



EINZELHANDELS- UND

NAHVERSORGUNGSKONZEPT 2018

BEZIRK BERGEDORF

Impressum

Herausgeber /Auftraggeber

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Wentorfer Straße 38a, 21029 Hamburg

stadtplanungimnetz@bergedorf.hamburg.de

Verfasser

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25, 20354 Hamburg

Projektleitung

Raimund Ellrott, GMA Hamburg

Dr. Stefan Holl, GMA Ludwigsburg

Florian Komossa, GMA Hamburg

Gabriele Ostertag, GMA Ludwigsburg

Birgitt Wachs, GMA Köln

Fotografien: GMA 2017

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

Stand: September 2018

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Planungsanlass und Methodik	7
1. Aufgabenstellung	7
2. Methodische Vorgehensweise	7
3. Raumrelevante Trends im Einzelhandel	8
3.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	8
3.2 Onlinehandel als Herausforderung für den stationären Einzelhandel	12
3.3 Konsumentenverhalten im Wandel	13
3.4 Schlussfolgerungen für die räumliche Entwicklung	14
II. Der Bezirk Bergedorf im Überblick	16
1. Wesentliche Strukturdaten	16
1.1 Siedlungsstruktur	16
1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Bergedorf	18
1.3 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Bergedorf	20
1.4 Verkehrsinfrastruktur	20
2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick	21
2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	25
2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage	26
2.3 Ausstattungskennziffern	27
2.4 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes seit 2009	30
2.5 Standortvergleich	32
2.6 Einzelhandelsrelevante Projekte	33
3. Fachmarktstandorte im Bezirk Bergedorf	34
3.1 Fachmarktagglomeration „Andreas-Meyer-Straße“	35
3.2 Fachmarktagglomeration „Curslacke Neuer Deich“	35
3.3 Fachmarktagglomeration „Stuhlrührstraße“	35
3.4 Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum	36
3.5 Solitärer Fachmarktstandort „Kurt-A.-Körber-Chaussee“	36
4. Nachfragesituation	36
4.1 Marktgebiet des Bezirks Bergedorf	36
4.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel im Marktgebiet des Bezirks Bergedorf	39
5. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	40

III. Nahversorgungsanalyse	44
1. Nahversorgung im Überblick	44
2. Nahversorgung auf Stadtteilebene	47
2.1 Allermöhe	48
2.2 Altengamme	51
2.3 Bergedorf	53
2.4 Billwerder	57
2.5 Curslack	60
2.6 Kirchwerder	63
2.7 Lohbrügge	66
2.8 Moorfleet	70
2.9 Neuallermöhe	73
2.10 Neuengamme	76
2.11 Ochsenwerder	79
2.12 Reitbrook	82
2.13 Spadenland	84
2.14 Tatenberg	86
3. Zusammenfassende Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Bezirk Bergedorf	88
IV. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept	93
1. Zentren- und Standortstruktur	93
1.1 Definition der Lagekategorien	93
1.2 Erster Überblick Zentren- und Standortstruktur	95
2. Festlegung der Standortstruktur Bezirk Bergedorf	99
2.1 Zentrale Versorgungsbereiche	99
2.2 Nahversorgungslagen	101
2.3 Sonstige Lagen	102
2.3.1 Städtebaulich integrierte Lagen	102
2.3.2 Städtebaulich nicht integrierte Lagen	103
2.4 Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels	103
3. Zentren- und Angebotsstruktur	103
4. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	104

4.1	Übergeordnetes Zentrum Bergedorf-Lohbrügge	106
4.2	Nahversorgungszentrum ABC-Zentrum	113
4.3	Nahversorgungszentrum Billwerder-Allermöhe	117
4.4	Nahversorgungszentrum Binnenfeldredder	121
4.5	Nahversorgungszentrum Dorffanger Boberg	125
4.6	Nahversorgungszentrum Bergedorf West	129
4.7	Nahversorgungszentrum Fünfhausen	133
4.8	Nahversorgungszentrum Kirchwerder	137
4.9	Nahversorgungszentrum Mendelstraße	141
4.10	Nahversorgungszentrum Neuengamme	145
4.11	Zu entwickelndes Nahversorgungszentrum Schleusengraben	149
4.12	Zu entwickelndes Nahversorgungszentrum Ochsenwerder	150
5.	Fazit	151
6.	Sonderstandorte im Bezirk Bergedorf	154
6.1	Sonderstandort „Andreas-Meyer-Straße“	154
6.2	Sonderstandort „Curslacke Neuer Deich“	155
6.3	Sonderstandort „Stuhlohrstraße“	156
6.4	Sonderstandort Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum	158
6.5	Solitäre Fachmarktstandorte	160
6.6	Empfehlungen für die Entwicklung der Sonderstandorte	160
7.	Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung	161
7.1	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	162
7.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Bergedorf-Lohbrügge	162
7.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Billwerder-Allermöhe	163
7.1.3	Nahversorgungszentren (Zentrale Versorgungsbereiche)	163
7.2	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	163
7.2.1	Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels	163
7.2.2	Sonderstandort Stuhlohrstraße	164
7.2.3	Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum	164
7.2.4	Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)	164

7.2.5 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete) und Nahversorgungslagen (keine zentralen Versorgungsbereiche)	165
V. Lupenbetrachtung	166
1. Aufgabenstellung	166
2. Potenzieller Sonderstandort Kurt-A.-Körper-Chaussee / Sander Damm	166
2.1 Prüfstandort „Kurt-A.-Körper-Chaussee“	166
2.2 Bewertung der Prüfstandorte	168
3. Zentrumsentwicklung Oberbillwerder	169
3.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage	169
3.2 Anschluss an das bestehende Zentrum	170
3.3 Abschätzung des Marktgebiets für das Zentrum Billwerder-Allermöhe	170
3.4 Empfehlungen zur Zentrumsentwicklung	172
4. Leerstände am Sachsentor	173
4.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage	173
4.2 Analyse der Leerstandssituation	174
4.3 Empfehlungen für den Bereich Sachsentor	175
VI. Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse	177
1. Der Bezirk Bergedorf im Überblick	177
2. Nahversorgung im Überblick	179
3. Zentren- und Standortstruktur	183
Verzeichnisse	186

I. Planungsanlass und Methodik

1. Aufgabenstellung

Die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel sehen vor, dass bezirkliche Nahversorgungskonzepte die Erfordernisse der Nahversorgung auf lokaler Ebene abdecken (Ziel 1.7 der „Leitlinien für den Einzelhandel“). Vor diesem Hintergrund haben die sieben Hamburger Bezirke im Januar 2016 eine gemeinsame Erarbeitung von Nahversorgungskonzepten für jeden einzelnen Bezirk beauftragt, die nach einem gesamtstädtisch einheitlichen Leitfaden bearbeitet worden sind. In diesen Konzepten werden insbesondere

- ▮ die Standorte der Nahversorgungszentren und mögliche ergänzende Nahversorgungsstandorte sowie
- ▮ die Festlegung und räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen inkl. Erweiterungsflächen

dargestellt. Die Nahversorgungskonzepte werden jeweils als Entwicklungskonzept i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als verbindliche Arbeitsgrundlage seitens der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen.

Für den Bezirk Bergedorf besteht darüber hinaus der Bedarf nach standort- und sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen, insbesondere für die weitere Entwicklung des Hauptzentrums, des neu entstehenden Stadtteils Oberbillwerder sowie der Fachmarktstandorte, von denen einer aufgrund der städtebaulichen Entwicklungen entlang des Schleusengrabens zukünftig grundlegend umgestaltet wird. Daher ist der Umfang des Bergedorfer Konzeptes um diese Bausteine zu einem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept erweitert worden.

2. Methodische Vorgehensweise

Die Bearbeitung der zusätzlichen Bausteine erfolgte auf Basis der Daten, die durch die GMA im Rahmen der bezirklichen Nahversorgungskonzepte (Stand: August 2016) erhoben worden sind¹.

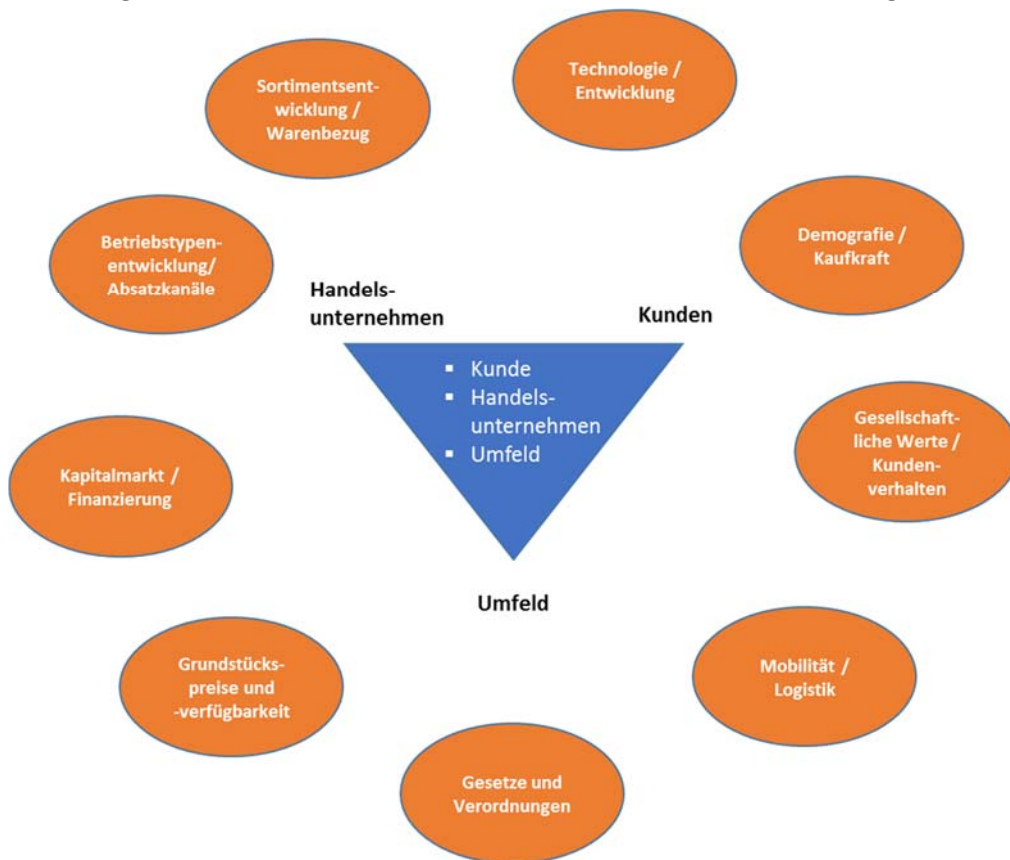
Das Fachmarktkonzept und die standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen sind absprachegemäß als zusätzliche Kapitel in das bezirkliche Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept integriert worden, so dass die gesamtstädtisch einheitliche Struktur bestehen bleibt und um die notwendigen Inhalte ergänzt wird.

¹ vgl. Grundlagenbericht, Kapitel II

3. Raumrelevante Trends im Einzelhandel

Während die Handelsentwicklung bis vor einigen Jahren noch im Wesentlichen von der Diskussion um mögliche Wirkungen und den daraus folgenden Steuerungsbedarf sog. „Grüner Wiese“-Standorte auf innerstädtische Geschäftslagen geprägt war, bestimmt seit Anfang dieses Jahrzehnts die fortgeschrittene Digitalisierung zunehmend die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels und zwar unabhängig vom Standort. Darüber hinaus ergeben sich weitere wesentliche Einflussfaktoren der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Wesentliche Einflussfaktoren der Einzelhandelsentwicklung



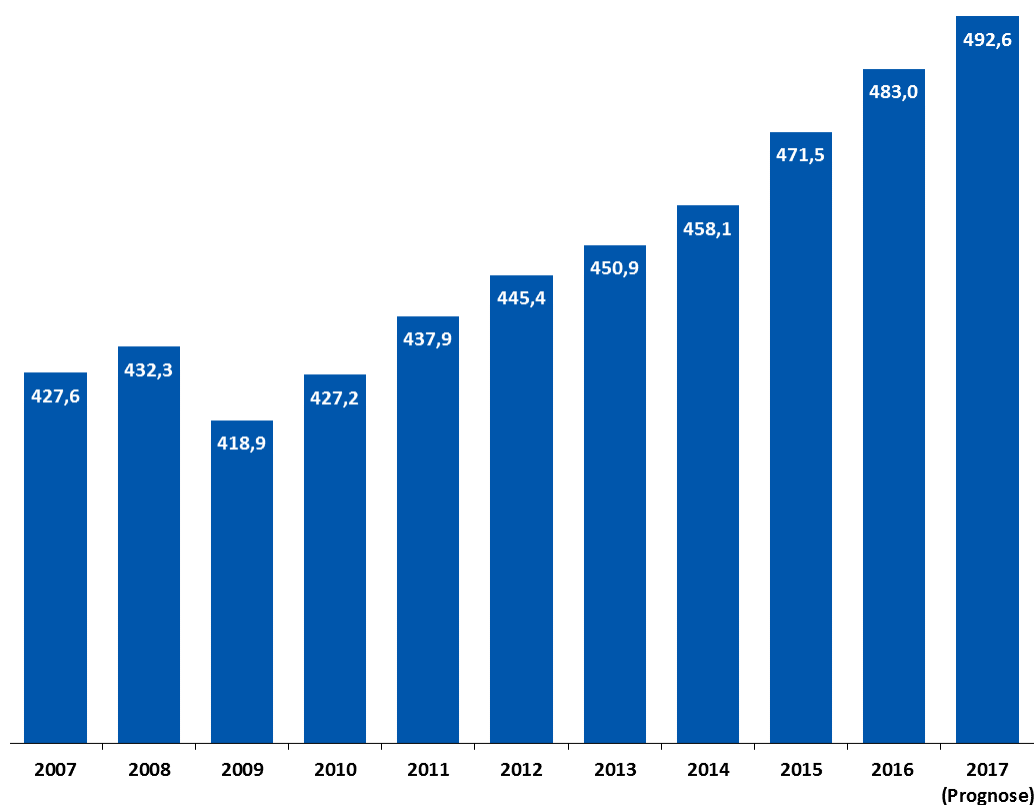
Quelle: GMA 2017

3.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Der **volkswirtschaftliche Stellenwert** des Handels wird häufig unterschätzt; mit rund 483 Mrd. Euro Jahresumsatz im Jahr 2016 (vgl. Abbildung 2) ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe; etwa jeder sechste Arbeitsplatz kann dem Handel zugeordnet werden. In der vergangenen Dekade nahm die Anzahl der Beschäftigten im Handel um knapp 13 % zu.²

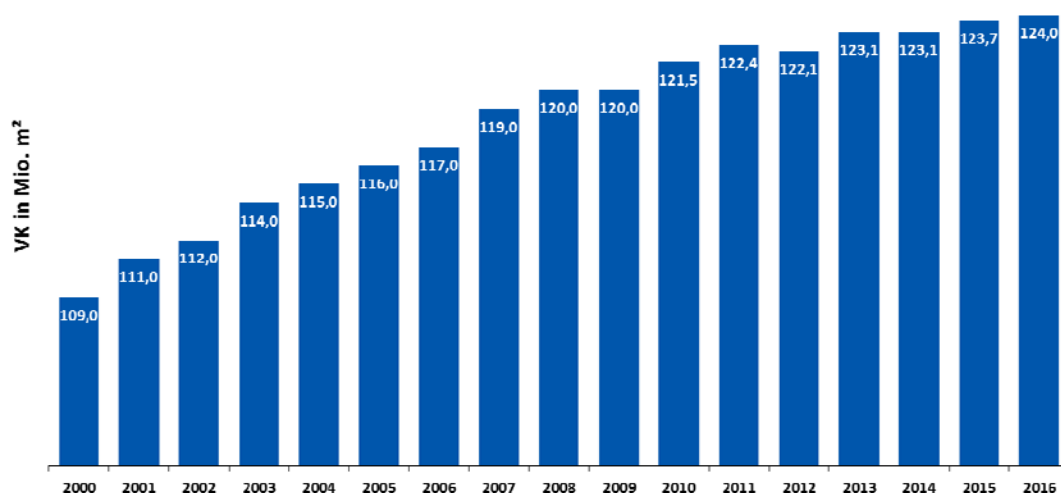
² 2006 – 2016: Angaben des EHI Handelsdaten aktuell 2017.

Abbildung 2: Umsatzentwicklung in Mrd. Euro im deutschen Einzelhandel (netto)



Quelle: GMA-Darstellung 2017 nach EHI Handelsdaten aktuell 2017.

Der deutsche Einzelhandel war bis 2010 durch eine beachtliche **Verkaufsflächenexpansion** gekennzeichnet (vgl. Abbildung 3). Durch das Wachstum des Onlinehandels hat sich der Verkaufsfächenzuwachs in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt.

Abbildung 3: Verkaufsflächenentwicklung in Mio. m² im deutschen Einzelhandel

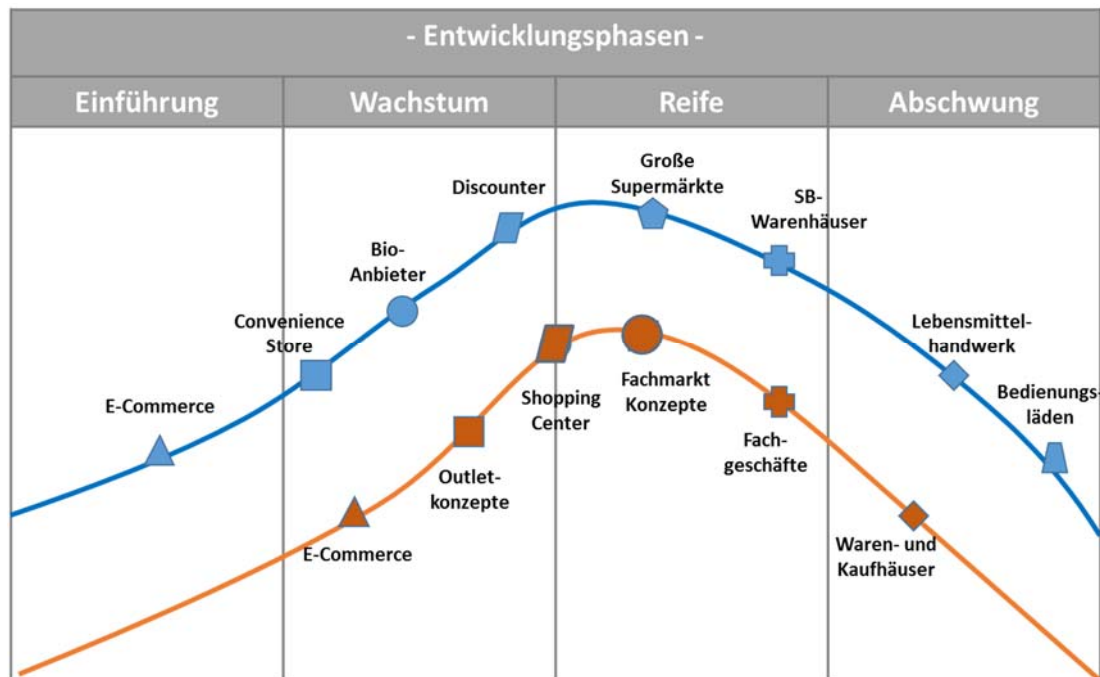
Quelle: GMA-Darstellung 2017 nach EHI Handelsdaten aktuell 2017

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im Einzelhandel ein Strukturwandel, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Aktuelle Untersuchungen zufolge nahm der Anteil von

Einzelunternehmen von rd. 55 % im Jahr 1980 auf rd. 20 % im Jahr 2016 ab.³ Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Internethandel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

Die Ausprägungen des Strukturwandels im Einzelhandel können plastisch mit einem aus der Konsumgüterindustrie abgeleiteten „Lebenszyklenmodell“ erklärt werden (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklusphasen



— Food — Nonfood

Quelle: GMA-Standortforschung 2017

Die **Warenkaufhäuser und der Fachhandel** haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte vielerorts verloren⁴. In den Innenstädten wurden diese zunehmend durch Handelsmarken (sog. „**Retail Brands**“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel) abgelöst.

Auch **Shoppingcenter** haben ihre Marktbedeutung ausgebaut. Auch in Hamburg hat diese Vertriebsform eine hohe Tradition (16 – 17 % der Verkaufsfläche). Bei sinnvoller Standortwahl haben sie einen Beitrag zur Belebung der Innenstädte geleistet, letzteres gilt nicht für „Grüne-Wiese-Standorte.“⁵ Gerade die Shops in den Centern traten in den Wettbewerb mit ähnlichen Angeboten

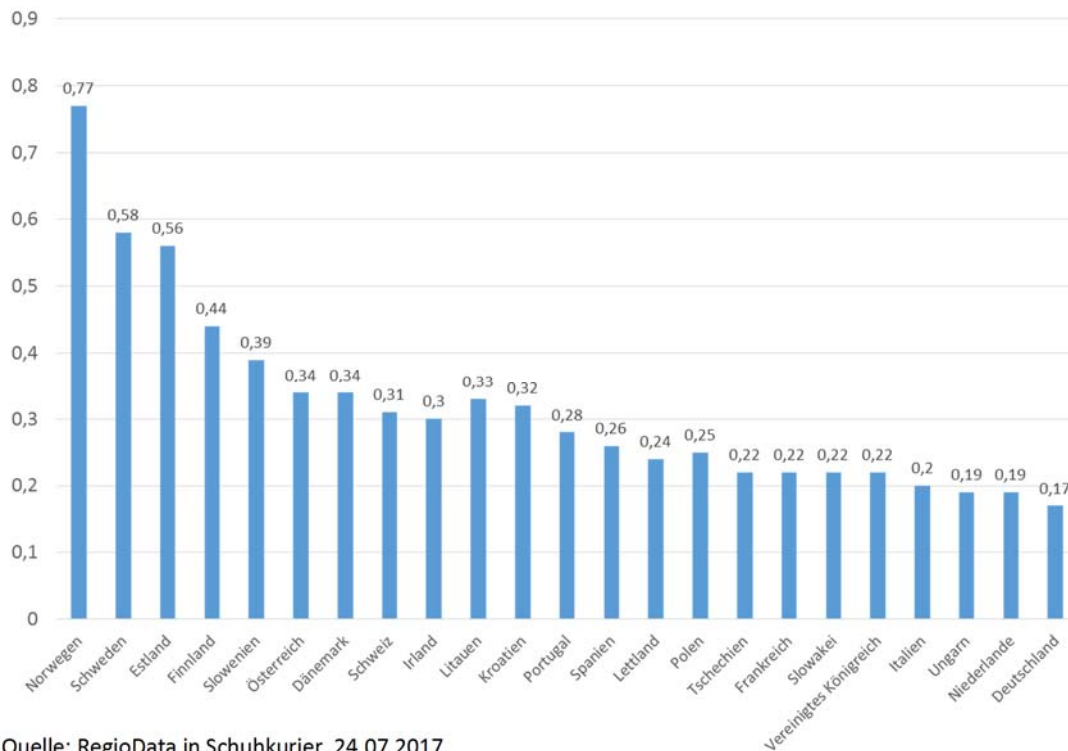
³ GMA-Grundlagenforschung 2016.

⁴ Diese Leitfunktion wurde weniger durch den Flächenanteil am Gesamteinzelhandel der jeweiligen Stadt begründet, sondern durch die besondere Anziehungskraft als Betriebstyp im 20. Jahrhundert. G. Hessert zeigt mit der in den 70er Jahren gestarteten Expansion der Warenhäuser in die Kleinstädte und mit den nicht erfüllten wirtschaftlichen Erwartungen an Standorte in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zwei zentrale Ursachen für den verhaltenen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebstyps auf. Vgl. G. Hessert: Standortanforderungen des Warenhauses in Ostdeutschland, Leipzig 2012, S. I ff.

⁵ Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Einzelhandelsdaten aktuell, 2017.

in den Warenhäusern, aber auch Einkaufszentren. Aber auch für Shoppingcenter zeichnet sich nach 40 Jahren erfolgreicher Marktbearbeitung ein nachlassendes Wachstum bei steigendem Revitalisierungsbedarf ab. Die Shoppingcenter in Deutschland spielen flächenmäßig zwar nur eine untergeordnete Rolle (vgl. Abbildung 5),⁶ mit ihnen sind jedoch regelmäßig strukturelle Effekte für das Umfeld verbunden.

Abbildung 5: Mietfläche je Einwohner (GLA) der Shoppingcenter in Europa 2016 nach Ländern (in m²)



Quelle: RegioData in Schuhkurier, 24.07.2017.

Mitte der 1980er Jahre trat etwa zeitgleich zur verstärkten Entwicklung innerstädtischer Einkaufszentren die **Fachmarktentwicklung** in den Fokus. Fachmarktkonzepte werden v. a. in ihrer Kernkompetenz, der Preisorientierung, in besonderem Maße durch den Onlinehandel unter Druck gesetzt, wobei von folgender Entwicklung auszugehen ist:

- // eine noch stärkere Preisorientierung bei weiterer Reduzierung der Personalintensität,
- // eine stärkere Spezialisierung bei den Sortimenten,
- // eine kontinuierliche Arbeit an den Angebotskonzepten einschließlich einer Herausarbeitung unterschiedlicher Flächenansätze und
- // eine Entwicklung auch innenstadtauglicher Formate (z. B. Drogeriewaren, Textilfachmarkt, Schuhfachmarkt).

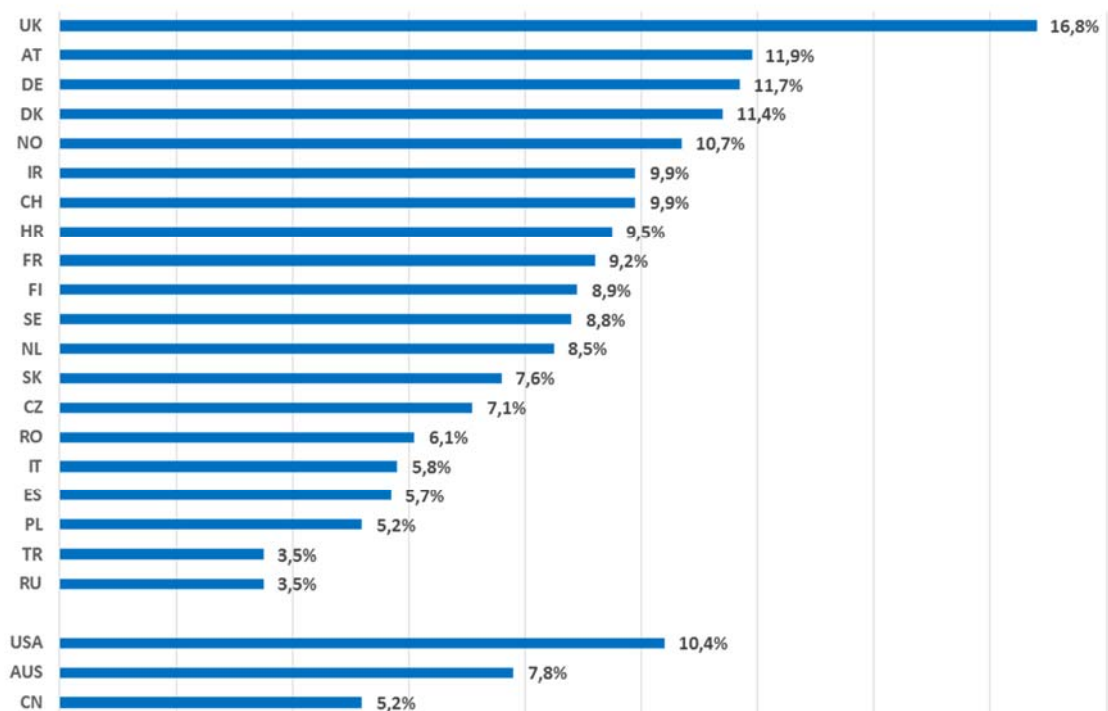
⁶ Vgl. hierzu: GMA und Sonae Sierra: Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland, Hamburg 2010.

3.2 Onlinehandel als Herausforderung für den stationären Einzelhandel

Während der Umsatz über den gesamten Einzelhandel in den vergangenen Jahren nur leichte Steigerungen verzeichnen konnte, nahm der Einzelhandel im Internet (auch Onlinehandel oder E-Commerce) eine rasante Entwicklung⁷.

Nach Angaben von RegioData liegt Deutschland auf Platz 3 der Onlineumsätze im Verhältnis zum Gesamtumsatz Einzelhandel (vgl. Abbildung 6). Marktbeobachter gehen davon aus, dass die Wachstumsraten perspektivisch abnehmen.

Abbildung 6: Umsätze inländischer und ausländischer Onlineshops (gemessen am gesamten Einzelhandelsbesatz in %)



Quelle: RegioData, in CASH – das Handelsmagazin, 30.03.2017

Die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel sind nicht mehr klar abgrenzbar. Viele (stationäre) Einzelhändler bieten ihre Waren mittlerweile auch über Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels ist die Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle; reine Onlinehändler (sog. Pure-Player) suchen verstärkt die Einbindung in das stationäre Netz. Das Zusammenwachsen von Online- und Offlineformaten setzt eine Abkehr vom Wettbewerbsgedanken beider Kanäle zum Crosschanneling voraus.

⁷ Die Werte für die Umsatzentwicklung einzelner Verbände weichen teilweise erheblich voneinander ab. So wird gelegentlich auch ein „Zahlensalat“ im E-Commerce beklagt (vgl. Der Handel, Internetausgabe vom 05.04.2014: Zahlensalat im E-Commerce, Prof. Dr. Geritt Heinemann, Leiter eWeb Research Center der Hochschule Niederrhein).

Die Verschmelzung des stationären Handels mit verschiedenen digitalen Vertriebskanälen wird in Kombination mit vereinfachten Zahlungsmethoden (u. a. PayPal) und neuen Social-Shopping-Anwendungen, über die der Kunde Punkte o. ä. sammelt oder Coupons erhält (wie z. B. „H&M-Club“, „payback“, „Groupon“), zunehmend an Bedeutung gewinnen. Viele Händler setzen mittlerweile auf das Prinzip „Click&Collect“, wobei die Bestellung online abgewickelt wird, die Ware dann aber im nächsten Store abgeholt werden kann. Bei „Click&Reserve“ wird ein Produkt im Geschäft für den Kunden zurückgelegt, Kauf und Bezahlung erfolgen dabei hingegen nicht online, sondern direkt im Geschäft. Damit auch mittelständische Einzelhandelsunternehmen Online-Shops oder digitale Schaufenster einrichten können, wurden von einigen Städten Projekte unter dem Namen „Online-City“ oder „Digitale Einkaufsstadt“ ins Leben gerufen.

Der zeitgemäße Handel erreicht seine Kunden online und stationär durch nahtlos integrierte Vertriebskonzepte. Der Handel regiert mit der Einführung des Ausbildungsberufes „Kaufmann oder –frau für E-Commerce“ im Jahr 2018⁸.

Die Entwicklungstrends in der Nahversorgung werden als Basis für alle bezirklichen Nahversorgungskonzepte im Grundlagenbericht behandelt. Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels abseits der Nahversorgung im Bezirk Bergedorf können jedoch nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen.

3.3 Konsumentenverhalten im Wandel

Voraussetzung für „smart retail“ sind auf Kundenseite „smart-shopping“ und „multi-channeling“, das bestenfalls Vorlieben für Vertriebskanäle kennt, aber keine ausschließliche Fixierung aufweist.⁹ Smart-shopping und multi-channeling sind eine Facette des **„hybriden“ Verbrauchers**, der bei demselben Einkaufsgang auch teure Markenware und unmittelbar im Anschluss Billigprodukte beim Discounter erwirbt.

⁸ Der Handelsverband rechnet aktuell mit 1.000 Lehrstellen im ersten Jahr, erste Betriebe schreiben bereits aus; vgl. u. a. Stuttgarter Zeitung vom 20.12.2017.

⁹ Zum wissenschaftlichen Konzept des smart shoppings vgl. Jochen Müller / Christian Stein: Smart shopping im Einzelhandel, Köln 2008; Beatrix Esser: smart-shopping. Eine theoretische und empirische Analyse des preis-leistungs-orientierten Einkaufsverhaltens von Konsumenten, Köln 2002.

Abbildung 7: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers



Quelle: GMA Grundlagenstudie 2017

Die Veränderungen im Konsumverhalten, aber auch die Anforderungen der Unternehmen des Einzelhandels an Fläche führen zu veränderten Sichtweisen der Gewerbeplanung und der Immobilienwirtschaft. Die veränderten Konsumgewohnheiten breiter Bevölkerungsschichten und der Wunsch der Verbraucher v. a. preiswert einzukaufen, hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; vielerorts geraten dadurch v. a. Anbieter des mittleren Preissegmentes unter Druck. Gerade inhabergeführte Betriebe bieten jedoch aufgrund ihrer höheren Flexibilität die Chance zur individuellen und qualitativ ausgerichteten Sortimentspolitik mit ausgeprägter Beratungskompetenz.

3.4 Schlussfolgerungen für die räumliche Entwicklung

Neben Unternehmensprozessen und gesellschaftlichen sowie demografischen Veränderungen hat die **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen, Immobilienwirtschaft und Städte Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst. Für die **Entwicklung des Einzelhandels** in Deutschland wie Europa prognostiziert die GMA:

- Eine weitere **Konzentration** bei den Einzelhandelsunternehmen, die in Innenstädten und Ortszentren Betriebs- und Warenangebote weiter nivelliert.
- Eine zunehmende räumliche Konzentration des Einzelhandels innerhalb einwohnerstärkerer Städte, Stadtteile bzw. Gemeinden. Dort konzentriert er sich zunehmend auf die zentralsten Lagen. Randlagen und innerstädtische Nebenlagen verlieren an Bedeutung. In der Grundversorgung wird auch an Lösungen für einwohnerschwächere Strukturen gearbeitet (Netzverdichtung, Aufwertung der Versorgungsqualität).
- Der hohe und steigende Anteil des Onlinehandels in Deutschland wird in den Innenstädten Deutschlands zu Frequenzrückgängen führen, insbesondere wenn andere, z. T.

nachrückende Nutzungen keine zusätzlichen Frequenzen zuführen. Zusätzlich differenziert sich das Kundenverhalten weiter aus; die Prognose von Konsumgewohnheiten bleibt komplex.

- Die 1b- und 1c-Lagen größerer Städte werden stärkere Bedeutungsverluste erleiden. Hier treten verstärkt Fluktuation, Mindernutzungen und Leerstand auf.¹⁰
- Klein- und Mittelstädte profilieren sich über hohe Zentralität sowie Bedeutungsgewinn der Grundversorgung; dies gilt jedoch bei weitem nicht für alle Standorte.
- Die mittelständischen Anbieter werden aus unterschiedlichen Gründen weiter rückläufige Marktanteile aufweisen.

¹⁰ Das Bild flächendeckender Leerstände, bereits 1999 in „Regal“ beschrieben: „Tote Augen klagen an“, ist kein Phänomen der Klein- und Mittelstädte.

II. Der Bezirk Bergedorf im Überblick

1. Wesentliche Strukturdaten

1.1 Siedlungsstruktur

Der Bezirk Bergedorf liegt südöstlich im Hamburger Stadtgebiet. Er befindet sich nördlich der Elbe und grenzt an den Hamburger Bezirk Hamburg-Mitte sowie an den niedersächsischen Landkreis Harburg und die schleswig-holsteinischen Landkreise Herzogtum-Lauenburg und Stormarn an. Klar erkennbar ist die Gliederung des Bezirks in den dichter besiedelten Norden, mit den Stadtteilen Bergedorf, Lohbrügge und Neuallermöhe, sowie den durch die Elbmarsch geprägten Süden mit den Vier- und Marschlanden. Die bandartige Siedlungsstruktur in dieser Kulturlandschaft geht auf die Eindeichung und Parzellierung in Marschhufen zurück.

Die Einwohnerentwicklung im Bezirk Bergedorf verlief in den letzten Jahren durchweg positiv. Von 2008 – 2015 konnte der Bezirk seine Einwohnerzahl um ca. 6.100 Einwohner bzw. ca. 5,1 % steigern. Die in Tabelle 1 dargestellten Bevölkerungsrückgänge in Allermöhe und Bergedorf sind auf die Neuschaffung des Stadtteils Neuallermöhe zurückzuführen¹¹.

Für die Gesamtstadt wird bis 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 1,84 – 1,88 Mio. prognostiziert¹², wobei bis 2027 bzw. 2030 von einem steten Anstieg (Wanderungssaldo) ausgegangen wird. Danach wird verstärkt das Geburtendefizit zum Tragen kommen. In Bergedorf wird durch die Errichtung mehrerer Wohnquartiere entlang des Schleusengrabens sowie des neuen Stadtteils Oberbillwerder (Planungs- und Realisierungsprozess vorrausichtlich 10 – 15 Jahre¹³) die Grundlage dafür gelegt, auch zukünftig Wanderungsgewinne zu erzielen.

Bevölkerungsschwerpunkte liegen in den urbanen Stadtteilen Bergedorf und Lohbrügge mit über 34.000 bzw. 39.000 Einwohnern, sowie dem in den 1980er und 90er Jahren neu angelegten Stadtteil Neuallermöhe mit fast 24.000 Einwohnern.

Die Vier- und Marschlande weisen insgesamt geringere Einwohnerzahlen auf, große Teile der Flächen sind durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. So ist auch weiterhin abgesehen von der Neuentwicklung Oberbillwerder die stärkste Wohnungsbautätigkeit in den bisherigen Bevölkerungsschwerpunkten zu erwarten. Diese Entwicklung ist entsprechend im bezirklichen Wohnungsbauprogramm abgebildet.

¹¹ Die Stadtteile Allermöhe, Bergedorf und Neuallermöhe haben zusammen zwischen 2008 und 2015 ca. 3.815 EW hinzugewonnen ($\approx + 6,8\%$)

¹² Quelle: 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung mit 2 Varianten, 2015

¹³ Quelle: IBA Hamburg GmbH, 2017

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Bezirk Bergedorf

Stadtteil	Einwohner 2008	Einwohner 2015	Veränderung abs.	Veränderung in %	Fläche in km ²	EW / km ²	EW 2015 in %
Allermöhe	15.347	1.383	-13.964	-91,0	8,7	160	1,1
Altengamme	2.194	2.214	20	0,9	15,6	142	1,8
Bergedorf	40.521	34.404	-6.117	-15,1	10,4	3.322	27,5
Billwerder	1.301	1.433	132	10,1	9,5	151	1,1
Curslack	3.743	3.893	150	4,0	10,6	367	3,1
Kirchwerder	9.012	9.495	483	5,4	32,4	293	7,6
Lohbrügge	38.442	39.267	825	2,1	13,0	3.010	31,4
Moorfleet	1.128	1.263	135	12,0	4,3	295	1,0
Neuallermöhe*	-	23.896	23.896	-	4,2	5.679	19,1
Neuengamme	3.453	3.666	213	6,2	18,6	197	2,9
Ochsenwerder	2.295	2.536	241	10,5	14,1	180	2,0
Reitbrook	480	510	30	6,3	6,9	74	0,4
Spadenland	487	488	1	0,2	3,4	144	0,4
Tatenberg	507	550	43	8,5	3,1	177	0,4
Bezirk Bergedorf gesamt	118.910	124.998	6.088	5,1	154,7	808	100,0

* Im Jahr 2011 aus Bereichen der Stadtteile Allermöhe und Bergedorf neu geschaffener Stadtteil

Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015; Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Bearbeitung GMA 2016 / 2017

Das Wohnungsbauprogramm 2018 des Bezirks Bergedorf enthält zahlreiche Projekte mit voraussichtlichen Baupotenzialen für den Zeitraum ab 2018 bis über 2022 hinaus (vgl. Tabelle 2). Neben der im September 2016 beschlossenen Entwicklung des Areals Oberbillwerder sind aktuell die größten Wohnungsbauprojekte (mit anteilig öffentlich geförderten Mietwohnungen) in den Stadtteilen Bergedorf, Lohbrügge und Neuallermöhe in Realisierung bzw. Entwicklung. Die stärkste Wohnbautätigkeit ist derzeit in Bergedorf zu erwarten. Hier entsteht südlich der Bergedorfer Innenstadt das „Stuhrohrquartier“ im Bereich des bisherigen Fachmarktstandortes an der Stuhrohrstraße. Weitere größere Entwicklungen sind u. a. am Schleusengraben (ca. 1.000 WE) und am Brookdeich (ca. 450 WE) vorgesehen. Weiterhin wurden am Mittleren Landweg / Am Gleisdreieck 780 WE zur öffentlich rechtlichen Unterbringung errichtet, die schrittweise in eine normale Wohnnutzung überführt werden sollen.

Tabelle 2: Wohnungsbaupotenziale in Bergedorf 2018 - 2022

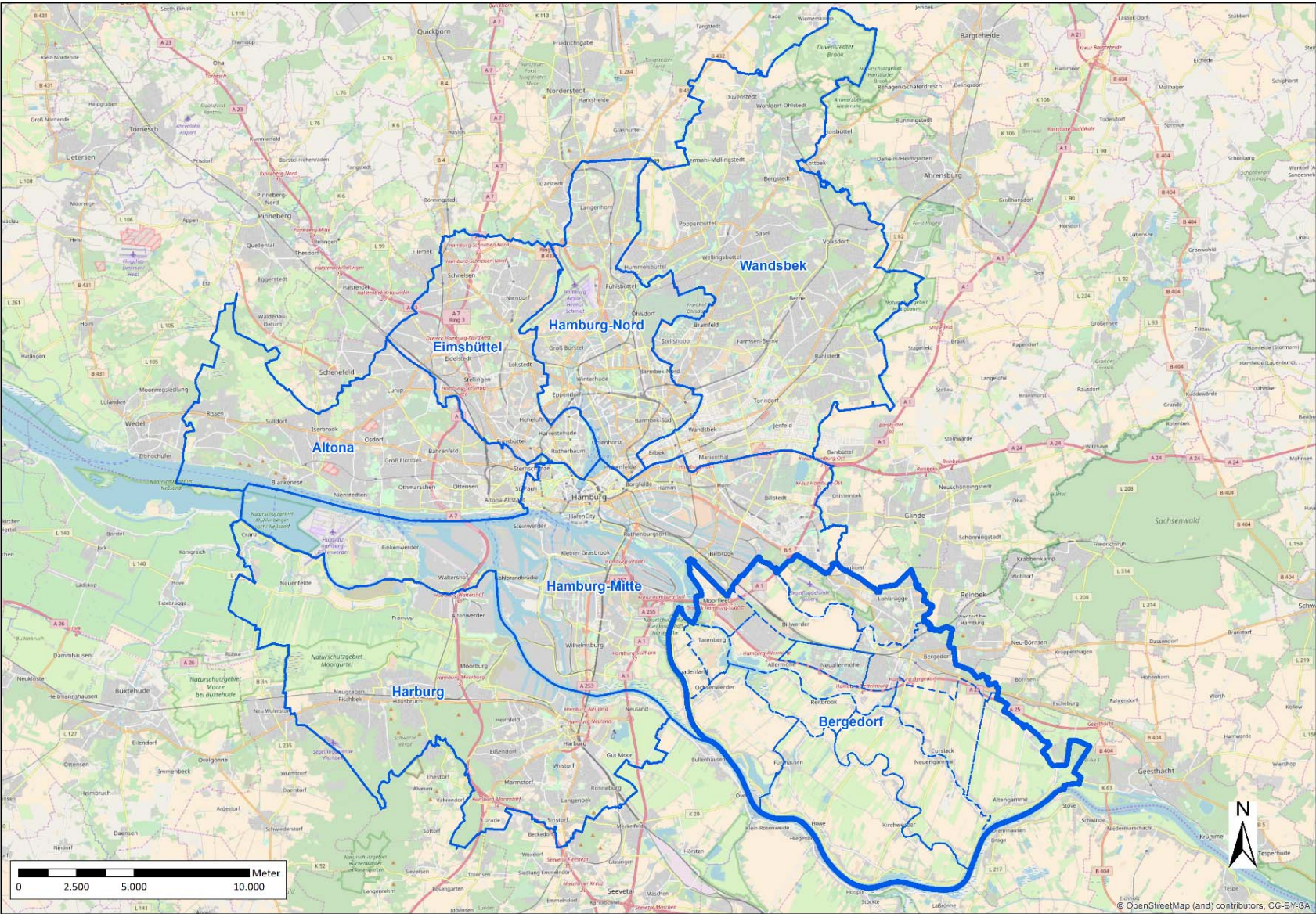
Stadtteil	Wohneinheiten	Haushaltsgröße ø	zusätzliche Einwohner
Bergedorf	2.807	1,9	5.330
Kirchwerder	157	2,2	350
Lohbrügge	720	1,9	1.370
Neuallermöhe	735	2,5	1.840
Ochsenwerder	80	2,1	170

Quelle: Bezirksliches Wohnungsbauprogramm 2018 – Bergedorf, Bearbeitung GMA 2018

1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Bergedorf

- / **Oberbillwerder:** Das rd. 1,2 km² große Areal für den „neuen Stadtteil im Grünen“ soll Wohnen, Arbeit, Bildung, Freizeit, Sport und Erholung mit der Landschaft verzahnen. Das Projektgebiet, für das die Planungen gerade anlaufen, liegt unmittelbar nördlich des in den 1980er und 90er Jahren neu entstandenen Stadtteils Neuallermöhe, wodurch die Entwicklung in einen Bereich gelenkt wird, der bereits über eine leistungsfähige Infrastruktur verfügt, etwa den Anschluss an die S-Bahn (Haltestelle Hamburg-Allermöhe, Linien S 2, S21).
- / **Stuhrohrquartier:** Das rd. 5,5 ha große, durch Gewerbebetriebe und Einzelhandel (Fachmärkte) geprägte Areal zwischen Stuhrohrstraße, Schleusengraben, Sander Damm und Weidenbaumsweg soll ab 2018 / 2019 als gemischtes, urbanes Wohnquartier entwickelt werden, wobei die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Sinne einer Nutzungsmischung teilweise am Standort verbleiben sollen. Die ursprünglich geplante Dichte und Höhe der Bebauung ist im Juni 2018 reduziert worden, weshalb endgültige Zahlen zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch nicht vorlagen.

Karte 1: Lage des Bezirks Bergedorf in Hamburg



Legende

Bezirksgrenze

Stadtteilgrenze

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

1.3 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Bergedorf

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

Die wichtigsten Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Bergedorf sind daher die Hamburger Innenstadt, die Hauptzentren von Harburg (inkl. Phoenix-Center) und Wandsbek, sowie das Einkaufszentrum Billstedt Center.

Außerhalb der Stadt Hamburg grenzen im Norden die Gemeinde Oststeinbek sowie das gemeinsame Mittelzentrum Reinbek, Glinde und Wentorf bei Hamburg an den Bezirk Bergedorf an. 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, durch die Anbindung an die BAB 1 insbesondere Nordwesten des Bezirks. In Reinbek ist zudem u. a. auf familia hinzuweisen.

1.4 Verkehrsinfrastruktur

Der Bezirk Bergedorf wird hauptsächlich über die Bundesstraße B5 erschlossen, die in Ost-West-Richtung durch den dichter besiedelten Norden des Bezirks verläuft. Die BAB 25 stellt eine Verbindung von der BAB 1 bis Geesthacht dar und verläuft parallel zur B5, die eine Anbindung an den Bezirk Hamburg-Mitte sowie das östliche Umland darstellt und bei Geesthacht in die B 404 übergeht. Diese stellt auch die erste feste Elbquerung östlich der BAB 1 dar, so dass der Bezirk Bergedorf nicht direkt an das niedersächsische Umland angebunden ist. Zusätzlich sind mehrere Hauptverkehrsstraßen vorhanden, wobei in den Vier- und Marschlanden Hauptstraßen an der Stirnseite der Marschhufen strukturprägend sind, die durch Stichstraßen verbunden sind.

Mit dem Bahnhof Hamburg-Bergedorf ist der Bezirk an RE-Verbindungen angebunden, das leistungsstarke ÖPNV-Netz besteht aus dem S-Bahnnetz (zwei Linien) sowie Metro- und Stadtbussen.

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 Bergedorf verlaufen die Velorouten 8 von Bergedorf über Lohbrügge und Billstedt in die Hamburger Innenstadt sowie 9 von Bergedorf über Allermöhe, Billwerder und die HafenCity.

2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick

Der Einzelhandelsbestand im Bezirk Bergedorf umfasst insgesamt 533 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 193.195 m². Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von ca. 769 Mio. € erwirtschaftet (vgl. Tabelle 3).

Differenziert nach Bedarfsbereichen kann festgestellt werden:

- Mit ca. 48 % der Betriebe entfällt der Großteil der Anbieter auf den **kurzfristigen Bedarf**, diese Anbieter repräsentieren ca. 31 % der Verkaufsflächen. Hierin zeigt sich, dass die Flächen in diesem nahversorgungsrelevanten Segment v. a. kleinflächige Strukturen aufweisen. Auf diesen Bedarfsbereich entfallen ca. 42 % der gesamten Umsätze.
- Mit ca. 20 % der Betriebe entfällt gut ein Fünftel der Einzelhandelsbetriebe auf den **mittelfristigen Bedarfsbereich**. Auf ca. 16 % der Verkaufsflächen werden gut 16 % des Umsatzes erwirtschaftet. Die Angebote dieses Bedarfsbereichs sind räumlich stark auf das Hauptzentrum Bergedorf konzentriert.
- Im **langfristigen Bedarf** sind 32 % der Betriebe vertreten, die ca. 53 % der Verkaufsfläche repräsentieren. Hier spiegelt sich der ausgeprägte Fachmarktbesatz mit großflächigen Bau- und Möbelmärkten wider, mit ca. 42 % entfällt auch mit der höchste Umsatzanteil auf den langfristigen Bedarf.

Das Einzelhandelsangebot verteilt sich auf die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angebote gemäß Hamburger Sortimentsliste¹⁴ wie folgt:

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

Abbildung 8: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (Betriebsanzahl in %)

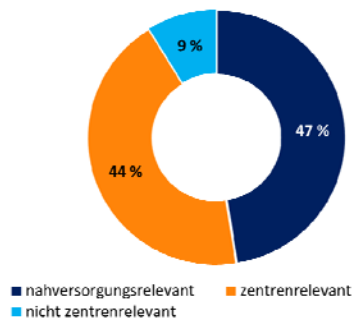
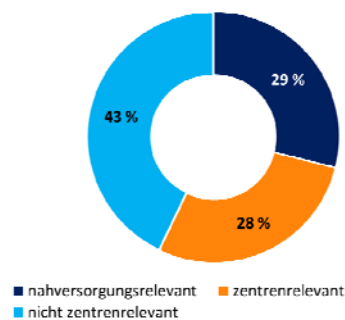


Abbildung 9: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (VK in %)



VK = Verkaufsfläche

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

Mit 91 % entfällt der größte Teil der Betriebe auf zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Angebote. Die große Flächenintensität der Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zeigt sich in der mit 43 % der Verkaufsflächen sehr große Bedeutung der nicht zentrenrelevanten Sortimente im Bezirk Bergedorf.

Die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bezirks ist in Karte 2 dargestellt. Die Betriebe konzentrieren sich vor allem auf die Ortskerne von Bergedorf und Lohbrügge, die durch die Bahnanlagen getrennt werden. Auch die großflächigen Fachmarktagglomerationen Cursacker Neuer Deich, Andreas-Meyer-Straße sowie Stuhrohstraße sind gut erkennbar, gleiches gilt für die solitären Fachmarktlagen an der Kurt-A.-Körper-Chaussee. In den einheitlich geplanten Siedlungen (z. B. Neuallermöhe Ost und West) liegt eine stärkere Funktionstrennung vor, sodass sich die Handelsfunktion auf die geplanten Zentren beschränkt.

