



NAHVERSORGUNGSKONZEPT 2018

BEZIRK WANDSBEK



Impressum

Herausgeber /Auftraggeber

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg

Stadt-und-Landschaftsplanung@wandsbek.hamburg.de

Verfasser

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25, 20354 Hamburg



Fotografien: GMA 2017

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

Stand: Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Der Bezirk Wandsbek im Überblick	6
1. Wesentliche Strukturdaten	6
1.1 Siedlungsstruktur	6
1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Wandsbek	10
1.3 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Wandsbek	10
1.4 Verkehrsinfrastruktur	10
2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick	11
2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	15
2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage	16
2.3 Ausstattungskennziffern	18
2.4 Einzelhandelsrelevante Projekte	20
II. Nahversorgungsanalyse	21
1. Nahversorgung im Überblick	21
2. Nahversorgung auf Stadtteilebene	24
2.1 Bergstedt	25
2.2 Bramfeld	28
2.3 Duvenstedt	31
2.4 Eilbek	34
2.5 Farmsen-Berne	37
2.6 Hummelsbüttel	40
2.7 Jenfeld	43
2.8 Lemsahl-Mellingstedt	46
2.9 Marienthal	49
2.10 Poppenbüttel	52
2.11 Rahlstedt	55
2.12 Sasel	58
2.13 Steilshoop	61
2.14 Tonndorf	65
2.15 Volksdorf	68
2.16 Wandsbek	71
2.17 Wellingsbüttel	74
2.18 Wohldorf-Ohlstedt	77

3.	Zusammenfassende Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Bezirk Wandsbek	80
III.	Nahversorgungskonzept	84
1.	Zentren- und Standortstruktur	84
1.1	Definition der Lagekategorien	84
1.2	Erster Überblick Zentren- und Standortstruktur	86
2.	Festlegung der Standortstruktur Bezirk Wandsbek	92
2.1	Zentrale Versorgungsbereiche	92
2.2	Nahversorgungslagen	97
2.3	Sonstige Lagen	100
2.3.1	Städtebaulich integrierte Lagen	101
2.3.2	Städtebaulich nicht integrierte Lagen	101
2.4	Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels	101
3.	Zentren- und Angebotsstruktur	101
4.	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	102
4.1	Übergeordnetes Zentrum Bramfeld	104
4.2	Übergeordnetes Zentrum Farmsen	109
4.3	Übergeordnetes Zentrum Jenfeld	114
4.4	Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ)	119
4.5	Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt	124
4.6	Übergeordnetes Zentrum Tonndorf	128
4.7	Übergeordnetes Zentrum Volksdorf	133
4.8	Übergeordnetes Zentrum Wandsbek	137
4.9	Nahversorgungszentrum Bergstedt	142
4.10	Nahversorgungszentrum Berne	146
4.11	Nahversorgungszentrum Duvenstedt	151
4.12	Nahversorgungszentrum Großlohe	155
4.13	Nahversorgungszentrum Hegeneck	160
4.14	Nahversorgungszentrum Hohenhorst / Berliner Platz	164
4.15	Nahversorgungszentrum Hummelsbüttel	168
4.16	Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße	172
4.17	Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Chaussee	176
4.18	Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt	180

4.19	Nahversorgungszentrum Rahlstedter Höhe	184
4.20	Nahversorgungszentrum Saseler Markt	189
4.21	Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg	193
4.22	Nahversorgungszentrum Steilshoop	198
4.23	Nahversorgungszentrum Tegelsbarg	202
4.24	Nahversorgungszentrum Trabrennbahn Farmsen	206
4.25	Nahversorgungszentrum Walddörferstraße	210
4.26	Nahversorgungszentrum Wellingsbüttel	214
5.	Fazit	218
IV.	Lupenbetrachtung	221
1.	Aufgabenstellung	221
1.1	Vorgehen Quick-Check	221
2.	Nahversorgungszentrum Großlohe	222
2.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	222
2.2	Der Standort	222
2.3	Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)	224
2.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	225
3.	Haldesdorfer Straße 106	225
3.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	225
3.2	Der Standort	226
3.3	Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)	228
3.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	229
4.	Harksheider Straße 100	230
4.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	230
4.2	Der Standort	230
4.3	Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)	232
4.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	233
V.	Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse	234
1.	Der Bezirk Wandsbek im Überblick	234
2.	Nahversorgung im Überblick	236
3.	Zentren- und Standortstruktur	240

I. Der Bezirk Wandsbek im Überblick

1. Wesentliche Strukturdaten

1.1 Siedlungsstruktur

Der Bezirk Wandsbek liegt im Nordosten des Hamburger Stadtgebietes. Der bevölkerungsreichste Bezirk Hamburgs umfasst den höher verdichteten und vorwiegend durch Geschosswohnungsbau und Gewerbeflächen geprägten südlichen Bereich um das Kerngebiet, die sog. Urbanisierungszone um die Stadtteile Bramfeld, Farmsen-Berne und Rahlstedt, sowie die verstärkt durch Einfamilienhausbebauung geprägten Wohngebiete in den Walddörfern und im Alstertal. Hinsichtlich der Wohnraumentwicklung liegen die Schwerpunkte in der südlichen Hälfte und der Mitte des Bezirks, u. a. mit dem Stadtentwicklungsprojekt Jenfelder Au auf dem Areal der ehem. Lettow-Vorbeck-Kaserne.

Die Einwohnerentwicklung im Bezirk Wandsbek verlief in den letzten Jahren durchweg positiv mit Schwerpunkten in Eilbek, Marienthal, Wandsbek und Tonndorf. Von 2008 – 2016 konnte der Bezirk seine Einwohnerzahl um ca. 20.500 Einwohner bzw. ca. 5,0 % steigern.

Für die Gesamtstadt wird bis 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 1,84 – 1,88 Mio. prognostiziert¹, wobei bis 2027 bzw. 2030 von einem steten Anstieg (Wanderungssaldo) ausgegangen wird. Danach wird verstärkt das Geburtendefizit zum Tragen kommen. Von dieser mittelfristig positiven Entwicklung wird der Bezirk Wandsbek verstärkt profitieren, wobei in den Walddörfern eine eher stabile Entwicklung zu erwarten ist.

Bevölkerungsschwerpunkte liegen in den flächengrößten Stadtteilen Rahlstedt und Bramfeld mit über 90.000 bzw. über 51.000 Einwohnern sowie in Farmsen-Berne und Wandsbek mit über 34.000 bzw. über 34.000 Einwohnern.

In der Gesamtbetrachtung entfällt mit ca. 91 % der Großteil der Einwohner auf die Äußere Stadt, dafür ist in der Inneren Stadt die höchste Bevölkerungsdichte vorzufinden (vgl. Tabelle 1). Diese ist mit über 12.400 Einwohnern pro km² im Stadtteil Eilbek festzustellen. Neben der Jenfelder Au sind weitere größere Wohnungsbaupotenziale v. a. in Farmsen-Berne und im Stadtteil / Kerngebiet Wandsbek vorhanden, wobei im gesamten Bezirk zahlreiche weitere Potenziale beschrieben werden. Die Potenzialflächen sind entsprechend im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm abgebildet, das jährlich aktualisiert wird.

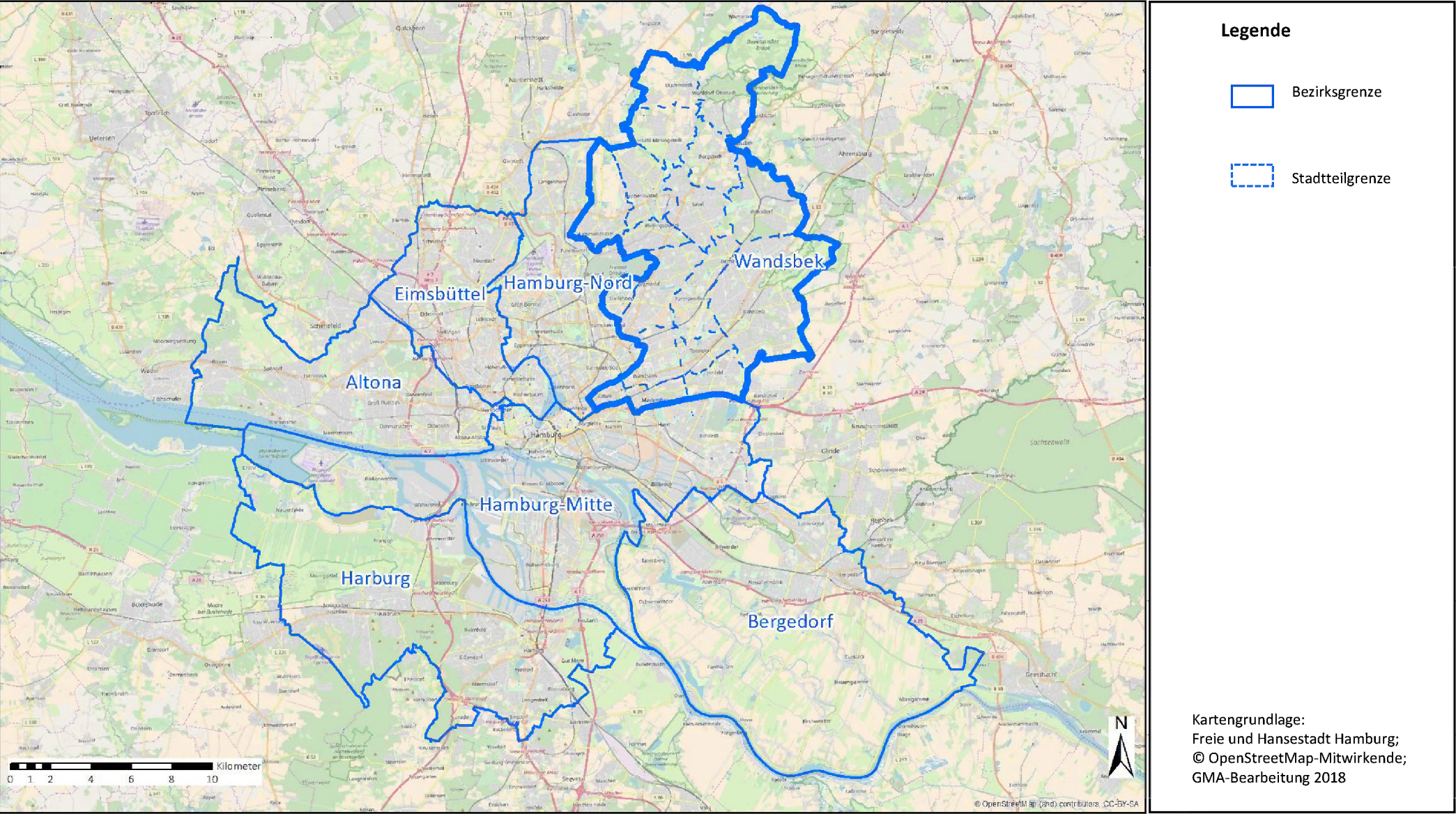
¹ Quelle: 13. koordiniert Bevölkerungsvorausberechnung mit 2 Varianten, 2015

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Bezirk Wandsbek

Stadtteil	Einwohner 2008	Einwohner 2016	Verände- rung abs.	Verände- rung in %	Fläche in km ²	Einwohner je km ²	Einwohner 2016 in %	Einordnung
Eilbek	20.276	21.505	1.229	6,1	1,7	12.459	5,0	Innere Stadt
Marienthal	11.832	13.417	1.585	13,4	3,3	4.125	3,1	teilweise
Wandsbek	32.419	34.469	2.050	6,3	6,0	5.751	8,0	teilweise
Bergstedt	9.578	10.687	1.109	11,6	7,1	1.515	2,5	Äußere Stadt
Bramfeld	50.376	51.858	1.482	2,9	10,1	5.139	12,1	Äußere Stadt
Duvenstedt	6.221	6.247	26	0,4	6,8	915	1,5	Äußere Stadt
Farmsen-Berne	33.393	34.634	1.241	3,7	8,3	4.195	8,1	Äußere Stadt
Hummelsbüttel	16.857	17.655	798	4,7	9,2	1.927	4,1	Äußere Stadt
Jenfeld	24.936	25.622	686	2,8	5,0	5.099	6,0	Äußere Stadt
Lemsahl-Mellingstedt	6.479	6.917	438	6,8	7,9	872	1,6	Äußere Stadt
Poppenbüttel	21.947	22.847	900	4,1	8,1	2.814	5,3	Äußere Stadt
Rahlstedt	86.646	90.631	3.985	4,6	26,6	3.410	21,1	Äußere Stadt
Sasel	22.527	23.490	963	4,3	8,4	2.810	5,5	Äußere Stadt
Steilshoop	19.299	19.390	91	0,5	2,5	7.892	4,5	Äußere Stadt
Tonndorf	12.690	14.762	2.072	16,3	3,9	3.746	3,4	Äußere Stadt
Volksdorf	19.800	20.625	825	4,2	11,6	1.781	4,8	Äußere Stadt
Wellingsbüttel	9.736	10.506	770	7,9	4,1	2.580	2,4	Äußere Stadt
Wohldorf-Ohlstedt	4.395	4.656	261	5,9	17,3	269	1,1	Äußere Stadt
Bezirk Wandsbek gesamt	409.407	429.918	20.511	5,0	147,7	2.910	100,0	

Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016; Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Bearbeitung GMA 2018

Karte 1: Lage des Bezirks Wandsbek in Hamburg



Das Wohnungsbauprogramm 2018 des Bezirks Wandsbek enthält zahlreiche Projekte mit voraussichtlichen Baupotenzialen für den Zeitraum ab 2018 (vgl. Tabelle 2). Neben den zentralen Stadtentwicklungsprojekten wie der Jenfelder Au sind aktuell die größten Wohnungsbauprojekte in den Stadtteilen Farmsen-Berne und Wandsbek in Realisierung bzw. Entwicklung. In Farmsen-Berne sind mehrere Projekte im Bereich der August-Krogmann-Straße angesiedelt, so wurde eine Baugenehmigung für 349 Wohneinheiten erteilt, weitere Projekte mit bis zu 430 Wohneinheiten befinden sich in der Entwicklung. Im Stadtteil Wandsbek sind mehrere Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren, darunter auch Projekte zur weiteren Entwicklung des sog. Brauhausviertels. Eine große Rolle, insbesondere in der sog. Urbanisierungszone, spielen Konversionsprojekte, z. B. in ehemals gewerblich geprägten Arealen.

Der Wohnungsbestand des Bezirks Wandsbek ist auch stark durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, durch die v. a. in den weniger verdichteten Stadtteilen aufgrund einer regen Bautätigkeit weitere Baupotenziale hinzutreten, die durch das Wohnungsbauprogramm nicht erfasst werden. Zu den größeren Flächen mit einem Wohnungspotenzial für mehr als 20 Wohneinheiten treten ergänzend zahlreiche kleinere Flächen hinzu.

Tabelle 2: Wohnungsbaupotenziale ab 20 Wohneinheiten in Wandsbek 2018

Stadtteil	Wohneinheiten	Haushaltsgröße ø	zusätzliche Einwohner
Bergstedt	22	2,2	50
Bramfeld	145	1,8	260
Duvenstedt	87	2,4	210
Eilbek	47	1,5	70
Farmsen-Berne	728	1,9	1.380
Hummelsbüttel	356	2,0	710
Jenfeld	542	2,0	1.080
Lemsahl-Mellingstedt	121	2,4	290
Marienthal	-	1,8	-
Poppenbüttel	215	2,0	430
Rahlstedt	526	1,9	1.000
Sasel	-	2,2	-
Steilshoop	50	2,0	100
Tonndorf	120	1,8	220
Volksdorf	144	2,2	320
Wandsbek	1.365	1,6	2.180
Wellingsbüttel	-	2,0	-
Wohldorf-Ohlstedt	73	2,4	180

Quelle: Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2018 – Bezirk Wandsbek, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016 – Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bearbeitung GMA 2018

1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Wandsbek

Jenfelder Au: Auf dem rd. 35 ha großen Areal der ehem. Lettow-Vorbeck-Kaserne entsteht seit 2016 das Quartier Jenfelder Au. In dem kleinteiligen Quartier, das Wohnen und Arbeiten verbinden soll, sind insgesamt ca. 1.100 Wohneinheiten vorgesehen. Neben denkmalgeschützten Kasernengebäuden entstehen urbane, stadthausbezogene Typologien um eine zentrale Grünachse und einen neu angelegten Teich.

1.3 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Wandsbek

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. Mit dem Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) befindet sich das größte Einkaufszentrum Hamburgs in Wandsbek.

Die wichtigsten Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Wandsbek sind die Hamburger City, die Fuhlsbütteler Straße in Hamburg-Nord sowie das Billstedt Center in Hamburg-Mitte und das Einkaufszentrum Hamburger Meile in Barmbek-Süd.

Außerhalb der Stadt Hamburg ist seit 2005 Möbel Höffner in Barsbüttel auf ca. 37.500 m² ansässig, wobei der Standort im Jahr 2015 umfangreich renoviert worden ist. Im Südosten sind zudem die Gemeinden Oststeinbek sowie das gemeinsame Mittelzentrum Reinbek, Glinde und Wentorf bei Hamburg zu nennen. Dieses Mittelzentrum weist v. a. im Möbelbereich eine überregionale Bedeutung auf (v. a. Möbel Schulenburg). In Oststeinbek ist insbesondere auf das 2012 modernisierte Ostkreuz-Center hinzuweisen (u. a. Real-SB-Warenhaus, Mediamarkt, Sconto Möbelmarkt), das sich direkt östlich der Hamburger Stadtgrenze befindet. Mit ca. 35.000 m² überbauter Fläche und ca. 1.500 Stellplätzen sowie der Lage an der Autobahn 1 strahlt es in den Hamburger Osten hinein und sorgt auch im nahversorgungsrelevanten Bereich für Kaufkraftabflüsse. Nahversorgungsrelevante Angebote sind außer in Barsbüttel u. a. in Norderstedt und Ahrensburg nahe der Stadtteilgrenze vorhanden.

1.4 Verkehrsinfrastruktur

Der Bezirk Wandsbek wird durch mehrere Hauptverkehrsstraßen erschlossen, wobei im Südwesten ein Anschluss an die B 5 (Landwehr) gewährleistet ist. In den Stadtteilen Jenfeld und Marienthal besteht eine Anbindung an die BAB 24. Nördlich des Bezirks ist die B 432 erreichbar. Der Ring 2 verläuft durch die Stadtteile Wandsbek und Marienthal und stellt eine Anbindung an die Bezirke Hamburg-Nord und Hamburg-Mitte her. Von Sasel verläuft der Ring 3 über Poppenbüttel sowie Hummelsbüttel und schließt in Langenhorn an den Bezirk Hamburg-Nord an. Die Verkehrerschließung in Wandsbek ist geprägt durch mehrere Hauptverkehrsstraßen, die konzentrisch auf die Hamburger Innenstadt zulaufen.

Das ÖPNV-Netz besteht aus dem U-Bahnnetz (Linie U1), S-Bahnnetz (S 1 und S 11), der Regionalbahn mit Haltepunkten in Hasselbrook, Wandsbek, Tonndorf und Rahlstedt sowie den Metro- und Stadtbussen. In den kommenden Jahren werden mehrere Haltepunkte der Linien S4 und U5 hinzukommen.

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 Wandsbek wird seit 2015 ein Konzept erarbeitet, das Vorschläge für ein verdichtetes Veloroutennetz enthält und 2020 fertiggestellt sein soll. Weiterhin gehören die Optimierung der Strukturen zum Fahrradparken und die Verknüpfung zwischen Radverkehr und ÖPNV zu den Maßnahmen.

2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick

Der Einzelhandelsbesatz in Wandsbek umfasst 1.749 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 528.210 m². Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von ca. 2.264 Mio. € erwirtschaftet (vgl. Tabelle 3).

- Mit ca. 48 % entfällt der Großteil der Betriebe auf den kurzfristigen Bedarf, diese Anbieter repräsentieren ca. 37 % der Gesamtverkaufsfläche. Vor allem Nahrungs- und Genussmittel nehmen einen großen Anteil ein. Auf den kurzfristigen Bedarf entfallen ca. 49 % der Umsätze.
- Mit ca. 23 % der Betriebe und Verkaufsflächen nimmt der mittelfristige Bedarf insgesamt den geringsten Teil des Einzelhandels im Bezirk Wandsbek ein. Schwerpunkte dieser Sortimente sind in den Stadtteilen Wandsbek, Poppenbüttel sowie tlw. in Rahlstedt zu finden. Auf diesen Bedarfsbereich entfallen ca. 20 % der Umsätze.
- Im langfristigen Bedarf sind ca. 29 % der Betriebe vertreten, die ca. 40 % der Verkaufsflächen repräsentieren. Hier zeigt sich die Flächenintensität von Bau- und Möbelmärkten, die im Bezirk Wandsbek stark vertreten sind. Rund 31 % der Umsätze entfallen auf den langfristigen Bedarf.

Abbildung 1: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (Betriebsanzahl in %)

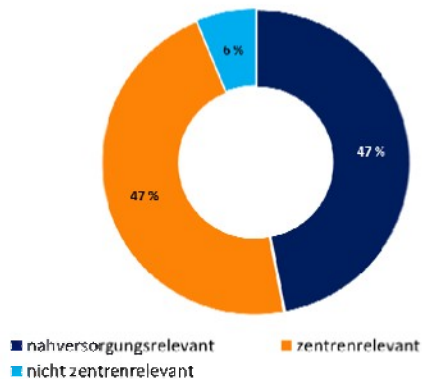
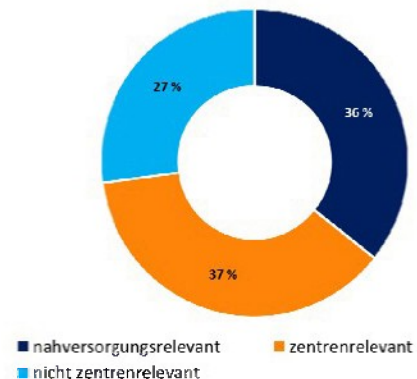


Abbildung 2: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (VK in %)



VK = Verkaufsfläche

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

Mit 94 % entfällt der größte Teil der Betriebe auf zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Angebote. Bei der Verkaufsfläche zeigt sich – bedingt durch die großen Flächenbedarfe der nicht zentrenrelevanten Sortimente – ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis.

Die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bezirks Wandsbek ist in Karte 2 dargestellt. Die Betriebe konzentrieren sich auf die bandartigen Strukturen der Entwicklungsachsen, die entlang der Hauptverkehrsstraßen verlaufen. Im Norden des Bezirks, insbesondere in den Walddörfern, konzentriert sich der Besatz auf die historischen Ortskerne. Eine Ausnahme bildet das Alstertal Einkaufszentrum (AEZ), das südöstlich des Poppenbütteler Ortskerns gelegen ist.

Im Süden des Bezirks ist tlw. durchgehender Geschäftsbesatz entlang der Ausfallstraßen (z. B. Wandsbeker Chaussee, Bramfelder Chaussee) vorhanden.

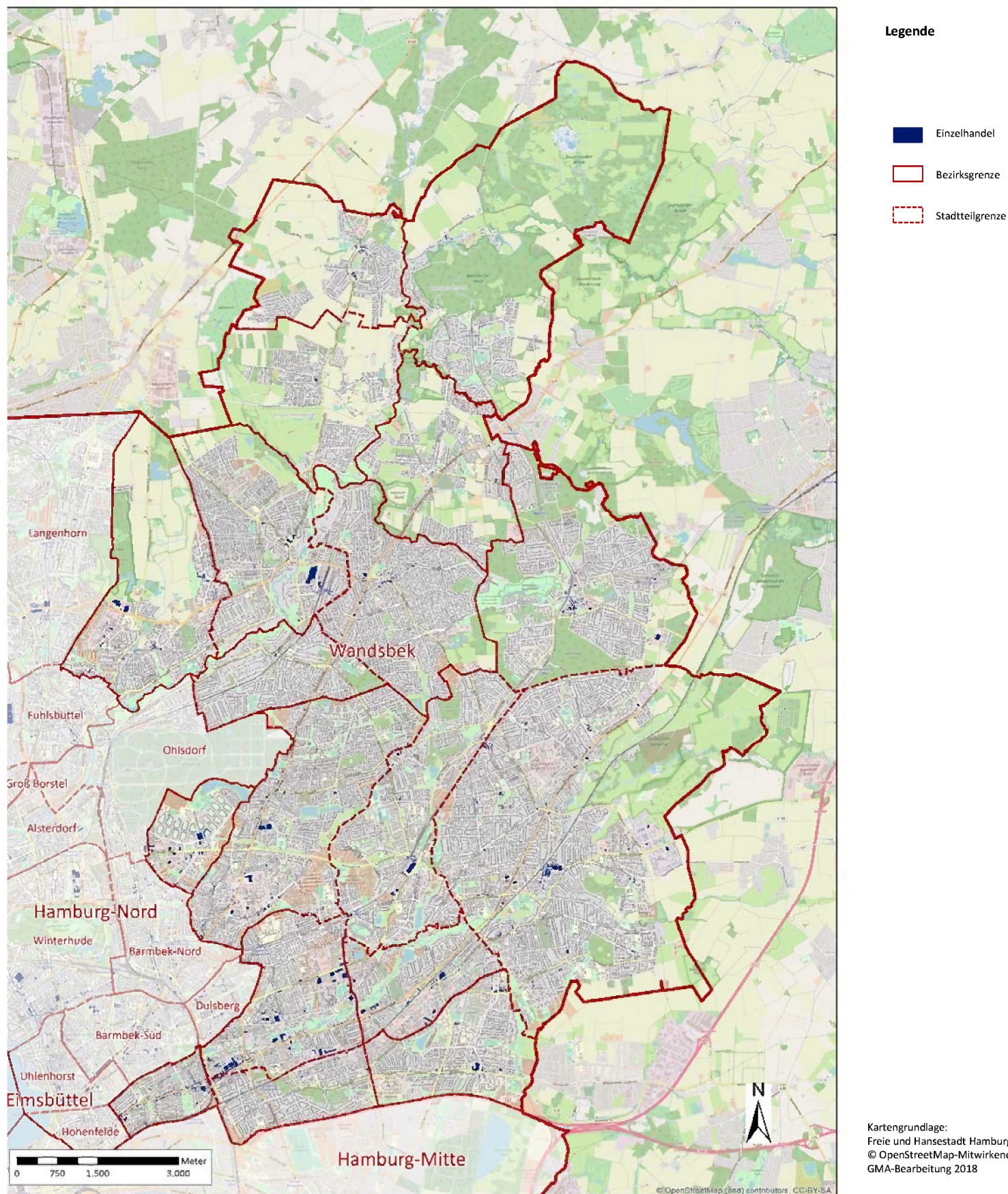
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m² *	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. €*	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	585	33	152.885	29	865,8	38
Gesundheit, Körperpflege	170	10	33.465	6	210,2	9
Blumen, zool. Bedarf	78	4	9.175	2	35,4	2
kurzfristiger Bedarf insgesamt	833	48	195.525	37	1.111,4	49
Bücher, Schreib- / Spielwaren	80	5	18.810	4	77,8	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	321	18	104.725	20	379,9	17
mittelfristiger Bedarf insgesamt	401	23	123.535	23	457,7	20
Elektrowaren, Medien, Foto	111	6	25.270	5	192,1	8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	133	8	71.280	13	167,2	7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	58	3	81.680	15	223,9	10
Optik / Uhren, Schmuck	110	6	12.325	2	58,2	3
Sonstige Sortimente	103	6	18.595	4	53,8	2
langfristiger Bedarf insgesamt	515	29	209.150	40	695,2	31
Nichtlebensmittel	1.164	67	375.325	71	1.398,5	62
Einzelhandel insgesamt	1.749	100	528.210	100	2.264,3	100

* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

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

Karte 2 : Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Wandsbek



2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Nach Stadtteilen betrachtet zeigt sich, dass mit rd. einem Viertel der größte Teil der Verkaufsflächen auf den Stadtteil Wandsbek entfällt. Weitere Schwerpunkte sind in den Stadtteilen Bramfeld, Poppenbüttel und Rahlstedt zu finden. Auch in Farmsen-Berne, Hummelsbüttel, Tonndorf und Volksdorf sind nennenswerte Anteile der Verkaufsflächen vorhanden. Mit ca. 74 % entfällt der größte Teil der Verkaufsflächen auf die Äußere Stadt, die auch die Urbanisierungszone umfasst. Der größte Teil der Verkaufsflächen in der Inneren Stadt befindet sich wiederum im Stadtteil Wandsbek (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Stadtteile	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	in %	Umsatz in Mio. €	in %
Bergstedt	17	2.545	< 1	10,8	< 1
Bramfeld	181	51.700	10	226,6	10
Duvenstedt	39	11.380	2	51,8	2
Eilbek	120	13.200	3	65,4	3
Farmsen-Berne	117	26.840	5	143,4	6
Hummelsbüttel	45	33.950	6	123,0	5
Jenfeld	74	15.915	3	75,4	3
Lemsahl-Mellingstedt	6	965	< 1	5,6	< 1
Marienthal	44	5.610	1	34,4	2
Poppenbüttel	301	71.440	14	391,0	17
Rahlstedt	252	75.350	14	321,6	14
Sasel	56	20.375	4	69,2	3
Steilshoop	46	12.465	2	55,3	2
Tonndorf	57	24.390	5	103,2	5
Volksdorf	87	24.470	5	90,0	4
Wandsbek	267	134.020	25	481,0	21
Wellingsbüttel	34	3.310	< 1	14,4	< 1
Wohldorf-Ohlstedt	6	285	< 1	2,3	< 1
davon Innere Stadt	431	152.830	29	580,8	26
davon Äußere Stadt	1.318	375.380	71	1.683,5	74
Bezirk gesamt	1.749	528.210	100	2.264,3	100

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

In der Inneren Stadt machen der mittel- und der langfristige Bedarfsbereich den Großteil der Verkaufsflächen aus, in der Äußeren Stadt ist die Mehrheit der Verkaufsflächen dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen. Hier spiegeln sich die großstädtische Einkaufsfunktion des Zentrums Wandsbek sowie die Fachmarktstandorte auf innerstädtischen Gewerbegebieten einerseits und die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen andererseits bereits wider. In der Äußeren Stadt sind im mittelfristigen Bedarf auch die Einkaufszentren bereits erkennbar.

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

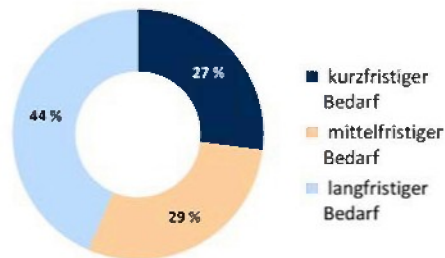
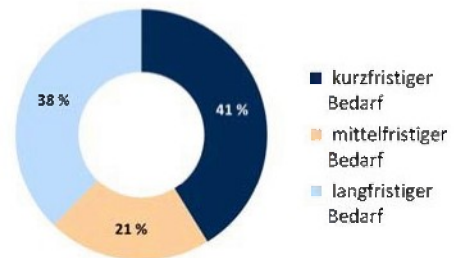


Abbildung 4: Einzelhandel nach Bedarfsbereichen Äußere Stadt (VK in %)



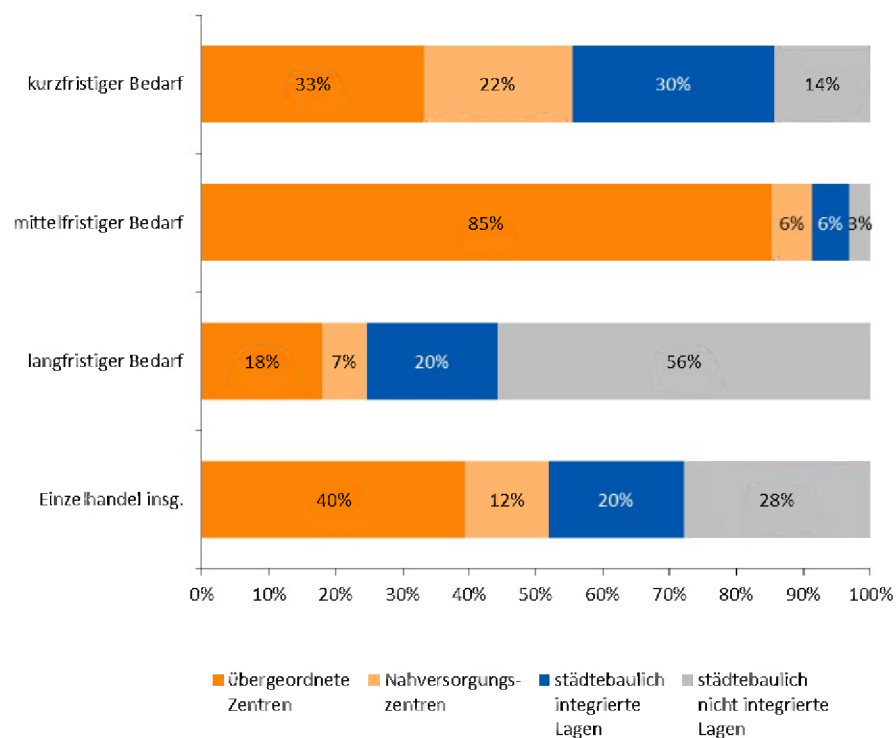
VK = Verkaufsfläche

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

2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt insgesamt ein nahezu ausgewogenes Bild, das sich allerdings je nach Fristigkeit der Sortimente deutlich unterscheidet. Mit ca. 52 % entfällt etwa die Hälfte der Verkaufsflächen auf zentrale Versorgungsbereiche. Insbesondere im langfristigen Bedarf (ca. 55 %) spielen dezentrale Standorte im Bezirk Wandsbek eine wichtige Rolle.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage

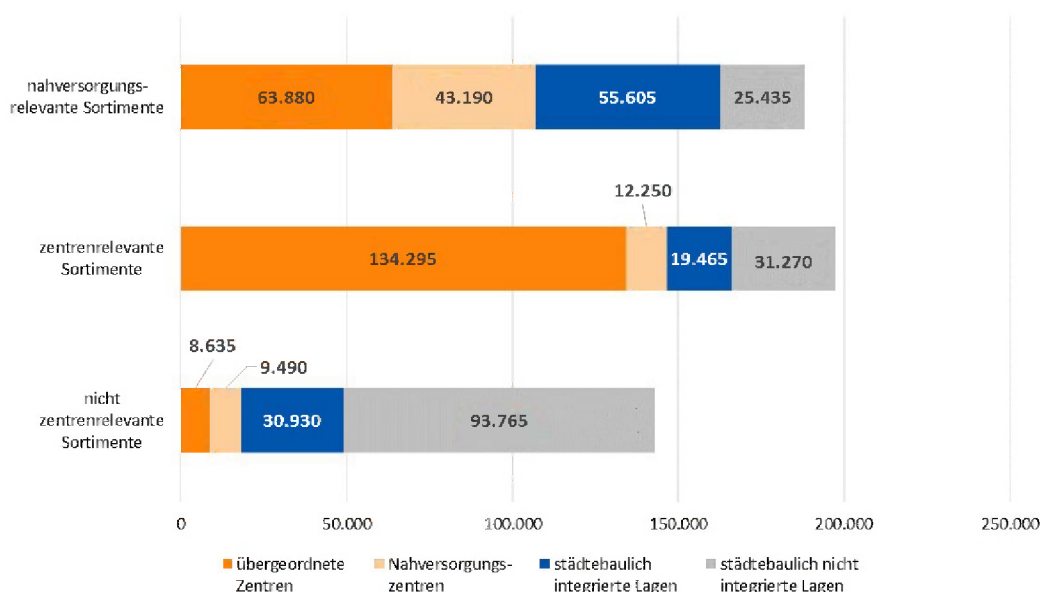


GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

- Der **kurzfristige Bedarf** befindet sich überwiegend (ca. 55 % der Verkaufsflächen) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Weitere ca. 30 % der Verkaufsfläche liegen in sonstigen integrierten Lagen. Somit dienen diese Betriebe nahezu ausschließlich einer wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Mit ca. 14 % entfällt ein nennenswerter Anteil auf städtebaulich nicht integrierte Lagen, hier ist insbesondere auf große Supermärkte und SB-Warenhäusern in Gewerbegebietslage / Fachmarkttagglomerationen hinzuweisen.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt mit ca. 91 % eindeutig in den zentralen Versorgungsbereichen, wobei den innerstädtischen Einkaufszentren (v. a. Alstertal Einkaufszentrum, Quarree Wandsbek, Marktplatzgalerie Bramfeld, Einkaufstreffpunkt Farmsen, Rahlstedt Center) eine besondere Bedeutung zukommt. Zentrenrelevante Angebote wie Bekleidung, Schuhe, Sport befinden sich annähernd zu 100 % in integrierten Lagen.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** befinden sich ca. 56 % der Angebote in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Hier nehmen die autokundenorientierten Fachmarkttagglomerationen u. a. am Poppenbütteler Weg, Friedrich-Ebert-Damm, Wandsbeker Zollstraße und Bargteheider Straße mit Baumärkten, mittelgroßen Möbelhäusern und zahlreichen Fachmärkten eine leitende Funktion ein.

Das Einzelhandelsangebot nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste² verteilt sich auf die unterschiedlichen Lagekategorien wie folgt:

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



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

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

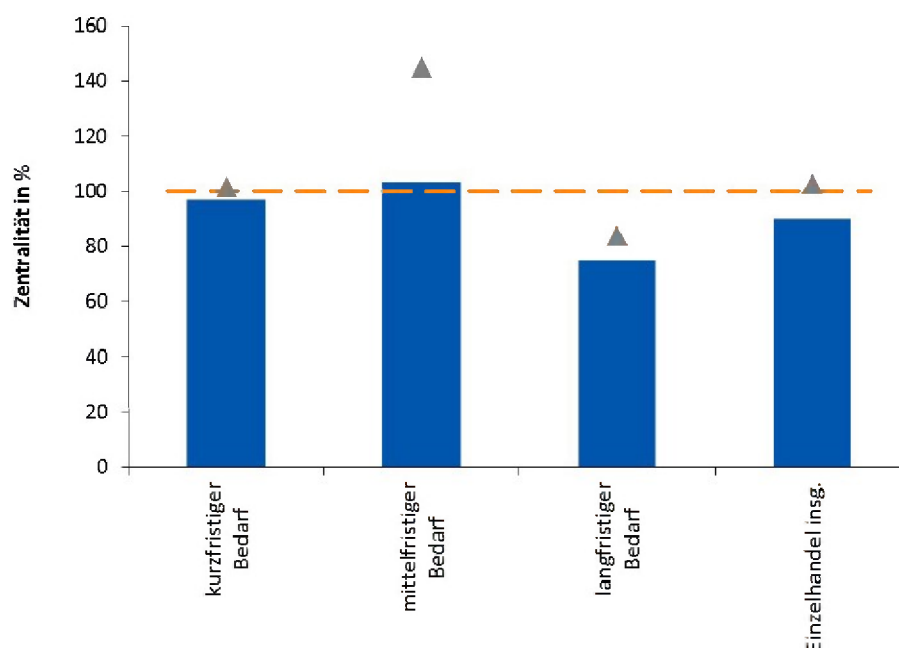
Damit bleibt festzuhalten, dass eine planerisch wünschenswerte Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die ausgewiesenen Zentren und des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels auf entsprechende Fachmarktstandorte bereits heute größtenteils erreicht wird. Allerdings ist mit über 25.000 m² VK bereits ein großer Teil des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels ebenfalls an Fachmarktstandorten (z. B. Ölmühlenweg, Friedrich-Ebert-Damm, Bramfelder Chaussee) zu finden.

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 % bedeuten einen Netto-Kaufkraftabfluss hin.

Der Bezirk Wandsbek verfügt über eine **Zentralitätskennziffer** von 90 % (vgl. Abbildung 7). Dies ist insbesondere auf die Einkaufszentren zurückzuführen, durch die im **mittelfristigen Bedarfsbereich** eine Zentralitätskennziffer von 103 % erzielt wird. Für den **kurzfristigen Bedarf** wird mit 97 % ein nahezu ausgeglichener Wert erreicht, für den **langfristigen Bedarf** liegt der Wert mit 76 % deutlich niedriger, was auf Kaufkraftabflüsse hinweist.

Abbildung 7: Einzelhandelszentralität* Bezirk Wandsbek



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

* = Umsatz/Kaufkraft-Relation; GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

▲ = Durchschnittswert Hamburg

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 Wandsbek mit 1.253 m² pro 1.000 Einwohner eine im Hamburger Vergleich leicht unterdurchschnittliche Größenordnung. Besonders im **mittelfristigen Bedarfsbereich** ist mit 293 m² pro 1.000 Einwohner eine unterdurchschnittliche Ausstattung erkennbar. Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird das Fehlen von großen Möbel- und Einrichtungshäusern erkennbar, die bestehenden Betriebe konzentrieren sich größtenteils auf die Fachmarkttagglomerationen am Poppenbütteler Weg und am Friedrich-Ebert-Damm. Den größten Anbieter stellt Möbel Roller mit knapp über 12.000 m² Verkaufsfläche dar. Das Angebot im Möbelbereich ist ansonsten überwiegend durch Fachmärkte geprägt. Die Verkaufsflächenausstattung in dem für die Nahversorgung besonders wichtigen Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Hamburg bei 370 m² VK / 1.000 Einwohner und damit unter dem Bundesdurchschnitt von 433 m² VK pro 1.000 Einwohner³, der Bezirk Wandsbek liegt mit 363 m² je 1.000 Einwohner knapp unter dem Hamburger Durchschnitt⁴.

Tabelle 5: Ausstattungskennziffern im Bezirk Wandsbek

Sortimente	Betriebe je 1.000 Einwohner		VK in m ² je 1.000 Einwohner	
	Bezirk Wandsbek	Durchschnitt Stadt Hamburg	Bezirk Wandsbek	Durchschnitt Stadt Hamburg
Nahrungs- und Genussmittel	1,4	1,7	363	370
Gesundheit, Körperpflege	0,4	0,4	79	78
Blumen, zool. Bedarf	0,2	0,2	22	25
kurzfristiger Bedarf insgesamt	2,0	2,4	464	473
Bücher, Schreib- / Spielwaren	0,2	0,2	45	46
Bekleidung, Schuhe, Sport	0,8	1,1	248	296
mittelfristiger Bedarf insgesamt	1,0	1,4	293	341
Elektrowaren, Medien, Foto	0,3	0,3	60	56
Hausrat, Einrichtung, Möbel	0,3	0,6	169	224
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	0,1	0,1	194	154
Optik / Uhren, Schmuck	0,3	0,4	29	24
Sonstige Sortimente	0,2	0,4	44	66
langfristiger Bedarf insgesamt	1,2	1,7	496	524
Nichtlebensmittel insgesamt	2,8	3,7	890	968
Einzelhandel insgesamt	4,1	5,4	1.253	1.338

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

³ 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

⁴ 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 nahversorgungs- und zentrenrelevante Ausstattung pro 1.000 Einwohner im Bezirk Wandsbek leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt ist, während die Ausstattung im nicht zentrenrelevanten Bereich etwa im Durchschnitt der Gesamtstadt liegt (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Ausstattung nach Zentrenrelevanz

Zentrenrelevanz	VK in m ² je 1.000 EW	VK in m ² je 1.000 EW in Hamburg
nahversorgungsrelevant	446	470
zentrenrelevant	464	532
nicht zentrenrelevant	339	338
Einzelhandel insgesamt	1.253	1.340

GMA-Darstellung 2016 / 2017

2.4 Einzelhandelsrelevante Projekte

Insbesondere im Lebensmittelbereich werden Neuansiedlungen, Betriebsverlagerungen und -erweiterungen erwartet. Hierauf wird in der nachfolgenden Nahversorgungsanalyse eingegangen (Kapitel II). Folgende Projekte im Bezirk Wandsbek sind für die Einzelhandelsausstattung von besonderer Relevanz:

Tabelle 7: Einzelhandelsprojekte im Bezirk Wandsbek

Stadtteil	Projekt	relevante Verkaufsfläche in m ²	voraussichtliche Eröffnung
Bramfeld	Abriss / Neubau Aldi Bramfelder Drift	800	
Bramfeld	Bramfelder Dorfpassage	k. A.	
Rahlstedt	Abriss / Neubau Penny Hegeneck	k. A.	
Rahlstedt	Abriss / Neubau EKZ Spitzbergenweg	3.650	

GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017 auf Grundlage von Angaben des Bezirksamtes Wandsbek

II. Nahversorgungsanalyse

1. Nahversorgung im Überblick

Im Bezirk Wandsbek ist quantitativ eine leicht unterdurchschnittliche Nahversorgungsausstattung vorhanden. Dies wird belegt durch die nahezu ausgeglichene Zentralität von 97 %, wobei die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner mit 446 m² im nahversorgungsrelevanten Angebot unter dem Hamburger Durchschnitt (470 m² pro 1.000 Einwohner) liegt und somit auf leistungsfähige Anbieter einerseits sowie räumliche Versorgungslücken andererseits hinweist.

Eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung übernehmen die 585 Lebensmittelbetriebe (nur Nahrungs- und Genussmittel). Inklusive der Lebensmittelangebote in Mehrbranchenbetrieben (insbesondere in Kaufhäusern, Drogeriemärkten) sind insgesamt 152.885 m² bei Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden.

Als Magnetbetriebe der Nahversorgung sind die 50 Supermärkte und 67 Discounter⁵ besonders hervorzuheben. Bei den Supermärkten weisen 85 % der Betriebe eine Verkaufsfläche über 800 m² auf, bei den Discountern sind es 59 %. Dabei zeigt sich, dass die Discounter bei der Betriebsanzahl mit 57 % in der Mehrheit sind, während der überwiegende Anteil der Verkaufsflächen mit 54 % auf die Supermärkte entfällt. Einen Überblick über die räumliche Verteilung der Märkte gibt die Karte 3.

Abbildung 8: Betriebstypen nach Anzahl

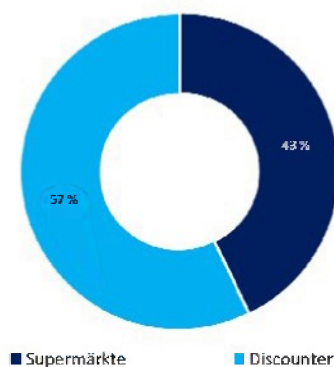
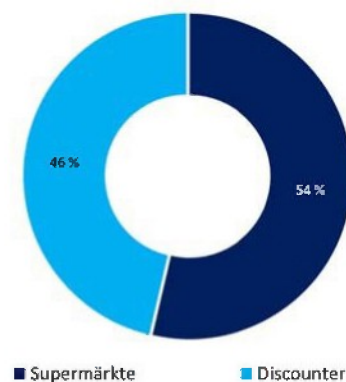


Abbildung 9: Betriebstypen nach Verkaufsfläche



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

⁵ Jeweils über 400 m² Verkaufsfläche.

Die durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen der zentralen Träger der Nahversorgung im Bezirk Wandsbek liegen über den bundesdeutschen Werten sowie über denen der Gesamtstadt, was als Indiz für ein prinzipiell leistungsfähiges und über den Gesamtbestand hinweg modernes Nahversorgungsnetz interpretiert werden kann (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 8: Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung

Betriebstyp	Wandsbek	Hamburg gesamt	Deutschland
Supermarkt	1.211 m ²	1.040 m ²	975 m ²
Drogeriemarkt	516 m ²	505 m ²	k. A.
Discounter	780 m ²	768 m ²	771 m ²

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 m ² je 1.000 EW	Bezirk Wandsbek	Hamburg	Berlin	Köln	München
Nahrungs- und Genussmittel	363	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

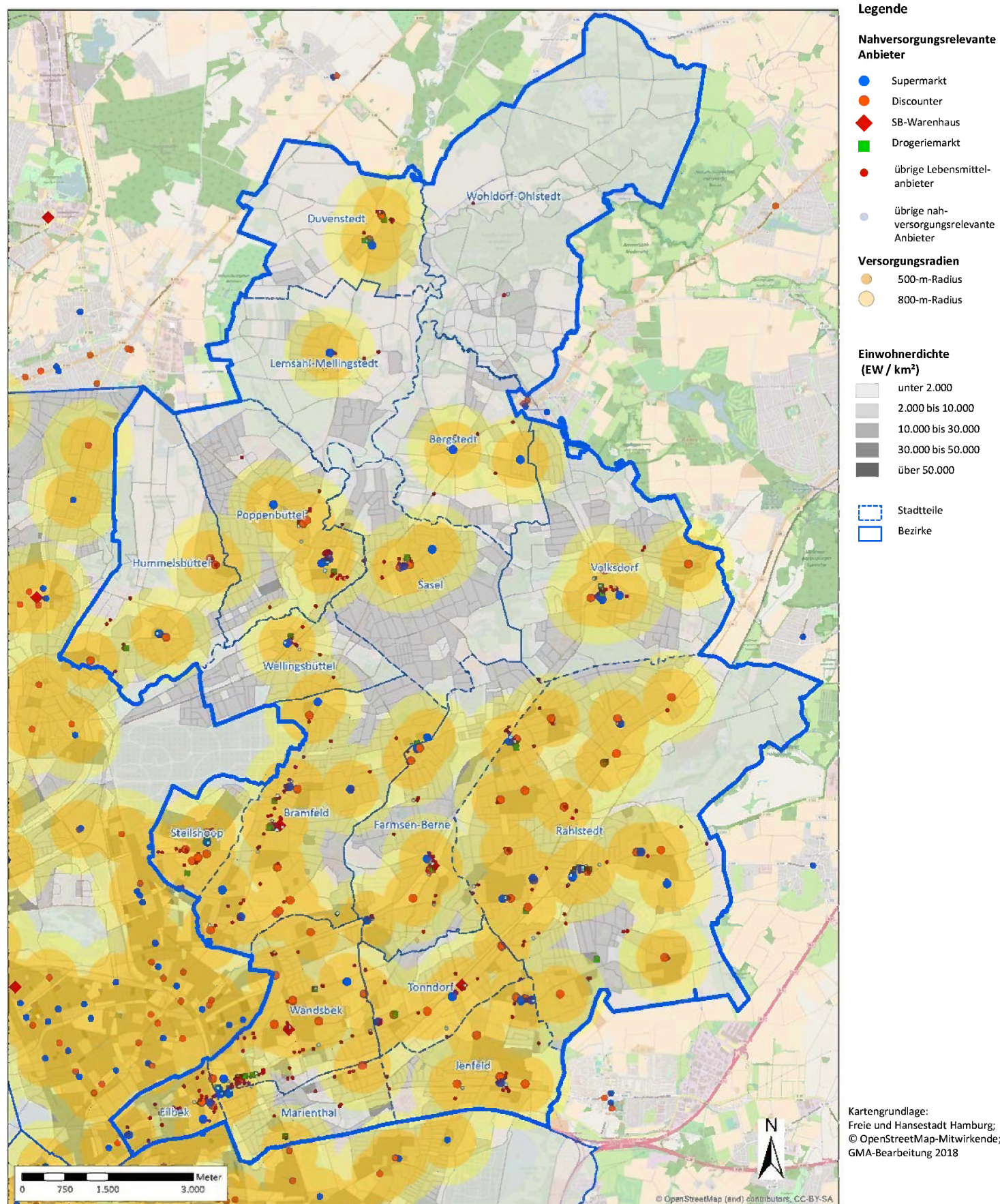
Die Ausstattung des Bezirks Wandsbek im Lebensmittelbereich liegt somit leicht unter den Ausstattungswerten der Gesamtstadt, allerdings über denen anderer Großstädte. Hier kommen auch die SB-Warenhäuser und die großen Supermärkte zum Tragen.

Tabelle 10: Nahversorgungsangebot im Bezirk Wandsbek

Verkaufsflächengröße	Nahversorger
über 1.500 m ² Verkaufsfläche	11 Supermärkte, 4 SB-Warenhäuser
800 bis 1.500 m ² Verkaufsfläche	64 Betriebe, davon 25 Supermärkte, 35 Discounter, 4 Drogeriemärkte
400 bis unter 800 m ² Verkaufsfläche	76 Betriebe, davon 14 Supermärkte, 32 Discounter, 27 Drogeriemärkte
unter 400 m ² Verkaufsfläche	659 Anbieter insgesamt, darunter <ul style="list-style-type: none"> 10 Drogeriemärkte 84 Apotheken 152 Bäckereien 10 Fleischereien

GMA-Erhebung 2016 / 2017

Karte 3: Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Wandsbek



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

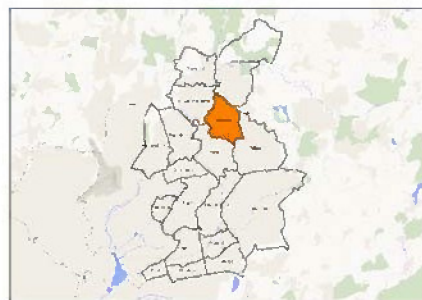
Stadtteile	nahversorgungs- relevante Betriebe	Verkaufsfläche Nahversorgung in m ² / 1.000 Einwohner	Zentralität Nahversorgung in %
Bergstedt	13	220	33
Bramfeld	88	467	111
Duvenstedt	22	683	125
Eilbek	46	370	81
Farmsen-Berne	65	425	110
Hummelsbüttel	31	347	65
Jenfeld	43	429	90
Lemsahl-Mellingstedt	6	146	27
Marienthal	24	304	81
Poppenbüttel	85	623	140
Rahlstedt	146	446	94
Sasel	26	215	38
Steilshoop	31	346	92
Tonndorf	29	884	209
Volkssdorf	35	356	69
Wandsbek	109	809	186
Wellingsbüttel	12	149	26
Wohldorf-Ohlstedt	3	12	11
Bezirk Wandsbek gesamt	814	446	98

GMA-Erhebung 2016 / 2017

2.1 Bergstedt

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁶	10.687
Einwohner pro km ²	1.515
Kaufkraftkennziffer ⁷	119,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	66,0 (29,5)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁸	58 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	13	2.245	88	220	33
kurzfristiger Bedarf gesamt	13	2.245	88	220	33
mittelfristiger Bedarf	1	25	< 1	2	3
langfristiger Bedarf	3	275	11	27	3
Einzelhandel insgesamt	17	2.545	100	249	16

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 SM	1 SM	1 SM	-	-	-
unter 400 m ² VK	10	1	4	4	1	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	730	33
Nahversorgungslagen	845	38
Sonstige integrierte Lagen	585	26
Sonstige nicht integrierte Lagen	85	4
Sonderstandorte	-	-

⁶ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁷ Quelle: MB Research 2016

⁸ 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 Bergstedt liegt nördlich im Bezirk Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Wohldorf-Ohlstedt, Volksdorf, Sasel und Lemsahl-Mellingstedt. Entlang der Bergstedter Chaussee geht das überwiegend locker bebaute Siedlungsgebiet unmittelbar in den Ortsteil Hoisbüttel der schleswig-holsteinischen Gemeinde Ammersbek über.

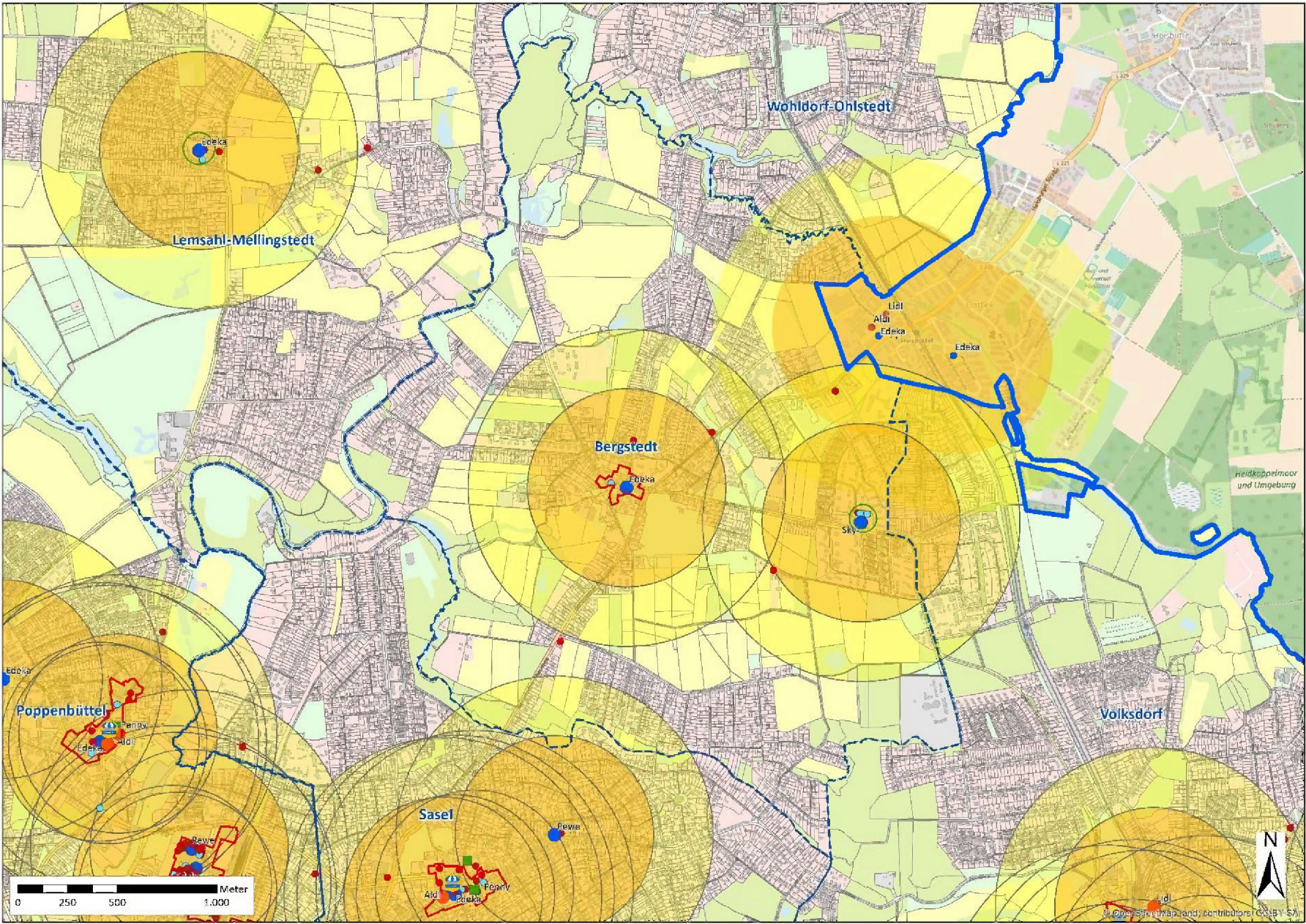
Mit ca. 1.515 Einwohnern pro km² gehört Bergstedt zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen, was durch die dörfliche Struktur mit ausgedehnten, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Waldgebieten bedingt wird. Teile des Stadtteils sind auch durch die Naturschutzgebiete Hainesch-Iland und Rodenbeker Quellental geprägt.

Die Nahversorgungsstruktur in Bergstedt ist überwiegend durch die beiden Supermärkte im historischen Ortskern von Bergstedt sowie im Walddörfer Rondell in der Siedlung Stüffeleck gekennzeichnet. Der südliche Bereich des Stadtteils wird z. T. durch die Anbieter im Stadtteil Sasel versorgt, im Nordosten befinden sich in der Gemeinde Ammersbek unweit der Stadtgrenze mehrere Anbieter, darunter zwei Supermärkte und zwei Discounter. Im Ortskern von Bergstedt wurde zum Zeitpunkt der Erhebung ein Drogeriemarkt neu errichtet, durch den die Versorgungsfunktion des Ortskerns weiter gestärkt werden dürfte. Insbesondere der gegenüberliegende Edeka-Markt weist jedoch eine eher geringe Verkaufsflächengröße und unzeitgemäßes Flächenlayout auf.

Mit einer Ausstattung von ca. 220 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich ist eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), wobei hier die Anbieter im benachbarten Ammersbek zu berücksichtigen sind, die für den Nordosten des Stadtteils eine Versorgungsfunktion übernehmen. Dies kommt auch bei der fußläufigen Erreichbarkeit zum Tragen, die mit 58 % vergleichsweise gering ausfällt. Insgesamt ca. 4.260 Einwohner sind rechnerisch fußläufig nicht versorgt und müssen einen längeren Weg zu einem Nahversorger in Kauf nehmen. Aufgrund der grenznahen Anbieter in Ammersbek relativiert sich die Abdeckung, sodass nur im Süden eine Versorgungslücke bleibt, die jedoch über die Anbieter in Sasel gedeckt werden kann.

Vor dem Hintergrund der bereits begonnenen Aufwertung des Ortskerns empfiehlt sich daher, diesen Bereich zu stärken und insbesondere die Lebensmittelversorgung langfristig zu sichern.

Karte 4: Nahversorgungssituation im Stadtteil Bergstedt



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

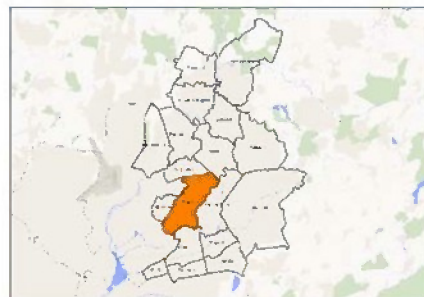
Nahversorgungslage

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

2.2 Bramfeld

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁹	51.858
Einwohner pro km ²	5.139
Kaufkraftkennziffer ¹⁰	104,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	289,8 (129,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ¹¹	83 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	88	23.880	46	467	111
kurzfristiger Bedarf gesamt	92	25.380	49	497	111
mittelfristiger Bedarf	30	7.425	14	145	56
langfristiger Bedarf	59	18.895	37	370	48
Einzelhandel insgesamt	181	51.700	100	1.011	78

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	1 SBW, 2 SM	1 SBW	-	1 SM	1 SM	-
800 bis 1.500 m ² VK	3 SM, 1 Disc	1 SM, 1 Disc	1 SM	1 SM	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	3 SM, 7 Disc, 3 Drog	1 SM, 1 Disc, 2 Drog	1 SM, 1 Disc, 1 Drog	1 SM, 2 Disc	3 Disc	-
unter 400 m ² VK	68	28	4	30	6	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt findet an der Herthastraße statt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	10.405	44
Nahversorgungslagen	1.975	8
Sonstige integrierte Lagen	6.780	28
Sonstige nicht integrierte Lagen	4.720	20
Sonderstandorte	-	-

⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

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 Handlungsbedarf

Der Stadtteil Bramfeld im Westen des Bezirks Wandsbek grenzt an die Stadtteile Wellingsbüttel, Sasel, Farmsen-Berne, Wandsbek, Steilshoop sowie Ohlsdorf und Barmbek-Nord an. An der östlichen Stadtteilgrenze fließt die Osterbek, im Nordwesten schließt der Friedhof Ohlsdorf an.

Bramfeld gehört mit über 51.000 Einwohnern zu den einwohnerstärksten Stadtteilen in Hamburg und weist mit ca. 5.139 Einwohnern pro km² eine mittlere Bevölkerungsdichte auf.

Die Struktur des Stadtteils ist durch das Wachstum der Stadt Hamburg und die damit verbundene Überformung dörflicher Strukturen bestimmt und weist neben dem ursprünglichen Dorfkern, der inzwischen eine dichtere, urbane Gestalt angenommen hat, zahlreiche zusammenhängende Wohn- und Gewerbegebiete auf. So ist Bramfeld u. a. Standort der Zentrale des Otto-Versands. In den ausgedehnten Gewerbegebieten haben sich mittlerweile zahlreiche großflächige Fachmärkte und Lebensmittelmärkte angesiedelt.

Die Nahversorgungsstruktur in Bramfeld konzentriert sich entlang der Hauptverkehrsachse Bramfelder Chaussee (ehem. B 434) sowie rund um das Areal der Otto-Zentrale an der Haldesdorfer Straße. Die Siedlung Karlshöhe an der Grenze zu Farmsen-Berne verfügt über eigene Nahversorgungsstrukturen.

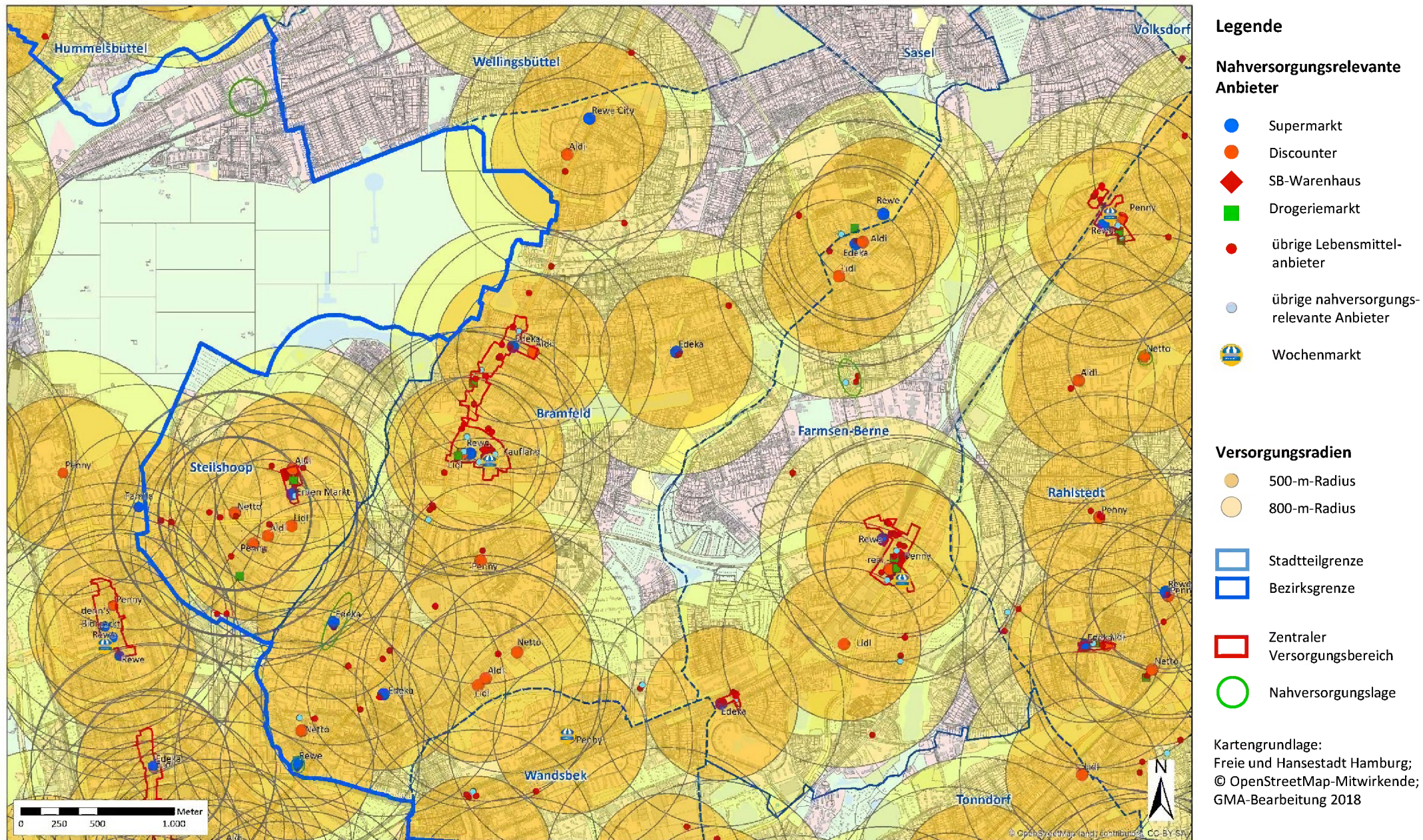
Der Aldi-Markt an der Bramfelder Chaussee / Bramfelder Drift weist derzeit eine nicht mehr zeitgemäße Flächengröße auf. Im ehemaligen Dorfkern ist derzeit eine Passage im Bau, durch die der historische Bramfelder Dorfplatz mit dem neuen Marktplatz an der Herthastrasse verbunden werden soll. Hier ist u. a. auf das Kaufland SB-Warenhaus und die benachbarte Marktplatz-Galerie Bramfeld (u. a. Rewe, Rossmann) hinzuweisen. Im Südosten des Stadtteils (Haldesdorfer Straße / Barmwisch) wird die Nahversorgung v. a. über Discounter in Gewerbegebietslage gewährleistet.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 467 m² pro 1.000 Einwohner liegt Bramfeld etwa im Hamburger Durchschnitt (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Die positive Zentralität von ca. 111 % weist auf leistungsfähige Anbieter hin, die auch Kaufkraft aus umliegenden Stadtteilen binden können.

Mit ca. 83 % wird heute bereits eine gute Abdeckung bei der fußläufigen Versorgung erreicht, wobei rechnerisch ca. 8.500 Einwohner nicht fußläufig versorgt sind. Der Großteil dieser Einwohner ist jedoch innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsbetrieb zu finden, weshalb lediglich etwas längere Wege zurückzulegen sind, um einen Nahversorgungsanbieter zu erreichen. Eine räumliche Versorgungslücke ergibt sich im Norden des Stadtteils, der an den Stadtteil Sasel angrenzt, der an dieser Stelle keine Versorgungsstrukturen aufweist.

Unmittelbarer Handlungsbedarf besteht daher im Stadtteil Bramfeld nicht. Im Sinne der Nahversorgung ist zu empfehlen, die bestehenden Zentren weiter zu stärken.

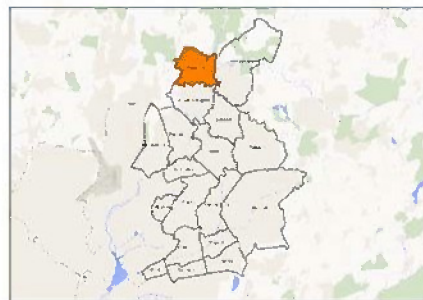
Karte 5: Nahversorgungssituation im Stadtteil Bramfeld



2.3 Duvenstedt

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ¹²	6.247
Einwohner pro km ²	915
Kaufkraftkennziffer ¹³	126,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	42,8 (19,1)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ¹⁴	57 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	22	4.265	37	683	125
kurzfristiger Bedarf gesamt	22	4.265	37	683	123
mittelfristiger Bedarf	8	460	4	74	31
langfristiger Bedarf	9	6.655	58	1.065	161
Einzelhandel insgesamt	39	11.380	100	1.821	121

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM, 1 Disc	1 SM, 1 Disc	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 Disc, 1 Drog	1 Disc, 1 Drog	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	17	17	-	-	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt findet am Duvenstedter Damm statt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	4.265	100
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	-	-
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

¹² Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

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 Duvenstedt liegt im Norden des Bezirks Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Wohldorf-Ohlstedt und Lemsahl-Mellingstedt sowie Norderstedt und Tangstedt in Schleswig-Holstein an. Duvenstedt gehört zu den Walddörfern und bildet mit Wohldorf-Ohlstedt gemeinsam den nördlichsten Teil der Stadt Hamburg. Im weiteren Umfeld umgeben die Naturschutzgebiete Wittmoor, Rodenbeker Quellental und Wohldorfer Wald den Stadtteil ringsum.

Mit einer Einwohnerdichte von 915 Einwohnern pro km² wird eine sehr geringe Dichte erreicht, was durch die dörfliche Struktur und die weitläufigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen bedingt ist.

Der Ortskern von Duvenstedt befindet sich im Norden des Siedlungsgebietes entlang der Straße Duvenstedter Damm. Nördlich und v. a. südlich des Ortskerns schließen Ein- und Mehrfamilienhausgebiete in offener Bauweise an. Im Südwesten ist an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein ein weiteres Wohngebiet vorhanden, das vom eigentlichen Siedlungskörper abgesetzt ist.

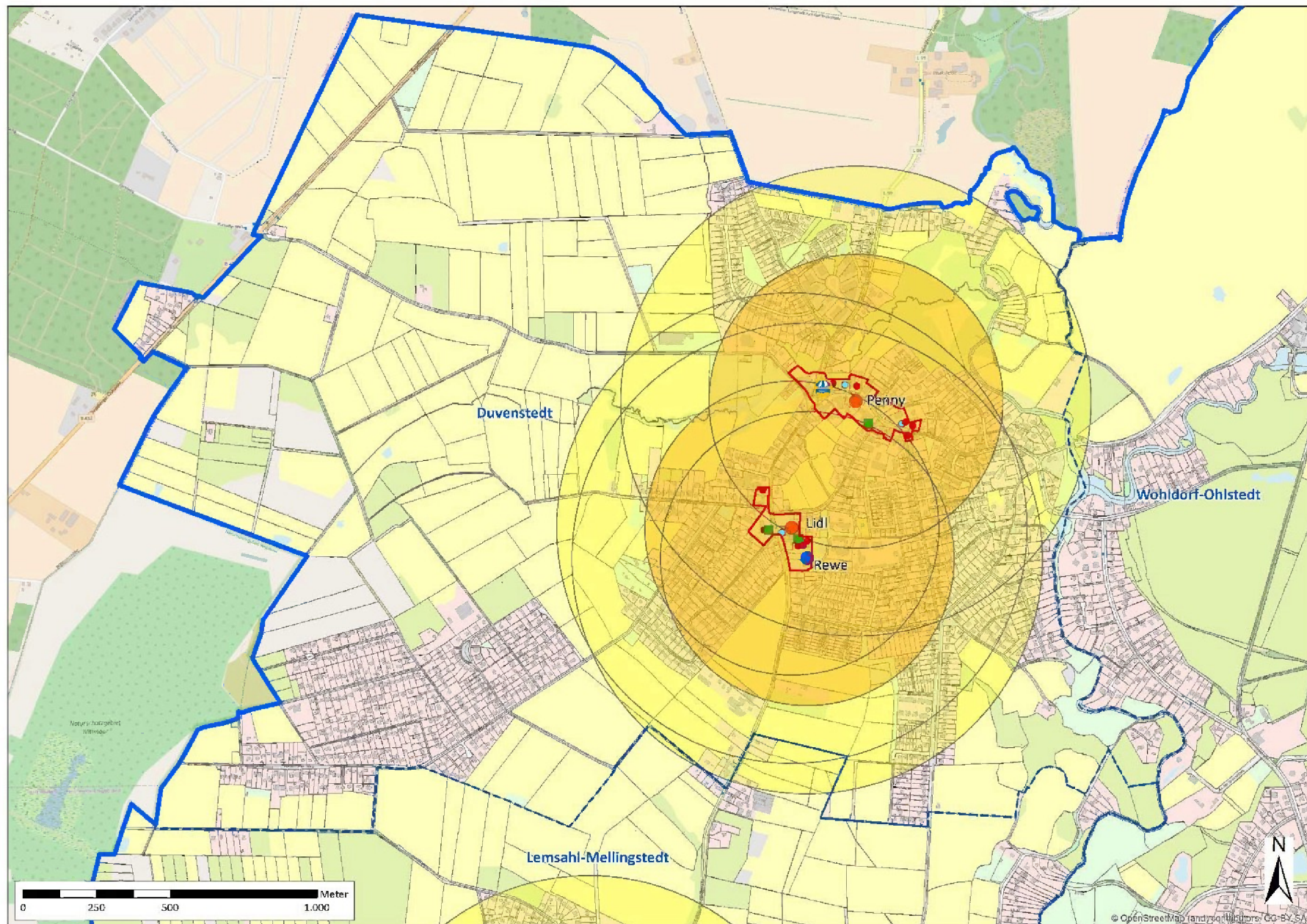
Die Nahversorgungsstruktur in Duvenstedt ist durch die Anbieter im Ortskern sowie an der Poppenbütteler Chaussee gekennzeichnet, die eine flächendeckende Versorgung des Siedlungsgebietes sicherstellen. Der abgesetzte Bereich um den Kakenhaner Weg im Südwesten verfügt nicht über eigene Nahversorgungsstrukturen.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 683 m² pro 1.000 Einwohnern wird ein deutlich überdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), was sich auch in einer positiven Zentralität von 125 % widerspiegelt. Mit einem attraktiven, lebendigen Ortskern und gut erreichbaren Märkten an der Poppenbütteler Chaussee stellt Duvenstedt eine bevorzugte Einkaufsdestination für die Walddörfer dar.

Bei der Abdeckung der fußläufigen Nahversorgung zeigt sich die Konzentration auf den Kernbereich; insgesamt 2.656 Einwohner sind fußläufig nicht versorgt. Dies betrifft v. a. den abgesetzten Siedlungsbereich im Südwesten, der überwiegende Teil der Einwohner im Hauptort ist innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorger wohnhaft.

