesserung Anbindung Aldi Standort
Eimsbütteler Chaussee	30.364	10	2.635	87	21	durchschnittlich	Aufwertung Einmündung Nagelsallee Modernisierung Penny-Markt prüfen
Grindelallee	18.850	27	3.515	186	37	durchschnittlich	Verbesserung Anbindung Rentzel-Center Bestandssicherung Edeka-Standort
Milchstraße	6.304	10	1.665	264	44	gut	-
Niendorf Nord	10.167	18	4.085	402	87	gut	Verbesserung der Anbindung westlicher Teil und Marktplatz Wiederansiedlung zweiter Discounter / Biomarkt

Siemersplatz / Grelckstraße	10.192	17	3.435	337	77	Handlungsbedarf	Stärkung des Zentrumsbereiches Siemersplatz, ggf. Erweiterung / Modernisierung Netto Discounter / Ansiedlung zweiter Supermarkt
Sportplatzring	7.401	4	1.180	159	35	erhöhter Handlungsbedarf	Umsetzung Planung Mitte Stellingen, Schaffung von Aufenthaltsqualität, Überwindung Barrierewirkung Kreuzung
Weidenallee	21.999	21	3.020	137	31	gut	-

*in Bezug auf den Nahbereich

** Umsatz-Kaufkraft-Relation in Bezug auf den Nahbereich

GMA-Zusammenstellung 2018

GMA-Bewertung	sehr gut	gut	Durchschnittlich	Handlungsbedarf	erhöhter Handlungsbedarf

IV. Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse

1. Der Bezirk Eimsbüttel im Überblick

Im Bezirk Eimsbüttel wurden insgesamt ca. 312.000 m² Verkaufsfläche in 1.387 Einzelhandelsbetrieben erhoben. Der größte Teil der Verkaufsflächen entfällt mit fast 85.000 m² auf die Sortimente Hausrat, Einrichtung, Möbel sowie mit über 82.000 m² auf Nahrungs- und Genussmittel. Bekleidung, Schuhe, Sport sind auf ca. 34.000 m² vorhanden.

Tabelle 14: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m² *	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. €*	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	457	33%	82.395	26%	513,7	39
Gesundheit, Körperpflege	103	7%	15.625	5%	102,3	8
Blumen, zool. Bedarf	61	4%	6.065	2%	21,1	2
kurzfristiger Bedarf insgesamt	**621**	**45%**	**104.085**	**33%**	**637,1**	**49**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	73	5%	11.015	4%	55,6	4
Bekleidung, Schuhe, Sport	250	18%	34.290	11%	136,0	10
mittelfristiger Bedarf insgesamt	**323**	**23%**	**45.305**	**15%**	**191,6**	**15**
Elektrowaren, Medien, Foto	62	4%	5.870	2%	37,6	3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	148	11%	84.590	27%	227,3	17
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	31	2%	56.845	18%	153,7	12
Optik / Uhren, Schmuck	86	6%	4.265	1%	28,2	2
Sonstige Sortimente	116	8%	10.955	4%	29,9	2
langfristiger Bedarf insgesamt	**443**	**32%**	**162.525**	**52%**	**476,7**	**37**
Nichtlebensmittel	**930**	**67%**	**229.520**	**74%**	**791,7**	**61**
Einzelhandel insgesamt	**1.387**	**100%**	**311.915**	**100%**	**1.305,4**	**100**

* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Differenziert nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste ist im nicht zentrenrelevanten Bereich eine besonders hohe Ausstattung vorhanden, während im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bereich eine teils deutlich unterdurchschnittliche Flächenausstattung vorliegt. Dies wird besonders deutlich bei der Auswertung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner, wo sich die Anzahl und die Flächengrößen der Bau- und Möbelmärkte bemerkbar machen. Im nahversorgungsrelevanten Bereich liegt der Bezirk Eimsbüttel unter dem Hamburger Durchschnitt, aber etwa im Durchschnitt der anderen Millionenstädte (Berlin, Köln, München).

