



# NAHVERSORGUNGSKONZEPT 2017

## BEZIRK HAMBURG-MITTE

## **Impressum**

### **Herausgeber /Auftraggeber**

**Freie und Hansestadt Hamburg**

**Bezirksamt Hamburg-Mitte**

**Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt**

**Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung**

Klosterwall 8, 20095 Hamburg

stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de

### **Verfasser**

**GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25, 20354 Hamburg

Projektleitung

Raimund Ellrott, GMA Hamburg

Dr. Stefan Holl, GMA Ludwigsburg

Florian Komossa, GMA Hamburg

Gabriele Ostertag, GMA Ludwigsburg

Birgitt Wachs, GMA Köln

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

**Stand: Februar 2019**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Der Bezirk Hamburg-Mitte im Überblick</b>	<b>6</b>
1. Wesentliche Strukturdaten	6
1.1 Siedlungsstruktur	6
1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Hamburg-Mitte	10
1.3 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Hamburg-Mitte	12
1.4 Verkehrsinfrastruktur	12
2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick	13
2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	17
2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage	18
2.3 Ausstattungskennziffern	20
2.4 Einzelhandelsrelevante Projekte	22
<b>II. Nahversorgungsanalyse</b>	<b>23</b>
1. Nahversorgung im Überblick	23
2. Nahversorgung auf Stadtteilebene	26
2.1 Billbrook	27
2.2 Billstedt	29
2.3 Borgfelde	32
2.4 Finkenwerder	35
2.5 Hafencity	38
2.6 Hamburg-Altstadt	41
2.7 Hamm	44
2.8 Hammerbrook	47
2.9 Horn	50
2.10 Kleiner Grasbrook	53
2.11 Neustadt	55
2.12 Rothenburgsort	58
2.13 St. Georg	61
2.14 St. Pauli	64
2.15 Steinwerder	67
2.16 Veddel	69
2.17 Waltershof	72

2.18	Wilhelmsburg	74
3.	Zusammenfassende Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Mitte	77
<b>III.</b>	<b>Nahversorgungskonzept</b>	<b>81</b>
1.	Zentren- und Standortstruktur	81
1.1	Definition der Lagekategorien	81
1.2	Erster Überblick Zentren- und Standortstruktur	83
2.	Festlegung der Standortstruktur Bezirk Mitte	89
2.1	Zentrale Versorgungsbereiche	89
2.2	Nahversorgungslagen	93
2.3	Sonstige Lagen	97
2.3.1	Städtebaulich integrierte Lagen	97
2.3.2	Städtebaulich nicht integrierte Lagen	97
2.4	Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels	97
3.	Zentren- und Angebotsstruktur	97
4.	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	98
4.1	Übergeordnetes Zentrum City	101
4.2	Übergeordnetes Zentrum Billstedt	110
4.3	Übergeordnetes Zentrum Großneumarkt	117
4.4	Übergeordnetes Zentrum Horner Rennbahn	121
4.5	Übergeordnetes Zentrum Lange Reihe	125
4.6	Übergeordnetes Zentrum Rindermarkthalle	130
4.7	Übergeordnetes Zentrum Überseequartier	135
4.8	Übergeordnetes Zentrum Wilhelmsburg	139
4.9	Nahversorgungszentrum Carl-Petersen-Straße	144
4.10	Nahversorgungszentrum Hammer Landstraße	149
4.11	Nahversorgungszentrum Horner Geest	153
4.12	Nahversorgungszentrum Kirchdorf-Süd	157
4.13	Nahversorgungszentrum Kutterhafen	161
4.14	Nahversorgungszentrum Mümmelmansberg	166
4.15	Nahversorgungszentrum Rothenburgsort	171
4.16	Nahversorgungszentrum Veringstraße	175

5.	Fazit	179
<b>IV.</b>	<b>Lupenbetrachtung</b>	<b>182</b>
1.	Aufgabenstellung	182
1.1	Vorgehen Quick-Check	182
2.	Gartenstadt Öjendorf	183
2.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	183
2.2	Der Standort	184
2.3	Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)	184
2.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	185
3.	Wilhelmsburger Rathausviertel	185
3.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	185
3.2	Der Standort	187
3.3	Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)	187
3.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	188
4.	Potenzielles Nahversorgungszentrum Veddel	189
4.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	189
4.2	Der Standort	190
4.3	Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)	191
4.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	192
<b>V.</b>	<b>Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse</b>	<b>194</b>
1.	Der Bezirk Hamburg-Mitte im Überblick	194
2.	Nahversorgung im Überblick	196
3.	Zentren- und Standortstruktur	201
	Verzeichnisse	205

## **I. Der Bezirk Hamburg-Mitte im Überblick**

### **1. Wesentliche Strukturdaten**

#### **1.1 Siedlungsstruktur**

Der Bezirk Hamburg-Mitte liegt zentral im Hamburger Stadtgebiet. Er verläuft entlang der Elbe und grenzt an alle übrigen Hamburger Bezirke an. Neben der historischen Altstadt mit den Wallanlagen liegt auch der größte Teil des Hafens, die HafenCity, sowie seit 2008 auch die Elbinsel Wilhelmsburg innerhalb des Bezirks. Hinsichtlich der Wohnraumentwicklung ist aktuell neben Wilhelmsburg vor allem auch der Osten des Bezirks Hamburg-Mitte ein wichtiges Entwicklungsgebiet.

Die Einwohnerentwicklung im Bezirk Hamburg-Mitte verlief in den letzten Jahren – mit Ausnahme des Stadtteils Veddel – durchweg positiv. Von 2008 – 2015 konnte der Bezirk seine Einwohnerzahl um ca. 13.370 Einwohner bzw. ca. 4,8 % steigern.

Für die Gesamtstadt wird bis 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 1,84 – 1,88 Mio. prognostiziert<sup>1</sup>, wobei bis 2027 bzw. 2030 von einem steten Anstieg (Wanderungssaldo) ausgegangen wird. Danach wird verstärkt das Geburtendefizit zum Tragen kommen. Von dieser positiven Entwicklung wird der Bezirk Hamburg-Mitte verstärkt profitieren.

Bevölkerungsschwerpunkte liegen in den östlichen Stadtteilen Billstedt, Hamm und Horn mit insgesamt rd. 147.000 Einwohnern und auf der Elbinsel Wilhelmsburg mit rd. 54.000 Einwohnern.

In der Gesamtbetrachtung entfällt mit ca. 66 % der Großteil der Einwohner auf die Äußere Stadt, dafür ist in der Inneren Stadt die höchste Bevölkerungsdichte vorzufinden (vgl. Tabelle 1). Eine Ausnahme bildet der Stadtteil Hamburg-Altstadt, hier spielt die Wohnnutzung derzeit nur eine untergeordnete Rolle. Um eine stärkere Belebung der City mit ihren vorherrschenden Büro- und Geschäftsnutzungen zu erreichen, soll jedoch künftig der Wohnanteil verstärkt auch in der gesamten Innenstadt schrittweise und projektbezogen wieder erhöht werden. Ein wichtiger Schritt zur Erreichung dieses Ziels wurde planungsrechtlich in 2011 vollzogen, indem die ehemaligen Geschäftsgebietsausweisungen in die Ausweisung Kerngebiet umgewandelt wurden (vgl. Bezirkliches Wohnungsbauprogramm – Hamburg-Mitte 2016). Eine deutlichere Zunahme der Bevölkerung wurde jedoch in den vergangenen Jahren durch projektbezogene Bebauungsplanverfahren durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte auf diversen Konversationsflächen und durch Nahversorgungsmaßnahmen erreicht. Diese Entwicklung wird fortlaufend an unterschiedlichen Standorten in der Innenstadt betrieben und ist entsprechend im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm abgebildet.

---

<sup>1</sup> Quelle: 13. koordiniert Bevölkerungsvorausberechnung mit 2 Varianten, 2015

**Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Bezirk Hamburg-Mitte**

	Stadtteil	Einwohner 2008	Einwohner 2015	Veränderung abs.	Veränderung in %	Fläche in km <sup>2</sup>	EW / km <sup>2</sup>	EW 2015 in %
Innere Stadt	Hamburg-Altstadt	1.701	1.879	178	10,5	1,3	1.392	0,6
	HafenCity	760	2.319	1.559	205,1	2,4	864	0,8
	Neustadt	11.838	12.586	748	6,3	2,2	5.541	4,4
	St. Pauli	21.703	22.535	832	3,8	2,3	9.762	7,8
	St. Georg	10.666	10.736	70	0,7	1,8	5.818	3,7
	Hammerbrook	1.697	2.454	757	44,6	2,5	911	0,8
	Borgfelde	6.649	6.845	196	2,9	0,9	7.839	2,4
	Hamm	36.662	38.515	1.853	5,1	3,8	10.085	13,3
Äußere Stadt	Horn	37.351	38.253	902	2,4	5,8	6.578	13,2
	Billstedt	68.982	70.100	1.118	1,6	16,8	4.145	24,2
	Billbrook	1.133	2.176	1.043	92,1	6,1	233	0,8
	Rothenburgsort	8.938	9.138	200	2,2	7,4	1.234	3,2
	Veddel	4.909	4.704	-205	-4,2	4,4	1.078	1,6
	Wilhelmsburg	49.803	53.764	3.961	8,0	35,3	1.500	18,6
	Kleiner Grasbrook / Steinwerder	1.279	1.414	135	10,6	11,8	120	0,5
	Finkenwerder / Waltershof	11.709	11.733	24	0,2	29,3	400	4,1
<b>Bezirk Hamburg-Mitte gesamt*</b>		<b>275.780</b>	<b>289.151</b>	<b>13.371</b>	<b>4,8</b>	<b>134,0</b>	<b>2.211</b>	<b>100,0</b>

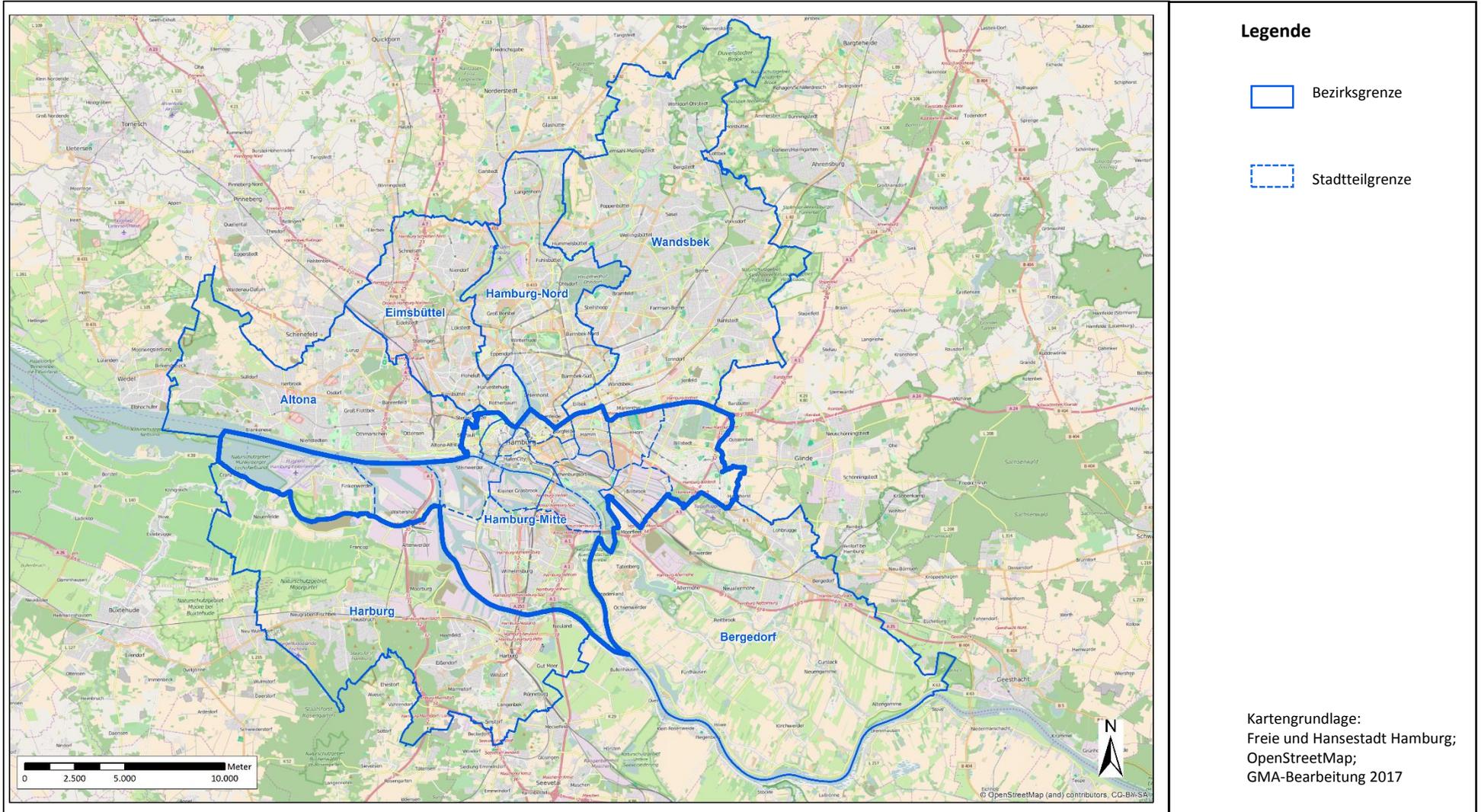
\* = ohne Insel Neuwerk, Schiffsbevölkerung; Hamm & Hammerbrook: größtenteils Innere Stadt

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 2016 des Bezirks Hamburg-Mitte enthält zahlreiche Projekte mit voraussichtlichen Baupotenzialen für den Zeitraum ab 2016 bis etwa 2030 (vgl. Tabelle 2). Die im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm dargestellten Baupotenziale wurden zum Teil fortgeschrieben (92 Baupotenzialflächen) und zum Teil 2016 neu in die Baupotenzialermittlung aufgenommen (47 Baupotenzialflächen). Neben den zentralen Stadtentwicklungsprojekten wie der Hafencity (sog. Vorbehaltsgebiet) und der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße sind aktuell die größten Wohnungsbauprojekte (mit anteilig öffentlich geförderten Mietwohnungen) in den Stadtteilen Billstedt und Hammerbrook in Realisierung bzw. Entwicklung. Die stärkste Wohnbautätigkeit ist derzeit in Hammerbrook zu erwarten. Hier stehen verschiedene Projekte mit insgesamt über 2.000 Wohneinheiten kurz- bis mittelfristig zur Realisierung an. So wurden in Hammerbrook am Sonninkanal inzwischen über 300 Wohneinheiten realisiert, für weitere über 700 Wohneinheiten am Sonninpark (ehem. Sharp-Areal) Bauanträge erteilt. Zur Nahversorgung sollen am Standort des neuen sog. „Sonninquartiers“ ein Lebensmittel-Vollsortimenter und ein Drogeriemarkt angesiedelt werden. Weitere Nachverdichtung der Siedlungsstruktur soll in Hammerbrook-Ost zwischen Heidenkampsweg und Hammerbrookstraße durch funktionale Ergänzung des überwiegend monofunktional genutzten Bürostandortes durch anteilige Wohnnutzung erfolgen. Die planungsrechtliche Basis wird derzeit durch das Textplanänderungsverfahren Hammerbrook 13 vorbereitet.

Weitere Wohnungen sollen vor allem im Rahmen weiterer zentraler Stadtentwicklungsprojekte in Wilhelmsburg und Billstedt entstehen. So werden in Wilhelmsburg langfristig etwa 5.000 Wohneinheiten, unter anderem im Rahmen der diskutierten Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße, entstehen. In Billstedt sollen mittelfristig im Rahmen der bezirklichen Entwicklungsplanung etwa 2.000 neue Wohnungen realisiert werden („Östlicher Siedlungsrand Mümmelmannsberg“, „neue Gartenstadt Öjendorf“, „Billstedt-Zentrum“). Langfristig ergibt sich ein weiteres beträchtliches Wohnungsbaupotenzial im Hamburger Osten, das derzeit noch nicht belastbar beziffert werden kann.

Karte 1: Lage des Bezirks Hamburg-Mitte in Hamburg



**Tabelle 2: Wohnungsbaupotenziale in Hamburg-Mitte 2016 / 2017**

Stadtteil	Wohneinheiten	Haushaltsgröße ø	zusätzliche Einwohner
Altstadt	100	1,4	140
Billstedt	159	2,0	320
Borgfelde	261	1,4	370
Hamm	231	1,5	350
Hammerbrook	2079	1,4	2.910
Horn	290	1,7	490
Rothenburgsort	50	1,8	90
St. Georg	252	1,5	380
Wilhelmsburg	282	2,0	560

Quelle: Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2016 – Hamburg-Mitte, Bearbeitung GMA 2016 / 2017

## 1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Hamburg-Mitte

- HafenCity:** Der rd. 2,4 km<sup>2</sup> große, unmittelbar südlich der Hamburger Altstadt gelegene Stadtteil HafenCity mit mittlerweile rd. 1.880 Einwohnern wird auch in den nächsten Jahren einen Schwerpunkt der innerstädtischen Wohnungsbauentwicklung darstellen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen, der für Mitte / Ende des nächsten Jahrzehntes erwartet wird, sollen im Stadtteil HafenCity perspektivisch bis zu 14.000 Menschen leben, etwa 2.000 Menschen studieren und bis zu 45.000 Menschen arbeiten.<sup>2</sup> Insgesamt sind rd. 2,32 Mio. m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche vorgesehen. Für Einzelhandel und Gastronomie sind ca. 9 % (ca. 0,22 Mio. m<sup>2</sup> BGF) geplant, wobei der größte Teil der Einzelhandelsnutzungen im südlichen Überseequartier entstehen soll. Die Nahversorgungsfunktion ist bereits vorhanden, das Ziel ist, die Stadt Hamburg als Einkaufsstandort für die Metropolregion weiter zu positionieren und den Tourismus zu stärken.
- Entwicklung auf den Elbinseln:** Im Zuge der geplanten Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße sollen in den beiden Gebieten „Elbinselquartier“ und „Wilhelmsburger Rathausviertel“ auf einer Fläche von insgesamt ca. 79 ha etwa 60.000 m<sup>2</sup> Grundfläche für Gewerbe genutzt werden. In den Projektgebieten „Wilhelmsburger Rathausviertel“ (ca. 1.200 WE zzgl. 250 WE für Studierende) und dem Elbinselquartier (ca. 2.000 WE) wird die Herausbildung von neuen gemischt genutzten und lebendigen Quartieren mit hohen Wohnanteilen und der zugehörigen Wohnfolgeinfrastruktur (Nahversorgung, Schulversorgung, soziale Einrichtungen, Freiraumversorgung u.a.) verfolgt. Dabei ist insbesondere ein Ausgleich unterschiedlicher Interessen zwischen gewerblich/industriellen Nutzungen, Wohnnutzungen und Kleingärten sowie eine Verknüpfung mit und eine Anbindung an benachbarte Stadtteile zu beachten. Der Wohnungsneubau soll in

<sup>2</sup> Quelle: Hafen-City GmbH Hamburg: Themen Quartiere Projekte, Oktober 2015.

unterschiedlichen Preissegmenten entwickelt werden, um neben Angeboten für Wilhelmsburger auch neue Bewohner für den Stadtteil zu gewinnen. Auf den großflächigen Arealen der zukünftig verlagerten Wilhelmsburger Reichstraße wurden kürzlich in umfangreichen Wettbewerbsverfahren die zukünftigen Standortentwicklungen qualifiziert. Zusammen mit den zwei weiteren Stadtentwicklungspotenzialen am Haulander Weg und an den Spreeterrassen erscheint ein Zuwachs von insgesamt ca. 5.200 WE für die Elbinseln möglich.

- **Der Hamburger Osten:** Das gesamtstädtische Konzept zur Entwicklung der östlichen Stadtteile Hammerbrook, Borgfelde, Hamm, Horn, Rothenburgsort, Billbrook und Billstedt sowie der Siedlung Mümmelmannsberg hat die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes, und eine bessere Vernetzung von Wohnen und Arbeiten in den Quartieren sowie die Stärkung der Grünräume zum Ziel. Ziel ist es, das Wohnen über Neubau und Nachverdichtung weiter zu stärken und die Entwicklung von Nachbarschaften und das Quartiersleben zu fördern, wobei zugleich die Gewerbeflächenentwicklung angemessen zu berücksichtigen ist. Mit zusätzlichem Wohnungsbau sollen konkrete Angebote für unterschiedliche Wohnformen und Haushalte (Familienwohnungen, Seniorenwohnungen, studentisches Wohnen) und die gezielte Förderung von Eigentumsmaßnahmen (z.B. Billstedt) geschaffen und auch der Zuzug unterstützt werden. Darüber hinaus soll das Projektgebiet Billbrook / Rothenburgsort in einem kontinuierlichen Prozess in den nächsten Jahrzehnten zu einem innovativen, zukunftsfähigen und gestalterisch aufgewerteten Industriestandort entwickelt werden. Wohnbaupotenziale werden insbesondere in Hammerbrook, Rothenburgsort, im südlichen Hamm, in Billstedt-Öjendorf und in Mümmelmannsberg gesehen. Das bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2016 hat für diesen Bereich mittel- und langfristige Wohnbaupotenziale von ca. 9.000 Wohneinheiten identifiziert. Ein weiteres sehr wichtiges Ziel des Konzeptes ist die Stärkung der bestehenden Zentren (insbesondere von Horn, Billstedt und Mümmelmannsberg), was eine Stärkung der Einzelhandels- und Nahversorgungsfunktion bedeutet.

### 1.3 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Hamburg-Mitte

Mit der Hamburger Innenstadt verfügt der Bezirk Hamburg-Mitte über den größten und wichtigsten Einzelhandelsstandort in Hamburg. 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 Hamburg-Mitte sind daher die Hauptzentren von Altona und Wandsbek sowie die Einkaufszentren Hamburger Meile, Phoenix-Center, Elbe Einkaufszentrum (EEZ) und Alstertal Einkaufszentrum (AEZ).

Außerhalb der Stadt Hamburg grenzen im Osten die Gemeinden Oststeinbek sowie das gemeinsame Mittelzentrum Reinbek, Glinde und Wentorf bei Hamburg an den Bezirk Hamburg-Mitte 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 m<sup>2</sup> 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, insbesondere aus dem Stadtteil Billstedt.

### 1.4 Verkehrsinfrastruktur

Der Bezirk Hamburg-Mitte verfügt über mehrere Bundesstraßen (B 4, B 5, B 75), wobei die B 4 quer durch den historischen Stadtkern verläuft und die B 5 die östlichen Stadtteile anbindet. In südlicher Richtung führt die B 75 über die Elbinsel Wilhelmsburg in den Bezirk Harburg. Im Westen verläuft die BAB 7 durch den Bezirk, im Osten die BAB 1 und die BAB 24. Die BAB 252 und BAB 255 stellen interne Verbindungen dar. Zusätzlich sind mehrere Hauptverkehrsstraßen vorhanden, wobei der Ring 1 um die Innenstadt führt.

Mit dem Hauptbahnhof ist der Bezirk Hamburg-Mitte sehr gut in das deutsche Schienennetz (europaweite ICE-, IC-, EC- sowie sehr gut ausgebaute RB- und RE-Verbindungen) integriert. Das leistungsstarke ÖPNV-Netz besteht aus dem U-Bahnnetz (vier Linien), S-Bahnnetz (sechs Linien) sowie Fährn (sechs Linien), Metro- und Stadtbussen.

Von besonderer Bedeutung für die Infrastruktur ist die für 2019 geplante Verlegung der B 75, die momentan die Elbinsel Wilhelmsburg in Nord-Süd-Richtung durchschneidet, an die bestehende Bahntrasse. Auch ist geplant, die BAB 7 innerhalb des Hamburger Stadtgebietes auf acht Fahrspuren auszubauen.

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 Hamburg-Mitte wurden Konzepte zur Verdichtung des Radwegenetzes für die Stadtteile Wilhelmsburg (2011), Billstedt und Horn (2012) erarbeitet. Weiterhin gehören die Optimierung der Strukturen zum Fahrradparken und die Verknüpfung zwischen Radverkehr und ÖPNV zu den Maßnahmen.

## 2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick

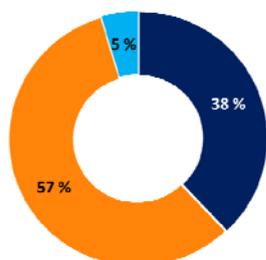
Der Einzelhandelsbestand im Bezirk Hamburg-Mitte umfasst insgesamt 2.444 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 530.950 m<sup>2</sup>. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von ca. 2.927 Mio. € erwirtschaftet (vgl. Tabelle 3).

Differenziert nach Bedarfsbereichen kann festgestellt werden:

- /// Mit ca. 38 % der Betriebe entfällt der Großteil der Anbieter auf den **kurzfristigen Bedarf**, diese Anbieter repräsentieren ca. 29 % der Verkaufsflächen. Hierin zeigt sich, dass die Flächen in diesem nahversorgungsrelevanten Segment v. a. kleinflächige Strukturen aufweisen. Auf diesen Bedarfsbereich entfallen ca. 32 % der gesamten Umsätze.
- /// Mit ca. 45 % der Verkaufsflächen stellt der **mittelfristige Bedarfsbereich** den Großteil der Verkaufsflächen dar. Ca. 30 % der Betriebe erwirtschaften etwa 44 % des Umsatzes. Hier kommt v. a. die Versorgungsfunktion der Hamburger Innenstadt als dominierender Handelsplatz für typische innerstädtische Leitsortimente zum Ausdruck.
- /// Im **langfristigen Bedarf** sind 32 % der Betriebe vertreten, die ca. 26 % der Verkaufsfläche repräsentieren. Hierzu gehören neben Großflächen im Elektronikbereich auch Sortimente wie Optik / Uhren, Schmuck, die traditionell eher auf kleineren Flächen angeboten werden. Großflächige Baumärkte oder Möbelhäuser sind im Bezirk Hamburg-Mitte nicht zu finden. Somit entfällt mit ca. 24 % das geringste Umsatzpotenzial auf den langfristigen Bedarf.

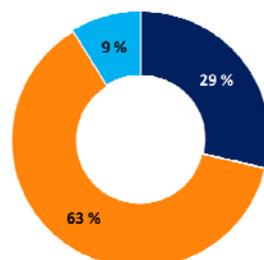
Das Einzelhandelsangebot verteilt sich auf die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angebote gemäß Hamburger Sortimentsliste<sup>3</sup> wie folgt:

**Abbildung 1: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (Betriebsanzahl in %)**



■ nahversorgungsrelevant ■ zentrenrelevant  
■ nicht zentrenrelevant

**Abbildung 2: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (VK in %)**



■ nahversorgungsrelevant ■ zentrenrelevant  
■ nicht zentrenrelevant

VK = Verkaufsfläche

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

Mit 95 % entfällt der größte Teil der Betriebe auf zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Angebote. Mit 63 % der Verkaufsflächen zeigt sich die große Bedeutung des Bezirks Hamburg-Mitte bei den zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bezirks Hamburg-Mitte ist in Karte 2 dargestellt. Die Betriebe konzentrieren sich vor allem auf die Innenstadt und die dicht besiedelten Stadtteile nördlich der Elbe. Auf der Elbinsel Wilhelmsburg und in Finkenwerder sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur vereinzelt Einzelhandelsstrukturen vorzufinden.

In den gewachsenen Quartieren der Inneren Stadt (z. B. St. Georg, Neustadt, Hamburg-Altstadt, St. Pauli) sind Einzelhandelsbetriebe breit gestreut vorhanden. In den einwohnerstarken Stadtteilen an der Geestkante Hamm und Horn konzentrieren sich die Einzelhandelsbetriebe hauptsächlich auf einzelne Kreuzungsbereiche.

In den einheitlich geplanten Siedlungen (z. B. Mümmelmannsberg, Kirchdorf Süd) und Arbeitsplatzstandorten (z. B. City Süd, Hamburger Hafen) liegt eine stärkere Funktionstrennung vor, so dass sich die Handelsfunktion auf die geplanten Zentren beschränkt.

<sup>3</sup> Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 14

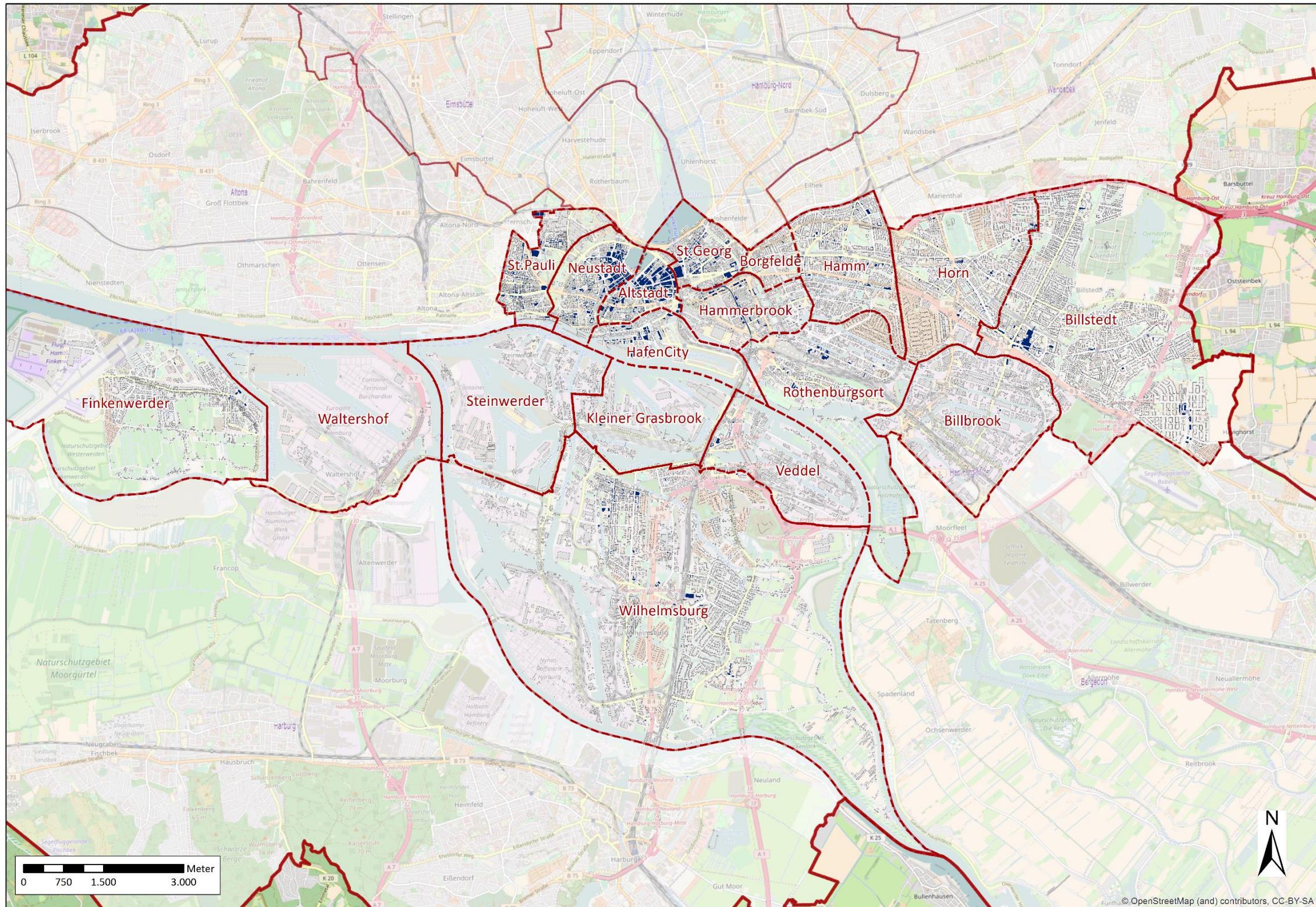
**Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen**

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. €*	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	719	29	122.025	23	716,4	24
Gesundheit, Körperpflege	149	6	27.625	5	201,7	7
Blumen, zool. Bedarf	59	2	4.850	1	23,5	1
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>927</b>	<b>38</b>	<b>154.500</b>	<b>29</b>	<b>941,6</b>	<b>32</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	94	4	20.970	4	110,7	4
Bekleidung, Schuhe, Sport	638	26	216.710	41	1.165,6	40
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>732</b>	<b>30</b>	<b>237.680</b>	<b>45</b>	<b>1.276,3</b>	<b>44</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	93	4	30.960	6	301,2	10
Hausrat, Einrichtung, Möbel	270	11	59.445	11	212,2	7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	42	2	8.980	2	28,0	1
Optik / Uhren, Schmuck	171	7	11.905	2	93,8	3
Sonstige Sortimente	209	9	27.480	5	73,8	3
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>785</b>	<b>32</b>	<b>138.770</b>	<b>26</b>	<b>709,0</b>	<b>24</b>
<b>Nichtlebensmittel</b>	<b>1.725</b>	<b>71</b>	<b>408.925</b>	<b>77</b>	<b>2.210,5</b>	<b>76</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>2.444</b>	<b>100</b>	<b>530.950</b>	<b>100</b>	<b>2.926,9</b>	<b>100</b>

\* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

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

## Karte 2 : Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Hamburg-Mitte



### Legende

- Einzelhandel
- Bezirksgrenze
- Stadtteilgrenze

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Nach Stadtteilen betrachtet zeigt sich, dass der größte Teil der Verkaufsflächen und des Umsatzes auf die Stadtteile Hamburg-Altstadt und Neustadt entfallen. Ein weiterer Schwerpunkt ist mit ca. 9 % der Verkaufsflächen in Billstedt zu finden. Auch in St. Georg, St. Pauli und Wilhelmsburg sind nennenswerte Anteile der Verkaufsflächen vorhanden. Mit ca. 78 % entfällt der größte Teil der Verkaufsfläche auf die Innere Stadt, hier insbesondere auf die Hamburger Innenstadt (vgl. Tabelle 4).

**Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen**

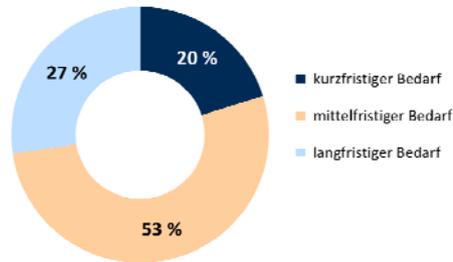
Stadtteile	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Billbrook	5	1.440	3,5
Billstedt	218	50.415	238,9
Borgfelde	18	2.030	8,8
Finkenwerder	43	6.430	33,3
HafenCity	66	10.070	38,7
Hamburg-Altstadt	439	197.305	1.281,4
Hamm	112	16.075	90,2
Hammerbrook	55	13.525	40,1
Horn	102	16.845	97,0
Kleiner Grasbrook	1	270	1,4
Neustadt	579	113.725	575,6
Rothenburgsort	61	12.165	45,5
St. Georg	272	31.105	182,6
St. Pauli	308	30.845	146,3
Steinwerder	-	-	-
Veddel	9	1.080	6,0
Waltershof	-	-	-
Wilhelmsburg	156	27.625	137,5
davon Innere Stadt	1.849	414.680	2.363,6
davon Äußere Stadt	595	116.270	563,1
<b>Bezirk Hamburg-Mitte gesamt</b>	<b>2.444</b>	<b>530.950</b>	<b>2.926,7</b>

- = kein Angebot vorhanden

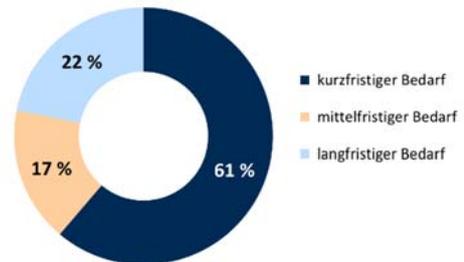
GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

In der Inneren Stadt macht der mittelfristige Bedarfsbereich den Großteil der Verkaufsflächen aus, in der Äußeren Stadt ist die Mehrheit der Verkaufsflächen dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen. Hier spiegeln sich die großstädtische Einkaufsfunktion der Innenstadt einerseits sowie die Nahversorgungsfunktion in den Stadtteilen andererseits wieder.

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



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



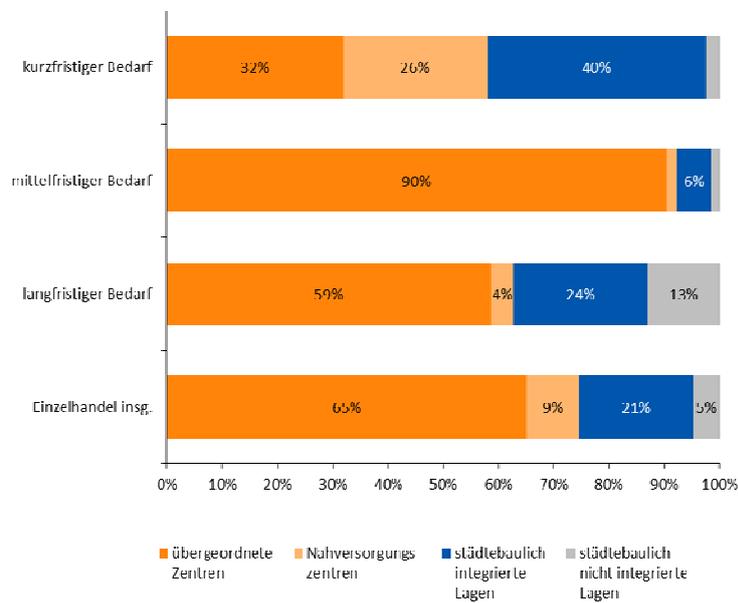
VK = Verkaufsfläche

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

## 2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt, dass der weitaus größte Teil der Verkaufsflächen (ca. 75 %) auf zentrale Versorgungsbereiche entfällt. Mit insgesamt ca. 5 % spielen dezentrale Standorte im Bezirk Hamburg-Mitte nur eine untergeordnete Rolle.

**Abbildung 5: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage**

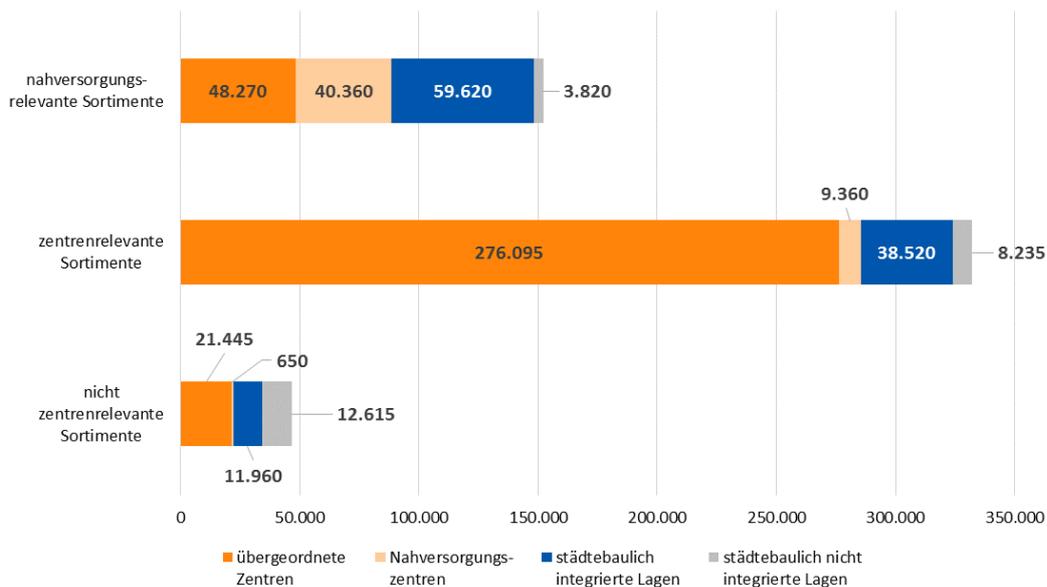


GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

- Der **kurzfristige Bedarf** befindet sich überwiegend (ca. 60 % der Verkaufsflächen) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Weitere 38 % der Verkaufsfläche liegen in sonstigen integrierten Lagen. Somit dienen diese Betriebe nahezu ausschließlich einer wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt mit ca. 90 % eindeutig in den zentralen Versorgungsbereichen, wobei alleine die Hamburger Innenstadt rd. 84 % der Flächen ausmacht. Zentrenrelevante Angebote wie Bekleidung, Schuhe, Sport befinden sich annähernd zu 100 % in integrierten Lagen.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** befinden sich ca. 63 % der Angebote innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Auch hier nimmt die Innenstadt mit rd. 53 % die Spitzenposition ein. In der Inneren Stadt ist der Großteil der Verkaufsflächen in integrierten Lagen zu finden.

Das Einzelhandelsangebot nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste<sup>4</sup> verteilt sich auf die unterschiedlichen Lagekategorien wie folgt:

**Abbildung 6: Einzelhandelsbestand; VK nach Zentrenrelevanz und Lage in m<sup>2</sup>**



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 und dass die Einzelhandelsfunktion im Bezirk Hamburg-Mitte hauptsächlich in integrierten innerstädtischen Lagen sowie in Bereichen mit direktem Wohngebietsbezug zu finden ist.

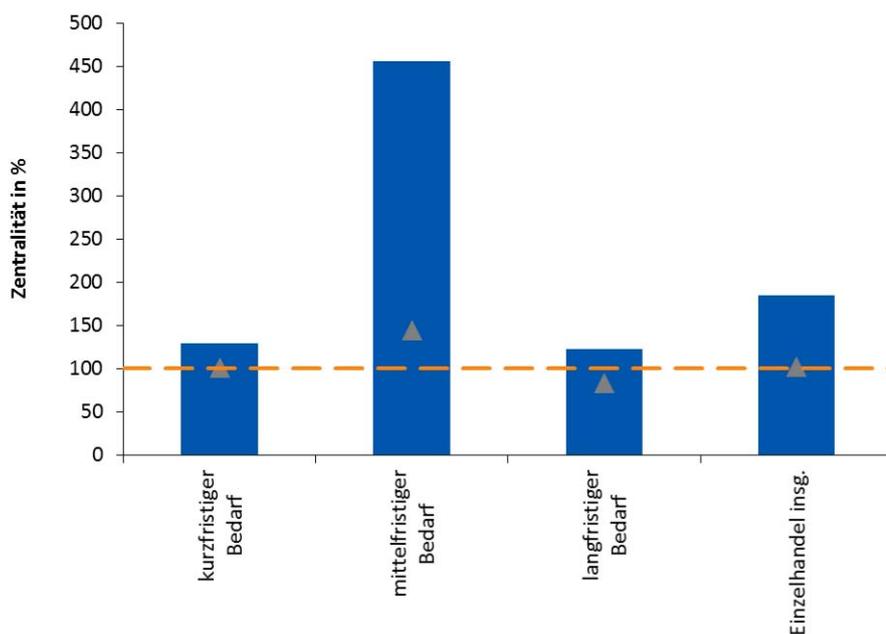
<sup>4</sup> Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 14

### 2.3 Ausstattungskennziffern

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

Der Bezirk Hamburg-Mitte verfügt über eine **Zentralitätskennziffer** von 188 % (vgl. Abbildung 7). Dies ist insbesondere auf die Innenstadt zurückzuführen, durch die im **mittelfristigen Bedarfsbereich** eine Zentralitätskennziffer von über 460 % erzielt wird. Für den **kurzfristigen Bedarf** wird mit 132 % ebenfalls ein hoher Wert erreicht, für den **langfristigen Bedarf** liegt der Wert mit 124 % bereits darunter.

**Abbildung 7: Einzelhandelszentralität\* Bezirk Hamburg-Mitte**



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

\* = Umsatz/Kaufkraft-Relation;

▲ = Durchschnittswert Hamburg

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

Ein weiterer Wert zur Einordnung und Bewertung der **Handelsausstattung** lässt sich mit der Verkaufsflächenausstattung in m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner darstellen. Hier erreicht der Bezirk Hamburg-Mitte mit 1.836 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner<sup>5</sup> eine im Hamburger Vergleich überdurchschnittliche Größenordnung. Besonders im **mittelfristigen Bedarfsbereich** mit 822 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner

<sup>5</sup> Bezirk Hamburg-Mitte: 289.150 EW (Stand 31.12.2015) ohne Insel Neuwerk und Schiffsbevölkerung

deutlich überdurchschnittlich und stellt die Bedeutung der Hamburger Innenstadt für die Metropolregion heraus. Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird das Fehlen von Baumärkten und Möbelhäusern erkennbar; bei Elektrowaren, Optik / Uhren, Schmuck und sonstigen Sortimenten weist der Bezirk jedoch überdurchschnittliche Ausstattungen auf. Die Verkaufsflächenausstattung in dem für die Nahversorgung besonders wichtigen Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Hamburg bei 371 m<sup>2</sup> VK / 1.000 Einwohner und damit unter dem Bundesdurchschnitt von 433 m<sup>2</sup> VK pro 1.000 Einwohner<sup>6</sup>, der Bezirk Hamburg-Mitte liegt mit 422 m<sup>2</sup> / 1.000 Einwohner über dem Hamburger Durchschnitt<sup>7</sup>.

**Tabelle 5: Ausstattungskennziffern im Bezirk Hamburg-Mitte**

Sortimente	Betriebe je 1.000 EW		VK in m <sup>2</sup> je 1.000 EW	
	Bezirk Hamburg-Mitte	Durchschnitt Stadt Hamburg	Bezirk Hamburg-Mitte	Durchschnitt Stadt Hamburg
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>2,5</b>	<b>1,7</b>	<b>422</b>	<b>371</b>
Gesundheit, Körperpflege	0,5	0,4	96	79
Blumen, zool. Bedarf	0,2	0,2	17	25
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>3,2</b>	<b>2,4</b>	<b>534</b>	<b>474</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	0,3	0,2	73	46
Bekleidung, Schuhe, Sport	2,2	1,1	749	296
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>2,5</b>	<b>1,4</b>	<b>822</b>	<b>341</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	0,3	0,3	107	56
Hausrat, Einrichtung, Möbel	0,9	0,6	206	224
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	0,1	0,1	31	154
Optik / Uhren, Schmuck	0,6	0,4	41	24
Sonstige Sortimente	0,7	0,4	95	67
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>2,7</b>	<b>1,7</b>	<b>480</b>	<b>525</b>
<b>Nichtlebensmittel insgesamt</b>	<b>6,0</b>	<b>3,7</b>	<b>1.414</b>	<b>969</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>8,5</b>	<b>5,4</b>	<b>1.836</b>	<b>1.340</b>

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

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

<sup>6</sup> Quelle: GMA-Erhebung Hamburg 2016 bzw. EHI Handelsdaten aktuell 2016; Verkaufsflächen in Lebensmittelgeschäften in Deutschland: 35,5 Mio. m<sup>2</sup> (ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Lebensmittelhandel, inkl. Nonfood-Verkaufsfläche); ca. 433 m<sup>2</sup> VK pro 1.000 Einwohner

<sup>7</sup> EHI; Inkl. Nonfood, ohne Lebensmittelhandwerk und Food-Flächen in Nonfood-Betrieben; zu berücksichtigen ist der unterschiedliche Verkaufsflächenansatz.

**Tabelle 6: Ausstattung nach Zentrenrelevanz**

Zentrenrelevanz	VK in m <sup>2</sup> je 1.000 EW	VK in m <sup>2</sup> je 1.000 EW in Hamburg
nahversorgungsrelevant	526	470
zentrenrelevant	1.149	532
nicht zentrenrelevant	161	338
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>1.836</b>	<b>1.340</b>

GMA-Darstellung 2016 / 2017

## 2.4 Einzelhandelsrelevante Projekte

Die meisten größeren Einzelhandelsplanungen in absehbarer Zeit sind in den Stadtteilen Hafencity, Hamburg-Altstadt und Neustadt vorgesehen. Weiterhin werden insbesondere im Lebensmittelbereich Neuansiedlungen, Betriebsverlagerungen und -erweiterungen erwartet. Hierauf wird in der nachfolgenden Nahversorgungsanalyse eingegangen (Kapitel II). Folgende Projekte im Bezirk Hamburg-Mitte sind für die Einzelhandelsausstattung von besonderer Relevanz:

**Tabelle 7: Einzelhandelsprojekte im Bezirk Hamburg-Mitte**

Stadtteil	Projekt	relevante Geschossfläche in m <sup>2</sup>	voraussichtliche Eröffnung
HafenCity	Südliches Überseequartier	80.500	2021
Hamburg-Altstadt	ehem. Vereins- und Westbank, Alter Wall	12.000	2018
	Mö Quartier, Spitalerstraße	7.000	2016
	Perle, ehem. HSH-Nordbank-Passage*	7.000	2016
Neustadt	Stadthöfe, Stadthausbrücke	5.000	2017
	Girardet-Höfe, Gänsemarkt	2.150	2016
	ehem. Thalia-Haus, Große Bleichen**	2.000	2017
Finkenwerder	Airbus-Dienstleistungszentrum	nicht bekannt	2019

\* = Im Juni 2016 eröffnet; \*\*= ursprünglich für 2016 geplant

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

## II. Nahversorgungsanalyse

### 1. Nahversorgung im Überblick

Im Bezirk Hamburg-Mitte ist quantitativ eine gute Nahversorgungsausstattung vorhanden. Dies wird belegt durch die positive Zentralität von 134 %, wobei die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner mit 526 m<sup>2</sup> im nahversorgungsrelevanten Angebot über dem Hamburger Durchschnitt (470 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner) liegt und ebenfalls auf eine gute Ausgangssituation hinweist.

Eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung übernehmen die 719 Lebensmittelbetriebe (nur Nahrungs- und Genussmittel). Inklusive der Lebensmittelangebote in Mehrbranchenbetrieben (insbesondere in Kaufhäusern, Drogeriemärkten) sind insgesamt 122.025 m<sup>2</sup> bei Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden.

Als Magnetbetriebe der Nahversorgung sind die 32 Supermärkte und 46 Discounter<sup>8</sup> besonders hervorzuheben. Bei den Supermärkten weisen 59 % der Betriebe eine Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> auf, bei den Discountern sind es 50 %. Dabei zeigt sich, dass die Discounter mit einer Betriebsanzahl von 59 % in der Mehrheit sind, während die Verkaufsfächenaufteilung zwischen den beiden zentralen Trägern der Nahversorgung ausgeglichen ist. Einen Überblick über die räumliche Verteilung der Märkte gibt die Karte 3.

Abbildung 8: Betriebstypen nach Anzahl

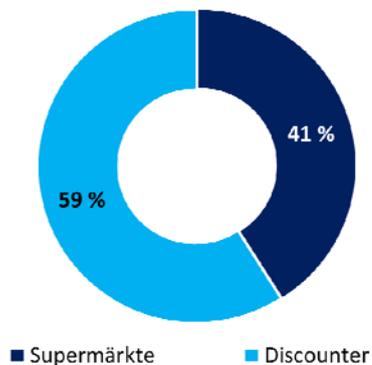
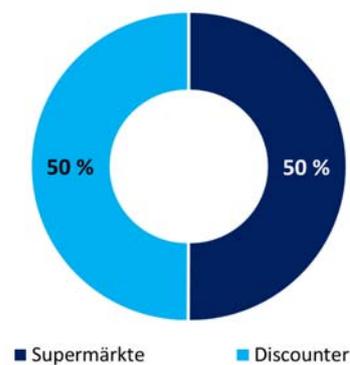


Abbildung 9: Betriebstypen nach Verkaufsfläche



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

<sup>8</sup> Jeweils über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

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

**Tabelle 8: Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung**

Betriebstyp	Hamburg-Mitte	Hamburg gesamt	Deutschland
Supermarkt	1.033 m <sup>2</sup>	1.040 m <sup>2</sup>	975 m <sup>2</sup>
Drogeriemarkt	520 m <sup>2</sup>	505 m <sup>2</sup>	k. A.
Discounter	799 m <sup>2</sup>	768 m <sup>2</sup>	771 m <sup>2</sup>

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

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

**Tabelle 9: Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten**

VK in m <sup>2</sup> je 1.000 EW	Bezirk Hamburg-Mitte	Hamburg	Berlin	Köln	München
Nahrungs- und Genussmittel	409	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

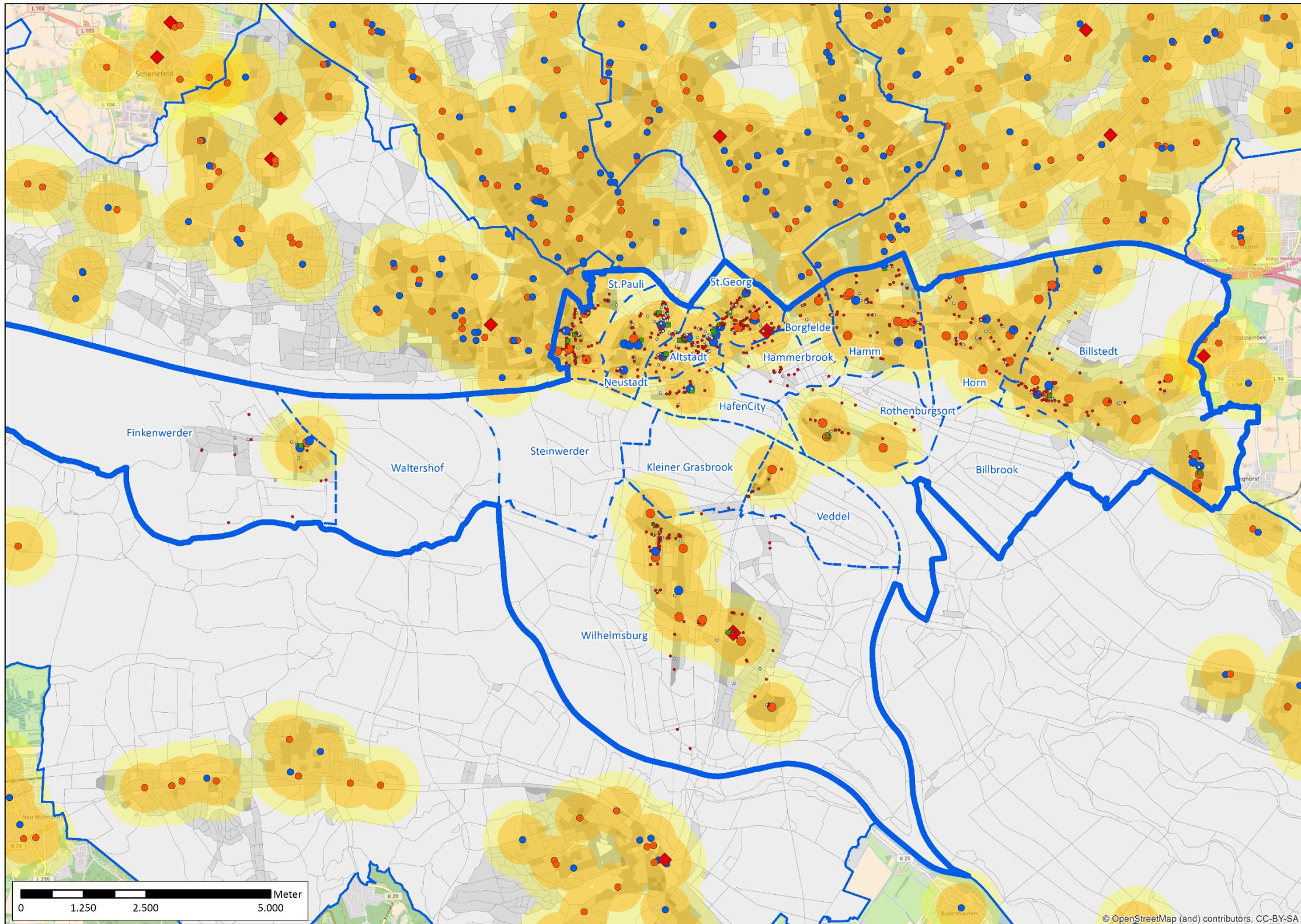
Die Ausstattung des Bezirks Hamburg-Mitte im Lebensmittelbereich liegt deutlich über den Ausstattungswerten anderer Großstädte.

**Tabelle 10: Nahversorgungsangebot im Bezirk Hamburg-Mitte**

Verkaufsflächengröße	Nahversorger
über 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	8 Supermärkte, 2 SB-Warenhäuser
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	38 Betriebe, davon 11 Supermärkte, 23 Discounter, 2 Drogeriemärkte
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	59 Betriebe, davon 13 Supermärkte, 23 Discounter, 19 Drogeriemärkte
unter 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	821 Anbieter insgesamt, darunter <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 7 Drogeriemärkte</li> <li>▪ 75 Apotheken</li> <li>▪ 179 Bäckereien</li> <li>▪ 14 Fleischereien</li> </ul>

GMA-Erhebung 2016 / 2017

### Karte 3: Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Mitte



#### Legende

##### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

##### Versorgungsradien

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

##### Einwohnerdichte (EW / km<sup>2</sup>)

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

- Stadtteile
- Bezirke

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2. Nahversorgung auf Stadtteilebene

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

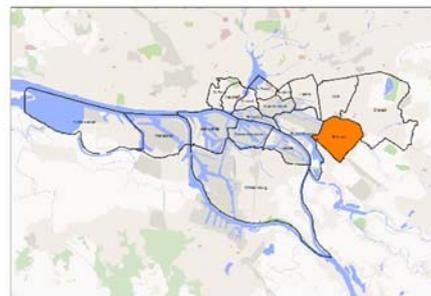
### Übersicht 1: Nahversorgung nach Stadtteilen im Überblick

Stadtteile	nahversorgungs- relevante Betriebe	Verkaufsfläche Nahversorgung in m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner	Zentralität Nahversorgung in %
Billbrook	1	5	2
Billstedt	110	344	84
Borgfelde	13	132	35
Finkenwerder	27	395	91
HafenCity	22	1.621	261
Hamburg-Altstadt	100	10.165	2.585
Hamm	78	309	83
Hammerbrook	23	444	110
Horn	75	368	95
Kleiner Grasbrook	-	-	-
Neustadt	103	1.029	263
Rothenburgsort	24	463	121
St. Georg	126	1.850	398
St. Pauli	109	594	151
Steinwerder	-	-	-
Veddel	9	230	56
Waltershof	-	-	-
Wilhelmsburg	108	390	90
<b>Hamburg-Mitte gesamt</b>	<b>928</b>	<b>526</b>	<b>134</b>

- = kein Angebot vorhanden, GMA-Erhebung 2016

## 2.1 Billbrook

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil <sup>9</sup>	2.176
Einwohner pro km <sup>2</sup>	233
Kaufkraftkennziffer <sup>10</sup>	115,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	13,6 (6,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>11</sup>	17 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>&lt; 1</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
kurzfristiger Bedarf gesamt	1	10	< 1	5	2
mittelfristiger Bedarf	1	470	33	216	75
langfristiger Bedarf	3	960	67	441	32
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>5</b>	<b>1.440</b>	<b>100</b>	<b>662</b>	<b>26</b>

### Fazit und Handlungsempfehlungen

Der mit nur ca. 2.200 Einwohnern und 233 Einwohnern pro km<sup>2</sup> sehr dünn besiedelte Stadtteil Billbrook weist keine eigenständigen Nahversorgungsstrukturen auf. Eine fußläufige Nahversorgung ist nur für ca. 17 % der Bevölkerung gegeben. Somit leben ca. 1.810 Einwohner ohne fußläufige Nahversorgung.

Aufgrund der industriellen / gewerblichen Prägung sind kaum zusammenhängende Wohngebiete vorhanden, eine nennenswerte Einwohnerdichte findet sich direkt an der Grenze zu Billstedt. Seit 2008 hat sich die Einwohnerzahl allerdings nahezu verdoppelt. Die bedeutende industrielle Funktion des Stadtteils soll durch Modernisierung und Revitalisierung der Strukturen weiter gestärkt werden. Im Entwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ wird für Billbrook unter dem Titel „Die Industrie von morgen“ ein moderner, stadtnaher Produktionsort vorgesehen. Wohnungsbau nimmt derzeit keinen hohen Stellenwert ein, auch zukünftig ist kein verstärkter Ausbau der Wohnfunktion in Billbrook vorgesehen<sup>12</sup>. Die nächstgelegenen Nahversorgungsangebote befinden sich in Billstedt (übergeordnetes Zentrum Billstedt) sowie in Rothenburgsort.

Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl und -dichte sowie der räumlichen Nähe zum übergeordneten Zentrum Billstedt, das über leistungsstarke Versorgungsstrukturen verfügt, besteht kein akuter Handlungsbedarf.

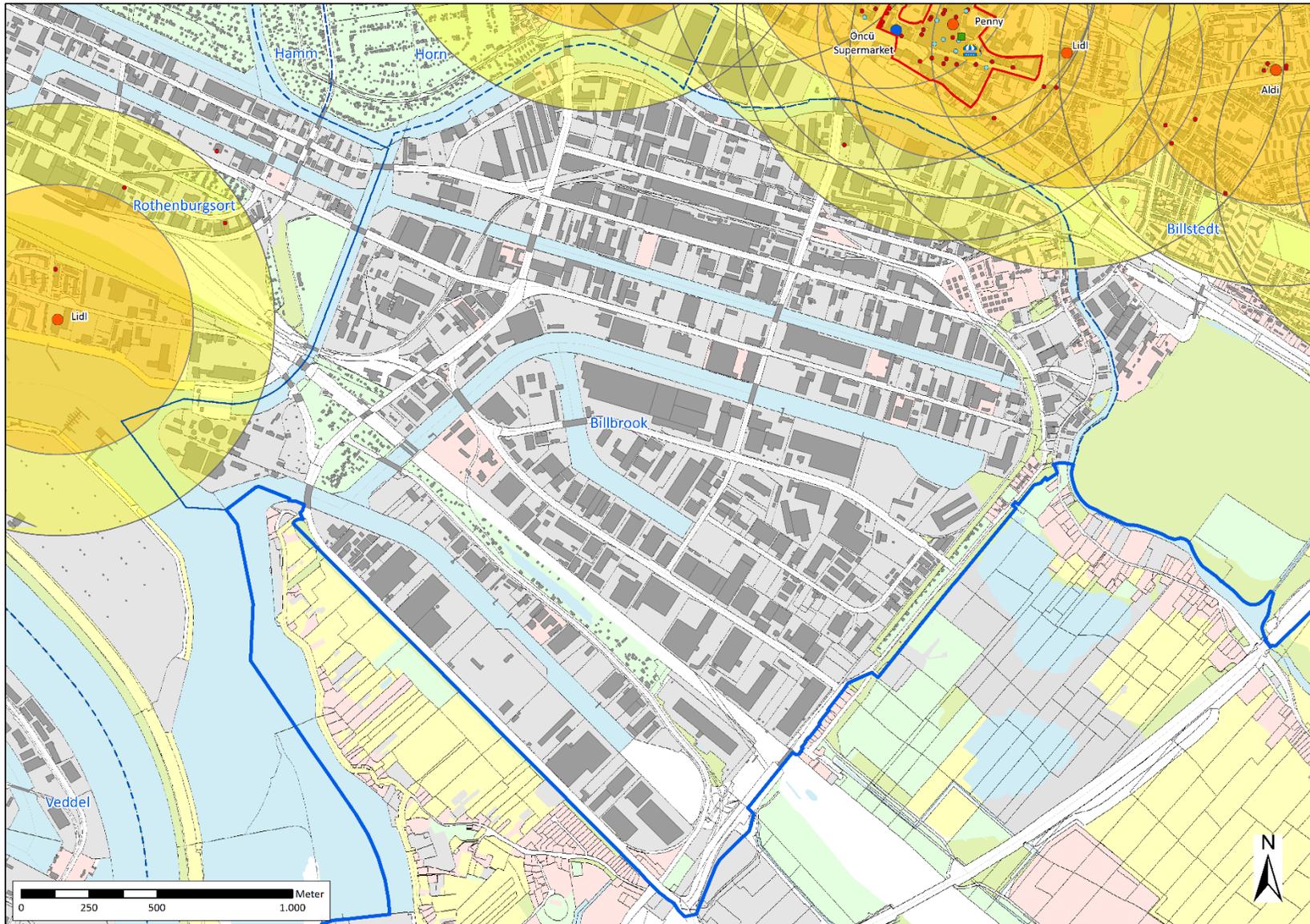
<sup>9</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>10</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>11</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

<sup>12</sup> Vgl. Immobilienzeitung 24/2016

Karte 4: Nahversorgungssituation im Stadtteil Billbrook



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

▬ Stadtteilgrenze

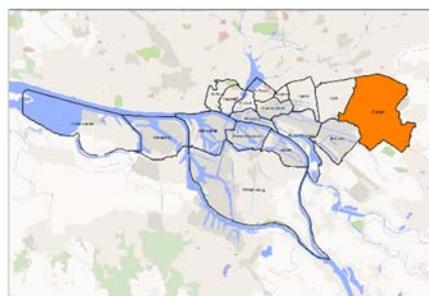
▬ Bezirksgrenze

▭ Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2.2 Billstedt

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil <sup>13</sup>	70.100
Einwohner pro km <sup>2</sup>	4.145
Kaufkraftkennziffer <sup>14</sup>	98,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	373,5 (166,7)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>15</sup>	82 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	110	24.110	48	344	84
kurzfristiger Bedarf gesamt	114	25.000	50	357	84
mittelfristiger Bedarf	50	14.525	29	207	74
langfristiger Bedarf	54	10.890	22	155	34
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>218</b>	<b>50.415</b>	<b>100</b>	<b>719</b>	<b>64</b>

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 <sup>2</sup> VK	3 SM	2 SM	-	1 SM	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	6 Disc; 1 Drog	3 Disc; 1 Drog	3 Disc	-	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	2 SM; 4 Disc; 1 Drog	2 SM; 2 Disc; 1 Drog	1 Disc	1 Disc	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	93	45	17	31	-	-
Wochenmärkte	2	2	-	-	-	-

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

Wochenmärkte befinden sich an der Kandinskyalle und an der Möllner Landstraße.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	14.510	60
Nahversorgungslagen	5.710	24
Sonstige integrierte Lagen	3.890	16
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

<sup>13</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>14</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>15</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

## Fazit und Handlungsbedarf

---

Der Stadtteil Billstedt verfügt mit dem Billstedt-Center und den leistungsfähigen Betrieben in Mümmelmannsberg über zwei starke Zentren der Nahversorgung. Zwischen diesen Zentren sind keine Supermärkte mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden, dafür sind hier drei Discounter zu finden.