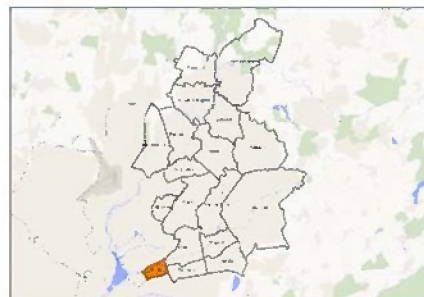
Eine eigenständige Nahversorgung im Bereich des Kakenhaner Wegs im Südwesten des Stadtteils wäre aus versorgungsstruktureller Sicht sinnvoll, wird aufgrund der geringen Einwohnerzahl, der geschlossenen Struktur des Wohngebietes sowie der bestehenden Konzentration auf den Duvenstedter Ortskern allerdings kaum umzusetzen sein. Somit ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

Karte 6: Nahversorgungssituation im Stadtteil Duvenstedt



2.4 Eilbek

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ¹⁵	21.505
Einwohner pro km ²	12.459
Kaufkraftkennziffer ¹⁶	104,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	119,8 (53,5)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ¹⁷	84 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	46	7.880	60	370	81
kurzfristiger Bedarf gesamt	49	8.105	61	381	80
mittelfristiger Bedarf	21	1.645	12	77	27
langfristiger Bedarf	50	3.450	26	162	36
Einzelhandel insgesamt	120	13.200	100	620	55

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	1 SM	-	-	1 SM	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 SM; 1 Disc	-	1 SM	1 SM	1 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 Disc	-	-	1 Disc	-	-
unter 400 m ² VK	41	-	3	35	3	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	1.470	19
Sonstige integrierte Lagen	5.330	68
Sonstige nicht integrierte Lagen	1.080	14
Sonderstandorte	-	-

¹⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

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 Eilbek liegt im Südwesten des Bezirks Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Wandsbek, Marienthal, sowie Hamm, Hohenfelde, Uhlenhorst und Barmbek-Süd an.

Mit ca. 12.459 Einwohnern pro km² gehört Eilbek zu den sehr dicht besiedelten Stadtteilen, zudem weist der Stadtteil eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf. Das bezirkliche Wohnungsbauprogramm sieht für Eilbek nur ein begrenztes Potenzial für zusätzliche Wohneinheiten.

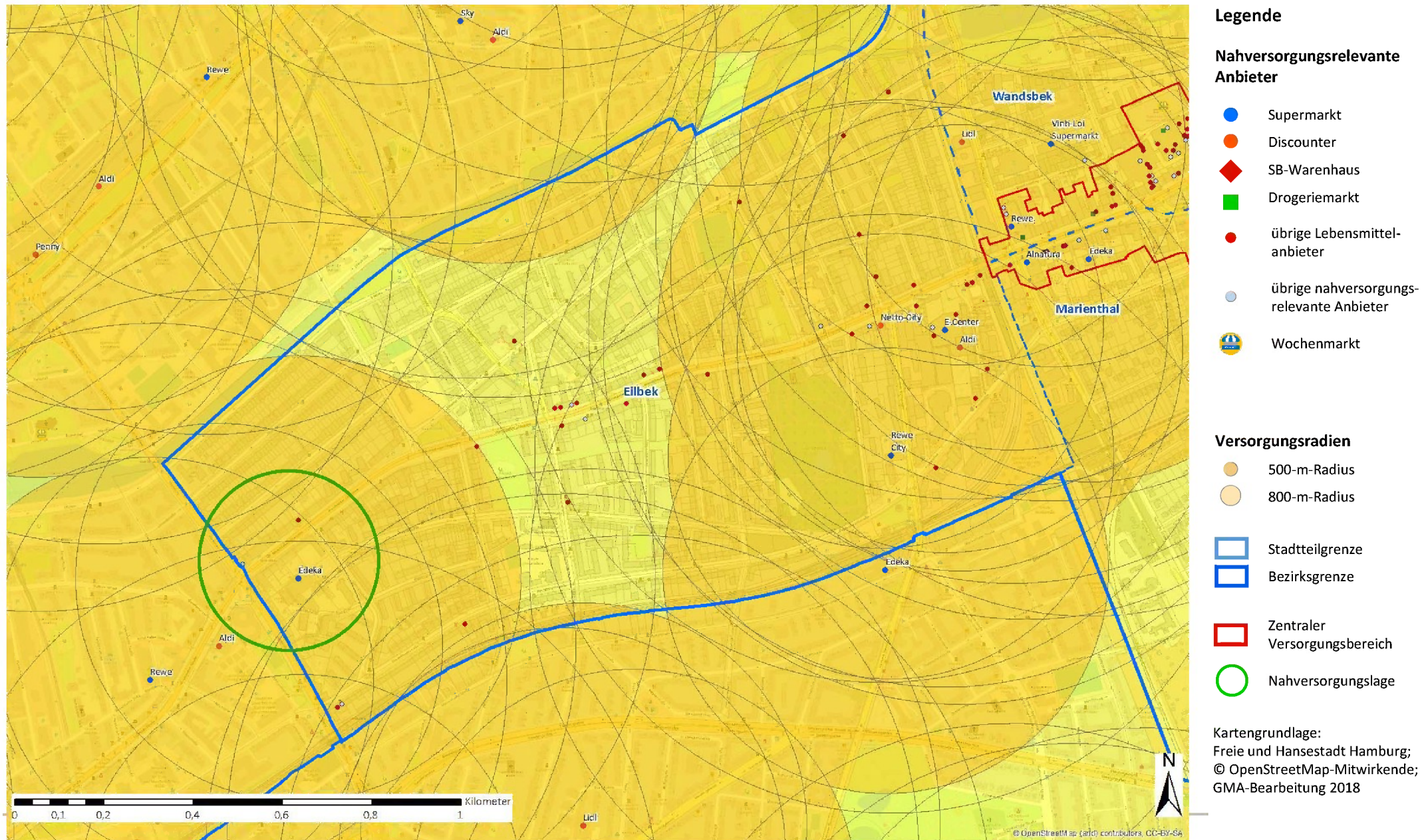
Der Stadtteil befindet sich südlich der Wandse, die unter dem Namen Eilbek / Eilbekkanal bei Hohenfelde in die Außenalster mündet. Städtebaulich zeichnet sich Eilbek im Bereich der Wandsbeker Chaussee überwiegend durch dichte, mehrgeschossige Nachkriegsbebauung der 50er und 60er Jahre aus (überwiegend Zeilenbauweise), im sog. Auenviertel sind kleinteiligere Strukturen erhalten geblieben. Neben Grünflächen (Jacobipark) weist Eilbek an der Grenze zu Wandsbek zwischen dem Hammer Steindamm und der Hammer Straße auch gewerbliche Strukturen auf.

Die Nahversorgungsstruktur in Eilbek ist durch eine Konzentration von Angeboten an den östlichen und westlichen Randlagen geprägt, wobei im Osten mehrere Anbieter in Gewerbegebietslage zu finden sind, während im Westen ein Edeka Supermarkt im Wohngebiet vorhanden ist. Im Osten geht der Geschäftsbesatz bereits in den des Zentrums Wandsbek über. Entlang der Wandsbeker Chaussee, die den Stadtteil in Ost-West-Richtung durchquert, ist überwiegend kleinteiliger, aber durchgehender Handelsbesatz vorhanden, der innerhalb einer diffusen Angebotsstruktur aus zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie Dienstleistung / Gastronomie auch Nahversorgungsangebote beinhaltet.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 370 m² pro 1.000 Einwohner wird ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² pro 1.000 Einwohner), wobei zu berücksichtigen ist, dass sich sowohl in Hohenfelde als auch in Wandsbek weitere Lebensmittelanbieter direkt an der Stadtteilgrenze befinden.

Bei der fußläufigen Versorgung wird ein guter Wert von 84 % erreicht, was bedeutet, dass rechnerisch rd. 3.300 Einwohner fußläufig nicht versorgt sind. Diese befinden sich jedoch allesamt innerhalb eines 800 m-Radius um die Nahversorgungsanbieter, außerdem ist v. a. entlang der Wandsbeker Chaussee eine Versorgung durch zahlreiche kleinteilige Anbieter gewährleistet. Konkreter Handlungsbedarf ist daher nicht erkennbar.

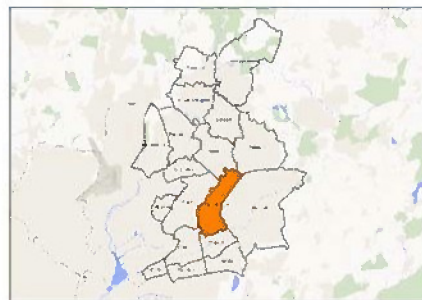
Karte 7: Nahversorgungssituation im Stadtteil Eilbek



2.5 Farmsen-Berne

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ¹⁸	34.634
Einwohner pro km ²	4.195
Kaufkraftkennziffer ¹⁹	105,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	195,3 (87,2)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²⁰	62 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	65	14.530	54	425	110
kurzfristiger Bedarf gesamt	64	15.840	59	464	111
mittelfristiger Bedarf	24	7.270	27	213	75
langfristiger Bedarf	29	3.730	14	109	26
Einzelhandel insgesamt	117	26.840	100	786	73

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	1 SBW, 1 SM	1 SBW	-	1 SM	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 SM, 3 Disc	2 SM	-	2 Disc	1 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 Disc, 2 Drog	1 Disc, 2 Drog	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	55	37	6	12	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt findet am Berner Heerweg statt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	9.410	65
Nahversorgungslagen	405	3
Sonstige integrierte Lagen	3.745	26
Sonstige nicht integrierte Lagen	970	7
Sonderstandorte	-	-

¹⁸ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

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

Der Stadtteil Farmsen-Berne ist zentral im Bezirk Wandsbek gelegen und grenzt an die Stadtteile Sasel, Volksdorf, Rahlstedt, Tonndorf, Wandsbek und Bramfeld.

Mit ca. 4.195 Einwohnern pro km² gehört Farmsen-Berne zu den mitteldicht besiedelten Stadtteilen, wobei die Bevölkerungsdichte in Richtung Norden (Berne) deutlich abnimmt.

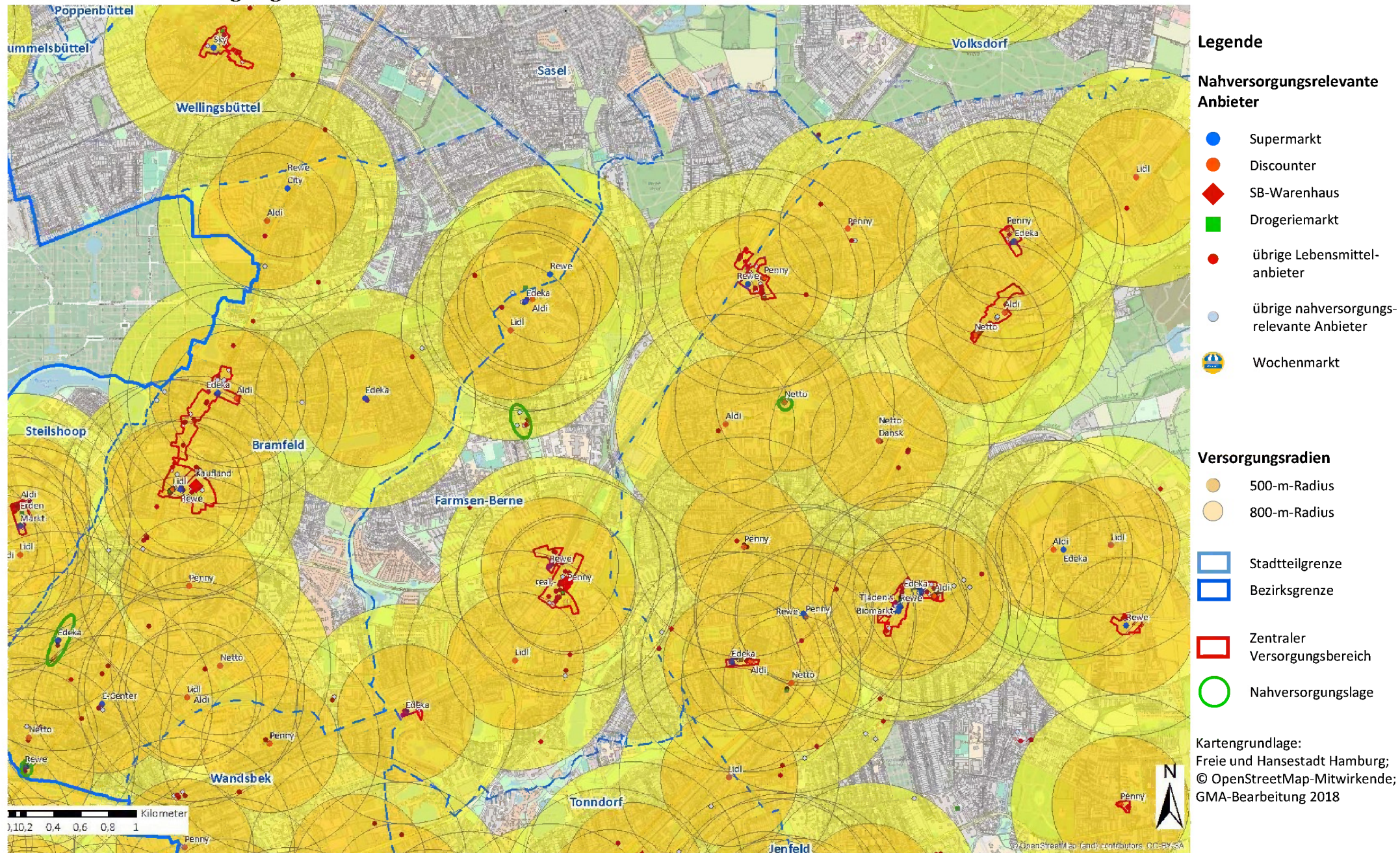
Farmsen-Berne stellt einen zentralen Wohnungsbauschwerpunkt in Wandsbek dar, größere Wohnungsbauprojekte sind u. a. an der August-Krogmann-Straße oder am Luisenhof zu finden. Insgesamt sieht das bezirkliche Wohnungsbauprogramm ein Potenzial für ca. 728 zusätzliche Wohneinheiten.

Der Stadtteil gliedert sich in die beiden Ortsteile Farmsen (im Süden) und Berne (im Norden) und wird von der Berner Au durchflossen, die bei Tonndorf in die Wandse mündet. Neben ausgedehnten Einfamilienhausgebieten ist Farmsen-Berne durch größere, zusammenhängende Wohngebiete unterschiedlicher Epochen geprägt, darunter Gartenstadtsiedlungen, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in Zeilenbebauung, die sich auf größere Quartiere erstrecken (z. B. Trabrennbahn Farmsen).

Die Nahversorgungsstruktur ist vorwiegend durch eine Konzentration der Angebote an den Schnellbahnhaltepunkten (Linie U1) geprägt, diese befinden sich an der Trabrennbahn Farmsen, dem Einkaufstreffpunkt Farmsen sowie im Ortskern Berne, der sich heute größtenteils im Stadtteil Rahlstedt befindet. Weitere Angebote sind am Pezolddamm sowie am Friedrich-Ebert-Damm vorhanden.

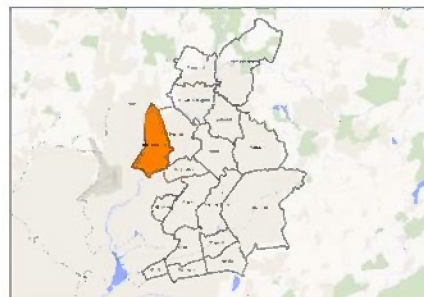
Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 425 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) wird ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erreicht. Hier ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich der Ortskern von Berne überwiegend im Stadtteil Rahlstedt befindet, während im Süden von Farmsen-Berne der Einkaufstreffpunkt Farmsen (u. a. real SB-Warenhaus) ein sehr ausgeprägtes Angebot aufweist. Insbesondere im Norden verlagert sich die Nahversorgungsfunktion in den Ortskern, was für die Walddörfer typisch ist. Die ausgedehnten Wohngebiete in Farmsen weisen keine großflächigen Nahversorgungsangebote auf. Dies schlägt sich insgesamt in einer Abdeckung der fußläufigen Nahversorgung von nur ca. 62 % nieder, wobei ca. 13.100 Einwohner fußläufig nicht versorgt sind. Räumliche Nahversorgungslücken sind somit in den Wohngebieten nördlich des Kleingartenvereins in Farmsen (u. a. Tegelweg) und in der Gartenstadt Berne festzustellen. Insbesondere die nördliche Angebotslücke sollte gemeinsam mit der Versorgungsstruktur im Stadtteil Sasel betrachtet werden.

Karte 8: Nahversorgungssituation im Stadtteil Farmsen-Berne



2.6 Hummelsbüttel

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ²¹	17.655
Einwohner pro km ²	1.927
Kaufkraftkennziffer ²²	117,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	110,8 (49,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²³	84 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	31	6.045	18	347	65
kurzfristiger Bedarf gesamt	29	5.975	18	343	64
mittelfristiger Bedarf	5	725	2	42	15
langfristiger Bedarf	11	27.250	80	1.563	217
Einzelhandel insgesamt	45	33.950	100	1.947	111

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM; 1 Disc, 1 Drog	1 SM; 1 Disc	-	1 Disc, 1 Drog	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 Disc	2 Disc	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	25	17	-	5	3	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt wird auf dem Norbert-Schmid-Platz abgehalten.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	3.900	65
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	1.825	30
Sonstige nicht integrierte Lagen	320	5
Sonderstandorte	-	-

²¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

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

Der Stadtteil Hummelsbüttel befindet sich im Westen des Bezirks Wandsbek. Er grenzt an Poppenbüttel und Wellingsbüttel im Bezirk Wandsbek, an Ohlsdorf, Fuhlsbüttel und Langenhorn in Hamburg-Nord und an die schleswig-holsteinische Stadt Norderstedt an.

Mit ca. 1.927 Einwohnern pro km² gehört Hummelsbüttel zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen, was auch darauf zurückzuführen ist, dass etwa die Hälfte des Stadtteils durch landwirtschaftliche Flächen und Naturschutzgebiete in Beschlag genommen werden. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft stabil, das bezirkliche Wohnungsbauprogramm sieht Potenziale für ca. 356 zusätzliche Wohneinheiten, den größten Teil davon im Bereich Rehagen.

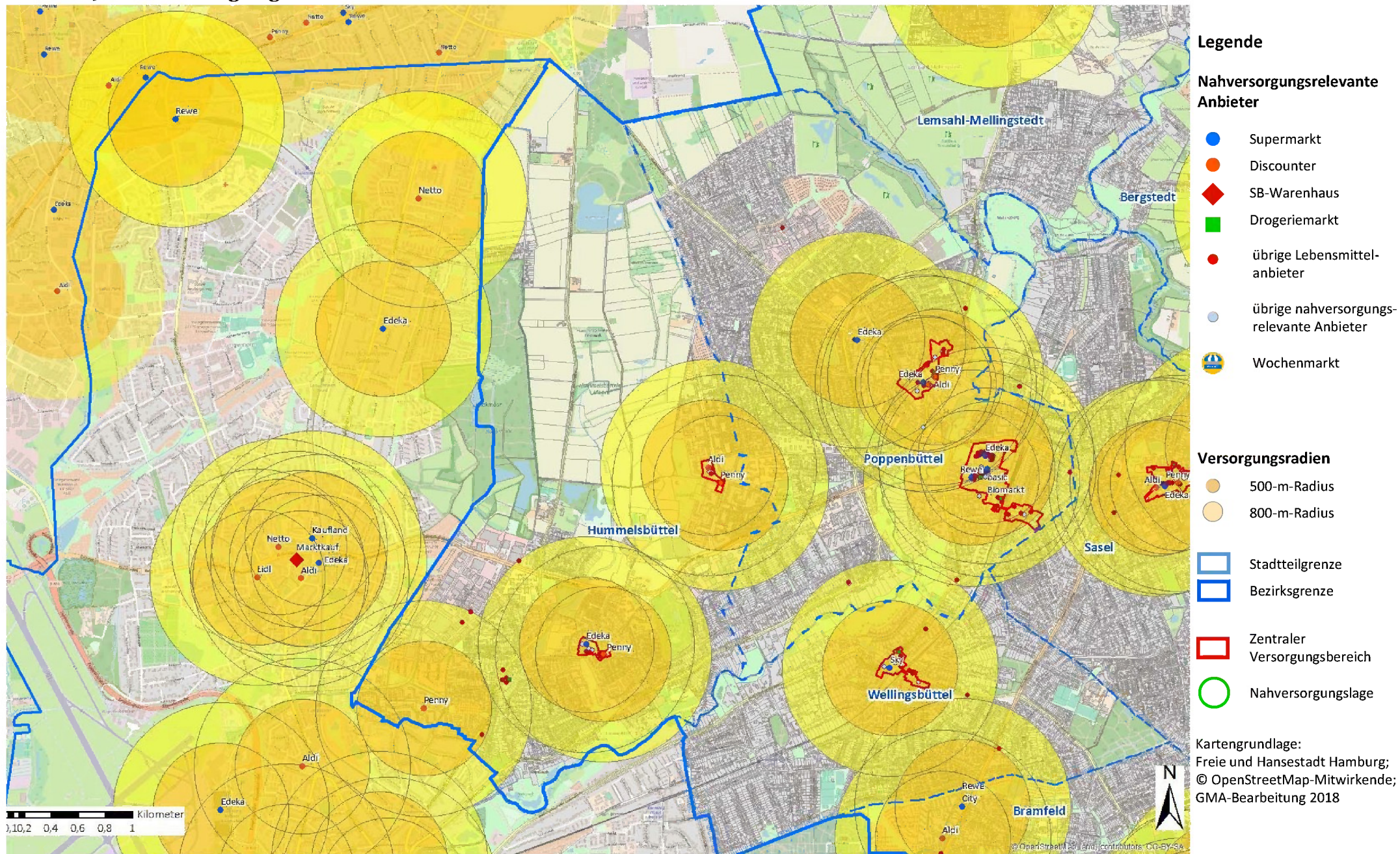
Der Stadtteil nördlich der Alster weist neben größeren, zusammenhängenden Einfamilienhausgebieten auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhausgebiete auf, darunter u. a. die Großwohnsiedlungen Lentersweg und Tegelsbarg an der Grenze zu Fuhlsbüttel bzw. Poppenbüttel sowie mehrere zusammenhängende Gewerbegebiete. Der Norden des Stadtteils ist durch Naturschutzgebiete und verstärkt durch Landwirtschaft geprägt. Im Osten geht das Siedlungsgebiet nahtlos in den Stadtteil Poppenbüttel über.

Die Nahversorgungsstruktur in Hummelsbüttel basiert auf den Versorgungsstrukturen der einheitlich geplanten Großwohnsiedlungen. Hier sind insbesondere drei Standorte zu nennen, die Siedlungen Lentersweg, Tegelsbarg sowie das Nahversorgungszentrum im Sockelgeschoss eines Wohnhochhauses im Bereich des ursprünglichen Ortskerns am Hummelsbütteler Weg.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 347 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner wird insgesamt ein unterdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Hier ist jedoch die räumliche Nähe zu den Einkaufszentren am Langenhorner Markt sowie zum Alstertal-Einkaufszentrum zu nennen, deren Einzugsgebiete auch auf den Stadtteil Hummelsbüttel ausstrahlen. Bei der fußläufigen Nahversorgung wird eine gute Abdeckung von 84 % erreicht, d. h. ca. 2.850 Einwohner sind nicht fußläufig versorgt. Etwa die Hälfte der unversorgten Einwohner befinden sich jedoch innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsbetrieb, sodass sich die Unterversorgung teilweise relativiert.

Hummelsbüttel verfügt nicht über ein historisch gewachsenes Zentrum mit Versorgungsfunktion, diese wird inzwischen durch das Nahversorgungszentrum am Hummelsbütteler Weg übernommen. Aufgrund der geringen Einwohnerdichte empfiehlt es sich, dieses Zentrum zu stärken und weiter auszubauen, gleiches gilt für das Zentrum im dichter besiedelten Tegelsbarg.

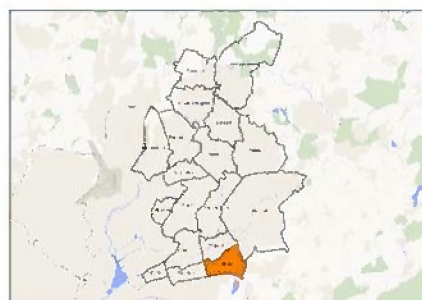
Karte 9: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hummelsbüttel



2.7 Jenfeld

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ²⁴	25.622
Einwohner pro km ²	5.099
Kaufkraftkennziffer ²⁵	104,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	141,6 (63,2)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²⁶	89 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	43	10.765	68	429	90
kurzfristiger Bedarf	44	10.790	68	430	88
mittelfristiger Bedarf	13	2.695	17	107	37
langfristiger Bedarf	17	2.430	15	97	17
Einzelhandel insgesamt	74	15.915	100	634	53

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	3 SM, 4 Disc	3 SM, 2 Disc	-	2 Disc	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 Disc, 1 Drog	1 Disc, 2 Drog	1 Disc	-	-	-
unter 400 m ² VK	32	23	1	8	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt wird auf dem Platz Bei den Höfen abgehalten

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	7.695	71
Nahversorgungslagen	795	7
Sonstige integrierte Lagen	2.275	21
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

²⁴ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

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 Jenfeld liegt im Süden des Bezirks Wandsbek und grenzt an die Wandsbeker Stadtteile Marienthal und Tonndorf, den Stadtteil Billstedt im Bezirk Hamburg-Mitte und die schleswig-holsteinische Gemeinde Barsbüttel an.

Jenfeld gehört mit ca. 5.099 Einwohnern pro km² zu den mitteldicht besiedelten Stadtteilen, wobei der Ostteil des Stadtteils deutlich dichter besiedelt ist als der Westteil.

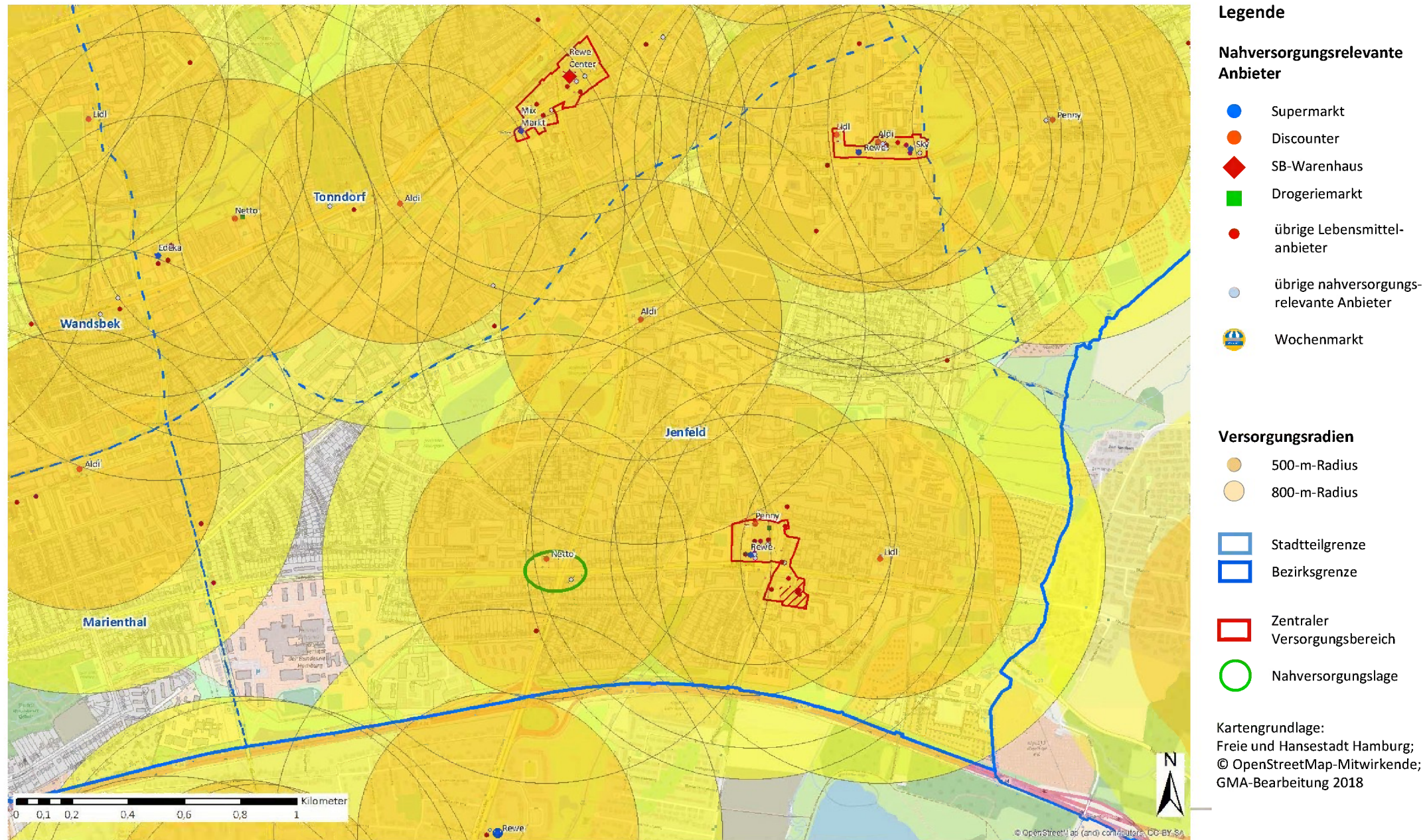
Der westliche Teil des Stadtteils ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhausgebiete und tlw. durch Geschosswohnungsbau geprägt, während der Osten Jenfelds verstärkt zum Bau von Großwohnsiedlungen in Anspruch genommen worden ist. Im Westen ist auf das Areal der Helmut-Schmidt-Universität der Bundeswehr hinzuweisen. Im Norden des Stadtteils entsteht das Neubaugebiet Jenfelder Au auf dem Gelände der ehem. Lettow-Vorbeck-Kaserne, das mit über 1.100 Wohneinheiten größte Wohnungsbauvorhaben im Bezirk Wandsbek.

Die Nahversorgungsstruktur wird v. a. durch Anbieter im Bereich der Rodigallee geprägt, hier ist am Öjendorfer Damm das Einkaufscenter Jenfeld ansässig. Ein weiterer Schwerpunkt befindet sich am Berliner Platz im Kreuzungsbereich Charlottenburger Straße / Schöneberger Straße mit dem EKZ Berliner Platz. Dieses Zentrum dient auch der Versorgung der Einwohner des nahe gelegenen Neubaugebietes Jenfelder Au.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 429 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner wird ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Insgesamt wird mit 89 % ein guter Wert bei der Abdeckung der fußläufigen Nahversorgung erreicht, ca. 2.700 Einwohner sind nicht fußläufig versorgt. Der größte Teil dieser Einwohner ist jedoch innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsanbieter zu finden, sodass die räumlichen Nahversorgungslücken auf die Einfamilienhausgebiete an der Stadtteilgrenze zu Marienthal begrenzt bleiben.

Aufgrund der guten ÖPNV-Situation und generellen Verkehrsanbindung entlang der Rodigallee ist insgesamt eine qualifizierte Nahversorgung gewährleistet. Im Norden ist die Modernisierung des etwas in die Jahre gekommenen EKZ Berliner Platz bereits in Planung, dieses soll um darüber liegende Wohnbebauung ergänzt werden.

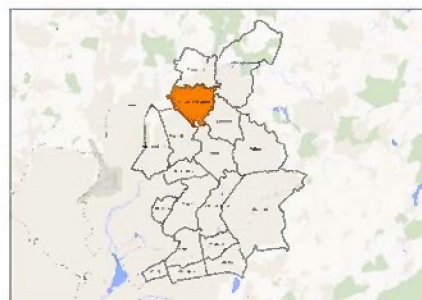
Karte 10: Nahversorgungssituation im Stadtteil Jenfeld



2.8 Lemsahl-Mellingstedt

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ²⁷	6.917
Einwohner pro km ²	872
Kaufkraftkennziffer ²⁸	126,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	45,4 (20,2)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²⁹	41 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	6	965	100	146	27
kurzfristiger Bedarf gesamt	6	965	100	146	27
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	6	965	100	146	12

- kein Angebot vorhanden

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM	-	1 SM	-	-	-
unter 400 m ² VK	5	-	2	3	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	785	81
Sonstige integrierte Lagen	180	19
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

²⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

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 Lemsahl-Mellingstedt liegt im Norden des Bezirks Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Duvenstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Bergstedt, Sasel, Poppenbüttel sowie die schleswig-holsteinische Stadt Norderstedt an.

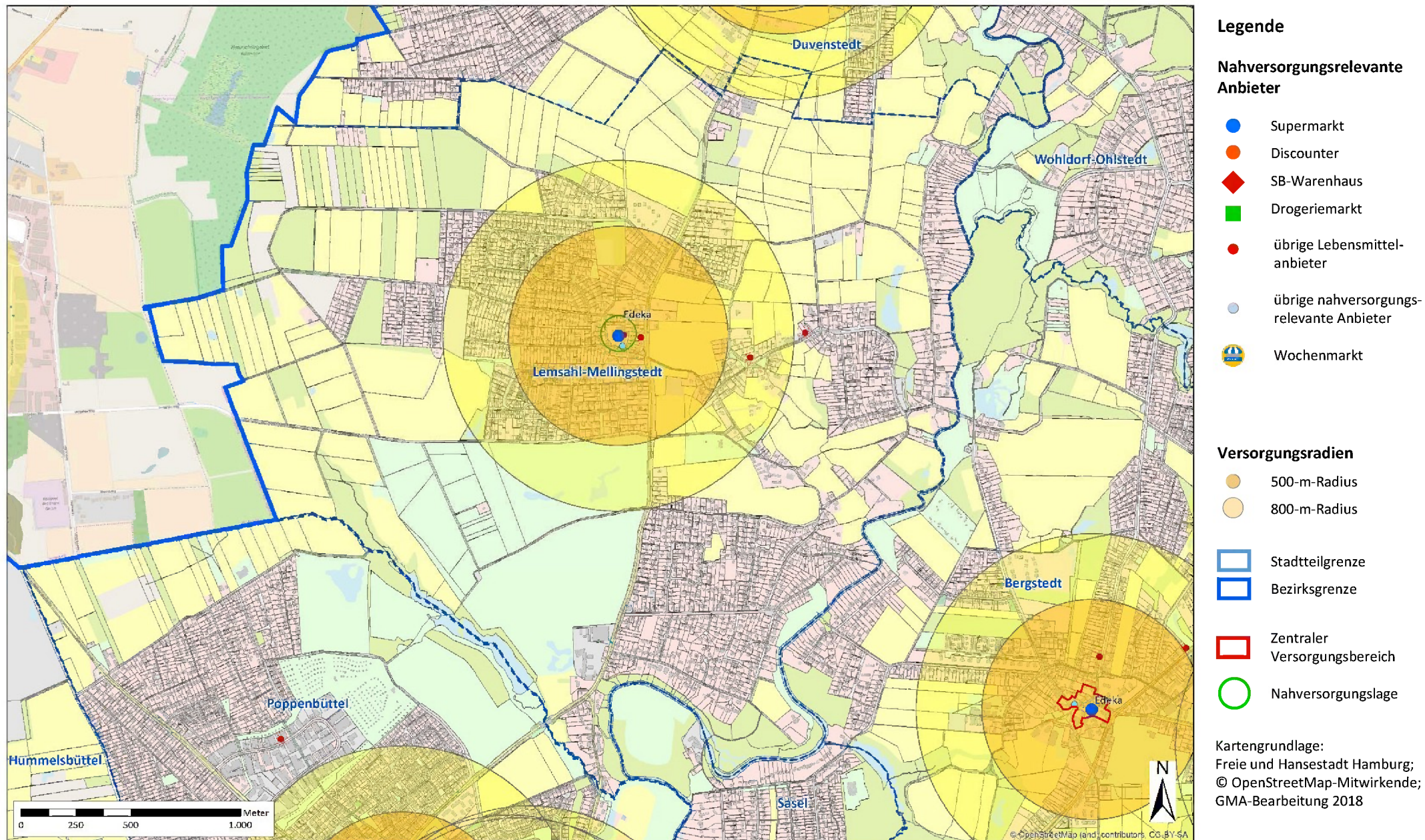
Mit ca. 872 Einwohnern pro km² liegt eine sehr geringe Einwohnerdichte vor, was für die Walddörfer typisch ist. Der Stadtteil weist eine stabile Einwohnerentwicklung auf, das bezirkliche Wohnungsbauprogramm sieht in Lemsahl-Mellingstedt Potenzial für weitere ca. 121 Wohneinheiten, insbesondere im Bereich Spechtort.

In Lemsahl-Mellingstedt ist die dörfliche Struktur mit zwei größeren Siedlungskernen, die frei im Raum liegen, noch gut erkennbar. Der Stadtteil, der im Süden und Osten an die Alster grenzt, ist insbesondere durch Wohngebiete, Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Fast ein Viertel der Flächen entfällt auf den Golfplatz im Südwesten des Stadtteils. Im südöstlichen Siedlungsteil ist freistehende Einfamilienhausbebauung ortsbildprägend, im nordwestlichen Siedlungsteil sind zudem auch Mehrfamilienhäuser vorzufinden.

Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf den nordwestlichen Siedlungsbereich, hier ist eine Nahversorgungslage mit einem Supermarkt sowie weiteren kleinteiligen Anbietern vorhanden. Versorgungsschwerpunkt für die Walddörfer ist v. a. Duvenstedt, aber auch Poppenbüttel übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Einwohner von Lemsahl-Mellingstedt. Dies macht sich auch in einer unterdurchschnittlichen Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich von ca. 146 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner) und einer fußläufigen Abdeckung von 41 % bemerkbar. Mit ca. 3.890 Einwohnern ist der Großteil der Bevölkerung nicht fußläufig versorgt und muss längere Anfahrtswege in Kauf nehmen.

Aus Sicht der Nahversorgung ist es sinnvoll, die bestehende Nahversorgungslage zu erhalten und zu stärken. Aufgrund der insgesamt geringen Einwohnerzahl im südöstlichen Siedlungsgebiet wird dort eine eigenständige Nahversorgungsstruktur eher schwer zu realisieren sein.

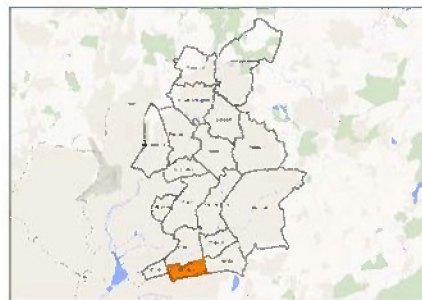
Karte 11: Nahversorgungssituation im Stadtteil Lemsahl-Mellingstedt



2.9 Marienthal

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ³⁰	13.417
Einwohner pro km ²	4.125
Kaufkraftkennziffer ³¹	112,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	79,3 (35,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³²	56 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	24	3.975	71	304	81
kurzfristiger Bedarf gesamt	25	4.030	72	308	80
mittelfristiger Bedarf	4	300	5	23	10
langfristiger Bedarf	15	1.280	23	98	14
Einzelhandel insgesamt	44	5.610	100	429	43

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM; 1 Disc	1 SM	-	-	1 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM, 1 Drog	1 SM	-	1 Drog	-	-
unter 400 m ² VK	20	10	-	7	3	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	2.175	55
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	640	16
Sonstige nicht integrierte Lagen	1.160	29
Sonderstandorte	-	-

³⁰ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

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 Marienthal im Süden des Bezirks Wandsbek grenzt an die Wandsbeker Stadtteile Eilbek, Wandsbek und Jenfeld sowie die Stadtteile Horn und Hamm des Bezirks Hamburg-Mitte. Marienthal ist teilweise der Inneren Stadt zuzuordnen.

Mit ca. 4.125 Einwohnern pro km² gehört Marienthal zu den Stadtteilen mit mittlerer Bevölkerungsdichte, wobei die Bevölkerung von 2008 – 2015 um ca. 10 % angestiegen ist, was v. a. auf die Wohnungsbauentwicklung am Husarendenkmal / Husarenhof zurückzuführen ist.

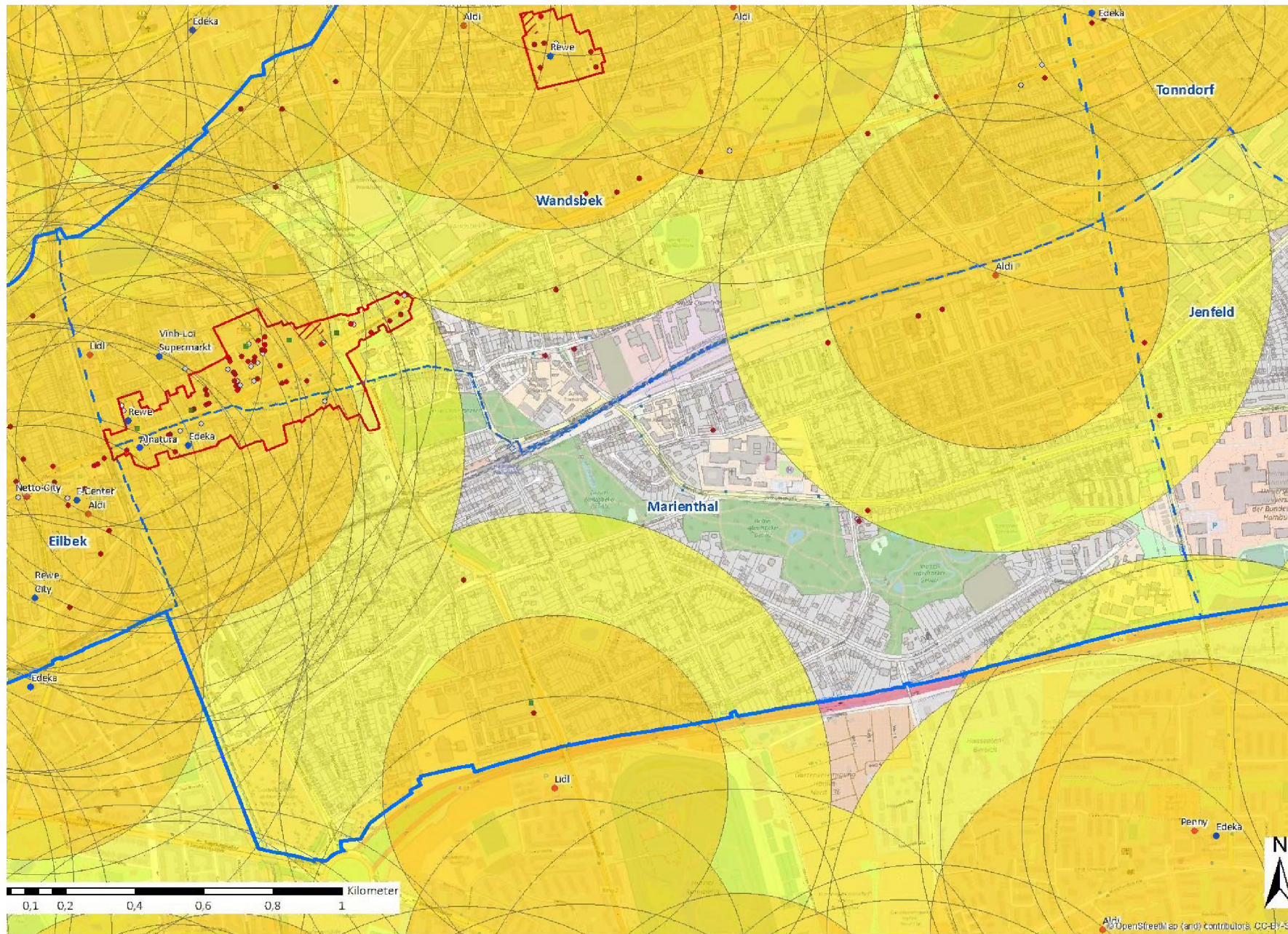
Der Stadtteil ist aufgrund der Entstehung als Villen-Vorort für Wandsbek überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt, wobei die Parzellierung und die Fluchtlinien der historischen Planung noch erkennbar sind. Insbesondere im Bereich Husarenhof sowie im Nordosten des Stadtteils ist auch verstärkt Geschosswohnungsbau vorhanden. Mit dem Wandsbeker Gehölz verfügt Marienthal über ein zentral gelegenes Naherholungsgebiet. An der südlichen Stadtteilgrenze stellt die BAB 24 die Begrenzung zum Stadtteil Horn dar.

Marienthal selbst weist nur rudimentäre Nahversorgungsstrukturen auf. Die Supermärkte im Stadtteil sind Teil des Zentrums Wandsbek, das den wichtigsten Versorgungsstandort für Marienthal darstellt. Im Nordosten des Stadtteils ist ein einzelner Lebensmitteldiscounter in Gewerbegebietslage vorhanden, auch die Anbieter im Stadtteil Horn sind gut erreichbar. Im Zuge der Neubebauung des Husarenhofes ist als Ergänzung ein Drogeriemarkt realisiert worden. Insgesamt sind die Nahversorgungsstrukturen auf die Randbereiche des Stadtteils konzentriert.

Mit ca. 304 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich ist eine insgesamt unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Auch weist der Anteil der fußläufigen Nahversorgung von ca. 56 % auf räumliche Versorgungslücken im Stadtteil hin. Insgesamt sind ca. 5.780 Einwohner fußläufig nicht versorgt, wobei etwa die Hälfte dieser Einwohner innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsbetrieb verortet sind. Rund um das Wandsbeker Gehölz ist dennoch eine räumliche Versorgungslücke festzustellen.

Eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen wäre entlang der Jüthornstraße oder der Rodigallee (Ecke Holstenhofweg) denkbar, vorbehaltlich der Flächenverfügbarkeit. Sofern an der Kielmannseggstraße geeignete Flächen zur Verfügung stünden, könnte der bislang als D-Zentrum ausgewiesene Bereich, der neben einer Apotheke und einer Ladenzeile keine Nahversorgungsangebote enthält, zu einem Nahversorgungszentrum ausgebaut werden.

Karte 12: Nahversorgungssituation im Stadtteil Marienthal



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

▭ Stadtteilgrenze

▭ Bezirksgrenze

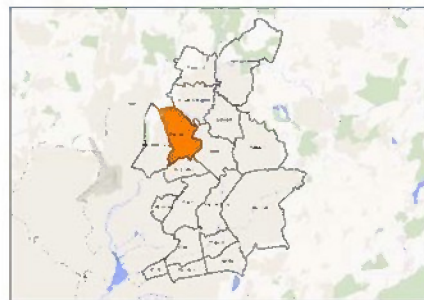
▭ Zentraler Versorgungsbereich

○ Nahversorgungslage

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

2.10 Poppenbüttel

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ³³	22.847
Einwohner pro km ²	2.814
Kaufkraftkennziffer ³⁴	121,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	148,5 (66,3)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³⁵	57 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	85	14.135	20	623	140
kurzfristiger Bedarf gesamt	89	14.375	20	634	137
mittelfristiger Bedarf	138	43.075	60	1.900	775
langfristiger Bedarf	74	13.990	20	617	174
Einzelhandel insgesamt	301	71.440	100	3.151	263

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	1 SM	1 SM	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 SM; 1 Disc	1 SM, Drog	-	1 SM	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 SM, 2 Disc, 2 Drog	2 SM, 2 Disc, 2 Drog	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	75	66	-	8	1	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt findet am Moorhof statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	12.815	91
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	1.255	9
Sonstige nicht integrierte Lagen	65	< 1
Sonderstandorte	-	-

³³ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

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 Poppenbüttel im Nordwesten des Bezirks Wandsbek grenzt an die Stadtteile Lemsahl-Mellingstedt, Sasel, Wellingsbüttel und Hummelsbüttel sowie die schleswig-holsteinische Stadt Norderstedt.

Mit ca. 2.814 Einwohnern pro km² gehört Poppenbüttel zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen. Dies ist neben der überwiegend lockeren Einfamilienhausbebauung auch auf den Flusslauf der Alster zurückzuführen, die den Stadtteil in einem breiten Grüngürtel durchquert.

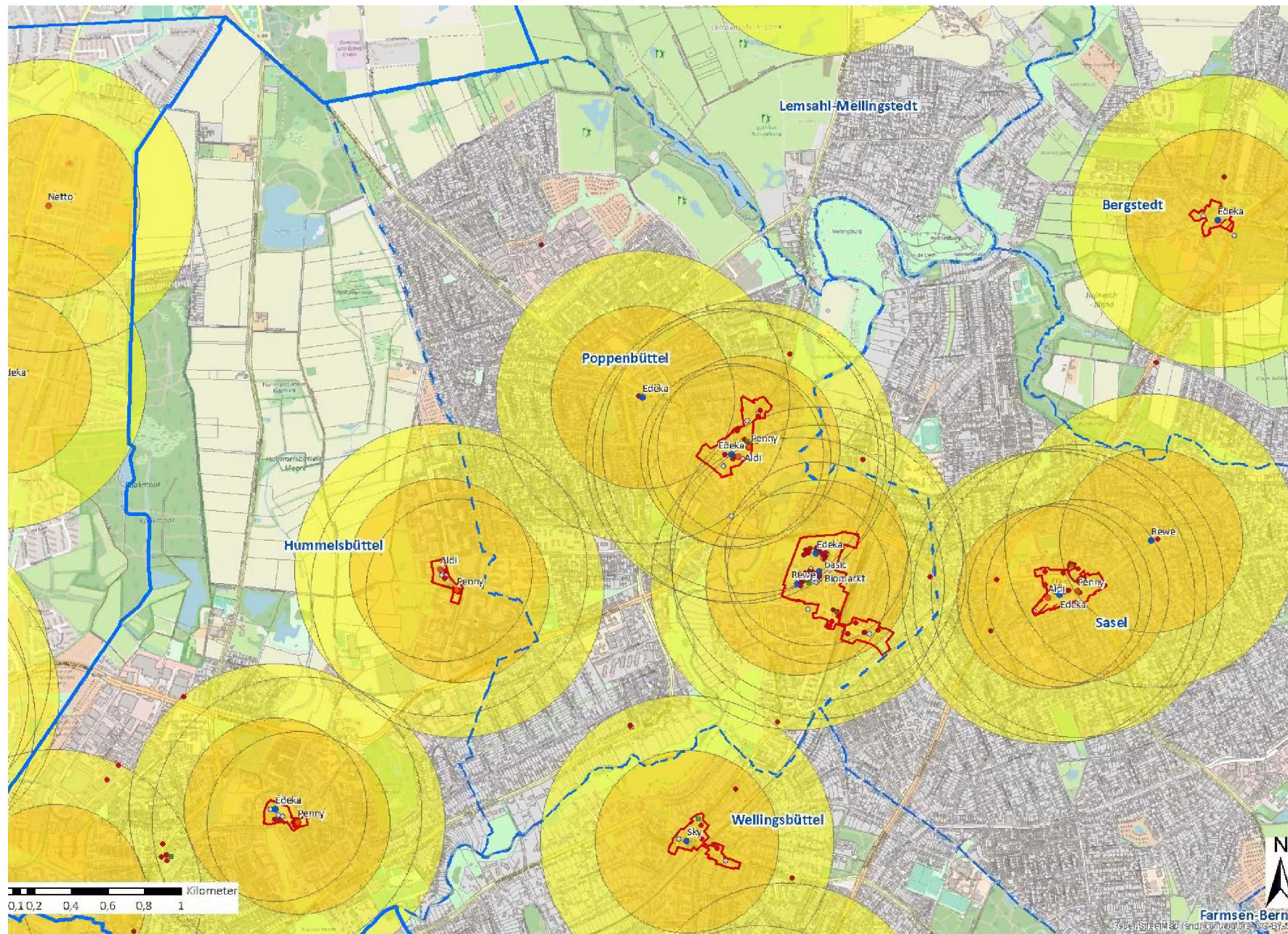
Durch die Alster wird Poppenbüttel in zwei Siedlungsbereiche geteilt, die nur über die Hauptverkehrsstraße Saseler Damm verbunden sind. Der größere, westliche Teil beinhaltet den Ortskern mit dem Poppenbütteler Markt und weist mehrere einheitlich geplante Wohngebiete auf. Westlich der Ulzburger Straße ist kleinteiliger Einfamilienhausbestand in offener Bauweise ortsbildprägend, dieser Bereich geht nahtlos in das Siedlungsgebiet des Stadtteils Hummelsbüttel über, wo sich die Großwohnsiedlung Tegelsbarg befindet. Im Norden ist zudem auf das zusammenhängende Gewerbegebiet Poppenbütteler Bogen hinzuweisen. Das östlich der Alster gelegene Siedlungsgebiet beinhaltet neben weiteren Wohngebieten das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ), welches mit ca. 59.000 m² Verkaufsfläche das größte Einkaufszentrum Hamburgs darstellt. Der östliche Bereich geht wiederum nahtlos in das Siedlungsgebiet des Stadtteils Sasel über.

Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf die beiden Zentren Poppenbütteler Markt und AEZ. Der Westen des Stadtteils wird tlw. durch die Anbieter in Hummelsbüttel (Tegelsbarg) versorgt. Am Rand des Gewerbegebietes Poppenbütteler Bogen (Harksheider Straße 100) ist zudem die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Gespräch, wodurch sich die Nahversorgung im Norden des Stadtteils verbessern würde.

Mit ca. 623 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner ist eine qualitativ und quantitativ sehr gute Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich vorhanden (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), die aber stark räumlich konzentriert ist. Somit sind bei einer Abdeckung von ca. 57 % über 9.800 Einwohner nicht fußläufig versorgt. Räumlich ergeben sich zwei Versorgungslücken im Stadtteil Poppenbüttel; im Nordwesten ist der Bereich um die Harksheider Straße betroffen, im Südwesten die Wohngebiete entlang der Alten Landstraße. Durch die Verwirklichung der Planungen Harksheider Straße 100 dürfte die Versorgungslücke im Nordwesten des Stadtteils geschlossen werden, während im Bereich Hinsbleek / Alte Landstraße, wo mehrere Seniorenheime und medizinische Einrichtungen angesiedelt sind, weiterhin eine Nahversorgungslücke festzustellen ist.

Ergänzend zur Umsetzung der Planungen für die Harksheider Straße 100 ist eine eigenständige Nahversorgung für den Südwesten des Stadtteils zu empfehlen.

Karte 13: Nahversorgungssituation im Stadtteil Poppenbüttel



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



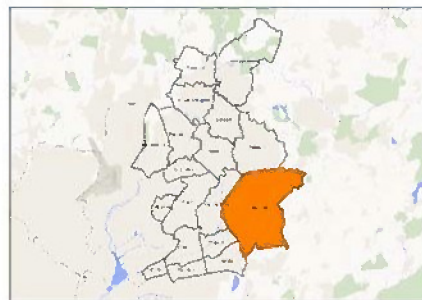
Farmsen-Berne

© 2018 Freie und Hansestadt Hamburg, GMA-Bearbeitung 2018

2.11 Rahlstedt

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ³⁶	90.631
Einwohner pro km ²	3.410
Kaufkraftkennziffer ³⁷	107,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	507,0 (226,3)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³⁸	84 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	146	38.865	52	446	94
kurzfristiger Bedarf gesamt	145	39.735	53	456	93
mittelfristiger Bedarf	39	9.675	13	111	33
langfristiger Bedarf	68	25.940	34	298	41
Einzelhandel insgesamt	252	75.350	100	864	63

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	3 SM	2 SM	-	-	1 SM	-
800 bis 1.500 m ² VK	5 SM, 9 Disc	4 SM, 3 Disc	-	1 SM, 5 Disc	1 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM, 9 Disc, 7 Drog	1 SM, 4 Disc, 5 Drog	1 Disc	4 Disc, 2 Drog	-	-
unter 400 m ² VK	112	62	1	46	3	0
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Wochenmärkte sind an der Hermann-Balk-Straße, am Helmut-Steidl-Platz / in der Rahlstedter Bahnhofstraße zu finden. Am Helmut-Steidl-Platz findet neben einem regulären Wochenmarkt zusätzlich ein Öko-Wochenmarkt statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	22.040	57
Nahversorgungslagen	730	2
Sonstige integrierte Lagen	13.035	34
Sonstige nicht integrierte Lagen	3.060	8
Sonderstandorte	-	-

³⁶ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

³⁷ Quelle: MB Research 2016

³⁸ 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

Rahlstedt liegt im Südosten des Bezirks Wandsbek und stellt mit über 26 km² den mit Abstand größten Stadtteil des Bezirks dar. Er grenzt an die Stadtteile Jenfeld, Tonndorf, Farmsen-Berne und Volksdorf sowie an Ahrensburg, Stapelfeld und Barsbüttel in Schleswig-Holstein.

Mit ca. 3.410 Einwohner pro km² gehört Rahlstedt zu den Stadtteilen mit mittlerer Bevölkerungsdichte. Rahlstedt weist insgesamt eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf, das bezirkliche Wohnungsbauprogramm sieht Potenzial für 526 zusätzliche Wohneinheiten. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Standorten, Schwerpunkte sind im Bereich Spitzbergenweg, Hegeneck und Meiendorfer Weg auszumachen.

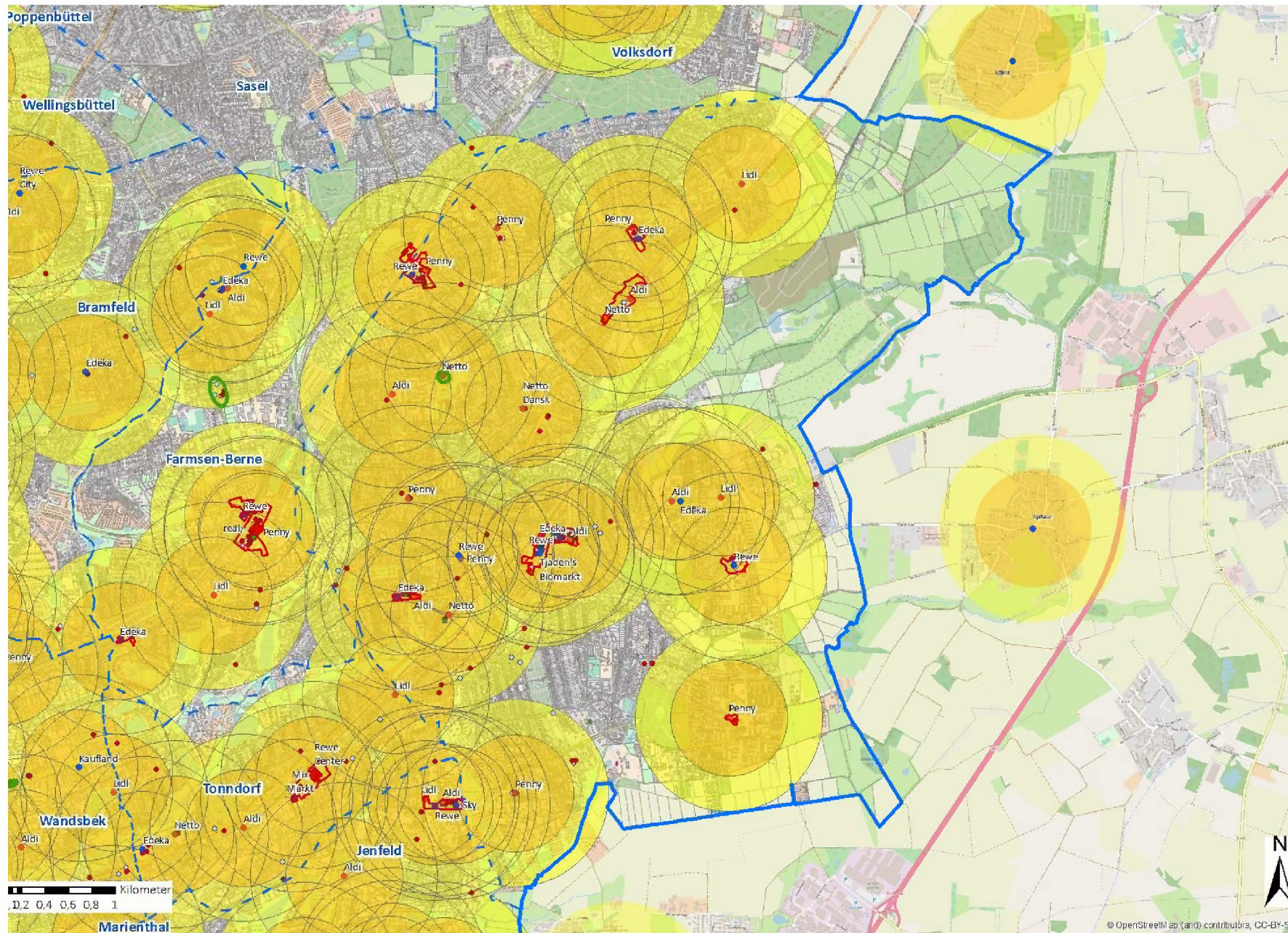
Der Stadtteil Rahlstedt besteht siedlungsstrukturell aus ehemals selbstständigen Dörfern (Alt- und Neu-Rahlstedt, Lohe, Meiendorf und Oldenfelde). Ergänzt wurde das Siedlungsgebiet durch zahlreiche, zusammenhängende Wohngebiete, darunter mehrere einheitlich geplante Siedlungen wie Groß-Lohe, Rahlstedt-Ost oder Hohenhorst. Durch den Stadtteil verläuft die Wandse mit mehreren Nebenflüssen. Auch weist Rahlstedt mehrere zusammenhängende Gewerbegebiete auf, etwa am Bargkoppelweg und östlich der Sieker Landstraße.

Die Nahversorgungsstruktur ist überwiegend durch ein flächendeckendes Angebot gekennzeichnet. Neben den Ortskernen von Berne, Meiendorf und der Fußgängerzone an der Rahlstedter Bahnhofstraße sind einzelne Anbieter über das gesamte Siedlungsgebiet verteilt. In den einheitlich geplanten Siedlungen sind häufig eigenständige Nahversorgungsstrukturen vorhanden, die in Form von Passagen oder Ladenzeilen angelegt wurden. Im Einkaufszentrum Spitzbergenweg ist aktuell der Umbau eines dieser in die Jahre gekommenen Zentren zu einem modernen Vollsortimenter geplant, auch am Hegeneck soll ein Markt mitsamt Ladenzeile modernisiert werden. Der Penny-Discounter an der Weißenseestraße hat nach Abschluss der Vor-Ort-Arbeiten geschlossen. In einem Neubau soll an gleicher Stelle ein Netto-Discounter eröffnen. Der Penny-Markt an die Liliencronstraße befand sich zum Erhebungszeitpunkt im Umbau.

Mit ca. 446 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), was darauf zurückzuführen ist, dass viele Märkte auf unterdurchschnittlichen Flächengrößen agieren, auch sind viele geplante Nahversorgungszentren der 60er und 70er Jahre nicht auf moderne Vollsortimenter vorbereitet, sodass hier oftmals Discounter angesiedelt sind.

Mit 84 % wird insgesamt eine sehr gute Abdeckung in der fußläufigen Nahversorgung erreicht, dennoch sind über 14.300 Einwohner rechnerisch nicht fußläufig versorgt. Die Mehrzahl dieser Einwohner ist jedoch innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsbetrieb verortet, sodass sich diese Abdeckung zum Teil relativiert. Das Nahversorgungszentrum Großlohe ist deutlich revitalisierungsbedürftig.

Karte 14: Nahversorgungssituation im Stadtteil Rahlstedt



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

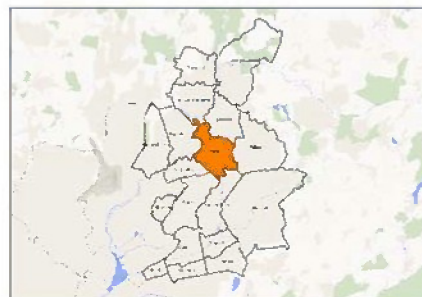
Nahversorgungslage

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

2.12 Sasel

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ³⁹	23.490
Einwohner pro km ²	2.810
Kaufkraftkennziffer ⁴⁰	122,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	155,0 (69,2)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴¹	33 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	26	5.045	25	215	38
kurzfristiger Bedarf gesamt	28	5.680	28	242	39
mittelfristiger Bedarf	7	2.190	11	93	24
langfristiger Bedarf	21	12.505	61	533	61
Einzelhandel insgesamt	56	20.375	100	869	45

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 SM	1 SM	-	1 SM	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 Disc	2 Disc	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	22	17	-	5	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt ist am Saseler Markt zu finden

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	3.315	66
Nahversorgungslagen	0	0
Sonstige integrierte Lagen	1.730	34
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

³⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁴⁰ Quelle: MB Research 2016

⁴¹ 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 Sasel liegt zentral im Bezirk Wandsbek und grenzt an Bergstedt, Volksdorf, Farmsen-Berne, Bramfeld, Wellingsbüttel, Poppenbüttel und Lemsahl-Mellingstedt.

Mit ca. 2.810 Einwohner pro km² gehört Sasel zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen und hat eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Siedlungsstrukturell ist Sasel auf die kleinteilige Aufteilung einer Feldmark zurückzuführen, wodurch eine flächendeckende, kleinteilige Siedlungsstruktur entstanden ist, die überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt wird. Im Nordwesten des Stadtteils, in der Nähe zu Poppenbüttel, ist verstärkt Geschosswohnungsbau vorhanden. Der Stadtteil grenzt im Nordosten an das Naturschutzgebiet Hainesch-Iland, das von der Saselbek durchflossen wird, auch fließt die Berner Au durch den Süden des Stadtteils. Im Südosten weist Sasel außerdem ein zusammenhängendes Gewerbegebiet auf.

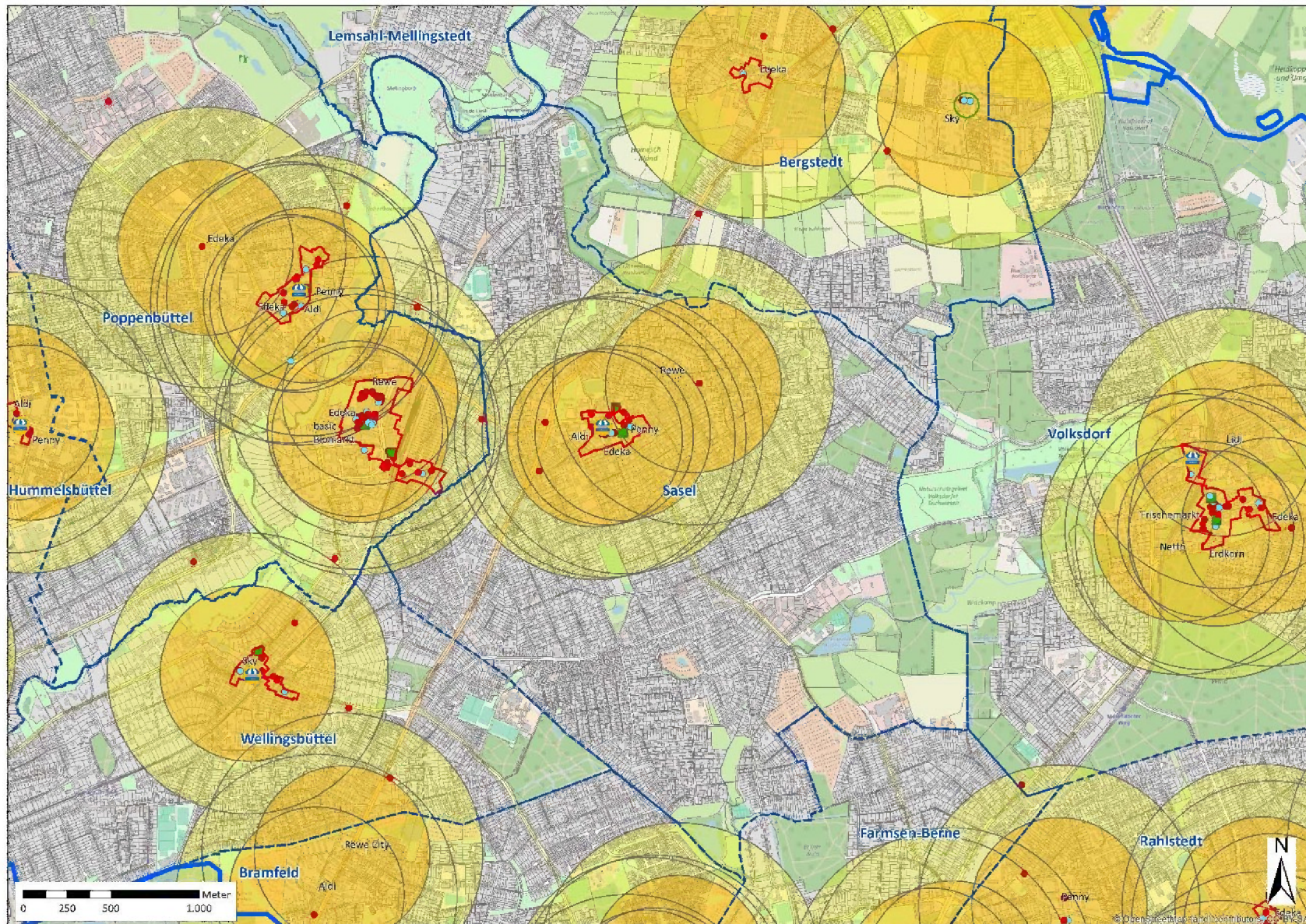
Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf den Saseler Marktplatz, der sich im Norden unweit der Grenze zu Poppenbüttel befindet. Östlich des Marktplatzes ist am Waldweg ein einzelner Supermarkt vorhanden, in den flächendeckenden Einfamilienhausgebieten weist der Stadtteil hingegen keine Nahversorgungsstrukturen auf.

Die nahversorgungsrelevante Ausstattung liegt bei 215 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner, was deutlich unterdurchschnittlich ausfällt (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Durch die kleinteilige Parzellierung hat sich im Süden des Stadtteils kein zweites Zentrum entwickelt, was sich auch in einer Abdeckung von nur 33 % bei der fußläufigen Nahversorgung widerspiegelt. Somit muss ein Großteil der Einwohner längere Anfahrtswege zu Nahversorgungsanbietern in Kauf nehmen.

Nach Abschluss der Erhebungen wurde der Penny-Discounter im Saseler Ortskern geschlossen und durch Budnikowsky nachbelegt, der innerhalb des Ortskerns umgezogen ist.

Eine Angebotsergänzung im Bereich des Volksdorfer Weges würde eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen darstellen, dies dürfte aufgrund fehlender Potenzialflächen jedoch nicht einfach umzusetzen sein.

Karte 15: Nahversorgungssituation im Stadtteil Sasel



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

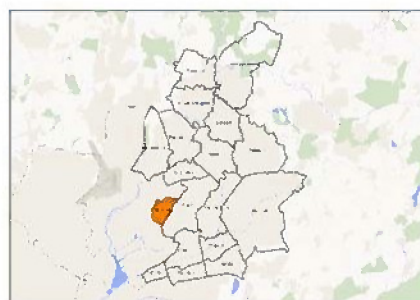
- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

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

2.13 Steilshoop

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁴²	19.390
Einwohner pro km ²	7.892
Kaufkraftkennziffer ⁴³	94,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	98,7 (44,1)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴⁴	90 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	31	6.695	54	346	92
kurzfristiger Bedarf gesamt	33	6.955	56	360	91
mittelfristiger Bedarf	4	1.495	12	77	31
langfristiger Bedarf	9	4.015	32	208	24
Einzelhandel insgesamt	46	12.465	100	645	56

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	4 Disc	-	-	-	4 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM, 1 Disc, 1 Drog	1 SM, 1 Disc, 1 Drog	-	-	1 Drog	-
unter 400 m ² VK	23	9	-	7	7	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt findet auf am Schreyerring statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	2.135	32
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	225	3
Sonstige nicht integrierte Lagen	4.335	65
Sonderstandorte	-	-

⁴² Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁴³ Quelle: MB Research 2016

⁴⁴ 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 Steilshoop liegt westlich im Bezirk Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Bramfeld sowie Barmbek-Nord und Ohlsdorf im Bezirk Hamburg-Nord. Im Norden schließen der Bramfelder See und der Ohlsdorfer Friedhof an.

Mit ca. 7.892 Einwohnern pro km² gehört Steilshoop zu den dicht besiedelten Stadtteilen, wobei die Einwohnerdichte in der Großwohnsiedlung, die den nördlichen Teil des Stadtteils ausmacht, wesentlich höher ist als in Alt-Steilshoop, das südlich des Gewerbegebietes an der Steilshooper Allee liegt. Die Einwohnerzahl des Stadtteils ist konstant, das bezirkliche Wohnungsbauprogramm sieht weiteres Potenzial für ca. 50 Wohneinheiten. Darüber hinaus können in Steilshoop-Nord (Rahmenplanung liegt vor) perspektivisch ca. 500 Wohneinheiten entstehen.

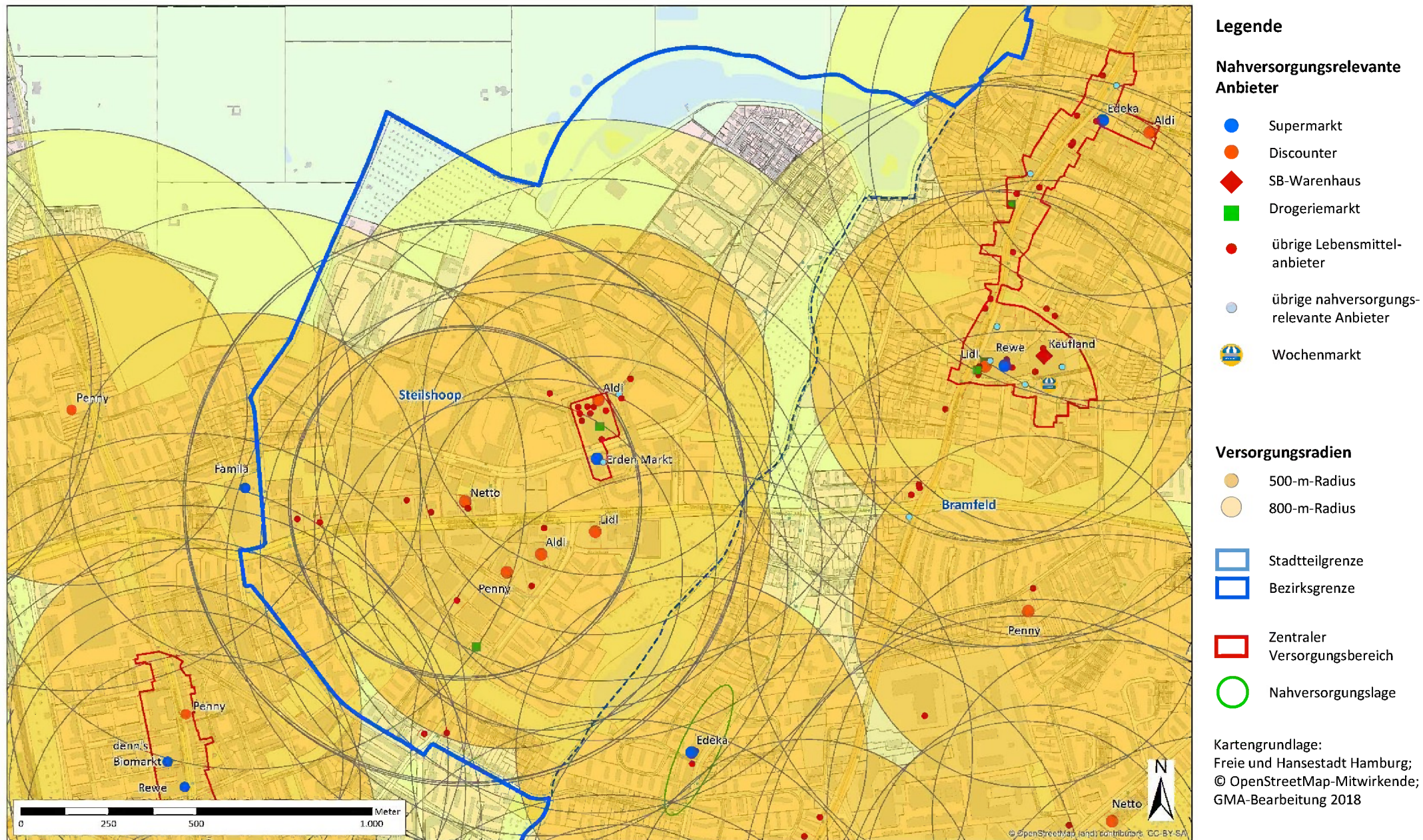
Der Stadtteil ist primär durch die Großwohnsiedlung im Norden geprägt, die in den 70er Jahren in Plattenbauweise errichtet worden ist. Im Zentrum der symmetrisch angelegten Siedlung befindet sich ein Einkaufszentrum zur Versorgung des Quartiers. Die Großwohnsiedlung ist introvertiert auf die Gründgensstraße ausgerichtet und durch mehrere Ringstraßen erschlossen. Im durch Gewerbegebiete geprägten Zentrum des Stadtteils verläuft die Steilshooper Allee als Verbindung zwischen Winterhude und Bramfeld. Alt-Steilshoop liegt südlich des Gewerbegebietes Am Appellohweiher und ist überwiegend durch max. viergeschossigen Geschosswohnungsbau und tlw. Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet.

Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf insgesamt vier Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet im Bereich Steilshooper Allee / Steilshooper Straße, den familia-Markt im Stadtteil Ohlsdorf sowie auf das Einkaufszentrum Steilshoop am Schreyerring. Letzteres ist durch zahlreiche Leerstände geprägt und weist deutliche strukturelle Defizite auf. Die Versorgung der Bevölkerung hat sich zunehmend an die modernen Discounterstrukturen im Gewerbegebiet sowie den familia-Markt verlagert, während die nahe gelegene Marktplatz-Galerie Bramfeld als modernes Einkaufszentrum gegenüber dem EKZ Steilshoop derzeit den wesentlich attraktiveren Einkaufsstandort darstellt.

Mit ca. 346 m² Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bereich wird insgesamt ein unterdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), was v. a. darauf zurückzuführen ist, dass seit der Schließung von Rewe im Jahr 2015 kein Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteil mehr vorhanden ist. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass der familia-Markt in Ohlsdorf eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Steilshoop innehat. Somit wird auch in der fußläufigen Nahversorgung mit einer Abdeckung von 90 % ein guter Wert erreicht, rechnerisch sind ca. 2.000 Einwohner nicht fußläufig versorgt. Diese befinden sich jedoch allesamt innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsanbieter, so dass sie ggf. einen geringfügig längeren Fußweg in Kauf nehmen müssen.

Handlungsbedarf ist daher v. a. im Bereich des Einkaufszentrums Steilshoop zu sehen, das der ursprünglich geplanten Versorgungsfunktion nicht mehr entspricht.

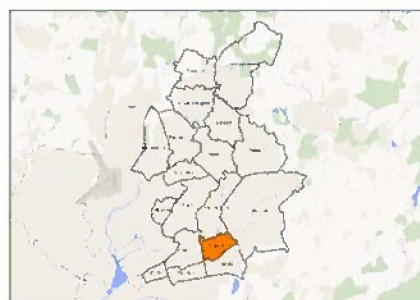
Karte 16: Nahversorgungssituation im Stadtteil Steilshoop



2.14 Tonndorf

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁴⁵	14.762
Einwohner pro km ²	3.746
Kaufkraftkennziffer ⁴⁶	99,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	76,1 (34,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴⁷	89 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	29	12.440	51	884	209
kurzfristiger Bedarf gesamt	29	12.665	52	900	206
mittelfristiger Bedarf	6	1.705	7	121	29
langfristiger Bedarf	22	10.020	41	712	100
Einzelhandel insgesamt	57	24.390	100	1.734	136

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	1 SBW, 1 SM	1 SBW	-	-	1 SM	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 Disc	-	-	2 Disc	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM, 1 Disc; 1 Drog	1 SM	-	-	1 Disc, 1 Drog	-
unter 400 m ² VK	22	8	-	8	6	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	6.165	50
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	2.055	17
Sonstige nicht integrierte Lagen	4.230	34
Sonderstandorte	-	-

⁴⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁴⁶ Quelle: MB Research 2016

⁴⁷ 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 Tonndorf liegt im südlichen Bereich des Bezirks Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Farmsen-Berne, Rahlstedt, Jenfeld und Wandsbek.

Mit ca. 3.746 Einwohnern pro km² liegt die Bevölkerungsdichte in Tonndorf im Hamburger Durchschnitt. Seit 2008 ist die Einwohnerzahl über 10 % angestiegen, auch zukünftig wird ein moderates Bevölkerungswachstum erwartet. Das bezirkliche Wohnungsbauprogramm sieht Potenzial für 120 zusätzliche Wohneinheiten.

Tonndorf wird in Ost-West-Richtung von der Hauptverkehrsstraße Ahrensburger Straße / Stein-Hardenberg-Straße durchquert, sowie von der Wandse mit mehreren Teichen und der Rahlau durchflossen, die in Tonndorf entspringt. Die Regionalbahntrasse verläuft parallel zur Ahrensburger Straße. Südlich der Bahnlinie ist ein ausgedehntes Gewerbegebiet vorhanden (westlich der Jenfelder Allee), während östlich der Jenfelder Allee überwiegend Geschosswohnungsbau ortsbildprägend ist. Zentral im Stadtteil befindet sich der Bahnhof (Regionalbahn), in dessen Umfeld eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben entstanden ist, sowie der Standort von Studio Hamburg.

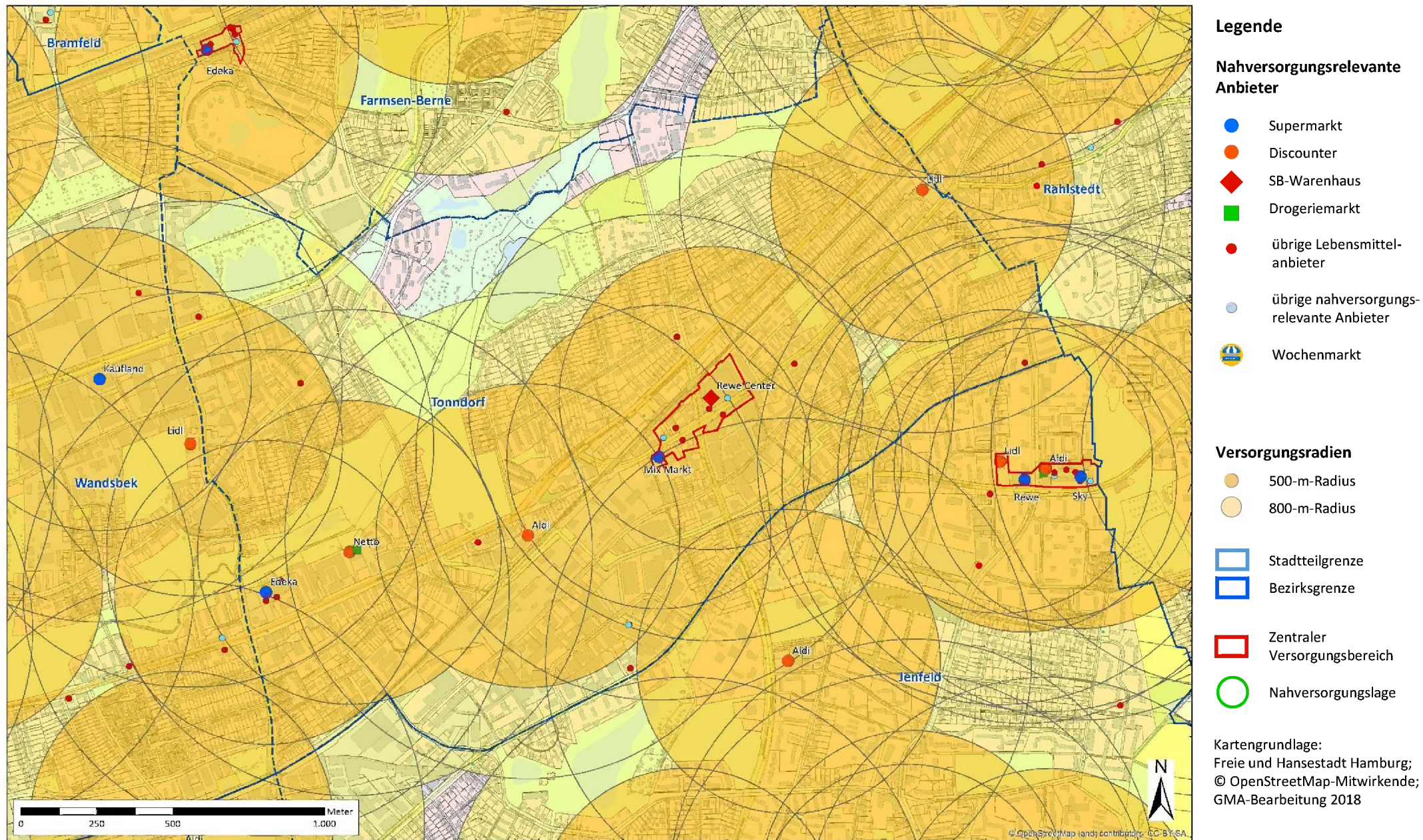
Die Nahversorgungsstruktur ist entlang der Hauptverkehrsachse Ahrensburger Straße und der Tonndorfer Hauptstraße konzentriert. Die Nahversorgungsanbieter sind entlang dieser Achse in Ost-West-Richtung aufgereiht. Versorgungsschwerpunkte sind dabei im Gewerbegebiet an der Stadtgrenze zu Wandsbek (Edeka) sowie im Einkaufszentrum Tondo (Rewe) an der Tonndorfer Hauptstraße zu finden.

Mit ca. 884 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich wird ein deutlich überdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), was auf die beiden großen Verbrauchermärkte (Edeka und Rewe Center) zurückzuführen ist. Angesichts der ca. 14.000 Einwohner im Stadtteil ist eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion, insbesondere für den angrenzenden Stadtteil Wandsbek, festzustellen.

Durch die Aufreihung der Betriebe sind kleinere Versorgungslücken nur nördlich der Wandse festzustellen, mit 89 % wird insgesamt ein guter Wert bei der fußläufigen Nahversorgung erreicht. Nur ca. 1.500 Einwohner müssen längere Anfahrtswege in Kauf nehmen.

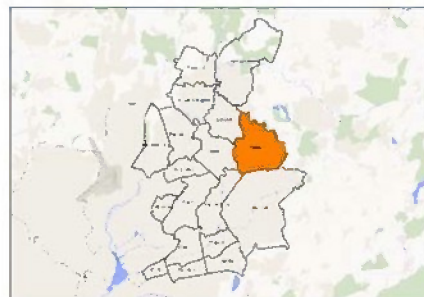
Aufgrund der guten Ausstattung ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

Karte 17: Nahversorgungssituation im Stadtteil Tonndorf



2.15 Volksdorf

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁴⁸	20.625
Einwohner pro km ²	1.781
Kaufkraftkennziffer ⁴⁹	123,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	136,8 (61,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵⁰	49 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	35	7.315	30	356	69
kurzfristiger Bedarf gesamt	36	8.130	33	396	68
mittelfristiger Bedarf	21	1.805	7	88	29
langfristiger Bedarf	30	14.535	59	708	81
Einzelhandel insgesamt	87	24.470	100	1.192	66

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM, 3 Disc	1 SM	-	3 Disc	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 SM, 1 Drog	2 SM, 1 Drog	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	28	24	-	4	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt findet an der Halenreihe Ecke Kattjahren statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	4.330	59
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	2.985	41
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

⁴⁸ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁴⁹ Quelle: MB Research 2016

⁵⁰ 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 Volksdorf liegt im Nordosten des Bezirks Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Rahlstedt, Farmsen-Berne, Sasel, Bergstedt und die schleswig-holsteinische Stadt Ahrensburg.

Mit ca. 1.781 Einwohnern pro km² gehört Volksdorf zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen, dabei ist eine stabile Einwohnerentwicklung zu beobachten. Das bezirkliche Wohnungsbauprogramm weist ein Potenzial für weitere 144 Wohneinheiten aus, das überwiegend am Buchenkamp gesehen wird.

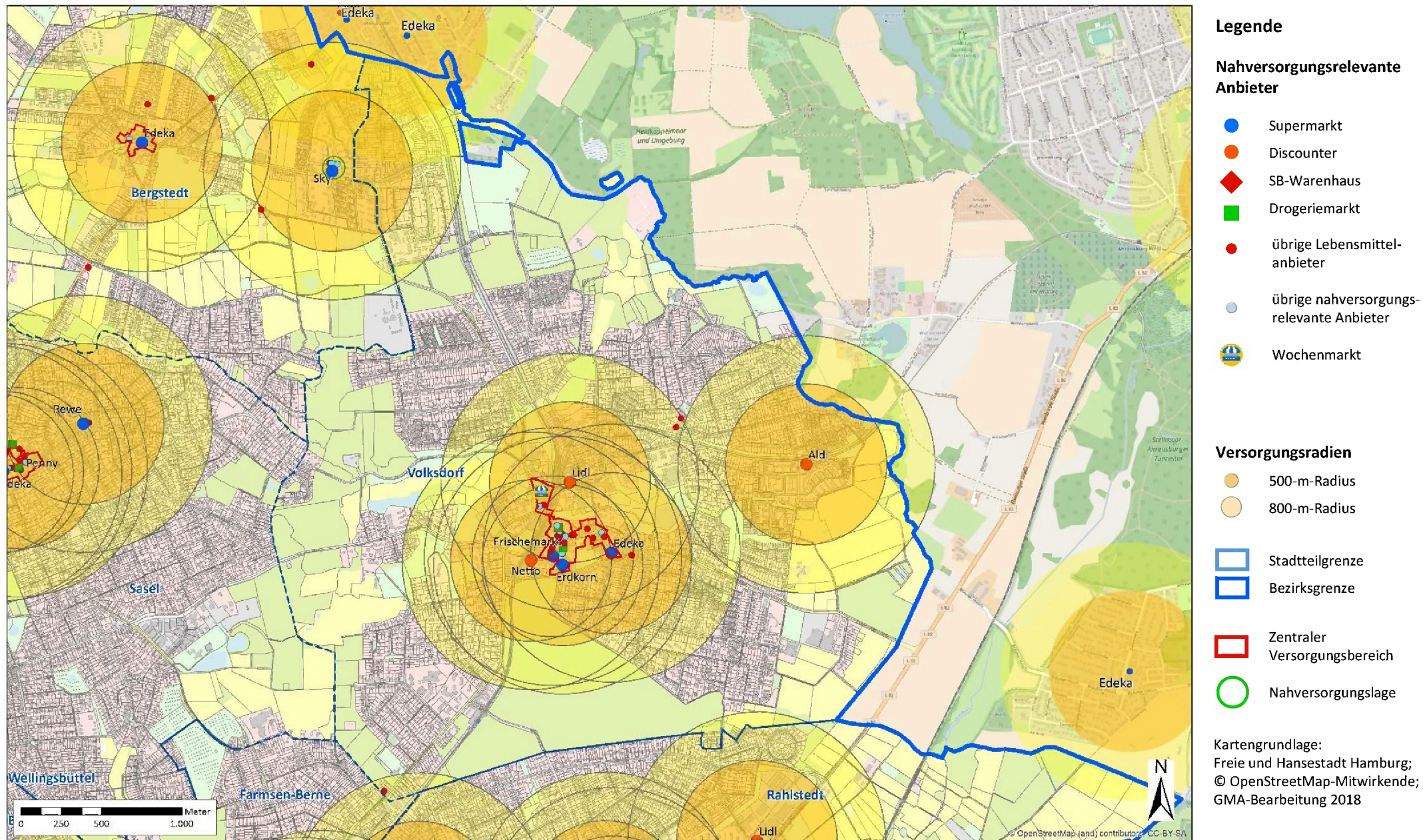
Der Stadtteil Volksdorf ist den Walddörfern zuzuordnen und ist infolge dessen durch zusammenhängende bewaldete Flächen und mehrere Wohngebiete geprägt. Im Süden liegt der Volksdorfer Wald, im nördlichen Bereich der Staatsforst Hamburg. Im Westen ist das Naturschutzgebiet Volksdorfer Teichwiesen zu finden. Volksdorf verfügt im Umfeld des Ortskerns über großmaßstäbliche Bebauung, etwa das Gymnasium Walddörfer oder den Geschosswohnungsbau an der Eulenkrugstraße. In den Wohngebieten außerhalb des Ortskerns sind überwiegend kleinteilige Wohngebäude mit max. zwei Vollgeschossen vorhanden.

Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf den Ortskern mit einem zweiten Discounter nördlich der U-Bahnstation. An der U-Bahnstation Buchenkamp ist ein weiterer Discounter vorhanden, der eine Grundversorgung für den Osten des Stadtteils gewährleistet.

Die Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich ist mit ca. 356 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner insgesamt unterdurchschnittlich ausgeprägt (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Dies ist auf die Konzentration der Angebote im Ortskern zurückzuführen, was für die Walddörfer typisch ist. Auch die fußläufige Nahversorgung ist dementsprechend im Zentrum von Volksdorf deutlich besser als in den Randbereichen; ca. 49 % der Einwohner sind fußläufig versorgt. Das bedeutet, dass knapp die Hälfte der Einwohner (ca. 10.400 Einwohner) längere Anfahrtswege in Kauf nehmen müssen. Aufgrund der guten U-Bahn- und Busanbindung sind die Nahversorgungsangebote im Ortskern auch aus den umliegenden Siedlungsbereichen dennoch gut zu erreichen, wodurch die rechnerische Unterversorgung teilweise kompensiert wird.

Priorität hat daher die weitere Stärkung des Zentrums Volksdorf, das die Versorgungsfunktion bereits übernimmt.

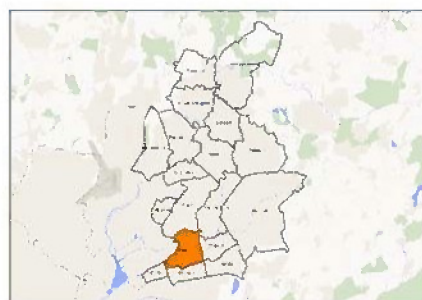
Karte 18: Nahversorgungssituation im Stadtteil Volksdorf



2.16 Wandsbek

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁵¹	34.469
Einwohner pro km ²	5.751
Kaufkraftkennziffer ⁵²	102,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	188,2 (84,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵³	91 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	109	27.440	21	809	186
kurzfristiger Bedarf gesamt	114	28.765	22	848	186
mittelfristiger Bedarf	72	42.615	32	1.257	374
langfristiger Bedarf	81	62.640	47	1.847	285
Einzelhandel insgesamt	265	132.540	100	3.908	253

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	1 SBW, 2 SM	1 SBW, 1 SM	-	-	1 SM	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM, 4 Disc, 2 Drog	2 Drog	-	1 SM, 1 Disc	3 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	3 Disc, 5 Drog	4 Drog	1 Drog	3 Disc,	-	-
unter 400 m ² VK	90	52	2	28	8	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Wochenmärkte finden am Quarree Wandsbek sowie am Rauschener Ring statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	16.245	59
Nahversorgungslagen	555	2
Sonstige integrierte Lagen	5.220	19
Sonstige nicht integrierte Lagen	5.420	20
Sonderstandorte	-	-

⁵¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁵² Quelle: MB Research 2016

⁵³ 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 Wandsbek liegt im Südwesten des gleichnamigen Bezirks und grenzt an die Stadtteile Bramfeld, Farmsen-Berne, Tonndorf, Marienthal und Eilbek sowie Dulsberg und Barmbek-Nord im Bezirk Hamburg-Nord.

Mit fast 5.751 Einwohnern pro km² weist Wandsbek eine mittlere Bevölkerungsdichte auf. Die Einwohnerentwicklung im Stadtteil verlief zuletzt stabil, auch sind zahlreiche Wohnungsbauprojekte in Wandsbek verortet. Das bezirkliche Wohnungsbauprogramm weist mit 1.365 Wohneinheiten das größte Wohnungsbaupotenzial im gesamten Bezirk im Stadtteil Wandsbek aus.

Der Stadtteil wird durch die Ein- / Ausfallstraßen ins Hamburger Zentrum strukturiert und im südlichen Bereich von der Wandse durchflossen. Südlich der Wandse sind zahlreiche Verwaltungseinrichtungen ansässig, auch gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich an dem ehem. Fabrikstandort. Neben dem größten Gewerbegebiet im Norden des Stadtteils, das sich beidseitig des Friedrich-Ebert-Damms erstreckt, befindet sich um die Wandsbeker Zollstraße ein weiteres großflächiges Gewerbegebiet, das bis in den Stadtteil Tonndorf reicht. Im südwestlich gelegenen Zentrum ist großmaßstäbliche, urbane Baustruktur vorherrschend, während in nördlicher Richtung verstärkt Geschosswohnungsbau und kleinteiligere Strukturen vorhanden sind.

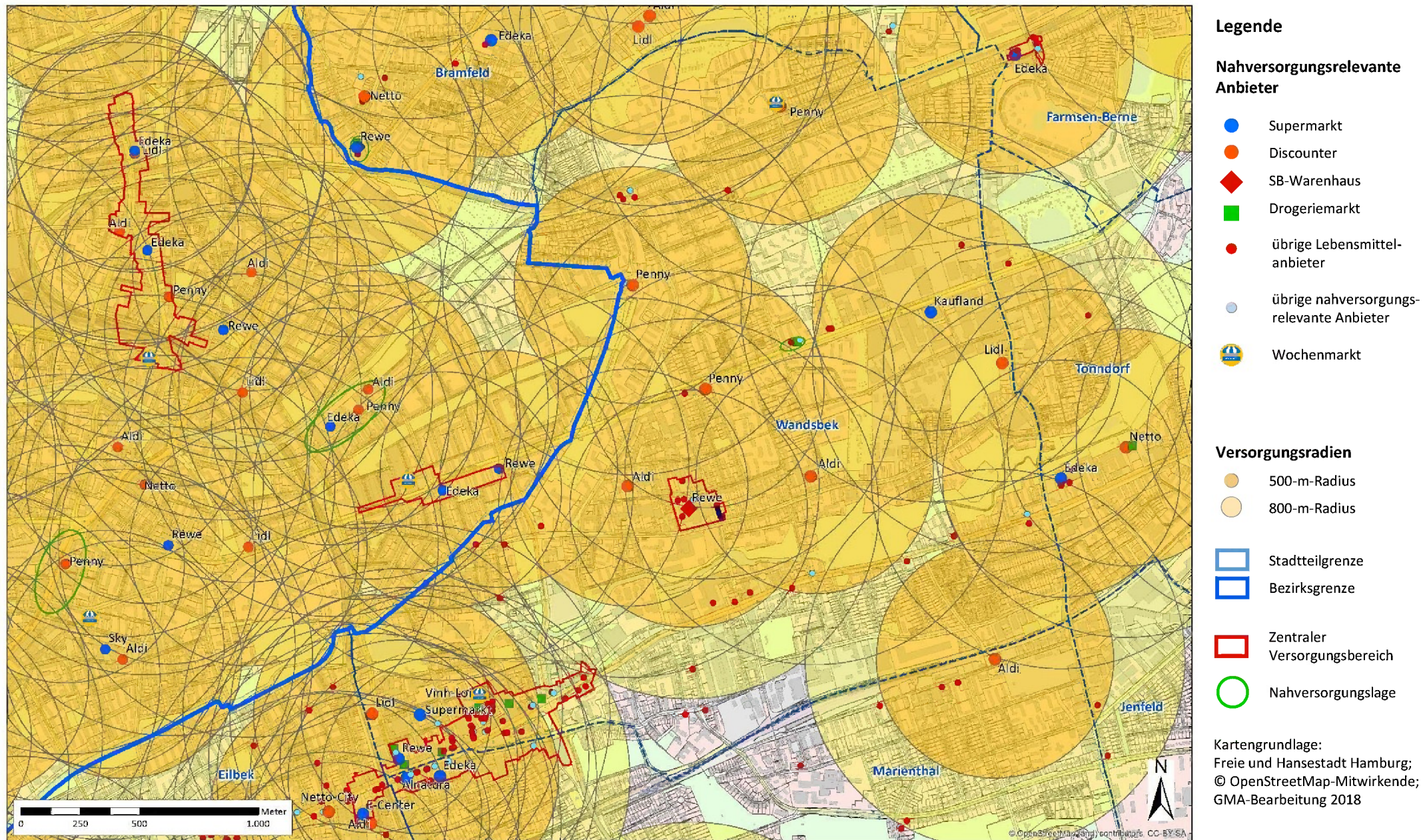
Die Nahversorgungsstruktur ist durch eine überwiegend flächendeckende Versorgung entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Ein- und Ausfallstraßen geprägt. Der Angebotsschwerpunkt ist eindeutig im Zentrum Wandsbek zu verorten. Der Norden des Stadtteils ist flächendeckend versorgt, lediglich an der Grenze zu Marienthal lässt die Abdeckung teilweise nach.

Mit ca. 809 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich wird ein deutlich überdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), was auch durch die positive Zentralität von 186 % bestätigt wird. Somit übernimmt der Stadtteil Wandsbek eine Versorgungsfunktion auch für umliegende Stadtteile, insbesondere für Marienthal.

Die fußläufige Versorgung ist mit einer Abdeckung von 91 % entsprechend gut. Rechnerisch sind ca. 3.000 Einwohner fußläufig nicht versorgt, diese sind jedoch allesamt innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsanbieter verortet, sodass sich die Versorgungslücke relativiert.

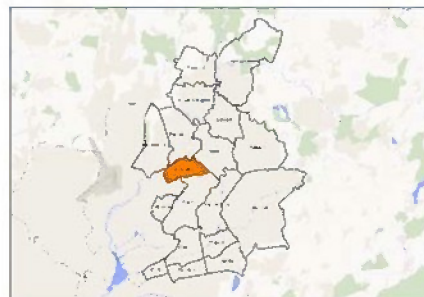
Konkreter Handlungsbedarf ist aufgrund der insgesamt guten Ausstattung nicht erkennbar.

Karte 19: Nahversorgungssituation im Stadtteil Wandsbek



2.17 Wellingsbüttel

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁵⁴	10.506
Einwohner pro km ²	2.580
Kaufkraftkennziffer ⁵⁵	129,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	73,6 (32,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵⁶	46 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	12	1.565	47	149	26
kurzfristiger Bedarf gesamt	12	1.565	47	149	25
mittelfristiger Bedarf	7	400	12	38	13
langfristiger Bedarf	15	1.345	41	128	15
Einzelhandel insgesamt	34	3.310	100	315	20

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM	1 SM	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	-	-	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	11	8	-	3	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Wochenmärkte sind an der Poppenbütteler Landstraße und der Rohlfinkstraße zu finden.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	1.420	91
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	145	9
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

⁵⁴ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁵⁵ Quelle: MB Research 2016

⁵⁶ 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 Wellingsbüttel liegt westlich im Bezirk Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Hummelsbüttel, Poppenbüttel, Sasel und Bramfeld sowie den Stadtteil Ohlsdorf im Bezirk Hamburg-Nord.

Mit ca. 2.580 Einwohnern pro km² gehört Wellingsbüttel zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen, wobei die Einwohnerzahl seit 2015 um über 8 % gesteigert werden konnte. Größere Wohnungsbauprojekte sind in Wellingsbüttel nicht geplant, hier ist eine kleinteilige Entwicklung zu beobachten.

Wellingsbüttel ist überwiegend durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt, die zwischen dem Alsterlauf und dem Ohlsdorfer Friedhof eingebettet sind. Im Südosten ist zudem ein größeres Waldgebiet vorhanden.

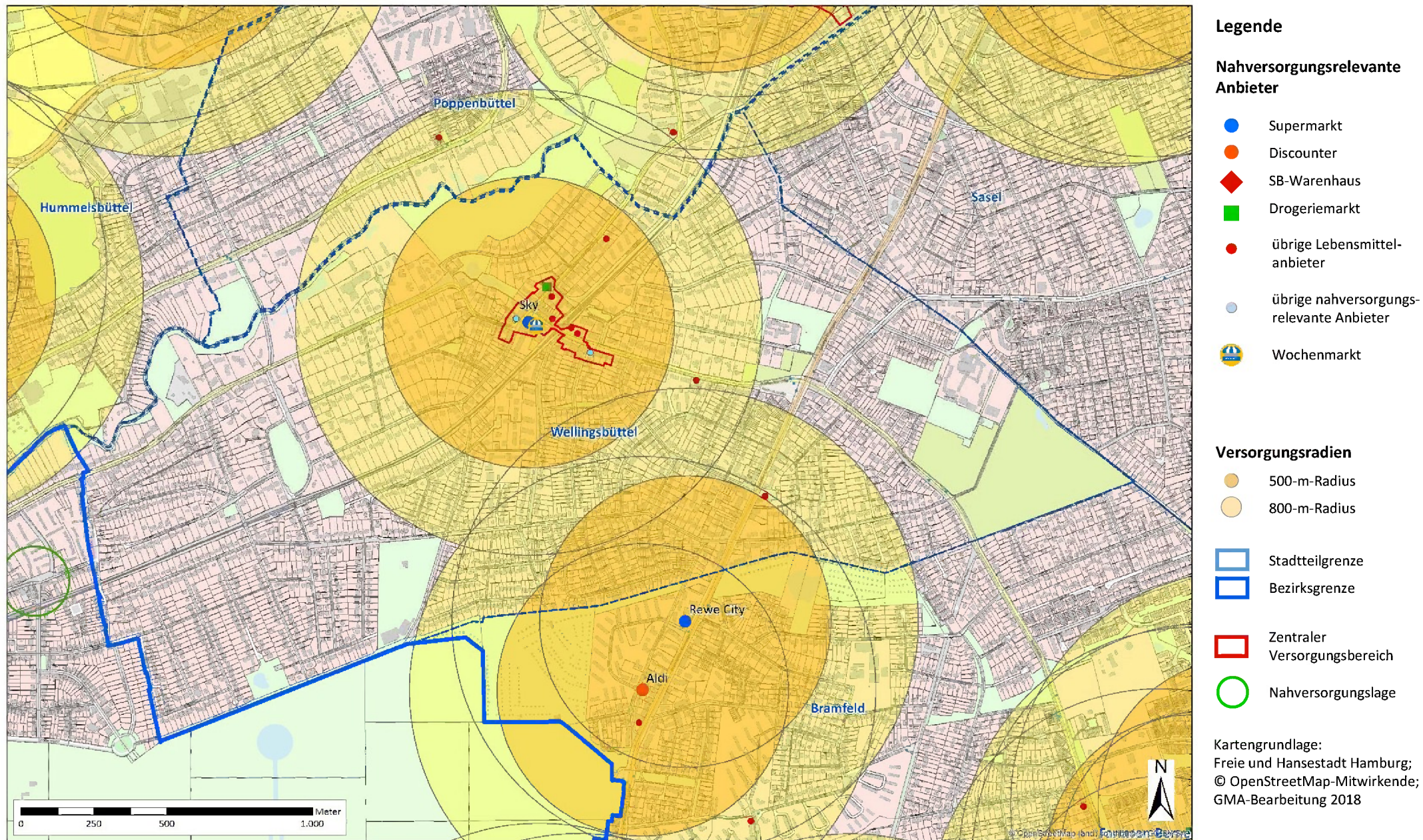
Die Nahversorgungsstruktur ist geprägt durch den Besitz am Wellingsbütteler Markt, der das einzige Zentrum im Stadtteil darstellt. Weitere Nahversorgungsangebote sind in Wellingsbüttel nicht vorhanden.

Die Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich liegt mit ca. 149 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner deutlich unterhalb des Hamburger Durchschnitts (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), wobei sich weitere Nahversorgungsangebote in den Stadtteilen Bramfeld und Poppenbüttel befinden, die u. a. über die S-Bahnanbindung gut erreichbar sind.

Die Konzentration auf den Ortskern schlägt sich auch in Form einer Abdeckung von nur 46 % in der fußläufigen Nahversorgung nieder. Mit über 5.600 Einwohnern ist der Großteil der Einwohner Wellingsbüttels nicht fußläufig versorgt. Insbesondere für den westlichen Teil des Siedlungsgebietes relativieren der S-Bahnanschluss und die geringe Entfernung zum „Einkaufsdorf Klein-Borstel“ im Stadtteil Ohlsdorf die geringe Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich.

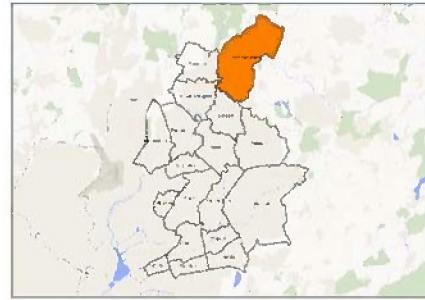
Eine Angebotsergänzung im Umfeld der S-Bahnstation Hamburg-Hoheneichen würde auch im Hinblick auf die Versorgung des Stadtteils Ohlsdorf eine sinnvolle Ergänzung darstellen; Potenzialflächen sind vor Ort allerdings nicht erkennbar.

Karte 20: Nahversorgungssituation im Stadtteil Wellingsbüttel



2.18 Wohldorf-Ohlstedt

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁵⁷	4.656
Einwohner pro km ²	269
Kaufkraftkennziffer ⁵⁸	126,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	33,1 (14,8)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵⁹	3 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	3	60	21	12	11
kurzfristiger Bedarf gesamt	3	60	21	12	10
mittelfristiger Bedarf	1	30	11	6	2
langfristiger Bedarf	2	195	68	40	5
Einzelhandel insgesamt	6	285	100	59	7

Der Wochenmarkt findet im Brunsborgweg statt.

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt liegt nordöstlich im Bezirk Wandsbek und ist das nördlichste der sog. Walddörfer. Wohldorf-Ohlstedt grenzt an Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Duvenstedt sowie an die schleswig-holsteinischen Gemeinden Tangstedt, Jersbek und Ammersbek.

Mit ca. 269 Einwohnern pro km² wird eine sehr geringe Bevölkerungsdichte erreicht. Wohldorf-Ohlstedt stellt einen bevorzugten Wohnstandort dar, der seit 2008 fast 10 % Einwohnerzuwachs zu verzeichnen hatte. Auch zukünftig wird seitens des bezirklichen Wohnungsbauprogramms Potenzial für 73 zusätzliche Wohneinheiten gesehen.

Wohldorf-Ohlstedt liegt am Rande des als Naturschutzgebiet ausgewiesenen Wohldorfer Waldes und ist stark durch dichtes Grün geprägt. Nur der südliche Teil des Stadtteils ist besiedelt, die nördliche Hälfte ist hauptsächlich als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die Siedlungsstruktur ist durch lockere Villenbebauung geprägt, die tlw. in parkartigen Gärten eingebunden ist.

Ein funktionales Zentrum ist nicht vorhanden, einige kleinteilige Nahversorgungsangebote sind an der Alte Dorfstraße zu finden, hier findet auch der Wochenmarkt statt. Dementsprechend liegt

⁵⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁵⁸ Quelle: MB Research 2016

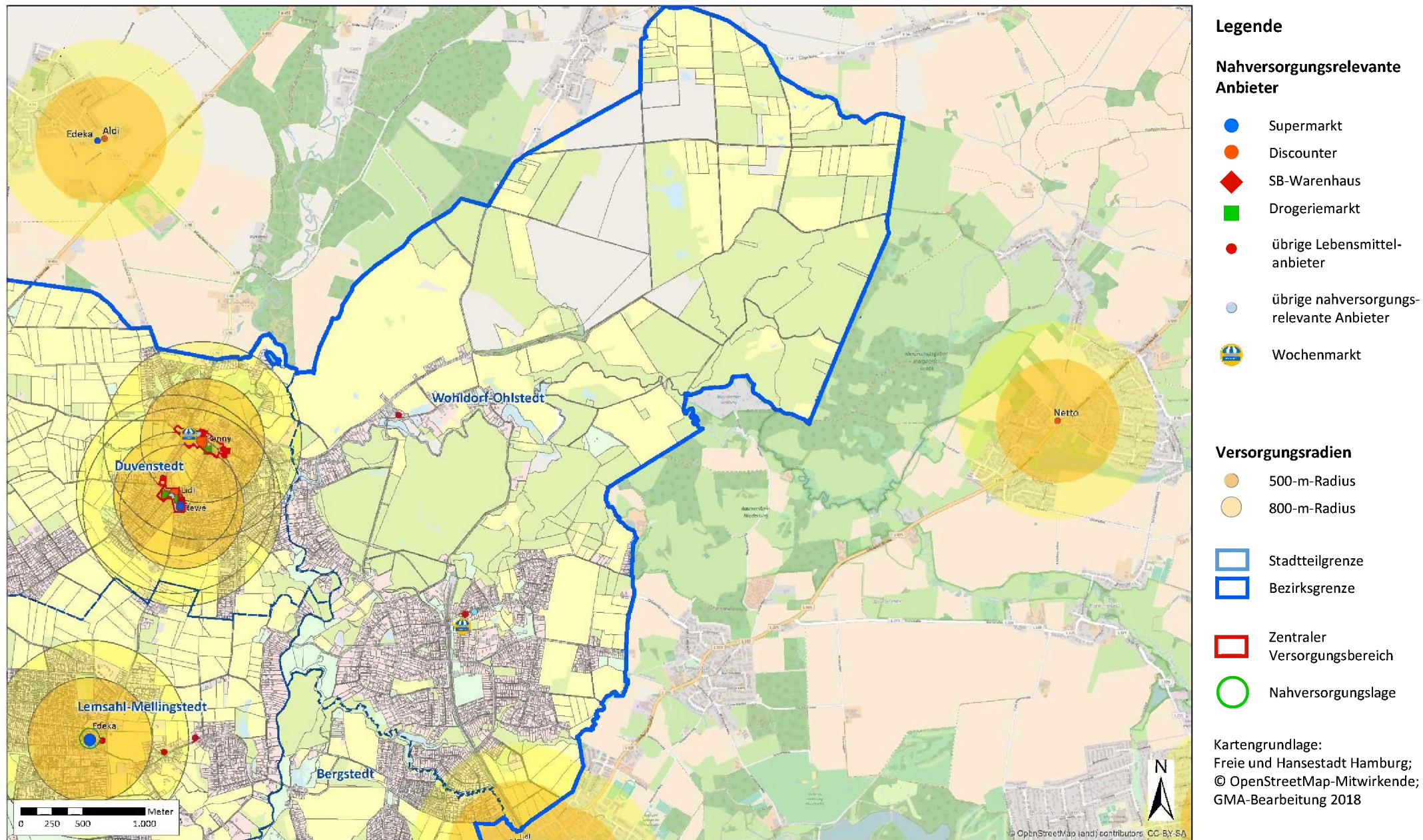
⁵⁹ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich nur bei ca. 12 m², woraus sich keine funktionale Nahversorgung ableiten lässt.

Hinsichtlich der fußläufigen Nahversorgung ist darauf hinzuweisen, dass die Einwohner der Wald-dörfer generell auf den Stadtteil Duvenstedt fixiert sind, während auch im schleswig-holsteini-schen Ammersbek mehrere Angebote vorhanden sind, die über die U1 (Station Hoisdüttel) gut erreichbar sind. Hier sind zwei Supermärkte und zwei Discounter vorhanden, die neben Wohldorf-Ohlstedt auch auf den Stadtteil Bergstedt ausstrahlen.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl (Mantelbevölkerung) und der mangelnden Potenzialflä-chen wird eine eigenständige Nahversorgung in Wohldorf-Ohlstedt zwar anzustreben, jedoch schwer realisierbar sein.

Karte 21: Nahversorgungssituation im Stadtteil Wohlsdorf-Ohlstadt



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

Insgesamt ist im Bezirk Wandsbek eine weitgehend flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten gegeben. Dabei unterscheiden sich die kompakt bebauten, urbanen Quartiere der Inneren Stadt und der verdichteten Räume entlang der radialen Ausfallachsen deutlich von den Walddörfern. Durch die einheitlich geplanten Großwohnsiedlungen und innerstädtischen Gewerbeflächen sind im Süden flächendeckende Strukturen entstanden, die in den dörflichen Bereichen und reinen Villengebieten nicht vorhanden sind.

In Übersicht 2 ist die Situation in den Stadtteilen zusammenfassend dargestellt zzgl. der formulierten konkreten Handlungsempfehlungen. In Karte 22 sind die definierten Handlungsräume zur möglichen räumlichen Angebotsergänzung dargestellt.

Die Empfehlungen leiten sich unmittelbar aus Anforderungen der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel⁶⁰ 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 / Sidelletter). Für drei der formulierten Handlungsempfehlungen wird im Rahmen einer Lupenbetrachtung eine erste Einordnung vorgenommen (vgl. Kapitel IV). Im konkreten Einzelfall kann und wird es auch dazu führen, dass auf unter räumlichen Versorgungsgesichtspunkten mögliche „sinnvolle Entwicklungen“ zu Gunsten der Stärkung bestehender oder potenzieller Zentren verzichtet werden kann bzw. muss.

⁶⁰ 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	Ein- wohner	fußläufige Nah- versorgung nicht versorgt		VK-Ausstat- tung in m ² / 1.000 EW	Zentrali- tät in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
		in %	abs.				
Bergstedt	10.687	42	4.266	220	33	Süden, an der Grenze zu Sasel	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern
Bramfeld	51.858	17	8.510	467	111	-	-
Duvenstedt	6.247	43	2.656	683	125	Wohngebiet im Südwesten	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern
Eilbek	21.505	16	3.317	370	81	-	-
Farmsen-Berne	34.634	38	13.114	425	110	nördlich des Kleingartenvereins in Farmsen, Gartenstadt Berne	Betrachtung der Versorgung im Zusammenhang mit dem Süden von Sasel
Hummelsbüttel	17.655	16	2.850	347	65	-	-
Jenfeld	25.622	11	2.713	429	90	-	-
Lemsahl-Mellingstedt	6.917	59	3.890	146	27	südöstlicher Siedlungsteil	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Bereich Tannenhof
Marienthal	13.417	44	5.783	304	81	diffus über den Stadtteil verteilt	Weiterentwicklung des bisherigen D-Zentrums an der Kielmannseggstraße (soweit möglich)
Poppenbüttel	22.847	43	9.843	623	140	Nordwestlicher Siedlungsbereich	Ergänzung durch Angebotsentwicklung in der räumlichen Versorgungslücke zu empfehlen
Rahlstedt	90.631	16	14.335	446	94	-	-
Sasel	23.490	67	15.646	215	38	Wohngebiete im Süden	Ergänzung durch Angebotsentwicklung in der räumlichen Versorgungslücke zu empfehlen
Steilshoop	19.390	10	1.956	346	92	-	Stabilisierung EKZ Steilshoop
Tonndorf	14.762	11	1.486	884	209	-	-
Volksdorf	20.625	51	10.421	356	69	Wohngebiete im Süden, Westen und Norden	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern

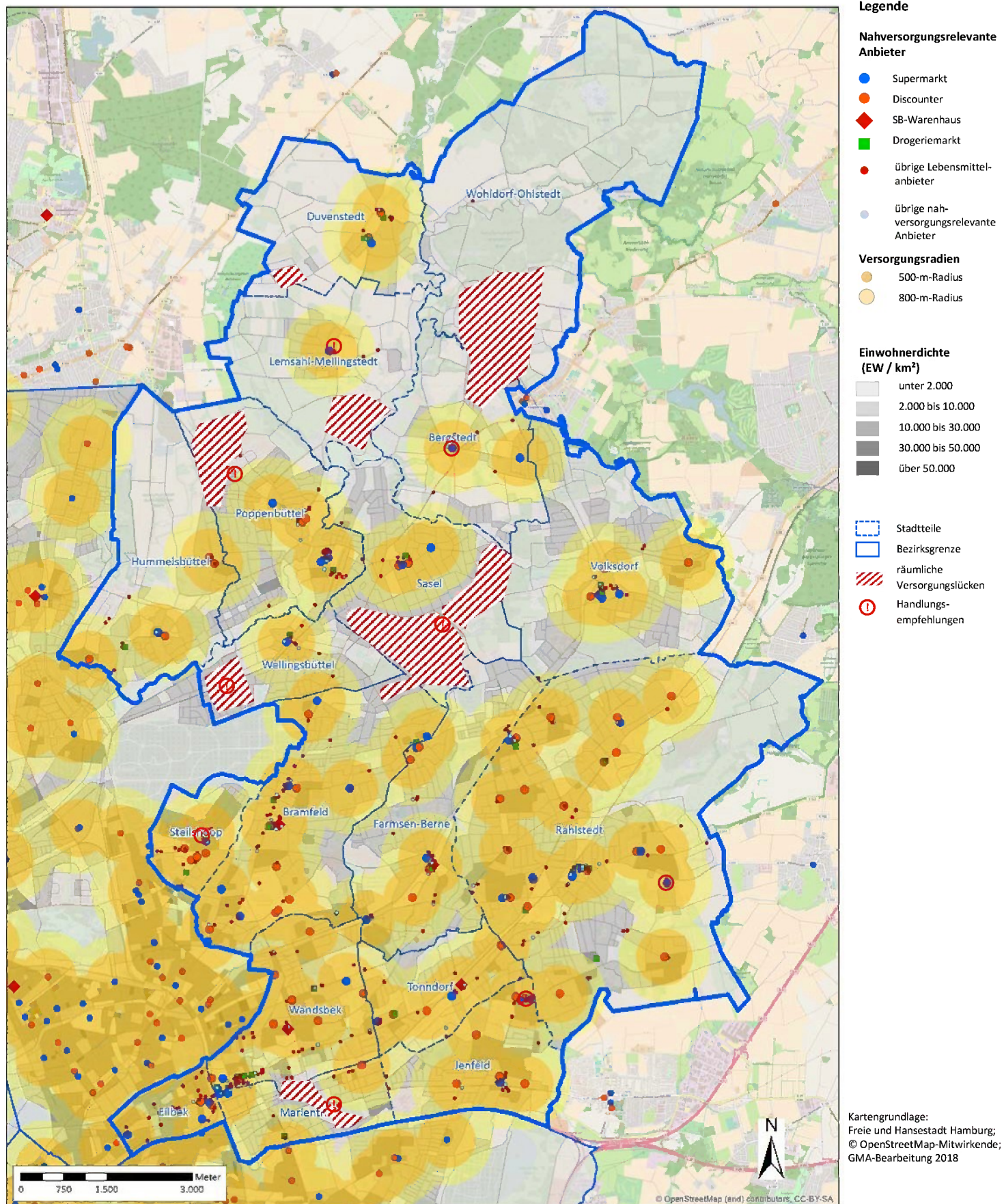
Stadtteil	Ein- wohner	fußläufige Nah- versorgung nicht versorgt		VK-Ausstat- tung in m² / 1.000 EW	Zentrali- tät in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
		in %	abs.				
Wandsbek	34.469	9	3.054	809	186	-	-
Wellingsbüttel	10.506	54	5.639	149	26	Wohngebiet im Westen	Ergänzung durch Angebotsentwicklung im Be- reich der S-Bahn-Station Hoheneichen zu empfehlen
Wohldorf-Ohlstedt	4.656	97	4.685	12	11	Gesamter Stadtteil	-

* = 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 22: Versorgungsstruktur Nahversorgung im Bezirk Wandsbek



III. Nahversorgungskonzept

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** (= 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).

Abprachegemäß mit dem parallel zu erarbeitenden Zentrenkonzept (BSW) 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“ erfolgen⁶¹:

- 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 im mittelfristigen Bedarf; mit über 25 Betrieben und einer Verkaufsflächenausstattung von über 5.000 m² werden neben einem breiten Angebot des mittelfristigen Bedarfs auch Angebote des kurzfristigen und langfristigen Bedarfs bereitgehalten.

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.

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- / Industrie-

⁶¹ Ausführliche Darstellung, Herleitung und Operationalisierung der Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in Hamburg sowie Hierarchisierungsansätze: vgl. Grundlagenbericht; in enger Abstimmung mit der AG Bezirke.

gebieten, sprechen hauptsächlich Autokunden an, übernehmen meist keine unmittelbare Nahversorgungsfunktion und können die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

Sonderstandorte 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 Erster Überblick Zentren- und Standortstruktur

Der Bezirk Wandsbek verfügt über dicht besiedelte innerstädtische Strukturen sowie über dünner besiedelte periphere Stadtteile. Entlang der auf die Kernstadt Hamburg ausgerichteten Entwicklungsachsen haben sich im urbanisierten Teil des Bezirks eine Reihe leistungsfähiger Zentren entwickelt, die durch kleinere Zentren in den Achsenzwischenräumen ergänzt werden. Die Walddörfer weisen üblicherweise ein gewachsenes Zentrum auf, während sich im Zusammenhang mit größeren Wohnungsbauprojekten und Großwohnsiedlungen eigenständige, geplante Zentren entwickelt haben. Ein großer Teil der einheitlich geplanten Zentren weist noch immer eine ausgeprägte Versorgungsfunktion auf, andere bleiben auf den unmittelbaren Nahbereich beschränkt. In den größeren, zusammenhängenden Gewerbegebieten, die sich zwischen der Stadt Hamburg und den vormals eigenständigen Ortschaften befanden, sind größere Fachmarkttagglomerationen entstanden, die aufgrund des hohen Anteils an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Angeboten seitens der BSW nicht als Sonderstandorte festgelegt worden sind.

Die übergeordnete Hamburger Zentrenstruktur wird durch den FNP vorgegeben, in den Hamburger Leitlinien für den 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 Wandsbek stellt sich wie folgt dar (Vorschlag, vgl. Tabelle 11):

- Als zentrale Versorgungsbereiche werden acht übergeordnete Zentren und 18 Nahversorgungszentren festgelegt. In den Stadtteilen Wandsbek, Eilbek und Marienthal wird das übergeordnete Zentrum **Wandsbek** abgegrenzt. Dieses beinhaltet die Haupt- und Nebenlagen um den Wandsbeker Markt mitsamt dem Einkaufszentrum Quarree und

dem Besatz entlang der Wandsbeker Marktstraße. In Bramfeld befindet sich das übergeordnete Zentrum **Bramfeld**, das seinen Schwerpunkt südlich des Bramfelder Dorfplatzes aufweist und sich entlang der Bramfelder Chaussee weiter nördlich erstreckt. In Farmsen-Berne wurde das übergeordnete Zentrum **Farmsen** abgegrenzt, das neben dem Bereich um die U-Bahnstation Farmsen v. a. durch das Center EKT Farmsen geprägt ist. In Jenfeld hat sich das Einkaufszentrum Jenfeld (JEN), das zur Versorgung der Großwohnsiedlung errichtet wurde, gemeinsam mit umliegenden Nutzungen zu einem übergeordneten Zentrum **Jenfeld** entwickelt. Das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) stellt das größte Einkaufszentrum Hamburgs dar und wird mitsamt seines Umfeldes, das bis an den Stormarnplatz heranreicht, als übergeordnetes Zentrum **Poppenbüttel (AEZ)** abgegrenzt. In Rahlstedt stellt die Fußgängerzone Schweriner Straße / Rahlstedter Bahnhofstraße das übergeordnete Zentrum **Rahlstedt** dar. In Tonndorf hat sich der eher kleinteilige Besatz um das Einkaufszentrum Tondo zu einem übergeordneten Zentrum **Tonndorf** entwickelt. Der Ortskern von Volksdorf weist unter den Walddörfern den höchsten Einzelhandelsbesatz auf, daher wird in **Volksdorf** ein übergeordnetes Zentrum abgegrenzt. Die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche werden ergänzt durch 18 **Nahversorgungszentren**, die sich allesamt in der Äußeren Stadt befinden.

- 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 Wandsbek (Vorschlag)

Zentren und Standortstruktur				
Stadtteil	Lage / Bezeichnung		Hierarchie	
	gem. FNP / Leitlinien	Neu (Vorschlag)	gem. FNP / Leitlinien	Neu (Vorschlag)
Bergstedt	Bergstedt	Bergstedt*	D	NVZ
Bergstedt	Stüffeleck	Stüffeleck	D	NVL
Bramfeld	Bramfelder Drift	-	D	-
Bramfeld	Haldesdorfer Straße	-	D	-
Bramfeld	Bramfeld	Bramfeld	C	Ü-ZVB
Bramfeld	Bramfelder Chaussee	Bramfelder Chaussee	D	NVL
Bramfeld	Fabricsiusstraße	Fabricsiusstraße	D	NVL
Duvenstedt	Duvenstedt	Duvenstedt	D	NVZ
Duvenstedt	Poppenbütteler Chaussee	Poppenbütteler Chaussee	D	NVZ
Eilbek	-	Wandsbeker Chaussee	-	NVL
Farmsen-Berne	Farmsen	Farmsen	B 2	Ü-ZVB
Farmsen-Berne	Karlshöhe	Karlshöhe	D	-
Farmsen-Berne	Neusurenland	Neusurenland	D	NVL
Farmsen-Berne	-	Trabrennbahn Farmsen	-	NVZ
Hummelsbüttel	Hummelsbüttel	Hummelsbüttel	D	NVZ
Hummelsbüttel	Tegelsbarg	Tegelsbarg	D	NVZ
Jenfeld	Hohenhorst	Hohenhorst / Berliner Platz	D	NVZ
Jenfeld	Jenfeld	Jenfeld	D	Ü-ZVB
Jenfeld	Rodigallee	Rodigallee	D	NVL
Lemsahl-Mellingstedt	-	Tannenhof	-	NVL
Marienthal	Jüthornstraße	Jüthornstraße	D	-
Poppenbüttel	Poppenbüttel (AEZ)	Poppenbüttel (AEZ)	B 2	Ü-ZVB
Poppenbüttel	Poppenbütteler Markt	Poppenbütteler Markt	D	NVZ
Rahlstedt	Berne	Berne	D	NVZ
Rahlstedt	Greifenberger Straße	Greifenberger Straße	D	NVL
Rahlstedt	Großlohe Süd	Großlohe	D	NVZ
Rahlstedt	Hegeneck	Hegeneck	D	NVZ
Rahlstedt	Meiendorfer Straße	Meiendorfer Straße	D	NVZ
Rahlstedt	Rahlstedt	Rahlstedt	B 2	Ü-ZVB
Rahlstedt	Rahlstedter Höhe	Rahlstedter Höhe	D	NVZ
Rahlstedt	Meiendorfer Weg	Spitzbergenweg	D	NVZ
Sasel	Sasel	Saseler Markt	D	NVZ
Steilshoop	Steilshoop	Steilshoop	D	NVZ
Tonndorf	Ahrensburger Straße	-	D	-
Tonndorf	Tonndorf	Tonndorf	D	Ü-ZVB
Volksdorf	Buchenkamp	-	D	-
Volksdorf	Volksdorf	Volksdorf	C	Ü-ZVB
Wandsbek	Friedrich-Ebert-Damm	Friedrich-Ebert-Damm	D	NVL
Wandsbek	Ostpreußenplatz	Ostpreußenplatz	D	-
Wandsbek	-	Walddörferstraße	-	NVZ
Wandsbek	Wandsbek	Wandsbek	B 1	Ü-ZVB
Wellingsbüttel	Wellingsbüttel	Wellingsbüttel	D	NVZ
Wohldorf-Ohlstedt	Wohldorf-Ohlstedt	Wohldorf-Ohlstedt	D	-

Ü-ZVB = übergeordnetes Zentrum (ZVB); NVZ: Nahversorgungszentrum (ZVB); NVL = Nahversorgungslage; * = bei Umsetzung der geplanten Entwicklung als Nahversorgungszentrum einzustufen; - = Einstufung entfällt; GMA-Zusammenstellung auf Basis erfolgter Abstimmung „AG Wandsbek“ 2017

Übersicht 3: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit

Zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Vorschlag Einordnung
	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %		
Bramfeld	10.505	49	6.725	31	4.140	19	21.370	100	48	Ü-ZVB
Farmsen	8.125	46	6.785	39	2.640	15	17.550	100	59	Ü-ZVB
Jenfeld	2.990	49	2.040	33	1.105	18	6.135	100	70	Ü-ZVB
Poppenbüttel (AEZ)	9.670	16	42.110	68	9.800	16	61.580	100	72	Ü-ZVB
Rahlstedt	10.110	41	7.960	32	6.630	27	24.700	100	65	Ü-ZVB
Tonndorf	6.220	64	1.655	17	1.795	19	9.670	100	55	Ü-ZVB
Volksdorf	4.365	61	1.705	24	1.075	15	7.145	100	57	Ü-ZVB
Wandsbek	12.815	22	36.340	62	9.505	16	58.660	100	59	Ü-ZVB
Bergstedt*	730	88	-	-	95	12	825	100	44	NVZ
Berne	3.595	79	640	14	310	7	4.545	100	88	NVZ
Duvenstedt	1.050	24	375	9	2.880	67	4.305	100	59	NVZ
Großlohe	1.960	67	595	20	370	13	2.925	100	78	NVZ
Hegeneck	915	97	25	3	-	-	940	100	67	NVZ
Hohenhorst / Berliner Platz	4.730	88	535	10	85	2	5.350	100	57	NVZ
Hummelsbüttel	2.075	92	125	6	55	2	2.255	100	52	NVZ
Meiendorfer Straße	2.650	80	65	2	585	18	3.300	100	45	NVZ
Poppenbütteler Chaussee	3.215	96	65	2	85	3	3.365	100	65	NVZ
Poppenbütteler Markt	3.385	63	965	18	1.020	19	5.370	100	59	NVZ
Rahlstedter Höhe	1.990	100	-	-	-	-	1.990	100	64	NVZ
Saseler Markt	3.315	79	170	4	720	17	4.205	100	50	NVZ
Spitzbergenweg	1.770	78	490	22	-	-	2.260	100	41	NVZ
Steilshoop	2.160	49	1.495	34	790	18	4.445	100	51	NVZ

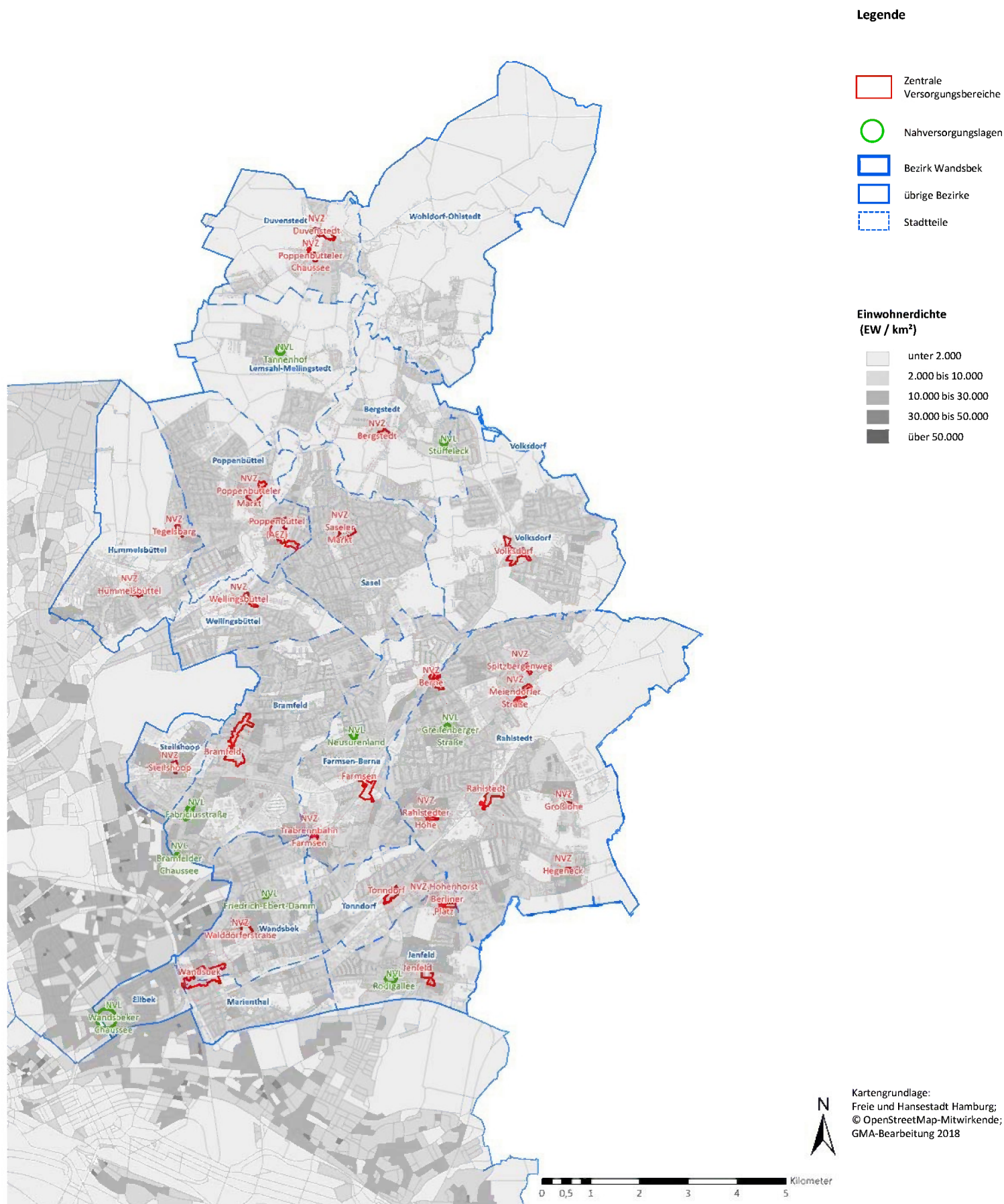
Zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Vorschlag Einordnung
	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %		
Tegelsbarg	1.755	94	105	6	-	-	1.860	100	63	NVZ
Trabrennbahn Farmsen	1.300	96	-	-	55	4	1.355	100	73	NVZ
Walddörferstraße	5.880	45	1.335	10	5.990	45	13.205	100	56	NVZ
Wellingsbüttel	1.420	58	360	15	650	27	2.430	100	54	NVZ

* = Bei Umsetzung der geplanten Entwicklung als Nahversorgungszentrum einzustufen

- = kein Angebot vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2018

Karte 23 : Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Wandsbek



2. Festlegung der Standortstruktur Bezirk Wandsbek

Auf Basis der aktuellen Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe der Stadt und der Analyse der Standortstruktur sind in enger Abstimmung mit der Bezirksverwaltung Wandsbek (AG Wandsbek) 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 Wandsbek ergibt sich unter Berücksichtigung der angrenzenden Bezirke sowie des Umlandes folgende Standortstruktur:

Bestätigt und weiterhin als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden folgende Zentren:

- **Bramfeld, Farmsen, Poppenbüttel (AEZ), Rahlstedt, Volksdorf und Wandsbek** als übergeordnete Zentren. Diese Zentren weisen erhöhte Versorgungsbedeutung auf Stadtteilebene bzw. deutlich darüber hinaus auf.
- **Duvenstedt, Poppenbütteler Chaussee, Hummelsbüttel, Tegelsburg, Hohenhorst / Berliner Platz, Poppenbütteler Markt, Berne, Meiendorfer Straße, Rahlstedter Höhe, Saseler Markt und Wellingsbüttel als Nahversorgungszentren.** Diese Zentren sind durch leistungsstarke Magnetanbieter sowie ein umfangreiches Nahversorgungsangebot gekennzeichnet und verfügen über eindeutige Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

Folgende Zentren haben bei der Analyse der funktionalen Kriterien tlw. **Handlungsbedarf** offenbart, werden nach umfassender Abwägung dennoch **weiterhin zur Festlegung als zentrale Versorgungsbereiche** festgesetzt:

- **Bergstedt:** Mit 4 Einzelhandelsbetrieben und nur knapp über 800 m² Verkaufsfläche liegt das Zentrum Bergstedt zum Zeitpunkt der Erhebung knapp unter den Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Auch ist der Magnetbetrieb mit ca. 700 m² Verkaufsfläche unterdurchschnittlich groß. Aufgrund der bevorstehenden Eröffnung des Budni Drogeriemarktes auf der gegenüberliegenden Straßenseite, der insgesamt weniger stark ausgeprägten Konkurrenzsituation in den Walddörfern und der dörflichen Struktur im Umfeld allgemein wird empfohlen, das Zentrum weiterhin als zentralen Versorgungsbereich einzustufen. Durch die Drogeriemarktansiedlung

sind weitere Impulse im Ortskern von Bergstedt zu erwarten, wodurch auch die Erweiterung des Edeka-Marktes auf ein zukunftsfähiges Format empfehlenswert ist. Hierbei sollte auch die Stellplatzsituation neu geordnet werden.

- Großlohe:** Das als „Markt Großlohe“ bezeichnete geplante Zentrum im geschlossenen Quartier Großlohe-Süd besteht aus einer überdachten, geschlossenen Einkaufspassage mit Supermarkt und weiteren Ladeneinheiten sowie einem Marktplatz mit L-förmiger Ladenzeile und einem Pavillon in der Mitte. Ergänzt wird das Zentrum durch einen Kik Textildiscounter in der Nebenstraße. Innerhalb der Passage wurde zum Zeitpunkt der Erhebung nur der Rewe-Markt sowie T€Di betrieben, auf dem Vorplatz sind eine Apotheke sowie ein Kiosk und ein Blumenladen im Pavillon vorhanden. Insgesamt 8 Ladeneinheiten stehen leer, 7 werden betrieben. Es sind nur zwei Komplementärnutzungen vorhanden, das Zentrum weist deutlichen Handlungsbedarf auf. Andererseits sind innerhalb des Zentrums ausreichend Potenzialflächen vorhanden. Sofern die Situation stabilisiert werden kann, ist eine Beibehaltung der Ausweisung als Nahversorgungszentrum zu empfehlen.
- Hegeneck:** Das Zentrum Hegeneck ist derzeit durch einen Penny-Markt, eine überwiegend leerstehende Ladenzeile (ehem. Schlecker-Standort) und zwei Arztpraxen geprägt. Insgesamt sind vier Einzelhandelsbetriebe mit ca. 940 m² Verkaufsfläche anzutreffen. Der Discounter stellt derzeit den einzigen fußläufig erreichbaren Nahversorgungsanbieter im Südosten des Stadtteils Rahlstedt dar, daher soll die bestehende Versorgungsfunktion an diesem Standort zukünftig weiter ausgebaut werden. Nach aktuellen Planungen soll nach Angaben des Bezirksamtes Wandsbek das Areal komplett umgestaltet werden, wobei vier Ladenlokale mit insgesamt ca. 1.970 m² Nutzfläche entstehen sollen (was ca. 1.400 – 1.500 m² Verkaufsfläche entsprechen dürfte⁶²). Neben den bestehenden Nutzungen soll ein neuer Drogeriemarkt angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist die Modernisierung / Umstrukturierung der Einzelhandelsbetriebe, die Ergänzung nahversorgungsaffiner Dienstleistungen / Gastronomie (z. B. Friseur, Bankdienstleistungen, Ärzte, Textilreinigung etc.) und die Beibehaltung der Ausweisung des Standortes als Nahversorgungszentrum zu empfehlen.
- Spitzbergenweg:** Das Zentrum Spitzbergenweg (bislang Meiendorfer Weg) besteht im Wesentlichen aus einem Penny-Markt, dem EKZ Spitzbergenweg sowie einem Edeka-Markt. Das gesamte Zentrum ist durch eingeschossige Zweckbauweise geprägt; der mittlere Teil (EKZ Spitzbergenweg) stand zum Zeitpunkt der Erhebung bereits größtenteils leer. Für das Zentrum ist eine Umstrukturierung vorgesehen, wobei der Edeka-Markt neu errichtet und die leerstehenden Zweckbauten abgerissen werden sollen.

⁶² Ansatz: Die Verkaufsfläche entspricht durchschnittlich 70 – 75 % der Nutzfläche

Das Zentrum Spitzbergenweg ist somit im Falle der Revitalisierung voraussichtlich weiterhin als Nahversorgungszentrum einzustufen.

- / **Steilshoop:** Das zweigeschossige Einkaufszentrum Steilshoop weist massive Leerstandsprobleme und offensichtlichen Wartungsstau auf. Nur 12 Betriebe mit insgesamt ca. 2.135 m² Verkaufsfläche wurden während der Erhebung angetroffen, die Gesamtverkaufsfläche des Centers (Eröffnung 1974; ca. 40 Ladeneinheiten) dürfte deutlich über 10.000 m² betragen. Somit steht der Großteil des Centers aktuell leer. Das Einkaufszentrum Steilshoop steht in starker Konkurrenz zu den Discounterstandorten im Gewerbegebiet an der Steilshooper Allee / Steilshooper Straße, zum Famila-Markt in Ohlsdorf und zur Marktplatz-Galerie Bramfeld sowie dem Kaufland SB-Warenhaus. Im Zuge der Aufwertungsmaßnahmen in Steilshoop (u. a. Campus Steilshoop) wird eine grundlegende Revitalisierung des Standortes empfohlen, der für die Großwohnsiedlung Steilshoop v. a. eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt. Sofern die strukturellen Schwachpunkte (v. a. Zweigeschossigkeit, mangelnde Aufenthaltsqualität) behoben werden können und eine Konzentration auf die Nahversorgungsfunktion erfolgt, ist eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum weiterhin zu befürworten.

Folgende Standortbereiche werden **abweichend** bzw. **erstmalig als zentraler Versorgungsbereich** eingestuft:

- / Das Zentrum **Jenfeld** (bislang D-Zentrum) weist mit 35 Betrieben und ca. 6.140 m² Verkaufsfläche Merkmale eines übergeordneten Zentrums auf. Neben einem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf sprechen auch die Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf (ca. 33 % bzw. 18 % der Verkaufsflächen) für eine Festlegung als übergeordnetes Zentrum. Mit einer Zentralität von 53 % im nahversorgungsrelevanten Bereich wird eine eher geringe Zentralität erreicht, was auch der hohen Bevölkerungsdichte geschuldet ist. Durch die verkehrsgünstige Lage, u. a. an der Hauptverkehrsstraße Rodigallee und der Bushaltestelle Zentrum Jenfeld (6 Linien), wird dennoch eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus erreicht. Aufgrund der Bündelung von Angeboten an zentraler Stelle im Stadtteil Jenfeld wird die Ausweisung als übergeordnetes Zentrum empfohlen.
- / Der zentrale Versorgungsbereich **Tonndorf** (bislang D-Zentrum) weist mit ca. 64 % der Verkaufsflächen einen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf auf. Das Zentrum mit 21 Betrieben und fast 9.700 m² Verkaufsfläche konzentriert sich hauptsächlich auf das EKZ Tondo an der Tonndorfer Hauptstraße, wo auch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs vorgehalten werden. Ergänzt wird das Angebot durch ca. 20 Komplementärnutzungen. Das Zentrum erfüllt mit nur 21 Betrieben nicht alle

Kriterien für ein übergeordnetes Zentrum, übernimmt allerdings mit dem SB-Warenhaus und zahlreichen kleineren bis mittelgroßen Anbietern eine Versorgungsfunktion für große Teile des Stadtteils Tonndorf. Durch die mögliche Anbindung an die geplante S-Bahnlinie S 4 wird der Bereich Tonndorfer Hauptstraße perspektivisch weiter an funktionalem Gewicht zunehmen. Daher ist eine Festlegung als übergeordnetes Zentrum zu empfehlen.

- Das Zentrum **Trabrennbahn Farmsen** (erstmalig ausgewiesen) stellt mit 7 Einzelhandelsbetrieben und ca. 1.350 m² Verkaufsfläche ein eher kleines Nahversorgungszentrum dar, das zwischen dem Neubaugebiet auf der ehem. Trabrennbahn und der U-Bahnstation Trabrennbahn liegt. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit 96 % eindeutig im nahversorgungsrelevanten Bereich. Daher wird eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum empfohlen.
- Das Zentrum **Walddorfer Straße** (erstmalig ausgewiesen), beiderseits der Holzmühlenstraße, stellt mit 10 Einzelhandelsbetrieben ein verhältnismäßig übersichtliches Zentrum dar, das durch das SB-Warenhaus Rewe-Center ein ausgeprägtes funktionales Gewicht aufweist. Ergänzt wird das Angebot u. a. durch Möbel Kabs und Kik Textildiscount, wobei an der Holzmühlenstraße zahlreiche Komplementärnutzungen und kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ansässig sind. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit, insbesondere über die direkte Busanbindung, sowie zukünftig vorgesehener Wohnungsbauentwicklungen im unmittelbaren Umfeld wird eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum empfohlen.

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

- Die bislang als D-Zentren dargestellten Lagen **Jüthornstraße, Ostpreußenplatz** und **Wohldorf-Ohlstedt** bilden aktuell nur untergeordnete Nahversorgungsfunktionen aus. Hier sind keine Magnetbetriebe (Supermärkte, Discounter) vorhanden.
- Die bislang als D-Zentren eingeordneten Lagen **Bramfelder Drift** und **Buchenkamp** stellen kleinteilige Einzelbetriebe dar, die keine Konzentration von Nahversorgungsfunktionen aufweisen.
- Die bislang als D-Zentren dargestellten Lagen **Karlshöhe, Haldedorfer Straße** und **Ahrensburger Straße** befinden sich in Gewerbegebietslage und können nicht als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt werden.

■ In den bisherigen D-Zentren **Stüffeleck, Bramfelder Chaussee, Fabriciusstraße, Neusurenland, Rodigallee, Greifenberger Straße** und **Friedrich-Ebert-Damm** sind 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 Wandsbek waren zum Zeitpunkt der Erhebung über den gesamten Handel hinweg insgesamt 1.100 Betriebe des Einzelhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 271.740 m² vorhanden.

Mit 182 bzw. 239 Betrieben und ca. 58.700 m² bzw. ca. 61.600 m² Verkaufsfläche stellen die größten übergeordneten Zentren Wandsbek und Poppenbüttel (AEZ) im gesamtstädtischen Zusammenhang attraktive Einzelhandelsstandorte dar, die der Bevölkerung ein großstädtisches Warenangebot zugänglich machen. Im Bezirk Wandsbek befinden sich ca. 73 – 74 % der Betriebe und rd. 76 – 77 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb von übergeordneten Zentren. Circa 26 – 27 % der Betriebe und rd. 23 – 24 % 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 Wandsbek

Zentrale Versorgungsbereiche	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche in m²	
	abs.	in %	abs.	in %
Übergeordnete Zentren	804	73,1	206.810	76,1
Bramfeld	95	8,6	21.370	7,9
Farmsen	69	6,3	17.550	6,5
Jenfeld	35	3,2	6.135	2,3
Poppenbüttel (AEZ)	239	21,7	61.580	22,7
Rahlstedt	91	8,3	24.700	9,1
Tonndorf	21	1,9	9.670	3,6
Volksdorf	72	6,5	7.145	2,6
Wandsbek	182	16,5	58.660	21,6
Nahversorgungszentren	296	26,9	64.930	23,9
Bergstedt	4	0,4	825	0,3
Berne	34	3,1	4.545	1,7
Duvenstedt	22	2,0	4.305	1,6
Großlohe	7	0,6	2.925	1,1
Hegeneck	4	0,4	940	0,3
Hohenhorst / Berliner Platz	17	1,5	5.350	2,0
Hummelsbüttel	14	1,3	2.255	0,8
Meiendorfer Straße	14	1,3	3.300	1,2
Poppenbütteler Chaussee	15	1,4	3.365	1,2
Poppenbütteler Markt	47	4,3	5.370	2,0
Rahlstedter Höhe	7	0,6	1.990	0,7
Saseler Markt	29	2,6	4.205	1,5
Spitzbergenweg	7	0,6	2.260	0,8
Steilshoop	20	1,8	4.445	1,6
Tegelsbarg	10	0,9	1.860	0,7
Trabrennbahn Farmsen	8	0,7	1.355	0,5
Walddörferstraße	10	0,9	13.205	4,9
Wellingsbüttel	27	2,5	2.430	0,9
Zentrale Versorgungsbereiche gesamt	1.100	100,0	271.740	100,0

GMA-Erhebung 2016

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 Wandsbek identifiziert:

- /// **Bergstedt:** Die Ladenzeile mit freistehendem Supermarkt am **Stüffeleck** (vormals D-Zentrum Stüffeleck) weist mit insgesamt ca. 850 m² Verkaufsfläche ein zu geringes funktionales Gewicht auf, um zwischen dem Zentrum Bergstedt und den Anbietern im nahe gelegenen Ammersbek eine Versorgungsfunktion zu entfalten, die über die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete hinausgeht. Daher ist dieser Bereich aufgrund der Versorgungsfunktion für die umliegenden Mehrfamilienhäuser der Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG als Nahversorgungslage einzuordnen.
- /// **Bramfeld:** Die Einzelhandelslage an der **Bramfelder Chaussee** (vormals D-Zentrum Bramfelder Chaussee) befindet sich im Kreuzungsbereich der Bramfelder Chaussee und der Fabriciusstraße. Nachdem der abgängige Geschäftsbesatz auf der nördlichen Straßenseite zu Wohnungsbaufächen entwickelt wird, bleibt nur das verhältnismäßig kleine EKZ Zebra im Bereich des ehem. D-Zentrums. Dieses ist v. a. durch Rewe, Budni und zahlreiche Ärzte geprägt, ergänzt wird das Angebot durch einen Kiosk und eine Bäckereifiliale (4 Einzelhandelsbetriebe). Zu dem solitär in Wohngebietslage befindlichen Netto Markendiscount an der Fabriciusstraße (ca. 140 m nördlich) besteht keine direkte Anbindung. Somit werden die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt, aufgrund der vorhandenen Versorgungsfunktion für die Einwohner nördlich der Bahnlinie wird jedoch die Einstufung als Nahversorgungslage empfohlen.
- /// **Bramfeld:** Die Ladenzeile mit Frischemarkt an der **Fabriciusstraße** (vormals D-Zentrum Fabriciusstraße) liegt an der Einmündung Seebekring und ist v. a. durch Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Der Edeka-Markt mit knapp über 400 m² Verkaufsfläche wird ergänzt durch einen Kiosk, einen TV- / Computerservice und eine Bäckerei (4 Einzelhandelsbetriebe). Insbesondere die Ladenzeile Seebekhof ist durch handelsferne Nutzungen (u. a. Spielhalle, Tattoo-Studio), Gastronomie und Leerstände geprägt. Aufgrund der fortgeschrittenen Verdrängung der Handelsfunktion, wobei weiterhin eine gewisse Bedeutung für die Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete gegeben ist, wird die Ausweisung als Nahversorgungslage empfohlen.
- /// **Eilbek:** Entlang der **Wandsbeker Chaussee** zwischen Landwehr und Auenstieg ist eine Nahversorgungslage vorhanden, die hauptsächlich durch Edeka in der Coventstraße geprägt wird. Das Nahversorgungsangebot wird ergänzt durch eine Apotheke und einen Kiosk, außerdem sind kleinteilige Bekleidungs-, Sport-, Elektrowarengeschäfte so-

wie sonstige Anbieter (u. a. Gardinen, Optiker, Kurzwaren, Fahrräder, Afro-Shops) vorhanden. An der Wandsbeker Chaussee sind zahlreiche Dienstleister (u. a. Ärzte, Nagelstudios, Computerservice, Reinigung, Reisebüro etc.) sowie Gastronomie- und Freizeitanbieter ansässig, welche eine Versorgungsfunktion auch außerhalb der Nahversorgung innehaben, die allerdings von umliegenden Supermärkten und Discountern überlagert wird.