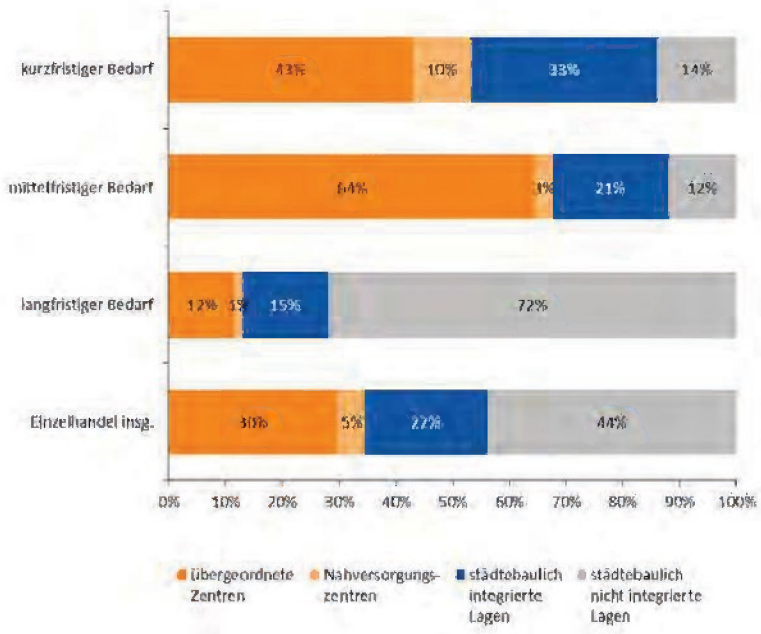
Tabelle 15: Ausstattung nach Zentrenrelevanz

Zentrenrelevanz	VK in m² je 1.000 EW im Bezirk Eimsbüttel	VK in m² je 1.000 EW in Hamburg*
nahversorgungsrelevant	391	470
zentrenrelevant	305	532
nicht zentrenrelevant	509	338
Einzelhandel insgesamt	**1.205**	**1.340**

GMA-Darstellung 2016 / 2017

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt, dass der etwa ein Drittel der Verkaufsflächen (ca. 35 %) auf zentrale Versorgungsbereiche entfällt. Mit insgesamt ca. 44 % spielen dezentrale Standorte im Bezirk Eimsbüttel insbesondere im langfristigen Bedarf eine ausgeprägte Rolle.

Abbildung 15: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %



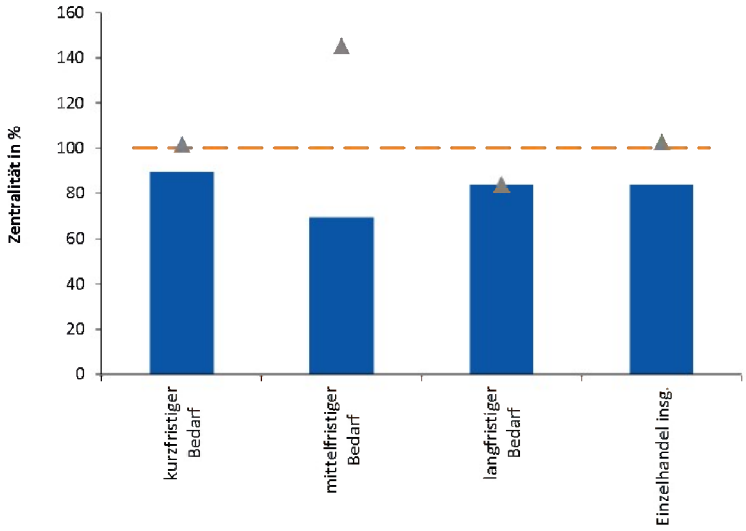
GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2018 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Der Bezirk Eimsbüttel weist insgesamt eine Zentralität von 84 % auf. Differenziert nach der Fristigkeit des Bedarfs zeigen sich folgende Zentralitäten[69] (vgl. Abbildung 16):

- Kurzfristiger Bedarf 89 %
- Mittelfristiger Bedarf 70 %
- Langfristiger Bedarf 84 %.

69 Die (Einzelhandels-) Zentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage; Eine differenzierte Betrachtung der Zentralitäten ist unter II 2. aus Stadtteilebene dargestellt; vgl. Grundlagenbericht.

Abbildung 16: Einzelhandelszentralität* Bezirk Eimsbüttel



* = Umsatz/Kaufkraft-Relation

▲ = Durchschnittswert Hamburg

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

2. Nahversorgung im Überblick

Insgesamt ist im Bezirk Eimsbüttel eine weitgehend flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten gegeben. Dabei unterscheiden sich die kompakt bebauten, urbanen Quartiere der Inneren Stadt und der Urbanisierungszone jedoch deutlich von den dünner besiedelten Randlagen. Die wesentlichen Werte auf Stadtteilebene sind der Übersicht 5 in Verbindung mit Karte 29 zu entnehmen.