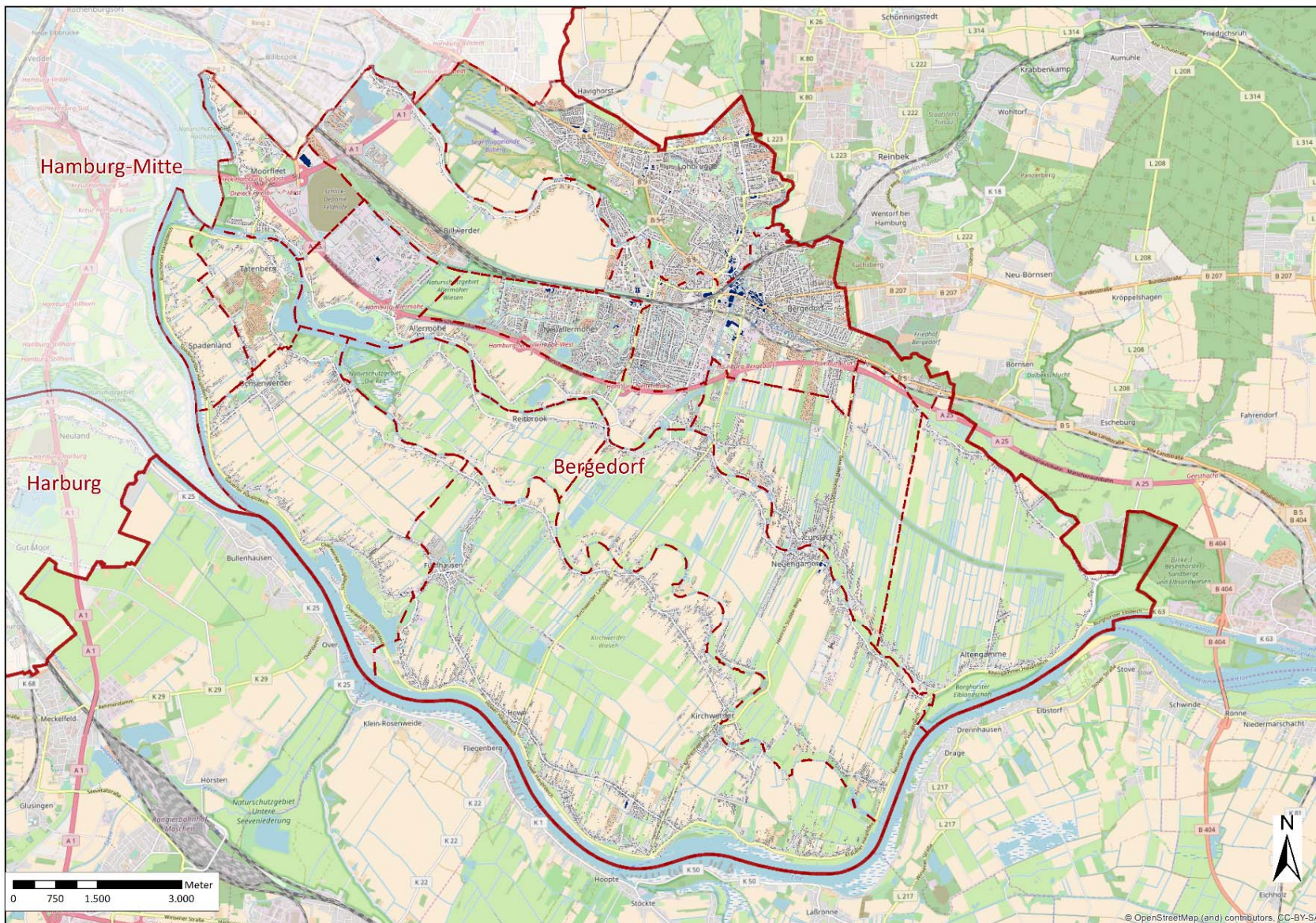
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m² *	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. €*	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	177	33	44.820	23	253,5	33
Gesundheit, Körperpflege	48	9	9.700	5	55,8	7
Blumen, zool. Bedarf	32	6	5.150	3	16,5	2
kurzfristiger Bedarf insgesamt	257	48	59.670	31	325,8	42
Bücher, Schreib- / Spielwaren	19	4	5.295	3	20,6	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	88	17	25.855	13	101,4	13
mittelfristiger Bedarf insgesamt	107	20	31.150	16	122,0	16
Elektrowaren, Medien, Foto	25	5	6.500	3	47,1	6
Hausrat, Einrichtung, Möbel	38	7	42.485	22	128,5	17
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	32	6	42.620	22	109,9	14
Optik / Uhren, Schmuck	34	6	2.125	1	13,5	2
Sonstige Sortimente	41	8	8.645	4	22,2	3
langfristiger Bedarf insgesamt	170	32	102.375	53	321,2	42
Nichtlebensmittel	356	67	148.375	77	515,5	67
Einzelhandel insgesamt	533	100	193.195	100	769,0	100

* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

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

Karte 2: Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Bergedorf



Legende

-  Einzelhandel
-  Bezirksgrenze
-  Stadtteilgrenze

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

2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Nach Stadtteilen betrachtet zeigt sich, dass der größte Teil der Verkaufsflächen und des Umsatzes auf die Stadtteile Bergedorf, Lohbrügge und Moorfleet entfallen. Die dünner besiedelten Stadtteile der Vierlande (Altengamme, Curslack, Kirchwerder, Neuengamme) und der Marschlande (Allermöhe, Billwerder, Neuallermöhe, Ochsenwerder, Reitbrook, Spadenland, Tatenberg) weisen überwiegend ein sehr geringes Einzelhandelsangebot auf. (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

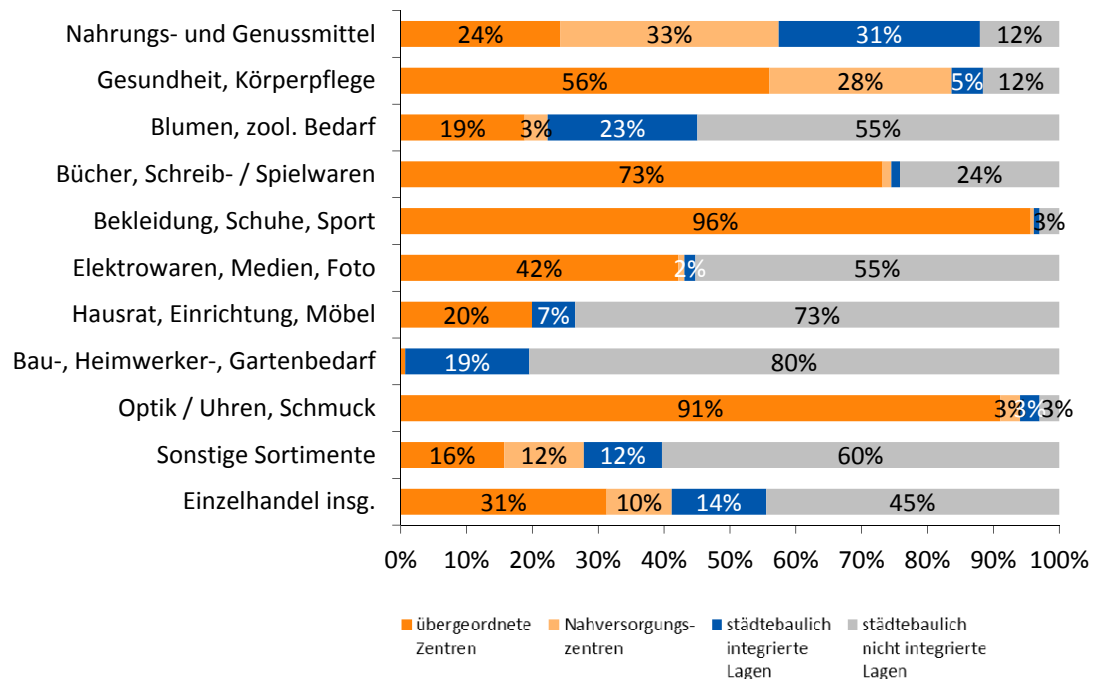
Stadtteile	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Allermöhe	6	955	3,6
Altengamme	3	180	0,5
Bergedorf	282	101.590	367,9
Billwerder	1	30	0,1
Curslack	11	2.255	9,6
Kirchwerder	38	7.390	32,0
Lohbrügge	125	34.515	167,3
Moorfleet	13	34.305	118,9
Neuallermöhe	25	5.925	38,3
Neuengamme	15	4.360	24,4
Ochsenwerder	4	420	2,0
Reitbrook	2	820	2,1
Spadenland	4	260	0,7
Tatenberg	4	190	1,3
Bezirk Bergedorf gesamt	533	193.195	768,7

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

2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt, dass etwa 31 % der Verkaufsflächen in Bergedorf auf zentrale Versorgungsbereiche entfällt. Mit insgesamt ca. 45 % ist der zweitgrößte Teil der Verkaufsflächen an dezentralen Standorten zu finden.

Abbildung 10: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage



Quelle: GMA-Erhebungen 2015

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

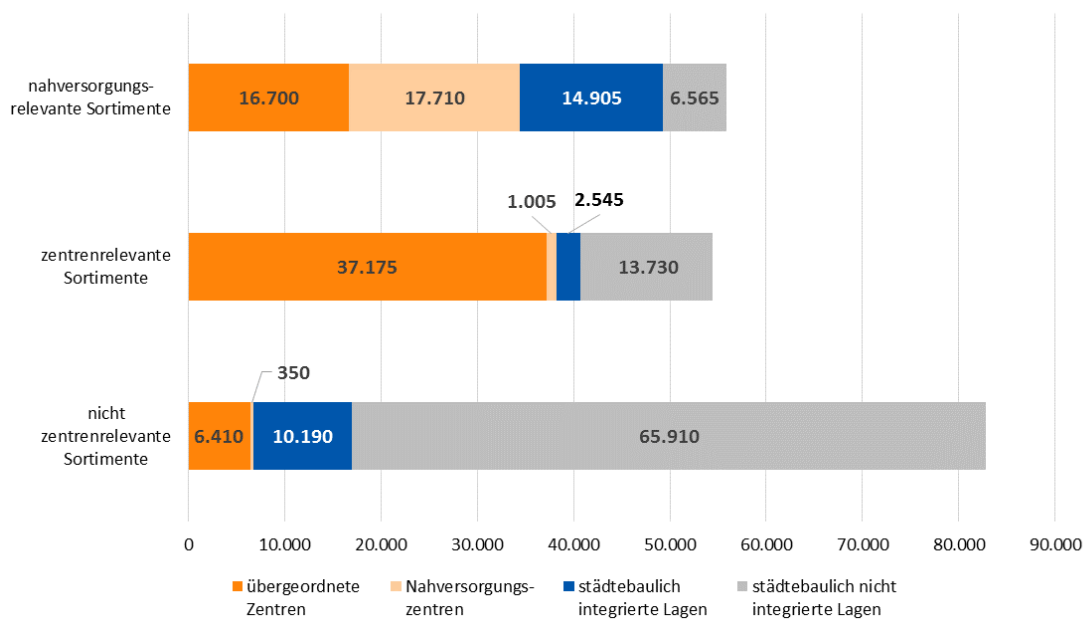
Der **kurzfristige Bedarf** befindet sich überwiegend (ca. 59 % der Verkaufsflächen) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Weitere 26 % der Verkaufsfläche liegen in sonstigen integrierten Lagen. Somit dienen diese Betriebe nahezu ausschließlich einer wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Bei Gesundheit und Körperpflege ist eine Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche festzustellen, während Blumen und zoologischer Bedarf verstärkt in nicht städtebaulich integrierten Lagen gehandelt werden, was für die Vier- und Marschlande typisch ist.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt mit ca. 92 % eindeutig in den zentralen Versorgungsbereichen, wobei der Angebotsschwerpunkt auf das Bezirkszentrum Bergedorf entfällt. Einige zentrenrelevante Angebote wie Bekleidung, Schuhe, Sport befinden sich annähernd zu 100 % in integrierten Lagen, Hausrat und Einrichtungsartikel werden hingegen verstärkt in dezentralen Lagen angeboten.

- Im **langfristigen Bedarfsbereich** befinden sich ca. 73 % der Angebote innerhalb städtebaulich nicht integrierter Lagen. Bei Hausrat, Einrichtung, Möbel beträgt der Anteil 73 %, bei Bau- Heimwerker und Gartenbedarf sind es 80 %. Die Warengruppen Optik, Uhren Schmuck sind mit 91 % stark auf das Hauptzentrum Bergedorf konzentriert.

Das Einzelhandelsangebot nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste¹⁵ verteilt sich auf die unterschiedlichen Lagekategorien wie folgt:

Abbildung 11: Einzelhandelsbestand; VK nach Zentrenrelevanz und Lage in m²



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

Damit bleibt festzuhalten, dass eine planerisch wünschenswerte Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die ausgewiesenen Zentren bereits heute erreicht wird, während nicht zentrenrelevante Sortimente vorwiegend in den städtebaulich nicht integrierten Lagen zu finden sind. Auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind weit überwiegend in zentralen Versorgungsbereichen und an integrierten Standorten zu finden. Bei den städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zu berücksichtigen, dass rd. 9.000 m² Verkaufsfläche (überwiegend zentrenrelevante Sortimente) im Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum angesiedelt sind.

2.3 Ausstattungskennziffern

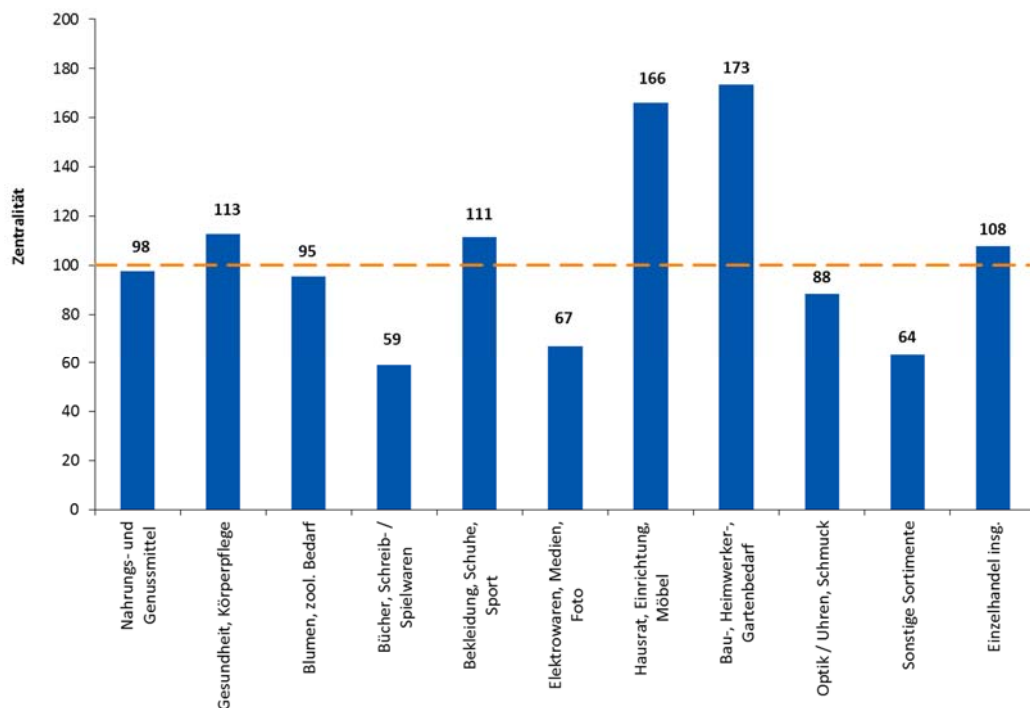
Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Stadt bzw. eines Bezirks sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die **Zentralitätskennziffer**. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 %

¹⁵ Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 14

auf einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse von Kaufkraft aus dem Umland bzw. umliegenden Bezirken sowie touristische Zuflüsse) hin, Werte unter 100 % bedeuten einen Netto-Kaufkraftabfluss.

Der Bezirk Bergedorf verfügt über eine **Zentralitätskennziffer** von 108 % (vgl. Abbildung 12). Im **kurzfristigen Bedarf** wird mit 101 % eine ausgeglichene Zentralität erreicht, was für eine vollständige Deckung des lokalen Bedarfs innerhalb des Bezirks spricht. Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird mit 97 % ebenfalls eine nahezu ausgeglichene Zentralität erreicht, hier sind nur in geringem Maße Kaufkraftabflüsse zu erkennen. Bei Bekleidung, Schuhe und Sport, hier wird eine Zentralität von 111 % erreicht. Mit 123 % ist im **langfristigen Bedarf** eine positive Zentralität zu verzeichnen, die über dem Wert für die Gesamtstadt liegt. Besonders ausgeprägt ist dieser Kaufkraftzufluss bei Hausrat, Einrichtung, Möbel sowie bei Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf.

Abbildung 12: Einzelhandelszentralität* Bezirk Bergedorf



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

* = Umsatz/Kaufkraft-Relation;

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

Ein weiterer Wert zur Einordnung und Bewertung der **Handelsausstattung** lässt sich mit der Verkaufsflächenausstattung in m² pro 1.000 Einwohner darstellen. Hier erreicht der Bezirk Bergedorf mit 1.546 m² VK pro 1.000 Einwohner eine im Hamburger Vergleich überdurchschnittliche Größenordnung. Diese fällt besonders im **langfristigen Bedarfsbereich** mit 819 m² VK pro 1.000 Einwohner deutlich überdurchschnittlich aus und stellt die Bedeutung des Bezirks Bergedorf im Baumarkt- und Möbelsegment heraus. Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** liegt insgesamt eine leicht überdurchschnittliche Ausstattung vor, dies ist auf die Fachmarktflächen aus dem Zoobereich zurückzuführen. Die Verkaufsflächenausstattung in dem für die Nahversorgung besonders wichtigen Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Hamburg bei 371 m² VK / 1.000 Einwohner

und damit unter dem Bundesdurchschnitt von 433 m² VK pro 1.000 Einwohner¹⁶, der Bezirk Bergedorf liegt mit 359 m² / 1.000 Einwohner unter dem Hamburger Durchschnitt¹⁷.

Tabelle 5: Ausstattungskennziffern im Bezirk Bergedorf

Sortimente	Betriebe je 1.000 EW		VK in m ² je 1.000 EW	
	Bezirk Bergedorf	Durchschnitt Stadt Hamburg	Bezirk Bergedorf	Durchschnitt Stadt Hamburg
Nahrungs- und Genussmittel	1,4	1,7	359	371
Gesundheit, Körperpflege	0,4	0,4	78	79
Blumen, zool. Bedarf	0,3	0,2	49	25
kurzfristiger Bedarf insgesamt	2,1	2,4	485	474
Bücher, Schreib- / Spielwaren	0,2	0,2	42	46
Bekleidung, Schuhe, Sport	0,7	1,1	207	296
mittelfristiger Bedarf insgesamt	0,9	1,4	249	341
Elektrowaren, Medien, Foto	0,2	0,3	52	56
Hausrat, Einrichtung, Möbel	0,3	0,6	340	224
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	0,2	0,1	333	154
Optik / Uhren, Schmuck	0,3	0,4	17	24
Sonstige Sortimente	0,3	0,4	69	67
langfristiger Bedarf insgesamt	1,4	1,7	811	525
Nichtlebensmittel insgesamt	2,8	3,7	1.187	969
Einzelhandel insgesamt	4,3	5,4	1.546	1.340

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

Im Vergleich mit dem Durchschnitt der Stadt Hamburg zeigt sich, dass die zentrenrelevante Ausstattung pro 1.000 Einwohner im Bezirk Bergedorf unterdurchschnittlich ausgeprägt ist, während die Ausstattung im nicht zentrenrelevanten Bereich deutlich überdurchschnittlich ausfällt und im nahversorgungsrelevanten Bereich nur leicht unter dem Wert 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	447	470
zentrenrelevant	436	532
nicht zentrenrelevant	663	338
Einzelhandel insgesamt	1.546	1.340

GMA-Darstellung 2016 / 2017

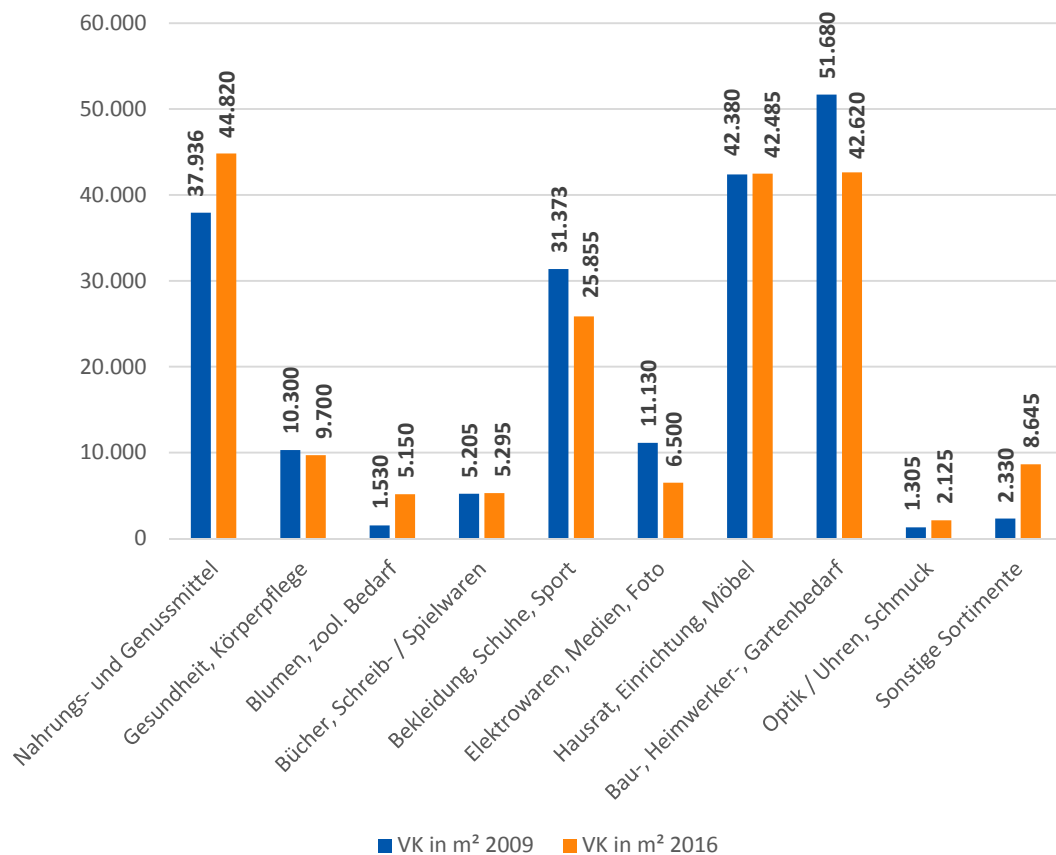
¹⁶ Quelle: GMA-Erhebung Hamburg 2016 bzw. EHI Handelsdaten aktuell 2016; Verkaufsflächen in Lebensmittelgeschäften in Deutschland: 35,5 Mio. m² (ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Lebensmittelhandel, inkl. Nonfood-Verkaufsfläche); ca. 433 m² VK pro 1.000 Einwohner

¹⁷ EHI; Inkl. Nonfood, ohne Lebensmittelhandwerk und Food-Flächen in Nonfood-Betrieben; zu berücksichtigen ist der unterschiedliche Verkaufsflächenansatz.

2.4 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes seit 2009

Der Vergleich der Erhebung aus dem Jahr 2016 (193.195 m² VK) mit den Daten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bergedorf aus dem Jahr 2009 (195.169 m² VK) zeigt, dass der Einzelhandelsbestand per Saldo nahezu unverändert ist (ca. -1 %), wobei sich in den einzelnen Sortimenten Verschiebungen ergeben haben. Dies ist teilweise auf andere Warengruppeneinstufungen¹⁸ zurückzuführen, es sind jedoch auch größere Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft eingetreten.

Abbildung 13: Verkaufsflächenentwicklung 2009 – 2016 nach Hauptwarengruppen



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Bergedorf 2010

Bei Nahrungs- und Genussmitteln war insgesamt der größte Anstieg zu verzeichnen, die Verkaufsfläche konnte um fast 7.000 m² gesteigert werden. Dies ist insbesondere auf Neueröffnungen moderner Märkte (z. B. Rewe Kirchwerder, Aldi Neuengamme, Denn's Biomarkt Neuer Mohnhof) zurückzuführen.

¹⁸ Bei Gartenbaubetrieben wurde die Produktionsfläche im Jahr 2016 nicht als Verkaufsfläche erfasst, da sie nicht dem Verkauf von Waren dient und nicht von Kunden betreten werden kann (vgl. Definition Verkaufsfläche im Grundlagenbericht). Verkaufsräume wurden entsprechend des Angebotes entweder zu Schnittblumen, GPK oder zu Pflanzen / Gartenbedarf gezählt.

Die Schließung der Schlecker Märkte in 2012 hat insgesamt zu einem leichten Rückgang der Verkaufsflächen bei Gesundheit und Körperpflege geführt, die durch Neueröffnungen mit Ausnahme des Standortes Grachtenplatz überwiegend kompensiert werden konnten.

Der Anstieg bei Blumen / zoologischem Bedarf ist darauf zurückzuführen, dass der zoologische Bedarf im Jahr 2009 dem „aperiodischen Bedarf“ zugeordnet und nicht separat ausgewiesen wurde, Schnittblumen wurden mit den Zeitschriften summiert. Die Entwicklung ist insgesamt als stabil zu betrachten.

Bei der Warengruppe Bücher, Schreib- und Spielwaren ist eine nahezu konstante Verkaufsflächenentwicklung festzustellen. Insgesamt waren Bücher zwischen 2009 und 2016 flächenseitig rückläufig, während bei Spielwaren neue Flächen hinzugetreten sind.

Der Bekleidungsbereich steht durch den online-Handel besonders unter Druck, daher ist die Verkaufsfläche bei Bekleidung von ca. 24.900 m² nur moderat auf 25.200 m² angestiegen. Bei Schuhen / Lederwaren war ein Rückgang von ca. 3.400 m² auf ca. 3.000 m² VK festzustellen. Die Verkaufsfläche bei Sport / Sportbekleidung ging insgesamt von ca. 3.065 m² auf ca. 820 m² zurück. Im Frühjahr 2016 hat Intersport in Lohbrügge geschlossen, nachdem eine Erweiterung am Standort Alte Holstenstraße nicht möglich war¹⁹.

Ein deutlicher Rückgang der Verkaufsflächen (über 4.500 m² VK; - 42 %) ist bei Elektrowaren, Medien, Foto zu beobachten. Mit der Schließung der Medimax-Filiale in Lohbrügge im Januar 2018 sind erneut ca. 1.600 m² weggefallen, so dass sich das Angebot überwiegend auf das CCB (u. a. Saturn) konzentriert. Auch hierbei handelt es sich um einen allgemeinen Markttrend.

Das Angebot bei Hausrat, Einrichtung, Möbel ist auf einem hohen Niveau nahezu konstant geblieben, Neuansiedlungen (u. a. Depot, Neuer Mohnhof) sprechen für eine Modernisierung des Bestandes.

Im Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf macht sich gegenüber 2009 die Nichteinstufung von Produktionsflächen als Verkaufsflächen bemerkbar. Die Insolvenz von Praktiker / Max Bahr im Jahr 2014 hat mit einem größeren Leerstand an der Kurt-A.-Körber-Chaussee jedoch auch zu einem Rückgang der Flächen beigetragen.

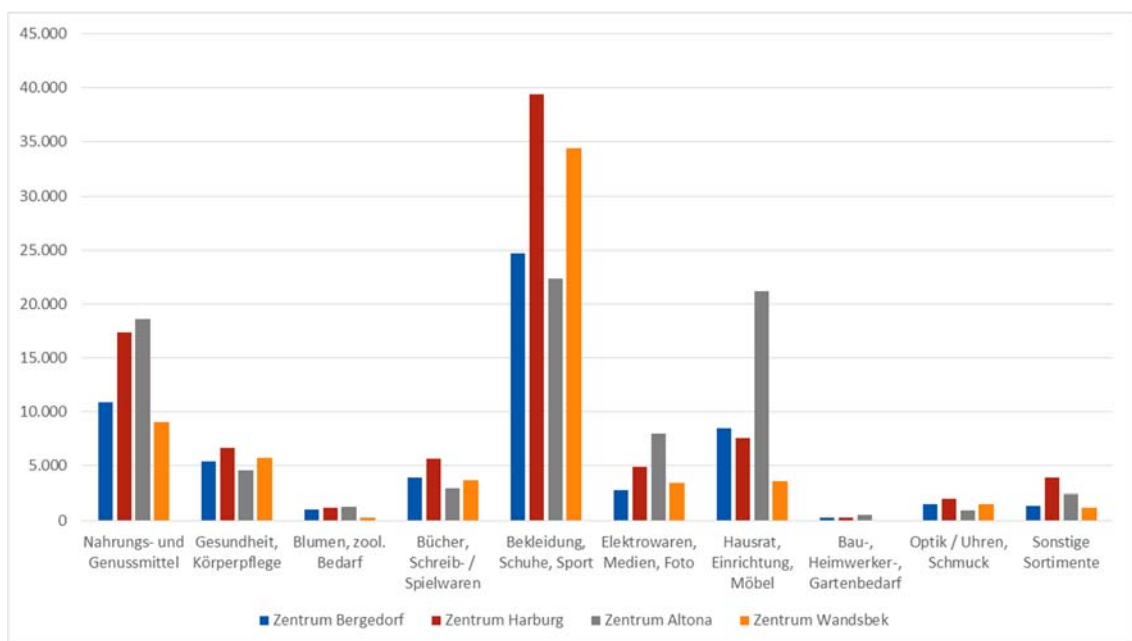
Bei den Sortimenten Optik, Uhren, Schmuck hat insgesamt eine positive Verkaufsflächenentwicklung stattgefunden, dies trifft ebenso auf die sonstigen Sortimente zu.

¹⁹ Eine Wiedereröffnung im Hauptzentrum Bergedorf wird für 2018 angestrebt

2.5 Standortvergleich

Die Ausstattung des Hauptzentrums Bergedorf-Lohbrücke liegt mit ca. 69.700 m² VK insgesamt etwa zwischen der des Zentrums Wandsbek (ca. 62.800 m² VK) und der Zentren Altona (ca. 82.900 m² VK) und Harburg (ca. 88.800 m² VK). Bei allen vier Zentren handelt es sich um die Kernbereiche vormals eigenständiger Städte, die in ihrem jeweiligen Bezirk den eindeutigen Einzelhandelsschwerpunkt darstellen und sich daher gut für einen Vergleich eignen. Mit Einkaufszentren und Warenhäusern machen sie der Bevölkerung ein großstädtisches Angebotsspektrum zugänglich.

Abbildung 14: Standortvergleich mit den ähnlichen Hauptzentren



GMA 2017

Bei **Nahrungs- und Genussmitteln** fällt auf, dass insbesondere Wandsbek deutlich weniger Flächen aufweist als die übrigen Vergleichszentren, was durch die stärkere Ausprägung des Angebotes in der Fläche bedingt ist. In Wandsbek sind mehrere große Supermärkte in innerstädtischen Gewerbegebieten vorhanden, in Harburg, Bergedorf und Altona ist das Angebot stärker auf das Hauptzentrum konzentriert, daher weisen diese Zentren eine ähnlich hohe Verkaufsfläche auf. In Bergedorf kommt zum Tragen, dass sich das Kaufland SB-Warenhaus unmittelbar außerhalb des Zentrums, im Fachmarktergänzungsbereich befindet.

Bei den Warengruppen **Gesundheit und Körperpflege**, **Blumen, zoologischer Bedarf** und **Bücher, Schreib- / Spielwaren** sind die Zentren überwiegend nah beieinander, wobei Harburg durch den Fachmarkt Staples eine flächenseitig besonders ausgeprägte Ausstattung aufweist.

In den hochgradig innenstadtrelevanten Warengruppen **Bekleidung, Schuhe, Sport** ist in Bergedorf mit ca. 25.000 m² mehr Verkaufsfläche vorhanden als im Zentrum Altona, hier liegen Harburg (v. a. Phoenix-Center, Karstadt) und Wandsbek (u. a. Carrée Wandsbek, Karstadt) mit den

großen Warenhäusern und Einkaufszentren jedoch vorne. Dem Zentrum Harburg kommt hier die oberzentrale Versorgungsfunktion für die angrenzenden niedersächsischen Landkreise zugute, außerdem ist aus Richtung Bergedorf (B 5) die verkehrliche Anbindung an den Hauptwettbewerbsstandort Hamburger Innenstadt deutlich besser ausgeprägt als in Harburg (Elbbrücken). Die Zentralität von 111 % in diesem Bereich weist jedoch darauf hin, dass Bergedorf (und damit v. a. das Hauptzentrum) bereits Kaufkraft aus dem Umland binden kann, somit ist die Ausstattung im Bekleidungsbereich als angemessen zu beurteilen und wird nur in begrenztem Maße steigerungsfähig sein.

Bei **Elektrowaren, Medien, Foto** liegt Bergedorf hinsichtlich der absoluten Verkaufsfläche im Vergleich an letzter Stelle; unter Berücksichtigung von Saturn im Fachmarktergänzungsbereich relativiert sich dies jedoch deutlich. Durch die wachsenden Marktanteile im Online-Handel wird voraussichtlich nur ein großflächiger Elektrowarenbetreiber in der Innenstadt verbleiben, was in den Vergleichszentren bereits heute der Fall ist.

In der Warengruppe **Hausrat, Einrichtung, Möbel** weist Bergedorf eine gute Ausstattung im Hauptzentrum auf, die im Vergleich nur durch Altona (IKEA in der Fußgängerzone) übertroffen wird. Dies ist insbesondere auf den hochwertigen Anbieter Marcks Einrichtungen, Küchen- und Bettengeschäfte sowie Fachmärkte wie Depot, Butlers und Thevs zurückzuführen.

Auch bei **Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf** sowie **Optik, Uhren, Schmuck** liegt das Zentrum Bergedorf mit den Vergleichszentren etwa gleich auf, vor allem Wandsbek weist eine sehr ähnliche Verkaufsflächengrößenordnung auf.

Insgesamt offenbart das Hauptzentrum Bergedorf-Lohbrügge im Vergleich mit den Hauptzentren Altona, Harburg und Wandsbek keine umfangreichen Angebotslücken. Besonders auffällige Unterschiede in der Flächenausstattung sind überwiegend auf konkrete Standortrahmenbedingungen zurückzuführen. Einige allgemeine Trends im Einzelhandel sind in den Vergleichszentren bereits eingetreten, z. B. die Konzentration auf einen großen Elektronikmarkt.

2.6 Einzelhandelsrelevante Projekte

Im Stadtteil Lohbrügge stehen mehrere Erweiterungsvorhaben innerhalb der Nahversorgungszentren an, auch im Rahmen von größeren Entwicklungen wie am Schleusengraben sind Ergänzungen der Nahversorgung vorgesehen. Weiterhin werden insbesondere im Lebensmittelbereich Neuansiedlungen, Betriebsverlagerungen und -erweiterungen erwartet. Hierauf wird in der nachfolgenden Nahversorgungsanalyse eingegangen (Kapitel III). Folgende Projekte im Bezirk Bergedorf sind für die Einzelhandelsausstattung von besonderer Relevanz:

Tabelle 7: Einzelhandelsprojekte im Bezirk Bergedorf

Stadtteil	Projekt	relevante Verkaufsfläche in m ²	voraussichtliche Eröffnung
Bergedorf	Neuansiedlung Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt Weidenbaumsweg / Glasbläserhöfe	3.200	2020
	Ansiedlung großflächiger Verkaufsstätten am Serrahn	2.500	2019
Ochsenwerder	Neuansiedlung Lebensmittelvollsortimenter / Discounter	> 1.000	2019

GMA-Zusammenstellung 2017 auf Grundlage von Angaben des Bezirksamtes Bergedorf

3. Fachmarktstandorte im Bezirk Bergedorf

Die Leitlinien und die hierarchische Zentrenstruktur des Flächennutzungsplanes werden in den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ aktualisiert und konkretisiert. Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, worunter u. a. Möbel- und Baumärkte fallen, ist dort vorgesehen, dass diese auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verwirklicht werden können, sofern dies städtebaulich vertretbar ist und eine Beeinträchtigung der Zentren nicht zu befürchten ist²⁰. Die Steuerung funktioniert über einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in solchen Gewerbe- und Industriegebieten, die nicht wesentlich durch Einzelhandel geprägt sind. Hierzu werden bezirkliche Gewerbeflächenkonzepte herangezogen.

Im Abgleich mit den Inhalten des Gewerbeflächenkonzeptes für den Bezirk Bergedorf²¹ können daher in diesem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Standorte identifiziert werden, die zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment geeignet sind. Zu diesem Zweck sind alle Standorte mit Einzelhandelsbetrieben über 800 m² VK im Bezirk Bergedorf untersucht worden.

Der Bezirk Bergedorf weist mit den Standortbereichen Andreas-Meyer-Straße, Curslacke Neuer Deich und Stuhlrührstraße zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt drei Fachmarkttagglomerationen auf, außerdem sind solitäre Fachmarktstandorte vorhanden. Das Bergedorfer Hauptzentrum verfügt zudem über einen angrenzenden Fachmarktergänzungsbereich, der großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten aufnimmt, für die in der kleinteilig strukturierten Bergedorfer Innenstadt kein Platz zu finden ist. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse sind die Standorte aller großflächigen Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche untersucht worden.

²⁰ Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg 2014, Kapitel 4.3

²¹ Gewerbeflächenkonzept während der Bearbeitung der Nahversorgungskonzepte in Aufstellung

3.1 Fachmarktagglomeration „Andreas-Meyer-Straße“

Das Fachmarktzentrum „Andreas-Meyer-Straße“ direkt an der Autobahnauffahrt HH-Moorfleet (BAB 1) ist einheitlich geplant und besteht derzeit aus den beiden Betrieben Ikea und Bauhaus sowie einer Bäckereifiliale. Insgesamt sind ca. 32.000 m² VK vorhanden. Im Kreuzungsbereich Andreas-Meyer-Straße / Brennerhof ist mit dem Dänischen Bettenlager ein weiterer Fachmarkt ansässig, der jedoch nicht zum mehrere Meter unterhalb des Straßenniveaus gelegenen Fachmarktzentrum gehört. Die erhöhte Fahrbahnen der Andreas-Meyer-Straße und des Unteren Landweges erlauben eine Zufahrt nur über die Zufahrtsstraße Neue Feldhofs.

3.2 Fachmarktagglomeration „Curslacke Neuer Deich“

Die Fachmarktagglomeration „Curslacke Neuer Deich“ liegt ca. 500 m südlich des Hauptzentrums Bergedorf und erstreckt sich vom Frascati-Platz bis zur Einmündung Lehfeld. Mit 7 Einzelhandelsbetrieben und ca. 21.800 m² VK ist vor allem der nördliche Bereich des Gewerbegebietes durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geprägt. Der Bauhaus Baumarkt zzgl. separatem Baustoff Drive-In stellt mit über 15.000 m² VK den größten Betrieb dar, weitere Fachmärkte sind Hammer, Fahrrad XXL Marcks, das Futterhaus und Mc Trek. In der durch traditionelles Gewerbe geprägten Straße Lehfeld sind u. a. ein Mercedes Benz Autohaus und Reifen Helm zu finden, außerdem die Bergedorfer Zeitung. Der solitär gelegene Staples Fachmarkt wird durch mehrere Wohnhäuser von der Agglomeration getrennt.

3.3 Fachmarktagglomeration „Stuhrohrstraße“

Die Fachmarktagglomeration „Stuhrohrstraße“ schließt direkt südlich des CCB-Fachmarktzentums an und beherbergt 6 Betriebe mit ca. 9.600 m² VK. Kernbereich des Fachmarktzentums sind die drei denkmalgeschützten Hallen der ehemaligen „Hamburg-Bergedorfer Stuhrohrfabrik“, die sich am Schleusengraben befinden. In diesen Hallen sind die Fachmärkte Dänisches Bettenlager und Mega Zoo sowie eine Tierarztpraxis untergebracht. In einem neueren Zweckbau an der Stuhrohrstraße sind das Sofahaus und Peter Jensen (Bad, Küche, Heizung) zu finden. Die Flächen eines Baby-Marktes sind nach Abschluss der Erhebungen durch das Sofahaus übernommen worden, ein Musikhaus hat nach Fertigstellung der Berichtsfassung im Juli 2018 den Betrieb eingestellt. Auch die Vierländer Küchenwelt am Weidenbaumsweg wird zu diesem Sonderstandort gezählt. Das rd. 5,5 ha große Areal zwischen Stuhrohrstraße, Schleusengraben, Sander Damm und Weidenbaumsweg soll ab 2018 / 2019 als verdichtetes innerstädtisches Wohnquartier entwickelt werden, wobei die bestehenden Einzelhandelsbetriebe teilweise am Standort verbleiben sollen.

3.4 Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum

Der Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum (CCB-Fachmarktzentrum) südlich der B 5 (Bergedorfer Straße) übernimmt eine ergänzende Funktion für das Hauptzentrum. Hier sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment untergebracht, für die innerhalb des Bergedorfer Zentrums kein Platz vorhanden ist. Insgesamt sind hier ca. 9.000 m² zentrenrelevante Verkaufsfläche vorhanden. Strukturprägende Betriebe sind Kaufland und Saturn.

3.5 Solitärer Fachmarktstandort „Kurt-A.-Körper-Chaussee“

An der Kurt-A.-Körper-Chaussee ist im Kreuzungsbereich Sander Damm derzeit ein Obi Baumarkt ansässig (ca. 8.500 m² VK), der um eine Bäckereifiliale ergänzt wird. Im direkten Umfeld befinden sich u. a. produzierendes Gewerbe, der Sitz der Hauni Maschinenbau GmbH, Kfz-Werkstätten und ein temporärer Containerstandort der Postbank. Am westlichen Ende der Kurt-A.-Körper-Chaussee liegt der seit 2014 leer stehende Max Bahr Baumarkt, für den Interesse eines Möbelanbieters besteht. Dort ist das Umfeld durch Wohnnutzung, kleinteiliges Gewerbe und einen Kleingartenverein geprägt.

4. Nachfragesituation

4.1 Marktgebiet des Bezirks Bergedorf

Die Abgrenzung des Marktgebietes des Bezirks Bergedorf stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren.

Bei der Abgrenzung des Marktgebietes des Bezirks Bergedorf wurden folgende Kriterien herangezogen:

-  Angebotssituation im Bezirk Bergedorf
-  Angebots- bzw. Wettbewerbssituation an Wettbewerbsstandorten
-  siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in der Hansestadt Hamburg und im weiteren Umland
-  verkehrliche und topografische Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
-  Ergebnisse der Expertengespräche mit wesentlichen Bergedorfer Einzelhändlern und Verbänden

Durch die Lage im Südosten der Freien und Hansestadt Hamburg wird das Marktgebiet in westlicher Richtung durch ausgeprägte Angebotsstrukturen in den angrenzenden Hamburger Bezirken begrenzt (v. a. Billstedt, Hamburger Innenstadt).

In nordöstlicher Richtung strahlt der Bergedorfer Einzelhandel etwa bis Schwarzenbek auf die Landkreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg aus, wobei die BAB 24 als nördliche Grenze des Marktgebietes fungiert. In südlicher Richtung stellt die Elbe eine deutliche Zäsur dar, die niedersächsischen Umlandgemeinden sind zudem bereits verstärkt auf den Bezirk Harburg bzw. auf Lüneburg ausgerichtet.

In gewissem Umfang ist darüber hinaus auch mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes, u. a. durch Pendlerverflechtungen oder Touristen, auszugehen.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel des Bezirks Bergedorf folgendes Marktgebiet abgrenzen:²²

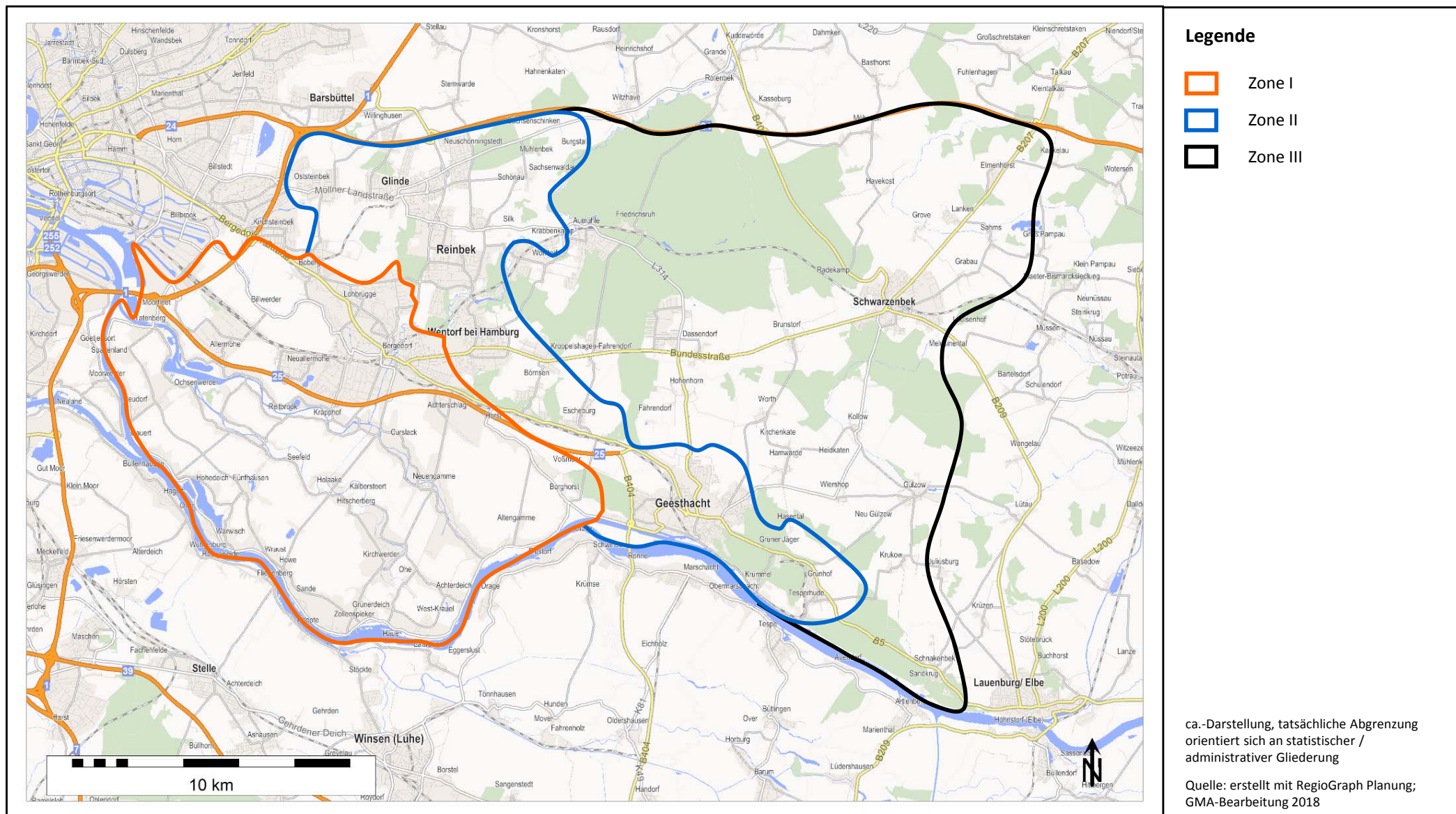
Zone I:	Bezirk Bergedorf	ca.	124.998 EW
Zone II:	Nahbereich ²³	ca.	104.470 EW
Zone III:	Ferneinzugsgebiet ²⁴	ca.	33.241 EW
Zone I – III Gesamt		ca.	262.709 EW.

²² Quelle Einwohnerzahlen: Statistikamt Nord, Stand 31.12.2015

²³ Nahbereich: Börnsen, Eschburg, Geesthacht, Glinde, Oststeinbek, Reinbek, Wentorf bei Hamburg

²⁴ Ferneinzugsgebiet: Aumühle, Brunstorf, Dassendorf, Elmenhorst, Grabau, Grove, Gülzow, Hamwarde, Havkost, Hohenhorn, Kollow, Kröpelshagen-Fahrendorf, Krukow, Sahms, Schnakenbek, Schwarzenbek, Wiershop, Wohltorf, Worth

Karte 3: Marktgebiet des Bezirks Bergedorf



4.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel im Marktgebiet des Bezirks Bergedorf

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Ladenhandwerk und Apotheken, jedoch ohne verschreibungspflichtige pharmazeutische Artikel) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland Anfang 2016 bei ca. € 5.410.

Davon entfallen auf

/// Nahrungs- und Genussmittel ca. € 1.968 p. a. und auf

/// Nichtlebensmittel ca. € 3.442 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für den Bezirk Bergedorf liegt dieser mit 105,5 über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Auch für die Gemeinden des Umlandes ist eine überwiegend überdurchschnittliche Kaufkraft festzustellen (Werte zwischen 99,1 und 142,5).

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich im Marktgebiet des Bezirks Bergedorf ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von

ca. 1.541,6 Mio. €.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für den Bezirk Bergedorf und das zugeordnete Marktgebiet wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Bezirks Bergedorf

Branchen	Zone I	Zone II	Zone III	Gesamt
	in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel	259,5	228,1	73,2	560,8
Gesundheit, Körperpflege	49,5	43,5	13,9	106,9
Blumen, zoologischer Bedarf	17,3	15,2	4,9	37,4
kurzfristiger Bedarf insgesamt	326,3	286,8	92,0	705,1
Bücher, Schreib- / Spielwaren	34,9	30,7	9,9	75,5
Bekleidung, Schuhe, Sport	91,1	80,1	25,7	196,9
mittelfristiger Bedarf insgesamt	126,0	110,8	35,6	272,4
Elektrowaren, Medien, Foto	70,2	61,7	19,8	151,7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	77,4	68,0	21,8	167,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	63,4	55,7	17,9	137,0
Optik / Uhren, Schmuck	15,3	13,4	4,3	33,0
Sonstige Sortimente	34,8	30,6	9,8	75,2
langfristiger Bedarf insgesamt	261,1	229,4	73,6	564,1
Einzelhandel insgesamt	713,4	627,0	201,2	1.541,6

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

5. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Durch die Analyse des Einzelhandelsbestandes im Bezirk Bergedorf konnte aufgezeigt werden, dass trotz des ausgeprägten Wettbewerbsumfelds und überwiegend von der Gesamtstadt unabhängiger Struktur in mehreren Sortimenten Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind.

Hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale sind die in nachfolgender Übersicht 1 dargestellten Bewertungen und Empfehlungen zu treffen. Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollte das Hauptaugenmerk auf der Bestandssicherung und ggf. Modernisierung liegen.

Übersicht 1: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale im Bezirk Bergedorf

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	- Quantitativ insgesamt sehr gute Ausstattung, nahezu ausgeglichene Zentralität weist auf weitgehende Selbstversorgung hin - Im Zusammenhang mit Siedlungsentwicklung (v. a. Oberbillwerder) können Versorgungslücken entstehen	Ausbau des Versorgungsnetzes in den Vier- und Marschlanden, Berücksichtigung der Nahversorgung bei neuen Siedlungsentwicklungen (detaillierte Empfehlungen in Kapitel III). Verlagerung / Modernisierung von Märkten mit Nachholbedarf prüfen
Gesundheit, Körperpflege	- Ausstattung zum Erhebungszeitpunkt im Hamburger Durchschnitt - Neben den Drogeriefachmärkten Budnikowsky, Rossmann und dm auch Parfümerien und insg. 23 Apotheken im Bezirk ansässig, davon alleine 12 im Hauptzentrum Bergedorf, außerdem 4 Sanitätshäuser	Grundsätzlich wenig Neuansiedlungsbedarf, die meisten Nahversorgungszentren sowie das Hauptzentrum weisen Drogeriemärkte bzw. Apotheken auf
Blumen, zool. Bedarf	- Im Hamburger Vergleich deutlich überdurchschnittliches Angebot sowohl bei Blumen als auch im zoologischen Bedarf - Angebotsstruktur bei Blumen neben Filialisten auch durch lokale Anbieter aus der Vier- und Marschlanden geprägt, bei zoologischem Bedarf mehrere große Fachmärkte vorhanden	grundsätzlich noch gewisse Erweiterungspotenziale durch Sonderstellung als überregional bekannten Produktionsort für Blumen gegeben, jedoch kein akuter Handlungsbedarf; Konzentration auf Bestandssicherung/-optimierung
Bücher, Schreib- und Spielwaren	- Insgesamt leicht unterdurchschnittliche Ausstattung. Mit ca. 59 % Zentralität ist hier der größte Kaufkraftabfluss zu verzeichnen - Bei Büchern ein größerer Magnetbetrieb (Heymann) im CCB, zwei kleinere Buchhandlungen im Bergedorfer Hauptzentrum - Bei Schreibwaren ist nur ein Anbieter vorhanden (Papyrus, Sachsantor), weitere Angebote in Form von Randsortimenten - Bei Spielwaren zwei größere Anbieter (Hartfelder, BR Spielwaren) und drei kleinere (je ca. 30 m²), deutliche Konzentration auf das Hauptzentrum	Sicherung und Stärkung des Angebotes bei Büchern wünschenswert, v. a. im Hauptzentrum Bergedorf Durch hohen Online-Anteil voraussichtlich nur geringfügige Steigerungen bei Spielwaren und Büchern möglich

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Bekleidung, Schuhe, Sport	- Gute Zentralität - Starke Konzentration auf Bergedorfer Hauptzentrum mit zahlreichen namhaften Anbietern (u. a. H&M, Karstadt, Esprit, Peek & Cloppenburg, C&A, Tom Taylor, Jack & Jones / Vero Moda, Görtz, Jack Wolfskin, Cecil, Gina Laura, TK Maxx, Gerry Weber, Camp David) - Insgesamt nur wenig niedrigpreisige Anbieter (v. a. Kik, Takko in Lohbrügge) - Geringe Angebotsausprägung im Sportbereich (4 Betriebe, ca. 800 m² VK)	Sicherung und Stärkung des Angebotes im Hauptzentrum Bergedorf Abrundung des Angebots im Sportbereich (z. B. Intersport, Sport 2000, Sport Scheck, Foot Locker, Runners Point, Decathlon)
Elektrowaren, Medien, Foto	- Insgesamt leicht unterdurchschnittliche Ausstattung - Starke Konzentration auf Bergedorfer Hauptzentrum u. a. mit Medimax, Saturn und Bose	Sicherung und Stärkung des Angebotes im Hauptzentrum; eine nennenswerte Ausweitung des Angebotes erscheint bedingt durch den Online-Handel derzeit eher unrealistisch
Hausrat, Einrichtung, Möbel	- Quantitativ deutlich überdurchschnittliche Ausstattung, Versorgungsfunktion über Bezirk Bergedorf hinaus - Größter Magnetbetrieb ist Ikea mit ca. 19.800 m² VK, Fachmärkte u. a. Dänisches Bettenlager (2x), Marks Einrichtungen, Sofahus, Matratzen Concord, Vierländer Küchenwelt)	Arrondierung des Angebotes / weitere Neuansiedlungen möglich, jedoch kein akuter Handlungsbedarf
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	- Aus quantitativer Sicht überdurchschnittliche Ausstattung - Mit Obi und 2 x Bauhaus drei moderne Baumärkte vor Ort, zusätzlich Spezialanbieter und zahlreiche Gärtnereien / Baumschulen in den Vier- und Marschlanden	Arrondierung des Angebotes / weitere Neuansiedlungen möglich, jedoch kein akuter Handlungsbedarf
Optik, Uhren / Schmuck	- Quantitativ leicht unterdurchschnittliche Ausstattung - Gute räumliche Verteilung mit Schwerpunkt im Hauptzentrum Bergedorf	Arrondierung des Angebotes / weitere Neuansiedlungen möglich, jedoch kein akuter Handlungsbedarf

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Sonstige Sortimente	▪ Quantitativ leicht unterdurchschnittliche Ausstattung ▪ Sowohl Fachgeschäfte als auch Filialisten vorhanden ▪ Fahrräder und Campingbedarf (zentrenrelevant) v. a. im SO Curslacke Neuer Deich anzutreffen, im Hauptzentrum deutlich unterrepräsentiert	Stärkung des Angebotes im Hauptzentrum bei, Sport- und Campingbedarf, Fahrräder und Zubehör

GMA-Empfehlungen 2017

III. Nahversorgungsanalyse

1. Nahversorgung im Überblick

Im Bezirk Bergedorf ist quantitativ eine gute Nahversorgungsausstattung vorhanden. Dies wird belegt durch die ausgeglichene Zentralität von 100 %, wobei die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner mit 447 m² VK im nahversorgungsrelevanten Angebot nur leicht unter dem Hamburger Durchschnitt (470 m² VK pro 1.000 Einwohner) liegt und ebenfalls auf eine funktionsfähige Selbstversorgung des Bezirks hinweist.

Eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung übernehmen die 177 Lebensmittelbetriebe (nur Nahrungs- und Genussmittel). Inklusive der Lebensmittelangebote in Mehrbranchenbetrieben (insbesondere in Kaufhäusern, Drogeriemärkten) sind insgesamt 44.820 m² VK bei Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden.

Als Magnetbetriebe der Nahversorgung sind die 16 Supermärkte und 17 Discounter²⁵ besonders hervorzuheben. Bei den Supermärkten weisen 56 % der Betriebe eine Verkaufsfläche über 800 m² auf, bei den Discountern sind es 65 %. Dabei zeigt sich, dass die Verteilung zwischen Supermärkten und Discountern nahezu ausgeglichen ist, während mit 56 % der größere Anteil der Verkaufsflächen auf die Supermärkte entfällt. Einen Überblick über die räumliche Verteilung der Märkte gibt die Karte 4.

Abbildung 15: Betriebstypen nach Anzahl

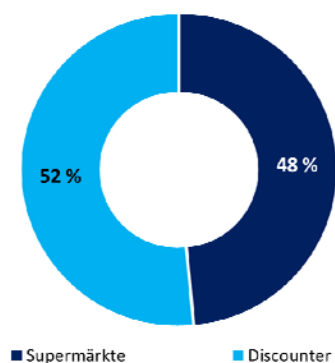
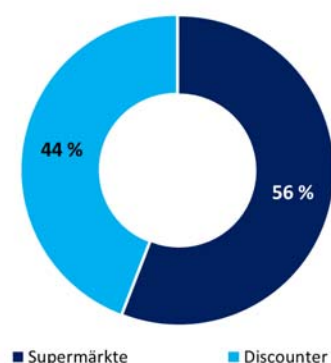


Abbildung 16: Betriebstypen nach Verkaufsfläche



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

²⁵ Jeweils über 400 m² Verkaufsfläche.

Die durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen der zentralen Träger der Nahversorgung im Bezirk Bergedorf liegen bei den Supermärkten etwa im bzw. leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt, bei Discounter liegt der Wert knapp unter dem Durchschnitt. Im Hamburger Vergleich liegt der Bezirk Bergedorf stets leicht unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt was als Indiz für ein prinzipiell leistungsfähiges und über den Gesamtbestand hinweg noch modernes Nahversorgungsnetz interpretiert werden kann (vgl. Tabelle 9), dass vereinzelt Handlungsbedarf offenbart.

Tabelle 9: Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung

Betriebstyp	Bergedorf	Hamburg gesamt	Deutschland
Supermarkt	1.003 m ²	1.040 m ²	975 m ²
Drogeriemarkt	467 m ²	505 m ²	k. A.
Discounter	747 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 10: Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten

VK in m ² je 1.000 EW	Bezirk Bergedorf	Hamburg	Berlin	Köln	München
Nahrungs- und Genussmittel	359	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

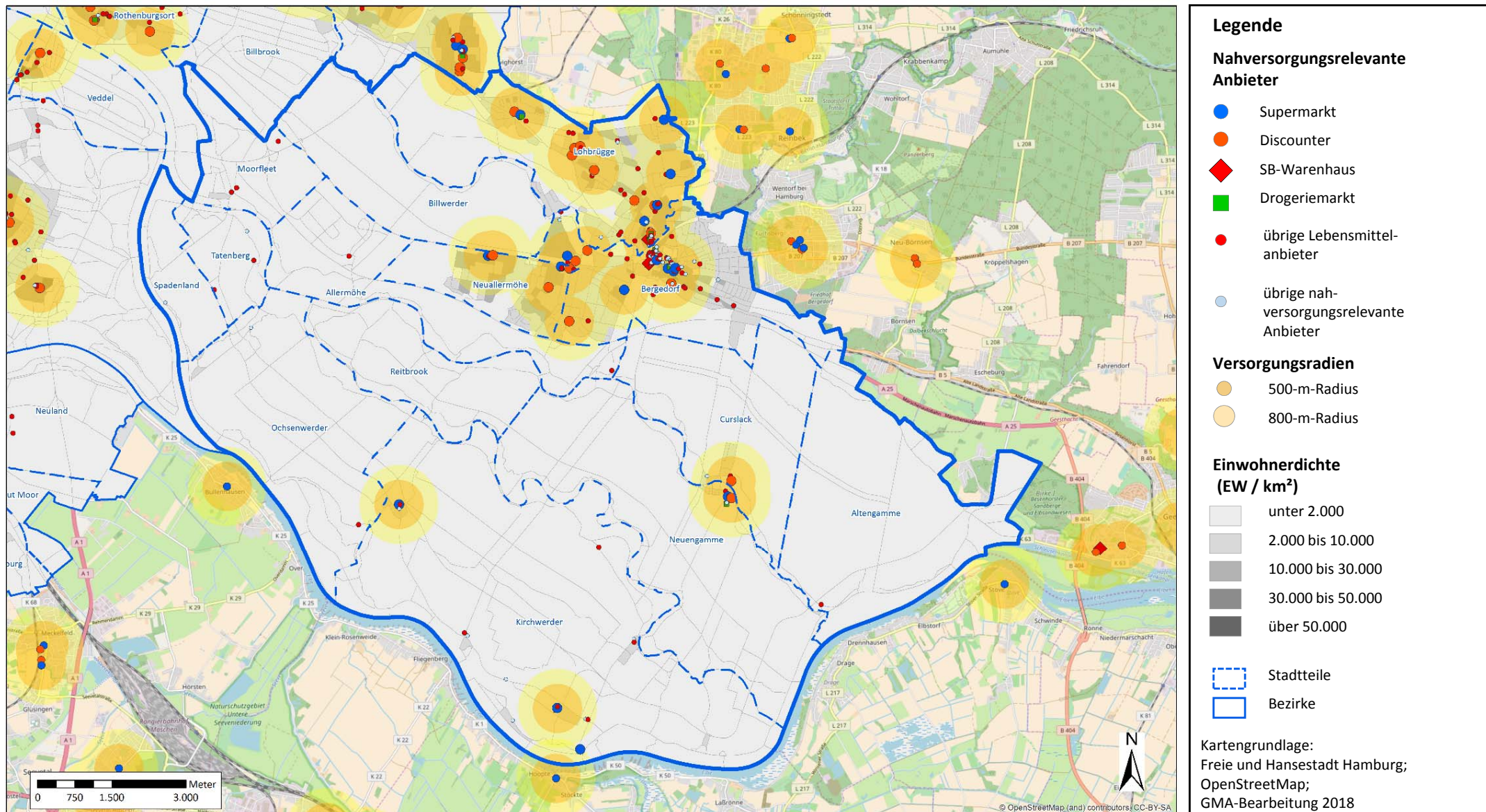
Die Ausstattung des Bezirks Bergedorf im Lebensmittelbereich liegt z. T. deutlich über den Ausstattungswerten anderer Großstädte.

Tabelle 11: Nahversorgungsangebot im Bezirk Bergedorf

Verkaufsflächengröße	Nahversorger
über 1.500 m ² Verkaufsfläche	3 Supermärkte, 2 SB-Warenhäuser
800 bis 1.500 m ² Verkaufsfläche	17 Betriebe, davon 6 Supermärkte, 11 Discounter
400 bis unter 800 m ² Verkaufsfläche	21 Betriebe, davon 6 Supermärkte, 5 Discounter, 9 Drogeriemärkte
unter 400 m ² Verkaufsfläche	210 Anbieter insgesamt, darunter ▪ 1 Supermarkt ▪ 1 Discounter ▪ 5 Drogeriemärkte ▪ 23 Apotheken ▪ 62 Bäckereien ▪ 12 Fleischereien

GMA-Erhebung 2016 / 2017

Karte 4: Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Bergedorf



2. Nahversorgung auf Stadtteilebene

Im Folgenden wird die Nahversorgung auf Stadtteilebene betrachtet. In der Übersicht 2 werden die zentralen Ergebnisse der Untersuchung für alle Stadtteile dargestellt. In den nachfolgenden Kapiteln wird auf die Stadtteile selbst eingegangen.

Übersicht 2: Nahversorgung nach Stadtteilen im Überblick

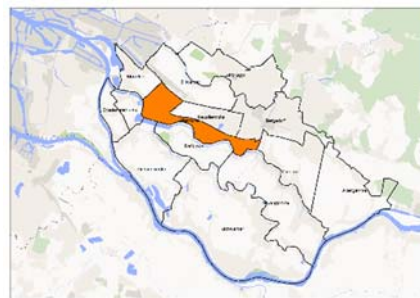
Stadtteile	nahversorgungs- relevante Betriebe	Verkaufsfläche Nahversorgung in m ² / 1.000 Einwohner	Zentralität Nahversorgung in %
Allermöhe	4	199	53
Altengamme	2	27	5
Bergedorf	103	521	114
Billwerder	1	21	3
Curslack	7	335	65
Kirchwerder	22	414	87
Lohbrügge	72	567	130
Moorfleet	6	408	67
Neuallermöhe	21	238	57
Neuengamme	8	993	210
Ochsenwerder	2	12	16
Reitbrook	-	-	-
Spadenland	1	61	8
Tatenberg	4	345	91
Bergedorf gesamt	253	447	99

- = kein Angebot vorhanden, GMA-Erhebung 2016

Aufgrund der besonderen Siedlungsstrukturen in den Vier- und Marschlanden, die durch die Eindeichung und Entwässerung des fruchtbaren Marschlandes als „Marschhufendörfer“ entlang der deichbegleitenden Wege und Straßen entstanden sind, sind in diesem Bereich andere Maßstäbe anzulegen als in den urbanisierten Stadtteilen Bergedorf, Lohbrügge und Neuallermöhe. In den bandartigen Siedlungsstrukturen mit Hofstellen, Baumschulen und freistehenden Einfamilienhäusern ist eine vollständige, flächendeckende Abdeckung i. S. einer fußläufigen Nahversorgung nicht realisierbar. Für die Vier- und Marschlande wird daher ein großmaschiges Netz aus leistungsfähigen Nahversorgungszentren empfohlen, die in den ÖPNV eingebunden sind und eine gute Erreichbarkeit aus dem dünn besiedelten Raum ermöglichen.

2.1 Allermöhe

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ²⁶	1.383
Einwohner pro km ²	160
Kaufkraftkennziffer ²⁷	109,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	8,2 (3,7)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²⁸	1 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	4	275	29	199	53
kurzfristiger Bedarf gesamt	4	275	29	199	51
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	2	680	71	492	57
Einzelhandel insgesamt	6	955	100	691	44

Der Wochenmarkt befindet sich auf dem Fleetplatz.

Fazit und Handlungsempfehlungen

Der Stadtteil Allermöhe liegt zentral im Bezirk Bergedorf und grenzt an Billwerder, Neuallermöhe, Curslack, Neuengamme, Reitbrook, Ochsenwerder, Tatenberg und Moorfleet. Er liegt nördlich der Dove Elbe und gehört zu den Marschlanden. Im Norden stellt die BAB 25 die wesentliche Begrenzung des Stadtteils dar.

Bevor im Jahr 2011 der Stadtteil Neuallermöhe geschaffen wurde, gehörte die einheitlich geplante Wohnsiedlung Neuallermöhe-West zum Stadtteil Allermöhe. Mit knapp 1.400 Einwohnern und einer sehr niedrigen Einwohnerdichte von 160 EW pro km² wird Allermöhe heutzutage wieder durch das ursprüngliche Straßendorf an der Dove Elbe definiert.

Neben den straßenbegleitenden Strukturen entlang des Allermöher Deichs / Moorfleeter Deichs gehört das Gewerbegebiet am Rungedamm, nördlich der Autobahn, ebenfalls zum Stadtteil Allermöhe. Zur Dove Elbe liegt das Landschaftsschutzgebiet Allermöhe u. a. mit dem Eichbaumsee.

Der Stadtteil Allermöhe verfügt nicht über eigenständige Nahversorgungsstrukturen, das Angebot beschränkt sich auf eine Bäckerei, eine Tankstelle und zwei Blumenanbieter. Die nächstgelegenen Nahversorger befinden sich in Neuallermöhe und Bergedorf.

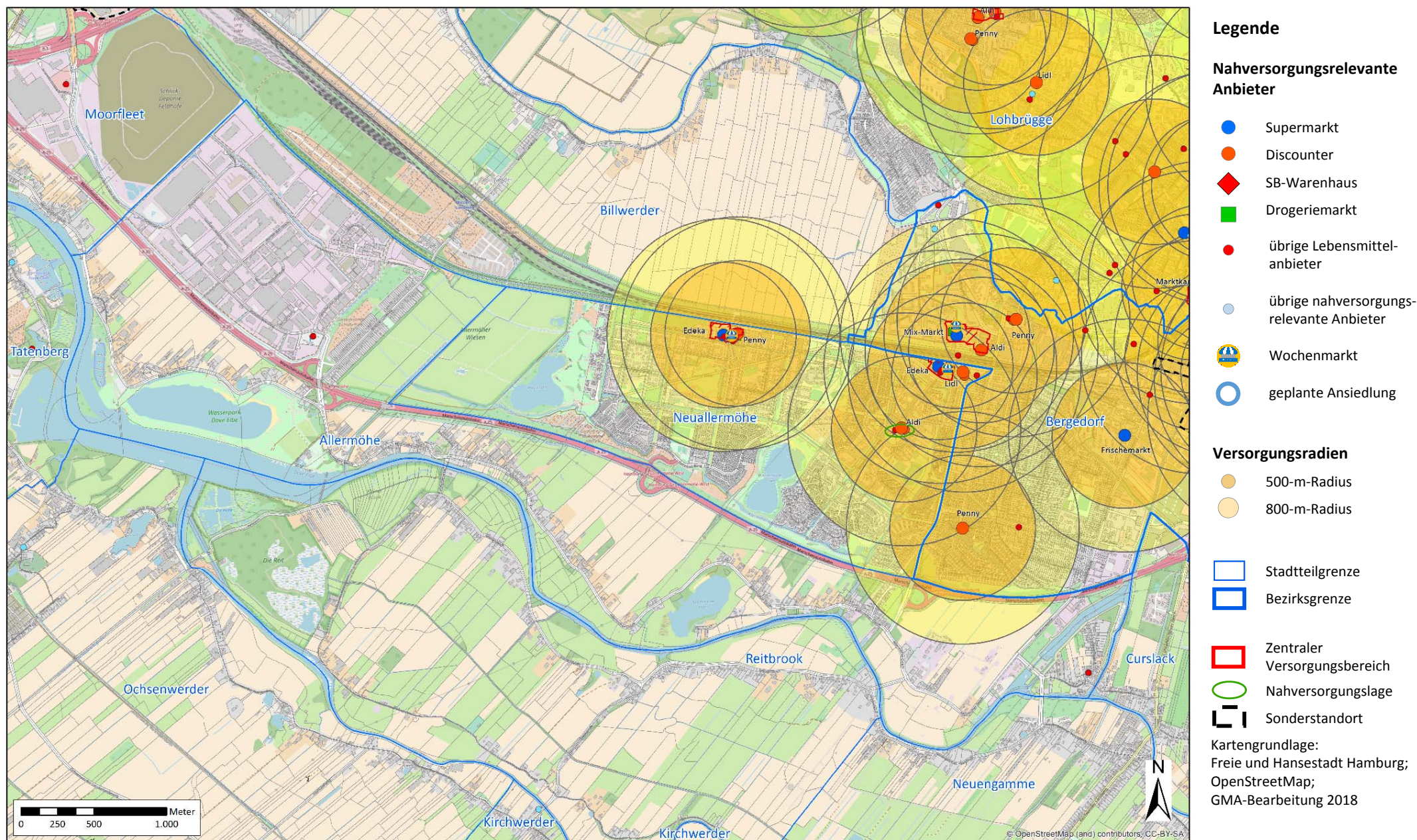
²⁶ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

²⁷ Quelle: MB Research 2016

²⁸ 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

Es wird empfohlen, im Westen der Marschlande ein eigenständiges Nahversorgungszentrum einzurichten. Die geplante Ansiedlung zusätzlicher Nahversorger im Nordwesten von Ochsenwerder würde die Versorgungssituation in Allermöhe deutlich verbessern.

Karte 5: Nahversorgungssituation im Stadtteil Allermöhe



2.2 Altengamme

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ²⁹	2.214
Einwohner pro km ²	142
Kaufkraftkennziffer ³⁰	112,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	13,4 (6,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³¹	-



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	2	60	33	27	5
kurzfristiger Bedarf gesamt	2	60	33	27	5
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	1	120	67	54	4
Einzelhandel insgesamt	3	180	100	81	4

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Altengamme liegt im Osten des Bezirks Bergedorf und grenzt an die Stadtteile Bergedorf und Curslack sowie die Gemeinden Börnsen, Eschburg und Geesthacht in Schleswig-Holstein. Im Süden wird der Stadtteil durch die Elbe begrenzt. Altengamme stellt den östlichsten Teil der Vierlande sowie der Freien und Hansestadt Hamburg dar.

Mit ca. 2.200 Einwohnern wird eine sehr niedrige Einwohnerdichte von ca. 142 EW pro km² erreicht, was für die Vierlande typisch ist. Die Einwohnerentwicklung ist konstant.

Die Siedlungsstruktur der freistehenden, straßenbegleitenden Bebauung beschreibt einen Halbkreis entlang der Deichlinie, in dessen Inneren landwirtschaftlich genutzte Flächen vorherrschen. Östlich des Altengammer Hauptdeichs / Horster Damms befindet sich das Naturschutzgebiet Borghorster Elblandchaft.

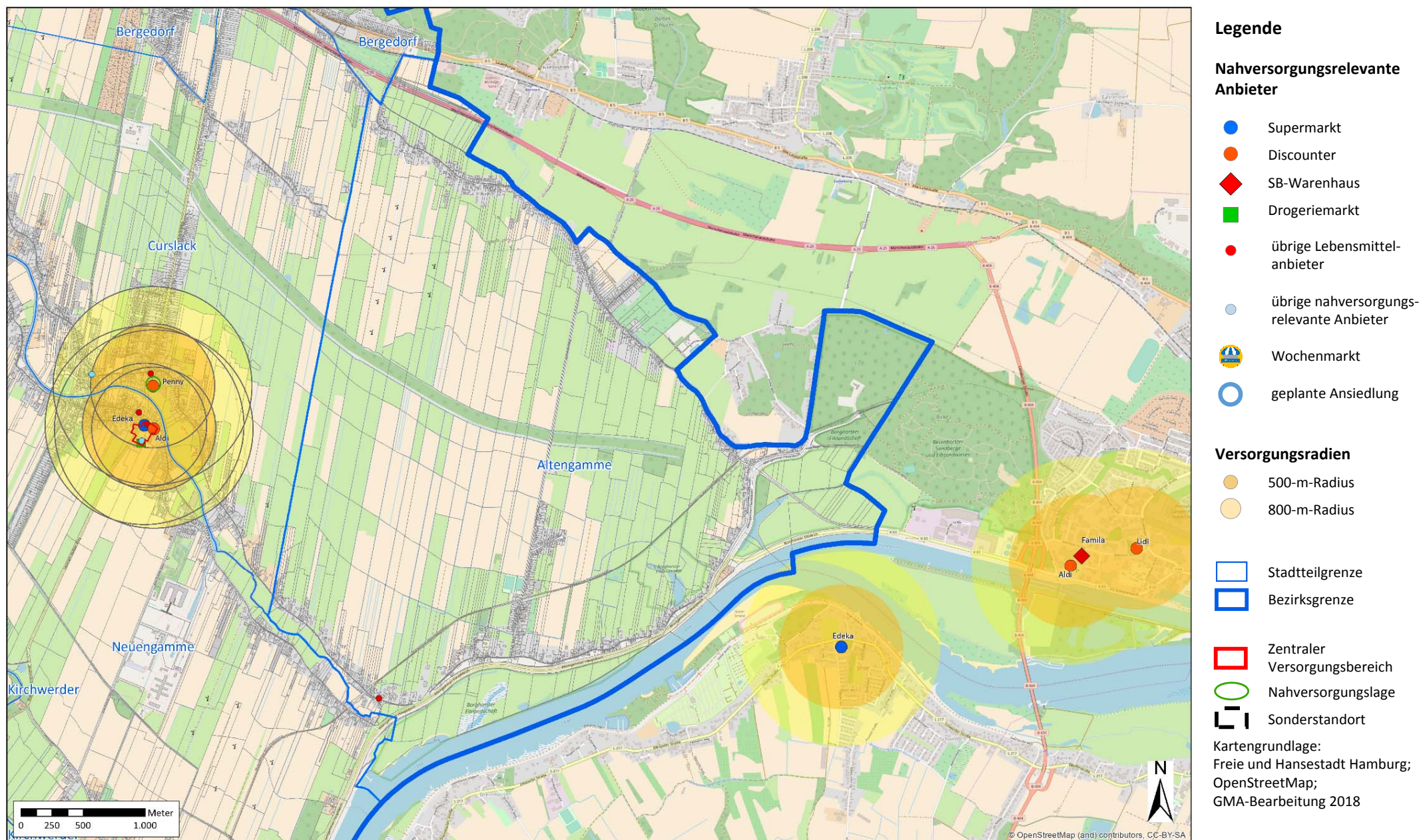
Altengamme verfügt über keine eigenständigen Nahversorgungsstrukturen. Die Versorgungsfunktion für Altengamme wird von den Anbietern in Neuengamme und tlw. in Curslack übernommen. Die beste Erreichbarkeit bieten jedoch die Anbieter in Geesthacht (u. a. Sky Center, Penny, dm, Rewe, Lidl, familia, Edeka, Aldi). Aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation im direkten Umfeld besteht kaum Potenzial für eigenständige Nahversorgungsstrukturen. Auch aufgrund der Versorgungsfunktion von Neuengamme ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

²⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

³⁰ Quelle: MB Research 2016

³¹ 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

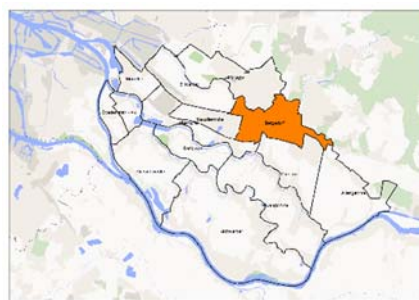
Karte 6: Nahversorgungssituation im Stadtteil Altengamme



2.3 Bergedorf

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ³²	34.404
Einwohner pro km ²	3.322
Kaufkraftkennziffer ³³	106,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	197,2 (88,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³⁴	65 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	103	17.930	18	521	114
kurzfristiger Bedarf gesamt	102	20.510	20	596	117
mittelfristiger Bedarf	84	28.010	28	814	309
langfristiger Bedarf	96	53.070	52	1.543	214
Einzelhandel insgesamt	282	101.590	100	2.953	187

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 SBW -
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM, 2 Disc	1 SM	-	1 Disc	1 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	5 SM, 2 Disc, 4 Drog	4 SM, 1 Disc, 3 Drog	-	1 SM, 1 Disc		1 Drog
unter 400 m ² VK	88	59	-	18	5	6
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Wochenmärkte finden an der Chrysanderstraße, am Johann Adolf Hasse Platz, an der Alten Holstenstraße und am Werner Neben Platz statt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	9.280	51
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	2.635	15
Sonstige nicht integrierte Lagen	1.180	7
Sonderstandorte	4.835	27

³² Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

³³ Quelle: MB Research 2016

³⁴ 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 Bergedorf liegt im Nordosten des gleichnamigen Bezirks und grenzt an die Stadtteile Curslack, Allermöhe, Neuallermöhe, Billwerder und Lohbrügge, sowie Reinbek und Wentorf bei Hamburg in Schleswig-Holstein.

Mit ca. 34.400 Einwohnern stellt Bergedorf einen Einwohnerschwerpunkt des Bezirks dar und weist mit über 3.300 Einwohnern pro km² im Hamburger Vergleich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte auf.

Bevor im Jahr 2011 der Stadtteil Neuallermöhe geschaffen wurde, gehörte die einheitlich geplante Wohnsiedlung Neuallermöhe-Ost zum Stadtteil Bergedorf. Mit Stadtentwicklungsprojekten wie am Schleusengraben ist in Bergedorf in absehbarer Zeit mit ca. 2.800 Wohneinheiten der (nach Oberbillwerder) höchste Zuwachs an Wohneinheiten zu erwarten.

Der Stadtteil gliedert sich in die ehemals selbstständige Stadt am Geesthang, die durch die Bille vom Stadtteil Lohbrügge getrennt wird, und die ab den 1920er Jahren errichtete Siedlung Nettelburg an der Grenze zu Neuallermöhe. Zwischen beiden Bereichen befinden sich ausgedehnte innerstädtische Gewerbegebiete im Verlauf Kurt-A.-Körber-Chaussee / Sander Damm / Curslack-Neuer Deich, die durch das Heranwachsen der Siedlung Nettelburg an das Bergedorfer Siedlungsgebiet in den 1960er – bis 1980er Jahren inzwischen keine Stadtrandlage mehr darstellen. Im Nordwesten ist die durch Plattenbauweise geprägte Großwohnsiedlung Bergedorf-West zu finden. Der Hauptort Bergedorf wird von den zentralen Verkehrsachsen B 5 und B 207 durchzogen.

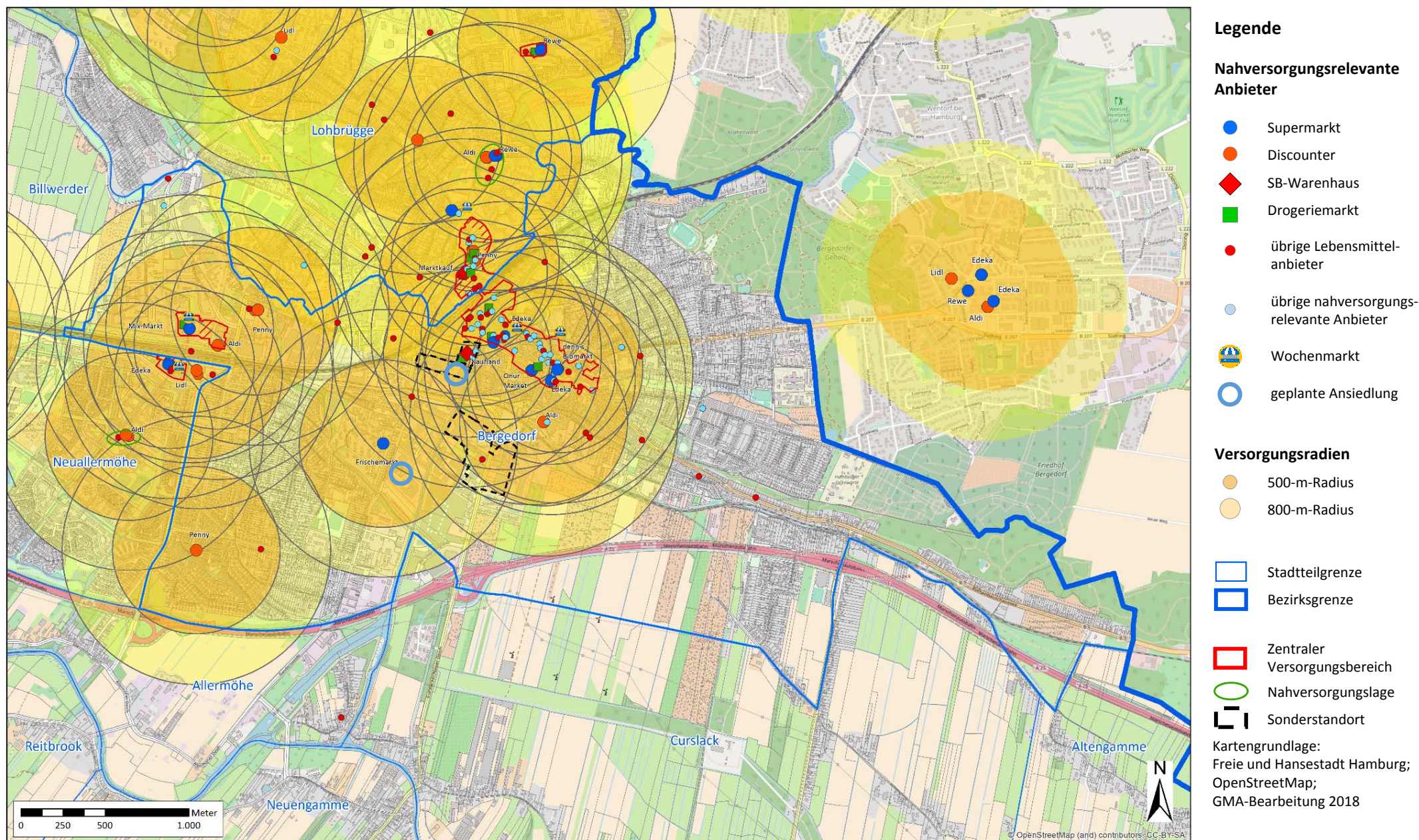
Die Nahversorgungsstruktur ist geprägt durch die Konzentration der Anbieter im Bereich der Bergedorfer Innenstadt, wobei sich diese Lage in Lohbrügge fortsetzt. Im Zusammenhang mit der Großwohnsiedlung Bergedorf-West ist ein einheitlich geplantes EKZ nördlich der S-Bahn-Station Nettelburg errichtet worden, dem auf der südlichen Seite ein entsprechendes Zentrum in Neuallermöhe-Ost gegenüberliegt. Die Siedlung Nettelburg weist mit einem Frischemarkt und einem Penny Discounter eigenständige Nahversorgungsangebote auf, die eine Nahversorgung in der Fläche überwiegend sicherstellen. Der Osten des Hauptortes Bergedorf weist hingegen keine leistungsfähigen Nahversorgungsanbieter auf. Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung „Weidensteg“ am Weidenbaumsweg, im Zuge derer ca. 540 WE am südlichen Kampdeichgraben entstehen sollen, ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Drogeriemarktes sowie ergänzender Angebote geplant. Im Stuhrohrquartier ist ebenfalls ein eigenständiges Nahversorgungsangebot vorgesehen. Für den Penny Discounter am Ameisweg ist eine Erweiterung geplant (unterhalb der Großflächigkeit). Somit konzentrieren sich die konkreten Planungen ebenfalls auf den Kernbereich von Bergedorf.

Mit ca. 521 m² VK pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bedarf wird eine überdurchschnittliche Ausstattung erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 Einwohner), die der Bündelung der Versorgungsfunktionen für den Bezirk Bergedorf Ausdruck verleiht. Auch die Zentralität von 114 % im nahversorgungsrelevanten Bereich belegt die Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus, die mit ca. 309 % im mittelfristigen Bedarf noch deutlicher ausfällt.

Die fußläufige Versorgung weist eine Abdeckung von ca. 65 % auf, wobei der westliche und der zentrale Bereich Bergedorfs über eine nahezu vollständige Abdeckung verfügen. Räumliche Versorgungslücken sind im Osten des Stadtteils auszumachen, insgesamt ca. 12.200 Einwohner sind nicht fußläufig versorgt. Zusätzliche Nahversorgungsangebote im Bereich der Wentorfer Straße könnten diese Versorgungslücke schließen, in dem durch dichte, freistehende Einfamilien- / Stadthausbebauung geprägten Quartier sind allerdings keine Potenzialflächen erkennbar. Hinsichtlich der Nähe zum Bergedorfer Hauptzentrum und zu den Anbietern in Wentorf bei Hamburg (u. a. Aldi, Edeka, Lidl, Rewe) ist eine Ergänzung jedoch eher unwahrscheinlich. Das Vorhaben am Weidenbaumsweg wird unterdessen die Versorgung im Bereich Nettelburg weiter verbessern.

Priorität sollte die Stärkung des Hauptzentrums genießen.

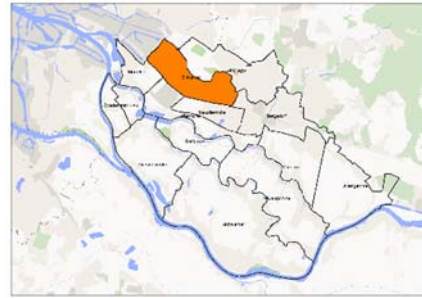
Karte 7: Nahversorgungssituation im Stadtteil Bergedorf



2.4 Billwerder

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ³⁵	1.433
Einwohner pro km ²	151
Kaufkraftkennziffer ³⁶	108,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	8,4 (3,7)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³⁷	-



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	1	30	100	21	3
kurzfristiger Bedarf gesamt	1	30	100	21	3
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	1	30	100	21	1

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Billwerder liegt im Nordosten des Bezirks Bergedorf und grenzt an die Stadtteile Lohbrügge, Bergedorf, Neuallermöhe, Allermöhe und Moorfleet sowie Billbrook und Billstedt im Bezirk Hamburg-Mitte. Billwerder gehört zu den Marschlanden und markiert den Übergang zu den durch die Hafenwirtschaft geprägten Strukturen in Billbrook.

Mit ca. 151 Einwohnern pro km² gehört Billwerder zu den Stadtteilen mit sehr niedriger Einwohnerdichte, wobei die Einwohnerzahl von 2008 auf 2015 um 130 Personen gestiegen ist, was einem Zuwachs von über 10 % entspricht.

Der Norden Billwerders wird durch den namensgebenden Fluss Bille geprägt, die Siedlungsstruktur folgt dem Billwerder Bildeich (Marschhufendorf) im Norden des Stadtteils. Der zentrale Bereich wird landwirtschaftlich genutzt, im Süden verläuft die S-Bahn-Trasse parallel zur bzw. auf der Stadtteilgrenze. Im Osten des Stadtteils, nördlich der Wohnsiedlung Neuallermöhe-West, ist das neue Quartier Oberbillwerder geplant, das später über eigenständige Nahversorgungsstrukturen verfügen soll und die Versorgung in Billwerder langfristig sicherstellen wird. Am Mittleren Landweg soll im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung ein nicht großflächiger Nahversorgungsbetrieb angesiedelt werden. Billwerder verfügt derzeit über keine eigenständigen Nahversorgungsstrukturen. Zu dem Zentrumsbereich Billwerder-Allermöhe ist keine direkte Verkehrsanbindung vorhanden, eine Anbindung ist nur über die S-Bahn-Station „Mittlerer Landweg“ gegeben. Die Versorgungsfunktion wird überwiegend durch die Anbieter im Stadtteil Bergedorf

³⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

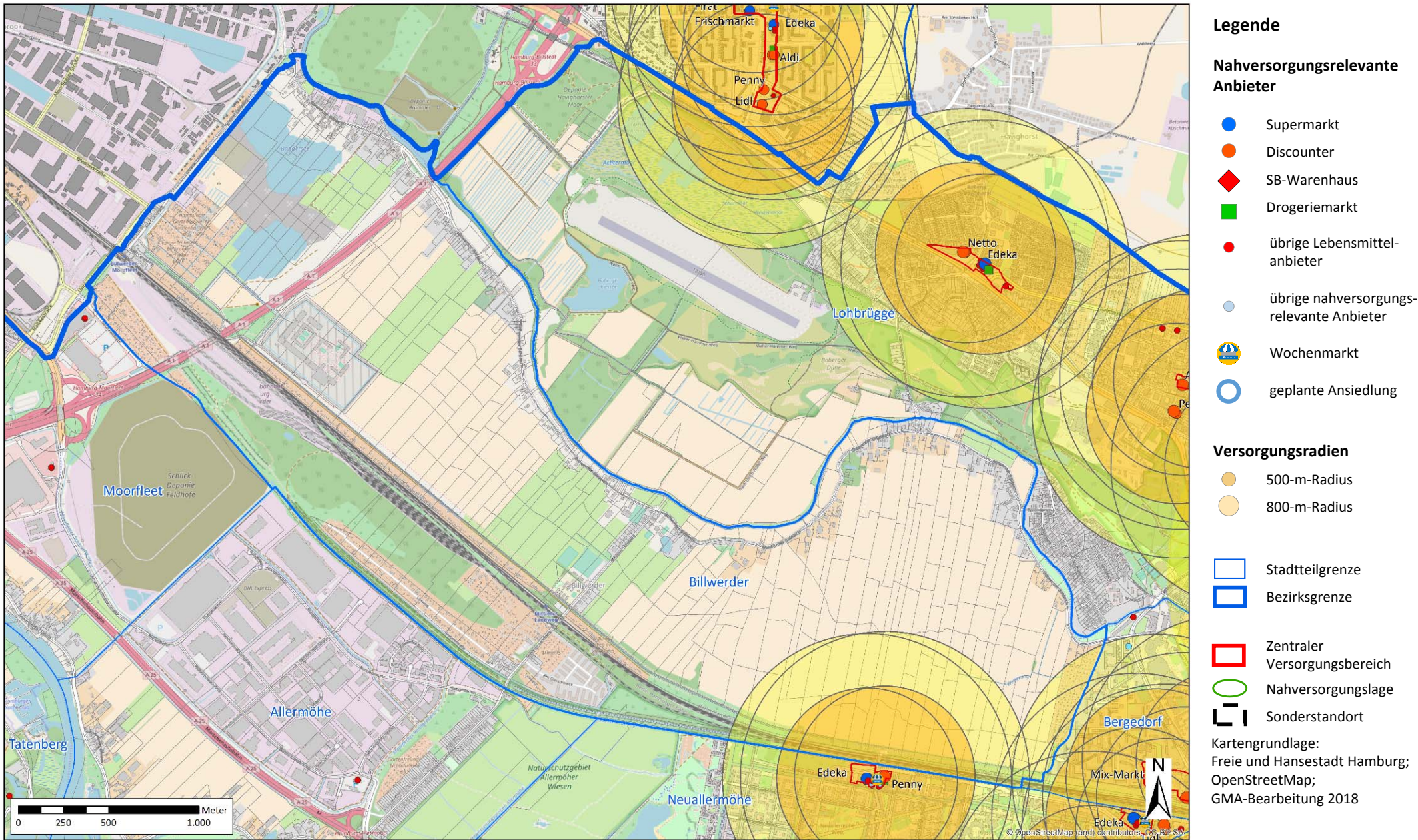
³⁶ Quelle: MB Research 2016

³⁷ 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

und Lohbrügge übernommen. Über die Boberger Furt besteht ein Anschluss an das Nahversorgungszentrum Dorfanger Boberg im Stadtteil Lohbrügge, insbesondere für die Anwohner des Billwerder Billdeichs übernimmt dieses Zentrum eine Versorgungsfunktion.

Somit ist unter Berücksichtigung der auch nach Fertigstellung der Flüchtlingsunterkunft geringen Mantelbevölkerung kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar, der über die vorhandenen Planungen hinausgeht. Bei Realisierung des Projektes Oberbillwerder wird allerdings empfohlen, Nahversorgungsangebote in die Planungen mit einzubeziehen. Zur Zentrumsentwicklung in Oberbillwerder ist eine Lupenbetrachtung (vgl. Kapitel VI.3) durchgeführt worden.

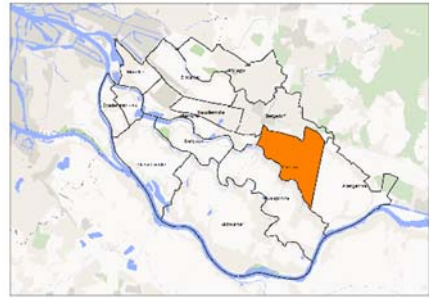
Karte 8: Nahversorgungssituation im Stadtteil Billwerder



2.5 Curslack

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ³⁸	3.893
Einwohner pro km ²	367
Kaufkraftkennziffer ³⁹	111,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	23,5 (10,5)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴⁰	29 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	7	1.305	58	335	65
kurzfristiger Bedarf gesamt	7	1.305	58	335	65
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	4	950	42	244	29
Einzelhandel insgesamt	11	2.255	100	579	41

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 Disc	-	1 Disc	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	-	-	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	6	-	1	5	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	860	66
Sonstige integrierte Lagen	445	34
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

³⁸ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

³⁹ Quelle: MB Research 2016

⁴⁰ 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 Curslack liegt zentral im Bezirk Bergedorf und grenzt an die Stadtteile Bergedorf, Altengamme, Neuengamme und Allermöhe. Im Norden verläuft die BAB 25, im Süden die Dove Elbe. Curslack ist Teil der Vierlande.

Mit ca. 367 Einwohnern pro km² liegt eine sehr geringe Einwohnerdichte vor. Insgesamt Wohnen ca. 3.900 Einwohner in Curslack, die Einwohnerentwicklung verläuft stabil.

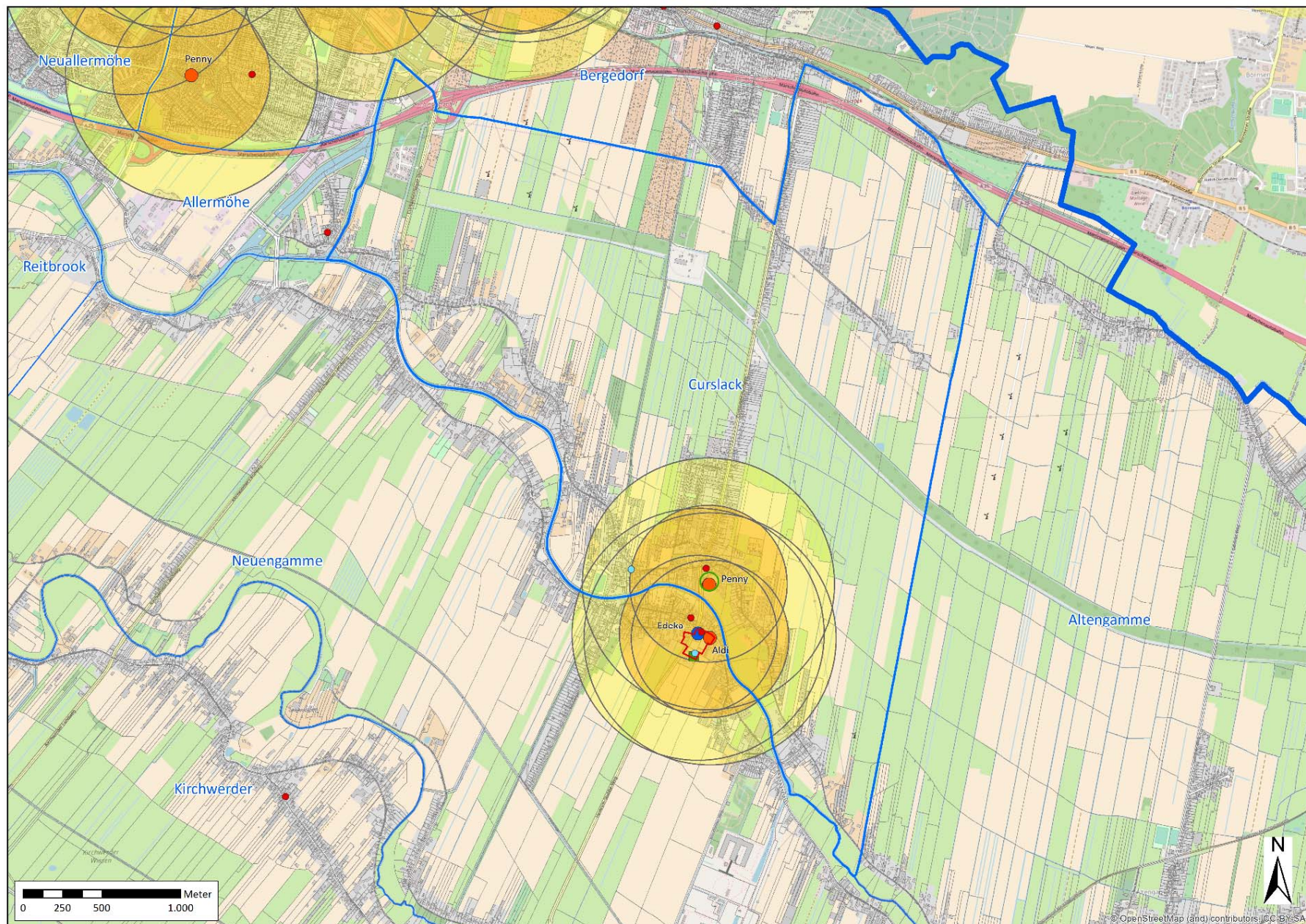
Die Siedlungsstruktur von Curslack konzentriert sich auf den Curslack Deich und weist im Bereich zwischen Odemanns Heck und Curslack Heerweg eine verstärkte Konzentration auf, die sich von der üblichen straßenbegleitenden Struktur abhebt. Insgesamt sind mehrere denkmalgeschützte Gebäude vorhanden, am Curslack Heerweg und den südlichen Parallelstraßen sind vermehrt landwirtschaftlich genutzte Flächen zum Bau von Einfamilienhäusern herangezogen worden. Insgesamt steht die Landwirtschaft (insb. Blumen) noch immer im Vordergrund.

Die Nahversorgungsstruktur weist kein eindeutiges Zentrum auf, konzentriert sich jedoch im Südosten des Stadtteils. Vereinzelt sind Anbieter am Curslack Deich (u. a. Sparkasse, Apotheke) zu finden, weitere Angebote finden sich am Curslack Heerweg. Hier ist mit dem Penny Discounter nördlich der Dove Elbe auch der einzige großflächige Lebensmittelanbieter zu finden, der sich bereits in Sichtweite des Zentrums Neuengamme (u. a. Edeka, Aldi, Budnikowsky) befindet.

Mit ca. 335 m² VK pro 1.000 Einwohner wird im nahversorgungsrelevanten Bereich insgesamt eine unterdurchschnittliche Ausstattung erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 Einwohner), wobei das nahegelegene Zentrum Neuengamme auch eine Versorgungsfunktion für Curslack übernimmt. Weitere Nahversorgungsangebote sind im benachbarten Stadtteil Bergedorf verfügbar.

Aufgrund der für die Vier- und Marschlande bereits als gut zu bewertenden Nahversorgung ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

Karte 9: Nahversorgungssituation im Stadtteil Curslack



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

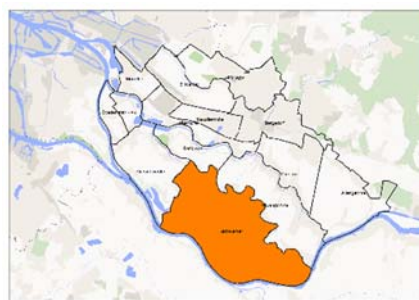
- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage
- Sonderstandort

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

2.6 Kirchwerder

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁴¹	9.495
Einwohner pro km ²	293
Kaufkraftkennziffer ⁴²	110,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	56,8 (25,3)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴³	15 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	22	3.930	53	414	87
kurzfristiger Bedarf gesamt	23	3.940	53	415	86
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	15	3.450	47	363	45
Einzelhandel insgesamt	38	7.390	100	778	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	1 SM	1 SM	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM, 1 Drog	1 SM, 1 Drog	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	19	4	-	15	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	3.035	77
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	895	23
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

⁴¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

⁴² Quelle: MB Research 2016

⁴³ 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 Kirchwerder stellt den südlichsten Stadtteil des Bezirks Bergedorf sowie der Freien und Hansestadt Hamburg dar. Der größte Stadtteil der Vierlande grenzt an Neuengamme, Ochsenwerder und Reitbrook, im Süden wird der Stadtteil durch die Elbe begrenzt.

Mit ca. 9.500 Einwohnern bildet Kirchwerder den Einwohnerschwerpunkt der Vierlande, die Bevölkerungsdichte ist mit ca. 293 Einwohnern pro km² sehr niedrig. Die Einwohnerentwicklung verlief in letzter Zeit durchweg positiv.

Die Siedlungsstruktur von Kirchwerder orientiert sich an den Deichen der Gose Elbe und der Elbe, wobei als Hauptverkehrsstraßen der Kirchwerder Landweg, der Kirchenheerweg und der Süderquerweg für eine bessere Verbindung zwischen den historischen Dorfstrukturen sorgen. Der innere Bereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (v. a. Gemüse), während sich die Siedlungsentwicklung (überwiegend Einfamilienhausbebauung) auf Süderquerweg, Kirchwerder Landweg und Kirchenheerweg konzentriert.

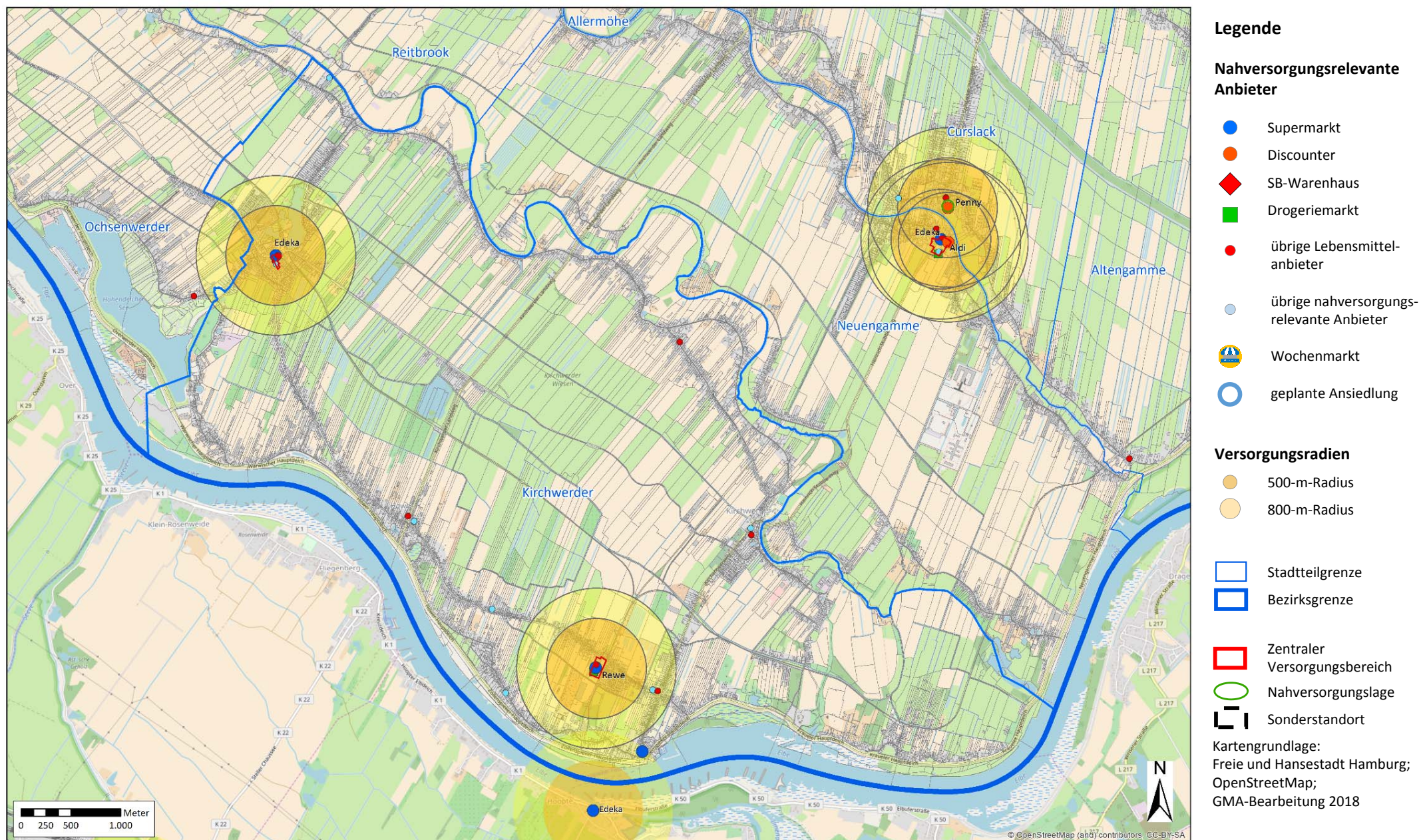
Die Nahversorgungsstruktur bildet zwei Schwerpunkte, jeweils am südöstlichen und nordwestlichen Ende des Süderquerwegs. Der Südöstliche Bereich (u. a. Rewe, dm) ist als Nahversorgungszentrum neu entwickelt worden und wird zukünftig weiter ausgebaut, etwa durch eine Apotheke. Der nordwestliche Bereich (v. a. Edeka) im Ortsteil Fünfhausen stellt den zweiten Pol dar.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 414 m² VK pro 1.000 Einwohner (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 Einwohner) wird eine im Hamburger Vergleich unterdurchschnittliche Ausstattung erreicht, die für die Vierlande allerdings einen guten Wert darstellen, was durch die Zentralität von ca. 87 % untermauert wird.

Handlungsbedarf besteht vor allem im Zentrumsbereich Fünfhausen, der Magnetbetrieb Edeka weist bereits Anzeichen von Erneuerungsbedarf auf und ist mit knapp unter 700 m² VK tendenziell zu klein.

Es wird daher empfohlen, die bestehenden Nahversorgungszentren zu stärken. Für den Bereich Fünfhausen wird die Modernisierung / Erweiterung des Edeka Marktes und ein genereller Ausbau des Nahversorgungsangebotes empfohlen.

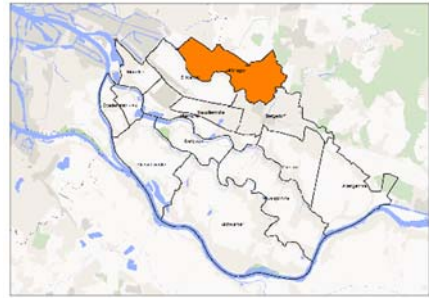
Karte 10: Nahversorgungssituation im Stadtteil Kirchwerder



2.7 Lohbrügge

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁴⁴	39.267
Einwohner pro km ²	3.010
Kaufkraftkennziffer ⁴⁵	101,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	214,6 (95,8)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴⁶	82 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	72	22.255	64	567	130
kurzfristiger Bedarf	74	23.035	67	587	129
mittelfristiger Bedarf	17	2.745	8	70	29
langfristiger Bedarf	34	8.735	25	222	38
Einzelhandel insgesamt	125	34.515	100	879	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, 1 SM	1 SBW	-	1 SM	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	3 SM, 5 Disc	2 SM, 3 Disc	1 SM, 1 Disc	1 Disc	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 Disc, 3 Drog	1 Disc, 3 Drog	-	1 Disc	-	-
unter 400 m ² VK	56	33	-	23	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt befindet sich auf dem Lohbrügger Markt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	14.835	67
Nahversorgungslagen	2.820	12
Sonstige integrierte Lagen	4.600	21
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

⁴⁴ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

⁴⁵ Quelle: MB Research 2016

⁴⁶ 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 Lohbrügge liegt im Norden des Bezirks Bergedorf und grenzt an die Stadtteile Bergedorf, Billwerder und Billstedt sowie die Gemeinden Oststeinbek, Glinde und Reinbek in Schleswig-Holstein. Im Nordwesten reicht Lohbrügge bis an die BAB 1, im Südosten geht das Siedlungsgebiet in das des Stadtteils Bergedorf über.

Mit ca. 3.000 Einwohnern pro km² liegt die Einwohnerdichte im Hamburger Durchschnitt, die Einwohnerentwicklung verläuft stabil. Mit über 39.000 Einwohnern weist Lohbrügge die höchste Einwohnerzahl des Bezirks auf⁴⁷.

Lohbrügge gliedert sich in das ehemalige Dorf Lohbrügge im Südosten, ein ehemaliger Vorort von Bergedorf, der in den 1960er Jahren nach Norden erweitert wurde, und den Ortsteil Boberg im Westen, der als Dorf zwischen Bergedorf und Hamburg lag. Vor allem in Lohbrügge-Nord sind größere, zusammenhängend geplante Großsiedlungen mit integrierten Grünzügen zu erkennen. Im Nordosten befindet sich das „Grüne Zentrum“ am Ziegelsee (Bereich Röpäredder) mit dem ca. 400 m langen Wohnkomplex „Lindwurm“. Im Westen setzen sich die Strukturen zwischen Reinbeker Redder und Mendelstraße fort. Das Dorf Boberg wurde in den 1990er Jahren nördlich der Bundesstraße 5 um die Siedlung Dorfanger Boberg erweitert.

Die Nahversorgungsstruktur in Lohbrügge orientiert sich an der Entwicklung der Siedlungsstruktur und den Hauptverkehrsstraßen zwischen den einzelnen Ortsteilen. Der Lohbrügger Ortskern, der als Fußgängerzone den nordwestlichen Teil des Bergedorfer Zentrums ausmacht, weist u. a. mit dem Marktkauf SB-Warenhaus ein besonders differenziertes Nahversorgungsangebot auf. Lohbrügge Nord verfügt im Bereich Binnenfeldredder südöstlich des „Lindwurms“ über ein einheitlich geplantes Nahversorgungszentrum, ein weiteres Zentrum befindet sich an der Mendelstraße. Am Rappoltweg wurde kürzlich ein kleines Nahversorgungszentrum zurückgebaut. Entlang der Lohbrügger Landstraße und Am Beckerkamp sind zusätzliche Nahversorgungsbetriebe ansässig. Die Siedlung Dorfanger Boberg verfügt ebenfalls über ein eigenes Nahversorgungszentrum.

Mit ca. 567 m² VK pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bedarf wird eine überdurchschnittliche Ausstattung erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 Einwohner), die der erhöhten Versorgungsfunktion im Ortskern sowie der im Zusammenhang geplanten Nahversorgungszentren in den Neubaugebieten Ausdruck verleiht. Auch die Zentralität von 130 % im nahversorgungsrelevanten Bereich belegt die Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus.

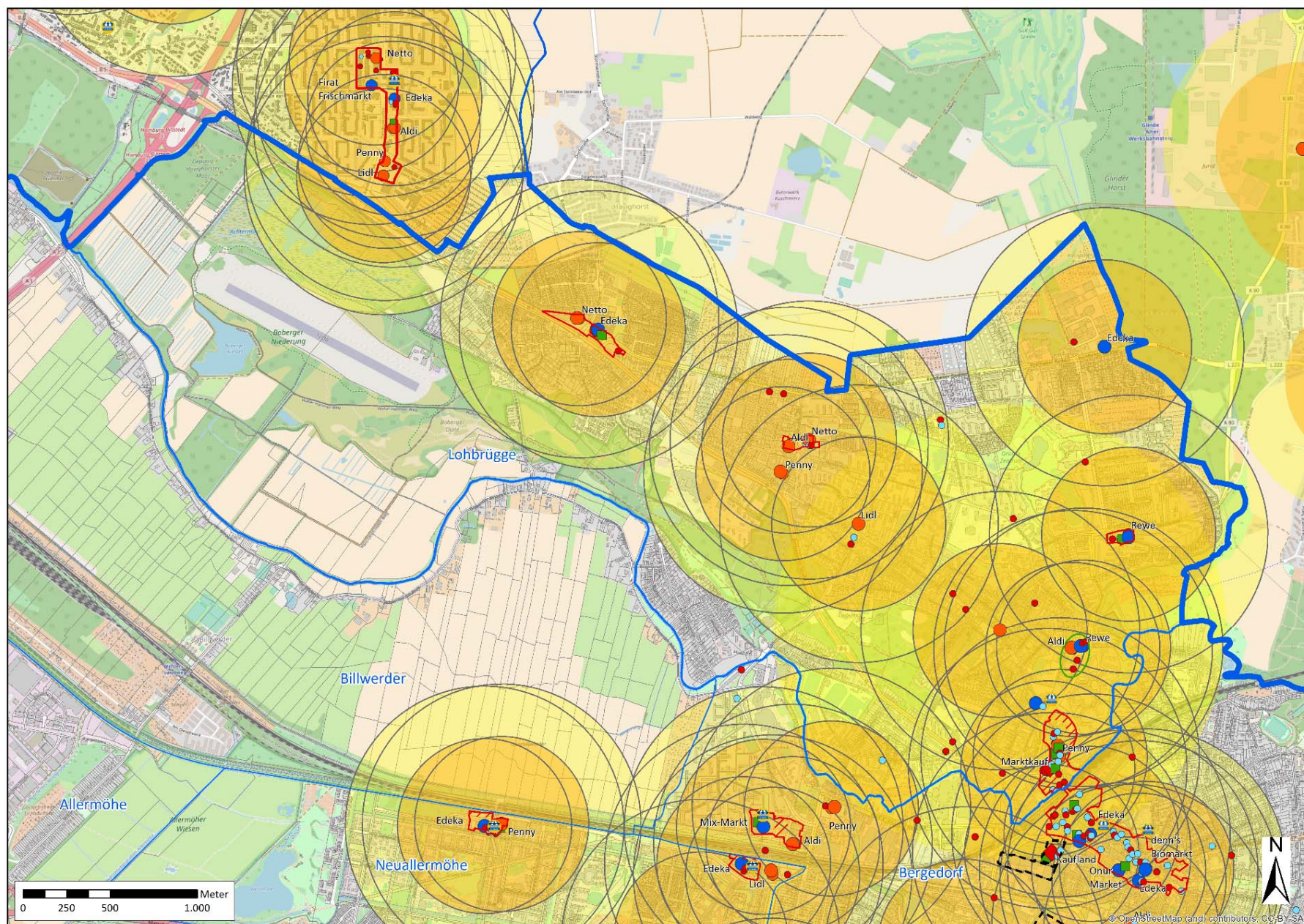
⁴⁷ Bis Neuaufnahme als eigenständiger Stadtteil zusammengefasst wurde war Bergedorf mit über 40.000 EW der einwohnerstärkste Stadtteil.

Insgesamt wird mit einer Abdeckung von 82 % bei der fußläufigen Erreichbarkeit ein zufriedenstellender Wert erreicht, ca. 7.000 Einwohner müssen einen längeren Weg zu einer Nahversorgungseinrichtung in Kauf nehmen. Ein Großteil dieser Einwohner ist jedoch innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorger wohnhaft, so dass sich die Unterversorgung deutlich relativiert. Eine räumliche Versorgungslücke ist in dem Einfamilienhausgebiet Auf der Bojenwiese festzustellen, der nächste Nahversorger befindet sich in der Großwohnsiedlung Bergedorf West an der S-Bahnstation Hamburg-Nettelburg. Auch die Einwohner nördlich der Korachstraße müssen z. T. einen längeren Weg in Kauf nehmen.

Die Einzelhandelsplanungen konzentrieren sich auf die vorhandenen Zentrumsbereiche. Am Lohbrügger Markt wird die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters geprüft. Am Dorfanger Boberg soll Edeka die leerstehende Fläche des ehemaligen Aldi Discounters übernehmen, an der Mendelstraße soll der dortige Aldi Discounter vergrößert werden. Im Zuge einer Neubebauung wird auch am Rappoltweg die Realisierung kleinerer Versorgungsstrukturen geprüft. Am Binnenfelddreher plant Rewe, die Flächen des benachbarten Budnikowsky Marktes zu übernehmen.

Aufgrund der bereits guten Nahversorgungsausstattung und der Planungen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche ist kein konkreter Handlungsbedarf erkennbar. Priorität hat die Stärkung der bestehenden Zentren.

Karte 11: Nahversorgungssituation im Stadtteil Lohbrügge



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage
- Sonderstandort

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

2.8 Moorfleet

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁴⁸	1.263
Einwohner pro km ²	295
Kaufkraftkennziffer ⁴⁹	115,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	7,9 (3,5)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵⁰	-



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	6	515	2	408	67
kurzfristiger Bedarf gesamt	6	515	2	408	65
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	7	33.750	98	26.722	4.029
Einzelhandel insgesamt	13	34.305	100	27.162	1.504

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Moorfleet liegt im Nordwesten des Bezirks Bergedorf und gehört zu den Marschlanden. Moorfleet grenzt an Billwerder, Allermöhe, Tatenberg, Rothenburgsort und Billbrook und stellt so den Übergang zwischen Landwirtschaft und Hafennutzung dar.

Mit 295 Einwohner pro km² wird eine sehr niedrige Einwohnerdichte erreicht, auch ist die Einwohnerzahl mit knapp über 1.200 Einwohner sehr niedrig, was für die Marschlande typisch ist. Die Einwohnerentwicklung verläuft deutlich positiv (+ 12,0 % zwischen 2008 und 2015), wenn auch insgesamt auf niedrigem Niveau.

Siedlungsstrukturell ist Moorfleet durch die BAB 1 und 25 in drei Bereiche geteilt. Das ursprüngliche Straßendorf befindet sich im Norden (Bereich Moorfleeter Deich, Sandwisch), der Südosten ist durch gewerbliche Nutzung an der Amandus-Stubbe-Straße und die Schlickdeponie Feldhofe geprägt. Im Südwesten liegt die auf belastetem Hafenschlick errichtete Bille-Siedlung, die teilweise zurückgebaut und u. a. in einen Golfplatz umgewandelt wurde. Östlich des ursprünglichen Dorfes ist ein Fachmarktzentrum (Bauhaus, Ikea) entwickelt worden.

Moorfleet weist keine eigenständige Nahversorgungsstruktur auf, größter Anbieter ist der Schweden-Shop im Ikea Einrichtungshaus, der um mehrere Tankstellenshops ergänzt wird. Im Bereich Brennerhof ist die Einrichtung eines nicht großflächigen Nahversorgungsangebotes für die Einwohner des Stadtteils vorgesehen.

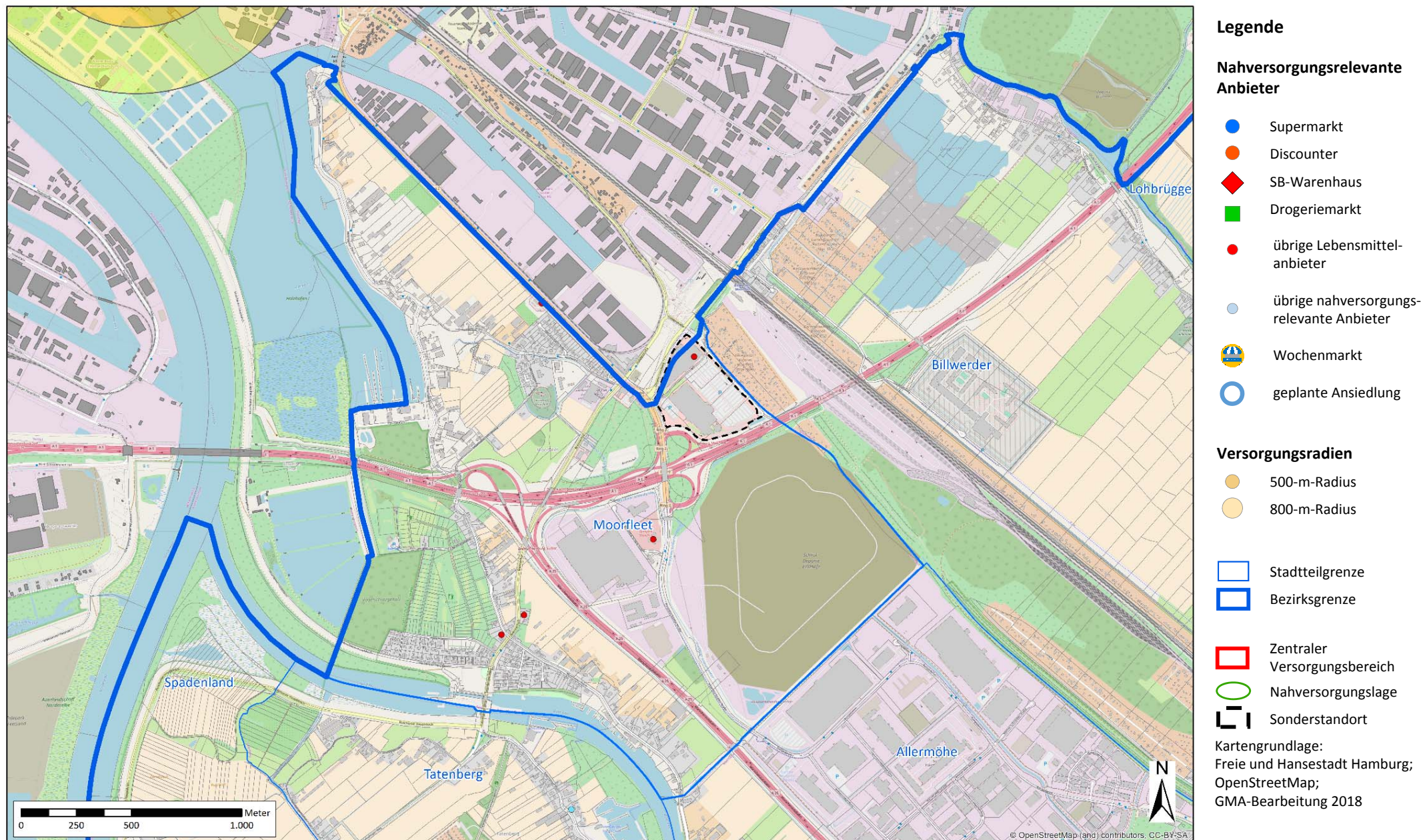
⁴⁸ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

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

Ein eigenständiges Nahversorgungsangebot in Moorfleet zu etablieren, ist generell sinnvoll. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung, deren Kaufkraft im nahversorgungsrelevanten Bedarf (ca. 3,5 Mio. € p. a.) jedoch nicht zum Betrieb eines großflächigen Anbieters ausreicht, bietet sich eine kleinflächige Lösung an, die aus dem gesamten Stadtteil gut erreichbar ist. Mit Umsetzung der Planungen in Ochsenwerder (Lebensmittelvollsortimenter / Discounter) wird dieser Bereich allerdings auch für Moorfleet eine Versorgungsfunktion übernehmen, was die Entwicklungschancen in Moorfleet begrenzt.

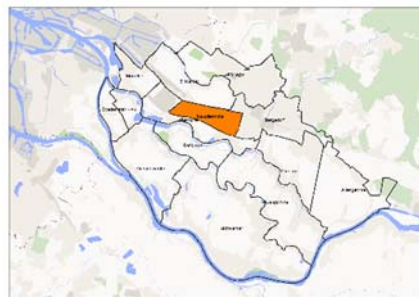
Karte 12: Nahversorgungssituation im Stadtteil Moorfleet



2.9 Neuallermöhe

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁵¹	23.896
Einwohner pro km ²	5.679
Kaufkraftkennziffer ⁵²	106,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	137,0 (61,2)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵³	71 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	21	5.690	96	238	57
kurzfristiger Bedarf gesamt	21	5.690	96	238	56
mittelfristiger Bedarf	3	185	3	8	7
langfristiger Bedarf	1	50	< 1	2	3
Einzelhandel insgesamt	25	5.925	100	248	28

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, 2 Disc	2 SM	1 Disc	1 Disc	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 Disc	1 Disc	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	16	12	3	1	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt findet auf dem Edith-Stein-Platz statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	3.665	64
Nahversorgungslagen	885	16
Sonstige integrierte Lagen	1.140	20
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

⁵¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

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 2011 neu eingerichtete Stadtteil Neuallermöhe liegt zentral im Bezirk Bergedorf und grenzt an Billwerder, Bergedorf und Allermöhe. Er wird nördlich durch die S-Bahngleise und südlich durch die BAB 25 begrenzt und gehört zu den Marschlanden.

Mit knapp 5.700 Einwohnern pro km² liegt die Einwohnerdichte im Hamburger Durchschnitt, auch stellt Neuallermöhe mit fast 24.000 Einwohnern einen Einwohnerschwerpunkt im Bezirk Bergedorf dar.

Der Stadtteil Neuallermöhe gliedert sich in die Siedlung Neuallermöhe-Ost, die überwiegend in den 1980er Jahren errichtet wurde und die Siedlung Neuallermöhe-West, die überwiegend in den 1990er Jahren realisiert wurde. Gegenüber der Siedlung Neuallermöhe-Ost, die zum Stadtteil Bergedorf gehörte, weist Neuallermöhe-West eine erhöhte bauliche Dichte mit nahezu durchgehend bis zu vier Vollgeschossen auf.

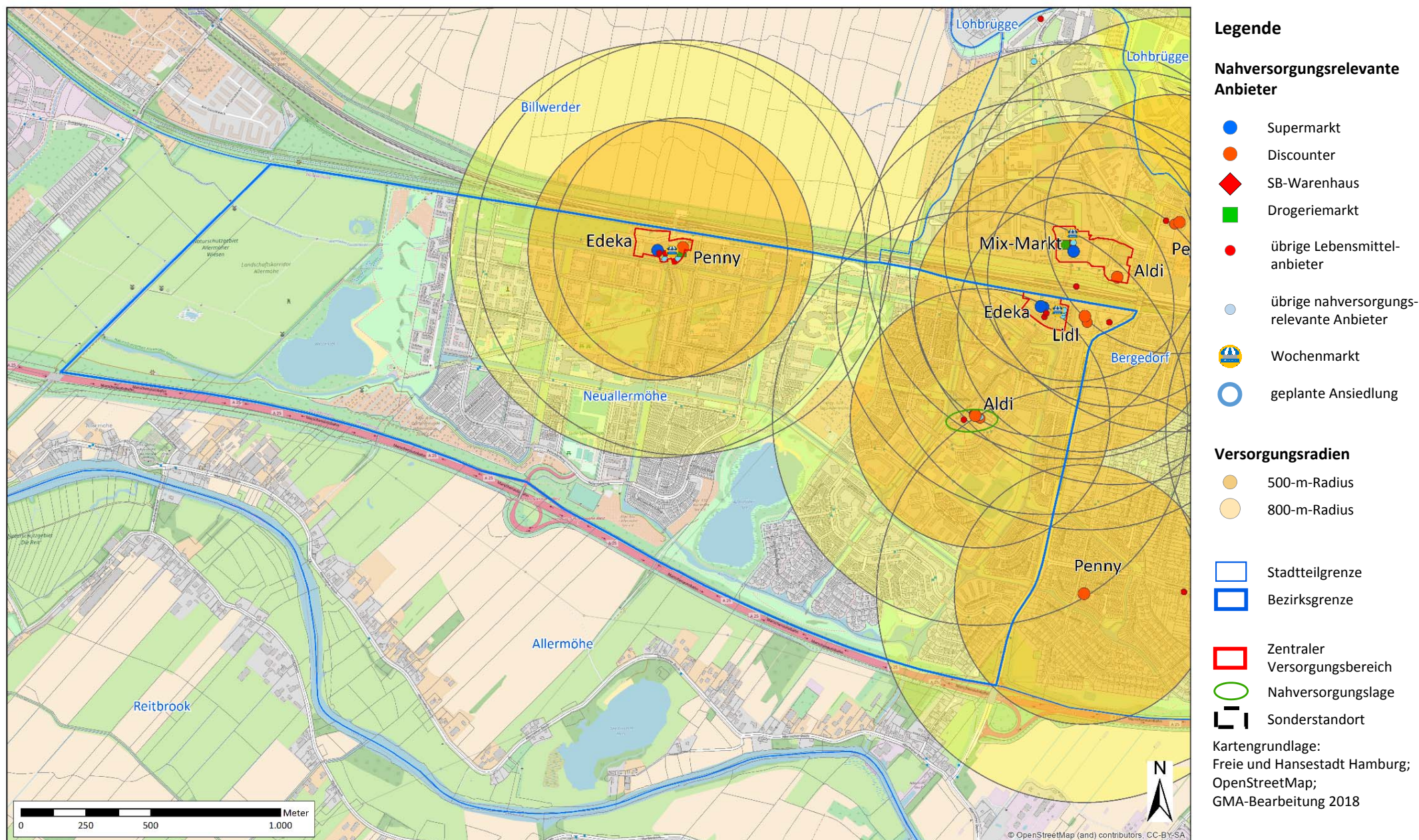
Beide Siedlungskörper weisen ein geplantes Zentrum an der jeweiligen S-Bahnstation auf, wodurch die Einwohner vor allem im Norden der beiden Siedlungsbereiche versorgt werden. In Neuallermöhe-Ost findet sich am Grachtenplatz ein weiteres geplantes Zentrum, das im Gegensatz zu den anderen Zentren nicht über einen Lebensmittelvollsortimenter verfügt. Der Aldi Discounter am Grachtenplatz soll planen, den Standort mit ca. 800 m² VK aufgrund der eingeschränkten Standortrahmenbedingungen aufzugeben.

Mit ca. 238 m² VK pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bedarf wird eine unterdurchschnittliche Ausstattung erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 Einwohner). Auch die Zentralität von 57 % im nahversorgungsrelevanten Bereich weist auf Kaufkraftabflüsse hin, der mittel- und langfristige Bedarf sind komplett unterrepräsentiert.

Die Abdeckung bei der fußläufigen Nahversorgung (71 %) weist vor allem im Süden des Stadtteils räumliche Versorgungslücken auf, da hier die Entfernung zu den S-Bahnstationen bereits entsprechend größer ist. Insgesamt sind ca. 6.800 Einwohner nicht fußläufig versorgt, etwa die Hälfte davon ist innerhalb des 800-m-Radius um einen Nahversorger zu finden, wodurch diese Einwohner einen geringfügig längeren Weg zu einem Nahversorger in Kauf nehmen müssen. Insbesondere im Fall des potenziellen, ersatzlosen Wegfalls des Angebots am Grachtenplatz wird sich südlich des Fährbuernfleets eine größere Versorgungslücke ergeben.

Handlungsbedarf besteht vor allem in einer strukturellen Veränderung am Grachtenplatz. Die Ladenlokale im Grachtenhaus sind auf das Hauptfleet und die kaum frequentierte Fußgängerzone ausgerichtet, wodurch die Kunden, die über den Henriette-Herz-Ring kommen, von der eher abweisenden Rückseite des Aldi-Parkplatzes empfangen werden. Von Südosten ist nicht erkennbar, dass sich hier ein Nahversorgungsangebot befindet.

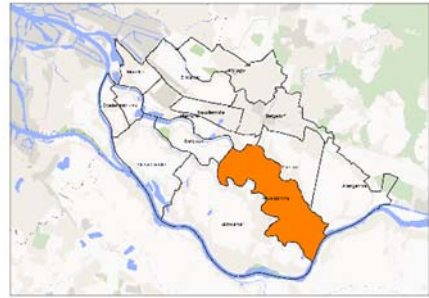
Karte 13: Nahversorgungssituation im Stadtteil Neuallermöhe



2.10 Neuengamme

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁵⁴	3.666
Einwohner pro km ²	197
Kaufkraftkennziffer ⁵⁵	111,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	22,1 (9,9)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵⁶	12 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	8	3.640	83	993	210
kurzfristiger Bedarf gesamt	8	3.640	83	993	207
mittelfristiger Bedarf	3	170	4	46	30
langfristiger Bedarf	4	550	13	150	27
Einzelhandel insgesamt	15	4.360	100	1.189	110

- = 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	1 SM	1 SM	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 Disc	1 Disc	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 Drog	1 Drog	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	5	4	-	1	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	3.595	99
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	45	1
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

⁵⁴ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

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 Neuengamme liegt im Südosten des Bezirks Bergedorf und grenzt an Allermöhe, Curslack, Altengamme, Kirchwerder und Reitbrook. Neuengamme liegt in den Vierlanden zwischen Dove Elbe und Gose Elbe, im Südosten stellt die Elbe die Landesgrenze zu Niedersachsen dar.

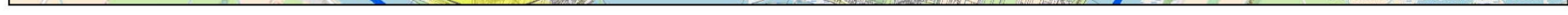
Mit 197 Einwohnern pro km² wird eine sehr niedrige Einwohnerdichte erreicht, was für die Vierlande typisch ist. Die Einwohnerentwicklung verlief von 2008 – 2015 insgesamt positiv (ca. + 6,2 %).

Die Siedlungsstruktur mit freistehender, straßenbegleitender Bebauung und zahlreichen Hofstellen und landwirtschaftlichen Betrieben (v. a. Blumen, Gemüse) orientiert sich an den geschwungenen Deichen entlang Dove und Gose Elbe, sowie entlang der schnurgeraden Straßen entlang der Marschhufen (Kirchwerder Landweg). Im Bereich Achter de Wisch / Feldstegel sind zusammenhängende Einfamilienhausgebiete entstanden, die eine Verdichtung des ansonsten als Straßendorf organisierten Stadtteils bewirken, was sich im angrenzenden Stadtteil Curslack fortsetzt. Im Osten der landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet sich das ehemalige Konzentrationslager Neuengamme, das heute eine KZ-Gedenkstätte darstellt.

Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf den verdichteten Bereich am Neuengammer Hausdeich / Heinrich-Stubbe-Weg östlich des Einfamilienhausgebietes Achter de Wisch. Neben Edeka und Aldi ist seit 2017 u. a. ein Budnikowsky Drogeriemarkt ansässig.

Die nahversorgungsrelevante Ausstattung von 993 m² VK pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bedarf zeigt eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung an (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 Einwohner) und unterstreicht die Versorgungsfunktion für die Vierlande. Auch die Zentralität von 210 % im nahversorgungsrelevanten Bereich belegt die Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus, die sich auf weite Teile der Vierlande (insb. Altengamme, Curslack, Neuengamme) erstreckt.

Aufgrund der für die Vier- und Marschlande bereits als sehr gut zu bewertenden Nahversorgung und der unlängst erfolgten Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.



2.11 Ochsenwerder

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁵⁷	2.536
Einwohner pro km ²	180
Kaufkraftkennziffer ⁵⁸	110,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	15,2 (6,8)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵⁹	-



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	2	30	7	12	16
kurzfristiger Bedarf gesamt	2	30	7	12	15
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	2	390	93	154	16
Einzelhandel insgesamt	4	420	100	166	13

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Ochsenwerder liegt im Westen des Bezirks Bergedorf und grenzt an die Stadtteile Wilhelmsburg, Spadenland, Tatenberg, Allermöhe, Reitbrook und Kirchwerder. Im Süden fließt die Elbe als Landesgrenze zu Niedersachsen, im Norden verläuft die Gose Elbe. Ochsenwerder gehört zu den Marschlanden.

Mit ca. 180 Einwohnern pro km² wird eine sehr geringe Einwohnerdichte erreicht, die Einwohnerentwicklung verläuft deutlich positiv (+ 14,1 % zwischen 2008 und 2015), wenn auch insgesamt auf niedrigem Niveau.

Die Siedlungsstruktur Ochsenwerders mit freistehender, straßenbegleitender Bebauung und zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben (v. a. Blumen, Gemüse) orientiert sich an den geschwungenen Deichen entlang der Gose Elbe und Elbe, sowie an der Verbindung Elversweg / Ochsenwerder Kirchdeich. Im Süden umfasst der Stadtteil den Hafen Oortkaten und den eingedeichten Hohendeicher See, an dem ausgedehnte Campingplatzanlagen zu finden sind.

Ochsenwerder verfügt derzeit nicht über eigenständige Nahversorgungsstrukturen, generell ist der Westen der Marschlande zum Zeitpunkt der Erhebung als unterversorgt zu bezeichnen. Der Osten Ochsenwerders wird über Kirchwerder versorgt. Im Westen von Ochsenwerder ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters geplant.

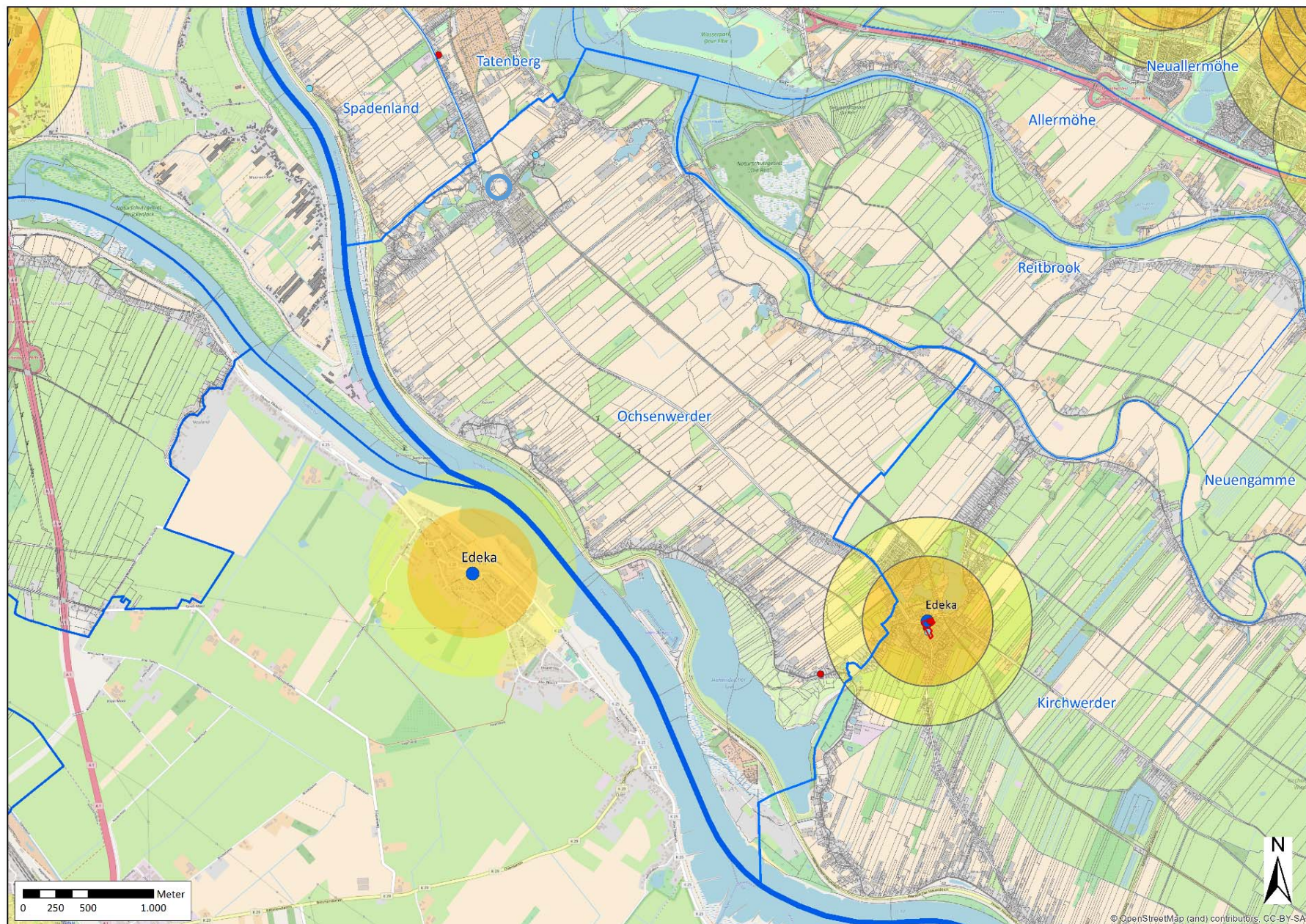
⁵⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

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

Im Westen der Marschlande besteht allgemein Handlungsbedarf. Ein zusätzliches, leistungsfähiges Nahversorgungszentrum auch für die Stadtteile Spadenland, Tatenberg und Moorfleet im Westen der Marschlande würde eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgungsstruktur darstellen. Die Umsetzung der Planungen in Ochsenwerder könnte hierzu beitragen, sofern andere zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere im Ortsteil Fünfhausen (Kirchwerder), nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Karte 15: Nahversorgungssituation im Stadtteil Ochsenwerder



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

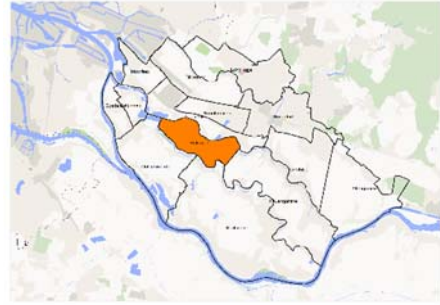
- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage
- Sonderstandort

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

2.12 Reitbrook

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁶⁰	510
Einwohner pro km ²	74
Kaufkraftkennziffer ⁶¹	110,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	3,0 (1,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁶²	-



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	-	-	-	-	-
kurzfristiger Bedarf gesamt	1	420	51	824	79
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	1	400	49	784	90
Einzelhandel insgesamt	2	820	100	1.608	69

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Reitbrook liegt zentral im Bezirk Bergedorf und grenzt an Allermöhe, Neuengamme, Kirchwerder und Ochsenwerder. Reitbrook gehört zu den Marschlanden und ist mit insgesamt 510 Einwohnern und ca. 74 Einwohnern pro km² sehr dünn besiedelt, die Bevölkerungsentwicklung ist stabil.

Der Stadtteil liegt zwischen Dove Elbe und Gose Elbe und ist durch Landwirtschaft (v. a. Getreide und Milchwirtschaft) geprägt. Die Baustruktur entlang Vorderdeich und Reitbrooker Hinterdeich ist deutlich lockerer strukturiert, mit weniger zusammenhängender Einfamilienhausbebauung und dafür mehr Hofstellen.

Eigenständige Nahversorgungsstrukturen sind nicht vorhanden, am besten erreichbar sind Anbieter in Neuallermöhe oder Bergedorf, aus dem Süden auch das Nahversorgungszentrum Fünfhausen in Kirchwerder.

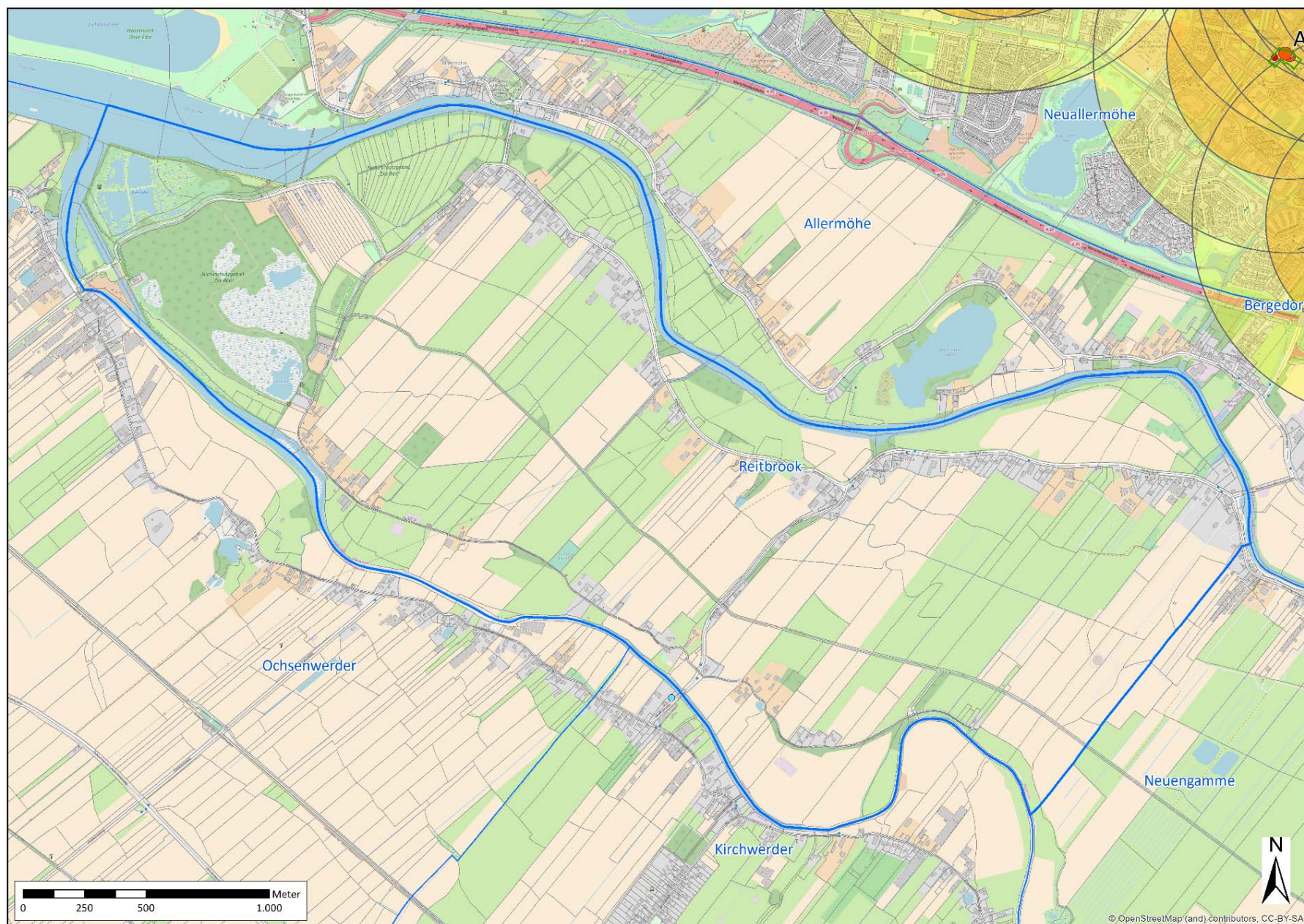
Im Westen der Marschlande besteht allgemein Handlungsbedarf zur Verbesserung der Nahversorgung. Ein zusätzliches, leistungsfähiges Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande würde eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgungsstruktur darstellen, von der auch die Einwohner des Stadtteils Reitbrook profitieren würden.

⁶⁰ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

⁶¹ Quelle: MB Research 2016

⁶² 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

Karte 16: Nahversorgungssituation im Stadtteil Reitbrook



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage
- Sonderstandort

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

2.13 Spadenland

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁶³	488
Einwohner pro km ²	144
Kaufkraftkennziffer ⁶⁴	110,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	2,9 (1,3)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁶⁵	-



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	1	30	12	61	8
kurzfristiger Bedarf gesamt	1	30	12	61	7
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	3	230	88	471	56
Einzelhandel insgesamt	4	260	100	533	24

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Spadenland liegt im Westen des Bezirks Bergedorf und grenzt an Rothenburgsort, Tatenberg, Ochsenwerder und Wilhelmsburg. Spadenland gehört zu den Marschlanden und ist mit insgesamt 588 Einwohnern und ca. 144 Einwohnern pro km² sehr dünn besiedelt, die Bevölkerungsentwicklung ist konstant.

Der Stadtteil liegt an der Mündung der Dove Elbe sowie an der Elbe und ist durch Landwirtschaft (v. a. Gemüse) mit zahlreichen Hofläden geprägt. Die Baustruktur entlang des Spadenländer Hauptdeichs ist durch freistehende Einfamilienhausbebauung und zahlreiche Landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

Eigenständige Nahversorgungsstrukturen sind nicht vorhanden, am besten erreichbar sind Anbieter in Neuallermöhe oder Kirchwerder.

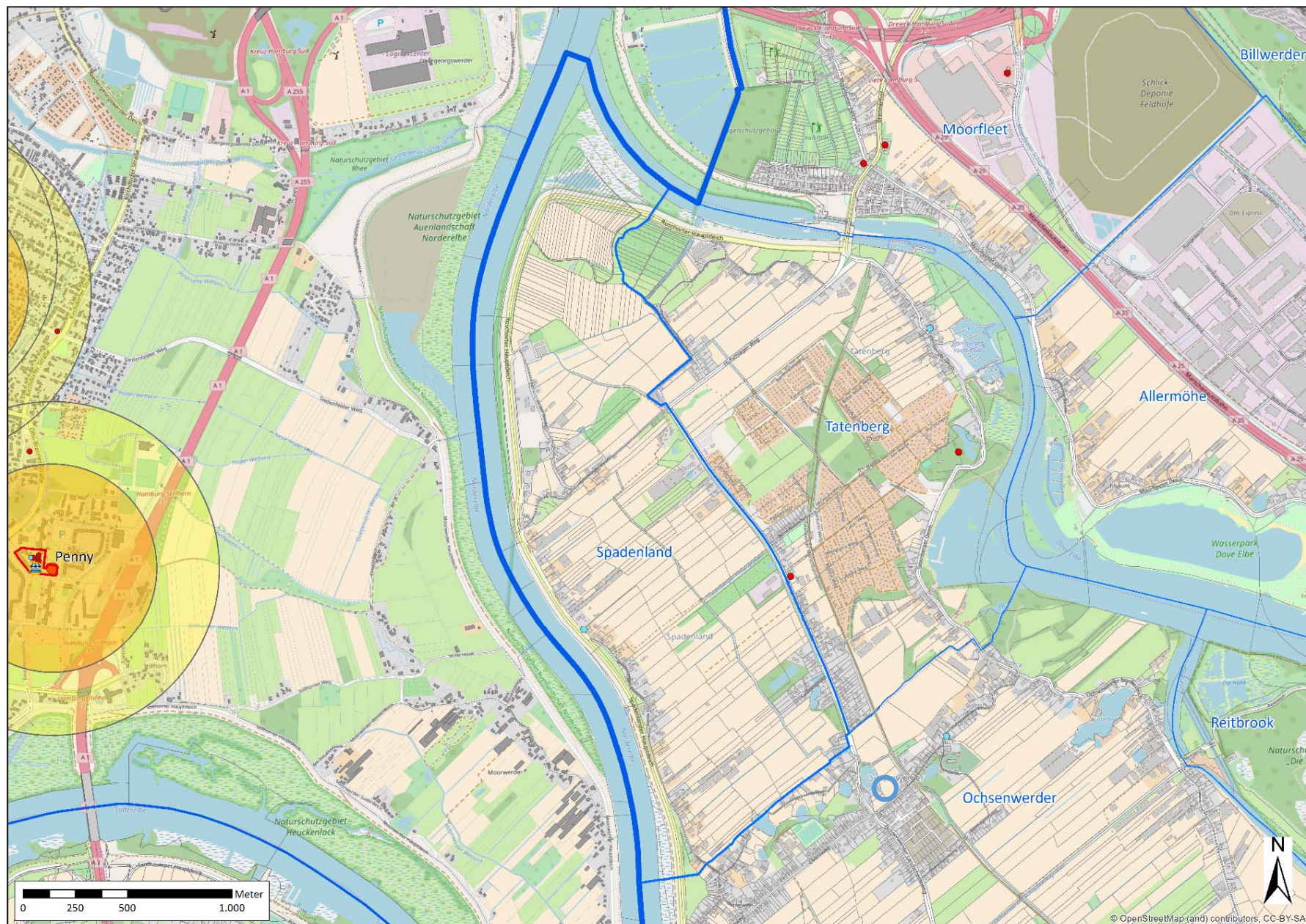
Im Westen der Marschlande besteht allgemein Handlungsbedarf zur Verbesserung der Nahversorgung. Ein zusätzliches, leistungsfähiges Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande würde eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgungsstruktur darstellen, von der auch die Einwohner des Stadtteils Spadenland profitieren würden.

⁶³ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

⁶⁴ Quelle: MB Research 2016

⁶⁵ 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

Karte 17: Nahversorgungssituation im Stadtteil Spadenland



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- ⦿ Wochenmarkt
- geplante Ansiedlung

Versorgungsradien

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

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage
- Sonderstandort

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

2.14 Tatenberg

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁶⁶	550
Einwohner pro km ²	177
Kaufkraftkennziffer ⁶⁷	110,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	3,3 (1,5)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁶⁸	-



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	4	190	100	345	91
kurzfristiger Bedarf gesamt	4	190	100	345	88
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	4	190	100	345	40

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Tatenberg liegt im Westen des Bezirks Bergedorf und grenzt an Moorfleet, Allermöhe, Ochsenwerder und Spadenland. Tatenberg gehört zu den Marschlanden und ist mit insgesamt 550 Einwohnern und ca. 177 Einwohnern pro km² sehr dünn besiedelt, die Bevölkerungsentwicklung ist stabil.

Der Stadtteil liegt kurz hinter der Mündung der Dove Elbe und ist im Norden und Süden durch Landwirtschaft (v. a. Gemüse, Blumen) geprägt, der zentrale Bereich umfasst mehrere Kleingartenvereine. Östlich des Tatenberger Deiches ist u. a. der Jachthafen Tatenberg zu finden.

Eigenständige Nahversorgungsstrukturen sind nicht vorhanden, am besten erreichbar sind Anbieter in Neuallermöhe oder Kirchwerder.

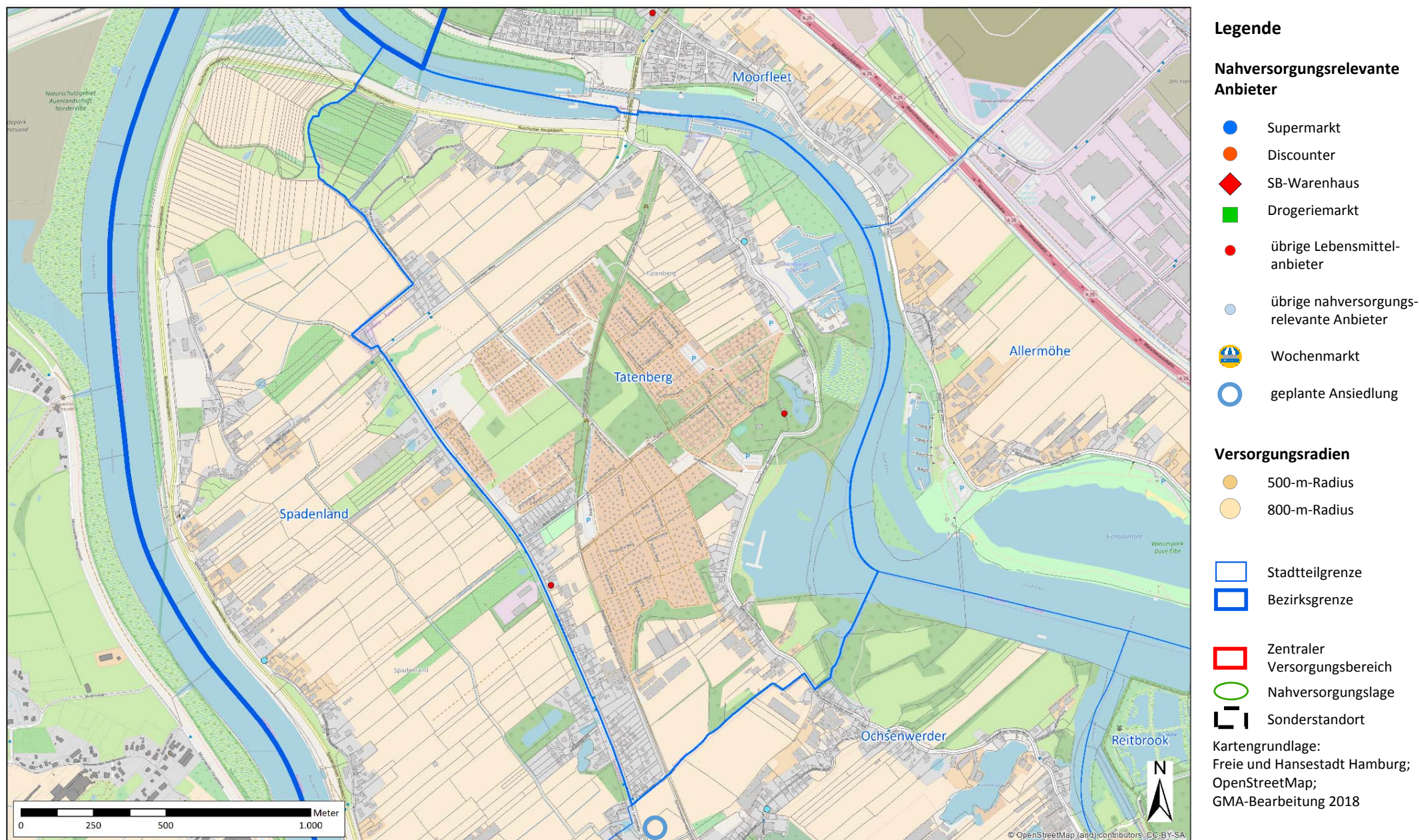
Im Westen der Marschlande besteht allgemein Handlungsbedarf zur Verbesserung der Nahversorgung. Ein zusätzliches, leistungsfähiges Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande würde eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgungsstruktur darstellen, von der auch die Einwohner des Stadtteils Tatenberg profitieren würden.

⁶⁶ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

⁶⁷ Quelle: MB Research 2016

⁶⁸ 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

Karte 18: Nahversorgungssituation im Stadtteil Tatenberg



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

Insgesamt ist in den dichter besiedelten Stadtteilen des Bezirks Bergedorf eine überwiegend zufriedenstellende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten gegeben. Das Hauptzentrum in Bergedorf und Lohbrügge übernimmt eine vollumfängliche Versorgungsfunktion auf Bezirksebene.

Die Vierlande weisen, bedingt durch die bandartige Siedlungsstruktur, ausgeprägte Konzentrationpunkte in Kirchwerder, Neuengamme und Curslack auf, die für die dünn besiedelte Kulturlandschaft ein Netz aus Versorgungsstandorten bildet.

In den Marschlanden ist diese Netzstruktur weniger stark ausgeprägt, westlich von Neuallermöhe sind keine großflächigen Anbieter mehr vorhanden. Mit dem Zentrum Fünfhausen (Kirchwerder) wird auch in den Stadtteilen Reitbrook und Ochsenwerder eine Grundversorgung gewährleistet, die Stadtteile Moorfleet, Tatenberg und Spadenland werden momentan kaum versorgt, wodurch die Bewohner längere Anfahrtswege in Kauf nehmen müssen. Daher ist für die Marschlande eine Ergänzung der netzartigen Versorgungsstruktur im Westen (z. B. Bereich Ochsenwerder, Moorfleet) durch ein Nahversorgungszentrum / eine Nahversorgungslage zu empfehlen.

In Übersicht 2 ist die Situation in den Stadtteilen zzgl. der formulierten konkreten Handlungsempfehlungen zusammengefasst. In Karte 19 sind die definierten Handlungsräume zur möglichen räumlichen Angebotsergänzung dargestellt. Für die dichter besiedelten Stadtteile Bergedorf, Lohbrügge und Neuallermöhe wird eine flächendeckende, wohnortnahe Nahversorgung angestrebt. In den Vier- und Marschlanden soll ein Netz aus Nahversorgungszentren, die in das ÖPNV-Netz eingebunden sind, die Grundversorgung der Bewohner sicherstellen.

Die Empfehlungen leiten sich unmittelbar aus Anforderungen der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel⁶⁹ 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.

⁶⁹ vgl. hierzu v. a. Grundlagenbericht zu den Hamburger Nahversorgungskonzepten sowie Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, v. a. Punkte 4.1.1 – 4.1.3

Diese Grundsätze über die Sicherung und Weiterentwicklung der flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sind in jedem Falle einzuhalten. Dies trifft auch für die formulierten Handlungsempfehlungen zu. Konkret betrifft dies insbesondere die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit festgestellten räumlichen Versorgungslücken einerseits und Maßnahmen zur Stärkung und Sicherung bereits bestehender Nahversorgungszentren v. a. durch Angebotsverdichtung (v. a. Entwicklung, Erweiterung) andererseits. Dies beinhaltet letztlich eine dezidierte Einzelfallprüfung im Hinblick auf mögliche Wirkungen auf bestehende Strukturen im Rahmen einer städtebaulich-versorgungsstrukturellen Auswirkungsanalyse (vgl. hierzu v. a. Grundlagenbericht / Sideletter). Für drei der formulierten Handlungsempfehlungen wird im Rahmen einer Lupenbetrachtung eine erste Einordnung vorgenommen (vgl. Kapitel V). 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.

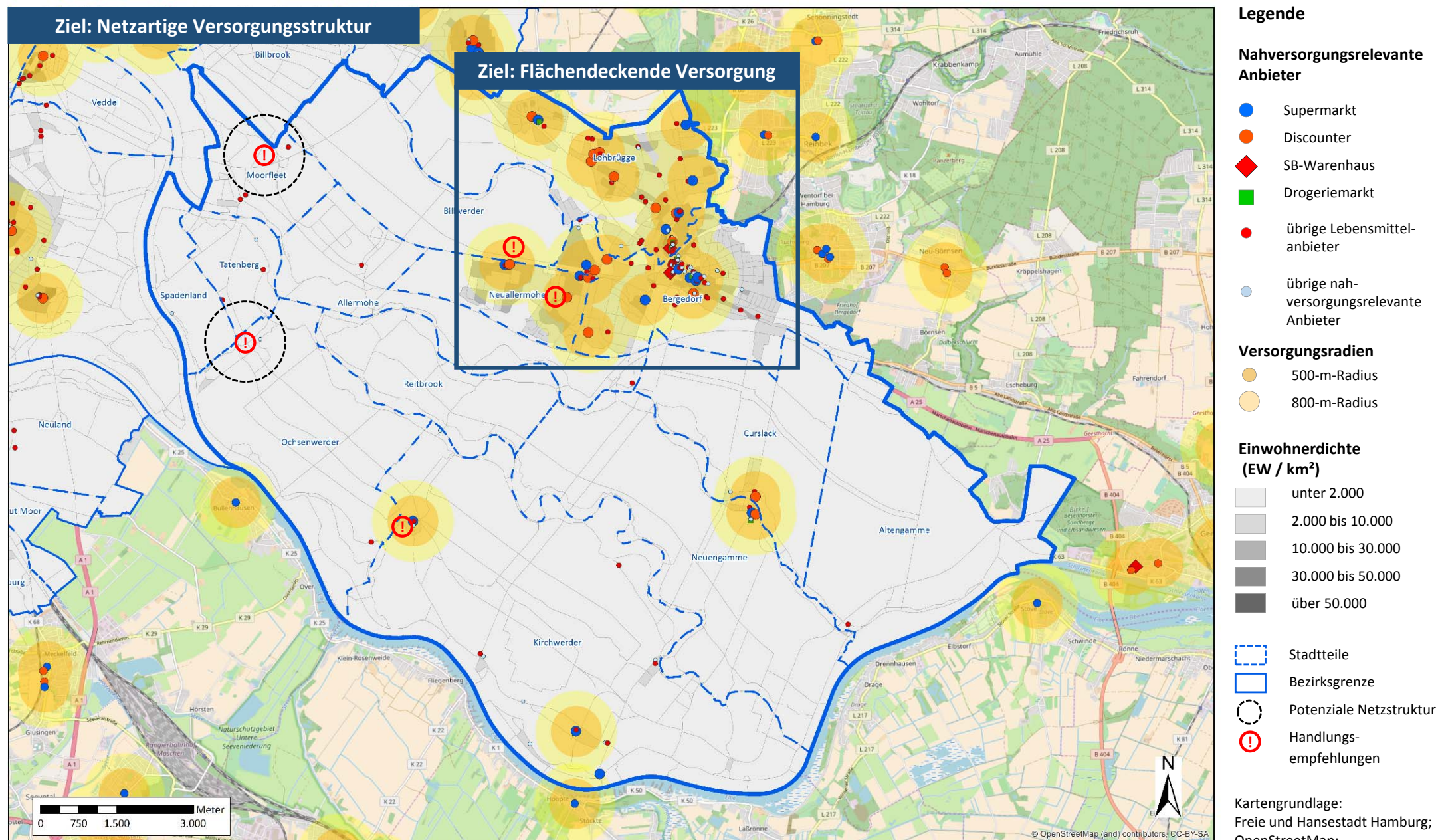
Übersicht 3: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick

Stadtteil	Einwohner	Einwohner pro km ²	fußläufig nicht versorgt*		VK-Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
			in %	abs.				
Allermöhe	1.383	160	99	1.370	199	53	kompletter Stadtteil	Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande
Altengamme	2.214	142	100	2.214	27	5	kompletter Stadtteil	keine eigenständige Nahversorgung möglich
Bergedorf	34.404	3.322	35	12.206	521	114	Osten des Stadtteils	Stärkung der bestehen Zentren
Billwerder	1.433	151	100	1.433	21	3	kompletter Stadtteil	Umsetzung der Planungen für nicht großflächige Nahversorgungsangebote, Entwicklung Oberbillwerder
Curslack	3.893	367	71	2.769	335	65	Norden des Stadtteils	-
Kirchwerder	9.495	293	85	8.067	414	87	diffus im Stadtteil	Stärkung Nahversorgungszentrum Fünfhausen
Lohbrügge	39.267	3.010	18	7.053	567	130	Wohngebiete Auf der Bojewiese, nördlich Korachstraße	Stärkung der bestehenden Zentren, Wiederansiedlung Nahversorgung am Rappoltweg
Moorfleet	1.263	295	100	1.263	408	67	kompletter Stadtteil	Umsetzung der Planungen für nicht großflächige Nahversorgungsangebote am Ortskern, Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande
Neuallermöhe	23.896	5.679	29	6.848	238	57	Südlich Fährbuernfleet	Sicherung / Modernisierung Nahversorgung am Grachtenplatz / Henriette-Herz-Ring
Neuengamme	3.666	197	88	3.243	993	210	diffus im Stadtteil	-
Ochsenwerder	2.536	180	100	2.536	12	16	Westen des Stadtteils	Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande
Reitbrook	510	74	100	510	-	-	kompletter Stadtteil	Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande
Spadenland	488	144	100	488	61	8	kompletter Stadtteil	Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande
Tatenberg	550	177	100	550	345	91	kompletter Stadtteil	Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande

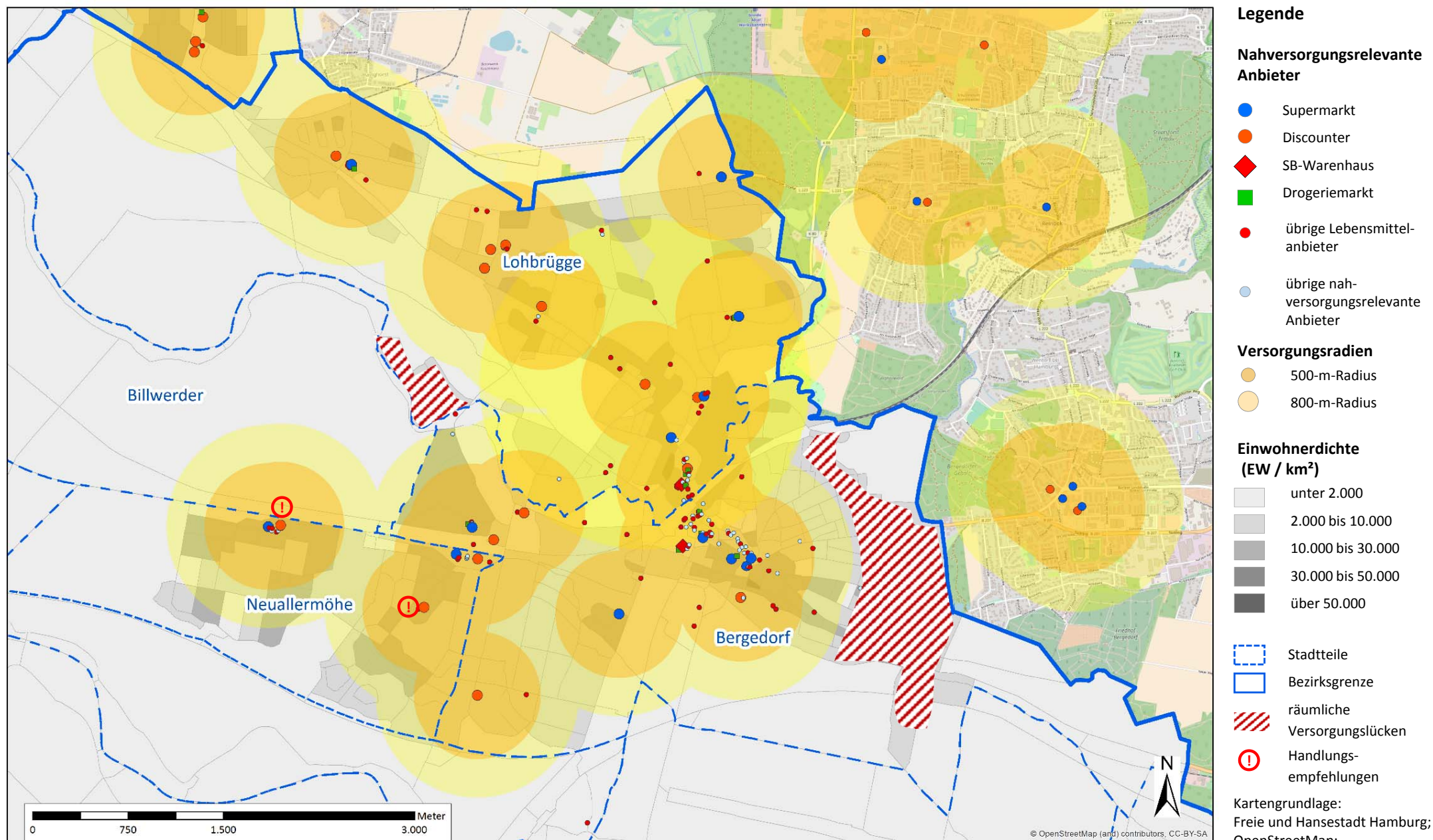
* = Anteil der Einwohner (Mittelwert), deren Wohnort sich nicht innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

- = kein Angebot vorhanden bzw. ohne Versorgungslücken bzw. Handlungsempfehlungen; GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017

Karte 19: Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Bergedorf



Karte 20: Handlungsräume Nahversorgung im Kernbereich Bergedorf



IV. Einzelhandels- und 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 bzw. das bestehende Konzept fortzuschreiben, 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 Einzelhandels- und 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“ erfolgen⁷⁰:

- 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-

⁷⁰ 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 Bergedorf weist mit den Stadtteilen Bergedorf Lohbrügge einen relativ dicht besiedelten, urbanen Kernbereich auf, der überwiegend entlang der S-Bahntrasse sukzessive um weitere Wohngebiete (z. B. Bergedorf-West, Neuallermöhe-Ost, Neuallermöhe-West, Lohbrügge-Nord, Dorfanger Boberg) ergänzt worden ist. Diese Entwicklung wird sich in Zukunft mit dem Bereich Oberbillwerder fortsetzen. In diesem verdichteten Bereich liegt das Hauptzentrum Bergedorf, das um mehrere Nahversorgungszentren ergänzt wird.

Die Vier- und Marschlande machen den größeren Teil des Bergedorfer Gebietes aus, sind jedoch durch Straßendörfer geprägt und entsprechend dünn besiedelt. Hier ist ein weitmaschiges Netz aus Nahversorgungszentren prägend, die kaum Angebote aufweisen, die über die Nahversorgung hinausgehen. Zusätzlich verfügt Bergedorf über innenstadtnahe Gewerbegebiete, in denen sich teilweise Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel herausgebildet haben. Ein weiterer Sonderstandort findet sich in Moorfleet, an der Grenze zum Gewerbegebiet Billbrook.

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 Bergedorf stellt sich wie folgt dar (Vorschlag, vgl. Tabelle 11):

- Als zentrale Versorgungsbereiche werden ein übergeordnetes Zentrum und neun Nahversorgungszentren festgelegt. In der Innenstadt von Bergedorf und Lohbrügge wird

der zentrale Versorgungsbereich **Bergedorf-Lohbrügge** als übergeordnetes Zentrum abgegrenzt. Dieser Bereich, der auf das im Hamburger Zentrenkonzept festgelegte Hauptzentrum Bergedorf zurückgeht, umfasst die Alte Holstenstraße im Norden, das Areal am Serrahn sowie das Sachsentor mit Nebenlagen. Mit Realisierung der Planungen für Oberbillwerder kann das Zentrum Billwerder-Allermöhe perspektivisch zu einem zweiten übergeordneten Zentrum entwickelt werden. Der übergeordnete zentrale Versorgungsbereich wird ergänzt durch neun **Nahversorgungszentren**, die sich sowohl in den umliegenden Wohngebieten als auch in den Vier- und Marschlanden befinden.

- Ergänzt werden die festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche um zahlreiche Nahversorgungslagen und sonstige integrierte Lagen, die der Grundversorgung dienen.

Tabelle 12: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Bergedorf (Vorschlag)

Zentren und Standortstruktur				
Stadtteil	Lage / Bezeichnung		Einordnung	
	gem. FNP / Leitlinien	Neu (Vorschlag)	gem. FNP / Leitlinien	Neu (Vorschlag)
Bergedorf	EKZ Bergedorf West	Bergedorf West	D	NVZ
Bergedorf, Lohbrügge	Bergedorf	Bergedorf-Lohbrügge	B 1	Ü-ZVB
Curslack	Curslack	Curslack	D	NVL
Kirchwerder	Fünfhausen	Fünfhausen	D	NVZ
Kirchwerder	Kirchwerder	Kirchwerder	D	NVZ
Lohbrügge	Binnenfeldredder	Binnenfeldredder	D	NVZ
Lohbrügge	Dorfanger Boberg	Dorfanger Boberg	D	NVZ
Lohbrügge	Mendelpassage	Mendelstraße	D	NVZ
Lohbrügge	Rappoltweg	-	D	-
Neuallermöhe	ABC-Zentrum	ABC-Zentrum	D	NVZ
Neuallermöhe	Billwerder-Allermöhe	Billwerder-Allermöhe*	C	NVZ
Neuallermöhe	Grachtenplatz	Grachtenplatz	D	NVL
Neuengamme	Neuengamme	Neuengamme	D	NVZ
Ochsenwerder	-	Ochsenwerder**	-	NVL

Ü-ZVB = übergeordnetes Zentrum (ZVB); NVZ: Nahversorgungszentrum (ZVB); NVL = Nahversorgungslage;

* = bei Entwicklung von Oberbillwerder ggf. als übergeordnetes Zentrum Oberbillwerder-Neuallermöhe einzustufen; ** = geplantes Zentrum;

- = Einstufung entfällt; GMA-Zusammenstellung auf Basis erfolgter Abstimmung „AG Bergedorf“ 2017

Übersicht 4: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit

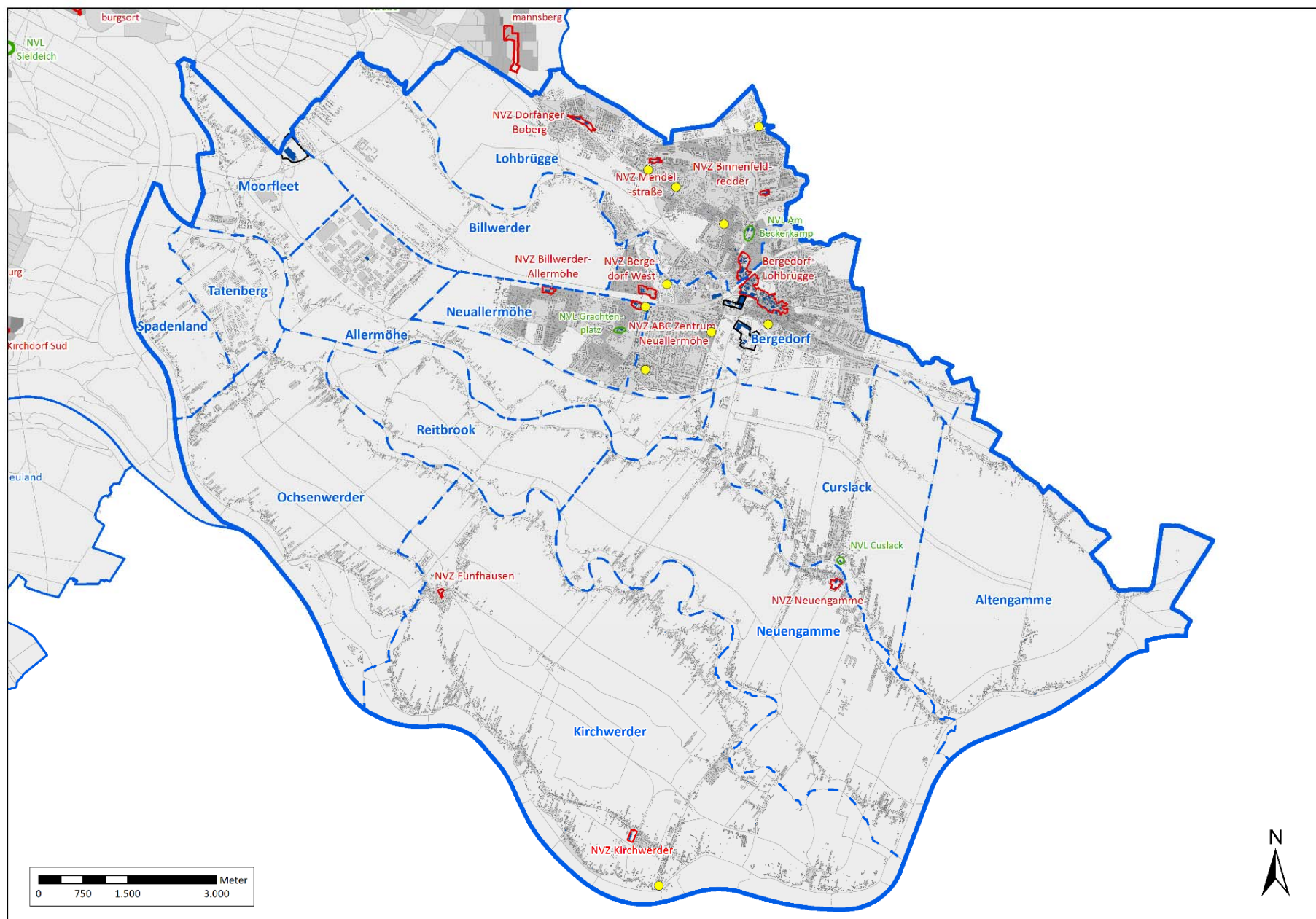
zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Anzahl Betriebe		Vorschlag Einordnung
	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %		Einzelhandel	Komplementär	
Bergedorf-Lohbrügge	17.280	29	28.605	47	14.400	24	60.285	100	49	260	267	Ü-ZVB
ABC-Zentrum	1.430	87	155	9	50	3	1.635	100	43	9	12	NVZ
Billwerder-Allermöhe*	2.235	99	30	1	-	-	2.265	100	53	10	9	NVZ
Binnenfeldredder	1.670	83	-	-	350	17	2.020	100	47	7	8	NVZ
Dorfanger Boberg	2.255	86	15	< 1	350	13	2.620	99	50	9	9	NVZ
Bergedorf West	1.875	84	-	-	345	16	2.220	100	48	10	11	NVZ
Fünfhausen	960	100	-	-	-	-	960	100	57	4	3	NVZ
Kirchwerder	2.075	100	-	-	-	-	2.075	100	60	3	2	NVZ
Mendelstraße	1.615	96	-	-	60	4	1.675	100	70	7	3	NVZ
Neuengamme	3.595	100	-	-	-	-	3.595	100	58	7	5	NVZ

* = bei Entwicklung von Oberbillwerder ggf. als übergeordnetes Zentrum einzustufen

- = kein Angebot vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2017

Karte 21: Zentren- und Standortstruktur Bergedorf



Legende

- Einzelhandel
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Nahversorgungslagen
- solitäre Nahversorger
- Sonderstandorte
- Bezirk Bergedorf
- übrige Bezirke
- Stadtteile

Einwohnerdichte (EW / km²)

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

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

2. Festlegung der Standortstruktur Bezirk Bergedorf

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

Bestätigt und weiterhin als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden folgende Zentren:

- **Bergedorf-Lohbrügge** als übergeordnetes Zentrum. Dieses Zentrum weist erhöhte Versorgungsbedeutung auf Bezirksebene auf und vereint in einigen Sortimenten nahezu das komplette Angebot auf sich.
- **ABC-Zentrum, Binnenfeldredder, Dorfanger Boberg, Bergedorf-West, Kirchwerder, Mendelstraße und Neuengamme** als Nahversorgungszentren. Diese Zentren sind durch leistungsstarke Magnetanbieter sowie ein umfangreiches Nahversorgungsangebot gekennzeichnet und verfügen über eindeutige Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

Das Zentrum Fünfhausen hat bei der Analyse der funktionalen Kriterien tlw. **Handlungsbedarf** offenbart, wird nach umfassender Abwägung dennoch **weiterhin zur Festlegung als zentraler Versorgungsbereich** vorgeschlagen. Mit insgesamt ca. 960 m² Verkaufsfläche und vier Einzelhandelsbetrieben stellt Fünfhausen ein sehr kleines Zentrum dar, das sich an der Unterkante der Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich bewegt. Aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte in den Marschlanden und durch die Tatsache, dass dieses Zentrum das einzige Angebot westlich von Kirchwerder darstellt, ist jedoch eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus gegeben. Dies wird belegt durch die sehr hohe Zentralität von ca. 271 % (bezogen auf den Nahbereich).

Das Zentrum **Billwerder-Allermöhe** wird **abweichend als Nahversorgungszentrum** eingestuft. Mit 10 Einzelhandelsbetrieben und insgesamt ca. 2.265 m² Verkaufsfläche, die mit 99 % nahezu vollständig auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt, handelt es sich bei diesem einheitlich um den zentralen Fleetplatz angelegten Zentrum faktisch um ein Nahversorgungszentrum. Daher wird die Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bergedorf aus dem Jahr

2010 beibehalten, welches den Bereich als „Nahversorgungszentrum Fleetplatz“ ausweist. Mit Realisierung des neuen Stadtteils Oberbillwerder nördlich des Zentrumsbereiches ergibt sich jedoch die Perspektive, neben der Nahversorgungsfunktion für den neuen Stadtteil auch Angebote des mittelfristigen Bedarfs für die Stadtteile Neuallermöhe und Billwerder zu schaffen, wodurch die Entwicklung zu einem übergeordneten Zentrum Oberbillwerder-Neuallermöhe möglich ist (vgl. Kapitel V.2). Hierbei ist insbesondere die trennende Wirkung der S-Bahntrasse zu überwinden, die bereits die Zentren Bergedorf-West und ABC-Zentrum räumlich und funktional voneinander separiert.

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:

- In den bisherigen D-Zentren **Curslack** und **Grachtenplatz** sind Einzelbetriebe mit wenigen ergänzenden Anbietern vorhanden, die eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen. Somit können diese Bereiche als Nahversorgungslagen eingestuft werden.
- Das bisherige D-Zentrum **Rappoltweg** ist zu Wohnzwecken überplant und zum Erhebungszeitpunkt bereits überwiegend zurückgebaut worden. Zur Versorgung der Anwohner ist ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorgesehen, der sich in einer städtebaulich integrierten Lage befinden wird.

In den zentralen Versorgungsbereichen im Bezirk Bergedorf waren zum Zeitpunkt der Erhebung über den gesamten Handel hinweg insgesamt 326 Betriebe des Einzelhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 79.350 m² vorhanden.

Mit 260 Betrieben und über 60.000 m² Verkaufsfläche stellt das übergeordnete Zentrum Bergedorf-Lohbrügge im bezirklichen Zusammenhang den dominierenden Einzelhandelsstandort dar, welcher der Bevölkerung ein großstädtisches Warenangebot zugänglich macht. Das Hauptzentrum vereint ca. 79 – 80 % der Betriebe und rd. 76 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen auf sich.

Circa 20 – 21 % der Betriebe und rd. 24 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen befinden sich innerhalb von Nahversorgungszentren.

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

Tabelle 13: Einzelhandelsbestand gesamt zentrale Versorgungsbereiche Bergedorf

Zentrale Versorgungsbereiche	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche in m ²	
	abs.	in %	abs.	in %
Übergeordnete Zentren	260	79,8	60.285	76,0
Bergedorf-Lohbrügge	260	79,8	60.285	76,0
Nahversorgungszentren	66	20,2	19.065	24,0
ABC-Zentrum	9	2,8	1.635	2,1
Billwerder-Allermöhe	10	3,1	2.265	2,9
Binnenfeldredder	7	2,1	2.020	2,5
Dorfanger Boberg	9	2,8	2.620	3,3
Bergedorf West	10	3,1	2.220	2,8
Fünfhausen	4	1,2	960	1,2
Kirchwerder	3	0,9	2.075	2,6
Mendelstraße	7	2,1	1.675	2,1
Neuengamme	7	2,1	3.595	4,5
Zentrale Versorgungsbereiche gesamt	326	100,0	79.350	100,0

GMA-Erhebung 2016

In Kapitel IV. 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 Bergedorf identifiziert:

- Curslack:** Am Curslack Heerweg, in Sichtweite des deutlich größeren Zentrums Neuengamme, befindet sich ein Penny Discounter, ergänzt um zwei Einzelhandelsbetriebe (Hifi-Fachgeschäft und Kiosk) sowie zwei Arztpraxen. Dieser Bereich ist nicht Bestandteil des Zentrums Neuengamme, übernimmt jedoch für die nördlich anschließenden Wohngebiete eine Versorgungsfunktion und ist deshalb als Nahversorgungslage einzustufen.
- Lohbrügge:** Am Beckerkamp, nördlich des Hauptzentrums Bergedorf-Lohbrügge, befinden sich Rewe (samt Konzessionären) und Aldi (rückwärtig, an der Leuschnerstraße). Des Weiteren sind eine Tankstelle und einige Komplementärnutzungen (u. a. Zahnarztpraxis) im Umfeld vorhanden. Dieser Bereich übernimmt nicht zuletzt durch die Verlagerung von Aldi an den Rewe-Standort eine wachsende Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung für die Wohngebiete zwischen dem Hauptzentrum

und dem zentralen Versorgungsbereich Binnenfeldredder, daher ist eine Weiterentwicklung als Nahversorgungslage sinnvoll.

/// **Neuallermöhe:** Am Grachtenplatz ist das Grachtenhaus mit einem Aldi Discounter zu finden. Das Angebot wird um drei weitere Einzelhandelsbetriebe (Bäckerei, Apotheke, Kiosk) ergänzt, insgesamt ist der Standort vor allem durch medizinische Angebote (Ärztelhaus, Pflegedienst) geprägt. Die Ladenfront ist dem Wasser zugewandt und nur über den rückwärtig gelegenen Parkplatz zu erreichen, so dass das Grachtenhaus vom Henriette-Herz-Ring nicht sichtbar ist. Der Verbleib von Aldi an diesem sehr introvertierten Standort ist ungewiss, der Wochenmarkt wurde bereits eingestellt. Dennoch übernimmt der Bereich eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete und kann als Nahversorgungslage dargestellt werden. Im Fall einer Restrukturierung und Stabilisierung wäre zukünftig wieder eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich möglich.

Ergänzend ist auf die geplante Nahversorgungslage bzw. ein zu entwickelndes Nahversorgungszentrum in Ochsenwerder hinzuweisen, die zu einer Schließung der Versorgungslücken in Spadenland, Tatenberg, Moorfleet, Allermöhe, Reitbrook und Ochsenwerder beitragen kann. Mit der perspektivisch geplanten Entwicklung in Oberbillwerder wird voraussichtlich eine Erweiterung des Zentrums Billwerder-Allermöhe einhergehen, wodurch dem in den Leitlinien für den Einzelhandel postulierten Ziel eines übergeordneten Zentrums entsprochen werden kann.

2.3 Sonstige Lagen

Im Bezirk Bergedorf 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.

Im Bezirk Bergedorf sind folgende solitäre Nahversorgungsstandorte an städtebaulich integrierten Lagen vorhanden:

/// Penny, Ameisweg

/// Edeka, Kirchenheerweg

- /// Penny, Lohbrügger Landstraße
- /// Lidl, Lohbrügger Landstraße
- /// Aldi, Neuer Weg
- /// Lidl, Rahel-Varnhagen-Weg
- /// Penny, Weberade
- /// Frischemarkt, Wiesnerring

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.

Im Bezirk Bergedorf sind folgende solitäre Nahversorgungsstandorte an städtebaulich nicht integrierten Lagen vorhanden:

- /// Edeka, Reinbeker Redder
- /// Penny, Oberer Landweg.

2.4 Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

Sonderstandorte sollen neben der gewerblichen Wirtschaft dem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen. Im Bezirk Bergedorf sind mit den Standorten „Curslacke Neuer Deich“ und „Andreas-Meyer-Straße“ zwei zukunftsfähige Sonderstandorte vorhanden (vgl. Kapitel II.3). Der Standort „Stuhrohrstraße“ soll um weitere Nutzungen (z. B. Wohnnutzung) ergänzt werden und wird nur noch begrenzt zusätzliche Fachmärkte aufnehmen können. Als möglicher zusätzlicher Standort wird an der Kurt-A.-Körper-Chaussee ein neuer Standort geprüft (vgl. Kapitel V.2).

3. Zentren- und Angebotsstruktur

In Karte 22 ist die Zentrenstruktur gemeinsam mit dem Einzelhandelsbestand dargestellt. Hier zeigt sich, dass ein Großteil des Einzelhandels innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu verorten ist, wobei auch Streulagen (z. B. in Lohbrügge) außerhalb der Zentren zu finden sind. Insbesondere die großflächigen Baumärkte sowie der IKEA-Standort sind deutlich zu erkennen. In den Vier- und Marschlanden ist kaum Einzelhandelsnutzung in der Fläche anzutreffen.

Das Einzelhandelsangebot in den unterschiedlichen Standortkategorien ergibt sich abschließend aus Tabelle 14:

Tabelle 14: Zentren- und Standortstruktur nach Lagekategorien

Lagekategorie	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m ²	in %
ZVB	340	64	88.805	46
NVL	7	1	1.775	1
integrierte Lagen	150	28	25.400	13
nicht integrierte Lagen	26	5	23.450	12
Sonderstandorte	10	2	53.765	28
Gesamt	533	100	193.195	100

GMA-Zusammenstellung 2017

Einzelhandelsangebote sind mit ca. 46 % der Verkaufsflächen und 64 % der Betriebe hauptsächlich in zentralen Versorgungsbereichen zu finden, auf Nahversorgungslagen entfallen je ca. 1 %. Mit ca. 28 % der Betriebe weisen solitäre Betriebe (v. a. Nahversorger) in städtebaulich integrierten Lagen eine hohe Bedeutung im Bezirk Bergedorf auf. Auf nicht integrierte sowie Sonderstandorte entfallen insgesamt ca. 40 % der Verkaufsflächen, aber nur ca. 7 % der Betriebe, was auf die flächenintensiven Formate bei Bau- und Möbelmärkten zurückzuführen ist.

4. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

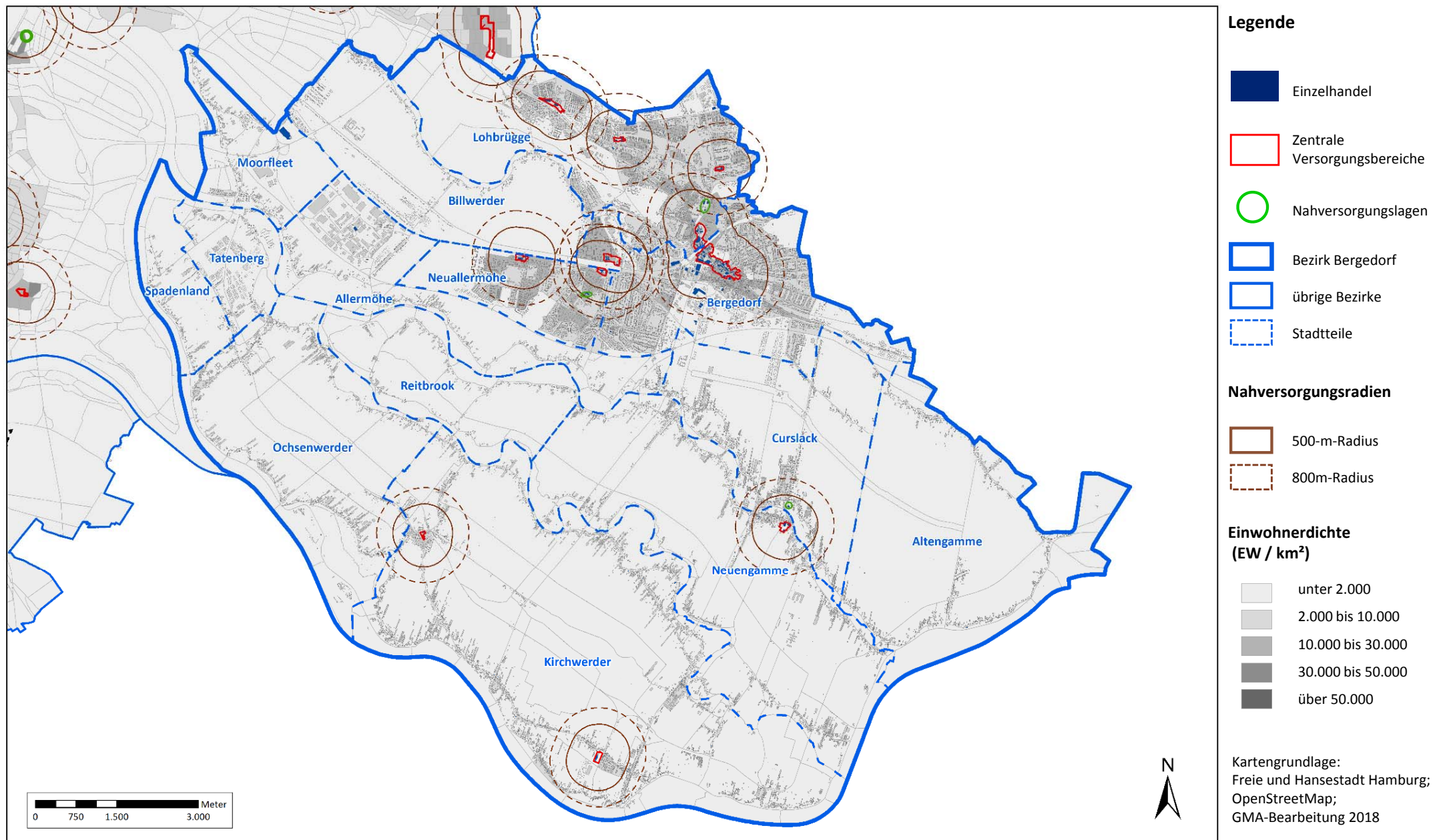
Nachfolgend werden die als zentrale Versorgungsbereiche festgelegten Zentren im Bezirk Bergedorf anhand der Zentrenprofile⁷¹ detailliert dargestellt und bewertet. Auch werden Empfehlungen zu künftigen Entwicklungen gegeben. Als Ergebnis wird der zentrale Versorgungsbereich grundstücksscharf abgegrenzt 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). Zusätzlich fand im Hinblick auf die weitere Innenstadtentwicklung ein separater Arbeitstermin mit relevanten Akteuren des Bergedorfer Innenstadthandels statt (BID-Vertreter, Wirtschaftsverband Bergedorf (WSB), strukturprägende Handelsbetriebe, Handelskammer Hamburg).

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 kann⁷². 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.

⁷¹ Zur Lesart der Zentrenprofile sowie zur methodischen Vorgehensweise siehe Erläuterungen im Grundlagenbericht.

⁷² vgl. Grundlagenbericht, Kapitel V.2.2; S. 47

Karte 22: Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Bergedorf



4.1 Übergeordnetes Zentrum Bergedorf-Lohbrügge



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷³	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Bergedorf	40.521	34.404	↗
Stadtteil Lohbrügge	38.442	39.267	↗
Bezirk Bergedorf	118.910	124.998	↗
Nahbereich		16.198	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁴	103,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	91,1 Mio. € (40,7 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage am Bahnhof Hamburg-Bergedorf, beiderseits der Stadtteilgrenze zwischen Bergedorf und Lohbrügge
- Straßenbegleitender Geschäftsbesatz entlang der Alten Holstenstraße, Weidenbaumsweg / Ernst-Mantius-Straße, Johan-Adolf-Hasse-Platz und Sachsenteer
- Umfeld im Norden und Osten überwiegend durch Wohngebiete in offener und geschlossener Bauweise, den Flusslauf der Bille und Parkanlagen (u. a. Schlossgarten, Bergedorfer Rathauspark) geprägt, im Westen und Süden größere Gewerbegebiete (Kurt-A.-Körper-Chaussee, Sander Damm / Curslacke Neuer Deich), u. a. Hauni Maschinenbau GmbH
- Ausdehnung ZVB: Nordwest-Südost: ca. 1.250 m, Südost-Nordwest: ca. 510 m

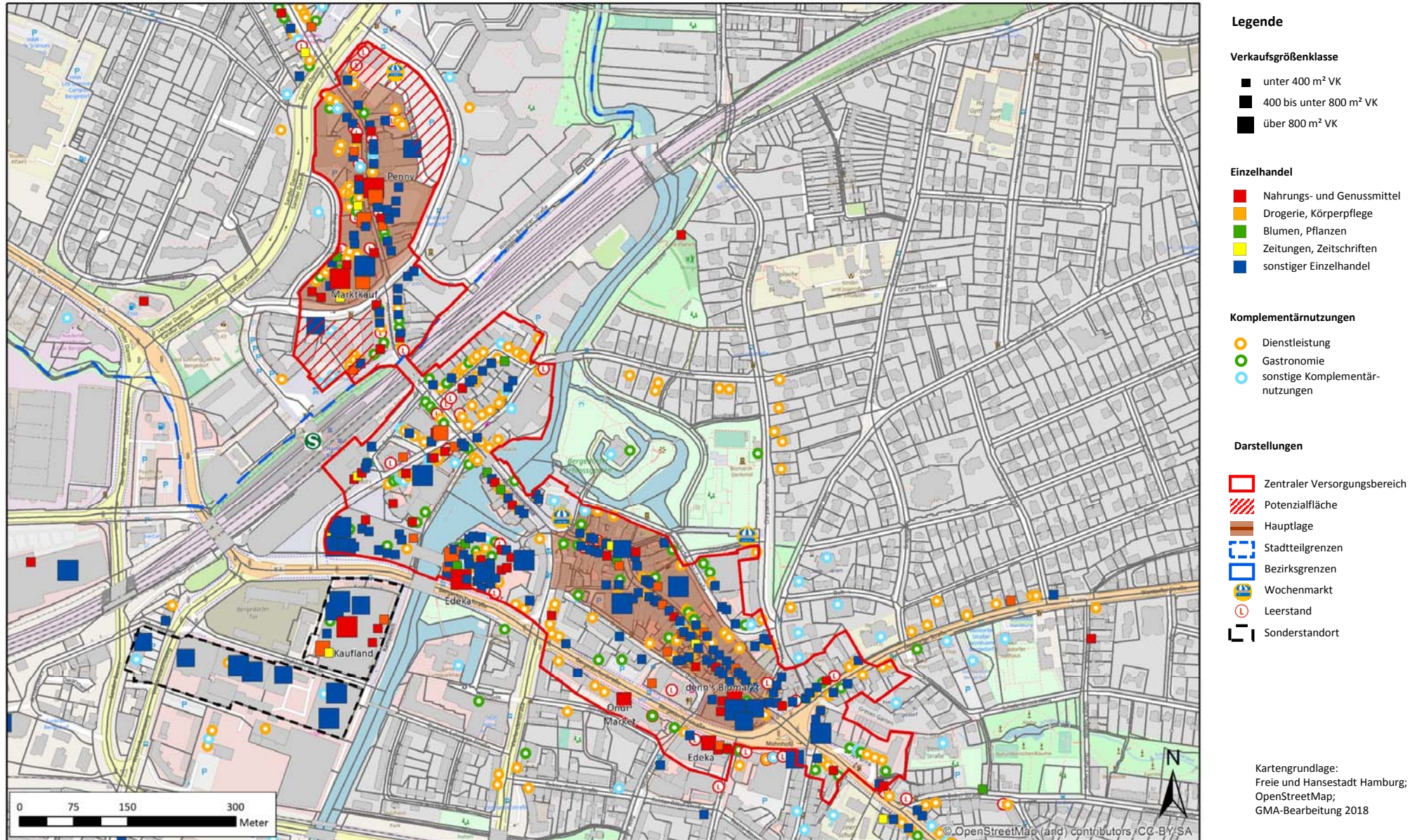
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: übergeordnete Zentren City (ca. 15 km), Billstedt (ca. 9 km), Wandsbek (ca. 15 km)
- Richtung Norden: Ostkreuz-Center (ca. 8,4 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe, Aldi Am Beckerkamp (ca. 450 m nördlich), Aldi Neuer Weg (ca. 300 m südlich), Penny Oberer Landweg (ca. 1,5 km westlich) Aldi, Edeka Wentorf (ca. 3,5 km östlich)

⁷³ Neuallermöhe seit 2011 eigenständiger Stadtteil: Die Stadtteile Allermöhe, Bergedorf und Neuallermöhe haben zusammen zwischen 2008 und 2015 ca. 3.815 EW hinzugewonnen ($\approx + 6,8\%$). Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷⁴ Quelle: MB Research 2016

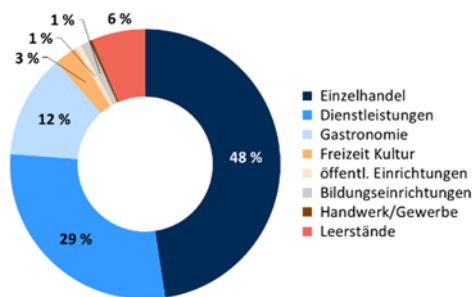
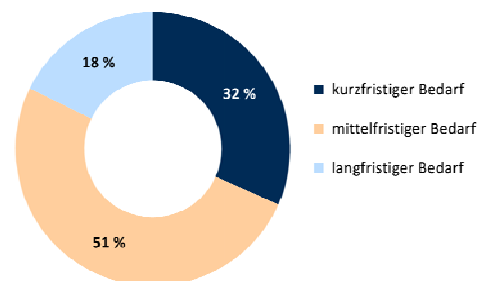
Karte 23: Übergeordnetes Zentrum Bergedorf-Lohbrügge



Einzelhandelsausstattung

Sortimente	Betriebe abs.	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m ² *	Verkaufsfläche in %*
Nahrungs- und Genussmittel	49	19	10.880	18
Gesundheit, Körperpflege	26	10	5.430	9
Blumen, zool. Bedarf	8	3	970	2
kurzfristiger Bedarf insgesamt	83	32	17.280	29
Bücher, Schreib- / Spielwaren	11	4	3.875	6
Bekleidung, Schuhe, Sport	81	31	24.730	41
mittelfristiger Bedarf insgesamt	92	35	28.605	47
Elektrowaren, Medien, Foto	17	7	2.740	5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	24	9	8.470	14
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	1	< 1	300	< 1
Optik / Uhren, Schmuck	30	12	1.530	3
Sonstige Sortimente	13	5	1.360	2
langfristiger Bedarf insgesamt	85	33	14.400	24
Nichtlebensmittel	211	81	49.405	82
Einzelhandel insgesamt	260	100	60.285	100

* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

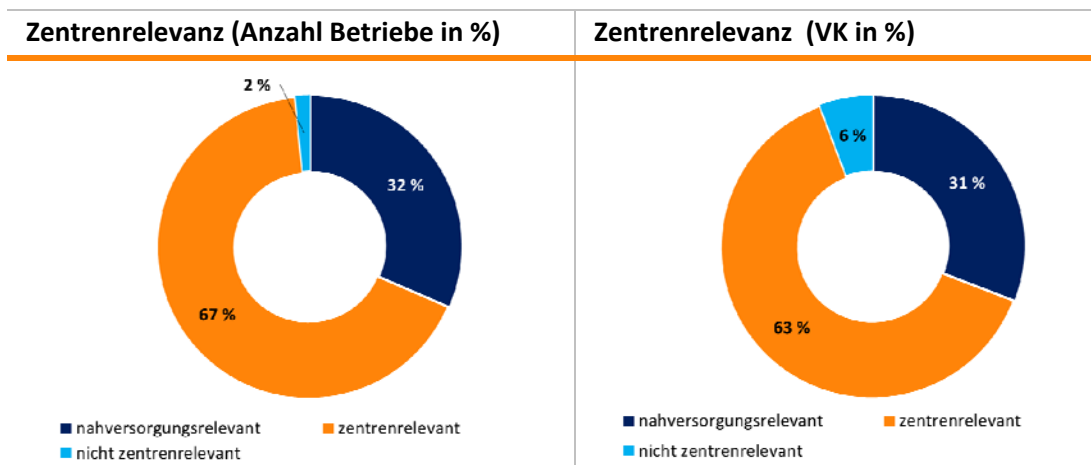
Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)****Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe**

1.500 m ² VK und mehr	Marktkauf, Karstadt Classic Haus, Karstadt Spezial Haus, Marks Einrichtungen, Peek und Cloppenburg, H&M, C&A, Woolworth, Medimax (Nach Abschluss der Erhebungen geschlossen)
800 bis unter 1.500 m ² VK	Edeka, Hartfelder Spielwaren, Penny, TK Maxx
400 bis unter 800 m ²	Heymann, Budnikowsky (2x), Das Depot, Deichmann, denn's Biomarkt, dm, Edeka, Esprit, Fressnapf, Goertz, Kik, Rossmann (2x), Schuh Bode
unter 400 m ² VK	243 Betriebe, u. a. Alligator, Arko, Betty Barclay, Bijou Brigitte, Blume 2000 (2x), Bonita, Bose, BR Spielwaren, Butlers, Camp David, Cecil, Cubus, Deichmann, Douglas, edc / Esprit, Engbers, Ernsting's family (2x), Gerry Weber, Hackbarths, Herzog & Bräuer, Hunkemöller, Jack & Jones, Jack Wolfskin, Mobilcom, O2 (2x), Orsay, Relay, Rituals, S.Oliver, Street One, Tamaris, Takko, Tom Taylor, t-Mobile, Ulla Popken, Vero Moda, Vodafone (3x)

Wochenmarkt	Chrysanderstraße, 2x wöchentlich (Di, Fr); Bahnhofsvorplatz, 1x wöchentlich (Do); Alte Holstenstraße, 1 x wöchentlich (Do); Lohbrügger Markt, 2x wöchentlich (Mi, Sa)
Fazit	▪ Umfassendes, typisches Innenstadtangebot mit Kaufhäusern, Einkaufszentrum und kleinteiligem, inhabergeführten Fachhandel. Bundesweit tätige / internationale Filialisten sind verstärkt im Bergedorfer Zentrumsteil vorhanden. Ausdifferenziertes Betriebstypenspektrum mit überwiegend kleineren Flächengrößen und gutem Marktauftritt, Besonderheit: Karstadt hat Angebot auf zwei Häuser aufgeteilt. ▪ Ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit SB-Warenhäusern, Supermärkten, Discounter, Biomarkt und Reformwaren / Lebensmittelhandwerk ▪ Strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig, Umsatzentwicklung verläuft leicht steigend ▪ Seit Schließung von Intersport in 2016 fehlt ein großer Sportanbieter, Betreiber plant Wiederansiedlung. Ende 2017 Schließung von Medimax (im Marktkauf Center) ▪ Inhabergeführte Handelsbetriebe stehen besonders unter Druck durch die Abwanderung von Kaufkraft zum online-Handel, da sie Multi- / Omni-Channel-Strategien parallel zum eigentlichen Tagesgeschäft abwickeln müssen

Angebots- und Nachfragesituation

- Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarf (ca. 47 % der Verkaufsflächen, 92 Betriebe)
- Mit 260 Betrieben und über 60.000 m² VK stellt das Hauptzentrum Bergedorf / Lohbrügge den einzelhändlerischen Schwerpunkt in Bergedorf dar. Das Angebot konzentriert sich auf die beiden Fußgängerzonen Lohbrügge (Alte Holstenstraße) und Bergedorf (Sachsente) sowie das City-Center Bergedorf (CCB). Magnetbetriebe sind v. a. im CCB und entlang der Straße Sachsente zu finden. Für besonders flächenintensive Großbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (u. a. Kaufland, Saturn) wurde außerhalb des ZVB das CCB-Fachmarktzentrum südlich der Bergedorfer Straße (B 5) eingerichtet.



Ergänzende Nutzungen

- 251 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei Dienstleistungen (u. a. Allgemein- und Fachärzte, Schneidereien, Banken, Fahrschulen, Fotostudios, Friseure, Immobilienmakler, Kosmetik- und Nagelstudios, Physiotherapie, Reisebüros, Schlüsseldienste, Sonnenstudios, Touristeninformation) und Gastronomie (u. a. Bars, Cafés, Eiscafés, Restaurants, Hotels, Schnell- und Systemgastronomie). Ergänzendes Angebot durch öffentliche Nutzungen (Agentur für Arbeit, Amtsgericht, Bezirksamt Bergedorf), Kita, Kindergarten, Fitnessstudios, Kulturhäuser und insgesamt 5 Spielhallen.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: gewachsenes Zentrum aus den Ortskernen von Bergedorf und Lohbrügge, die über die Alte Holstenstraße verbunden sind. Trennende Elemente sind insb. der Bahndamm und die Bille / Serrahn / Schleusengraben. Beide Zentrumsbereiche verfügen über eine Fußgängerzone als Hauptlage, der straßenbegleitende Geschäftsbesatz ist jeweils auf die Hauptachse ausgerichtet. Nebenlagen sind nur untergeordnet vorhanden, etwa an der Ernst-Mantius-Straße, der Vierlandenstraße oder am Mohnhof / Hinterm Graben (Neuer Mohnhof). Südlich des Bahnhofs befindet sich das Einkaufszentrum CCB in Scharnierlage zwischen Sachsentor und Bahnhof.
- Die nördliche Hauptlage ist entlang der Alten Holstenstraße, zwischen Sander Damm und Ludwig-Rosenberg-Ring zu finden. Größter Magnetbetrieb ist das Marktkauf Center (u. a. Marktkauf, Medimax, Budnikowsky), außerdem Penny, Fressnapf und Rossmann. In diesem Bereich neben inhabergeführten Fachgeschäften höherer Anteil an Gastronomie, Dienstleistungen (insb. medizinische Versorgung) und Nahversorgungsangeboten. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 14 Leerstände in Lohbrügge gezählt, diese konzentrieren sich auf die Nebenlagen Lohbrügger Markt und den Übergang zwischen Fußgängerzone und Bahndamm.
- Einkaufszentrum CCB (Eröffnung 1973, Erweiterung 2008 / 2010) mit guter Anbindung an die Bergedorfer Fußgängerzone (Sachsentor), den ÖPNV (Bahnhof Bergedorf) und den Individualverkehr (B 5). Magnetbetriebe überwiegend aus dem Bekleidungsbereich (u. a. P&C, C&A, TK Maxx, Goertz, Deichmann, Vero Moda). Die meisten Magnetbetriebe sind generell im CCB anzutreffen.
- Südliche Hauptlage entlang Sachsentor mit überwiegend kleinteiligem Gebäudebestand und 2 Karstadt-Häusern, weitere Magnetbetriebe sind u. a. H&M, Das Depot, Douglas und Esprit. Hoher Anteil an inhabergeführten Fachgeschäften. Im Umfeld des Sachsentores sind u. a. Marks Einrichtungen und Woolworth zu finden. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 18 Leerstände im Bergedorfer Zentrumsteil gezählt, diese konzentrieren sich auf den Bereich am Mohnhof, sind aber auch entlang der A-Lage zu finden.
- Mit insgesamt 35 Leerständen (ca. 6 % der Ladeneinheiten) ist der Anteil der Leerstände als unkritisch zu bewerten. Auch zeigt sich nur eine geringe räumliche Konzentration von Leerständen, diese sind relativ gleichmäßig über den Zentrumsbereich verteilt. Eine gewisse Häufung findet sich am Mohnhof, hier sind mehrere, kleinteilige Ladeneinheiten abseits der Hauptlage betroffen. Das gleiche trifft auf den Lohbrügger Markt zu, hier stehen mehrere Einheiten an der Einmündung zur Alten Holstenstraße leer. Zwei Leerstände am Reetwerder sind inzwischen durch einen Neubau beseitigt worden. Problematisch ist vor allem, dass die Zusammenlegung kleinflächiger Ladeneinheiten aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur erschwert wird und dadurch die Flächenbedarfe ansiedlungswilliger Unternehmen oft nicht erfüllt werden können.
- Besonderheit ist die bipolare Struktur aus zwei Zentrumsbereichen mit einem Einkaufszentrum in Scharnierlage, auch die unmittelbar anschließenden Gewerbeflächen ermöglichen die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Betriebe in unmittelbarer Zentrumsnähe
- Gestaltung überwiegend kleinstädtisch / urban, Einkaufszentrum CCB und Bahnhof als moderne, großmaßstäbliche Baukörper. Reizvolle dörflich-bürgerliche Einflüsse mit Fachwerk und Stuckfasaden. Erhöhte Aufenthaltsqualität direkt am Wasser sowie in den Fußgängerzonen. Am Serrahn / auf den Plätzen vermehrt (Außen-) Gastronomie vorhanden
- Gesamteindruck: Eigenständige, leistungsfähige Innenstadt für den Bezirk Bergedorf mit bipolarer Prägung und wenigen, überwiegend kleinteiligen Leerständen.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung über die Bergedorfer Straße (B 5) und den Sander Damm, in östlicher Richtung Anschluss an B 207 (Wentorfer Straße). Hierdurch gute Anbindung an Billstedt sowie nach Geesthacht und Schwarzenbek
- ÖPNV-Anbindung durch Bahnhof Bergedorf (S-Bahnlinien S 2, S 21, RE 1, zahlreiche Buslinien), sowie 5 Bushaltestellen vom Mohnhof über Alte Holstenstraße bis Lohbrügger Markt. Gute Anbindung an alle Bereiche des Bezirks Bergedorf, sehr gute Anbindung an Hamburger Innenstadt
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden. Nördlicher und südlicher Bereich jeweils mit eigener Fußgängerzone. Im Zentrumsbereich sind 3 Stadtrad-Leihstationen vorhanden

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die beiden Innenstadtbereiche von Lohbrügge und Bergedorf sowie deren Verbindung entlang der Hauptachse Alte Holstenstraße vorgegeben.
- Im **Norden** stellt der Lohbrügger Markt mit der an dieser Stelle vierspurigen Straße Sander Damm die Begrenzung des Zentrums dar. Der Ludwig-Rosenberg-Ring begrenzt den Lohbrügger Zentrumsteil im Nordosten gegenüber dem anschließenden Geschosswohnungsbau, der Sander Damm und der Hein-Möller-Weg übernehmen dies gegenüber der Wohnbebauung und eines Parkhauses im Nordwesten.
- Die Verbindung beider Zentrumsteile wird durch die Eisenbahnunterführung geleistet. Der Bahnhof liegt nicht zentral zwischen beiden Bereichen, sondern ist nach Südwesten abgesetzt. Somit wird das Zentrum im **Südwesten** durch das Parkhaus des CCB am Bahnhof und die an dieser Stelle 4 – 5-spurige Bergedorfer Straße (B 5) begrenzt. Das Fachmarktzentrum des CCB südlich der B 5 stellt eine eigenständige Lage dar, die in Ergänzung zum Hauptzentrum als Ausweichstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe genutzt wird.
- Im **Süden** wirkt die Bergedorfer Straße (B 5) als Barriere, die gegenüberliegende Bebauung im Bereich Mohnhof wird jedoch u. a. durch Bushaltestellen und die Entwicklung am „Neuen Mohnhof“ an den Zentrumsbereich angebunden. Das seit Jahren leer stehende Kaufhaus am Mohnhof soll abgerissen werden, anschließend ist der Bau von innenstadtnahen Wohnungen (sog. „Glunz-Quartier“) geplant. Daher ist der Bereich zwischen Töpfertwiete und Hassestraße nicht Teil des zentralen Versorgungsbereiches.
- Im **Osten** stellt der tradierte Möbelanbieter Marks Einrichtungen einen attraktiven Pol des Zentrums dar. Daher ist der umliegende Geschäftsbesatz im Kreuzungsbereich Mohnhof / Am Brink / Wentorfer Straße Teil des zentralen Versorgungsbereiches. Die Öffnung des Straßenraumes im Bereich Am Brink stellt somit den Abschluss des Zentrums nach Südosten dar. Auf der nördlichen Straßenseite der Wentorfer Straße wird der zentrale Versorgungsbereich durch den städtebaulichen Bruch an der beruflichen Schule für Personalmanagement mit dem Ende der geschlossenen, straßenbegleitenden Bebauung begrenzt.
- Im **Nordosten** stellen die Wohnbebauung und kirchliche Einrichtungen an der Chrysanderstraße sowie der Bergedorfer Schlossgarten den Abschluss des Zentrums dar. Nördlich der Straße Reetwerder wird der Bergedorfer Zentrumsteil außerdem durch Wohnbebauung und den Bahndamm begrenzt.
- **Potenzialflächen** finden sich vor allem in Lohbrügge, gerade im Verbindungsbereich Alte Holstenstraße / Ludwig-Rosenberg-Ring sind Leerstände und tlw. Mindernutzungen (z. B. Spielhalle) zu finden. Eine Entwicklung in diesem Bereich könnte auch zu einer besseren Verzahnung der beiden Zentrumsbereiche beitragen, da die Alte Holstenstraße die einzige Verbindung darstellt und dieser Funktion unmittelbar nördlich des Bahndamms auch städtebaulich kaum gerecht wird. Weiterhin stellt der Sander Markt eine Möglichkeit dar, das Zentrum innerhalb des Ludwig-Rosenberg-Rings zu arrondieren, einige wenige Geschäfte haben bereits ihren Ein- / Ausgang zum Sander Markt. Die Leerstände am Lohbrügger Markt und am Mohnhof (östlich Chrysanderstraße) stellen ebenfalls Flächenpotenziale am Rand der 1-A-Lage dar.

Entwicklungsziele Einzelhandel

- Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion für den Bezirk Bergedorf v. a. bei den zentrenrelevanten Sortimenten
- Ergänzung fehlender Sortimente / Formate (insb. größerer Sportanbieter)
- Weitere Profilierung des Zentrums Bergedorf als Einkaufs- und Versorgungsstandort für das Marktgebiet

Handlungsempfehlungen unter Einzelhandels Gesichtspunkten

- Beibehaltung der kompakten Strukturen und zusammenhängenden Lauflagen
- Konzentration zentrenrelevanter Sortimente im Hauptzentrum
- Hebung der touristischen Potenziale der attraktiven Bergedorfer Innenstadt (insb. Bereich Serrahn / Bille, Schlossgarten)
- Unterstützung insbesondere inhabergeführter Handelsbetriebe bei zeitgemäßer online-Präsenz und Umsetzung von Multi- / Omni-Channel-Strategien (insb. durch BIDs, vgl. Lupenbetrachtung Kapitel V.4), z. B. „Click&Collect“, „Click&Reserve“
- Installation eines einheitlichen online-Angebots für die Bergedorfer Innenstadt
- Bei strukturellen Leerständen Restrukturierung / Zusammenlegung von Ladeneinheiten prüfen
- Einzelhandelsbetriebe (mit zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment), die gegebenenfalls durch die Entwicklung des Stuhrohrquartiers einen neuen Standort suchen, sollten vorrangig innerhalb des Hauptzentrums angesiedelt werden

4.2 Nahversorgungszentrum ABC-Zentrum



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁵	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Neuallermöhe	-	23.896	↗
Bezirk Bergedorf	118.910	124.998	↗
Nahbereich		8.072	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁶	104,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	45,8 Mio. € (20,5 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südlich der S-Bahnstation Nettelburg als Nahversorgungszentrum für das Wohngebiet Neuallermöhe-Ost
- Ladenlokale mit Ausnahme von Edeka auf den Edith-Stein-Platz ausgerichtet
- Unmittelbares Umfeld geprägt durch einheitlich geplantes Neubaugebiet der 1980er Jahre mit überwiegend viergeschossigem Geschosswohnungsbau, südöstlich Einfamilienhäuser
- Ausdehnung ZVB: Ost-West: ca. 180 m, Nord-Süd: ca. 130 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Allermöhe-Billwerder (ca. 1,5 km)
- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Bergedorf West (ca. 150 m)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Bergedorf-Lohbrügge (ca. 2,2 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Rahel-Varnhagen-Weg (< 100 m östlich), Penny Oberer Landweg (ca. 700 m nordöstlich), Penny Ameisweg (ca. 1,2 km südlich), Aldi Grachtenplatz (ca. 450 m südwestlich)

Zentrenprägende Ausstattung

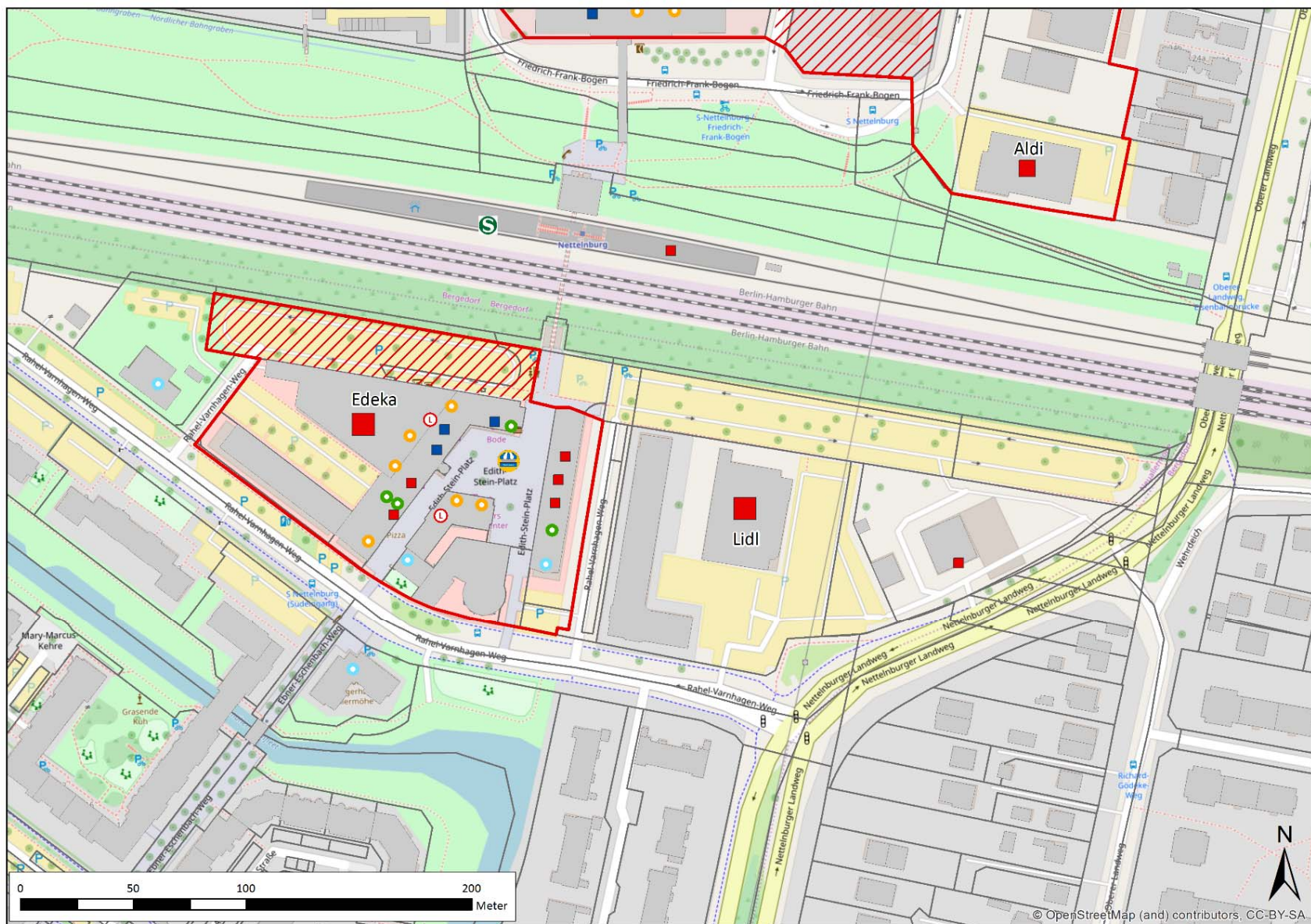
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	6	1.430	87	177	39
kurzfristiger Bedarf	6	1.430	87	177	38
mittelfristiger Bedarf	2	155	9	19	8
langfristiger Bedarf	1	50	3	6	3
Einzelhandel gesamt	9	1.635	100	203	20

* in Bezug auf den Nahbereich

⁷⁵ Neuallermöhe seit 2011 eigenständiger Stadtteil: Die Stadtteile Allermöhe, Bergedorf und Neuallermöhe haben zusammen zwischen 2008 und 2015 ca. 3.815 EW hinzugewonnen (≈ + 6,8%). Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 24: Nahversorgungszentrum ABC-Zentrum



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

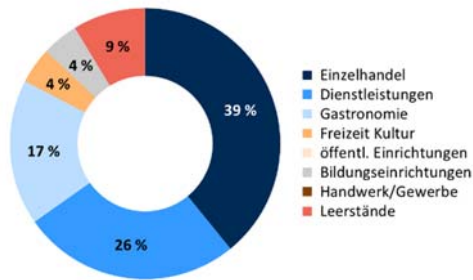
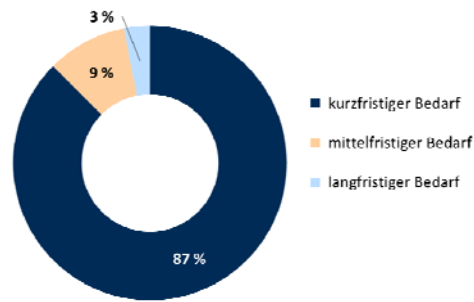
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

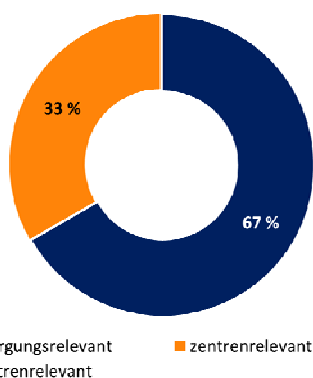
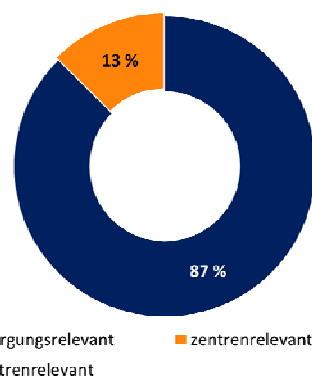
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

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

1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Edeka)
400 bis unter 800 m ²	-
unter 400 m ² VK	5 Betriebe, darunter eine Bäckerei
Wochenmarkt	Edith-Stein-Platz, 1x wöchentlich (Fr)
Fazit	- Nahversorgungszentrum mit differenziertem ethnischen Spezialangebot (Asia Basar, russische Spezialitäten, Minimarkt) - Magnetbetrieb Edeka mit eigenem Parkplatz überwiegend stabil, sämtliche Anbieter zeigen erste Anzeichen von Erneuerungsbedarf, Apotheke hat geschlossen - Benachbarter Lidl-Markt weist kaum Koppelungseffekte mit dem introvertierten Zentrum auf

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 87 % der Verkaufsflächen, 6 Betriebe)
- Ergänzendes Angebot durch Kinderbekleidung und Optiker

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)**Zentrenrelevanz (VK in %)****Ergänzende Nutzungen**

- 11 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (u. a. Arztpraxis, Nagelstudio, Kindernotdienst, Reisebüro und Textilreinigung), außerdem Restaurants und eine Spielhalle.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten**Städtebau**

- Organisationsstruktur: Einheitlich geplantes Nahversorgungszentrum der 1980er Jahre für die Versorgung von Neuallermöhe-Ost

- Die kleinteiligen Geschäfte sind auf den zentralen Edith-Stein-Platz ausgerichtet, hinter dem Bahndamm im Norden liegt das Zentrum Bergedorf-West, eine funktionale Verbindung besteht jedoch kaum
- Der Edeka Markt hat seinen Eingang zum Parkplatz am Bahndamm, trägt hierdurch nur bedingt zur Steigerung der Frequenzen am Edith-Stein-Platz bei
- Mit 2 Ladeneinheiten (ca. 9 %) ist der Leerstand sichtbar, aber nicht strukturprägend, da es sich um kleinere Ladeneinheiten handelt
- Kundenfrequenzen werden v. a. durch die Fußwegeverbindung vom S-Bahnhof Nottendorf zum Ebner-Eschenbach-Weg generiert, der in Richtung Grachtenplatz in die Wohngebiete führt
- Gestaltung als kompakter Marktplatz / Vorplatz der S-Bahnstation und Einstiegspunkt in das Wohngebiet Neuallermöhe-Ost
- Gesamteindruck: funktionaler Marktplatz vor der S-Bahnstation, der um einen Supermarkt ergänzt wird

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinfahrt über Rahel-Varnhagen-Weg, der von der Hauptverkehrsstraße Nottendorfer Landweg (Verbindung Kurt-A.-Körber-Chaussee zur BAB 25) abzweigt
- Stellplätze sind im westlich gelegenen Innenhof sowie auf dem Dach des Edeka-Marktes vorhanden, Edith-Stein-Platz als Fußgängerzone eingerichtet
- ÖPNV-Anbindung durch Lage an S-Bahnstation (Linien S2, S 21) und Bushaltestelle (3 Linien) S Nottendorf sehr gut
- Durch exzentrische Lage an nördlichem Ende des Wohngebiets und zentrale Fußwegeverbindung über Grachtenplatz v. a. aus nördlicher Hälfte von Neuallermöhe-Ost sehr gute fußläufige / fahrradseitige Erreichbarkeit
- Stadtrad-Leihstation nördlich der S-Bahnstation vorhanden

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch die introvertierte Platzsituation mit direkt anschließendem Geschosswohnungsbau vorgegeben
- In **nördlicher Richtung** stellt der Bahndamm die Begrenzung des Zentrums dar
- Im **Osten** stellt die viergeschossige Wohnbebauung mit Einfriedung des Grundstücks und Parkplatzanlage für die Bewohner die Begrenzung des Zentrums dar. Hierdurch wird der Lidl Discount am Nottendorfer Landweg vom Zentrumsbereich abgetrennt, fußläufige Frequenzen zwischen Lidl und dem Edith-Stein-Platz waren nicht festzustellen.
- Im **Süden** begrenzen der Spielplatz am Bürgerhaus Allermöhe sowie die durch Stellplatzanlagen vom Rahel-Varnhagen-Weg abgesetzte Wohnbebauung den zentralen Versorgungsbereich
- Im **Westen** wird das Zentrum durch den Wohnblock vor dem Edeka Markt und die anschließende Kirche begrenzt
- **Potenzialflächen** sind aufgrund der anschließenden Wohngebäude nur im Bereich der Stellplatzanlagen direkt am Bahndamm vorhanden

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Bessere Integration des Magnetbetriebs Edeka in Edith-Stein-Platz
- Verbesserung der Anbindung an Bergedorf West

4.3 Nahversorgungszentrum Billwerder-Allermöhe



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁷	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Neuallermöhe	-	23.896	↗
Bezirk Bergedorf	118.910	124.998	↗
Nahbereich		16.198	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁸	106,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	47,1 Mio. € (21,0 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südlich der S-Bahnstation Allermöhe als Nahversorgungszentrum für das Wohngebiet Neuallermöhe-West
- Ladenlokale auf den Fleetplatz ausgerichtet
- Unmittelbares Umfeld geprägt durch einheitlich geplantes Neubaugebiet der 1990er Jahre mit überwiegend drei- bis viergeschossigem Geschosswohnungsbau und Grünflächen „Grüne Mitte“
- Ausdehnung ZVB: Ost-West: ca. 220 m; Nord-Süd: ca. 120 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Osten: Nahversorgungszentren ABC-Zentrum (ca. 1,5 km), Bergedorf West (ca. 1,7 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi Grachtenplatz (ca. 1,5 km westlich), Lidl Rahel-Varnhagen-Weg (ca. 1,6 km östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	9	2.235	99	272	60
kurzfristiger Bedarf	9	2.235	99	272	59
mittelfristiger Bedarf	1	30	1	4	3
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel gesamt	10	2.265	100	276	28

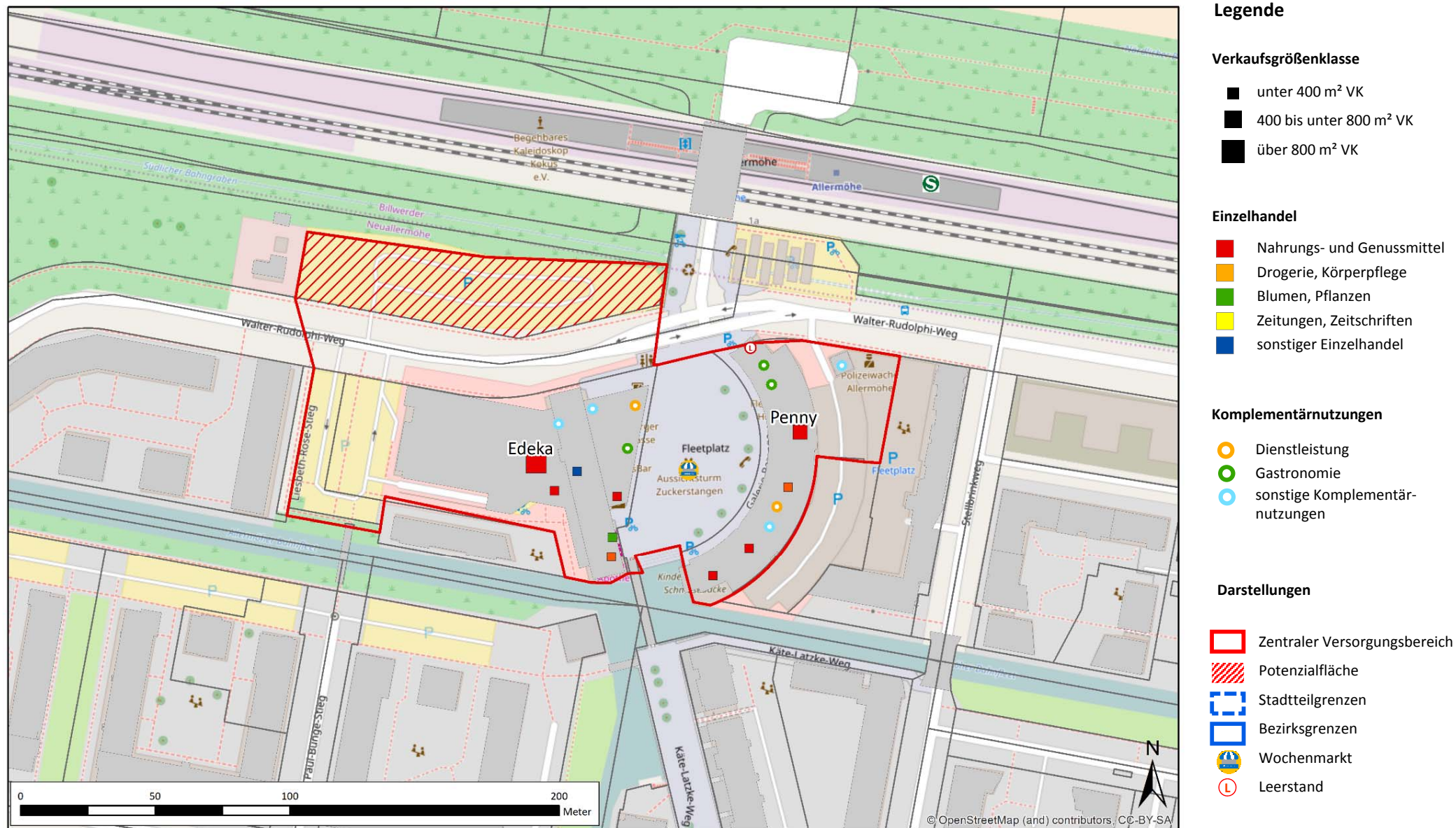
* in Bezug auf den Nahbereich

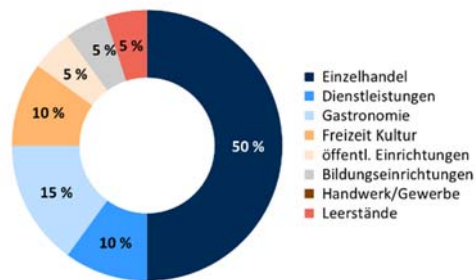
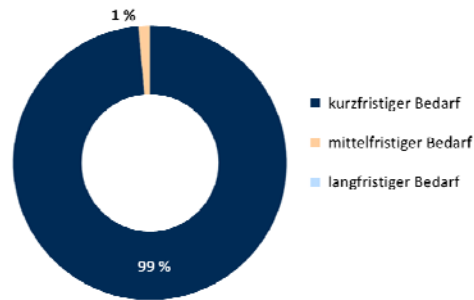
- kein Angebot vorhanden

⁷⁷ Neuallermöhe seit 2011 eigenständiger Stadtteil: Die Stadtteile Allermöhe, Bergedorf und Neuallermöhe haben zusammen zwischen 2008 und 2015 ca. 3.815 EW hinzugewonnen (≈ + 6,8%). Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷⁸ Quelle: MB Research 2016

Karte 25: Nahversorgungszentrum Billwerder-Allermöhe

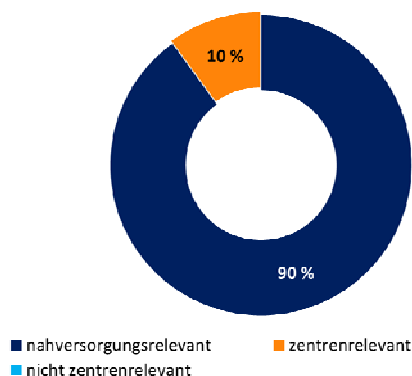
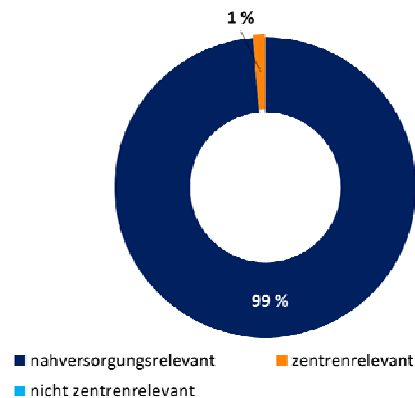


Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)****Nahversorgungsangebot**

1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Edeka)
400 bis unter 800 m²	1 Discounter (Penny)
unter 400 m² VK	7 Betriebe, darunter ein Drogeriemarkt, eine Apotheke
Wochenmarkt	Fleetplatz, 1x wöchentlich (Sa)
Fazit	- Qualifiziertes Nahversorgungsangebot für Neuallermöhe-West - Strukturprägende Anbieter überwiegend modern und leistungsfähig, Edeka mit marktüblicher Verkaufsflächengröße und Marktauftritt - Rossmann Drogeriemarkt mit knapp über 200 m² VK und Penny Discounter mit ca. 400 m² jeweils tendenziell zu klein, Penny mit ersten Anzeichen von Modernisierungsbedarf

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 99 % der Verkaufsflächen, 9 Betriebe)
- ergänzendes Angebot durch Geschenkartikel

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)**Zentrenrelevanz (VK in %)****Ergänzende Nutzungen**

- 9 Komplementärnutzungen, u. a. Restaurant, Friseur, Sparkasse, Fitnessstudio, Bistro, Textilreinigung und Polizei

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten**Städtebau**

- Organisationsstruktur: Einheitlich geplantes Nahversorgungszentrum der 1990er Jahre für die Versorgung von Neuallermöhe-West
- Die Geschäfte des EKZ Fleetplatz sind auf den zentralen Fleetplatz ausgerichtet
- Leerstand mit einer Ladeneinheit (ca. 5 %) nicht strukturprägend

- Kundenfrequenzen werden v. a. durch die Fußwegeverbindung vom S-Bahnhof Allermöhe über das Allermöher Bahnfleet zum Käthe-Latzke-Weg generiert, der zur Grünen Mitte und in die Wohngebiete führt
- Gestaltung als großer, offener Marktplatz mit Grundriss in Form eines Viertelkreises vor der S-Bahnstation und als Einstiegspunkt in das Wohngebiet Neuallermöhe-West
- Gesamteindruck: Weitläufiges Forum mit umfangreichem Nahversorgungsangebot

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hauptschließung über Walter-Rudolphi-Weg / Sophie-Schoop-Weg
- ÖPNV-Anbindung durch Lage an S-Bahnstation Hamburg-Allermöhe (Linien S2, S 21) und Bushaltestelle Allermöhe (3 Linien) sehr gut
- Durch exzentrische Lage an nördlichem Ende des Wohngebiets v. a. aus nördlicher Hälfte von Neuallermöhe-West sehr gute fußläufige / fahrradseitige Erreichbarkeit
- Stadtrad-Leihstation an der S-Bahnstation vorhanden

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch die introvertierte Platzsituation mit direkt anschließendem Geschosswohnungsbau, den Bahndamm sowie das Allermöher Bahnfleet vorgegeben
- Im **Norden** stellt der Bahndamm nicht nur die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, sondern auch die der Siedlungsfläche von Neuallermöhe dar. Mit Realisierung der Planungen für Oberbillwerder ist hier ein direkter Anschluss an den in der Planung befindlichen Stadtteil möglich, wobei ein stadtteilübergreifendes Zentrum perspektivisch auch eine höhere Funktion übernehmen könnte, die über die der Nahversorgung hinausgeht
- Im **Osten** wird das Zentrum durch Wohnbebauung begrenzt
- Im **Süden** stellt das Allermöher Bahnfleet den Abschluss des Zentrums dar, südlich befinden sich Wohnungen
- Im **Westen** erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich bis auf den Parkplatz von Edeka und wird dann durch Geschosswohnungsbau begrenzt
- Die Stellplatzflächen südlich des Bahndamms stellen **Potenzialflächen** für eine Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums dar

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der umfassenden Ausstattung kein unmittelbarer Handlungsbedarf
- perspektivisch könnte sich bei Rossmann und Penny die Frage nach größeren Verkaufsflächen stellen

4.4 Nahversorgungszentrum Binnenfeldredder



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁹	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Lohbrügge	38.442	39.267	↗
Bezirk Bergedorf	118.910	124.998	↗
Nahbereich		4.005	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁰	100,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	21,7 Mio. € (9,7 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Osten des Stadtteils Lohbrügge, zentral in einem heterogenen Wohngebiet
- Nahversorgungszentrum EKZ Binnenfeldredder nach Art eines Fachmarktzentrums mit zentralem Kundenparkplatz
- Unmittelbares Umfeld durch Geschosswohnungsbau (Punkt- und Scheibenhochhäuser) geprägt; auf der gegenüberliegenden Straßenseite Einfamilienhausbebauung. Im weiteren Umfeld zunehmend Zeilen- und Reihenhausbau.
- Ausdehnung ZVB: Ost-West: ca. 150 m; Nord-Süd: ca. 75 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Mendelstraße (ca. 2,0 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Bergedorf-Lohbrügge (ca. 1,2 km)
- Nahversorgungsrelevant: Edeka Reinbeker Redder (ca. 1,2 km nördlich), Edeka und Aldi Reinbek (ca. 2,3 km östlich), Rewe und Aldi Am Beckerkamp (ca. 800 m südlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	6	1.670	83	417	94
kurzfristiger Bedarf	6	1.670	83	417	92
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	1	350	17	87	12
Einzelhandel gesamt	7	2.020	100	504	47

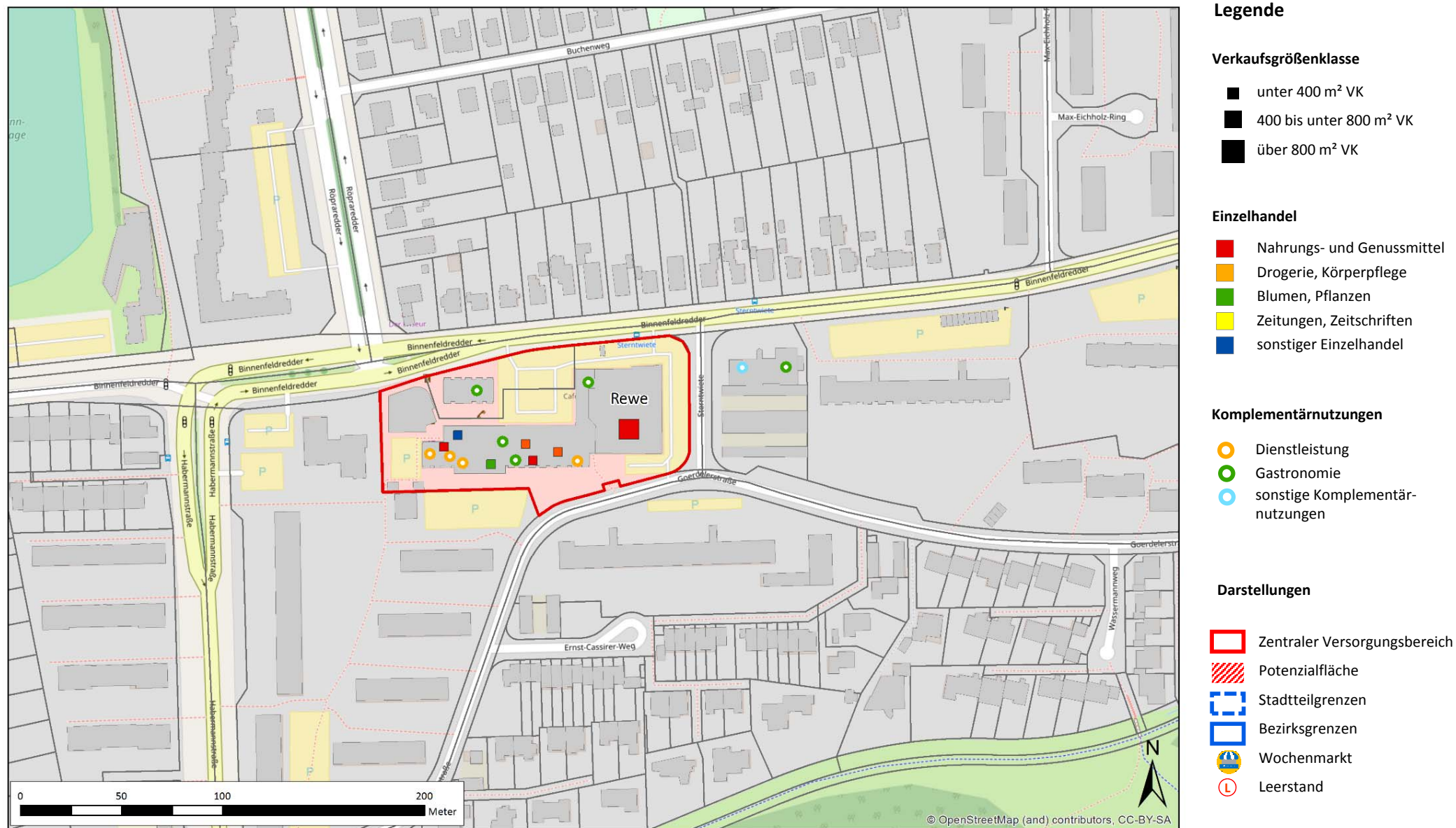
* in Bezug auf den Nahbereich

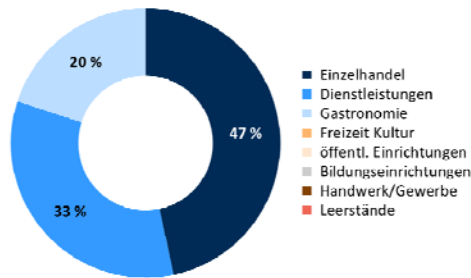
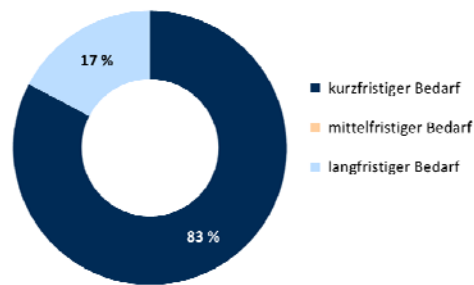
- kein Angebot vorhanden

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

⁸⁰ Quelle: MB Research 2016

Karte 26: Nahversorgungszentrum Binnenfeldredder

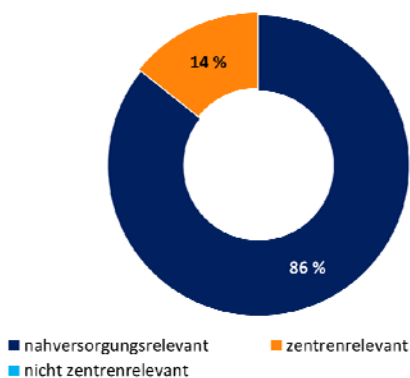
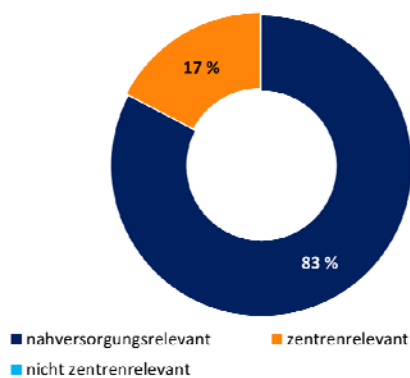


Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)****Nahversorgungsangebot**

1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Rewe)
400 bis unter 800 m ²	-
unter 400 m ² VK	5 Betriebe, darunter eine Bäckerei, eine Apotheke
Wochenmarkt	-
Fazit	- umfassendes Nahversorgungsangebot für die umliegenden Wohnquartiere - strukturprägende Anbieter Rewe und Budnikowsky leistungsfähig und modern - Für den Rewe Markt ist aktuell eine Erweiterung unter Hinzunahme der Budnikowsky-Fläche im Gespräch

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 83 % der Verkaufsflächen)
- Ergänzendes Angebot durch Tedi Sonderposten

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)**Zentrenrelevanz (VK in %)****Ergänzende Nutzungen**

- 8 Komplementärnutzungen, darunter handelsaffine Dienstleistungen (Friseur, Sonnenstudio, Kosmetiksalon, Sparkasse, Ambulante Pflege) und Gastronomie (Lieferservice, Eiscafé, Imbiss)

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten**Städtebau**

- Organisationsstruktur: Einheitlich geplantes Nahversorgungszentrum im verdichteten Wohngebiet
- Der Geschäftsbesatz ist nach Art eines Fachmarktzentrums um einen gemeinsamen Parkplatz gruppiert, Magnetbetrieb Rewe am östlichen Ende
- Leerstände waren zum Zeitpunkt der Erhebung nicht festzustellen

- Gestaltung überwiegend funktional mit großer Gastronomiefläche im Antrittsbereich des Rewe Marktes und kleiner Passage hinter dem Sparkassenbungalow
- Gesamteindruck: gut funktionierendes Nahversorgungszentrum zwischen mehreren unterschiedlichen Wohngebieten

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinschließung über namensgebende Straße Binnenfeldredder
- ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle Sterntwiete (Linie 136) direkt am Standort gewährleistet
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig entlang der Straße Binnenfeldredder vorhanden

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentrums wird durch die zusammenhängende Struktur des EKZ Binnenfeldredder vorgegeben
- Im **Norden** stellt die Einfamilienhausbebauung am Binnenfeldredder die Begrenzung des Zentrums dar
- In **östlicher Richtung** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung an der Sterntwiete begrenzt. Der zum Zeitpunkt der Erhebung leer stehende Standort eines Pizzaliefersdienstes soll für Wohnbebauung herangezogen werden und steht daher nicht zur Erweiterung des Zentrumsbereichs zur Verfügung
- Im **Süden** und **Westen** wird das Zentrum durch die Hochhausbebauung an der Goerdelerstraße und das Punkthochhaus an der Ecke Habermannstraße begrenzt
- **Potenzialflächen** sind außerhalb des EKZ Binnenfeldredder nicht vorhanden

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Stärkung der Nahversorgungsfunktion
-

4.5 Nahversorgungszentrum Dorfanger Boberg



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸¹	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Lohbrügge	38.442	39.267	↗
Bezirk Bergedorf	118.910	124.998	↗
Nahbereich		4.678	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸²	101,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	25,6 Mio. € (11,4 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Nordwesten des Stadtteils Lohbrügge, südlich der Siedlung Dorfanger Boberg und nördlich des ursprünglichen Dorfes Boberg
- Zweiteiliges Zentrum nördlich der B 5 beiderseits der Straße Am Langberg / Heidhorst, die Haupteinfahrt für die Siedlungsbereiche Bobergs (Anschluss an B 5)
- Unmittelbares Umfeld überwiegend durch freistehende Einfamilien- und Reihenhausbauung geprägt
- Ausdehnung ZVB: Nordwest-Südost: ca. 470 m, Südwest-Nordost: ca. 100 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Mümmelmannsberg (ca. 2,3 km)
- Richtung Südosten: Nahversorgungszentrum Mendelstraße (ca. 1,7 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Weberade (ca. 1,6 km östlich), Lidl Lohbrügger Landstraße (ca. 2,0 km östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

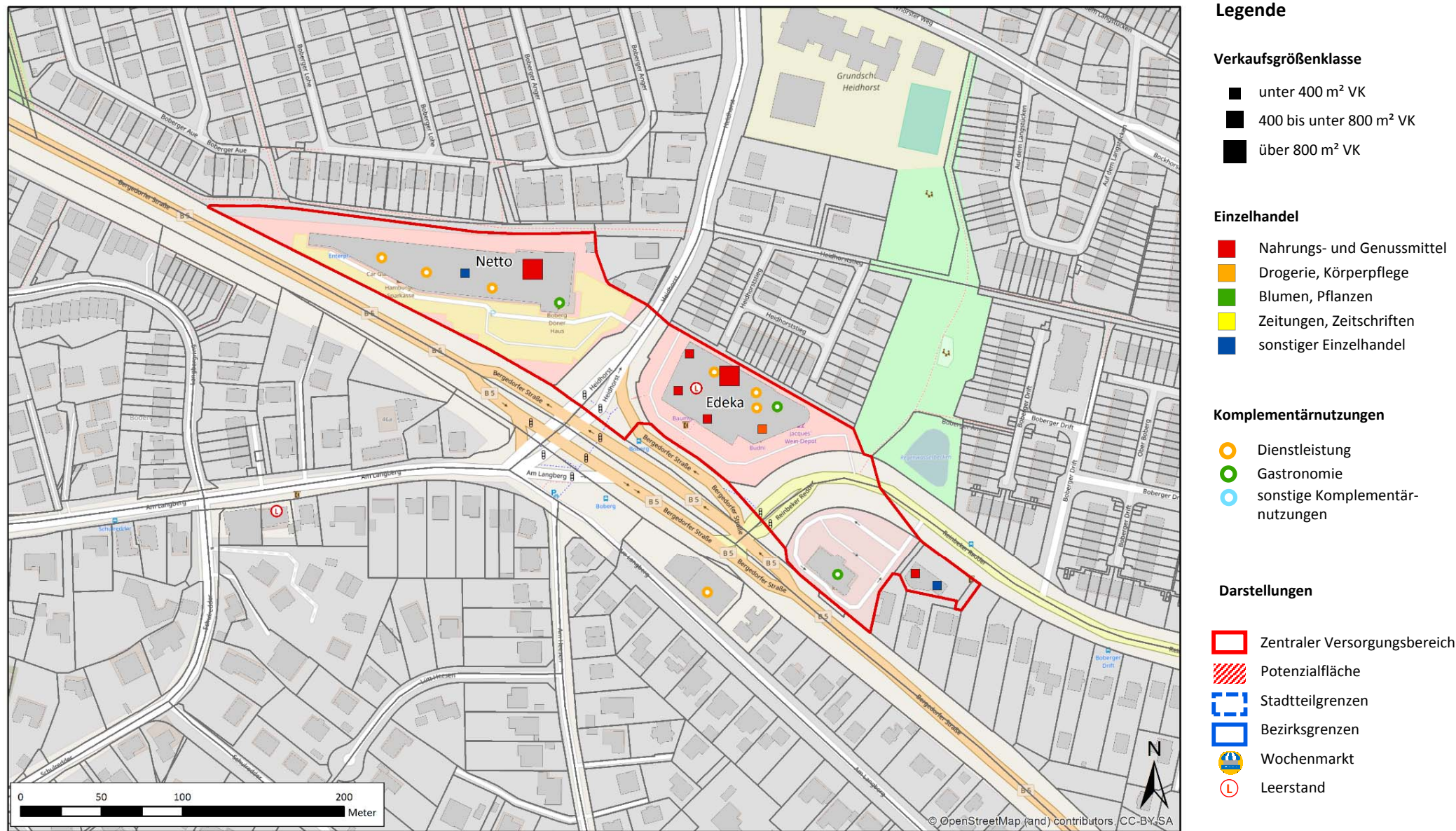
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	7	2.255	86	482	104
kurzfristiger Bedarf	7	2.255	86	482	103
mittelfristiger Bedarf	1	15	< 1	3	7
langfristiger Bedarf	1	350	13	75	13
Einzelhandel gesamt	9	2.620	100	560	53

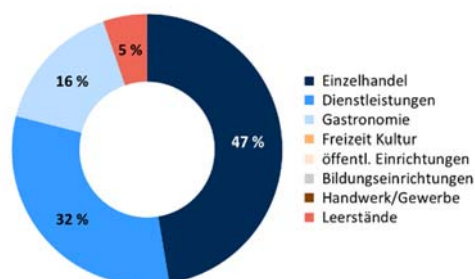
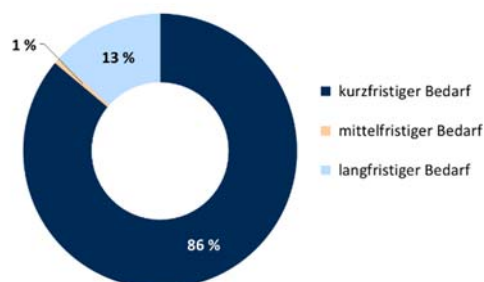
* in Bezug auf den Nahbereich

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

⁸² Quelle: MB Research 2016

Karte 27: Nahversorgungszentrum Dorfanger Boberg

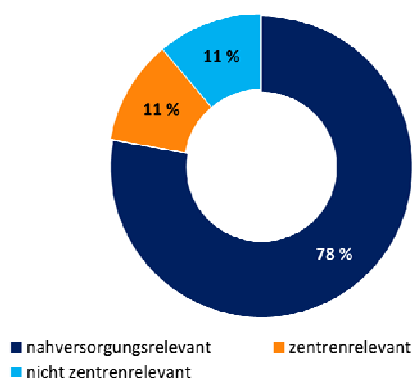
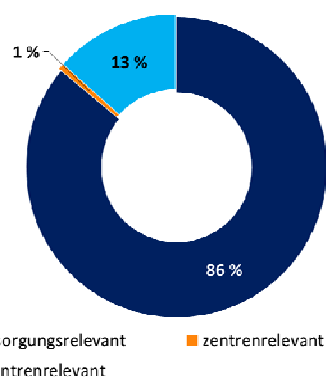


Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)****Nahversorgungsangebot**

1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Edeka), 1 Discounter (Netto)
400 bis unter 800 m²	-
unter 400 m² VK	5 Betriebe, darunter 1 Bäckerei, ein Drogeriemarkt
Wochenmarkt	-
Fazit	- Umfassendes Nahversorgungsangebot für Boberg - Strukturprägende Anbieter leistungsfähig und modern, Edeka mit unterdurchschnittlicher Flächengröße - Aldi-Leerstand soll durch Edeka übernommen werden, hierdurch weitere Stärkung des Magnetbetriebes zu erwarten

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 86 %), ergänzendes Angebot durch Schreibwaren (Postshop) und Autozubehör bei ATU

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)**Zentrenrelevanz (VKF in %)****Ergänzende Nutzungen**

- 9 Komplementärnutzungen, u. a. Imbissbetriebe, Sparkasse, Autovermietung, Fachärzte, Fahrschule, Kfz-Service

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten**Städtebau**

- Organisationsstruktur: Zweiteiliges Zentrum mit Fachmarktcharakter, ergänzt um Fast-Food-Standort (Burger King)
- Westlicher Bauteil (u. a. ATU, Netto, Kfz-Service, Autovermietung) als typisch gewerbliche Fachmarktzeile mit Schwerpunkt bei Kfz-Dienstleistungen und -zubehör
- Östlicher Bauteil (u. a. Edeka, Budnikowsky, Jacques Weindepot, Ärzte) mit Ausrichtung auf Nahversorgung. Schlecker wurde durch Budnikowsky nachbelegt, Ärzte sind im Obergeschoss zu finden.

- Burger King mit separatem Standort östlich der Einmündung Reinbeker Redder
- Flächen des Aldi-Marktes (Leerstand seit Oktober 2015), sollen von Edeka übernommen werden
- klassischer Fahrstandort, Fußgängerfrequenzen insgesamt eher gering
- Gestaltung funktional, östlicher Bauteil als kompakter Fachmarktstandort der 1990er Jahre. Westlicher Bauteil überwiegend als Werkstätten mit Rolltoren ausgelegt
- Gesamteindruck: Fachmarktzentrum mit Versorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil Boberg, der von den PKW-Frequenzen der B 5 profitiert

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinfahrt über Heidhorst
- ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestelle Boberg (4 Buslinien) an der B 5 unmittelbar südlich des Standortes sichergestellt
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden, über eine Lichtsignalanlage wird die Anbindung des Dorfes Boberg, welches südlich der B 5 liegt, gewährleistet

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der Zentrale Versorgungsbereich wird durch unmittelbar angrenzende Wohngebiete und städtebauliche Zäsuren klar begrenzt
- Im **Norden, Osten und Westen** schließend die Gärten der Wohngebäude in der Siedlung Dorfanger Boberg an
- Im **Süden** wird das Zentrum durch die an diese Stelle 4 – 6-spurige B 5 (Bergedorfer Straße) begrenzt
- Potenzialflächen finden sich v. a. im inneren der Objekte (v. a. Aldi Leerstand)

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Mit Übernahme der Aldi-Flächen könnte für den tendenziell eher kleinen Edeka Markt zu einer Standortsicherung beigetragen werden
- Arrondierung des Angebotes bei handelsaffinen / nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen wie z. B. Frisör, Café
- Eine Apotheke würde eine sinnvolle Ergänzung darstellen

4.6 Nahversorgungszentrum Bergedorf West



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸³	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Bergedorf	40.521	34.404	↗
Bezirk Bergedorf	118.910	124.998	↗
Nahbereich		8.158	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁴	104,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	46,0 Mio. € (20,5 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Südosten der in den frühen 1970er Jahren errichteten Großwohnsiedlung Bergedorf-West, unmittelbar nördlich der S-Bahnstation Nettelnburg
- Einkaufspassage am Werner-Neben-Platz mit ergänzendem Lebensmitteldiscounter am Friedrich-Frank-Bogen
- Umfeld durch die in Plattenbauweise errichtete Großwohnsiedlung Bergedorf-West geprägt
- Ausdehnung ZVB: Ost-West: ca. 290 m, Nord-Süd: ca. 140 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Billwerder-Allermöhe (ca. 1,7 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Bergedorf-Lohbrügge (ca. 2,0 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum ABC-Zentrum (ca. 150 m)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Rahel-Varnhagen-Weg (ca. 400 m), Penny Oberer Landweg (ca. 600 m), Penny Ameisweg (ca. 1,3 km)

Zentrenprägende Ausstattung

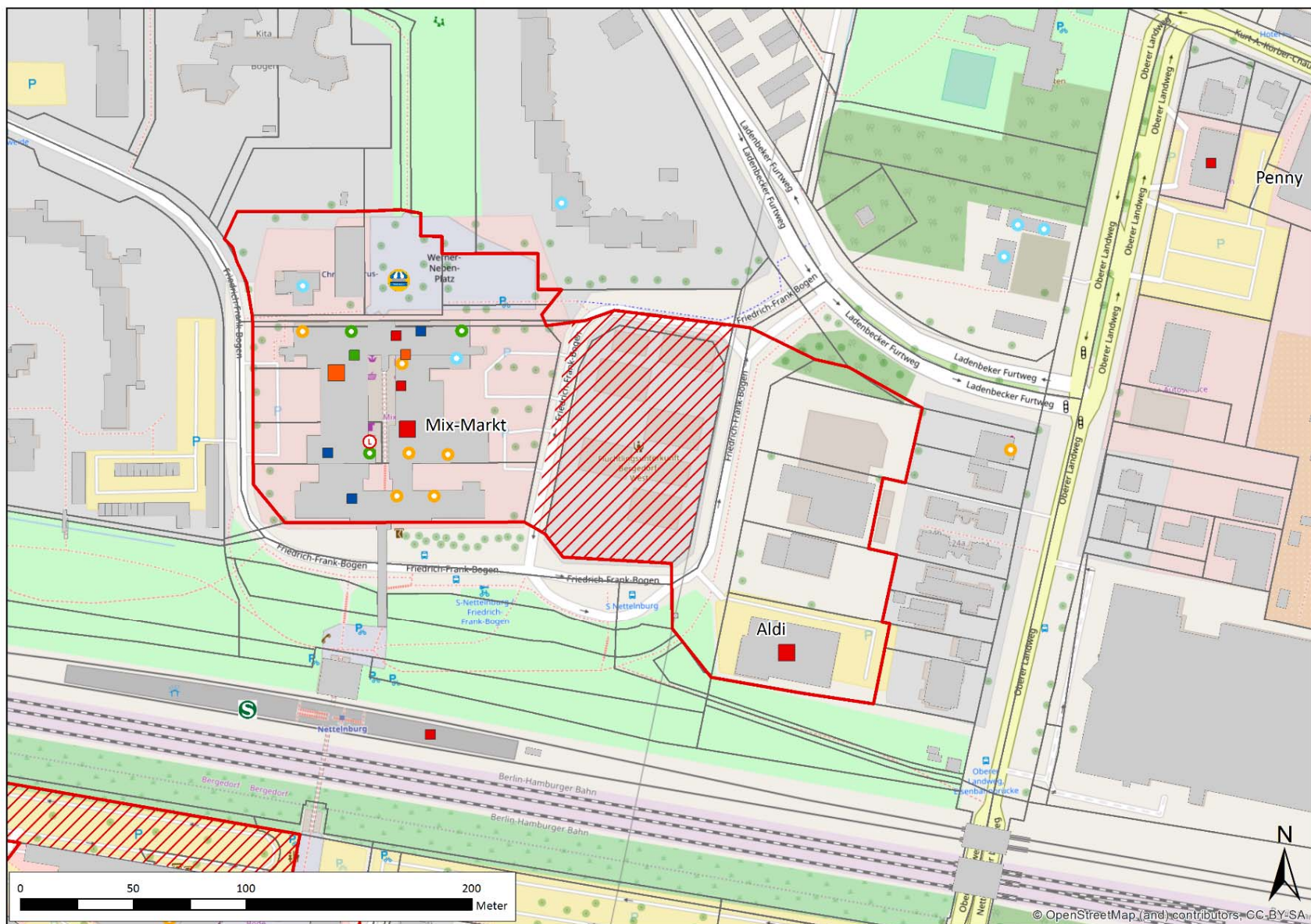
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	7	1.875	84	230	52
kurzfristiger Bedarf	7	1.875	84	230	51
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	3	345	16	42	7
Einzelhandel gesamt	10	2.220	100	272	27

* in Bezug auf den Nahbereich

⁸³ Neuallermöhe seit 2011 eigenständiger Stadtteil: Die Stadtteile Allermöhe, Bergedorf und Neuallermöhe haben zusammen zwischen 2008 und 2015 ca. 3.815 EW hinzugewonnen (≈ + 6,8%). Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁸⁴ Quelle: MB Research 2016

Karte 28: Nahversorgungszentrum Bergedorf-West



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

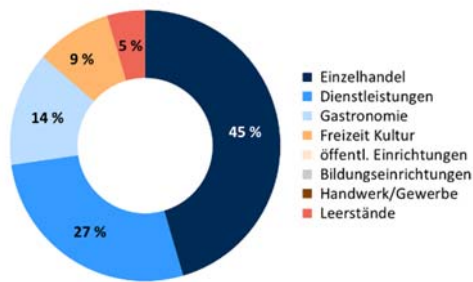
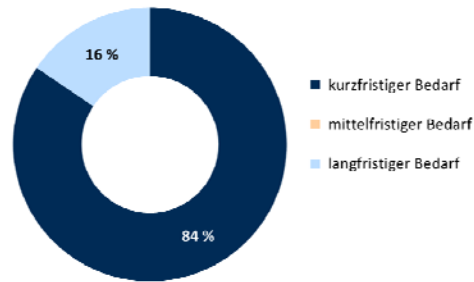
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

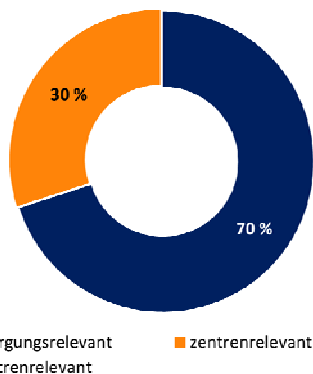
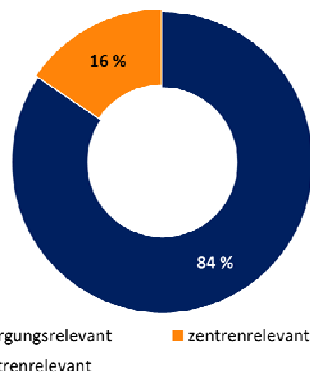
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- ⛶ Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

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

1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	-
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Mix-Markt), 1 Discounter (Aldi), 1 Drogeriemarkt (Budnikoswky)
unter 400 m ² VK	4 Betriebe, darunter 1 Bäckerei, 1 Apotheke
Wochenmarkt	Werner-Neben-Platz, 1x wöchentlich (Do)
Fazit	- Standortadäquates Nahversorgungsangebot - Strukturprägende Anbieter insgesamt robust, Verkaufsflächengröße und Marktauftritt von Aldi mit knapp 700 m² nicht mehr zeitgemäß - Mit dem Neubau des Aldi-Marktes wird der Ostteil des Zentrums gestärkt

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 84 % der Verkaufsflächen), ergänzendes Angebot durch Second Hand, Mobilfunk und Sonderposten

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)**Zentrenrelevanz (VKF in %)****Ergänzende Nutzungen**

- 11 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistungen (u. a. Sparkasse, Nagelstudio, Waschsalon, Frisöre, Facharzt), außerdem Gastronomie (Kneipe, Café, Imbiss) Ballettschule und Jugendclub

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten**Städtebau**

- Organisationsstruktur: Am Werner Neben-Platz sind eine zum Platz orientierte Ladenzeile sowie eine innenliegende Ladenpassage in einem einheitlich geplanten Zentrum vorhanden, die über eine Brücke, die durch ein Wohnhochhaus führt, an die S-Bahnstation angebunden ist. Ergänzt

wird das Zentrum durch den gegenüber des P+R Parkplatzes (zum Erhebungszeitpunkt Flüchtlingsunterbringung in Wohncontainern) gelegenen Lebensmitteldiscounter (Aldi)

- Für Aldi befindet sich ein neuer Standort am Friedrich-Frank-Bogen im Bau, der zuvor durch Penny (mittlerweile an Kurt-A.-Körber-Chaussee verlagert) und ein Restaurant genutzt worden ist. Zum Erhebungszeitpunkt ruhten die Bauarbeiten
- Leerstände (1 Ladeneinheit) nicht strukturprägend
- Kundenfrequenzen konzentrieren sich auf die Passage, am Werner-Neben-Platz nur geringe Frequenzen feststellbar
- Gestaltung funktional, v. a. am Werner-Neben-Platz eher geringe Aufenthaltsqualität. Durch gekachelte Wände entsteht Hinterhofcharakter
- Gesamteindruck: Nicht mehr zeitgemäße Einkaufspassage, die ihrer Versorgungsfunktion jedoch noch gerecht wird. Der Westteil des Zentrums könnte mittelfristig ebenfalls erneuert werden.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinschließung durch Friedrich-Frank-Bogen, der als Ringstraße um den P+R Parkplatz (zum Erhebungszeitpunkt Flüchtlingsunterkunft) verläuft
- sehr gute ÖPNV-Anbindung durch S-Bahnhof (Linien S2, S21) und Bushaltestelle Nettelburg (5 Buslinien)
- Fußwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden, ein Radweg führt vom Ladenbeker Furtweg bis zum Werner-Neben-Platz
- Eine Stadtrad-Leihstation ist im Bereich der Bushaltestelle / S Nettelburg vorhanden

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch die zusammenhängenden Strukturen um den P+R-Platz vorgegeben
- Im **Westen** und **Norden** schließen die Wohnhochhäuser des Großwohnsiedlung Bergedorf West an und begrenzen das Zentrum
- Im **Süden** stellen ein Park und der Bahndamm die Begrenzung dar
- Im **Osten** wird das Zentrum durch die Wohnhäuser am Oberen Landweg begrenzt
- **Potenzialflächen** sind zukünftig insbesondere im Bereich des P+R-Platzes vorhanden. Auch die nicht mehr zeitgemäße Passage selbst birgt Potenziale, diese scheint allerdings gut angenommen zu werden (kaum Leerstände)

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Ein Vollsortimenter würde eine sinnvoller Ergänzung des Angebotes darstellen
- Fortsetzung der im Osten begonnen Erneuerungen im Westteil

4.7 Nahversorgungszentrum Fünfhausen



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸⁵	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Kirchwerder	9.012	9.495	↗
Bezirk Bergedorf	118.910	124.998	↗
Nahbereich		689	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁶	110,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	4,1 Mio. € (1,8 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Nordwesten des Stadtteils Kirchwerder, zentral im Dorfkern von Fünfhausen
- Im Kreuzungsbereich Süderquerweg / Durchdeich
- Unmittelbares Umfeld durch freistehende Einfamilienhausbebauung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt
- Ausdehnung ZVB: Südwest-Nordost: ca. 95 m, Nordwest-Südost: ca. 145 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Nordwesten: Nahversorgungszentren ABC-Zentrum (ca. 8,0 km), Bergedorf West (ca. 8,2 km)
- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Neuengamme (ca. 10,5 km)
- Richtung Südosten: Nahversorgungszentrum Kirchwerder (ca. 5,7 km)
- Nahversorgungsrelevant: -

Zentrenprägende Ausstattung

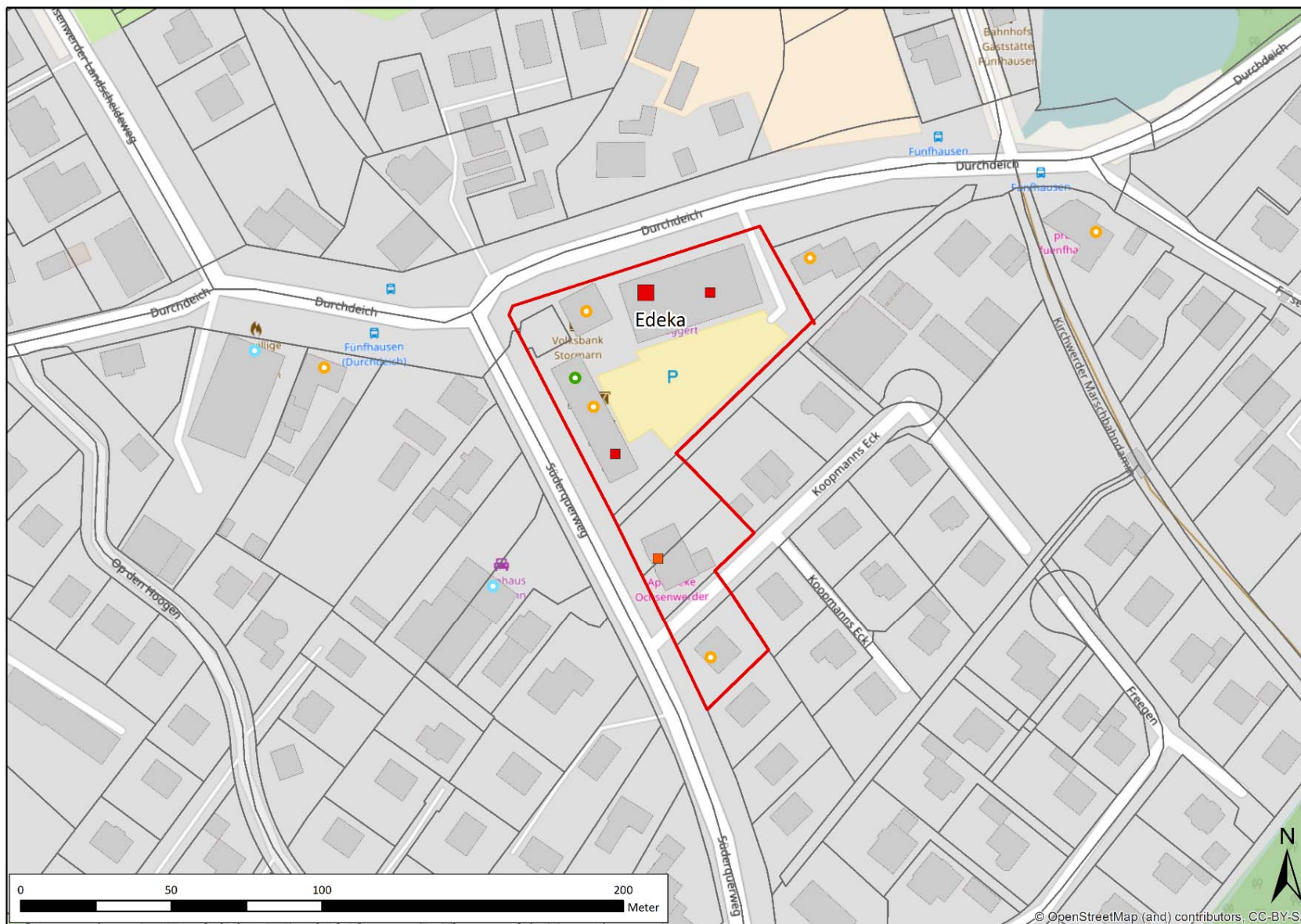
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	4	960	100	1.393	271
kurzfristiger Bedarf	4	960	100	1.393	268
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel gesamt	4	960	100	1.393	125

* 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 29: Nahversorgungszentrum Fünfhausen



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

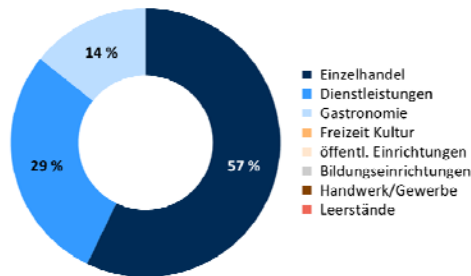
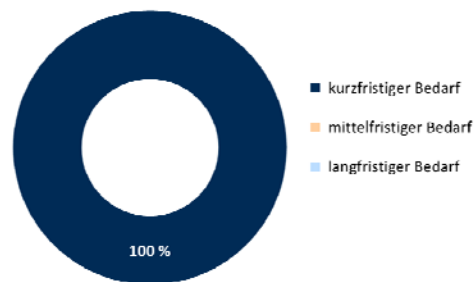
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

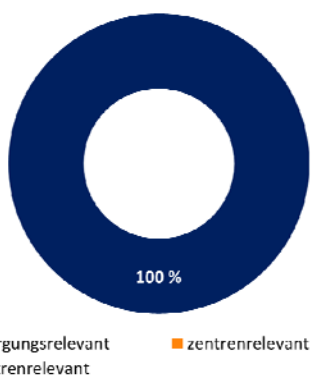
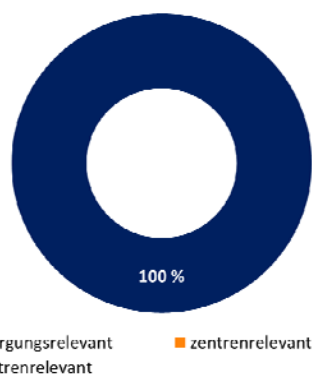
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

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

1.500 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	3 Betriebe; Bäckerei, Apotheke, Getränkemarkt
Wochenmarkt	-
Fazit	- kleines, dörfliches Zentrum - Magnetbetrieb Edeka mit unterdurchschnittlicher Verkaufsflächengröße (unter 700 m²) und ersten Anzeichen von Erneuerungsbedarf - Aufgrund des sehr geringen Wettbewerbs und der hohen Zentralität von ca. 271 % im nahversorgungsrelevanten Bedarf wird eine Versorgungsfunktion erreicht, die eindeutig über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Ausschließlich nahversorgungsrelevantes Angebot

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)**Zentrenrelevanz (VKF in %)****Ergänzende Nutzungen**

- 3 Komplementärnutzungen, Bank, Versicherung, Bistro; Postdienstleistungen werden im Getränkemarkt angeboten

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten**Städtebau**

- Organisationsstruktur: gewachsenes Zentrum mit einseitig straßenbegleitendem Geschäftsbesatz

- Die Hauptlage stellen Edeka, die Volksbank und der Getränkemarkt dar, die um einen gemeinsamen Parkplatz gruppiert sind
- Leerstände sind im Zentrum Fünfhausen nicht zu verzeichnen
- Gestaltung dörflich; Edeka und Volksbank freistehend und eingeschossig, übrige Betriebe mit Wohnungen im 1. OG
- Gesamteindruck: kleines, aber funktionsfähiges Zentrum, das die Grundversorgung zwischen Kirchwerder und Ochsenwerder sicherstellt

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinschließung über Durchdeich, Apotheke in ehemaliger Schlecker Filiale über Süderquerweg zu erreichen. Stellplätze sind direkt bei den Ladenlokalen sowie eingeschränkt im Straßenraum vorhanden
- ÖPNV-Anbindung ist über Bushaltestellen Fünfhausen und Fünfhausen Durchdeich (Buslinien 124, 222, 422) gewährleistet
- Fußwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden, eigene Radwege sind nicht eingerichtet, was für den ländlichen Raum typisch ist

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentrums wird durch die Konzentration der Einzelhandelsbetriebe vorgegeben und durch die angrenzenden Wohngebiete beschränkt
- Im **Norden** stellt die Straße Durchdeich die Begrenzung des Zentrums dar, auf der nördlichen Straßenseite befinden sich Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im **Osten** schließt direkt Wohnbebauung an, die das Zentrum begrenzt
- Im **Süden** und Westen wird das Zentrum durch weitere Einfamilienhäuser, einen Autohandel und das Gelände der freiwilligen Feuerwehr Fünfhausen begrenzt
- **Potenzialflächen** sind innerhalb des Zentrums nicht erkennbar

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Mittel- bis Langfristig sollte der Vollsortimenter am Standort gesichert und modernisiert werden
 - Ergänzung handelsaffiner / nahversorgungsrelevanter Dienstleistungen
-

4.8 Nahversorgungszentrum Kirchwerder



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸⁷	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Kirchwerder	9.012	9.495	↗
Bezirk Bergedorf	118.910	124.998	↗
Nahbereich		874	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁸	110,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	5,2 Mio. € (2,3 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Südosten des Stadtteils Kirchwerder, Neuentwicklung auf dem ehemaligen Wendeln-Areal
- Bebauung vom Süderquerweg in die Tiefe
- Unmittelbares Umfeld überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung, tlw. Reihenhäuser und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt
- Ausdehnung ZVB: Südwest-Nordost: ca. 200 m, Nordwest-Südost: ca. 100 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Nordwesten: Nahversorgungszentrum Fünfhausen (ca. 5,7 km)
- Richtung Nordosten: Nahversorgungszentrum Neuengamme (ca. 6,4 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Curslackner Heerweg (ca. 6,7 km nördlich)

Zentrenprägende Ausstattung

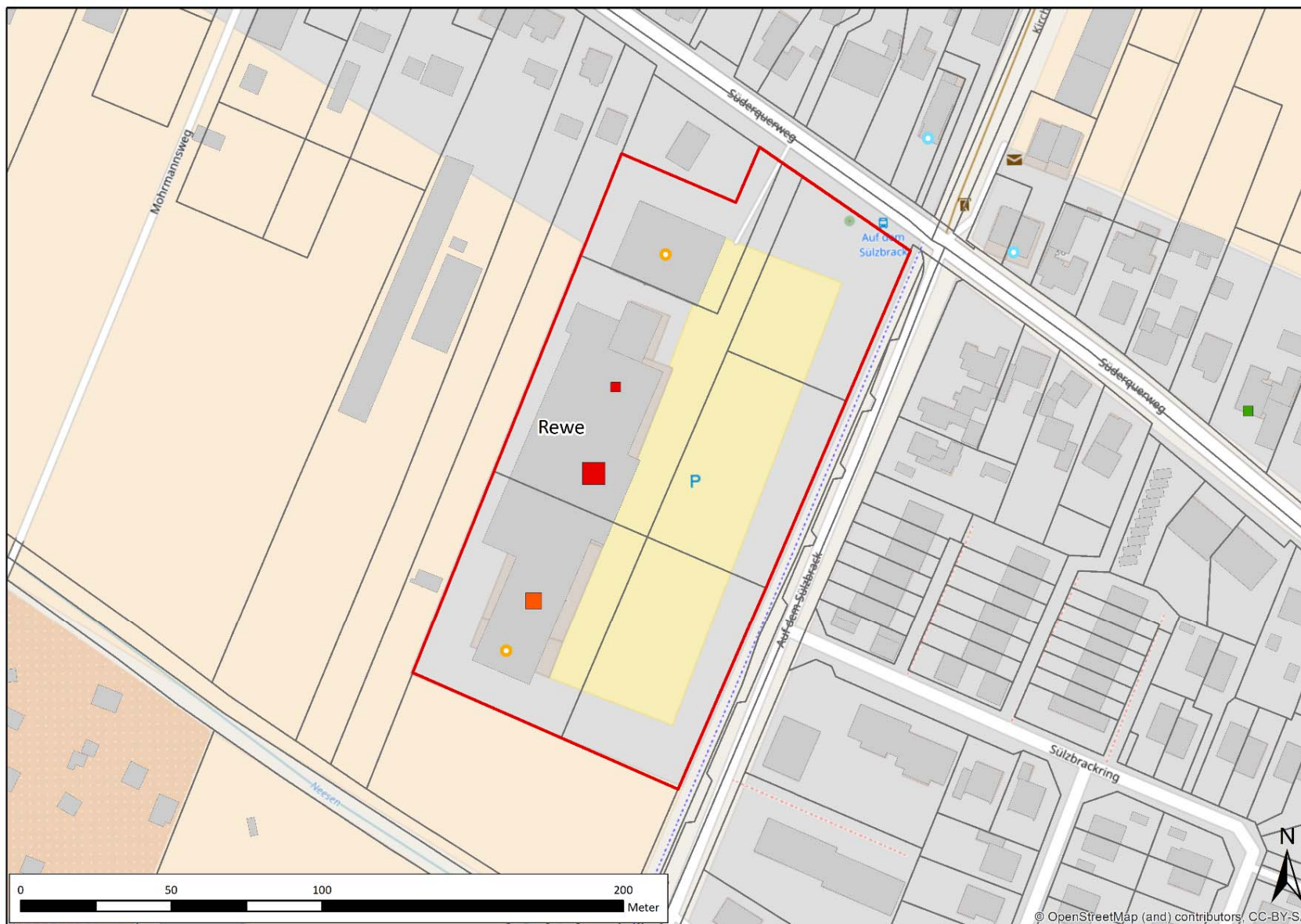
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	7	3.595	100	3.878	816
kurzfristiger Bedarf	7	3.595	100	3.878	806
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel gesamt	7	3.595	100	3.878	390

* in Bezug auf den Nahbereich

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

⁸⁸ Quelle: MB Research 2016

Karte 30: Nahversorgungszentrum Kirchwerder



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

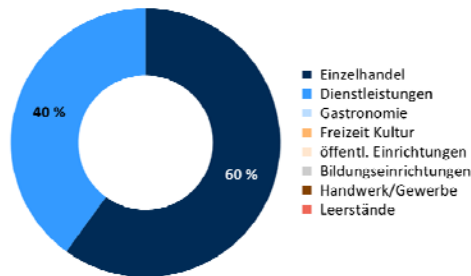
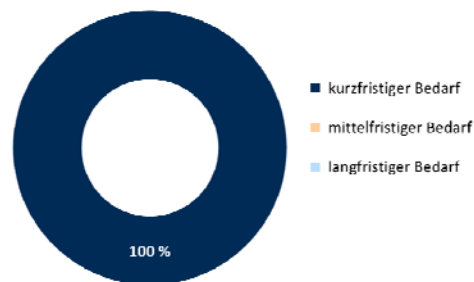
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

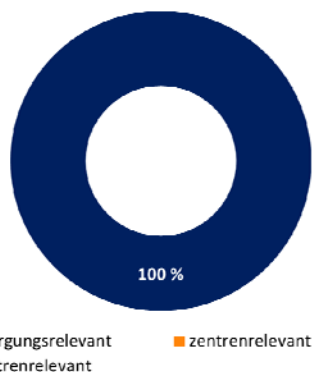
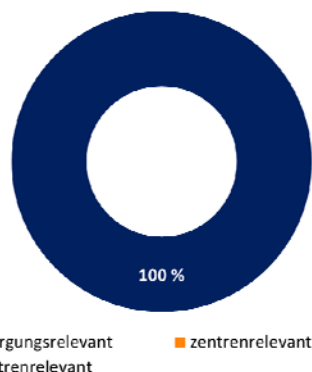
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

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

1.500 m ² VK und mehr	1 Supermarkt (Rewe)
800 bis unter 1.500 m ² VK	-
400 bis unter 800 m ²	1 Drogeriemarkt (dm)
unter 400 m ² VK	1 Bäckereifiliale
Wochenmarkt	-
Fazit	- Neu entstehendes Zentrum in den Vierlanden, bereits ausgeprägte Versorgungsfunktion und umfangreiches Nahversorgungsangebot - Strukturprägende Anbieter neu errichtet und daher zeitgemäß und modern - Aufgrund des sehr geringen Wettbewerbs und der hohen Zentralität von ca. 816 % im nahversorgungsrelevanten Bedarf wird eine Versorgungsfunktion erreicht, die eindeutig über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht - Zentrumsbereich soll zukünftig um weitere Angebote (u. a. Apotheke) ergänzt werden

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Ausschließlich nahversorgungsrelevantes Angebot

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)**Zentrenrelevanz (VKF in %)****Ergänzende Nutzungen**

- 2 Komplementärnutzungen, Volksbank und Arztpraxis

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten**Städtebau**

- Organisationsstruktur: Einheitlich geplantes Nahversorgungszentrum im Stil eines Fachmarktzentrums mit vorgelagertem Parkplatz
- Leerstände sind im Zentrum Kirchwerder nicht vorhanden

- Gestaltung modern und funktional
- Gesamteindruck: Moderne Fachmarktzeile mit linearer Struktur und Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinschließung über Süderquerweg, Stellplätze sind direkt auf dem Grundstück vorhanden
- ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle Auf dem Sülzbrack (Buslinie 124) gewährleistet
- Fußwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden, eigene Radwege sind nicht eingerichtet, was für den ländlichen Raum typisch ist

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentrums wird durch die Grundstücksform und die angrenzenden Nutzungen definiert
- Im **Norden** stellt die Wohnbebauung am Süderquerweg die Begrenzung des Zentrums dar
- Im **Osten** wird das Zentrum durch die verdichteten Wohngebiete am Sülzbrackring begrenzt
- Im **Süden** und **Westen** stellen landwirtschaftlich genutzte Flächen die Begrenzung des Zentrums dar
- Potenzialflächen sind auf dem Grundstück, insbesondere zur Straße Auf dem Sülzbrack zu finden

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Ergänzung des Angebots durch weitere nahversorgungsrelevante Angebote (z. B. Apotheke)
 - Ansiedlung zusätzlicher Komplementärnutzungen (z. B. Friseur, Textilpflege, Postagentur, Café)
-

4.9 Nahversorgungszentrum Mendelstraße



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸⁹	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Lohbrügge	38.442	39.267	↗
Bezirk Bergedorf	118.910	124.998	↗
Nahbereich		5.618	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹⁰	100,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	30,5 Mio. € (13,6 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Nordwesten des Stadtteils Lohbrügge am westlichen Rand des Wohngebiets an der Mendelstraße
- Geschäftsbesatz beiderseits der Mendelstraße
- Unmittelbares Umfeld durch Geschosswohnungsbau, Reihen- und Einfamilienhäuser sowie westlich des Aldi Standortes durch Gewerbebetriebe geprägt
- Ausdehnung ZVB: Ost-West: ca. 200 m, Nord-Süd: ca. 65 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Nordwesten: Nahversorgungszentrum Dorfanger Boberg (ca. 1,7 km)
- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Binnenfeldredder (ca. 2,0 km)
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Bergedorf-Lohbrügge (ca. 2,4 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Weberade (ca. 200 m südlich), Lidl Lohbrügger Landstraße (ca. 900 m), Edeka Reinbeker Redder (ca. 2,0 km)

Zentrenprägende Ausstattung

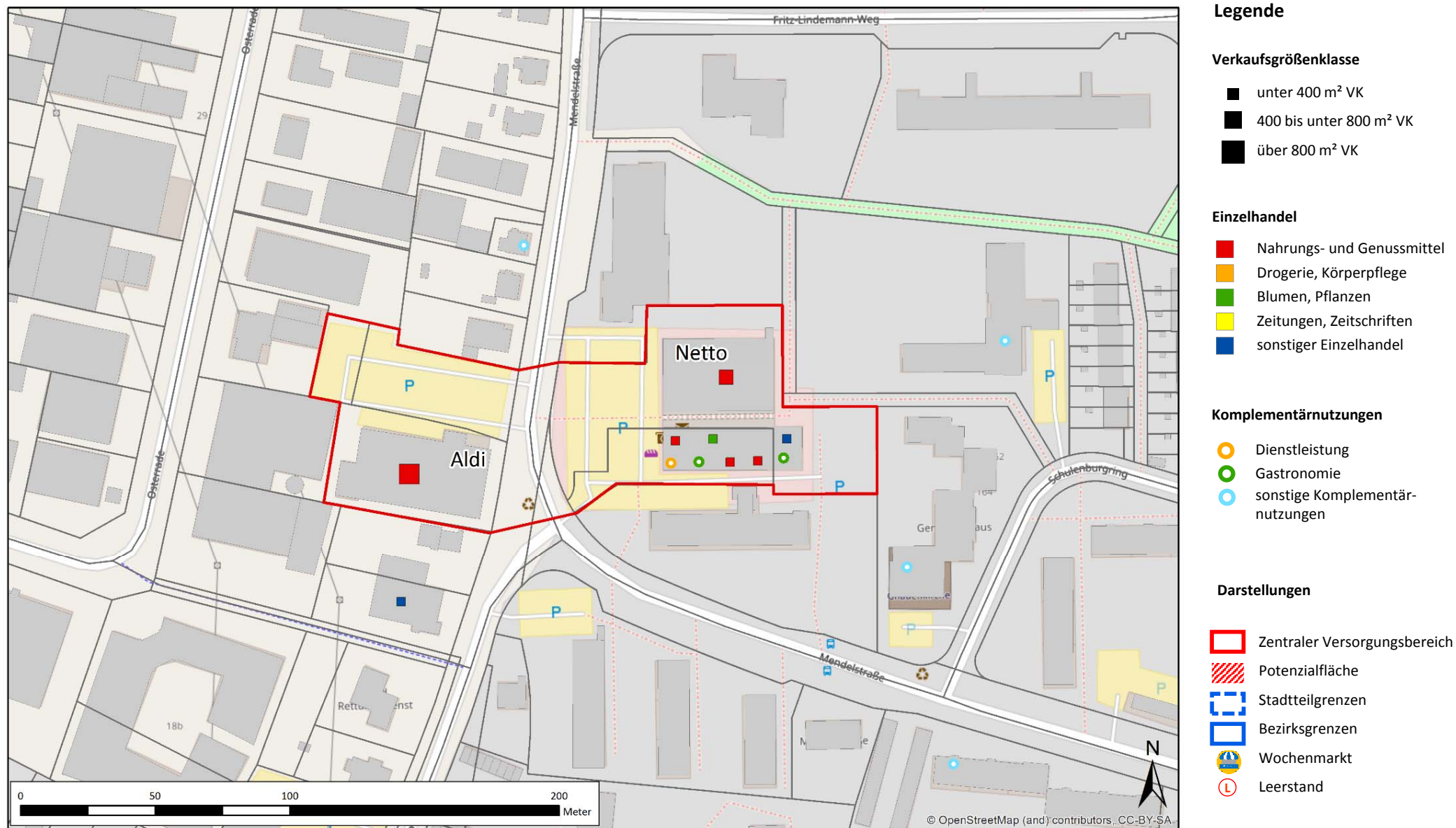
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	6	1.615	96	287	70
kurzfristiger Bedarf	6	1.615	96	287	69
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	1	60	4	11	4
Einzelhandel gesamt	7	1.675	100	298	34

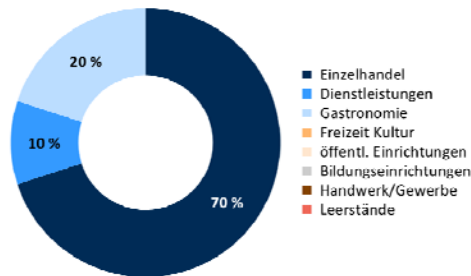
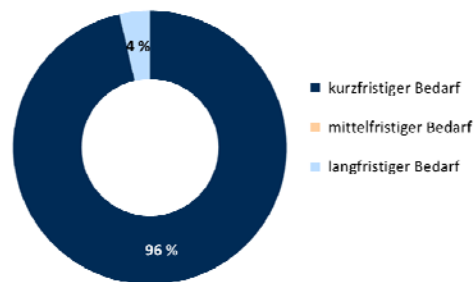
* in Bezug auf den Nahbereich

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

⁹⁰ Quelle: MB Research 2016

Karte 31: Nahversorgungszentrum Mendelstraße

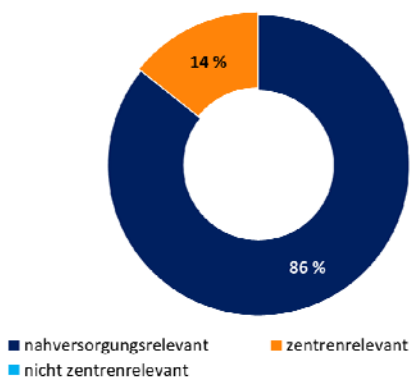
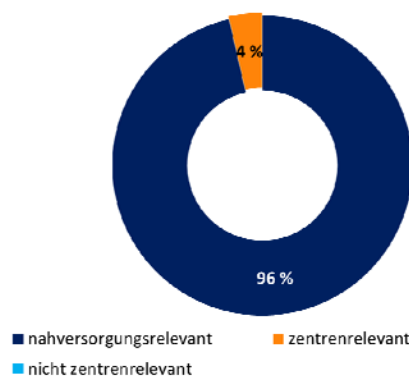


Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)****Nahversorgungsangebot**

1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Discounter (Aldi)
400 bis unter 800 m²	1 Discounter (Netto)
unter 400 m² VK	4 Betriebe, darunter Blumen, Bäckerei und polnische Spezialitäten
Wochenmarkt	-
Fazit	- deutlich discountorientiertes Angebot - Strukturprägende Betriebe mit noch zeitgemäßem Marktauftritt, insbesondere Netto bereits mit ersten Anzeichen von Erneuerungsbedarf - Seit Schlecker-Insolvenz kein Drogeriemarkt mehr am Standort

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 96% der Verkaufsflächen), ergänzendes Angebot durch Sozialkaufhaus

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)**Zentrenrelevanz (VK in %)****Ergänzende Nutzungen**

- 3 Komplementärnutzungen, Restaurant, Kneipe, Friseur; Postdienstleistungen über Lotto-Kiosk

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten**Städtebau**

- Organisationsstruktur: Einheitlich geplante Ladenpassage mit gegenüberliegendem Aldi
- Leerstände sind im Zentrum Mendelstraße nicht festzustellen
- Gestaltung funktional, in der überdachten Passage sind Sitzplätze (Außengastronomie) vorhanden
- Gesamteindruck: Funktionsfähige Einkaufspassage mit überwiegend discountorientiertem Angebot

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- HAUPTerschließung über Mendelstraße, Stellplätze sind direkt vor der Mendelpassage sowie bei Aldi vorhanden
- ÖPNV Anbindung durch Bushaltestelle Mendelstraße (3 Buslinien) ca. 180 m nördlich sowie Schulenburg (2 Buslinien) ca. 180 m südöstlich
- Fußwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden, eigene Radwege sind nicht eingerichtet. In östlicher Richtung (Kita, Schule, Wohngebiete) ist eine reine Fußwegverbindung vorhanden

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentrums wird durch die kompakte Struktur der Passage sowie des Aldi Discounters definiert
- Im **Norden** wird das Zentrum durch Geschosswohnungsbau und einen Park begrenzt
- In **östlicher Richtung** begrenzen die Kita und die Kirche den zentralen Versorgungsbereich
- Im **Süden** stellt ein weiteres Wohnhochhaus die Begrenzung des Zentrums dar
- **Westlich** des Aldi Marktes ist gewerbliche Nutzung vorherrschend, hier wird das Zentrum durch eine Tischlerei begrenzt. An der Straße ist Einfamilienhausbebauung prägend.
- **Potenzialflächen** beschränken sich auf die bestehenden Handelsimmobilien

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Wiederansiedlung eines Drogeriemarktes prüfen
 - Ergänzung um Vollsortimenter prüfen
 - Ausweisung als GE-Fläche ist für Nahversorgungszentrum nicht sinnvoll
 - Ansiedlung zusätzlicher Komplementärnutzungen (z. B. Bank)
-

4.10 Nahversorgungszentrum Neuengamme



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁹¹	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Neuengamme	3.453	3.666	↗
Bezirk Bergedorf	118.910	124.998	↗
Nahbereich		927	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹²	112,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	5,6 Mio. € (2,5 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Nordosten des Stadtteils Neuengamme, an der Grenze zu Curslack
- Anfahrbarkeit der Geschäfte von Heinrich-Stubbe-Weg bzw. Neuengammer Hausdeich
- Unmittelbares Umfeld überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt
- Ausdehnung ZVB: Südwest-Nordost: ca. 185 m, Nordwest-Südost: ca. 150 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Bergedorf (ca. 5,4 km)
- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Fünfhausen (ca. 10,5 km)
- Richtung Südwesten: Nahversorgungszentrum Kirchwerder (ca. 6,4 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Curslack Heerweg (ca. 300 m nördlich)

Zentrenprägende Ausstattung

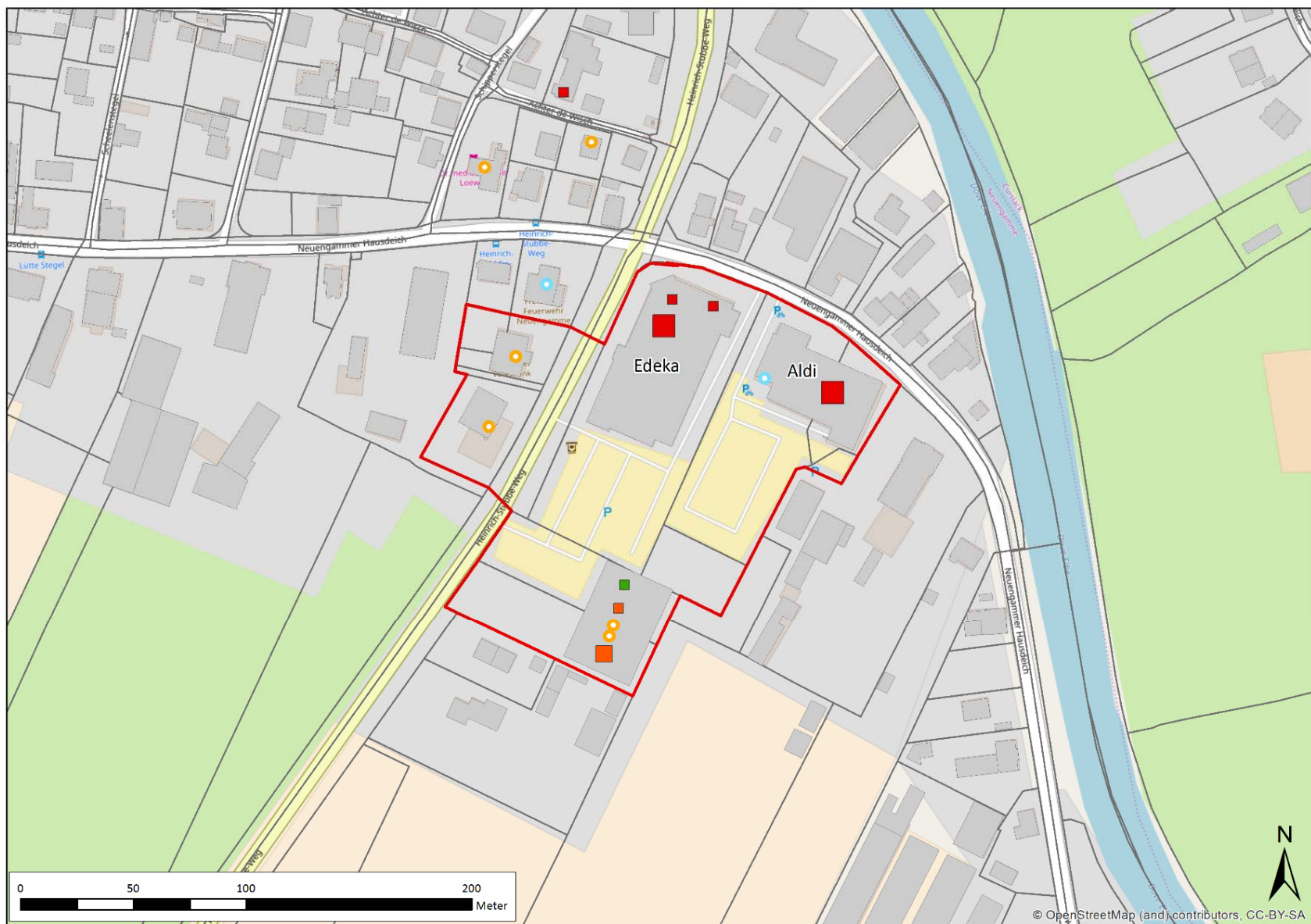
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	3	2.075	100	2.374	475
kurzfristiger Bedarf	3	2.075	100	2.374	468
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel gesamt	3	2.075	100	2.374	225

* 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 32: Nahversorgungszentrum Neuengamme



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

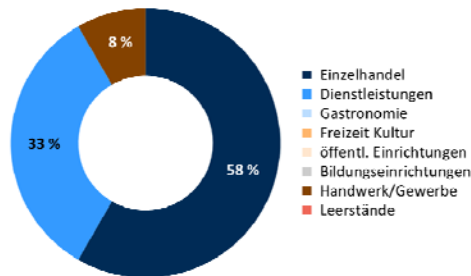
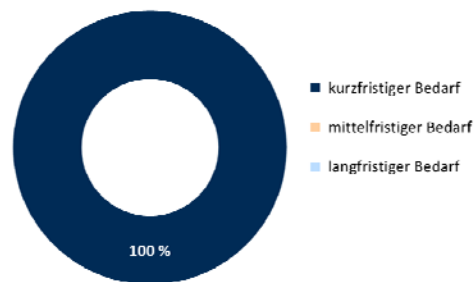
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

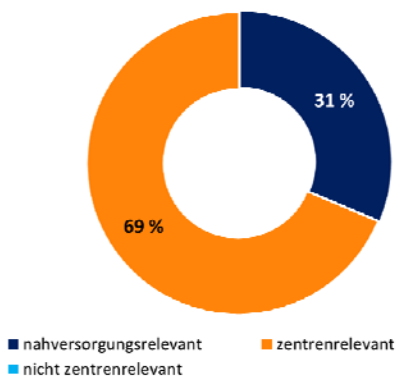
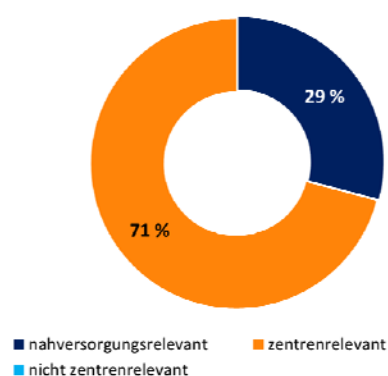
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

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

1.500 m ² VK und mehr	1 Supermarkt (Edeka)
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Discounter (Aldi)
400 bis unter 800 m ²	1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
unter 400 m ² VK	4 Betriebe Kiosk, Bäckerei, Florist und Apotheke
Wochenmarkt	-
Fazit	- Umfassendes Nahversorgungsangebot für die Region Vierlande - Zum Erhebungszeitpunkt wurde das Zentrum u. a. durch Budnikowsky und weitere Ladeneinheiten ergänzt, auch Aldi ist erst seit kurzem am Standort vertreten - Strukturprägende Anbieter leistungsfähig und robust - Keine Möglichkeit, von den Parkplätzen von Edeka / Budnikowsky zu Aldi zu gelangen ohne das Grundstück zu verlassen, Parkplätze sind nicht verbunden

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Ausschließlich nahversorgungsrelevantes Angebot

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)**Zentrenrelevanz (VK in %)****Ergänzende Nutzungen**

- 5 Komplementärnutzungen, darunter Bank, Reisebüro, Therapiezentrum, Steuerberater

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten**Städtebau**

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum um einen Edeka Markt
- Der Standortbereich im Ortskern von Neuengamme wurde durch Discounter, Volksbank, Drogeriemarkt etc. in letzter Zeit schrittweise ausgebaut
- Leerstände sind im Zentrumsbereich nicht vorhanden

- Gestaltung dörflich bis modern, insbesondere neue Ladenzeile mit Budnikowsky zweigeschossig ausgeführt
- Gesamteindruck: Gewachsenes Hauptversorgungszentrum für den Bereich Vierlande

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinschließung über Heinrich-Stubbe-Weg, Aldi mit eigener Zufahrt vom Neuengammer Hausdeich
- ÖPNV-Anbindung durch die Bushaltestelle Heinrich-Stubbe-Weg (5 Buslinien) im direkten Umfeld gewährleistet
- Fußwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden, eigene Radwege sind nicht eingerichtet, was für den ländlichen Raum typisch ist

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch die Konzentration der Einzelhandelbetriebe vorgegeben und durch angrenzende Nutzungen begrenzt
- Im **Norden** wird das Zentrum durch die Wohngebäude und das Opel-Autohaus am Neuengammer Hausdeich begrenzt
- In **östlicher** sowie in **westlicher** Richtung grenzt landwirtschaftliche Nutzung an
- Im **Süden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Wohngebäude am Heinrich-Stubbe-Weg begrenzt
- **Potenzialflächen** sind derzeit nicht erkennbar

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- ggf. Ausbau handelsaffiner Dienstleistungen (z. B. Friseur, Fahrschule) und Gastronomie

4.11 Zu entwickelndes Nahversorgungszentrum Schleusengraben

Auf der Westseite des Schleusengrabens, südlich des im Bau befindlichen Quartiers Glasbläserhöfe und gegenüber der geplanten Bebauung in den Schleusengärten soll unter dem Namen „Weidensteg“ ein neues Quartier mit ca. 1.000 Wohneinheiten entstehen. Zur Versorgung der Einwohner ist ein Nahversorgungszentrum / eine Nahversorgungslage mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Drogeriemarkt vorgesehen.

Karte 33: Zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich Schleusengraben



4.12 Zu entwickelndes Nahversorgungszentrum Ochsenwerder

Aus versorgungsstrukturellen Gründen ist für die Marschlande eine Ergänzung der netzartigen Versorgungsstruktur durch ein Nahversorgungszentrum / eine Nahversorgungslage zu empfehlen. Im Westen von Ochsenwerder ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters geplant.

Karte 34: Zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich Ochsenwerder



5. Fazit

In der folgenden Übersicht 5 sind die nahversorgungsrelevanten Bewertungskriterien für die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche zzgl. formulierter Handlungsansätze zusammengefasst. Dies zeigt insgesamt eine relativ stabile und robuste Ausgangssituation der einzelnen Lagen, wenngleich für einzelne zentrale Versorgungsbereiche deutliche Ansätze zur Sicherung und Weiterentwicklung zu formulieren sind.

Dabei ist auf die als zentraler Versorgungsbereich festgelegte Handelslage ABC-Zentrum hinzuweisen, die aufgrund einer eher nachgeordneten Zentralität ein deutliches Entwicklungspotenzial für die kommenden Jahre erkennen lässt, das prioritär innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entsprechend genutzt werden sollte.

Das eher kleine, aber für den Westen der Marschlande bedeutsame Nahversorgungszentrum Fünfhausen sollte zukünftig weiterentwickelt und modernisiert werden, auch um durch die geplante Supermarktsiedlung in Ochsenwerder nicht beeinträchtigt zu werden.

Der Zentrumsbereich Billwerder-Allermöhe wird durch die Verwirklichung der Planungen für Oberbillwerder in den nächsten Jahren Impulse zur Weiterentwicklung in nördlicher Richtung erhalten. Neben einem Ausbau der Nahversorgung sollte auch ein Ausbau der Versorgungsfunktion im mittelfristigen Bedarfsbereich angestrebt werden.

Der Zentrumsbereich Dorfanger Boberg ist überwiegend als Nahversorgungszentrum aber auch als gewerblicher Standort angelegt und als solches auch politisch gewollt. Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg sieht Nahversorgungszentren nur in Wohnbauflächen (W) und gemischten Bauflächen (MI) vor. Die GE- Ausweisung am Dorfanger Boberg (im FNP als Wohnbaufläche dargestellt) sollte daher im Bedarfsfall zur Diskussion gestellt werden.

Das Hauptzentrum Bergedorf-Lohbrügge weist im Bereich der Nahversorgung keinerlei Nachholbedarf auf. Empfehlenswert ist hier vor allem die Beibehaltung der kompakten Strukturen und zusammenhängenden Laufwegen.

Übersicht 5: Nahversorgung nach zentralen Versorgungsbereichen und Handlungsansätzen

ZVB	Nahbereich	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m²	m² VK / 1.000 Einwohner*	Zentralität in %**	Bewertung Nahversorgung	Handlungsempfehlungen
Bergedorf-Lohbrügge	16.198	82	16.700	1.031	237	sehr gut	-
ABC-Zentrum	8.072	6	1.430	177	39	durchschnittlich	Konzentration auf Nahrungs- und Genussmittel, Verbesserung der Anbindung an Bergedorf West; Integration des bestehenden Discounters
Billwerder-Allermöhe	8.216	9	2.235	272	60	Sehr gut	perspektivisch Erweiterungsbedarf bei Rossmann und Penny
Binnenfeldredder	4.005	6	1.670	417	94	gut	Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgung prüfen
Dorfanger Boberg	4.678	7	2.255	482	104	durchschnittlich	Standortsicherung Edeka, Ergänzung handelsaffiner / nahversorgungsrelevanter Dienstleistungen / Gastronomie, Ergänzung Apotheke.
Bergedorf West	8.158	7	1.875	230	52	durchschnittlich	Ansiedlung Vollsortimenter prüfen, Fortsetzung der im Osten begonnen Erneuerungen im Westteil
Fünfhausen	689	4	960	1.393	271	durchschnittlich	Sicherung Vollsortimenter, Ergänzung handelsaffiner / nahversorgungsrelevanter Dienstleistungen / Gastronomie
Kirchwerder	874	3	2.075	2.374	475	gut	Ergänzung handelsaffiner / nahversorgungsrelevanter Dienstleistungen / Gastronomie, Ergänzung Apotheke

ZVB	Nahbereich	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	m ² VK / 1.000 Einwohner*	Zentralität in %**	Bewertung Nahversorgung	Handlungsempfehlungen
Mendelstraße	5.618	6	1.615	287	70	durchschnittlich	Wiederansiedlung eines Drogeriemarktes prüfen, Ausweisung als GE-Fläche für Nahversorgungszentrum nicht sinnvoll, Ansiedlung zusätzlicher Komplementärnutzungen (z. B. Bank), Ergänzung Vollsortimenter prüfen
Neuengamme	927	7	3.595	3.878	816	sehr gut	ggf. Ausbau handelsaffiner Dienstleistungen (z. B. Friseur, Fahrschule) und Gastronomie

* Bezug auf den Nahbereich

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

GMA-Zusammenstellung 2017

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

6. Sonderstandorte im Bezirk Bergedorf

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen) ist – ergänzend zu übergeordneten Zentren und Nahversorgungszentren – die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) zu empfehlen. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen können daher Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen werden, die im Sinne einer „Arbeitsteilung“ die Zentren im Idealfall funktional ergänzen sollen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche an diesen Standorten planungsrechtlich auszuschließen⁹³.

Zu diesem Zweck weist das Hamburger Zentrenkonzept⁹⁴ Möbel- und Fachmarktstandorte aus, die besonders für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment geeignet und bereits durch solche vorgeprägt sind. Diese Standorte werden im Rahmen des bezirklichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Bergedorf konkretisiert und räumlich abgegrenzt. Außerdem wird untersucht, ob weitere Potenziale für Sonderstandorte bestehen.

6.1 Sonderstandort „Andreas-Meyer-Straße“

Der Sonderstandort Andreas-Meyer-Straße liegt direkt an der Autobahnauffahrt HH-Moorfleet (BAB 1) und besteht derzeit aus den beiden Betrieben Ikea und Bauhaus sowie einer Bäckereifiliale. Insgesamt sind ca. 32.000 m² VK vorhanden. Durch die Lage an der Autobahnauffahrt ist eine gute Anfahrbarkeit gewährleistet, die dem Abtransport sperriger Waren (sog. „Kofferraumkäufe“ oder „Anhängerkäufe“) entgegenkommt. Räumlich bilden die beiden Baukörper eine L-förmige Struktur um den vorgelagerten Parkplatz, weitere Stellplätze sind hinter dem IKEA- Gebäude sowie auf dessen Dach vorhanden.



Aufnahmen: GMA 2017

Im Süden stellt die BAB 1 mitsamt der Auffahrtsanlage eine deutliche Zäsur dar. Im Westen wird das Areal durch den Ring 2 begrenzt, im Nordwesten durch den Unteren Landweg. Die nordöstlich anschließende Kleingartenkolonie steht nach Abstimmung mit dem Gewerbeflächenkonzept

⁹³ Einen Sonderfall stellt hier der Fachmarktergänzungsstandort zum Hauptzentrum dar

⁹⁴ Zum Zeitpunkt der Berichtslegung in Neuauflage, Entwurfsstand Juli 2017

nicht für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung. Die Stellplätze im Südosten des Areals hingegen sind die meiste Zeit über kaum ausgelastet und bieten flächenseitig genug Potenzial, um das Fachmarktzentrum nach Südosten abzuschließen (U-förmige Struktur), wobei die notwendige Stellplatzanzahl ggf. auf dem Dach eines zusätzlichen Baukörpers zu schaffen wäre.

Karte 35: Sonderstandort „Andreas-Meyer-Straße“



Um diesen mittlerweile etablierten Standort weiterentwickeln zu können, wird empfohlen, bei Bedarf vor Ort vorhandene Flächenpotenziale zu aktivieren und das Fachmarktzentrum im Rahmen der bestehenden Begrenzungen zu arrondieren.

6.2 Sonderstandort „Curslacke Neuer Deich“

Die Fachmarktagglomeration Curslacke Neuer Deich liegt ca. 500 m südlich des Hauptzentrums Bergedorf und umfasst ca. 21.800 m² Verkaufsfläche. Durch Bauhaus (zzgl. separatem Baustoff Drive-In) liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die Fachmärkte Hammer, Fahrrad XXL Marcks, Das Futterhaus und Mc Trek bieten jedoch überwiegend zentrenrelevante Sortimente an.



Aufnahmen: GMA 2017

Im Norden wird der Sonderstandort durch die Freifläche am Sander Damm (neben Autohaus Krüll) begrenzt, für die bereits eine fachmarktfremde Nutzung vorgesehen ist. Im Westen stellt

der Schleusengraben eine natürliche Zäsur dar. Der südliche Teil des Gewerbegebietes ist weniger durch Einzelhandel vorgeprägt, eine Erweiterung nach Süden ist daher stadtentwicklungspolitisch nicht gewünscht. Im Osten stellen das Abspannwerk Bergedorf und der VHH-Betriebshof die Begrenzung für den Sonderstandort dar. Erweiterungspotenziale finden sich somit ausschließlich innerhalb der Fachmarktagglomeration.

Karte 36: Sonderstandort „Curslackner Neuer Deich“



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

Südlich des Bauhaus Baumarktes sind kleinteilige Gewerbebetriebe vorhanden. Sollten diese ihren Standort verlagern, wäre eine Aktivierung endogener Potenziale zwischen den bestehenden Fachmärkten möglich. Neben der Errichtung zusätzlicher Fachmarktbausteine wäre es auch denkbar, den Baustoff-Drive-In direkt an den Baumarkt zu verlagern, wodurch gegenüber von Fahrrad XXL Marcks, Mc Trek und Das Futterhaus zusätzliche Fachmarktflächen frei werden würden.

6.3 Sonderstandort „Stuhlrührstraße“

Die im Umfeld der drei denkmalgeschützten Hallen der ehemaligen „Hamburg-Bergedorfer Stuhlrührfabrik“ gewachsene Fachmarktagglomeration an der Stuhlrührstraße umfasst 6 Betriebe mit ca. 9.600 m² VK⁹⁵. Der Schwerpunkt liegt mit den Anbietern Sofahaus, Dänisches Bettenlager, Vierländer Küchenwelt und Peter Jensen Badausstellung bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, Mega-Zoo bietet zentrenrelevante Sortimente an.

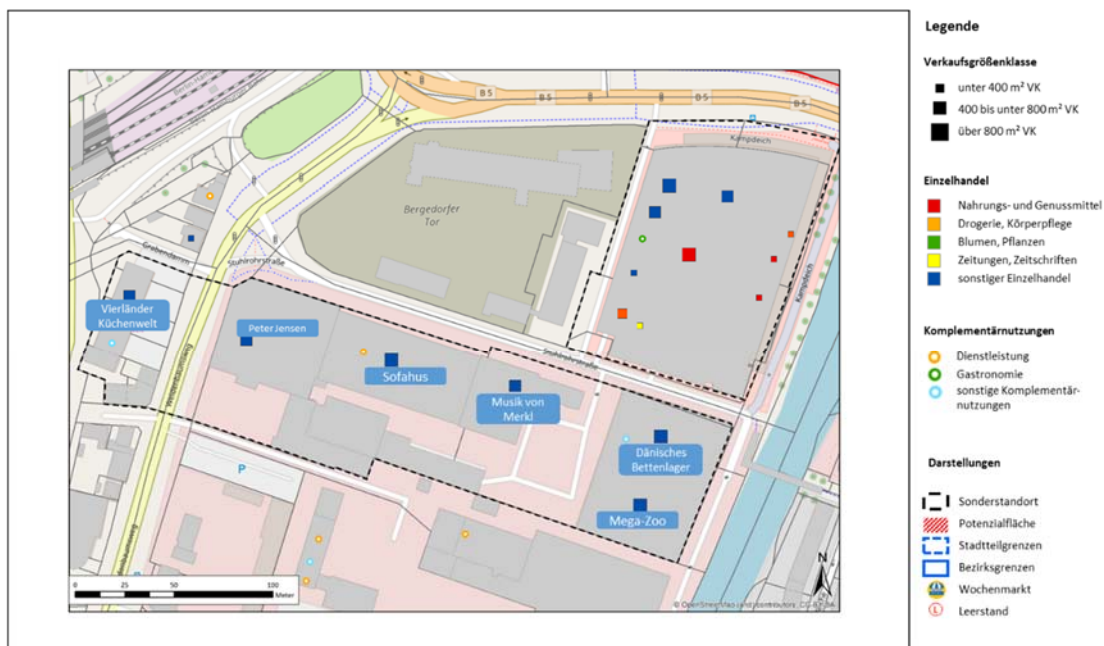
⁹⁵ Das Musikhaus von Merkl hat nach Fertigstellung der Berichtsfassung im Juli 2018 den Betrieb eingestellt.



Aufnahmen: GMA 2017

Im Norden wird die Agglomeration durch das CCB-Fachmarktzentrum begrenzt, dessen Parkhaus der Stuhrohrstraße zugewandt ist, sowie durch das ehemalige Postareal, auf dem das Projekt Bergedorfer Tor realisiert wird. Im Westen stellt der Sander Damm die Begrenzung des Standortes dar, zu dem auch Betriebe am Weidenbaumsweg gezählt werden können. Im Osten reichen die denkmalgeschützten Stuhrohrhallen bis an den Schleusengraben. Im Süden sind weitere, teils bereits leerstehende Gebäude vorhanden, die für den baldigen Rückbau im Zuge der Realisierung des „Stuhrohrquartiers“ vorgesehen sind.

Karte 37: Sonderstandort „Stuhrohrstraße“



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

Im Juni 2018 haben eine Bürgerinitiative, Politik und Verwaltung des Bezirks Bergedorf eine Vereinbarung zur Weiterentwicklung des Stuhrohrquartiers unterzeichnet, die hauptsächlich eine Reduzierung der Dichte und Höhe der Bebauung sowie Festsetzungen zur Nutzungsmischung umfasst.

Dieser Vereinbarung ist im Wortlaut zu entnehmen:

„Stuhlohrhallen: Hierfür einigen sich die beteiligten Parteien auf den dauerhaften Erhalt der denkmalgeschützten Stuhlohrhallen, die mit einem städtebaulichen Erhaltungsschutz zusätzlich gesichert werden. Der dauerhafte Erhalt und Betrieb der Stuhlohrhallen soll für die Zukunft bestmöglich abgesichert werden, im städtebaulichen Vertrag oder auf sonstige Weise (z.B. „Baurecht auf Zeit“ im Bebauungsplan, Auffangfestsetzung „Gemeinbedarfsfläche“, „Quartiersplatz“).

Weiter wird die Art der Nutzung der Stuhlohrhallen auf eine Nutzung ohne Wohnen festgelegt. Denkbar wären u.a. gastronomische Angebote, eine Marktfläche, nicht störendes Gewerbe u.a. im Freizeitsegment, eine Kita-Nutzung oder nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel. Die Festlegung des Nicht-Wohnens wird über eine Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4 ff BauNVO oder andere Instrumente, wie die Ausweisung eines Sondergebietes (z.B. „Quartiersmarktplatz“) im Bebauungsplan fixiert.

Weiterentwicklung zum Urbanen Baugebiet: Die beteiligten Parteien verständigen sich auf die Weiterentwicklung des Stuhlohrquartiers zum Urbanen Baugebiet nach § 6a BauNVO. Bis dato befinden sich die Prämissen für ein Urbanes Baugebiet in der rechtlichen Klärung. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass ein relevanter Anteil Nutzfläche für Nicht-Wohnnutzungen vorbehalten bleibt. Die Größenordnung beträgt mindestens 15.000 Quadratmeter BGF (darin enthalten sind 4243 Quadratmeter BGF der Stuhlohrhallen). Hierbei ist ausdrücklich die gesamte Bandbreite von Nicht-Wohnnutzungen erwünscht.^[1] Nicht-Wohnnutzungen in diesem Sinne sind Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (vgl. §6a Abs. 2 BauNVO).“

Da sich der Standort im Umbruch befindet soll zunächst die gut funktionierende Fachmarktnutzung aufrechterhalten werden um die gewünschte Mischung zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zu erreichen. Zukünftig sind Nahversorgungsstrukturen für die zukünftigen Bewohner geplant, als langfristiges Entwicklungsziel gilt u. a. die Nutzung einer der historischen Tonnengewölbehallen als Markthalle mit Schwerpunkt im lebensmittelrelevanten Bedarfsortiment. Mit Fortschritt der Transformation des Areals ist über die Fortführung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gesondert zu entscheiden und Konzept ggf. entsprechend zu aktualisieren.

6.4 Sonderstandort Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum

Durch die besondere städtebauliche Struktur des Bezirks Bergedorf grenzen ehemals gewerblich geprägte Areale in unmittelbarer Nähe an das Bergedorfer Hauptzentrum an. Diese bieten somit größere Flächenreserven in Zentrumsnähe, während die historisch gewachsene Innenstadt vor allem durch Kleinteiligkeit geprägt ist. Das CCB-Fachmarktzentrum südlich der B 5 (Bergedorfer Straße) übernimmt eine ergänzende Funktion für das Hauptzentrum, indem hier großflächige

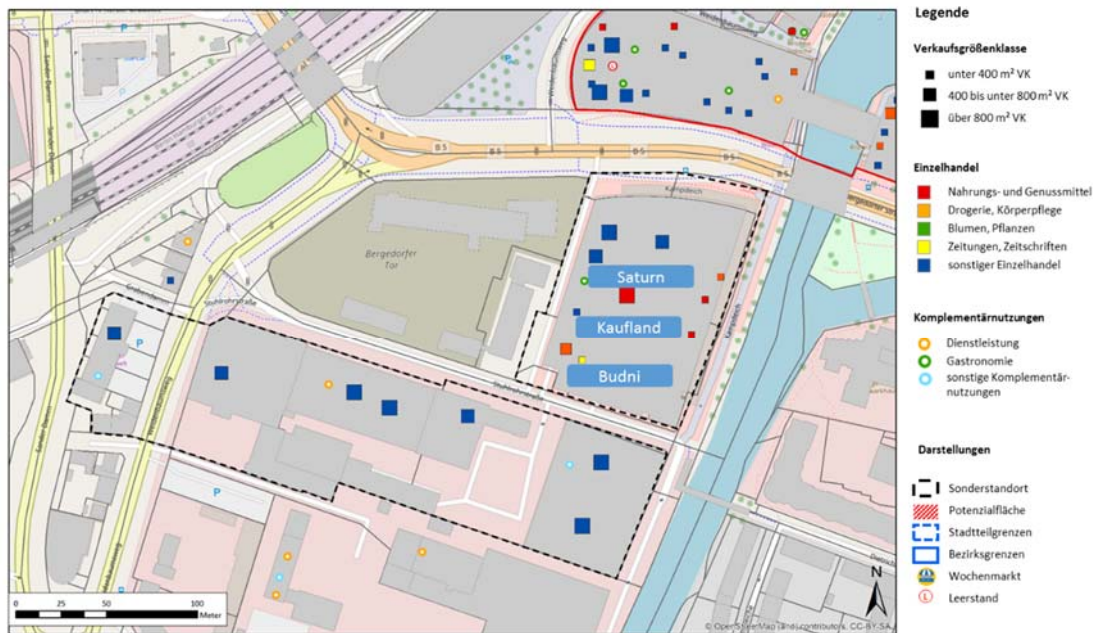
^[1] Protokollnotiz: In den nachfolgenden Verfahren soll sichergestellt werden, dass diese Vorgaben hinreichend Beachtung finden.

Einzelhandelsbetriebe untergebracht sind, für die innerhalb des Bergedorfer Zentrums kein Platz vorhanden ist. Insgesamt sind hier ca. 9.000 m² zentrenrelevante Verkaufsfläche vorhanden, die überwiegend durch die beiden flächengrößten Betriebe Kaufland und Saturn repräsentiert werden.



Aufnahmen: GMA 2017

Karte 38: Sonderstandort „Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum“



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

Zwar besteht am Serrahn eine Fußwegeverbindung durch eine Unterführung unter der Bergedorfer Straße, das Fachmarktzentrum liegt dennoch abseits der Hauptlage des Hauptzentrum Bergedorf-Lohbrücke. Durch das eigenständige Parkhaus (Zufahrt rückwärtig über Stuhlrohrstraße) und die Barrierewirkung der Bergedorfer Straße ist das Fachmarktzentrum sowohl von der Hauptlage Sachsenator / Alte Holstenstraße als auch vom übrigen CCB getrennt, eine direkte Verbindung der Baukörper (Skywalk), wie zwischen Altbau und Neubau des CCB, ist nicht vorhanden. Damit bleibt die ergänzende Funktion hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht in der kleinteiligen Hauptlage untergebracht werden können, bestehen. Die Funktionszuweisung dieses Bereichs bleibt im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2010 unverändert.

6.5 Solitäre Fachmarktstandorte

Zusätzlich zu den Sonderstandorten sind im Bezirk Bergedorf weitere solitäre Fachmarktstandorte vorhanden. Dies sind insbesondere folgende Standorte:

- /// Staples, Curslacke Neuer Deich
- /// Betten Heise, Havighorster Weg
- /// Blumenhof Kehr, Reinbeker Redder
- /// OBI, Kurt-A.-Körber-Chaussee
- /// Kähler GartenBaumschule, Reinbeker Redder

6.6 Empfehlungen für die Entwicklung der Sonderstandorte

Als **Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels** werden die Standortbereiche **Andreas-Meyer-Straße**, **Curslacke Neuer Deich** und **Stuhlrohrstraße** ausgewiesen.

Die Sonderstandorte **Andreas-Meyer-Straße** und **Curslacke Neuer Deich** weisen einen Besatz mit z. T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf (z. B. Baumarkt, Möbelmärkte), nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente sind nur untergeordnet vertreten. Da sie sich aufgrund ihrer autokundenorientierten Lage grundsätzlich für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment eignen, sollten diese Sonderstandorte daher zukünftig als vorrangige Standorte für die Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen.

Der **Sonderstandort Stuhlrohrstraße** wird zukünftig aufgrund der baulichen Weiterentwicklung nur noch in begrenztem Umfang neue Fachmärkte aufnehmen können. Als innenstadtnaher Fachmarktstandort für Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten⁹⁶ und Sortimentsschwerpunkt im Bereich Einrichtung, Möbel / Spezialbedarf hat sich der Standort jedoch bewährt, so dass empfohlen wird, im Kontext einer urbanen Nutzungsmischung die bestehende, gewachsene Funktion aufrechtzuerhalten. Dabei soll der in einer langfristigen Transformation befindliche Standort Stuhlrohrstraße bis auf weiteres als Ergänzung zum Hauptzentrum funktionieren, ohne dessen Entwicklung zu beeinträchtigen. Zur Wohnortnahen Versorgung der Bewohner des Quartieres sind entsprechende Nahversorgungsangebote mög-

⁹⁶ Zoologischer Bedarf und Musikinstrumente sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bergedorf aus (2010) als nicht zentrenrelevant eingestuft worden. Mit den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel (2014) ist diese Einstufung geändert worden.

lich. Vor dem Hintergrund einer fortschreitenden Transformation der vormals gewerblich geprägten Areale entlang des Schleusengrabens wird für eine zukünftige Fortschreibung dieses Konzeptes eine Überprüfung und ggf. eine Neubewertung des Standortes Stuhlrührstraße (in etwa 5 – 10 Jahren) empfohlen, bei der die tatsächlich eingetretenen Entwicklungen und Veränderungen in den neuen Quartieren südlich der Bergedorfer Innenstadt zu berücksichtigen sind.

Der **Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum** soll die Funktion des Hauptzentrums Bergedorf-Lohbrügge unterstützen, ohne zu diesem in Konkurrenz zu treten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, für die nachweislich innerhalb des Hauptzentrums Bergedorf-Lohbrügge kein geeigneter Standort gefunden werden kann, sollen vorrangig im Fachmarktergänzungsbereich angesiedelt werden. Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können im Fachmarktergänzungsbereich untergebracht werden. Um die kleinteiligen Strukturen im Hauptzentrum Bergedorf-Lohbrügge (insb. Hauptlagen Sachsentor, Alte Holstenstraße) nicht zu beeinträchtigen sollen kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Fachmarktergänzungsbereich nicht über die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes (max. 7 % der Geschossfläche, insg. ca. 1.134 m² Geschossfläche) hinaus angesiedelt werden⁹⁷. Damit ist die Funktionszuweisung dieses Bereichs im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2010 unverändert.

Der Bereich **Sander Damm / Kurt-A.-Körper-Chaussee** ist als potenzieller neuer Sonderstandort geprüft worden. Die möglichen Anknüpfungspunkte für zusätzliche Fachmarktnutzungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind in einer Lupenbetrachtung untersucht worden (vgl. Kapitel V., 2.).

Zukünftig könnte der Bereich Sander Damm / Kurt-A.-Körper-Chaussee bei steigendem Bedarf nach Großflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente zu einem dritten Sonderstandort entwickelt werden. Dies ist jedoch abhängig von der Entwicklung im Bergedorfer / Lohbrügger Hauptzentrum, welches nicht durch einen Konkurrenzstandort geschwächt werden darf. Zunächst müssen die vorhandenen Potenziale im Hauptzentrum Bergedorf-Lohbrügge ausgeschöpft werden.

Sofern die Realisierung einer Einzelhandelsansiedlung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment innerhalb des Hauptzentrums und der bestehenden Sonderstandorte nicht möglich ist, sollen die bestehenden solitären Fachmarktstandorte herangezogen werden.

7. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich. In Hamburg werden die

⁹⁷ Der gültige Bebauungsplan Bergedorf 97 sieht für Läden einen maximalen Anteil von 7 % an der insgesamt zulässigen Geschossfläche von 16.200 m² vor, was einer Geschossfläche von ca. 1.134 m² entspricht. (16.200 m² x 7 % = 1.134 m²)

Ansiedlungsregeln durch die Leitlinien für den Einzelhandel auf gesamtstädtischer Ebene definiert.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen sowohl innerhalb bestehender, aber auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion, der Funktions- und Zukunftsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und deren Entwicklungsperspektiven einerseits sowie Beeinträchtigungen der Grundversorgungsstruktur in der Fläche andererseits führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am ihm zugeordneten Nahbereich orientieren muss.

Im Folgenden werden auf Grundlage der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Bergedorf branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

7.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

7.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Bergedorf-Lohbrügge

Für den zentralen Versorgungsbereich Bergedorf-Lohbrügge sollte keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige⁹⁸ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht in den kleinteilig geprägten Hauptlagen jedoch nicht zu empfehlen und sollte auf die Nebenlagen beschränkt werden. Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

Da es bei Ansiedlungsvorhaben großflächiger Betriebe im zentralen Versorgungsbereich durch Wettbewerbseffekten zu Lageverschiebungen auch innerhalb des Zentrums kommen kann, wird empfohlen, diese auf die beiden Fußgängerzonen in Bergedorf und Lohbrügge zu konzentrieren und für bestimmte großflächige Betriebsformen wie Kaufhäuser und Einkaufszentren Einzelfallprüfungen vorzunehmen. Der Bereich zwischen den beiden Hauptlagen, entlang der Alten Holstenstraße, sollte insgesamt gestärkt und attraktiver gestaltet werden. Großflächiger zentrenrelevanter oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist in diesem Bereich zwar zunächst zulässig, sollte jedoch keine negativen Auswirkungen auf die beiden Hauptgeschäftslagen ausüben.

⁹⁸ großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

7.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Billwerder-Allermöhe

Innerhalb der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Billwerder-Allermöhe entlang der Entwicklungsachse nach Oberbillwerder soll der Angebotsschwerpunkt bei Betrieben des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante und ergänzende aperiodischen Sortimente anzusiedeln bzw. weiterzuentwickeln sind. Die Realisierung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen. Betriebe unterhalb der Großflächigkeit sind im Sinne einer Angebotsergänzung für den entsprechenden Versorgungsbereich des Zentrums (v. a. Neuallermöhe und Billwerder) sowohl im zentrenrelevanten als auch im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich möglich.

7.1.3 Nahversorgungszentren (Zentrale Versorgungsbereiche)

Ansiedlungen mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen (außer auf die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche) auf diese Zentren gelenkt und konzentriert werden. Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit sind generell zulässig. Für Nahversorgungszentren gilt die Vorgabe, dass sich die Verkaufsfächenausstattung an der Nachfrage im „unmittelbaren Verflechtungsbereich“ orientieren soll⁹⁹. Somit können Betriebe der Nahversorgung die Grenze der Großflächigkeit überschreiten, sofern die „Versorgungsfunktion anderer Zentren und die wohnortnahe Nahversorgung in der Fläche“ nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu untersuchen.

7.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

7.2.1 Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte an den genannten Sonderstandorten „Andreas-Meyer-Straße“ und „Curslackner Neuer Deich“ zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An diesen Standorten sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandschutz. Zur Sicherung des Standortes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Diese Erweiterungen sind auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen. Mögliche Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall im Hinblick auf deren städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu untersuchen.

⁹⁹ vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, Abs. 4.1.1

7.2.2 Sonderstandort Stuhrohrstraße

Der Standort „Stuhrohrstraße“ soll im Kontext einer Quartiersentwicklung um weitere Nutzungen (u. a. Wohnbebauung) ergänzt / nachverdichtet werden, wodurch eine Befristung der Einstufung als Sonderstandort notwendig wird. Daher sind bis zur Realisierung des Vorhabens „Stuhrohrquartier“ weiterhin großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig. Vorhandene Betriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können im Einklang mit den Hamburger Leitlinien verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungs- / bzw. zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird. Entwicklungsziel für den Standort ist eine urbane Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und u. a. Einzelhandel. Mit Realisierung des Vorhabens „Stuhrohrquartier“ ist die Schaffung von Nahversorgungsangeboten für die hinzutretende Wohnbebauung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung möglich. Über die Fortführung großflächiger Einrichtungen ist dann ebenfalls gesondert zu entscheiden bzw. dieses Konzept entsprechend zu aktualisieren.

7.2.3 Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum

Um das Hauptzentrum Bergedorf-Lohbrücke zu unterstützen und dabei die bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, für die nachweislich innerhalb des Hauptzentrums Bergedorf-Lohbrücke kein geeigneter Standort gefunden werden kann, vorrangig im Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum angesiedelt werden. Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können im Fachmarktergänzungsbereich untergebracht werden. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im Fachmarktergänzungsbereich nicht verwirklicht werden.

7.2.4 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden¹⁰⁰. Hierzu ist auf das Bergedorfer Gewerbeflächenkonzept zu verweisen.

¹⁰⁰ vgl. Ansiedlungsregeln 4.1.3 und 4.2.2 der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel (2014)

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden¹⁰¹. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen.

7.2.5 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete) und Nahversorgungslagen (keine zentralen Versorgungsbereiche)

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung zur Deckung des Grundbedarfs in der Fläche können großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausnahmsweise zulässig sein, sofern sie in erster Linie der Deckung der wohnortnahen Grundversorgung dienen (= Schließung räumlicher Versorgungslücken, sinnvolle Betriebstypenergänzungen). Vorgesehen sind hierfür ausschließlich sog. städtebaulich integrierte Lagen, die im Rahmen der Analyse als „Nahversorgungslagen“ bzw. „sonstige städtebaulich integrierte“ Lagen definiert wurden.

¹⁰¹ vgl. Ansiedlungsregel 4.3.2 der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel (2014)

V. Lupenbetrachtung

1. Aufgabenstellung

Im Verlauf der Erstellung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes sind einige Standorte verstärkt in den Fokus gerückt. Ursache hierfür waren etwa städtebauliche Entwicklungen oder eine konkrete Herausforderung im Hauptzentrum. Für solche Standorte wird eine genauere Betrachtung vorgenommen.

Im Bezirk Bergedorf sind drei Standorte einer vertiefenden Untersuchung unterzogen worden, darunter ein möglicher zusätzlicher Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel an der Kurt-A.-Körber-Chaussee / Sander Damm; die Neuentwicklung des Stadtteils Oberbillwerder und die Leerstandsthematik am Sachsenator.

2. Potenzieller Sonderstandort Kurt-A.-Körber-Chaussee / Sander Damm

2.1 Prüfstandort „Kurt-A.-Körber-Chaussee“

Bei der Untersuchung der bestehenden Fachmarktstandorte mit Betriebsgrößen über 800 m² VK haben sich der OBI Baumarkt an der **Kreuzung Sander Damm / Kurt-A.-Körber-Chaussee** mit- samt der östlich angrenzenden Flächen sowie der leer stehende **Max Bahr Baumarkt** als zu untersuchende mögliche Sonderstandorte erwiesen.

Im Vergleich zum Fachmarktzentrum Stuhrohrstraße liegt der Standortbereich zwischen Sander Damm und Bergedorfer Straße (B 5) in ähnlicher Distanz zum Bergedorfer Hauptzentrum, durch den Bahndamm ist er jedoch deutlicher von diesem separiert. Sowohl in westlicher als auch in nördlicher Richtung wirkt das Werksgelände von Hauni als Beschränkung. Im weiteren Umfeld des OBI-Baumarktes befinden sich kleinteilige Gewerbetriebe, darunter metallverarbeitende Betriebe und Werkstätten. Zwischen Sander Damm und Bergedorfer Straße liegen u. a. der Landesbetrieb Verkehr inkl. TÜV, eine Tankstelle, eine Filiale der Postbank (in Containern) sowie die Prüfstelle der GTÜ und weitere Werkstätten / Kfz-Dienstleister.



Standortbereich Sander Damm, Aufnahmen: GMA 2017

Durch die Lage an der B 5 und der Hauptverkehrsstraße Sander Damm liegt in diesem Bereich eine leistungsfähige, aber bereits stark ausgelastete (DTV¹⁰² Sander Damm: über 21.000 Pkw / Tag) Verkehrsanbindung vor.

Ein **zweiter Prüfstandort** hat sich im Westen der **Kurt-A.-Körber-Chaussee** ergeben. Für die Fläche des ehemaligen Max Bahr Baumarktes besteht Interesse eines Möbelanbieters, diese nachzunutzen.

Das Umfeld des ehemaligen Baumarktes ist straßenbegleitend verstärkt durch Wohnnutzung geprägt, in südlicher Richtung schließt kleinteiliges Gewerbe an. Die Erschließung der weiter südlich gelegenen Gewerbeeinheiten erfolgt oft durch schmale Stichstraßen. Im Westen finden sich ein Kleingartenverein und Grünflächen sowie, in Richtung der Großwohnsiedlung Bergedorf West, ein Penny Discounter und ein Getränkemarkt.



Standortbereich Kurt-A.-Körber-Chaussee, Aufnahmen: GMA 2017

Obwohl durch den Oberen Landweg (im Südwesten) und die Bergedorfer Straße (im Osten) ein Anschluss an leistungsfähige Verkehrsträger vorliegt, stellt die Kurt-A.-Körber-Chaussee selbst keine Hauptverkehrsstraße dar. Aufgrund des schmalen Straßenprofils und der v. a. auf der nördlichen Straßenseite dominierenden Wohnnutzung ist der Standort nicht als klassische Einzelhandelslage einzuordnen. Eine Entwicklung als Einzelhandelsstandort wird die kleinteiligen Gewerbebetriebe verdrängen, was dem Gewerbeflächenkonzept zuwider laufen würde. Außerdem würden zusätzliche Verkehrsbelastungen erzeugt werden.

2.2 Bewertung der Prüfstandorte

Angesichts leer stehender Ladeneinheiten (u.a. Glunz-Areal) und Mindernutzungen (z. B. Spielhallen, Wettbüros) in den Randbereichen des Hauptzentrums Bergedorf-Lohbrügge sowie der rückläufigen Flächennachfragen und anstehender Veränderungen in den Hauptlagen (u. a. Standortaufgabe Medimax) sollte kurzfristig kein konkurrierender Einzelhandelsstandort im direkten Umfeld des Hauptzentrums ausgewiesen werden. Auch eine mögliche, langfristige Umstrukturierung des Stuhlrohrquartiers sollte als Chance zur Stärkung des Hauptzentrums genutzt wer-

¹⁰² DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Mo – So)

den. Auch nicht zentrenrelevante Angebote sollten vorrangig im Hauptzentrum angesiedelt werden. Die Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen in Zentrumsnähe könnte die Maßnahmen unterminieren und der angestrebten Stärkung des Zentrums entgegenwirken.

Der Bereich am Sander Damm (östliches Umfeld OBI Baumarkt) bietet Potenzial, bei Bedarf als zukünftiger Sonderstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe entwickelt zu werden, was jedoch keine Priorität genießt. Der Standortbereich um den leer stehenden Baumarkt stellt hingegen keine typische Einzelhandelslage dar, ein Ausbau des Umfeldes zu einem Fachmarktzentrum an dieser Stelle würde den Zielen des Einzelhandelskonzeptes (Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die ausgewiesenen Standorte / zentrale Versorgungsbereiche, Sicherung von Flächen für das produzierende Gewerbe) entgegenstehen. Aufgrund der bereits sehr guten Ausstattung im Sortiment Möbel ist zudem im Bezirk Bergedorf kein akuter Handlungsbedarf zum Ausbau dieses Sortiments festzustellen.

3. Zentrumsentwicklung Oberbillwerder

3.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Im neu entstehenden Stadtteil Oberbillwerder soll auf rd. 1,2 km² ein gemischtes Quartier aus Wohnen, Arbeit, Bildung, Freizeit, Sport und Erholung mit Bezug zur Landschaft entstehen. Voraussichtlich 6.000 – 7.000 Wohnungen sollen realisiert werden, genauere Zahlen werden erst nach Erarbeitung des Masterplans vorliegen. Die Erstellung des Masterplans erfolgt über einen wettbewerblichen Dialog, der im Oktober 2017 begonnen wurde und bis Ende 2018 abgeschlossen werden soll. Ab 2022 könnte dann die Realisierung in mehreren Etappen erfolgen, wobei von einem Zeitrahmen von ca. 10 Jahren auszugehen ist.

Abbildung 17: Oberbillwerder im Flächennutzungsplan Hamburg, Ansichten Fleetplatz



Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen; Aufnahmen: GMA 2017

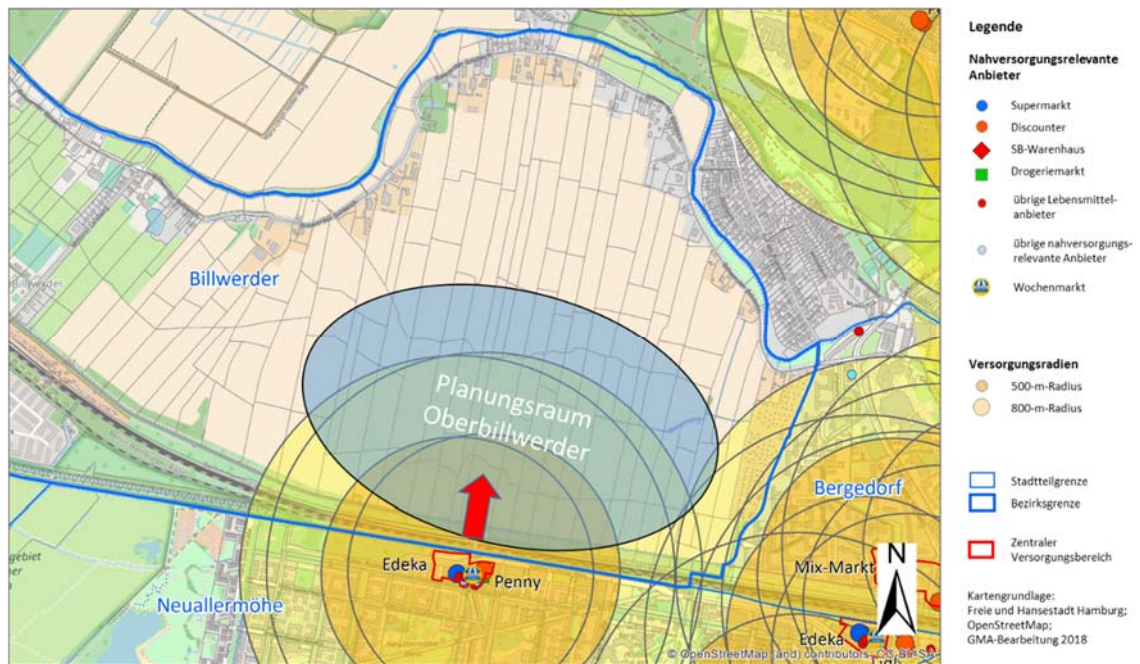
Das bisher auf die Nahversorgung spezialisierte Zentrum Billwerder-Allermöhe könnte hierdurch neue Entwicklungsimpulse erhalten, um eine Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich zu entwickeln. Daher ist zu untersuchen, welche Entwicklungsmöglichkeiten für das Zentrum realisierbar sind.

3.2 Anschluss an das bestehende Zentrum

Das bestehende Zentrum ist durch die viertelkreisförmige Gestaltung stark auf den zentralen Fleetplatz ausgerichtet und aufgrund der östlich und westlich anschließenden Wohnbebauung und des südlich verlaufenden Fleetes (ebenfalls mit Wohnbebauung) in der Weiterentwicklung räumlich eingeschränkt. Perspektivisch ist eine Entwicklung des Zentrums, insbesondere im Hinblick auf möglichen großflächigen Einzelhandel, daher nur in nördlicher Richtung zu verwirklichen. Der Flächennutzungsplan sieht diese Entwicklungsachse bereits vor.

Hierzu ist die Zäsur des Bahndamms zu überwinden, wozu die Unterführung mit Zugang zur S-Bahnstation bereits die notwendige Grundlage liefert und eine ebenerdige Verbindung der beiden Zentrumsteile ermöglichen kann. Diese ist gegenüber einer aufgeständerten Brückenlösung wie im EKZ Bergedorf West eindeutig zu bevorzugen.

Karte 40: Zentrumsentwicklung Oberbillwerder



3.3 Abschätzung des Marktgebietes für das Zentrum Billwerder-Allermöhe

Die Abgrenzung des Marktgebietes des zukünftigen Zentrums stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren.

Bei der Abgrenzung des Marktgebietes für das Zentrum Billwerder-Allermöhe wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Planungen für den Stadtteil Oberbillwerder
- /// Angebotssituation im Bezirk Bergedorf
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation an Wettbewerbsstandorten
- /// Verkehrliche und topografische Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte

Durch die Lage im Westen des Bezirks Bergedorf wird das Marktgebiet durch die unbesiedelten Bereiche von Billwerder, Allermöhe und Lohbrügge begrenzt, im Osten wirkt das Hauptzentrum Bergedorf als Wettbewerbsstandort. Im Süden wird das Einzugsgebiet nicht wesentlich über die BAB 25 hinausreichen, wobei aus den Marschlanden nennenswerte Streukundenanteile zu erwarten sind.

In gewissem Umfang ist darüber auch hinaus mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes, u. a. durch Pendlerverflechtungen oder Touristen, auszugehen.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel im Zentrum Billwerder-Allermöhe folgendes Marktgebiet abgrenzen:¹⁰³

/// Zone I:	Oberbillwerder ¹⁰⁴	ca.	13.500 EW
/// Zone II:	Neuallermöhe-West	ca.	11.970 EW
/// Zone III:	Neuallermöhe-Ost, GWS ¹⁰⁵ Bergedorf-West	ca.	15.880 EW
/// Zone I – III Gesamt		ca.	41.350 EW.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft (vgl. Kapitel II.4) der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Bereiche Neuallermöhe und Billwerder liegt dieser mit 106,0 über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0), auch für die Siedlung Bergedorf West liegt mit 103,5 ein überdurchschnittlicher Wert vor.

Bei Zugrundelegung der überschlägig kalkulierten Einwohnerzahl für Oberbillwerder, aktuellen Einwohnerwerten und des Kaufkraftniveaus errechnet sich im Marktgebiet des zukünftig erweiterten Zentrums Billwerder-Allermöhe ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von

ca. 236,5 Mio. €.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für das perspektivische Marktgebiet wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

¹⁰³ Quelle Einwohnerzahlen: Statistikamt Nord, Stand 31.12.2015

¹⁰⁴ Mittelwert, nach Schätzungen der BSW ergibt sich ein Potenzial von ca. 12.000 – 15.000 Einwohnern

¹⁰⁵ GWS = Großwohnsiedlung

Tabelle 15: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im perspektivischen Marktgebiet des Zentrums Billwerder-Allermöhe

Branchen	Zone I	Zone II	Zone III	Gesamt
	in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel	28,2	25,0	32,8	86,0
Gesundheit, Körperpflege	5,4	4,8	6,3	16,5
Blumen, zoologischer Bedarf	1,9	1,7	2,2	5,8
kurzfristiger Bedarf insgesamt	35,5	31,5	41,3	108,3
Bücher, Schreib- / Spielwaren	3,8	3,4	4,4	11,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	9,9	8,8	11,5	30,2
mittelfristiger Bedarf insgesamt	13,7	12,2	15,9	41,8
Elektrowaren, Medien, Foto	7,6	6,7	8,9	23,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	8,4	7,4	9,8	25,6
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	6,9	6,1	8,0	21,0
Optik / Uhren, Schmuck	1,7	1,5	1,9	5,1
Sonstige Sortimente*	3,8	3,3	4,4	11,5
langfristiger Bedarf insgesamt	28,4	25,0	33,0	86,4
Einzelhandel insgesamt	77,6	68,7	90,2	229,8

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen);
GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

3.4 Empfehlungen zur Zentrumsentwicklung

Mit einer prospektiven Einwohnerzahl von ca. 41.350 und einem Kaufkraftvolumen von ca. 236 Mio. € p.a. nimmt der Bereich um Neuallermöhe und Oberbillwerder die Größenordnung einer Mittelstadt an. Dies rechtfertigt ein eigenständiges Stadtteilzentrum (Oberbillwerder-Neuallermöhe), das neben dem Nahversorgungsangebot auch Angebote des mittelfristigen Bedarfs bereitstellt.

Der Bedarf an zusätzlichen Einzelhandelsflächen wird sich dabei an dem zusätzlich zu erwartenden Einwohner- und Kaufkraftpotenzial in Oberbillwerder (≈ Zone 1) orientieren, auch um eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Bergedorfer Hauptzentrums auszuschließen.

Nach vorsichtiger Schätzung¹⁰⁶ ist daher für den nördlichen Zentrumsteil - vorbehaltlich der Ergebnisse des Masterplanverfahrens - eine zusätzliche Flächenausstattung von ca. 5.000 – 7.000 m² Verkaufsfläche zu empfehlen, um die Funktion eines übergeordneten Zentrums erfüllen zu können¹⁰⁷.

Der bestehende Zentrumsbereich in Neuallermöhe kann von dieser Entwicklung nur profitieren, wenn eine räumliche Verbindung zu dem neuen Zentrumsbereich in Oberbillwerder geschaffen wird. Wird das neue Zentrum abseits der S-Bahn-Haltestelle als zusätzliches, eigenständiges Zentrum errichtet, dann wird der neue Zentrumsbereich in Konkurrenz zu dem bestehenden Nahversorgungszentrum treten und dessen Entwicklung ggf. beeinträchtigen. Gleichzeitig wird, abhängig von dem tatsächlich errichteten Umfang der Handelsflächen, unter Umständen nur eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Oberbillwerder (voraussichtlich ca. 12.000 – 13.000 Einwohner) erreicht. Zur Erschließung des unter Kapitel 3.3 errechneten Marktgebietes ist eine Scharnierfunktion zwischen den beiden Stadtteilen Neuallermöhe und Oberbillwerder zu empfehlen.

4. Leerstände am Sachsenator

4.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

In der Bergedorfer 1-A Lage Sachsenator sind mehrere augenfällige Ladenleerstände vorhanden. Schon das bisherige Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bergedorf (2010) hat die Leerstände im Bereich Mohnhof thematisiert und ein gezieltes Flächenmanagement unter Einbeziehung der Immobilieneigentümer empfohlen.

Im Hauptzentrum Bergedorf-Lohbrügge ist eine Leerstandsquote von ca. 6 % festgestellt worden, die allgemein als unkritisch einzustufen ist. In der Straße Sachsenator liegt die Leerstandsquote mit ca. 7 % (6 Leerstände auf 85 Erdgeschossnutzungen) sogar minimal über dem Wert des Gesamtzentrums. Da üblicherweise in den Nebenlagen höhere Leerstandsquoten festzustellen sind als in den Hauptlagen soll die Leerstandssituation am Sachsenator in einer Lupenbetrachtung analysiert werden.

Die Fenster der leer stehenden Ladeneinheiten waren überwiegend abgeklebt und konnten nur von außen in Augenschein genommen werden, ein Betreten der Flächen war nicht möglich. Die Analyse und Bewertung erfolgt daher auf Basis des äußerlichen Eindrucks.

¹⁰⁶ Unter der Annahme der Abschöpfung von ca. 35 % der zusätzlichen Kaufkraft (ca. 24 – 25 Mio. € p.a.)

¹⁰⁷ 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

4.2 Analyse der Leerstandssituation

Zwischen **Johann-Adolf-Hasse-Platz und Bergedorfer Markt** standen zum Erhebungszeitpunkt drei Ladeneinheiten leer. Es handelte sich jeweils um kleinere Ladenlokale, auf dem Werbeschild eines Maklerunternehmens wurde eine Ladenfläche von 78 m² angeboten. Teilweise scheinen Fassaden auf dem Stand der 1950er Jahre zu sein, teilweise wird ein moderner Eindruck vermittelt. Bei einer Ladeneinheit fallen die Treppenstufen besonders ins Auge, in Bergedorf sind jedoch zahlreiche Ladenlokale nicht ebenerdig zu erreichen, was die Barrierefreiheit einschränkt aber keine Besonderheit der Immobilie darstellt.



Aufnahmen: GMA 2017

Zwischen Bergedorfer Markt und Mohnhof sind generell weniger Leerstände festzustellen. An der Einmündung der Straße Hude steht eine kleinflächige Änderungsschneiderei leer, deren äußerer Anblick auf Sanierungstau hinweist – die benachbarte Ladeneinheit im gleichen Gebäude (ca. 20 m² VK) ist jedoch vermietet. Weitere Leerstände sind im Bereich der Nebenlage Mohnhof zu finden, die sich östlich der Chrysanderstraße entlang der Wentorfer Straße (B 5) fortsetzen.



Aufnahmen: GMA 2017

Generell scheint in der Straße Sachsenteor die Größe der Ladeneinheiten der limitierende Faktor zu sein. Flächen um 80 m² oder nur um 20 m² sind im Gegensatz zu Flächengrößen um 250 m² weit weniger gefragt, oft sind 100 m² die Mindestanforderung. Gemäß Angaben des Maklerhauses Jones Lang Lasalle entfielen zwischen dem 1. und 3. Quartal 2017 nur 24 % der Vermietungs-

abschlüsse auf Ladeneinheiten unter 100 m² Mietfläche, am gefragtesten sind Einheiten zwischen 100 und 250 m² (ca. 31 % der Vermietungen)¹⁰⁸. Ladeneinheiten unter 100m² machen allerdings gut 50 % des Bestandes am Sachsentor aus¹⁰⁹, die leerstehenden Flächengrößen werden weniger stark nachgefragt.

Am Mohnhof hingegen liegen die Leerstände außerhalb der Hauptlage, diese endet mit dem Magnetbetrieb H&M am „Neuen Mohnhof“. Das Ende der Hauptlage wird auch städtebaulich durch das Ende der Fußgängerzone und die Öffnung zur B 5 betont.

4.3 Empfehlungen für den Bereich Sachsentor

Insbesondere die zentral in der Fußgängerzone gelegenen Flächen (Hauptlage) sind potenziell gut an Handelsnutzungen zu vermieten, der bauliche Zustand / Flächenzuschnitt der Ladeneinheiten ist jedoch nicht bekannt und kann sich ggf. limitierend auswirken. Die Nachfrage nach sehr kleinen Flächen scheint insgesamt eher gering zu sein und dürfte aufgrund der Entwicklungen im online-Handel und des anhaltenden Strukturwandels (vgl. Kapitel I.3) auch gering bleiben. Die Zusammenlegung von Ladeneinheiten könnte für ein marktgerechtes Angebot sorgen, als Hindernis erweist sich hierfür jedoch regelmäßig eine heterogene Eigentümerstruktur. Für einzelne leer stehende Einheiten in Geschäftshäusern mit mehreren Mietungen ist die Zusammenlegung kleinerer Einheiten jedoch meist unproblematisch möglich.

Zur Steigerung der Attraktivität des Zentrums sind insbesondere die Rahmenbedingungen für die Geschäfte zu verbessern, hierzu können u. a. Zwischennutzungen wie Pop-Up-Stores beitragen. Auch der online-Handel selbst kann Perspektiven zur Verringerung von Ladenleerständen liefern. Reine online-Händler (sog. „pure player“) testen vermehrt Filialkonzepte (z.B. mymuesli, home 24, Mister Spex etc.) im stationären Einzelhandel. Für diese sind preiswerte Kleinflächen durchaus interessant. Über Modelle wie z. B. „atalanda“ können stationäre Händler einen Webshop in einem online-Kaufhaus für die jeweilige Stadt (u. a. Hamburg) einrichten, wobei z.B. für die „Online City Wuppertal“ ein Abholschalter in einem Ladenlokal eingerichtet wurde.

Folgende Empfehlungen lassen sich für den Bereich Sachsentor zusammenfassen:

- /// Flächenoptimierung: Modernisierung unsanierter Altbestände fördern, Barrierefreiheit schaffen
- /// Flächenreaktivierung: Leer stehende Immobilien bewirtschaften (z.B. Zwischennutzungen, Pop-Up-Stores, Schnittstellen Online-Handel), Zeitweise Vermietung von Teilflächen

¹⁰⁸ Quelle: JONES LANG LASALLE SE, Einzelhandelsmarktüberblick 3. Quartal 2017

¹⁰⁹ Hochrechnung über Verkaufsfläche: Bei üblicher Flächeneffizienz von 75 % ergibt sich bei einer Verkaufsfläche unter 75 m² eine Ladenfläche von unter 100 m².

- Flächenzusammenlegung: Umstrukturierung kleinerer, nicht nachgefragter Ladeneinheiten zu marktgängigen Größen fördern
- Investitionssicherheit schaffen: Konzentration der Handelsfunktion auf ZVB

VI. Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse

1. Der Bezirk Bergedorf im Überblick

Im Bezirk Bergedorf wurden insgesamt ca. 193.195 m² Verkaufsfläche in 533 Einzelhandelsbetrieben erhoben. Der größte Teil der Verkaufsflächen entfällt mit über 44.000 m² auf Nahrungs- und Genussmittel. Auch Hausrat, Einrichtung, Möbel und Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf sind mit je ca. 42.000 m² besonders stark vertreten.

Tabelle 16: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m ² *	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. €*	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	177	33	44.820	23	253,5	33
Gesundheit, Körperpflege	48	9	9.700	5	55,8	7
Blumen, zool. Bedarf	32	6	5.150	3	16,5	2
kurzfristiger Bedarf insgesamt	256	48	59.670	31	325,8	42
Bücher, Schreib- / Spielwaren	19	4	5.295	3	20,6	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	88	17	25.855	13	101,4	13
mittelfristiger Bedarf insgesamt	107	20	31.150	16	122,0	16
Elektrowaren, Medien, Foto	25	5	6.500	3	47,1	6
Hausrat, Einrichtung, Möbel	38	7	42.485	22	128,5	17
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	32	6	42.620	22	109,9	14
Optik / Uhren, Schmuck	34	6	2.125	1	13,5	2
Sonstige Sortimente	41	8	8.645	4	22,2	3
langfristiger Bedarf insgesamt	170	32	102.375	53	321,2	42
Nichtlebensmittel	356	67	148.375	77	515,5	67
Einzelhandel insgesamt	533	100	193.195	100	769,0	100

* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

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

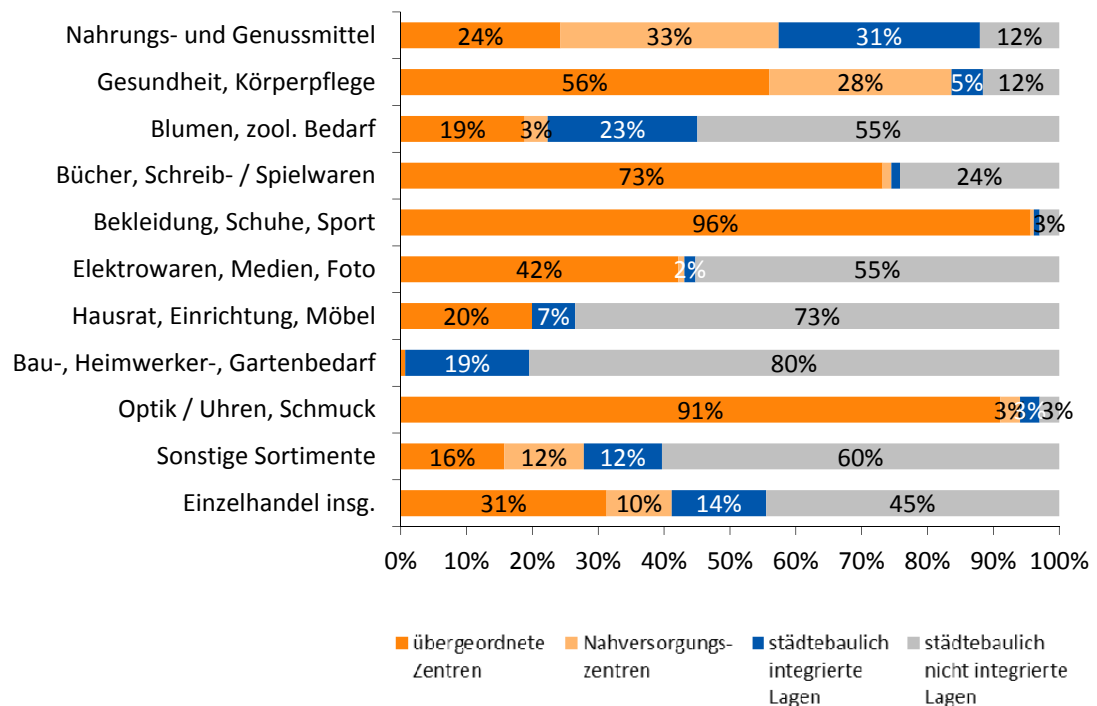
Differenziert nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste ist im nicht zentrenrelevanten Bereich eine besonders hohe Ausstattung vorhanden. Dies wird besonders deutlich bei der Auswertung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner, bei der sich die im Hamburger Vergleich hohe Zahl an Baumärkten bemerkbar macht. Die Ausstattungswerte im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bereich weisen auf eine Selbstversorgung des Bezirks Bergedorf hin. Im nahversorgungsrelevanten Bereich liegt der Bezirk Bergedorf somit knapp unter dem Hamburger Durchschnitt, aber über den Durchschnittswerten der anderen Millionenstädte (Berlin, Köln, München).

Tabelle 17: Ausstattung nach Zentrenrelevanz

Zentrenrelevanz	VK in m ² je 1.000 EW im Bezirk Bergedorf	VK in m ² je 1.000 EW in Hamburg*
nahversorgungsrelevant	447	470
zentrenrelevant	436	532
nicht zentrenrelevant	663	338
Einzelhandel insgesamt	1.546	1.340

GMA-Darstellung 2016 / 2017

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt, dass etwa 31 % der Verkaufsflächen in Bergedorf auf zentrale Versorgungsbereiche entfällt. Mit insgesamt ca. 45 % ist der zweitgrößte Teil der Verkaufsflächen an dezentralen Standorten zu finden.

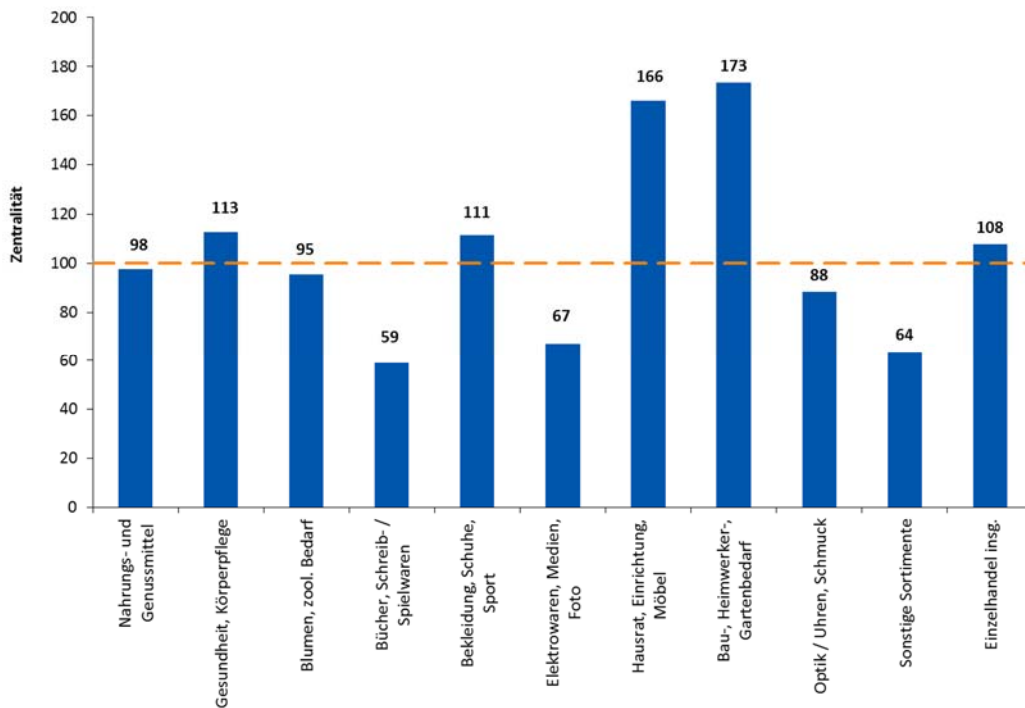
Abbildung 18: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %

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

Der Bezirk Bergedorf weist insgesamt eine Zentralität von 108 % auf. Differenziert nach der Fristigkeit des Bedarfs zeigen sich folgende Zentralitäten¹¹⁰ (vgl. Abbildung 19):

- /// Kurzfristiger Bedarf 101 %
- /// Mittelfristiger Bedarf 97 %
- /// Langfristiger Bedarf 123 %.

Abbildung 19: Einzelhandelszentralität* Bezirk Bergedorf



* = Umsatz/Kaufkraft-Relation

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

2. Nahversorgung im Überblick

Insgesamt ist in den dichter besiedelten Stadtteilen des Bezirks Bergedorf eine überwiegend zufriedenstellende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten gegeben. Das Hauptzentrum in Bergedorf und Lohbrügge übernimmt eine nahezu vollumfängliche Versorgungsfunktion auf Bezirksebene. Die Vierlande weisen, bedingt durch die bandartige Siedlungsstruktur, ausgeprägte Konzentrationspunkte in Kirchwerder, Neuengamme und Curslack auf, die für die dünn besiedelte Kulturlandschaft ein Netz aus Versorgungsstandorten bildet. In den Marschlanden ist

¹¹⁰ 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.

diese Netzstruktur weniger stark ausgeprägt, westlich von Neuallermöhe sind keine großflächigen Anbieter mehr vorhanden. Mit dem Zentrum Fünfhausen (Kirchwerder) wird auch in den Stadtteilen Reitbrook und Ochsenwerder eine Grundversorgung gewährleistet, die Stadtteile Moorfleet, Tatenberg und Spadenland werden momentan kaum versorgt, wodurch die Bewohner längere Anfahrtswege in Kauf nehmen müssen.

Die wesentlichen Werte auf Stadtteilebene sind der Übersicht 6 in Verbindung mit Karte 41 zu entnehmen.

Übersicht 6: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick

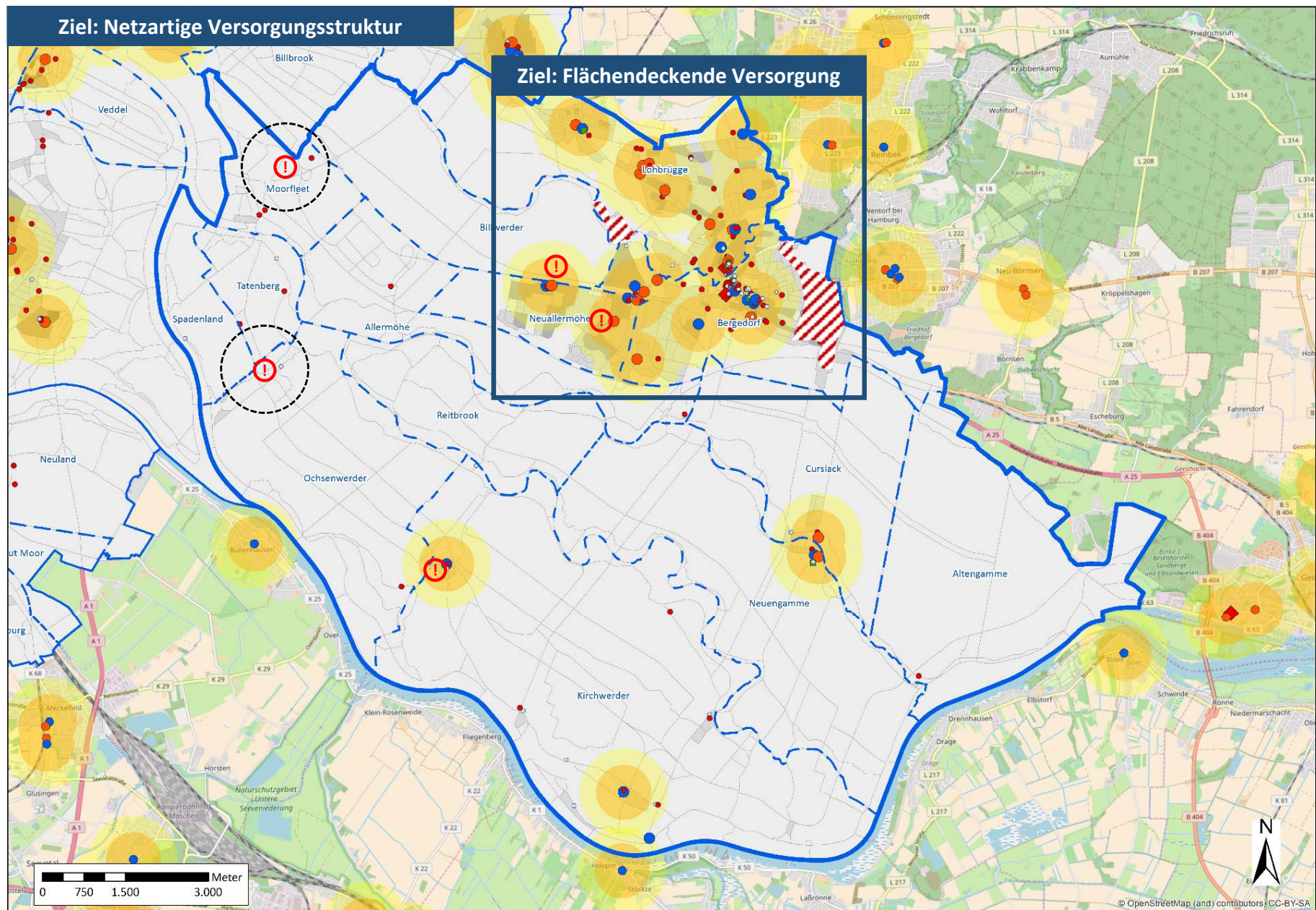
Stadtteil	Einwohner	Einwohner pro km ²	fußläufige Nahversorgung nicht versorgt		VK-Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
			in %	abs.				
Allermöhe	1.383	160	99	1.370	199	53	kompletter Stadtteil	Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande
Altengamme	2.214	142	100	2.214	27	5	kompletter Stadtteil	keine eigenständige Nahversorgung möglich
Bergedorf	34.404	3.322	35	12.206	521	114	Osten des Stadtteils	Stärkung der bestehen Zentren
Billwerder	1.433	151	100	1.433	21	3	kompletter Stadtteil	Umsetzung der Planungen für nicht großflächige Nahversorgungsangebote, Entwicklung Oberbillwerder
Curslack	3.893	367	71	2.769	335	65	Norden des Stadtteils	-
Kirchwerder	9.495	293	85	8.067	414	87	diffus im Stadtteil	Stärkung Nahversorgungszentrum Fünfhausen
Lohbrügge	39.267	3.010	18	7.053	567	130	Wohngebiete Auf der Bojewiese, nördlich Korachstraße	Stärkung der bestehenden Zentren, Wiederansiedlung Nahversorgung am Rappoltweg
Moorfleet	1.263	295	100	1.263	408	67	kompletter Stadtteil	Umsetzung der Planungen für nicht großflächige Nahversorgungsangebote am Ortskern, Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande
Neuallermöhe	23.896	5.679	29	6.848	238	57	Südlich Fährbuernfleet	Sicherung / Modernisierung Nahversorgung am Grachtenplatz / Henriette-Herz-Ring
Neuengamme	3.666	197	88	3.243	993	210	diffus im Stadtteil	-
Ochsenwerder	2.536	180	100	2.536	12	16	Westen des Stadtteils	Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande
Reitbrook	510	74	100	510	-	-	kompletter Stadtteil	Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande
Spadenland	488	144	100	488	61	8	kompletter Stadtteil	Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande
Tatenberg	550	177	100	550	345	91	kompletter Stadtteil	Nahversorgungszentrum im Westen der Marschlande

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

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

GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017

Karte 41: Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Bergedorf



3. Zentren- und Standortstruktur

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

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 Bergedorf sind Karte 42 zu entnehmen. In Übersicht 6 erfolgt ein erster Hierarchisierungsansatz zur Einordnung der festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche nach Ü-ZVB und NVZ.

Übersicht 7: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit

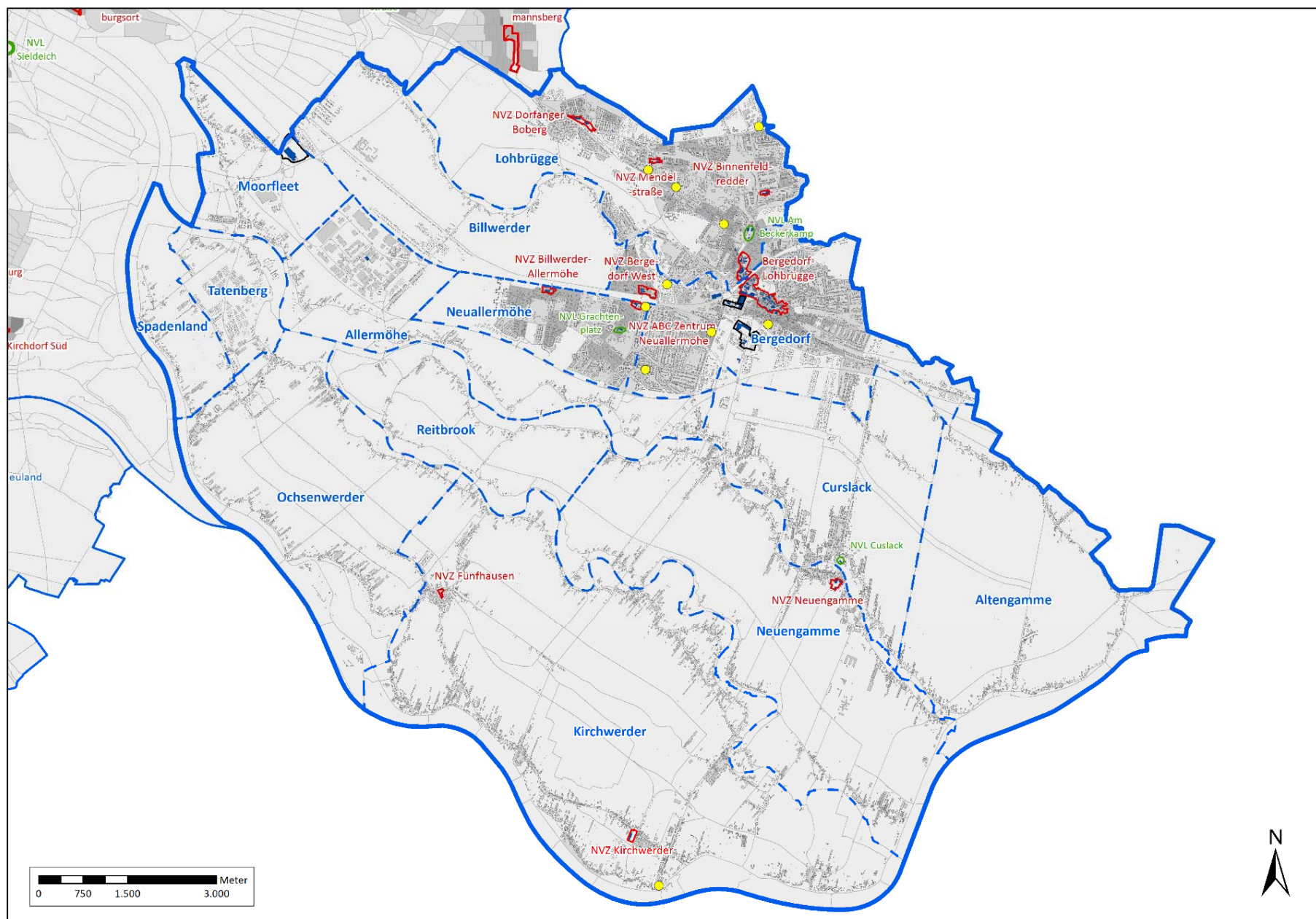
zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Anzahl Betriebe		Vorschlag Einordnung
	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %		Einzelhandel	Komplementär	
Bergedorf-Lohbrügge	17.280	29	28.605	47	14.400	24	60.285	100	49	260	267	Ü-ZVB
ABC-Zentrum	1.430	87	155	9	50	3	1.635	100	43	9	12	NVZ
Billwerder-Allermöhe*	2.235	99	30	1	-	-	2.265	100	53	10	9	NVZ
Binnenfeldredder	1.670	83	-	-	350	17	2.020	100	47	7	8	NVZ
Dorfanger Boberg	2.255	86	15	< 1	350	13	2.620	99	50	9	9	NVZ
Bergedorf West	1.875	84	-	-	345	16	2.220	100	48	10	11	NVZ
Fünfhausen	960	100	-	-	-	-	960	100	57	4	3	NVZ
Kirchwerder	2.075	100	-	-	-	-	2.075	100	60	3	2	NVZ
Mendelstraße	1.615	96	-	-	60	4	1.675	100	70	7	3	NVZ
Neuengamme	3.595	100	-	-	-	-	3.595	100	58	7	5	NVZ

* bei Umsetzung der geplanten Entwicklung als übergeordnetes Zentrum einstufen

- kein Angebot vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2017

Karte 42: Zentren- und Standortstruktur Bergedorf



Legende

- Einzelhandel
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Nahversorgungslagen
- solitäre Nahversorger
- Sonderstandorte
- Bezirk Bergedorf
- übrige Bezirke
- Stadtteile

Einwohnerdichte (EW / km²)

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

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

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Wesentliche Einflussfaktoren der Einzelhandelsentwicklung	8
Abbildung 2: Umsatzentwicklung in Mrd. Euro im deutschen Einzelhandel (netto)	9
Abbildung 3: Verkaufsflächenentwicklung in Mio. m ² im deutschen Einzelhandel	9
Abbildung 4: Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklusphasen	10
Abbildung 5: Mietfläche je Einwohner (GLA) der Shoppingcenter in Europa 2016 nach Ländern (in m ²)	11
Abbildung 6: Umsätze inländischer und ausländischer Onlineshops (gemessen am gesamten Einzelhandelsbesatz in %)	12
Abbildung 7: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	14
Abbildung 8: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (Betriebsanzahl in %)	22
Abbildung 9: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (VK in %)	22
Abbildung 10: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage	26
Abbildung 11: Einzelhandelsbestand; VK nach Zentrenrelevanz und Lage in m ²	27
Abbildung 12: Einzelhandelszentralität* Bezirk Bergedorf	28
Abbildung 13: Verkaufsflächenentwicklung 2009 – 2016 nach Hauptwarengruppen	30
Abbildung 14: Standortvergleich mit den ähnlichen Hauptzentren	32
Abbildung 15: Betriebstypen nach Anzahl	44
Abbildung 16: Betriebstypen nach Verkaufsfläche	44
Abbildung 17: Oberbillwerder im Flächennutzungsplan Hamburg, Ansichten Fleetplatz	169
Abbildung 18: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %	178
Abbildung 19: Einzelhandelszentralität* Bezirk Bergedorf	179
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage des Bezirks Bergedorf in Hamburg	19
Karte 2: Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Bergedorf	24
Karte 3: Marktgebiet des Bezirks Bergedorf	38
Karte 4: Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Bergedorf	46

Karte 5:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Allermöhe	50
Karte 6:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Altengamme	52
Karte 7:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Bergedorf	56
Karte 8:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Billwerder	59
Karte 9:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Curslack	62
Karte 10:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Kirchwerder	65
Karte 11:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Lohbrügge	69
Karte 12:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Moorfleet	72
Karte 13:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Neuallermöhe	75
Karte 14:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Neuengamme	78
Karte 15:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Ochsenwerder	81
Karte 16:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Reitbrook	83
Karte 17:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Spadenland	85
Karte 18:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Tatenberg	87
Karte 19:	Handlungsräume Nahversorgung im Kernbereich Bergedorf	91
Karte 20:	Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Bergedorf	92
Karte 21:	Zentren- und Standortstruktur Bergedorf	98
Karte 22:	Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Bergedorf	105
Karte 23:	Übergeordnetes Zentrum Bergedorf-Lohbrügge	107
Karte 24:	Nahversorgungszentrum ABC-Zentrum	114
Karte 25:	Nahversorgungszentrum Billwerder-Allermöhe	118
Karte 26:	Nahversorgungszentrum Binnenfeldredder	122
Karte 27:	Nahversorgungszentrum Dorfanger Boberg	126
Karte 28:	Nahversorgungszentrum Bergedorf West	130
Karte 29:	Nahversorgungszentrum Fünfhausen	134
Karte 30:	Nahversorgungszentrum Kirchwerder	138
Karte 31:	Nahversorgungszentrum Mendelstraße	142
Karte 32:	Nahversorgungszentrum Neuengamme	146
Karte 33:	Zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich Schleusengraben	149
Karte 34:	Zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich Ochsenwerder	150
Karte 35:	Sonderstandort „Andreas-Meyer-Straße“	155
Karte 36:	Sonderstandort „Curslack Neuer Deich“	156

Karte 37:	Sonderstandort „Stuhlrührstraße“	157
Karte 38:	Sonderstandort „Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum“	159
Karte 39:	Prüfstandort „Kurt-A.-Körber-Chaussee“	167
Karte 40:	Zentrumsentwicklung Oberbillwerder	170
Karte 41:	Handlungsräume im Bezirk Bergedorf	182
Karte 42:	Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Bergedorf	185

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung im Bezirk Bergedorf	17
Tabelle 2:	Wohnungsbaupotenziale in Bergedorf 2018 - 2022	18
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	23
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	25
Tabelle 5:	Ausstattungskennziffern im Bezirk Bergedorf	29
Tabelle 6:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	29
Tabelle 7:	Einzelhandelsprojekte im Bezirk Bergedorf	34
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Bezirks Bergedorf	40
Tabelle 9:	Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung	45
Tabelle 10:	Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten	45
Tabelle 11:	Nahversorgungsangebot im Bezirk Bergedorf	45
Tabelle 12:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Bergedorf (Vorschlag)	96
Tabelle 13:	Einzelhandelsbestand gesamt zentrale Versorgungsbereiche Bergedorf	101
Tabelle 14:	Zentren- und Standortstruktur nach Lagekategorien	104
Tabelle 15:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im perspektivischen Marktgebiet des Zentrums Billwerder-Allermöhe	172
Tabelle 16:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	177
Tabelle 17:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	178

Übersichtenverzeichnis

Übersicht 1:	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale im Bezirk Bergedorf	41
Übersicht 2:	Nahversorgung nach Stadtteilen im Überblick	47
Übersicht 3:	Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick	90

Übersicht 4:	Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit	97
Übersicht 5:	Nahversorgung nach zentralen Versorgungsbereichen und Handlungsansätzen	152
Übersicht 6:	Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick	181
Übersicht 7:	Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit	184

Urheberrecht

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



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