- Farmsen-Berne:** Die Wohn- und Geschäftshäuser im Kreuzungsbereich **Neusurenland** / August-Krogmann-Straße (vormals D-Zentrum Neusurenland) weisen keine Lebensmittelbetriebe über 400 m² Verkaufsfläche auf und sind hauptsächlich durch Dienstleistungsanbieter und Ärzte geprägt. Einzelhandelsanbieter sind u. a. ein Copy-Center, eine Apotheke, eine Blumenhandlung und eine Bäckerei. Mit insgesamt ca. 460 m² Verkaufsfläche werden die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der nahversorgungsrelevanten Dienstleistungsanbieter und insbesondere der Ärzte in Verbindung mit dem kleinteiligen Einzelhandel ist die Ausweisung als Nahversorgungslage zu empfehlen.
- Jenfeld:** An der **Rodigallee** ist im Kreuzungsbereich mit der Jenfelder Allee eine Einzelhandelslage vorhanden (vormals D-Zentrum Rodigallee), die durch die Magnetbetriebe Netto Markendiscount und Matratzen Concord geprägt ist. Mit insgesamt ca. 1.050 m² Verkaufsfläche und 5 Einzelhandelsbetrieben befindet sich der Bereich an der unteren Grenze, die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich zu erfüllen. Durch die unmittelbare Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Jenfeld (ca. 600 m östlich) wird jedoch nur ein untergeordnetes funktionales Gewicht erreicht. Der Bereich weist Grundversorgungsfunktionen für die westlich angrenzenden Wohngebiete auf, stellt jedoch kein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum dar. Durch die Lage im Kreuzungsbereich, an dem unmittelbar ein Spielplatz sowie Wohnbebauung angrenzen, bietet der Standort zudem kaum Entwicklungspotenzial.
- Lemsahl-Mellingstedt:** An der Straße **Tannenhof**, westlich der Lemsahler Landstraße, stellt ein Edeka-Markt mit angrenzenden Nutzungen (Apotheke, Reinigung, Friseur, Post-Shop) die einzige Nahversorgungslage in Lemsahl-Mellingstedt dar. Da der Bereich mit drei Einzelhandelsbetrieben und insg. knapp unter 800 m² Verkaufsfläche die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich derzeit nicht erfüllt, wird die Ausweisung als Nahversorgungslage empfohlen. Zukünftig bietet sich diese Lage für einen weiteren Ausbau der Nahversorgung im Stadtteil Lemsahl-Mellingstedt an.
- Rahlstedt:** In der Wohnsiedlung an der **Greifenberger Straße** (vormals D-Zentrum Greifenberger Straße) befindet sich die zur Versorgung der Siedlung errichtete Greifenberg-Passage. Neben dem Netto Markendiscount (ca. 700 m² Verkaufsfläche) ist

eine Apotheke vorhanden, die übrigen Ladeneinheiten sind durch Dienstleistungen oder Gastronomie besetzt. Auch ein Jugendzentrum und ein Seniorentreff sind vorhanden. Mehrere Ladeneinheiten stehen leer. Mit 2 Einzelhandelsbetrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von unter 800 m² ist eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum nicht länger möglich. Aufgrund der vorhandenen Versorgungsfunktion für die direkt angrenzenden Wohngebiete ist jedoch die Einstufung als Nahversorgungslage empfehlenswert.

/// **Rahlstedt:** An der **Sieker Landstraße** im Norden der Siedlung Großlohe hat sich eine Nahversorgungslage gebildet, die im Wesentlichen Kunden aus dem Bereich des Neubaugebietes Boltwiesen anspricht und der inzwischen eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion zukommt. Da es sich um eine Verbundlage von zwei Solitärbetrieben (Edeka, Aldi) und einer Sparkasse handelt, die in einiger Entfernung durch einen zusätzlichen Lidl-Discounter (Distanz ca. 300 m) ergänzt wird, werden die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der vorhandenen Versorgungsfunktion für die Siedlung Großlohe wird die Einstufung als Nahversorgungslage empfohlen, eine Weiterentwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich wird an dieser Stelle nicht angestrebt.

/// **Wandsbek:** Am **Friedrich-Ebert-Damm** (vormals D-Zentrum Friedrich-Ebert-Damm) sind ein Budni Drogeriemarkt, eine Apotheke und eine Bäckerei sowie weitere kleinteilige Anbieter vorhanden. Ein Lebensmittelbetrieb (Supermarkt oder Discounter) ist nicht vorhanden. Da durch die kleinteiligen Anbieter und den Drogeriemarkt jedoch nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, besteht eine eingeschränkte Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Daher wird empfohlen, diesen Bereich als Nahversorgungslage auszuweisen.

Eine Revitalisierung des nach einem Brand weitgehend leerstehenden **Einkaufszentrums Barmwisch** ist nicht ausgeschlossen. Hierdurch könnte an dieser Stelle eine zusätzliche Nahversorgungslage entstehen.

2.3 Sonstige Lagen

Im Bezirk Wandsbek 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.

2.4 Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

Sonderstandorte sollen neben der gewerblichen Wirtschaft dem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen. Die Fachmarktagglomerationen im Bezirk Wandsbek weisen größtenteils zentrenrelevante Bedeutung auf und stellen daher keine Sonderstandorte i. S. des Hamburger Zentrenkonzeptes dar. Im Bezirk Wandsbek sind keine großflächigen Sonderstandorte vorhanden.

3. Zentren- und Angebotsstruktur

In Karte 24 ist die Zentrenstruktur gemeinsam mit dem Einzelhandelsbestand dargestellt. Hier zeigt sich, dass der Einzelhandelsbestand in den Walddörfern auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Ortskernen konzentriert ist. Neben gestreuten Einzelhandelsangeboten entlang der Entwicklungsachsen sind großflächige Betriebe in Gewerbegebietslagen gut erkennbar (insbesondere Friedrich-Ebert-Damm, Ahrensburger Straße, Bramfelder Chaussee und Poppenbütteler Weg). In Eilbek ist die durchgehende, bandartige Struktur entlang der Wandsbeker Chaussee zu erkennen. Das Nahversorgungsangebot in unterschiedlichen Standortlagen ergibt sich abschließend aus Tabelle 13:

Tabelle 13: Zentren- und Standortstruktur Nahversorgung nach Lagekategorien

Lagekategorie	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m ²	in %
Zentraler Versorgungsbereich	462	57	107.070	57
Nahversorgungslage	32	4	7.560	4
integrierte Lagen	258	32	48.045	26
nicht integrierte Lagen	62	8	25.445	14
Sonderstandorte	-	-	-	-
Gesamt	814	100	188.120	100

GMA-Zusammenstellung 2018

Nahversorgungsangebote sind mit ca. 57 % der Verkaufsflächen hauptsächlich in zentralen Versorgungsbereichen zu finden, auf Nahversorgungslagen entfallen ca. 4 %. Mit ca. 26 % der Verkaufsflächen weisen solitäre Nahversorger in städtebaulich integrierten Lagen eine hohe Bedeutung in der Nahversorgung im Bezirk Wandsbek auf. Nicht integrierte Standorte spielen auch aufgrund der größeren Verkaufsflächen in den innerstädtischen Gewerbegebieten eine größere Rolle.

4. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Wandsbek anhand von Zentrenprofilen⁶³ 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).

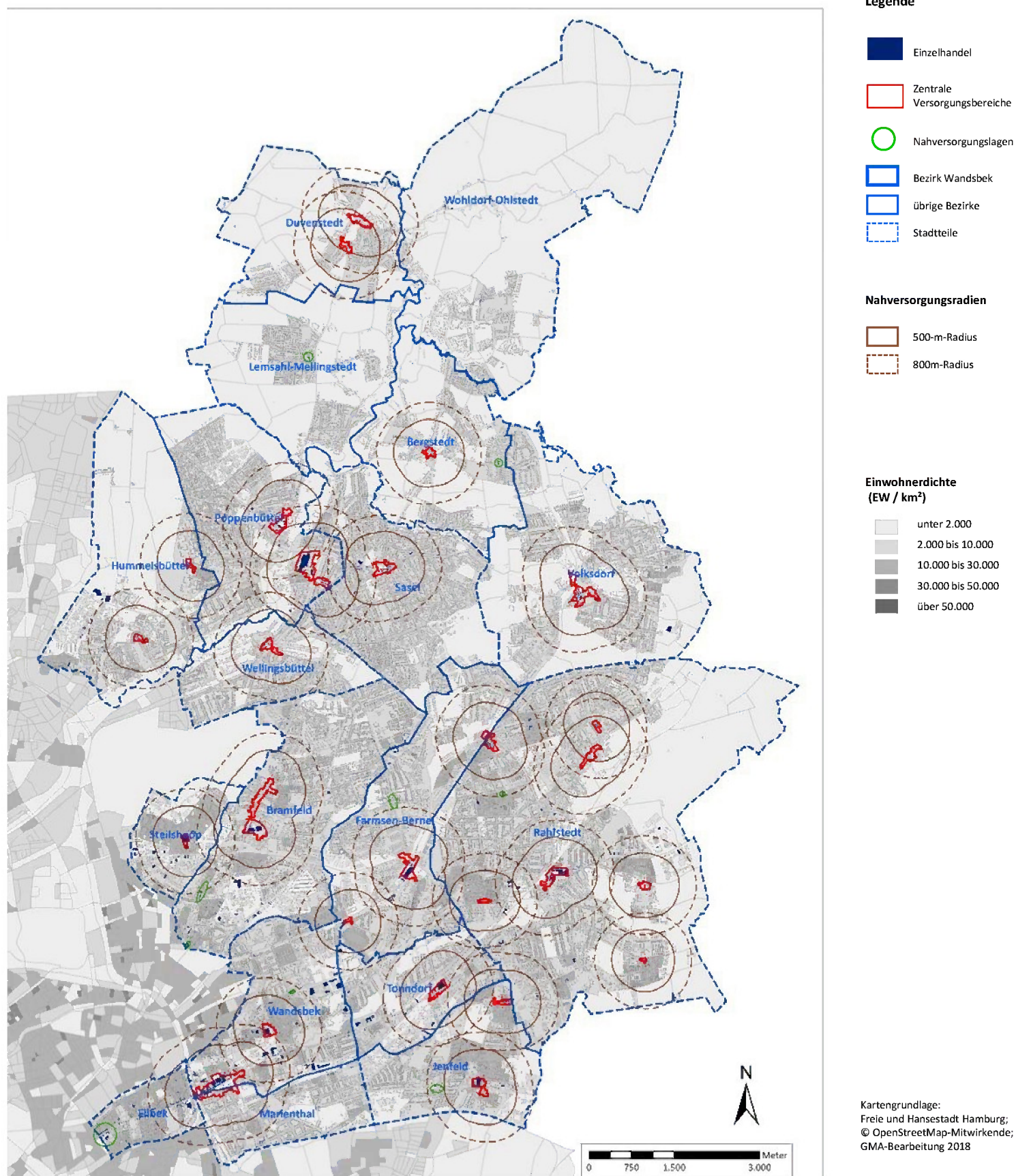
Zur Definition des Nahbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs wird eine Erreichbarkeit von 10 Gehminuten in Ansatz gebracht, für die ein Radius von 500 bis 800 m als empirisch belegter Wert zugrunde gelegt werden kann⁶⁴. Um auch die Distanzen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu berücksichtigen, 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.

⁶³ Zur Lesart der Zentrenprofile sowie zur methodischen Vorgehensweise siehe Erläuterungen im Grundlagenbericht.

⁶⁴ vgl. Grundlagenbericht, Kapitel V.2.2; S. 47

Karte 24 : Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Wandsbek



4.1 Übergeordnetes Zentrum Bramfeld



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁶⁵	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Bramfeld	50.376	51.858	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		13.634	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁶⁶	103,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	76,5 Mio. € (34,1 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Westen des Stadtteils Bramfeld
- Bramfelder Chaussee über Herthastraße, Bramfelder Dorfplatz bis Berner Chaussee
- Umfeldnutzungen: Entlang der Bramfelder Chaussee überwiegend Geschosswohnungsbau mit max. drei Vollgeschossen, dahinter auch freistehende Einfamilienhausbebauung. Teilweise eingeschossige Zweckbauten und Punkthochhäuser
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 790 m, Ost-West: ca. 320 m

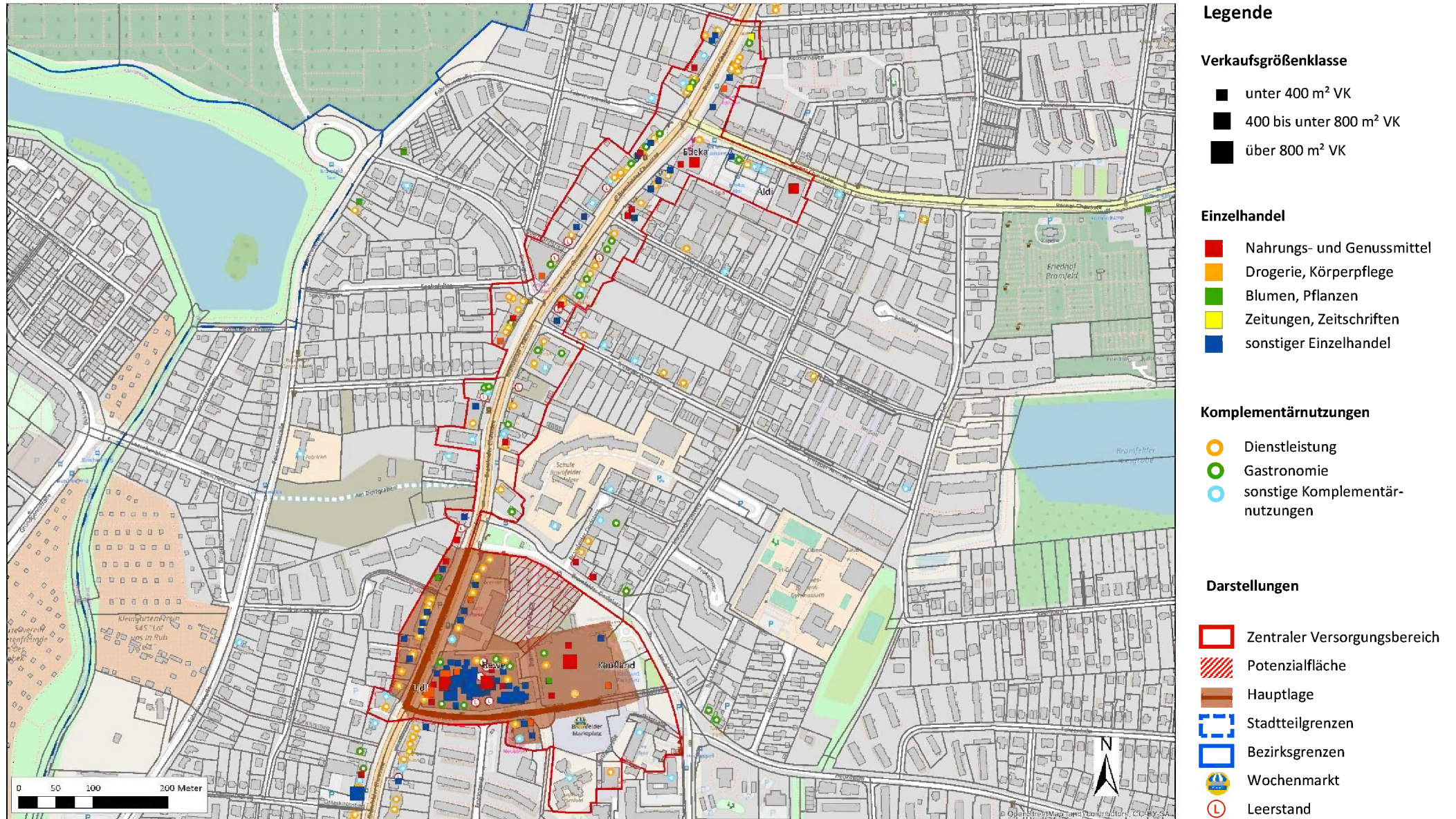
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Fuhlsbüttler Straße (ca. 3,8 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ) (ca. 6,5 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Farmsen (ca. 3,8 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Wandsbek (ca. 5,7 km)
- Nahversorgungsrelevant: Edeka Fahrenkrön (ca. 1,1 km östlich), Penny Maimoorweg (ca. 1,1 km südlich)

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

⁶⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 25: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld

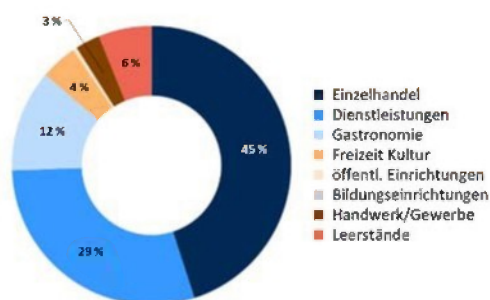


Zentrenprägende Ausstattung

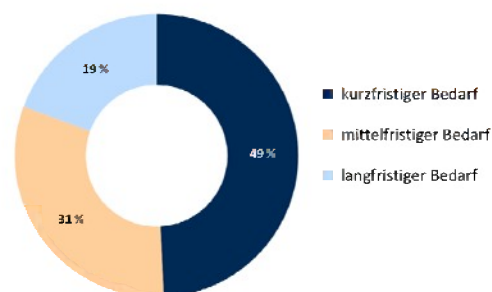
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	35	10.405	49	763	182
kurzfristiger Bedarf	35	10.505	49	771	178
mittelfristiger Bedarf	23	6.725	31	493	182
langfristiger Bedarf	37	4.140	19	304	62
Einzelhandel gesamt	95	21.370	100	1.567	136

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

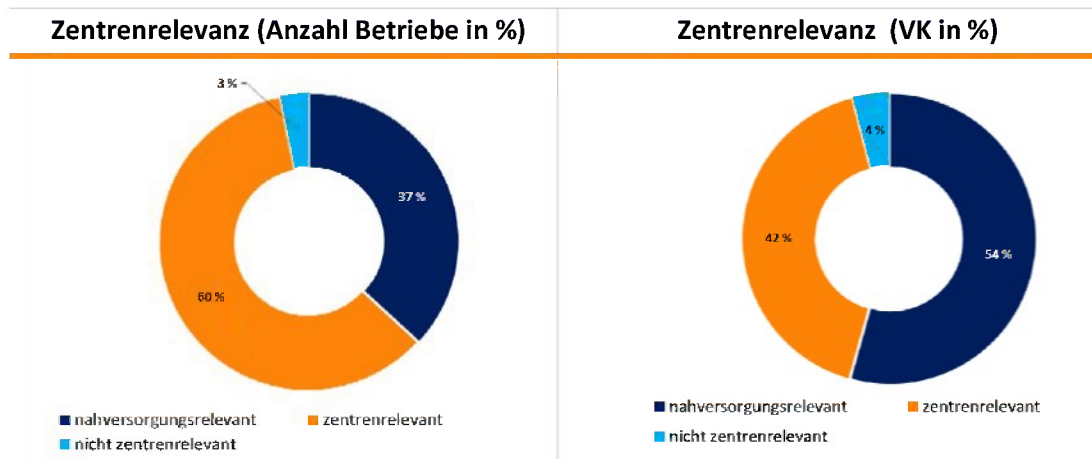


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 SB-Warenhaus (Kaufland)
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Rewe), 1 Discounter (Lidl)
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Edeka), 1 Discounter (Aldi), 2 Drogeriemärkte (Budni, Rossmann)
unter 400 m ² VK	28 Anbieter insgesamt, davon 7 Bäckereien, 5 Apotheken, 1 Drogeriemarkt, 2 Floristen
Wochenmarkt	Herthastraße, 2x wöchentlich (Di und Fr), ca. 50 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ■ ausgeprägte Versorgungssituation im Lebensmittelbereich über die Nahversorgung hinaus ■ strukturprägende Anbieter durchweg modern und leistungsfähig, Edeka und Aldi an der Bramfelder Chaussee mit nicht mehr zeitgemäßen Flächengrößen. ■ Planungen: Nördlich des Kaufland SB-Warenhauses ist derzeit eine Passage im Bau, die in Erdgeschosslage auch kleinteiligen Einzelhandel aufnehmen soll. Größere Einzelhandelsvorhaben sind nicht bekannt.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 49 % der Verkaufsfläche, 35 Betriebe)
- Der Angebotsschwerpunkt befindet sich im Einkaufszentrum Marktplatz-Galerie Bramfeld mit dem benachbarten Kaufland SB-Warenhaus. Entlang der Bramfelder Chaussee überwiegend kleinteilige Angebotsstrukturen mit ausgeprägter Dienstleistungsfunktion
- Magnetbetriebe sind u. a. H&M, C&A, Dänisches Bettenlager, Kik, Heymann Bücher, Xenos, Deichmann



Ergänzende Nutzungen

- 103 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Handelsaffine Dienstleister (u. a. Fachärzte, Banken, Friseure, Kosmetikstudios, Pflegedienste, Versicherungen) und Gastronomiebetriebe (u. a. Imbissbetriebe, Restaurants, Kneipen), außerdem u. a. Kundenzentrum des Bezirksamts, vier Spielhallen, zwei Wettbüros und das Haus der Jugend

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Das Zentrum Bramfeld gliedert sich in die großmaßstäbliche Bebauung südlich des Bramfelder Dorfplatzes und die kleinteiligen Strukturen entlang der Bramfelder Chaussee. Die gewachsenen Strukturen, die sich vom Bramfelder Dorfplatz in nördlicher Richtung entwickelt haben, sind durch straßenbegleitende Nachkriegsbebauung mit Ladenlokalen im Erdgeschoss geprägt, wobei neben einigen eingeschossigen Zweckbauten vereinzelt auch kleinteilige Bausubstanz des 19. Jahrhunderts vorhanden ist. Der Centerstandort Marktplatz-Galerie Bramfeld stellt ein zeitgemäßes Einkaufszentrum mit entsprechend moderner Architektur dar.
- Die Hauptlage ist entlang der Bramfelder Chaussee von der Herthastraße bis zum Bramfelder Dorfplatz zu finden.
- Kundenfrequenzen konzentrieren sich auf die Marktplatz-Galerie Bramfeld, nördlich des Bramfelder Dorfplatzes sind vor Fertigstellung der Passage kaum Fußgängerfrequenzen feststellbar.
- Die Gestaltung ist überwiegend funktional und weist v. a. entlang der Bramfelder Chaussee wenig Aufenthaltsqualität auf. Der große Marktplatz an der Herthastraße wirkt modern und aufgeräumt, außerhalb der Marktzeiten jedoch auch relativ ungenutzt.
- Gesamteindruck: Funktionales, gewachsenes Zentrum, das vom Süden her Impulse zur Weiterentwicklung erfährt. Das Zentrum übernimmt die Funktion einer Innenstadt für den Bereich Bramfeld und darüber hinaus.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinschließung durch vierspurige Hauptverkehrsstraße Bramfelder Chaussee, Anschluss an Steilshooper Allee südlich des Zentrums.
- Stellplätze sind straßenbegleitend vorhanden, die Marktplatz-Galerie und Kaufland verfügen über eigene Parkhäuser.
- Anbindung an den ÖPNV ist durch die umliegenden Bushaltestellen, insbesondere Bramfelder Dorfplatz (Heukoppel) gewährleistet (Linien 8, 37, 118, 173).
- Zukünftig vorgesehener Endhaltepunkt für neue U-Bahn-Linie U5-Ost, Umsetzung in 2020er Jahren zu erwarten.
- Fuß- und Radwege sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden. Im direkten Umfeld befindet sich eine Stadtrad-Station.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Das Zentrum Bramfeld verläuft überwiegend straßenbegleitend entlang der Bramfelder Chaussee und erstreckt sich auch auf die Strukturen rund um den Bramfelder Marktplatz.
- Im Norden wird das Zentrum durch den auslaufenden Besatz nördlich der Anderheitsallee begrenzt, wo die straßenbegleitende Struktur in ein freistehendes, durch Gewerbe und Dienstleistungen geprägtes Umfeld übergeht.
- Im Osten stellt überwiegend die direkt angrenzende Wohnbebauung die Begrenzung des Zentrums dar. Im Umfeld des Aldi-Marktes an der Berner Chaussee wird das Zentrum durch bereits verstärkt gewerblich geprägte Areale begrenzt. Östlich des Kaufland-Standortes (Bereich Heukoppel) stellen freistehende Einfamilienhäuser sowie größere Mehrfamilienhäuser, angrenzend an die öffentlichen Nutzungen (u. a. Bücherhalle, Kundenzentrum des Bezirksamtes, Polizeikommissariat) die Begrenzung des Zentrums dar.
- Südlich der Herthastraße tritt die Einzelhandelsfunktion so weit in den Hintergrund, dass der zentrale Versorgungsbereich sowohl durch die Unterbrechung der straßenbegleitenden Strukturen an der Bramfelder Chaussee als auch durch den Geschosswohnungsbau am Erntingweg begrenzt wird.
- Im Westen stellen die direkt angrenzenden Wohngebiete die Begrenzung des Zentrums dar.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der ausdifferenzierten Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der gut ausdifferenzierten und flächendeckend vorhandenen Nahversorgungsangebote im Zentrum Bramfeld besteht kein akuter Handlungsbedarf. Die Anbieter im nördlichen Bereich der Bramfelder Chaussee agieren allerdings auf vergleichbar kleinen Flächengrößen, wobei sich insbesondere im Bereich des Edeka-Marktes Optimierungsbedarf abzeichnet. Sofern Optimierungen / Ergänzungen im kleinteilig geprägten Bestand möglich sind, kann dies zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion beitragen.

4.2 Übergeordnetes Zentrum Farmsen



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁶⁷	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Farmsen-Berne	33.393	34.634	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich			

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁶⁸	105,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	36,3 Mio. € (16,2 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südöstlich im Stadtteil Farmsen-Berne
- Entlang August-Krogmann-Straße und Berner Heerweg / Friedrich-Ebert-Damm
- Besonderheit ist das Einkaufszentrum Einkaufstreffpunkt (EKT) Farmsen, dessen südliches Ende an ein innerstädtisches Gewerbegebiet grenzt, während das nördliche Ende zur Hauptlage August-Krogmann-Straße orientiert ist
- Umfeld östlich der Bahnlinie überwiegend durch öffentliche Nutzungen, Grünflächen und Freizeitangebote geprägt (u. a. Eislaufhalle Bäderland Eisland), westlich der Bahnlinie überwiegend Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau (Gartenstadt Farmsen)
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-West / Süd-Ost: ca. 440 m, Süd-West / Nord-Ost: ca. 340 m

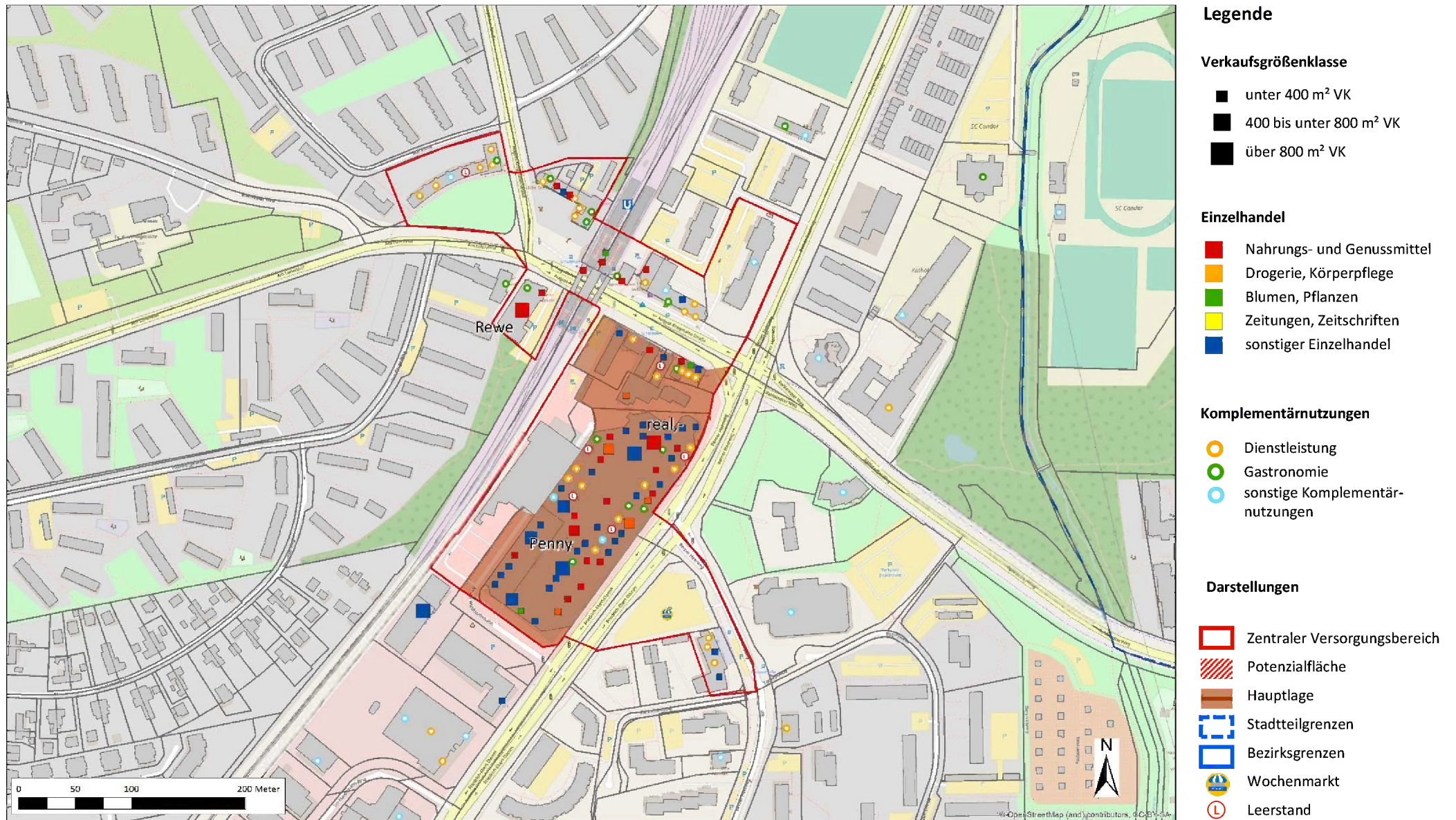
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld (ca. 3,8 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 8,2 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 3,2 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 2,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Friedrich-Ebert-Damm (ca. 500 m südlich)

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

⁶⁸ Quelle: MB Research 2016

Karte 26: Übergeordnetes Zentrum Farmsen

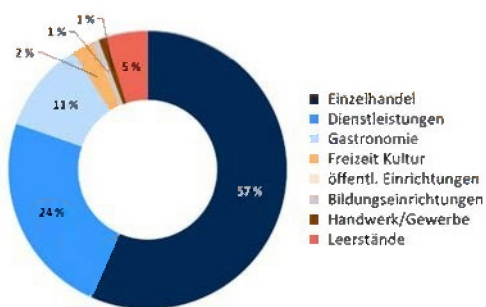


Zentrenprägende Ausstattung

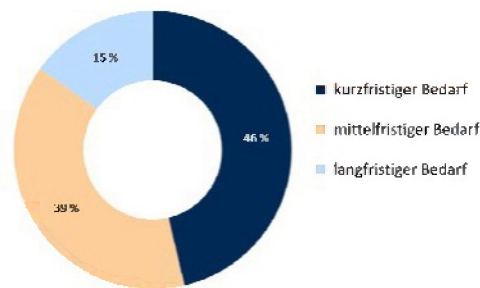
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	32	7.985	45	1.257	322
kurzfristiger Bedarf	32	8.125	46	1.279	317
mittelfristiger Bedarf	19	6.785	39	1.068	357
langfristiger Bedarf	18	2.640	15	416	109
Einzelhandel gesamt	69	17.550	100	2.762	248

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

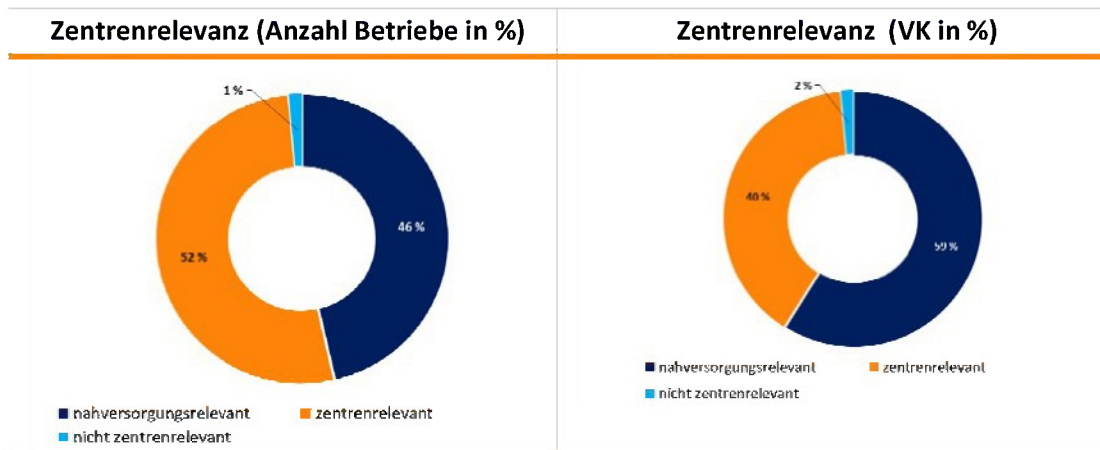


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 SB-Warenhaus (real)
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Rewe)
400 bis unter 800 m ²	1 Discounter (Penny), 2 Drogeriemärkte (Budni, Rossmann)
unter 400 m ² VK	27 Anbieter insgesamt, davon 7 Bäckereien, 1 Fleischerei, 2 Apotheken, 3 Floristen
Wochenmarkt	Berner Heerweg, 2x wöchentlich (Di und Do), ca. 3 – 8 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ■ ausgeprägte Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich über die Nahversorgung hinaus ■ Wochenmarkt liegt am Rand des Zentrums und weist nur geringes Angebot auf ■ strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig, Real und Penny mit leichtem Erneuerungsbedarf. Akuter Anpassungsdruck ist nicht festzustellen

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittel- bis langfristigen Bedarf (ca. 54 % der Verkaufsfläche, ca. 37 Betriebe)
- Die Hauptlage stellt das Einkaufszentrum Einkaufstreffpunkt Farmsen dar, das über einen Vorplatz von der August-Krogmann-Straße oder durch Nebeneingänge vom Berner Heerweg erreichbar ist.
- Magnetbetriebe sind u. a. C&A, H&M, Bonprix, Schuh Kay und Takko.



Ergänzende Nutzungen

- 47 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Handelsaffine Dienstleister (u. a. Friseure, Banken, Schlüsseldienst, Reinigung, Reisebüro) und Gastronomiebetriebe (u. a. Eisdiele, Imbissbetriebe, Restaurants), außerdem zwei Spielhallen, ein Wettbüro, Volkshochschule

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum beiderseits der August-Krogmann-Straße im Umfeld der U-Bahnstation Farmsen, das um ein Einkaufszentrum mit real SB-Warenhaus an der nördlichen Spitze eines innerstädtischen Gewerbegebietes ergänzt wird. Die Bebauung an der August-Krogmann-Straße ist durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägt, das Center und der Vorplatz sind als Zweckbauten mit Flachdach ausgeführt.
- Als Hauptlage ist die südliche Straßenseite der August-Krogmann-Straße zu identifizieren, neben dem EKT Farmsen ist hier auch Rewe zu finden.
- Kundenfrequenzen sind v. a. zwischen dem EKT Farmsen und der U-Bahnstation festzustellen. Am Berner Heerweg sind nur geringe Frequenzen vorhanden.
- Überwiegend funktionale Gestaltung, insbesondere in östlicher Richtung dominieren Gestaltungselemente der 80er Jahre, in westlicher Richtung ist u. a. modernere Stadtmöblierung verbaut.
- Gesamteindruck: Leistungsfähiges, gewachsenes Zentrum mit kompakter Struktur, das v. a. im Bereich des EKT Farmsen gestalterisch nicht mehr zeitgemäß wirkt.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung erfolgt über August-Krogmann-Straße und Friedrich-Ebert-Damm / Berner Heerweg. Das Parkhaus des EKT Farmsen ist über die Straße An der Walddörferbahn anfahrbar.
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die U-Bahnhaltestelle Farmsen (U1) sowie die Bushaltestelle U-Farmsen (Linien 26, 27, 167, 168, 171, 368).
- Fuß- und Radwege sind straßenbegleitend vorhanden, im direkten Umfeld befindet sich eine Stadtrad-Station.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Das Zentrum Farmsen konzentriert sich auf die August-Krogmann-Straße zwischen Am Luisenhof und Berner Heerweg mit dem EKT Farmsen im südlichen Bereich.
- Im Norden beschränkt der angrenzende Geschosswohnungsbau den zentralen Versorgungsbe-
reich.
- In östlicher Richtung stellt die vier- bis sechsspurige Straße Friedrich-Ebert-Damm mit ausge-
dehnten Grünflächen auf der östlichen Straßenseite die Begrenzung des Zentrums dar. Diese Zä-
sur wird nur an der Stelle des Wochenmarktes aufgehoben, an der die Querung der Straße durch
eine Lichtsignalanlage möglich ist. Ansonsten wird eine Querung des Friedrich-Ebert-Damms /
Berner Heerweg durch einen auf dem Mittelstreifen installierten Zaun verhindert.
- In südlicher Richtung wird der zentrale Versorgungsbereich durch das Gewerbegebiet am Ivo-
Hauptmann-Ring (u. a. Fressnapf XXL, Renault Group Hamburg, etc.) begrenzt.
- In westlicher Richtung stellt die U-Bahntrasse mit dem begleitenden Grünstreifen eine Zäsur zu
den dahinter liegenden Ein- und Mehrfamilienhäusern dar und begrenzt somit das Zentrum.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der ausdifferenzierten Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- kein akuter Handlungsbedarf

4.3 Übergeordnetes Zentrum Jenfeld



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁶⁹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Jenfeld	24.936	25.622	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		11.062	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁰	105,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	63,3 Mio. € (28,3 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südöstlich im Stadtteil Jenfeld
- Hauptlage im Kreuzungsbereich Rodigallee / Öjendorfer Damm
- geplantes Einkaufszentrum mit mehreren Wohnblöcken oberhalb der Handelsetagen sowie ergänzender Geschäftsbesatz im Kreuzungsbereich
- Standortumfeld im Westen durch Stadtteil-Schule und überwiegend Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt, im Nordosten und Südosten verstärkt einheitlich geplante Großsiedlungen
- Ausdehnung: Nord-Süd: ca. 290 m, Ost-West: ca. 260 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Wandsbek (ca. 5,8 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 2,6 km), Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 4,5 km)
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Billstedt (ca. 4,7 km)
- Nahversorgungsrelevant: NVL Rodigallee (ca. 600 m östlich), Lidl Barsbütteler Straße (ca. 400 m östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

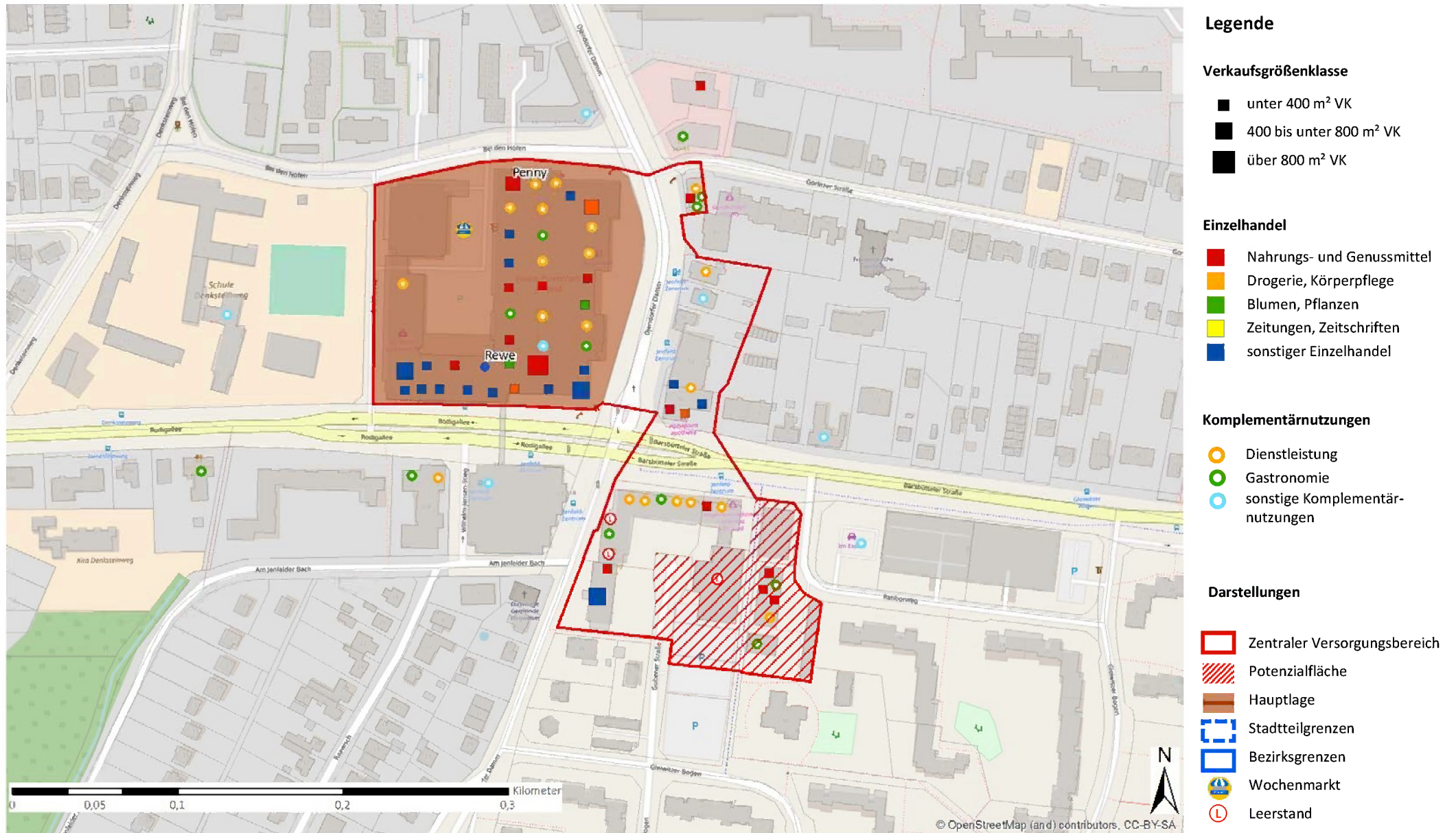
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	19	2.990	49	270	53
kurzfristiger Bedarf	19	2.990	49	270	52
mittelfristiger Bedarf	8	2.040	33	184	47
langfristiger Bedarf	8	1.105	18	100	18
Einzelhandel gesamt	35	6.135	100	555	39

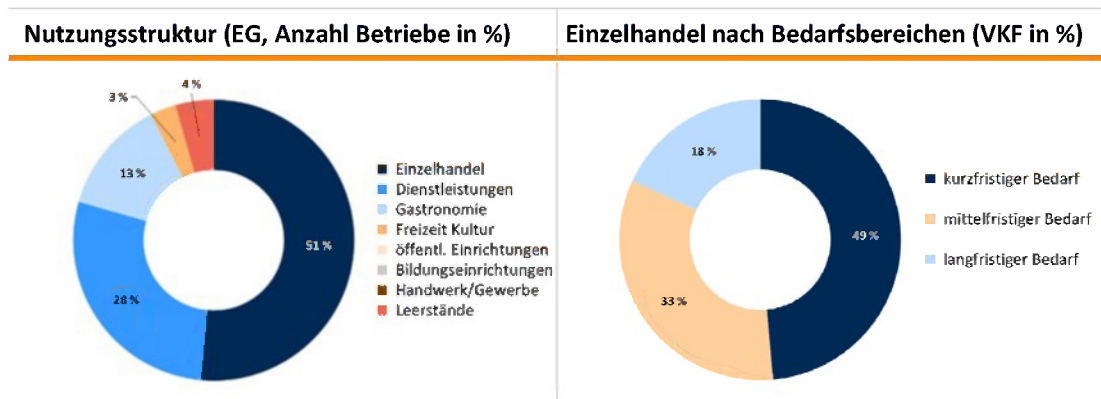
* in Bezug auf den Nahbereich

⁶⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷⁰ Quelle: MB Research 2016

Karte 27: Übergeordnetes Zentrum Jenfeld



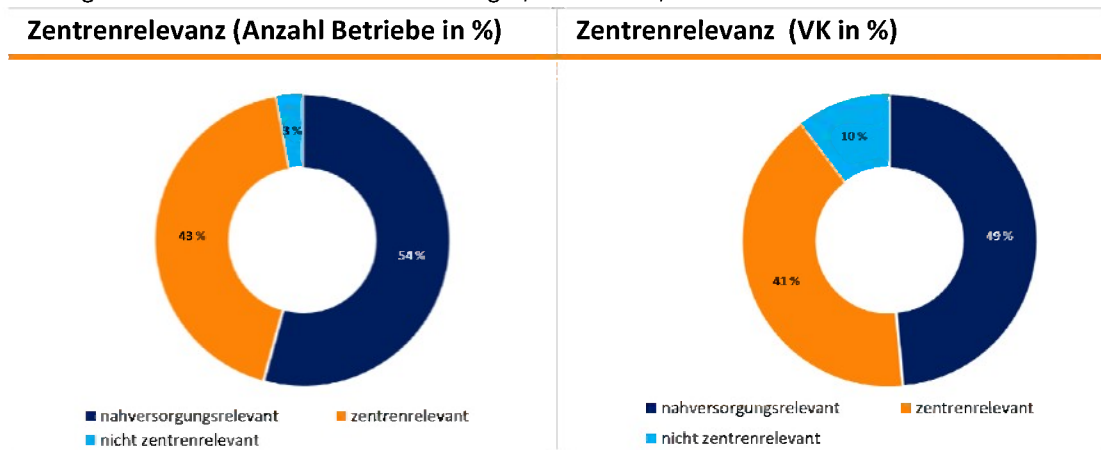


Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Rewe)
400 bis unter 800 m²	1 Discounter (Penny), 1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m² VK	16 Anbieter insgesamt, darunter 3 Bäckereien, 2 Apotheken, 2 Floristen
Wochenmarkt	Bei den Höfen, 2x wöchentlich (Mi und Fr), ca. 3 – 18 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> umfassendes Nahversorgungsangebot mit Ergänzungspotenzial im Bio-Segment strukturprägende Anbieter überwiegend robust, sowohl Rewe (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) als auch Penny (ca. 500 m² Verkaufsfläche) allerdings auf verhältnismäßig kleinen Verkaufsflächen; insbesondere für Penny ist zukünftig Optimierungsbedarf festzustellen. Introvertierter Bereich Gubener Straße mit sichtbaren Defiziten (Aldi-Leerstand)

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittel- bis langfristigen Bedarf (ca. 51 % der Verkaufsflächen, ca. 16 Betriebe)
- Magnetbetriebe u. a. Dänisches Bettenlager, Woolworth, Deichmann



Ergänzende Nutzungen

- 30 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Handelsaffine Dienstleister (u. a. Ärzte, Sparkasse, Friseur, Reinigung, Reisebüro) sowie mehrere Imbissbetriebe und eine Spielhalle

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Einheitlich geplantes Center mit ergänzendem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Öjendorfer Damm.
- Stark introvertiertes Einkaufszentrum mit Hauptlage im inneren Bereich und Wochenmarkt im Innenhof.
- Ehemalige Ladenstraße auf dem Dach (Zugang über Fußgängerbrücke) wird nicht zu Handelszwecken genutzt, sondern wurde zu Büros umfunktioniert.
- Leerstände sind nur südöstlich des Kreuzungsbereiches zu finden. Hier steht neben kleinteiligen Ladeneinheiten ein ehemaliger Aldi-Discounter leer, der in ‚zweiter Reihe‘ gelegen ist und eine introvertierte Orientierung auf die als Sackgasse ausgelegte Gubener Straße aufweist.
- Außerhalb des Centers sind nur sehr geringe Kundenfrequenzen feststellbar, diese konzentrieren sich auf den Mallbereich.
- Die Gestaltung ist durch funktionale Plattenbauweise mit Waschbetonfassade geprägt, bis auf das Ladenlokal von Deichmann weist das Center keine Schaufenster zur Straße auf. Der Eingang zur Rodigallee ist unter der Fußgängerbrücke situiert, sodass die Sichtbarkeit von der Rodigallee eingeschränkt ist. Ein weiterer Eingang ist zum Marktplatz im Bereich Bei den Höfen vorhanden. Insgesamt weist der Mallbereich eine deutlich hellere und gepflegtere Gestaltung auf als der Außenbereich.
- Gesamteindruck: Funktionales, stark introvertiertes Einkaufszentrum der 70er Jahre, das kaum funktionale Beziehungen zum direkten Umfeld aufweist.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung durch an dieser Stelle vier- bis sechsspurige Hauptverkehrsstraße Rodigallee, Zufahrt zur objekt eigenen Stellplatzanlage über Grabkeweg.
- Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle Jenfeld-Zentrum (Linien 10, 27, 35, 167, 232, 263) gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, durch eine Fußgängerbrücke über die Rodigallee besteht eine Anbindung an ein weiteres Parkhaus auf der südlichen Straßenseite.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch das Einkaufszentrum Jen und den angrenzenden Einzelhandelsbesatz vorgegeben.
- Der zentrale Versorgungsbereich wird im Westen durch die Max-Schmeling-Stadtteilschule begrenzt.
- Im Norden stellt die Mehrfamilienhausbebauung nördlich der Straße Bei den Höfen die Begrenzung des Zentrums dar.
- Auf der östlichen Straßenseite des Öjendorfer Damms sind neben Gastronomie- und Dienstleistungsanbietern einige Betriebe vorhanden, die funktional im Zusammenhang mit dem Zentrum stehen (u. a. Apotheke, Ärztehaus, Hörgeräte, Euro-Shop). Diese sind über die Bushaltestelle und eine Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich an das Einkaufszentrum Jen angebunden. Im Osten wird der zentrale Versorgungsbereich durch die angrenzende, freistehende Wohnbebauung an der Barsbütteler Straße und die Stellplatzanlage am Ratiborweg begrenzt.
- Im Südwesten stellt die vierspurige, im Kreuzungsbereich bis zu sechsspurige Straße Rodigallee die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar. Zwar wird durch die Fußgängerbrücke eine Verbindung zu dem (zum Zeitpunkt der Erhebung ungenutzten) Parkhaus südlich der Rodigallee hergestellt, dort sind jedoch keine zentrenprägenden Nutzungen vorhanden (u. a. Autoglaserei), auch sind kaum Fußgängerfrequenzen auf der Fußgängerbrücke feststellbar.
- Im Südosten wird das Zentrum durch die Wohnbebauung am Gleiwitzer Bogen und am Ratiborweg begrenzt.
- Potenzialflächen sind insb. im Bereich des leer stehenden Discounters an der Gubener Straße zu finden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Handlungsbedarf besteht insbesondere im Bereich des Penny-Marktes, der auf nicht zeitgemäßer Flächengröße agiert.
-

4.4 Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ)



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷¹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Poppenbüttel	21.947	22.847	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		4.977	

Kaufkraft Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷²	124,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	33,4 Mio. € (14,2 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Östliche Randlage im Stadtteil Poppenbüttel, das AEZ liegt zentral im kleineren Siedlungsteil Poppenbüttels, der östlich der Alster liegt und dem Stadtteil Sasel zugewandt ist
- Lage überwiegend westlich der Straße Hegbarg, östlich der Bahnlinie über Stormarnplatz entlang Frahmredder
- Zentrumsbereich umfasst mit AEZ das größte Einkaufszentrum Hamburgs
- Umfeldnutzungen: neben der S-Bahnhaltestelle Poppenbüttel sind ausgedehnte Büronutzungen und Wohngebiete in Geschosswohnungsbau mit hohem Grünflächenanteil vorhanden; westlich des Zentrumsbereiches verläuft die Alster
- Ausdehnung: Nord-Süd: ca. 500 m, Ost-West: ca. 620 m

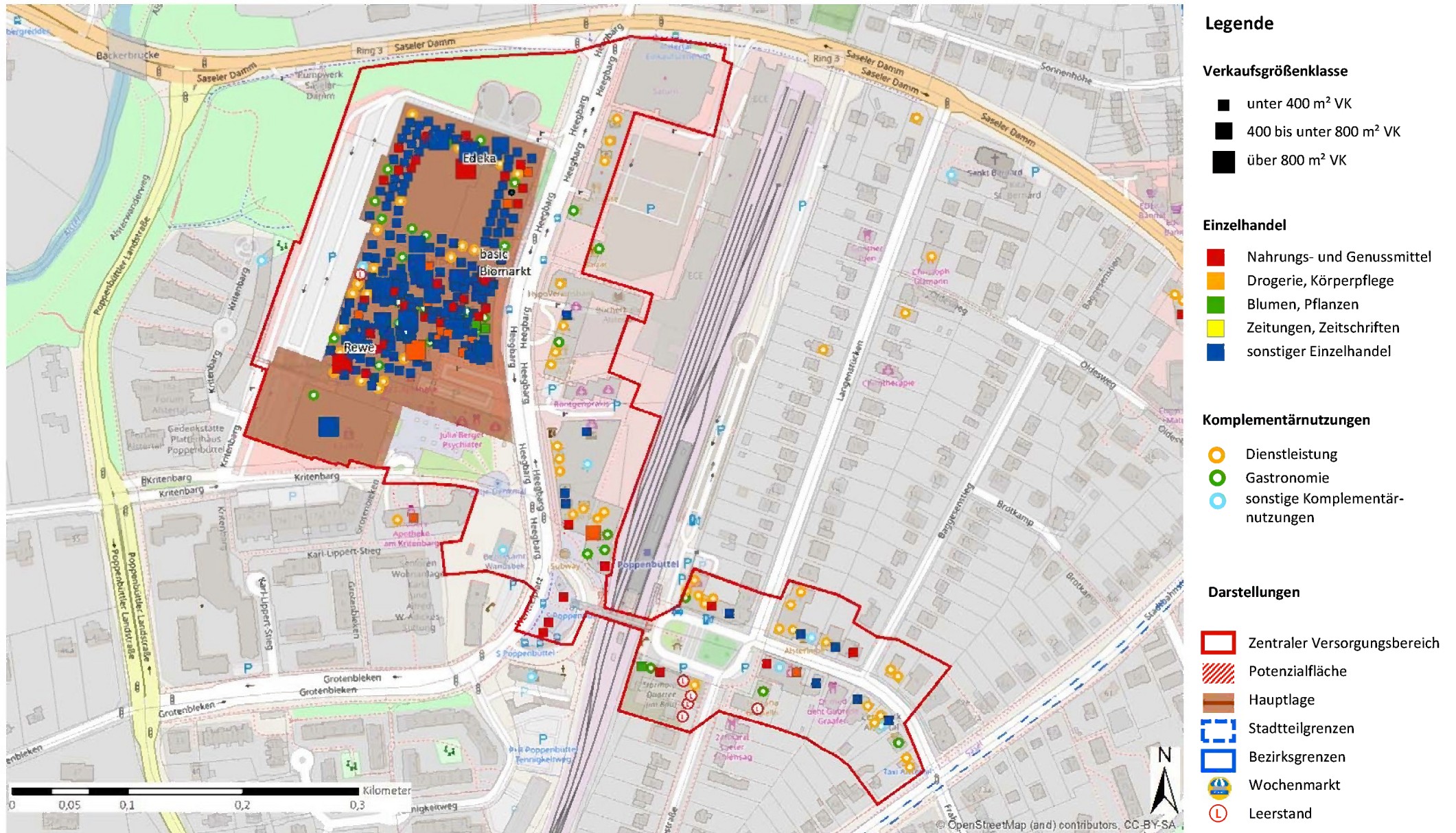
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Langenhorn Markt (ca. 6,4 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Volksdorf (ca. 6,5 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld (ca. 5,1 km), Übergeordnetes Zentrum Wandsbek (ca. 11,8 km)
- Nahversorgungsrelevant: Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt (ca. 1,7 km nordwestlich), Nahversorgungszentrum Saseler Markt (ca. 1,7 km), Nahversorgungszentrum Wellingsbüttel (ca. 1,8 km südlich)

⁷¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷² Quelle: MB Research 2016

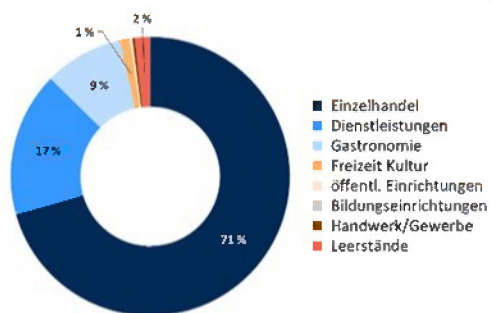
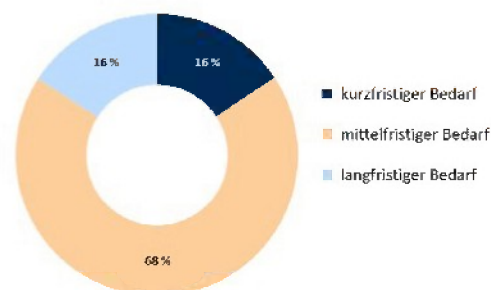
Karte 28: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ)



Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	57	9.560	16	1.921	431
kurzfristiger Bedarf	59	9.670	16	1.943	422
mittelfristiger Bedarf	124	42.110	68	8.461	3.381
langfristiger Bedarf	56	9.800	16	1.969	695
Einzelhandel gesamt	239	61.580	100	12.373	1.045

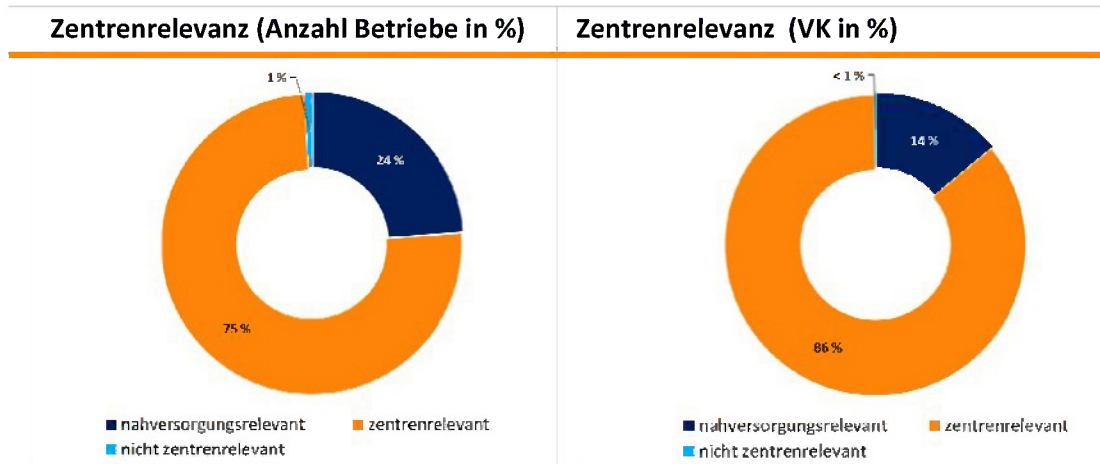
* in Bezug auf den Nahbereich

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

1.500 m ² VK und mehr	1 Supermarkt (Rewe)
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Edeka), 1 Drogeriemarkt (Budni)
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (basic Biomarkt), 1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m ² VK	52 Anbieter insgesamt, davon 11 Bäckereien, 2 Fleischereien, 9 Parfümerien, 2 Apotheken
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ■ ausgeprägte Versorgungsfunktion im nahversorgungsrelevanten Bereich über die Nahversorgung hinaus ■ strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig mit zeitgemäßen Flächengrößen und Marktauftritt ■ Planungen: Im Bereich der Dienststellen des Bezirksamtes am Wentzelplatz ist Wohnungsbau mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie ein Dienstleistungszentrum vorgesehen

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarf (ca. 68 % der Verkaufsflächen, ca. 124 Betriebe).
- Hauptlage stellt das Alstertal Einkaufszentrum dar, das die Funktion einer Innenstadt übernimmt.
- Magnetbetriebe sind u. a. Galeria Kaufhof, Peek & Cloppenburg, Saturn, H&M, C&A, Appelrath & Cüpper, Thalia, Ansons, Zara, Sport-Scheck, Deichmann, Esprit, Prange, Hollister, Görtz, Schuh Kay.



Ergänzende Nutzungen

- 93 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt handelsaffine Dienstleister (u. a. Reisebüros, Banken, Friseure, Nagelstudios, Immobilienmakler, Schlüsseldienste, Versicherungen, Reinigungen, Ärzte) und Gastronomiebetriebe (u. a. Imbisse, Eiscafés, Restaurants, Systemgastronomie), außerdem Fitness-Studios, Meridian Spa sowie Kundenzentrum des Bezirksamts

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Einheitlich errichtetes und im Jahr 2006 zuletzt umgebautes Einkaufszentrum Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) sowie weitere Nutzungen entlang der Straße Hegbarg (u. a. Saturn, Fachärzte und Banken). Im Bereich der S-Bahnstation Poppenbüttel weiterer kleinteiliger Geschäftsbesatz am Stormarnplatz entlang Frahmredder.
- Als Hauptlage fungiert das Alstertal Einkaufszentrum, das innenstadttypische Sortimente anbietet und über zahlreiche Magnetbetriebe verfügt.
- Besonderheit: Das Zentrum ist nach Betreiberangaben eines der größten Einkaufszentren Norddeutschlands. Die Kundenfrequenzen konzentrieren sich auf den Bereich um das AEZ, östlich der Bahnanlagen sind nur geringfügige Fußgängerfrequenzen festzustellen.
- Funktional gestaltetes Zentrum, das durch die Straße Hegbarg (durchgehender Trennstreifen mit Heckenbesatz und Baumbestand) in einen östlichen und westlichen Teil getrennt wird.
- Gesamteindruck: Leistungsfähiges, innerstädtisches Einkaufszentrum mit ergänzendem Geschäftsbesatz im Umfeld, das für den Norden Hamburgs und darüber hinaus die Funktion einer Innenstadt übernimmt.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinfahrt durch Hegbarg (zweispurig), Anbindung an vier- bis sechsspürige Hauptverkehrsstraße Saseler Damm im Norden und Poppenbütteler Landstraße im Westen.
- Das Alstertal Einkaufszentrum verfügt über Stellplatzanlagen beiderseits der Straße Hegbarg (Parkhäuser), straßenbegleitende Parkmöglichkeiten sind nicht vorhanden.
- Anbindung an den ÖPNV ist durch die S-Bahn-Endhaltestelle Poppenbüttel (S1, S11) sowie die Bushaltestellen Alstertal-Einkaufszentrum und Wentzelplatz (Linien 24, 174, 176, 178, 179, 276, 374) gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, im Umfeld des AEZ sowie der S-Bahnhaltestelle sind zahlreiche Fahrradstellplätze zu finden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch die zusammenhängende Einzelhandelslage im Umfeld der S-Bahnstation Poppenbüttel vorgegeben.
- Der zentrale Versorgungsbereich wird im Norden durch die Hauptverkehrsstraße Saseler Damm und das Parkhaus des AEZ begrenzt. Nördlich des Saseler Damms sind Wohngebiete mit Reihenhausbebauung und Geschosswohnungsbau ortsbildprägend.
- Im Osten stellen der Bürostandort hinter der Bebauung am Hegbarg sowie die Rangieranlagen an der S-Bahnstation Poppenbüttel die Begrenzung des Zentrums dar. Im Bereich Frahmredder wird das Zentrum durch östlich angrenzende Einfamilienhäuser ohne Ladenlokale im Erdgeschoss begrenzt.
- In südlicher Richtung stellt großmaßstäblicher Geschosswohnungsbau am Kritenbarg (u. a. Seniorenresidenz) die Begrenzung des Zentrums dar. Die städtebauliche Struktur im Bereich Kritenbarg wechselt von einer dichten, straßenbegleitenden Bebauung zu einer freistehenden, durch Grünflächen und Parkplätze von der Straße getrennten Struktur, am Wentzelplatz wird daher nur der Bereich des neu geplanten Dienstleistungszentrums in die Abgrenzung einbezogen.
- In westlicher Richtung stellen der Spielplatz, die Grünflächen sowie die Bebauung am Kritenbarg die Begrenzung des Zentrums dar.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Derzeit ist aufgrund der guten Ausstattung kein akuter Handlungsbedarf erkennbar.

4.5 Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷³	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Rahlstedt	86.646	90.631	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		5.826	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁴	110,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	34,9 Mio. € (15,6 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Rahlstedt, direkt östlich der Bahnlinien
- Fußgängerzone entlang Rahlstedter Bahnhofstraße und Schweriner Straße
- Umfeld überwiegend durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd / Ost-West: jeweils ca. 400 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Farmsen (ca. 3,2 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Volksdorf (ca. 3,0 km), Richtung Nordwesten: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 8,9 km)
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 3,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe Bargteheider Straße (ca. 700 m westlich), Aldi und Edeka Sieker Landstraße (ca. 1,0 km östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

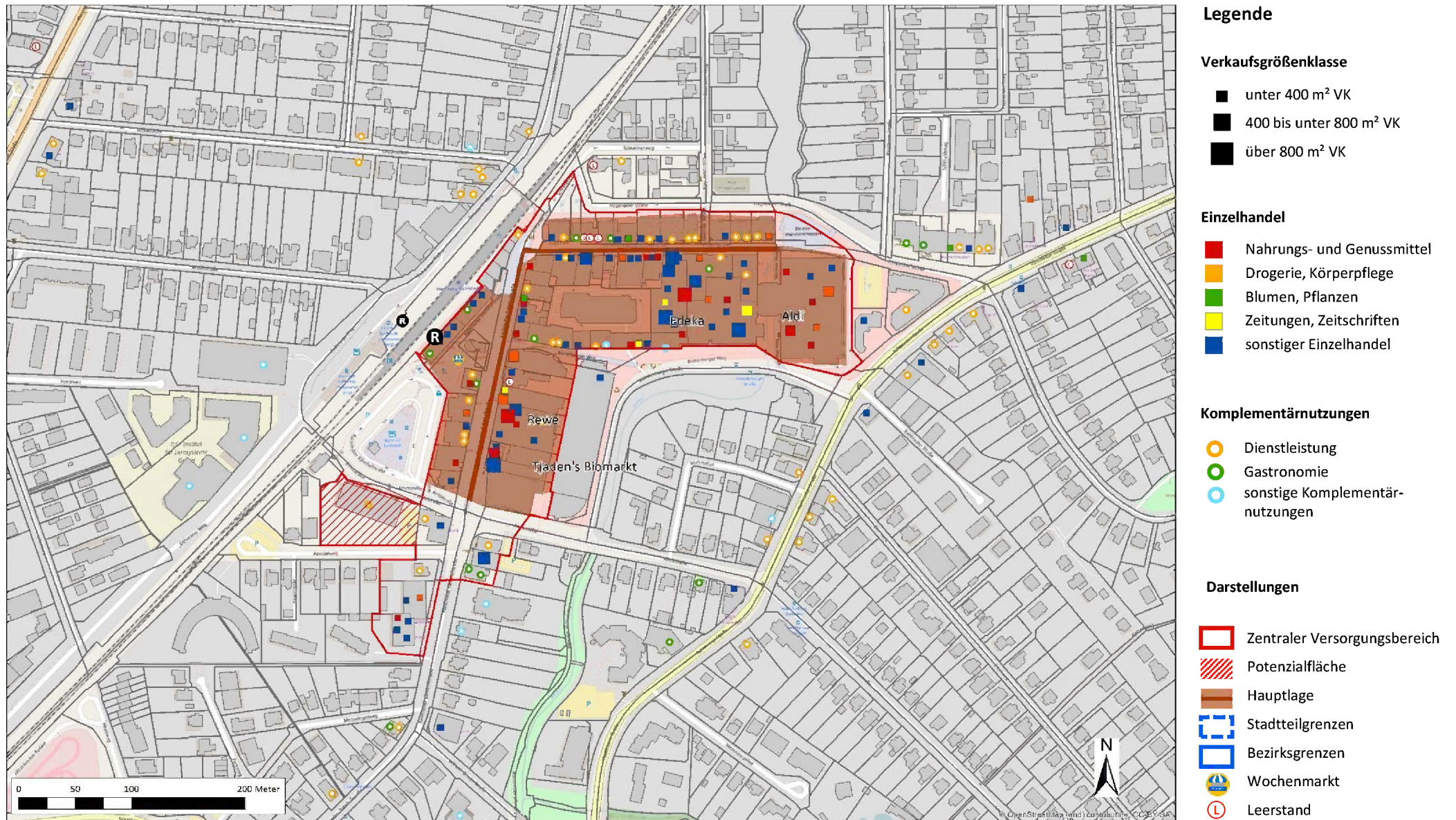
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	36	9.765	40	1.676	353
kurzfristiger Bedarf	36	10.110	41	1.735	346
mittelfristiger Bedarf	24	7.960	32	1.366	331
langfristiger Bedarf	31	6.630	27	1.138	168
Einzelhandel gesamt	91	24.700	100	4.240	278

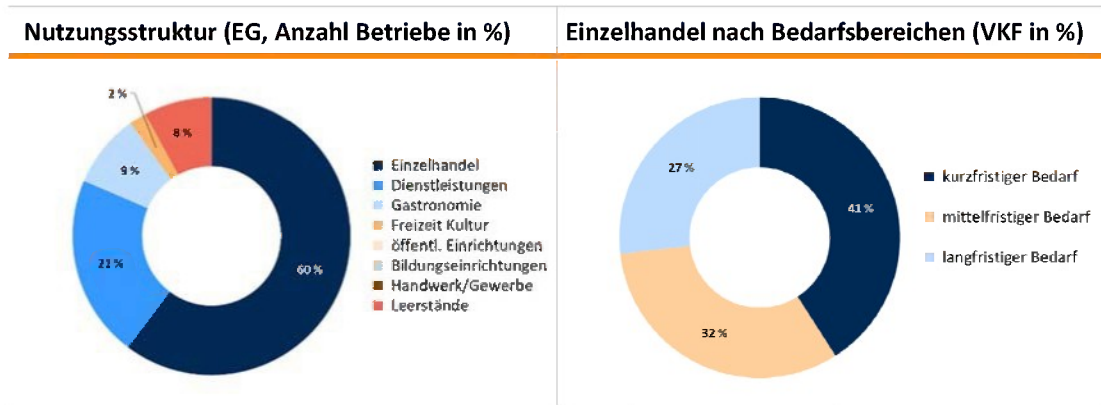
* in Bezug auf den Nahbereich

⁷³ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷⁴ Quelle: MB Research 2016

Karte 29: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt



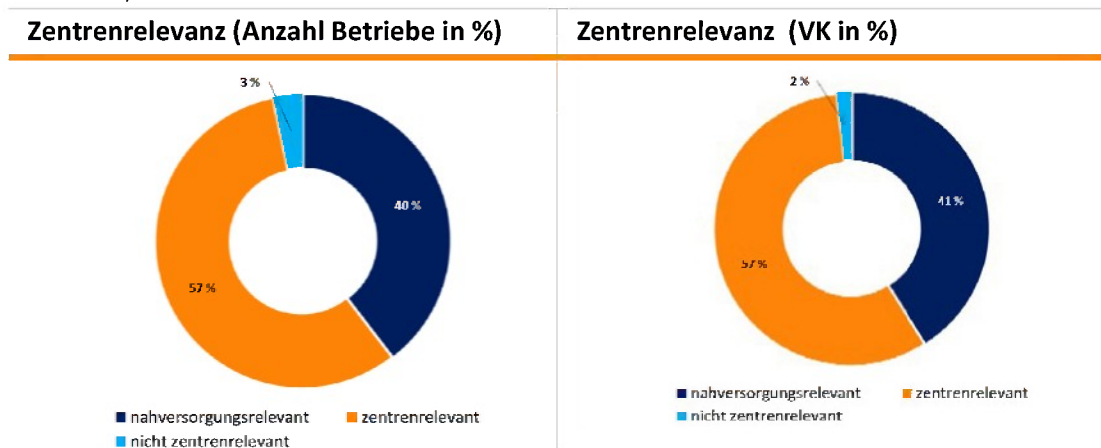


Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	1 Supermarkt (E-Center)
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Rewe)
400 bis unter 800 m²	1 Supermarkt (Tjadens Biomarkt), 1 Discounter (Aldi), 3 Drogeriemärkte (2x Budni, Rossmann)
unter 400 m² VK	29 Anbieter insgesamt, davon 6 Bäckereien, 1 Fleischerei, 1 Drogeriemarkt, 5 Apotheken
Wochenmarkt	Helmut-Steidl-Platz, 2x wöchentlich (Mi und Sa), ca. 60 Stände Öko-Markt 1x wöchentlich (Do)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fußgängerzone mit ausgeprägter Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Rahlstedt und differenziertem Angebot ■ strukturprägende Anbieter durchweg robust und leistungsfähig ■ akuter Anpassungsdruck ist nicht festzustellen

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Verkaufsflächenschwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarf (ca. 59 % der Verkaufsflächen, ca. 55 Betriebe).
- Neben der Fußgängerzone ist v. a. das Rahlstedt-Center als Hauptlage zu identifizieren.
- Magnetbetriebe u. a. Medimax, H&M, Adler, Deichmann, Görtz, Heymann Bücher, Hittcher Schuhe, Armbruster Schuhe.