Übersicht 5: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick

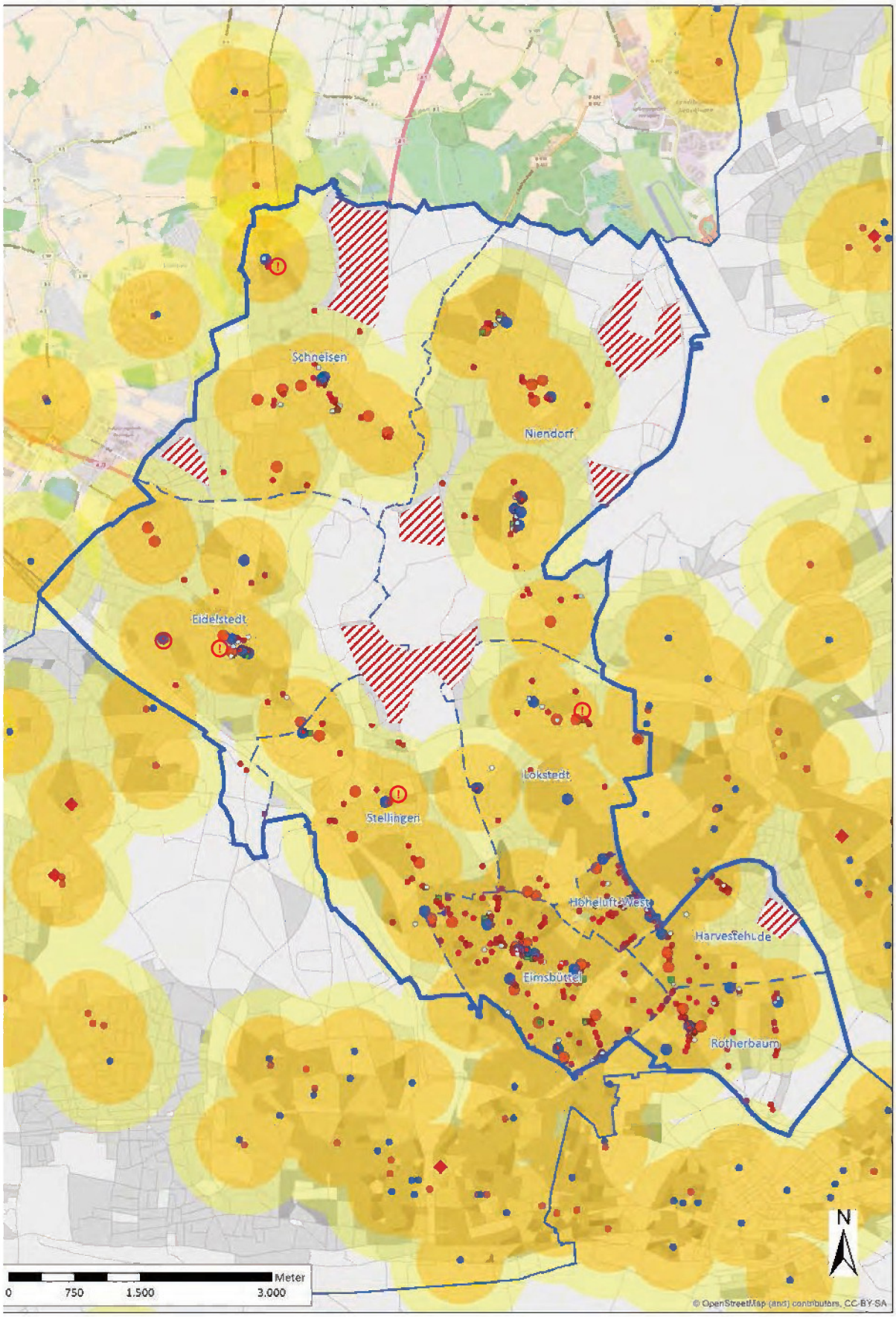
Stadtteil	Ein wohner	Einwohner pro km²	fußläufige Nahversorgung nicht versorgt		VK-Ausstattung in m² / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
			in %	abs.				
Eidelstedt	32.317	3.719	13	4.070	420	100	Wohngebiete im Südwesten	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern, Sicherung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung
Eimsbüttel	56.889	17.756	-	-	368	99	-	-
Harvestehude	17.479	8.657	12	2.092	236	52	Nordöstliche Wohngebiete	-
Hoheluft-West	13.102	18.988	2	232	357	81	-	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Zentrum Hoheluft
Lokstedt	28.252	5.816	8	2.251	368	83	Einfamilienhausgebiet im Nordwesten	Ergänzung und Angebotsentwicklung im Zentrumsteil Siemersplatz prüfen
Niendorf	41.120	3.238	29	11.865	462	103	Südlich Friedrich-Ebert-Straße, nördlicher Garstedter Weg	Stärkung der bestehenden Zentren Niendorf - Tibarg und Niendorf Nord
Rotherbaum	16.354	6.093	7	1.145	502	100	-	-
Schnelsen	28.626	3.188	26	7.578	403	88	Wohngebiete im Südwesten und Nordosten	Stärkung des bestehenden Zentrums Schnelsen - Frohmestraße, Ausbau von Marktplatz Burgwedel zu Nahversorgungszentrum
Stellingen	24.726	4.276	17	4.085	355	87	Nordöstliche Wohngebiete	Ergänzung und Angebotsentwicklung im Zentrumsbereich Sportplatzring (Umsetzung Mitte Stellingen)