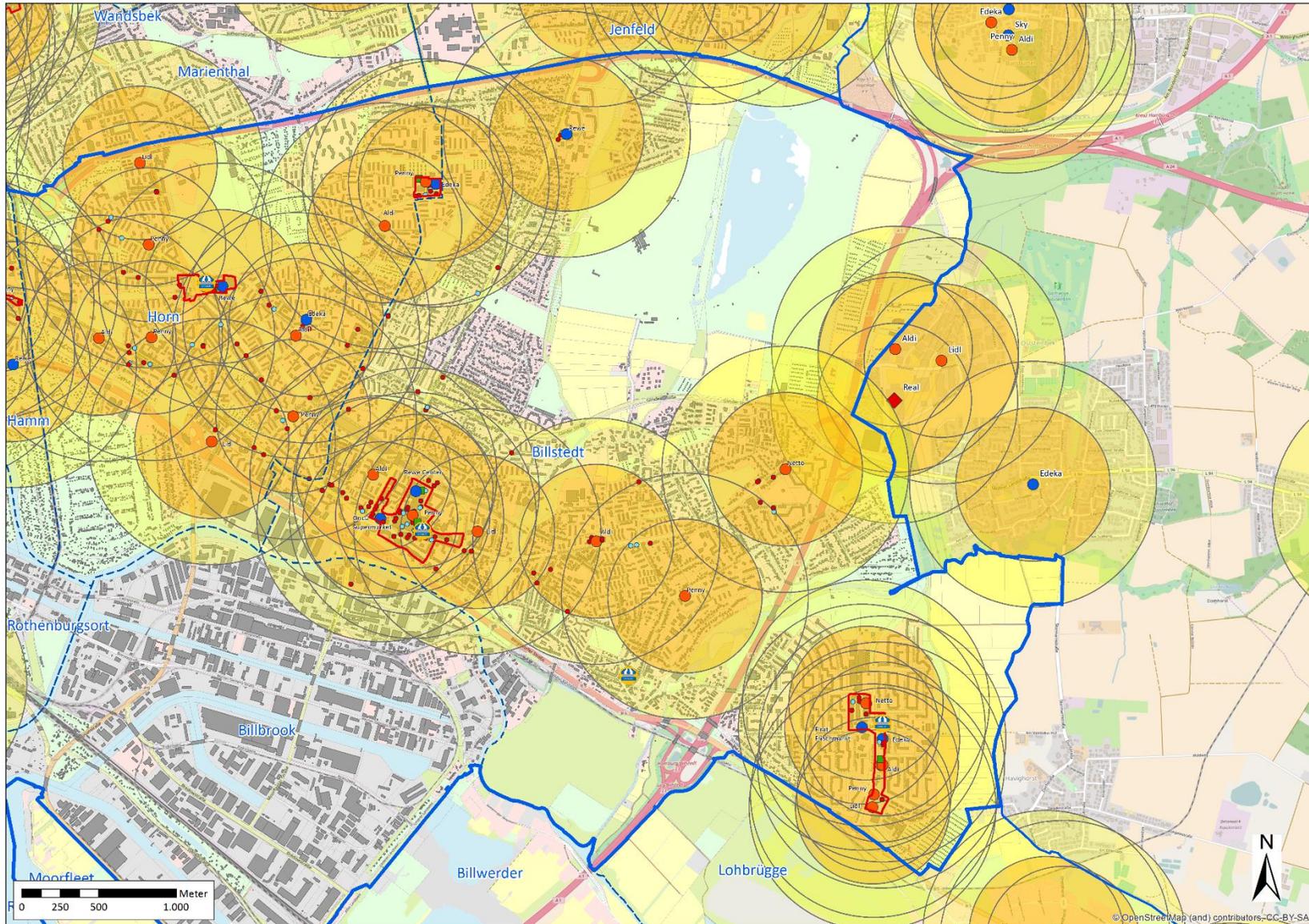
Mit 344 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner weist der Stadtteil im nahversorgungsrelevanten Segment insgesamt einen eher unterdurchschnittlichen Wert auf. Hierfür spricht auch die relativ niedrige Zentralität von 84 % in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Mit 60 % der Verkaufsflächen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel entfällt der Großteil auf zentrale Versorgungsbereiche, weitere 24 % entfallen auf Nahversorgungslagen und 16 % auf integrierte Standorte. Hierbei handelt es sich meist um Lebensmitteldiscounter mit direktem Wohngebietsbezug. Auch ist der Anteil fußläufiger Nahversorgung mit 82 % im Kernbereich als gut zu bewerten, so dass für den einwohnerstarken Stadtteil Billstedt ca. 12.910 Einwohner derzeit nicht fußläufig versorgt sind. Im Norden des Stadtteils sind größere, unterversorgte Bereiche vorhanden. Dies relativiert sich etwas, da bei Betrachtung der kleinteiligen Anbieter eine eingeschränkte Versorgung im Lebensmittelbereich zu erkennen ist (vgl. Karte 5).

Die als Nahversorgungslage angelegte Ladenzeile Kaltenbergen (Morsumer Weg) in der gleichnamigen Wohnsiedlung weist kaum noch eine Versorgungsfunktion auf. Im Nordosten des Stadtteils (östliche Möllner Landstraße) sowie in den unterversorgten Gebieten im Nordwesten (Mittlerer Schiffbeker Weg) fehlt derzeit eine qualifizierte Nahversorgung; hier macht sich die Nähe zum Ostkreuz-Center (u. a. Real SB-Warenhaus) in Oststeinbek bemerkbar. Es empfiehlt sich daher, im Bereich Mittlerer Schiffbeker Weg und im Bereich der neuen Gartenstadt Öjendorf eine Angebotsergänzung zu prüfen.

In Billstedt sind mehrere größere Wohnungsbauvorhaben projektiert. Insbesondere im Quartier Neue Gartenstadt Öjendorf werden leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen benötigt. Dieses Quartier wird daher einer detaillierteren Betrachtung (= Lupenbetrachtung) unterzogen (vgl. hierzu Lupenbetrachtung Gartenstadt Öjendorf, Kapitel IV.2).

In Mümmelmannsberg liegt eine gut ausgebaute Versorgungsstruktur vor, die sich entlang der Kandinskyallee befindet. Optimierungsbedarf findet sich hauptsächlich im EKZ Mümmelmannsberg zwischen Havighorster Redder / Feiningerstraße und Kandinskyallee, der zum Zeitpunkt der Erhebung bereits leer gezogen war und umgestaltet wurde. Mit der Merkenstraße befindet sich eine Nahversorgungslage in ca. 1.000 m Entfernung vom übergeordneten zentralen Versorgungsbereich Billstedt.

Karte 5: Nahversorgungssituation im Stadtteil Billstedt



**Legende**

**Nahversorgungsrelevante Anbieter**

-  Supermarkt
-  Discounter
-  SB-Warenhaus
-  Drogeriemarkt
-  übrige Lebensmittel-anbieter
-  übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
-  Wochenmarkt

**Versorgungsradien**

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

 Stadtteilgrenze

 Bezirksgrenze

 Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2.3 Borgfelde

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil <sup>16</sup>	6.845
Einwohner pro km <sup>2</sup>	7.839
Kaufkraftkennziffer <sup>17</sup>	96,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	35,7 (15,8)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>18</sup>	95 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	13	905	45	132	35
kurzfristiger Bedarf gesamt	13	905	45	132	35
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	5	1.125	55	164	24
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>18</b>	<b>2.030</b>	<b>100</b>	<b>297</b>	<b>25</b>

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 <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	1 Disc	-	1 Disc	-	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	12	-	1	11	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	585	65
Sonstige integrierte Lagen	320	35
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

<sup>16</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>17</sup> Quelle: MB Research 2016

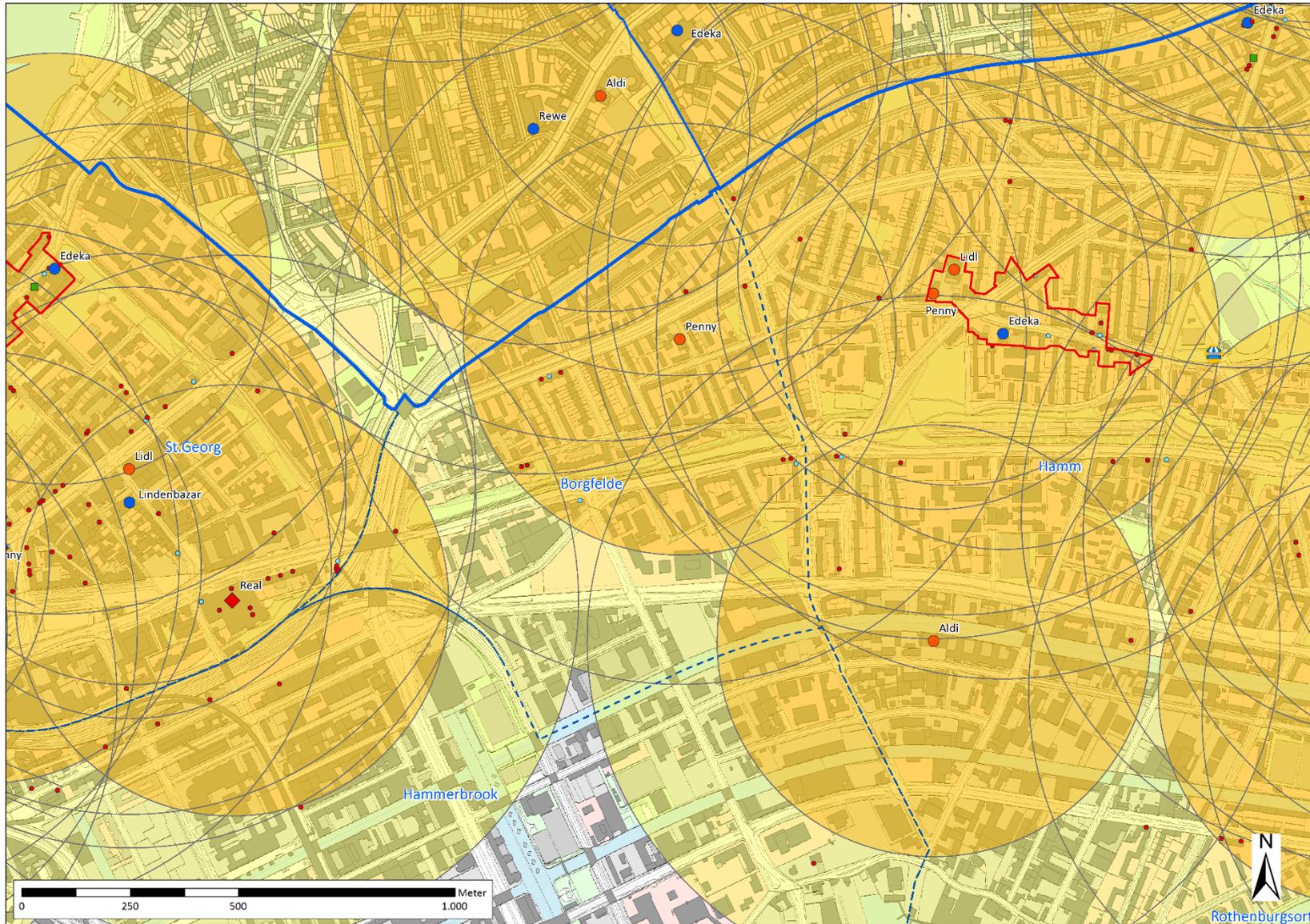
<sup>18</sup> Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m<sup>2</sup> VK befindet

### **Fazit und Handlungsbedarf**

---

Borgfelde stellt einen kleinen, aber dicht besiedelten Stadtteil dar, der zwischen St. Georg und Hamm gelegen ist und durch den Geesthang in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt wird. In Borgfelde ist lediglich ein Lebensmitteldiscounter in Wohngebietslage vorhanden. Durch die Nähe insbesondere zum real SB-Warenhaus in St. Georg sowie dem Nahversorgungszentrum Carl-Petersen-Straße in Hamm ist die fußläufige Nahversorgung in dem 0,9 km<sup>2</sup> großen Stadtteil jedoch grundsätzlich gewährleistet. Lediglich max. ca. 360 Einwohner sind nicht fußläufig versorgt. Im Süden des Stadtteils ist auch der Aldi Lebensmitteldiscounter an der Wendenstraße (Hamm) gut erreichbar. Somit verfügt der Stadtteil selbst zwar nur über eingeschränkte Nahversorgungsstrukturen, unmittelbarer Handlungsbedarf besteht jedoch nicht.

Karte 6: Nahversorgungssituation im Stadtteil Borgfelde



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

#### Stadtteilgrenze

#### Bezirksgrenze

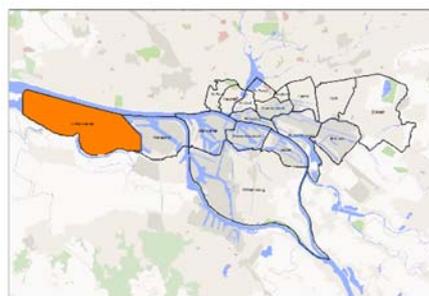
#### Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2.4 Finkenwerder

### Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil <sup>19</sup>	11.730
Einwohner pro km <sup>2</sup>	598
Kaufkraftkennziffer <sup>20</sup>	105,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	66,8 (29,6)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>21</sup>	44 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	27	4.630	72	395	91
kurzfristiger Bedarf gesamt	26	4.760	74	406	87
mittelfristiger Bedarf	5	480	7	41	17
langfristiger Bedarf	12	1.190	19	101	19
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>43</b>	<b>6.430</b>	<b>100</b>	<b>548</b>	<b>50</b>

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 <sup>2</sup> VK	1 SM	1 SM	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 SM; 1 Disc	1 SM; 1 Disc	-	-	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	24	9	-	14	1	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt befindet sich am Finksweg.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	4.120	89
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	480	10
Sonstige nicht integrierte Lagen	30	< 1
Sonderstandorte	-	-

<sup>19</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>20</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>21</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

## Fazit und Handlungsbedarf

---

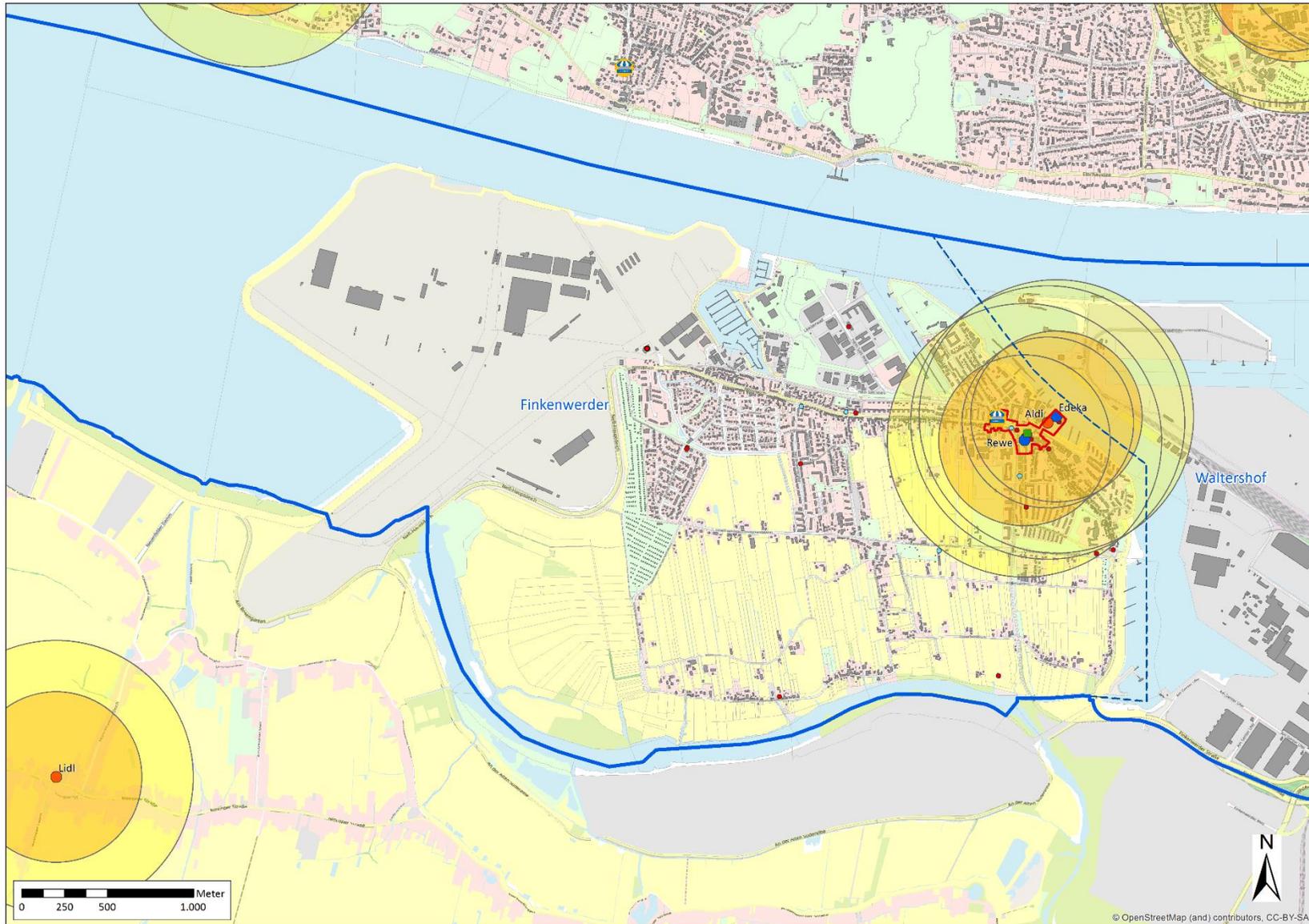
In Finkenwerder konzentriert sich die Nahversorgungsfunktion auf den Bereich Steendiek, wo die Hauptverkehrsstraße (Finkenwerder Norderdeich / Ostfrieslandstraße) auf den historischen Ortskern des Fischerdorfes trifft (Steendiek / Muggenburg). Mit der Verlagerung des Edeka-Marktes vom Standort Alte Aue und der Verlagerung der ursprünglich zwei Aldi-Märkte vom Köhlfleet Hauptdeich und der Rudolf-Kienau-Allee auf die Außendeichsfläche am Finkenwerder Kutterhafen wurde das als zentraler Versorgungsbereich vorgeschlagene Nahversorgungszentrum weiter gestärkt.

Mit einer Ausstattung von 395 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner wird insgesamt ein unterdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: 470 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner). Ein Anteil fußläufiger Nahversorgung von 44 % bedeutet, dass ca. 6.510 Einwohner derzeit nicht über ihren Nahbereich fußläufig versorgt sind und längere Wege in Kauf nehmen müssen. Die Wohngebiete im Westen des Stadtteils, dem Airbus-Werk zugewandt, verfügen seit der Verlagerung von Aldi mit Ausnahme einiger kleinflächiger Anbieter über keine fußläufig erreichbare Nahversorgung mehr. Das Nahversorgungszentrum Finkenwerder ist allerdings über den ÖPNV sowie für den Radverkehr gut erreichbar.

Angesichts der mit 91 % für einen Stadtteil in „Insellage“ bereits recht hohen Zentralität im nahversorgungsrelevanten Bereich und der erfolgten Konzentration auf den Ortskern sind einer Verbesserung der Nahversorgung im Finkenwerder Westen potenziell Grenzen gesetzt.

In unmittelbarer Nähe des Airbus-Werkes plant die Firma Airbus ein Dienstleistungszentrum mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darunter Airbus-Büronutzungen, ein Besucherzentrum, ein Hotel, ein Gesundheitszentrum, eine Dreifeldturnhalle, Gastronomie sowie kleinteiligen und großflächigen Einzelhandel. Hierdurch sind weitere Entwicklungsimpulse für den Westen des Stadtteils möglich. Der Nahversorgungsbedarf in Finkenwerder West wird zudem aufgrund der seitens des Bezirks beabsichtigten kurz- bis mittelfristigen Entwicklung im Wohnungsbausegment, Bebauungsplan Finkenwerder 32 (ca. 560 WE als Einfamilienhausbebauung) sowie hinsichtlich des geplanten Arbeitsplatzausbaus beim Airbus-Werk sowie aus den entstehenden Arbeitsplätzen in dem Dienstleistungszentrum selbst, zusätzlich verstärkt. Um die Voraussetzungen für die Etablierung von großflächigem Einzelhandel im Kontext des Bauvorhabens „Dienstleistungszentrum bei Airbus“, vor dem Hintergrund der Wirkungen auf das vorhandene Nahversorgungszentrum Kutterhafen zu prüfen und Aussagen zur verträglichen und bedarfsorientierten Größenordnung der Verkaufsfläche (Bandbreite) sowie zur Spezifizierung des möglichen Sortiments zu treffen, wird eine gutachterliche Auswirkungsanalyse erstellt.

Karte 7: Nahversorgungssituation im Stadtteil Finkenwerder



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittel-anbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

#### Versorgungsradien

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

▭ Stadtteilgrenze

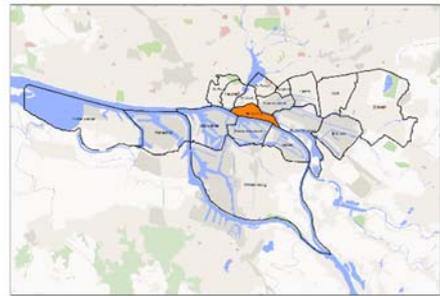
▭ Bezirksgrenze

▭ Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2.5 HafenCity

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>22</sup>	2.319
Einwohner pro km <sup>2</sup>	864
Kaufkraftkennziffer <sup>23</sup>	134,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	16,9 (7,5)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>24</sup>	72 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	22	3.760	37	1.621	261
kurzfristiger Bedarf gesamt	21	3.660	36	1.578	246
mittelfristiger Bedarf	14	1.300	13	561	180
langfristiger Bedarf	31	5.110	51	2.204	232
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>66</b>	<b>10.070</b>	<b>100</b>	<b>4.342</b>	<b>229</b>

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 <sup>2</sup> VK	1 SM	1 SM	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	1 Drog	1 Drog	-	-	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	20	4	-	16	-	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt befindet sich am Überseeboulevard.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	2.665	71
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	1.095	29
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

<sup>22</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>23</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>24</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

## Fazit und Handlungsbedarf

---

Die Nahversorgungsstrukturen im neu entstehenden Stadtteil HafenCity befinden sich größtenteils im zentral gelegenen Überseequartier, dessen Nordteil bereits fertiggestellt ist. Rund 72 % der Einwohner befinden sich innerhalb des Nahbereiches der dort gelegenen Anbieter. Die Strukturen in der HafenCity sind für eine spätere Einwohnerzahl von ca. 14.000 Einwohnern und ca. 45.000 Arbeitsplätzen dimensioniert.

Eine Ausstattung von über 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich zeigt, dass die HafenCity auch bei weiter steigenden Einwohnerzahlen in der Lage ist, die Wohnbevölkerung adäquat zu versorgen. Ein Anteil fußläufiger Nahversorgung von 72 % bedeutet, dass ca. 640 Einwohner derzeit nicht fußläufig versorgt sind. Mit ca. 71 % der Verkaufsflächen befindet sich der größte Teil des nahversorgungsrelevanten Angebotes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Überseequartier. Weitere Anbieter, insbesondere Bäckereien, Feinkostanbieter sowie der Unilever-Shop befinden sich an Strandkai, Dalmannkai, Kaiserkai sowie in der Speicherstadt.

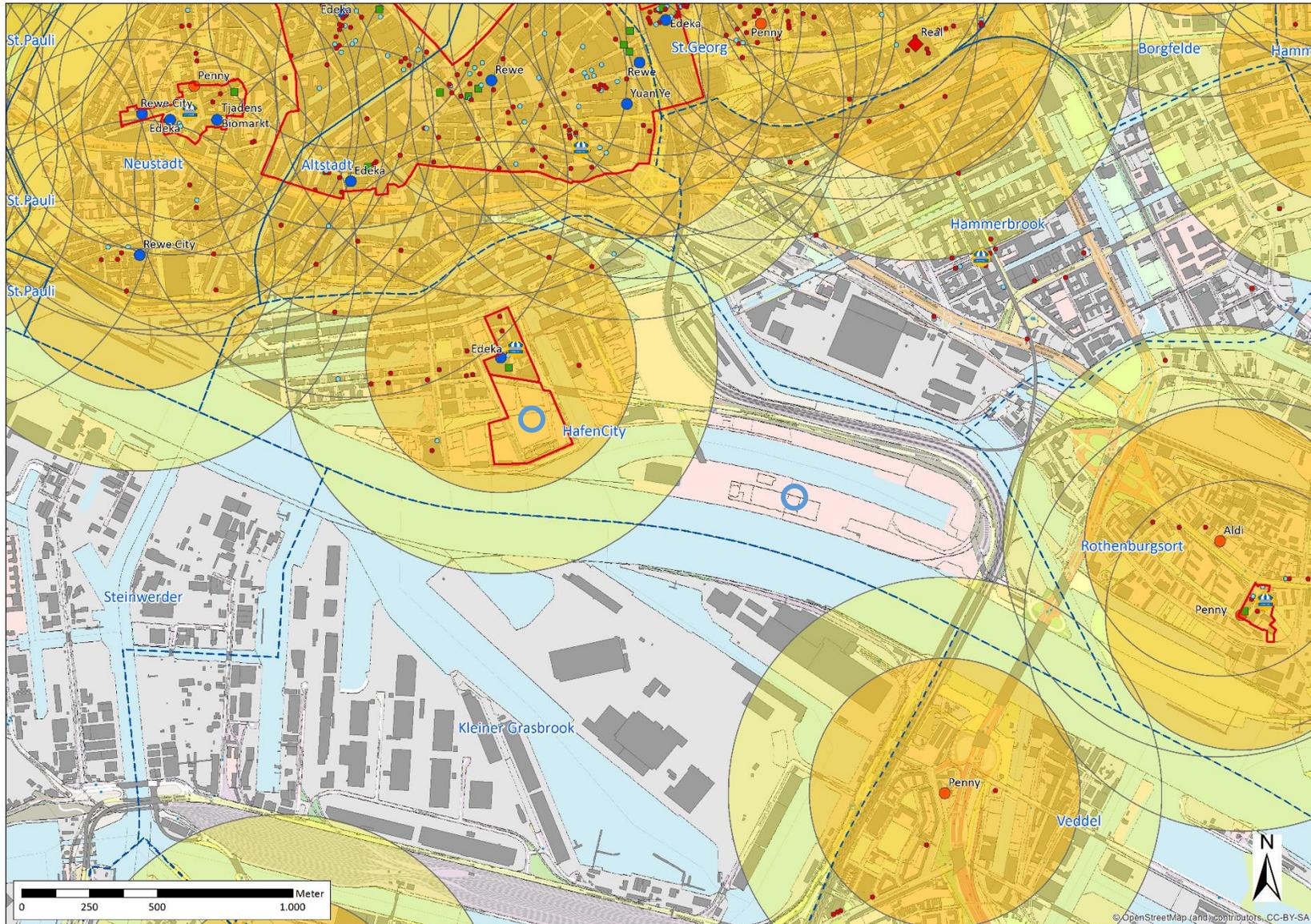
Mit der Bebauung des Baakenhafens (ca. 2.000 Wohneinheiten) wird im Osten des Stadtteils ein weiterer Wohnschwerpunkt entstehen. Am zentral im Baakenhafen gelegenen Lola-Rogge-Platz, der als „urbaner Dorfkern“ geplant ist, soll ein Marktplatz mit Lebensmittel- und Drogeriemarkt entstehen, ergänzt um kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie gastronomische Nutzungen. Im direkten Umfeld sind ein Bildungs- und Familienzentrum mit einer vierzügigen Grundschule und einer Kita sowie eine öffentliche Tiefgarage vorgesehen. Dieser Bereich wird perspektivisch zumindest eine Nahversorgungslage, möglicherweise ein Nahversorgungszentrum darstellen.

Durch die geplante Fertigstellung des südlichen Überseequartiers (ca. 68.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird das bestehende Zentrum im nördlichen Überseequartier zu einem übergeordneten Zentrum aufgewertet werden, das als dritter Pol der Hamburger Innenstadt fungieren und weit über die Stadtgrenzen von Hamburg hinausstrahlen soll<sup>25</sup>, bei gleichzeitig hohem touristischen Bedarf (neuer Kreuzfahrtterminal).

---

<sup>25</sup> Vgl. u. a. Innenstadtkonzept Hamburg 2014

Karte 8: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hafencity



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

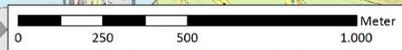
#### Versorgungsradien

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

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

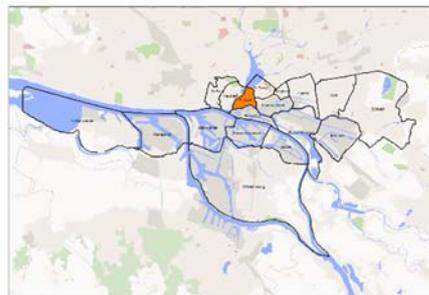
- Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017



## 2.6 Hamburg-Altstadt

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil <sup>26</sup>	1.879
Einwohner pro km <sup>2</sup>	1.392
Kaufkraftkennziffer <sup>27</sup>	126,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	12,8 (5,7)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>28</sup>	100 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	100	19.100	10	10.165	2.585
kurzfristiger Bedarf gesamt	99	19.080	10	10.154	2.507
mittelfristiger Bedarf	178	126.605	64	67.379	32.754
langfristiger Bedarf	162	51.620	26	27.472	8.336
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>439</b>	<b>197.305</b>	<b>100</b>	<b>105.005</b>	<b>9.985</b>

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 <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 SM; 1 Drog	1 SM; 1Drog	-	-	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	3 SM; 5 Drog	3 SM; 5 Drog	-	-	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	90	85	-	5	-	-
Wochenmärkte	2	2	-	-	-	-

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

Wochenmärkte befinden sich am Hopfenplatz und am Burchardplatz.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	18.905	99
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	195	1
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

<sup>27</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>28</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

### Fazit und Handlungsbedarf

---

Der mit ca. 1.900 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von 1.392 Einwohner pro km<sup>2</sup> traditionell dünn besiedelte Stadtteil Hamburg-Altstadt verfügt mit ca. 10.170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner über eine sehr starke Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich.

Die Funktion als übergeordnetes Zentrum und Arbeitsplatzstandort sowie die touristische Bedeutung spiegeln sich in einer Zentralität von fast 2.600 % wider. Durch die Verteilung der Supermärkte und Drogeriemärkte entlang der Achse Mönckebergstraße / Großer Burstah ist eine flächendeckende Versorgung der Einwohner sowie der Beschäftigten sichergestellt.

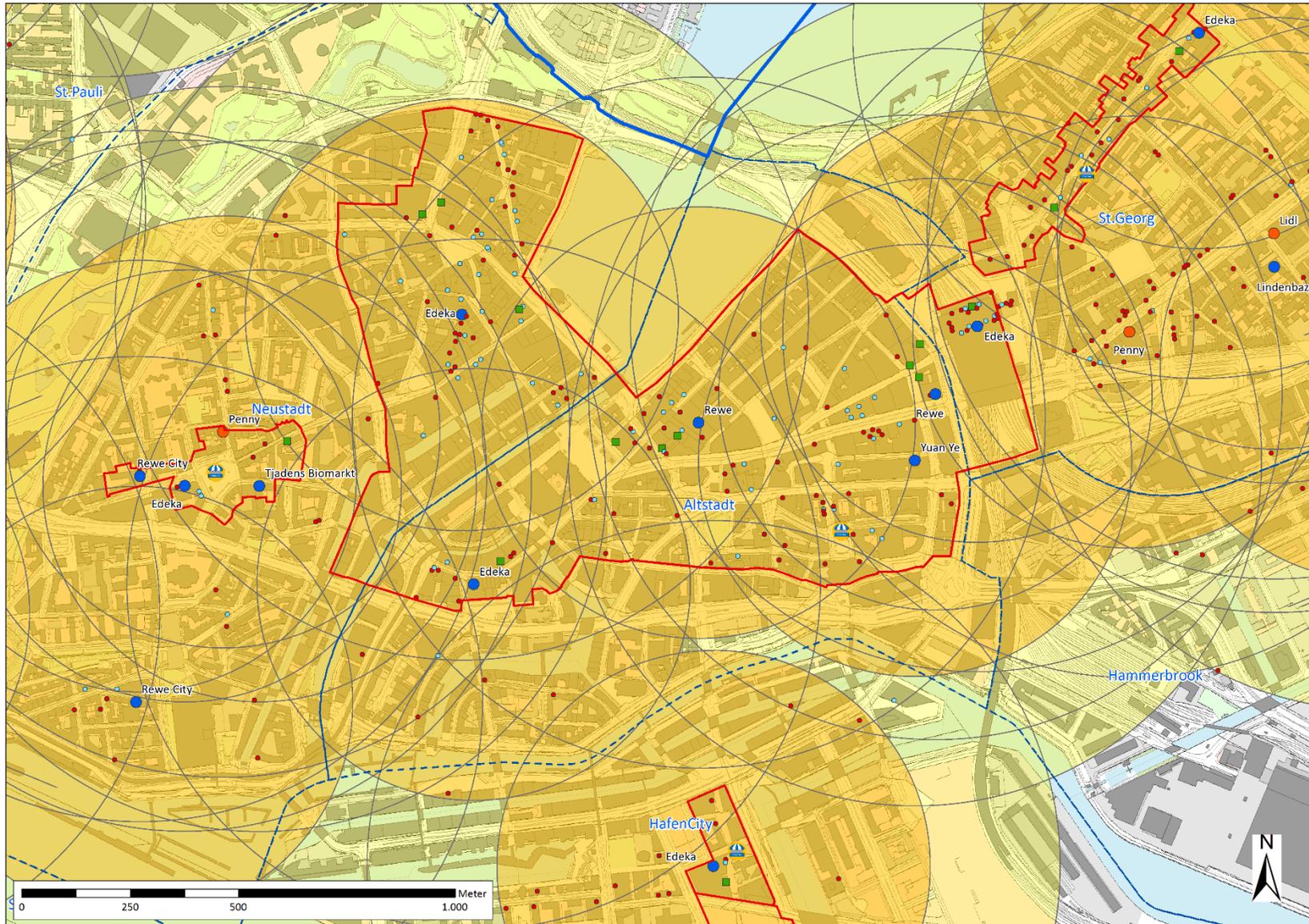
Die nahversorgungsrelevanten Betriebe befinden sich zu 99 % innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City, der sich über die Stadtteile Hamburg-Altstadt und Neustadt sowie den Hauptbahnhof (St. Georg) erstreckt.

Mit der Ansiedlung der Rewe-Märkte in der Europa-Passage (2006) und in der Mönckeberg-Passage im Untergeschoss von Karstadt-Sport (2014) wurde die Versorgung in den letzten Jahren stetig verbessert. Weitere Nahversorgungsangebote (v. a. Rossmann Drogeriemarkt) wurden nach der Stichtagserhebung in der Perle (ehemaligen HSH-Nordbank-Passage) errichtet, hierauf wird nachrichtlich hingewiesen<sup>29</sup>. Hier besteht aktuell kein Handlungsbedarf.

---

<sup>29</sup> Nachrichtliche Übernahme: eine Neuerhebung erfolgt nicht. Die (Wieder-) Ansiedlung des Drogeriemarktes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nahversorgung im Stadtteil Hamburg-Altstadt.

Karte 9: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hamburg-Altstadt



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

▭ Stadtteilgrenze

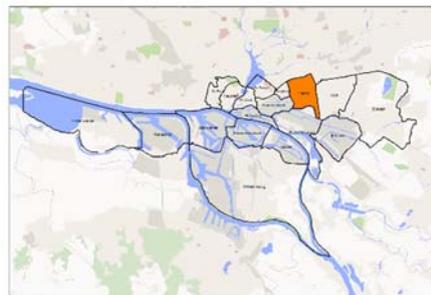
▭ Bezirksgrenze

▭ Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2.7 Hamm

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil <sup>30</sup>	38.515
Einwohner pro km <sup>2</sup>	10.085
Kaufkraftkennziffer <sup>31</sup>	96,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	200,0 (89,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>32</sup>	93 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>78</b>	<b>11.900</b>	<b>74</b>	<b>309</b>	<b>83</b>
kurzfristiger Bedarf	79	12.375	77	321	82
mittelfristiger Bedarf	10	750	5	19	14
langfristiger Bedarf	23	2.910	18	76	14
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>112</b>	<b>16.035</b>	<b>100</b>	<b>416</b>	<b>45</b>

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen integrierten Lagen	davon in sonstigen nicht-integrierten Lagen	davon an Sonderstandorten
über 1.500 m <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	2 SM; 3 Disc	3 Disc	-	2 SM	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	2 SM; 3 Disc; 1 Drog	1 SM; 2 Disc; 1 Drog	-	1 SM	1 Disc	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	67	13	8	46	-	-
Wochenmärkte	1	-	-	1	-	-

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

Der Wochenmarkt befindet sich in der Straße Bei der Vogelstange.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	5.610	47
Nahversorgungslagen	570	5
Sonstige integrierte Lagen	4.940	42
Sonstige nicht integrierte Lagen	780	7
Sonderstandorte	-	-

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

<sup>31</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>32</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

### **Fazit und Handlungsbedarf**

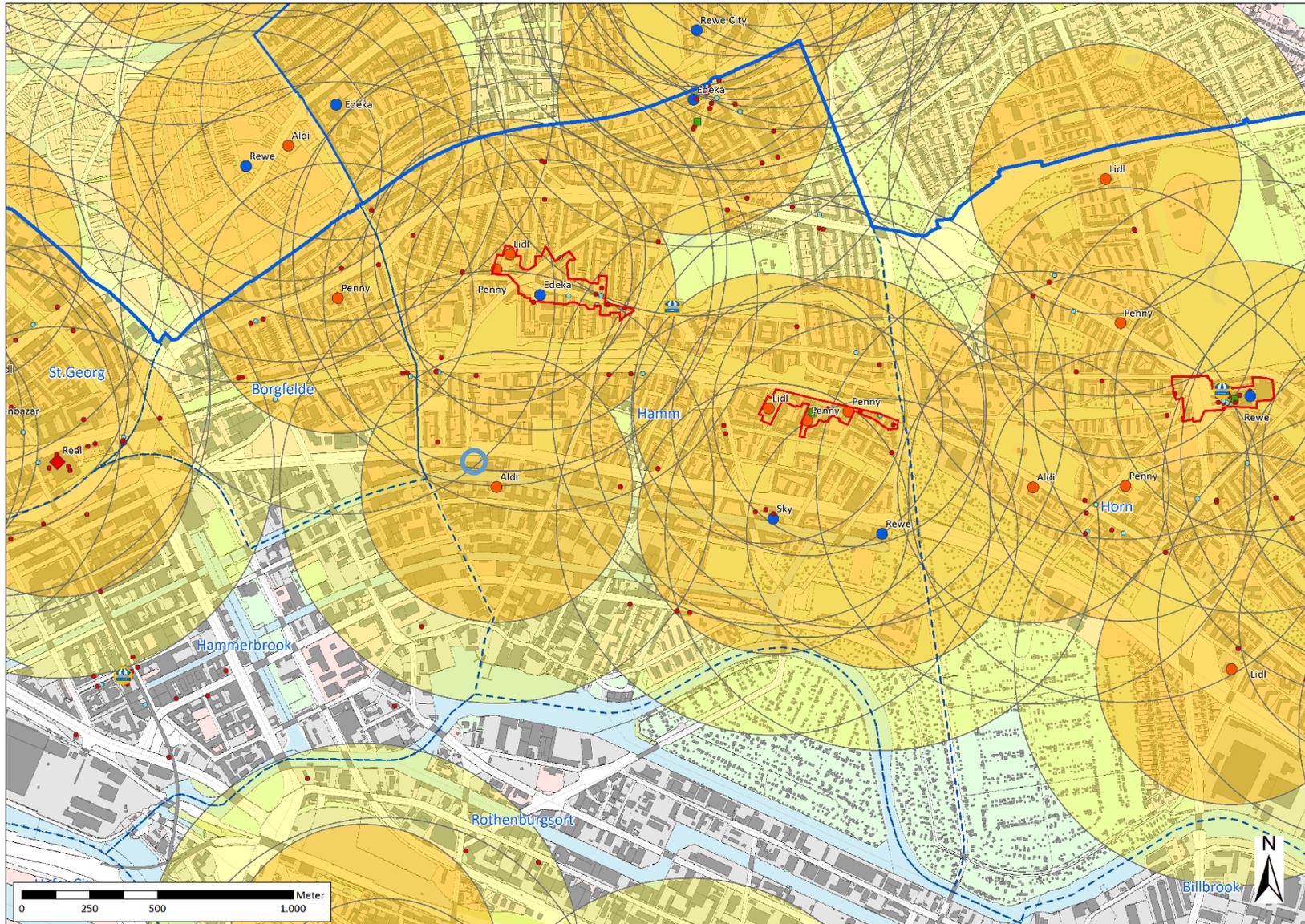
---

Der Stadtteil Hamm weist mit 10.085 Einwohnern pro km<sup>2</sup> die höchste Bevölkerungsdichte im Bezirk Hamburg-Mitte auf. Der größte Teil der Bevölkerung findet sich in den ehemaligen Stadtteilen Hamm-Nord und Hamm-Mitte, während Hamm-Süd eher gewerblich geprägt ist. Dies spiegelt sich auch in der leicht unterdurchschnittlichen Ausstattung von 309 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich wider, wobei im Norden und in Hamm-Mitte zusammenhängende, zentrale Versorgungsbereiche vorzufinden sind (u. a. Hammer Landstraße, Carl-Petersen-Straße), während im Süden einzelne Nahversorgungsstandorte (Aldi, Sky, Rewe) entlang der Eiffestraße bzw. Wendenstraße aufgereiht sind, südlich derer sich hauptsächlich gewerbliche Nutzungen befinden.

Mit 47 % befindet sich etwa die Hälfte der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, weitere 47 % befinden sich in Nahversorgungslagen bzw. in integrierten Lagen mit direktem Wohngebietsbezug. In den Gewerbegebietslagen südlich des Mittelkanals ist nur ein Discounter angesiedelt.

Mit einem Anteil der fußläufigen Nahversorgung von 93 % (ca. 2.620 Einwohner nicht fußläufig versorgt) und einer Zentralität von 83 % im nahversorgungsrelevanten Bereich ist in Hamm kein unmittelbarer Handlungsbedarf gegeben, zumal über die Nähe zu Wandsbek sowie zu real,- im Stadtteil St. Georg eine relativ nahe gelegene Versorgungsalternative besteht.

Karte 10: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hamm



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

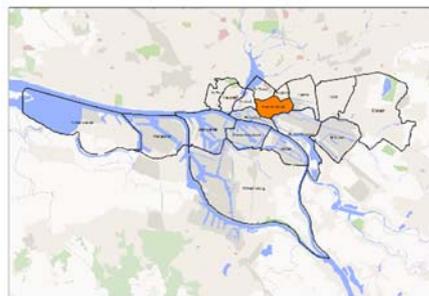
- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Bezirksgrenze
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2.8 Hammerbrook

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil <sup>33</sup>	2.454
Einwohner pro km <sup>2</sup>	911
Kaufkraftkennziffer <sup>34</sup>	108,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	14,4 (6,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>35</sup>	57 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>23</b>	<b>1.090</b>	<b>8</b>	<b>444</b>	<b>110</b>
kurzfristiger Bedarf gesamt	21	1.035	8	422	102
mittelfristiger Bedarf	10	2.735	20	1.115	428
langfristiger Bedarf	24	9.755	72	3.977	426
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>55</b>	<b>13.525</b>	<b>100</b>	<b>5.514</b>	<b>278</b>

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 <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	23	-	-	-	23	-
Wochenmärkte	1	-	-	-	1	-

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

Der Wochenmarkt befindet sich am Schwabenplatz

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	-	-
Sonstige nicht integrierte Lagen	1.090	100
Sonderstandorte	-	-

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

<sup>34</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>35</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

### Fazit und Handlungsbedarf

---

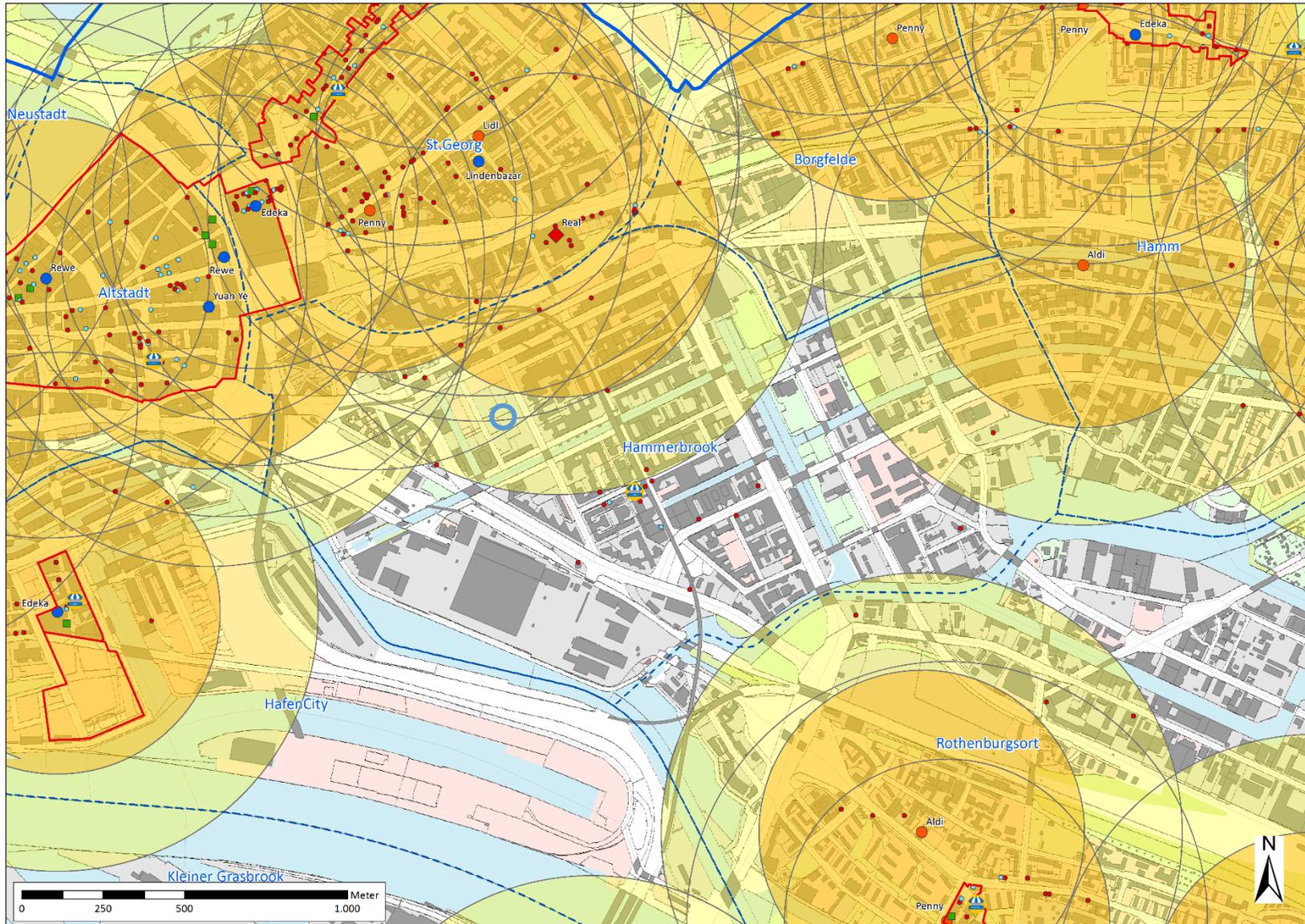
In Hammerbrook liegt mit 2.454 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von 911 Einwohnern pro km<sup>2</sup> sowohl eine geringe Einwohnerzahl als auch eine niedrige Bevölkerungsdichte vor. Der Stadtteil weist in der Folge keine eigenen Nahversorgungsstrukturen auf, dafür zahlreiche Fachmärkte sowie Angebote für die Beschäftigten des Bürostandortes City Süd. Über die zahlreichen Backshops und Kioske (23 Betriebe) für die ca. 25.000 Beschäftigten in der City Süd<sup>36</sup> wird so im nahversorgungsrelevanten Segment eine Zentralität von 110 % erreicht. Ein Anteil fußläufiger Nahversorgung von 57 % bedeutet, dass ca. 1.050 Einwohner derzeit nicht fußläufig versorgt sind, wobei die kleinteiligen Angebote (u. a. Backshops) durchaus eine eingeschränkte Versorgung zulassen.

Im Wohnquartier Hammerleev an der Sonninstraße sind bereits ca. 330 Wohneinheiten neu entstanden. Weitere ca. 750 Wohneinheiten sollen auf dem benachbarten, ehemaligen Sharp-Areal entstehen. Hier sind ein Supermarkt mit über 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Drogeriemarkt mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Weitere 400 Wohneinheiten entstehen auf der Konversionsfläche der ehemaligen Gehörlosenschule. Somit kann hier eine Nahversorgungslage, möglicherweise auch ein Nahversorgungszentrum im baulichen Zusammenhang mit den neu entstehenden Wohnquartieren entstehen, das auch der Versorgung der ca. 1.000 Wohneinheiten in Hammerbrook-Ost dienen kann.

---

<sup>36</sup> Quelle: IG City Süd

Karte 11: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hammerbrook



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

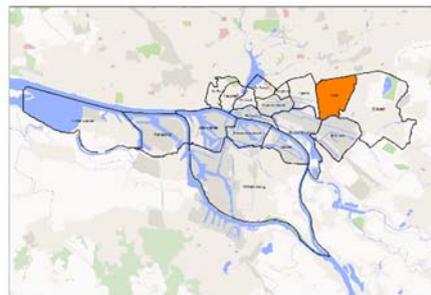
- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Bezirksgrenze

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2.9 Horn

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil <sup>37</sup>	38.253
Einwohner pro km <sup>2</sup>	6.578
Kaufkraftkennziffer <sup>38</sup>	94,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	195,8 (86,7)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>39</sup>	97 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	75	14.085	84	368	95
kurzfristiger Bedarf gesamt	74	14.585	87	381	93
mittelfristiger Bedarf	13	935	6	24	17
langfristiger Bedarf	15	1.325	8	35	11
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>102</b>	<b>16.845</b>	<b>100</b>	<b>440</b>	<b>50</b>

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 <sup>2</sup> VK	1 SM	1 SM	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	2 SM; 3 Disc	1 SM	1 SM	3 Disc	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	6 Disc; 1 Drog	1 Disc; 1 Drog	4 Disc	1 Disc	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	62	22	13	27	-	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt findet im Meurerweg, an der Horner Rennbahn statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	4.720	34
Nahversorgungslagen	4.985	35
Sonstige integrierte Lagen	4.380	31
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

<sup>37</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>38</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>39</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

### **Fazit und Handlungsbedarf**

---

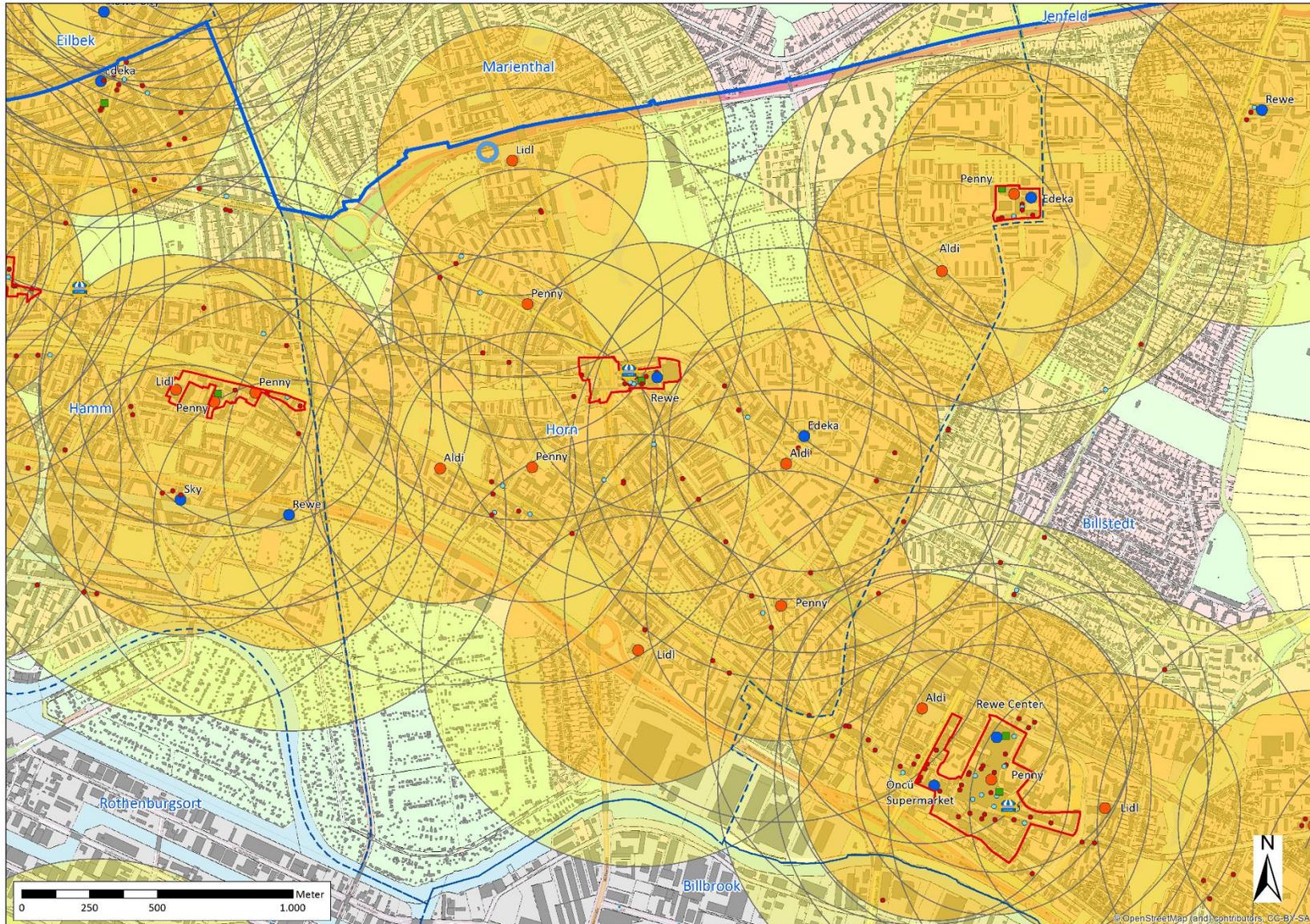
Der mit 38.253 Einwohnern und einer Einwohnerdichte von 6.578 Einwohner pro km<sup>2</sup> relativ dicht besiedelte Stadtteil Horn liegt zwischen den Stadtteilen Hamm und Billstedt. Die Bergedorfer Straße (B 5) verläuft hier als autobahnähnlich ausgebaute Fernstraße. Südlich der B 5 sind Kleingärten und Gewerbeflächen zu finden, nördlich wird der Stadtteil durch Geschosswohnungsbau und die Horner Rennbahn geprägt.

Mit 368 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner wird eine zufriedenstellende, wenngleich noch ausbaufähige Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich erzielt, die Zentralität liegt bei 95 %. Mit je ca. einem Drittel der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, in Nahversorgungslagen und in integrierten Lagen mit direktem Wohngebietsbezug ist in Horn von räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstrukturen auszugehen.

Über den Stadtteil sind zentrale Versorgungsbereiche (Horner Rennbahn, Horner Geest) Nahversorgungslagen und Nahversorgungsangebote in integrierten Lagen gleichmäßig verteilt, wodurch eine qualifizierte Nahversorgung der Bevölkerung ermöglicht wird. Dies zeigt sich auch in einem hohen Anteil der fußläufigen Nahversorgung; derzeit sind ca. 1.290 Einwohner nicht fußläufig über den Nahbereich abgedeckt. Dies betrifft insbesondere den nördlichen Teil der Stoltenstraße.

Beachtet man die räumliche Nähe zu den Anbietern im nördlich gelegenen Wandsbek und zum übergeordneten Zentrum Billstedt im Südosten oder auch in Richtung Hamm im Westen besteht jedoch kein unmittelbarer Handlungsbedarf im Sinne von räumlichen Angebotsergänzungen.

Karte 12: Nahversorgungssituation im Stadtteil Horn



**Legende**

**Nahversorgungsrelevante Anbieter**

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

**Versorgungsradien**

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

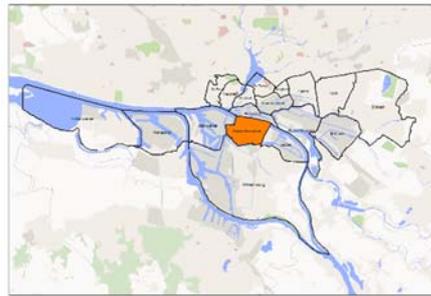
- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
 Freie und Hansestadt Hamburg;  
 OpenStreetMap;  
 GMA-Bearbeitung 2017

## 2.10 Kleiner Grasbrook

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil <sup>40</sup>	1.262
Einwohner pro km <sup>2</sup>	287
Kaufkraftkennziffer <sup>41</sup>	134,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	9,2 (4,1)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>42</sup>	1 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	-	-	-	-	-
kurzfristiger Bedarf gesamt	-	-	-	-	-
mittelfristiger Bedarf	1	270	100	214	86
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>270</b>	<b>100</b>	<b>214</b>	<b>86</b>

- = kein Angebot vorhanden

### Fazit und Handlungsbedarf

Der Kleine Grasbrook ist ein gewerblich genutztes Hafenaerial am nördlichen Rand der Elbinsel Wilhelmsburg. Der Stadtteil verfügt nicht über eigenständige Nahversorgungsstrukturen. Der Großteil der Einwohner befindet sich im Südosten und somit eigentlich in Wilhelmsburg. Der Kleine Grasbrook nimmt, wie auch die Veddel, eine Schlüsselposition beim sogenannten „Sprung über die Elbe“<sup>43</sup> ein, seit der Ablehnung des Olympia-Referendums im Jahr 2015 sind die Planungen jedoch weniger konkret.

Eine eigenständige Nahversorgung auf dem Kleinen Grasbrook ist somit zunächst nicht notwendig.

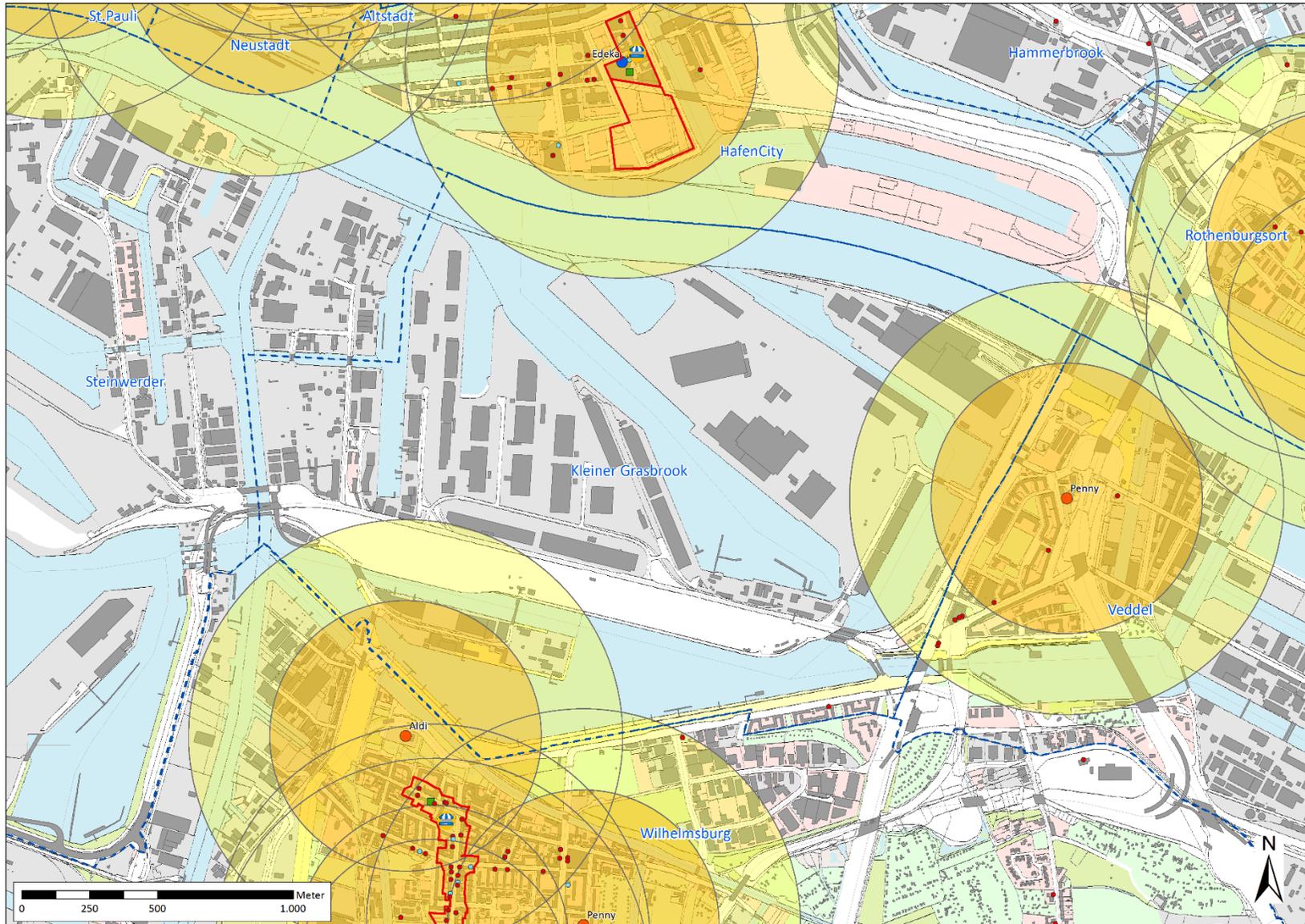
<sup>40</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>41</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>42</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

<sup>43</sup> Rahmenkonzept „Sprung über die Elbe“, Hamburg, 2005.

Karte 13: Nahversorgungssituation im Stadtteil Kleiner Grasbrook



**Legende**

**Nahversorgungsrelevante Anbieter**

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

**Versorgungsradien**

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

 Stadtteilgrenze

 Bezirksgrenze

 Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2.11 Neustadt

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil <sup>44</sup>	12.586
Einwohner pro km <sup>2</sup>	5.541
Kaufkraftkennziffer <sup>45</sup>	108,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	73,7 (32,6)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>46</sup>	100 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	103	12.945	11	1.029	263
kurzfristiger Bedarf gesamt	103	12.950	11	1.029	255
mittelfristiger Bedarf	299	74.430	66	5.914	2.820
langfristiger Bedarf	177	25.945	23	2.061	454
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>579</b>	<b>113.325</b>	<b>100</b>	<b>9.004</b>	<b>781</b>

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 <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	3 SM	2 SM	1 SM	-	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	2 SM; 1 Disc; 3 Drog	2 SM; 1 Disc; 3 Drog	-	-	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	94	72	2	20	-	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt findet auf dem Großneumarkt statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	11.420	88
Nahversorgungslagen	1.070	8
Sonstige integrierte Lagen	455	4
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

<sup>45</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>46</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

### **Fazit und Handlungsbedarf**

---

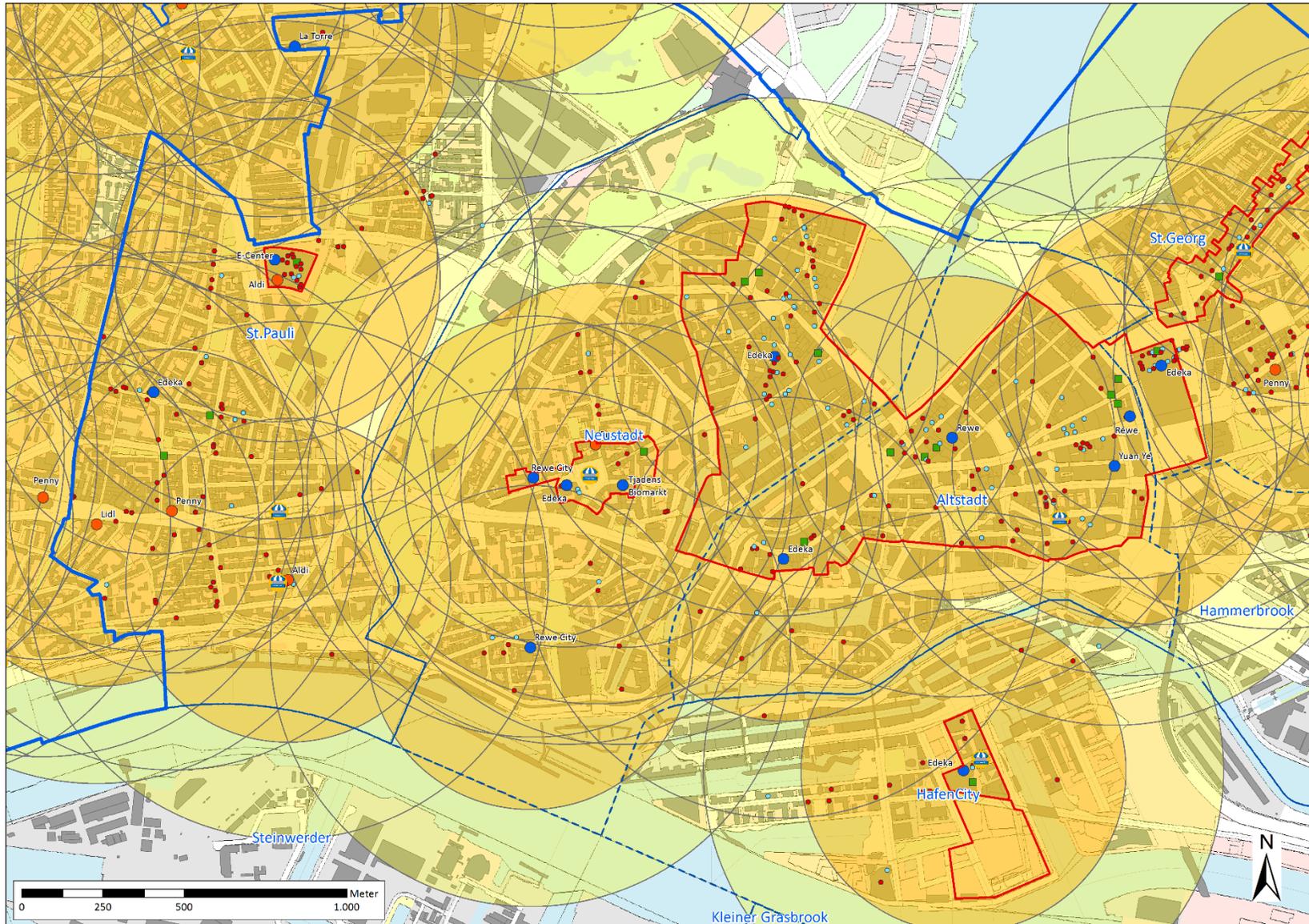
Die Neustadt stellt einen insbesondere im westlichen Bereich dicht besiedelten Stadtteil (5.541 Einwohner pro km<sup>2</sup>) dar. Mit 1.029 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner wird zudem ein sehr hoher Wert bei der Verkaufsflächenausstattung erreicht, hier sind jedoch auch zahlreiche Parfümerien in der Innenstadt zu berücksichtigen, was die Ausstattung etwas relativiert.

Mit fünf Supermärkten (davon ein Biomarkt), einem Discounter sowie drei Drogeriemärkten weist der Stadtteil Neustadt insgesamt leistungsstarke Nahversorgungsstrukturen auf.

Neben der Innenstadt ist der zentrale Versorgungsbereich Großneumarkt von besonderer Bedeutung für die Nahversorgung; die Mehrzahl der Lebensmittelanbieter ist hier zu finden. Im Portugiesenviertel, nordöstlich der Landungsbrücken, ist die Nahversorgung durch einen eigenen Supermarkt gewährleistet. So findet sich mit 88 % der Verkaufsflächen das Hauptangebot innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, weitere 8 % in Nahversorgungslagen; die restlichen 4 % sind in städtebaulich integrierten Lagen mit direktem Wohngebietsbezug ansässig.

Die hohe Zentralität von 263 % ist hauptsächlich durch die Innenstadtkunden begründet und belegt die hohe Versorgungsbedeutung der Anbieter sowohl für die Bewohner als auch für Arbeitnehmer und Innenstadtkunden. Unmittelbarer Handlungsbedarf ist nicht abzuleiten.

Karte 14: Nahversorgungssituation im Stadtteil Neustadt



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

#### Stadtteilgrenze

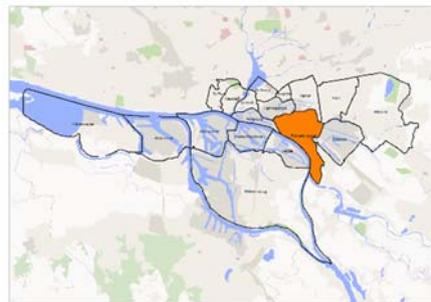
#### Bezirksgrenze

#### Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2.12 Rothenburgsort

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil <sup>47</sup>	9.138
Einwohner pro km <sup>2</sup>	1.234
Kaufkraftkennziffer <sup>48</sup>	92,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	45,5 (20,1)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>49</sup>	91 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	24	4.235	35	463	121
kurzfristiger Bedarf gesamt	24	4.235	35	463	118
mittelfristiger Bedarf	6	1.325	11	145	74
langfristiger Bedarf	31	6.605	54	723	90
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>61</b>	<b>12.165</b>	<b>100</b>	<b>1.331</b>	<b>100</b>

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 <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Disc	-	-	1 Disc	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	2 Disc; 1 Drog	1 Disc; 1 Drog	-	1 Disc	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	20	4	-	10	6	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt an der Stresowstraße liegt zentral in der neuen Bebauung am Rothenburgsorter Marktplatz.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	1.460	34
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	2.160	51
Sonstige nicht integrierte Lagen	615	15
Sonderstandorte	-	-

<sup>47</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>48</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>49</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

### **Fazit und Handlungsbedarf**

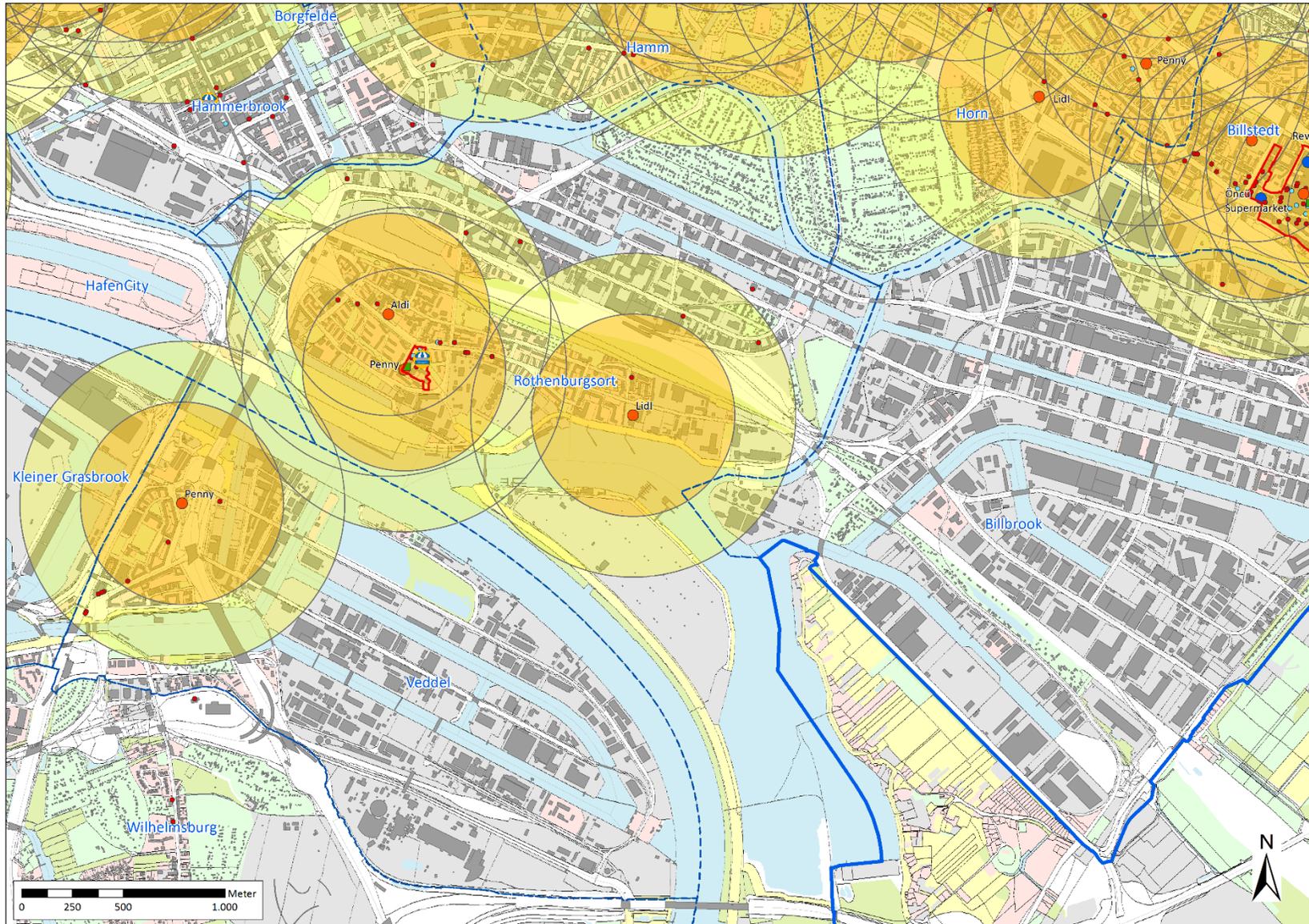
---

Der Stadtteil Rothenburgsort ist mit 1.234 Einwohnern pro km<sup>2</sup> vergleichsweise dünn besiedelt. Die Wohngebiete konzentrieren sich im Süden, nördlich der Bahnanlagen (Billstraße / Großmannstraße) ist gewerbliche Nutzung vorherrschend. Der dichter besiedelte südliche Bereich, der entlang des Billhorner Röhrendamms, des Vierländer Damms und der Ausschläger Allee verläuft, ist durch einen zentralen Versorgungsbereich mit Wochenmarkt und zwei zusätzlichen Discountern gut versorgt.

Dies spiegelt sich auch in einer guten Ausstattungskennziffer von 463 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich und einer Zentralität von 121 % wider. Insbesondere die Discounters dürften ein Einzugsgebiet erschließen, das über Rothenburgsort hinausgeht. Ein Anteil fußläufiger Nahversorgung von 91 % bedeutet, dass nur ca. 810 Einwohner derzeit nicht fußläufig versorgt sind.

Bislang fehlt im Stadtteil ein Lebensmittelvollsortimenter. Durch die perspektivische Ansiedlung eines Supermarktes im zentralen Versorgungsbereich könnte diese Versorgungslage weiter gestärkt werden. Potenzialflächen am Marktplatz sind allerdings begrenzt, sodass hierfür ggf. ein Alternativstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu diskutieren wäre (z. B. Billhorner Röhrendamm).

Karte 15: Nahversorgungssituation im Stadtteil Rothenburgsort



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Bezirksgrenze

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2.13 St. Georg

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil <sup>50</sup>	10.736
Einwohner pro km <sup>2</sup>	5.818
Kaufkraftkennziffer <sup>51</sup>	114,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	66,7 (29,5)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>52</sup>	100 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	126	19.865	64	1.850	398
kurzfristiger Bedarf gesamt	127	19.895	64	1.853	387
mittelfristiger Bedarf	51	5.450	18	508	366
langfristiger Bedarf	94	5.760	19	537	89
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>272</b>	<b>31.105</b>	<b>100</b>	<b>2.897</b>	<b>274</b>

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 <sup>2</sup> VK	1 SBW, 1 SM	1 SM	-	1 SBW	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 SM, 2 Disc	-	2 Disc	1 SM	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	1 SM, 2 Drog	1 SM, 2 Drog	-	-	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	118	50	23	45	-	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt findet auf dem Carl-von-Ossietzky-Platz an der Langen Reihe statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	6.125	31
Nahversorgungslagen	4.415	22
Sonstige integrierte Lagen	9.325	47
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

<sup>50</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>51</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>52</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

### **Fazit und Handlungsbedarf**

---

Der innenstadtnahe Stadtteil St. Georg gehört mit 5.818 Einwohnern pro km<sup>2</sup> zu den stärker verdichteten Hamburger Stadtteilen. Im Osten des Stadtteils befinden sich die Klinik St. Georg sowie die Hochschule für angewandte Wissenschaften (HAW), im Süden ist vorrangig Büronutzung zu finden. Im multikulturellen Stadtteil St. Georg wird die Nahversorgung durch den Supermarkt und die weiteren Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Lange Reihe, das real SB-Warenhaus im Südosten (Berliner Tor) sowie zwei Discounter und einen Supermarkt in zentraler Lage am Steindamm gewährleistet.

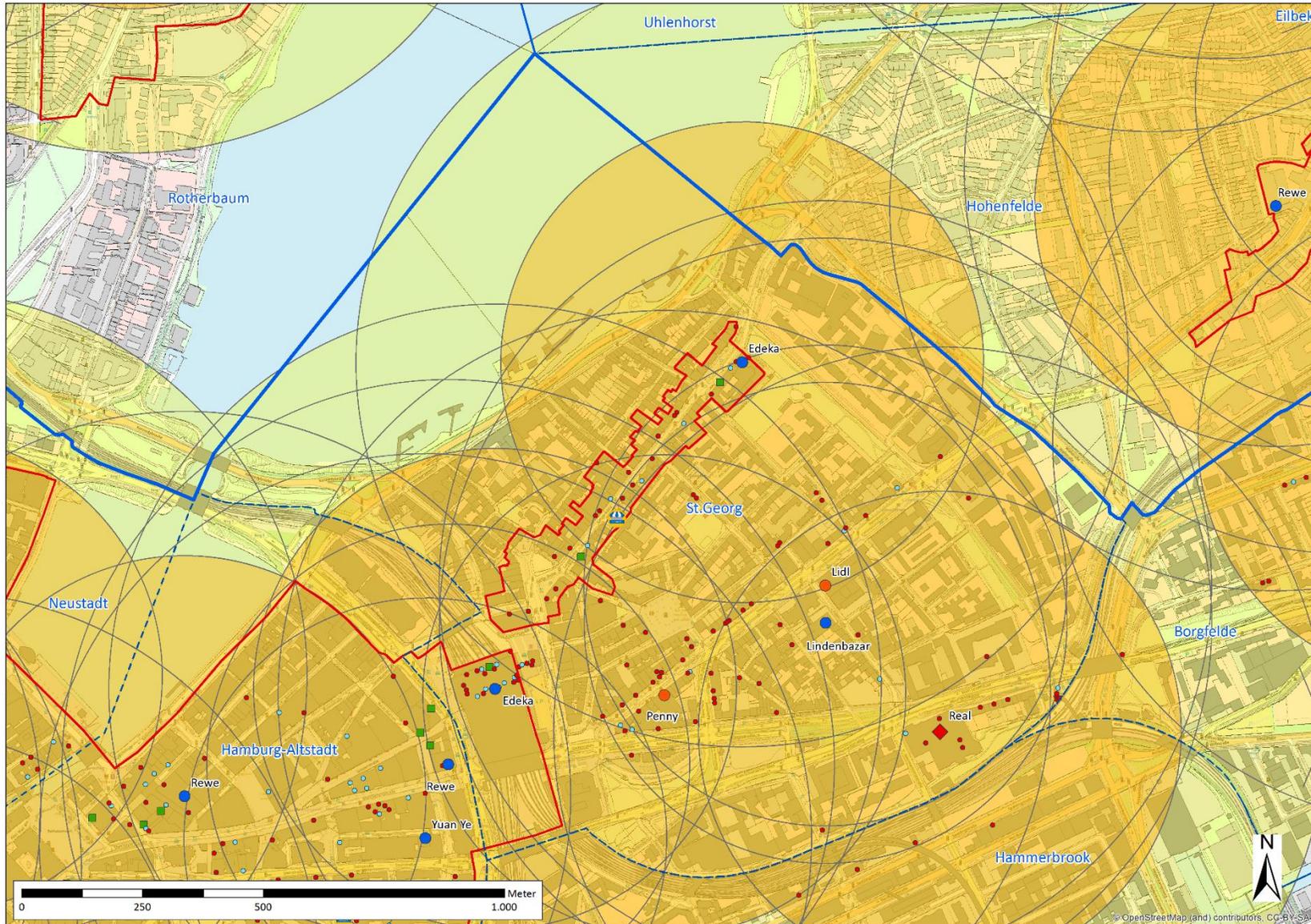
Der ehemalige Nahkauf-Markt im Nordwesten (westliches Ende der Straße Lange Reihe) ist inzwischen durch einen Drogeriemarkt nachbelegt worden, die Nahversorgung ist jedoch durch den attraktiven Supermarkt am östlichen Ende der Langen Reihe sowie die Anbieter im Hauptbahnhof gewährleistet.

Der Bereich Steindamm ist im Flächennutzungsplan als „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ gekennzeichnet, weist aber statt einer Konzentration von Versorgungsangeboten eine für das Bahnhofshinterland typische, diffuse Struktur mit Fokus auf Dienstleistungen, Vergnügungsstätten, Hotellerie und kleinteiligen Einzelhandel mit vorwiegend ethnischer Prägung auf. Innerhalb der Strukturen lassen sich zwei Nahversorgungslagen um bestehende Lebensmitteldiscounter identifizieren.

Insbesondere durch das real SB-Warenhaus liegt die Ausstattung bei sehr hohen 1.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich, die nahversorgungsrelevante Zentralität liegt bei 398 %.

Qualitativ ist im Bereich Lange Reihe ein modernes, qualifiziertes Nahversorgungsangebot vorhanden, während im Bereich Steinstraße insbesondere multikulturelle Angebote vorhanden sind. Das SB-Warenhaus am Berliner Tor stellt ein umfangreiches Angebot insbesondere für die Stadtteile östlich der Innenstadt bereit. Unmittelbarer Handlungsbedarf ist nicht erkennbar.

Karte 16: Nahversorgungssituation im Stadtteil St. Georg



**Legende**

**Nahversorgungsrelevante Anbieter**

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

**Versorgungsradien**

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

▭ Stadtteilgrenze

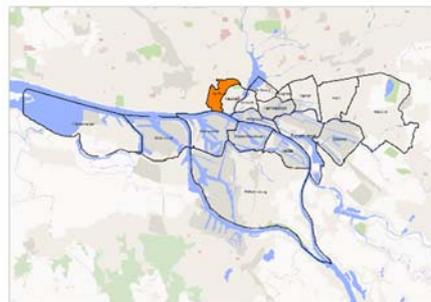
▭ Bezirksgrenze

▭ Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2.14 St. Pauli

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>53</sup>	22.535
Einwohner pro km <sup>2</sup>	9.762
Kaufkraftkennziffer <sup>54</sup>	104,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	127,0 (56,2)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>55</sup>	95 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	109	13.395	44	594	151
kurzfristiger Bedarf gesamt	109	13.414	44	595	148
mittelfristiger Bedarf	83	6.230	21	276	125
langfristiger Bedarf	115	10.660	35	473	67
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>307</b>	<b>30.305</b>	<b>100</b>	<b>1.145</b>	<b>114</b>

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 <sup>2</sup> VK	1 SM	1 SM	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	2 Disc	1 Disc	1 Disc	-	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	2 SM; 2 Disc; 1 Drog		1 SM	2 Disc; 1 Drog	1 SM	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	101	16	12	72	1	-
Wochenmärkte	1	-	-	1	-	-

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

Der Wochenmarkt am Spielbudenplatz befindet sich direkt an der Reeperbahn im Umfeld von Theatern, Musicals, Gastronomiebetrieben und Vergnügungsstätten.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	6.435	48
Nahversorgungslagen	2.230	17
Sonstige integrierte Lagen	4.150	31
Sonstige nicht integrierte Lagen	580	4
Sonderstandorte	-	-

<sup>53</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>54</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>55</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

### **Fazit und Handlungsbedarf**

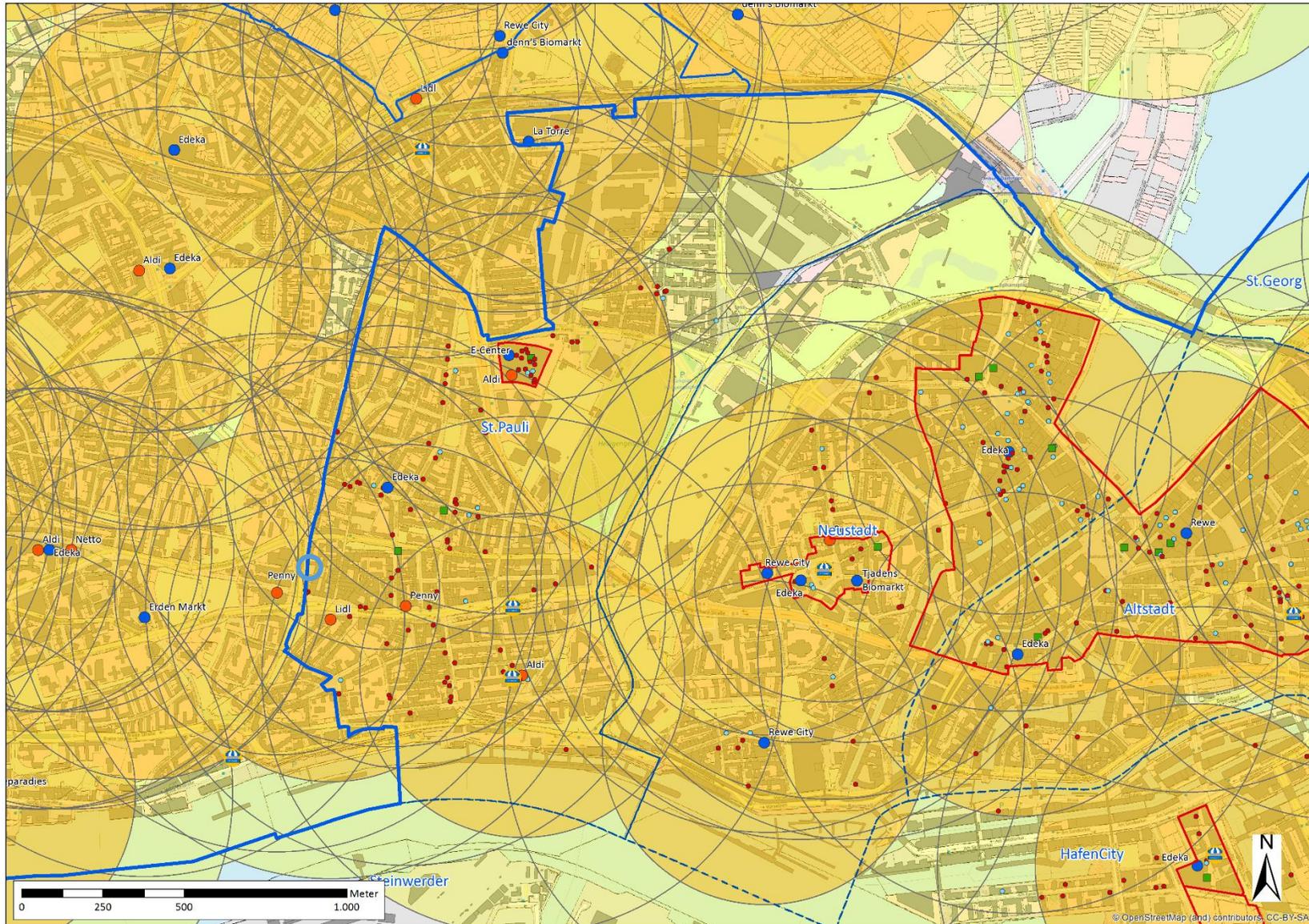
---

Der Stadtteil St. Pauli weist mit 9.762 Einwohnern pro km<sup>2</sup> die zweithöchste Bevölkerungsdichte im Bezirk Hamburg-Mitte auf. Die Nahversorgungsbetriebe sind gleichmäßig über den Stadtteil verteilt. Mit den Angeboten im zentralen Versorgungsbereich „Rindermarkthalle“, zwei Discountern auf der Reeperbahn sowie einem weiteren Discounter im südlichen Siedlungsgebiet am Zirkusweg und der Paul-Roosen-Straße (nördlich der Reeperbahn) findet eine insgesamt gute Versorgung statt. Ein Supermarkt an der Grenze zum Schanzenviertel (Bezirk Altona) dient bereits hauptsächlich der Versorgung dieses Stadtteils. Im Karolinenviertel (Karo-Viertel) südlich der Messe ist ein kleinflächiger Supermarkt vorhanden.

Insgesamt weist St. Pauli mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von 594 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner und einer Zentralität von 151 % eine sehr gute Ausstattung auf. Dies ist auch auf die erfolgreiche Revitalisierung der zentral im Stadtgebiet gelegenen Rindermarkthalle zurückzuführen (vormals: Walmart / real SB-Warenhaus). Räumlich sind aktuell nur ca. 1.210 Einwohner nicht fußläufig versorgt, diese befinden sich jedoch überwiegend innerhalb eines 800m-Radius um einen Nahversorgungsanbieter.

Der Lidl-Markt an der Reeperbahn soll in absehbarer Zeit an die Holstenstraße (ca. 200 m nördlich) verlagert werden. Die gute Nahversorgungssituation im Stadtteil wird hierdurch nicht beeinträchtigt bzw. wird weiter gestärkt. Unmittelbarer Handlungsbedarf wird aktuell nicht gesehen.

Karte 17: Nahversorgungssituation im Stadtteil St. Pauli



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

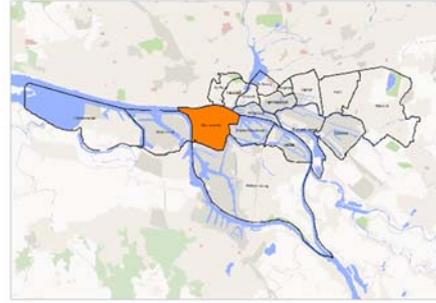
- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
 Freie und Hansestadt Hamburg;  
 OpenStreetMap;  
 GMA-Bearbeitung 2017

## 2.15 Steinwerder

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>56</sup>	152
Einwohner pro km <sup>2</sup>	21
Kaufkraftkennziffer <sup>57</sup>	134,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	1,1 (0,5)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>58</sup>	1 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	-	-	-	-	-
kurzfristiger Bedarf gesamt	-	-	-	-	-
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	-	-	-	-	-

- = kein Angebot vorhanden

### Fazit und Handlungsbedarf

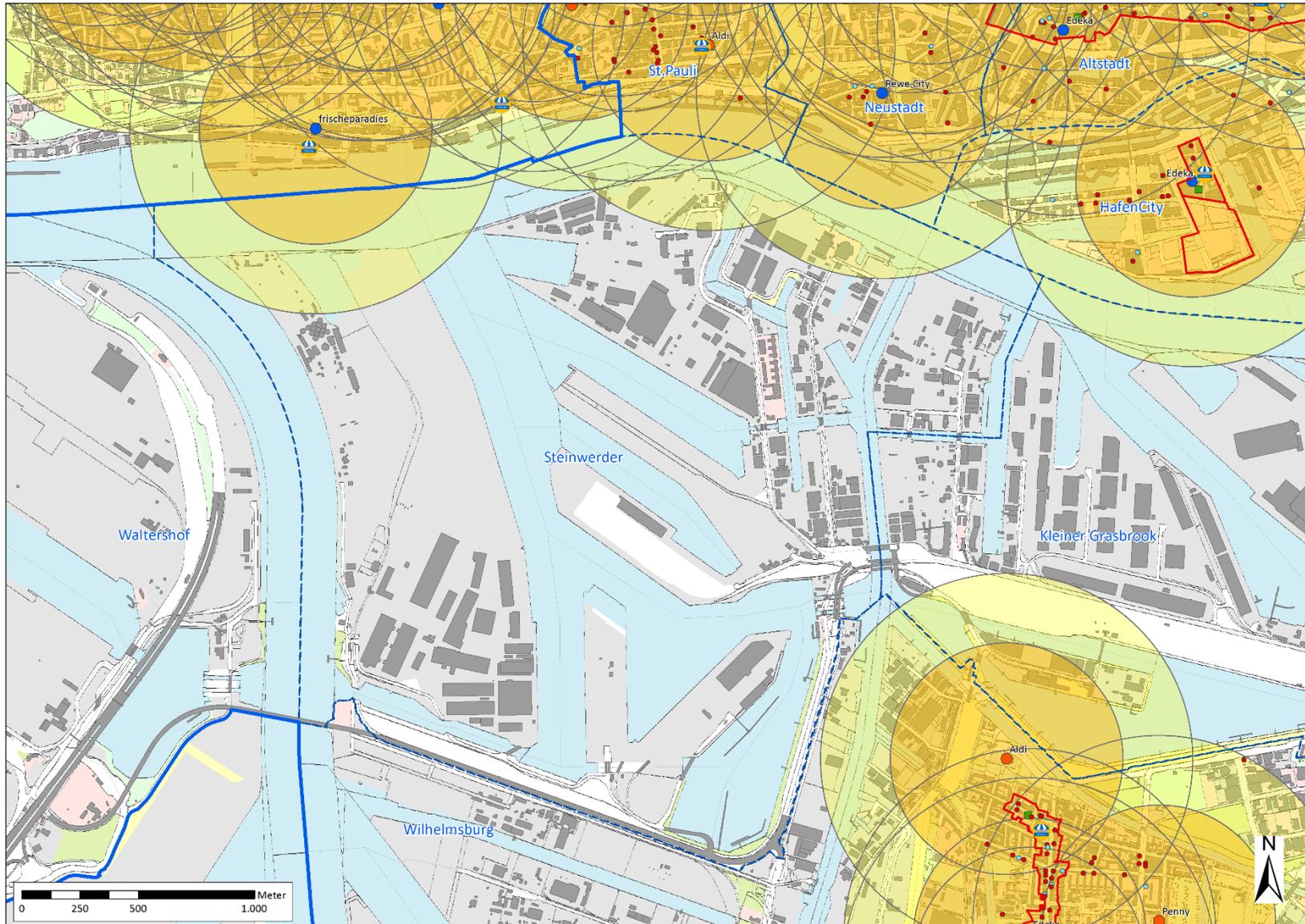
Steinwerder liegt zentral im Hamburger Hafen und weist weder nennenswerte Wohngebiete noch Einzelhandelsstrukturen auf. Da hier auf absehbare Zeit keine Wohnnutzungen vorgesehen sind, besteht kein Bedarf für eigenständige Nahversorgungsstrukturen.

<sup>56</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>57</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>58</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

Karte 18: Nahversorgungssituation im Stadtteil Steinwerder



**Legende**

**Nahversorgungsrelevante Anbieter**

-  Supermarkt
-  Discounter
-  SB-Warenhaus
-  Drogeriemarkt
-  übrige Lebensmittel-anbieter
-  übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
-  Wochenmarkt

**Versorgungsradien**

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

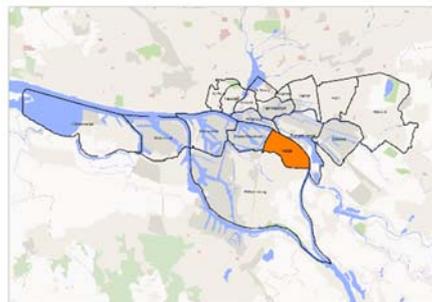
-  Stadtteilgrenze
-  Bezirksgrenze

-  Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2.16 Veddel

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>59</sup>	4.704
Einwohner pro km <sup>2</sup>	1.078
Kaufkraftkennziffer <sup>60</sup>	92,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	23,4 (10,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>61</sup>	94 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	9	1.080	100	230	56
kurzfristiger Bedarf gesamt	9	1.080	100	230	54
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>9</b>	<b>1.080</b>	<b>100</b>	<b>230</b>	<b>26</b>

- = 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 <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	1 Disc	-	1 Disc	-	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	8	-	-	7	1	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	600	56
Sonstige integrierte Lagen	360	33
Sonstige nicht integrierte Lagen	120	11
Sonderstandorte	-	-

<sup>59</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>60</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>61</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

### Fazit und Handlungsbedarf

---

Der Stadtteil Veddel auf der gleichnamigen Elbinsel sowie zum Teil auf den Inseln Wilhelmsburg und Peute gelegen, gehörte größtenteils zum Freihafen<sup>62</sup>. Im Westen des Stadtteils ist verdichteter Geschosswohnungsbau in Blockrandbauweise (1920er Jahre) vorhanden, die Nahversorgung erfolgt in erster Linie durch einen Discounter zwischen der Siedlung und der Autobahn.

Das Wohnungsbauprogramm 2016 für den Bezirk Hamburg-Mitte sieht kurzfristig – außer der Fläche am Uffelnsweg mit 80 Wohneinheiten – keine weiteren Potenzialflächen für Siedlungsentwicklungen im Stadtteil Veddel vor. Mit einer Ausstattung von 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner und einer Zentralität von 56 % im nahversorgungsrelevanten Bereich ist eine Grundversorgung gegeben. Qualifizierte Nahversorgungsangebote (insbesondere Lebensmittelvollversorger) sind in Wilhelmsburg zu finden. Weitere Anbieter befinden sich in Rothenburgsort. Aktuell sind auf der Veddel lediglich ca. 290 Einwohner nicht fußläufig versorgt. Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion für den ca. 4.700 Einwohner starken Stadtteil sollte die einzige bestehende Nahversorgungslage gestärkt und zum Nahversorgungszentrum ausgebaut werden, wobei insbesondere auf das Zentrum Rothenburgsort Rücksicht zu nehmen ist.

Durch die seitens des Bezirksamtes anvisierte Etablierung eines Nahversorgungszentrums nördlich der Tunnelstraße mit einem Supermarkt (Vollsortimenter), einem Discounter (ggf. Verlagerung des Penny-Marktes), einem Drogeriemarkt sowie einer Bankfiliale, einer Apotheke und zwei weiteren Ladenlokalen zzgl. zwei Gastronomiebetrieben kann die bestehende Nahversorgungslage entweder als potenzielles Nahversorgungszentrum nach Norden verlagert (bei Verlagerung und Abriss des Penny-Marktes) oder verlängert und ausgebaut (bei Erweiterung des Penny-Marktes am jetzigen Standort) werden. Dieses Quartier wird daher einer detaillierteren Betrachtung (= Lupenbetrachtung) unterzogen (vgl. Kapitel IV.4).

---

<sup>62</sup> Freihafen Hamburg zum 01.01.2013 aufgehoben.

Karte 19: Nahversorgungssituation im Stadtteil Veddel



**Legende**

**Nahversorgungsrelevante Anbieter**

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

**Versorgungsradien**

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

 Stadtteilgrenze

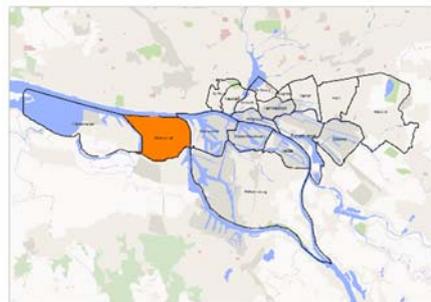
 Bezirksgrenze

 Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

## 2.17 Waltershof

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>63</sup>	< 10
Einwohner pro km <sup>2</sup>	< 1
Kaufkraftkennziffer <sup>64</sup>	105,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	< 0,1 (< 0,1)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>65</sup>	-



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	-	-	-	-	-
kurzfristiger Bedarf gesamt	-	-	-	-	-
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	-	-	-	-	-

- = kein Angebot vorhanden

### Fazit und Handlungsbedarf

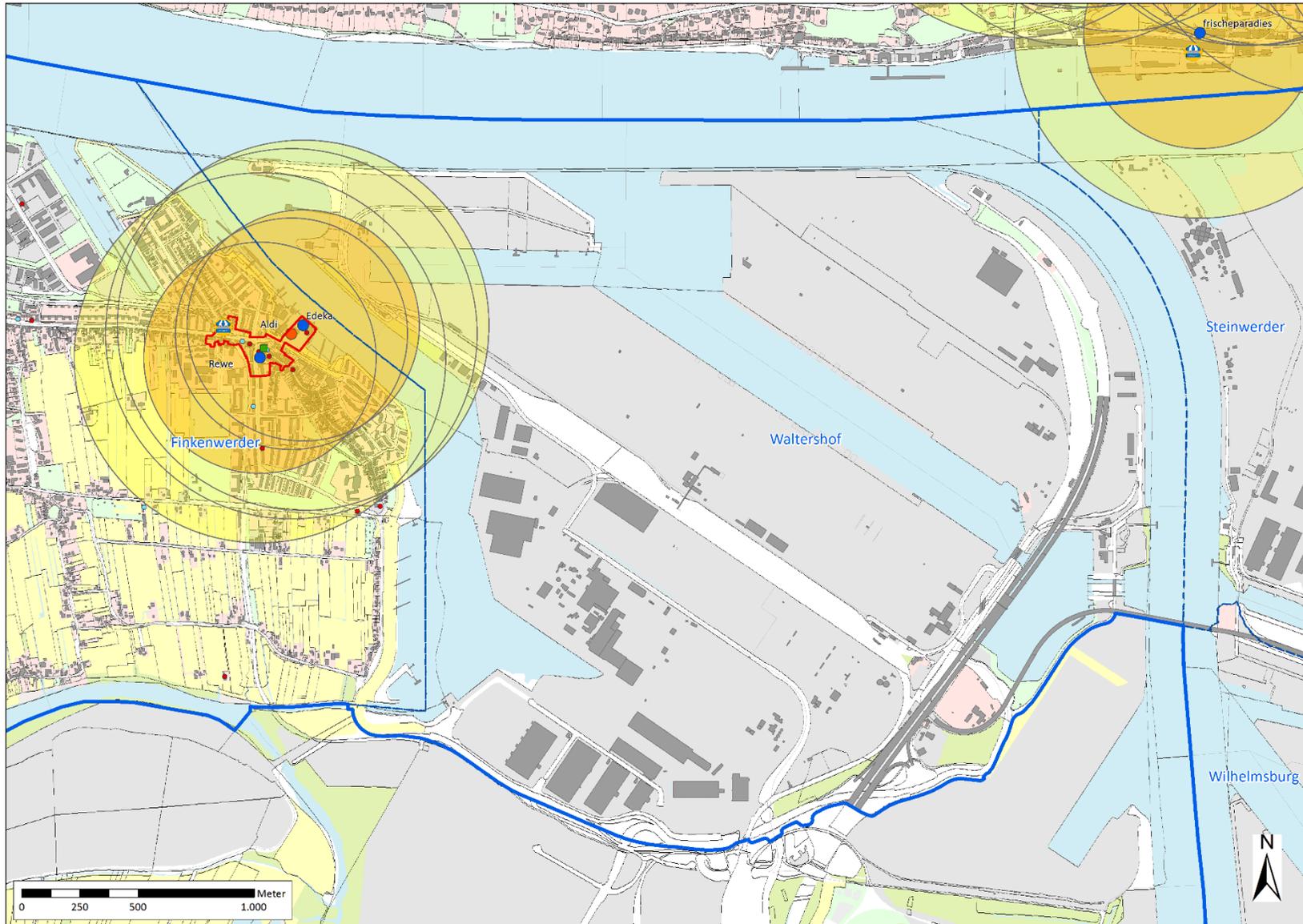
Der Stadtteil Waltershof liegt im Westen des Hamburger Hafens und weist weder nennenswerte Wohngebiete noch Einzelhandelsstrukturen auf. Da hier auf absehbare Zeit keine Wohnnutzung vorgesehen ist, besteht kein Bedarf zur Schaffung eigenständiger Nahversorgungsstrukturen.

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

<sup>64</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>65</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

Karte 20: Nahversorgungssituation im Stadtteil Waltershof



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

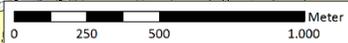
- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

▭ Stadtteilgrenze

▭ Bezirksgrenze

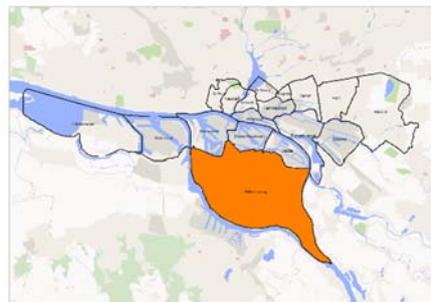
▭ Zentraler Versorgungsbereich

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017



## 2.18 Wilhelmsburg

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil <sup>66</sup>	53.764
Einwohner pro km <sup>2</sup>	1.500
Kaufkraftkennziffer <sup>67</sup>	96,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	251,8 (124,7)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>68</sup>	78 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	108	20.960	76	390	90
kurzfristiger Bedarf gesamt	107	21.475	78	399	89
mittelfristiger Bedarf	11	1.775	6	33	16
langfristiger Bedarf	38	4.375	16	81	15
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>156</b>	<b>27.625</b>	<b>100</b>	<b>514</b>	<b>49</b>

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 <sup>2</sup> VK	1 SBW	1 SBW	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 SM; 5 Disc	1 SM; 3 Disc	1 Disc	1 Disc	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	1 SM; 3 Disc; 3 Drog	3 Drog	-	1 SM; 2 Disc	1 Disc	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	94	42	1	47	4	-
Wochenmärkte	3	3	-	-	-	-

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

Die Wochenmärkte befinden sich am Karl-Arnold-Ring (Kirchdorf-Süd), am Stübenplatz (Wilhelmsburg-West) und am Berta-Kröger-Platz (am Luna-Center).

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	12.900	62
Nahversorgungslagen	1.340	6
Sonstige integrierte Lagen	5.725	27
Sonstige nicht integrierte Lagen	995	5
Sonderstandorte	-	-

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

<sup>67</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>68</sup> 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 m<sup>2</sup> VK befindet

## Fazit und Handlungsbedarf

---

Der flächenmäßig größte Stadtteil Hamburgs auf der gleichnamigen Elbinsel ist im Westen durch Hafen und Industrie, im Zentrum durch Wohnbebauung und im Osten durch die ursprüngliche Marschlandschaft geprägt. Im Westen befinden sich der historische Ortskern sowie mehrere Supermärkte und Discounter, die im Nahversorgungsbereich eine flächendeckende Versorgung des westlichen Stadtteils sicherstellen. Östlich der Wilhelmsburger Reichsstraße liegt das übergeordnete Zentrum Wilhelmsburg, das größtenteils aus dem Einkaufszentrum Luna-Center<sup>69</sup> besteht.

Die Großwohnsiedlung Kirchdorf-Süd verfügt mit einem Discounter sowie einer Ladenzeile über eine eigenständige Nahversorgung. Ein Lebensmittelvollsortimenter ist jedoch nicht vorhanden. Weitere wesentliche Nahversorgungsanbieter sind im Osten der Elbinsel nicht zu finden, sodass Teile der kleinteiligen Einfamilienhausgebiete, v. a. im Ortsteil Kirchdorf, keine fußläufige Nahversorgung aufweisen.

Mit 390 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner und einer Zentralität von 90 % im nahversorgungsrelevanten Bereich werden leicht unterdurchschnittliche Werte erreicht, wobei diese insbesondere auf die sehr gute Abdeckung im Westen des Stadtteils zurückzuführen sind. Im Osten des Stadtteils wird die Nahversorgung hauptsächlich durch den Marktkauf im Luna-Center sowie ergänzende Lebensmitteldiscounter gewährleistet.

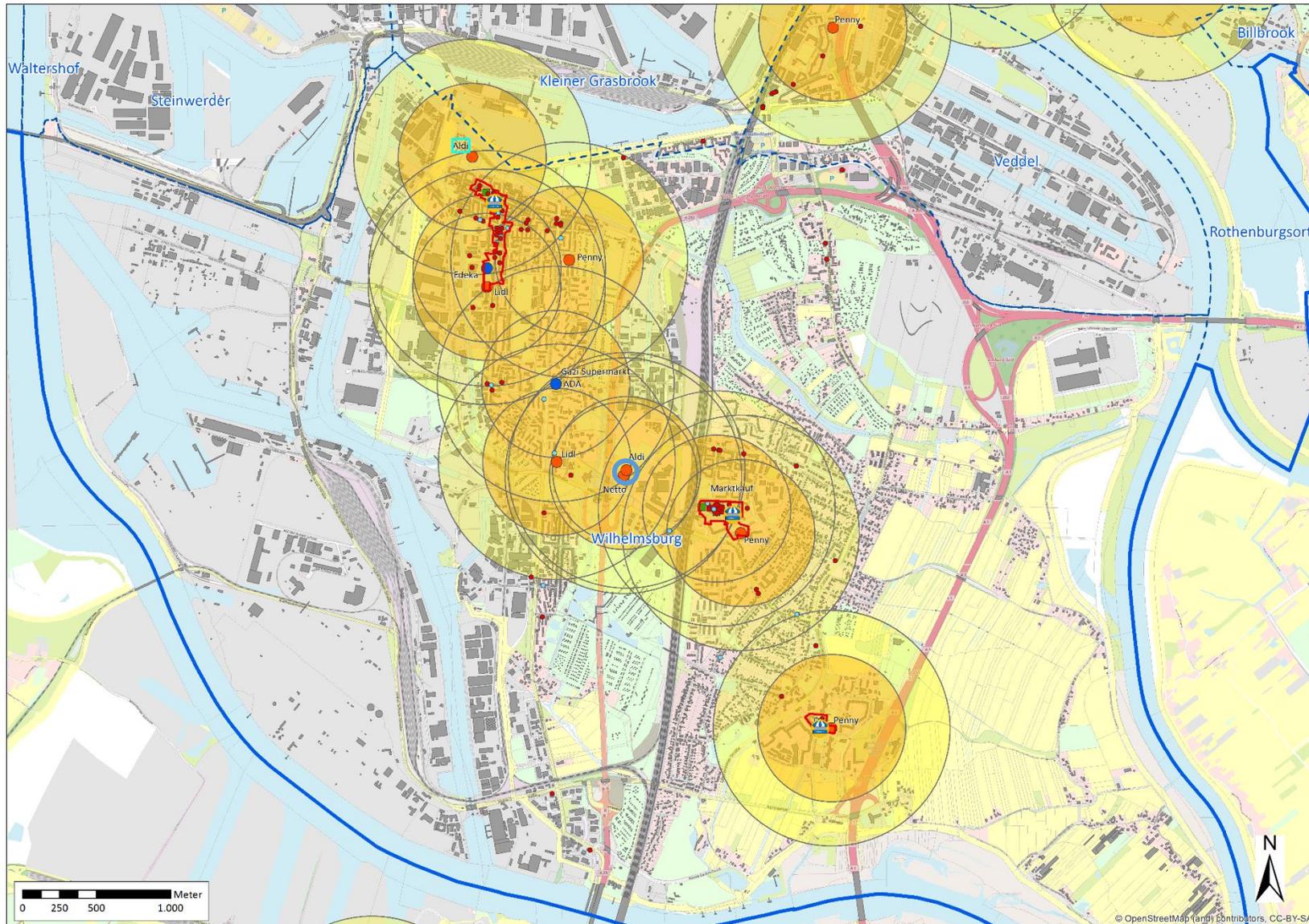
Der nahversorgungsrelevante Einwohneranteil von 78 % ist zwar relativ hoch, dennoch sind in der Folge ca. 11.590 Einwohner nicht innerhalb der Nahbereiche eines Nahversorgers zu ermitteln. Insbesondere im Südwesten von Kirchdorf sowie in Georgswerder befinden sich größere unterversorgte Gebiete. In Georgswerder ist auf kleinflächige Anbieter (u. a. Frischemarkt Czaja) hinzuweisen, die eine eingeschränkte Versorgung gewährleisten, im Südosten Kirchdorfs sind zwei Tankstellenshops zu finden.

Insgesamt besteht Handlungsbedarf. In der Großwohnsiedlung Kirchdorf-Süd sollten die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen ausgebaut werden, beispielsweise durch Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters. In Georgswerder besteht Bedarf zur Sicherung und Stärkung der vorhandenen, kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Einwohnerzahlen in Wilhelmsburg (von 2008 bis 2015 Steigerung um ca. 18 %). Im Zuge der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße werden im Bereich der Dratelnstraße (Wilhelmsburger Rathausviertel) ca. 1.450 sowie entlang der Nord-Süd-Achse ca. 2.000 Wohneinheiten entstehen. Weiterhin werden auf den Flächen westlich des Hauses der Behörden Neuenfelder Straße ca. 500 Wohneinheiten hergestellt. Da im Bereich Dratelnstraße bereits Planungen für weitere Nahversorgungsangebote vorliegen wird dieser Bereich einer detaillierteren Betrachtung (= Lupenbetrachtung) unterzogen.

---

<sup>69</sup> Ehemals WEZ, 2012 – 2014 umgebaut.

Karte 21: Nahversorgungssituation im Stadtteil Wilhelmsburg



### 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

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

### 3. Zusammenfassende Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Mitte

Insgesamt ist im Bezirk Hamburg-Mitte eine weitgehend flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten gegeben. Dabei unterscheiden sich die kompakt bebauten, urbanen Quartiere der Inneren Stadt jedoch deutlich von den dünner besiedelten Randlagen und insbesondere den durch Hafen und Industrie / Gewerbe geprägten Lagen.

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

Die Empfehlungen leiten sich unmittelbar aus Anforderungen der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel<sup>70</sup> sowie den zentralen Ergebnissen der Nahversorgungsanalyse ab, wonach v. a.:

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

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

<sup>70</sup> vgl. hierzu v. a. Grundlagenbericht zu den Hamburger Nahversorgungskonzepten sowie Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, v. a. Punkte 4.1.1 – 4.1.3

**Übersicht 2: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick**

Stadtteil	Einwohner	Einwohner pro km <sup>2</sup>	fußläufig nicht versorgt*		VK-Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
			in %	abs.				
Billbrook	2.176	233	83	1.810	5	2	nicht eindeutig festzuhalten	Keine eigenständige Nahversorgung möglich
Billstedt	70.100	4.145	18	12.910	344	84	Nordosten (östliche Möllner Landstraße), Nordwesten (mittlerer Schiffbeker Weg)	Ergänzung durch Angebotsentwicklung in den räumlichen Versorgungslücken prüfen (Stichwort: Nahversorgung Neue Gartenstadt Öjendorf)
Borgfelde	6.845	7.839	5	360	132	35	-	-
Finkenwerder	11.730	598	56	6.510	395	91	Finkenwerder West	Angebotsarrondierung über geplantes Dienstleistungszentrum bei Airbus weiter verfolgen (standortangepasst)
HafenCity	2.319	864	28	640	1.621	261	perspektivisch im Bereich Baakenhafen (+ 2.000 WE)	Entwicklung Nahversorgungsangebot im geplanten Wohnschwerpunkt „Baakenhafen“ weiter verfolgen
Hamburg-Altstadt	1.879	1.392	0	0	10.165	2.585	-	-
Hamm	38.515	10.085	7	2.620	309	83	-	-
Hammerbrook	2.454	911	43	1.050	444	110	diffus über Stadtteil verteilt; perspektivisch + 700 WE	Umsetzung der Planung „Sonninstraße“ (= Sharp Areal) als Nahversorgungslage weiter verfolgen
Horn	38.253	6.578	3	1.290	368	95	Einfamilienhausbebauung Südwest / Kleingartenanlage südlich Bergedorfer Straße sowie Norden im Bereich westlich Danner Allee (Zwischen den Hecken)	-
Kleiner Grasbrook	1.262	287	99	1.260	-	-	Gesamter Stadtteil	keine eigenständige Nahversorgung möglich
Neustadt	12.586	5.541	0	0	1.029	263	-	-

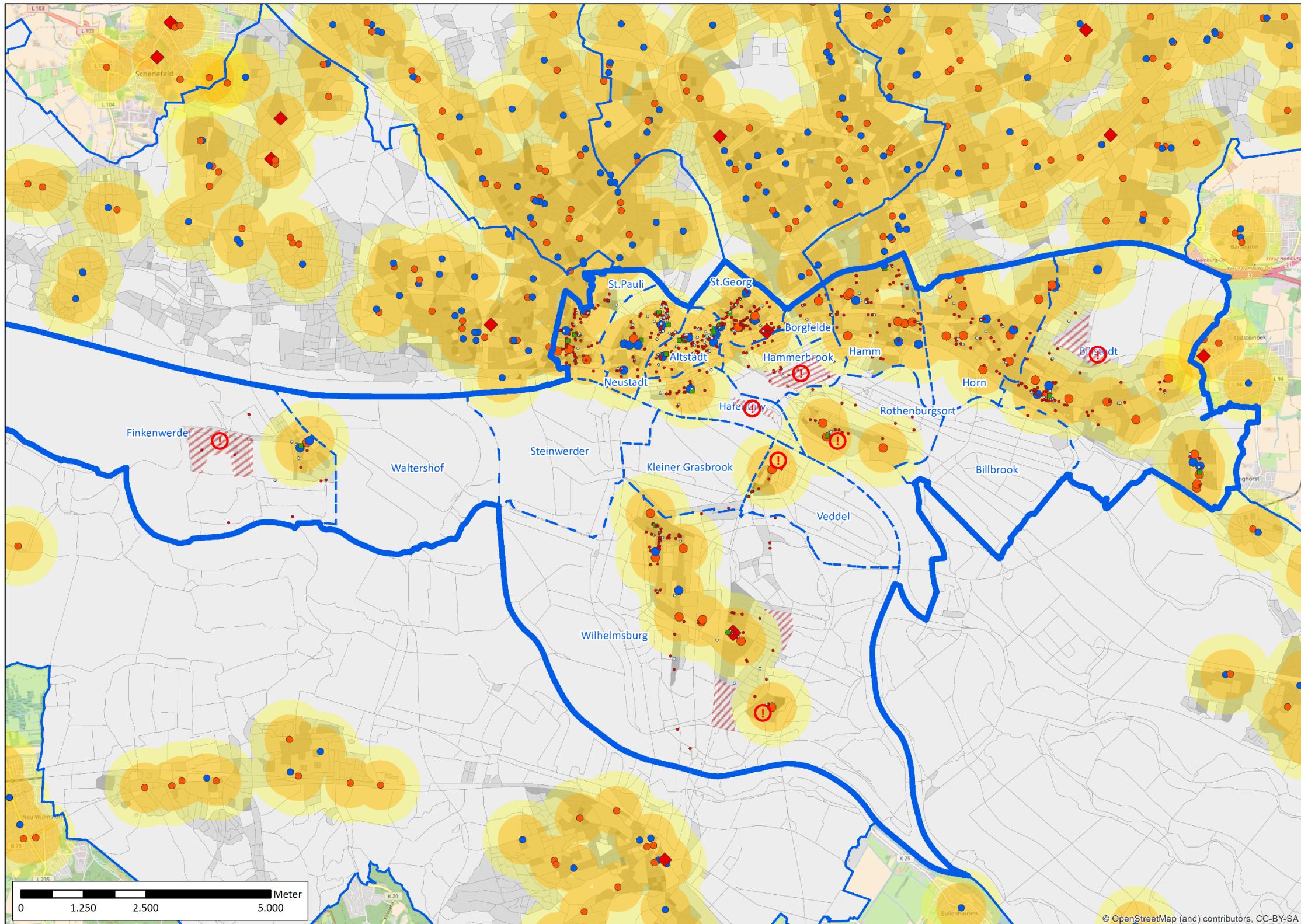
Stadtteil	Einwohner	Einwohner pro km <sup>2</sup>	fußläufig nicht versorgt*		VK-Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
			in %	abs.				
Rothenburgsort	9.138	1.234	9	810	463	121	diffus im Norden	Angebotsergänzung durch Vollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich oder im integrierten Umfeld prüfen, Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches
St. Georg	10.736	5.818	0	0	1.850	398	-	-
St. Pauli	22.535	9.762	5	1.210	594	151	-	-
Steinwerder	152	21	99	150	-	-	-	Keine eigenständige Nahversorgung möglich
Veddel	4.704	1.078	6	290	230	56	-	Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung; Ansiedlung Vollsortimenter prüfen, Etablierung von Nahversorgungszentrum im Norden der Veddel
Waltershof	< 10	< 1	-	-	-	-	-	Keine eigenständige Nahversorgung möglich
Wilhelmsburg	53.764	1.500	22	11.590	390	90	Bereich Georgswerder bzw. v. a. südwestlicher Bereich Georg-Wilhelm-Straße (Kirchdorf-Süd)	Angebotsverdichtung im Bereich Kirchdorf-Süd durch Einbindung Vollsortimenter prüfen (Einwohnerentwicklung); räumliche Angebotsergänzung in den aktuell unversorgten Bereichen prüfen, ggf. mit Veddel; Sicherung der Nahversorgung bei Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße (Nord-Süd-Achse, Rathausviertel)

\* = 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 m<sup>2</sup> VK befindet

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

GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017

**Karte 22: Handlungsräume im Bezirk Hamburg-Mitte**



**Legende**

**Nahversorgungsrelevante Anbieter**

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

**Versorgungsradien**

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

**Einwohnerdichte (EW / km<sup>2</sup>)**

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

- Stadtteile
- Bezirksgrenze
- räumliche Versorgungslücken
- ! Handlungsempfehlungen

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

### III. Nahversorgungskonzept

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

#### 1. Zentren- und Standortstruktur

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

##### 1.1 Definition der Lagekategorien

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

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

Absprachegemäß 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“ erfolgen<sup>71</sup>:

- /// 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweist. In Einzelfällen können Magnetbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen auch unter 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> werden neben einem breiten Angebot des mittelfristigen Bedarfs auch Angebote des kurzfristigen und langfristigen Bedarfs bereitgehalten. Bei den übergeordneten Zentren kommen neben dem Einzelhandel jedoch auch andere Funktionen für die Gesamtstadt oder deren Teilbereiche zum Tragen, so dass auch solche Bereiche im Hamburger Zentrenkonzept als übergeordnet gelten können, in denen Einzelhandel eine wesentlich geringere Bedeutung hat.

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

**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

---

<sup>71</sup> Ausführliche Darstellung, Herleitung und Operationalisierung der Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in Hamburg sowie Hierarchisierungsansätze: vgl. Grundlagenbericht; in enger Abstimmung mit der AG Bezirke.

Konzentration von Nahversorgungsfunktionen dar, was sie von den Nahversorgungslagen unterscheidet. Einzelbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen, z. B. in Gewerbe- / Industriegebieten, sprechen hauptsächlich Autokunden an, übernehmen meist keine unmittelbare Nahversorgungsfunktion und können die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

**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 Hamburg-Mitte verfügt über dicht besiedelte innerstädtische Strukturen inkl. der Einkaufsinnenstadt sowie über dünner besiedelte periphere Stadtteile. Die Gewerbeflächen des Bezirks Hamburg-Mitte sind hauptsächlich dem Hamburger Hafen zuzuordnen und haben daher für den Einzelhandel so gut wie keine Bedeutung. Deshalb konnten sich im Bezirk Hamburg-Mitte bislang keine Sonderstandorte ausbilden.

Die übergeordnete Hamburger Zentrenstruktur wird durch den FNP vorgegeben, in den Hamburger Leitlinien Einzelhandel aufgenommen und aktuell einer umfassenden Neubewertung unterzogen (Projekt: Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzeptes). Die kleinteiligen Strukturen der Nahversorgungszentren gehen über die Festlegungen des Zentrenkonzeptes hinaus und werden in den bezirklichen Nahversorgungskonzepten behandelt. Absprachegemäß findet die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowohl für die übergeordneten Zentren als auch für die Nahversorgungszentren im Rahmen der Nahversorgungskonzepte statt. Daher wird unterschieden zwischen den übergeordneten Zentren (Ü-ZVB) und den Nahversorgungszentren (NVZ). Die Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Hamburg-Mitte stellt sich wie folgt dar (Vorschlag, vgl. Tabelle 11):

- / Als zentrale Versorgungsbereiche werden acht übergeordnete Zentren und acht Nahversorgungszentren festgelegt. In der Innenstadt wird der zentrale Versorgungsbereich **City** als übergeordnetes Zentrum abgegrenzt. Dieser Bereich umfasst die Haupt- und Nebenlagen der Hamburger Innenstadt und erstreckt sich über die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt sowie den Hauptbahnhof (St. Georg), wo das übergeordnete Zentrum **Lange Reihe** anschließt. Der Bereich **Großneumarkt** befindet sich in der Neu-

stadt. Im südlichen **Überseequartier** entsteht das kommerzielle Herzstück der Hafencity. Perspektivisch wird dieser Bereich als Übergeordnetes Zentrum fungieren<sup>72</sup>. In Billstedt befindet sich das übergeordnete Zentrum **Billstedt** im Bereich Billstedt-Center / Möllner Landstraße. In Wilhelmsburg wird der Bereich **Luna-Center / Berta-Kröger-Platz** als übergeordneter zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. In Horn kommt dem Bereich **Horner Rennbahn** eine übergeordnete Versorgungsfunktion zu und in St. Pauli der **Rindermarkthalle**. Die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche werden ergänzt durch acht **Nahversorgungszentren**, von denen sich zwei Zentren in der Inneren Stadt und sechs Zentren in der Äußeren Stadt befinden.

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

---

<sup>72</sup> Vgl. u. a. Innenstadtkonzept Hamburg 2014.

**Tabelle 11: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Hamburg-Mitte (Vorschlag)**

Zentren und Standortstruktur				
Stadtteil	Lage / Bezeichnung		Einordnung	
	gem. FNP / Leitlinien	Neu (Vorschlag)	gem. FNP / Leitlinien	Neu (Vorschlag)
Hamburg-Altstadt, Neustadt	City	City	A	Ü-ZVB
Billstedt	Billstedt	Billstedt	B 2	Ü-ZVB
Billstedt	Querkamp	Querkamp	D	NVL
Billstedt	Dringsheide	-	D	-
Billstedt	Merkenstraße	Merkenstraße	D	NVL
Billstedt	-	Möllner Landstraße	-	NVL
Billstedt	-	Schiffbeker Weg	-	NVL
Billstedt	Sonnenland	-	D	-
Billstedt	Kaltenbergen	Morsumer Weg	D	NVL
Billstedt	Mümmelmannsberg	Mümmelmannsberg	D	NVZ
Billstedt	Steinbeker Grenzdamm		D	
Borgfelde	-	Bürgerweide	-	NVL
Finkenwerder	Finkenwerder	Kutterhafen	D	NVZ
HafenCity	-	Überseequartier *	-	Ü-ZVB
HafenCity	-	Baakenhafen **	-	NVL
Hamm	-	Hammer Landstraße	-	NVZ
Hamm	-	Hammer Steindamm	-	NVL
Hamm	-	Carl-Petersen-Straße	-	NVZ
Hammerbrook	-	Sonninquartier **	-	NVL
Hammerbrook	Hammerbrook	-	D	-
Horn	-	Horner Landstraße	-	NVL
Horn	-	Washingtonallee	-	NVL
Horn	Horner Rennbahn	Horner Rennbahn	D	Ü-ZVB
Horn	Horner Geest	Horner Geest	D	NVZ
Neustadt	-	Großneumarkt	-	Ü-ZVB
Neustadt	-	Brauerknechtgraben	-	NVL
Rothenburgsort	Rothenburgsort	Rothenburgsort	D	NVZ
St. Georg	-	Lange Reihe	-	Ü-ZVB
St. Georg	-	Steindamm Ost	-	NVL
St. Georg	-	Steindamm West	-	NVL
St. Pauli	-	Paul-Rosen-Straße	-	NVL
St. Pauli	-	Rindermarkthalle	-	Ü-ZVB
St. Pauli	-	Glashüttenstraße	-	NVL
St. Pauli	-	Zirkusweg	-	NVL
Veddel	Veddel	Veddel	D	NVL
Wilhelmsburg	Wilhelmsburg	Wilhelmsburg	C	Ü-ZVB
Wilhelmsburg	Wilhelmsburg West	Veringstraße	D	NVZ
Wilhelmsburg	Georg-Wilhelm-Straße	-	D	-
Wilhelmsburg	Adolf-Menge-Platz	Reinstorfweg	D	NVL
Wilhelmsburg	Neuenfelder Straße	-	D	-
Wilhelmsburg	Kirchdorf Süd	Kirchdorf Süd	D	NVZ

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

**Übersicht 3: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit**

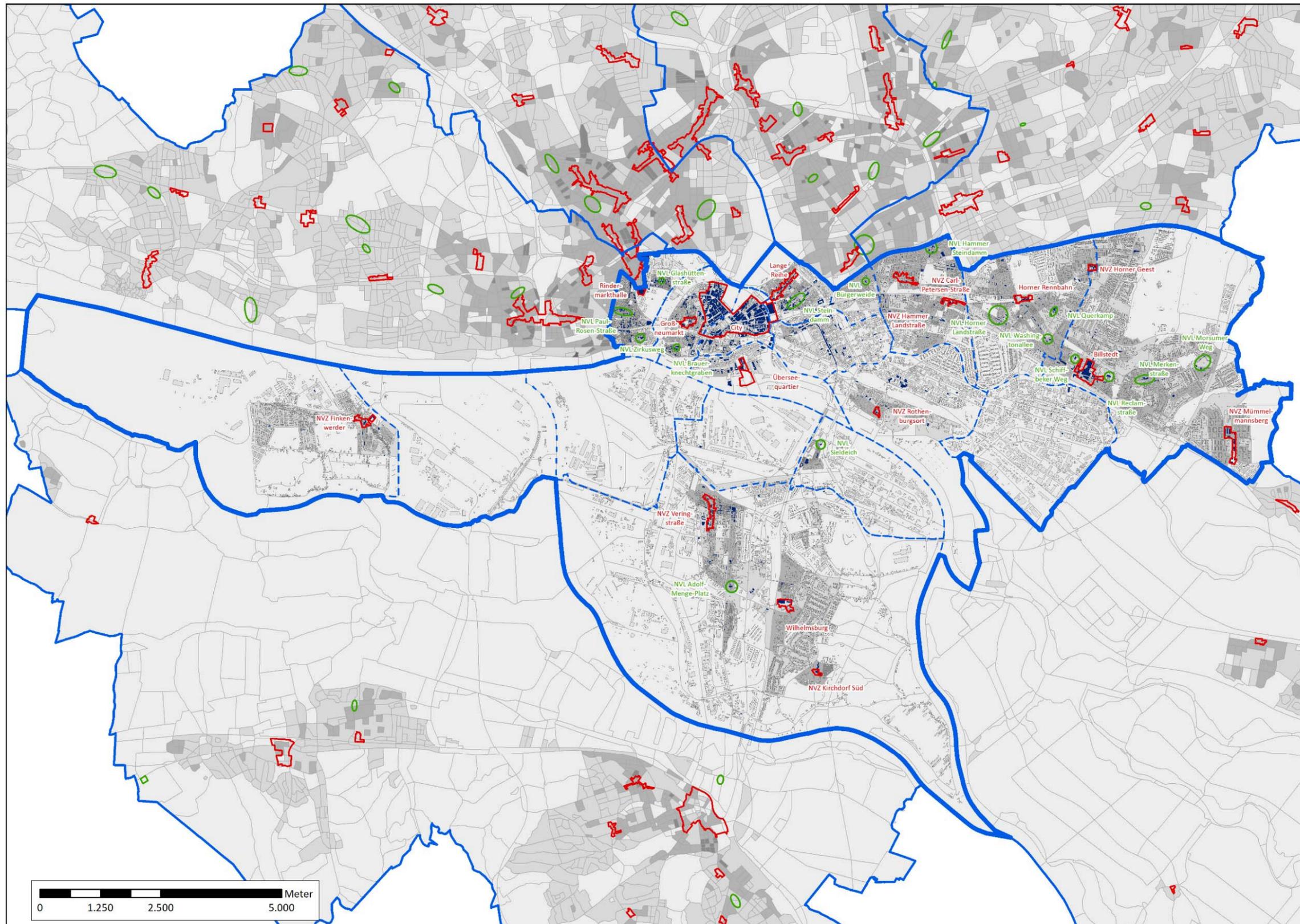
zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Anzahl Betriebe		Vorschlag Einordnung
	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %		Einzelhandel	Komplementär	
City	29.620	10	199.850	66	72.670	24	302.140	100	58	889	631	Ü-ZVB
Billstedt	8.015	29	13.340	48	6.545	23	27.900	100	61	118	77	Ü-ZVB
Großneumarkt	2.760	65	570	14	890	21	4.220	100	28	25	63	Ü-ZVB
Horner Rennbahn	2.555	79	220	7	465	14	3.240	100	54	20	17	Ü-ZVB
Lange Reihe	4.110	53	1.935	25	1.705	22	7.750	100	38	77	125	Ü-ZVB
Rindermarkthalle	6.455	98	40	< 1	110	2	6.605	100	61	19	12	Ü-ZVB
Überseequartier*	2.665	67	850	21	485	12	4.000	100	42	19	26	Ü-ZVB
Wilhelmsburg	8.915	76	920	8	1.935	16	11.770	100	42	27	37	Ü-ZVB
Carl-Petersen-Straße	2.635	89	135	5	180	6	2.950	100	33	19	39	NVZ
Hammer Landstraße	2.930	99	-	-	30	1	2.960	100	43	9	12	NVZ
Horner Geest	2.125	75	560	20	130	5	2.815	100	41	17	24	NVZ
Kirchdorf Süd	1.105	100	-	-	-	-	1.105	100	50	6	6	NVZ
Kutterhafen	4.050	88	350	8	195	4	4.595	100	43	21	28	NVZ
Mümmelmannsberg	6.850	89	430	6	375	5	7.655	100	39	22	35	NVZ
Rothenburgsort	1.460	70	120	6	520	25	2.100	100	50	11	11	NVZ
Veringstraße	3.460	73	130	3	1.145	24	4.735	100	38	45	73	NVZ

\* = Bei Umsetzung der geplanten Entwicklung als übergeordnetes Zentrum einzustufen

- = kein Angebot vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2017

Karte 23: Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Hamburg-Mitte



- Legende**
- Einzelhandel
  - Zentrale Versorgungsbereiche
  - Nahversorgungslagen
  - Bezirk Hamburg-Mitte
  - übrige Bezirke
  - Stadtteile

- Einwohnerdichte (EW / km<sup>2</sup>)**
- 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 2017

## 2. Festlegung der Standortstruktur Bezirk Mitte

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

**Bestätigt und weiterhin als zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen werden folgende Zentren:

- / **City, Billstedt und Wilhelmsburg** als übergeordnete Zentren. Diese Zentren weisen erhöhte Versorgungsbedeutung auf Stadtteilebene bzw. deutlich darüber hinaus auf.
- / **Mümmelmannsberg** (vormals Mümmelmannsberg & Steinbeker Grenzdamm), **Kutterhafen** (vormals Finkenwerder), **Horner Geest, Rothenburgsort** und **Veringstraße** (vormals Wilhelmsburg-West). Diese Zentren sind durch leistungsstarke Magnetanbieter sowie ein umfangreiches Nahversorgungsangebot gekennzeichnet und verfügen über eindeutige Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

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

- / **Kirchdorf Süd:** Das Zentrum Kirchdorf Süd liegt mit knapp über 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und sechs Einzelhandelsbetrieben nur knapp über den Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich, dies schlägt sich auch in einer relativ niedrigen Zentralität von 28 % im nahversorgungsrelevanten Bereich nieder. Deutlich für das Zentrum spricht die Tatsache, dass dieser Standort das einzige qualifizierte Grundversorgungsangebot im Südosten der Elbinsel Wilhelmsburg darstellt und somit auch außerhalb der Großwohnsiedlung Kirchdorf-Süd eine Nahversorgungsbedeutung innehat. Als wesentlicher Konkurrenzstandort ist lediglich das Marktkauf-SB-Warenhaus im Luna Center zu nennen, das auf die gesamte Elbinsel ausstrahlt. Die bestehende Versorgungsfunktion zentral in Kirchdorf-Süd sollte zukünftig durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters ausgebaut und damit gestärkt werden.

- /// **Horner Rennbahn:** Das übergeordnete Zentrum an der Horner Rennbahn befindet sich in einem wettbewerblich stark besetzten Umfeld innerhalb eines relativ dicht besiedelten Gebiets, wodurch eine eher geringe Zentralität von ca. 27 % in Bezug auf den Nahbereich erreicht wird. Der Hauptbestandteil des Zentrums, das EKZ Horn, ist etwas ‚in die Jahre gekommen‘ und weist baulich, aber auch funktional Aufwertungspotenzial auf. Mit einer guten quantitativen Ausstattung (über 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), einem diversifizierten, wenngleich entwickelbaren Nahversorgungsangebot und einem leistungsfähigen Vollsortimenter als Magnetbetrieb weist das direkt an der U-Bahnstation gelegene Zentrum gute Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich auf. Hervorzuheben sind insbesondere die Entwicklungspotenziale, die sowohl innerhalb des einheitlich geplanten Einkaufszentrums als auch im direkten Umfeld bestehen, das zukünftig städtebaulich weiterentwickelt werden soll.

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

- /// Das nördliche **Überseequartier** (erstmalig ausgewiesen) weist mit 19 Einzelhandelsbetrieben und ca. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aktuell Merkmale eines Nahversorgungszentrums auf, zudem liegt mit ca. 67 % der Schwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die Planungen für das südliche Überseequartier sind jedoch bereits hinreichend konkret, sodass mit dem Zuwachs um rd. 68.000 m<sup>2</sup> VK die Anforderungen an ein übergeordnetes Zentrum erfüllt werden und das Überseequartier zu den größten übergeordneten Zentren aufschließen wird.
- /// Das Zentrum **Hammer Landstraße** (erstmalig ausgewiesen) südlich der U-Bahn-Station Rauhes Haus weist mit 9 Einzelhandelsbetrieben und ca. 2.900 m<sup>2</sup> zwar eine eher geringe Betriebsanzahl auf, darunter sind jedoch 3 Discounter und ein Drogeriemarkt, die ergänzt werden um insgesamt 10 Komplementärnutzungen mit nahversorgungsaffinem Schwerpunkt. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit ca. 99 % eindeutig im Bereich der Nahversorgung. Mit ca. 32 % wird eine eher geringe Zentralität erreicht, durch die verkehrsgünstige Lage, u. a. an der U-Bahnstation wird dennoch eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus erreicht. Aufgrund der Konzentration von Nahversorgungsfunktionen wird die Ausweisung als Nahversorgungszentrum empfohlen.
- /// Das Zentrum **Carl-Petersen-Straße** (erstmalig ausgewiesen) weist mit 2 Discountern, einem Supermarkt sowie zahlreichen weiteren Anbietern auf insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (insgesamt 19 Einzelhandelsnutzungen, 31 Komplementärnutzungen) Merkmale eines Nahversorgungszentrums auf, der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt

mit ca. 91 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Mit ca. 20 % wird im nahversorgungsrelevanten Bereich eine eher geringe Zentralität erreicht, Ursache hierfür ist die zu geringe Größe des Supermarktes. Hier wird ein Ausbau des Vollsortimenters empfohlen, insbesondere die beiden Discounter weisen jedoch bereits heute eine Versorgungsfunktion auf, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht. Aufgrund der Konzentration von Nahversorgungsfunktionen wird die Ausweisung als Nahversorgungszentrum empfohlen.

- /// In der Neustadt stellt das Zentrum **Großneumarkt** (erstmalig ausgewiesen) sowohl hinsichtlich der Nahversorgung als auch hinsichtlich der Aufenthaltsqualität ein Zentrum abseits der City dar. Mit 65 % liegt der Schwerpunkt der Verkaufsflächen (insgesamt ca. 4.200 m<sup>2</sup>) im Bereich Nahversorgung, das Angebot wird jedoch ergänzt durch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs. Der Bereich Großneumarkt wird aufgrund der hohen städtebaulichen Qualität und der Lage in der Innenstadt trotz einer mit 34 % relativ geringen Zentralität im nahversorgungsrelevanten Bedarf als übergeordnetes Zentrum ausgewiesen.
- /// Im diffus strukturierten Bahnhofshinterland sticht das Zentrum **Lange Reihe** (erstmalig ausgewiesen) hervor, das im Verlauf eines Straßenzuges über Magnete der Nahversorgung (u. a. Supermarkt, Drogeriemärkte, Biomarkt), einen Wochenmarkt sowie weitere ergänzende Einzelhandels- und Komplementärnutzungen verfügt. Mit insgesamt 7.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Verkaufsflächenschwerpunkt von 53 % im Bereich Nahversorgung stellt die Lange Reihe ein leistungsstarkes übergeordnetes Zentrum dar, das v. a. durch gastronomische Angebote zusätzliche Aufenthaltsqualität generiert.
- /// Die **Rindermarkthalle** (erstmalig ausgewiesen) stellt ein eigenständiges Zentrum mit umfassendem Angebot dar. Mit 19 Einzelhandelsbetrieben und ca. 6.600 m<sup>2</sup> sowie einem deutlichen Schwerpunkt von ca. 98 % bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird sie übergeordnetes Zentrum ausgewiesen.

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

- /// Die bislang als D-Zentren dargestellten Lagen **Hammerbrook**, **Georg-Wilhelm-Straße** und **Neuenfelder Straße** bilden aktuell nur untergeordnete Nahversorgungsfunktionen aus. Hier sind keine Magnetbetriebe (Supermärkte / Discounter) vorhanden.

- Die bislang als D-Zentren eingeordneten Lagen **Dringsheide** und **Sonnenland** stellen kleinteilige Einzelbetriebe dar, die keine Konzentration von Nahversorgungsfunktionen aufweisen.
- In den bisherigen D-Zentren **Adolf-Menge-Platz / Reinstorfweg, Merkenstraße, Querkamp, Veddel** und **Kaltenbergen / Morsumer Weg** sind Einzelbetriebe mit wenigen ergänzenden Anbietern vorhanden, die eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen. Somit können diese Bereiche als Nahversorgungslagen eingestuft werden.

In den zentralen Versorgungsbereichen im Bezirk Hamburg-Mitte waren zum Zeitpunkt der Erhebung über den gesamten Handel hinweg insgesamt 1.344 Betriebe des Einzelhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 396.540 m<sup>2</sup> vorhanden.

Mit 889 bzw. 118 Betrieben und über 302.000 m<sup>2</sup> bzw. fast 28.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. Primark-Fläche) stellen die größten übergeordneten Zentren City und Billstedt im gesamtstädtischen Zusammenhang attraktive Einzelhandelsstandorte dar, die der Bevölkerung ein großstädtisches Warenangebot zugänglich machen. Im Bezirk Hamburg-Mitte befinden sich ca. 87 – 88 % der Betriebe und rd. 92 – 93 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb von übergeordneten Zentren.

Circa 12 - 13 % der Betriebe und rd. 7 – 8 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen befinden sich innerhalb von Nahversorgungszentren.

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

**Tabelle 12: Einzelhandelsbestand gesamt zentrale Versorgungsbereiche Hamburg-Mitte**

Zentrale Versorgungsbereiche	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	
	abs.	in %	abs.	in %
<b>übergeordnete Zentren</b>	<b>1.194</b>	<b>88,8</b>	<b>367.625</b>	<b>92,7</b>
City	889	66,1	302.140	76,2
Billstedt	118	8,8	27.900	7,0
Großneumarkt	25	1,9	4.220	1,1
Horner Rennbahn	20	1,5	3.240	0,8
Rindermarkthalle	19	1,4	6.605	1,7
Lange Reihe	77	5,7	7.750	2,0
Überseequartier	19	1,4	4.000	1,0
Wilhelmsburg	27	2,0	11.770	3,0
<b>Nahversorgungszentren</b>	<b>150</b>	<b>11,2</b>	<b>28.915</b>	<b>7,3</b>
Carl-Petersen-Straße	19	1,4	2.950	0,7
Hammer Landstraße	9	0,7	2.960	0,7
Horner Geest	17	1,3	2.815	0,7
Kirchdorf Süd	6	0,4	1.105	0,3
Kutterhafen	21	1,6	4.595	1,2
Mümmelmansberg	22	1,6	7.655	1,9
Rothenburgsort	11	0,8	2.100	0,5
Veringstraße	45	3,3	4.735	1,2
<b>Zentrale Versorgungsbereiche gesamt</b>	<b>1.344</b>	<b>100,0</b>	<b>396.540</b>	<b>100,0</b>

GMA-Erhebung 2016

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

## 2.2 Nahversorgungslagen

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

- / **Billstedt:** Die Ladenzeile mit Frischemarkt im **Morsumer Weg** (vormals D-Zentrum Kaltenbergen) weist keine Lebensmittelbetriebe über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf und ist hauptsächlich für die fußläufige Nahversorgung der Anwohner der Großwohnsiedlung Kaltenbergen nutzbar. Durch die Apotheke, den Friseur und Gastronomiebetriebe ist eine gewisse Grundversorgungsfunktion gegeben.

- /// **Billstedt:** Das durch einen freistehenden Edeka Supermarkt und Pavillonbebauung geprägte, am südlichen Ende der Straße **Querkamp** (Bereich Hermannstal, Kroogblöcke) gelegene Zentrum Querkamp (vormals D-Zentrum Querkamp) stellt derzeit in Verbindung mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite situierten Aldi Discounter ein kleines Nahversorgungszentrum dar. Mit fünf Betrieben erfüllt das Zentrum nur knapp die Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum. Insbesondere der Aldi Markt weist deutlich unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf und kann am Bestandsstandort nicht auf ein zukunftsfähiges Format modernisiert werden, deshalb soll der Markt geschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung lag für den Aldi Discounter ein Bauantrag vor, die Immobilie zurückzubauen und an dieser Stelle Wohnungsbau zu realisieren, wodurch Edeka auf absehbare Zeit einen Solitärbetrieb darstellen wird, der um drei weitere Anbieter ergänzt wird. Aufgrund der fortgeschrittenen Planungen, die das Zentrum deutlich verkleinern werden, und der durch die umliegenden Wohnnutzungen begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten wird empfohlen, dieses Zentrum zukünftig als Nahversorgungslage einzustufen.
- /// **Billstedt:** Entlang der Möllner Landstraße liegt am nordöstlichen Ausgang der U-Bahnstation **Merkenstraße** (vormals D-Zentrum Merkenstraße) das kompakte Einkaufszentrum Papyruscenter mit einem Lebensmitteldiscounter und ethnischen Anbietern, ca. 800 m östlich des übergeordneten Zentrums Billstedt. Ein Lebensmittelvollsortimenter war bis Mitte 2012 am südöstlichen Ausgang der U-Bahnstation Merkenstraße vorhanden, die Ladeneinheit steht seitdem leer. In diesem Bereich ist ein kleiner Hof mit Gewerbeeinheiten vor der Geschäftsstelle der SAGA / GWG vorhanden, u. a. mit Apotheke, Blumengeschäft, Kneipe und Friseur. Beide Teile des ursprünglich als D-Zentrum Merkenstraße dargestellten Bereichs sind durch mehrere Riegel Wohnbebauung auf etwa 200 m Länge sowie die Möllner Landstraße voneinander getrennt. Sie übernehmen Grundversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete, stellen aber kein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum dar. Das Papyruscenter alleine ist zu klein, weist aufgrund der Nähe zum übergeordneten Zentrum Billstedt kein großes funktionales Gewicht auf und bietet durch die Lage zwischen Wohnhochhäusern kaum Entwicklungspotenzial.
- /// **Billstedt:** Im Kreuzungsbereich **Möllner Landstraße** / Reclamstraße sind ein Lidl Discounter sowie das Futterhaus direkt östlich des übergeordneten Zentrums Billstedt situiert. Da diese Lage abseits aber in unmittelbarer Nähe des Zentrums liegt und zur Nahversorgung in Billstedt beiträgt, wird dieser Bereich als Nahversorgungslage bezeichnet, die das Zentrum Billstedt ergänzt.
- /// **Billstedt:** Am **Schiffbeker Weg**, westlich des Zentrums Billstedt, befindet sich ein Aldi-Discounter, der durch die vierspurige Straße Schiffbeker Weg und einen Grünstreifen

vom Zentrum getrennt ist. Im weiteren Verlauf der Billstedter Hauptstraße sind Restaurants sowie das Legien-Center mit weiteren Lebensmittelangeboten (insbesondere russische und türkische Anbieter) und Komplementärnutzungen vorhanden. Diese Lage ergänzt das Zentrum um weitere Nahversorgungsangebote, insbesondere für den Westen Billstedts. Daher wird dieser Bereich als Nahversorgungslage bezeichnet.

- / **Borgfelde:** Der kleinflächige Penny-Markt an der **Bürgerweide** wird um mehrere Komplementärnutzungen (Friseur, Gastronomie) ergänzt und übernimmt so eine Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.
- / **Hamm:** Am **Hammer Steindamm** ist im Kreuzungsbereich Marienthaler Straße / Hammer Steindamm eine kleinteilige, tradierte Nahversorgungslage an der S-Bahn-Station Hasselbrook vorhanden, die eine Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete übernimmt. Der strukturprägende Lebensmittelbetrieb ist ein Edeka Markt mit eingeschränkter Verkaufsfläche. Der Rewe-City Markt nördlich der S-Bahn-Station (Bezirk Wandsbek) ist mit einer Distanz von ca. 170 m bereits zu weit entfernt um eine zusammenhängende Einzelhandelslage zu bilden.
- / **St. Pauli:** Der Nahkauf-Markt an der **Glashüttenstraße** im Karolinenviertel ist weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche groß, trägt jedoch zur Grundversorgung im Karolinen-Viertel bei. Ein weiterer Ausbau ist aufgrund der kleinteiligen Baustruktur vor Ort sowie der Nähe zum Übergeordneten Zentrum Rindermarkthalle weder möglich noch notwendig.
- / **St. Pauli:** Der Edeka-Markt an der **Paul-Roosen-Straße** trägt zur wohnortnahen Grundversorgung der Bewohner nördlich der Reeperbahn bei. Die Umgebung ist Kiez-typisch durch kleinteiligen Ladenbesatz und einen hohen Freizeit- / Gastronomieanteil geprägt. Der Aldi-Markt im Westen der Paul-Roosen-Straße (Bezirk Altona) hat seinen Standort unlängst in die Rindermarkthalle verlagert.
- / **St. Pauli:** Der Aldi-Markt am **Zirkusweg** trägt mit der benachbarten Apotheke und dem Wochenmarkt zur Sicherung der Nahversorgung im Südosten von St. Pauli bei.
- / **Veddel:** Der Penny-Markt am Sieldeich im Stadtteil **Veddel** (ehem. D-Zentrum) stellt den einzigen Nahversorgungsanbieter auf der Veddel dar, erfüllt jedoch nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Der Markt wird ergänzt um Gastronomie- und Hotelangebote, wodurch eine eingeschränkte wohnortnahe Grundversorgung der Bewohner der Veddel gewährleistet wird, die jedoch nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt. Weitere nahversorgungsrelevante Angebote (Fahrschulen, Friseur) finden sich ca. 150 m weiter südlich entlang der Straße Sieldeich. Durch das geplante neue Nahversorgungsangebot nördlich der Tunnelstraße u. a. mit einem Supermarkt (Vollsortimenter), einem Discounter (ggf. Verlagerung des Penny-Marktes), kann diese Nahversorgungslage entweder als Nahversorgungszentrum nach

Norden verlagert (bei Verlagerung und Abriss des Penny-Marktes) oder ausgebaut (bei Erweiterung des Penny-Marktes am jetzigen Standort) werden.

- /// **Neustadt:** Der Rewe City-Markt am **Brauerknechtgraben** wird um eine Apotheke sowie zahlreiche Gastronomieanbieter ergänzt. Somit gewährleistet der Anbieter eine Lebensmittelgrundversorgung im sogenannten Portugiesenviertel an den Landungsbrücken. Der Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum Portugiesenviertel wäre versorgungsstrukturell sinnvoll, eine Ergänzung des Marktes um weitere nahversorgungsrelevante Anbieter ist jedoch aufgrund der hohen touristischen Prägung des Quartiers und der kleinteiligen Baustruktur mit hohem Gastronomieanteil nicht zu erwarten.
- /// **Wilhelmsburg:** Der Lidl-Markt am **Reinstorfweg** (ehemaliges D-Zentrum Adolf-Menge-Platz) wird durch eine Ladenzeile mit Apotheke, Ärzten und Sozialeinrichtungen sowie einem Friseur und Gastronomieanbietern ergänzt. Die Ladenzeile weist insbesondere im medizinischen Bereich (Ärztzentrum Neue Wilhelmsburger Mitte) eine höhere Bedeutung auf.
- /// **Horn:** Der Penny-Markt an der **Washingtonallee** wird ergänzt durch einen Getränkemarkt und eine Apotheke sowie einen Friseur und Gastronomieanbieter. Die kleine Nahversorgungslage trägt zur wohnortnahen Grundversorgung im Südosten des Stadtteils Horn bei.
- /// **Horn:** Im Kreuzungsbereich **Horner Landstraße** / Bauerberg befindet sich eine eher kleinteilige innerstädtische Einzelhandelslage mit zwei Lebensmitteldiscountern und zahlreichen Dienstleistungsanbietern. Die strukturprägende Anbieter Aldi und Penny mit nicht mehr zeitgemäßen Flächengrößen und Marktauftritt befinden sich etwas abseits der kleinteiligen Betriebe, der Penny-Markt soll demnächst erneuert, der Aldi-Markt an einen nahegelegenen Alternativstandort verlagert werden. Ein Lebensmittelvollsortimenter ist nicht vorhanden.
- /// **St. Georg:** Der Lidl Discounter im **östlichen Bereich des Steindamms** befindet sich in einem primär durch orientalische Bekleidungs- und Schmuckgeschäfte geprägten Stadtgebiet und wird ergänzt durch zahlreiche Gemüsegeschäfte sowie eine Apotheke. Der Lidl-Markt trägt gemeinsam mit dem übrigen Angebot zur wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil St. Georg bei.
- /// **St. Georg:** Der Penny-Markt im **westlichen Steindamm** liegt in einem durch Leihhäuser, Erotik-Shops und Handy-Kioske geprägten Milieu, wird allerdings durch eine Apotheke, eine Fleischerei und diverse internationale Lebensmittelanbieter ergänzt und trägt zu einer Grundversorgung im Bahnhofsmilieu bei.

Ergänzend ist auf die beiden geplanten Nahversorgungslagen Sonninquartier (Hammerbrook) und Baakenhafen (HafenCity) infolge der vorgesehenen Einwohnerentwicklung zu verweisen.

## **2.3 Sonstige Lagen**

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

### **2.3.1 Städtebaulich integrierte Lagen**

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

### **2.3.2 Städtebaulich nicht integrierte Lagen**

Einzelbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen, z. B. in Gewerbe- / Industriegebieten, weisen i. d. R. kein direktes Wohnumfeld auf und sprechen hauptsächlich Autokunden an. Sie übernehmen meist keine unmittelbare Nahversorgungsfunktion und können die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

## **2.4 Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels**

Sonderstandorte sollen neben der gewerblichen Wirtschaft dem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen. Im Bezirk Hamburg-Mitte sind keine großflächigen Sonderstandorte vorhanden.

## **3. Zentren- und Angebotsstruktur**

In Karte 24 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 Hammerbrook) und Agglomerationen (z. B. Billstraße in Rothenburgsort) außerhalb der Zentren zu finden sind. Insbesondere die Hamburger Innenstadt ist klar definiert. Auch wird die flächendeckende, diffuse Einzelhandelsstruktur in St. Pauli deutlich, die kein eindeutiges Zentrum aufweist.

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

**Tabelle 13: Zentren- und Standortstruktur Nahversorgung nach Lagekategorien**

Lagekategorie	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m <sup>2</sup>	in %
ZVB	421	45	88.870	58
NVL	94	10	21.505	14
integrierte Lagen	396	43	38.565	25
nicht integrierte Lagen	17	2	3.130	2
Sonderstandorte	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>928</b>	<b>100</b>	<b>152.070</b>	<b>100</b>

GMA-Zusammenstellung 2017

Nahversorgungsangebote sind mit ca. 56 % der Verkaufsflächen hauptsächlich in zentralen Versorgungsbereichen zu finden, auf Nahversorgungslagen entfallen ca. 15 %. Mit ca. 27 % der Verkaufsflächen weisen solitäre Nahversorger in städtebaulich integrierten Lagen eine hohe Bedeutung in der Nahversorgung im Bezirk Hamburg Mitte auf. Nicht integrierte Standorte spielen insgesamt nur eine untergeordnete Rolle.

#### 4. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

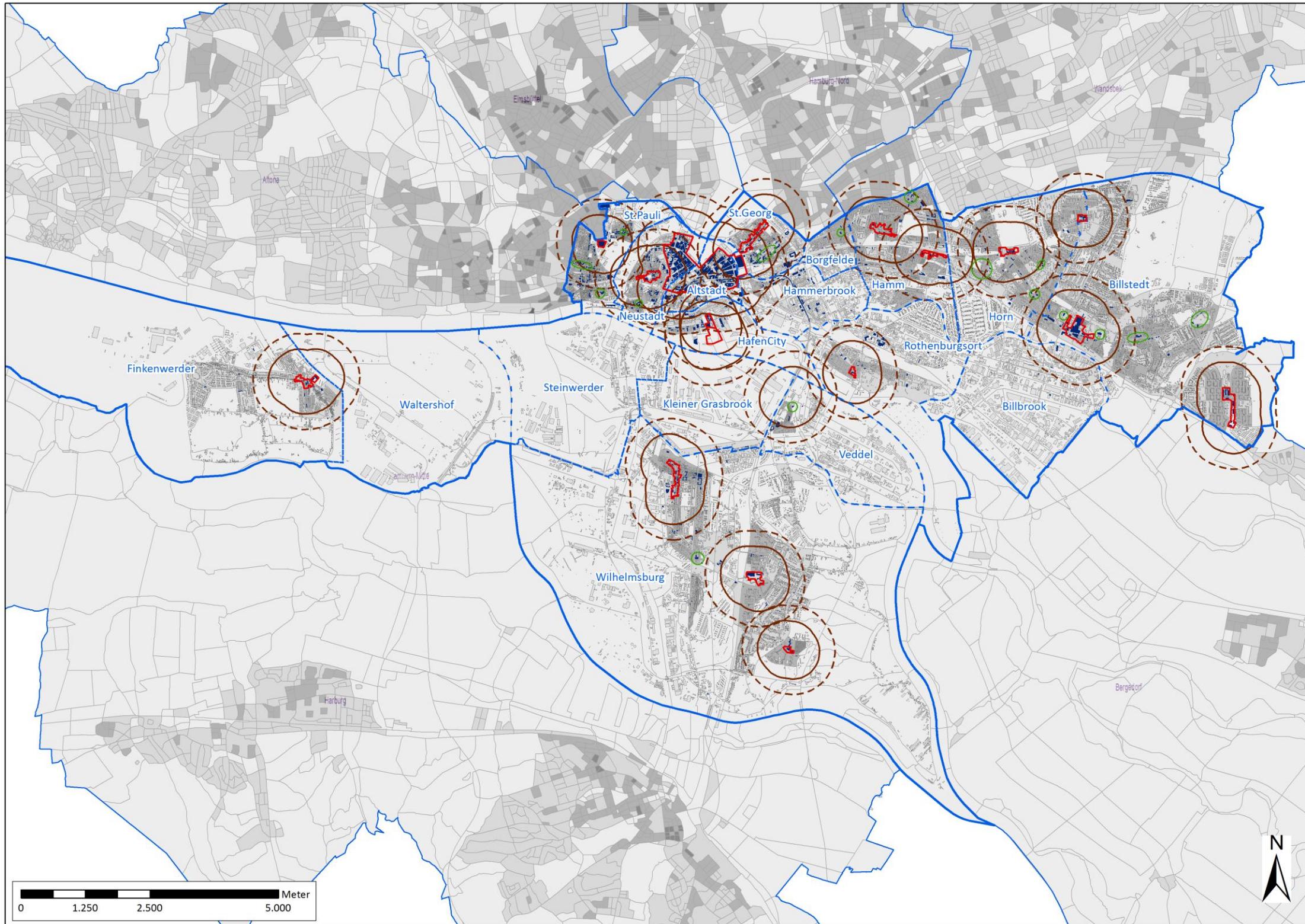
Nachfolgend werden die als zentrale Versorgungsbereiche festgelegten Zentren im Bezirk Hamburg-Mitte anhand der Zentrenprofile<sup>73</sup> detailliert dargestellt und bewertet. Auch werden Empfehlungen zu künftigen Entwicklungen gegeben. Als Ergebnis wird der zentrale Versorgungsbereich grundstücksscharf abgegrenzt und dies begründet. Auch hier ist auf die in enger Abstimmung mit der AG Bezirke formulierten und definierten Abgrenzungskriterien zu verweisen (Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte für die Hamburger Bezirke).

Zur Definition des Nahbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs wird eine Erreichbarkeit von 10 Gehminuten in Ansatz gebracht, für die ein Radius von 500 bis 800 m als empirisch belegter Wert zugrunde gelegt werden kann<sup>74</sup>. 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.

<sup>73</sup> Zur Lesart der Zentrenprofile sowie zur methodischen Vorgehensweise siehe Erläuterungen im Grundlagenbericht.

<sup>74</sup> vgl. Grundlagenbericht, Kapitel V.2.2; S. 47

**Karte 24: Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Hamburg-Mitte**



**Legende**

- Einzelhandel
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Nahversorgungslagen
- Bezirk Hamburg-Mitte
- übrige Bezirke
- Stadtteile

**Nahversorgungsradien**

- 500-m-Radius
- 800m-Radius

**Einwohnerdichte (EW / km<sup>2</sup>)**

- 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 2017

## 4.1 Übergeordnetes Zentrum City



### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>75</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Hamburg-Altstadt	1.701	1.879	↑
Stadtteil Neustadt	11.838	12.586	↗
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		31.114	

### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>76</sup>	114,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	191,9 Mio. € (85,7 Mio. €)

### Lage und Umfeld

- Lage innerhalb der alten Wallanlagen in den Stadtteilen Hamburg-Altstadt und Neustadt bzw. zentral im Bezirk Hamburg-Mitte
- innerhalb Glockengießerwall, Steintorwall, Klosterwall, Willy-Brandt-Straße, Fuhrentwiete, Caffamacherreihe, Gorch-Fock-Wall, Esplanade, Alsterufer
- Zentrum entlang Mönckebergstraße, Spitalerstraße, Ballindamm, Jungfernstieg, Neuer Wall, Große Bleichen sowie Nebenlagen
- Überwiegend geschlossene Bebauung (Blockrand), Kontorhäuser und moderne Bürogebäude. Südlich großformatige Bürogebäude, dahinter historische Speicherstadt und Hafencity, westlich Parkanlage Planten un Blomen, nördlich Binnen- und Außenalster, östlich Bahnanlagen
- Ausdehnung ZVB: Ost-West: 1,5 km, Nord-Süd: 1,0 km

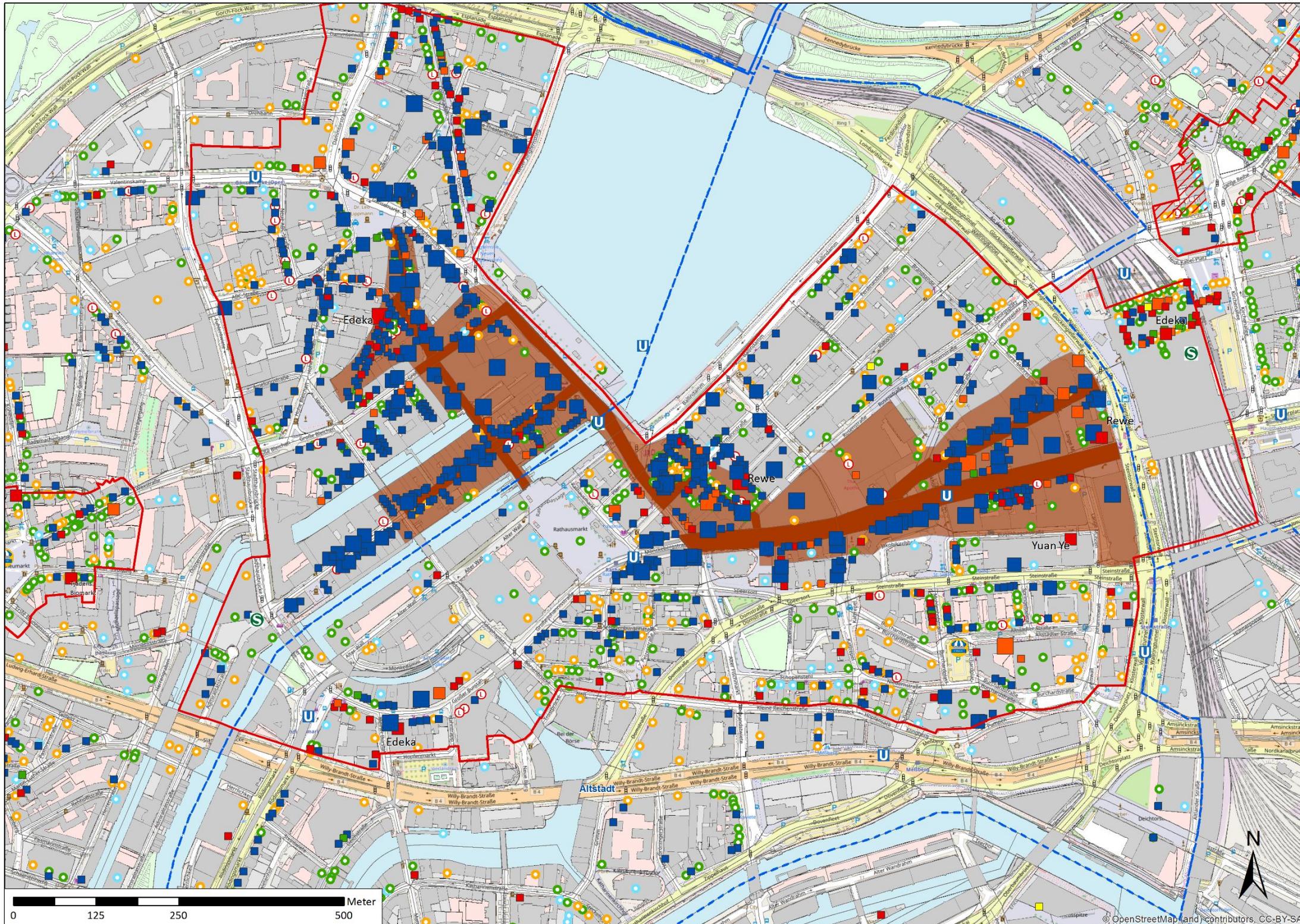
### Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Altona (ca. 4 km), Osterstraße (ca. 4 km), Übergeordnetes Zentrum Großneumarkt (ca. 200 m westlich)
- Richtung Norden: Übergeordnete Zentren Hoheluft (ca. 4 km); Eppendorf (ca. 5 km), Winterhude (ca. 6 km)
- Richtung Nordosten: Übergeordnete Zentren Hamburger Straße (ca. 5 km), Übergeordnetes Zentrum Lange Reihe (ca. 150 m)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Billstedt (ca. 8 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Überseequartier (ca. 500 m)
- Nahversorgungsrelevant: real,- Beim Strohhaus (ca. 800 m östlich), Edeka, Budnikowsky, Netto Grindelallee / Grindelhof (ca. 1,8 km nördlich), Edeka, Budnikowsky Milchstraße / Mittelweg (ca. 1,8 km nördlich), Rewe City Weidenallee (ca. 2,0 km nördlich)

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

<sup>76</sup> Quelle: MB Research 2016

## Karte 25: Übergeordnetes Zentrum City



### Legende

#### Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

#### Einzelhandel

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

#### Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

#### Darstellungen

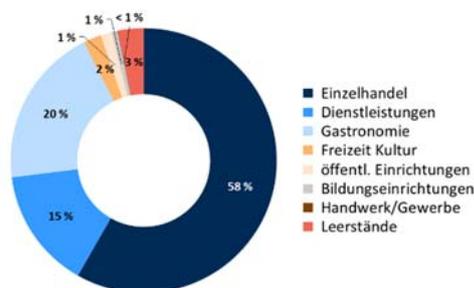
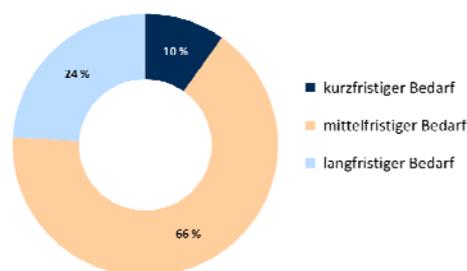
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- Ⓜ Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

Kartengrundlage:  
 Freie und Hansestadt Hamburg;  
 OpenStreetMap;  
 GMA-Bearbeitung 2017

**Zentrenprägende Ausstattung**

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>190</b>	<b>29.580</b>	<b>10</b>	<b>951</b>	<b>273</b>
kurzfristiger Bedarf	191	29.620	10	952	266
mittelfristiger Bedarf	435	199.850	66	6.423	3.273
langfristiger Bedarf	263	72.670	24	2.336	707
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>889</b>	<b>302.140</b>	<b>100</b>	<b>9.711</b>	<b>959</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

**Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**

**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)**

**Nahversorgungsangebot**

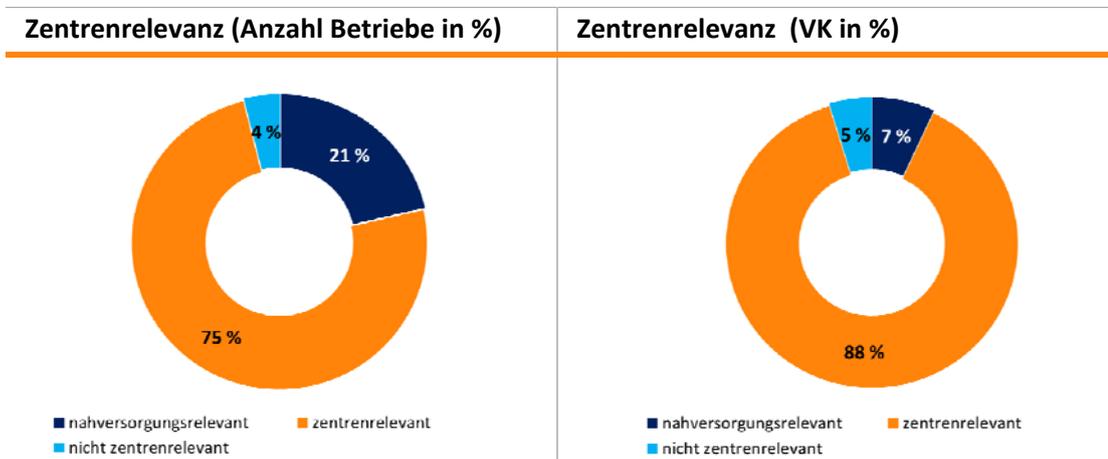
1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	2 Supermärkte (Edeka, Rewe), 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky), 2 Parfümerien (Douglas, Jebe)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	4 Supermärkte (2 Edeka, Rewe, Yuan Ye), 8 Drogeriemärkte (3 Budnikowsky, 2 dm, 3 Rossmann)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	173 Anbieter gesamt, davon 17 Apotheken, 39 Bäckereien, 33 Drogerie- / Parfümeriemärkte
Wochenmarkt	Burchardplatz; 2x wöchentlich (Di, Do), Öko-Wochenmarkt
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgung hauptsächlich in Centerlagen (Europapassage, Hanseviertel, Mö-Passage) sowie zur Versorgung der Arbeitnehmer; kein akuter Nachholbedarf, wenngleich Teilsegment im Betriebstypenspektrum (z. B. Bio-Markt) aktuell nicht vorhanden ist.</li> <li>▪ Strukturprägende Anbieter durchweg robust und leistungsfähig; akuter Anpassungsdruck ist nicht festzuhalten.</li> <li>▪ Planungen: Perle (HSH-Nordbank-Passage): Drogeriemarkt, Reformhaus (Nach Erhebung am 30.06.2016 eröffnet).</li> </ul>

**Sonstiges Einzelhandelsangebot**

- Schwerpunkt im mittel- bis langfristigen Bedarf (ca. 90 % der Verkaufsfläche, knapp 700 Betriebe)
- Der Angebotsschwerpunkt befindet sich in den Hauptlagen City Ost (Mönckebergstraße, Spitalerstraße, Ballindamm) und City West (Neuer Wall, Jungfernstieg, Poststraße, Große Bleichen). City-Ost mit mittlerem, ins gehobene Angebotsniveau abgerundetem Markengenre, hauptsächlich Filialisten und wenige inhabergeführte Geschäfte. Im Bereich des Hauptbahnhofs / Möncke-

bergstraße konzentrieren sich die großformatigen Anbieter. City-West mit Niveaulage (insbesondere Neuer Wall, Hohe Bleichen) mit teilweise exklusivem, primär durch Filialbetriebe, aber auch inhabergeführte Läden dominiertem Angebotsspektrum. Hohe Präsenz internationaler Anbieter. Ausdifferenziertes Betriebstypenspektrum mit überwiegend zeitgemäßen Größen und gutem Marktauftritt.

- Magnetbetriebe (> 400 m<sup>2</sup> VK) v. a. Saturn, Galeria Kaufhof, Karstadt und Karstadt Sport, Peek und Cloppenburg sowie C & A, außerdem Thalia, Ansons, Sport Scheck, Alsterhaus, Zara, H&M, Benetton, Wormland, Stadium, Apple, Abercrombie & Fitch, Herrenausstatter Braun, Hugo Boss, Hollister, Hirmer, Tommy Hilfiger, in der Niveaulage v. a. Dolce & Gabbana, Hugo Boss, Budapest, Ligne Roset, Gucci, Giorgio Armani, Lacoste, Mulberry, Prada, Brioni, Jil Sander, Chanel, Lacoste, Louis Vuitton, COS, Rimowa, Longchamp, Tiffany & Co, Montblanc, Nespresso, Omega, Bulgari und Cartier.
- Bis Ende 2017 sind rd. 40.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche (Neubauten und Revitalisierungen) für Einzelhandel in der City geplant, v. a. die frühere Vereins- und Westbank am Rathaus (rd. 12.000 m<sup>2</sup>), das Mö-Quartier an der Spitalerstraße (rd. 7.000 m<sup>2</sup>), die Revitalisierung der HSH-Nordbank-Passage (rd. 7.000 m<sup>2</sup>, am 30.06.2016 eröffnet), die Stadthöfe an der Stadthausbrücke (rd. 5.000 m<sup>2</sup>), die Girardet Höfe am Gänsemarkt (rd. 2.150 m<sup>2</sup>) und der Neubau des ehemaligen Thalia-Hauses Große Bleichen (rd. 2.000 m<sup>2</sup>) sowie das Wirth-Haus an der Spitalerstraße.



### Ergänzende Nutzungen

- 598 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Gastronomiebetriebe handelsaffine Dienstleister sowie großstädtische Nutzungen (Theater, Kino etc.)

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

- Organisationsstruktur: Die City gliedert sich in die zwei Bereiche City Ost und City West. Beide Teile sind durch den Bereich Rathausmarkt / Ballindamm mit der Europapassage verbunden.
- Als Hauptlagen fungieren Mönckebergstraße, Spitalerstraße, Ballindamm, Jungfernstieg, Neuer Wall, Große Bleichen.
- Die City Ost (Hamburg-Altstadt) ist städtebaulich durch die Haupteinkaufsstraße Mönckebergstraße geprägt, die hauptsächlich aus großformatigen Geschäftshäusern (überwiegend ohne Wohnanteil) besteht. Die Mönckebergstraße (BID<sup>77</sup> Mönckebergstraße) darf nur von Taxen und Bussen befahren werden. Die parallel verlaufende Spitalerstraße (Fußgängerzone) ist ebenfalls Teil der Hauptlage.
- Der Hauptbahnhof (St. Georg) ist über eine unterirdische Passage an die Mönckebergstraße angeschlossen, die mit zahlreichen Geschäften und Nahversorgungsangeboten ausgestattete Wandelhalle ist über die Spitalerstraße zu erreichen.
- Südlich und nördlich der Hauptlage Mönckebergstraße befinden sich Nebenlagen, in denen bereits Büronutzungen dominieren und der Einzelhandel in den Hintergrund tritt. Insbesondere in

<sup>77</sup> BID = Business Improvement District

der südlichen Altstadt sind zahlreiche Gastronomiebetriebe vorhanden. Hier findet auch zweimal wöchentlich ein Wochenmarkt statt.

- In der City West (Neustadt) befinden sich mehrere unterschiedliche Lagen. Die 1A-Lage Neuer Wall zwischen Alsterfleet und Bleichenfleet (BID Neuer Wall) beheimatet zahlreiche Juweliere und internationale Luxus-Labels. Weitere hochwertige Angebote sind im Bereich Große Bleichen / Poststraße (BID Passagenviertel) angesiedelt, in dem sich zahlreiche Einkaufspassagen befinden.
- Am Gänsemarkt (BID Gänsemarkt) findet derzeit eine Aufwertung des öffentlichen Raumes statt, wodurch der Gänsemarkt auch für den Einzelhandel wieder attraktiver werden soll.
- Im Norden der Neustadt liegt die durch Arkadenbebauung und gründerzeitliche Fassaden geprägte Fußgängerzone Colonnaden. Neben inhabergeführtem Einzelhandel ist diese ehemalige Privatstraße durch Außengastronomie dominiert.
- Zäsuren stellen vor allem die 4 – 6 spurigen Hauptverkehrsstraßen (insbesondere Willy-Brandt-Straße, Ludwig-Erhard-Straße) sowie Ring 1 entlang der ehem. Wallanlagen) dar, die Fleete sind durch Brücken überspannt und liegen so im Inneren der Baublöcke.
- Die City verfügt über verschiedene Gebiete mit eigenständigem Charakter, die durch besondere städtebauliche Qualitäten eine erhöhte Aufenthaltsqualität aufweisen. Hierzu gehören die Flaniermeile an der Alster, die gründerzeitlichen Colonnaden, die verschiedenen Plätze, die mit Brücken überspannten Fleete und die breiten Fußwege entlang der Einkaufsstraßen. Auch Landmarken (Kirchen, historische Gebäude, Hamburger Rathaus) definieren den Raum, was auch ein erhebliches touristisches Potenzial birgt.
- Erhöhte Aufenthaltsqualität ist insbesondere im Bereich um die Alster, sowie auf dem Rathausmarkt und entlang der Haupteinkaufsstraßen (Mönckebergstraße, Spitalerstraße) sowie in den direkten Nebenstraßen vorhanden. Hier sind zahlreiche gastronomische Angebote (tlw. mit Außengastronomie) zu finden. Grünflächen sind in der Innenstadt nicht vorhanden, diese befinden sich hauptsächlich westlich der Neustadt am Wallring (Planten un Blumen).
- Gesamteindruck: Weltstädtische, leistungs- und ausstrahlungsstarke Innenstadtlage mit überregionaler Anziehungskraft. Der kompetente und leistungsstarke Einzelhandelsstandort wird der sich mit Umsetzung der geplanten Vorhaben weiter positiv entwickeln.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung erfolgt über Ring 1 / Willy-Brandt-Straße, Ludwig-Erhard-Straße; Parken ist über Parkhäuser (Bereich Mönckebergstraße: 14 Parkhäuser / Parkplätze, ca. 6.400 Stellplätze; Bereich Jungfernstieg: 6 Parkhäuser / Parkplätze, ca. 2.500 Stellplätze) organisiert. Straßenbegleitendes Parken findet vereinzelt in Nebenlagen statt. Weitere Parkplätze im Bereich Hafen / Michel, ZOB, CCH und Messe (insgesamt ca. 5.700 Stellplätze)
- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Alle U- und S-Bahnlagen, zzgl. 11 Buslinien).
- Breite Fußgängerwege entlang der Hauptlagen sowie Fußgängerzonen und Radwege (nicht entlang der Mönckebergstraße) führen zu einer sehr guten Erreichbarkeit für Fußgänger / Radfahrer. Im Bereich City sind insgesamt 18 StadtRAD-Leihstationen vorhanden.

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung der City begründet sich in Richtung Norden und Osten vor allem durch die Wallanlagen, in Richtung Süden und Westen durch den geänderten Charakter der Nutzungsstruktur. So herrscht im Süden Büronutzung vor, während im Westen zusätzlich Wohnnutzung an die Stelle des Handels tritt.
- Im **Nordosten** wird die Innenstadt durch die Wallanlagen begrenzt. Die Begrenzung ist klar durch den Glockengießerwall vorgegeben. Der Hauptbahnhof, obwohl in St. Georg gelegen, ist wichtiger Verkehrsknotenpunkt und Eingangstor in die Innenstadt. Der östliche Durchgang stellt eine Verlängerung der Mönckebergstraße dar, die Wandelhalle funktioniert als Verlängerung der Spitalerstraße. Somit ist der Hauptbahnhof als Teil der Innenstadt zu sehen.
- Im **Osten** wird der zentrale Versorgungsbereich eindeutig durch die Straße Steintorwall begrenzt, wobei im Kreuzungsbereich Steintorwall / Steinstraße eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger auf der Innenstadtseite fehlt. Die einzige Querungsmöglichkeit an dieser Stelle ist durch

eine U-Bahn-Unterführung gegeben. Die Markthalle und die Deichtorhallen sind durch die mind. 6-spurige Straße (B 4) mit dem dazwischen verlaufenden Tunnel von der Innenstadt getrennt.

- Im **Süden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die großmaßstäbliche Bürobebauung entlang der Willy-Brandt-Straße begrenzt, die eine starke städtebauliche Zäsur darstellt. Der Sprinkenhof und das Chilehaus sind Teil der Innenstadt und liegen am Wochenmarkt des Stadtteils Hamburg-Altstadt, die Inselbebauung Burchardstraße / Ecke Deichtorplatz ist allerdings bereits größtenteils durch Büronutzung geprägt. Im Bereich Messberg sind südlich der Willy-Brandt-Straße hauptsächlich Büronutzungen anzutreffen, welche die Innenstadt von der Speicherstadt trennen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches verläuft entlang der Kleinen Reichenstraße; hier ist teilweise beidseitig Geschäftsbesatz vorhanden. Die Straße Brandstwierte führt als sog. Domachse von der Mönckebergstraße in die Speicherstadt. Hier ist v. a. auf der westlichen Straßenseite einseitiger Geschäftsbesatz sowie Gastronomiebetriebe zu verzeichnen. Die Achse wird allerdings nur wenig belebt und erfüllt derzeit noch nicht die Funktion der Anbindung der Innenstadt an die Hafen City. Der Bereich südlich der Ecke Domstraße / Alter Fischmarkt ist nur wenig durch Handel geprägt. Hier finden sich einige nicht zentrenrelevante Sortimente sowie Büros. Daher stellt dieser Bereich die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Domstraße dar. Im Bereich Große Reichenstraße finden sich hauptsächlich Banken und unternehmensorientierte Dienstleistungen sowie einige Gastronomiebetriebe. Im dahinterliegenden Bereich, in der weiter nördlich gelegenen Straße Dombusch, ist wieder mehr Einzelhandel zu verzeichnen. In der Kleinen Johannisstraße / Großen Bäckerstraße beginnt erneut der straßenbegleitende Geschäftsbesatz, während die Büronutzung südlich der Straße Neß den zentralen Versorgungsbereich in südlicher Richtung beschränkt. Im Kreuzungsbereich Börsenbrücke / Großer Burstah liegt wieder durchgehender Ladenbesatz bis zum Rödingsmarkt vor, an dieser Stelle stellt die Willy-Brandt-Straße die Begrenzung nach Süden dar. Zur Querung der Willy-Brandt-Straße liegt im Kreuzungsbereich mit Kleiner Burstah eine Betonbrücke aus den 1970er Jahren vor, die auch mit Rolltreppen ausgestattet ist. Hierüber können die Nebenlagen südlich der B 4 an die Innenstadt angebunden werden. Der nördliche Bereich der historischen Deichstraße ist v. a. durch die Deutsche Bundesbank sowie weitere Banken dominiert, der südliche Teil der Deichstraße ist durch Gastronomiebetriebe geprägt und stellt eine eigenständige Lage in der Hamburger Neustadt dar, die insbesondere durch Freizeitnutzung (Gastronomie, Kneipen) bestimmt wird. Die Aufwertungen im Bereich Großer Burstah sind bereits weit vorangeschritten; hier sind mit dem Reformhaus Engelhardt und Edeka Struve außerdem mehrere Nahversorgungsbetriebe ansässig.
- Im **Südwesten** befindet sich die Fleetinsel als Verlängerung der Straße Neuer Wall. Hier ist neben dem Steigenberger Hotel teilweise straßenbegleitender Einzelhandel und Gastronomie vorhanden. Durch die U-Bahn Rödingsmarkt und die S-Bahn Stadthausbrücke bietet der Bereich Fleetinsel / Neuer Wall einen guten Einstiegspunkt in die City. Die an dieser Stelle 6 bis 8-spurige B 4 begrenzt den zentralen Versorgungsbereich in südwestlicher Richtung.
- Im **Westen** stellen ebenfalls großmaßstäbliche Bürogebäude die Abgrenzung dar. Im Bereich Axel-Springer-Platz / Stadthausbrücke / Wexstraße dominieren großflächige Büronutzungen, in der Straße Fuhlentwiete sind keine Einzelhandelsgeschäfte mehr anzutreffen. Am Axel-Springer-Platz sind v. a. unternehmensbezogene Dienstleistungen zu finden. Der zentrale Versorgungsbereich wird daher durch die Caffamacherreihe und die Fuhlentwiete begrenzt. Im Bereich Gänsemarkt wird der zentrale Versorgungsbereich begrenzt durch das historische Gängeviertel sowie die großmaßstäblichen öffentlichen Nutzungen. Auch in diesem östlichen Bereich liegen bereits einige handelsferne Nutzungen vor, wie beispielsweise das Polizeikommissariat 14. Die äußere westliche Begrenzung stellt die Ecke Valentinskamp und Caffamacherreihe dar. In der Straße Valentinskamp nördlich des Gänsemarktes steht der größte Teil der westlich gelegenen Straßenseite mit Laden- und Gastronomieflächen leer. Dies ist als bereits bestehendes Potenzial für weitere Flächen in Nebenlage und Abschluss der Innenstadt nach Westen einzuordnen. In der Straße Drehbahn reißt der Geschäftsbesatz bei der Einmündung Welckerstraße komplett ab und geht in großräumige Bürogebäude über. Im Bereich Kaiser-Wilhelm-Straße liegen weitere Nutzungen vor, dieser Bereich mit überwiegend gründerzeitlichem Bestand bildet jedoch eine eigenständige Lage in der Neustadt.
- Im **nordwestlichen** Bereich wird der zentrale Versorgungsbereich begrenzt durch die tlw. 6-spurige Straße Esplanade. Hier mündet die sehr hochwertige Einkaufsstraße Colonnaden ein. Der

Besatz in diesem Bereich ist durch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Außengastronomie geprägt. Am Stephansplatz wird die Abgrenzung durch das medizinische Institut vorgegeben, diese endet am Dammtordamm. Der zentrale Versorgungsbereich wird nördlich begrenzt durch den Gorch-Fock-Wall, eine ebenfalls 4-spurig ausgebaute Hauptverkehrsstraße.

- Im **Norden** stellt die Binnenalster die natürliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- Weitere Potenzialflächen außerhalb der Innenstadt werden explizit nicht dargestellt, da der Zentrumsbereich bereits weitläufig abgegrenzt wurde und somit bereits Entwicklungspotenziale beinhaltet. Insbesondere am Rand der südlichen Innenstadt wurde / wird zudem seitens des Bezirks verstärkt neues Wohnen entwickelt (z.B. Katharinenquartier, Katharinenfleet / Reimerst-wiete), so dass hier faktisch nur begrenzt Potenziale für zusätzliche Einzelhandelsnutzungen bestehen.

#### Entwicklungsziele Nahversorgung

---

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich sowie für die Funktion als Arbeitsplatz- und Tourismusstandort.

#### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

---

- Angesichts der geringen Einwohnerzahlen im Stadtteil Hamburg-Altstadt (ca. 1.900 EW) und der vornehmlich auf Gewerbe und Handel ausgerichteten Struktur (Kunden sind hauptsächlich Angestellte zzgl. Innenstadtkunden) besteht kein akuter Handlungsbedarf. Die Einwohner im Stadtteil Neustadt verfügen mit dem Großneumarkt über eigenständige Nahversorgungsstrukturen.
-

## 4.2 Übergeordnetes Zentrum Billstedt



### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>78</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Billstedt	68.983	70.100	↗
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		30.454	

### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>79</sup>	97,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	161,3 Mio. € (72,0 Mio. €)

### Lage und Umfeld

- Lage am Schnittpunkt zwischen Billstedt, Hamm und Horn bzw. im östlichen Teil des Bezirks Hamburg-Mitte
- Entlang Billstedter Hauptstraße, Möllner Landstraße, Schiffbeker Weg
- Überwiegend geschlossene, dichte Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau, Blockrand)
- Ausdehnung ZVB: Ost-West: 630 m (Haupterschließungsrichtung); Nord-Süd: 530 m

### Wettbewerbsituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum City (ca. 7 km)
- Richtung Norden: Übergeordneter ZVB Wandsbek (ca. 7 km); Hamburger Straße (ca. 10 km)
- Richtung Osten: Ostkreuz-Center Oststeinbek, (ca. 3,4 km)
- Richtung Süden: Übergeordneter ZVB Bergedorf (ca. 10 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi Merkenstraße (ca. 800 m östlich), Lidl Horner Brückenweg (ca. 800 m westlich), Penny Washingtonallee (ca. 500 m nordwestlich), Querkamp (ca. 1,2 km nördlich)

### Zentrenprägende Ausstattung

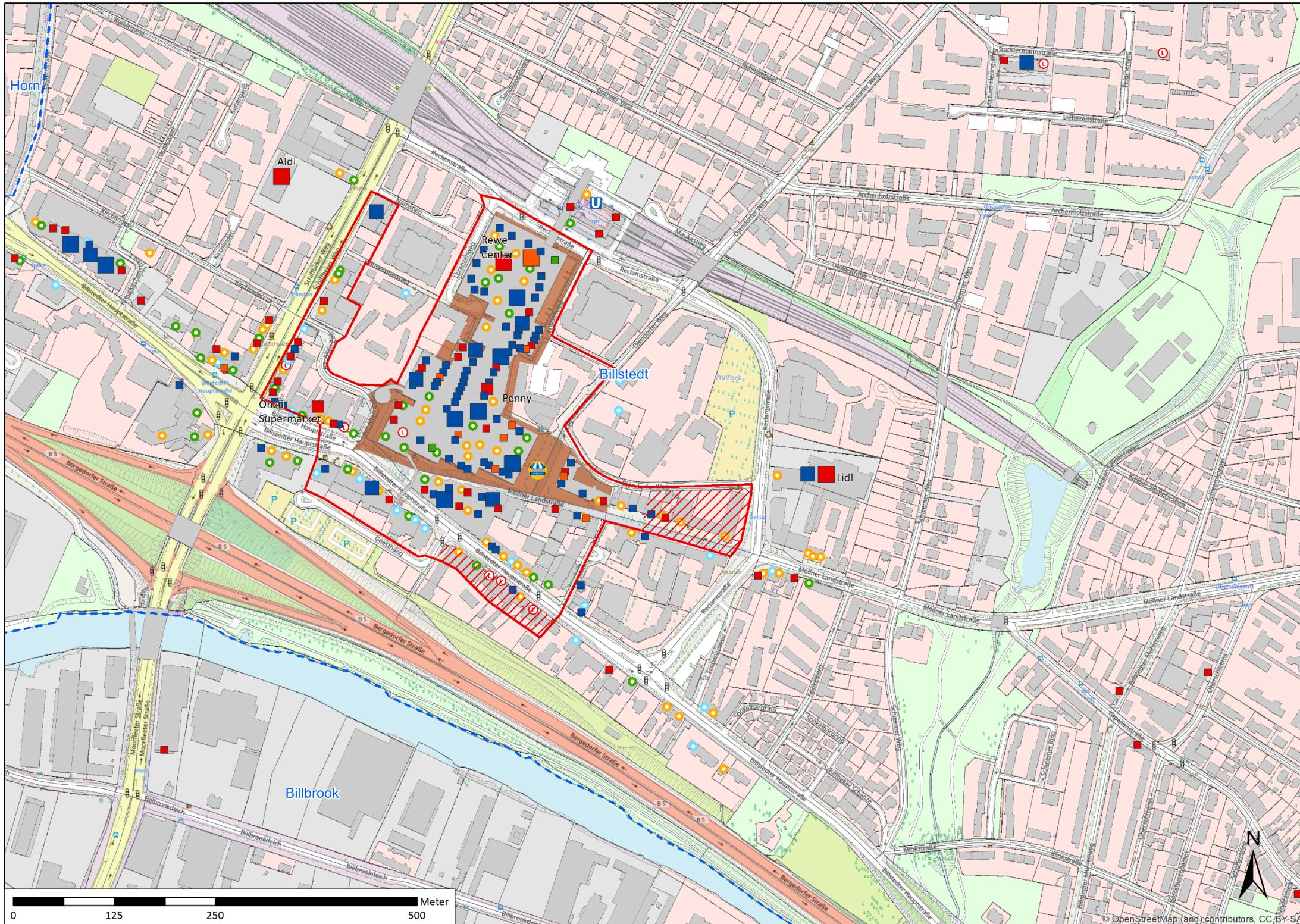
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>37</b>	<b>7.660</b>	<b>27</b>	<b>252</b>	<b>66</b>
kurzfristiger Bedarf	40	8.015	29	263	65
mittelfristiger Bedarf	43	13.340	48	438	148
langfristiger Bedarf	35	6.545	23	215	59
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>118</b>	<b>27.900</b>	<b>100</b>	<b>916</b>	<b>77</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

<sup>78</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>79</sup> Quelle: MB Research 2016

## Karte 26: Übergeordnetes Zentrum Billstedt



### Legende

#### Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

#### Einzelhandel

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

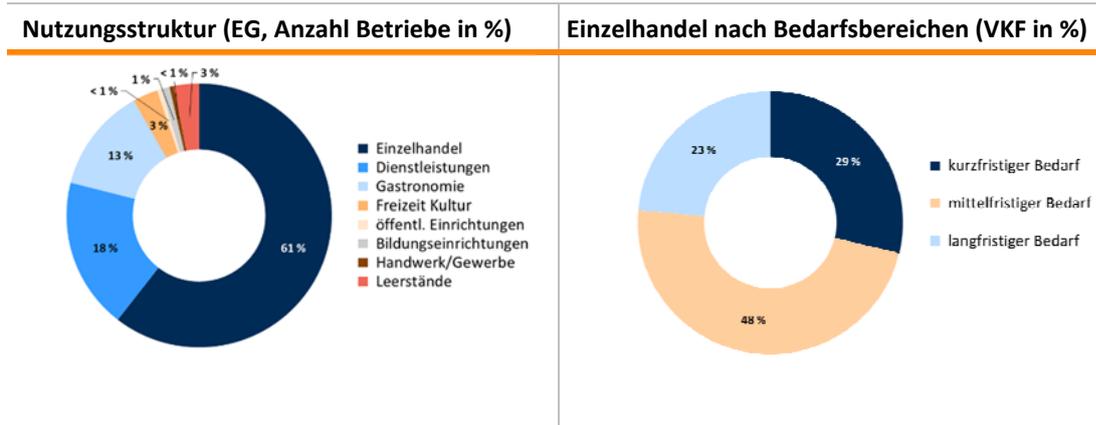
#### Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

#### Darstellungen

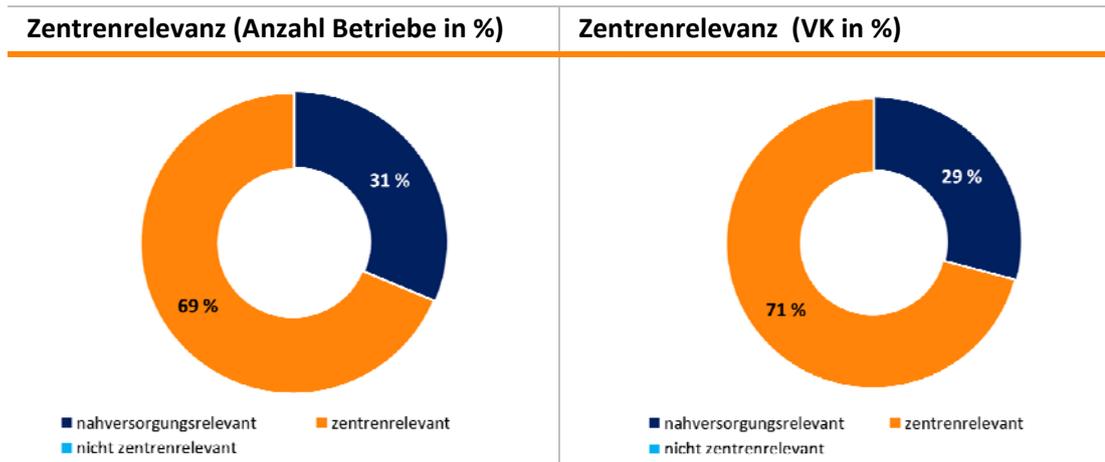
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- ⓪ Leerstand

Kartengrundlage:  
 Freie und Hansestadt Hamburg;  
 OpenStreetMap;  
 GMA-Bearbeitung 2017



Nahversorgungsangebot	
1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	Rewe-Center (Billstedt-Center)
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Drogeriemarkt (Budnikowsky, Billstedt-Center)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Discounter (Penny, Billstedt-Center), 1 Supermarkt (Öncu Supermarket)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	33 Anbieter gesamt, davon 4 Apotheken, 8 Bäckereien, 1 Fleischerei, 4 Drogerie- / Parfümeriemärkte
Wochenmarkt	Möllner Landstraße; 2x wöchentlich (Di, Fr), ca. 60 (Di) bis 75 (Fr) Stände (davon ca. 40 bis 45 Nonfood, überwiegend Textil)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räumlicher Angebotsschwerpunkt im Billstedt Center; ansonsten nahversorgungsrelevante Standorte (Billstedter Straße, Schiffbeker Weg); ausdifferenziertes Betriebstypenspektrum mit überwiegend zeitgemäßen Größen und gutem Marktauftritt; hohe Präsenz internationaler Anbieter; kein akuter Nachholbedarf, wenngleich Teilssegment im Betriebstypenspektrum aktuell nicht vorhanden ist (z. B. Bio-Markt); mit den beiden Lebensmitteldiscountern Lidl und Aldi befinden sich zwei wichtige Magneten der Nahversorgung im Versorgungsbereich.</li> <li>▪ Strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig; akuter Anpassungsdruck ist nicht festzuhalten.</li> <li>▪ Planungen: Lidl Reclamstraße für Verlagerung auf Opel-Dello-Areal im Gespräch, Aldi Schiffbeker Weg ggf. Vorverlegung an die Straße</li> </ul>

- Sonstiges Einzelhandelsangebot**
- Schwerpunkt im mittel- bis langfristigen Bedarf (ca. 66 % der Verkaufsflächen, 82 Betriebe)
  - Der Angebotsschwerpunkt befindet sich im EKZ Billstedt-Center (ca. 76 % der Betriebe; 81 % der VK in Bezug auf den ZVB) mit hoher Leistungsfähigkeit (knapp 35.000 Besucher täglich). Insgesamt verfügt das Center über ein ausdifferenziertes Branchenspektrum v. a. im mittel- bis langfristigen Bedarf (neben Nahrungs- und Genussmitteln insbesondere Textil, Schuhe und Elektrowaren). Das Umfeld ist hingegen durch ein überwiegend niedrigpreisiges und kleinteiliges Angebot geprägt.
  - Magnetbetriebe (> 400 m<sup>2</sup> VK) **im** Billstedt-Center: Media-Markt, TK Maxx, C & A, H & M, New Yorker, Takko, Deichmann; **außerhalb** Center: Spiele Max, Dänisches Bettenlager, Bill Market Lagerverkauf, Saloni Möbel, Angelcenter.
  - Zum Zeitpunkt der Erhebung Attraktivierung / Revitalisierung Karstadt-Leerstand (ca. 9.700 qm VK): Nachnutzung durch Primark zzgl. kleinen Shops seit Dezember 2016; weitere Attraktivierung des Centers als zentrenbegründendes Element im ZVB zu erwarten (v. a. Frequenzerhöhung, Anstieg Streukundenanteil); Sporthaus und weitere Modeanbieter für 2017 in Planung.



### Ergänzende Nutzungen

- 86 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister und Gastronomiebetriebe; Dominanz an Spielhallen / Wettbüros (5 Anbieter), Schulen / Kitas, Stadtteilbüro.

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

- Organisationsstruktur: Einkaufszentrum (Eröffnung 1977, Modernisierung 1997) mit guter An- und Einbindung in das Umfeld (Fußgängerzone) sowie an den ÖPNV, U-Bahn mit ZOB, aber auch fußläufig in alle Richtungen; südlich und östlich unmittelbar an das Einkaufszentrum angrenzend erstreckt sich die Fußgängerzone, die nicht in Gänze als Einzelhandelslage fungiert (Möllner Landstraße Richtung Osten bis Reclamstraße). In Richtung Westen (Billstedter Hauptstraße bis Legienstraße / Legiencenter) ist der Handel überwiegend in Form von straßenbegleitendem Besatz organisiert („Appendix“). Im Norden grenzt das Einkaufszentrum an die Bahntrasse; im weiteren Verlauf (nördlich Bahntrasse) findet kein Handel mehr statt.
- Als Hauptlage fungiert das Einkaufszentrum Billstedt zzgl. des Bereiches der unmittelbar im Süden und Osten anschließenden Fußgängerzone bis auf Höhe des östlich an das Einkaufszentrum angrenzenden Platzes. Hier ist die höchste Kundenfrequenz festzustellen (inkl. gut frequentierter Wochenmarkt).
- Die Hauptlage geht in einen Bereich mit deutlich ausgedünntem Besatz und abnehmender Ausstrahlungskraft über. Inklusiv des sich im Schiffbeker Weg befindlichen Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie in Richtung Osten (Lidl) ist dieser Bereich als Nebenlage zu klassifizieren.
- Vereinzelte Leerstände (ca. 1 %) sind nicht strukturprägend, dahingegen tragen Mindernutzungen überwiegend an den Randbereichen des ZVBs zu einer eingeschränkten Attraktivität in diesen Bereichen bei (z. B. Billstedter Hauptstraße bis Legiencenter).
- Während das Einkaufszentrum Billstedt-Center auch infolge jüngst durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen über ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und einen guten Marktauftritt verfügt, ist die Aufenthaltsqualität im Umfeld des EKZs durch Defizite im öffentlichen Raum, aber auch der Geschäftshäuser, gemindert (v. a. Sanierungsbedarf, Möblierung, Straßenbeleuchtung, Bodenbeläge, Sauberkeit). Es besteht letztlich eine hohe Diskrepanz der Aufenthaltsqualität zwischen dem Center einerseits sowie seinem Umfeld andererseits (Fußgängerzone und Anschluss).
- Die Billstedter Hauptstraße im Süden bzw. die Bahntrasse im Norden stellen Zäsuren dar, die insbesondere im Bereich der Billstedter Straße lediglich auf Höhe des Einkaufszentrums eine Anbindung zulassen. Ansonsten sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und Verkehrsfunktion der Billstedter Straße untergeordnete Austauschbeziehungen festzustellen.
- Gesamteindruck: Insgesamt zeitgemäßes und gut funktionierendes Einkaufszentrum mit hoher Dynamik (v. a. durch Nachnutzung Karstadt durch Primark) in eher modernisierungsbedürftigem Umfeld.

## Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung erfolgt über die Billstedter Hauptstraße; Parken ist über zwei Parkhäuser (Billstedt-Center, Möllner Landstraße; ca. 1.500 Stellplätze) organisiert. Ansonsten findet straßenbegleitendes Parken statt. Die Lebensmitteldiscounter außerhalb des Billstedt-Centers verfügen über eigene Parkplätze.
- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV (U2, U4 zzgl. 10 Buslinien). Das Billstedt Center ist unmittelbar an die bestehende U-Bahn-Haltestelle Billstedt angebunden (Fußgängerüberweg) bzw. Bestandteil dessen (inkl. ZOB).
- Die bestehende Fuß- und Radwegeanbindung ist in Richtung Süden (Sprung über die Billstedter Straße) durch die bereits erwähnte Zäsur nicht optimal, hier ist jedoch ein Rückbau von vier auf zwei Fahrspuren geplant. Eine Ausnahme bildet schon zum Zeitpunkt der Erhebung der Bereich ausgehend vom Billstedt Center (inkl. Brücke). Eine StadtRAD-Leihstation befindet sich am Billstedter Platz.
- Die einseitig auf den Durchgangsverkehr ausgerichtete Billstedter Hauptstraße stellt derzeit eine deutliche Zäsur im Freiraumgefüge des Billstedter Zentrums dar. Um die Zäsurwirkung und schlechte Aufenthaltsqualität der Straße zu mindern, beabsichtigt das Bezirksamt in den kommenden Jahren den Rückbau im Kernbereich auf zwei Fahrspuren, um mehr Platz für Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer und Begrünung zu schaffen, aber auch Lärm und Abgase zu verringern. Eine Testphase wurde bereits über Ummarkierungsmaßnahmen in diesem Straßenabschnitt im Jahr 2012 erfolgreich durchgeführt und ist Anknüpfungspunkt weiterer Planungen. Der Rückbau und Verkehrsberuhigung eröffnet die Möglichkeit, die im Jahr 1981 in die Höhe verlagerte Fußgänger Verbindung zwischen Billstedt-Center und Billstedter Hauptstraße abubrechen und den Fußgängerverkehr in den ebenerdigen Straßenraum zu integrieren. Damit böte sich im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Billstedter Hauptstraße die Chance, den Westeingang zur Fußgängerzone Möllner Landstraße als multifunktional nutzbaren Platz („Piazza“) zu qualifizieren

## Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Billstedt begründet sich in Nord-Süd-Richtung vorwiegend über den Handelsbesatz. Ergänzend sind die vorhandenen Zäsuren anzuführen (Billstedter Hauptstraße im Süden, Gleisanlagen im Norden). In Ost-West Richtung schließt der zentrale Versorgungsbereich aufgrund eines deutlich abschwächenden und auslaufenden Geschäftsbesatzes ab, wobei an den jeweiligen Enden jeweils ein Magnetbetrieb der Nahversorgung noch Austauschbeziehungen und zusätzliche Kundenfrequenzen generiert (Aldi, Lidl).
- In Richtung **Süden** ist der zentrale Versorgungsbereich funktional auf den Bereich nördlich der Billstedter Straße begrenzt. Eine Ausnahme ist auf Höhe des Einkaufszentrums gegeben; in diesem Abschnitt ist auch südlich der Billstedter Hauptstraße auf einem kurzen Abschnitt ein nahezu durchgängiger Besatz an Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungen vorzufinden; dieser Bereich ist gut an die Haupteinkaufslage angebunden (Brücke, gesicherter Fußgängerüberweg).
- Richtung **Westen** zieht sich der zentrale Versorgungsbereich mit deutlich abgeschwächtem Geschäftsbesatz ausgehend vom Einkaufszentrum Billstedt bis zum Schiffbeker Weg. Begrenzt wird er durch überwiegend autokundenorientierte Nutzungen (Tankstelle, Systemgastronomie), während der durch Nahversorger (Schwerpunkt internationale Anbieter) geprägte Geschäftsbereich Billstedter Hauptstraße / Ecke Legienstraße („Legiencenter“) bereits eine eigenständige Lage darstellt. Dieser Bereich wird als Nahversorgungslage eingestuft.
- Im **nordwestlichen** Bereich fungiert der Schiffbeker Weg mit Abschluss „Dänisches Bettenlager“ als Begrenzung. Der Aldi-Markt auf der gegenüberliegenden Straßenseite verfügt über eine gute Sichtbeziehung in Richtung Geschäftsbereich (ca. 300 m) sowie über eine Nahversorgungsbedeutung für die direkt westlich anschließenden Wohngebiete, ist jedoch funktional eigenständig und nicht Teil des Zentrums.
- Richtung **Norden** erfolgt die Begrenzung durch die Reclamstraße / Bahntrasse. Eine erweiterte Einbindung der Bereiche Sonderschule und Wohnnutzungen westlich bzw. östlich dieses Bereiches wird nicht empfohlen. Empfohlen wird hingegen die Einbeziehung des Bereiches „Haus der Jugend“ einerseits sowie des „Kundenzentrums Billstedt“ andererseits, da sich diese Nutzungen unmittelbar an das Einkaufszentrum anschließen und eine sinnvolle Arrondierung darstellen.

- Richtung **Osten** dünnt der Geschäftsbesatz ausgehend vom EKZ Billstedt vorgelagerten Platz deutlich aus. Bis hin zur Reclamstraße (Abschluss Postbank), ist die Handelsnutzung nur noch einseitig ausgeprägt, während die Südseite der Fußgängerzone bereits durch Wohnnutzung geprägt ist; die Abgrenzung ist daher auf den nördlichen Bereich der Fußgängerzone zu begrenzen. Mit Sprung über die Reclamstraße befindet sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter Lidl (zzgl. Zoofachmarkt); er ist ebenfalls Frequenzanbieter mit hoher Nah- und Grundversorgungsrelevanz für den Bereich östlich des Zentrums. Eine eingeschränkte Sichtbeziehung und fußläufige Anbindung dieses Standortes einerseits sowie die funktionale Unterbrechung durch nicht zentrenrelevante Nutzungen (Autohaus, Kfz-Werkstatt) andererseits qualifiziert diesen Standort als solitäre, integrierte Nahversorgungslage außerhalb des ZVB. Das Verteilzentrum der Post soll in absehbarer Zeit aufgegeben werden (Postbank bleibt), sodass eine Integration eines Lebensmitteldiscounters in die Fußgängerzone möglich wird. Somit wird der zentrale Versorgungsbereich im Osten durch die Reclamstraße begrenzt.
- Das Postareal stellt eine **Potenzialfläche** zur Weiterentwicklung des Zentrums im Bereich der Fußgängerzone dar. Aufgrund anstehender Modernisierungsmaßnahmen inkl. Verbesserung der Querbarkeit wird der südliche Teil der Billstedter Hauptstraße (zwischen Schiffbeker Weg und Reclamstraße) ebenfalls als Potenzialfläche in den ZVB aufgenommen.

#### Entwicklungsziele Nahversorgung

---

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

#### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

---

- Aufwertung des Umfelds des Billstedt-Centers; Verlagerungen Lidl in Nähe Fußgängerzone prüfen
-

### 4.3 Übergeordnetes Zentrum Großneumarkt



#### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>80</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Neustadt	11.838	12.586	↗
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		16.605	

#### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>81</sup>	107,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	96,7 Mio. € (43,1 Mio. €)

#### Lage und Umfeld

- Zentraler Platz im Stadtteil Neustadt, westlich der City, nördlich der Kirche St. Michaelis
- Entlang Großneumarkt, Wexstraße, Markusstraße, Neuer Steinweg, Erste Brunnenstraße
- Umfeldnutzungen: Hauptsächlich Wohnen, Gastronomie, Grundschule
- Ausdehnung ZVB: Ost-West / Nord-Süd: je ca. 450m

#### Wettbewerbssituation

- Richtung Osten: übergeordnetes Zentrum City (ca. 200 m)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe City Portugiesenviertel (ca. 500 m südlich), Aldi Zirkusweg (ca. 900 m südwestlich)

#### Zentrenprägende Ausstattung

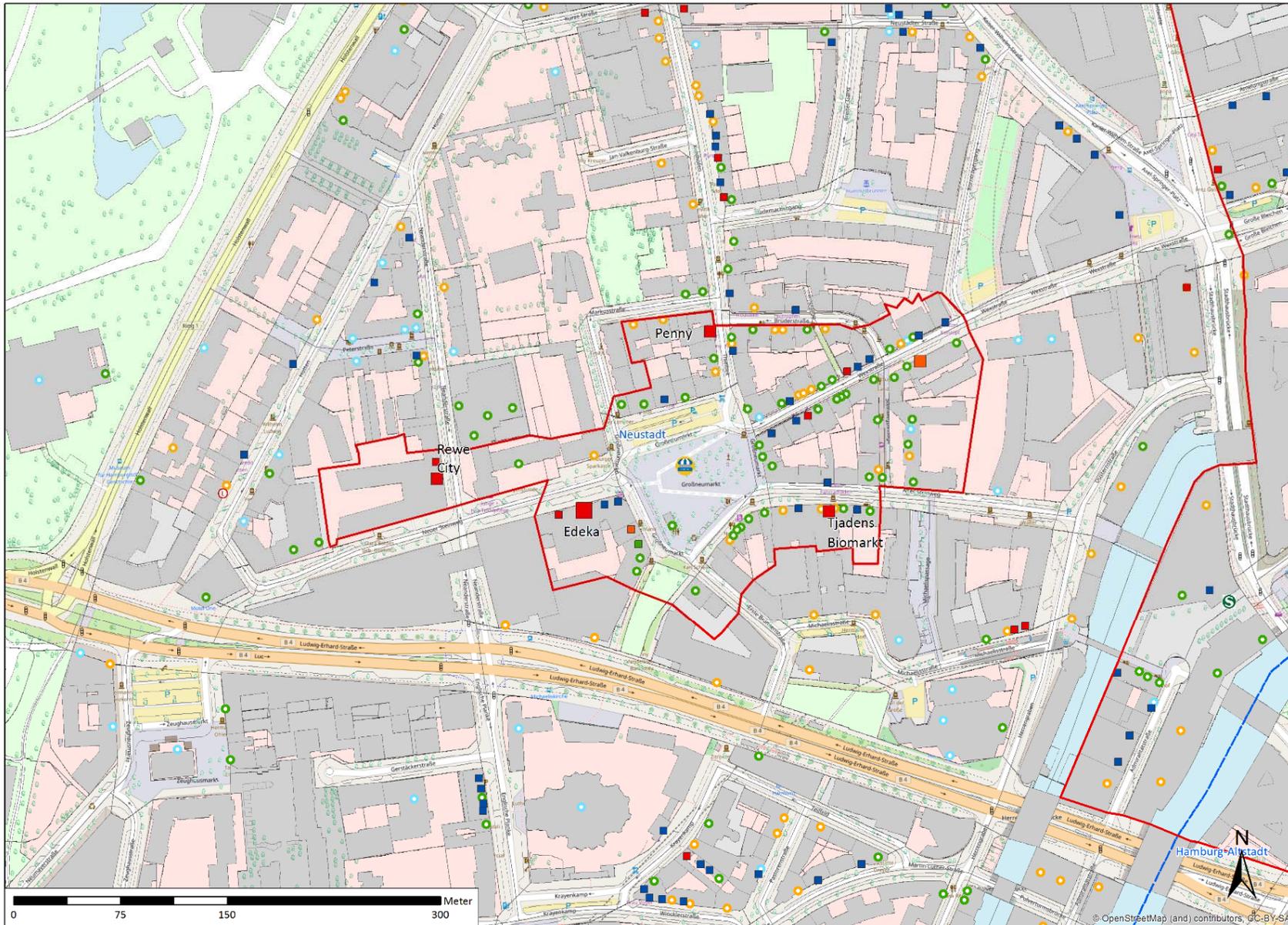
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>11</b>	<b>2.760</b>	<b>65</b>	<b>166</b>	<b>34</b>
kurzfristiger Bedarf	11	2.760	65	166	34
mittelfristiger Bedarf	6	570	14	34	12
langfristiger Bedarf	8	890	21	54	11
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>25</b>	<b>4.220</b>	<b>100</b>	<b>254</b>	<b>21</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

<sup>80</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>81</sup> Quelle: MB Research 2016

## Karte 27: Übergeordnetes Zentrum Großneumarkt



### Legende

#### Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

#### Einzelhandel

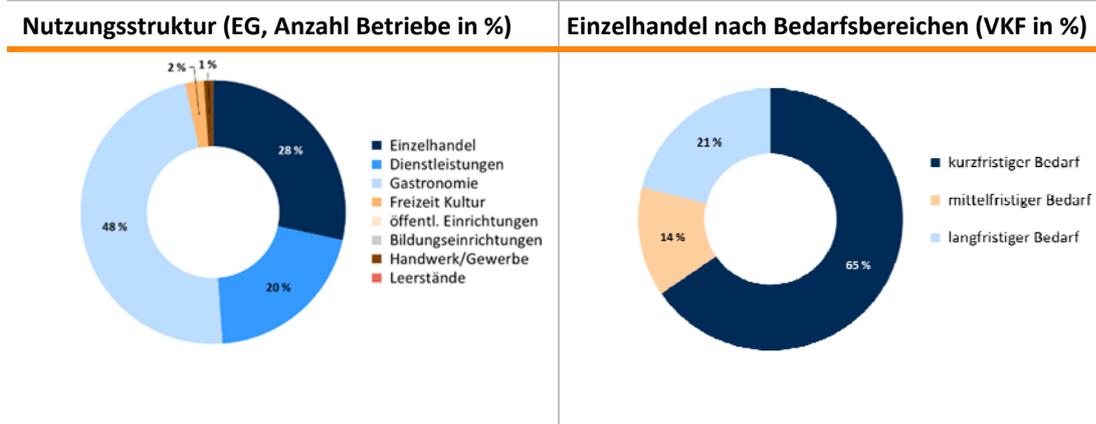
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

#### Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

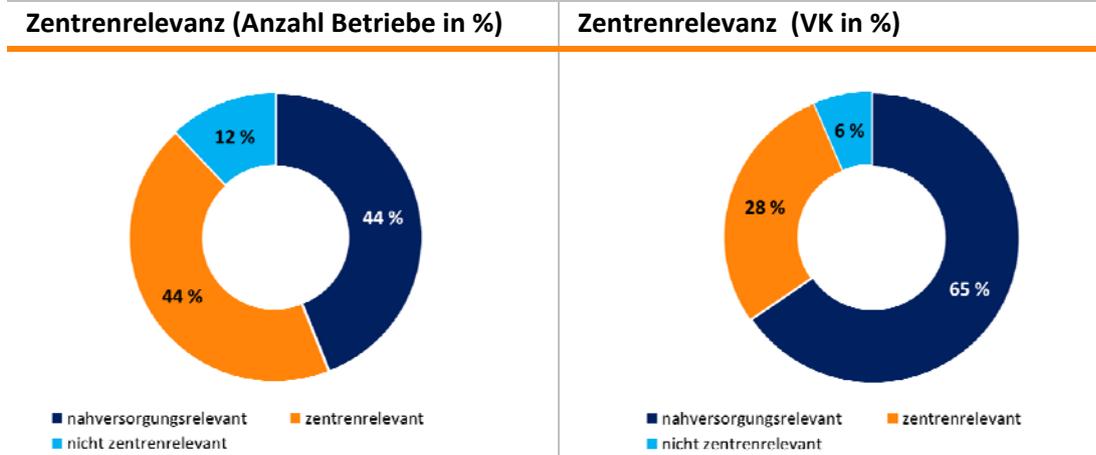
#### Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🗺️ Wochenmarkt
- ⓪ Leerstand



Nahversorgungsangebot	
1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Supermarkt (Edeka)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	2 Supermärkte (Rewe City, Tjaden's Biomarkt), 1 Discounter (Penny), 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	8 Anbieter gesamt, davon 1 Apotheken, 2 Bäckereien
Wochenmarkt	Großneumarkt; 2x wöchentlich (Mi, Sa), ca. 16 (Sa) bis 25 (Mi) Stände (davon ca. 11 Lebensmittel), viele Imbissbetriebe
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Räumlicher Angebotsschwerpunkt in den auf den Platz zulaufenden Straßen (Wexstraße, Alter Steinweg, Neuer Steinweg, Thielbek); ausdifferenziertes Betriebstypenspektrum mit überwiegend unterdurchschnittlichen Größen aber gutem Marktauftritt; kein akuter Nachholbedarf, im Mai 2016 wurde das Angebot durch einen Bio-Markt abgerundet.</li> <li>Strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig; akuter Anpassungsdruck ist nicht festzuhalten.</li> <li>Planungen: nicht bekannt</li> </ul>

- Sonstiges Einzelhandelsangebot**
- Ergänzende Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf. Hoher Gastronomieanteil im Bereich Großneumarkt.
  - Der Angebotsschwerpunkt liegt in den Nebenstraßen am äußeren Rand des zentralen Versorgungsbereiches, zahlreiche kleinteilige und z. T. spezialisierte Geschäfte.



### Ergänzende Nutzungen

- 73 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Gastronomiebetriebe (48 Betriebe) und handelsaf-fine Dienstleister (Frisöre, Tattoo-Studios, Sparkasse, Kosmetik, Ärzte)

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

- Organisationsstruktur: Heterogenes Innenstadtquartier „Im Herzen der Neustadt“, vornehmlich Blockrandbebauung mit kleinteiligem Geschäftsbesatz in Erdgeschosslage, der sich entlang der Straßenzüge befindet, die auf den zentralen Platz (Großneumarkt) zulaufen.
- Im weiteren Umfeld neben der Einkaufsinnenstadt v. a. Wohnnutzung, aber auch kulturelle Angebote (Laeishalle im Norden, St. Michaelis-Kirche im Süden, Pflanzen und Blumen im Westen).
- Hohe Aufenthaltsqualität u. a. mit zahlreichen Angeboten der Außengastronomie, mit verschiedenen Veranstaltungen auf dem Großneumarkt.
- Die Nahversorgungsmärkte (Edeka / Rewe City, Budnikowsky, Tjaden's Biomarkt) bilden als Pole die Enden der Einzelhandelslagen, die zentral vom Platz Großneumarkt abgehen.
- Gesamteindruck: Insgesamt zeitgemäße und gut funktionierende und attraktive innerstädtische Nahversorgungslage mit ausdifferenziertem Nahversorgungsangebot, Flächengrößen der Betriebe eher unterdurchschnittlich.

#### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Erschließung hauptsächlich fußläufig aus den umliegenden Wohngebieten, straßenbegleitende Parkmöglichkeiten v. a. für Anwohner
- ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle Michaeliskirche (Metrobus Linie 6, Schnellbus Linie 37)
- Fußwegeanbindung innenstadttypisch leistungsfähig. Am Großneumarkt ist eine StadtRAD-Leihstation vorhanden.

#### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der zentrale Versorgungsbereich Großneumarkt wird durch den Geschäftsbesatz um den namensgebenden Marktplatz definiert, wobei sich die Magnetbetriebe in den Nebenstraßen befinden.
- Im **Norden** verläuft der Geschäftsbesatz entlang der Straße Kohlhöfen und wird an der Einmündungen Markusstraße / Brüderstraße durch Wohnbebauung begrenzt.
- Im **Osten** verläuft der Geschäftsbesatz beidseitig durchgehend entlang der Wexstraße bis zum Kornträgergang, wiederum mit hohem Gastronomieanteil. Östlich des Kornträgergangs wird das Zentrum durch großmaßstäbliche Bebauung mit Büronutzung begrenzt.
- In Richtung **Süden** ist der zentrale Versorgungsbereich auf die direkt am Platz Großneumarkt angrenzende Bebauung begrenzt. Im Anschluss findet keine Fortsetzung des Handelsbesatzes statt.
- Im **Westen** markiert Rewe City das Ende des zentralen Versorgungsbereiches. Westlich des neu errichteten Blocks ist Wohnnutzung vorherrschend, die das Zentrum begrenzt. Entlang der Straße Neuer Steinweg lässt der Besatz bereits deutlich nach.
- **Potenzialflächen** außerhalb des Zentrumsbereiches sind nicht zu identifizieren.

#### Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

#### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- kein akuter Handlungsbedarf
- Verbesserung der Parkplatzsituation in der Neustadt

#### 4.4 Übergeordnetes Zentrum Horner Rennbahn



##### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>82</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Horn	37.351	38.253	↗
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		23.220	

##### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>83</sup>	93,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	117,5 Mio. € (52,5 Mio. €)

##### Lage und Umfeld

- Lage südlich der Galopprennbahn, zentral im Stadtteil Horn gelegen
- Umfeldnutzungen: Überwiegend kompaktes, verdichtetes Wohnen in Geschosswohnungsbau (geschlossenes Backsteinensemble) sowie Sondernutzung Galopprennbahn Horn
- Ausdehnung ZVB: Ost-West ca. 360 m

##### Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Wandsbeker Chaussee (ca. 3,5 km)
- Richtung Osten: Nahversorgungszentren Horner Geest (ca. 1,4 km), Querkamp (ca. 0,5 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Billstedt (ca. 1,5 km)
- Richtung Westen: Nahversorgungszentren Hammer Landstraße (ca. 1,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Sievekingallee (ca. 400 m nordwestlich), Lidl Rennbahnstraße (850 m nördlich), Aldi Querkamp (ca. 1,0 km östlich), Penny Bauerberg (ca. 600 m südlich)

##### Zentrenprägende Ausstattung

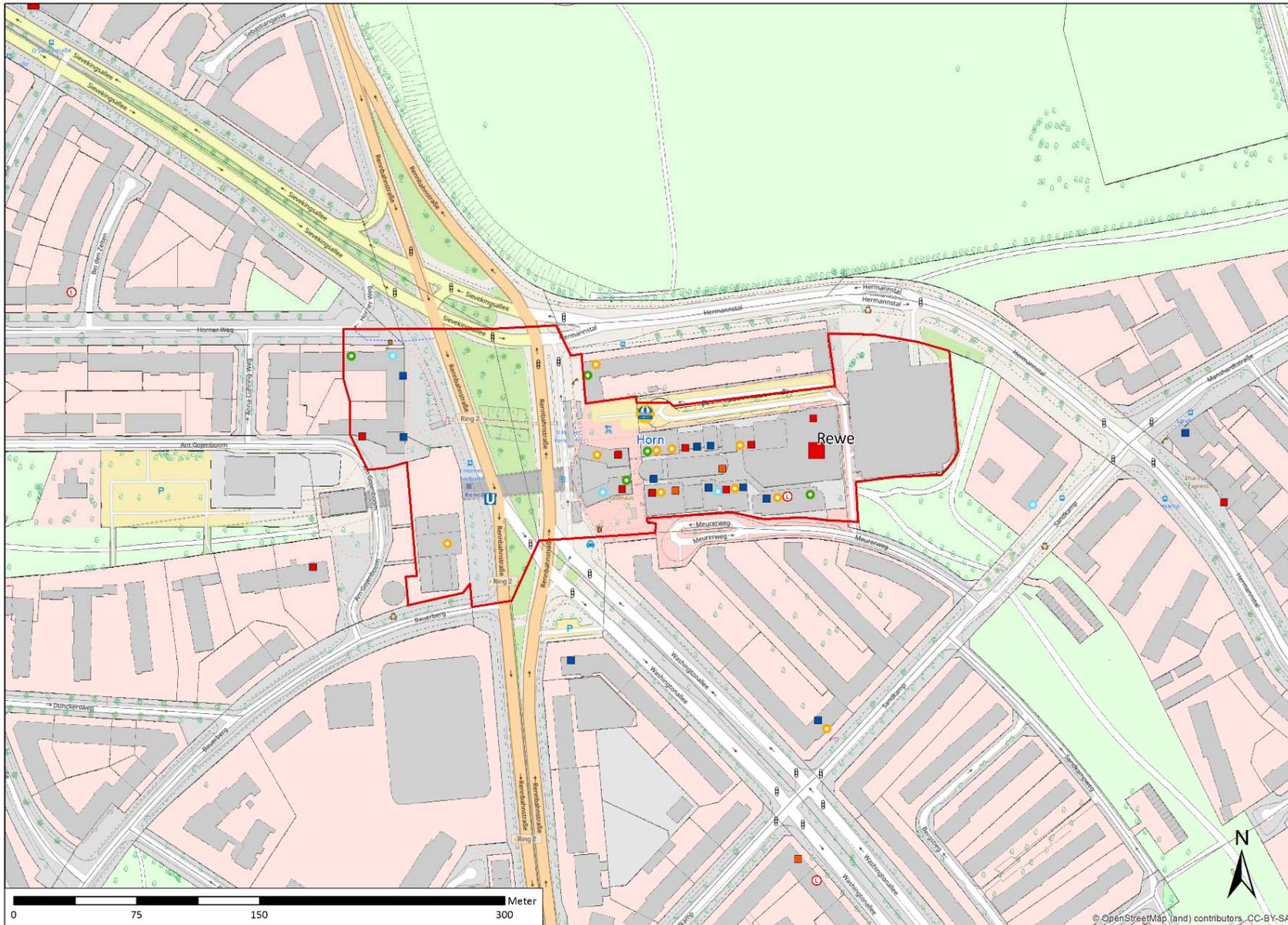
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>12</b>	<b>2.555</b>	<b>79</b>	<b>110</b>	<b>27</b>
kurzfristiger Bedarf	12	2.555	79	110	27
mittelfristiger Bedarf	3	220	7	9	5
langfristiger Bedarf	5	465	14	20	6
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>20</b>	<b>3.240</b>	<b>100</b>	<b>140</b>	<b>15</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

<sup>82</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>83</sup> Quelle: MB Research 2016

Karte 28: Übergeordnetes Zentrum Horner Rennbahn



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

Einzelhandel

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

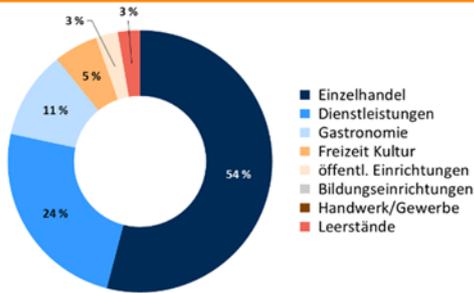
Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

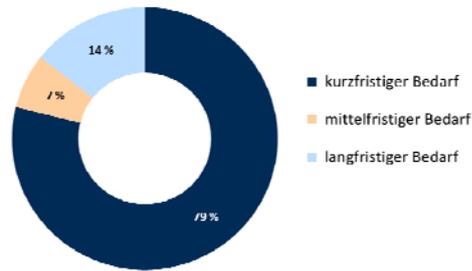
Darstellungen

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

**Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**



**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)**



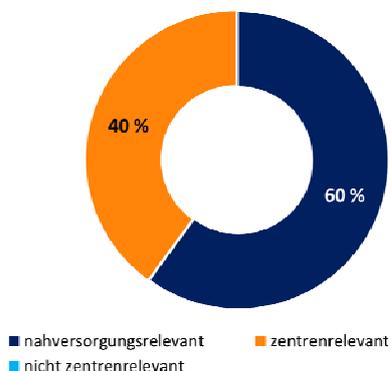
**Nahversorgungsangebot**

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	1 Supermarkt (Rewe)
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	11 Betriebe, darunter 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky), 1 Apotheke, 5 Bäckereien, 1 Blumengeschäft
Wochenmarkt	Meurerweg; 1x wöchentlich (Donnerstag), ca. 15 Stände (davon 8 Nonfood, überwiegend Textil, eher geringe bis mittlere Frequenz)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Räumlich kompaktes Angebot im EKZ Horn mit überwiegend zeitgemäßem Auftritt</li> <li>Entwicklungspotenzial Drogeriemarkt prüfen; Ergänzungspotenzial ggf. im discountierenden Segment (allerdings i. V. mit solitärer Nahversorgungslage von Penny in integrierter und hochverdichteter Wohngebietslage prüfen)</li> </ul>

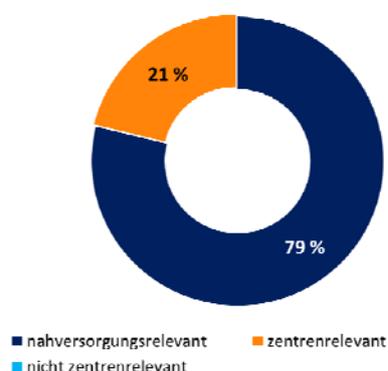
**Sonstiges Einzelhandelsangebot**

- 10 kleinflächige Betriebe (u. a. Optik, Elektronik, Telefon, Mode)
- Angebotsschwerpunkt im EKZ Horn als geschlossenes, introvertiertes Einkaufszentrum, allerdings in alle Richtungen fußläufig gut erschlossen und erreichbar

**Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)**



**Zentrenrelevanz (VK in %)**



**Ergänzende Nutzungen**

- 16 Komplementärnutzungen mit Schwerpunkt auf nahversorgungsaffinen Dienstleistern (u. a. Sparkasse, Frisör, Reinigung, Gastronomie)

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

- Organisationsstruktur: kompaktes Einkaufszentrum der 70er / 80er Jahre (WEG mit Wohnen im Obergeschoss); auf der gegenüberliegenden Seite Rennbahnstraße, stark von der Hauptlage abgesetzt, befindet sich kleinteiliger Handel zzgl. zentrenprägender Dienstleister (z. B. Euronics, HASPA). Die Anbindung der kleinteiligen Nutzungen westlich Horner Rennbahnstraße erfolgt über anspruchsvolle Ampelwege bzw. eine Unterführung
- Insgesamt gute Kundenfrequenz ohne nennenswerte Leerstände und Mindernutzungen im EKZ selbst
- Funktionale und standortangepasste Gestaltung als Nahversorgungszentrum; größere, attraktive Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche sind nicht vorhanden, Aufwertungspotenzial besteht in einer stärkeren Öffnung / Transparenz v. a. der Magnetbetriebe nach außen (Stichworte: u. a. Schaufenstergestaltung der Anbieter aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich)
- Perspektivisch ist die Anbindung des Zentrums an die Linie U4 vorgesehen, wodurch weitere Entwicklungsimpulse möglich sind
- Gesamteindruck: insgesamt in die Jahre gekommenes, jedoch funktionierendes Nahversorgungszentrum mit Entwicklungspotenzial

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hauptschließung erfolgt über die Horner Rennbahnstraße; Defizite in der Erreichbarkeit per Pkw bestehen aus Richtung Süden (Ring 2, keine unmittelbare Hinführung zum Zentrum); Parken im angeschlossenen Parkhaus (ca. 170 Stellplätze)
- Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit über U-Bahn-Haltestelle Horner Rennbahn (Eingangssituation)
- Erreichbarkeit per Rad und zu Fuß gegeben; allerdings Defizit in der Erreichbarkeit durch hohe Barrierewirkung der Horner Rennbahnstraße, welche durch eine Unterführung etwas abgemildert ist. Eine StadtRAD-Leihstation ist am Meurerweg vorhanden.

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die **Abgrenzung** wird durch das kompakte Einkaufszentrum Horn deutlich vorgegeben, welches in Richtung Norden, Osten und Süden den zentralen Versorgungsbereich begrenzt.
- Eine Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches in Richtung Westen wird mit einem Sprung über die Horner Rennbahnstraße vorgeschlagen, was sich durch die dort vorhandene Angebotsstruktur sowohl im Handel als auch im Dienstleistungssegment (HASPA usw.) begründet. Mit der bestehenden Unterführung ist die Anbindung grundsätzlich möglich, wenngleich wenig attraktiv.
- Im Fall einer Umstrukturierung und Nutzung der Horner Rennbahn zu Siedlungszwecken wäre eine Ausweitung des Zentrums nach Norden denkbar. **Potenzialflächen** entstünden in dem Fall direkt auf der Horner Rennbahn, aktuell jedoch noch nicht erkennbar.

### Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für das Versorgungsgebiet
- Bei anhaltender positiver Bevölkerungsentwicklung im Umfeld ist die Weiterentwicklung des Zentrums Horner Rennbahn gegebenenfalls möglich. Voraussetzung ist die Verfügbarkeit von Potenzialflächen.

### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Prüfung Angebotsergänzung durch einen Lebensmitteldiscounter, ggf. in Verbindung mit dem sich in der Sievekingallee befindlichen Lebensmitteldiscounter, der eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion für den ZVB sowie eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das dortige unmittelbare Wohnumfeld übernimmt
- Prüfung Entwicklungsmöglichkeiten für den bestehenden Drogeriemarkt
- Berücksichtigung Handlungsempfehlungen im Rahmen möglicher Umbau-, Neupositionierungsmaßnahmen des Gesamtstandortes (vgl. u. a. Entwicklungskonzept Hamburg Ost: stromaufwärts an Elbe und Bille; Hamburg 2015)

## 4.5 Übergeordnetes Zentrum Lange Reihe



### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>84</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil St. Georg	10.666	10.736	→
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		16.895	

### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>85</sup>	114,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	104,3 Mio. € (46,5 Mio. €)

### Lage und Umfeld

- Lage entlang der Straße Lange Reihe, nördlich im Stadtteil St. Georg
- Umfeldnutzungen: innerstädtische Wohnlage und Nutzungen (Schule, Finanzamt, Theater, Klinik, Hochschule für Angewandte Wissenschaften)
- Ausdehnung: Ost-West ca. 600 m

### Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Hamburger Straße (ca. 2,5 km)
- Richtung Südwesten: Übergeordnetes Zentrum City (ca. 150 m)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Steindamm (ca. 400 südöstlich), real,- Berliner Tor (800 m südöstlich)

### Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>28</b>	<b>4.110</b>	<b>53</b>	<b>243</b>	<b>51</b>
kurzfristiger Bedarf	28	4.110	53	243	50
mittelfristiger Bedarf	25	1.935	25	115	33
langfristiger Bedarf	24	1.705	22	101	17
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>77</b>	<b>7.750</b>	<b>100</b>	<b>459</b>	<b>35</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

<sup>84</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>85</sup> Quelle: MB Research 2016

Karte 29: Übergeordnetes Zentrum Lange Reihe



**Legende**

**Verkaufsgrößenklasse**

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

**Einzelhandel**

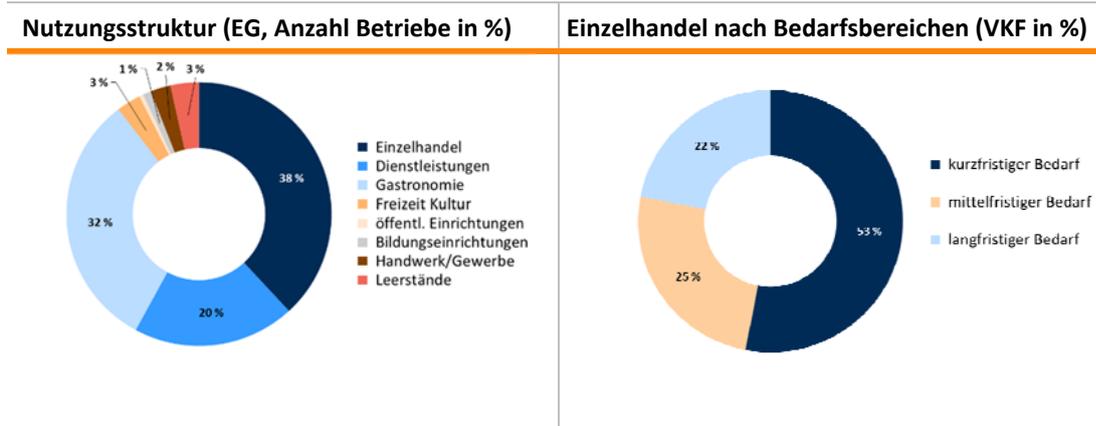
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

**Komplementärnutzungen**

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

**Darstellungen**

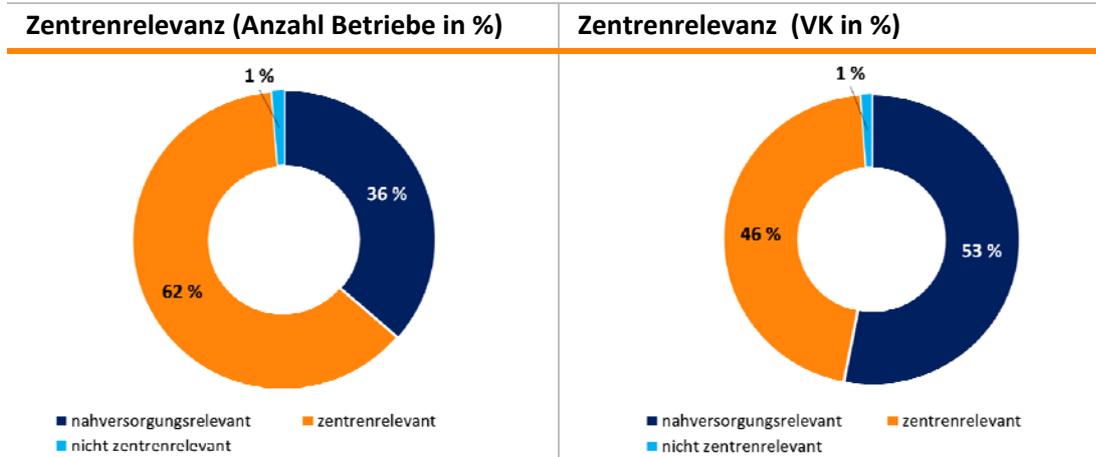
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🗺 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand



Nahversorgungsangebot	
1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	1 Supermarkt (Edeka)
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	22 Anbieter insgesamt, darunter 1 Supermarkt (Bio Compagnie), 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky), 3 Apotheken, 3 Bäckereien
Wochenmarkt	Carl-von-Ossietzky-Platz, Öko-Wochenmarkt, 1 Mal wöchentlich (Do), ca. 10 Stände (davon ca. 7 Lebensmittel)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zwei räumliche Schwerpunkte, jeweils an den beiden Enden der Langen Reihe mit Bio Compagnie und Budnikowsky Drogeriemarkt am südlichen Ende (Bereich Baumeisterstraße) und Edeka Lebensmittelsupermarkt und Budnikowsky am nördlichen Ende (Bereich Schmilinskystraße);</li> <li>attraktiver und stabiler Betriebstypenmix mit zeitgemäßen Größen und modernem Marktauftritt (z. B. Edeka) sowie einem vielfältigen und attraktiven Angebot kleinteiliger Spezialisten (z. B. Weinkauf St. Georg, Läufers Feinkost)</li> </ul>

**Sonstiges Einzelhandelsangebot**

- Mit 47 Betrieben (48 % der Verkaufsflächen) ausgeprägtes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarf, zahlreiche kleinteilige Anbieter im Bekleidungs- und Einrichtungsbereich, trendige Boutiquen und Schmuckgeschäfte



**Ergänzende Nutzungen**

- 96 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Gastronomie (52 Betriebe) und handelsaffine Dienstleister, besonders hohes gastronomisches Angebot.

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

- Organisationsstruktur: Hauptsächlich kleinteiliger, beidseitiger Geschäftsbesatz entlang der Straße Lange Reihe, in Kreuzungsbereichen vereinzelter Besatz in Nebenstraßen. Städtebaulich ist das Quartier durch gründerzeitliche, moderne und neue Gebäude geprägt.
- Hauptlage ist die Straße Lange Reihe, die zwischen Hauptbahnhof und Klinik St. Georg verläuft. Durch angrenzende Wohnquartiere und touristische Bedeutung / Freizeitwert mit hohem Gastronomieanteil sowie Bürogebäude im weiteren Umfeld erhöhte Fußgängerfrequenzen auf voller Länge.
- Mit 4 Leerständen nur geringe Leerstandsquote (2 %) vorhanden, keine strukturprägenden Leerstände.
- Das Szene-Quartier, das infolge der Gentrifizierung in den historischen Gebäuden verstärkt Gastronomiebetriebe und Boutiquen beherbergt, weist insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität auf, die durch zahlreiche Angebote der Außengastronomie verstärkt wird.
- Gesamteindruck: Lebendiges und innovatives Stadtquartier in der „Inneren Stadt“ mit ausgeprägter, differenzierter Nahversorgungsfunktion und zahlreichen „trendigen“ Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs. Geringe Filialisierungsquote, dafür zahlreiche inhabergeführte Geschäfte und experimentelle Konzepte (Pop-Up-Stores, Start-Ups) sowie ein breites gastronomisches Angebot in einem eigenständigen Nebenzentrum in St. Georg.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Verkehrliche Erschließung durch die Straße Lange Reihe, straßenbegleitendes Parken nur in begrenztem Umfang
- ÖPNV-Erreichbarkeit durch Hauptbahnhof sowie Metrobus Linie 6 und Schnellbus Linie 37 (AK St. Georg)
- Fuß- und Radwege entlang der Straße Lange Reihe vorhanden. Im Bereich Lange Reihe sind 2 StadtRAD-Leihstationen verortet.

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Im **südwestlichen** Bereich (Nähe Hauptbahnhof) wird der zentrale Versorgungsbereich begrenzt durch das Bieber-Haus und den als Parkplatz genutzten Platz am Spadenteich. Hier beginnt die nahversorgungsrelevante Nutzung mit der Sparkasse und dem Drogeriemarkt Budnikowsky auf der rechten Straßenseite, der am südwestlichen Ende den Magnetbetrieb darstellt. Die Nutzungen direkt um den Parkplatz stellen das Entree zur Langen Reihe dar, im rückwärtigen Bereich sind bereits für das Bahnhofsmilieu typische Reiseagenturen strukturprägend.
- In der Greifswalder Straße im Süden der Langen Reihe ist kein Geschäftsbesatz vorhanden. Als Rückseite der Langen Reihe stellt die Greifswalder Straße die **südöstliche** Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- Im **Osten** wird der zentrale Versorgungsbereich begrenzt durch den Kreuzungsbereich Danziger Straße / Greifswalder Straße. Die Danziger Straße geht hier bereits in ein durch Sexshops geprägtes Milieu über. Des Weiteren wird der zentrale Versorgungsbereich durch den St. Mariendom und den Domverein St. Marien begrenzt.
- Im **Nordosten** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Kreuzung Knorrestraße / Schmilinskystraße bestimmt. Die Rückseite der Langen Reihe ist in der Knorrestraße nicht mehr durch Einzelhandel besetzt, auch gibt es hier keine Fußgängerfrequenzen mehr. Dieser Bereich gehört bereits zur angrenzenden Schule. Östlich definieren die Klinik St. Georg sowie der vorliegende Park das Ende des zentralen Versorgungsbereiches, dieser endet somit an der Lohmühlenstraße.
- **Westlich** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Straße Koppel begrenzt. Hier gibt es nur vereinzelt Geschäftsbesatz, dies trifft v. a. auf ein Geschäftshaus zu. Die Koppel hat keine zentrumsbildende Funktion, einzig das Künstler-Areal Koppel 66 dient als durchgehende Verbindung zwischen Koppel und Lange Reihe. Im Bereich St. Georgs Kirchhof geht die Nutzung bereits vermehrt in Gastronomie über.
- **Potenzialflächen** sind im Bereich Spadenteich vorhanden, der die Verbindung an den Hauptbahnhof und somit die Innenstadt darstellt. Dieser Bereich ist derzeit hauptsächlich durch Mindernutzungen geprägt und weist aus baulicher Sicht Sanierungsbedarf auf.

### **Entwicklungsziele Nahversorgung**

---

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### **Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten**

---

- kein akuter Handlungsbedarf
-

## 4.6 Übergeordnetes Zentrum Rindermarkthalle



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb			
Einwohner <sup>86</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil St. Pauli	21.703	22.535	↗
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		31.282	

Kaufkraft im Nahbereich	
Kaufkraftkennziffer <sup>87</sup>	104,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	176,2 Mio. € (78,7 Mio. €)

Lage und Umfeld
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage nördlich im Stadtteil St. Pauli, direkt westlich des Heiligengeistfeldes und des Millerntorstadions, südlich des Schanzenviertels (Bezirk Altona).</li> <li>▪ Entlang der Straßen Feldstraße, Neuer Kamp und Neuer Pferdemarkt</li> <li>▪ Umfeldnutzungen im Westen (St. Pauli) und Norden (Schanzenviertel und Karolinenviertel) vornehmlich kleinteilige, teils gründerzeitliche Wohnnutzung (Blockrandbebauung), im weiteren nördlichen Umfeld Gewerbe sowie die Hamburg Messe. Im Osten das Heiligengeistfeld (Hamburger Dom) sowie im Süden das Stadion und Vereinsgelände des FC St. Pauli.</li> <li>▪ Ausdehnung: Ost-West ca. 270 m</li> </ul>

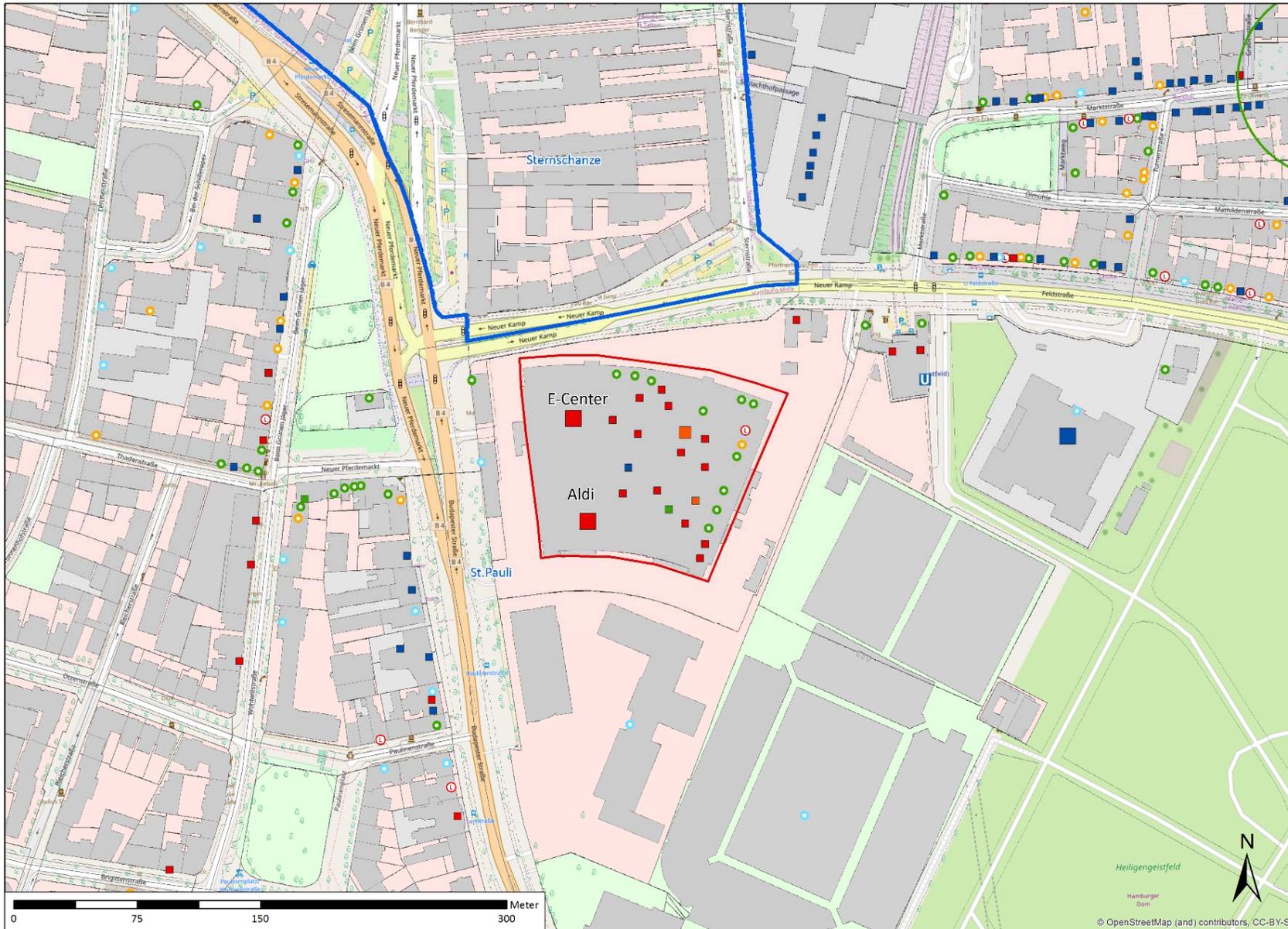
  

Wettbewerbssituation
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Weidenallee (ca. 1,5 km)</li> <li>▪ Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Großneumarkt (ca. 1,1 km)</li> <li>▪ Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Altona (ca. 2,0 km)</li> <li>▪ Nahversorgungsrelevant: Edeka Paul-Roosen-Straße (ca. 450 m südwestlich), Lidl Schulterblatt (ca. 800 m nördlich)</li> </ul>

<sup>86</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>87</sup> Quelle: MB Research 2016

Karte 30: Übergeordnetes Zentrum Rindermarkthalle



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

Einzelhandel

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

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

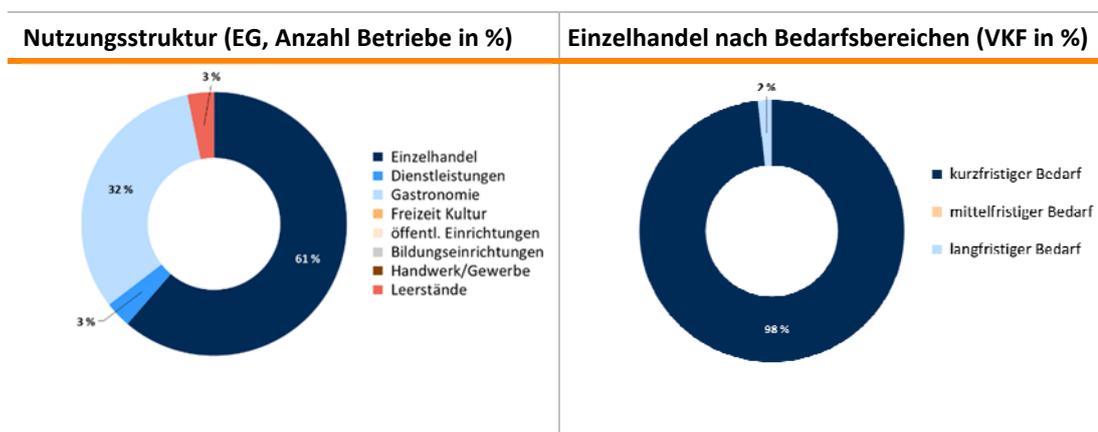
Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- ⓪ Leerstand

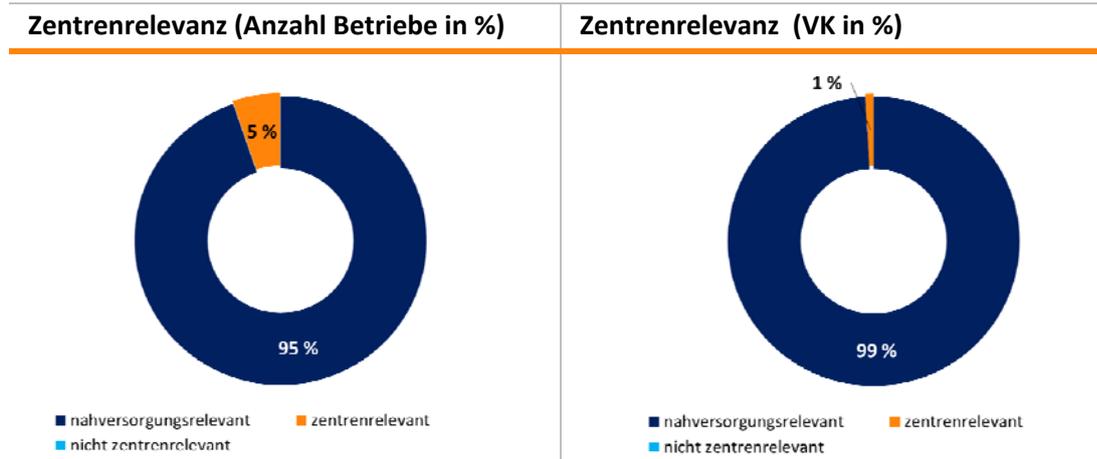
Zentrenprägende Ausstattung					
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>18</b>	<b>6.435</b>	<b>97</b>	<b>206</b>	<b>43</b>
kurzfristiger Bedarf	18	6.455	98	206	43
mittelfristiger Bedarf	-	40	< 1	1	2
langfristiger Bedarf	1	110	2	4	2
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>19</b>	<b>6.605</b>	<b>100</b>	<b>211</b>	<b>20</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

- kein Angebot vorhanden



Nahversorgungsangebot	
1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	1 Supermarkt (Edeka)
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Discounter (Aldi)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	18 Betriebe, darunter 1 Biomarkt, 1 Apotheke, 6 Bäckereien, 1 Fleischerei
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einheitlich geplantes Nahversorgungszentrum in ehemaliger Rindermarkthalle (zuvor u. a. Walmart, dann real) mit ausdifferenziertem Nahversorgungsangebot; Marktcharakter. Zeitgemäße Flächengrößen und Marktauftritt.</li> <li>▪ Strukturprägende Anbieter robust und leistungsfähig.</li> <li>▪ ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit wenigen ergänzenden Nutzungen, insbesondere Dienstleistungen sind kaum vertreten.</li> </ul>



### Sonstiges Einzelhandelsangebot

- 1 Anbieter im langfristigen Bedarf

### Ergänzende Nutzungen

- 15 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Gastronomie (13 Anbieter)

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

- Organisationsstruktur: Eingeschossige Markthalle (Büros, soziokulturelle Nutzungen im Obergeschoss) mit großformatigen Einzelhandelsflächen im südlichen Gebäudeteil und kleinteiligen Marktständen und Ladenflächen im Eingangsbereich. Über der Markthalle ca. 400 Stellplätze. Im Zufahrtsbereich ist eine Tankstelle vorhanden.
- Die Markthalle stellt selbst die Hauptlage dar.
- Vereinzelt Leerstände sind nicht strukturprägend.
- Funktionale und standortangepasste Gestaltung als Nahversorgungszentrum; Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche befinden sich in der Markthalle sowie im direkten Umfeld.
- Gesamteindruck: modernes Nahversorgungszentrum mit ausgeprägtem Bezug zur lokalen Kultur in Gestaltung und Angebot, ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit zeitgemäßen Formen und Anbietern. Markthalle mit umfangreichem gastronomischen Angebot und zahlreichen „trendigen“ Anbietern.

#### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Verkehrliche Erreichbarkeit über Feldstraße / Neuer Kamp und Neuer Pferdemarkt / Budapester Straße (B4) sehr leistungsfähig, hohes Verkehrsaufkommen im direkten Umfeld.
- Die ÖPNV-Anbindung wird durch die U-Bahn-Haltestelle Feldstraße (U 3) und die Bushaltestellen Feldstraße (Linien 3, 6) Paulinenstraße (Linie 6) gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden. StadtRAD-Leihstation auf der nördlichen Straßenseite der Feldstraße vorhanden.

#### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch die Rindermarkthalle selbst vorgegeben.
- Im Süden wird das Zentrum begrenzt durch die berufliche Schule St. Pauli sowie das Millern-torstadion
- Im Westen stellt Bebauung an der starkbefahrenen B 4 (Neuer Pferdemarkt / Budapester Straße) die Begrenzung dar
- Im Norden reicht das Zentrum an die Straße Neuer Kamp heran.
- Im Osten begrenzen die U-Bahn-Station, der Eingang zum Heiligengeistfeld sowie der Hochbunker Feldstraße den zentralen Versorgungsbereich.

- **Potenzialflächen** im Umfeld der Rindermarkthalle sind derzeit nicht erkennbar. Eine Ausdehnung der Handelsfunktion zur Budapester Straße sowie zum Heiligengeistfeld ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll.

#### **Entwicklungsziele Nahversorgung**

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

#### **Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten**

- kein akuter Handlungsbedarf
-

## 4.7 Übergeordnetes Zentrum Überseequartier



### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>88</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Hafencity	760	2.319	↑
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		4.107	

### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>89</sup>	131,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	29,2 Mio. € (13,0 Mio. €)

### Lage und Umfeld

- Zentrale Lage in der neu entstehenden Hafencity, direkt südlich der historischen Speicherstadt.
- Entlang der Fußgängerzone Überseeboulevard
- Umfeldnutzungen: Zentrales Stadtentwicklungsprojekt Hafencity mit überwiegend Büro- und Wohnnutzung. Westlich Sandtorpark und Traditionsschiffhafen, südlich Baugrube für südliches Überseequartier, östlich Lohsepark und Hafencity Universität. Im Norden historische Speicherstadt und Hamburger Innenstadt. An der Elbe Kreuzfahrtterminal Hamburg Cruise Center.
- Ausdehnung: Nord-Süd: 300 m

### Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum City (ca. 500 m)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe City Portugiesenviertel (ca. 1,5 km nordwestlich), real,- Berliner Tor (ca. 1,9 km nordöstlich)

### Zentrenprägende Ausstattung

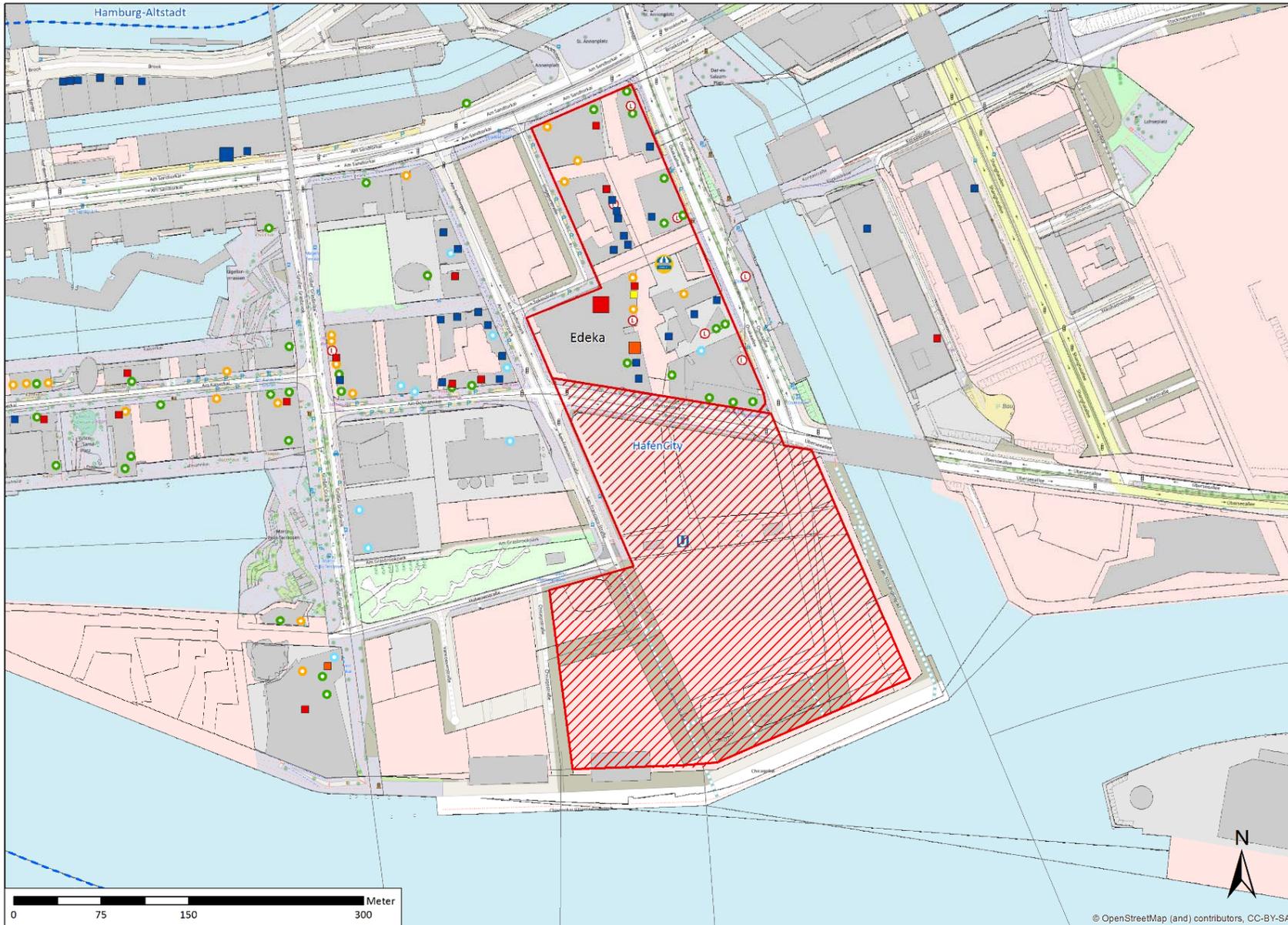
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>6</b>	<b>2.665</b>	<b>67</b>	<b>649</b>	<b>98</b>
kurzfristiger Bedarf	6	2.665	67	649	95
mittelfristiger Bedarf	8	850	21	207	58
langfristiger Bedarf	5	485	12	118	17
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>19</b>	<b>4.000</b>	<b>100</b>	<b>974</b>	<b>60</b>

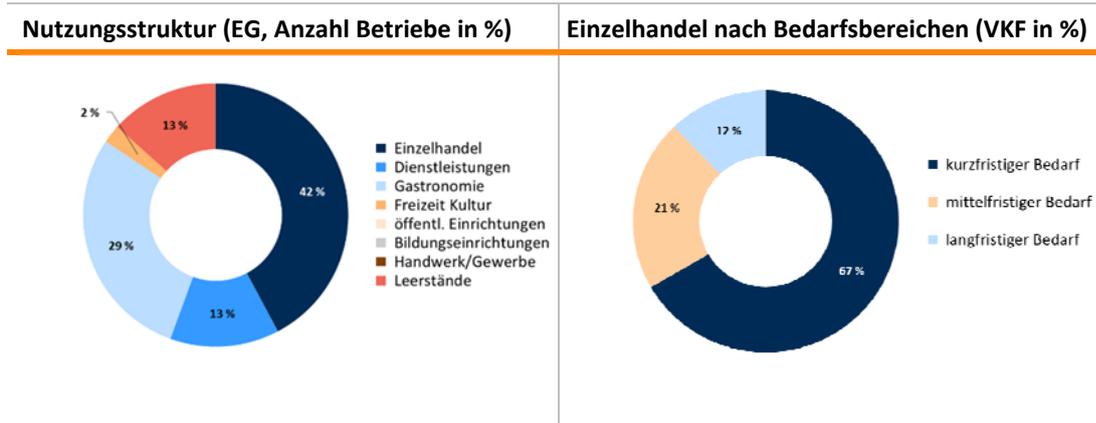
\* in Bezug auf den Nahbereich

<sup>88</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>89</sup> Quelle: MB Research 2016

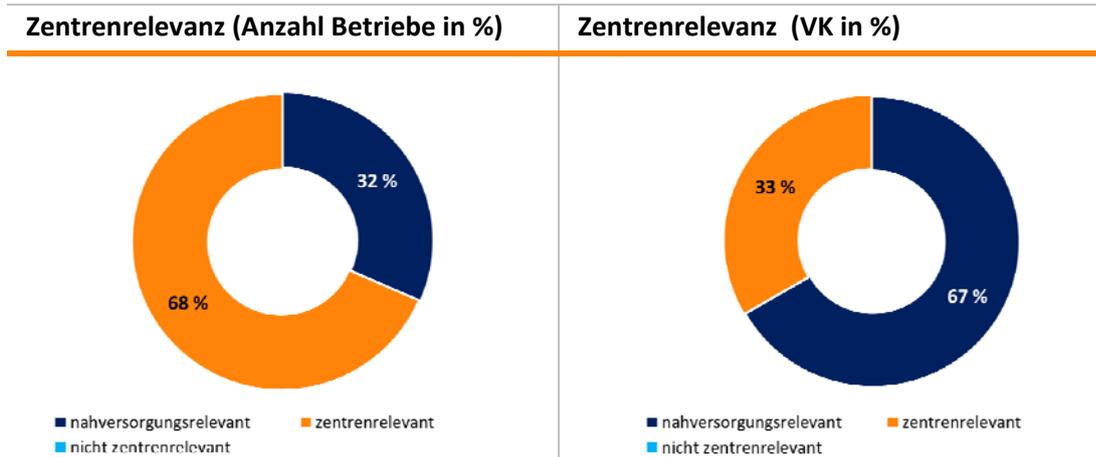
## Karte 31: Übergeordnetes Zentrum Überseequartier





Nahversorgungsangebot	
1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	1 Supermarkt (Edeka)
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	4 Betriebe, darunter 1 Bäckerei
Wochenmarkt	Überseeboulevard, 1 x wöchentlich (Di), ca. 7 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für zukünftigen Einwohnerzuwachs geplantes Nahversorgungszentrum, strukturprägende Anbieter mit zeitgemäßen Flächengrößen und Marktauftritt.</li> <li>Derzeit "überversorgeter Bereich" ist auf Fertigstellung der Hafencity sowie weiterer Wohnungen angewiesen.</li> </ul>

- Sonstiges Einzelhandelsangebot**
- Ergänzendes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarf, bereits Anzeichen eines großstädtischen Warenangebotes mit Bekleidung, Möbel und Angeboten für Touristen
  - Planungen: Dritter Pol der Hamburger Innenstadt im südlichen Überseequartier mit ca. 80.500 m<sup>2</sup> BGF für Einzelhandel bzw. ca. 68.000 m<sup>2</sup> VK



- Ergänzende Nutzungen**
- 20 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Gastronomiebetriebe

**Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten**

- Städtebau**
- Organisationsstruktur: Einheitlich geplantes, neues Stadtquartier mit einigen denkmalgeschützten Strukturen. Zentrale Fußgängerzone am Überseeboulevard, die eine Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und der Hafencity übernimmt. Die Geschäfte sind auf die Fußgängerzone ausgerichtet.

- Hauptlage ist der Überseeboulevard, über den die Geschäfte erschlossen werden. Mit Fertigstellung des südlichen Überseequartiers wird sich die Hauptlage nach Süden hin verschieben.
- Vereinzelt Leerstände (13 %) im nur teilweise fertiggestellten Umfeld sind nicht strukturprägend. Als Leerstände wurden auch Geschäfte kurz vor Erstbezug erfasst.
- weitere Wohnprojekte im Umfeld: u. a. Baakenhafen (ca. 800 Wohneinheiten), Quartier am Lohsepark (ca. 730 Wohneinheiten), Elbtorquartier (ca. 370 Wohneinheiten) und Elbbrücken ca. 1.000 Wohneinheiten).
- Nordwestlich des Überseequartiers entstand zum Zeitpunkt der Erhebung der Hotelneubau Pierdrei.
- Gestaltung als Flaniermeile / Fußgängerzone im Zentrum des Überseequartiers, entlang der Achse zwischen St. Annen-Platz und Elbe. Erhöhte Aufenthaltsqualität durch Abfolge von Plätzen und Nähe zur Elbe, bereits nennenswerter touristischer Zuspruch.
- Gesamteindruck: Leistungsfähiges Nahversorgungszentrum mit dem Potenzial, zum übergeordneten Zentrum entwickelt zu werden. Für weitere Entwicklung und langfristige Tragfähigkeit ist die Fertigstellung der HafenCity unabdingbar.

#### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Verkehrliche Erreichbarkeit über Osakaallee und Am Sandtorpark gegeben, Überseeallee derzeit im Bau. Nur wenige straßenbegleitende Stellplätze, Stellplatzangebote in Parkhäusern / Tiefgaragen vorhanden.
- ÖPNV-Erreichbarkeit durch U-Bahn-Station Überseequartier (U 4), Bushaltestellen Osakaallee (Linie 111), U Überseequartier (Linien 111, 256) und Singapurstraße (Linie 6) gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen straßenbegleitend, 4 StadtRAD-Stationen im direkten Umfeld vorhanden, davon 2 in der HafenCity.

#### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der momentan bestehende zentrale Versorgungsbereich Überseequartier wird durch die Bebauung entlang der Fußgängerzone Überseeboulevard definiert.
- Im **Süden** wird das Zentrum durch die Überseeallee, im **Norden** durch die Straße Am Sandtorpark, im **Osten** durch die Osakaallee am Magdeburger Hafen sowie im **Westen** durch die Singapurstraße / Tokiostraße begrenzt.
- In der Straße am Sandtorpark befinden sich weitere Einzelhandelsnutzungen in Erdgeschosslage an der Seite des Sandtorparks. In der Coffee Plaza am Sandtorpark sind hauptsächlich Gastronomieangebote für Touristen zu finden. In diesem Bereich sind auch zahlreiche Galerien sowie Kunstgewerbe vorhanden. Diese liegen auf der Rückseite des Überseequartiers und werden zukünftig durch einen Hotelbau von diesem getrennt sein.
- Als **Potenzialfläche** ist auf das südliche Überseequartier zwischen Überseeallee, San-Francisco-Straße, Chicagokai und dem Magdeburger Hafen hinzuweisen, die entsprechend in die Abgrenzung einbezogen wurde.

#### Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

#### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Fertigstellung der geplanten Wohnprojekte zur potenzielseitigen Absicherung der momentan überdimensionierten Nahversorgungsfunktion

## 4.8 Übergeordnetes Zentrum Wilhelmsburg



### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>90</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Wilhelmsburg	49.803	53.764	↑
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		15.665	

### Kaufkraft Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>91</sup>	101,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	85,7 Mio. € (38,2 Mio. €)

### Lage und Umfeld

- Zentrale Lage auf der Elbinsel Wilhelmsburg, dem südlichsten Stadtteil des Bezirks Hamburg-Mitte
- Zentrumsbereich umfasst Luna-Center und Berta-Kröger-Platz sowie Geschäfte an der Algermisenstraße
- Umfeldnutzungen: überwiegend Geschosswohnungsbau, Zeilenbebauung und Scheibenhochhäuser. Im Westen die Bahntrasse, dahinter die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) sowie die staatliche Gewerbeschule. Zwischen Bahntrasse und Wilhelmsburger Reichsstraße liegt der Wilhelmsburger Inselepark ehem. Gelände der Internationalen Gartenschau igs 2013.
- Ausdehnung ZVB: Ost-West ca. 300 m

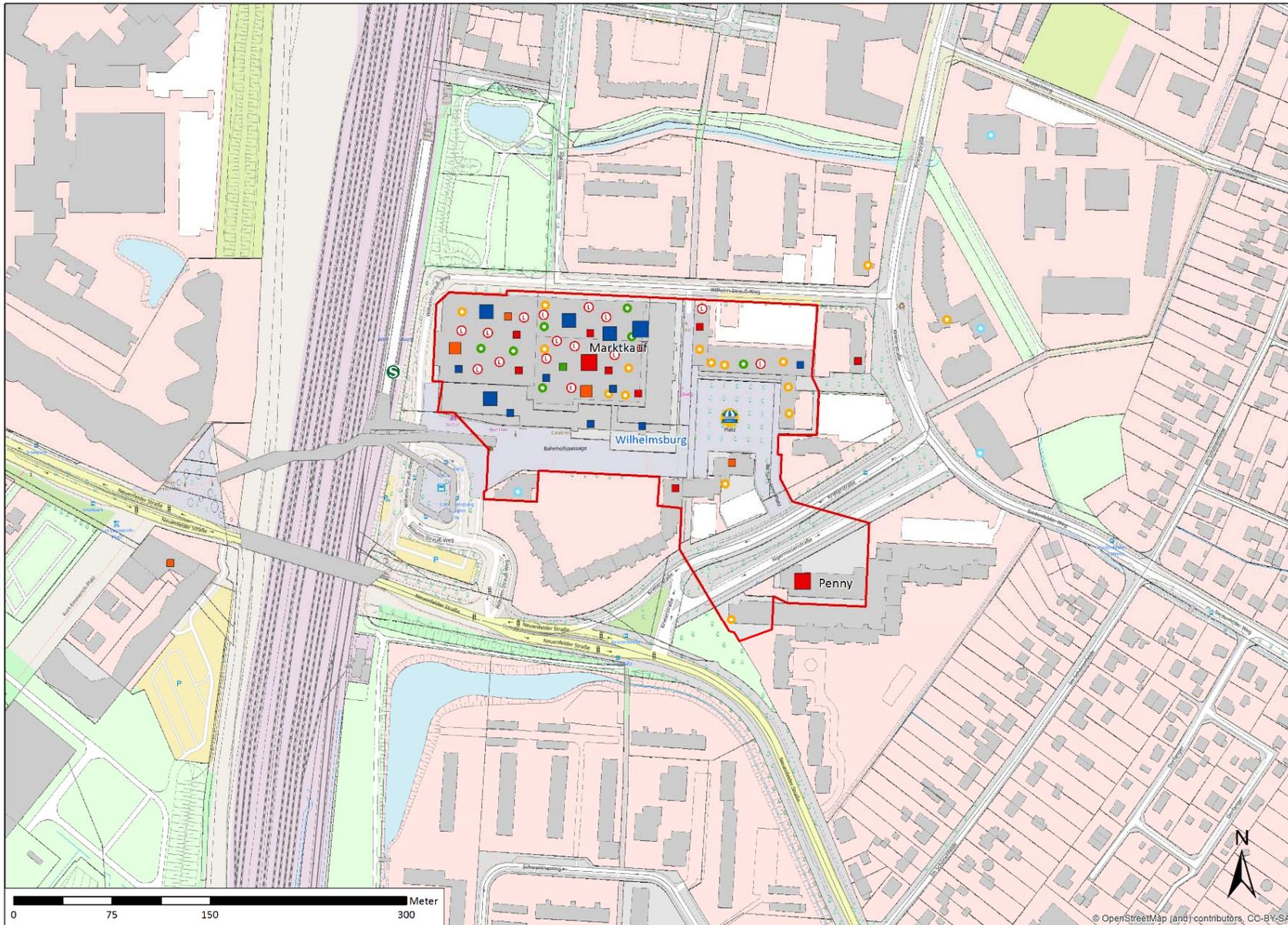
### Wettbewerbssituation

- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Kirchdorf Süd (ca. 1,5 km), Übergeordnetes Zentrum Harburg (ca. 6 km)
- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Überseequartier (ca. 9 km)
- Nahversorgungsrelevant: Netto / Aldi Dratelnstraße (ca. 880 m westlich), Lidl Reinstorfweg (ca. 1,2 km nordwestlich)

<sup>90</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>91</sup> Quelle: MB Research 2016

Karte 32: Übergeordnetes Zentrum Wilhelmsburg



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

Einzelhandel

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

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

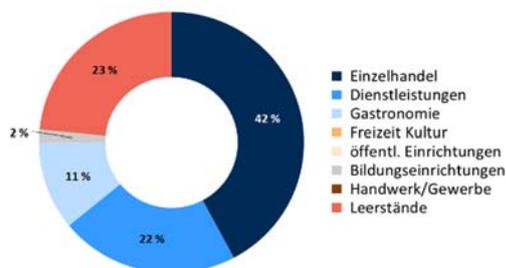
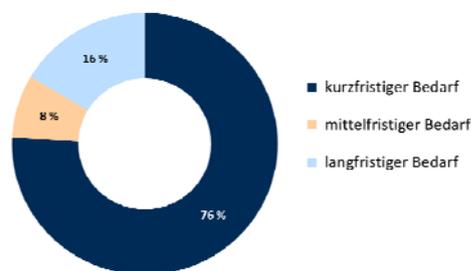
Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🗺 Wochenmarkt
- ⓪ Leerstand

**Zentrenprägende Ausstattung**

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>15</b>	<b>8.365</b>	<b>71</b>	<b>534</b>	<b>103</b>
kurzfristiger Bedarf	16	8.915	76	569	103
mittelfristiger Bedarf	2	920	8	59	20
langfristiger Bedarf	9	1.935	16	124	24
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>27</b>	<b>11.770</b>	<b>100</b>	<b>751</b>	<b>59</b>

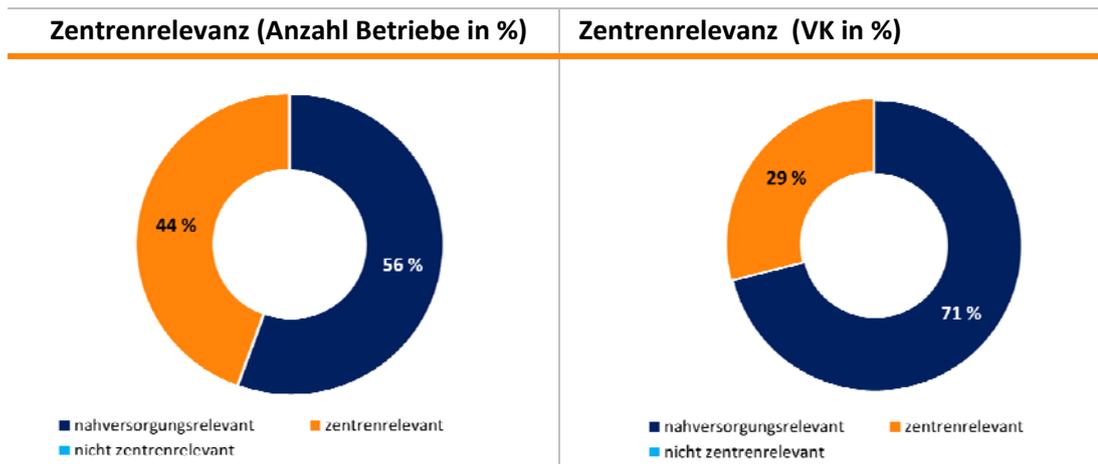
\* in Bezug auf den Nahbereich

**Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**

**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)**

**Nahversorgungsangebot**

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	1 SB-Warenhaus (Marktkauf)
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Discounter (Penny)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	2 Drogeriemärkte (Budnikowsky, Rossmann)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	11 Anbieter, darunter 1 Supermarkt (Adese), 2 Apotheken, 2 Bäckereien, 1 Fleischerei, 1 Blumengeschäft
Wochenmarkt	Berta-Kröger-Platz, 2 mal wöchentlich (Di, Fr), ca. 22 (Di) bis 38 (Fr) Stände (davon 10 bis 18 Nonfood, überwiegend Textil)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente, geprägt durch großflächige Anbieter.</li> <li>▪ Planung zur Ansiedlung eines weiteren Discounters an der Dratelnstraße wird Druck auf Zentrum erhöhen.</li> <li>▪ Nach Erhebung erfolgte Ansiedlung von Woolworth führt zu deutlichem Ausbau im mittelfristigen Bedarf</li> </ul>

**Sonstiges Einzelhandelsangebot**

- 1 großflächiger Fachmarkt (Dänisches Bettenlager), nach Fertigstellung der Untersuchung wurde ein Mietvertrag mit Woolworth unterzeichnet.
- 10 kleinflächige Betriebe (u. a. Optik, Hörgeräteakustik, Telefon, Mode), Fachmärkte (discountorientiert)
- Angebotsschwerpunkt im Luna-Center als geschlossenes, introvertiertes Einkaufszentrum, zum Berta-Kröger-Platz und zur S-Bahn fußläufig gut erschlossen und erreichbar
- Magnetbetriebe Kik, Tedi, Tchibo Prozente, Quick Schuh, Dänisches Bettenlager
- Zum Zeitpunkt der Erhebung erhöhte Leerstandsquote im EG und OG (13 Ladeneinheiten), durch Ansiedlung von Woolworth neuer Magnetbetrieb im OG installiert (März 2017: 3 Ladeneinheiten im EG und 6 im OG leer)



### Ergänzende Nutzungen

- 21 Komplementärnutzungen mit Schwerpunkt auf nahversorgungsaffinen Dienstleistern (u. a. Sparkasse, 3 Frisöre, Reinigung, Änderungsschneiderei, Gastronomie, Bücherhalle)

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

- Organisationsstruktur: Einheitlich errichtetes und vor kurzem modernisiertes Einkaufszentrum Luna-Center (umgestaltetes WEZ mit Marktkauf SB-Warenhaus) und dahinter liegender Berta-Kröger-Platz mit durchgehendem Geschäfts- bzw. Dienstleistungs- / Gastronomiebesatz im Sockelgeschoss. Das Zentrum ist direkt an der S-Bahn-Station Wilhelmsburg gelegen.
- Als Hauptlage fungiert das Luna-Center, das von 2012 – 2014 umgestaltet und erweitert worden ist. Dabei wurde insbesondere die Anbindung an Berta-Kröger-Platz verbessert und die Pavillons an der Bahnhofspassage entfernt.
- Im 1. OG des Centers sind einige Fachmärkte vorhanden, Passantenfrequenzen sind gering ausgeprägt. Die Erdgeschosslage ist gut frequentiert. Insgesamt ist die Kundenfrequenz im Luna Center deutlich höher als in der Passage am Berta-Kröger-Platz.
- Im Bereich Krieterstraße / Algermissenstraße sind öffentliche Parkplätze sowie weitere Nahversorgungsangebote vor den Wohnhäusern vorhanden, die vom eigentlichen Zentrum abgesetzt sind.
- Die neue Gestaltung des Zentrums ist angelehnt an die Architektur der IBA-Bebauung, die sich westlich der Bahntrasse befindet. Auf dem Berta-Kröger-Platz wurden raumprägende Sitzgelegenheiten geschaffen. Somit bietet insbesondere der Berta-Kröger-Platz in direkter Nachbarschaft zu dem modernisierten Einkaufszentrum eine erhöhte Aufenthaltsqualität.
- Gesamteindruck: Unlängst modernisiertes und im Altbau (Marktkauf SB-Warenhaus) gut funktionierendes Einkaufszentrum im durch Geschosswohnungsbau geprägten Umfeld mit zum Erhebungszeitpunkt ausgeprägter Leerstandsproblematik, die vor allem das OG des 2014 fertiggestellten Anbaus betrifft. Durch die Ansiedlung von Woolworth sind insgesamt neue Impulse zu erwarten.

#### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- HAUPTSCHLIEßUNG durch Wilhelm-Strauß-Weg / Siedenfelder Weg, Anschluss an südlich verlaufende Neuenfelder Straße, Parkmöglichkeiten im Luna Center: 570 Parkplätze
- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV (S3, S31, zzgl. 8 Buslinien). Im Westen grenzt die Bahn- / S-Bahn-Strecke mit der S-Bahn-Station Wilhelmsburg direkt an, im Süden befindet sich ein Busbahnhof. Neben der S-Bahn und der Bushaltestelle ist auch eine Park & Ride- und eine Bike & Ride-Anlage direkt am Luna-Center bzw. am Busbahnhof angeschlossen (inkl. StadTRAD).
- Die Fuß- und Radwege-Anbindung ist aus den umliegenden Wohngebieten als sehr gut zu bezeichnen. Die Bahntrasse stellt jedoch eine starke Barriere nach Westen dar. Diese wird mit einer Fußgängerbrücke überwunden, die zugleich den Ein/ Ausgang zur S-Bahnstation darstellt und als Zugang zur BSW sowie zur staatlichen Gewerbeschule dient.

#### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch das Luna-Center und den Berta-Kröger-Platz mit der Parkplatzanlage an der Algermissenstraße vorgegeben.
- Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im **westlichen** Teil bis an die Bahngleise und die S-Bahn-Station.
- Im **nördlichen** Bereich ist das Zentrum durch die umgebende Wohnbebauung am Wilhelm-Strauß-Weg klar begrenzt.
- Im **Osten** wird die Ausdehnung des Zentrums durch die Passage am Berta-Kröger-Platz vorgegeben.
- **Südlich** bilden die Wohnbebauung hinter der ehemaligen Bahnhofspassage sowie die Algermissenstraße die Begrenzung. Der Penny-Markt sowie die Hamburger Sparkasse sind durch die Parkplatzanlage, die Algermissenstraße und die Krieterstraße vom Berta-Kröger-Platz getrennt, eine Anbindung erfolgt durch einen Fußgängerüberweg und eine Querung mit Pollern im Parkplatzbereich. Die Parkplatzanlage ist auch für Besucher des Zentrums nutzbar. Dieser Bereich ist in die Abgrenzung aufzunehmen (v. a. Magnet- und Frequenzfunktion).
- **Potenzialflächen** außerhalb des Bertha-Kröger-Platzes / Luna Centers sind nicht erkennbar. Sowohl das Luna Center selbst als auch die Passage südlich des Bertha-Kröger-Platzes weisen jedoch Entwicklungspotenziale auf.

#### Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

#### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Sicherung des Centerstandortes durch Nachbelegung der verbliebenen Leerstandsflächen in EG und OG.

## 4.9 Nahversorgungszentrum Carl-Petersen-Straße



### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>92</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Hamm	36.662	38.515	↗
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		37.622	

### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>93</sup>	98.1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	199,6 Mio. € (89,1 Mio. €)

### Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Hamm
- Im Kreuzungsbereich Sievekingdamm / Carl-Petersen-Straße
- Umfeldnutzungen: Vornehmlich verdichtete Wohnbebauung in Zeilenbauweise, teilweise Straßenbegleitende Bebauung. Südlich der Carl-Petersen-Straße befinden sich das Stadtteilarchiv Hamm sowie der Thörls Park. Im Osten schließt der weitläufige Hammer Park an. Neben der Christuskirche befindet sich eine Kita.
- Ausdehnung: Ost-West ca. 530 m

### Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Wandsbeker Chaussee (ca. 1,6 km)
- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Hammer Landstraße (ca. 700 m)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Bürgerweide (ca. 600 m westlich), Edeka Hammer Steindamm (ca. 900 m nordöstlich)

### Zentrenprägende Ausstattung

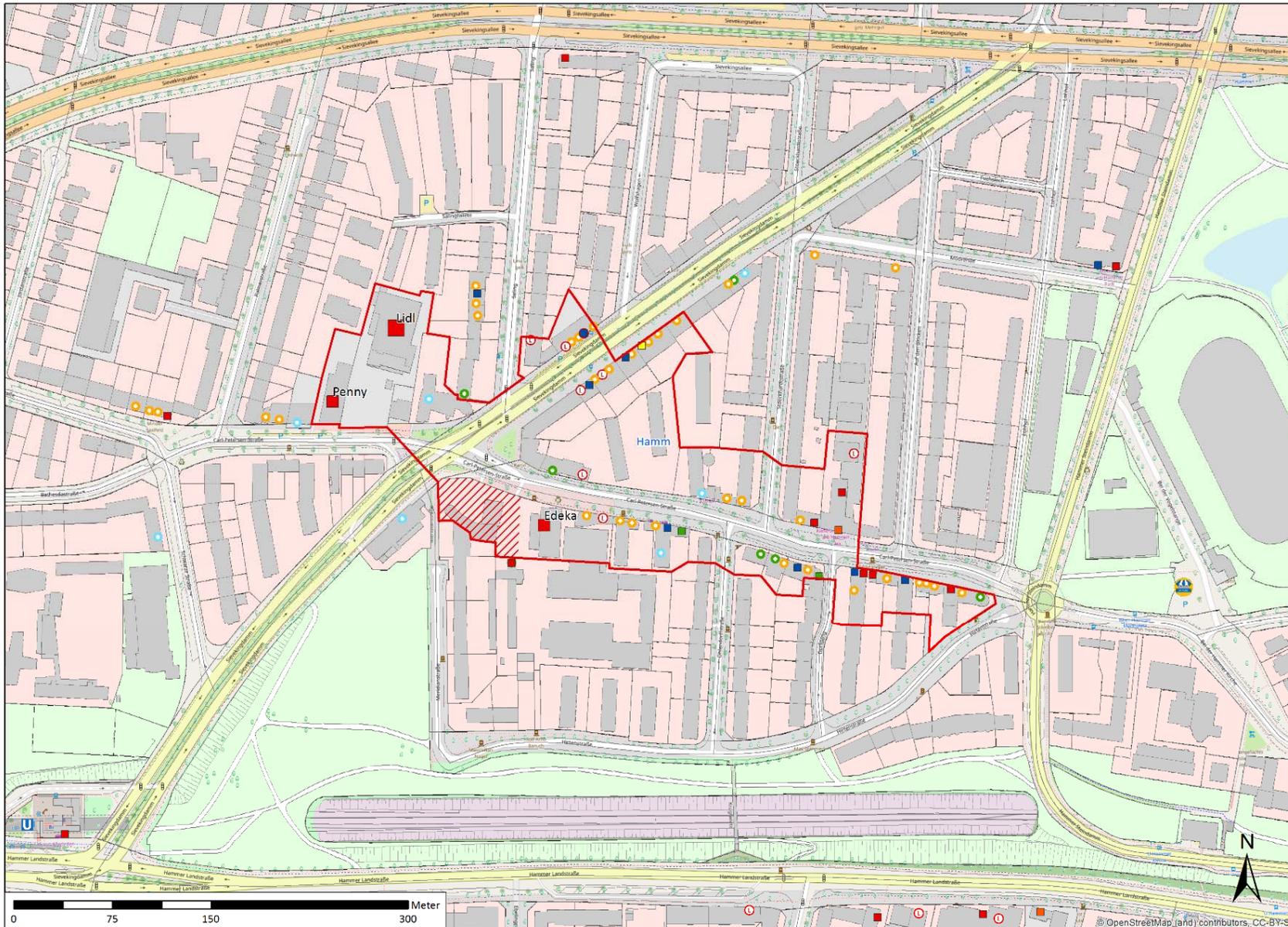
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>12</b>	<b>2.680</b>	<b>91</b>	<b>71</b>	<b>20</b>
kurzfristiger Bedarf	11	2.635	89	70	19
mittelfristiger Bedarf	3	135	5	4	4
langfristiger Bedarf	5	180	6	5	1
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>19</b>	<b>2.950</b>	<b>100</b>	<b>78</b>	<b>10</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

<sup>92</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>93</sup> Quelle: MB Research 2016

Karte 33: Nahversorgungszentrum Carl-Petersen-Straße



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

Einzelhandel

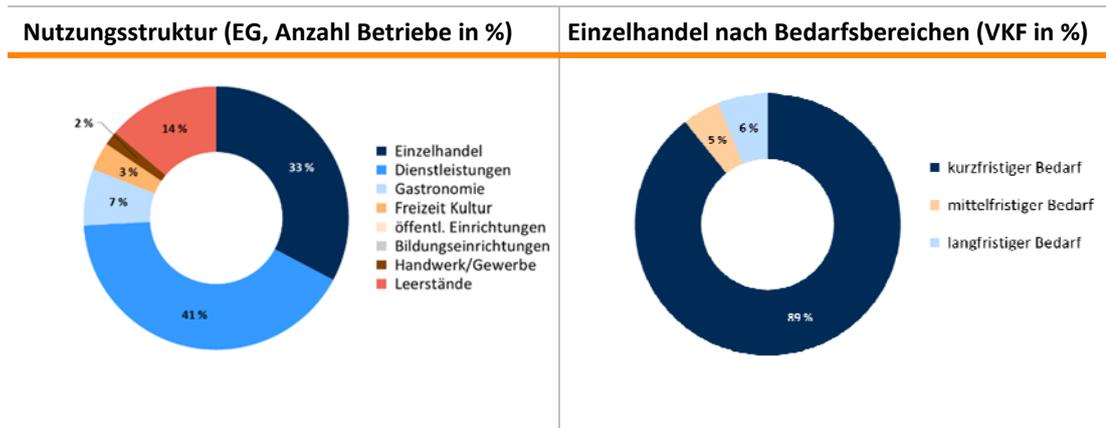
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

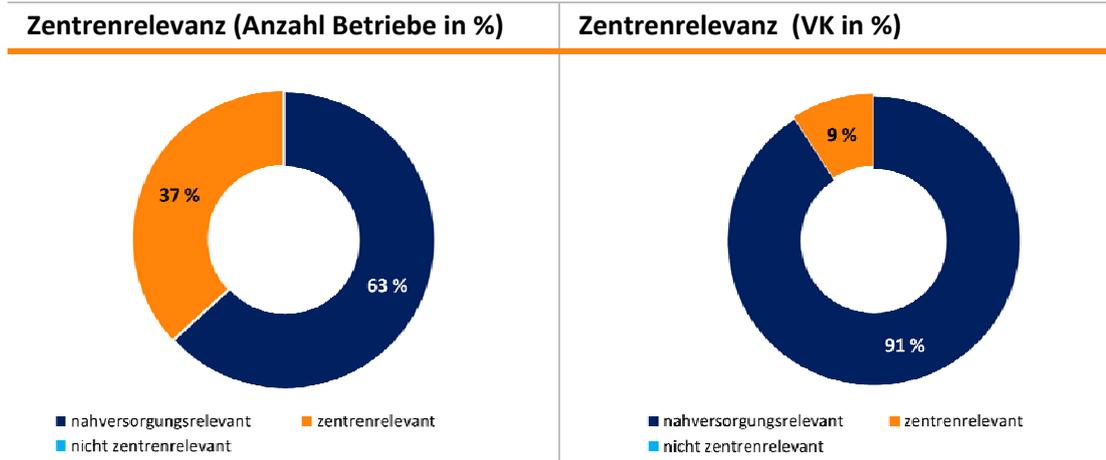
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- ⓪ Leerstand



Nahversorgungsangebot	
1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Discounter (Lidl)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Supermarkt (Edeka), 1 Discounter (Penny)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	9 Anbieter, darunter 1 Apotheke, 2 Bäckereien, 2 Blumengeschäfte
Wochenmarkt	Außerhalb des Zentrums: Bei der Vogelstange, 2x wöchentlich (Di, Fr), ca. 12 (Di) bis 32 (Fr) Stände, davon ca. 9 – 26 mit Lebensmitteln.
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zweiteiliges Zentrum mit modernem Discounterstandort westlich der Sievekingallee und tradierter Ladenzeile mit kleinteiliger Nahversorgungsstruktur entlang der Carl-Petersen-Straße.</li> <li>▪ Strukturprägende Anbieter nur teilweise mit zeitgemäßen Flächengrößen und Marktauftritt, insbesondere Edeka-Markt mit unterdurchschnittlicher Flächengröße.</li> </ul>

**Sonstiges Einzelhandelsangebot**

- Ergänzende Angebote im langfristigen Bedarf (u. a. Uhren / Schmuck, Fahrräder, Antiquitäten)



**Ergänzende Nutzungen**

- 31 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (Friseure, Fahrschule, Reinigung, Schneiderei, Schuhmacher etc.) und Pflegedienste.

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

- Organisationsstruktur: Zweiteiliges Zentrum, das durch die an dieser Stelle 4-spurige Straße Sievekingdamm geteilt wird: den Discounterstandort mit Lidl und Penny hinter der Christuskirche im Westen und den Geschäftsbesatz in einer einheitlich geplanten Ladenzeile an der Carl-Petersen-Straße aus den 1950 – 1960er Jahren, die den Zeilenbauten vorgelagert ist.
- Als Hauptlage lassen sich beide Bereiche identifizieren, wobei der Discounterstandort mit dem auf dem Grundstück zurückversetzten Lidl-Markt vor allem von Autokunden aufgesucht wird, während die kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen in der Carl-Petersen-Straße stärker der fußläufigen Nahversorgung dienen.
- Leerstände (8 Ladenlokale, 14 % der Nutzungseinheiten) sind vor allem im nördlichen Bereich der Straße Sievekingdamm zu finden, wo ebenfalls Ladenzeilen vorhanden sind, die jedoch kaum frequentiert sind und strukturelle Leerstände aufweisen. Sowohl im östlichen als auch im westlichen Bereich der Carl-Petersen-Straße sind einige kleinere Leerstände zu verzeichnen. Ein Bekleidungsgeschäft war zum Zeitpunkt der Erhebung in Schließung begriffen. Weitere geringfrequentierte Ladenzeilenstrukturen ohne Nahversorgungsfunktion befinden sich in der Straße Saling die allerdings durch mehrere Wohnhäuser und die Christuskirche vom eigentlichen Zentrum getrennt sind.
- Funktionale und standortangepasste Gestaltung als Nahversorgungszentrum; größere, attraktive Aufenthaltsbereiche sind nicht vorhanden.
- Die vierspurige Straße Sievekingdamm stellt eine städtebauliche Zäsur dar, die durch eine Ampelanlage überquert werden kann.
- Gesamteindruck: Tradierte innerstädtische Ladenzeile, die um modernen Discounterstandort ergänzt wurde. Der Wochenmarkt findet außerhalb des Zentrums statt, das nicht über einen Marktplatz verfügt. Der Lebensmittelvollsortimenter ist hinsichtlich der Flächengröße und des Marktauftritts nicht mehr zeitgemäß. Die gering frequentierte Ladenzeile am Sievekingdamm weist strukturelle Leerstandsproblematik auf und deutet auf die instabile Situation des Bereiches hin.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die verkehrliche Anbindung ist durch die Hauptverkehrsstraße Sievekingdamm sowie die Carl-Petersen-Straße gewährleistet. Stellplätze befinden sich im gesamten Gebiet straßenbegleitend sowie entlang der Straßen Sievekingdamm und Carl-Petersen-Straße einseitig in Schrägaufstellung.
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt durch die Bushaltestelle Saling (Linie 261) am Sievekingdamm sowie die U-Bahn-Station Hammer Kirche (ca. 300 m südöstlich des zentralen Versorgungsbereiches).
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden.

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang des Sievekingdamms und der Carl-Petersen Straße bestimmt.
- Im **Westen** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohngebäude in der Carl-Petersen-Straße begrenzt, wobei auf der südlichen Straßenseite ausschließlich Wohnbebauung vorliegt, während die Wohnnutzung auf der nördlichen Straßenseite westlich des Penny-Marktes beginnt.
- Im **Osten** stellt der Kreisverkehr am Hammer Steindamm die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar. In der Carl-Petersen-Straße ist größtenteils beidseitiger Ladenbesatz vorhanden, in den Mündungsbereichen Ohlendorffstraße sowie Stoeckhardtstraße wird der Geschäftsbesatz nur durch die Eckgebäude unterbrochen. Auf der nördlichen Straßenseite der Carl-Petersen-Straße verläuft der Geschäftsbesatz durchgehend bis zur Straße Auf den Blöcken. Auf der südlichen Straßenseite reicht er bis an den Kreisverkehr heran. In diesem Bereich sind zahlreiche nahversorgungsrelevante und sonstige Einzelhandelsangebote sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zu finden.

- Der Sievekingdamm stellt die Rückseite der Einzelhandelslage dar, die auf die Carl-Petersen-Straße fokussiert ist. In nördlicher Richtung setzt sich der Geschäftsbesatz in der Straße Sievekingdamm fort. Die hier bestehenden Einkaufspavillons (Ladenzeile in Flachbauten) begrenzen den zentralen Versorgungsbereich nach **Norden**.
- Im **Süden** wird das Zentrum entlang des Sievekingdamms durch die Polizeiwache und den Thörls-Park begrenzt.
- **Potenzialflächen** sind v. a. im Bereich der Tankstelle im Kreuzungsbereich Carl-Petersen-Straße / Sievekingdamm vorhanden. Außerdem weisen die Ladenzeilen selbst Entwicklungspotenziale auf, Handlungsbedarf besteht hier insbesondere im Bereich Sievekingdamm.

#### Entwicklungsziele Nahversorgung

---

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

#### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

---

- Weiterentwicklung / Modernisierung Lebensmittelvollsortimenter
  - Prüfung Leerstandsthematik
-

#### 4.10 Nahversorgungszentrum Hammer Landstraße



##### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>94</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Hamm	36.662	38.515	↗
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		24.393	

##### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>95</sup>	95,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	126,0 Mio. € (56,2 Mio. €)

##### Lage und Umfeld

- Lage am östlichen Rand des Stadtteils Hamm; südlich Hammer Landstraße
- Umfeldnutzungen: überwiegend kompaktes, verdichtetes Wohnen (ausgedehnte Wohngebiete in Zeilen- bis Geschosswohnungsbau)
- Ausdehnung ZVB: Ost-West: ca. 500 m

##### Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Carl-Petersen-Straße (ca. 700 m)
- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Hammer Steindamm (ca. 1,2 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Horner Rennbahn (ca. 1,5 km), Übergeordnetes Zentrum Billstedt (ca. 3,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny, Bauerberg (ca. 600 m östlich), Rewe / Sky Eiffestraße (ca. 400 m südlich)

##### Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>8</b>	<b>2.930</b>	<b>99</b>	<b>120</b>	<b>32</b>
kurzfristiger Bedarf	8	2.930	99	120	31
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	1	30	1	1	2
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>9</b>	<b>2.960</b>	<b>100</b>	<b>121</b>	<b>16</b>

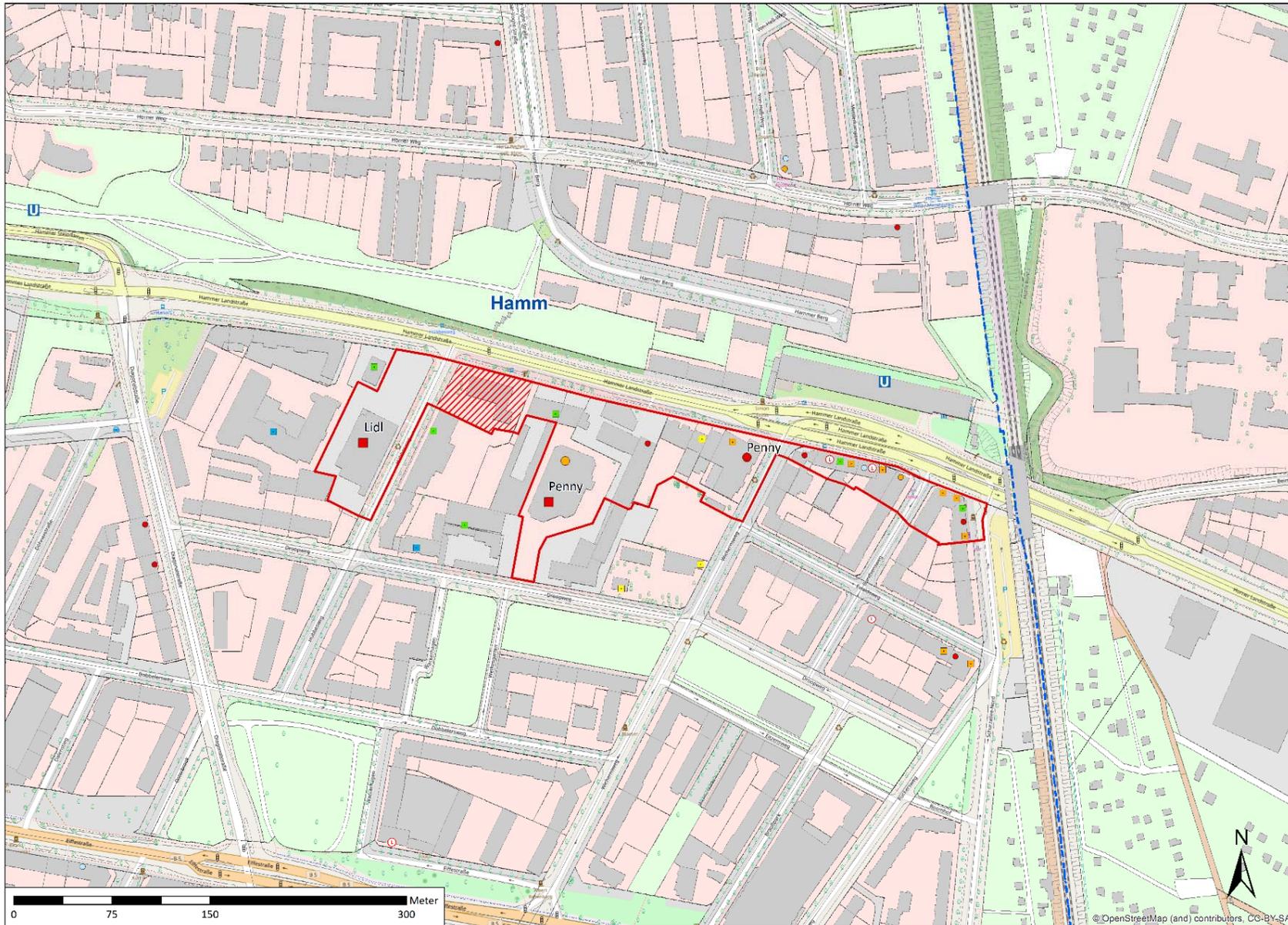
\* in Bezug auf den Nahbereich

- kein Angebot vorhanden

<sup>94</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>95</sup> Quelle: MB Research 2016

Karte 34:Nahversorgungszentrum Hammer Landstraße



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

Einzelhandel

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

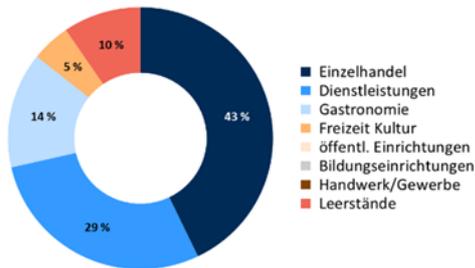
Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

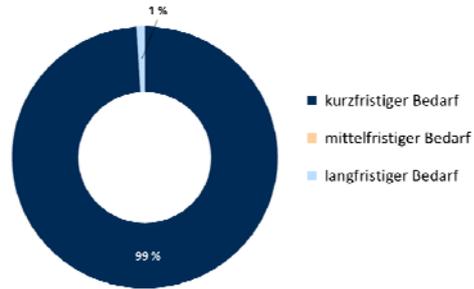
Darstellungen

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

**Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**



**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)**



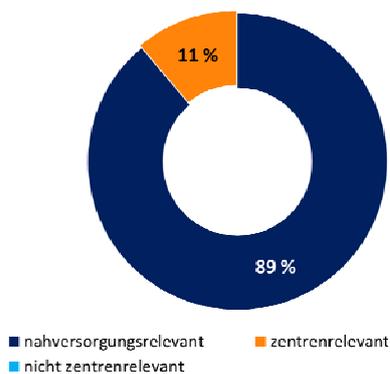
**Nahversorgungsangebot**

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	2 Discounter (Lidl, Penny)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Discounter (Penny); 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	4 Anbieter, davon 1 Apotheke, 1 Bäckerei
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gutes Nahversorgungsangebot mit Schwerpunkt im Discountsegment. Räumlich kompaktes Angebot. Strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig; ein akuter Anpassungsdruck ist nicht festzuhalten.</li> <li>Doppelbelegung der Fa. Penny ggf. nicht zukunftsfähig</li> <li>Planungen: nicht bekannt</li> </ul>

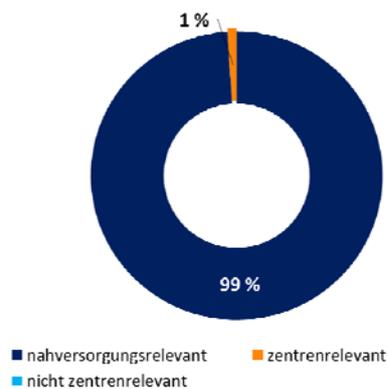
**Sonstiges Einzelhandelsangebot**

- Das Angebot im mittel- bis langfristigen Bedarf ist auf 1 Angebot beschränkt (Akustiker)

**Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)**



**Zentrenrelevanz (VK in %)**



**Ergänzende Nutzungen**

- 10 Komplementärnutzungen mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Dienstleistungssegment und Gastronomie / Hotellerie (z. B. Sparkasse, Fahrschule, Schneiderei, Schweinske)
- im erweiterten Umfeld: Gemeindezentrum, Bunkermuseum, Kirche etc.

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

- Organisationsstruktur: einseitiger, straßenbegleitender Besatz südliche Seite der Hammer Landstraße. Insgesamt weitestgehend durchgängiger Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz. Der Nahversorger Lidl ist durch eine Brachfläche (ehem. gewerbliche Nutzung) und den Hübbesweg etwas abgesetzt (ca. 100 m Entfernung). Die Brachfläche könnte als Potenzialfläche zur Weiterentwicklung und funktionalen Ergänzung des Versorgungsbereiches dienen.
- Zwei Leerstände und eine Mindernutzung (Spielhalle) mindern das ansonsten intakte Erscheinungsbild der Lage unwesentlich. Allerdings ist einer möglichen Schwächung des Besatzes entgegenzuwirken (Stichwort: Penny).
- Funktionale und standortangepasste Gestaltung als Nahversorgungszentrum; größere, attraktive Aufenthaltsbereiche sind nicht vorhanden; der Standort wird ausgehend vom Wohnumfeld aus allen Richtungen gut angenommen und ist fußläufig und per Rad gut erreichbar.
- bestehende Geschäftshäuser zeitgemäß und ohne umfassenden Nachholbedarf (funktionsgerecht)
- Gesamteindruck: intaktes, überschaubares und funktionsgerechtes Nahversorgungszentrum, welches auch vom Durchgangsverkehr profitieren dürfte.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hammer Landstraße als zentrale Erschließungsstraße; Parkplätze sind den Magnetbetrieben entsprechend zugeordnet; ansonsten straßenbegleitendes Parken
- gute ÖPNV-Erreichbarkeit über die U-Bahn-Haltestelle „Rauhes Haus“, ansonsten Busanbindung
- fußläufig gut aus den umliegenden Wohngebieten erreichbar; topografisch abgesetztes Wohngebiet in Richtung Norden über Treppen entsprechend angebunden („Geestkante“)

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der zentrale Versorgungsbereich ist deutlich durch den Handels- und Dienstleistungsbesatz vorgegeben und wird in Richtung **Norden** durch die Hammer Landstraße begrenzt.
- Die **südliche** Begrenzung ist durch die Geschäftshäuser vorgegeben. Eine südliche Ausdehnung erfährt die Begrenzung im Bereich des Penny Marktes zzgl. Budnikowsky und reicht an dieser Stelle durch bis auf den Droopweg.
- In **östlicher** Richtung ist der Versorgungsbereich durch die bestehende U-Bahn-Trasse begrenzt; im weiteren Verlauf findet kein relevanter Handel mehr statt.
- In Richtung **Westen** schließt der Magnetbetrieb Lidl die Abgrenzung ab, wenngleich dieser nicht unmittelbar im fortlaufenden Geschäftsbesatz angesiedelt ist. Es bestehen jedoch sehr enge funktionale und räumliche Beziehungen (Entfernung 100 m) sowie Sichtbeziehungen zum ansonsten fast durchgängigen Geschäftsbesatz.
- Die Hotel-Fläche zwischen Lidl und Penny / Budni ist ein Ansatz zur möglichen funktionalen Weiterentwicklung und Ergänzung des Bereiches und wird daher als **Potenzialfläche** aufgenommen.

### Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Nachnutzungsüberlegungen im Falle einer Standortaufgabe des Penny-Marktes „Hammer Landstraße 220“
- Mögliche Ergänzung durch einen Vollsortimenter prüfen

#### 4.11 Nahversorgungszentrum Horner Geest



##### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>96</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Horn	37.351	38.253	↗
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		11.972	

##### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>97</sup>	99,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	64,7 Mio. € (28,9 Mio. €)

##### Lage und Umfeld

- Lage am Schnittpunkt zwischen den Stadtteilen Horn und Billstedt, im östlichen Bereich des Bezirks Mitte entlang der Manshardtstraße.
- Umfeldnutzungen: Überwiegend Geschosswohnungsbau, Zeilenbebauung und Scheibenhochhäuser. Im Westen befinden sich die Philippus-Kirche mit Gemeindehaus und Kita. Nördlich schließt eine Kleingartenkolonie an.
- Ausdehnung ZVB: Ost-West ca. 180 m

##### Wettbewerbssituation

- Richtung Südwesten: Übergeordnetes Zentrum Horner Rennbahn (ca. 1,4 km)
- Richtung Süden: übergeordnetes Zentrum Billstedt (ca. 2,7 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi Querkamp (ca. 300 m südwestlich), Aldi & Edeka Querkamp (ca. 1,3 km südwestlich), Rewe Schiffbeker Weg (ca. 1,1 km nordöstlich), Jüthornstraße (ca. 2,8 km nordwestlich), Ostkreuz-Center Oststeinbek (ca. 5,1 km östlich)

##### Zentrenprägende Ausstattung

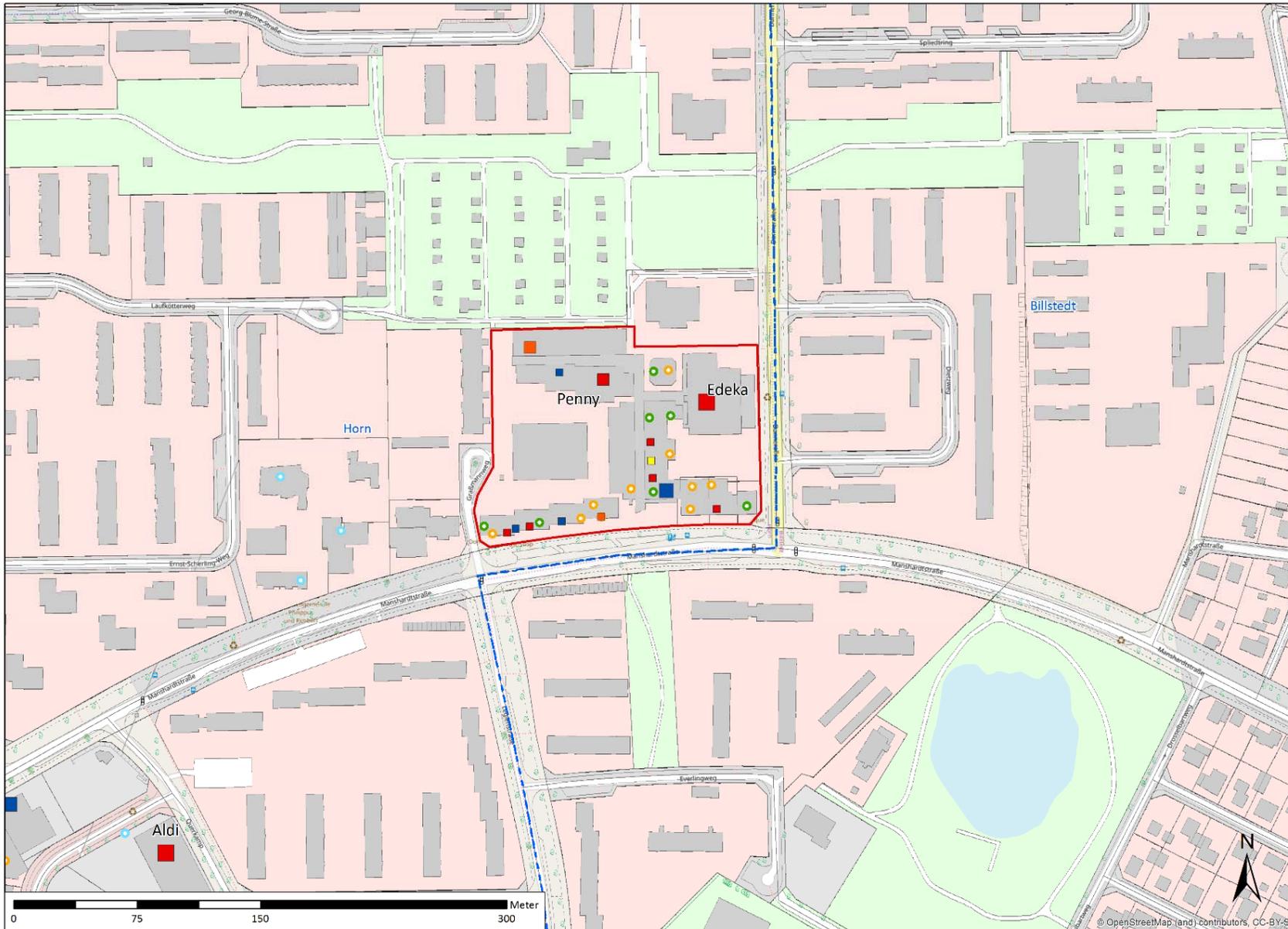
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>13</b>	<b>2.165</b>	<b>77</b>	<b>181</b>	<b>45</b>
kurzfristiger Bedarf	12	2.125	75	177	43
mittelfristiger Bedarf	3	560	20	47	15
langfristiger Bedarf	2	130	5	11	5
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>17</b>	<b>2.815</b>	<b>100</b>	<b>235</b>	<b>24</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

<sup>96</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>97</sup> Quelle: MB Research 2016

Karte 35: Nahversorgungszentrum Horner Geest



**Legende**

**Verkaufsgrößenklasse**

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

**Einzelhandel**

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

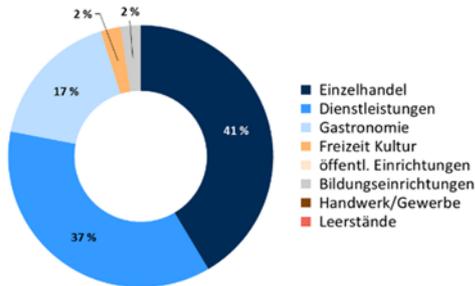
**Komplementärnutzungen**

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

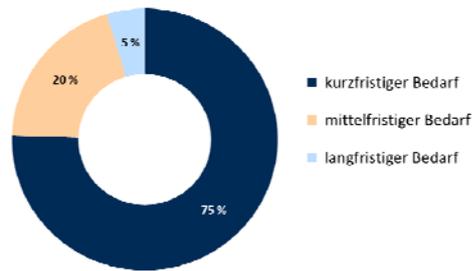
**Darstellungen**

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- ⓪ Leerstand

**Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**



**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)**



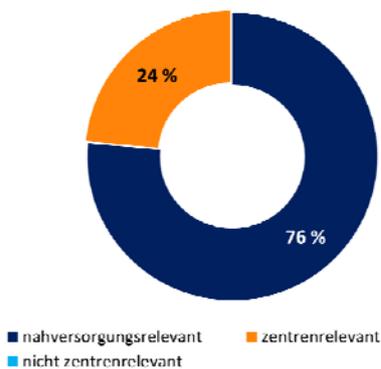
**Nahversorgungsangebot**

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Supermarkt (Edeka)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Discounter (Penny), 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	10 Anbieter, darunter 1 Apotheke, 3 Bäckereien, 1 Fischgeschäft, 1 Blumengeschäft
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Räumlich kompaktes Angebot im EKZ M mit überwiegend zeitgemäßem Auftritt, vorgelagerte Ladenseite an der Manshardtstraße</li> <li>Planung eines weiteren Discounters im Bereich Querkamp / Manshardtstraße (am Aldi-Standort)</li> </ul>

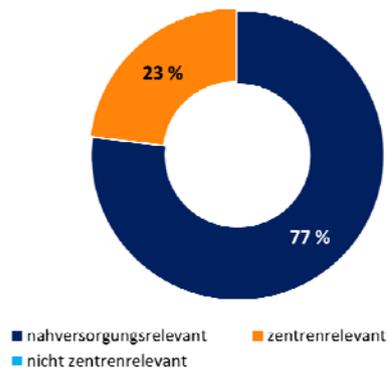
**Sonstiges Einzelhandelsangebot**

- 5 kleinflächige Betriebe (u. a. Unterhaltungselektronik, Schreibwaren, Vodafone)

**Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)**



**Zentrenrelevanz (VK in %)**



**Ergänzende Nutzungen**

- 24 Komplementärnutzungen mit Schwerpunkt auf nahversorgungsaffinen Dienstleistern (u. a. Sparkasse, Friseur, Kindertagesstätte, Waschcenter, Fahrschule) eine Spielhalle sowie Ärzte, Physiotherapie

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

- Organisationsstruktur: Das einheitlich geplante, funktionale Nahversorgungszentrum in einer Großwohnsiedlung besteht aus dem als überdachte Einkaufspassage angelegten „EKZ M“ (Einkaufszentrum Manshardtstraße) sowie der einseitigen straßenbegleitenden Erdgeschossnutzung entlang der Manshardtstraße.
- Die Kundenfrequenz ist insbesondere im Bereich an der Manshardtstraße gut, lässt in nördlicher Richtung jedoch nach. Leerstände waren zum Zeitpunkt der Erhebung nicht vorzufinden. Das Zentrum wird gut angenommen.
- Die Gestaltung ist hell und zweckmäßig, zudem verfügt das „EKZ M“ über zahlreiche Gastronomieangebote in der Passage, die vorgelagerte, zweckmäßige Ladenzeile wirkt nicht mehr zeitgemäß. Bereiche mit Aufenthaltsqualität befinden sich daher insbesondere innerhalb der Passage.
- Perspektivisch ist die Anbindung des Zentrums an die Linie U4 vorgesehen (Endhaltestelle Dannerallee, voraussichtlich 2024 / 2025), wodurch weitere Entwicklungsimpulse möglich sind
- Gesamteindruck: Das „EKZ M“ hat eine moderne Gestaltung und stellt eine funktionsfähige Einkaufspassage dar. Es verfügt über ein vollständiges Nahversorgungsangebot sowie ergänzend über Angebote des mittel- bis langfristigen Bedarfs.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die Haupteinfahrtsstraße stellt die Manshardtstraße dar. Parkmöglichkeiten bestehen auf einem eigenen Parkplatz, der über die Dannerallee anfahrbar ist.
- Durch die Bushaltestelle Dannerallee direkt vor dem „EKZ M“ (3 Buslinien) ist die ÖPNV-Erreichbarkeit als gut zu bezeichnen. Eine Querungsmöglichkeit zu den südlichen Wohngebieten liegt vor.
- Die Erreichbarkeit per Rad und zu Fuß aus den umliegenden Wohngebieten ist gegeben. Am EKZ-M ist eine StadtRAD-Leihstation vorhanden.

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentrums wird durch das EKZ M mit der vorgelagerten Ladenzeile vorgegeben.
- **Südlich** wird das Zentrum durch die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Manshardtstraße begrenzt.
- **Östlich** sowie **westlich** erfolgt eine Begrenzung durch weitere Wohngebäude in Zeilenbauweise bzw. durch ein Punkthochhaus.
- Auch im **Norden** wird das Zentrum durch weitere Wohngebäude begrenzt.
- **Potenzialflächen** konnten außerhalb des Zentrumsbereichs nicht identifiziert werden. Die Entwicklungspotenziale beschränken sich daher auf das Einkaufszentrum selbst.

### Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- kein akuter Handlungsbedarf

## 4.12 Nahversorgungszentrum Kirchdorf-Süd



### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>98</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Wilhelmsburg	49.803	53.764	↑
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		8.851	

### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>99</sup>	100,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	48,4 Mio. € (21,6 Mio. €)

### Lage und Umfeld

- Lage im Südosten der Elbinsel Wilhelmsburg. Unweit der BAB 1 im Süden des Bezirks Hamburg-Mitte.
- Einheitlich geplantes Nahversorgungszentrum der 70er Jahre entlang Karl-Arnold-Ring / Erlerring
- Im direkten Umfeld hauptsächlich Wohnnutzung (Großwohnsiedlung Kirchdorf Süd), öffentliche Nutzungen (Kita, Jugendzentrum, Bildungszentrum)
- Ausdehnung: Ost-West ca. 220 m

### Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: übergeordnetes Zentrum Wilhelmsburg (ca. 1,5 km)
- Richtung Süden: übergeordnetes Zentrum Harburg (ca. 5,7 km)

### Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>6</b>	<b>1.105</b>	<b>100</b>	<b>125</b>	<b>28</b>
kurzfristiger Bedarf	6	1.105	100	125	27
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>6</b>	<b>1.105</b>	<b>100</b>	<b>125</b>	<b>13</b>

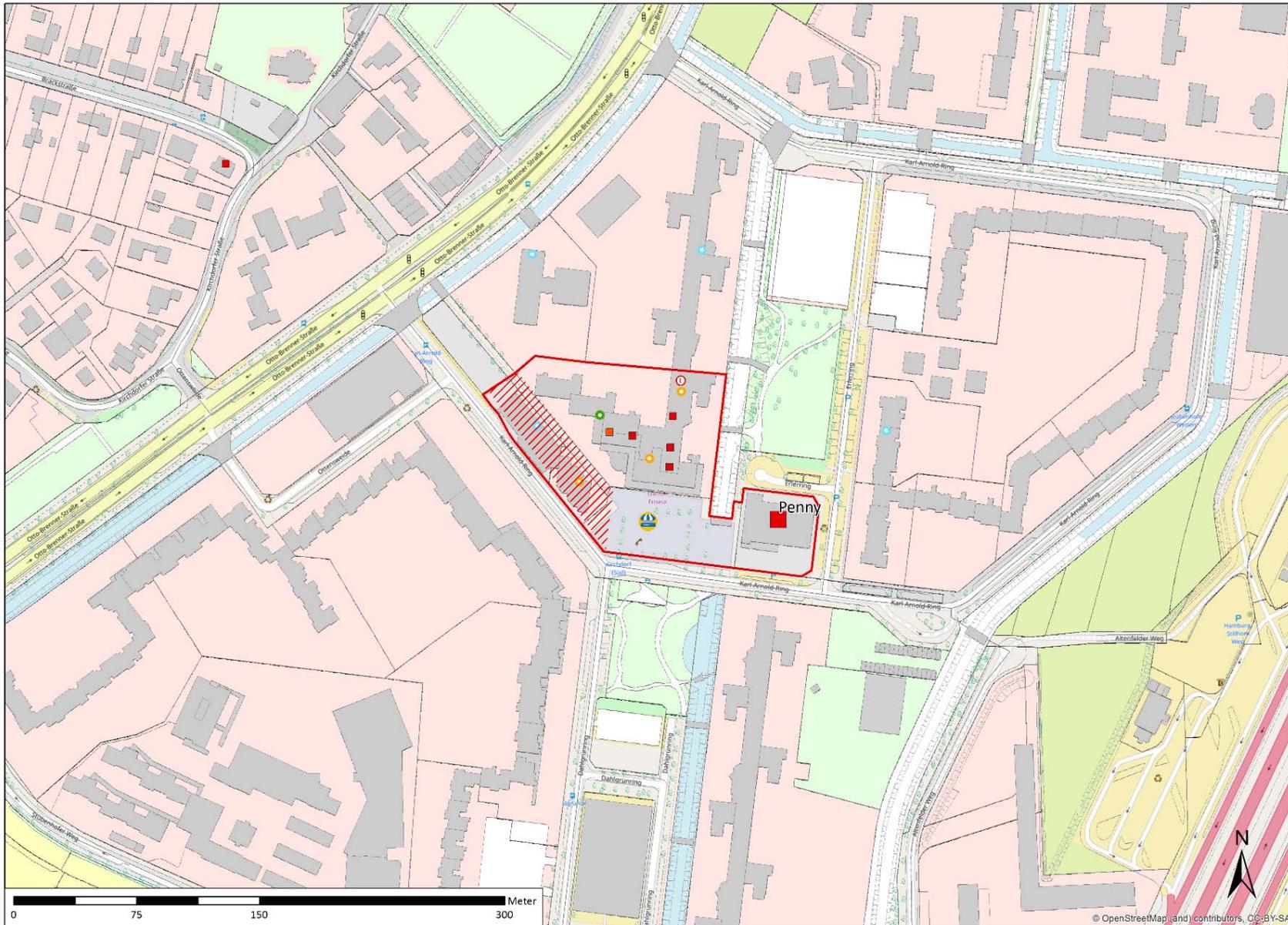
\* in Bezug auf den Nahbereich

- kein Angebot vorhanden

<sup>98</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>99</sup> Quelle: MB Research 2016

Karte 36: Nahversorgungszentrum Kirchdorf Süd



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

Einzelhandel

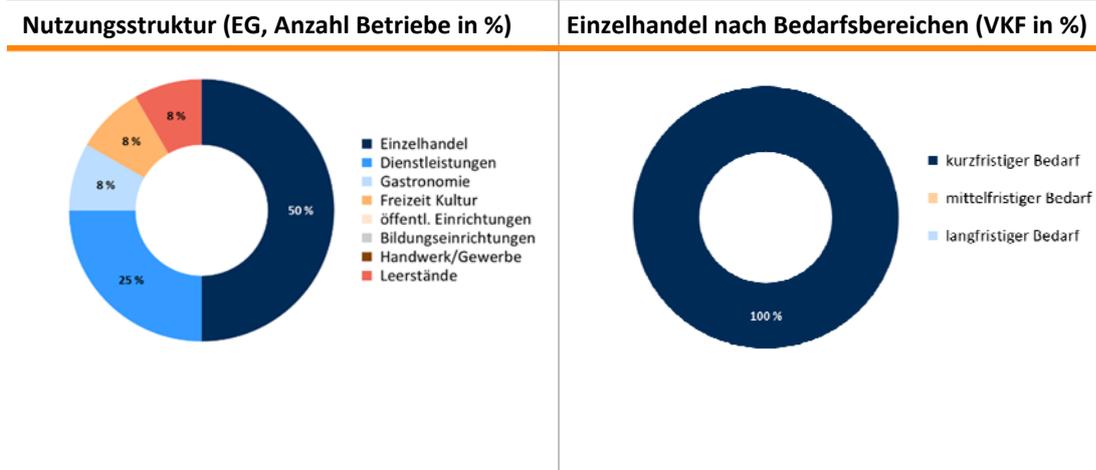
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

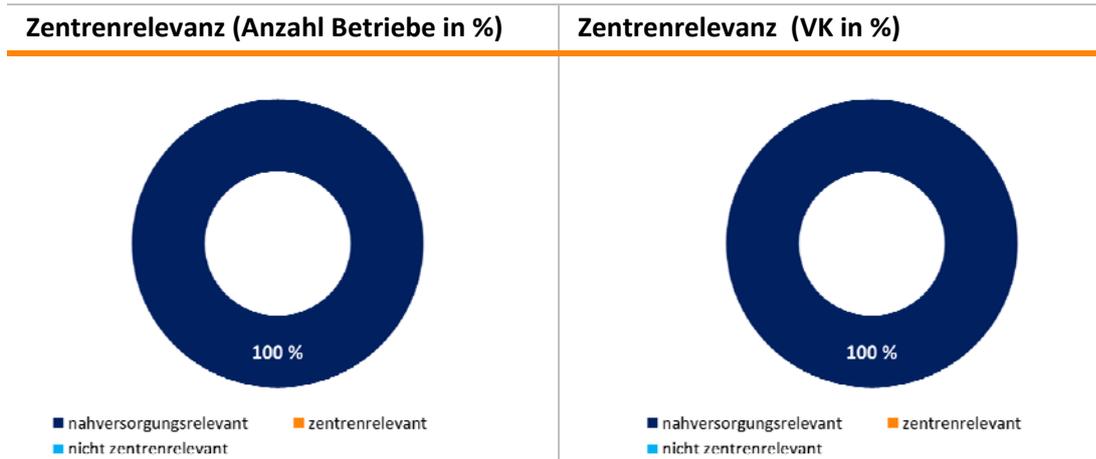
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- ⋮ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand



Nahversorgungsangebot	
1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Discounter (Penny)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	5 Betriebe, darunter 1 Supermarkt (Gülac Markt) 1 Apotheke, 1 Bäckerei
Wochenmarkt	Karl-Arnold-Ring, 1 Mal wöchentlich (Do), v. a. Nonfood (niedrigpreisige Bekleidung)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Insgesamt geringe Zahl an Anbietern. Strukturprägende Anbieter überwiegend robust und mit zeitgemäßem Marktauftritt. Es fehlt jedoch ein Lebensmittelvollsortimenter, die geringe Zentralität von 25 % deutet auf eine Unterversorgung in der dicht besiedelten Großwohnsiedlung hin.</li> <li>■ Planungen: nicht bekannt.</li> </ul>

**Sonstiges Einzelhandelsangebot**

- Kein Angebot im mittel- / langfristigen Bedarf



**Ergänzende Nutzungen**

- 5 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt im medizinischen / sozialen Bereich

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

---

- Organisationsstruktur: Einheitlich geplantes Nahversorgungszentrum in der Großwohnsiedlung Kirchdorf-Süd, Ladenzeile ergänzt um einen freistehenden Lebensmitteldiscounter.
- Vereinzelte Leerstände (ca. 8 % der Ladeneinheiten) sind nicht strukturprägend.
- Die Ladenzeile befindet sich im Sockelgeschoss der Großwohnsiedlung, daher weisen die Ladenflächen eine eingeschränkte Flexibilität auf.
- Soziale Nutzungen und Ärzte sind in Pavillons im westlichen Bereich des Zentrums untergebracht.
- Funktionale und standortangepasste Gestaltung als Nahversorgungszentrum; der zentrale Platz zwischen Ladenzeile und Bushaltestelle übernimmt kaum die Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsbereich.
- Gesamteindruck: Durch modernen Lebensmitteldiscounter aufgewertete Ladenzeile, insgesamt zeitgemäßer Marktauftritt.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

---

- Verkehrliche Erreichbarkeit durch Karl-Arnold-Ring gegeben, öffentliche Stellplätze sind hauptsächlich dem Penny-Markt zugeordnet.
- ÖPNV: Anbindung über Busse (Linien 13, 34, 152) über die Haltestelle Kirchdorf (Süd)

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Abgrenzung wird durch den Geschäftsbesatz in der Ladenzeile, den Lebensmitteldiscounter und die Pavillonstruktur auf der **nördlichen** Straßenseite des Karl-Arnold-Rings vorgegeben.
- Im **Süden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch den Karl-Arnold-Ring begrenzt, im **Westen** durch den Kirchdorfer Damm.
- Im **Osten** stellt der Erlerring mit den dahinterliegenden Wohngebäuden die Abgrenzung des Zentrums dar.
- Als **Potenzialflächen** sind v. a. die Pavillons im Westen des Zentrums anzusehen. Eine Heranziehung der südlich angrenzenden Grünflächen sollte nur als letztes Mittel zur Ansiedlung eines Vollsortimenters angesehen werden, da diese eine für den Stadtteil hochwertige und wichtige Erholungs- und Grünfläche darstellt.

### Entwicklungsziele Nahversorgung

---

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

---

- Prüfung: Ergänzung um Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt)

### 4.13 Nahversorgungszentrum Kutterhafen



#### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>100</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Finkenwerder	11.709	11.730	→
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		6.480	

#### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>101</sup>	105,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	36,9 Mio. € (16,5 Mio. €)

#### Lage und Umfeld

- Lage im Osten des Stadtteils Finkenwerder bzw. im westlichen Bereich Bezirk Hamburg-Mitte
- Entlang Steendiek, Muggenburg, Köhlfleet-Hauptdeich
- Umfeldnutzungen: Wohnen, Gastronomie, am Köhlfleet Hafennutzung
- Ausdehnung ZVB: Ost-West: 450 m (Haupterschließungsrichtung)

#### Wettbewerbssituation

- Richtung Süden: übergeordnetes Zentrum Neugraben (ca. 13 km)
- Richtung Norden: übergeordnetes Zentrum Altona (ca. 14 km)
- Richtung Osten: übergeordnetes Zentrum Wilhelmsburg (ca. 14 km), Nahversorgungszentrum Veringstraße (ca. 12 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Neuenfelde (ca. 9 km südwestlich), Aldi Neugraben (ca. 12 km südlich)

#### Zentrenprägende Ausstattung

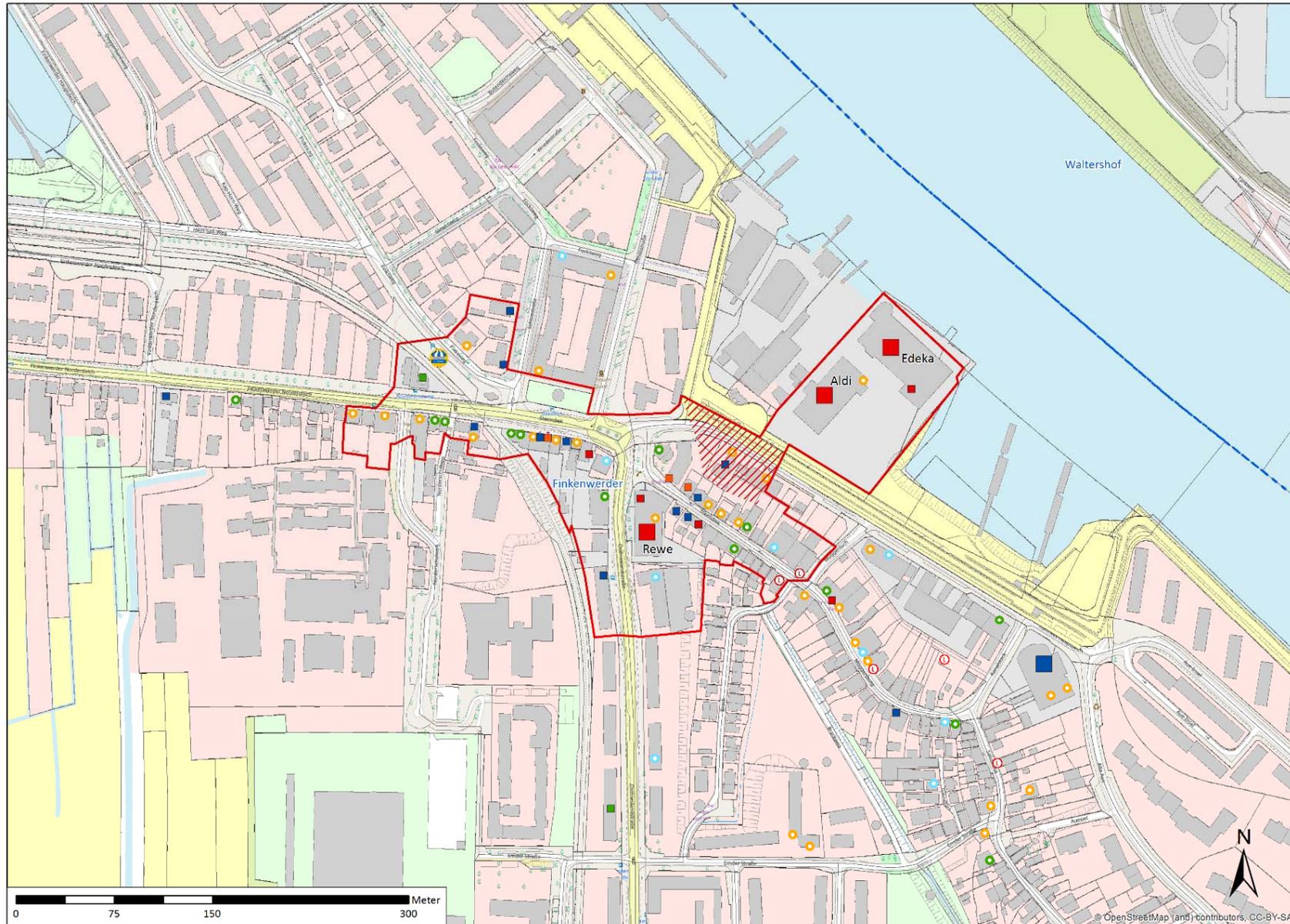
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>12</b>	<b>4.120</b>	<b>90</b>	<b>636</b>	<b>139</b>
kurzfristiger Bedarf	11	4.050	88	625	133
mittelfristiger Bedarf	5	350	8	54	31
langfristiger Bedarf	5	195	4	30	13
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>21</b>	<b>4.595</b>	<b>100</b>	<b>709</b>	<b>71</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

<sup>100</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>101</sup> Quelle: MB Research 2016

Karte 37: Nahversorgungszentrum Kutterhafen



**Legende**

**Verkaufsgrößenklasse**

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

**Einzelhandel**

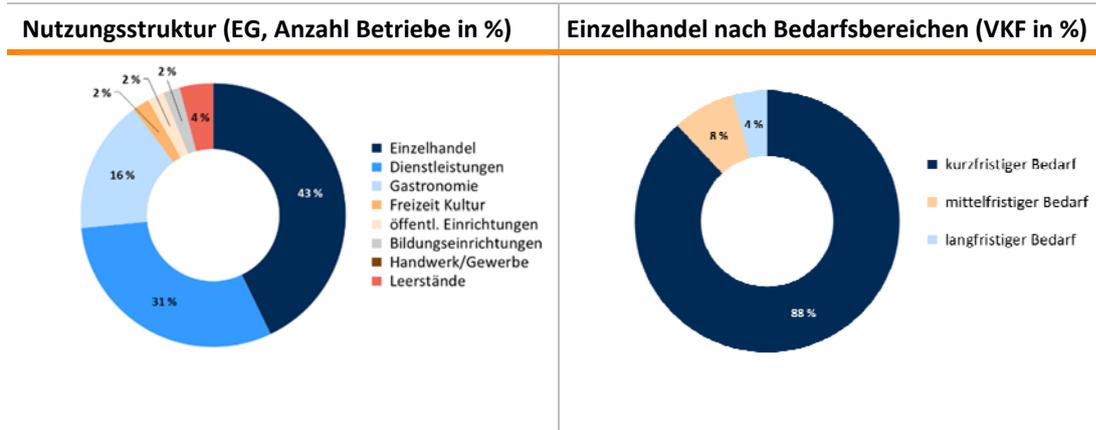
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

**Komplementärnutzungen**

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

**Darstellungen**

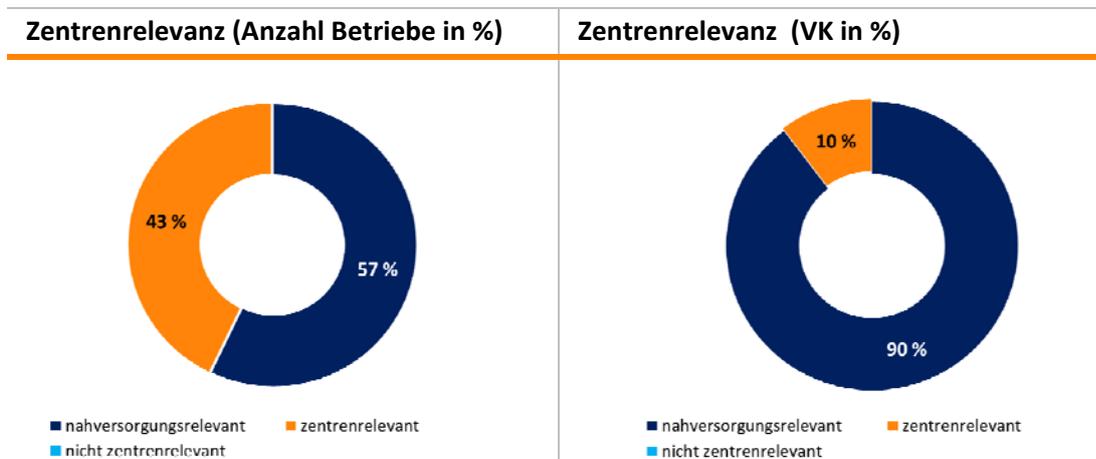
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand



Nahversorgungsangebot	
1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	1 Supermarkt (Edeka)
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Supermarkt (Rewe), 1 Discounter (Aldi)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	9 Anbieter gesamt, davon 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky), 2 Apotheken, 3 Bäckereien
Wochenmarkt	Finksweg; 2x wöchentlich (Di, Sa), ca. 11 (Di) bis 15 (Sa) Stände (davon ca. 7 bis 10 Lebensmittel)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räumlicher Angebotsschwerpunkt im Kreuzungsbereich Köhl-fleet-Hauptdeich / Steendiek, neu angelegter Verbundstand-ort Edeka / Aldi am Kutterhafen, ausdifferenziertes Betriebs-typenspektrum mit überwiegend zeitgemäßen Größen und gutem Marktauftritt. Rewe mit ca. 800 m<sup>2</sup> VK und Budni-kowsky mit ca. 350 m<sup>2</sup> etwas klein dimensioniert und nicht mehr zeitgemäß.</li> <li>▪ Strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leis-tungsfähig; Modernisierung des Drogeriemarktes ist empfe-hlenswert.</li> <li>▪ Planungen: nicht bekannt</li> </ul>

**Sonstiges Einzelhandelsangebot**

- Der Angebotsschwerpunkt befindet sich mit kleinteiligen Anbietern im Bereich Steendiek (v. a. Bücher, Optik, Akustik, Uhren / Schmuck)



**Ergänzende Nutzungen**

- 24 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister und Gastronomiebetriebe (Banken, Frisöre, Reisebüro, Bücherhalle, Beautysalon, Ärzte)

**Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten**

### Städtebau

---

- Städtebaulich besteht das Zentrum aus der Bebauung um den Marktplatz sowie Teilen der historischen Altstadt des Fischerdorfes Finkenwerder. Das Nahversorgungszentrum wurde unlängst durch eine größere Ansiedlung von Edeka und Aldi („maritimes Einkaufszentrum“) in einer Außendeichfläche ergänzt. Dieses ist über eine Zufahrt vom Köhlfleet-Hauptdeich anfahrbar, wobei eine Flutschutzwand per Durchfahrt / Fußgänger-Rampe zu überwinden ist.
- Als Hauptlage ist die Straße Steendiek auszumachen. Im Finkenwerder Norderdeich (gegenüber Marktplatz) ist einseitig straßenbegleitende Erdgeschossnutzung vorhanden; im Bereich Steendiek ist beidseitige Nutzung zu finden.
- Fußläufige Kundenfrequenzen sind insbesondere im Bereich Steendiek, höhere PKW-Frequenzen am Standort von Aldi und Edeka am Köhlfleet-Hauptdeich festzustellen.
- Die Aufenthaltsqualität im Ortskern leidet allgemein unter der leistungsfähig ausgebauten Hauptverkehrsstraße, die für den Verkehr in Richtung Stade sowie das hohe Verkehrsaufkommen durch das Airbus-Werk ausgelegt ist. Diese wurde Ende 2012 durch eine Ortsumgehung entlastet, zum Zeitpunkt der Erhebung fand eine Umgestaltung der Kreuzung zu einem ovalen Kreisverkehr mit Eventfläche statt, der die Mitte des Stadtteils Finkenwerder definieren und mehr Aufenthaltsqualität bieten soll.
- Gesamteindruck: Insgesamt zeitgemäßes und gut funktionierendes Nahversorgungszentrum mit hoher Dynamik (v. a. durch Verlagerung Edeka und Aldi, Neuordnung der Verkehrsführung im Ortskern).

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

---

- Hapterschließung über Steendiek / Finkenwerder Norderdeich / Ostfrieslandstraße, Steendiek im historischen Ortskern als Einbahnstraße ausgelegt. Parkmöglichkeiten straßenbegleitend sowie am Marktplatz und bei den Lebensmittelmärkten. Maritimes Einkaufszentrum über Köhlfleet-Hauptdeich anfahrbar.
- ÖPNV-Anbindung über Buslinien 146, 150 und 251.
- Fuß- und Radwegeanbindung durch Fahrradwege entlang der Hauptverkehrsstraßen.

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Der zentrale Versorgungsbereich ist klar durch den Handelsbesatz im Kreuzungsbereich Steendiek und Finkenwerder Norderdeich vorgegeben.
- Im **Westen** beginnt der Handelsbesatz am Finkenwerder Norderdeich mit der Einmündung der Straße Norderschulweg. Westlich davon wird der zentrale Versorgungsbereich durch Wohnnutzung begrenzt.
- Im **Norden** endet der Geschäftsbesatz kurz hinter dem Marktplatz, hier ist einseitiger Besatz entlang der Schloostraße vorhanden. Nördlich der Hausnummer 6 begrenzt Wohnnutzung das Zentrum.
- Im **Osten** finden sich in der Straße Steendiek (Einbahnstraße) beidseitig Einzelhandelsnutzungen, diese enden nach etwa 100 m, wodurch der zentrale Versorgungsbereich in östlicher Richtung begrenzt wird. Im weiteren Verlauf der Straße Steendiek sind hauptsächlich Wohngebäude, Gastronomiebetriebe sowie das Ortsamt zu finden. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch die Wohnnutzung östlich der Einmündung Müggenloch begrenzt.
- In Richtung **Süden** reicht der zentrale Versorgungsbereich bis zur Bücherhalle und wird südlich der Bücherhalle durch das Wohngebiet an der Ostfrieslandstraße begrenzt.
- **Potenzialflächen** sind insbesondere im Bereich des „maritimen Einkaufszentrums“ zu finden, der ursprünglich die Rückseite des Zentrums dargestellt hat. Hier sind v. a. das Verteilzentrum der Post und der Bestandsmarkt von Budni zu nennen. Weitere Entwicklungspotenziale sind im 1. OG des Edeka-Marktes vorhanden.

### **Entwicklungsziele Nahversorgung**

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich bzw. den Stadtteil

### **Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten**

- Prüfung zur Modernisierung bzw. Erweiterung des Drogeriemarktes
  - Aufwertung der fußläufigen Anbindung maritimes Einkaufszentrum
-

#### 4.14 Nahversorgungszentrum Mümmelmansberg



##### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>102</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Billstedt	68.982	70.100	↗
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich:		15.405	

##### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>103</sup>	95,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	79,8 Mio. € (35,6 Mio. €)

##### Lage und Umfeld

- Lage östlich im Stadtteil Billstedt, unmittelbar an Schleswig-Holstein angrenzend (Havighorst)
- Lage entlang der Kandinskyallee
- Umfeldnutzungen und Baustruktur durch kompaktes, verdichtetes Wohnen geprägt (Großwohnsiedlung der 70er Jahre)
- Ausdehnung ZVB: Nord- Süd ca. 500 m

##### Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Ostkreuz-Center Oststeinbek (ca. 4,1 km)
- Richtung Südosten: Dorffanger Boberg (ca. 2.5 km)
- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Billstedt (ca. 3,4 km)
- Nahversorgungsrelevant: Netto Möllner Landstraße (ca. 2,5 km nördlich), Penny Sonnenland (ca. 1,7 km nordwestlich)

##### Zentrenprägende Ausstattung

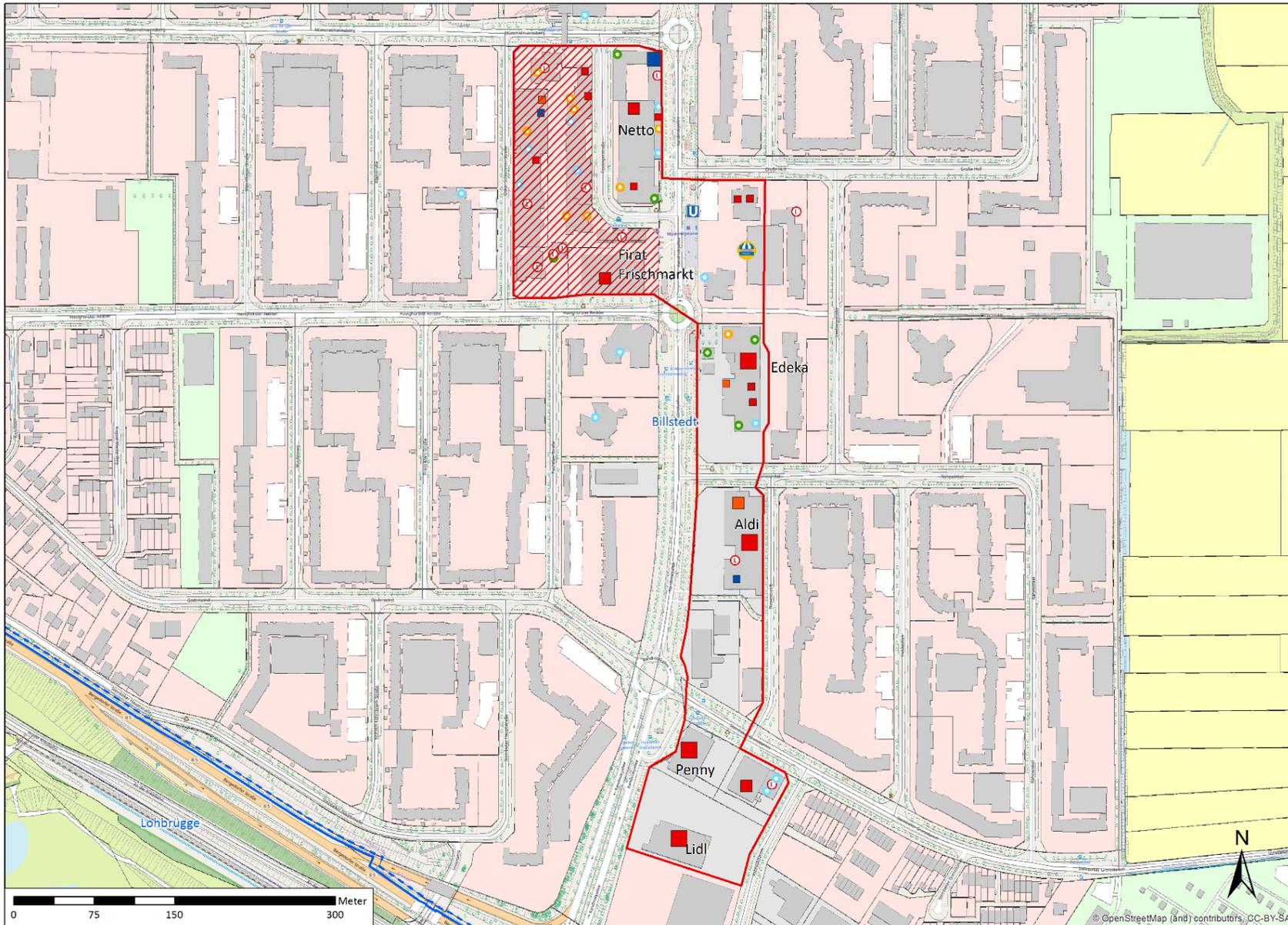
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>19</b>	<b>6.850</b>	<b>89</b>	<b>445</b>	<b>107</b>
kurzfristiger Bedarf	19	6.850	89	445	105
mittelfristiger Bedarf	1	430	6	28	16
langfristiger Bedarf	2	375	5	24	7
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>22</b>	<b>7.655</b>	<b>100</b>	<b>497</b>	<b>53</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

<sup>102</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>103</sup> Quelle: MB Research 2016

Karte 38: Nahversorgungszentrum Mümmelmannsberg



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

Einzelhandel

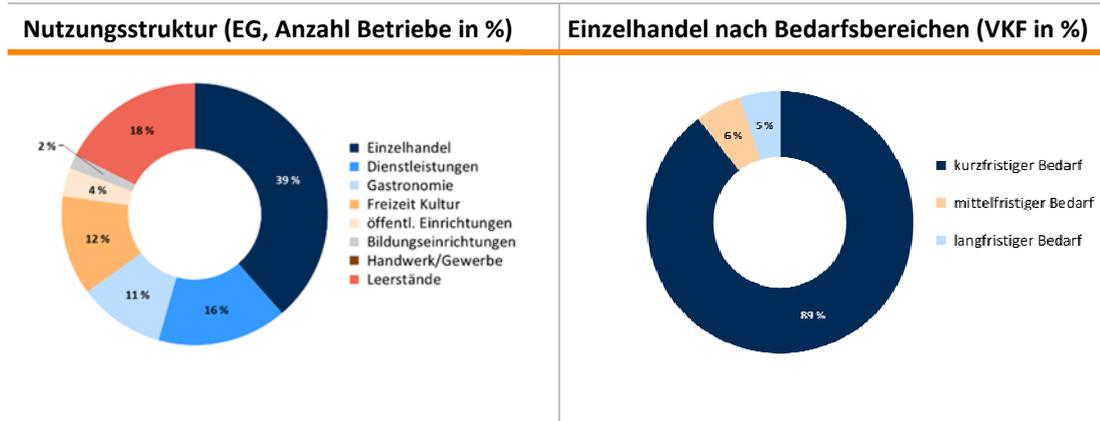
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

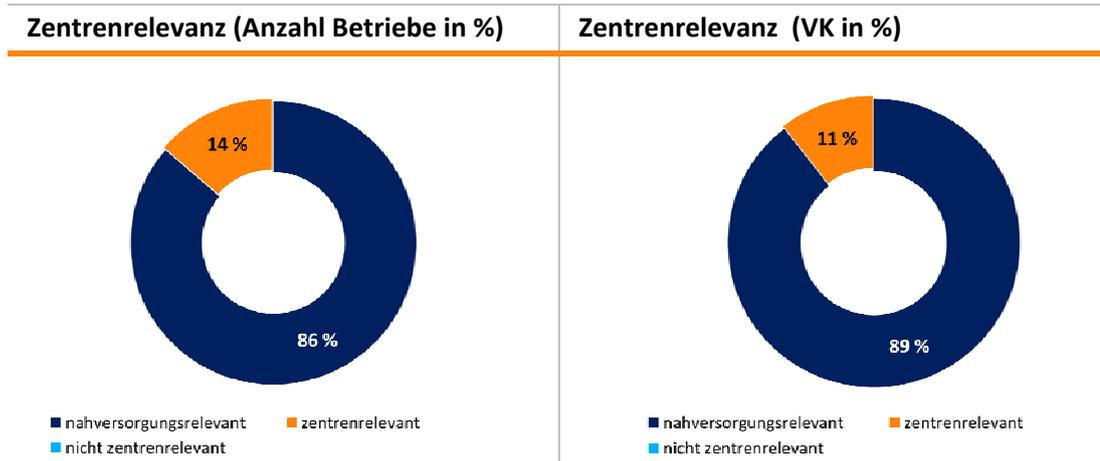
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand



Nahversorgungsangebot	
1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	1 Supermarkt (Edeka)
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	3 Discounter (Aldi, Lidl, Penny)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Supermarkt (Firat), 1 Discounter (Netto), 1 Drogeriemarkt (Rossmann), 1 Getränkemarkt (Hol' Ab)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	11 Anbieter, darunter 2 Apotheken, 2 Bäckereien
Wochenmarkt	Kandinskyallee, 1x wöchentlich (Sa)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kompaktes Angebot entlang der Kandinskyallee mit einem Angebotsschwerpunkt im südlichen Bereich (Ostseite; zwischen Havighorster Redder und Bergedorfer Straße); attraktiver und stabiler Betriebstypenmix mit zeitgemäßen Größen und überwiegend guten Standortrahmenbedingungen</li> <li>▪ Planung: Abriss und Neubau Bereich Havighorster Redder / Kandinskyallee, Edeka wird Standort dorthin verlagern</li> </ul>

**Sonstiges Einzelhandelsangebot**

- geringes Angebot mit Schwerpunkt im discountierenden Bereich (z. B. Kik, Tedi)



**Ergänzende Nutzungen**

- 25 Komplementärnutzungen mit nahversorgungsaffinen Dienstleistern, Gastronomie, Freizeit (Sparkasse, Frisör); Schulzentrum im Umfeld

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

- Organisationsstruktur: Geplantes Zentrum der 70er Jahre mit überwiegend straßenbegleitendem, auseinandergezogenem Besatz
- Der Hauptbesatz befindet sich in zwei straßenbegleitenden Bereichen: Abschnitt Havighorster Redder in Richtung Süden, östliche Straßenseite (Magnet Edeka, Rossmann, Aldi, Penny, Lidl) sowie Abschnitt Havighorster Redder in Richtung Norden, westliche Straßenseite (Netto, kleinteilige Anbieter).
- Der für die Verbindung der beiden Bereiche innerhalb des ZVBs wichtige Standort „Havighorster Redder / Kandinskyallee“ (ehem. EKZ) erfüllt derzeit seine Funktion nicht (Totalleerstand). Die Gesamtimmobilie leidet letztlich unter schlechten Standortrahmenbedingungen, die sich aus der baulichen Konzeption ergeben (v. a. schlechte Erschließung durch „erhöhte Lage“, geschlossene, introvertierte und schattige Passage). Die Immobilie war zum Zeitpunkt der Erhebung vollständig entmietet und der Abriss sollte in Kürze erfolgen. Damit besteht die Chance, den prominenten Standort immobilienseitig zu optimieren und in der Folge mit einem dem Standort angepassten Nutzungskonzept (Magnet- und Frequenznutzung) einen Beitrag zur Aufwertung und Weiterentwicklung des Gesamtzentrums zu leisten.
- Insgesamt besteht eine gute Kundenfrequenz. Leerstände und Mindernutzungen konzentrieren sich auf das vorab angesprochene Einkaufszentrum, das in Kürze angegangen wird. Ansonsten fallen Leerstände und Mindernutzungen kaum ins Gewicht.
- Funktionale und standortangepasste Gestaltung als Nahversorgungszentrum; ein größerer Aufenthaltsbereich besteht mit dem geöffneten Platz im Bereich der U-Bahn Haltestelle „Mümmelmannsberg“ auf dem auch der Wochenmarkt stattfindet. Die zentrale Achse der Großwohnsiedlung Mümmelmannsberg weist gegenüber dem leer stehenden EKZ einen Bereich mit Platzcharakter auf, der das Potenzial für einen zentralen Bereich mit Aufenthaltsqualität birgt, dieses allerdings nicht ausschöpft.
- Gesamteindruck: funktionierendes Nahversorgungszentrum mit funktionalem Aufwertungspotenzial im Bereich Havighorster Redder / Kandinskyallee; Aufwertungspotenzial Aufenthaltsbereiche; Anbindung der Bereiche Nord und Süd.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung erfolgt über die Kandinskyallee mit überwiegend straßenbegleitendem Parken bzw. den der Magnetbetriebe zugeordneten Parkierungsflächen
- Sehr gute ÖV-Erreichbarkeit über U-Bahn-Haltestelle Mümmelmannsberg bzw. zahlreiche Buslinien aus dem gesamten Wohngebiet
- Erreichbarkeit per Rad und zu Fuß gegeben

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch den Besatz deutlich vorgegeben. Das relativ langgestreckte, dennoch funktionsfähige Zentrum ist entlang der Handelsnutzungen abzugrenzen.
- Die Abgrenzung in Richtung **Norden** ist durch die Geschäftseinheit an der Ecke Kandinskyallee / Mümmelmannsberg (Netto) vorgegeben. Im weiteren Verlauf sind die Schule und Kita untergebracht, die nicht mehr Bestandteil der Abgrenzung sind. Auch in Richtung **Süden** ist die Abgrenzung durch einen Magnetbetrieb (Lidl Lebensmitteldiscounter) klar definiert.
- Zwischen den beiden Nahversorgern Netto im Norden und Lidl im Süden zieht sich der zentrale Versorgungsbereich straßenseitig, im Abschnitt Mümmelmannsberg bis Havighorster Redder auf der westlichen Seite bzw. im Abschnitt Havighorster Redder bis Lidl auf der östlichen Seite.
- Das Areal Havighorster Straße / Ecke Kandinskyallee (ehem. EKZ) stellt die zentrale **Potenzialfläche** zur funktionalen Verdichtung und Stärkung des Zentrums im Bestand dar.

### **Entwicklungsziele Nahversorgung**

---

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### **Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten**

---

- Funktionale Aufwertung des Bereichs des heutigen Leerstandes (Havighorster Straße / Ecke Kandinskyallee); Entwicklung durch Handel und Komplementärnutzungen in einer zukunftsfähigen Immobilie
  - Nachnutzung Leerstand in der Immobilie „Aldi, Rossmann“
-

#### 4.15 Nahversorgungszentrum Rothenburgsort



##### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>104</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Rothenburgsort	8.938	9.138	↗
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		6.578	

##### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>105</sup>	92,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	32,7 Mio. € (14,6 Mio. €)

##### Lage und Umfeld

- Lage im Westen des Stadtteils Rothenburgsort
- Entlang Rothenburgsorter Marktplatz, Lindleystraße
- Umfeldnutzungen vornehmlich Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise, Schulen, Kirche und Einzelhandel, im Süden gewerbliche Nutzungen und Elbpark Entenwerder
- Ausdehnung Ost-West ca. 180 m

##### Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Überseequartier (ca. 4,1 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi Billhorner Röhrendamm (ca. 250 m nordwestlich), Lidl Ausschläger Allee (ca. 1,1 km östlich)

##### Zentrenprägende Ausstattung

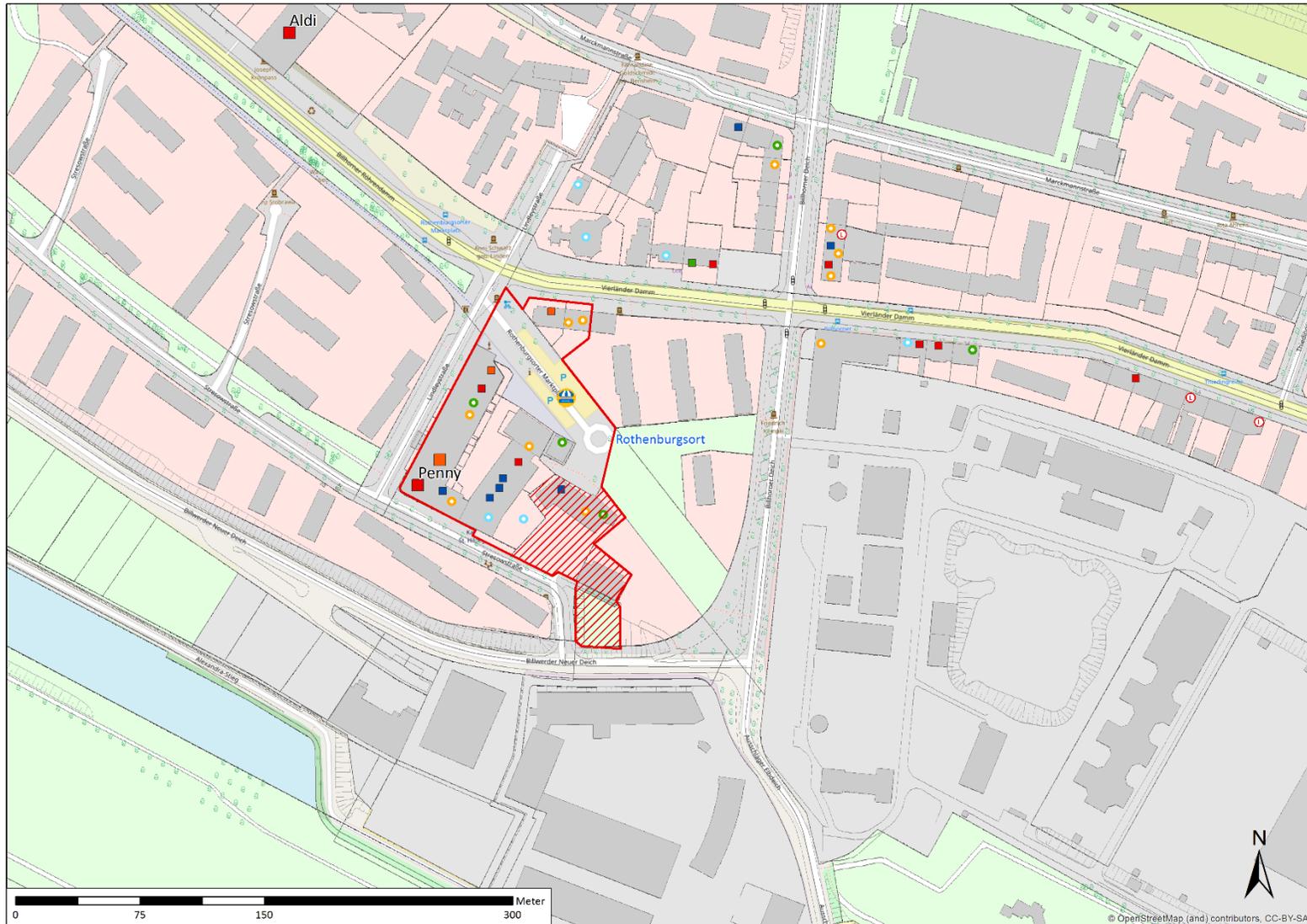
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>6</b>	<b>1.460</b>	<b>70</b>	<b>222</b>	<b>52</b>
kurzfristiger Bedarf	6	1.460	70	222	51
mittelfristiger Bedarf	2	120	6	18	11
langfristiger Bedarf	3	520	25	79	13
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>11</b>	<b>2.100</b>	<b>100</b>	<b>319</b>	<b>30</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

<sup>104</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>105</sup> Quelle: MB Research 2016

## Karte 39: Nahversorgungszentrum Rothenburgsort



### Legende

#### Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

#### Einzelhandel

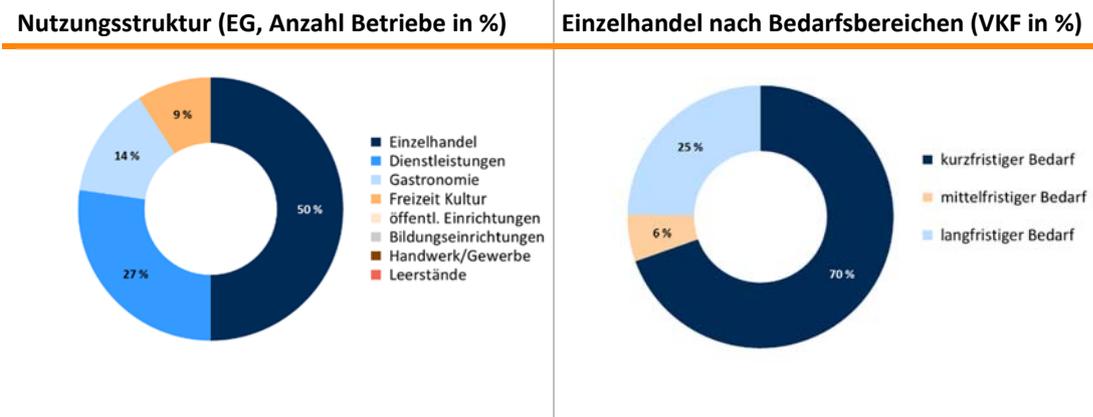
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

#### Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

#### Darstellungen

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

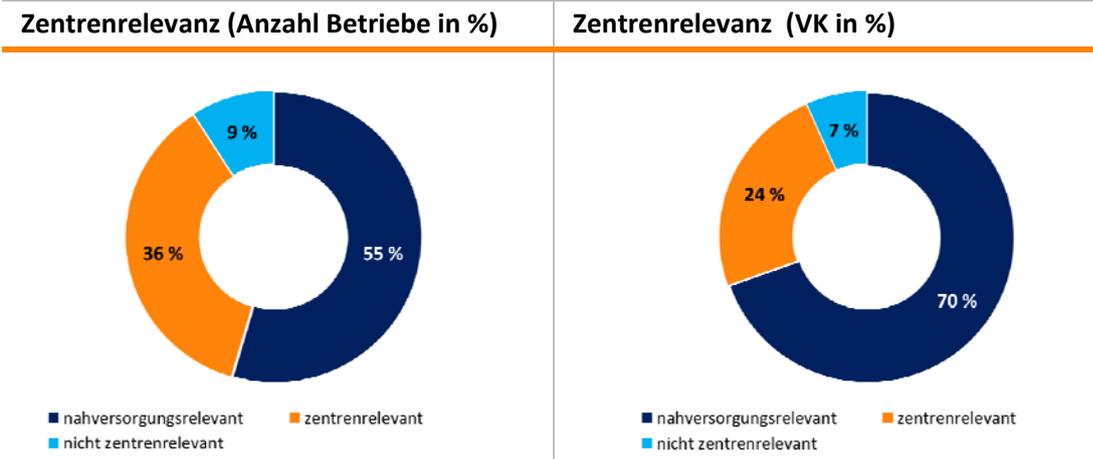


### Nahversorgungsangebot

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Discounter (Penny), 1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	4 Betriebe, darunter 2 Apotheken, 1 Bäckerei
Wochenmarkt	Stresowstraße, 2 x wöchentlich (Mi, Sa), ca. 7 (Sa) bis 12 (Mi) Stände, davon ca. 5 – 9 Lebensmittel, Mittwoch: Büromarkt
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kompaktes, einheitlich geplantes Nahversorgungszentrum in Erdgeschosslage der Wohnbebauung am Rothenburgsorter Marktplatz, strukturprägende Anbieter mit zeitgemäßem Marktauftritt.</li> <li>▪ Insgesamt eher geringe Zahl an Betrieben, ein Lebensmittelvollsortimenter ist nicht vorhanden. Planungen: nicht bekannt.</li> </ul>

**Sonstiges Einzelhandelsangebot**

- Ergänzende Angebote bei Bekleidung und Elektronik, außerdem Sonderpostenmarkt.



**Ergänzende Nutzungen**

- 11 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Handelsaffine Dienstleister (Frisöre, Sparkasse, Nagelstudio)

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

- Organisationsstruktur: Einheitlich geplanter Neubau (Fertigstellung: 2012) im Bereich des Rothenburgsorter Marktplatzes, im Erdgeschoss ist durchgehend Geschäftsbesatz vorhanden. Bestandsimmobilien am Vierländer Damm mit Komplementärnutzungen.
- Zum Zeitpunkt der Erhebung waren keine Leerstände vorhanden.
- Neubau mit bis zu vier Stockwerken Wohnungsbau in den oberen Etagen. Der Wochenmarkt findet in der Zufahrtsstraße (mit Wendehammer) sowie im Quartier selbst statt. Die vormals leerstehende, heruntergekommene Pavillonbebauung des Rothenburgsorter Marktplatzes wurde in zweijähriger Bauzeit komplett umgestaltet.
- Gestaltung als eigenständiges Quartier mit Nahversorgungszentrum im Erdgeschoss. Erhöhte Aufenthaltsqualität durch Freiraumgestaltung (insbesondere Spielplatz, Grünflächen, einheitliche helle Pflasterung).
- Gesamteindruck: Kompaktes, funktionsfähiges Nahversorgungszentrum mit moderner Architektur und zeitgemäßen Anbietern. Es fehlt ein Lebensmittelvollsortimenter.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Verkehrliche Erreichbarkeit über Hauptverkehrsstraße Vierländer Damm / Billhorner Röhrendamm gegeben.
- ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle Rothenburgsorter Marktplatz (Linien 3, 120, 124, 130) direkt vor der Sonderschule in unmittelbarem Umfeld.
- Fuß- und Radwegeverbindung entlang Billhorner Röhrendamm / Vierländer Damm vorhanden, Rothenburgsorter Marktplatz als Fußgängerzone ausgestaltet. Fußläufige Anbindung aus den umliegenden Wohngebieten sichergestellt. StadtRAD-Leihstation im Kreuzungsbereich mit der Lindleystraße.

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs begründet sich hauptsächlich über den zusammenhängenden, auf den Rothenburgsorter Marktplatz ausgerichteten Einzelhandelsbesatz.
- Im **Westen** wird das Zentrum durch die Lindleystraße begrenzt, im **Süden** durch die Stresowstraße. Im Umfeld schließt unmittelbar Wohnnutzung an.
- Im **Norden** stellt der Vierländer Damm die Begrenzung dar, hier weisen die ersten beiden Eckgebäude noch Komplementärnutzungen auf. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, durch die Wohnbebauung, den Vierländer Damm und die Kirche St. Thomas vom Marktplatz getrennt, befindet sich eine kleinere Ladenzeile mit nicht mehr zeitgemäßem Erscheinungsbild, die derzeit keine funktionale Verbindung zum Zentrumsbereich aufweist.
- Im **Osten** wird das Zentrum begrenzt durch den Spielplatz und die Wohnbebauung.
- Die Freifläche im Süden (Basketballplatz) sowie die Bunkeranlage werden als **Potenzialflächen** zur weiteren Entwicklung des Zentrums in die Abgrenzung einbezogen.

### Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich bzw. Stadtteil

### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Prüfung der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters

#### 4.16 Nahversorgungszentrum Veringstraße



##### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>106</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Wilhelmsburg	49.803	53.764	↑
Bezirk Hamburg-Mitte	275.780	289.151	↗
Nahbereich		19.870	

##### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>107</sup>	94,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	102,0 Mio. € (45,5 Mio. €)

##### Lage und Umfeld

- Lage im Nordwesten der Elbinsel Wilhelmsburg, im Süden des Bezirks Hamburg-Mitte.
- Entlang der Veringstraße sowie Am Veringhof
- Die Baustruktur im direkten Umfeld ist durch einen gründerzeitlichen Stadtgrundriss mit größtenteils geschlossener Blockrandbebauung und Wohnnutzung in den oberen Stockwerken geprägt. Westlich, um den Veringkanal, dominieren gewerbliche Nutzungen.
- Ausdehnung: Nord-Süd ca. 700 m

##### Wettbewerbssituation

- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Wilhelmsburg (ca. 3,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Zeidlerstraße (ca. 1,5 km nordöstlich), Aldi Ernst-August-Stieg (ca. 700 m nordwestlich), Lidl Reinstorfweg (ca. 1,2 km südöstlich), Aldi Dratelnstraße (ca. 2,2 km südöstlich)

##### Zentrenprägende Ausstattung

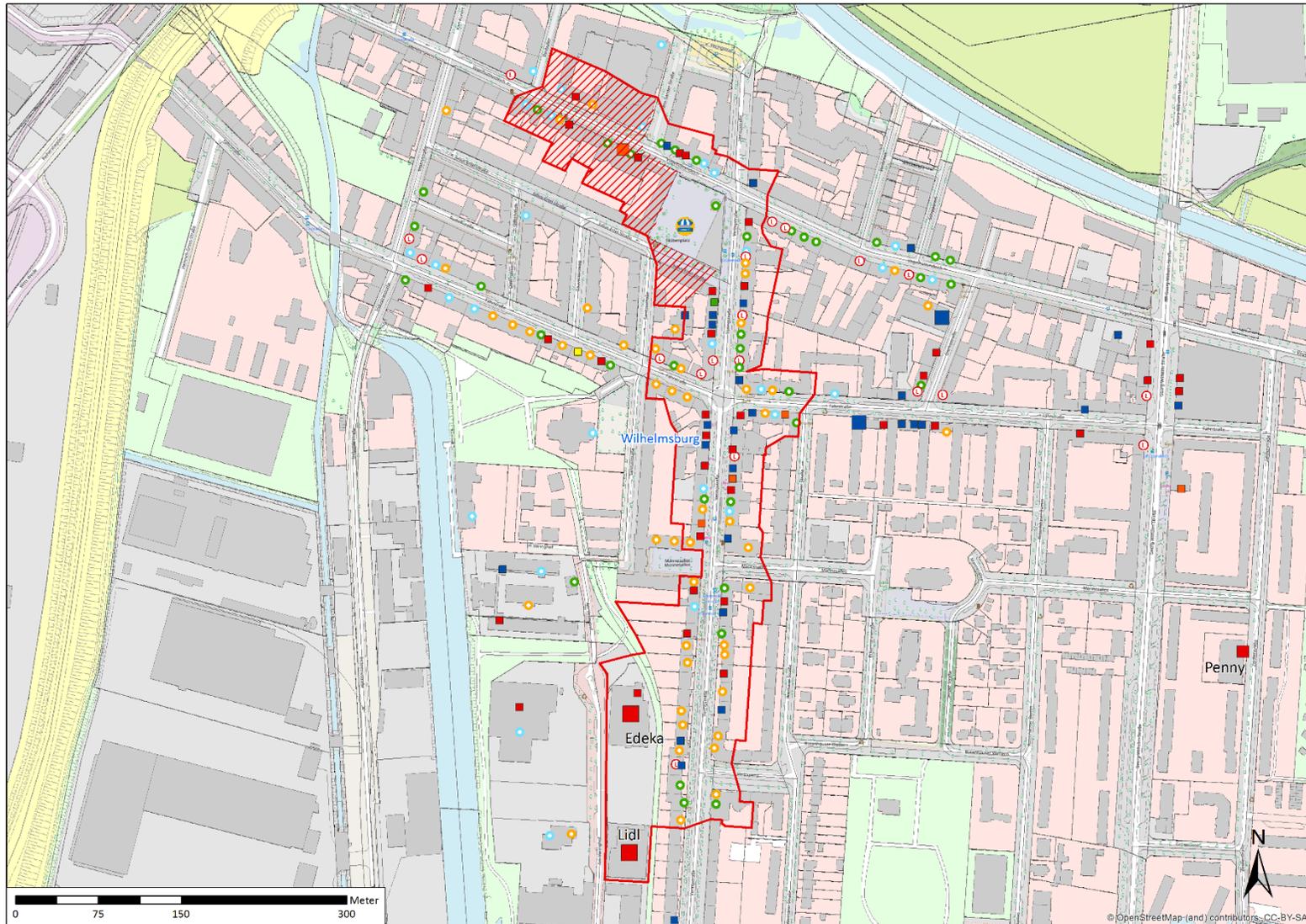
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>28</b>	<b>3.430</b>	<b>72</b>	<b>173</b>	<b>49</b>
kurzfristiger Bedarf	29	3.460	73	174	48
mittelfristiger Bedarf	3	130	3	7	7
langfristiger Bedarf	13	1.145	24	58	9
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>45</b>	<b>4.735</b>	<b>100</b>	<b>238</b>	<b>26</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

<sup>106</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>107</sup> Quelle: MB Research 2016

Karte 40: Nahversorgungszentrum Veringstraße



**Legende**

**Verkaufsgrößenklasse**

- unter 400 m<sup>2</sup> VK
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- über 800 m<sup>2</sup> VK

**Einzelhandel**

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

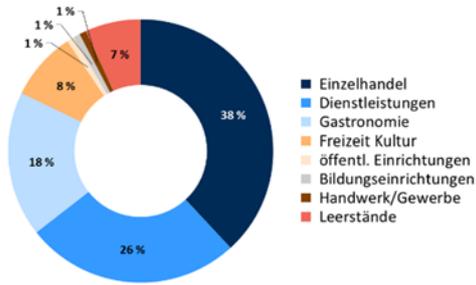
**Komplementärnutzungen**

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

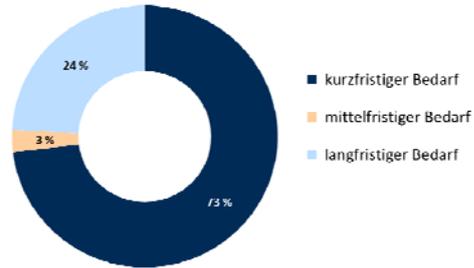
**Darstellungen**

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

**Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**



**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)**



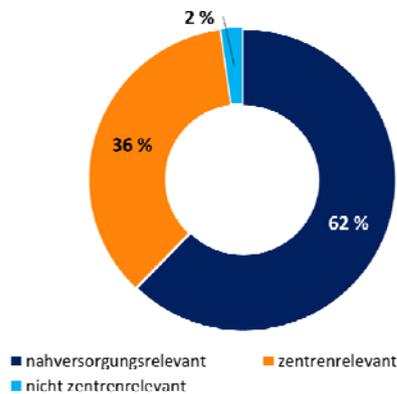
**Nahversorgungsangebot**

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Supermarkt (Edeka), 1 Discounter (Lidl)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	25 Betriebe, darunter 2 Apotheken, 6 Bäckereien, 1 Fleischerei, 1 Parfumerie
Wochenmarkt	Stübenplatz, 2 x wöchentlich (Mi, Sa), ca. 42 (Mi) bis 50 (Sa) Stände, davon 12 – 15 mit Lebensmitteln. Hoher Nonfood-Anteil, überwiegend Textil.
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Räumlicher Angebotsschwerpunkt am Veringhof, ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot, strukturprägende Anbieter mit überwiegend zeitgemäßen Flächengrößen und Marktauftritt. Verbindung zwischen Veringhof und Veringstraße durch nachträglich in Wohngebäude integrierte Passage (rechtes Bild) verbessert fußläufige Erreichbarkeit.</li> <li>Planungen: nicht bekannt.</li> </ul>

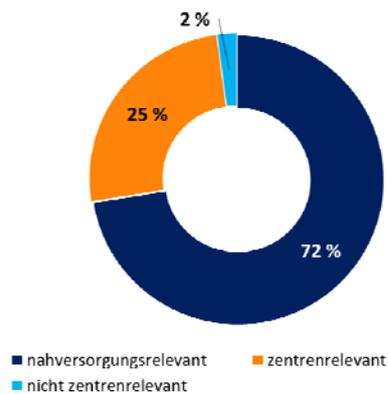
**Sonstiges Einzelhandelsangebot**

- Ergänzende Angebote insbesondere im langfristigen Bedarf (Mobilfunk, Uhren / Schmuck)

**Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)**



**Zentrenrelevanz (VK in %)**



**Ergänzende Nutzungen**

- 65 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Handelsaffine Dienstleister, Gastronomie (Friseure, Fahrschulen, Schneiderei, Ärzte), Vergnügungsbetriebe Wettbüros, Spielhallen (5 Betriebe)

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

- Organisationsstruktur: Die strukturprägenden Anbieter Edeka und Lidl befinden sich seit 2012 auf einem vormals gewerblich genutzten Areal, das durch die Bebauung der Veringstraße selbst (Zuwegung mittels Durchgang) vom restlichen Zentrum getrennt ist. Die Fußgängerpassage, die von Lidl betreut wird, verbindet das zur Sicherung der Nahversorgung geplante Versorgungszentrum mit den vorhandenen, kleinteiligen Strukturen in der Veringstraße, in der sich auch der Wochenmarkt befindet.
- Im Bereich Veringstraße historische Blockrandbebauung mit durchgehendem Geschäftsbesatz in Erdgeschosslage. Langgestreckte Zentrumsstrukturen ohne Magnetbetriebe.
- Aktuell finden umfangreiche Umbauten im Bereich der nördlichen Veringstraße statt, mit Aufwertungspotenzial für den Stübenplatz
- Als Hauptlagen sind die Veringstraße sowie das Versorgungszentrum am Veringhof zu benennen.
- Die als Zäsur wirkende Bebauung ist durch eine Passage überwunden worden, städtebaulich ist diese jedoch wenig attraktiv (relativ eng, dunkel, schlecht einsehbar).
- Leerstände treten vor allem in der nördlichen Veringstraße, südlich des Wochenmarktes auf, sind jedoch nicht strukturprägend.
- Bandartiges Zentrum entlang der historischen Ortsmitte von Wilhelmsburg mit hohem Anteil an Außengastronomie.
- Die nördliche Veringstraße wurde während der Erhebung zu einer Veloroute umgestaltet, wobei die Höchstgeschwindigkeit für PKW auf 25 km/h reduziert wird.
- Gesamteindruck: leistungsfähiges, modernes Grundversorgungszentrum in einem modernisierungsbedürftigen, kiez-typischen Umfeld (aktuell Aufwertung / Umbauten öffentlicher Raum). Hoher Anteil an Gastronomiebetrieben und zahlreiche Wettbüros / Spielhallen deuten auf sukzessive Verdrängung der Handelsfunktion in der Veringstraße hin. Neues Versorgungszentrum hat deutliche Impulse in Wilhelmsburg-West bewirkt, die Nahversorgungsausstattung ist positiv zu bewerten.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Verkehrliche Erschließung über Veringstraße, straßenbegleitende Stellplätze sind vorhanden. Nach der Umgestaltung zur Veloroute wird hier eine Parkraumbewirtschaftungszone eingerichtet. Anfahrbarkeit der Lebensmittelmärkte über Veringhof.
- ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestellen Mannesallee (Linie 13) und Veringstraße Mitte (Linien 13, 151, 152, 156, 252)

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der Bereich Veringstraße stellt in voller Ausdehnung den historischen Stadtkern von Wilhelmsburg mit beidseitig durchgehendem Geschäftsbesatz dar.
- Im **Norden** reißt der Besatz nach der Kreuzung Vogelhüttendeich ab, wodurch das Zentrum begrenzt wird. Entlang der Straße Vogelhüttendeich verläuft der zentrale Versorgungsbereich über den Stübenplatz im Nordwesten bis zur Straße Ihlenbullen, wo der Besatz bereits verstärkt durch Freizeitnutzungen, Vergnügungsstätten und Kioske geprägt ist.
- **Östlich** der Veringstraße ist im Vogelhüttendeich v. a. auf der südlichen Straßenseite nahezu durchgehende Nutzung im Bereich Freizeit und Gastronomie, sowie Kulturvereine vorhanden, Einzelhandel hat hier keine Bedeutung mehr. In der Dierksstraße befinden sich einige Ladenlokale, die jedoch durch Wohngebäude und handelsferne Nutzungen von der Hauptlage separiert sind.
- In **westlicher** Richtung verläuft der Geschäftsbesatz entlang der Fährstraße ungefähr bis zur Einmündung Sanitasstraße, auch hier sind einige Leerstände und Mindernutzungen vorhanden, wodurch das Zentrum begrenzt wird.
- Im **Süden** wird das Zentrum durch die Wohnnutzung in der Veringstraße begrenzt. In südlicher Richtung ist durchgehender Geschäftsbesatz entlang der Veringstraße bis zur Hausnummer 51 vorhanden. Ab Hausnummer 53 sind auf der westlichen Straßenseite in südlicher Richtung

---

Wohn- und Büronutzung, sowie Leerstände prägend, ab Hausnummer 62 herrscht auch auf der östlichen Straßenseite Wohnnutzung vor.

- **Potenzialflächen** sind hauptsächlich um den Bereich des Marktplatzes (Stübenplatz) vorhanden, hier tritt der Einzelhandel teilweise in den Hintergrund.

#### Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

#### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufwertung der fußläufigen Verbindung zwischen Am Veringhof und Veringstraße (potenzieller „Angsträum“)
- 

## 5. Fazit

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

Dabei ist auf die als zentrale Versorgungsbereiche festgelegten Handelslagen Hammer Landstraße, Horner Rennbahn, Kirchdorf-Süd und Carl-Petersen-Straße hinzuweisen, die aufgrund einer eher nachgeordneten Zentralität und im Falle von Kirchdorf-Süd auch geringen Ausstattungswerte ein deutliches Entwicklungspotenzial für die kommenden Jahre erkennen lassen, das prioritär innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entsprechend genutzt werden sollte.

**Übersicht 4: Nahversorgung nach zentralen Versorgungsbereichen und Handlungsansätzen**

ZVB	Nahbereich	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> VK / 1.000 Einwohner*	Zentralität in %**	Bewertung Nahversorgung	Handlungsempfehlungen
City	31.114	190	29.580	951	273	sehr gut	-
Billstedt	30.454	37	7.660	252	66	durchschnittlich	Aufwertung Umfeld EKZ
Überseequartier	4.107	6	2.665	649	98	sehr gut	-
Wilhelmsburg	15.665	15	8.365	534	103	durchschnittlich	Beseitigung Leerstände im Luna-Center
Carl-Petersen-Straße	37.622	12	2.680	71	20	durchschnittlich	Weiterentwicklung / Modernisierung Vollsortimenter prüfen
Großneumarkt	16.605	11	2.760	166	34	gut	Verbesserung Parkplatzsituation
Hammer Landstraße	24.393	8	2.930	120	31	Handlungsbedarf	Im Fall der Geschäftsaufgabe: Nachnutzung Penny; Prüfung Ansiedlung Vollsortimenter
Horner Geest	11.972	13	2.165	181	45	gut	-
Horner Rennbahn	23.220	12	2.555	110	27	durchschnittlich	Ergänzung Discounter sowie Weiterentwicklung / Modernisierung Drogeriemarkt prüfen; Neupositionierung im Zusammenhang mit Entwicklungskonzept Hamburg-Ost prüfen
Kirchdorf-Süd	8.851	6	1.105	125	28	Handlungsbedarf	Ergänzung Vollsortimenter prüfen
Kutterhafen	6.480	12	4.120	636	139	gut	Aufwertung Anbindung „Maritimes Einkaufszentrum“ an Hauptlage; Weiterentwicklung / Modernisierung Drogeriemarkt prüfen
Lange Reihe	16.895	28	4.110	243	51	sehr gut	-
Mümmelmannsberg	15.405	19	6.850	445	98	durchschnittlich	Funktionale Aufwertung EKZ Mümmelmannsberg; Beseitigung Leerstand in Aldi / Rossmann-Immobilie

ZVB	Nahbereich	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> VK / 1.000 Einwohner*	Zentralität in %**	Bewertung Nahversorgung	Handlungsempfehlungen
Rindermarkthalle	31.282	18	6.455	206	44	sehr gut	ggf. Dienstleistungsangebot ausbauen
Rothenburgsort	6.578	6	1.460	222	52	durchschnittlich	Ergänzung Vollsortimenter prüfen
Veringstraße	19.870	28	3.430	173	49	durchschnittlich	Aufwertung fußläufige Anbindung zwischen Am Veringhof und Veringstraße

\*in Bezug auf den Nahbereich

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

GMA-Zusammenstellung 2017

<b>GMA-Bewertung</b>	<b>sehr gut</b>	<b>gut</b>	<b>Durchschnittlich</b>	<b>Handlungsbedarf</b>	<b>erhöhter Handlungsbedarf</b>
----------------------	-----------------	------------	-------------------------	------------------------	---------------------------------

## IV. Lupenbetrachtung

### 1. Aufgabenstellung

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

Im Bezirk Hamburg-Mitte sind drei Standorte einer vertiefenden Untersuchung unterzogen worden, darunter das neue Wohngebiet „Gartenstadt Öjendorf“ in Billstedt, die Weiterentwicklung des Discounterstandortes an der Dratelnstraße in Wilhelmsburg (Wilhelmsburger Rathausviertel) und die Nahversorgungssituation auf der Veddel.

#### 1.1 Vorgehen Quick-Check

Zur ersten Beurteilung eines konkreten Einzelhandelsvorhabens bzw. eines Standortes zur möglichen Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung wird die Durchführung eines Quick-Checks notwendig, bei dem auf Basis der im Nahbereich eines Standortes vorhandenen Bevölkerung und deren Kaufkraftpotenzial eine Einordnung einer standortverträglichen Verkaufsfläche möglich ist. Dieses Vorgehen basiert auf den Erkenntnissen der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO (2002) und geht davon aus, dass Anzeichen für die Verträglichkeit eines Vorhabens vorliegen, wenn „... von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen – der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Supermarktes 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt.“<sup>108</sup>

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

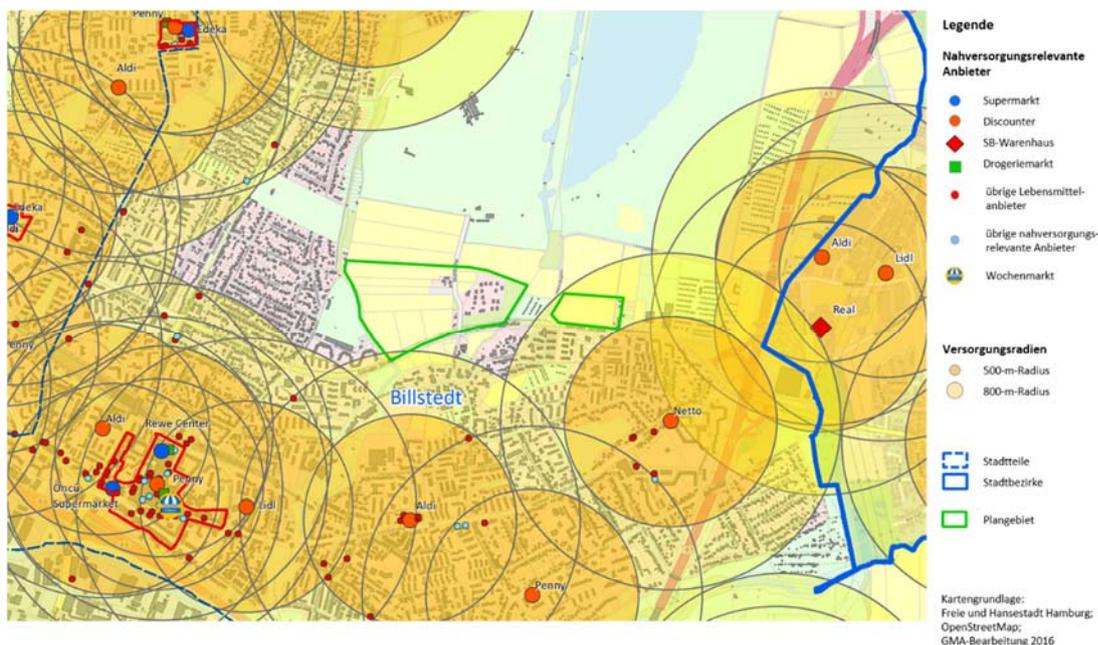
<sup>108</sup> Quelle: u. a. Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und Paragraph 11 Abs. 3 BauNVO (2002); vgl. auch Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband.

## 2. Gartenstadt Öjendorf

### 2.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Nördlich der Gliner Straße ist auf einem vornehmlich landwirtschaftlich genutzten Areal südlich des Öjendorfer Friedhofs die Errichtung einer Neubausiedlung mit einer differenzierten Neubebauung (Geschosswohnungsbauten, Stadthäuser und Einfamilienhäuser) im Rahmen eines Gartenstadtkonzeptes vorgesehen. Im Bereich nördlich der Möllner Landstraße und östlich des Schiffbeker Wegs wurde im Rahmen der Nahversorgungsanalyse eine räumliche Versorgungslücke festgestellt. Das übergeordnete Zentrum Billstedt ist bereits ca. 2,4 km entfernt, bis zur Nahversorgungslage Merkenstraße ist ebenfalls über 1 km Strecke zu überwinden. Der Wettbewerbsstandort Ostkreuz-Center in Oststeinbek (u. a. Aldi, Lidl, real,-) ist nur ca. 2,0 km entfernt. Daher soll untersucht werden, welches Potenzial für eine eigenständige Nahversorgung in der zukünftigen Gartenstadt Öjendorf vorliegt.

**Karte 41: Gartenstadt Öjendorf**



**Tabelle 14: Einwohnerdaten Gartenstadt Öjendorf**

<b>Einwohnerprognose nach Fertigstellung</b>	
Wohneinheiten	ca. 700
Ø Haushaltsgröße Billstedt	2,0
Perspektivische Einwohner (nach 2020)	ca. 1.400

GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017

## 2.2 Der Standort

Das Areal südlich des Öjendorfer Parks umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte / brach liegende Flächen sowie das Pavillondorf Mattkamp (Unterkunft für Wohnungslose und Flüchtlinge). Das Konzept Stromaufwärts an Elbe und Bille sowie das bezirkliche Entwicklungskonzept „Hamburger Osten“ sehen die Errichtung einer Gartenstadt vor, die Reihen- Ein- und Mehrfamilienhäuser in familienfreundlichem Wohnumfeld mit ausgeprägtem Grünbezug beinhaltet. Mit Realisierung der Planungen stünde ein städtebaulich integrierter Standort zur Verfügung, momentan ist neben dem Pavillondorf hauptsächlich ein Metallbaubetrieb ansässig.

## 2.3 Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)

Um die standortverträgliche Verkaufsfläche überschlägig zu bestimmen, ist zunächst der Nahbereich des Vorhabens zu ermitteln. Hierbei kommen die durch das Dichtemodell ermittelten Nahbereichsradien zum Einsatz<sup>109</sup>:

/// Einwohnerdichte (aktuell):	2.820 Einwohner / km <sup>2</sup>
/// <u>Einwohnerdichte (inkl. Neubauten)</u>	<u>4.220 Einwohner / km<sup>2</sup></u>
/// Dichteklasse:	2 (4.200 – 6.500 Einwohner / km <sup>2</sup> )
/// <u>Radius für Nahbereich:</u>	<u>1,0 km</u>

Über ein GIS wird die Einwohnerzahl im Nahbereich bestimmt. Da ein Ausbau der Nahversorgung im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stattfinden soll, ist zudem die zu erwartende Einwohnerzahl zu berücksichtigen. Für die Einwohner im Nahbereich wird die nahversorgungsrelevante Kaufkraft errechnet. Unter Anwendung der 35 % - Regel ergibt sich folgende standortangepasste Verkaufsfläche:

**Tabelle 15: Einwohnerpotenzial Gartenstadt Öjendorf**

	Bestand	inkl. Neubauten
Einwohner im Nahbereich	12.415	13.815
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	30,3 Mio. €	33,7 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel )	10,6 Mio. €	11,8 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	2.650 m <sup>2</sup>	2.950 m <sup>2</sup>

\* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Vollsortimenter: 4.000 € / m<sup>2</sup> (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 101,1 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf-Ausgabebetrag unter Berücksichtigung der Hamburger Sortimentsliste: 2.415 € p. a.

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

<sup>109</sup> Vgl. hier v. a. Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband.

Für die Gartenstadt Öjendorf wird mit 12.415 EW (aktuell) bzw. 13.815 EW (nach Fertigstellung) ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung stehen, um eigenständige Nahversorgungsstrukturen zu unterhalten.

Der Quick-Check hat ergeben, dass **ca. 2.650 – 2.950 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche (bezogen auf einen Supermarkt) als standortverträglich anzusehen sind. Folglich ist zu erwarten, dass bei Einhaltung dieser Verkaufsflächenobergrenze keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur im Umfeld eintreten würden. Dies ist im Fall einer konkreten Planung durch eine Einzelfallprüfung zu belegen. Dabei wäre konkret zu untersuchen, ob Betriebsschließungen im zentralen Versorgungsbereich Billstedt sowie den Nahversorgungsanlagen Merkenstraße und Morsumer Weg, aber auch an Solitärlagen wie Dringsheide, die eine Funktion zur flächendeckenden Grundversorgung übernehmen, eintreten können bzw. anzunehmen sind.

## **2.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung**

Der Standort Gartenstadt Öjendorf ist potenziell geeignet, die Nahversorgung im unterversorgten Areal zwischen Schiffbeker Weg und Möllner Landstraße zu verbessern. Voraussetzung dafür ist eine zentrale Lage innerhalb der Wohngebietsentwicklung sowie ein Zusammenhang mit bereits bestehenden Wohngebieten. Die ehemaligen D-Zentren Sonnenland, Merkenstraße und Kaltenbergen verfügen nicht über das notwendige funktionale Gewicht, um eine leistungsfähige Nahversorgung im Norden des Stadtteils Billstedt zu gewährleisten.

Die im Quick-Check ermittelte Größenordnung von 2.650 – 2.950 m<sup>2</sup> VK reicht aus um einen Vollsortimenter in Ergänzung zu einem Discounter und weiteren nicht großflächigen Nahversorgungsanbietern (und Komplementärnutzungen) anzusiedeln.

Das Entwicklungspotenzial entlang der Glinder Straße / Möllner Landstraße wird insbesondere durch die nahegelegene Agglomeration Ostkreuzcenter in Oststeinbek begrenzt, die östlich des Standortes liegt. Ein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum im Norden von Billstedt ist aus Sicht der Nahversorgung eindeutig zu befürworten, es wird sich jedoch in einem starken wettbewerblichen Umfeld behaupten müssen.

## **3. Wilhelmsburger Rathausviertel**

### **3.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage**

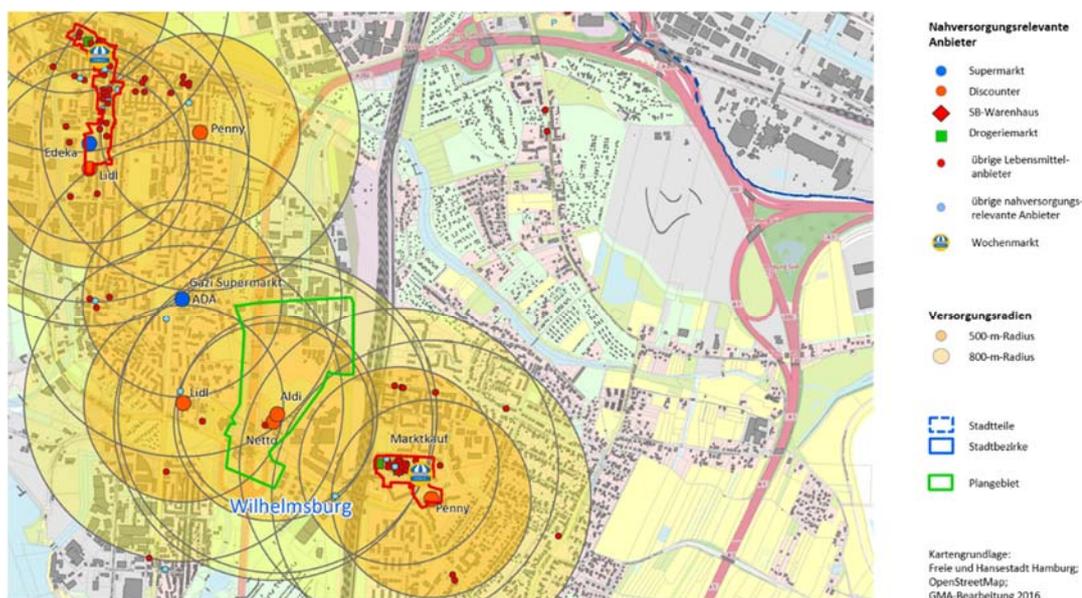
Im südlichen Bereich der Dratelnstraße ist zwischen der Wilhelmsburger Reichsstraße (B 75) und dem Schulzentrum am Bahngraben (Staatliche Gewerbeschule, Berufliche Schule Elbinsel, Staatliche Schule Gesundheitspflege) südlich des ehemaligen IGS-Parkplatzes eine Agglomeration von Lebensmitteldiscountern (Netto, Aldi) sowie ein Getränkemarkt vorhanden. Hier soll ein weiterer Lebensmitteldiscounter angesiedelt werden. Hierbei ist insbesondere sicherzustellen, dass das

nur rd. 880 m entfernt gelegene Zentrum Wilhelmsburg (Berta-Kröger-Platz, Luna-Center) nicht beeinträchtigt wird.

Im Zuge der geplanten Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße sollen in diesem Bereich (Wilhelmsburger Rathausviertel) insgesamt ca. 1.200 Wohneinheiten in Form von Stadthäusern und Geschosswohnungsbau zzgl. Wohnungen für ca. 250 Studierende geschaffen werden. Zusätzlich liegen die nördlich angrenzende geplante Bebauung der Nord-Süd-Achse (ca. 2.000 Wohneinheiten) und die MK-Baufelder westlich der BSW/BUE (ca. 371 Wohneinheiten) teilweise im Nahbereich, hierdurch kommen weitere ca. 710 Wohneinheiten (ca. 1.420 EW) hinzu.

Daher ist zu untersuchen, welche Verkaufsflächengröße am Standort Dratelnstraße realisiert werden kann, ohne v. a. das bestehende Zentrum am Berta-Kröger-Platz zu beeinträchtigen.

**Karte 42: Dratelnstraße**



**Tabelle 16: Einwohnerdaten Dratelnstraße**

<b>Einwohnerprognose nach Fertigstellung</b>	
Wohneinheiten Rathausviertel	ca. 1.200
Wohneinheiten Nord-Süd-Achse (ca. 30 %)	ca. 600
Wohneinheiten MK-Baufelder (ca. 30 %)	ca. 110
Ø Haushaltsgröße Wilhelmsburg	2,0
Perspektivische Einwohner in Wohnungen	ca. 3.820
Studentenwohnungen	250
Perspektivische Einwohner	ca. 4.070

GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017

### 3.2 Der Standort

Der Standort Dratelnstraße stellt vor der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße (B 75) einen städtebaulich nicht integrierten Standort dar, der zwischen Schulzentrum und der auf einem Damm verlaufenden, autobahnähnlich ausgebauten B 75 gelegen ist. Hier sind bereits Aldi, Netto, ein Getränkemarkt sowie Mc Donalds ansässig. Dieser Standort liegt mit ca. 880 m sehr nah am übergeordneten Zentrum Wilhelmsburg, sowie am ehemaligen D-Zentrum Adolf-Menge-Platz (ca. 700 m). Mit Realisierung der Planungen zum „Wilhelmsburger Rathausviertel“ und zur Nord-Süd-Achse wird der Standort perspektivisch durch Wohnnutzung geprägt sein.

### 3.3 Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)

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

- /// Einwohnerdichte (aktuell): 2.400 Einwohner / km<sup>2</sup>
- /// Einwohnerdichte (inkl. Neubauten) 5.020 Einwohner / km<sup>2</sup>
- /// Dichteklasse: 2 (4.200 – 6.500 Einwohner / km<sup>2</sup>)
- /// Radius für Nahbereich: **1,0 km**

Über ein GIS wird die Einwohnerzahl im Nahbereich bestimmt. Da in absehbarer Zeit ein Ausbau der Wohnbebauung stattfinden soll, wird die potenzielle Einwohnerzahl berücksichtigt. Für die Einwohner im Nahbereich wird die nahversorgungsrelevante Kaufkraft errechnet. Unter Anwendung der 35 % - Regel ergibt sich folgende standortangepasste Verkaufsfläche:

**Tabelle 17: Berechnung Dratelnstraße**

	<b>Bestand</b>	<b>inkl. Neubauten</b>
Einwohner im Nahbereich	15.188	19.258
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	37,1 Mio. €	47,0 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel)	13,0 Mio. €	16,5 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	2.200 m <sup>2</sup>	2.800 m <sup>2</sup>

\* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter: 5.900 € / m<sup>2</sup> (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 101,1 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf Ausgabebetrag Hamburg: 2.415 € p. a.

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

Für den Standort Dratelnstraße steht mit 15.188 EW (aktuell) bzw. 19.258 EW (nach Fertigstellung) ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung, um eigenständige Nahversorgungsstrukturen zu unterhalten.

Der Quick-Test hat den Hinweis ergeben, dass **ca. 2.200 – 2.800 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche (bezogen auf einen Lebensmitteldiscounter) als standortverträglich anzusehen sind. Folglich ist zu erwarten, dass bei einer Nicht-Überschreitung dieser Flächen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche eintreten würden. Dies ist durch eine konkrete Einzelfallprüfung zu belegen, bei der auch zu berücksichtigen ist, dass Aldi und Netto an diesem Standort schon auf ca. 1.600 m<sup>2</sup> vorhanden sind. Dabei wäre konkret zu untersuchen, ob Betriebsschließungen im zentralen Versorgungsbereich Wilhelmsburg (Berta-Kröger-Platz) sowie der Nahversorgungslage Reinstorfweg (ehem. D-Zentrum Adolf-Menge-Platz), aber auch an Solitärlagen wie der Georg-Wilhelm-Straße, die eine Funktion zur flächendeckenden Grundversorgung übernehmen, eintreten können bzw. anzunehmen sind. Durch die Lage unweit des übergeordneten Zentrums Wilhelmsburg sowie der Nahversorgungslage Reinstorfweg dürften diese Lagen jedoch überproportional von Umsatzrückgängen betroffen sein.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass in einer konkreten, einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse für einen Lebensmitteldiscounter am Standort Dratelnstraße mit einer maximalen Verkaufsfläche von max. ca. 1.200 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden kann, dass die Versorgungsfunktion anderer Zentren und die wohnortnahe Nahversorgung in der Fläche durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### **3.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung**

Eine weitere Ansiedlung von zusätzlichen Lebensmitteldiscountern an diesem nicht integrierten Standort ist aus versorgungsstruktureller Sicht ohne Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße nicht notwendig und v. a. unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zu forcieren.

Mit der Verlagerung der Wilhelmsburger Reichsstraße nach Osten und der Realisierung der umfangreichen Wohnungsbauplanungen Wilhelmsburger Rathausviertel und Nord-Süd-Achse können sich die Gegebenheiten allerdings grundlegend ändern. Der Standort läge dann zentral im Neubaugebiet Wilhelmsburger Rathausviertel, könnte dadurch eine städtebauliche Integration aufweisen und einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der ca. 4.070 zusätzlichen Einwohner im Nahbereich (Rathausviertel), den MK-Baufeldern und der Nord-Süd-Achse übernehmen. Die Weiterentwicklung des Standortes Dratelnstraße ist daher nur bei Realisierung der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße und der dort geplanten Wohnungsbauvorhaben weiter zu verfolgen.

## 4. Potenzielles Nahversorgungszentrum Veddel

### 4.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Der Penny-Markt am Sieldeich im Stadtteil Veddel stellt den einzigen Nahversorgungsanbieter auf der Veddel dar, erfüllt jedoch nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbe- reich. Mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist der Markt unter Einbeziehung des ergänzenden kleinteiligen Angebotes nicht in der Lage, den knapp 4.700 Einwohner zählenden Stadtteil adäquat zu versorgen. Der Markt wird ergänzt um Gastronomie- und Hotelangebote, wodurch grundsätzlich eine wohnortnahe Grundversorgung der Bewohner der Veddel gewährleistet ist. Erweiterungsmöglichkeiten am Standort selbst bestehen nicht. Weitere nahversorgungsrelevante Angebote (Fahrschulen, Friseur) finden sich ca. 150 m weiter südlich entlang der Straße Sieldeich.

Die aktuelle Planung des Bezirks Hamburg-Mitte sieht vor, ein neues Nahversorgungszentrum nördlich der Tunnelstraße u. a. mit einem Supermarkt (Vollsortimenter) und einem Discounter (Verlagerung des Penny-Marktes) zu realisieren. Hierdurch soll die Nahversorgungslage als po- tenzielles Nahversorgungszentrum nach Norden verlagert werden.

Daher soll untersucht werden, welche Verkaufsfläche am Standort Veddel realisiert werden kann. Außerdem ist zu untersuchen, ob der aktuell geplante Standort als Nahversorgungszentrum ein- gestuft werden kann.

**Karte 43: Nahversorgung Veddel**



**Tabelle 18: Einwohnerdaten Veddel**

<b>Einwohnerprognose nach Fertigstellung</b>	
Wohneinheiten	70
Ø Haushaltsgröße Veddel	1,9
Perspektivische Einwohner in Wohnungen	ca. 133
Boardinghouse, Studenten- und Azubi-Wohnungen	525
Perspektivische Einwohner	ca. 658

GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017

#### 4.2 Der Standort

Das mit der aktuellen städtebaulichen Rahmenplanung des Bezirks vorgesehene Areal wurde zur Zeit des Freihafens gewerblich genutzt und soll zukünftig neu geordnet werden. Es ist derzeit städtebaulich noch eindeutig nicht integriert. Aufgrund der geplanten Wohneinheiten wird der zentrale Bereich der Neubebauung jedoch eine städtebauliche Integration mit direktem Wohngebietsbezug zu mehr als zwei Himmelsrichtungen aufweisen. Vorgeschlagen werden Neben dem Hauptzollamt ist die Errichtung von ca. 600 Wohneinheiten (vorbehaltlich einer Überprüfung der Lärm- und Schadstoffimmissionen) vorgesehen, davon 70 in Form von Mietwohnungen. Die Planung für den Veddeleer Norden sieht folgende Bausteine vor:

/// Vollsortimenter	(ca. 2.000 m <sup>2</sup> BGF)
/// Verlagerung Lebensmitteldiscounter	(ca. 1.600 m <sup>2</sup> BGF)
/// Drogeriemarkt	(ca. 650 m <sup>2</sup> BGF)
/// Bank	(ca. 220 m <sup>2</sup> BGF)
/// Apotheke	(ca. 220 m <sup>2</sup> BGF)
/// 2 x Ladenlokal	(ca. 300 / 400 m <sup>2</sup> BGF)
/// Ärztezentrum	(ca. 2.500 m <sup>2</sup> BGF)
/// Sportzentrum	(ca. 2.700 m <sup>2</sup> BGF)
/// Büro / Dienstleistung / Kultur	(ca. 7.000 m <sup>2</sup> BGF)
/// Büro (Hauptzollamt)	(ca. 14.000m <sup>2</sup> BGF)

Außerdem ist für das Carat-Hotel eine Erweiterung vorgesehen.

### 4.3 Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)

Um die standortverträgliche Verkaufsfläche überschlägig zu ermitteln, ist zunächst der Nahbereich des Vorhabens zu bestimmen. Hierbei kommen die durch das Dichtemodell ermittelten Nahbereichsradien zum Einsatz<sup>110</sup>:

/// Einwohnerdichte	3.850 Einwohner / km <sup>2</sup>
/// Dichteklasse:	1 (< 4.200 Einwohner / km <sup>2</sup> )
/// Radius für Nahbereich:	1,5 km

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

**Tabelle 19: Berechnung Veddel**

	Bestand	inkl. Neubauten
Einwohner im Nahbereich	5.305	5.990
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	11,8 Mio. €	13,3 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel )	4,1 Mio. €	4,7 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	1.000 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>

\* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Vollsortimenter: 4.000 € / m<sup>2</sup> (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 92,0 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf-Ausgabebetrag unter Berücksichtigung der Hamburger Sortimentsliste: 2.415 € p. a.

GMA 2016 (ca.-Werte, gerundet)

Für den Standort Veddel steht mit 5.305 EW (aktuell) bzw. 5.990 EW (nach Fertigstellung) ein eher geringes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung.

Der Quick-Check hat ergeben, dass **ca. 1.000 – 1.150 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche (bezogen auf einen Supermarkt) als standortverträglich anzusehen sind. Folglich ist zu erwarten, dass bei einer Nicht-Überschreitung dieser Flächen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche eintreten würden. Dies ist jedoch durch eine konkrete Einzelfallprüfung zu belegen, v. a. im Hinblick auf das Zentrum Rothenburgsort.

Für die vorgesehenen drei Magnetbetriebe des geplanten Nahversorgungszentrums sind folgende Flächen und Umsätze anzunehmen:

<sup>110</sup> vgl. hier v. a. Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband

Nutzung	BGF in m <sup>2</sup>	VK in m <sup>2</sup>	VFP in €/m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Vollsortimenter	2.000	1.500	4.000	6,0
Discounter	1.600	1.200	5.000	6,0
Drogeriemarkt	650	500	6.000	3,0
<b>Summe</b>	<b>4.250</b>	<b>3.200</b>	<b>4.700</b>	<b>15,0</b>

Annahme: VK entsprechen ca. 75 % der BGF, Quelle Flächenproduktivität Discounter(Penny): EHI / Hahn AG; Rundungsdifferenzen möglich; Bearbeitung: GMA 2016

Die überschlägig ermittelten Umsätze i. H. v. ca. 15 Mio. € übersteigen die Kaufkraft im Nahbereich um ca. 2,0–3,2 Mio. €<sup>111</sup>. Hierbei sind bereits Einwohner aus Rothenburgsort und Wilhelmsburg berücksichtigt, da auf der Veddel selbst nur ca. 4.700 Einwohner leben. Auch wird die mit Hilfe des Quickchecks ermittelte standortverträgliche Verkaufsfläche um ca. 2.100 – 2.200 m<sup>2</sup> überschritten. Dies deutet darauf hin, dass das geplante Nahversorgungszentrum für den Bereich Veddel allein deutlich überdimensioniert ist.

#### 4.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung

Für den Bereich Veddel ist im Rahmen der Nahversorgungsanalyse eine Unterversorgung festgestellt worden, die sich in einer niedrigen Zentralität von 56 % äußert (= Kaufkraftabfluss: 44 %).

Aktuelle Planungsüberlegungen des Bezirks sieht 6 Einzelhandelsbetriebe vor, darunter einen Vollsortimenter, einen Discounter und einen Drogeriemarkt. Neben dem Einzelhandelsschwerpunkt (insgesamt ca. 5.170 m<sup>2</sup> BGF für Handelsflächen, voraussichtlich ca. 3.600 – 3.700 m<sup>2</sup> VK<sup>112</sup>) sind eine Bank, ein Ärztezentrum sowie weitere Flächen für Dienstleister vorgesehen. Dies deutet darauf hin, dass das notwendige funktionale Gewicht am Standort erreicht werden kann, um damit eine ausreichende Anzahl an Nahversorgungsangeboten und Komplementärnutzungen zu bündeln.

Die Kaufkraft von ca. 11,8 Mio. € (perspektivisch: 13,3 Mio. €) im Nahbereich ist für den Betrieb eines eigenständigen Nahversorgungszentrums grundsätzlich ausreichend. Die aktuelle Planung erscheint für den räumlich eng gefassten Bereich in Insellage, der eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer (92,0) aufweist, jedoch überdimensioniert. Insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des Zentrums Rothenburgsort ist die Verträglichkeit der Planung in einer konkreten Einzelfallbetrachtung vertiefend zu untersuchen und die Größenordnung gegebenenfalls anzupassen.

Angesichts der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A 255 (Anschluss A 1), der neu zu schaffenden rd. 20.000 m<sup>2</sup> (BGF) Büroflächen im Zusammenhang mit der Verlängerung der U-Bahn-Linie U4 (Haltestelle „Elbbrücken“ nördlich der Veddel im Bau, geplante Fertigstellung: 2018), der durch die Auflösung des Freihafens entstandenen Flächenpotenziale und dem bereits während der IBA-

<sup>111</sup> Bevölkerungszuwachs durch Wohnungsbau bereits berücksichtigt

<sup>112</sup> Bei einer durchschnittlichen Flächeneffizienz von 75 %

Zeit thematisierten „Sprung über die Elbe“ könnte das Zentrum Veddel jedoch eine Versorgungsfunktion übernehmen, die über die reine Nahversorgungsfunktion hinausgeht. Diese Funktion kann durch den Quick-Check nicht abgebildet werden, da dieser nur die Versorgung der Wohnbevölkerung bewertet. Um die Pendlerverflechtungen adäquat berücksichtigen zu können, ist eine vertiefende Betrachtung der Pendlerströme und somit der Streuumsätze zu empfehlen, die mit Kunden von außerhalb des Nahbereichs generiert werden.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass der Standort bei Realisierung des Vorhabens als Nahversorgungszentrum i. S. eines zentralen Versorgungsbereiches einzustufen ist. Die Integration wird voraussichtlich hergestellt sein, die Magnetbetriebe werden ein starkes funktionales und städtebauliches Gewicht aufweisen. Das Ausmaß der Multifunktionalität, insbesondere Zahl und Funktionalität der Komplementärnutzungen kann allerdings noch nicht abschließend beurteilt werden.

## V. Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse

### 1. Der Bezirk Hamburg-Mitte im Überblick

Im Bezirk Hamburg-Mitte wurden insgesamt ca. 531.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in 2.444 Einzelhandelsbetrieben erhoben. Der größte Teil der Verkaufsflächen entfällt mit über 216.000 m<sup>2</sup> auf die Sortimente Bekleidung / Schuhe / Sport. Ein besonders niedriger Anteil ist mit unter 9.000 m<sup>2</sup> im Bereich Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf vorhanden.

**Tabelle 20: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen**

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. €*	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	719	29	122.025	23	716,4	24
Gesundheit, Körperpflege	149	6	27.625	5	201,7	7
Blumen, zool. Bedarf	59	2	4.850	1	23,5	1
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>927</b>	<b>38</b>	<b>154.500</b>	<b>29</b>	<b>941,6</b>	<b>32</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	94	4	20.970	4	110,7	4
Bekleidung, Schuhe, Sport	638	26	216.710	41	1.165,6	40
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>732</b>	<b>30</b>	<b>237.680</b>	<b>45</b>	<b>1.276,3</b>	<b>44</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	93	4	30.960	6	301,2	10
Hausrat, Einrichtung, Möbel	270	11	59.445	11	212,2	7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	42	2	8.980	2	28,0	1
Optik / Uhren, Schmuck	171	7	11.905	2	93,8	3
Sonstige Sortimente	209	9	27.480	5	73,8	3
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>785</b>	<b>32</b>	<b>138.770</b>	<b>26</b>	<b>709,0</b>	<b>24</b>
<b>Nichtlebensmittel</b>	<b>1.725</b>	<b>71</b>	<b>408.925</b>	<b>77</b>	<b>2.210,5</b>	<b>76</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>2.444</b>	<b>100</b>	<b>530.950</b>	<b>100</b>	<b>2.926,9</b>	<b>100</b>

\* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

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

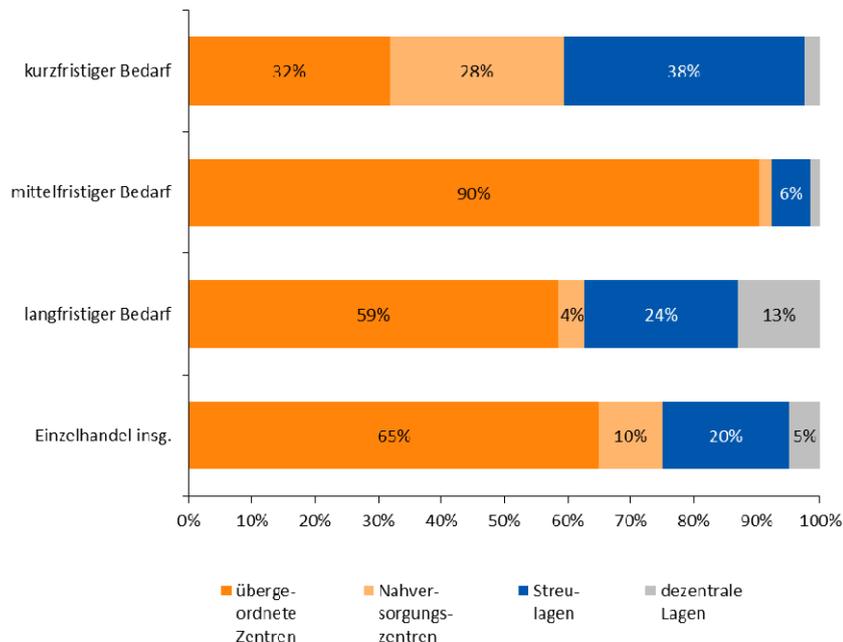
Differenziert nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste ist im zentrenrelevanten Bereich eine besonders hohe Ausstattung vorhanden, während im nicht zentrenrelevanten Bereich eine deutlich unterdurchschnittliche Flächenausstattung vorliegt. Dies wird besonders deutlich bei der Auswertung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner, wo sich sowohl der Einkaufsschwerpunkt Hamburger Innenstadt als auch die geringe Anzahl an Baumärkten bemerkbar machen. Im nahversorgungsrelevanten Bereich liegt der Bezirk Hamburg-Mitte knapp über dem Hamburger Durchschnitt (und damit auch über den Durchschnittswerten der anderen Millionenstädte (Berlin, Köln, München)).

**Tabelle 21: Ausstattung nach Zentrenrelevanz**

Zentrenrelevanz	VK in m <sup>2</sup> je 1.000 EW im Bezirk Mitte	VK in m <sup>2</sup> je 1.000 EW in Hamburg*
nahversorgungsrelevant	498	470
zentrenrelevant	1.201	532
nicht zentrenrelevant	137	338
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>1.836</b>	<b>1.340</b>

GMA-Darstellung 2016 / 2017

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt, dass der weitaus größte Teil der Verkaufsflächen (ca. 75 %) auf zentrale Versorgungsbereiche entfällt. Mit insgesamt ca. 5 % spielen dezentrale Standorte im Bezirk Hamburg-Mitte nur eine untergeordnete Rolle.

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


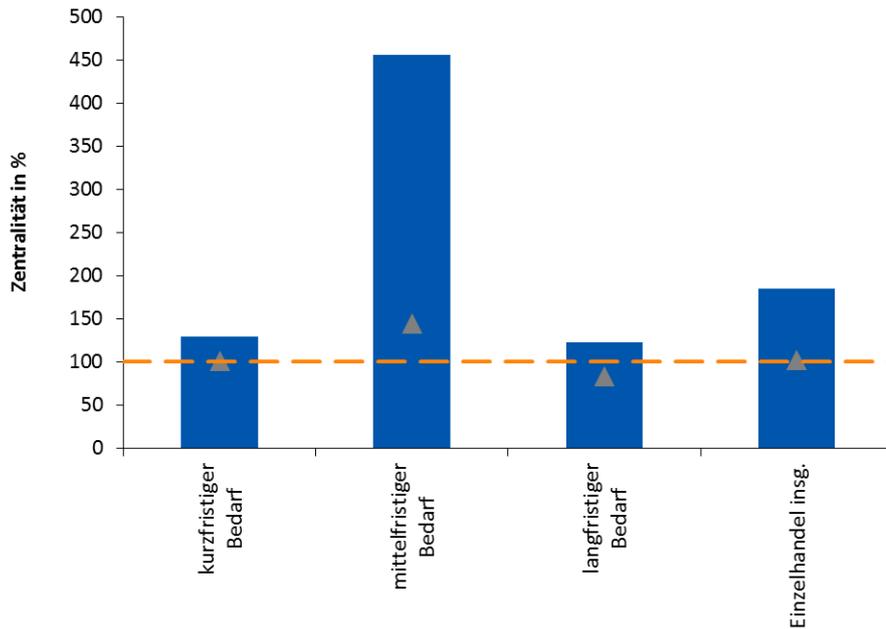
GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Der Bezirk Hamburg-Mitte weist insgesamt eine Zentralität von 188 % auf. Differenziert nach der Fristigkeit des Bedarfs zeigen sich folgende Zentralitäten<sup>113</sup> (vgl. Abbildung 11):

- /// Kurzfristiger Bedarf 132 %
- /// Mittelfristiger Bedarf 463 %
- /// Langfristiger Bedarf 124 %.

<sup>113</sup> Die (Einzelhandels-) Zentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage; Eine differenzierte Betrachtung der Zentralitäten ist unter II 2. aus Stadtteilebene dargestellt; vgl. Grundlagenbericht.

Abbildung 11: Einzelhandelszentralität\* Bezirk Hamburg-Mitte



\* = Umsatz/Kaufkraft-Relation

▲ = Durchschnittswert Hamburg

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

## 2. Nahversorgung im Überblick

Insgesamt ist im Bezirk Hamburg-Mitte eine weitgehend flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten gegeben. Dabei unterscheiden sich die kompakt bebauten, urbanen Quartiere der Inneren Stadt jedoch deutlich von den dünner besiedelten Randlagen und insbesondere den durch Hafen und Industrie / Gewerbe geprägten Lagen. Die wesentlichen Werte auf Stadtteilebene sind der Übersicht 5 in Verbindung mit Karte 45 zu entnehmen.

**Übersicht 5: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick**

Stadtteil	Einwohner	Einwohner pro km <sup>2</sup>	fußläufige Nahversorgung nicht versorgt		VK-Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
			in %	abs.				
Billbrook	2.176	233	83	1.810	5	2	nicht eindeutig festzuhalten	Keine eigenständige Nahversorgung möglich
Billstedt	70.100	4.145	18	12.910	344	84	Nordosten (östliche Möllner Landstraße), Nordwesten (mittlerer Schiffbeker Weg)	Ergänzung durch Angebotsentwicklung in den räumlichen Versorgungslücken prüfen (Stichwort: Nahversorgung Neue Gartenstadt Öjendorf)
Borgfelde	6.845	7.839	5	360	132	35	-	-
Finkenwerder	11.730	598	56	6.510	395	91	Finkenwerder West	Angebotsarrondierung über geplantes Dienstleistungszentrum bei Airbus weiter verfolgen (= standortangepasst)
HafenCity	2.319	864	28	640	1.621	261	perspektivisch im Bereich Baakenhafen (+ 2.000 WE)	Entwicklung Nahversorgungsangebot im geplanten Wohnschwerpunkt „Baakenhafen“ weiter verfolgen
Hamburg-Altstadt	1.879	1.392	0	0	10.165	2.585	-	-
Hamm	38.515	10.085	7	2.620	309	83	-	-
Hammerbrook	2.454	911	43	1.050	444	110	diffus über Stadtteil verteilt; perspektivisch + 700 WE	Umsetzung der Planung „Sonninstraße“ (= Sharp Areal) als Nahversorgungslage weiter verfolgen
Horn	38.253	6.578	3	1.290	368	95	Einfamilienhausbebauung Südwest / Kleingartenanlage südlich Bergedorfer Straße sowie Norden im Bereich westlich Danner Allee (Zwischen den Hecken)	-
Kleiner Grasbrook	1.262	287	99	1.260	-	-	Gesamtstadtteil	keine eigenständige Nahversorgung möglich
Neustadt	12.586	5.541	0	0	1.029	263	-	-

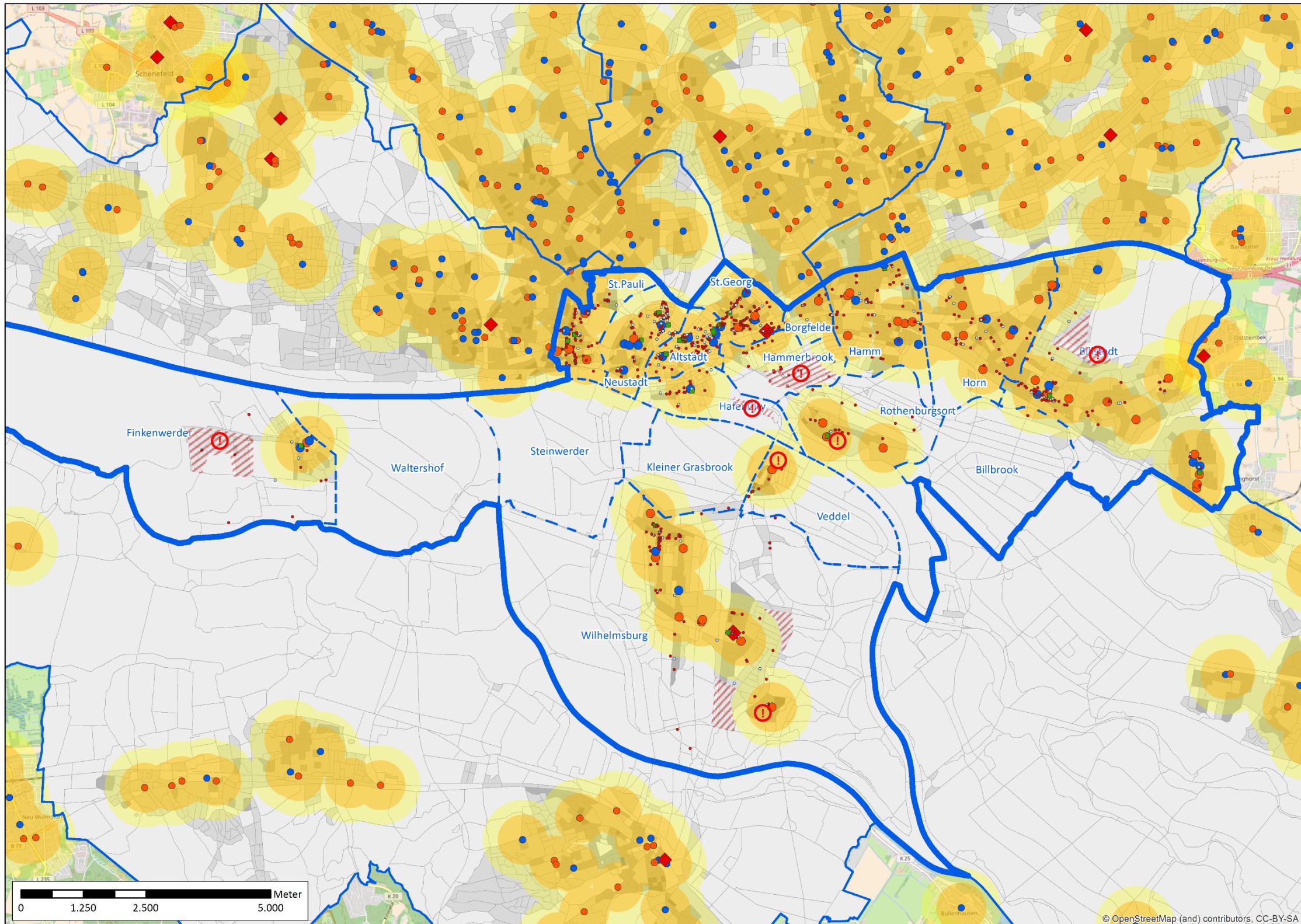
Stadtteil	Einwohner	Einwohner pro km <sup>2</sup>	fußläufige Nahversorgung nicht versorgt		VK-Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
			in %	abs.				
Rothenburgsort	9.138	1.234	9	810	463	121	diffus im Norden	Angebotsergänzung durch Vollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich oder im integrierten Umfeld prüfen, Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches
St. Georg	10.736	5.818	0	0	1.850	398	-	-
St. Pauli	22.535	9.762	5	1.210	594	151	-	-
Steinwerder	152	21	99	150	-	-	-	Keine eigenständige Nahversorgung möglich
Veddel	4.704	1.078	6	290	230	56	-	Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung; Ansiedlung Vollsortimenter prüfen, Etablierung von Nahversorgungszentrum im Norden der Veddel
Waltershof	< 10	< 1	-	-	-	-	-	Keine eigenständige Nahversorgung möglich
Wilhelmsburg	53.764	1.500	22	11.590	390	90	Bereich Georgswerder bzw. v. a. südwestlicher Bereich Georg-Wilhelm-Straße (Kirchdorf-Süd)	Angebotsverdichtung im Bereich Kirchdorf-Süd durch Einbindung Vollsortimenter prüfen (Einwohnerentwicklung); räumliche Angebotsergänzung in den aktuell unversorgten Bereichen prüfen, ggf. mit Veddel; Sicherung der Nahversorgung bei Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße (Nord-Süd-Achse, Rathausviertel)

\* = 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 m<sup>2</sup> VK befindet

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

GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017

**Karte 44: Handlungsräume im Bezirk Hamburg-Mitte**



**Legende**

**Nahversorgungsrelevante Anbieter**

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

**Versorgungsradien**

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

**Einwohnerdichte (EW / km<sup>2</sup>)**

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

- Stadtteile
- Bezirksgrenze
- räumliche Versorgungslücken
- ! Handlungsempfehlungen

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
OpenStreetMap;  
GMA-Bearbeitung 2017

### 3. Zentren- und Standortstruktur

Die folgende Übersicht 6 zeigt die festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Hamburg-Mitte.

**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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und über mindestens fünf Einzelhandelsbetriebe und werden ergänzt durch ca. zehn Komplementärnutzungen (u. a. Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit).

Die vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Hamburg-Mitte sind Karte 46 zu entnehmen. In Übersicht 6 erfolgt ein erster Hierarchisierungsansatz zur Einordnung der festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche nach Ü-ZVB und NVZ.

**Übersicht 6: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit**

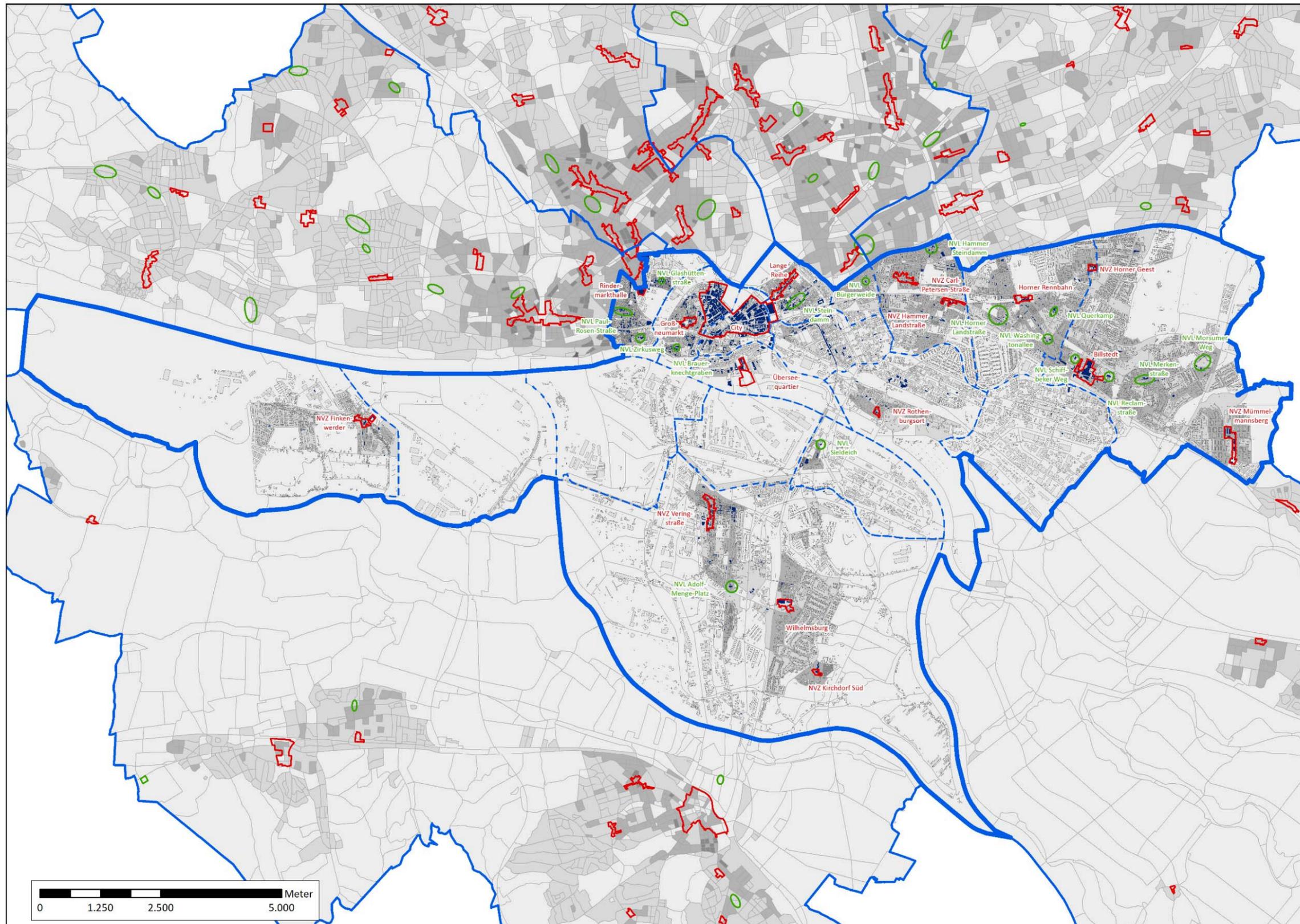
zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Anzahl Betriebe		Vorschlag Einordnung
	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %		Einzelhandel	Komplementär	
City	29.620	10	199.850	66	72.670	24	302.140	100	58	889	631	Ü-ZVB
Billstedt	8.015	29	13.340	48	6.545	23	27.900	100	61	118	77	Ü-ZVB
Großneumarkt	2.760	65	570	14	890	21	4.220	100	28	25	63	Ü-ZVB
Horner Rennbahn	2.555	79	220	7	465	14	3.240	100	54	20	17	Ü-ZVB
Lange Reihe	4.110	53	1.935	25	1.705	22	7.750	100	38	77	125	Ü-ZVB
Rindermarkthalle	6.455	98	40	< 1	110	2	6.605	100	61	19	12	Ü-ZVB
Überseequartier*	2.665	67	850	21	485	12	4.000	100	42	19	26	Ü-ZVB
Wilhelmsburg	8.915	76	920	8	1.935	16	11.770	100	42	27	37	Ü-ZVB
Carl-Petersen-Straße	2.635	89	135	5	180	6	2.950	100	33	19	39	NVZ
Hammer Landstraße	2.930	99	-	-	30	1	2.960	100	43	9	12	NVZ
Horner Geest	2.125	75	560	20	130	5	2.815	100	41	17	24	NVZ
Kirchdorf Süd	1.105	100	-	-	-	-	1.105	100	50	6	6	NVZ
Kutterhafen	4.050	88	350	8	195	4	4.595	100	43	21	28	NVZ
Mümmelmannsberg	6.850	89	430	6	375	5	7.655	100	39	22	35	NVZ
Rothenburgsort	1.460	70	120	6	520	25	2.100	100	50	11	11	NVZ
Veringstraße	3.460	73	130	3	1.145	24	4.735	100	38	45	73	NVZ

\* bei Umsetzung der geplanten Entwicklung als übergeordnetes Zentrum einstufen

- kein Angebot vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2017

Karte 45: Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Hamburg-Mitte



- Legende**
- Einzelhandel
  - Zentrale Versorgungsbereiche
  - Nahversorgungslagen
  - Bezirk Hamburg-Mitte
  - übrige Bezirke
  - Stadtteile

- Einwohnerdichte (EW / km<sup>2</sup>)**
- 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 2017

## Verzeichnisse

	<b>Seite</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (Betriebsanzahl in %)	14
Abbildung 2: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (VK in %)	14
Abbildung 3: Einzelhandel nach Bedarfs- bereichen Innere Stadt (VK in %)	18
Abbildung 4: Einzelhandel nach Bedarfs- bereichen Äußere Stadt (VK in %)	18
Abbildung 5: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage	18
Abbildung 6: Einzelhandelsbestand; VK nach Zentrenrelevanz und Lage in m <sup>2</sup>	19
Abbildung 7: Einzelhandelszentralität* Bezirk Hamburg-Mitte	20
Abbildung 8: Betriebstypen nach Anzahl	23
Abbildung 9: Betriebstypen nach Verkaufsfläche	23
Abbildung 10: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %	195
Abbildung 11: Einzelhandelszentralität* Bezirk Hamburg-Mitte	196
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage des Bezirks Hamburg-Mitte in Hamburg	9
Karte 2: Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Hamburg-Mitte	16
Karte 3: Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Mitte	25
Karte 4: Nahversorgungssituation im Stadtteil Billbrook	28
Karte 5: Nahversorgungssituation im Stadtteil Billstedt	31
Karte 6: Nahversorgungssituation im Stadtteil Borgfelde	34
Karte 7: Nahversorgungssituation im Stadtteil Finkenwerder	37
Karte 8: Nahversorgungssituation im Stadtteil HafenCity	40
Karte 9: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hamburg-Altstadt	43
Karte 10: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hamm	46
Karte 11: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hammerbrook	49
Karte 12: Nahversorgungssituation im Stadtteil Horn	52
Karte 13: Nahversorgungssituation im Stadtteil Kleiner Grasbrook	54
Karte 14: Nahversorgungssituation im Stadtteil Neustadt	57
Karte 15: Nahversorgungssituation im Stadtteil Rothenburgsort	60

---

Karte 16:	Nahversorgungssituation im Stadtteil St. Georg	63
Karte 17:	Nahversorgungssituation im Stadtteil St. Pauli	66
Karte 18:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Steinwerder	68
Karte 19:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Veddel	71
Karte 20:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Waltershof	73
Karte 21:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Wilhelmsburg	76
Karte 22:	Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Mitte	80
Karte 23:	Zentren- und Standortstruktur Hamburg-Mitte	87
Karte 24:	Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Hamburg-Mitte	99
Karte 25:	Übergeordnetes Zentrum City	103
Karte 26:	Übergeordnetes Zentrum Billstedt	111
Karte 27:	Übergeordnetes Zentrum Großneumarkt	118
Karte 28:	Übergeordnetes Zentrum Horner Rennbahn	122
Karte 29:	Übergeordnetes Zentrum Lange Reihe	126
Karte 30:	Nahversorgungszentrum Rindermarkthalle	131
Karte 31:	Übergeordnetes Zentrum Überseequartier	136
Karte 32:	Übergeordnetes Zentrum Wilhelmsburg	140
Karte 33:	Nahversorgungszentrum Carl-Petersen-Straße	145
Karte 34:	Nahversorgungszentrum Hammer Landstraße	150
Karte 35:	Nahversorgungszentrum Horner Geest	154
Karte 36:	Nahversorgungszentrum Kirchdorf Süd	158
Karte 37:	Nahversorgungszentrum Kutterhafen	162
Karte 38:	Nahversorgungszentrum Mümmelmannsberg	167
Karte 39:	Nahversorgungszentrum Rothenburgsort	172
Karte 40:	Nahversorgungszentrum Veringstraße	176
Karte 41:	Gartenstadt Öjendorf	183
Karte 42:	Dratelnstraße	186
Karte 43:	Nahversorgung Veddel	189
Karte 44:	Handlungsräume im Bezirk Hamburg-Mitte	199
Karte 45:	Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Hamburg-Mitte	203

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung im Bezirk Hamburg-Mitte	7
Tabelle 2:	Wohnungsbaupotenziale in Hamburg-Mitte 2016 / 2017	10
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	15
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	17
Tabelle 5:	Ausstattungskennziffern im Bezirk Hamburg-Mitte	21
Tabelle 6:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	22
Tabelle 7:	Einzelhandelsprojekte im Bezirk Hamburg-Mitte	22
Tabelle 8:	Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung	24
Tabelle 9:	Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten	24
Tabelle 10:	Nahversorgungsangebot im Bezirk Hamburg-Mitte	24
Tabelle 11:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Hamburg-Mitte (Vorschlag)	85
Tabelle 12:	Einzelhandelsbestand gesamt zentrale Versorgungsbereiche Hamburg-Mitte	93
Tabelle 13:	Zentren- und Standortstruktur Nahversorgung nach Lagekategorien	98
Tabelle 14:	Einwohnerdaten Gartenstadt Öjendorf	183
Tabelle 15:	Einwohnerpotenzial Gartenstadt Öjendorf	184
Tabelle 16:	Einwohnerdaten Dratelnstraße	186
Tabelle 17:	Berechnung Dratelnstraße	187
Tabelle 18:	Einwohnerdaten Veddel	190
Tabelle 19:	Berechnung Veddel	191
Tabelle 20:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	194
Tabelle 21:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	195

**Übersichtenverzeichnis**

Übersicht 1:	Nahversorgung nach Stadtteilen im Überblick	26
Übersicht 2:	Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick	78
Übersicht 3:	Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit	86
Übersicht 4:	Nahversorgung nach zentralen Versorgungsbereichen und Handlungsansätzen	180

Übersicht 5:	Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick	197
Übersicht 6:	Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit	202

## 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](mailto:raimund.ellrott@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