Ergänzende Nutzungen

- 48 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt handelsaffine Dienstleister (u. a. Banken, Friseure, Reisebüros, Nagelstudios, Kosmetikstudios, Änderungsschneiderei und Teppichreinigung) und Gastronomiebetriebe (u. a. Imbisse, Restaurants, Eiscafés) sowie ein Fitness-Studio, eine Spielhalle und ein Wettbüro.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Das Zentrum Rahlstedt gliedert sich in die Fußgängerzone Schweriner Straße, an deren östlichen Ende sich das Rahlstedt-Center befindet, und die Rahlstedter Bahnhofstraße, die am Bahnhof (Helmut-Steidl-Platz) im 90-Grad-Winkel auf die Schweriner Straße trifft.
- Hauptlage ist die Schweriner Straße, die sich durch geschlossene Bebauung mit durchgehendem Ladenbesatz auszeichnet. Die Rahlstedter Bahnhofstraße ist insgesamt lockerer bebaut und weist am Bahnhof noch größere Lücken auf.
- Leerstände (8 %) konzentrieren sich überwiegend auf das Obergeschoss des Rahlstedt-Centers, welches sich v. a. im Erdgeschoss als leistungsfähiger Centerstandort präsentiert.
- Im Erdgeschoss des Rahlstedt-Centers und in der Schweriner Straße sind die höchsten Kundenfrequenzen festzustellen.
- Die Gestaltung ist kleinstädtisch-funktional, wobei insbesondere in der Schweriner Straße durch helle Pflasterung und aufwendige Platzgestaltung Akzente gesetzt werden.
- Gesamteindruck: Kleinstädtisches Zentrum mit umfangreichem Angebot und zahlreichen Entwicklungsperspektiven.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die verkehrliche Anbindung ist durch die Rahlstedter Straße gewährleistet, die über die Nebenstraßen Hagenower Straße und Amtsstraße eine Anbindung an das Zentrum ermöglichen. Über die Mecklenburger Straße ist zudem das hinter der Fußgängerzone gelegene Parkhaus anfahrbar. Das Rahlstedt-Center verfügt zusätzlich über eine Zufahrt von der Hagenower Straße.
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Regionalbahnstation Hamburg-Rahlstedt sowie über zwei Bushaltestellen, darunter den ZOB Bahnhof Rahlstedt (Amtsstraße) mit zahlreichen Buslinien (Linien 9, 26, 162, 164, 264, 362, 364, 462, 562).
- Zukünftig ist für Rahlstedt ein Anschluss an die neue S-Bahn-Linie 4 (Bad-Oldesloe – Ahrensburg – Hamburg-Altona) vorgesehen.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind straßenbegleitend im Umfeld vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch die Fußgängerzone und das Rahlstedt-Center bestimmt, wobei sich der Geschäftsbesatz entlang der Rahlstedter Bahnhofstraße in südlicher Richtung weiter fortsetzt.
- Im Westen stellen die Bahngleise sowie der Bahnhof Rahlstedt als Zäsur die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- In nördlicher Richtung stellen die kleinteiligen Wohngebiete nördlich der Hagenower Straße sowie die Grünfläche mit ausgedehntem Baumbestand am Lauf der Wandse die Begrenzung dar.
- In östlicher Richtung begrenzt die Zufahrt des Parkhauses des Rahlstedt-Centers das Zentrum, hier stellt u. a. eine Mauer den Abschluss der Fußgängerzone dar. Im Bereich der Rahlstedter Bahnhofstraße wird das Zentrum in östlicher Richtung durch das Parkhaus Rahlstedt an der Mecklenburger Straße begrenzt.
- Im Süden verläuft der Besatz in Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Rahlstedter Bahnhofstraße, bis er im Bereich des Merowinger Weges in freistehende Einfamilienhausbebauung übergeht, durch die das Zentrum begrenzt wird.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Beseitigung der Leerstände im Obergeschoss des Rahlstedt-Centers.

4.6 Übergeordnetes Zentrum Tonndorf



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁵	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Tonndorf	12.690	14.762	↑
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		5.240	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁶	98,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	28,0 Mio. € (12,5 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Tonndorf
- entlang Tonndorfer Hauptstraße
- Umfeldnutzungen: Im direkten Umfeld überwiegend großformatige Büro- und Geschäftshäuser, in westlicher und östlicher Richtung überwiegend kleinteilige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit max. zwei Vollgeschossen
- südlich des Standortes das Studiogelände von Studio Hamburg, nördlich verläuft die Regionalbahn, dahinter schließen Wohngebiete an
- Ausdehnung: Nord-West / Süd-Ost: ca. 150 m, Süd-West / Nord-Ost: ca. 400 m

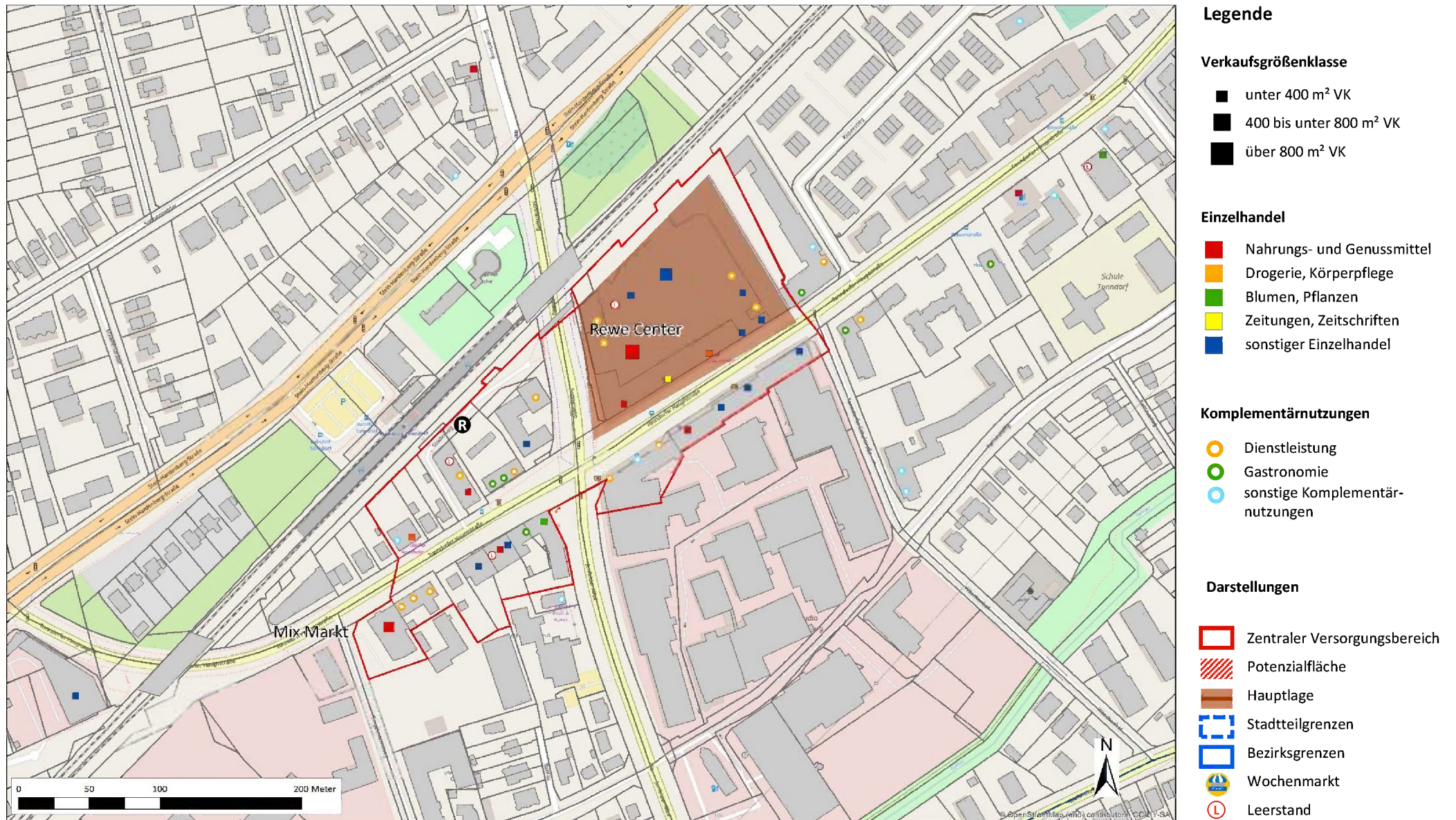
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Wandsbek (ca. 3,8 km)
- Richtung Nordwesten: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 3,0 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Farmsen (ca. 2,5 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Jenfeld (ca. 2,6 km), Übergeordnetes Zentrum Billstedt (ca. 5,8 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi Tonndorfer Hauptstraße (ca. 550 m südwestlich), Edeka Ahrensburger Straße (ca. 1,5 km südwestlich), Lidl Tonndorfer Hauptstraße (ca. 900 m nordöstlich)

⁷⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 30: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf

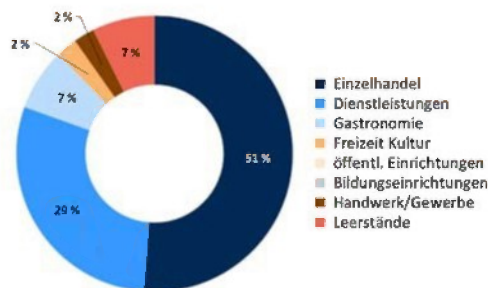


Zentrenprägende Ausstattung

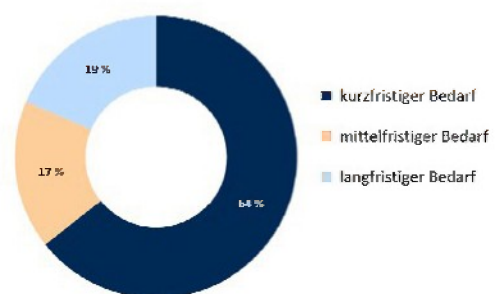
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	10	6.165	64	1.177	278
kurzfristiger Bedarf	9	6.220	64	1.187	272
mittelfristiger Bedarf	5	1.655	17	316	56
langfristiger Bedarf	7	1.795	19	343	49
Einzelhandel gesamt	21	9.670	100	1.845	152

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

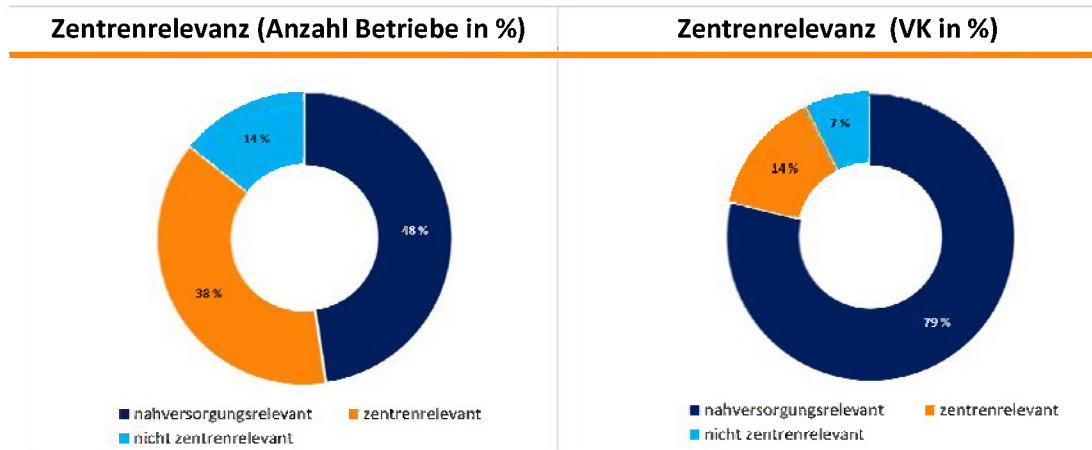


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 SB-Warenhaus (Rewe-Center)
800 bis unter 1.500 m ² VK	--
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Mix Markt)
unter 400 m ² VK	8 Anbieter, darunter 2 Bäckereien, 2 Apotheken, 1 Blumen-geschäft
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> gewachsene Einzelhandelslage, ergänzt um SB-Warenhaus-standort (Einkaufszentrum Tondo) Rewe-Center als dominanter Anbieter, leistungsfähiger SB-Warenhausstandort mit umfangreichem Nahversorgungsangebot, insgesamt geringe Betriebsanzahl Planungen: Anschluss an das S-Bahnnetz (Linie S4)

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 64 % der Verkaufsfläche, ca. 9 Betriebe)
- größter Magnetbetrieb ist Kik, übrige Anbieter (Optiker, Möbel, Mode, etc.) weisen eine deutlich kleinteiligere Struktur auf



Ergänzende Nutzungen

- 17 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Friseure, Kosmetikstudio, Ergotherapie, Versicherung, Nagelstudio, Reinigung) sowie Elektroinstallateur, Restaurant, Kneipe und Imbiss

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum entlang der Tonndorfer Hauptstraße, ergänzt um einheitlich geplantes Einkaufszentrum Tondo.
- Leerstände (8 %) sind nicht strukturprägend (drei Ladenlokale) und konzentrieren sich v. a. auf den westlichen Teil des Zentrums, der als Potenzialfläche für die weitere Entwicklung zu betrachten ist.
- Kundenfrequenzen konzentrieren sich überwiegend auf das Einkaufszentrum Tondo.
- Gestaltung überwiegend zweckmäßig. Während im Bereich Tondo repräsentative Büroarchitektur vorhanden ist, weist der westliche Bereich kleinteilige Bebauung der 50er bis 90er Jahre auf.
- Gesamteindruck: Kompaktes Zentrum mit ausgeprägtem funktionalem Schwerpunkt in der östlichen Hälfte, dessen Versorgungsbedeutung in der Zukunft weiter zunehmen dürfte.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Tonndorfer Hauptstraße, die eine Anbindung an die Stein-Hardenberg-Straße / Ahrensburger Straße herstellt.
- Stellplätze sind begrenzt straßenbegleitend bzw. im Einkaufszentrum Tondo vorhanden.
- Anbindung an den ÖPNV ist über die Regionalbahn am Bahnhof Hamburg-Tonndorf sowie über die Bushaltestelle Studio Hamburg (Linien 9, 27, 167) gewährleistet.
- Zukünftig ist für Tonndorf ein Anschluss an die neue S-Bahn-Linie 4 (Bad-Oldesloe – Ahrensburg – Hamburg-Altona) vorgesehen.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Das Zentrum Tonndorf befindet sich südöstlich des gleichnamigen Regionalbahnhofs und erstreckt sich auf das Einkaufszentrum Tondo und den Besatz entlang der Tonndorfer Hauptstraße.
- Im Norden stellen die Bahngleise und der Bahnhof Hamburg-Tonndorf eine städtebauliche Zäsur und die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- Im Osten wird das Zentrum durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauung begrenzt.
- Im Süden fungiert das Studiogelände von Studio Hamburg als Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.
- Im Westen schließen freistehende Einfamilienhausbebauung sowie Mehrfamilienhausbebauung an. Unmittelbar danach wird die Tonndorfer Hauptstraße unter den Bahngleisen hindurchgeführt, im Bereich westlich des Singelmannswegs schließen überwiegend gewerblich genutzte Flächen an.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich bzw. den Stadtteil

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Derzeit ist aufgrund der guten Ausstattung kein aktueller Handlungsbedarf erkennbar.
-

4.7 Übergeordnetes Zentrum Volksdorf



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁷	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Volksdorf	19.800	20.625	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		3.217	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁸	123,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	21,4 Mio. € (9,6 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Volksdorf
- entlang Claus-Ferck-Straße, Im alten Dorfe sowie der Fußgängerzone Weiße Rose
- Umfeld überwiegend kleinteiliger Mehrfamilienhausbesatz, auch Einfamilienhäuser und Villenbebauung
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 550 m, Ost-West: ca. 450 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 6,5 km)
- Richtung Osten: Ahrensburg (ca. 6,9 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 6,7 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi Buchenkamp (ca. 1,6 km östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	28	4.330	61	1.346	258
kurzfristiger Bedarf	29	4.365	61	1.357	254
mittelfristiger Bedarf	21	1.705	24	530	157
langfristiger Bedarf	22	1.075	15	334	77
Einzelhandel gesamt	72	7.145	100	2.221	172

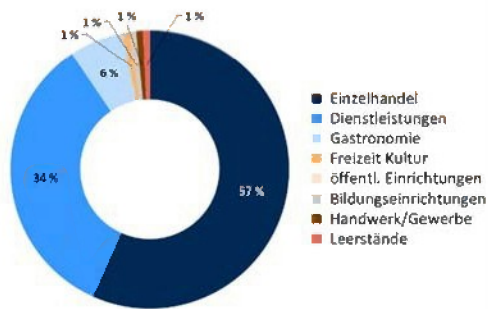
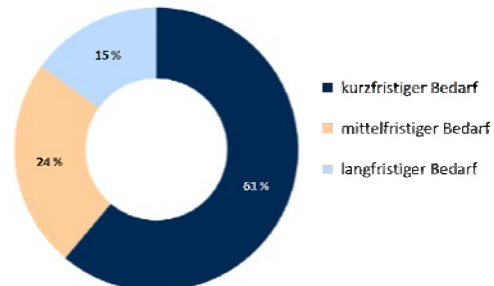
* in Bezug auf den Nahbereich

⁷⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷⁸ Quelle: MB Research 2016

Karte 31: Übergeordnetes Zentrum Volksdorf

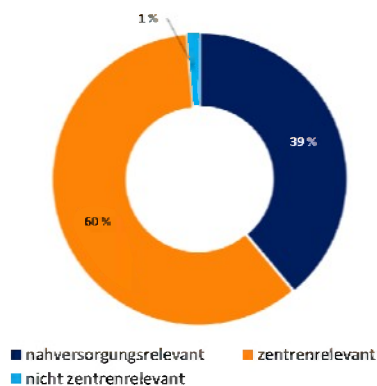
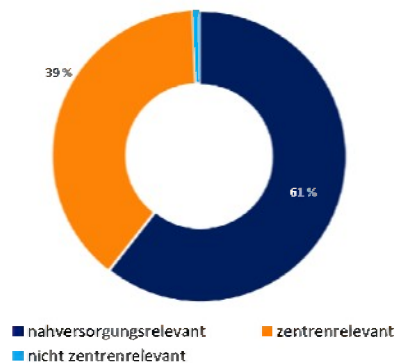


Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)

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	2 Supermärkte (Erdkorn, Frischemarkt Simon), 1 Drogeriemarkt (Budni)
unter 400 m² VK	24 Anbieter, davon 5 Bäckereien, 5 Apotheken, 1 Drogeriemarkt, 1 Parfümerie
Wochenmarkt	Halenreie / Kattjahren, 2x wöchentlich (Mi und Sa)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit guter Ausstattung im Biobereich, attraktiver Wochenmarkt überwiegend mittelgroße Ladenflächen strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig, akuter Anpassungsdruck ist nicht festzustellen

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 61 % der Verkaufsfläche, ca. 29 Betriebe)
- mit 43 Betrieben ist die Mehrzahl der Geschäfte im mittel- und langfristigen Bedarf zu finden
- Angebot überwiegend kleinteilig strukturiert, zahlreiche inhabergeführte Geschäfte und Boutiquen

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)

Zentrenrelevanz (VK in %)

Ergänzende Nutzungen

- 54 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Friseure, Fachärzte, Banken, Fahrschulen, Schneidereien, Reinigungsbetriebe, Reisebüros, Immobilienmakler), außerdem Gastronomiebetriebe (Restaurants, Imbisse, Kaffeehaus) und Musikschule.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Das Zentrum Volksdorf gliedert sich in die gewachsene Einzelhandelslage Claus-Ferck-Straße / Im alten Dorfe, ergänzt um die Fußgängerzone (Einkaufszentrum Weiße Rose).
- Die Hauptlage befindet sich im Bereich des Einkaufszentrums Weiße Rose.
- Kundenfrequenzen konzentrieren sich auf die Bereiche Claus-Ferck-Straße und Weiße Rose, im Bereich Halenreihe sind außerhalb der Markttage deutlich geringere Kundenfrequenzen feststellbar.
- Gestaltung im Bereich Claus-Ferck-Straße und Im alten Dorfe als kleinstädtische Geschäftsstraße, die Fußgängerzone Weiße Rose als typisches Einkaufszentrum der 1970er Jahre mit Wohn- und Geschäftshäusern in Terrassenbauweise sowie vorgelagerten Ladenzeilen um die Fußgängerzone. Insgesamt hoher Grünanteil.
- Gesamteindruck: Eigenständiges Zentrum für den Stadtteil Volksdorf mit kleinstädtischer Anmutung.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteerschließung erfolgt über Claus-Ferck-Straße / Im alten Dorfe, die als Einbahnstraßen ausgelegt sind und im Süden Anschluss an die Eulenkrugstraße sowie im Norden an die Farmsener Landstraße ermöglichen.
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die U-Bahnhaltestelle Volksdorf (U1) sowie drei Bushaltestellen (Linien 24, 174, 375).
- Fußwege sind straßenbegleitend vorhanden, gesonderte Fahrradwege sind nicht ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die Einkaufsstraßen, die Fußgängerzone und den Bahnhof Volksdorf vorgegeben.
- In westlicher Richtung wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Bahngleise sowie das Parkhaus Weiße Rose und die Wohnbebauung an der Straße Uppenhof begrenzt.
- Im Norden stellt die Saselbek eine naturräumliche Zäsur dar. Zudem wird das Zentrum im Norden durch die angrenzenden Wohngebiete nördlich des Bahnhofs begrenzt. In diesem Bereich stellt der Wochenmarkt den äußeren Rand des Zentrums dar, der sich außerhalb der Marktzeiten als ausgedehnter Parkplatz am Bahnhof Volksdorf präsentiert. Nördlich des Marktplatzes (Bereich Kattjahren) wird das Zentrum durch straßenbegleitenden Baumbestand begrenzt.
- In südlicher Richtung stellen Ohlendorffs Park und die Villa sowie die Bebauung an der Eulenkrugstraße die Abgrenzung dar, die Fußgängerzone Weiße Rose ist introvertiert gestaltet und auf den Platz ausgerichtet, sodass die Wohnbebauung am Groten Hoff ebenfalls begrenzenden Charakter hat. Südlich der Eulenkrugstraße wird das Zentrum durch angrenzende Einfamilienhausbebauung begrenzt.
- Im Osten stellen das Museumsdorf, die Wohnbebauung am Eulenkrugpfad und das großstädtische VW-Autohaus an der Eulenkrugstraße die Begrenzung des Zentrums dar. Östlich des Autohauses schließt kleinteilige, freistehende Einfamilienhausbebauung sowie weitere Mehrfamilienhäuser an.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der gut ausdifferenzierten Nahversorgungsangebote im Zentrum Volksdorf besteht kein akuter Handlungsbedarf.

4.8 Übergeordnetes Zentrum Wandsbek



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Wandsbek	32.419	34.469	↗
Stadtteil Eilbek	20.276	21.505	↗
Stadtteil Marienthal	11.832	13.417	↑
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		18.824	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁰	105,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	107,2 Mio. € (47,9 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Grenzbereich der Stadtteile Wandsbek, Marienthal und Eilbek
- entlang Wandsbeker Marktstraße / Quarree
- Umfeldnutzungen: Nördlich des Quarree überwiegend Geschosswohnungsbau in straßenbegleitender sowie in Zeilenbauweise. Östlich treten vermehrt gewerbliche Nutzungen und Büros zu den Quartieren in Geschosswohnungsbau hinzu. Südlich (Stadtteil Marienthal) grenzen Wohngebiete in freistehender Einfamilienhausbebauung an. Im Westen (Wandsbeker Chaussee) ist überwiegend Geschosswohnungsbau (Blockrand- und Zeilenbauweise) vorhanden, außerdem ist südlich der Wandsbeker Chaussee ein innerstädtisches Gewerbegebiet zu finden.
- Ausdehnung: Ost-West: ca. 1,2 km, Nord-Süd: ca. 350 m.

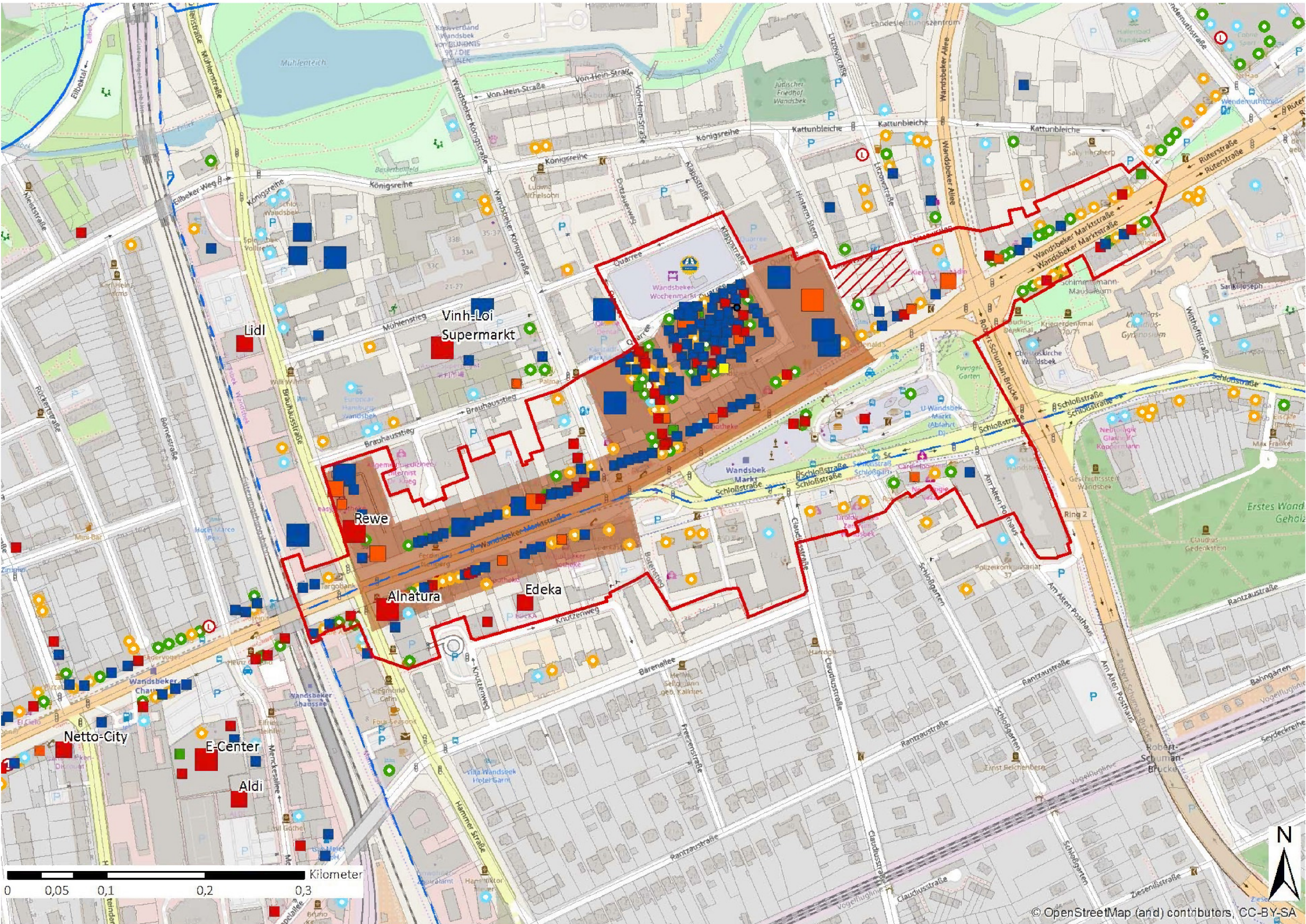
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Hamburger Straße (ca. 3,0 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Fuhlsbüttler Straße (ca. 2,8 km), Richtung Nordosten: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld (ca. 5,7 km), Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 11,8 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 3,8 km), Übergeordnetes Zentrum Jenfeld (ca. 5,8 km)
- Richtung Südwesten: Übergeordnetes Zentrum City (ca. 5,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe City Hammer Steindamm (ca. 300 m südlich), Penny Wandsbeker Chaussee (ca. 550 m westlich)

⁷⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁸⁰ Quelle: MB Research 2016

Karte 32: Übergeordnetes Zentrum Wandsbek

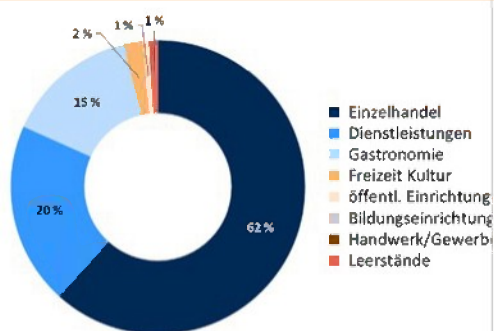


Zentrenprägende Ausstattung

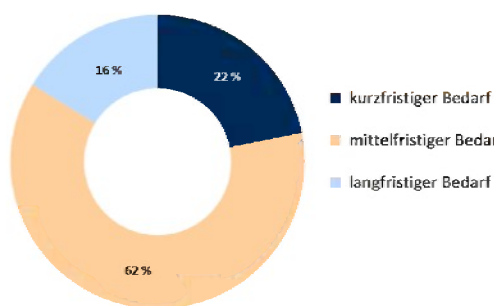
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	65	12.680	22	674	183
kurzfristiger Bedarf	68	12.815	22	681	179
mittelfristiger Bedarf	63	36.340	62	1.931	558
langfristiger Bedarf	51	9.505	16	505	115
Einzelhandel gesamt	182	58.660	100	3.116	223

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

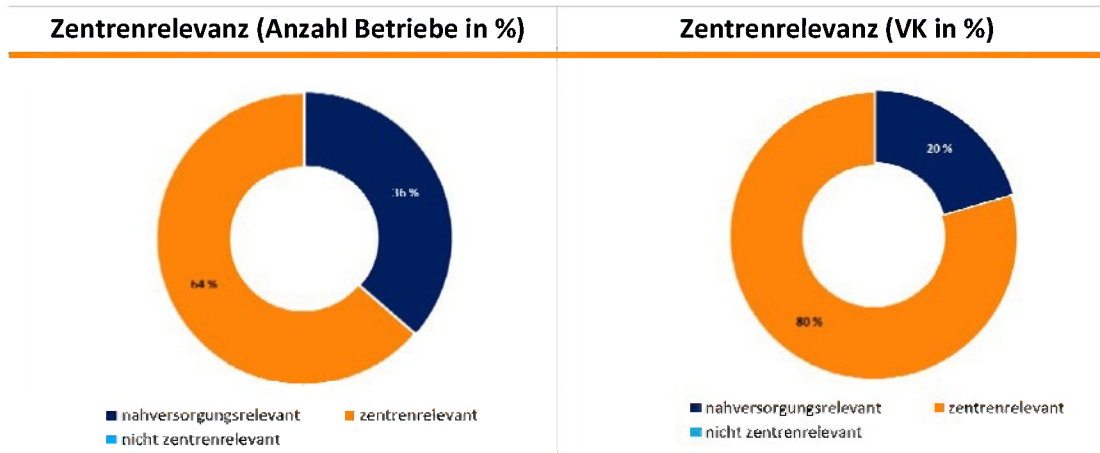


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 Supermärkte (Rewe)
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Alnatura), 2 Drogeriemärkte (2x Budni)
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Edeka), 4 Drogeriemärkte (dm, Budni, 2x Rossmann)
unter 400 m ² VK	65 Anbieter, darunter 14 Bäckereien, 2 Fleischereien, 8 Apotheken, 4 Blumenläden
Wochenmarkt	Quarree Wandsbek, 6x wöchentlich (Mo – Sa), bis zu 90 Stände am Wochenende
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> umfangreiches und ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit Schwerpunkt bei Supermärkten strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarf (ca. 62 % der Verkaufsfläche, ca. 63 Betriebe).
- Der Angebotsschwerpunkt befindet sich im Bereich Quarree Wandsbek und Karstadt Warenhaus.
- Magnetbetriebe sind u. a. Karstadt, C&A, Decathlon, Medimax, Karstadt Sport, H&M, Ansons, Thalia, Deichmann, Esprit, Takko, Götz.



Ergänzende Nutzungen

- 110 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Ärzte, Friseure, Banken, Immobilienmakler, Schuhmacher, Reinigungsbetriebe, Nagelstudios, Schneidereien, Reisebüros, Sonnen-, Kosmetik- und Nagelstudios) und Gastronomiebetriebe (u. a. Cafés, Bistros, Eiscafés, Restaurants), außerdem Fitnessstudios, Spielhallen, ein Multiplex-Kino und das Bezirksamt Wandsbek.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum mit einzelhändlerischem Schwerpunkt nördlich des Wandsbeker Marktplatzes.
- Die Hauptlage stellt die Wandsbeker Marktstraße zwischen Brauhausstraße und Wandsbeker Allee dar. Im Westen (Kreuzungsbereich Brauhausstraße) wurde das Zentrum mit dem Geschäftshaus W1 unlängst um einen weiteren starken Pol ergänzt.
- Leerstände (insgesamt drei Ladeneinheiten) nicht strukturprägend.
- Das Zentrum umfasst mit dem innerstädtischen Einkaufszentrum Quarree Wandsbek und dem Karstadt Warenhaus eine konzentrierte Hauptlage, in der ein großstädtisches Warenangebot vorgehalten wird.
- Kundenfrequenzen sind auf das Einkaufszentrum Quarree Wandsbek konzentriert, auch die Wandsbeker Marktstraße hat nennenswerte Frequenzen zu verzeichnen. Westlich der Hammerstraße / Brauhausstraße (W1) und östlich der Wandsbeker Allee lässt die Frequenz deutlich nach.
- Gestaltung ist überwiegend funktional und durch Geschäftshäuser geprägt, die im Erdgeschoss durchgehenden Einzelhandelsbesatz aufweisen und in den Obergeschossen v. a. durch Büros / Praxen geprägt sind. Das Einkaufszentrum Quarree besteht aus zwei Baukörpern (Quarree 1 und 2), wobei Quarree 1 im Blockinneren liegt und über einen Durchgang an die Wandsbeker Marktstraße angeschlossen ist, während das Quarree 2 über eine eigene Fassade zur Hauptlage verfügt. Aufenthaltsqualität ist v. a. im Quarree und auf dem Wandsbeker Marktplatz festzustellen, der zum Großteil durch den U-Bahn- und Busbahnhof Wandsbek Markt beansprucht wird. Hier ist u. a. auf den Park „Puvogelgarten“ hinzuweisen.
- Gesamteindruck: Leistungsstarkes, funktionales Zentrum im Südwesten des Bezirks Wandsbek, das neben der Einzelhandelsfunktion auch als Verkehrsknotenpunkt die Anbindung des Bezirks an die Gesamtstadt sicherstellt.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinschließung erfolgt über die Wandsbeker Marktstraße und die Wandsbeker Allee (Ring 2). Straßenbegleitende Parkplätze sind eingeschränkt im Straßenraum vorhanden, Karstadt, W1 und das Quarree Wandsbek verfügen über eigene Parkhäuser.
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die U-Bahnhaltestelle Wandsbek Markt (U1) und insbesondere durch den ZOB Wandsbek Markt (15 Buslinien) mit Metro-, Stadt- und Eilbuslinien.

- Fuß- und Radwege sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, im Zentrumsbereich befinden sich insgesamt drei Stadtraststationen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die bandartige, auf die Wandsbeker Marktstraße ausgerichtete Einzelhandelsstruktur und die Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten sowie öffentlichen Nutzungen um die Hauptlage vorgegeben.
- Im Norden stellen überwiegend Wohn- und Gewerbegebiete die Abgrenzung des Zentrums dar. Im Bereich Rückertstraße und Börnstraße ist die Handelsnutzung auf die Gebäude an der Wandsbeker Chaussee begrenzt, sodass die reinen Wohngebäude im hinteren Bereich das Zentrum funktional begrenzen. Das sog. Brauhaus-Viertel zwischen Wandsbeker Marktstraße und Mühlenteich sorgt mit der gewerblichen Prägung im Bereich Brauhausstraße / Brauhausstieg für eine Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Straße Brauhausstieg. Während die südliche Straßenseite durch die Rückseite der Bebauung an der Wandsbeker Marktstraße geprägt ist, weist die nördliche Straßenseite des Brauhausstiegs überwiegend kleinteilige, gewerbliche Einheiten auf. Im Bereich Quarree wird das Zentrum durch die Wohnbebauung nördlich des Wandsbeker Wochenmarktes begrenzt, östlich des Wochenmarktes stellt das Parkhaus des Quarree die Begrenzung im Bereich Klappstraße / Quarree dar. Nördlich der Straße Litzowstieg ist kein zentrenprägender Einzelhandel mehr vorzufinden, der Bereich zwischen Litzowstieg und Wandsbeker Marktstraße wird jedoch als Potenzialfläche mit in die Abgrenzung aufgenommen.
- Im Osten stellt die Bebauung östlich des Ring 2 mit deutlich abnehmender, zentrenprägender Funktion eine Nebenlage dar, die im Bereich Kattunbleiche durch eine Aufweitung des Straßenraums mit Stellplatzanlagen und Grünflächen sowie einer Unterbrechung des Handelsbesatzes auf der südlichen Straßenseite eine Begrenzung des Zentrums nach Osten darstellt. Östlich des Puvogelgartens stellt die an dieser Stelle bis zu siebenstrigige Wandsbeker Allee (Ring 2) die Begrenzung des Zentrums dar. Östlich der Wandsbeker Allee finden sich öffentliche Nutzungen, Wohngebiete sowie Grünflächen.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich im Wesentlichen durch direkt angrenzende Wohngebiete begrenzt. Unmittelbar südlich des Bezirksamtes (Am Alten Posthaus) schließen die geschlossenen Wohngebiete des Stadtteils Marienthal an, sodass das Zentrum im Bereich Schlossstraße überwiegend straßenbegleitend verläuft und im südlichen Bereich direkt durch angrenzende Wohnhäuser begrenzt wird.
- In westlicher Richtung wird das Zentrum durch die U-Bahn- und S-Bahnstation Wandsbeker Chaussee (Linien S1, S3, S11, U1) begrenzt. Westlich dieser Station gehen die zentrenrelevanten Nutzungen deutlich zurück, außerdem sind im Bereich des E-Centers, für welches der Einzelausschluss des Bebauungsplanes Eilbek 9 ausnahmsweise aufgehoben worden ist, gewerbliche Nutzungen vorherrschend. Im Südwesten stellt die Wohnbebauung entlang der Bärenallee und entlang des Knutzenweges die Begrenzung des Zentrums dar. Im Bereich der Hammer Straße und der Menckesallee treten vermehrt gewerbliche Nutzungen hinzu.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der gut ausdifferenzierten und flächendeckend vorhandenen Nahversorgungsangebote im Zentrum Wandsbek besteht kein akuter Handlungsbedarf. Insbesondere im Bereich der Ladenzeile im westlichen Bereich der Wandsbeker Marktstraße agieren einige Anbieter allerdings auf vergleichbar kleinen Flächengrößen, sodass Flächenoptimierungen und Angebotsergänzungen im kleinteilig geprägten Bestand zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion beitragen können.

4.9 Nahversorgungszentrum Bergstedt



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸¹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Bergstedt	9.578	10.687	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		3.011	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸²	118,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	19,3 Mio. € (8,6 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Norden des Bezirks Wandsbek, zentral im Stadtteil Bergstedt
- historisches Zentrum von Bergstedt am Wohldorfer Damm
- Umfeld überwiegend durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie ehemalige Hofstellen geprägt
- Ausdehnung: Nord-Süd: ca. 200 m, Ost-West: ca. 235 m.

Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Chaussee (ca. 5,2 km), Nahversorgungszentrum Duvenstedt (ca. 4,9 km)
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Volksdorf (ca. 4,0 km)
- Richtung Südwesten: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ) (ca. 3,7 km), Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt (ca. 4,3 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Saseler Markt (ca. 2,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: NVL Stüffeleck (ca. 1,2 km östlich), Aldi, Lidl und Edeka in Ammersbek (ca. 1,5 km nordöstlich)

Zentrenprägende Ausstattung

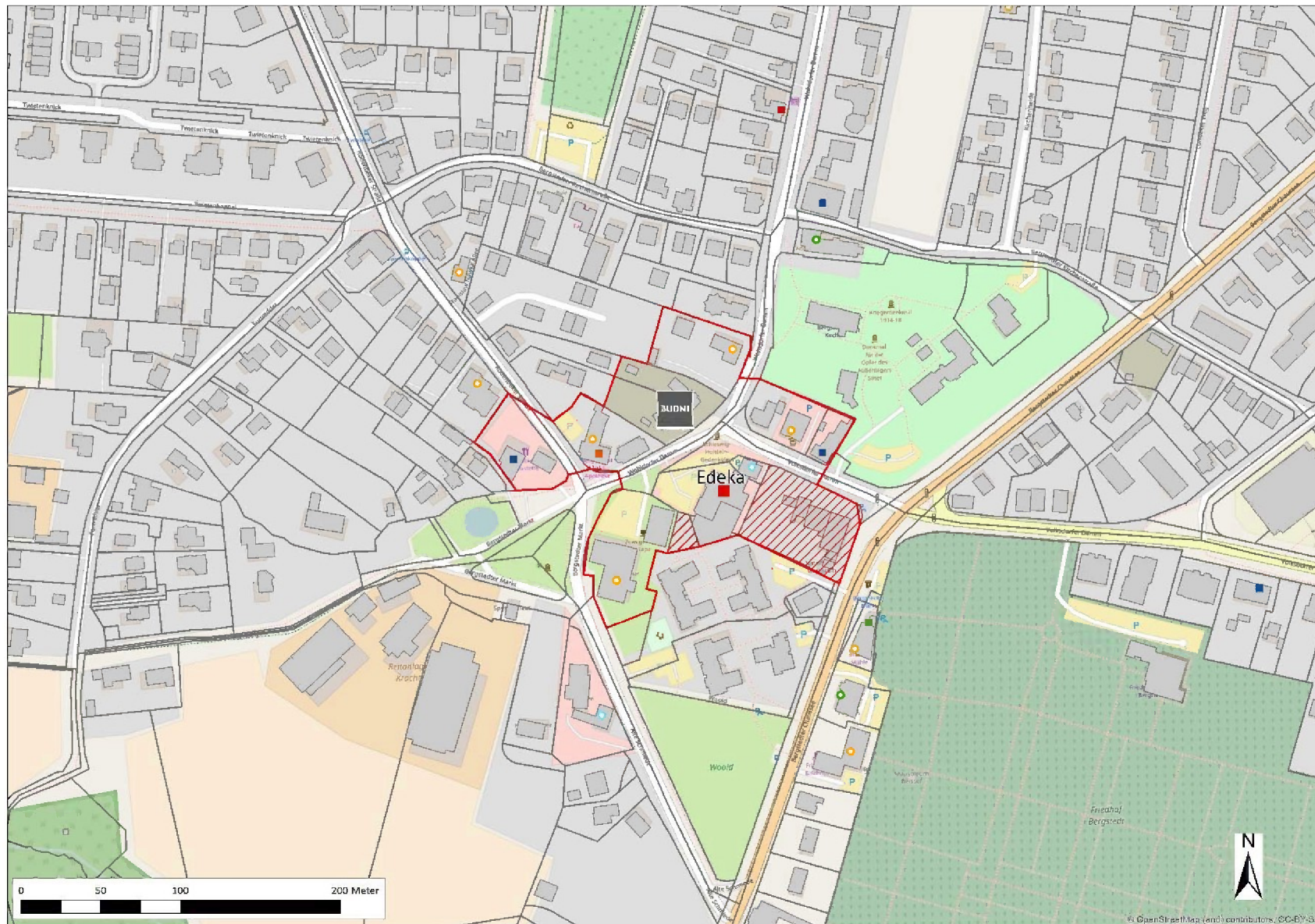
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	2	730	88	242	36
kurzfristiger Bedarf	2	730	88	242	35
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	2	95	12	32	4
Einzelhandel gesamt	4	825	100	274	18

* in Bezug auf den Nahbereich ; - kein Angebot vorhanden

⁸¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁸² Quelle: MB Research 2016

Karte 33: Nahversorgungszentrum Bergstedt



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

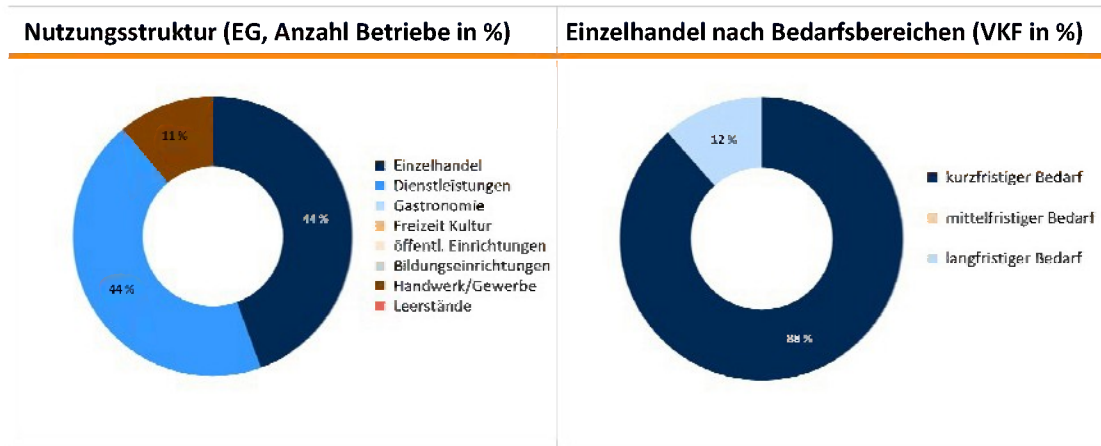
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

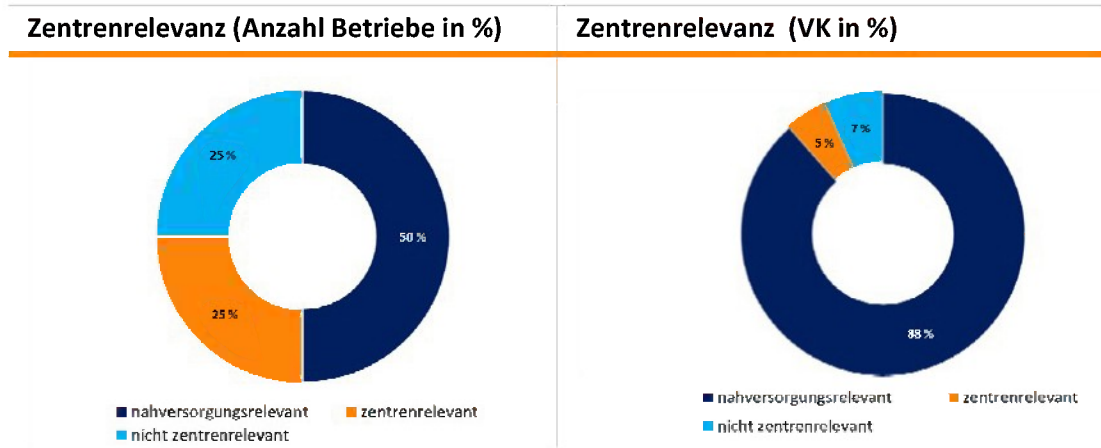


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	--
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Edeka)
unter 400 m ² VK	1 Apotheke
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> kleine Einzelhandelslage im historischen Ortskern des dünn besiedelten Stadtteils Bergstedt Planungen: Nach Abschluss der Erhebungen hat am Wohldorfer Damm der Drogeriemarkt Budni eröffnet (Verkaufsfläche nicht berücksichtigt). Erst durch die Ansiedlung wird das Zentrum Bergstedt die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- 2 Betriebe (Baustoffhandel und Gemischtwarenladen)



Ergänzende Nutzungen

- 5 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: personenbezogene Dienstleistungen (Physiotherapie, Wirtschaftsprüfer, Innenarchitektur, Ergotherapie) sowie ein Steinmetz. Ergänzt wird das Angebot um einen Geldautomaten am Volksdorfer Damm.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsene Einzelhandelslage im Ortskern von Bergstedt mit umfangreichen Denkmalschutzbestimmungen für den Ortskern
- Die Hauptlage entfällt auf das Umfeld des Edeka-Marktes am Wohldorfer Damm.
- Kundenfrequenzen konzentrieren sich auf den Bereich zwischen Wohldorfer Damm und der Bushaltestelle Bergstedter Markt an der Bergstedter Chaussee.
- Gesamteindruck: Kleinteiliges, dörfliches Zentrum, das v. a. durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes an Bedeutung gewinnen wird.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung erfolgt über die Bergstedter Chaussee.
- Die ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestelle Bergstedter Markt (Linien 374, 474, 574) gewährleistet.
- Fußwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden, Radwege sind nicht gesondert ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Ausdehnung des Zentrums wird durch den Einzelhandelsbesatz im Dorfkern von Bergstedt vorgegeben.
- In nördlicher Richtung wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung an der Bergstedter Kirchenstraße sowie die Bergstedter Kirche selbst begrenzt.
- Im Osten stellen die Bergstedter Chaussee sowie der dahinter liegende Friedhof Bergstedt die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Westen wird das Zentrum durch die Grünfläche am Bergstedter Markt und die Wohnbebauung an der Rodenbeker Straße begrenzt.
- Im Süden stellen die Mehrfamilienhausbebauung an der Straße Woold und die dahinter liegende Grünfläche an der Alte Schmiede die Begrenzung des Zentrums dar.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Ausbau des kleinen Zentrums zum vollwertigen Nahversorgungszentrum. Durch die Ansiedlung des Budni Drogeriemarktes ist ein bedeutender Schritt bereits getan, für den Edeka-Markt zeichnet sich potenziell ebenfalls Handlungsbedarf ab, insbesondere ist die Stellplatzanlage sehr klein dimensioniert. Die ungenutzte Hofstelle am Volksdorfer Damm stellt eine Potenzialfläche zur Anbindung des Zentrums an die Bergstedter Chaussee dar, wobei die Belange des Denkmalschutzes zu beachten sind.

4.10 Nahversorgungszentrum Berne



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸³	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Farmsen-Berne	33.393	34.634	↗
Stadtteil Rahlstedt	86.646	90.631	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		6.220	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁴	106,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	35,8 Mio. € (16,0 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Nordwesten des Stadtteils Rahlstedt an der Grenze zu Farmsen-Berne
- entlang Hermann-Balk-Straße und Alte Berner Straße sowie westlich der Bahngleise im Bereich Berner Heerweg
- Umfeld nordöstlich überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt, im Süden Geschosswohnungsbau in Form von Punkt- und Scheibenhochhäusern; westlich der Bahnanlagen ist v. a. Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise prägend
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 300 m, Ost-West: ca. 200 m

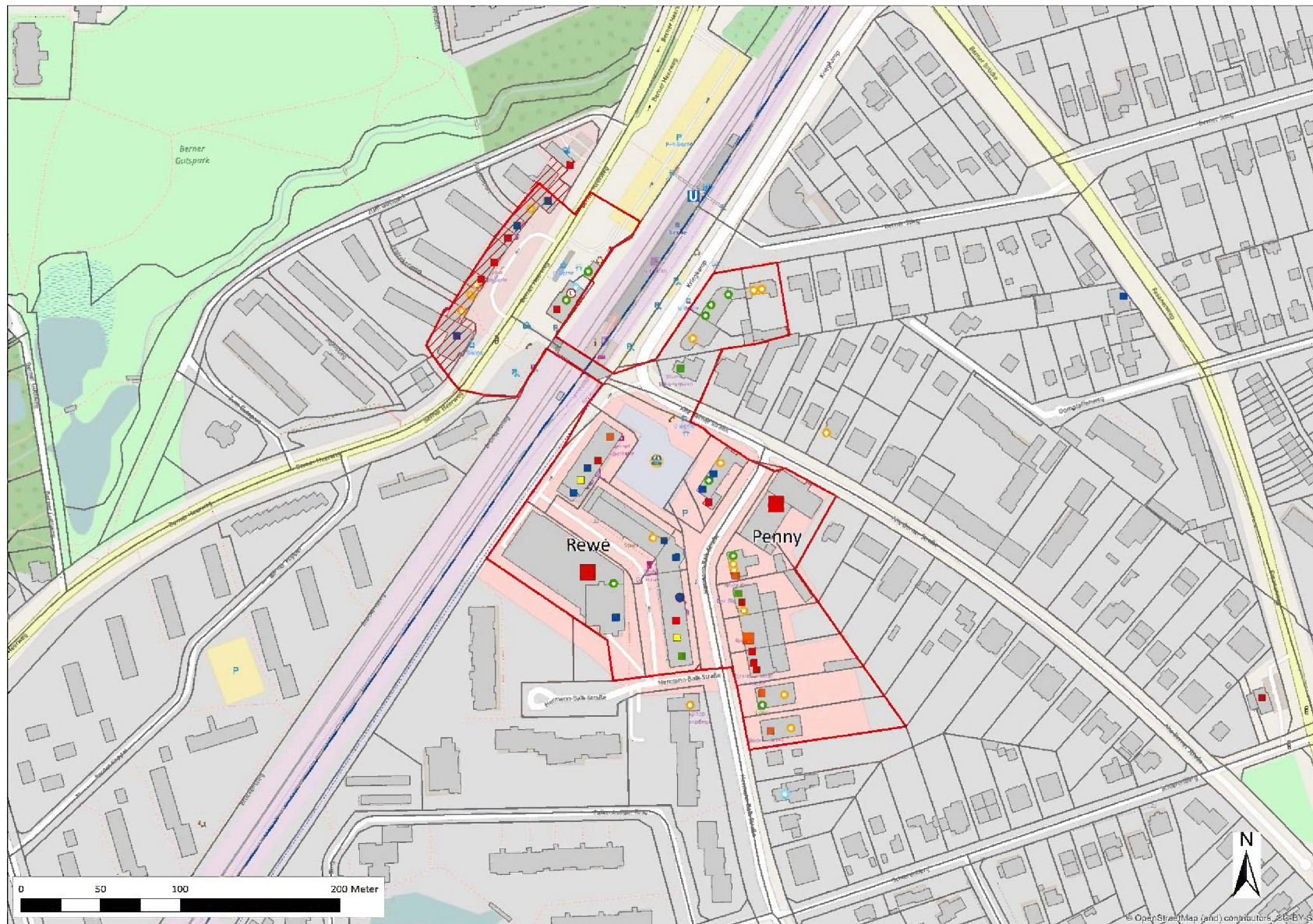
Wettbewerbssituation

- Richtung Nordosten: Übergeordnetes Zentrum Volksdorf (ca. 3,4 km)
- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße (ca. 2,0 km), Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg (ca. 2,3 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Farmsen (ca. 3,3 km), Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 2,9 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Saseler Straße (ca. 800 m östlich), NVL Greifenberger Straße (ca. 1,9 km südlich), Edeka, Aldi Pezolddamm (ca. 2,0 km westlich)

⁸³ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁸⁴ Quelle: MB Research 2016

Karte 34: Nahversorgungszentrum Berne



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 Komplementärnutzungen

Darstellungen

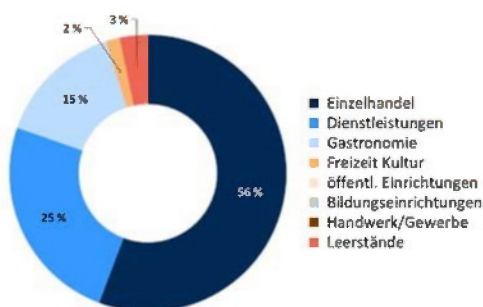
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

Zentrenprägende Ausstattung

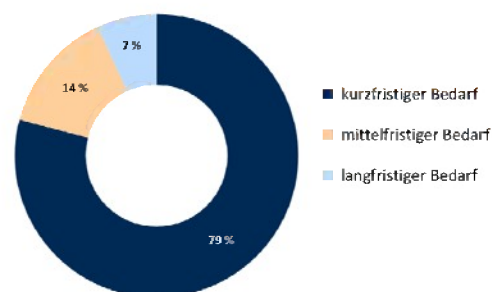
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	22	3.635	80	584	123
kurzfristiger Bedarf	21	3.595	79	578	120
mittelfristiger Bedarf	8	640	14	103	28
langfristiger Bedarf	5	310	7	50	14
Einzelhandel gesamt	34	4.545	100	731	65

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

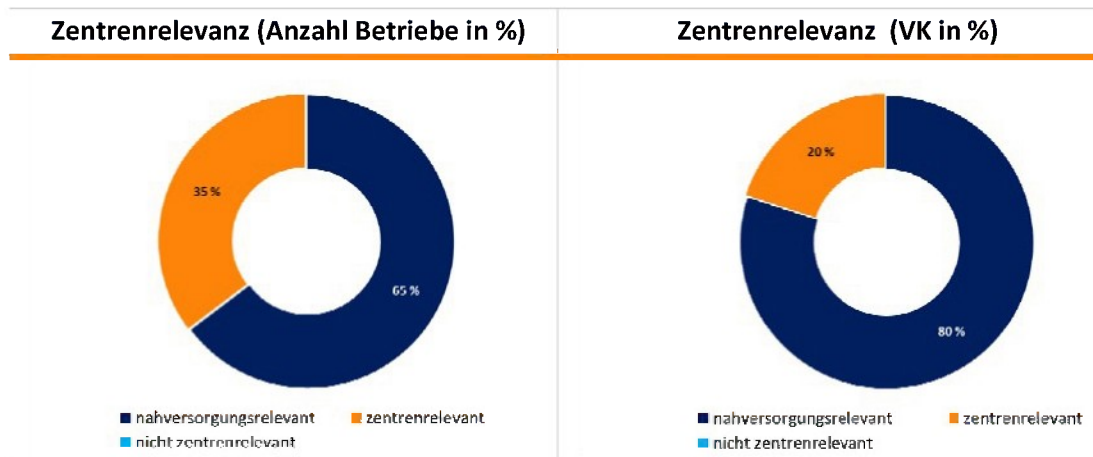


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Rewe), 1 Discounter (Penny)
400 bis unter 800 m ²	1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m ² VK	19 Anbieter, darunter 4 Bäckereien, 1 Fleischerei, 2 Apotheken, 3 Blumenläden, 1 Drogeriemarkt
Wochenmarkt	Hermann-Balk-Straße, 2x wöchentlich (Di und Fr)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> umfassendes Nahversorgungsangebot mit überwiegend kleinteiliger Angebotsstruktur Rewe und Penny weisen v. a. optisch Erneuerungsbedarf auf, Budni agiert mit unter 300 m² Verkaufsfläche auf sehr kleiner Flächengröße Lage des Rewe-Marktes im Sockelgeschoss eines Wohnhochhauses mit Parkdeck durch abhängige Lage in 2. Reihe nicht optimal

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 79 % der Verkaufsflächen, ca. 21 Betriebe), ergänzt durch u. a. Sonderposten, Geschenkartikel, Mode, Hörgeräte und Elektronik.



Ergänzende Nutzungen

- 25 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt handelsaffine Dienstleister (Friseure, Versicherungen, Banken, Schneiderei, Kosmetik, Fahrschule) und Gastronomieanbieter (u. a. Imbissbetriebe, Restaurants, Kneipen) sowie eine Spielhalle.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Kompaktes Zentrum um den Marktplatz an der U-Bahnstation Berne, im Zusammenhang mit Wohngebieten.
- Besatz konzentriert sich von der U-Bahnstation Berne im Bereich Alte Berner Straße / Kriegkamp entlang der Hermann-Balk-Straße. Hinter der Ladenzeile ist Rewe in zweiter Reihe zu finden.
- Westlich der Bahngleise ist eine zusätzliche Nebenlage mit Ladenzeile vorhanden, die mehrere niedrige Wohngebäude verbindet.
- Die Kundenfrequenz konzentriert sich auf den Bereich Hermann-Balk-Straße, am Berner Heerweg sind nur sehr geringe Frequenzen feststellbar. Die Bushaltestellen beidseitig der U-Bahnhaltestelle erzeugen durch den Umstieg zwischen Bus und U-Bahn hier zusätzliche Frequenzen.
- Gestaltung überwiegend funktional, v. a. geprägt durch Ladenzeilen der 50er / 60er Jahre, auch freistehende Wohn- und Geschäftshäuser sowie Rewe Supermarkt im Sockelgeschoss eines Wohnhochhauses.
- Gesamteindruck: Kompaktes Nahversorgungszentrum mit ausdifferenziertem Angebot an lokal bedeutsamen ÖPNV-Knotenpunkt.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinschließung durch Hermann-Balk-Straße und Berner Heerweg, der über Fasanenweg die Bahngleise kreuzt und über die Alte Berner Straße auch den Ostteil des Zentrums erschließt.
- Die ÖPNV-Anbindung ist durch die U-Bahnstation Berne (Linie U1) und jeweils eine Bushaltestelle östlich (Linie 275) und westlich (Linien 168, 277, 368) der U-Bahnstation gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden. Im Bereich Berner Heerweg befindet sich der Radweg auf einer eigenen Spur im Straßenraum. Am Kriegkamp ist auf eine Bike & Ride-Station hinzuweisen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die kompakte Struktur um den Marktplatz und entlang der Hermann-Balk-Straße vorgegeben.
- Im Norden wird das Zentrum durch Wohnbebauung am Berner Stieg begrenzt.
- Im Osten stellen die kleinteiligen, überwiegend freistehenden Wohngebäude entlang der Alte Berner Straße die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Süden endet der Einzelhandelsbesatz etwa im Bereich der Einfahrt zum Rewe-Standort, hier wird das Zentrum durch reine Wohnnutzung ohne Ladenlokale im Erdgeschoss begrenzt.
- Potenzialflächen sind insbesondere westlich der U-Bahnstation festzustellen, die Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der U-Bahnstation könnten auf die westliche Straßenseite des Berner Heerwegs fortgesetzt werden. Außerdem sind Entwicklungspotenziale im Bereich der Ladenzeilen am Marktplatz zu erkennen.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Langfristig wäre eine Orientierung des Rewe-Standortes zur Hauptlage Hermann-Balk-Straße empfehlenswert.

4.11 Nahversorgungszentrum Duvenstedt



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸⁵	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Duvenstedt	6.221	6.247	→
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		2.798	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁶	126,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	19,2 Mio. € (8,6 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage nördlich im Bezirk Wandsbek im Nordosten des Stadtteils Duvenstedt
- straßenbegleitendes Zentrum entlang Duvenstedter Damm
- Duvenstedt stellt einen bevorzugten Einkaufsstandort für die Walddörfer dar, die tlw. eine sehr geringe Einzelhandelsausstattung aufweisen (insbesondere Wohldorf-Ohlstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Bergstedt)
- Umfeld überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung, Grün- und Freiflächen geprägt; westlich des Zentrums ist auf das Freibad Duvenstedt hinzuweisen

Wettbewerbssituation

- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Bergstedt (ca. 4,9 km), Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Chaussee ca. 400 m)
- Nahversorgungsrelevant: NVL Tannenhof (ca. 2,7 km südlich), Aldi, Edeka Eichholzkoppel (Tangstedt, ca. 2,9 km nördlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	10	1.050	24	375	72
kurzfristiger Bedarf	10	1.050	24	375	71
mittelfristiger Bedarf	7	375	9	134	45
langfristiger Bedarf	5	2.880	67	1.029	195
Einzelhandel gesamt	22	4.305	100	1.539	112

* in Bezug auf den Nahbereich

⁸⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁸⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 35: Nahversorgungszentrum Duvenstedt



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

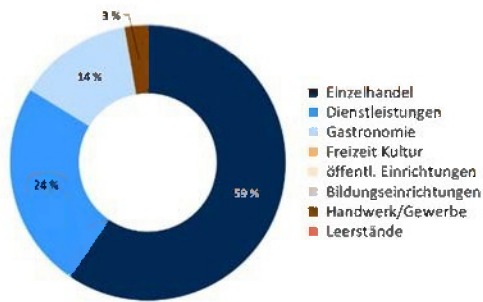
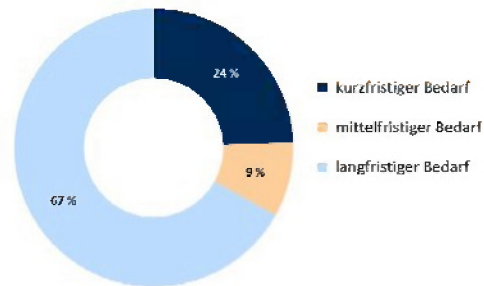
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

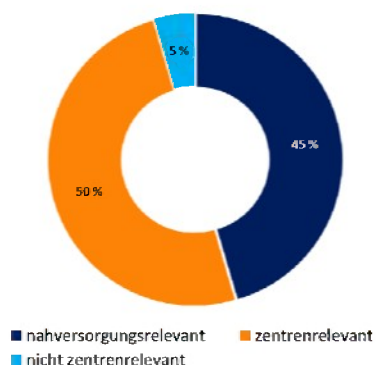
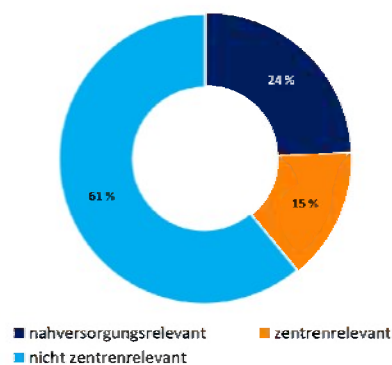
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

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 Discounter (Penny)
unter 400 m² VK	9 Anbieter, darunter 1 Drogeriemarkt, 1 Bäckerei, 2 Apotheken, 1 Florist
Wochenmarkt	Duvenstedter Damm, 1x wöchentlich (Sa)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend kleinteilig strukturiertes Angebot mit einem Discounter als Magnetbetrieb strukturprägende Anbieter durchweg robust und leistungsfähig, allerdings auf relativ kleinen Flächengrößen ein Vollsortimenter ist derzeit im Zentrum Duvenstedt nicht vorhanden. Die Zentren Duvenstedt (kleinteiliges Angebot) und Poppenbütteler Chaussee (autokundenorientiert) ergänzen sich funktional.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im langfristigen Bedarf (ca. 67 % der Verkaufsflächen, 5 Betriebe)
- Magnetbetrieb ist Ellerbrock Bad & Küchen

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)

Zentrenrelevanz (VK in %)

Ergänzende Nutzungen

- 15 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (Friseure, Ärzte, Sparkasse, Reisebüro) sowie Gastronomie (u. a. Restaurants, Café, Eiscafé), außerdem eine Teppichwäscherei.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsene Einzelhandelslage mit straßenbegleitender Struktur im Ortskern von Duvenstedt.
- Kundenfrequenzen sind entlang der Straße Duvenstedter Damm zwischen dem Kreisverkehr und der Einmündung Trilluper Weg besonders ausgeprägt.
- Durch die Lage im Ortskern zeichnet sich das Zentrum Duvenstedt besonders durch kleinteilige Ladeneinheiten aus, die sich in Erdgeschosslage der dörflich geprägten Siedlungsstrukturen befinden. Aufgrund der eher geringen Grundstückstiefen sind kaum großflächige Betriebe vorhanden.
- Gestaltung dörflich bis kleinstädtisch, die Fußwege sind überwiegend nicht gepflastert.
- Gesamteindruck: Gepflegtes, kleinteiliges Zentrum im Ortskern von Duvenstedt, das auf die Walddörfer ausstrahlt, aber keine Flächen für großformatige Nahversorgungsmärkte aufweist.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinschließung erfolgt über Duvenstedter Damm, der am Kreisverkehr in die Poppenbütteler Chaussee übergeht.
- Die ÖPNV-Anbindung ist durch die Bushaltestelle Lohe (Linie 176, 276, 378, 474) und Trilluper Weg (Linien 176, 276) gewährleistet.
- Fußwege sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, Fahrradwege sind nicht separat ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang des Duvenstedter Damms vorgegeben.
- Nördlich des Wochenmarktes stellen Grünflächen mit Baumbestand die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar, entlang des Duvenstedter Damms wird das Zentrum durch die hinter der Geschäftsstraße angrenzende Wohnbebauung begrenzt.
- Im Osten markiert die Tankstelle den Abschluss der Geschäftsstraße. Östlich grenzt überwiegend Wohnbebauung an, die das Zentrum begrenzt.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich analog zur nördlichen Straßenseite durch direkt anschließende Wohnbebauung, außerdem durch Wiesen und einen landwirtschaftlichen Betrieb begrenzt.
- Westlich des Kreisverkehrs schließt an der Poppenbütteler Chaussee Wohnbebauung, am Puckaffer Weg wird das Zentrum durch ausgedehnte Wiesen sowie die Stellplätze des Freibades begrenzt.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aus Sicht der Nahversorgung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als sinnvoll zu bezeichnen. Da großflächige Lebensmittelbetriebe allerdings im Rahmen einer geplanten Ortserweiterung weiter südlich an der Poppenbütteler Chaussee angesiedelt wurden und im Ortskern kaum Potenzialflächen vorhanden sind, wird die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters nicht problemlos möglich sein.

4.12 Nahversorgungszentrum Großlohe



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸⁷	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Rahlstedt	86.646	90.631	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		4.624	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁸	110,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	27,8 Mio. € (12,4 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage östlich im Bezirk Wandsbek im Osten des Stadtteils Rahlstedt
- zentrale Lage zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil der in 1960er Jahren errichteten Siedlung Großlohe, die durch die Stapelfelder Straße getrennt sind
- einheitlich geplante Ladenpassage im Kreuzungsbereich Stapelfelder Straße / Großlohering
- Siedlung Großlohe überwiegend durch Geschosswohnungsbau in Riegel- und Zeilenbauweise geprägt, auch Reihenhausbauweise ist vorhanden; im Westen verstärkt Einfamilienhausbebauung. Im Osten schließen gewerbliche Einheiten und landwirtschaftliche Flächen an, für die zukünftig ebenfalls gewerbliche Nutzung vorgesehen ist
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 145 m, Ost-West: ca. 165 m

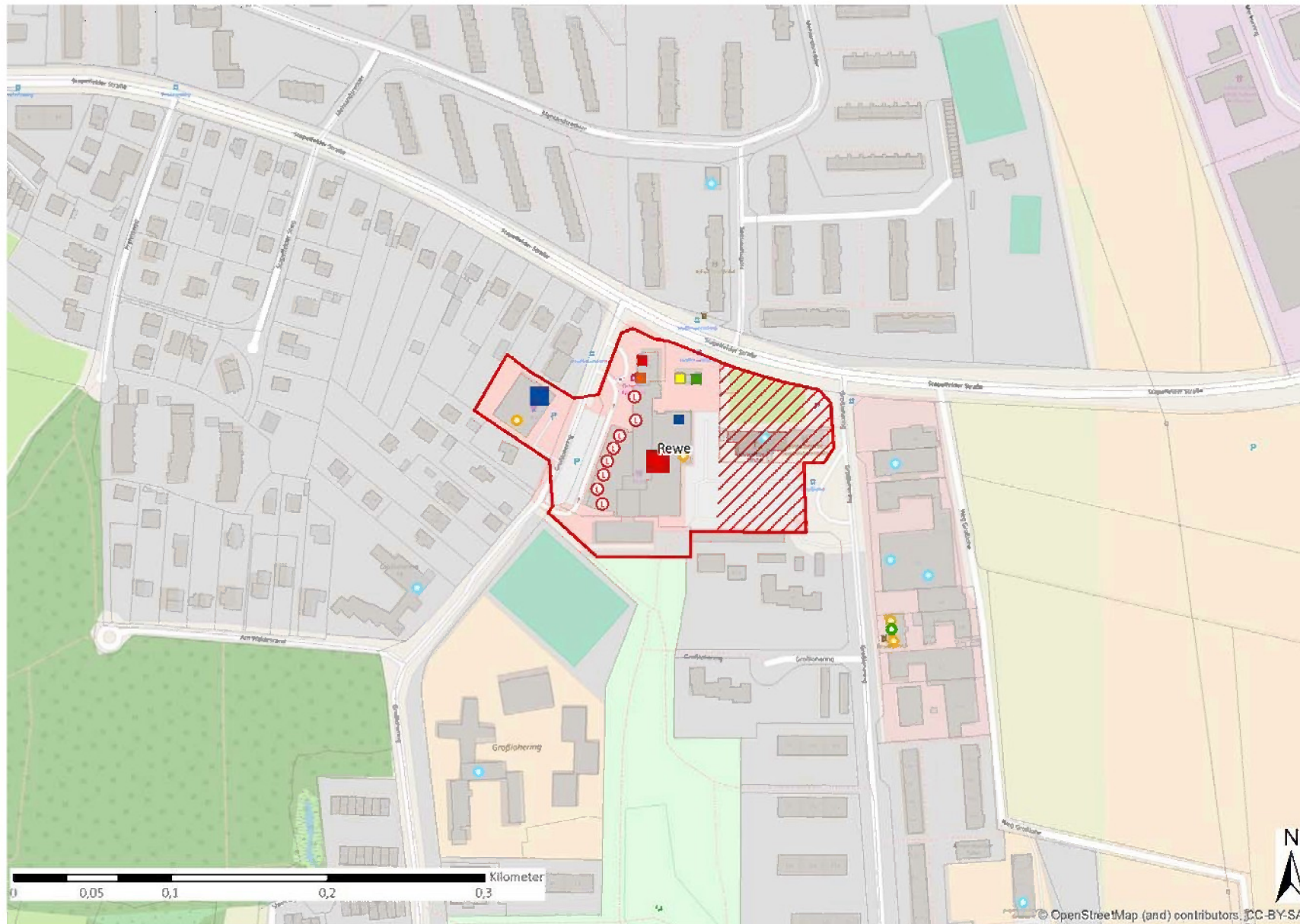
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 1,8 km),
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Waterblöcken (ca. 500 m nördlich), Edeka, Aldi Sieker Landstraße, (ca. 900 m nordöstlich)

⁸⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁸⁸ Quelle: MB Research 2016

Karte 36: Nahversorgungszentrum Großlohe



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 Komplementärnutzungen

Darstellungen

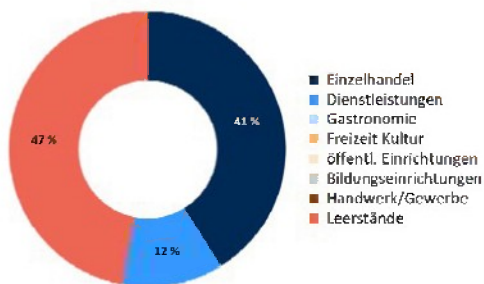
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

Zentrenprägende Ausstattung

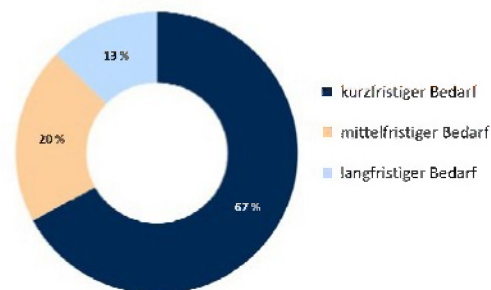
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	5	2.005	69	434	75
kurzfristiger Bedarf	4	1.960	67	424	73
mittelfristiger Bedarf	2	595	20	129	25
langfristiger Bedarf	1	370	13	80	8
Einzelhandel gesamt	7	2.925	100	633	41

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

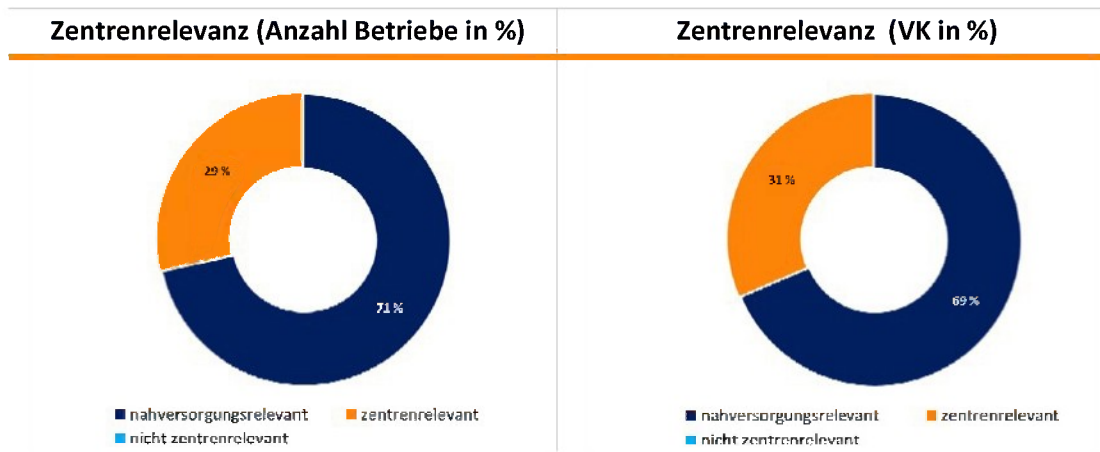


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 Supermarkt (Rewe)
800 bis unter 1.500 m ² VK	--
400 bis unter 800 m ²	--
unter 400 m ² VK	4 Anbieter, davon 1 Bäckerei, 1 Apotheke, 1 Kiosk, 1 Blumenladen
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> funktional handelt es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) und ergänzende Anbieter im Bereich der Bushaltestelle Hoffmannstieg strukturprägender Anbieter Rewe robust und modern, übrige Ladeneinheiten standen zum Erhebungszeitpunkt größtenteils leer

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 67 % der Verkaufsflächen, 4 Anbieter), ergänzende Angebote im Bereich Bekleidung und Sonderposten nur in geringem Umfang vorhanden
- Magnetbetriebe: Kik, T€Di



Ergänzende Nutzungen

- Das Angebot wird ergänzt durch ein Kosmetikstudio, die Christopherus-Kirchengemeinde und eine Arztpraxis.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Geplantes Zentrum zur Nahversorgung in der Siedlung Großlohe mit Ladenpasse, vorgelagerten Pavillons und freistehender Kik-Filiale an der Einfahrt zur Drive-In-Apotheke.
- Ladenpassage abgesehen von Rewe überwiegend durch Leerstand geprägt, seit Jahren sind Anbieter abgewandert, u. a. an den Standort Boltwiesen im Nordwesten der Siedlung Großlohe Nord. Hier sind Edeka, Aldi, die Sparkasse sowie im weiteren Umfeld Lidl zu finden.
- Kundenfrequenzen sind hauptsächlich zwischen dem hinteren Eingang von Rewe und den Stellplätzen festzustellen. Die Ladenpassage selbst weist so gut wie keine Frequenzen auf.
- Gestaltung typisch für ein geplantes Nahversorgungszentrum mit überdachter Passage.
- Gesamteindruck: Überwiegend leerstehende Ladenpassage mit gut funktionierendem Rewe-Markt, die dringend einer Revitalisierung bedarf.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinfahrt über die Stapelfelder Straße, die als zentrale Achse horizontal durch die Siedlung Großlohe verläuft.
- ÖPNV-Anbindung durch die Bushaltestelle Hoffmannstieg im direkten Umfeld (Linie 3, 362) gewährleistet.
- Fußwege sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, Radwege sind nicht gesondert ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentrums wird durch die Ladenpassage und die ergänzende Kik-Filiale im direkten Standortumfeld vorgegeben.
- In nördlicher Richtung stellen die Stapelfelder Straße und insbesondere die Bushaltestelle Hoffmannstieg die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Osten wird das Zentrum durch angrenzende gewerbliche Nutzungen am Großlohering begrenzt.
- Im Süden stellen Grünflächen und ein Fußballplatz die Abgrenzung des Zentrums dar.
- In westlicher Richtung ist die Kik-Filiale noch Teil des Zentrums, da sie über eine Fußwegeverbindung angebunden ist. Im weiteren Umfeld wird das Zentrum durch Einfamilienhausbebauung begrenzt.
- Die Ladenpassage stellt eine bedeutende Potenzialfläche zur Umstrukturierung des Zentrums dar, aufgrund der ausgedehnten Leerstände und mangelnder Multifunktionalität bietet sich eine

komplette Revitalisierung an. Hierbei sollten die frequenzstärkeren, östlich gelegenen Flächen (hinterer Eingang direkt zu Rewe) als Potenzial einbezogen werden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Repositionierung als zentral gelegenes Nahversorgungszentrum in der Siedlung Großlohe

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Vollumfängliche Umstrukturierung der Ladenpassage zum Nahversorgungszentrum mit umfassendem Nahversorgungsangebot, auch im Hinblick auf Dienstleistungs- und Gastronomieangebote zur Steigerung der Multifunktionalität.
-

4.13 Nahversorgungszentrum Hegeneck



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸⁹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Rahlstedt	86.646	90.631	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		4.479	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹⁰	105,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	25,5 Mio. € (11,4 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südöstlich im Bezirk Wandsbek sowie im Stadtteil Rahlstedt
- Näheres Umfeld durch Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau geprägt
- Grünfläche und Bildungseinrichtungen am Schimmelreiterweg sowie Dankeskirche Kielkoppelstraße / Am Hegen als zentrumsprägende Funktionen im direkten Umfeld
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 130 m, Ost-West: ca. 120 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Großlohe (ca. 1,8 km)
- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Hohenhorst / Berliner Platz (ca. 3,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Liliencronstraße, (ca. 1,7 km westlich)

⁸⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁹⁰ Quelle: MB Research 2016

Karte 37: Nahversorgungszentrum Hegeneck



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 Komplementärnutzungen

Darstellungen

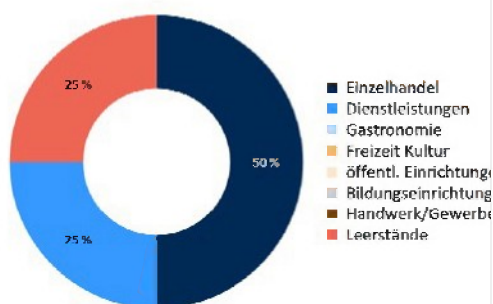
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

Zentrenprägende Ausstattung

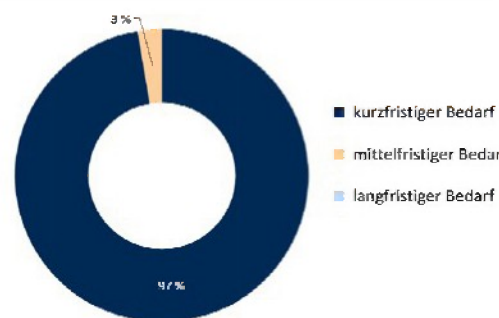
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	3	915	97	204	45
kurzfristiger Bedarf	3	915	97	204	44
mittelfristiger Bedarf	1	25	3	6	5
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel gesamt	4	940	100	210	22

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

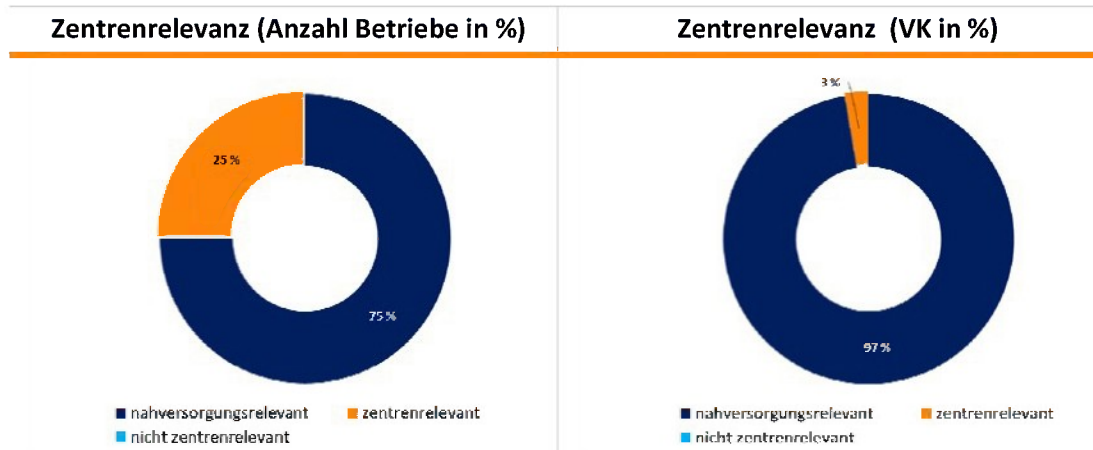


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Discounter (Penny)
400 bis unter 800 m ²	--
unter 400 m ² VK	3 Anbieter, davon 1 Bäckerei, 1 Apotheke, 1 Kiosk
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> funktional handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter (Penny) und ergänzende Anbieter im Bereich der Bushaltestelle Hoffmannstieg strukturprägender Anbieter Penny noch zeitgemäß, ehem. Schlecker-Filiale steht leer Nach aktuellen Planungen soll das Areal komplett umgestaltet werden, wobei vier Ladenlokale mit insgesamt ca. 1.970 m² Nutzfläche entstehen sollen (was ca. 1.400 – 1.500 m² Verkaufsfläche entsprechen dürfte). Neben den bestehenden Nutzungen soll ein neuer Drogeriemarkt angesiedelt werden.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 97 % der Verkaufsflächen, 3 Anbieter), ergänzende Angebote durch Zeitschriften



Ergänzende Nutzungen

- Das Angebot wird ergänzt durch zwei Arztpraxen.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Geplantes Zentrum zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete
- Ladenzeile durch Leerstand geprägt
- Kundenfrequenzen sind hauptsächlich direkt bei Penny festzustellen
- Gesamteindruck: Gut funktionierender Penny-Markt mit benachbarter, teilweise leerstehender Ladenzeile, die einer Revitalisierung bedarf

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinschließung über Hegeneck, Am Hegen und Schimmelreiterweg, die eine Erreichbarkeit aus dem umliegenden Wohngebieten sicherstellen
- ÖPNV-Anbindung durch die Bushaltestelle Schimmelreiterweg im direkten Umfeld (Linie 164) gewährleistet.
- Fußwege sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, Radwege sind nicht gesondert ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentrums wird durch die Insellage zwischen den drei Straßen Hegeneck, Am Hegen und Schimmelreiterweg und die umliegenden Wohngebäude vorgegeben
- In nördlicher Richtung stellen die Wohnbebauung, die Grünfläche und die Schulen am Schimmelreiterweg die Begrenzung des Zentrums dar
- Im Osten wird das Zentrum durch die direkt anschließenden Wohnhochhäuser am Hegeneck begrenzt.
- Im Süden stellen Garagenanlagen die Abgrenzung des Zentrums dar.
- In westlicher Richtung wird das Zentrum durch die Wohnbebauung an der Straße Am Hegen begrenzt.
- Die Ladenzeile stellt eine bedeutende Potenzialfläche zur Umstrukturierung des Zentrums dar, entsprechend der bisherigen Planungen bietet sich eine Einbeziehung des Discounter-Bauteils an.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Repositionierung als zentral gelegenes Nahversorgungszentrum

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Umstrukturierung der Ladenzeile und des freistehenden Discounters zum qualifizierten Nahversorgungszentrum, auch im Hinblick auf Dienstleistungs- und Gastronomieangebote zur Steigerung der Multifunktionalität. Wiederansiedlung eines Drogeriemarktes.

4.14 Nahversorgungszentrum Hohenhorst / Berliner Platz



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁹¹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Jenfeld	24.936	25.622	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		6.918	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹²	100,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	37,7 Mio. € (16,8 Mio. €)

Lage und Umfeld

- umfassendes Nahversorgungsangebot mit ausgeprägter Versorgung im Gesundheitssektor
- strukturprägende Anbieter durchweg robust und leistungsfähig, Lidl und Rewe mit etwas moderaterem Marktauftritt

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 1,2 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 3,2 km), Nahversorgungszentrum Rahlstedter Höhe (ca. 2,6 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Jenfeld (ca. 1,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Liliencronstraße (ca. 1,7 km östlich), Lidl Tonndorfer Hauptstraße (ca. 1,4 km nördlich), Aldi Jenfelder Allee (ca. 1,5 km südwestlich)

Zentrenprägende Ausstattung

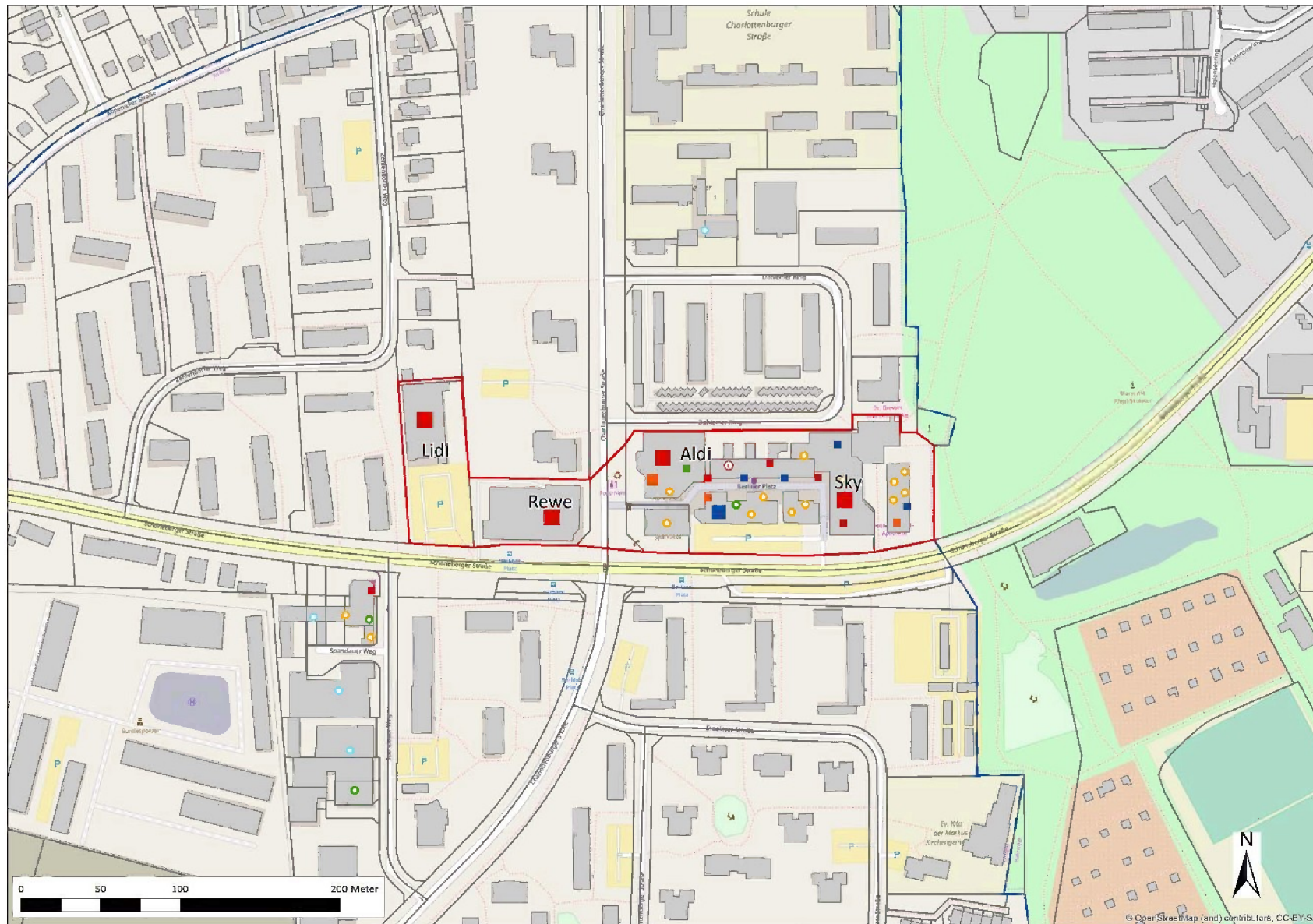
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	12	4.730	88	684	142
kurzfristiger Bedarf	12	4.730	88	684	141
mittelfristiger Bedarf	3	535	10	77	39
langfristiger Bedarf	2	85	2	12	10
Einzelhandel gesamt	17	5.350	100	773	75

* in Bezug auf den Nahbereich

⁹¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁹² Quelle: MB Research 2016

Karte 38: Nahversorgungszentrum Hohenhorst / Berliner Platz



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

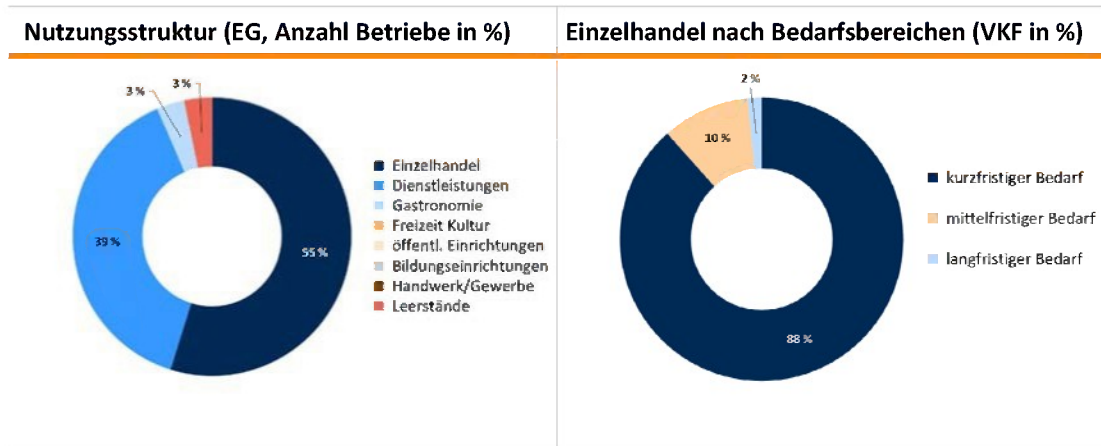
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

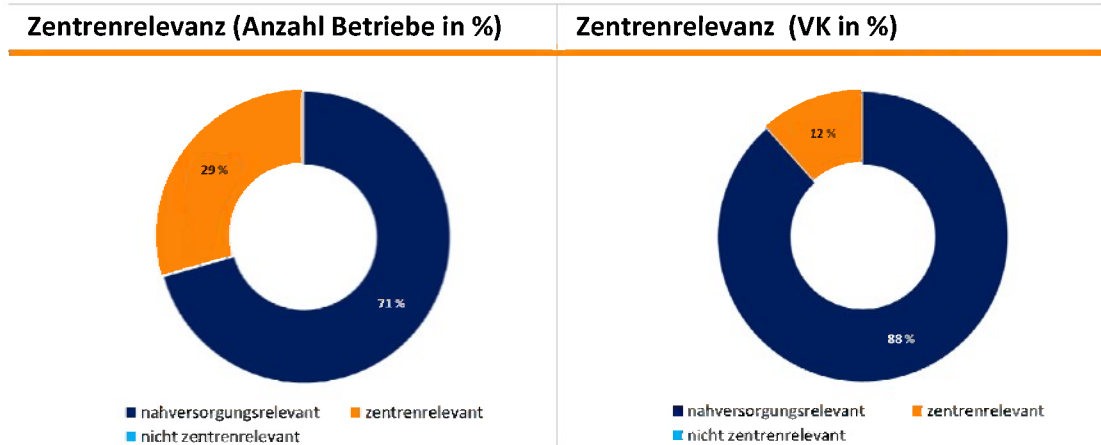


Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m² VK	2 Supermärkte (Rewe, Sky), 2 Discounter (Aldi, Lidl)
400 bis unter 800 m²	1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m² VK	7 Anbieter, darunter 2 Bäckereien, 2 Apotheken, 1 Blumenladen
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> Umfangreiches Nahversorgungsangebot strukturprägende Anbieter in freistehenden Ladeneinheiten durchweg modern, Anbieter im EKZ Berliner Platz weisen Erneuerungsbedarf auf

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 88 % der Verkaufsflächen, 12 Betriebe)
- ergänzt wird das Angebot v. a. im mittelfristigen Bedarf, Magnetanbieter ist Kik



Ergänzende Nutzungen

- 13 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (u. a. Friseure, Bücherhalle, Post, Fahrschule, Versicherung, Reisebüro, Sparkasse), außerdem Gesundheitszentrum (Allgemein- und Fachärzte).

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Geplantes Einkaufszentrum Berliner Platz (u. a. Sky, Aldi, Kik, Gesundheitszentrum), ergänzt um freistehende Lidl- und Rewe-Märkte westlich der Charlottenburger Straße.
- Vereinzelte Leerstände im Einkaufszentrum Berliner Platz sind nicht strukturprägend.
- Insgesamt funktionale Gestaltung, insbesondere das Einkaufszentrum Berliner Platz weist zahlreiche Gestaltungselemente der 1980er Jahre auf (u. a. wiederkehrende Achteck-Motive, Bodenbelag aus Rotklinker), tlw. sind schlecht beleuchtete Ecken vorhanden.
- Kundenfrequenzen sind durchgehend zwischen Lidl und dem Einkaufszentrum Berliner Platz feststellbar.
- Gesamteindruck: Funktionsfähiges Zentrum, das sich in die großmaßstäbliche Bebauung einfügt und trotz enger Passagen und Zugänge eine ausgeprägte Versorgungsfunktion für die umliegenden, ausgedehnten Wohngebiete übernimmt.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung über Charlottenburger Straße / Schöneberger Straße.
- Stellplätze sind bei den Lebensmittelmärkten vorhanden, das Einkaufszentrum Berliner Platz verfügt über eine eigene Parkpalette.
- Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestelle Berliner Platz (Linien 27, 162, 167, 262, E62) im unmittelbaren Umfeld gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch das kompakte Einkaufszentrum Berliner Platz sowie die ergänzenden Lebensmittelmärkte vorgegeben.
- In nördlicher Richtung stellen die Garagenanlagen am Dahlemer Ring sowie die Wohnhochhäuser an der Charlottenburger Straße die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Osten fungieren die ausgedehnten Parkanlagen an der Schöneberger Straße als naturräumliche Zäsur, die das Zentrum in östlicher Richtung begrenzen.
- Südlich der Schöneberger Straße ist ausschließlich Geschosswohnungsbau vorhanden, dadurch wird das Zentrum an der Schöneberger Straße begrenzt.
- Im Westen wird das Zentrum durch Geschosswohnungsbau begrenzt, der direkt westlich an den Lidl-Standort angrenzt. Der Kiosk an der Kreuzung Schöneberger Straße / Spandauer Weg gehört bereits zu einem kleinen innerstädtischen Gewerbegebiet und ist somit nicht Teil des Zentrums.
- Potenzialflächen sind innerhalb des Einkaufszentrums Berliner Platz vorhanden. In der Mall ist auf einige wenige Leerstände hinzuweisen, im Bereich Dahlemer Ring könnte das Center bei Bedarf arrondiert werden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich, weitere Ausdifferenzierung des Angebotes

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Für die Mall des Einkaufszentrums Berliner Platz wäre eine Aufwertung zur Stärkung der Aufenthaltsqualität / Attraktivitätssteigerung zu empfehlen.

4.15 Nahversorgungszentrum Hummelsbüttel



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁹³	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Hummelsbüttel	16.857	17.655	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		4.532	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹⁴	117,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	28,8 Mio. € (12,8 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage nordwestlich im Bezirk Wandsbek, im Süden des Stadtteils Hummelsbüttel
- geplantes Zentrum im ehemaligen Ortskern Hummelsbütteler Markt zwischen Hummelsbütteler Weg und Hummelsbütteler Dorfstraße, ergänzt um Lebensmitteldiscounter mit Ladenzeile im Kreuzungsbereich Hummelsbütteler Weg / Alsterweg
- Umfeld überwiegend durch Wohnnutzung geprägt (Geschosswohnungsbau, Reihen- und Einfamilienhäuser), das Zentrum selbst ist in Form von Wohnhochhäusern ausgeführt
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 125 m, Ost-West: ca. 250 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Langenhorn Markt (ca. 2,8 km)
- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Tegelsbarg (ca. 2,4 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 4,1 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Fuhlsbüttel (ca. 2,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Lentersweg (ca. 1,5 km westlich)

Zentrenprägende Ausstattung

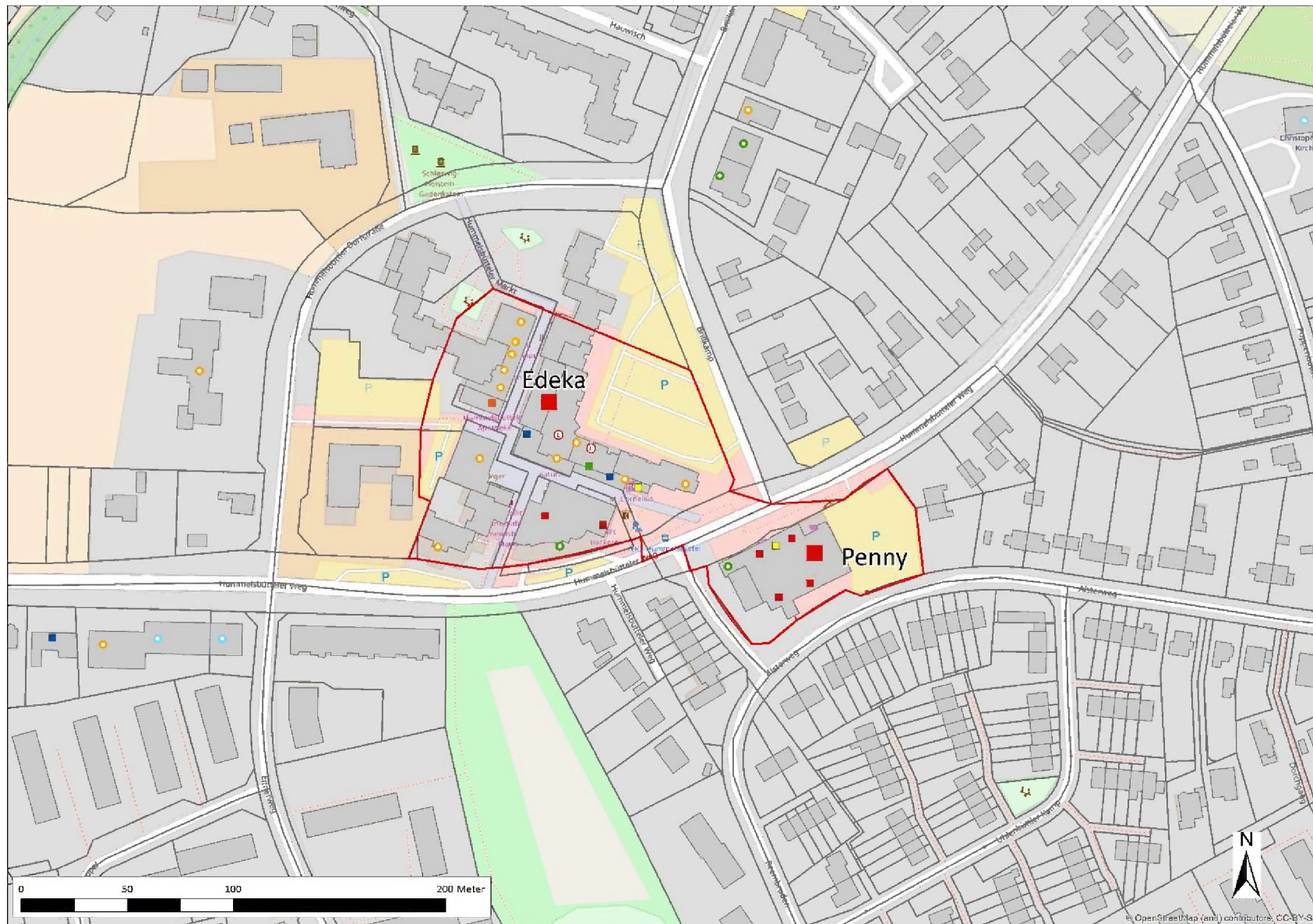
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	12	2.145	95	473	94
kurzfristiger Bedarf	10	2.075	92	458	90
mittelfristiger Bedarf	3	125	6	28	15
langfristiger Bedarf	1	55	2	12	5
Einzelhandel gesamt	14	2.255	100	498	45

* in Bezug auf den Nahbereich

⁹³ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁹⁴ Quelle: MB Research 2016

Karte 39: Nahversorgungszentrum Hummelsbüttel



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

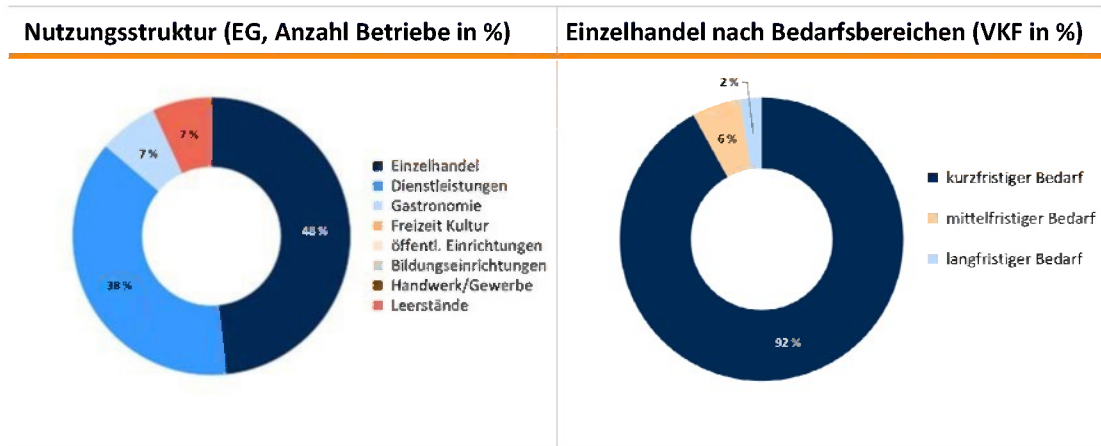
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

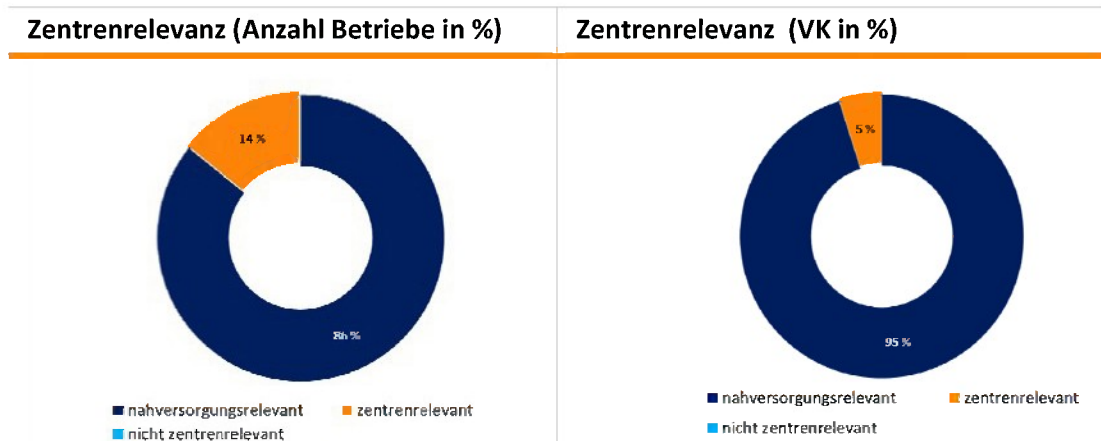


Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Edeka), 1 Discounter (Penny)
400 bis unter 800 m²	--
unter 400 m² VK	10 Anbieter, davon 2 Bäckereien, 1 Apotheke, 1 Blumenladen
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> umfassendes Nahversorgungsangebot mit überwiegend leistungsfähigen und robusten Anbietern ein Drogeriemarkt würde eine sinnvolle Ergänzung darstellen

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Angebotschwerpunkt mit ca. 92 % der Verkaufsflächen (10 Ladeneinheiten) deutlich im kurzfristigen Bedarf
- ergänzende Angebote durch Optiker und Damenoberbekleidung



Ergänzende Nutzungen

- 13 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (Friseure, Textilpflege, Fahrschule, Sparkasse, Hauptarzt), ergänzt durch zwei Restaurants

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Ladenpassage im Sockelgeschoss eines Wohnhochhauses, ergänzt um Lebensmitteldiscounter mit vorgelagerter Ladenzeile im Bereich der Bushaltestelle.
- In der Ladenpassage stellt Edeka den strukturprägenden Anbieter dar.
- Vereinzelte Leerstände (2 Ladenlokale) nicht strukturprägend.
- Besonderheit ist die Lage im Sockelgeschoss eines Wohnhochhauses, wodurch die Flexibilität der Ladeneinheiten eingeschränkt wird.
- Gestaltung insgesamt funktional, die Passage am Hummelsbütteler Markt verfügt über einen zentralen Platz mit Baumbestand, der Potenzial für die Schaffung von Aufenthaltsqualität bietet.
- Gesamteindruck: Einheitlich umgestaltete Mitte des Stadtteils Hummelsbüttel, die v. a. auf die Nahversorgung der Bevölkerung ausgerichtet ist.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung über Hummelsbütteler Weg, der eine Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen Hummelsbütteler Hauptstraße im Westen sowie den Poppenbütteler Weg (Ring 3) im Norden gewährleistet.
- Stellplätze sind z. T. straßenbegleitend sowie hinter dem Einkaufszentrum Hummelsbüttel am Brillkamp vorhanden.
- Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle EKZ Hummelsbüttel (Linie 174) im unmittelbaren Standortumfeld.
- Fuß- und Radwege sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die introvertierte Lage des Einkaufszentrums Hummelsbüttel sowie die reine Wohnnutzung im direkten Umfeld geben die Abgrenzung des Zentrums vor.
- Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich durch das Ende der Ladenpassage und die angrenzende Grünfläche begrenzt.
- Östlich der Straße Brillkamp sowie östlich der Stellplätze des Penny-Marktes wird das Zentrum durch freistehende Einfamilienhausbebauung begrenzt.
- Im Süden stellen Reihenhäuser, die Gärten der angrenzenden Wohnbebauung sowie eine ausgedehnte Grünfläche mit Baumbestand die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Westen wird das Zentrum durch die Wohnbebauung an der Hummelsbütteler Dorfstraße begrenzt, die nicht dem Hummelsbütteler Markt zugewandt ist.
- Potenzialflächen werden durch die Baustruktur des Wohnhochhauses vorgegeben und konzentrieren sich daher auf die Flächen im Sockelgeschoss sowie auf die Stellplatzanlagen im östlichen Bereich.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes sinnvoll

4.16 Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁹⁵	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Rahlstedt	86.646	90.631	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		4.453	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹⁶	108,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	26,2 Mio. € (11,7Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage östlich im Bezirk Wandsbek im Norden des Stadtteils Rahlstedt
- straßenbegleitendes Zentrum entlang der namensgebenden Meiendorfer Straße, von Wildgansstraße bis Grönländer Damm
- Umfeld überwiegend durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt sowie durch Geschosswohnungsbau mit nur vereinzelt mehr als drei Vollgeschossen
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-West / Süd-Ost: ca. 150 m, Süd-West / Nord-Ost: ca. 500 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Berne (ca. 2,0 km)
- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg (ca. 400 m)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 2,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Hellmesbergerweg (ca. 1,2 km nordöstlich), Penny Saseler Straße (ca. 1,2 km nordwestlich), Netto Alter Zollweg (ca. 900 m südöstlich)

Zentrenprägende Ausstattung

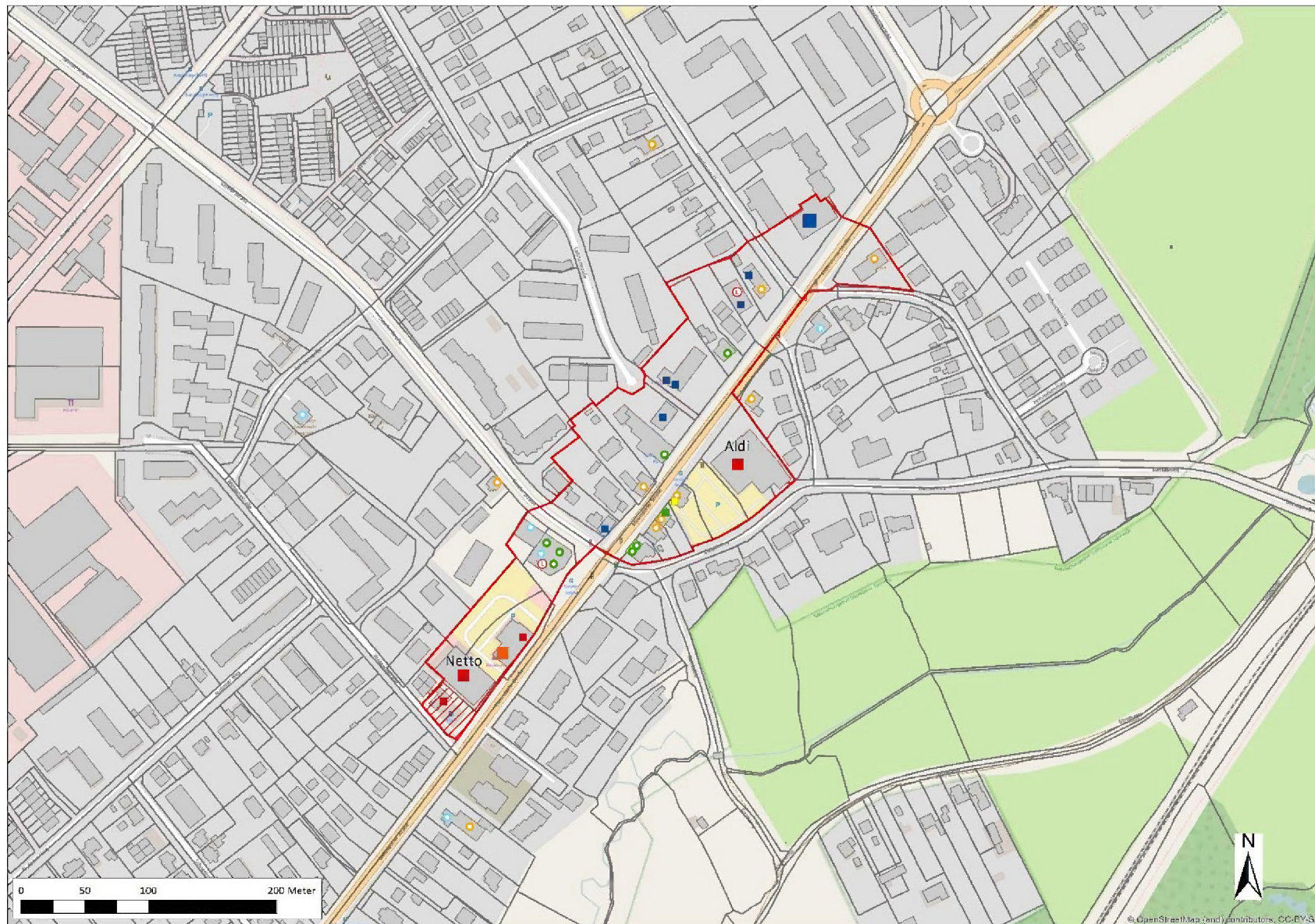
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	7	2.085	63	468	101
kurzfristiger Bedarf	7	2.650	80	595	111
mittelfristiger Bedarf	1	65	2	15	21
langfristiger Bedarf	6	585	18	131	20
Einzelhandel gesamt	14	3.300	100	741	62

* in Bezug auf den Nahbereich

⁹⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁹⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 40: Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

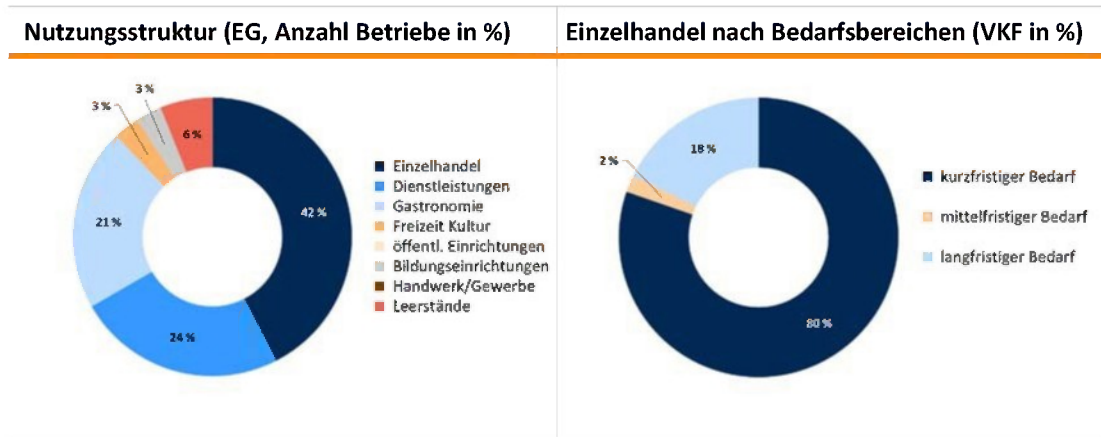
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

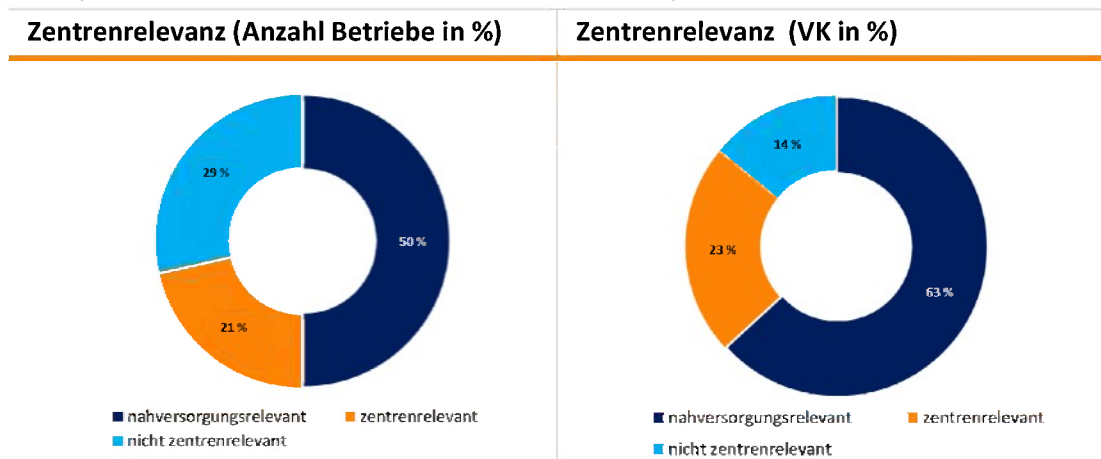


Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m² VK	--
400 bis unter 800 m²	2 Discounter (Aldi, Netto), 1 Drogeriemarkt (Budni)
unter 400 m² VK	4 Anbieter, davon 1 Bäckerei, 1 Florist, 1 Kiosk
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> strukturprägende Anbieter durchweg modern und leistungsfähig, Aldi in denkmalgeschützter Hofstelle als Alleinstellungsmerkmal im Zentrumsbereich ist derzeit kein Vollsortimenter vorhanden, dieser ist im Zentrum Spitzbergenweg (ca. 400 m nördlich) zu finden, welches perspektivisch neu aufgestellt wird

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 80 % der Verkaufsflächen, 7 Betriebe) mit ergänzendem Angebot im Bereich Elektronik, Sonnenschutz, Bodenbeläge und Bilder / Rahmen



Ergänzende Nutzungen

- 17 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt handelsaffine Dienstleister (u. a. Banken, Friseure, Wäscherei, Kosmetik, Bestatter) und Gastronomiebetriebe (Imbissbetriebe, Kneipen, Eiscafé, Restaurant) sowie eine Spielhalle und eine Kindertagesstätte.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes, straßenbegleitendes Zentrum mit tlw. historischer Bausubstanz, das sich überwiegend auf die nördliche Straßenseite der Meiendorfer Straße konzentriert.
- Hauptlage ist zwischen den Magnetbetrieben Netto und Aldi festzustellen, im Norden sind vermehrt handwerksbezogene Betriebsformen und Fachmärkte vorzufinden.
- Leerstände (zwei Ladeneinheiten) betreffen den kleinteiligen Ladenbesatz und sind nicht strukturprägend.
- Die Gestaltung weist überwiegend einen dörflichen / kleinstädtischen Charakter auf, der Besatz ist neben Zweckbauten der 50er / 60er Jahre v. a. durch kleinteilige Ladeneinheiten in freistehender Einfamilienhausbebauung geprägt.
- Gesamteindruck: Gewachsene Einzelhandelslage in dörflichem Umfeld, die unlängst aufgewertet wurde (v. a. Aldi, Budni).

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinschließung über die Hauptverkehrsstraße Meiendorfer Straße.
- Stellplätze eingeschränkt straßenbegleitend vorhanden sowie bei Aldi sowie am Verbundstandort von Netto / Budni.
- ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestelle Saseler Straße (Linie 24) gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentrums wird durch den Handelsbesatz entlang der Meiendorfer Straße vorgegeben.
- Im Norden schließen unmittelbar Wohngebiete an (überwiegend Geschosswohnungsbau), die das Zentrum in nördlicher Richtung begrenzen.
- Im Osten wird das Zentrum durch auf dem Grundstück zurückversetzte Wohnbebauung abgegrenzt, die durch vorgelagerten Baumbestand von der Straße abgesetzt ist sowie durch die Reihenhäuser auf der südlichen Straßenseite der Meiendorfer Straße.
- Im Süden stellt die Wohnbebauung an der Meiendorfer Straße selbst sowie im Umfeld des Aldi-Marktes am Dassauweg die Begrenzung des Zentrums dar.
- In westlicher Richtung wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung westlich der Wildgansstraße begrenzt.
- Potenzialflächen sind gestreut innerhalb der kleinteiligen Bebauung zu finden, eine Konzentration von Potenzialflächen ist in der durch handwerksbezogene Anbieter geprägten Struktur im Norden der Meiendorfer Straße zu finden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Funktionale Anbindung an das Zentrum Spitzbergenweg als Standort eines Vollsortimenters

4.17 Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Chaussee



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁹⁷	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Duvenstedt	6.221	6.247	→
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		1.983	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹⁸	124,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	45,4 Mio. € (20,3 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage nördlich im Bezirk Wandsbek, zentral im Stadtteil Duvenstedt
- Besatz beidseitig der Poppenbütteler Chaussee, im Kreuzungsbereich mit Im Ellernbusch
- Umfeld geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie durch naturnahe Freiflächen und das Betriebsgelände des Getränkegroßhandels Bohnhoff
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 300 m, Ost-West: ca. 165 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Duvenstedt (ca. 0,4 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Bergstedt (ca. 5,2 km), Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 6,5 km), Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt (ca. 5,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi, Edeka Eichholzkoppel (Tangstedt, ca. 3,4 km nördlich)

Zentrenprägende Ausstattung

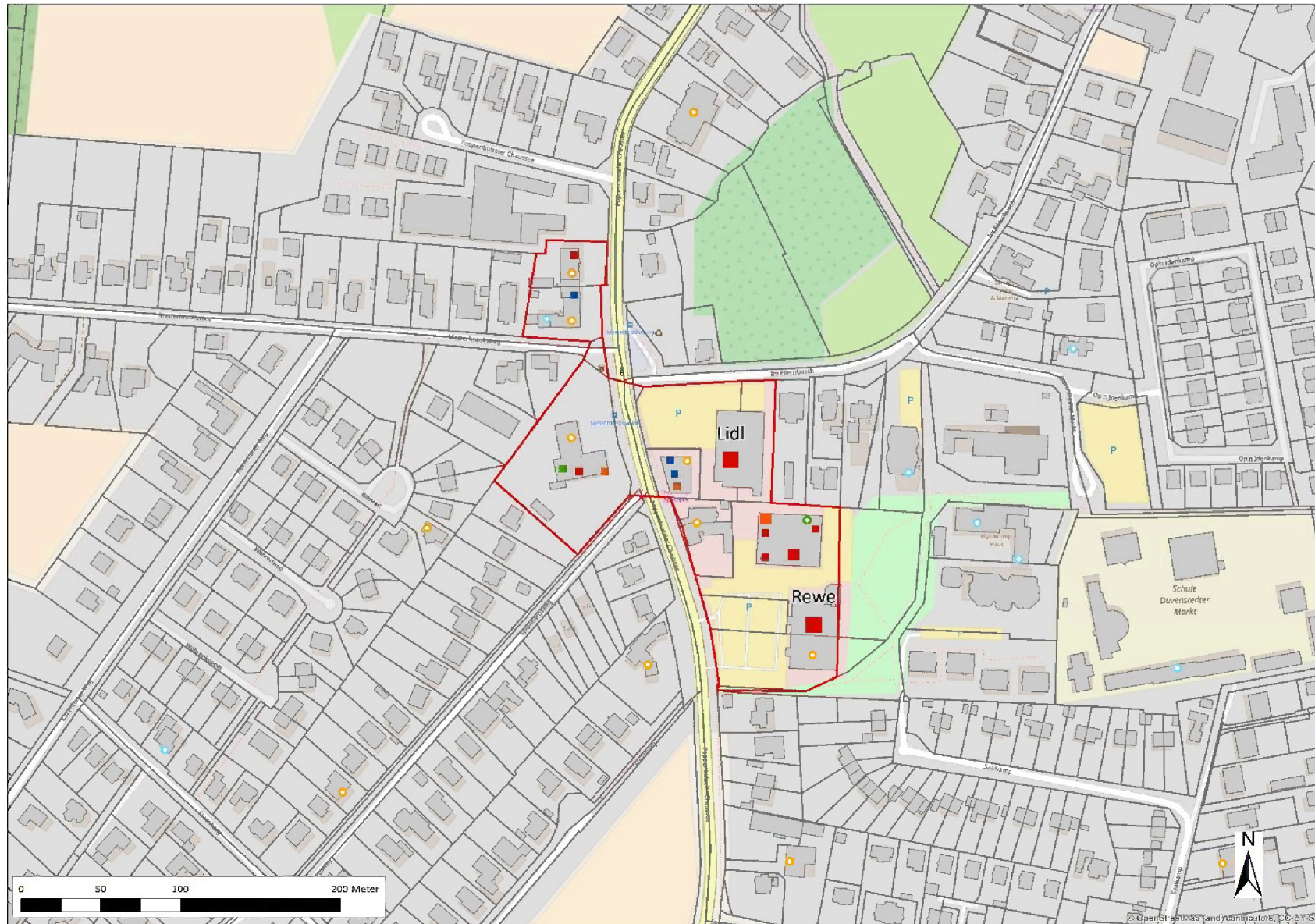
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	12	3.215	96	475	292
kurzfristiger Bedarf	12	3.215	96	475	289
mittelfristiger Bedarf	1	65	2	10	32
langfristiger Bedarf	2	85	3	13	20
Einzelhandel gesamt	15	3.365	100	497	145

* in Bezug auf den Nahbereich

⁹⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁹⁸ Quelle: MB Research 2016

Karte 41: Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Chaussee



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

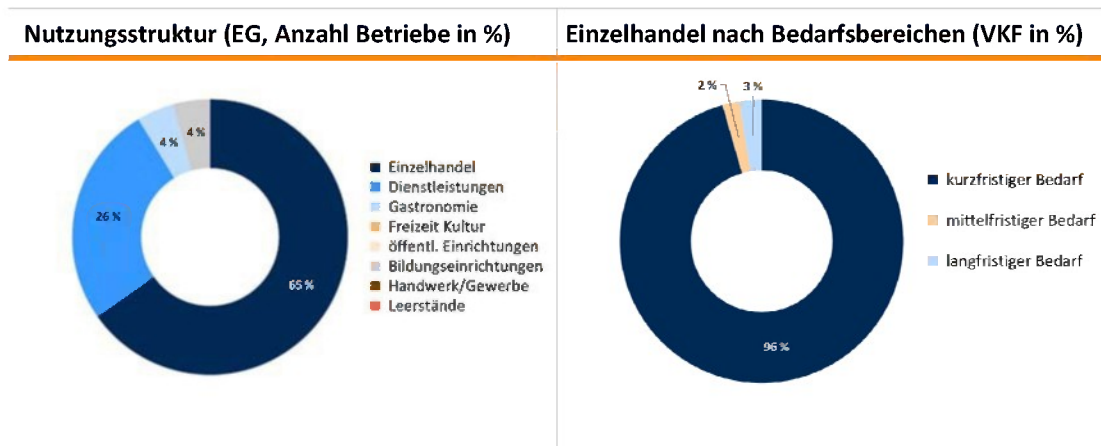
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🚌 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

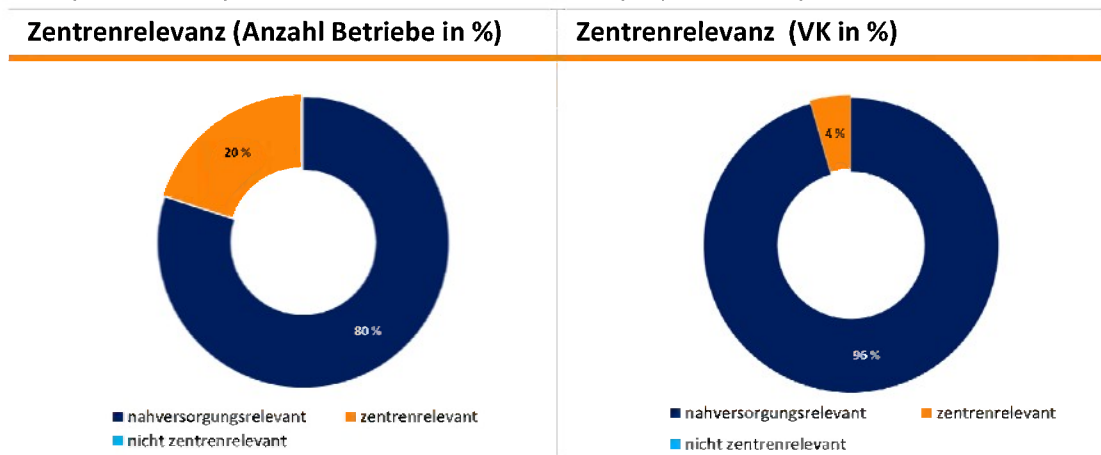


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Rewe), 1 Discounter (Lidl)
400 bis unter 800 m ²	1 Drogeriemarkt (Rewe), 1 Getränkemarkt (Rewe)
unter 400 m ² VK	8 Anbieter, davon 1 Drogeriemarkt, 1 Bäckerei, 1 Apotheke, 1 Blumenladen
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit überwiegend großflächigen Anbietern, was für die Walddörfer eine Besonderheit darstellt strukturprägende Anbieter durchweg robust und leistungsfähig Zentren Duvenstedt (kleinteiliges Angebot) und Poppenbütteler Chaussee (autokundenorientiert) ergänzen sich funktional.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarf (ca. 96 % der Verkaufsflächen, 12 Betriebe)
- ergänzendes Angebot durch Second-Hand-Bekleidung, Optik und Hörgeräte



Ergänzende Nutzungen

- Schwerpunkt bei Gesundheit und personenbezogenen Dienstleistungen (u. a. Ärzte, Immobilien, Steuerberater), ergänzt durch eine Tanzschule und ein Restaurant

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Kleinteiliger Einzelhandelsbesatz auf der westlichen Straßenseite der Poppenbütteler Chaussee wird ergänzt durch überwiegend großformatige Einzelhandelsbetriebe auf der östlichen Straßenseite. Dieses Zentrum wurde ausgebaut, um bei einer Siedlungserweiterung in südlicher Richtung eine entsprechende Versorgung sicherzustellen.
- Die Hauptlage umfasst die östliche Straßenseite, hier sind u. a. Rewe, der Rewe-Getränkemarkt, der Rewe-Drogeriemarkt und Lidl ansässig.
- Fußgängerfrequenzen sind kaum feststellbar, es überwiegt der motorisierte Individualverkehr.
- Gestaltung als funktionaler Versorgungsstandort
- Gesamteindruck: Das Zentrum Poppenbütteler Chaussee konzentriert überwiegend die autokundenorientierten Angebote in Duvenstedt.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die Haupteinschließung erfolgt über die Hauptverkehrsstraße Poppenbütteler Chaussee.
- Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle Mesterbrooksweg (Linie 176, 276, 378, 474, 574) gewährleistet.
- Fußwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, tlw. gepflastert. Separate Fahrradwege sind nicht ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch die kompakte, zusammenhängende Struktur der Einzelhandelslage vorgegeben.
- In nördlicher Richtung wird das Zentrum durch das Betriebsgelände des Getränkegroßhandels Bohnhoff, die Freiflächen an der Bushaltestelle sowie die landwirtschaftlichen Flächen an der Straße Im Ellernbusch begrenzt.
- In östlicher Richtung stellen die Wohngebäude hinter dem Lidl-Standort sowie die Grünfläche hinter dem Rewe-Standort die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die angrenzende Einfamilienhausbebauung im Bereich Sahlkamp begrenzt.
- Im Westen stellt das zusammenhängende Einfamilienhausgebiet, u. a. entlang der Straßen Mesterbrooksweg und Steenbargsweg die Begrenzung des Zentrums dar.
- Potenzialflächen sind insbesondere im Umfeld der Bushaltestelle in Form von Freiflächen vorhanden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der guten Ausstattung ist derzeit kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

4.18 Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁹⁹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Poppenbüttel	21.947	22.847	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		4.998	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹⁰⁰	117,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	31,9 Mio. € (14,2 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage nordwestlich im Bezirk Wandsbek, zentral im Stadtteil Poppenbüttel gelegen
- Das Zentrum Poppenbütteler Markt liegt zwischen Harksheider Straße, Moorhof und der Poppenbütteler Hauptstraße
- Das Umfeld ist überwiegend durch kleinteilige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt, im Südosten ist auf den Hennebergpark mit dem Schleusenteich hinzuweisen
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Süd-West / Nord-Ost: ca. 455 m, Nord-West / Süd-Ost: ca. 210 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Tegelsbarg (ca. 2,2 km)
- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Saseler Markt (ca. 2,2 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ) (ca. 0,9 km), Nahversorgungszentrum Wellingsbüttel (ca. 2,4 km)
- Nahversorgungsrelevant: Edeka Harksheider Straße (ca. 600 m nordöstlich)

Zentrenprägende Ausstattung

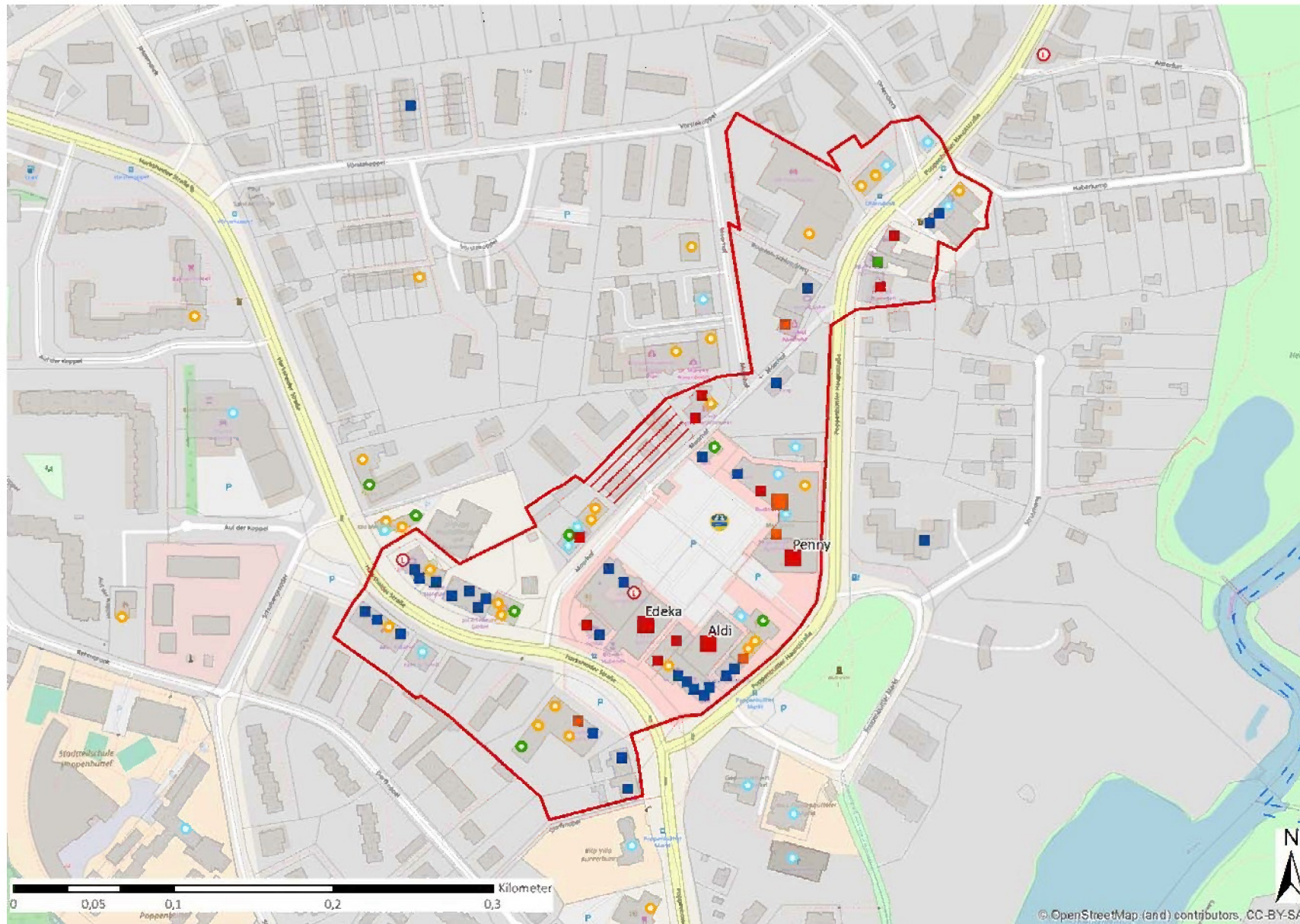
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	18	3.255	61	651	136
kurzfristiger Bedarf	20	3.385	64	677	135
mittelfristiger Bedarf	13	895	17	179	58
langfristiger Bedarf	13	1.020	19	204	35
Einzelhandel gesamt	46	5.300	100	1.060	85

* in Bezug auf den Nahbereich

⁹⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹⁰⁰ Quelle: MB Research 2016

Karte 42: Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

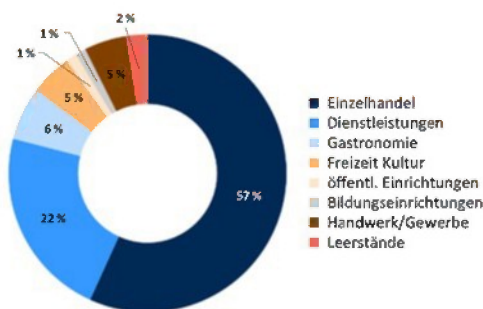
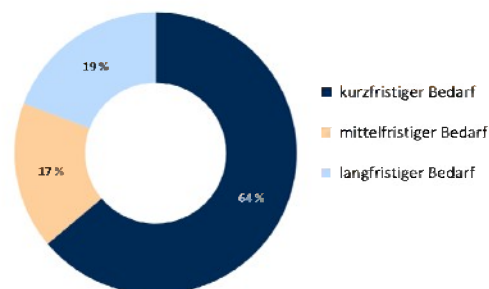
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

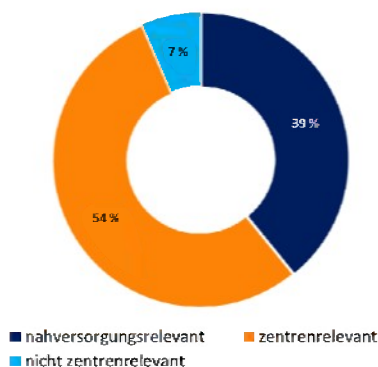
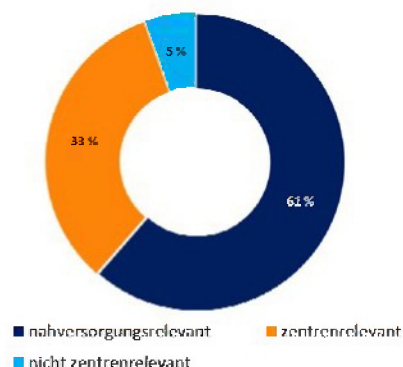
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🚌 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

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), 2 Discounter (Aldi, Penny), 1 Drogeriemarkt (Budni)
unter 400 m² VK	14 Anbieter, davon 4 Bäckereien, 4 Apotheken, 1 Blumen-geschäft
Wochenmarkt	Moorhof, 1x wöchentlich (Fr), ca. 25 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit überwiegend kleinteiliger Angebotsstruktur strukturprägende Anbieter überwiegend robust, allerdings durchweg mit unterdurchschnittlichen Flächengrößen

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 64 % der Verkaufsflächen, 20 Betriebe), ergänzende Anbieter sowohl im mittel- als auch im langfristigen Bedarf vorhanden
- ergänzende Angebote in den Bereichen Haushalt / Einrichtung / Möbel, Elektronik, Optik, Bekleidung, Sport, Spielwaren

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)

Zentrenrelevanz (VKF in %)

Ergänzende Nutzungen

- 33 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt handelsaffine Dienstleister (u. a. Reisebüro, Ärzte, Textilpflege, Friseure, Änderungsschneidereien), außerdem Gastronomieanbieter (u. a. Restaurants, Imbissbetriebe), ergänzt durch u. a. ein Fitnessstudio, eine Spielhalle, eine Tanzschule und Gewerbebetriebe (u. a. Sonnenschutz, Bodenbeläge)

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Das gewachsene Zentrum Poppenbütteler Markt gliedert sich in den Marktplatz, um welchen die größeren Einzelhandelsbetriebe gruppiert sind, sowie in eine kleinteilige Nebenlage im Verlauf der Poppenbütteler Hauptstraße bis zum Ärztehaus im Obergeschoss des VW-Autohauses im Osten des Zentrums.
- Leerstände (1 Ladeneinheit) nicht strukturprägend.
- Kundenfrequenzen sind v. a. im direkten Umfeld des Poppenbütteler Marktplatzes feststellbar.
- Gestaltung überwiegend funktional, gerade im Bereich der Harksheider Straße sind überwiegend einfache Zweckbauten vorherrschend. Der Marktplatz dient überwiegend als Stellplatz für die umliegenden Einzelhandelsbetriebe.
- Gesamteindruck: Versorgungsstruktureller Mittelpunkt im Ortskern von Poppenbüttel, der überwiegend eine Nahversorgungsfunktion übernimmt.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Hauptverkehrsstraße Harksheider Straße, die einen Anschluss an den Poppenbütteler Weg (Ring 3) herstellt.
- Stellplätze sind v. a. auf dem Marktplatz am Moorhof sowie vereinzelt straßenbegleitend vorhanden.
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über zwei Bushaltestellen (Linien 178, 276).
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch den zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz vorgegeben.
- In nördlicher Richtung wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnnutzung nördlich des Moorhofs sowie im Bereich Vörstekoppel und Ohlendieck begrenzt.
- In östlicher Richtung wird das Zentrum durch Wohnungsbau östlich der Poppenbütteler Hauptstraße sowie den Park am Poppenbütteler Markt begrenzt.
- Im Süden konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz auf beide Seiten der Harksheider Straße und wird im Kreuzungsbereich Harksheider Straße / Poppenbütteler Hauptstraße durch einen Bruch der städtebaulichen Struktur hin zu freistehender Bebauung ohne Einzelhandelsnutzung sowie die Marktkirche südlich der Kreuzung begrenzt.
- Im Westen stellen die Wohnnutzungen im Bereich Dorfkoppel sowie das Autohaus Stoltenberg die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar. Im Kreuzungsbereich sind u. a. Gastronomiebetriebe ansässig, diese weisen jedoch keine funktionale Verbindung zum Zentrum am Moorhof auf und sind daher nicht Teil der Abgrenzung.
- Potenzialflächen sind insbesondere nördlich des Marktplatzes im Verlauf der Straße Moorhof vorhanden, auch im Bereich des kleinteiligen Besatzes an der Poppenbütteler Hauptstraße sind weitere Entwicklungen möglich.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Die strukturprägenden Anbieter Aldi, Edeka und Penny agieren allesamt unterhalb der 800 m²-Schwelle. Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollte eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung im Bestand verfolgt werden.

4.19 Nahversorgungszentrum Rahlstedter Höhe



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹⁰¹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Rahlstedt	86.646	90.631	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		7.829	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹⁰²	106,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	44,9 Mio. € (20,1 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südöstlich im Bezirk Wandsbek im Westen des Stadtteils Rahlstedt
- nördlich der Scharbeutzer Straße im Kreuzungsbereich mit der Boltenhagener Straße
- näheres Umfeld vorwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt (Neubaugebiet auf dem ehemaligen Standort der Boehn-Kaserne), außerdem Seniorenzentrum und Grundschule Rahlstedter Höhe
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 70 m, Ost-West: ca. 230 m

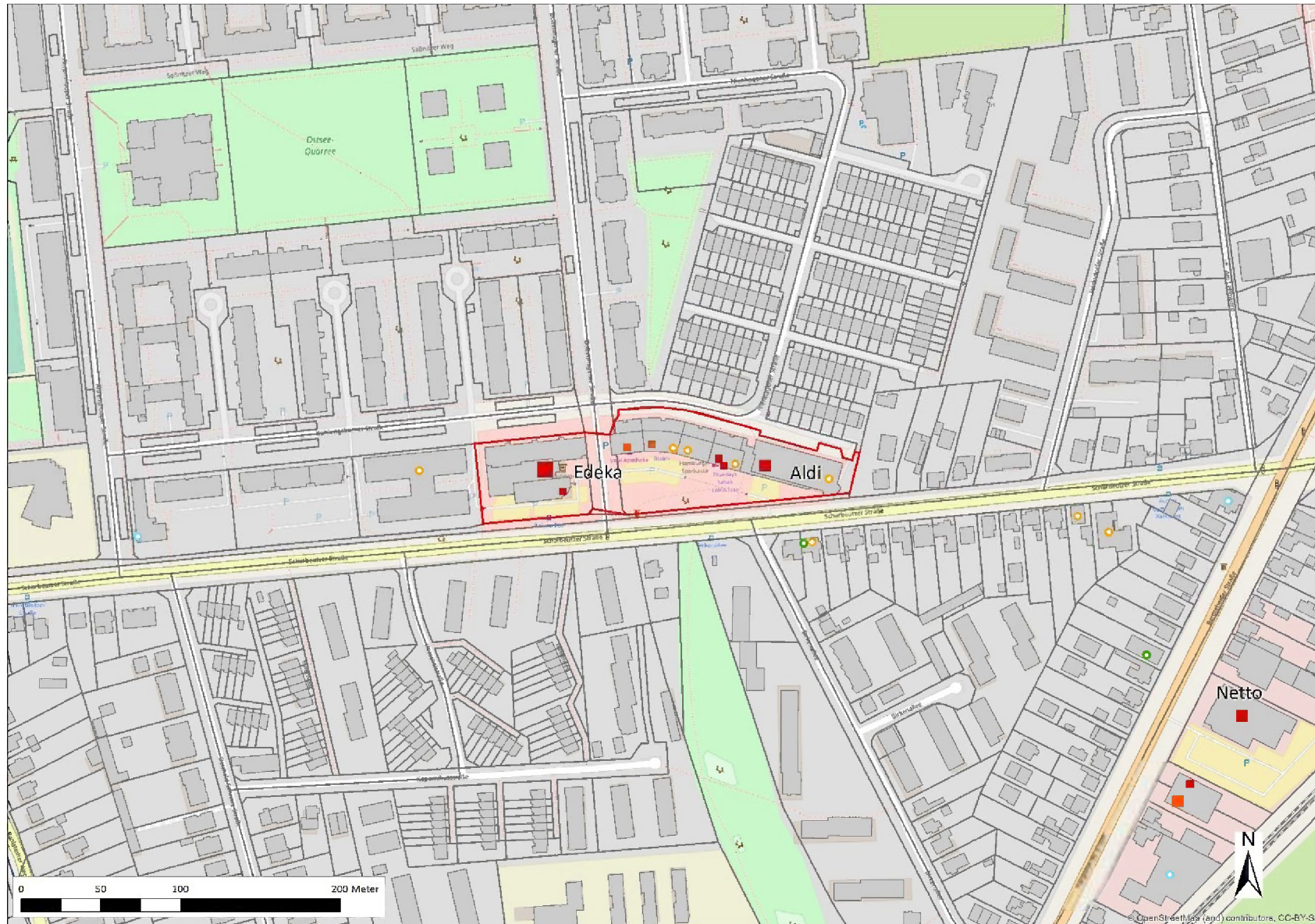
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Farmsen (ca. 2,2 km)
- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Berne (ca. 3,9 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 1,3 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 2,4 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe Bargteheider Straße (ca. 600 m nordöstlich), Netto Bargteheider Straße (ca. 450 m südöstlich), Lidl Tonndorfer Hauptstraße (ca. 1,0 km südlich), Penny Grömitzer Weg (ca. 1,3 km nördlich)

¹⁰¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹⁰² Quelle: MB Research 2016

Karte 43: Nahversorgungszentrum Rahlstedter Höhe



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 Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	7	1.990	100	254	60
kurzfristiger Bedarf	7	1.990	100	254	60
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel gesamt	7	1.990	100	254	29

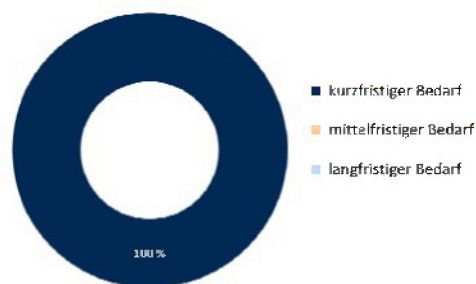
* in Bezug auf den Nahbereich

- kein Angebot vorhanden

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

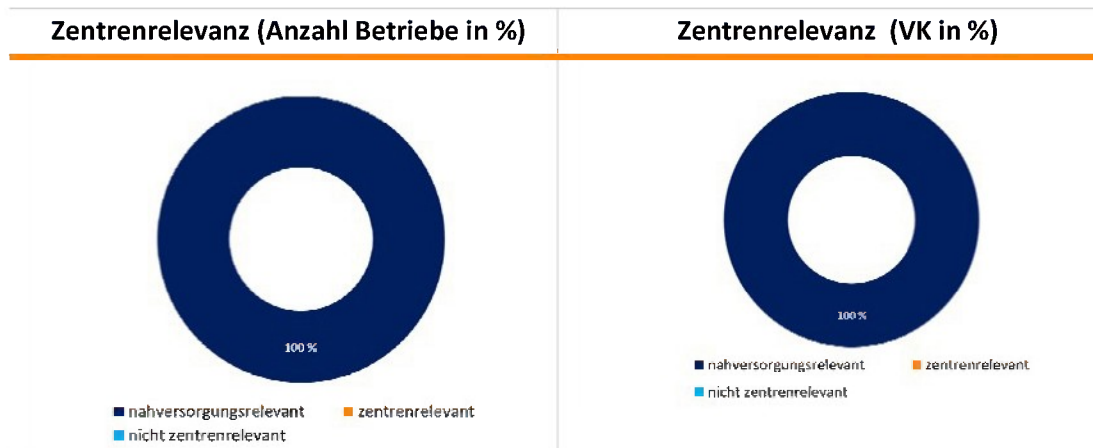


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Edeka)
400 bis unter 800 m ²	1 Discounter (Aldi)
unter 400 m ² VK	5 Anbieter, davon 1 Drogeriemarkt, 2 Bäcker, 1 Apotheke
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> umfassendes Nahversorgungsangebot für das Neubaugebiet Rahlstedter Höhe und die umliegenden Wohngebiete strukturprägende Anbieter überwiegend robust, allerdings auf unterdurchschnittlichen Flächengrößen kleines Nahversorgungszentrum mit eigenem Parkplatz und Spielplatz

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (100 % der Verkaufsflächen), kein ergänzendes Angebot im mittel- oder langfristigen Bedarf vorhanden



Ergänzende Nutzungen

- 4 Komplementärnutzungen (Sparkasse, Friseur, Schuhservice und Schneiderei)

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Einheitlich geplantes, straßenbegleitendes Zentrum im Sockelgeschoss von Wohn- und Geschäftshäusern.
- Westlich der Boltenhagener Straße ist ein vorgelagertes Gebäude für den Supermarkt vorhanden, der östliche Teil des Zentrums ist als Ladenzeile ausgeführt.
- Gestaltung als moderner Mittelpunkt des Neubaugebietes mit entsprechender Aufenthaltsqualität auf einer kleinen Grünfläche.
- Gesamteindruck: Moderne Interpretation der traditionellen Ladenzeile, Lage im Sockelgeschoss schränkt allerdings die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten ein.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinfahrt über Scharbeutzer Straße, Zufahrt über Boltenhagener Straße. Beide Seiten des Zentrums verfügen über objekteneigene Stellplatzanlagen.
- Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestelle Birkenallee (Linie 26) im unmittelbaren Standortumfeld gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, die Fahrradwege sind auf der Fahrspur markiert.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die einheitlich geplanten Ladenzeilenstrukturen vorgegeben und durch unmittelbar anschließende Wohngebiete begrenzt.
- Im Norden stellt der Geschosswohnungsbau an der Nienhagener Straße die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Osten wird das Zentrum durch freistehende Einfamilienhäuser an der Scharbeutzer Straße begrenzt, außerdem ist die Ladenzeile von Hecken umgeben, die eine Begrenzung zum Straßenraum darstellen.
- Im Süden stellt der Wohnungsbau an der Scharbeutzer Straße die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im westlicher Richtung schließt das Seniorenzentrum Rahlstedter Höhe an, das durch die Anlieferung des Edeka-Marktes vom Zentrum getrennt ist und den zentralen Versorgungsbereich in westlicher Richtung begrenzt.
- Potenzialflächen sind im Zentrumsbereich außerhalb der Freiflächen nicht vorhanden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Kein unmittelbarer Handlungsbedarf.
-

4.20 Nahversorgungszentrum Saseler Markt



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹⁰³	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Sasel	22.527	23.490	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		4.984	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹⁰⁴	122,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	33,1 Mio. € (14,8 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Bezirk Wandsbek sowie im Stadtteil Sasel
- Zentrenbereich um Saseler Markt sowie entlang des Waldwegs
- unmittelbares Umfeld um den Saseler Markt überwiegend durch straßenbegleitende Wohn- und Geschäftshäuser geprägt, im weiteren Umfeld ist überwiegend freistehende Einfamilienhausbebauung vorherrschend
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Ost-West: ca. 370 m, Nord-Süd: ca. 250 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 1,6 km), Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt (ca. 2,2 km)
- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Bergstedt (ca. 2,5 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Volksdorf (ca. 5,0 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Berne (ca. 4,1 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe Waldweg (ca. 450 m östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

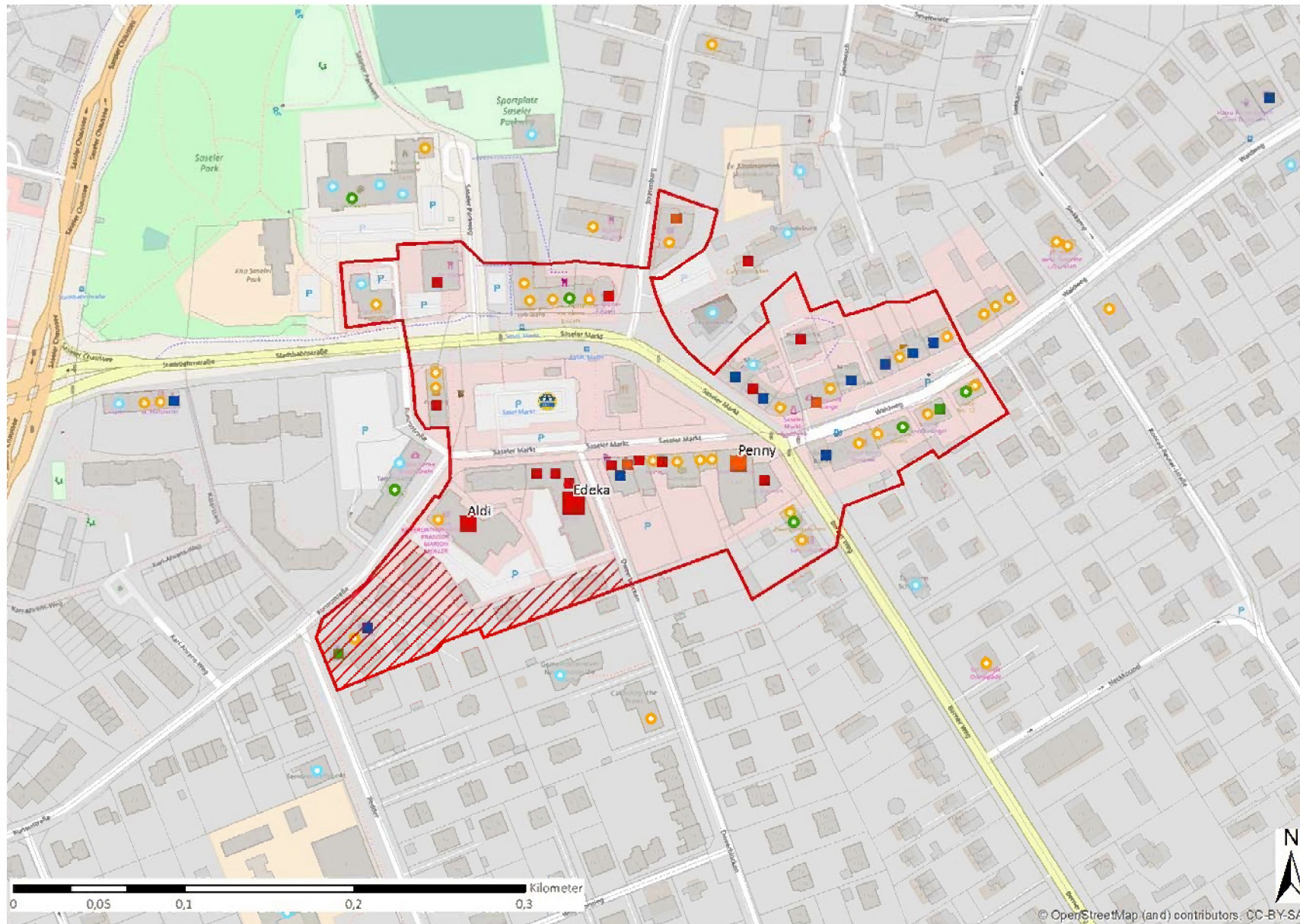
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	20	3.315	79	665	126
kurzfristiger Bedarf	20	3.315	79	665	124
mittelfristiger Bedarf	3	170	4	34	20
langfristiger Bedarf	6	720	17	144	23
Einzelhandel gesamt	29	4.205	100	844	69

* in Bezug auf den Nahbereich

¹⁰³ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹⁰⁴ Quelle: MB Research 2016

Karte 44: Nahversorgungszentrum Saseler Markt



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

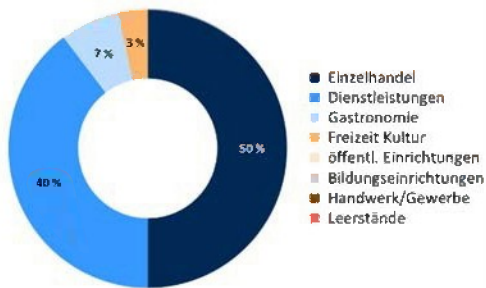
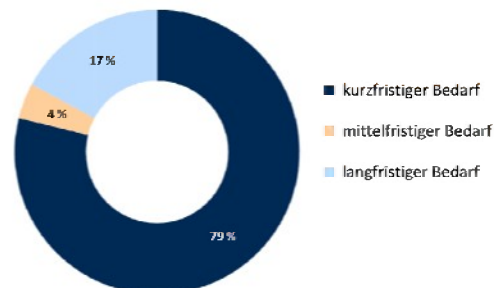
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

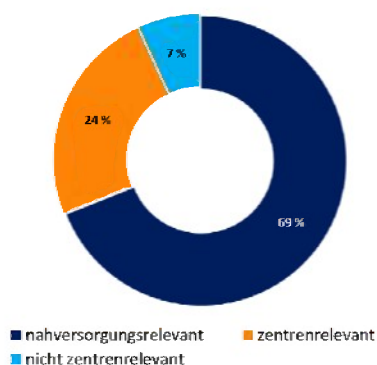
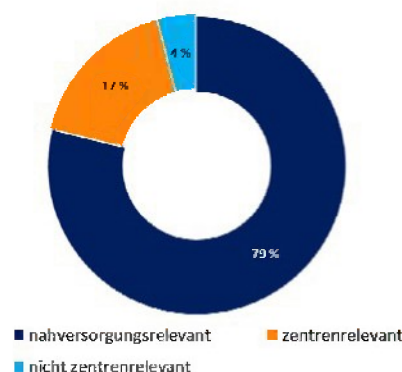
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

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), Penny Discounter nach Erhebung geschlossen
unter 400 m² VK	17 Anbieter, davon 1 Drogeriemarkt, 4 Bäckereien,
Wochenmarkt	Saseler Markt, 2x wöchentlich (Do und Sa), ca. 40 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> umfassendes Nahversorgungsangebot mit überwiegend kleinteiliger Angebotsstruktur Penny-Markt nach Erhebung geschlossen, Fläche durch Budnikowsky nachbelegt (innerhalb des Zentrums verlagert) Budnikowsky nach Verlagerung mit zeitgemäßer Verkaufsfläche und Marktauftritt, Edeka und Aldi auf unterdurchschnittlicher Flächengröße

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 79 % der Verkaufsflächen, 20 Betriebe), ergänzende Angebote v. a. im langfristigen Bedarf
- Ergänzende Angebote u. a. Betten, Optik, Damenoberbekleidung, Hörgeräteakustik, Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)

Zentrenrelevanz (VK in %)

Ergänzende Nutzungen

- 30 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (u. a. Ärzte, Friseur, Reisebüro, Schneiderei, Banken, Immobilien, Fahrschule, Schuhmacher) sowie Eiscafé, Bistro, Restaurants und Fitnessstudio

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum um den Saseler Markt sowie in den Nebenstraßen.
- Hauptlage verläuft von Kunaustraße über den südlichen Bereich des Saseler Marktes. Im Waldweg sind weitere Angebote vorhanden.
- Kundenfrequenzen sind insbesondere im Bereich des Saseler Marktes vorhanden. Auf der nördlichen Straßenseite (Bereich um Sasel-Haus) sind bereits deutlich geringere Frequenzen festzustellen.
- Die Gestaltung ist überwiegend funktional mit kleinstädtischem / dörflichem Charakter.
- Gesamteindruck: Versorgungsstrukturelles Zentrum von Sasel, das überwiegend kleinteilige Strukturen in Wohn- und Geschäftshäusern aufweist.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinfahrt über Saseler Markt / Stadtbahnstraße, die östlich des Zentrums eine Anbindung an die Saseler Chaussee herstellt.
- Eine ÖPNV-Anbindung über die Bushaltestelle Saseler Markt (Linie 24) ist gewährleistet.
- Fuß- und Radwege sind am Saseler Markt beidseitig straßenbegleitend vorhanden, in den Nebenstraßen sind Fahrradwege nicht gesondert ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der zentrale Versorgungsbereich wird v. a. durch die umliegenden Wohngebiete begrenzt.
- Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohngebäude hinter der straßenbegleitenden Bebauung am Saseler Markt begrenzt. Auch das Sasel-Haus und die Vicelinkirche begrenzen das Zentrum nach Norden.
- In östlicher Richtung wird der zentrale Versorgungsbereich durch einen Wechsel der städtebaulichen Struktur begrenzt. Der straßenbegleitende Einzelhandelsbesatz endet und geht in freistehende Einfamilienhausbebauung über, die durch ihre Einfriedung auch den Straßenraum (Fußwege) verengt und die auf dem Grundstück zurückversetzt ist.
- Im Süden schließt Einfamilienhausbebauung rückwärtig an das Zentrum an und begrenzt so den zentralen Versorgungsbereich.
- Im Westen findet erneut ein Wechsel der städtebaulichen Struktur statt. Hier wird der Besatz durch freistehende Wohngebäude, die auf dem Grundstück zurückversetzt sind, sowie durch großmaßstäbliche Wohngebäude auf der westlichen Straßenseite begrenzt.
- Potenzialflächen sind v. a. im Umfeld des Aldi- und Edeka-Standortes sowie kleinteilig innerhalb des Bestandes vorhanden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Nach der Schließung des Penny-Marktes ist mit Aldi immer noch ein Discounter vorhanden. Priorität hat daher die Weiterentwicklung des Zentrums. Ein Biomarkt würde eine sinnvolle Ergänzung darstellen.
- Aufgrund der unterdurchschnittlichen Flächengrößen bei Aldi und Edeka ist zukünftig mit Erweiterungsabsichten zu rechnen.

4.21 Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹⁰⁵	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Rahlstedt	86.646	90.631	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		7.387	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹⁰⁶	108,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	43,5 Mio. € (19,4 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage östlich im Bezirk Wandsbek im Norden des Stadtteils Rahlstedt
- Einzelhandelslage im Spitzbergenweg im Bereich Wildschwanbrook
- Umfeld überwiegend durch Geschosswohnungsbau sowie freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt
- nördlich des Zentrums sind Wohnhochhäuser in Plattenbauweise vorhanden, außerdem ist auf die evangelische Kindertagesstätte, die Rogatekirche und die Schule Wildschwanbrook sowie öffentliche Grünflächen hinzuweisen
- westlich des Zentrums befindet sich eine weitere Kindertagesstätte
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-West / Süd-Ost: ca. 200 m, Süd-West / Nord-Ost: ca. 110 m

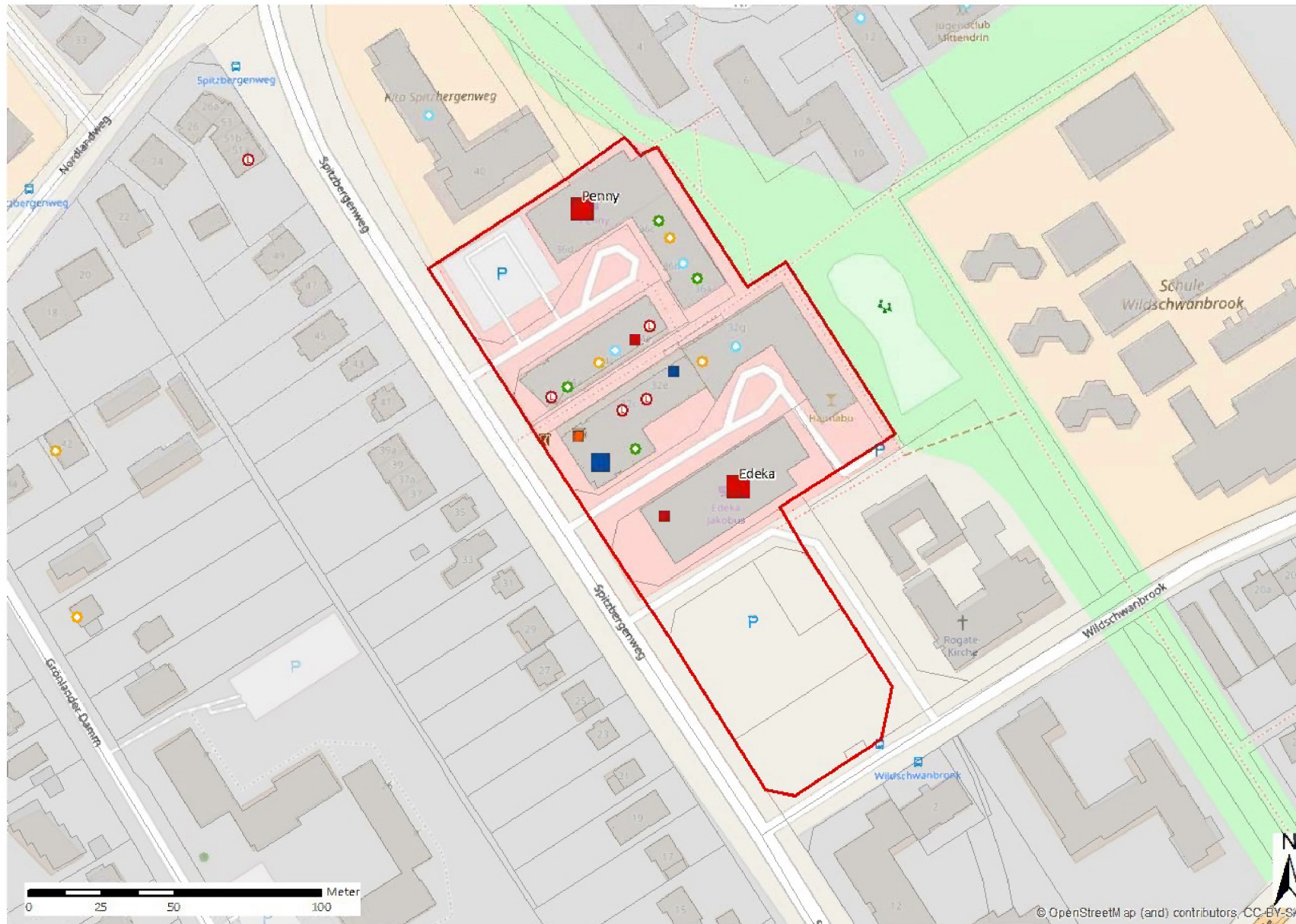
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Berne (ca. 3,2 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Volksdorf (ca. 3,2 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße (ca. 0,7 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Hellmesbergerweg (ca. 1,1 km nordöstlich), Penny Saseler Straße (ca. 1,3 km westlich)

¹⁰⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹⁰⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 45: Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg



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 Komplementärnutzungen

Darstellungen

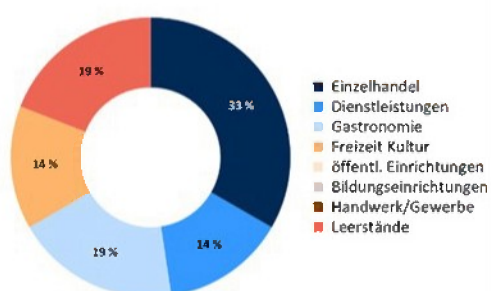
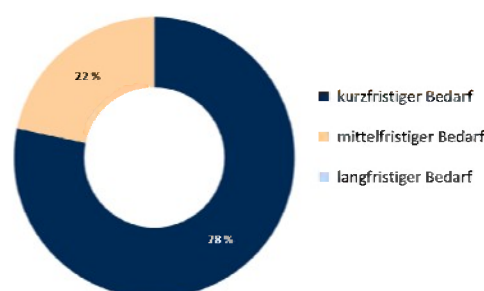
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🚌 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	5	1.770	78	240	51
kurzfristiger Bedarf	5	1.770	78	240	50
mittelfristiger Bedarf	2	490	22	66	16
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel gesamt	7	2.260	100	306	26

* in Bezug auf den Nahbereich

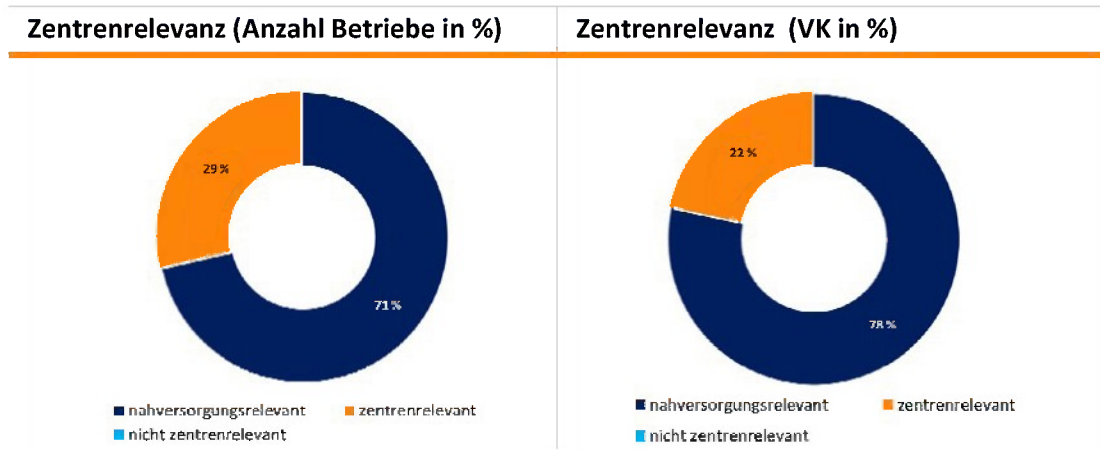
- kein Angebot vorhanden

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)

Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Edeka), 1 Discounter (Penny)
400 bis unter 800 m ²	--
unter 400 m ² VK	3 Anbieter, davon 2 Bäckereien, 1 Apotheke
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> durch Supermarkt und Discounter geprägtes Nahversorgungsangebot bestehender Anbieter Penny mit aktuellem Marktauftritt, Edeka auf unterdurchschnittlicher Flächengröße mit nicht mehr zeitgemäßer Gestaltung das zwischen Discounter und Supermarkt gelegene Einkaufszentrum Spitzbergenweg steht mittlerweile vollständig leer für das Einkaufszentrum Spitzbergenweg und den Edeka-Markt ist ein Abriss und Neubau geplant; nach Angaben des Bezirksamts Wandsbek sind neben Edeka 1 Drogeriemarkt, 2 Bäckereien, 1 Imbiss, 1 Friseur, 1 Lotto-Kiosk und 1 Apotheke vorgesehen. Somit wären zukünftig (inkl. Penny-Markt) 7 Einzelhandelsbetriebe und zwei Komplementärnutzungen vorhanden

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 78 % der Verkaufsflächen, 5 Betriebe), zum Zeitpunkt der Erhebung ergänzt u. a. durch Kik. Dieser Betrieb steht inzwischen leer. Die Neuplanung sieht zukünftig ausschließlich nahversorgungsrelevante Angebote vor.



Ergänzende Nutzungen

- Zum Zeitpunkt der Erhebung waren 10 Komplementärnutzungen vorhanden, darunter u. a. Kneipen, Fahrschule, Friseur, Wettbüro, Spielhalle, Schlüsseldienst.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Das Zentrum Spitzbergenweg besteht aus dem Einkaufszentrum Spitzbergenweg, das introvertiert auf die Fußwegeverbindung zwischen Spitzbergenweg und der nord-östlich gelegenen Wohnsiedlung ausgerichtet ist sowie einem Penny-Markt links der Passage und einem Edeka Supermarkt rechts der Passage.
- Das Einkaufszentrum Spitzbergenweg stand während der Erhebung überwiegend leer und ist zwischenzeitlich komplett entmietet. Für diesen Bereich sowie für den angrenzenden Edeka-Markt ist eine vollständige Umgestaltung vorgesehen.
- Die Gestaltung ist funktional, seit dem Leerstand der Passage ist keine Aufenthaltsqualität mehr festzustellen.
- Gesamteindruck: Nicht mehr funktionsfähiges, geplantes Einkaufszentrum, für das die notwendige Umgestaltung unmittelbar bevorsteht.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinfahrt über den Spitzbergenweg sowie über den Fußweg, mit dem die Passage an die Wohnbebauung im Nordosten angebunden ist.
- Die ÖPNV-Anbindung wird über zwei Bushaltestellen (Linie 24, 275) gewährleistet.
- Fuß- und Radwege sind beiderseits straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die vorhandene bzw. geplante einzelhändlerische Struktur und die öffentlichen Nutzungen sowie die Wohngebiete im Umfeld vorgegeben.
- Im Norden wird das Zentrum durch die Kindertagesstätte Spitzbergenweg begrenzt, die bereits aufgrund des umzäunten Geländes eine Zäsur darstellt.
- Im östlichen Bereich stellen die Grünflächen zwischen dem geplanten Zentrum und den Wohnhochhäusern bzw. der Schule Spitzbergenweg die Begrenzung des Zentrums dar.
- Die Stellplätze sowie die Grünfläche im Süden des Zentrums sind Teil der Umgestaltungsmaßnahme des Zentrums und sind daher Teil der Abgrenzung. Das angrenzende Wohngebäude am Wildschwanbrook begrenzt das Zentrum südlich der Potenzialfläche.
- Im Westen wird das Zentrum durch die kleinteilige Einfamilienhausbebauung am Spitzbergenweg begrenzt.
- Potenzialflächen sind insbesondere im Südosten des Zentrums sowie im Bereich des EKZ Spitzbergenweg vorhanden, diese sind bereits für die Umgestaltung des Zentrums vorgesehen.

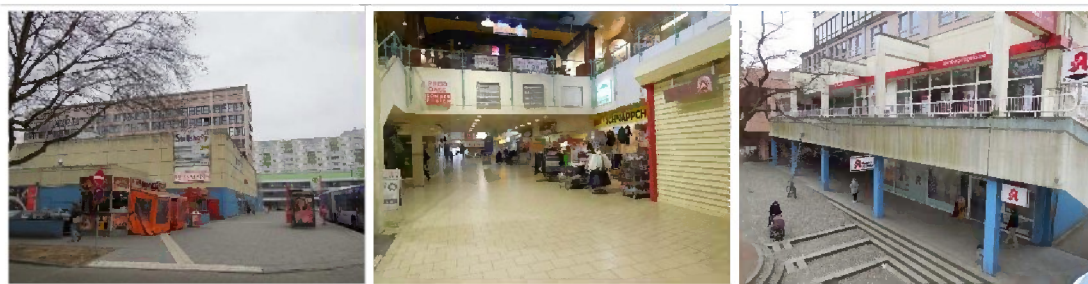
Entwicklungsziele Nahversorgung

- Revitalisierung des momentan nicht funktionsfähigen Zentrums

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Umsetzung der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen, Schaffung eines multifunktionalen zentralen Versorgungsbereiches
-

4.22 Nahversorgungszentrum Steilshoop



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹⁰⁷	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Steilshoop	19.299	19.390	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		11.557	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹⁰⁸	94,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	59,0 Mio. € (26,3 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage westlich im Bezirk Wandsbek, zentral im Stadtteil Steilshoop
- geplantes Zentrum beiderseits der Gründgensstraße innerhalb Schreyerring und Cesar-Klein-Ring
- Zentrum befindet sich im Schnittpunkt der beiden V-förmigen Achsen der ab 1969 errichteten Großsiedlung Steilshoop, das Umfeld ist daher durch die ringförmigen Hochhausstrukturen der in Plattenbauweise errichteten Großwohnsiedlung geprägt
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Ost-West: ca. 110 m, Nord-Süd: ca. 230 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Südwesten: Nahversorgungszentrum Quartier 21 (ca. 2,3 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld (ca. 1,4 km),
- Nahversorgungsrelevant: Famila Eichenlohweg (ca. 1,0 km westlich), Netto (ca. 450 m südöstlich), Aldi, Lidl Steilshooper Allee (ca. 350 m südlich), Penny Schwarzer Weg (ca. 650 m südöstlich)

Zentrenprägende Ausstattung

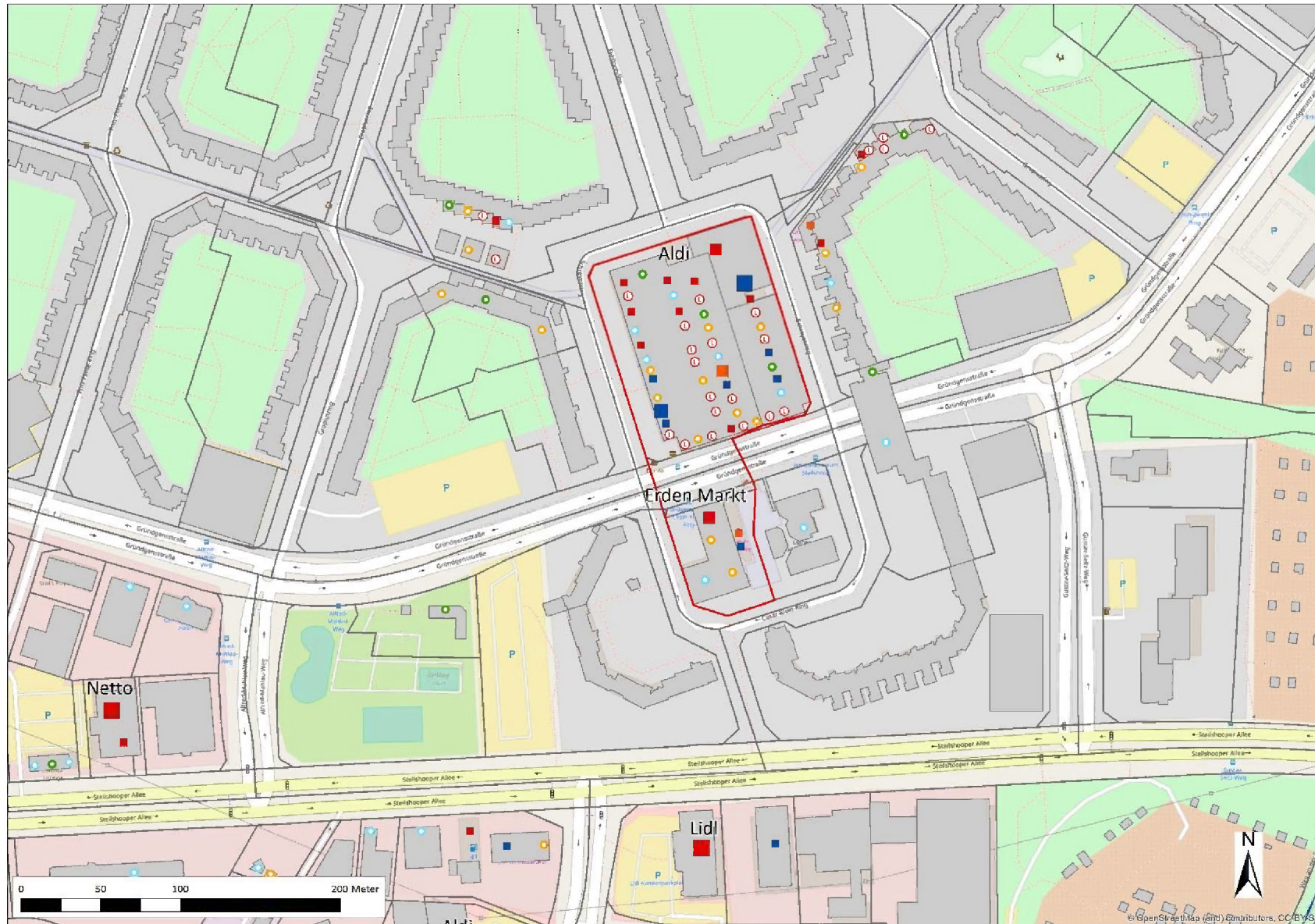
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	12	2.135	48	185	45
kurzfristiger Bedarf	13	2.160	49	187	44
mittelfristiger Bedarf	4	1.495	34	129	40
langfristiger Bedarf	3	790	18	68	7
Einzelhandel gesamt	20	4.445	100	385	30

* in Bezug auf den Nahbereich

¹⁰⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹⁰⁸ Quelle: MB Research 2016

Karte 46: Nahversorgungszentrum Steilshoop



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

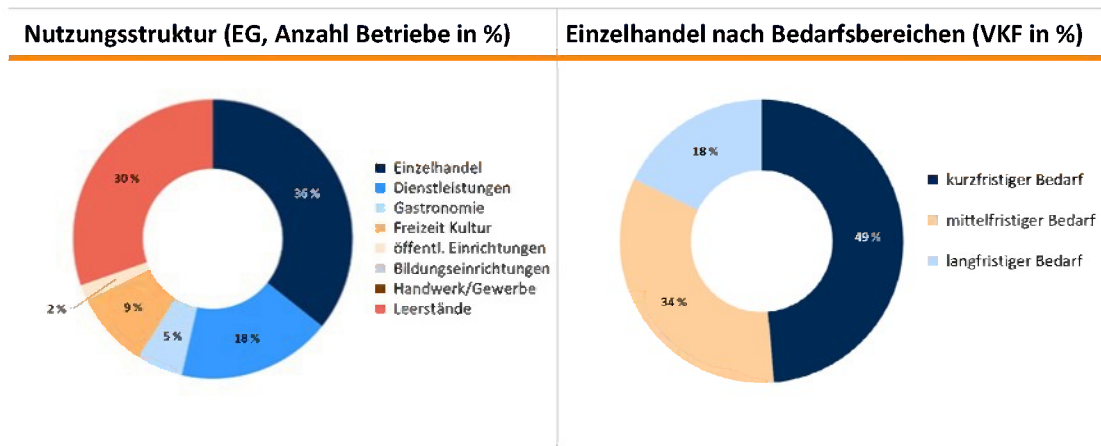
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

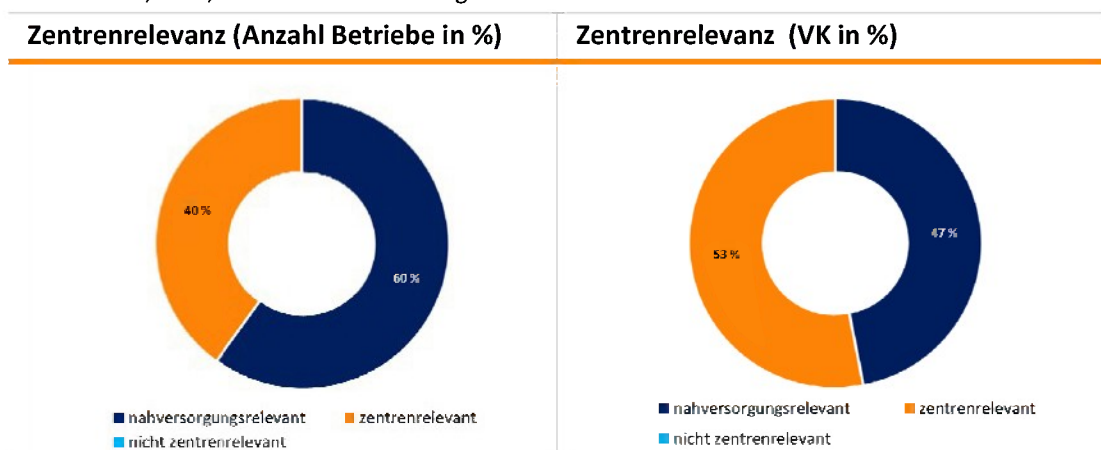


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	--
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Erden Markt), 1 Discounter (Aldi), 1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m ² VK	9 Anbieter, davon 2 Bäckereien, 1 Apotheke
Wochenmarkt	Schreyerring, 2x wöchentlich (Di und Fr)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> durch Aldi, Rossmann und den türkischen Anbieter Erden Markt ist eine Grundversorgung in der Großwohnsiedlung gewährleistet ein Lebensmittelvollsortimenter ist nicht vorhanden strukturprägende Anbieter weisen leichten Erneuerungsbedarf auf, haben aber einen noch zeitgemäßen Marktauftritt

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarf (ca. 51 % der Verkaufsflächen, 7 Betriebe), hier ist insbesondere auf den Magnetbetrieb Woolworth hinzuweisen. Ergänzt wird das Angebot durch kik, T€Di, Damenoberbekleidung sowie ein Sanitätshaus.



Ergänzende Nutzungen

- 19 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (u. a. Friseure, Fachärzte, Nagelstudio, Reinigung, Waschcenter), ergänzt durch Imbisse und eine Kneipe sowie ein Kampfsportstudio, Wettbüros, Spielhalle und Festsaal.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Zweiteiliges, geplantes Zentrum im Mittelpunkt der Großwohnsiedlung Steilshoop. Dreigeschossiges Einkaufszentrum Steilshoop mit innenliegender Mall, aufgesetztem Wohnhochhaus und Parkhaus, nördlich der Gründgensstraße. Auf der südlichen Straßenseite liegt das City-Center Steilshoop (CCS) im Sockelgeschoss eines weiteren Hochhauses mit außenliegender Erschließung.
- Insbesondere das Einkaufszentrum Steilshoop ist durch Leerstände geprägt. Der größte Teil der Flächen steht leer, sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss. Im Untergeschoss ist ein Sonderpostenmarkt ansässig.
- Kundenfrequenzen sind nur schwach im Erdgeschoss des Einkaufszentrums Steilshoop feststellbar.
- Die Gestaltung ist funktional und weist deutlich sichtbaren Investitions- / Wartungsstau auf. Im Einkaufszentrum Steilshoop sind die meisten Schaufenster abgeklebt. Aufenthaltsqualität ist allein auf der unteren Ebene des CCS feststellbar, hier ist zwischen CCS und Martin-Luther-King-Kirche ein gepflegter Platz vorhanden.
- Gesamteindruck: Stark durch Leerstände geprägtes Zentrum zur Versorgung der Großwohnsiedlung mit zunehmendem Funktionsverlust, ungepflegtem Erscheinungsbild und problematischem Image.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteerschließung über Gründgensstraße, die über zwei Kreisverkehre an die Hauptverkehrsstraße Steilshooper Allee angebunden ist.
- Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestelle Einkaufszentrum Steilshoop (Linien 7, 26, 118) gewährleistet.
- Für das Zentrum Steilshoop war ursprünglich eine bislang nicht realisierte U-Bahnanbindung vorgesehen, die mit der geplanten U5-Ost in den 2020er Jahren hergestellt werden soll
- Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist durch die breiten Fußwege gewährleistet, die v. a. entlang der Gründgensstraße zu finden sind. Separate Spuren für Radfahrer sind nicht ausgewiesen.
- Eine Stadtrad-Leihstation ist vor dem CCS vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch die beiden Bausteine Einkaufszentrum Steilshoop und City-Center Steilshoop vorgegeben und durch die umliegenden Wohngebäude begrenzt.
- Im Norden, Osten und Westen wird das Zentrum durch die Wohnbebauung am Schreyerring begrenzt.
- Im Süden stellen die Wohnbebauung am Cesar-Klein-Ring sowie die Martin-Luther-King-Kirche die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- Potenzialflächen sind v. a. im Bereich des Einkaufszentrums Steilshoop zu finden, dieser Bereich bedarf einer umfassenden Komplettsanierung.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Repositionierung des Einkaufszentrums Steilshoop als leistungsfähiges Nahversorgungszentrum.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Der Bedarf für ein mehrgeschossiges, innerstädtisches Einkaufszentrum besteht durch das nahe-
liegende Zentrum Bramfeld (u. a. Marktplatz-Galerie Bramfeld, Kaufland) grundsätzlich nicht mehr. Für eine Revitalisierung des Nahversorgungszentrums Steilshoop sind durchgreifende bau-
liche Veränderungen bis hin ggf. zu einer Neuerrichtung des Zentrums in Erwägung zu ziehen.
Dabei ist eine angemessene Angebotsvielfalt (Lebensmittelvollsortimenter) ergänzt um z. B.
gastronomische, medizinische und Dienstleistungsangebote anzustreben.

4.23 Nahversorgungszentrum Tegelsbarg



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹⁰⁹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Hummelsbüttel	16.857	17.655	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		5.783	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹¹⁰	117,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	36,9 Mio. € (16,5Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Nordwesten des Bezirks Wandsbek, östlich im Stadtteil Hummelsbüttel
- das Zentrum Tegelsbarg gliedert sich in die Ladenzeile mit Discounter im Sockelgeschoss der Bebauung nördlich sowie den freistehenden Discounter südlich des Norbert-Schmid-Platzes
- das Umfeld ist durch die Wohnhochhäuser der Großwohnsiedlung Tegelsbarg geprägt
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-West / Süd-Ost: ca. 220 m, Süd-West / Nord-Ost: ca. 65 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 2,4 km), Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt (ca. 2,2 km)
- Richtung Südwesten: Nahversorgungszentrum Hummelsbüttel (ca. 1,7 km)
- Richtung Südosten: Nahversorgungszentrum Wellingsbüttel (ca. 3,9 km)
- Nahversorgungsrelevant: Edeka Harksheider Straße (ca. 2,2 km nordöstlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	9	1.755	94	303	60
kurzfristiger Bedarf	9	1.755	94	303	59
mittelfristiger Bedarf	1	105	6	18	14
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel gesamt	10	1.860	100	322	31

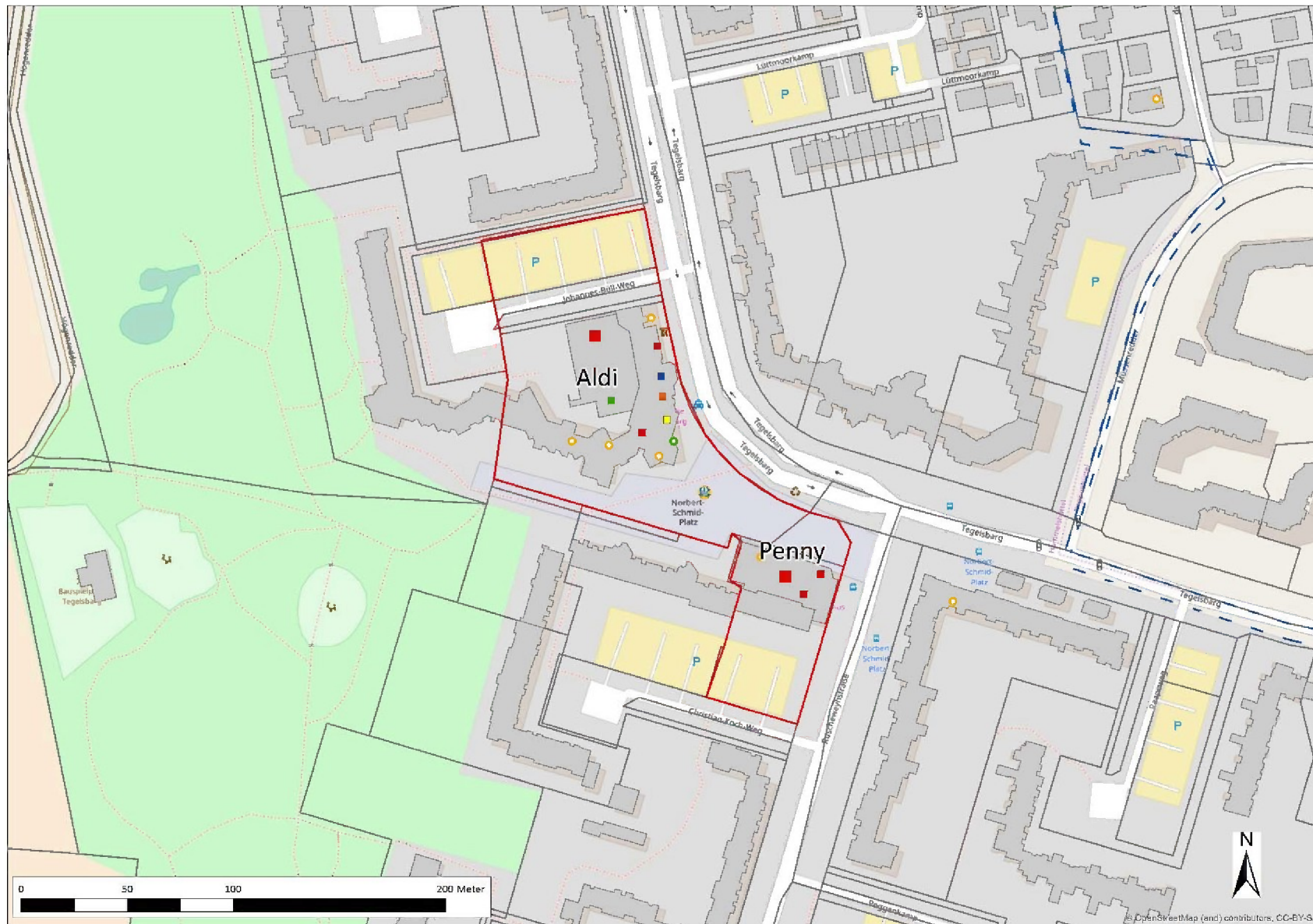
* in Bezug auf den Nahbereich

- kein Angebot vorhanden

¹⁰⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹¹⁰ Quelle: MB Research 2016

Karte 47: Nahversorgungszentrum Tegelsbarg



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

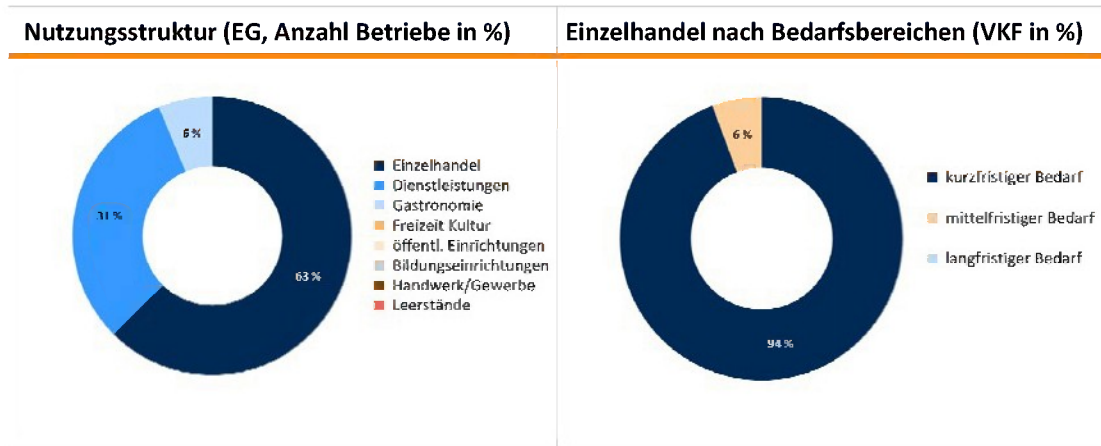
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

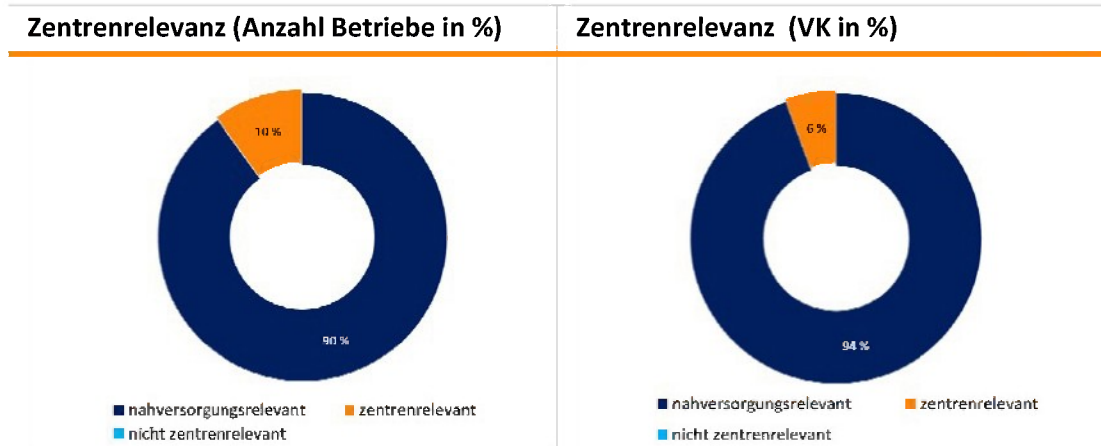


Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m² VK	--
400 bis unter 800 m²	2 Discounter (Aldi, Penny)
unter 400 m² VK	7 Anbieter, davon 1 Bäckerei, 1 Apotheke, 1 Florist
Wochenmarkt	Norbert-Schmid-Platz, 1x wöchentlich (Do)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Angebotsschwerpunkt im Discountbereich mit ergänzenden Betrieben der Nahversorgung ■ strukturprägende Betriebe durchweg leistungsfähig und robust, mit jeweils knapp unter 800 m² Verkaufsfläche jedoch potenziell auf unterdurchschnittlicher Verkaufsflächengröße

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Angebotsschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarf (ca. 94 % der Verkaufsflächen, 9 Betriebe), ergänzt um Schnäppchenmarkt



Ergänzende Nutzungen

- 6 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei medizinischen und handelsaffinen Dienstleistungen (Pflegedienst, Sozialstation, Änderungsschneiderei, Friseure) sowie Gaststätte.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Geplantes Zentrum im Mittelpunkt der Großwohnsiedlung Tegelsbarg.
- Ladenzeile mit Aldi Discounter nördlich des Marktplatzes, ergänzt um Penny Discounter südlich des Platzes.
- Kundenfrequenzen sind v. a. zwischen den Discountern und ihren jeweiligen Stellplatzanlagen festzustellen.
- Die Gestaltung ist überwiegend funktional, der Norbert-Schmid-Platz wurde vor einigen Jahren neu gestaltet und präsentiert sich sauber und modern.
- Gesamteindruck: Funktionsfähiges, kompaktes Zentrum einer Großwohnsiedlung mit zentral gelegenen Marktplatz.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über die Straße Tegelsbarg, welche die Großwohnsiedlung erschließt und südlich des Zentrums Anschluss an den Poppenbütteler Weg (Ring 3) bietet.
- Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestelle Norbert-Schmid-Platz (Linien 24, 174) gewährleistet.
- Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist aufgrund der breit angelegten Fußwege gegeben, gesonderte Wege für den Radverkehr sind nicht ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch das einheitlich geplante Zentrum innerhalb der Großwohnsiedlung vorgegeben.
- In nördlicher Richtung wird das Zentrum durch die Stellplatzanlagen am Johannes-Büll-Weg begrenzt.
- Im Osten stellt die Wohnbebauung an der Straße Tegelsbarg / Norbert-Schmid-Platz die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Süden wird das Zentrum durch die Stellplatzanlagen am Christian-Koch-Weg begrenzt, die hauptsächlich von Kunden des Penny-Marktes genutzt werden.
- In westlicher Richtung dient der Wohnblock westlich des Norbert-Schmid-Platzes als Begrenzung des Zentrums.
- Größere Potenzialflächen sind im Zentrumsbereich nicht zu identifizieren.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aus Sicht der Nahversorgung wäre die Ergänzung um einen Lebensmittelvollsortimenter als sinnvoll zu bezeichnen. Aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale ist dies jedoch eher unwahrscheinlich.

4.24 Nahversorgungszentrum Trabrennbahn Farmsen



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹¹¹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Farmsen-Berne	33.393	34.634	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		5.978	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹¹²	104,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	33,8 Mio. € (15,1 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südlich im Bezirk Wandsbek, im Südwesten des Stadtteils Farmsen-Berne
- beidseitig der Straße Traberweg im Umfeld der U-Bahnstation Trabrennbahn Farmsen
- Umfeld geprägt durch Wohngebiete, u. a. die Bebauung der namensgebenden Trabrennbahn am Max-Herz-Ring südlich des Standortes
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-West / Süd-Ost: ca. 100 m, Süd-West / Nord-Ost: ca. 150 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Südwesten: Nahversorgungszentrum Walddörferstraße (ca. 3,3 km)
- Richtung Nordwesten: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld (ca. 3,6 km)
- Richtung Nordosten: Übergeordnetes Zentrum Farmsen (ca. 1,6 km)
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 2,9 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Friedrich-Ebert-Damm (ca. 1,0 km nordöstlich), Penny Wandsbeker Schützenhof (ca. 1,2 km westlich), Netto Haldesdorfer Straße (ca. 2,2 km nordwestlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	7	1.300	96	217	53
kurzfristiger Bedarf	7	1.300	96	217	52
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	1	55	4	9	3
Einzelhandel gesamt	8	1.355	100	227	25

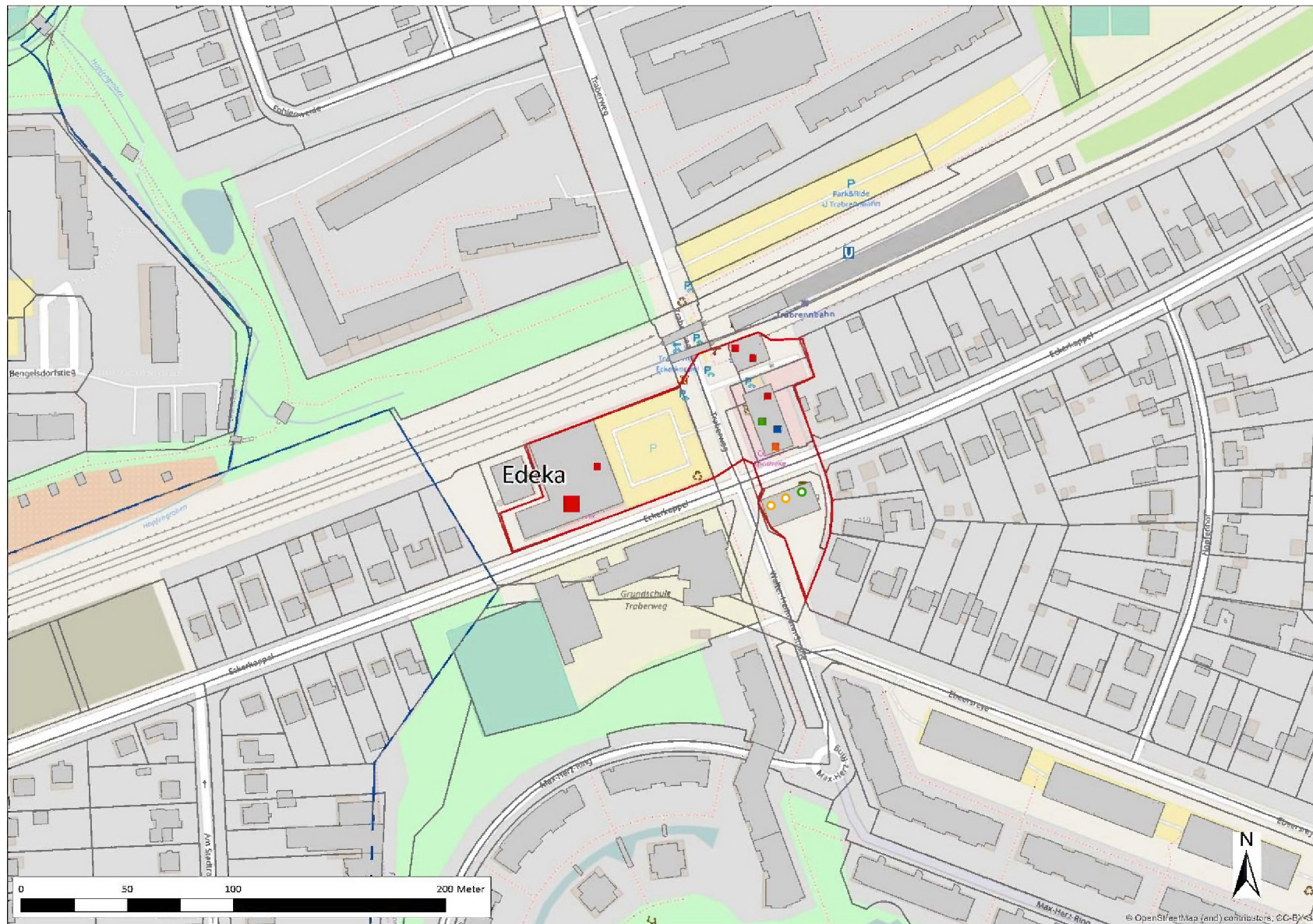
* in Bezug auf den Nahbereich

- kein Angebot vorhanden

¹¹¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹¹² Quelle: MB Research 2016

Karte 48: Nahversorgungszentrum Trabrennbahn Farmsen



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

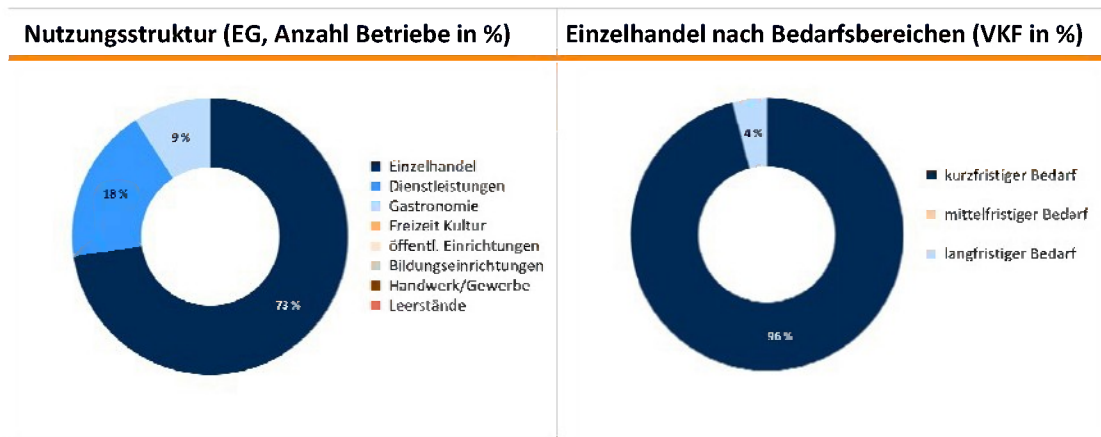
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

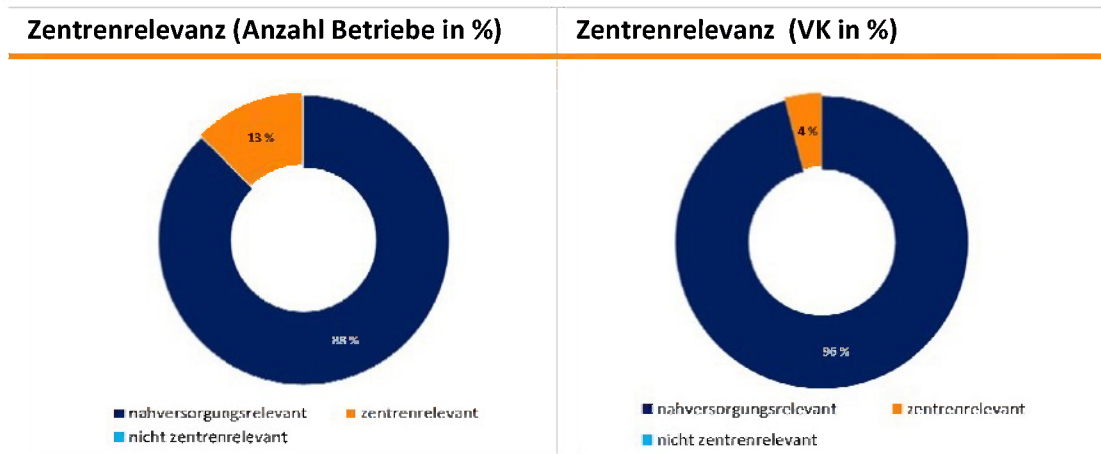


Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Edeka)
400 bis unter 800 m²	--
unter 400 m² VK	6 Anbieter, davon 2 Bäckereien, 1 Apotheke, 1 Florist
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> kleinteiliges Nahversorgungsangebot mit Supermarkt und gegenüberliegender Ladenzeile strukturprägende Anbieter durchweg leistungsfähig und modern

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 96 % der Verkaufsflächen, 7 Betriebe), ergänzt um Geschenkartikel



Ergänzende Nutzungen

- 3 Komplementärnutzungen in Erdgeschosslage (Friseur, Reinigung, Imbiss), weitere Anbieter (u. a. Ärzte, Fahrschule, Versicherungsberatung) in den Obergeschossen vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Geplantes Zentrum zur Versorgung der Einwohner, u. a. in den Neubaugebieten Max-Herz-Ring und Traberweg.
- Freistehender Supermarkt und gegenüberliegende Ladenzeile mit ergänzendem Besatz im Kreuzungsbereich Eckerkoppel.
- Die Gestaltung ist überwiegend funktional.
- Gesamteindruck: Kleines Nahversorgungszentrum zwischen zwei Neubaugebieten mit modernem Geschosswohnungsbau im ansonsten durch kleinteilige Einfamilienhausbebauung geprägten Umfeld.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Traberweg / Eckerkoppel, u. a. Anschluss an Friedrich-Ebert-Damm und Bullenkoppel / Barmwisch in einiger Entfernung.
- ÖPNV-Anbindung durch U-Bahnhaltestelle Trabrennbahn (Linie U1) gewährleistet.
- Fußwegeverbindungen sind beiderseits straßenbegleitend vorhanden, Radwege sind nicht separat ausgewiesen.
- Eine Stadtrad-Leihstation ist im direkten Umfeld an der U-Bahnstation zu finden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch den Handelsbesatz im Kreuzungsbereich Traberweg / Eckerkoppel vorgegeben.
- Im Norden stellen die Gleisanlagen der U-Bahnlinie 1 die Abgrenzung des Zentrums dar.
- Im Osten schließt an der Eckerkoppel unmittelbar kleinteiliger, freistehender Einfamilienhausbestand an, wodurch das Zentrum hinter der Ladenzeile begrenzt wird.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Grundschule Traberweg begrenzt, die zwischen dem Nahversorgungszentrum und der Bebauung am Max-Herz-Ring liegt.
- In westlicher Richtung wird das Grundstück von Edeka durch ein Blockheizkraftwerk begrenzt, hinter dem erneut kleinteilige Einfamilienhäuser anschließen. Größere Potenzialflächen sind im Zentrumsbereich nicht erkennbar.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Ein Drogeriemarkt würde eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes darstellen. Aufgrund der funktionalen Ausstattung ist derzeit kein konkreter Handlungsbedarf erkennbar.

4.25 Nahversorgungszentrum Walddörferstraße



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹¹³	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Wandsbek	32.419	34.469	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		10.114	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹¹⁴	103,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	56,5 Mio. € (25,2 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südwestlich im Bezirk Wandsbek, zentral im gleichnamigen Stadtteil
- Das Zentrum an der Holzmühlenstraße befindet sich zwischen der Walddörferstraße und Auf dem Königslande
- Das Umfeld ist im Osten durch Wohnbebauung geprägt, im Süden schließen Büros an. Im Norden und Westen schließt ein gemischter Bereich an, der an den Straßen Wohnnutzungen und im Blockinneren gewerbliche Nutzungen aufweist
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 200 m, Ost-West: ca. 210 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Straßburger Straße (ca. 1,3 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 3,5 km)
- Richtung Südwesten: Übergeordnetes Zentrum Wandsbek (ca. 1,1 km)
- Nachversorgung: Penny Friedrich-Ebert-Damm (ca. 700 m nördlich), Aldi Auf dem Königslande (ca. 280 m westlich), Aldi Stephanstraße (ca. 700 m östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

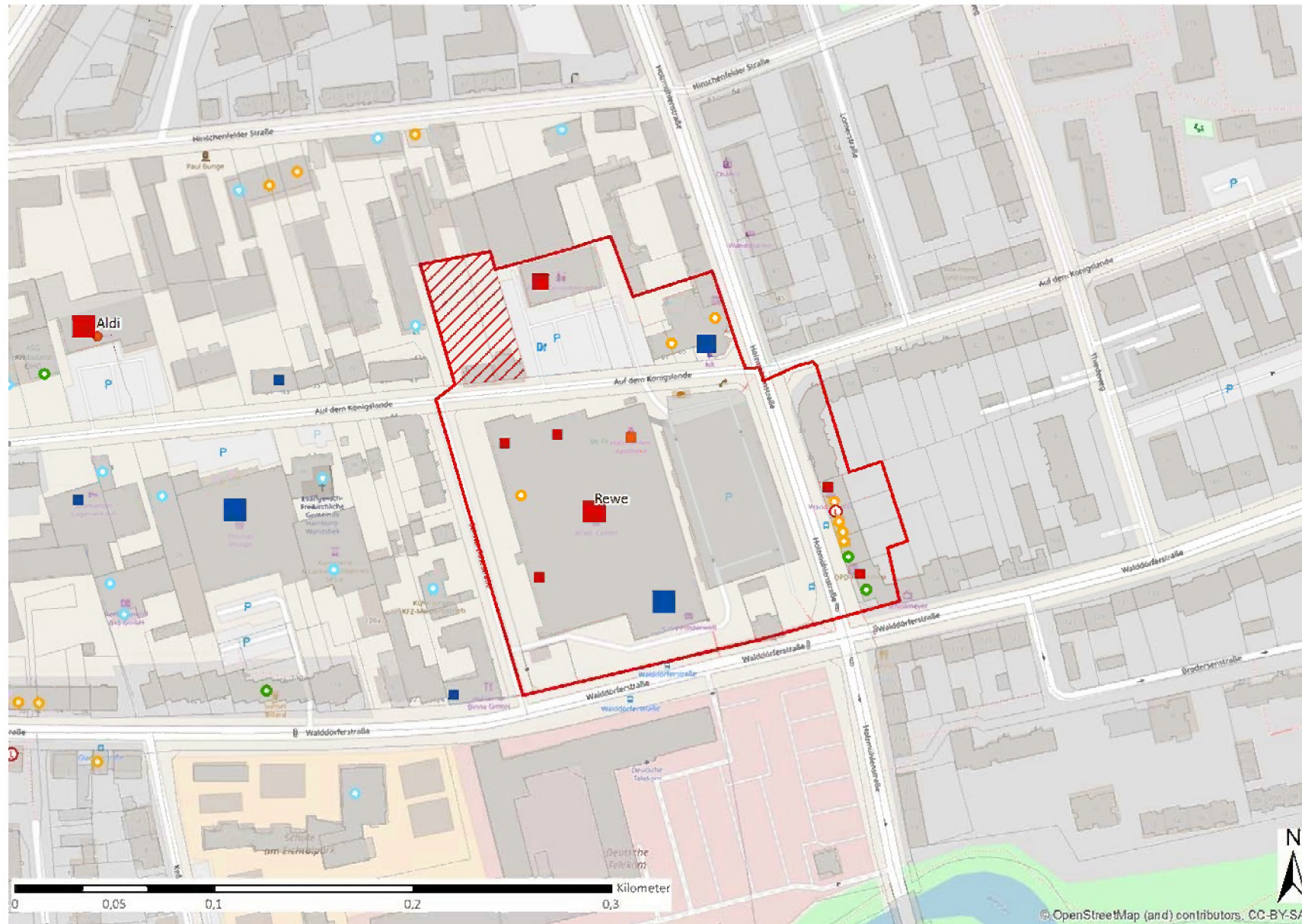
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	8	5.740	43	568	106
kurzfristiger Bedarf	8	5.880	45	581	105
mittelfristiger Bedarf	1	1.335	10	132	11
langfristiger Bedarf	1	5.990	45	592	54
Einzelhandel gesamt	10	13.205	100	1.306	70

* in Bezug auf den Nahbereich

¹¹³ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹¹⁴ Quelle: MB Research 2016

Karte 49: Nahversorgungszentrum Walddörferstraße



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

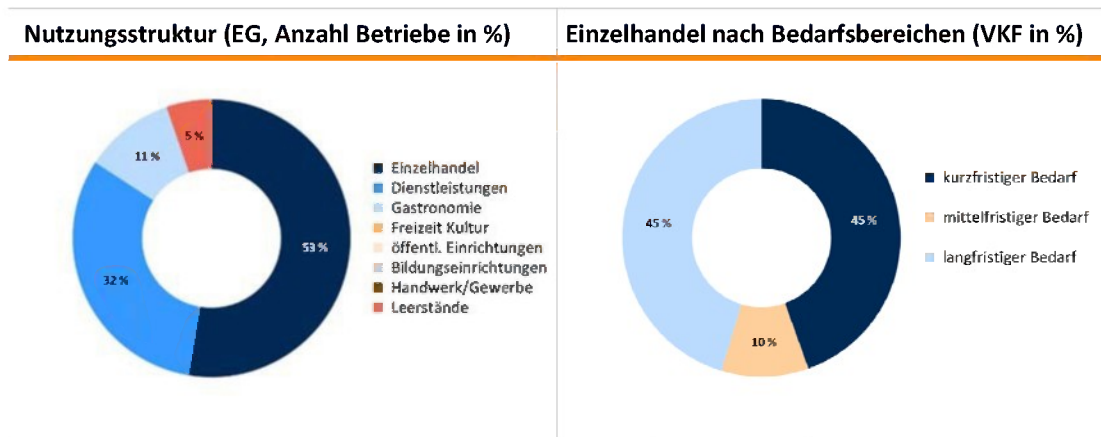
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

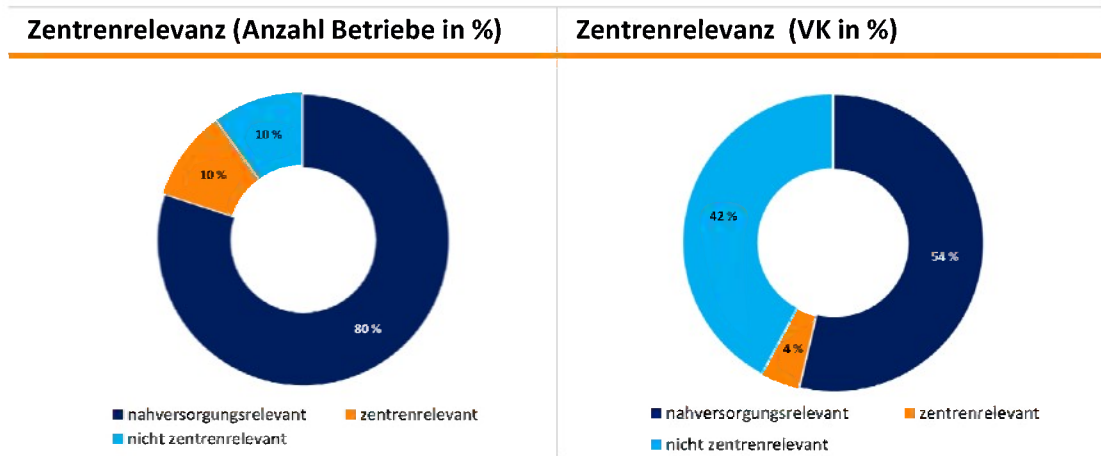


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 SB-Warenhaus (Rewe-Center)
800 bis unter 1.500 m ² VK	--
400 bis unter 800 m ²	--
unter 400 m ² VK	6 Anbieter, davon 2 Bäckereien, 1 Apotheke
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> großes, vor kurzem modernisiertes SB-Warenhaus, das durch kleinteiliges Angebot im Bereich der Holzmühlenstraße ergänzt wird strukturprägender Anbieter modern und leistungsfähig

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- flächenseitiger Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarf (ca. 55 % der Verkaufsflächen, 2 Betriebe), was v. a. auf Kabs Polsterwelt zurückzuführen ist



Ergänzende Nutzungen

- 9 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (u. a. Friseur, Reinigung, Nagelstudio, Schuster, Versicherung) sowie Gastronomieanbieter.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsene Einzelhandelslage mit dem 1979 eröffneten und zuletzt 2016 komplett umgebauten Rewe-Center sowie weiteren Anbietern in der Holzmühlenstraße und Auf dem Königslande.
- Kundenfrequenzen konzentrieren sich auf das Rewe-Center.
- Gestaltung ist überwiegend funktional.
- Gesamteindruck: Leistungsfähiger, tradierter SB-Warenhaus-Standort mit ergänzenden Betrieben im Umfeld.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung über Holzmühlenstraße, die nördlich des Standortes eine Anbindung an den Friedrich-Ebert-Damm herstellt.
- Zufahrt zum Rewe-Center über die Straße Auf dem Königslande.
- Die ÖPNV-Anbindung wird über zwei Bushaltestellen (Linien 8, 116) gewährleistet.
- Fußwegeverbindungen sind beiderseits straßenbegleitend vorhanden, Radwege sind nicht gesondert ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird überwiegend durch den Einzelhandelsbestand entlang der Straßen Auf dem Königslande und Holzmühlenstraße vorgegeben.
- Im Norden erstreckt sich die Abgrenzung auf den Rewe Getränkemarkt sowie u. a. das Wohn- und Geschäftshaus mit dem Textildiscounter Kik. Daher wird das Zentrum in nördlicher Richtung durch die rückwärtige Seite der Bebauung an der Hinschenfelder Straße begrenzt.
- Im Osten umfasst das Zentrum die Wohn- und Geschäftshäuser an der Holzmühlenstraße, daher wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung an der Lomerstraße begrenzt.
- Im Süden stellt das Bürogebäude in einer denkmalgeschützten, ehemaligen Zigarettenfabrik die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- In westlicher Richtung wird das Zentrum durch die gemischte Bebauung (Wohnen und Gewerbe) an der Schwarzlosestraße begrenzt.
- Potenzialflächen sind v. a. im kleinteiligen Bestand an der Holzmühlenstraße erkennbar.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der umfangreichen Ausstattung und der unlängst erfolgten Modernisierung des Rewe-Centers ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

4.26 Nahversorgungszentrum Wellingsbüttel



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹¹⁵	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Wellingsbüttel	9.736	10.506	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		3.500	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹¹⁶	129,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	24,5 Mio. € (10,9 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Westen des Bezirks Wandsbek, nördlich im Stadtteil Wellingsbüttel
- Angebotsschwerpunkt am Wellingsbütteler Weg, Fortsetzung entlang Rolfinckstraße
- Umfeld überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Süd-West / Nord-Ost: ca. 270 m, Nord-West / Süd-Ost: ca. 380 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Hummelsbüttel (ca. 5,6 km), Richtung Nordwesten: Nahversorgungszentrum Saseler Markt (ca. 3,3 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 1,8 km), Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt (ca. 2,4 km)
- Richtung Nordwesten: Nahversorgungszentrum Tegelsbarg (ca. 3,9 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld (ca. 4,4 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Am Damm (vormals Rewe, ca. 1,7 km südlich), Aldi Bramfelder Drift (ca. 1,9 km südlich)

Zentrenprägende Ausstattung

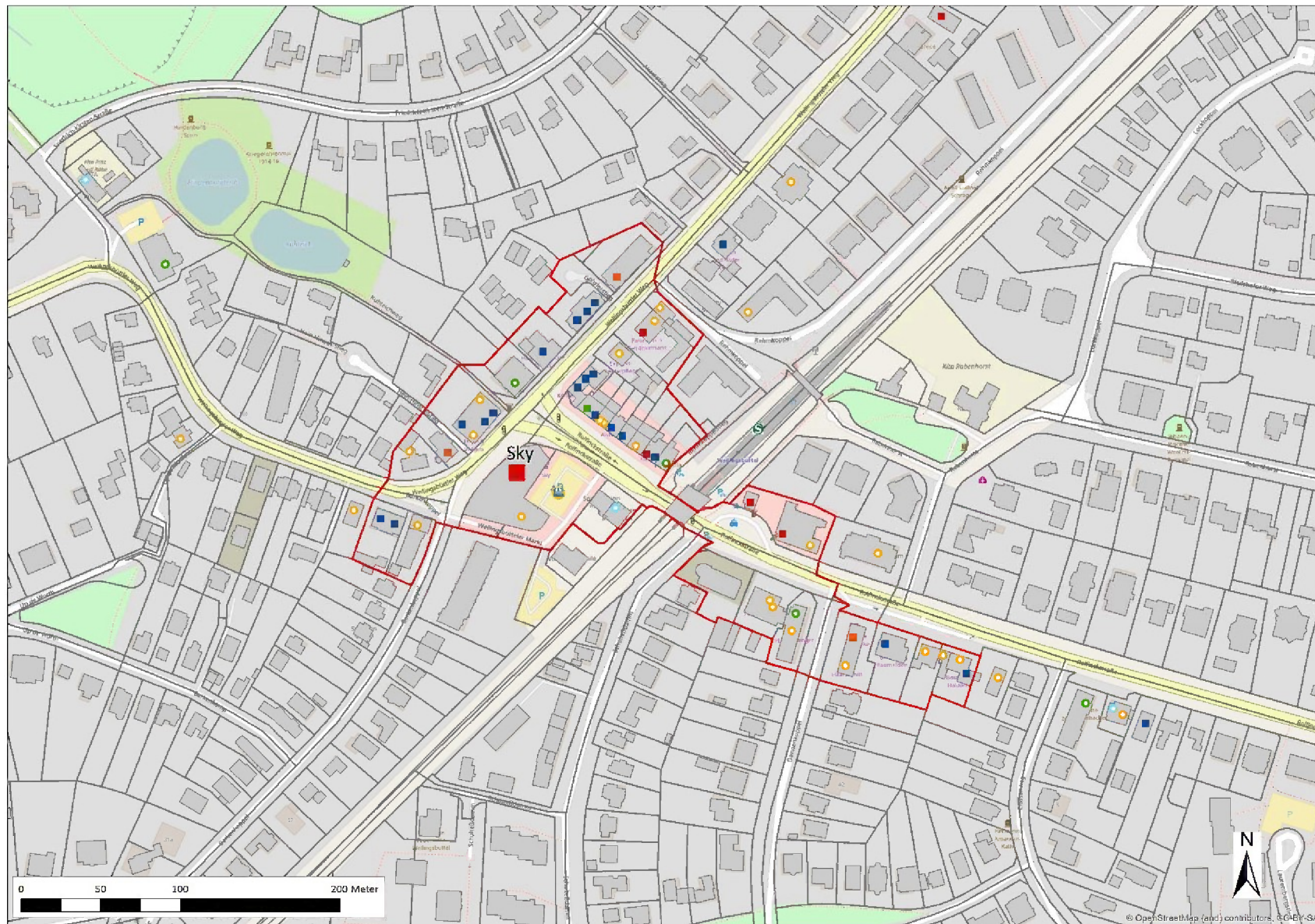
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	9	1.420	58	406	72
kurzfristiger Bedarf	9	1.420	58	406	71
mittelfristiger Bedarf	6	360	15	103	36
langfristiger Bedarf	12	650	27	186	25
Einzelhandel gesamt	27	2.430	100	694	48

* in Bezug auf den Nahbereich

¹¹⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹¹⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 50: Nahversorgungszentrum Wellingsbüttel



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

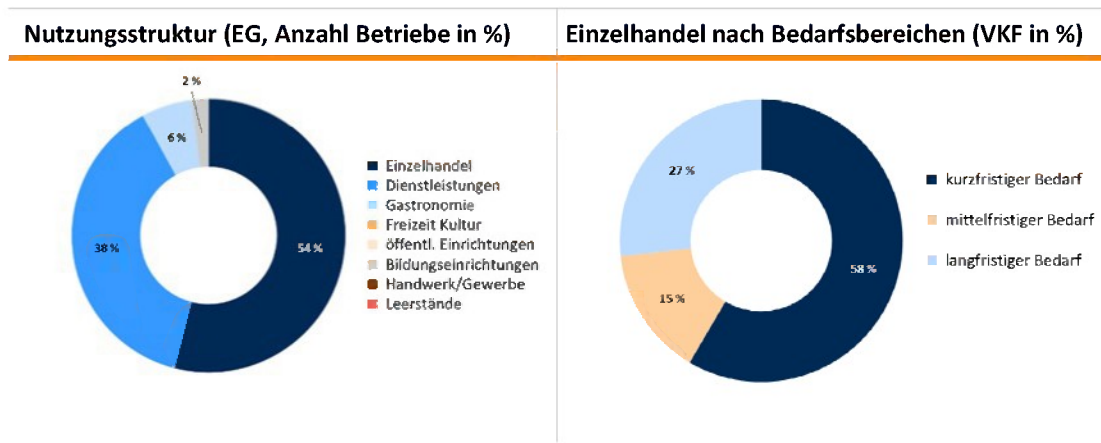
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- Ⓜ Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

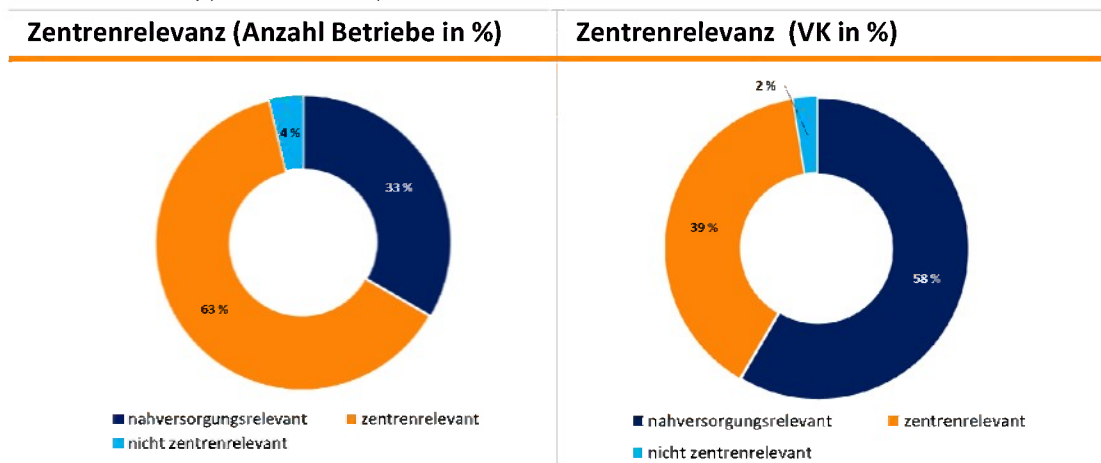


Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Sky)
400 bis unter 800 m²	--
unter 400 m² VK	8 Anbieter, darunter 1 Drogeriemarkt, 2 Bäckereien, 2 Apotheken, 1 Florist
Wochenmarkt	Rohlfinkstraße, 2x wöchentlich (Di und Fr), ca. 20 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> umfassendes Nahversorgungsangebot mit Sky Supermarkt und Drogeriemarkt ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Biomarkt sind derzeit nicht vorhanden strukturprägende Anbieter durchweg leistungsfähig und modern

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 58 % der Verkaufsflächen, 9 Betriebe), ergänzendes Angebot u. a. in den Bereichen Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik, Bekleidung, Bücher, Elektronik, Teppiche, Stoffe, Optik, Uhren / Schmuck und Wohnaccessoires.



Ergänzende Nutzungen

- 23 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt handelsaffine Dienstleister (u. a. Friseure, Schneide-reien, Ärzte, Immobilienmakler, Reisebüro, Bestatter, Nagelstudio, Textilpflege), außerdem Gast-ronomieanbieter (Eiscafé, Restaurants) sowie ein Kindergarten.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum beiderseits der S-Bahnhaltestelle Wellingsbüttel.
- Der einzelhändlerische Schwerpunkt entfällt auf den Kreuzungsbereich Rolfinckstraße / Wellingsbütteler Weg, u. a. mit dem Sky Supermarkt und dem Wochenmarkt.
- Das Nahversorgungszentrum weist auffällig viele kleine Boutiquen auf, was für übergeordnete Zentren üblich ist und auf die Entwicklung des Wellingsbütteler Ortskerns bzw. die örtlichen Kundenstrukturen und die höhere Kaufkraft zurückzuführen ist.
- Kundenfrequenzen sind überwiegend zwischen Sky und Budnikowsky festzustellen.
- Die Gestaltung ist kleinstädtisch / dörflich mit kleinteiligem, freistehenden Wohn- und Geschäftshausbestand.
- Gesamteindruck: Gewachsenes, niveauvolles Zentrum des Stadtteils Wellingsbüttel mit kleinteiligem, vorwiegend inhabergeführten Handelsbesatz.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung über Rolfinckstraße / Wellingsbütteler Weg.
- Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die S-Bahnhaltestelle Wellingsbüttel (Linien S1, S11) und die Bushaltestelle S-Wellingsbüttel (Linien 27, 168, 368).
- Fuß- und Radwege sind überwiegend beidseitig straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch den Einzelhandelsbestand im Ortskern von Wellingsbüttel vorgegeben.
- Im nördlichen Bereich findet ein Wechsel der städtebaulichen Strukturen am Wellingsbütteler Weg statt. Östlich von Budnikowsky endet der straßenbegleitende Geschäftsbesatz, und es beginnen freistehende Einfamilienhäuser mit Vorgärten und Einfriedungen.
- Auch im Osten wird der zentrale Versorgungsbereich durch einen Wechsel der städtebaulichen Strukturen begrenzt. Östlich der Hausnummer 22 wird der Fußweg deutlich schmaler und verschwenkt näher an die Straße, während die Gebäude durch Hecken vom Fußweg getrennt werden.
- Im Süden verläuft der Besatz straßenbegleitend, wodurch der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung in den Nebenstraßen Schulteßdamm und Dannenkoppel begrenzt wird.
- Im Westen stellen die freistehenden Einfamilienhäuser entlang des Wellingsbütteler Weges die Begrenzung des Zentrums dar, welche westlich der Hausnummer 134 ebenfalls durch Vorgärten vom Straßenraum separiert sind.
- Mit der Rolfinckstraße 8 – 10 (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses) wird die letzte sichtbare Potenzialfläche im Ortskern derzeit bebaut. Weitere Entwicklungspotenziale sind innerhalb des kleinteiligen Bestandes zu finden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der bereits guten Ausstattung ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

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 Ansätze zur Sicherung und Weiterentwicklung zu formulieren sind.

Dabei ist u. a. auf die als zentraler Versorgungsbereich festgelegte Handelslage Bergstedt hinzuweisen, die erst durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (zum Zeitpunkt der Erhebungen im Bau) die Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen kann. Das Zentrum Steilshoop weist ein deutliches Entwicklungspotenzial auf, hier muss der Abwärtstrend umgekehrt werden, was bestenfalls durch eine Umstrukturierung gelöst werden kann. Dies trifft auch auf die Bereiche Großlohe und Spitzbergenweg zu, wobei für letzteres die Planungen bereits weit fortgeschritten sind.

Insgesamt weisen die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe in mehreren Nahversorgungszentren tendenziell unterdurchschnittliche Flächengrößen auf, so dass sich perspektivisch Erneuerungsbedarf abzeichnet.

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
Bramfeld	13.634	35	10.405	763	182	sehr gut	-
Farmsen	6.353	32	7.985	1.257	322	gut	Perspektivisch Modernisierung EKT Farmsen
Jenfeld	11.062	18	2.965	268	52	Handlungsbedarf	Modernisierung Penny im EKZ Jenfeld, Beseitigung Leerstand Gubener Straße
Poppenbüttel (AEZ)	4.977	58	9.595	1.928	439	sehr gut	-
Rahlstedt	5.826	36	9.765	1.676	353	sehr gut	-
Tonndorf	5.240	10	6.165	1.177	278	gut	-
Volksdorf	3.217	28	4.330	1.346	258	sehr gut	-
Wandsbek	18.824	72	14.925	793	208	sehr gut	-
Bergstedt	3.011	2	730	242	36	Handlungsbedarf	Ausbau zu vollwertigem Nahversorgungszentrum, perspektivisch Modernisierung von Edeka
Berne	6.220	22	3.635	584	123	durchschnittlich	Umorientierung Rewe zur Herrmann-Balk-Straße
Duvenstedt	2.789	10	1.050	375	72	durchschnittlich	-
Großlohe	4.624	5	2.005	434	75	erhöhter Handlungsbedarf	Stabilisierung / Umstrukturierung des Zentrumsbereichs
Hohenhorst / Berliner Platz	6.918	12	4.730	684	142	gut	Perspektivisch Modernisierung EKZ Berliner Platz
Hummelsbüttel	4.532	12	2.145	473	94	durchschnittlich	Ansiedlung Drogeriemarkt
Meiendorfer Straße	4.453	7	2.085	468	101	durchschnittlich	Funktionale Anbindung an NVZ Spitzbergenweg

ZVB	Nahbereich	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m²	m² VK / 1.000 Einwohner	Zentralität in %*	Bewertung Nahversorgung	Handlungsempfehlungen
Poppenbütteler Chaussee	1.983	12	3.215	1.621	292	gut	-
Poppenbütteler Markt	4.998	18	3.255	651	136	durchschnittlich	Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der strukturprägenden Anbieter im Bestand
Rahlstedter Höhe	7.829	7	1.990	254	60	durchschnittlich	Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der strukturprägenden Anbieter im Bestand
Saseler Markt	4.984	20	3.315	665	126	durchschnittlich	Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der strukturprägenden Anbieter im Bestand, Ergänzung Biomarkt
Spitzbergenweg	7.387	5	1.770	240	51	erhöhter Handlungsbedarf	Ausbau zum vollwertigen Nahversorgungszentrum
Steilshoop	11.557	12	2.135	185	45	erhöhter Handlungsbedarf	Stabilisierung / Umstrukturierung des Zentrumsbereichs
Tegelsbarg	5.783	9	1.755	303	60	durchschnittlich	Ansiedlung Lebensmittel-Vollsortimenter
Trabrennbahn Farmsen	5.978	7	1.300	217	53	durchschnittlich	Ansiedlung Drogeriemarkt / Discounter
Walddörferstraße	10.114	8	5.740	568	106	gut	-
Wellingsbüttel	3.500	9	1.420	406	72	gut	-

* Umsatz-Kaufkraft-Relation in Bezug auf den Nahbereich

GMA-Zusammenstellung 2017

GMA-Bewertung	sehr gut	gut	Durchschnittlich	Handlungsbedarf	erhöhter Handlungsbedarf
---------------	----------	-----	------------------	-----------------	--------------------------

IV. Lupenbetrachtung

1. Aufgabenstellung

Im Verlauf der Erstellung der bezirklichen Nahversorgungskonzepte sind einige Standorte verstärkt in den Fokus gerückt. Ursache hierfür war etwa ein konkreter Handlungsbedarf zur Sicherung der Nahversorgung, ein spezifischer Ansiedlungswunsch oder eine städtebauliche Entwicklung. Für solche Standorte wird eine genauere Betrachtung vorgenommen, die über die Analyse und Bewertung des Nahversorgungskonzeptes hinausgeht.

Im Bezirk Wandsbek sind drei Standorte einer vertiefenden Untersuchung unterzogen worden, darunter die Weiterentwicklung des mit Leerständen behafteten „Markt Großlohe“ im Nahversorgungszentrum Großlohe (Rahlstedt) sowie die Entwicklungsperspektiven für die Bereiche Haldendorfer Straße (Bramfeld) und für das Gelände des ehemaligen Opel-Autohauses (Teppich Stark) an der Harksheider Straße 100 (Poppenbüttel).

1.1 Vorgehen Quick-Check

Zur ersten Beurteilung eines konkreten Einzelhandelsvorhabens bzw. eines Standortes zur möglichen Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung wird die Durchführung eines Quick-Checks notwendig, bei dem auf Basis der im Nahbereich eines Standortes vorhandenen Bevölkerung und deren Kaufkraftpotenzial eine Einordnung einer standortverträglichen Verkaufsfläche möglich ist. Dieses Vorgehen basiert auf den Erkenntnissen der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO (2002) und geht davon aus, dass Anzeichen für die Verträglichkeit eines Vorhabens vorliegen, wenn „... von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen – der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Supermarktes 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt.“¹¹⁷

Da die in dem zitierten Bericht genannten Entfernungsradien auf eine Großstadt nicht unmittelbar anwendbar sind, wurde zu Näherungszecken ein dichteabhängiges Modell zur Herleitung der Nahbereichsradien in Ansatz gebracht. Das Dichtemodell der GMA für die Stadt Hamburg berücksichtigt die Einwohnerdichte der Stadt auf Baublockebene sowie die Entfernungen, die in Hamburg zurückgelegt werden müssen, um ein Nahversorgungsangebot zu erreichen. In dicht besiedelten Lagen sind geringere Entfernungen zurückzulegen, in dünner besiedelten Lagen decken Nahversorgungsbetriebe größere Bereiche der Stadt ab. Das Dichtemodell liefert auf Basis empirischer Daten nach Einwohnerdichte gestaffelte Radien für Nahbereiche der Nahversorgung, die für die Stadt Hamburg spezifisch sind (vgl. hierzu v. a. Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte inkl. Begleitband).

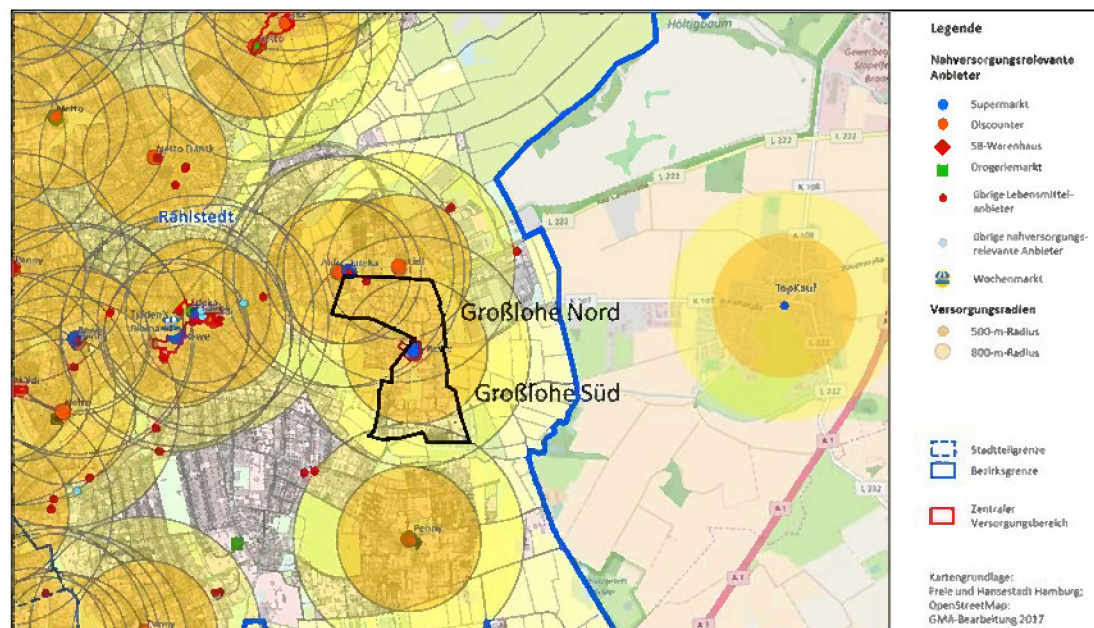
¹¹⁷ Quelle: u. a. Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und Paragraph 11 Abs. 3 BauNVO (2002); vgl. auch Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband.

2. Nahversorgungszentrum Großlohe

2.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Die Einkaufspassage „Markt Großlohe“, die im südlichen Teil der Siedlung Großlohe liegt, weist seit längerer Zeit einen fortschreitenden Bedeutungsverlust auf. Innerhalb der Passage stellen Rewe und Tedi die einzigen verbliebenen Anbieter dar. Daher soll untersucht werden, welches Potenzial für eine Revitalisierung des Nahversorgungszentrums Großlohe vorliegt.

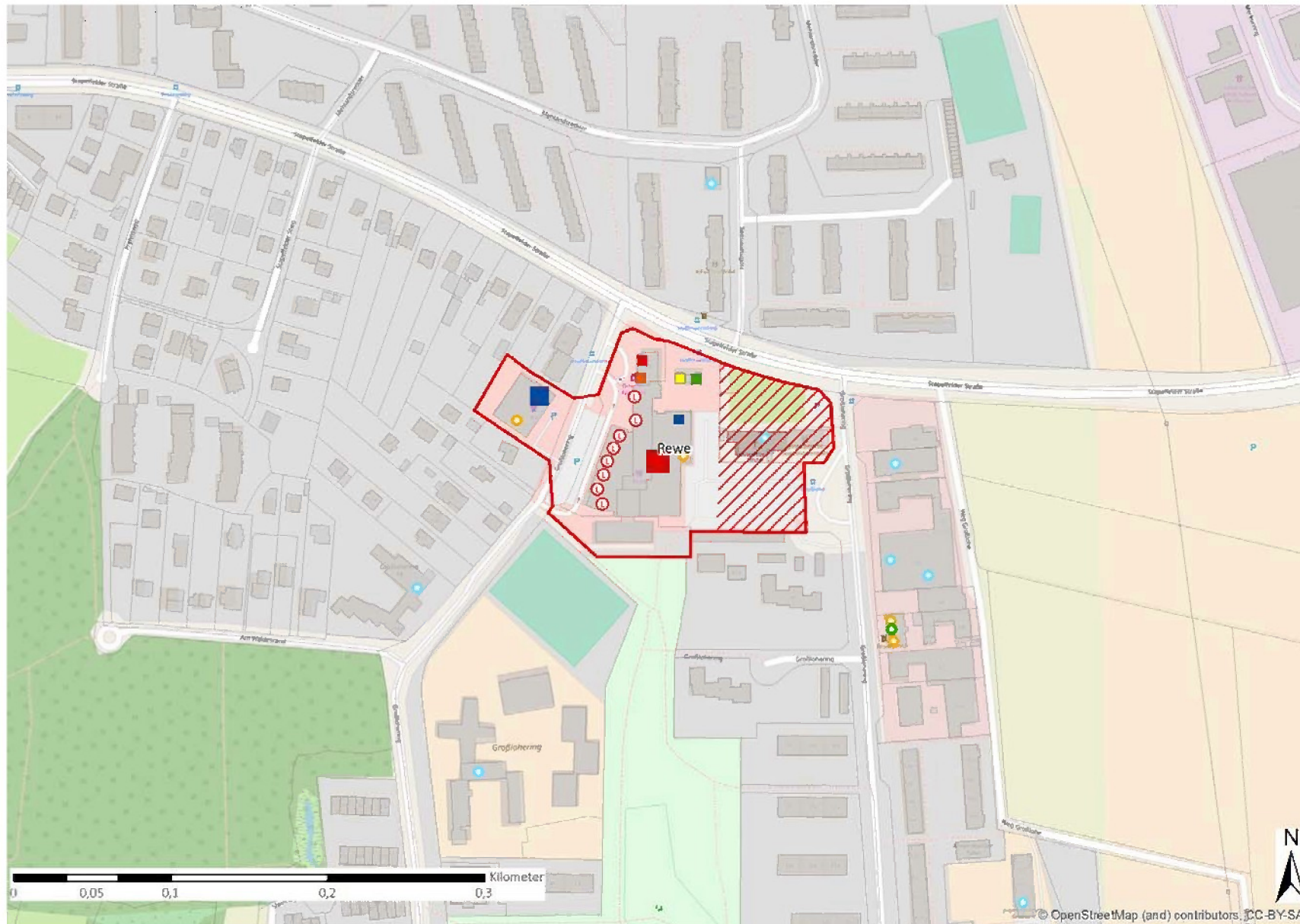
Karte 51: Nahversorgung im Bereich Großlohe



2.2 Der Standort

Das einheitlich geplante Zentrum an der Stapelfelder Straße stellt den nördlichen Abschluss des Großloherings dar, der die Siedlung Großlohe Süd verkehrlich erschließt. In der Ladenpassage sind Rewe und Tedi ansässig, 8 Ladeneinheiten stehen leer. An der Bushaltestelle sind eine Apotheke, ein Kiosk, ein Blumenladen und ein Kosmetikstudio vorhanden. Kik sowie eine Arztpraxis sind im Großlohering zu finden, an der Einfahrt zur Drive-In-Apotheke. Aldi und die Hamburger Sparkasse haben die Passage verlassen und sich im Verbund mit Edeka an der Sieker Landstraße im Norden der Siedlung Großlohe angesiedelt. Wie die Karte 51 verdeutlicht, ist das Zentrum Großlohe von großer Bedeutung für die Nahversorgung südlich der Stapelfelder Straße.

Karte 52: Nahversorgungszentrum Großlohe



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 Komplementärnutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

2.3 Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)

Um die standortverträgliche Verkaufsfläche überschlägig zu bestimmen, ist zunächst der Nahbereich des Vorhabens zu ermitteln. Hierbei kommen die durch das Dichtemodell ermittelten Nahbereichsradien zum Einsatz¹¹⁸:

- Einwohnerdichte: 4.200 – 6.500 Einwohner / km²
- Radius für Nahbereich: 1,0 km

Über ein GIS wird die Einwohnerzahl im Nahbereich bestimmt. Da v. a. durch den Rewe Markt bereits eine Verkaufsfläche von ca. 1.740 m² vorhanden ist, sind später die Bestandsflächen zu berücksichtigen. Für die Einwohner im Nahbereich wird die nahversorgungsrelevante Kaufkraft errechnet. Unter Anwendung der 35 % - Regel ergibt sich folgende standortangepasste Verkaufsfläche:

Tabelle 14: Einwohnerpotenzial Großlohe

	Bestand
Einwohner im Nahbereich	9.797
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	25,4 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel)	8,9 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	2.225 m ²
standortangepasste Verkaufsfläche (Discounter)*	1.510 m ²

* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Vollsortimenter: 4.000 € / m²; Flächenproduktivität Discounter: 5.900 € / m² (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 107,5 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf-Ausgabebetrag unter Berücksichtigung der Hamburger Sortimentsliste: 2.415 € p. a.

GMA 2016 / 2017 (ca.-Werte, gerundet)

Für den Standort Großlohe steht mit 9.797 EW ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung, um eigenständige Nahversorgungsstrukturen zu unterhalten.

Der Quick-Check hat ergeben, dass **ca. 2.200 – 2.300 m²** Verkaufsfläche (bezogen auf einen Supermarkt) als standortverträglich anzusehen sind. Diese liegt nur ca. 200 – 300 m² oberhalb der bestehenden Verkaufsfläche am Standort Großlohe Süd und weist darauf hin, dass für einen zusätzlichen Vollsortimenter kein Potenzial besteht, während entweder für den bestehenden Rewe Markt im „Markt Großlohe“ noch Erweiterungspotenzial festzustellen ist, oder alternativ ein kleinflächiger Anbieter wie z. B. ein Biomarkt oder ein Drogeriemarkt das Zentrum ergänzen könnte.

Für den Discountbereich zeigt der Quick Check eine standortangepasste Verkaufsfläche von **ca. 1.500 m²** auf. Berücksichtigt man die moderneren Standorte von Aldi, Lidl und Edeka im Norden

¹¹⁸ Vgl. hier v. a. Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband.

der Siedlung Großlohe, die das Einzugsgebiet des Zentrums Großlohe nach Norden begrenzen, sowie die Lage der als Satellit angelegten Siedlung Großlohe im Stadtteil Rahlstedt, die durch Freiflächen vom übrigen Stadtgebiet getrennt ist, so ergibt sich jedoch ein relativ schmales Potenzial für zusätzliche Einzelhandelsflächen im „Markt Großlohe“.

2.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung

Das Nahversorgungszentrum Großlohe sichert die Nahversorgung im südlichen Bereich der Siedlung Großlohe, allerdings scheint das Einzugsgebiet auf diese Funktion begrenzt zu sein. Mit unter 10.000 Einwohnern im 1-km-Radius, der auch den gesamten Norden der Siedlung umfasst, steht nicht genügend Potenzial zur Verfügung um die beiden vorhandenen Supermärkte, die beiden vorhandenen Discounter und zusätzliche Angebote zu tragen, die zu einer Revitalisierung des Zentrums beitragen würden. Hierdurch ist auch die bisherige Erosion des Handelsbestandes zu erklären.

Ein Drogeriemarkt ist östlich des Zentrums Rahlstedt derzeit nicht vorhanden, hierfür wäre potenziellseitig voraussichtlich eine Tragfähigkeit gegeben¹¹⁹.

Der Quick-Check sowie die Potenzialanalyse weisen darauf hin, dass das lokale Potenzial durch die vorhandenen Betriebe bereits größtenteils ausgeschöpft wird. Die Wiederansiedlung eines (dritten) Lebensmitteldiscounters scheint daher unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfeldes vorerst nicht realistisch. Empfehlenswert ist die Ergänzung um bislang in der Siedlung Großlohe nicht vorhandene Bausteine, die auf kleinerer Fläche operieren können, wie einen Drogeriemarkt oder Biomarkt. Auch die Steigerung der Multifunktionalität des Zentrums durch Gastronomie (z. B. Bistro, Imbiss, Restaurant) und handelsnahe Dienstleistungen (z. B. Frisör, Fahrschule, Schneiderei, Schumacher) ist zu empfehlen. Generell führt der östlich gelegene Parkplatz am Großlohering dazu, dass Kunden die zur Stapelfelder Straße ausgerichtete Passage gar nicht nutzen. Idealerweise sollte der Baukörper um 90° gedreht werden, so dass die Kunden nicht ausschließlich den Seiteneingang nutzen.

3. Haldesdorfer Straße 106

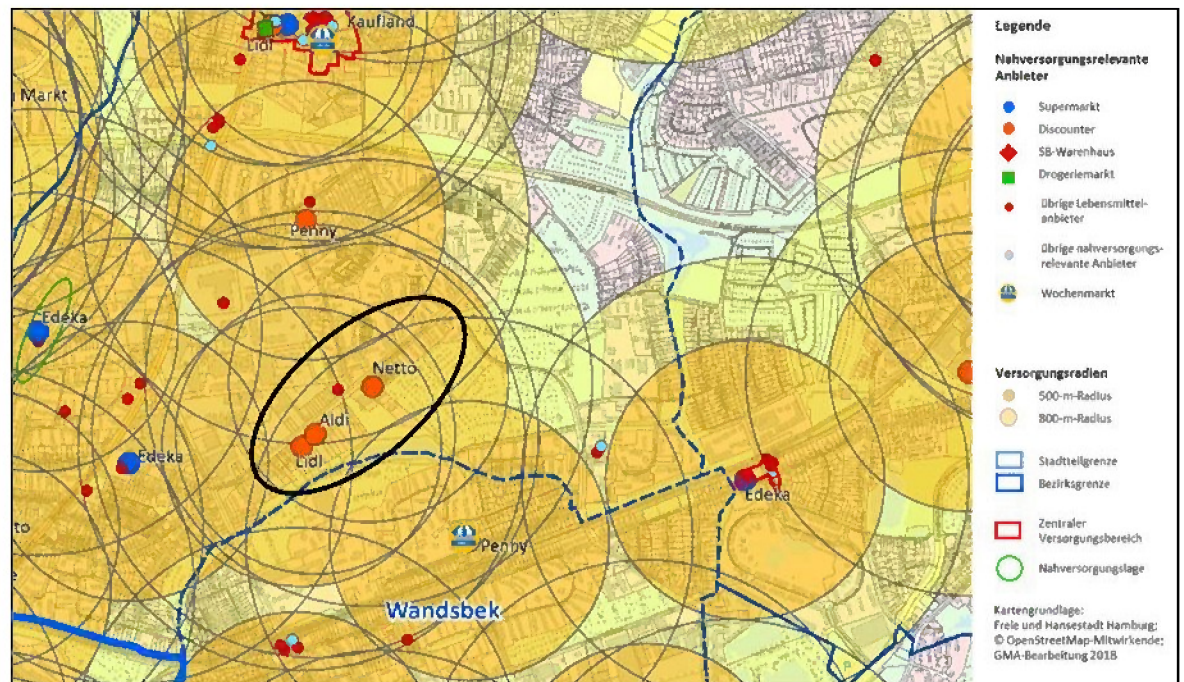
3.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

An der Haldesdorfer Straße wurde im Kreuzungsbereich Hegholt ein ehemaliges D-Zentrum als Nahversorgungslage identifiziert, die zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und dem Wohngebiet im Osten der Haldesdorfer Straße liegt. Mittlerweile ist die besagte Fläche an einen Sonderpostenmarkt vermietet worden. Für die mögliche zukünftige Weiterentwicklung des Stand-

¹¹⁹ z. B. Anforderung Rossmann Drogeriemarkt: ab 8.000 EW

ortbereichs Haldesdorfer Straße / Hegholt ist daher zu untersuchen, welche Verkaufsflächen-größe generell zukünftig realisiert werden kann, ohne die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen.

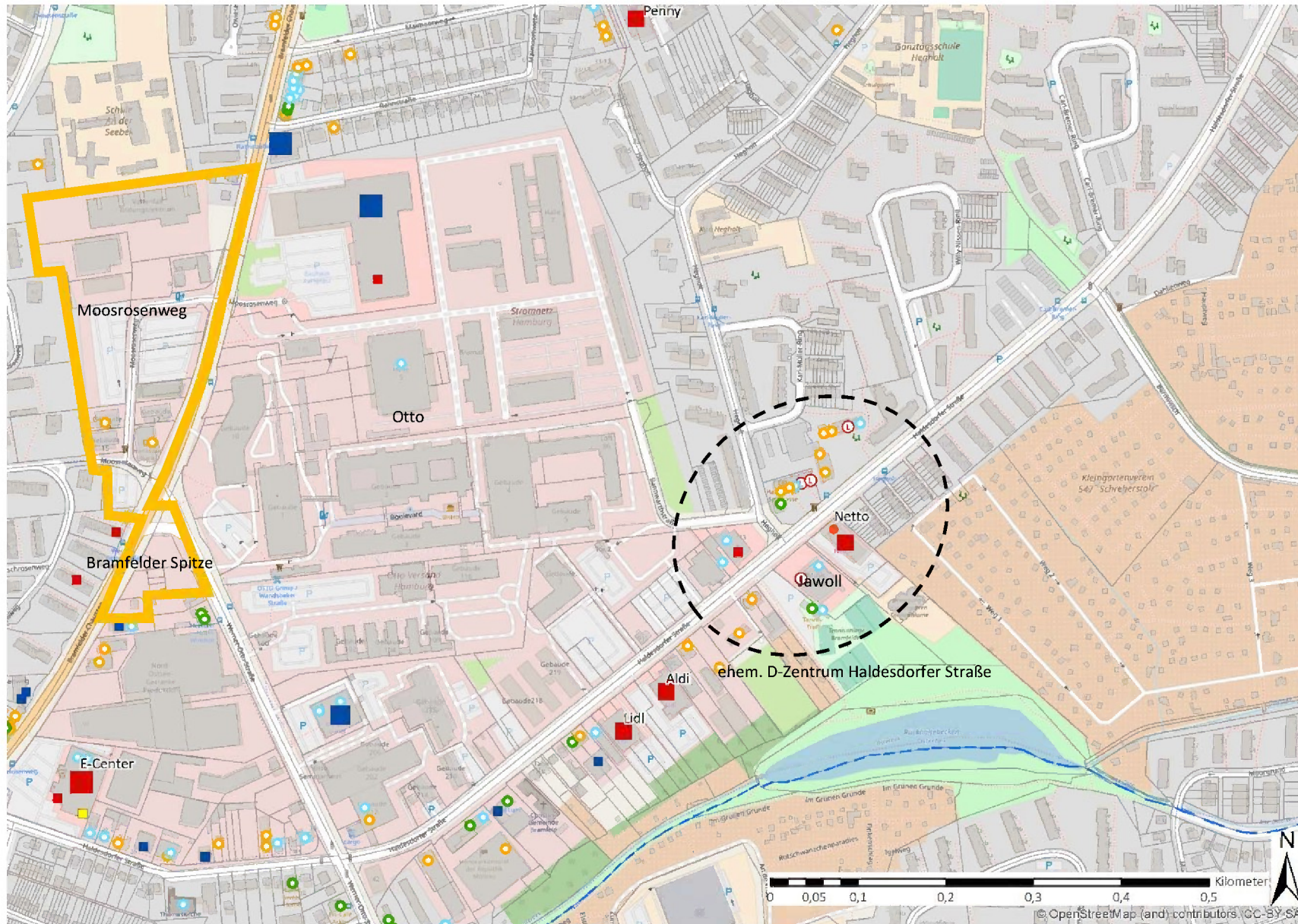
Karte 53: Nahversorgungsabdeckung Haldesdorfer Straße



3.2 Der Standort

An der Haldesdorfer Straße befinden sich im Bereich der Einmündung der Straße Hegholt ein Netto-Discounter, eine eingeschossige Ladenzeile und ein Getränkemarkt, die vormals als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) ausgewiesen waren und zur Versorgung des Wohngebietes am Hegholt beitragen. Die Nahversorgungsfunktion hat sich jedoch verstärkt in südlicher Richtung entlang des Gewerbegebietes an der Haldesdorfer Straße verlagert, wo neben Netto auch Aldi und Lidl in Gewerbegebietslage (Bebauungsplan Bramfeld 9) ansässig sind.

Karte 54: Mikrostandort Haldesdorfer Straße



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 Komplementärnutzungen

Darstellungen

- Wohnungsbauprojekt
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

Im Kreuzungsbereich mit der Bramfelder Chaussee ist auf das E-Center hinzuweisen. Dieses befindet sich in nur ca. 1,1 km Entfernung zum ehemaligen D-Zentrum. Mit der Verlagerung der Einzelhandelsfunktion nach Süden hat der Bereich Hegholt / Haldesdorfer Straße seine Nahversorgungsfunktion überwiegend abgegeben. Unmittelbar westlich der Zentrale des Otto-Versands sollen zukünftig ca. 1.150 Wohneinheiten und 18.000 m² Büroflächen in den Projekten „Bramfelder Spitze“ und „Moosrosenweg“ entstehen.

Mikrostandort Haldesdorfer Straße:

Netto	Ehem. Supermarkt	Ladenzeile
		
Blick von Haldesdorfer Straße, Eingang im hinteren Bereich des Marktes	Ehemaliger Supermarkt, inzwischen Jawoll Sonderposten	Eingeschossige Ladenzeile mit Lieferservice und Sparkassenautomat

Aufnahmen: GMA 2017

Die 2010 erfolgte Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 9 aus dem Jahr 1964 sollte in dem Gewerbegebiet die Erweiterung des „D-Zentrums Haldesdorfer Straße“ nach Süden / Südwesten ermöglichen und neben der Sicherung von Gewerbeflächen gleichzeitig die Ansiedlung von Einzelhandel den Regelungen der BauNVO 1990 unterwerfen, um auszuschließen, dass sich eine städtebaulich dort nicht angestrebte, eigenständige Zentrenlage entwickelt¹²⁰. Für diesen Bereich ist somit im Lebensmittelbereich eine ausgeprägte Wettbewerbssituation festzustellen, was durch die Nachbelegung des Lebensmittelvollsortimenters durch einen Sonderpostenmarkt belegt wird.

3.3 Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)

Um die standortverträgliche Verkaufsfläche überschlägig zu bestimmen, ist zunächst der Nahbereich des Vorhabens zu ermitteln. Hierbei kommen die durch das Dichtemodell ermittelten Nahbereichsradien zum Einsatz¹²¹:

Einwohnerdichte: 6.500 – 10.000 Einwohner / km²

¹²⁰ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan Bramfeld 9, 1. Änderung, S.9

¹²¹ Vgl. hier v. a. Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband.

Radius für Nahbereich: 0,8 km

Über ein GIS wird die Einwohnerzahl im Nahbereich bestimmt. Für die Einwohner im Nahbereich wird die nahversorgungsrelevante Kaufkraft errechnet. Unter Anwendung der 35 % - Regel ergibt sich folgende standortangepasste Verkaufsfläche:

Tabelle 15: Einwohnerpotenzial Haldesdorfer Straße

	Bestand
Einwohner im Nahbereich	7.898
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	20,0 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel)	7,0 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	1.800 m ²
standortangepasste Verkaufsfläche (Discounter)*	1.100 m ²

* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Vollsortimenter: 4.000 € / m², Discounter: 6.500 € / m² (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 104,8 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf-Ausgabebetrag unter Berücksichtigung der Hamburger Sortimentsliste: 2.415 € p. a.

GMA 2016 / 2018 (ca.-Werte, gerundet)

Für den Standort Haldesdorfer Straße steht durch die verdichtete Wohnbebauung am Hegholt mit 7.898 EW ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung, um eigenständige Nahversorgungsstrukturen zu unterhalten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits drei Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von **ca. 2.300 m²** an der Haldesdorfer Straße ansässig sind.

Der Quick-Check hat ergeben, dass **ca. 1.800 m²** Verkaufsfläche (bezogen auf einen Supermarkt) als standortverträglich anzusehen sind, alternativ wäre ein Discounter mit bis zu **1.100 m²** standortverträglich. Folglich ist zu erwarten, dass durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters bzw. Discounters bei einer Nicht-Überschreitung dieser Flächen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche eintreten würden. Dies ist jedoch durch eine konkrete Einzelfallprüfung zu belegen, v. a. im Hinblick auf das Nahversorgungszentrum Trabrennbahn Farmsen.

3.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung

Die Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in zentraler, siedlungsstrukturell integrierter Lage würde eine qualitative Verbesserung der wohnortnahen Versorgung ermöglichen und vornehmlich in Konkurrenz zu dem bestehenden E-Center stehen. Auf die Projekte „Bramfelder Spitze“ und „Moosrosenweg“ wird der Standortbereich daher kaum ausstrahlen können. Näheres wäre unter Berücksichtigung der oben genannten Erkenntnisse ggf. projektbezogen zu überprüfen.

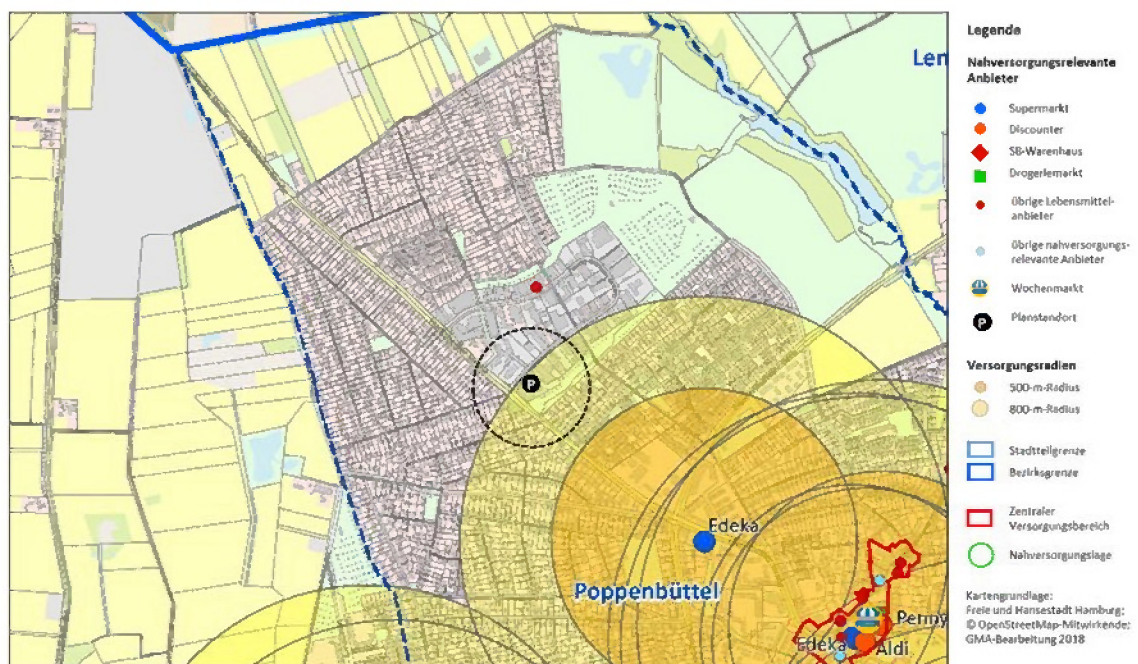
4. Harksheider Straße 100

4.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Im Gewerbegebiet am Poppenbütteler Bogen bestehen Planungen, auf der ehemaligen Fläche eines Autohauses einen Lebensmittel-Vollsortimenter und einen Drogeriemarkt zu entwickeln. Aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet ist die Neuschaffung von Planrecht erforderlich.

Im äußersten Nordwesten des Stadtteils Poppenbüttel ist eine räumliche Nahversorgungslücke erkannt worden; die Planung könnte daher zu einer Verbesserung der Nahversorgung in diesem fußläufig unterversorgten Bereich beitragen. Eine Versorgung ist jedoch über den zentralen Versorgungsbereich Poppenbütteler Markt sowie den Edeka-Supermarkt (ca. 800 m² VK) an der Harksheider Straße 41 gewährleistet, der sich ca. 750 m südöstlich des Planstandortes befindet. Die fußläufige Nahversorgung für die Anwohner südlich des Planstandortes ist somit sichergestellt. Im Rahmen einer Lupenbetrachtung soll deshalb überprüft werden, welche Verkaufsflächengrößenordnung am Standort des ehemaligen Autohauses verträglich ist.

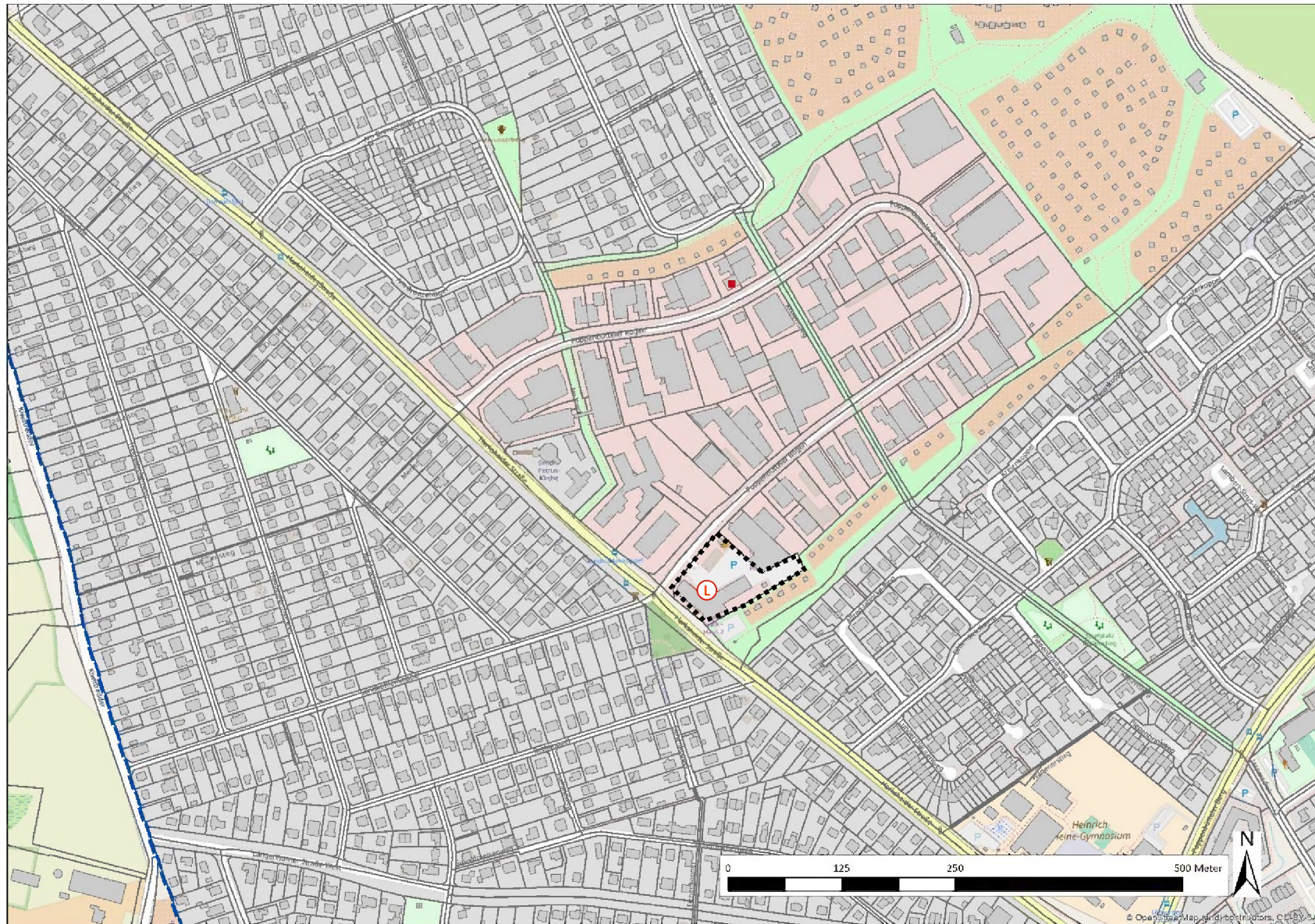
Karte 55: Nahversorgung Poppenbüttel und Planstandort



4.2 Der Standort

Der Mikrostandort Harksheider Straße 100 stellt das südliche Ende des Gewerbegebietes am Poppenbütteler Bogen dar. Das Umfeld ist im Nordosten und Nordwesten geprägt durch den Betrieb von Teppich Stark, Kfz-Werkstätten, sowie durch weitere, klassisch gewerbliche Nutzungen.

Karte 56: Mikrostandort Harksheider Straße 100



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

Darstellungen

- Planstandort
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

Südwestlich und südöstlich schließt unmittelbar Wohnbebauung an (Einfamilienhausgebiete), außerdem entsteht eine zunächst teilweise für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden genutzte Wohnsiedlung am Poppenbütteler Berg (308 Wohneinheiten). Somit ist in zwei Himmelsrichtungen Bezug zu Wohnbebauung vorhanden. Der Mikrostandort selbst wurde zuletzt durch Opel Dello genutzt und steht derzeit leer.

4.3 Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)

Um die standortverträgliche Verkaufsfläche überschlägig zu bestimmen, ist zunächst der Nahbereich des Vorhabens zu ermitteln. Hierbei kommen die durch das Dichtemodell ermittelten Nahbereichsradien zum Einsatz¹²²:

Einwohnerdichte:	4.200 – 6.500 Einwohner / km ²
Radius für Nahbereich:	1,0 km

Über ein GIS wird die Einwohnerzahl im Nahbereich bestimmt. Für die Einwohner im Nahbereich wird die nahversorgungsrelevante Kaufkraft errechnet. Unter Anwendung der 35 %- Regel ergibt sich folgende standortangepasste Verkaufsfläche:

Tabelle 16: Einwohnerpotenzial Harksheider Straße 100

	Bestand
Einwohner im Nahbereich	8.707
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	25,4 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel)	8,9 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	2.200 m ²
standortangepasste Verkaufsfläche (Discounter)*	1.400 m ²

* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Vollsortimenter: 4.000 € / m², Discounter: 6.500 € / m² (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 121,0 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf-Ausgabebetrag unter Berücksichtigung der Hamburger Sortimentsliste: 2.415 € p. a.

GMA 2016 / 2018 (ca.-Werte, gerundet)

Für den Standort Poppenbütteler Bogen steht durch die gering verdichtete Einfamilienhausbebauung im Umfeld mit 8.707 EW ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung, um eigenständige Nahversorgungsstrukturen zu unterhalten. Dieser Bereich überschneidet sich jedoch im Süden bereits deutlich mit dem fußläufigen Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Poppenbütteler Markt und dem des ca. 750 m südlich gelegenen Edeka-Supermarktes.

¹²² Vgl. hier v. a. Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband.

Der Quick-Check hat ergeben, dass **ca. 2.200 m²** Verkaufsfläche (bezogen auf einen Supermarkt) als standortverträglich anzusehen sind, alternativ wäre ein Discounter mit bis zu **1.400 m²** standortverträglich, sowie eine Kombination aus beiden Optionen mit reduzierter Verkaufsfläche. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass in einer konkreten, einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse für einen Lebensmittelvollsortimenter am Standort Harksheider Straße 100 mit einer Verkaufsfläche von weniger als 2.200 m² nachgewiesen werden kann, dass die Versorgungsfunktion anderer Zentren und die wohnortnahe Grundversorgung in der Fläche durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung

Um die verbrauchernahe Grundversorgung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zu sichern, ist eine Ausrichtung auf die Versorgung des unmittelbaren Umfelds notwendig. Hierfür kommt i. S. der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel regelmäßig ein nicht großflächiger Nahversorgungsbetrieb in Frage. Um die gegenüber Discountern höhere Versorgungsqualität und den damit einhergehenden Flächenbedarf zu berücksichtigen, sollte für einen Lebensmittelvollsortimenter die ermittelte, standortverträgliche Verkaufsfläche von max. 2.200 m² abzüglich der bestehenden Verkaufsfläche ($2.200 \text{ m}^2 - 800 \text{ m}^2 = 1.400 \text{ m}^2$) nicht überschritten werden.

V. Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse

1. Der Bezirk Wandsbek im Überblick

Im Bezirk Wandsbek wurden insgesamt ca. 528.210 m² Verkaufsfläche in 1.749 Einzelhandelsbetrieben erhoben. Der größte Teil der Verkaufsflächen entfällt mit über 152.000 m² auf Nahrungs- und Genussmittel. Mit über 104.000 m² ist auch eine ausgeprägte Ausstattung im Bekleidungsbereich festzustellen.

Tabelle 17: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m ² *	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. €*	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	585	33	152.885	29	865,8	38
Gesundheit, Körperpflege	170	10	33.465	6	210,2	9
Blumen, zool. Bedarf	78	4	9.175	2	35,4	2
kurzfristiger Bedarf insgesamt	833	48%	195.525	37	1.111,4	49
Bücher, Schreib- / Spielwaren	80	5	18.810	4	77,8	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	321	18	104.725	20	379,9	17
mittelfristiger Bedarf insgesamt	401	23	123.535	23	457,7	20
Elektrowaren, Medien, Foto	111	6	25.270	5	192,1	8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	133	8	71.280	13	167,2	7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	58	3	81.680	15	223,9	10
Optik / Uhren, Schmuck	110	6	12.325	2	58,2	3
Sonstige Sortimente	103	6	18.595	4	53,8	2
langfristiger Bedarf insgesamt	515	29	209.150	40	695,2	31
Nichtlebensmittel	1.164	67	375.325	71	1.398,5	62
Einzelhandel insgesamt	1.749	100	528.210	100	2.264,3	100

* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

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

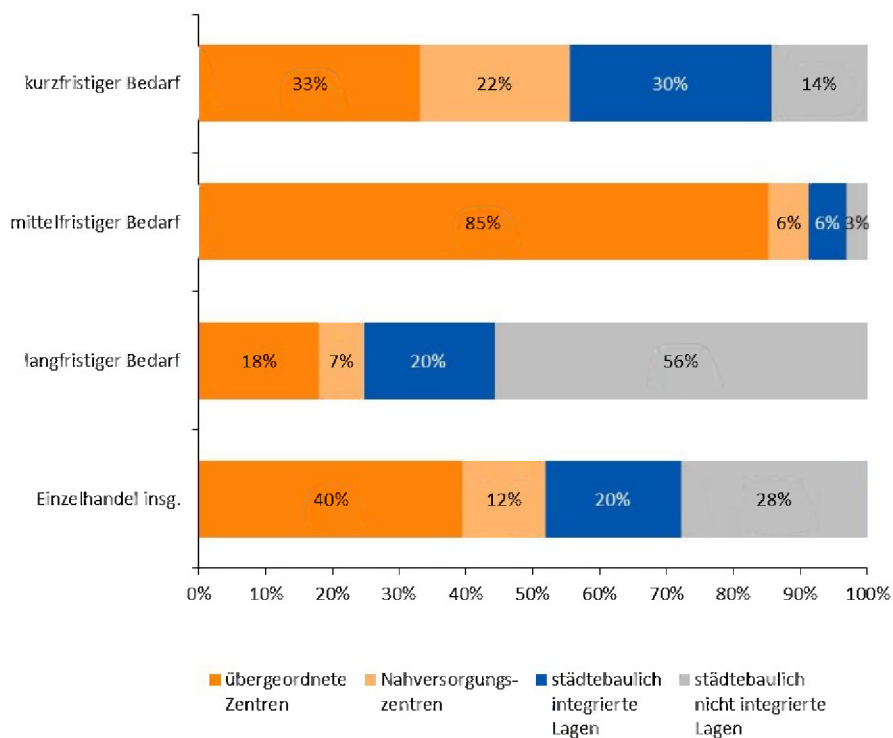
Differenziert nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste ist in allen Bereichen eine vergleichbar hohe Ausstattung vorhanden, wobei der Schwerpunkt der zentrenrelevanten Verkaufsflächen auf die zentralen Versorgungsbereiche entfällt während nicht zentrenrelevante Sortimente sich auf städtebaulich nicht integrierte Lagen konzentrieren. Auch bei der Auswertung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner zeigt sich, dass sich die Werte des Bezirks Wandsbek an die Hamburger Durchschnittswerte annähern. Im nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Bereich liegt der Bezirk Wandsbek knapp unter dem Hamburger Durchschnitt.

Tabelle 18: Ausstattung nach Zentrenrelevanz

Zentrenrelevanz	VK in m ² je 1.000 EW im Bezirk Wandsbek	VK in m ² je 1.000 EW in Hamburg*
nahversorgungsrelevant	446	470
zentrenrelevant	464	532
nicht zentrenrelevant	339	338
Einzelhandel insgesamt	1.253	1.340

GMA-Darstellung 2016 / 2017

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt insgesamt ein nahezu ausgewogenes Bild, das sich allerdings je nach Fristigkeit der Sortimente deutlich unterscheidet. Mit ca. 52 % entfällt etwa die Hälfte der Verkaufsflächen auf zentrale Versorgungsbereiche. Insbesondere im langfristigen Bedarf (ca. 55 %) spielen dezentrale Standorte im Bezirk Wandsbek eine wichtige Rolle.

Abbildung 10: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %


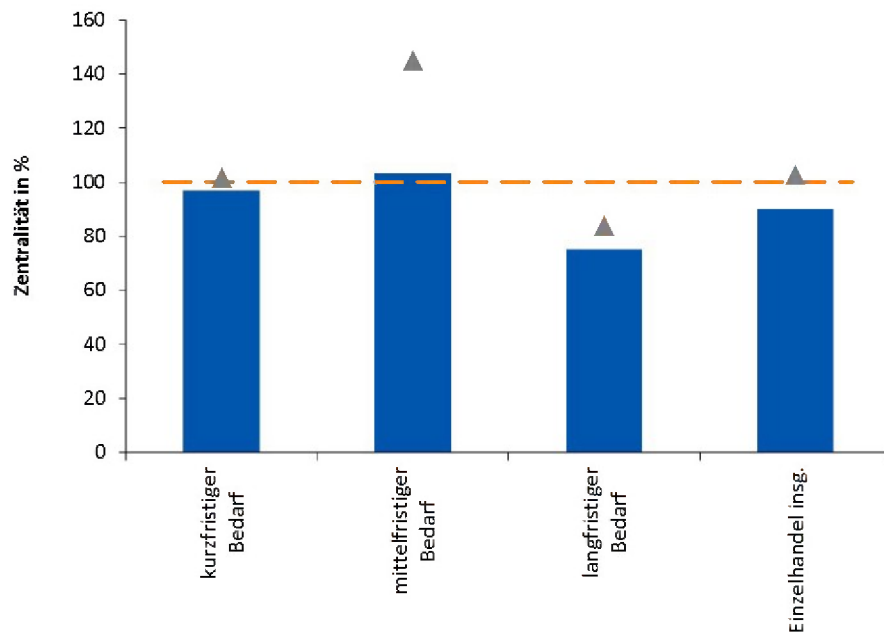
GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Der Bezirk Wandsbek weist insgesamt eine Zentralität von 90 % auf. Differenziert nach der Fristigkeit des Bedarfs zeigen sich folgende Zentralitäten¹²³ (vgl. Abbildung 11):

¹²³ 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.

///	Kurzfristiger Bedarf	97 %
///	Mittelfristiger Bedarf	103 %
///	Langfristiger Bedarf	76 %.

Abbildung 11: Einzelhandelszentralität* Bezirk Wandsbek



* = Umsatz/Kaufkraft-Relation

▲ = Durchschnittswert Hamburg

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

2. Nahversorgung im Überblick

Insgesamt ist im Bezirk Wandsbek eine weitgehend flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten gegeben. Dabei unterscheiden sich die kompakt bebauten, urbanen Quartiere der Inneren Stadt und der verdichteten Räume entlang der radialen Ausfallachsen deutlich von den Walddörfern. Durch die einheitlich geplanten Großwohnsiedlungen und innerstädtischen Gewerbeflächen sind im Süden flächendeckende Strukturen entstanden, die in den dörflichen Bereichen und reinen Villengebieten nicht vorhanden sind. Die wesentlichen Werte auf Stadtteilebene sind der Übersicht 5 in Verbindung mit Karte 57 zu entnehmen.

Übersicht 5: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick

Stadtteil	Ein- wohner	fußläufige Nah- versorgung nicht versorgt		VK-Ausstat- tung in m² / 1.000 EW	Zentrali- tät in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
		in %	abs.				
Bergstedt	10.687	42	4.266	220	33	Süden, an der Grenze zu Sasel	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern
Bramfeld	51.858	17	8.510	467	111	-	-
Duvenstedt	6.247	43	2.656	683	125	Wohngebiet im Südwesten	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern
Eilbek	21.505	16	3.317	370	81	-	-
Farmsen-Berne	34.634	38	13.114	425	110	nördlich des Kleingartenvereins in Farmsen, Gartenstadt Berne	Betrachtung der Versorgung im Zusammenhang mit dem Süden von Sasel
Hummelsbüttel	17.655	16	2.850	347	65	-	-
Jenfeld	25.622	11	2.713	429	90	-	-
Lemsahl-Mellingstedt	6.917	59	3.890	146	27	südöstlicher Siedlungsteil	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Bereich Tannenhof
Marienthal	13.417	44	5.783	304	81	diffus über den Stadtteil verteilt	Weiterentwicklung des bisherigen D-Zentrums an der Kielmannseggstraße (soweit möglich)
Poppenbüttel	22.847	43	9.843	623	140	Nordwestlicher Siedlungsbereich	Ergänzung durch Angebotsentwicklung in der räumlichen Versorgungslücke zu empfehlen
Rahlstedt	90.631	16	14.335	446	94	-	-
Sasel	23.490	67	15.646	215	38	Wohngebiete im Süden	Ergänzung durch Angebotsentwicklung in der räumlichen Versorgungslücke zu empfehlen
Steilshoop	19.390	10	1.956	346	92	-	Stabilisierung EKZ Steilshoop
Tonndorf	14.762	11	1.486	884	209	-	-
Volksdorf	20.625	51	10.421	356	69	Wohngebiete im Süden, Westen und Norden	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern

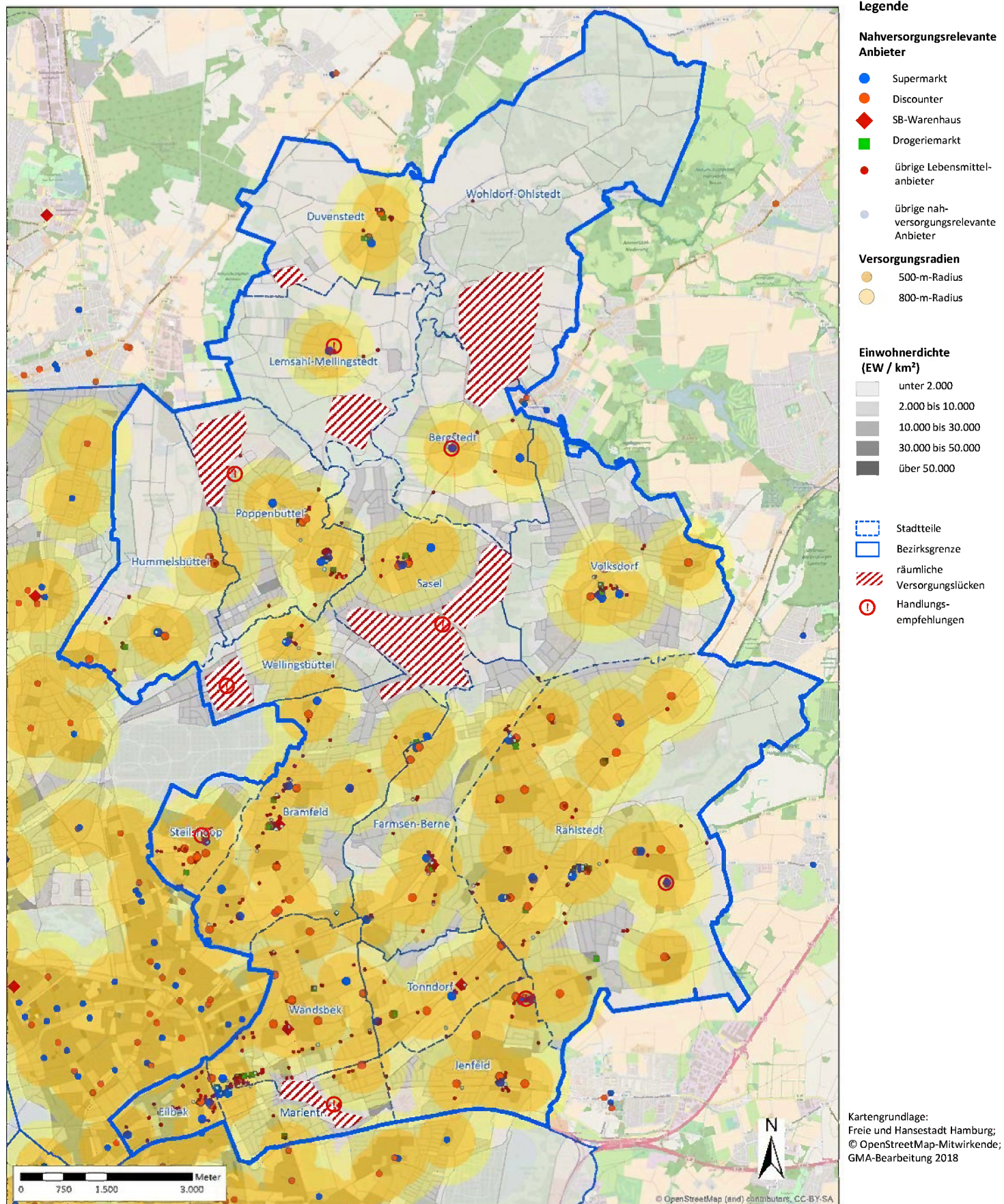
Stadtteil	Ein- wohner	fußläufige Nah- versorgung nicht versorgt		VK-Ausstat- tung in m ² / 1.000 EW	Zentrali- tät in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
		in %	abs.				
Wandsbek	34.469	9	3.054	809	186	-	-
Wellingsbüttel	10.506	54	5.639	149	26	Wohngebiet im Westen	Ergänzung durch Angebotsentwicklung im Be- reich der S-Bahn-Station Hoheneichen zu emp- fehlen
Wohldorf-Ohlstedt	4.656	97	4.685	12	11	Gesamter Stadtteil	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstruk- turen im Ortskern

* = 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 2018

Karte 57: Versorgungsstruktur Nahversorgung im Bezirk Wandsbek



3. Zentren- und Standortstruktur

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

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 Einzelhandelsbetriebe und werden ergänzt durch ca. zehn Komplementärnutzungen (u. a. Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit).

Die vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Wandsbek sind Karte 58 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 %	Vorschlag Einordnung
	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %		
Bramfeld	10.505	49	6.725	31	4.140	19	21.370	100	48	Ü-ZVB
Farmsen	8.125	46	6.785	39	2.640	15	17.550	100	59	Ü-ZVB
Jenfeld	2.990	49	2.040	33	1.105	18	6.135	100	70	Ü-ZVB
Poppenbüttel (AEZ)	9.670	16	42.110	68	9.800	16	61.580	100	72	Ü-ZVB
Rahlstedt	10.110	41	7.960	32	6.630	27	24.700	100	65	Ü-ZVB
Tonndorf	6.220	64	1.655	17	1.795	19	9.670	100	55	Ü-ZVB
Volksdorf	4.365	61	1.705	24	1.075	15	7.145	100	57	Ü-ZVB
Wandsbek	12.815	22	36.340	62	9.505	16	58.660	100	59	Ü-ZVB
Bergstedt*	730	88	-	-	95	12	825	100	44	NVZ
Berne	3.595	79	640	14	310	7	4.545	100	88	NVZ
Duvenstedt	1.050	24	375	9	2.880	67	4.305	100	59	NVZ
Großlohe	1.960	67	595	20	370	13	2.925	100	78	NVZ
Hegeneck	915	97	25	3	-	-	940	100	67	NVZ
Hohenhorst / Berliner Platz	4.730	88	535	10	85	2	5.350	100	57	NVZ
Hummelsbüttel	2.075	92	125	6	55	2	2.255	100	52	NVZ
Meiendorfer Straße	2.650	80	65	2	585	18	3.300	100	45	NVZ
Poppenbütteler Chaussee	3.215	96	65	2	85	3	3.365	100	65	NVZ
Poppenbütteler Markt	3.385	63	965	18	1.020	19	5.370	100	59	NVZ
Rahlstedter Höhe	1.990	100	-	-	-	-	1.990	100	64	NVZ
Saseler Markt	3.315	79	170	4	720	17	4.205	100	50	NVZ
Spitzbergenweg	1.770	78	490	22	-	-	2.260	100	41	NVZ
Steilshoop	2.160	49	1.495	34	790	18	4.445	100	51	NVZ

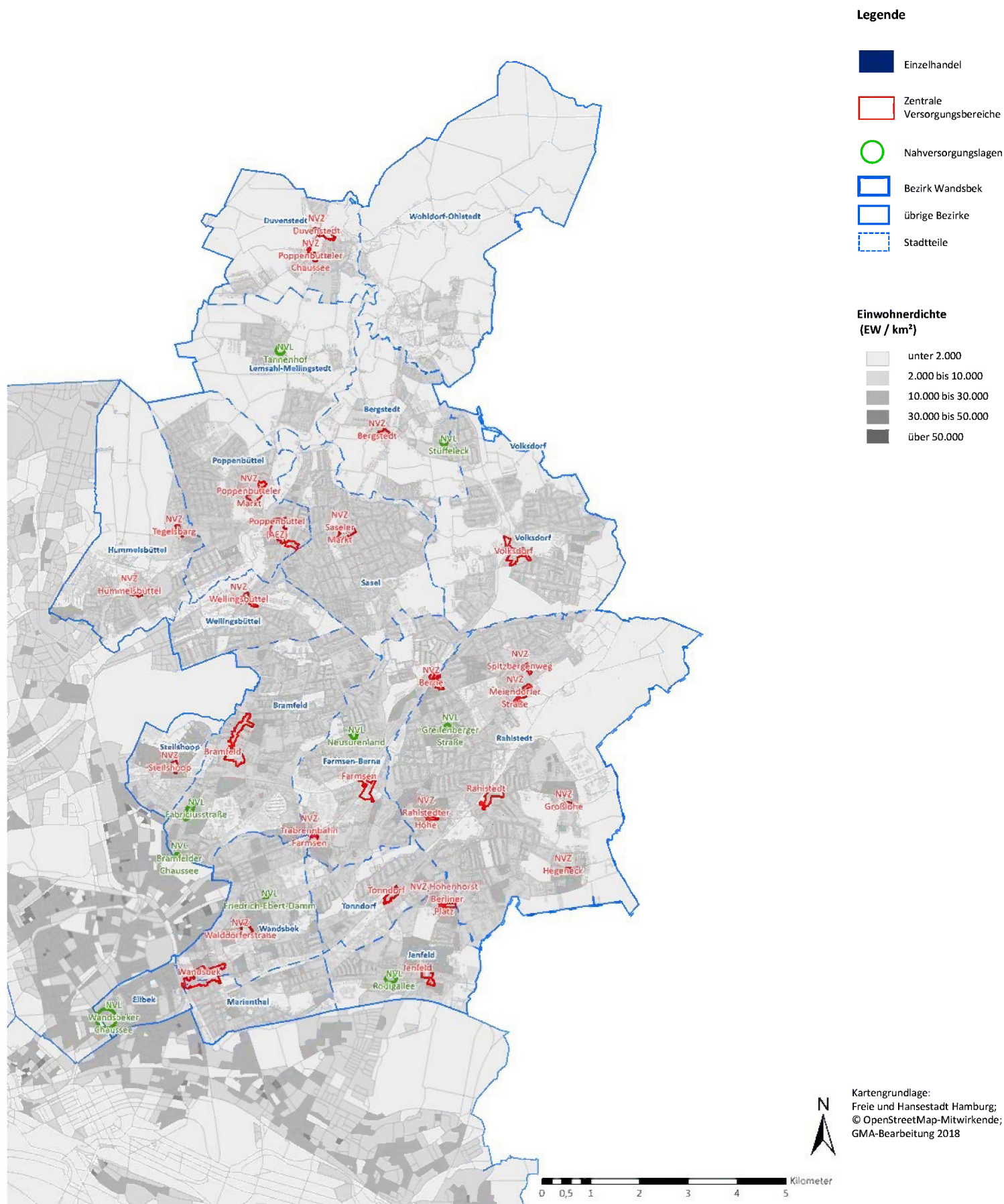
Zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Vorschlag Einordnung
	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %		
Tegelsbarg	1.755	94	105	6	-	-	1.860	100	63	NVZ
Trabrennbahn Farmsen	1.300	96	-	-	55	4	1.355	100	73	NVZ
Walddörferstraße	5.880	45	1.335	10	5.990	45	13.205	100	56	NVZ
Wellingsbüttel	1.420	58	360	15	650	27	2.430	100	54	NVZ

* bei Umsetzung der geplanten Entwicklung als übergeordnetes Zentrum einstufen

- kein Angebot vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2018

Karte 58 : Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Wandsbek



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 %)	16
Abbildung 4: Einzelhandel nach Bedarfs- bereichen Äußere Stadt (VK in %)	16
Abbildung 5: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage	16
Abbildung 6: Einzelhandelsbestand; VK nach Zentrenrelevanz und Lage in m ²	17
Abbildung 7: Einzelhandelszentralität* Bezirk Wandsbek	18
Abbildung 8: Betriebstypen nach Anzahl	21
Abbildung 9: Betriebstypen nach Verkaufsfläche	21
Abbildung 10: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %	235
Abbildung 11: Einzelhandelszentralität* Bezirk Wandsbek	236
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage des Bezirks Wandsbek in Hamburg	8
Karte 2: Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Wandsbek	14
Karte 3: Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Wandsbek	23
Karte 4: Nahversorgungssituation im Stadtteil Bergstedt	27
Karte 5: Nahversorgungssituation im Stadtteil Bramfeld	30
Karte 6: Nahversorgungssituation im Stadtteil Duvenstedt	33
Karte 7: Nahversorgungssituation im Stadtteil Eilbek	36
Karte 8: Nahversorgungssituation im Stadtteil Farmsen-Berne	39
Karte 9: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hummelsbüttel	42
Karte 10: Nahversorgungssituation im Stadtteil Jenfeld	45
Karte 11: Nahversorgungssituation im Stadtteil Lemsahl-Mellingstedt	48
Karte 12: Nahversorgungssituation im Stadtteil Marienthal	51
Karte 13: Nahversorgungssituation im Stadtteil Poppenbüttel	54
Karte 14: Nahversorgungssituation im Stadtteil Rahlstedt	57
Karte 15: Nahversorgungssituation im Stadtteil Sasel	60
Karte 16: Nahversorgungssituation im Stadtteil Steilshoop	64
Karte 17: Nahversorgungssituation im Stadtteil Tonndorf	67

Karte 18:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Volksdorf	70
Karte 19:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Wandsbek	73
Karte 20:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Wellingsbüttel	76
Karte 21:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt	79
Karte 22:	Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Wandsbek	83
Karte 23:	Zentren- und Standortstruktur Wandsbek	91
Karte 24:	Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Wandsbek	103
Karte 25:	Übergeordnetes Zentrum Bramfeld	105
Karte 26:	Übergeordnetes Zentrum Farmsen	110
Karte 27:	Übergeordnetes Zentrum Jenfeld	115
Karte 28:	Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ)	120
Karte 29:	Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt	125
Karte 30:	Übergeordnetes Zentrum Tonndorf	129
Karte 31:	Übergeordnetes Zentrum Volksdorf	134
Karte 32:	Übergeordnetes Zentrum Wandsbek	138
Karte 33:	Nahversorgungszentrum Bergstedt	143
Karte 34:	Nahversorgungszentrum Berne	147
Karte 35:	Nahversorgungszentrum Duvenstedt	152
Karte 36:	Nahversorgungszentrum Großlohe	156
Karte 37:	Nahversorgungszentrum Hegeneck	161
Karte 38:	Nahversorgungszentrum Hohenhorst / Berliner Platz	165
Karte 39:	Nahversorgungszentrum Hummelsbüttel	169
Karte 40:	Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße	173
Karte 41:	Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Chaussee	177
Karte 42:	Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt	181
Karte 43:	Nahversorgungszentrum Rahlstedter Höhe	185
Karte 44:	Nahversorgungszentrum Saseler Markt	190
Karte 45:	Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg	194
Karte 46:	Nahversorgungszentrum Steilshoop	199
Karte 47:	Nahversorgungszentrum Tegelsbarg	203
Karte 48:	Nahversorgungszentrum Trabrennbahn Farmsen	207
Karte 49:	Nahversorgungszentrum Walddörferstraße	211

Karte 50:	Nahversorgungszentrum Wellingsbüttel	215
Karte 51:	Nahversorgung im Bereich Großlohe	222
Karte 52:	Nahversorgungszentrum Großlohe	223
Karte 53:	Nahversorgungsabdeckung Haldesdorfer Straße	226
Karte 54:	Mikrostandort Haldesdorfer Straße	227
Karte 55:	Nahversorgung Poppenbüttel und Planstandort	230
Karte 56:	Mikrostandort Harksheider Straße 100	231
Karte 57:	Handlungsräume im Bezirk Wandsbek	239
Karte 58:	Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Wandsbek	243

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung im Bezirk Wandsbek	7
Tabelle 2:	Wohnungsbaupotenziale ab 20 Wohneinheiten in Wandsbek 2018	9
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	13
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	15
Tabelle 5:	Ausstattungskennziffern im Bezirk Wandsbek	19
Tabelle 6:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	20
Tabelle 7:	Einzelhandelsprojekte im Bezirk Wandsbek	20
Tabelle 8:	Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung	22
Tabelle 9:	Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten	22
Tabelle 10:	Nahversorgungsangebot im Bezirk Wandsbek	22
Tabelle 11:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Wandsbek (Vorschlag)	88
Tabelle 12:	Einzelhandelsbestand gesamt zentrale Versorgungsbereiche Wandsbek	97
Tabelle 13:	Zentren- und Standortstruktur Nahversorgung nach Lagekategorien	101
Tabelle 14:	Einwohnerpotenzial Großlohe	224
Tabelle 15:	Einwohnerpotenzial Haldesdorfer Straße	229
Tabelle 16:	Einwohnerpotenzial Harksheider Straße 100	232
Tabelle 17:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	234
Tabelle 18:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	235

Übersichtenverzeichnis

Übersicht 1:	Nahversorgung nach Stadtteilen im Überblick	24
Übersicht 2:	Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick	81
Übersicht 3:	Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit	89
Übersicht 4:	Nahversorgung nach zentralen Versorgungsbereichen und Handlungsansätzen	219
Übersicht 5:	Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick	237
Übersicht 6:	Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit	241

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



Internet:



www.gma.biz