* = Anteil der Einwohner (Mittelwert), deren Wohnort sich nicht innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

- = kein Angebot vorhanden bzw. ohne Versorgungslücken bzw. Handlungsempfehlungen

GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017

Karte 29: Handlungsräume im Bezirk Eimsbüttel



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittel-anbieter
- übrige nah-versorgungsrelevante Anbieter

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

Einwohnerdichte (EW / km²)

- unter 2.000
- 2.000 bis 10.000
- 10.000 bis 30.000
- 30.000 bis 50.000
- über 50.000

- Stadtteile
- Bezirksgrenze
- räumliche Versorgungslücken
- Handlungs-empfehlungen

Kartengrundlage: Freie und Hansestadt Hamburg; © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2018

3. Zentren- und Standortstruktur

Die folgende Übersicht 6 zeigt die festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Eimsbüttel.

Übergeordnete Zentren (Ü-ZVB) zeichnen sich durch eine hohe Verkaufsflächenausstattung aus und weisen einen Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarf auf. Sie dienen der Versorgung ganzer Stadtteile oder übernehmen gesamtstädtische Versorgungsaufgaben.

Nahversorgungszentren (NVZ) haben ihren Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf und verfügen i. d. R. über mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche und über mindestens fünf Einzelhandelsbetreibe und werden ergänzt durch ca. zehn Komplementärnutzungen (u. a. Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit).

Die vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Eimsbüttel sind Karte 30 zu entnehmen. In Übersicht 6 erfolgt ein erster Hierarchisierungsansatz zur Einordnung der festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche nach Ü-ZVB und NVZ.

Übersicht 6: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit

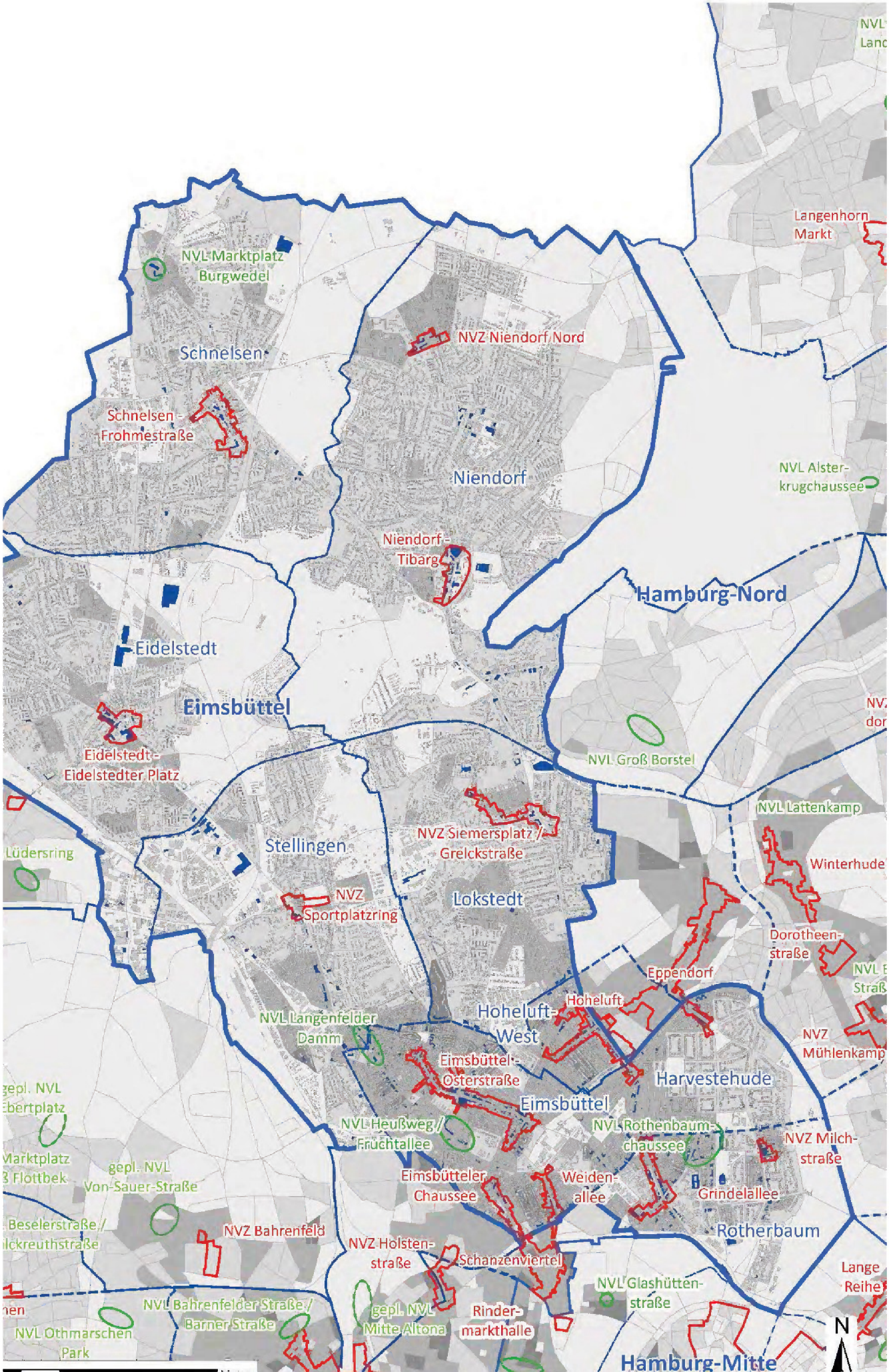
zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Anzahl Betriebe		Vorschlag Einordnung
	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %		Einzel-handel	Komple-mentär	
Eidelstedt-Eidelstedter Platz	6.790	54	4.170	33	1.540	12	12.500	100	48	67	73	Ü-ZVB
Eimsbüttel-Osterstraße	11.365	40	10.930	38	6.160	22	28.455	100	52	212	196	Ü-ZVB
Eimsbütteler Chaussee	2.605	75	320	9	560	16	3.485	100	30	21	48	Ü-ZVB
Eppendorf *	12.720	38	12.240	37	8.395	25	33.355	100	66	344	181	Ü-ZVB
Grindelallee	3.340	52	1.200	19	1.940	30	6.480	100	39	65	100	Ü-ZVB
Hoheluft*	8.305	49	3.140	19	5.350	32	16.795	100	50	159	157	Ü-ZVB
Niendorf-Tibarg	8.430	45	7.510	40	2.805	15	18.745	100	55	96	78	Ü-ZVB
Schnelsen-Frohmestraße	4.355	71	940	15	880	14	6.175	100	38	49	80	Ü-ZVB
Weidenallee	3.020	64	485	10	1.225	26	4.730	100	53	46	41	Ü-ZVB
Milchstraße	1.740	55	595	19	820	26	3.155	100	59	33	23	NVZ
Niendorf Nord	4.215	87	500	10	120	2	4.835	100	40	25	37	NVZ
Siemersplatz / Grelckstraße	3.610	73	300	6	1.050	21	4.960	100	43	35	47	NVZ
Sportplatzring	1.180	85	-	-	210	15	1.390	100	32	6	13	NVZ

* = bezirksübergreifendes Zentrum; GMA-Zusammenstellung 2018

GMA-Zusammenstellung 2018

160

ntren- und Standortstruktur im Bezirk Eimsbüttel



Legende

Einwohn
(EW / km

Kartengru

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (Betriebsanzahl in %)	12
Abbildung 2:	Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (VK in %)	12
Abbildung 3:	Einzelhandel nach Bedarfs- bereichen Innere Stadt (VK in %)	17
Abbildung 4:	Einzelhandel nach Bedarfs- bereichen Äußere Stadt (VK in %)	17
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage	17
Abbildung 6:	Einzelhandelsbestand; VK nach Zentrenrelevanz und Lage in m²	18
Abbildung 7:	Einzelhandelszentralität* Bezirk Eimsbüttel	19
Abbildung 8:	Verkaufsflächenausstattung im Vergleich	21
Abbildung 9:	Nutzung der Verkaufsflächen im Zeitverlauf	23
Abbildung 10:	Fair Trade Siegel	27
Abbildung 11:	Fair gehandelte Produkte nach Warengruppen	27
Abbildung 12:	Entwicklung des Angebotes mit fair gehandelten Produkten	28
Abbildung 13:	Betriebstypen nach Anzahl	30
Abbildung 14:	Betriebstypen nach Verkaufsfläche	30
Abbildung 15:	Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %	155
Abbildung 16:	Einzelhandelszentralität* Bezirk Eimsbüttel	156

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage des Bezirks Eimsbüttel in Hamburg	9
Karte 2:	Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Eimsbüttel	15
Karte 3:	Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Eimsbüttel	32
Karte 4:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Eidelstedt	37
Karte 5:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Eimsbüttel	40
Karte 6:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Harvestehude	44
Karte 7:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Hoheluft-West	47
Karte 8:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Lokstedt	51
Karte 9:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Niendorf	55
Karte 10:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Rotherbaum	59

Karte 11:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Schnelsen	63
Karte 12:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Stellingen	67
Karte 13:	Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Eimsbüttel	70
Karte 14:	Zentren- und Standortstruktur Eimsbüttel	77
Karte 15:	Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Eimsbüttel	85
Karte 16:	Übergeordnetes Zentrum Eidelstedt - Eidelstedter Platz	88
Karte 17:	Übergeordnetes Zentrum Eimsbüttel- Osterstraße	93
Karte 18:	Übergeordnetes Zentrum Eimsbütteler Chaussee	98
Karte 19:	Übergeordnetes Zentrum Eppendorf	103
Karte 20:	Übergeordnetes Zentrum Grindelallee	108
Karte 21:	Übergeordnetes Zentrum Hoheluft	114
Karte 22:	Übergeordnetes Zentrum Niendorf - Tibarg	118
Karte 23:	Übergeordnetes Zentrum Schnelsen - Frohmestraße	123
Karte 24:	Übergeordnetes Zentrum Weidenallee	128
Karte 25:	Nahversorgungszentrum Milchstraße	133
Karte 26:	Nahversorgungszentrum Niendorf Nord	137
Karte 27:	Nahversorgungszentrum Siemersplatz / Grelckstraße	142
Karte 28:	Nahversorgungszentrum Sportplatzring	147
Karte 29:	Handlungsräume im Bezirk Eimsbüttel	158
Karte 30:	Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Eimsbüttel	161

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung im Bezirk Eimsbüttel	7
Tabelle 2:	Wohnungsbaupotenziale in Eimsbüttel ab 2018	8
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	14
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	16
Tabelle 5:	Ausstattungskennziffern im Bezirk Eimsbüttel	20
Tabelle 6:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	21
Tabelle 7:	Einzelhandelsprojekte im Bezirk Eimsbüttel	24
Tabelle 8:	Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung	31
Tabelle 9:	Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten	31
Tabelle 10:	Nahversorgungsangebot im Bezirk Eimsbüttel	31

Tabelle 11: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Eimsbüttel (Vorschlag) 75

Tabelle 12: Einzelhandelsbestand gesamt zentrale Versorgungsbereiche Eimsbüttel 80

Tabelle 13: Zentren- und Standortstruktur Nahversorgung nach Lagekategorien 84

Tabelle 14: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen 154

Tabelle 15: Ausstattung nach Zentrenrelevanz 155

Übersichtenverzeichnis

Übersicht 1: Nahversorgung nach Stadtteilen im Überblick 33

Übersicht 2: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick 69

Übersicht 3: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit 76

Übersicht 4: Nahversorgung nach zentralen Versorgungsbereichen und Handlungsansätzen 152

Übersicht 5: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick 157

Übersicht 6: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit 160

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 / 30 99 77 78 – 0
Telefax: 040 / 30 99 77 78 – 9
E-Mail: raimund.ellrott@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung