



# NAHVERSORGUNGSKONZEPT 2017

## BEZIRK HAMBURG-NORD

## **Impressum**

### **Herausgeber /Auftraggeber**

**Freie und Hansestadt Hamburg**

**Bezirksamt Hamburg-Nord**

**Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt**

**Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung**

Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg

Stadt-undLandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de

### **Verfasser**

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

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25, 20354 Hamburg

Projektleitung

Raimund Ellrott, GMA Hamburg

Florian Komossa, GMA Hamburg

Gabriele Ostertag, GMA Ludwigsburg

Birgitt Wachs, GMA Köln

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

**Stand: April 2018**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Der Bezirk Hamburg-Nord im Überblick</b>	<b>6</b>
1. Wesentliche Strukturdaten	6
1.1 Siedlungsstruktur	6
1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte	9
1.3 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Hamburg-Nord	9
1.4 Verkehrsinfrastruktur	10
2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick	10
2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	14
2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage	15
2.3 Ausstattungskennziffern	17
2.4 Einzelhandelsrelevante Projekte	19
<b>II. Nahversorgungsanalyse</b>	<b>20</b>
1. Nahversorgung im Überblick	20
2. Exkurs Geldautomaten und Postdienstleister	23
2.1 Entwicklungstrends bei Post- und Bankdienstleistungen	23
2.2 Post- und Bankdienstleistungen im Bezirk Hamburg-Nord	24
3. Nahversorgung auf Stadtteilebene	26
3.1 Alsterdorf	27
3.2 Barmbek-Nord	30
3.3 Barmbek-Süd	33
3.4 Dulsberg	36
3.5 Eppendorf	39
3.6 Fuhlsbüttel	42
3.7 Groß Borstel	45
3.8 Hoheluft-Ost	48
3.9 Hohenfelde	51
3.10 Langenhorn	54
3.11 Ohlsdorf	58
3.12 Uhlenhorst	61
3.13 Winterhude	64
4. Zusammenfassende Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Nord	67

<b>III. Nahversorgungskonzept</b>	<b>71</b>
1. Zentren- und Standortstruktur	71
1.1 Definition der Lagekategorien	71
1.2 Erster Überblick Zentren- und Standortstruktur	73
2. Festlegung der Standortstruktur	78
2.1 Zentrale Versorgungsbereiche	78
2.2 Nahversorgungslagen	82
2.3 Sonstige Lagen	85
2.3.1 Städtebaulich integrierte Lagen	85
2.3.2 Städtebaulich nicht integrierte Lagen	85
2.4 Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels	85
3. Zentren- und Angebotsstruktur	86
4. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	86
4.1 Übergeordnetes Zentrum Eppendorf	89
4.2 Übergeordnetes Zentrum Fuhlsbüttler Straße	94
4.3 Übergeordnetes Zentrum Hamburger Straße	99
4.4 Übergeordnetes Zentrum Hoheluft	104
4.5 Übergeordnetes Zentrum Langenhorn Mitte	109
4.6 Übergeordnetes Zentrum Mühlenkamp	114
4.7 Übergeordnetes Zentrum Winterhude	119
4.8 Nahversorgungszentrum Alsterdorfer Markt	124
4.9 Nahversorgungszentrum Dorotheenstraße	128
4.11 Nahversorgungszentrum Fuhlsbüttel	132
4.13 Nahversorgungszentrum Jarrestraße	136
4.14 Nahversorgungszentrum Lübecker Straße	140
4.15 Nahversorgungszentrum Ochsenzoll	145
4.16 Nahversorgungszentrum Quartier 21	150
4.17 Nahversorgungszentrum Straßburger Straße	154
5. Fazit	158
<b>IV. Lupenbetrachtung</b>	<b>160</b>
1. Aufgabenstellung	160
1.1 Vorgehen Quick-Check	160
2. City Nord	161
2.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage	161

2.2	Der Standort	161
2.3	Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)	162
2.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	164
3.	Grellkamp	165
3.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	165
3.2	Der Standort	165
3.3	Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)	167
3.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	168
4.	Groß Borstel	169
4.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	169
4.2	Der Standort	170
4.3	Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)	171
4.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	172
<b>V.</b>	<b>Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse</b>	<b>173</b>
1.	Der Bezirk Hamburg-Nord im Überblick	173
2.	Nahversorgung im Überblick	175

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

### **1. Wesentliche Strukturdaten**

#### **1.1 Siedlungsstruktur**

Der Bezirk Hamburg-Nord liegt im nördlichen Bereich des Hamburger Stadtgebietes. Er grenzt im Westen an den Bezirk Eimsbüttel, im Osten an Wandsbek, südlich an den Bezirk Hamburg-Mitte sowie im Norden an das schleswig-holsteinische „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“ Norderstedt. Neben dem internationalen Flughafen und dem Ohlsdorfer Friedhof befindet sich auch der Stadtpark innerhalb des Bezirks Hamburg-Nord. Zudem grenzen die Stadtteile Hohenfelde, Uhlenhorst und Winterhude an die Außenalster.

Die Einwohnerentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord verlief in den letzten Jahren – mit Ausnahme des Stadtteils Dulsberg – durchweg positiv. Von 2008 bis 2015 konnte der Bezirk seine Einwohnerzahl um ca. 21.750 Einwohner bzw. ca. 7,8 % 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.

Bevölkerungsschwerpunkte liegen in den Stadtteilen Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eppendorf, Langenhorn und Winterhude. Mit ca. 68 % entfällt der Großteil der Einwohner auf die Innere Stadt, was u. a. auf die deutlich höhere Bevölkerungsdichte zurückzuführen ist (vgl. Tabelle 1).

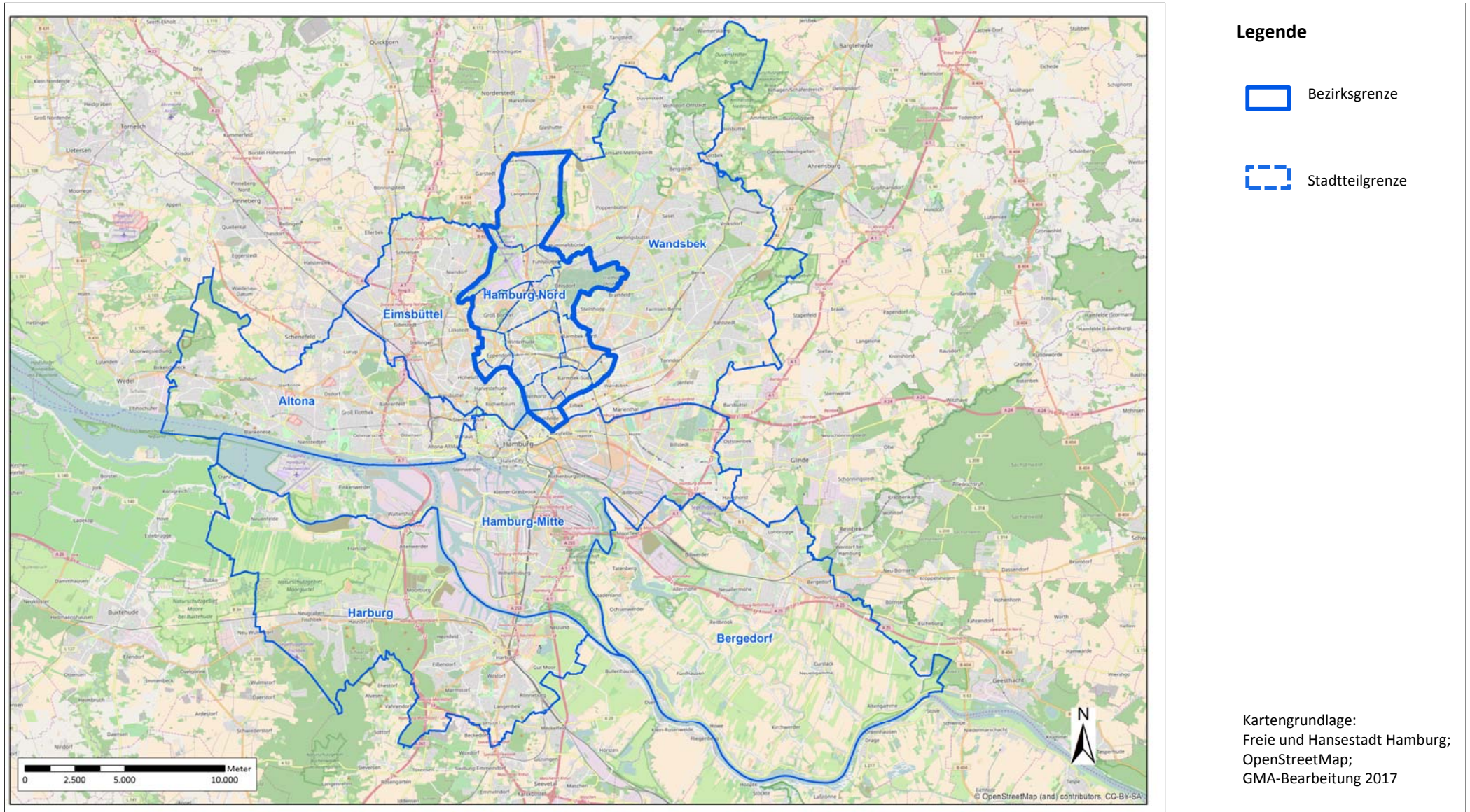
Das Wohnungsbauprogramm 2017 des Bezirks Hamburg-Nord enthält zahlreiche Projekte mit voraussichtlichen Baupotenzialen für die Jahre 2017 bis 2020 (vgl. Tabelle 2). Das größte Wohnungsbauprojekt findet sich dabei im Pergolenviertel in Winterhude, wo rd. 1.400 Wohneinheiten entstehen werden. Weitere größere Projekte sind im Bereich Dieselstraße / Ivensweg in Barmbek-Nord, am Güterbahnhof Lokstedt und im Waldquartier Ochsenzoll zu finden, wo jeweils etwa 750 Wohneinheiten entstehen.

Die stärkste Wohnbautätigkeit ist in Winterhude zu erwarten, hier stehen insgesamt sieben Projekte mit über 2.200 Wohneinheiten zur Realisierung an. Weitere größere Projekte stehen in Langenhorn an, wo an acht Standorten rd. 1.350 Wohneinheiten entstehen sollen.

---

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

## Karte 1: Lage des Bezirks Hamburg-Nord in Hamburg



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

	Stadtteil	Einwohner 2008	Einwohner 2015	Veränderung absolut	Veränderung in %	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner pro km <sup>2</sup>	Einwohner 2015 in %
Innere Stadt	Barmbek-Nord	37.865	40.864	2.999	7,9	3,9	10.440	13,6
	Barmbek-Süd	31.017	33.681	2.664	8,6	3,1	11.007	11,2
	Dulsberg	17.631	17.231	-400	-2,3	1,2	14.516	5,7
	Eppendorf	22.793	24.356	1.563	6,9	2,7	8.968	8,1
	Hoheluft-Ost	9.289	9.514	225	2,4	0,6	16.375	3,2
	Hohenfelde	8.980	9.460	480	5,3	1,1	8.262	3,1
	Uhlenhorst	15.821	17.104	1.283	8,1	2,2	7.860	5,7
	Winterhude	48.455	53.094	4.639	9,6	7,6	6.986	17,6
Äußere Stadt	Alsterdorf	12.836	14.123	1.287	10,0	3,1	4.614	4,7
	Fuhlsbüttel	11.699	12.572	873	7,5	6,6	1.910	4,2
	Groß Borstel	7.668	8.769	1.101	14,4	4,5	1.934	2,9
	Langenhorn	40.898	44.795	3.897	9,5	13,8	3.257	14,9
	Ohlsdorf	14.333	15.471	1.138	7,9	7,2	2.159	5,1
<b>Bezirk Hamburg-Nord gesamt</b>		<b>279.285</b>	<b>301.034</b>	<b>21.749</b>	<b>7,8</b>	<b>57,5</b>	<b>5.238</b>	<b>100,0</b>

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



**Tabelle 2: Wohnbauprojekte in Hamburg-Nord 2017 – 2020**

Stadtteil	Wohneinheiten	Haushaltsgröße $\bar{\phi}$	zusätzliche Einwohner
Barmbek-Nord	1.082	1,4	ca. 1.500
Barmbek-Süd	960	1,5	ca. 1.440
Eppendorf	283	1,6	ca. 450
Fuhlsbüttel	120	1,7	ca. 200
Groß Borstel	750	1,8	ca. 1.350
Hoheluft-Ost	200	1,6	ca. 320
Hohenfelde	k. A.	1,5	k. A.
Langenhorn	1.346	1,9	ca. 2.560
Ohlsdorf	640	1,7	ca. 1.090
Uhlenhorst	185	1,6	ca. 300
Winterhude	2.233	1,5	ca. 3.350

Quelle: Bezirk Hamburg-Nord, Wohnungsbauprogramm 2017, eigene Berechnungen, Bearbeitung GMA 2017

## 1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte

Im Bezirk Hamburg-Nord werden mehrere Projekte mit bis zu 750 Wohneinheiten entwickelt. Als zentrales Stadtentwicklungsprojekt rücken insbesondere die Vorhaben um die City-Nord im Stadtteil Winterhude in den Fokus, neben Wohnungsbau innerhalb der als Bürostandort angelegten Anlage (u. a. 500 Wohneinheiten im Überseering 30) wird am östlichen Rand der City-Nord das Pergolenviertel errichtet. Auf einem vormals durch Kleingärten genutzten Areal zwischen City-Nord und Barmbek sollen 1.400 Wohneinheiten entstehen. Für die Versorgung der Einwohner ist ein Nahversorgungszentrum (Vollsortimenter und Drogeriemarkt) vorgesehen.

## 1.3 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Hamburg-Nord

Der Bezirk Hamburg-Nord verfügt mit den Zentren Eppendorf, Hoheluft, Fuhlsbüttler Straße, Hamburger Straße, Mühlenkamp und Winterhude über mehrere gut ausgestattete Einzelhandelsstandorte, was als Ausdruck der großen Einzelhandelsbedeutung der Hamburger Bezirke im Vergleich zur Innenstadt gesehen werden kann, somit stehen die Standorte auch verstärkt in Konkurrenz zueinander.

Die wichtigsten Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Hamburg-Nord sind das südlich gelegene Zentrum City, das auf die gesamte Metropolregion Hamburg ausstrahlt, das Bezirkszentrum Wandsbek und das Alstertal-Einkaufszentrum (Poppenbüttel) im Osten sowie die Bezirkszentren Osterstraße im Südwesten und Schnelsen (Tibarg) im Nordwesten. Weiterhin ist das Herold-Center in Norderstedt an der nördlichen Grenze des Bezirks als Konkurrenzstandort zu sehen.

## 1.4 Verkehrsinfrastruktur

Der Bezirk Hamburg-Nord verfügt über zwei Bundesstraßen (B 5, B 433), wobei die B 433 von der Stadtgrenze zu Norderstedt am Flughafen entlang Richtung Süden verläuft. Die B 5 ist Teil des Ring 2 und führt um die Außenalster herum vom Bezirk Hamburg-Mitte in Richtung Eimsbüttel.

Die direkte Verbindung zum Hauptbahnhof bzw. zur City wird durch die U-Bahnlinien U1 (in nord-südlicher Richtung) und U3 (um die Alster herum) hergestellt, der Flughafen wird durch die S-Bahnlinie S1 erreicht. Zusätzlich wird der ÖPNV im Bezirk-Nord durch mehrere Metro- und Stadtbuslinien gewährleistet.

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). Im Bezirk Hamburg-Nord wurden zudem Konzepte zur Verdichtung und Verbesserung des Radwegenetzes erarbeitet.

## 2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick

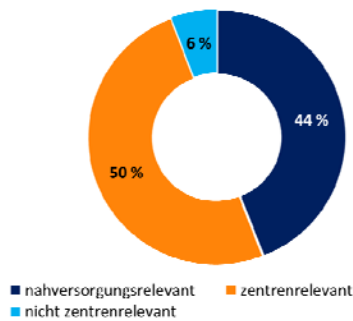
Der Einzelhandelsbestand im Bezirk Hamburg-Nord umfasst insgesamt 1.679 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 299.580 m<sup>2</sup>. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von ca. 1.291 Mio. € erwirtschaftet (vgl. Tabelle 3).

Differenziert nach Bedarfsbereichen kann festgestellt werden:

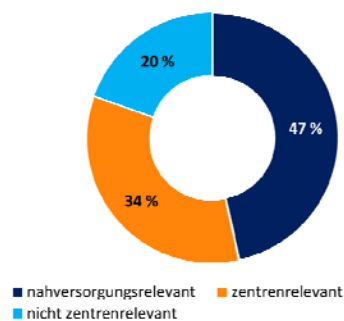
- /// Mit ca. 43 % der Betriebe entfällt der Großteil der Anbieter auf den **kurzfristigen Bedarf**, diese Anbieter repräsentieren ca. 47 % der Verkaufsflächen, was den Großteil der Verkaufsflächen darstellt. Auf diesen Bedarfsbereich entfallen ca. 61 % der gesamten Umsätze.
- /// Mit ca. 19 % der Verkaufsflächen wird der **mittelfristige Bedarfsbereich** dargestellt. Ca. 25 % der Betriebe erwirtschaften etwa 16 % des Umsatzes, was zugleich das kleinste Umsatzpotenzial darstellt.
- /// Im **langfristigen Bedarf** sind 32 % der Betriebe vertreten, die ca. 33 % der Verkaufsfläche repräsentieren und rd. 23 % der Umsätze erwirtschaften. Hierzu gehören u. a. Großflächen im Bereich Baumarkt, Möbel und Elektronik.

Das Einzelhandelsangebot verteilt sich auf die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angebote gemäß Hamburger Sortimentsliste<sup>2</sup> wie folgt:

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



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



VK = Verkaufsfläche

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

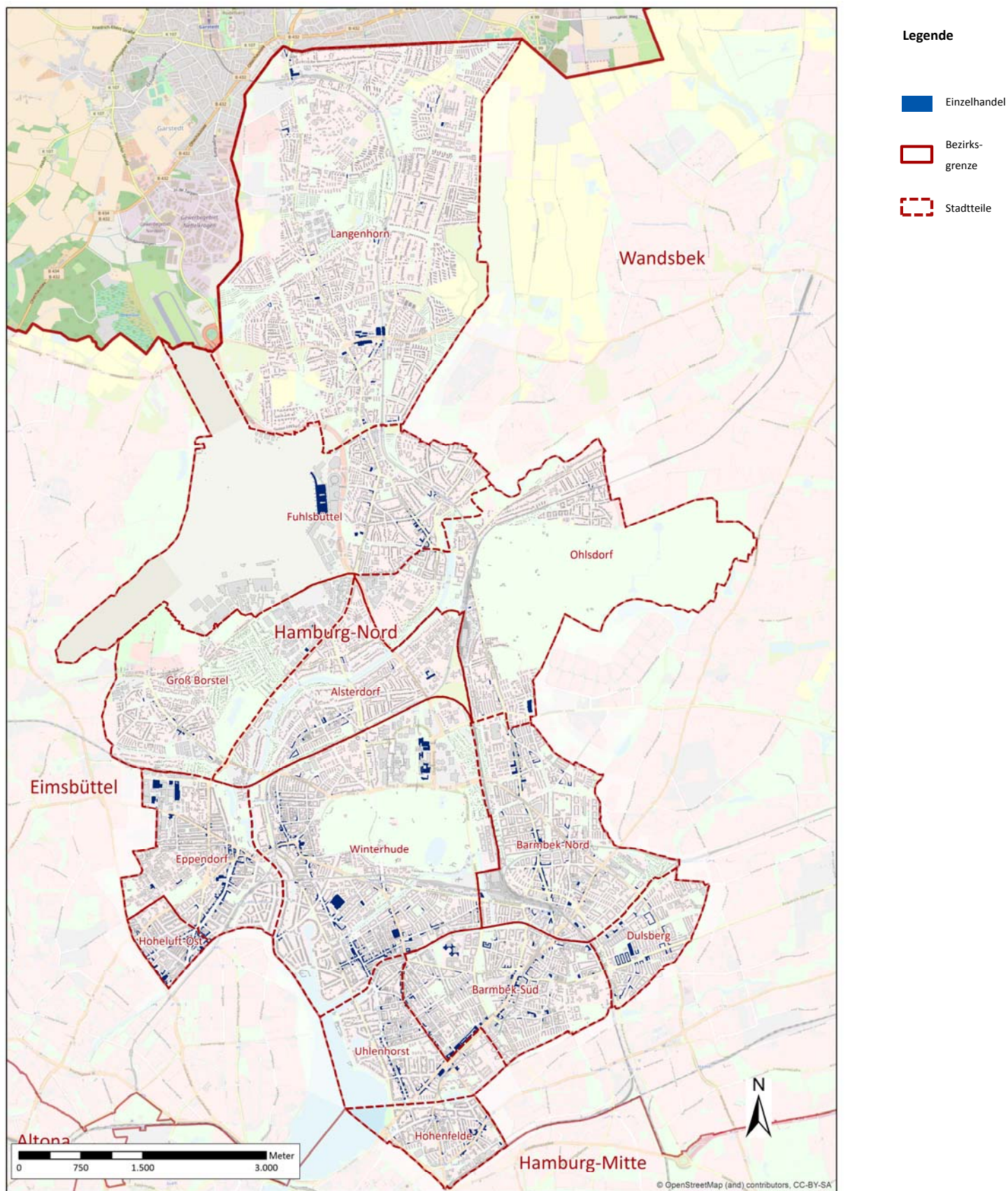
Mit 94 % entfällt der größte Teil der Betriebe auf zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Angebote. Mit 47 % der Verkaufsflächen zeigt sich die große Bedeutung der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Bezirk Hamburg-Nord, knapp die Hälfte der Verkaufsflächen ist in nahversorgungsrelevanten Betrieben verortet.

Die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bezirks Hamburg-Nord ist in Karte 2 dargestellt. Die Betriebe konzentrieren sich vor allem auf die Innere Stadt, insbesondere die dicht besiedelten Stadtteile in den Bereichen östlich der Außenalster und südlich des Stadtparks. Größtenteils stellt sich der Einzelhandel in diesen Bereichen in gewachsenen, bandartigen Strukturen dar. In den nördlichen Stadtteilen sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur vereinzelt Einzelhandelsstrukturen vorzufinden. In den gewachsenen Quartieren zwischen Eilbekkanal und Stadtpark (z. B. Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eppendorf, Hoheluft, Winterhude) sind Einzelhandelsbetriebe breit gestreut vorhanden.

---

<sup>2</sup> Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 14

## Karte 2: Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Hamburg-Nord



### Legende

- Einzelhandel
- Bezirks-grenze
- Stadtteile

**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	505	30	112.510	38	619,8	48
Gesundheit, Körperpflege	149	9	23.775	8	144,9	11
Blumen, zool. Bedarf	73	4	5.895	2	22,7	2
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>727</b>	<b>43</b>	<b>142.160</b>	<b>47</b>	<b>787,4</b>	<b>61</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	82	5	10.190	3	45,1	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	332	20	47.779	16	163,5	13
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>414</b>	<b>25</b>	<b>57.960</b>	<b>19</b>	<b>208,6</b>	<b>16</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	80	5	11.135	4	70,6	5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	197	12	49.165	16	105,0	8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	32	2	19.615	7	49,2	4
Optik / Uhren, Schmuck	107	6	5.240	2	32,7	3
Sonstige Sortimente	122	7	14.305	5	37,4	3
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>538</b>	<b>32</b>	<b>99.460</b>	<b>33</b>	<b>294,9</b>	<b>23</b>
<b>Nichtlebensmittel</b>	<b>1.174</b>	<b>70</b>	<b>187.070</b>	<b>62</b>	<b>671,1</b>	<b>52</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>1.679</b>	<b>100</b>	<b>299.580</b>	<b>100</b>	<b>1.290,9</b>	<b>100</b>

\* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

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

## 2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Nach Stadtteilen betrachtet zeigt sich, dass der größte Teil der Verkaufsflächen und des Umsatzes auf die südlichen Stadtteile (u.a. Barmbek-Süd, Eppendorf, Winterhude) entfällt. Ein weiterer Schwerpunkt ist mit ca. 11 % der Verkaufsflächen in Langenhorn vorzufinden. Mit ca. 78 % ist der größte Teil der Verkaufsfläche in der Inneren Stadt verortet (vgl. Tabelle 4).

**Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen**

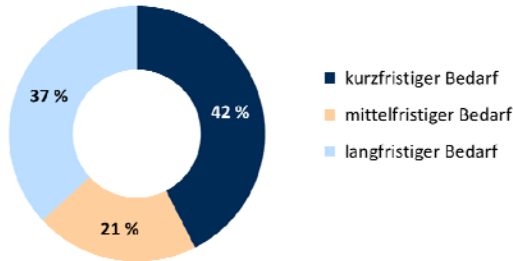
Stadtteile	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche* in m <sup>2</sup>	Umsatz* in Mio. €
Alsterdorf	37	5.960	33,3
Barmbek-Nord	171	28.435	139,8
Barmbek-Süd	251	58.455	227,1
Dulsberg	51	7.170	38,1
Eppendorf	229	48.895	214,3
Fuhlsbüttel	100	11.280	58,4
Groß Borstel	22	4.795	25,6
Hoheluft-Ost	171	18.165	82,5
Hohenfelde	44	5.745	24,8
Langenhorn	119	34.205	142,6
Ohlsdorf	25	7.845	30,5
Uhlenhorst	105	6.960	29,5
Winterhude	354	61.670	244,5
davon Innere Stadt	1.376	235.495	1.000,6
davon Äußere Stadt	303	64.085	290,4
<b>Bezirk gesamt</b>	<b>1.679</b>	<b>299.580</b>	<b>1.290,9</b>

\*= Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

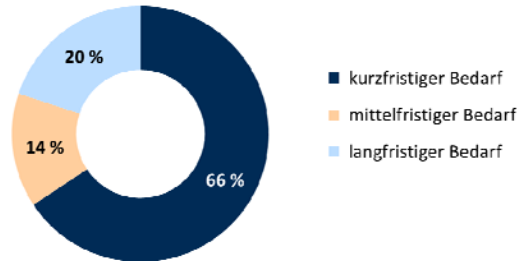
GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

In der Inneren Stadt machen der kurz- und langfristige Bedarfsbereich zu ungefähr gleichen Anteilen den Großteil der Verkaufsflächen aus, in der Äußeren Stadt ist die Mehrheit der Verkaufsflächen dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen. Hier spiegeln sich die ausgeprägten Möbelangebote (insbesondere Hamburger Straße, City Nord) und die kleinteiligen Einrichtungsangebote der südlichen Stadtteile einerseits sowie die vorrangige Nahversorgungsfunktion in den nördlichen Stadtteilen andererseits bereits wider. Der mittelfristige Bedarf ist in beiden Lagen statistisch unterrepräsentiert.

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



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



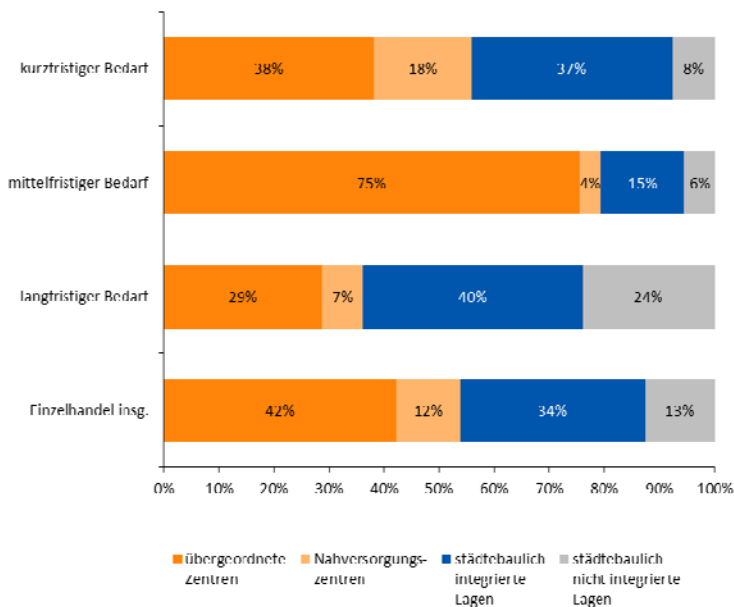
VK = Verkaufsfläche

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

## 2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt, dass etwa die Hälfte der Verkaufsflächen (ca. 53 %) auf zentrale Versorgungsbereiche<sup>3</sup> entfällt. Eine große Rolle spielen auch städtebaulich integrierte Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, über ein Drittel der Verkaufsflächen (ca. 34 %) sind in diesen Lagen zu finden.

**Abbildung 5: Einzelhandelsbestand – Verkaufsflächen in % nach Bedarfsbereichen und Lage**



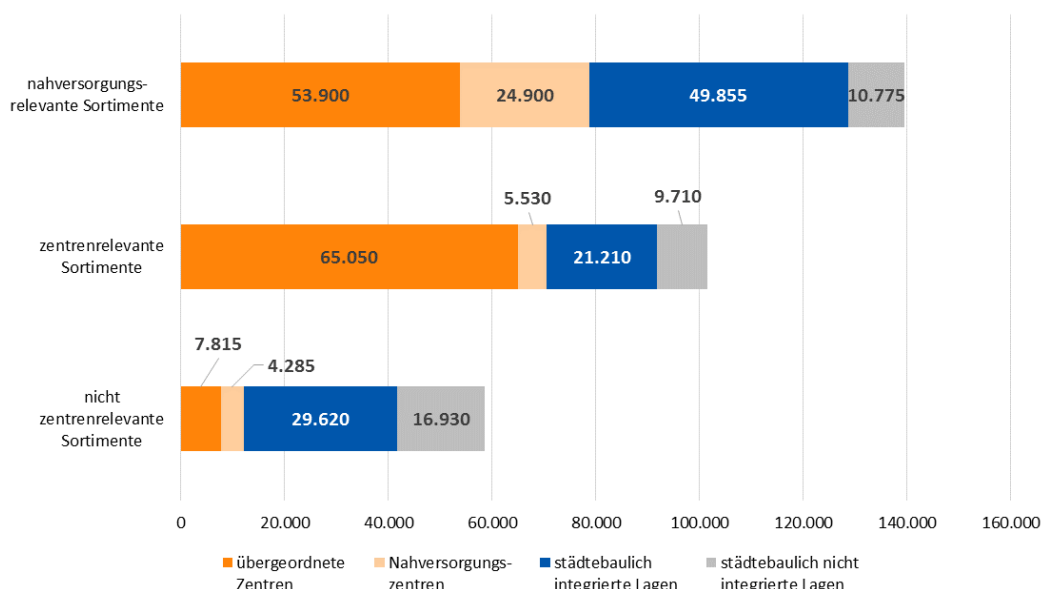
GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

<sup>3</sup> Einteilung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Kapitel III., 2. und 3.

- Der **kurzfristige Bedarf** konzentriert sich zu 55 % der Verkaufsflächen auf die zentralen Versorgungsbereiche und zu 37 % auf sonstiger integrierter Lagen. Somit dienen diese Betriebe nahezu ausschließlich einer wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt mit ca. 79 % eindeutig in den zentralen Versorgungsbereichen. Mit 75 % übernehmen die übergeordneten Zentren hier die ihnen zugeordnete Versorgungsfunktion.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** befinden sich ca. 36 % der Angebote innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Mit 40 % ist der größte Teil der Angebote an sonstigen integrierten Standorten zu finden, was zum einen auf die Konzentration auf die Magistralen (z. B. Möbelanbieter entlang der Hamburger Straße) und durchmischte Quartiere (z. B. in Gertigstraße in Winterhude) zurückzuführen ist, aber auch die großflächigen Möbelanbieter in der City Nord berücksichtigt<sup>4</sup>.

Das Einzelhandelsangebot nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste<sup>5</sup> verteilt sich auf die unterschiedlichen Lagekategorien wie folgt:

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



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

<sup>4</sup> gemäß Flächennutzungsplan: „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“.

<sup>5</sup> Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 14

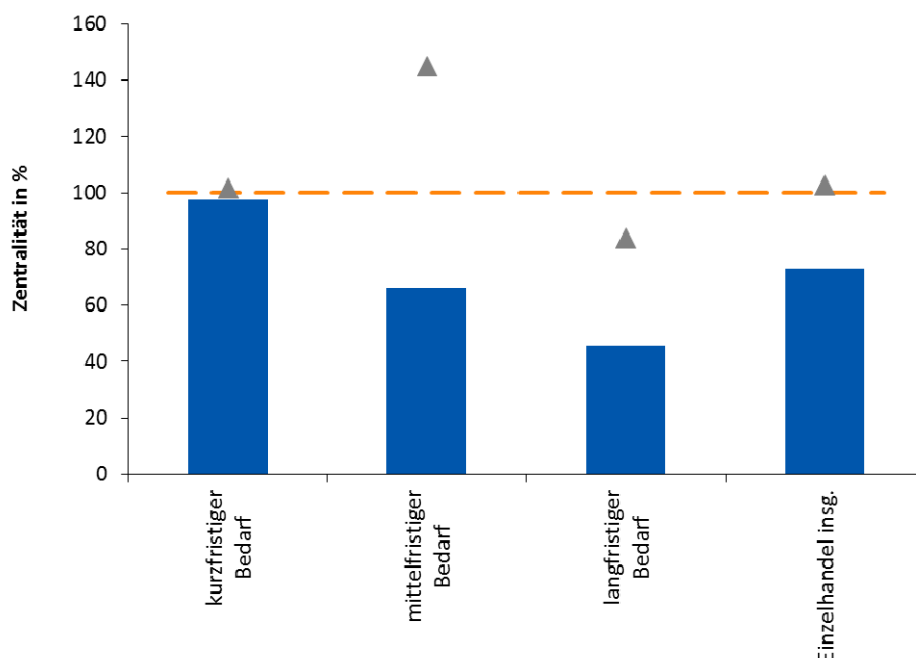


Nahversorgungsrelevante Sortimente werden überwiegend in zentralen Versorgungsbereichen sowie sonstigen integrierten Standorten angeboten (u. a. in Nahversorgungslagen). Auch bei zentrenrelevanten Sortimenten ist eine Konzentration, überwiegend auf übergeordnete Zentren, festzustellen. Damit bleibt festzuhalten, dass eine planerisch wünschenswerte Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die ausgewiesenen Zentren bereits heute erreicht wird und dass die Einzelhandelsfunktion im Bezirk Hamburg-Nord hauptsächlich in integrierten innerstädtischen Lagen sowie in Bereichen mit direktem Wohngebietsbezug zu finden ist.

### 2.3 Ausstattungskennziffern

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Stadt bzw. eines Stadtbezirks 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) hin, Werte unter 100 bedeuten einen Netto-Kaufkraftabfluss. Der Bezirk Hamburg-Nord verfügt über eine **Zentralitätskennziffer** von 73 % (vgl. Abbildung 7). Für den **kurzfristigen Bedarf** wird mit 97 % ein nahezu ausgeglichener Wert erreicht. Die Zentralität im **mittelfristigen Bedarf** beträgt lediglich 67 %, für den **langfristigen Bedarf** liegt der Wert bei 46 %, was jeweils auf einen Kaufkraftabfluss an das Umland bzw. an sonstige Standorte in Hamburg hindeutet.

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



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

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

▲ = Durchschnittswert Hamburg

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-Nord mit 995 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner<sup>6</sup> eine im Hamburger Vergleich unterdurchschnittliche Größenordnung. Besonders im **mittelfristigen Bedarfsbereich** mit 193 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner liegt die Handelsausstattung deutlich unter dem Durchschnitt von 341 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner. Hinzu kommt, dass rd. 33 % der Verkaufsflächen im mittelfristigen Bedarf (ca. 58.000 m<sup>2</sup>) auf das Einkaufszentrum Hamburger Meile entfallen (ca. 19.000 m<sup>2</sup>), während diese Sortimente in den übrigen Stadtteilen des Bezirks eher in den Hintergrund treten. Im **langfristigen Bedarfsbereich** sind in allen Sortimentsgruppen unterdurchschnittliche Werte sichtbar, was zu einer insgesamt ebenfalls unterdurchschnittlichen Handelsausstattung von 330 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner führt. Die Verkaufsflächenausstattung in dem für die Nahversorgung besonders wichtigen Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Hamburg bei 371 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner und damit unter dem Bundesdurchschnitt von 433 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner<sup>7</sup>, der Bezirk Hamburg-Nord liegt mit 374 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner etwa im Hamburger Durchschnitt.

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

Sortimente	Betriebe je 1.000 EW		VK in m <sup>2</sup> je 1.000 EW	
	Bezirk Hamburg-Nord	Durchschnitt Stadt Hamburg	Bezirk Hamburg-Nord	Durchschnitt Stadt Hamburg
Nahrungs- und Genussmittel	1,7	1,7	374	371
Gesundheit, Körperpflege	0,5	0,4	79	79
Blumen, zool. Bedarf	0,2	0,2	20	25
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>472</b>	<b>474</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	0,3	0,2	34	46
Bekleidung, Schuhe, Sport	1,1	1,1	159	296
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>193</b>	<b>341</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	0,3	0,3	37	56
Hausrat, Einrichtung, Möbel	0,7	0,6	163	224
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	0,1	0,1	65	154
Optik / Uhren, Schmuck	0,4	0,4	17	24
Sonstige Sortimente	0,4	0,4	48	67
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>330</b>	<b>525</b>
<b>Nichtlebensmittel insgesamt</b>	<b>3,9</b>	<b>3,7</b>	<b>621</b>	<b>969</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>5,6</b>	<b>5,4</b>	<b>995</b>	<b>1.340</b>

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

<sup>6</sup> Bezirk Hamburg-Nord: 301.034 Einwohner (Stand 31.12.2015)

<sup>7</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

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

**Tabelle 6: Ausstattung nach Zentrenrelevanz**

Zentrenrelevanz	VK in m <sup>2</sup> je 1.000 EW in Hamburg-Nord	VK in m <sup>2</sup> je 1.000 EW in Hamburg
nahversorgungsrelevant	463	470
zentrenrelevant	337	532
nicht zentrenrelevant	195	338
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>995</b>	<b>1.340</b>

GMA-Darstellung 2017

## 2.4 Einzelhandelsrelevante Projekte

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

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

Stadtteil	Projekt	relevante Geschossfläche in m <sup>2</sup>	voraussichtliche Eröffnung
Alsterdorf	Vergrößerung Edeka, Alsterdorfer Markt	1.900	2018
Barmbek-Nord	Ansiedlung Vollsortimenter Steilshooper Straße / Schlicksweg	1.900	2018
	Bahnhof Barmbek, Development-Partner	-	2019
	Fuhlsbüttler Straße / Hellbrookstraße	4.500	2019
Dulsberg	Penny-Neubau, Alter Teichweg	1.000	2017
Langenhorn	Käkenhof, Aldi Langenhorner Chaussee und Vollsortimenter (perspektivisch)	-	2018
	Einzelhandelsprojekt MATRIX	12.600	2017
Ohlsdorf	Sengelmannstraße, möglicher Vollsortimenter und Drogerie	-	2019
Winterhude	Ehem. Postpyramide	500	k.A.
	Pergolenviertel, Vollsortimenter und Drogerie	1.800	2021
	Ansiedlung Edeka und Budni Hellbrookstraße	2.000	k.A.

GMA-Zusammenstellung 2017 auf Grundlage von Angaben des Bezirksamtes Hamburg-Nord

## II. Nahversorgungsanalyse

### 1. Nahversorgung im Überblick

Im Bezirk Hamburg-Nord ist quantitativ und qualitativ eine gute Nahversorgungsausstattung vorhanden. Dies wird belegt durch die ausgeglichene Zentralität von 99 %, wobei die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner mit 463 m<sup>2</sup> im nahversorgungsrelevanten Angebot<sup>8</sup> etwa im Hamburger Durchschnitt liegt (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m<sup>2</sup> VK pro 1.000 Einwohner) und überwiegend auf eine gute Ausgangssituation hinweist, wobei ein Nord-Süd-Gefälle in der Nahversorgungsausstattung zu beobachten ist.

Eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung übernehmen die 505 Lebensmittelbetriebe (nur Nahrungs- und Genussmittel). Inklusive der Lebensmittelangebote in Mehrbranchenbetrieben (insbesondere in Drogeriemärkten) sind insgesamt 112.510 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden.

Als Magnetbetriebe der Nahversorgung sind die 42 Supermärkte und 38 Discounter<sup>9</sup> besonders hervorzuheben. Bei den Supermärkten weisen 60 % der Betriebe eine Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> auf, bei den Discountern sind es 47 %. Dabei zeigt sich, dass die Supermärkte sowohl von der Betriebsanzahl mit 53 % als auch von der Verkaufsflächenaufteilung mit 61 % unter den zentralen Trägern der Nahversorgung in der Mehrheit sind. Einen Überblick über die räumliche Verteilung der Märkte gibt die Karte 3.

Abbildung 8: Betriebstypen nach Anzahl

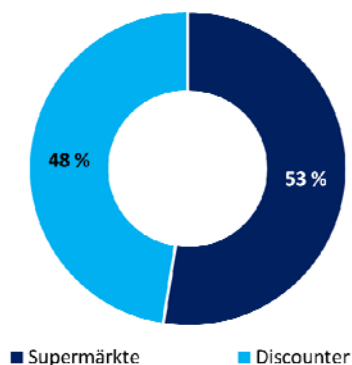
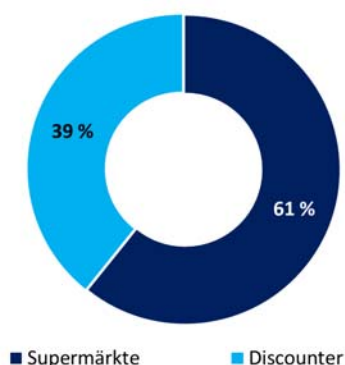


Abbildung 9: Betriebstypen nach Verkaufsfläche



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

<sup>8</sup> nach Mehrbranchenbetrieben aufgeteilt

<sup>9</sup> Jeweils über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen der zentralen Träger der Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Nord liegen bei den Supermärkten sehr nah an den bundesdeutschen Werten, was als Indiz für ein prinzipiell leistungsfähiges und über den Gesamtbestand hinweg modernes Nahversorgungsnetz interpretiert werden kann (vgl. Tabelle 8). Die durchschnittliche Flächengröße der Discounter ist etwas unterdurchschnittlich, was auf eine überdurchschnittliche Anzahl an älteren, kleineren Ladeneinheiten hinweist, die möglicherweise Handlungsbedarf aufweisen.

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

Betriebstyp	Hamburg-Nord	Hamburg gesamt	Deutschland
Supermarkt	977 m <sup>2</sup>	1.040 m <sup>2</sup>	975 m <sup>2</sup>
Drogeriemarkt	504 m <sup>2</sup>	505 m <sup>2</sup>	k. A.
Discounter	728 m <sup>2</sup>	768 m <sup>2</sup>	771 m <sup>2</sup>

Quelle: GMA-Erhebung Hamburg 2016; 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-Nord	Hamburg	Berlin	Köln	München
Nahrungs- und Genussmittel	374	371	300	370	258

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

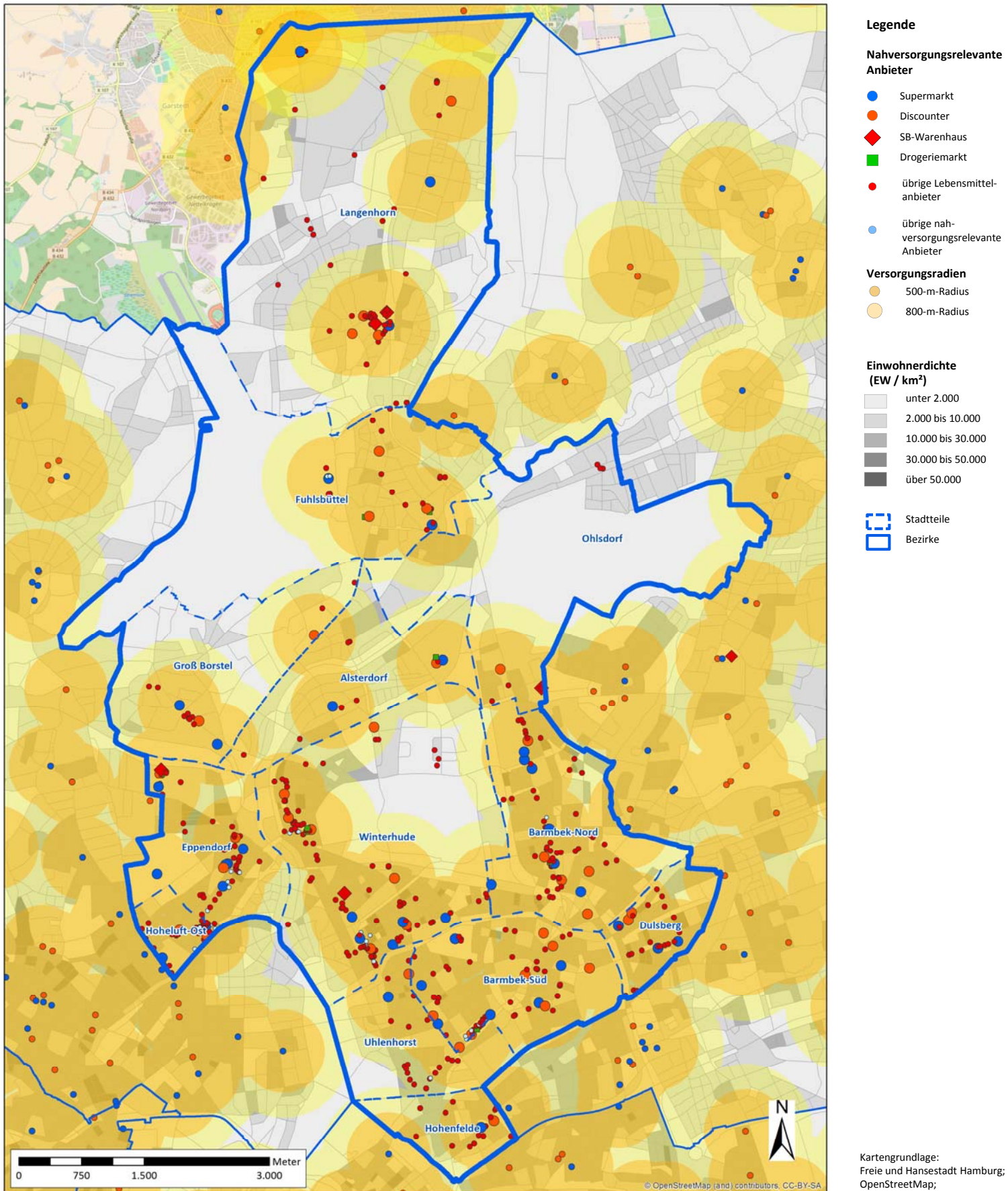
Die Ausstattung des Bezirks Hamburg-Nord im Lebensmittelbereich liegt somit über den Ausstattungswerten der Gesamtstadt sowie der anderer Großstädte. Hier kommen auch die insgesamt vier SB-Warenhäuser zum Tragen.

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

Verkausflächengröße	Nahversorger
über 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	6 Supermärkte, 4 SB-Warenhäuser
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	41 Betriebe, davon 19 Supermärkte, 18 Discounter, 4 Drogeriemärkte
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	55 Betriebe, davon 17 Supermärkte, 20 Discounter, 15 Drogeriemärkte
unter 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	634 Anbieter insgesamt, darunter 13 Drogeriemärkte 77 Apotheken 148 Bäckereien 9 Fleischereien

GMA-Erhebung 2016

**Karte 3: Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Nord**



## 2. Exkurs Geldautomaten und Postdienstleister

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird als **Grundversorgung** bezeichnet. Dabei werden sowohl Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel), Drogeriewaren (gesundheits- und Körperpflege) als auch Dienstleistungen oder die ärztliche Versorgung verstanden.

Nahversorgung lässt sich durch folgende Eckpunkte charakterisieren:

- /// Idealerweise zentral gelegenes, auch fußläufig erreichbares Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs
- /// Lebensmittelangebot steht im Mittelpunkt der Versorgung
- /// Dienstleistungen und Angebote der medizinischen Versorgung stellen ergänzende Bestandteile der Nahversorgung dar
- /// Nahversorgung ist Grundlage für Lebens- und Standortqualität durch soziale Treffpunkte im Alltag, Kopplungseffekte mit anderen Anbietern und Belebung des öffentlichen Raumes.

Unter „Dienstleistungen“ fallen auch Post- und Bankdienstleistungen, die als ergänzende Bestandteile der Nahversorgung einzuordnen sind.

### 2.1 Entwicklungstrends bei Post- und Bankdienstleistungen

Die Deutsche Post AG hat im Jahr 2011 die letzten eigenen Filialen geschlossen. Postdienstleistungen werden seitdem ausschließlich über Partnerfilialen in Kiosken, Backshops und dem Lebensmitteleinzelhandel sowie bei der Postbank angeboten, die seit der Auflösung der Bundespost 1994 eine eigenständige Bank darstellt. Die Postbank ist seit 2015 eine hundertprozentige Tochter der Deutschen Bank. Die Dichte des Angebotes bei Postdienstleistungen ist daher vom Vorhandensein dieser Anbieter abhängig.

Einer Studie der KfW<sup>10</sup> zufolge schreitet unterdessen die Schließung von Bankfilialen in Deutschland zunehmend schneller voran. Von 2000 bis 2015 sind demnach insgesamt 27 % der Filialen (10.200 Standorte) bundesweit geschlossen worden. Es wird auch aufgezeigt, dass ländliche Regionen stärker von der Ausdünnung des Filialnetzes betroffen sind als Städte. In Hamburg ist in besagter Studie per Saldo kein Abbau von Filialen beobachtet worden, jedoch dürfte auch hier verstärkt eine Neuansiedlung in den höher verdichteten Stadtteilen einer Schließung in ländlich geprägten Randlagen gegenüberstehen.

---

<sup>10</sup> Quelle: KfW Research, Nr. 181, 8. Oktober 2017

Somit kommt Geldautomaten und sog. SB-Filialen (kleine Einheiten mit Banking-Terminal, Ein- und Auszahlungsautomaten sowie Kontoauszugdrucker), die auch als Ersatz für geschlossene Filialen eingerichtet werden, vor allem im ländlichen Raum eine größere Bedeutung bei der Bereitstellung von Bankdienstleistungen zu. Auch Supermärkte bieten beim Einkauf mittlerweile vermehrt die Auszahlung von Bargeld an.

Insgesamt ist somit zu beobachten, dass Post- und Bankdienstleistungen in ländlichen Räumen stärker direkt mit dem Lebensmitteleinzelhandel verbunden sind, während Bankdienstleistungen v. a. in höher verdichteten Stadtteilen Hamburgs nach wie vor in Bankfilialen angeboten werden.

## **2.2 Post- und Bankdienstleistungen im Bezirk Hamburg-Nord**

Auftragsgemäß wurden im Bezirk Hamburg-Nord die Geldautomaten und Postdienstleister einer besonderen Betrachtung unterzogen. Hierzu wurden die Standorte der Geldautomaten und Postdienstleister (Postshops, Filialen der Postbank, Paketannahmen in Backshops etc.) im August / September 2016 in Form von Desk-Research<sup>11</sup> recherchiert, aufbereitet und kartografisch verortet.

Im Ergebnis ist für den Bezirk Hamburg-Nord festzustellen, dass Geldautomaten, die sich überwiegend innerhalb von Bank- oder Sparkassenfilialen befinden, vor allem auf die Nahversorgungszentren und übergeordnete Zentren konzentriert sind, während Postdienstleister vermehrt diffus verteilt und somit auch in der Fläche anzutreffen sind. Nach der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel III. 3) ist zu erkennen, dass in jedem zentralen Versorgungsbereich mindestens eine Bank- oder Sparkassenfiliale und mindestens ein Anbieter von Postdienstleistungen vorhanden sind. Somit stellen Finanzanbieter und Postdienstleister eine wichtige Facette der Nahversorgungsfunktion dar (vgl. Grundlagenband, Kapitel IV. 2).

Ein weiterer Schwerpunkt der Geldautomaten ist in der City-Nord vorhanden. Die Verteilung aller erfassten Geldautomaten und Postdienstleister im Bezirk Hamburg-Nord ist der folgenden Karte 4 zu entnehmen.

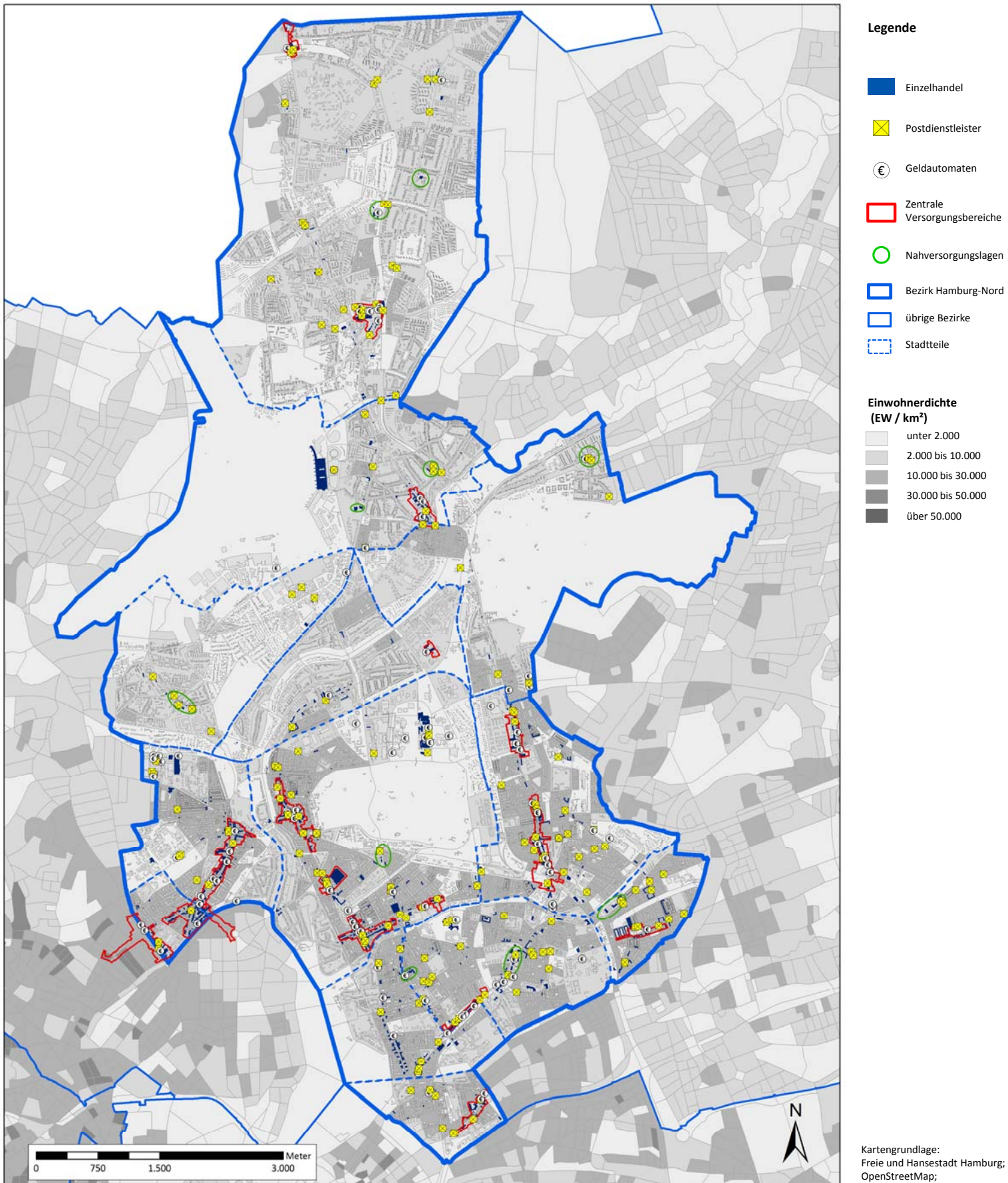
Eine baurechtliche Steuerung der Ansiedlung von Post- und Bankdienstleistungen ist im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes allerdings nur sehr eingeschränkt möglich, da (mit Ausnahme des Ausschlusses in bestimmten Baugebieten) nur Versorgungslücken aufgezeigt und Potenzialstandorte vorgeschlagen werden können. Möglich ist z. B. die bilaterale Abstimmung des Bezirks mit Supermarktbetreibern, um an unterversorgten Standorten entsprechende Dienstleistungen in das Angebot aufzunehmen.

---

<sup>11</sup> sog. „Schreibtischforschung“, d. h. Sammlung von Daten ohne eigene Erhebung.



**Karte 4: Geldautomaten und Postdienstleister im Bezirk Hamburg-Nord**



### 3. 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 %
Alsterdorf	23	377	74
Barmbek-Nord	94	419	103
Barmbek-Süd	86	586	129
Dulsberg	33	330	84
Eppendorf	86	718	134
Fuhlsbüttel	41	564	126
Groß Borstel	18	482	95
Hoheluft-Ost	41	760	163
Hohenfelde	22	295	63
Langenhorn	77	415	86
Ohlsdorf	21	420	67
Uhlenhorst	34	163	36
Winterhude	145	468	103
<b>Hamburg-Nord gesamt</b>	<b>721</b>	<b>463</b>	<b>99</b>

- = kein Angebot vorhanden; nach Mehrbranchenbetrieben aufgeteilt; GMA-Erhebung 2016

### 3.1 Alsterdorf

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>12</sup>	14.123
Einwohner pro km <sup>2</sup>	4.614
Kaufkraftkennziffer <sup>13</sup>	114,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	87,7 (39,2)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>14</sup>	75 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>23</b>	<b>5.330</b>	<b>90</b>	<b>377</b>	<b>74</b>
kurzfristiger Bedarf gesamt	23	5.330	90	377	73
mittelfristiger Bedarf	5	250	4	18	9
langfristiger Bedarf	7	345	6	24	6
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>35</b>	<b>5.925</b>	<b>100</b>	<b>420</b>	<b>37</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	1 Drog	1 Drog	-	-	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	19	4	2	13	-	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt befindet sich am Alsterdorfer Markt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	2.725	51
Nahversorgungslagen	1.760	33
Sonstige integrierte Lagen	845	16
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

<sup>13</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>14</sup> Anteil der Einwohner (Mittelwert), 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 Alsterdorf liegt zentral im Bezirk Hamburg-Nord und grenzt an die Stadtteile Ohlsdorf, Winterhude, Eppendorf und Groß Borstel an. Im Norden wird der Stadtteil von dem namensgebenden Fluss Alster durchflossen.

Mit 4.614 Einwohnern pro km<sup>2</sup> ist der Stadtteil mittelmäßig dicht besiedelt und weist einen hohen Anteil an freistehender Einfamilienhausbebauung auf.

Im Osten Alsterdorfs befindet sich das Gleisdreieck, wo u. a. das S-Bahn-Instandhaltungswerk Hamburg untergebracht ist. Den Großteil des Stadtteils machen Wohngebiete in Zeilenbauweise, freistehende Einfamilienhausbebauung und straßenbegleitende Mehrfamilienhausbebauung aus, auch Villen- und Kleingartengebiete sind vorhanden. Im Süden des Stadtteils verläuft die U-Bahntrasse, die Alsterdorf über zwei Stationen an das Hamburger Schnellbahnnetz anbindet. Das Wohnungsbauprojekt „Alsterberg“ mit 300 Wohneinheiten befindet sich in der Fertigstellung.

Maßgeblich an der Entwicklung in Alsterdorf beteiligt ist die evangelische Stiftung Alsterdorf, die im Osten des Stadtteils ihre gemeinnützigen Einrichtungen unterhält.

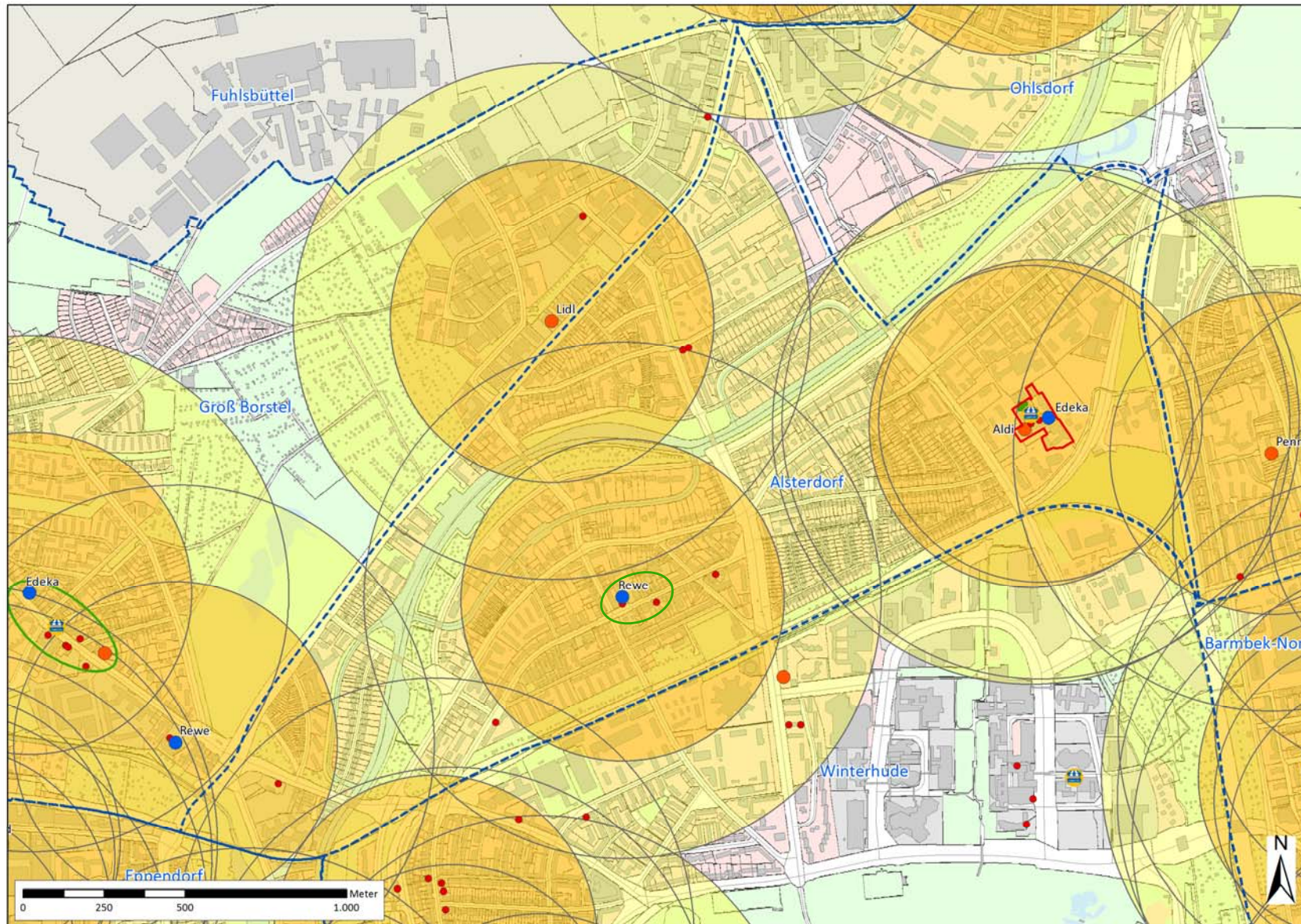
Die Nahversorgungsstruktur in Alsterdorf ist überwiegend auf die beiden Lagen Alsterdorfer Straße und Alsterdorfer Markt ausgerichtet. Aktuell besteht die Planung, den Edeka Supermarkt am Alsterdorfer Markt zu erweitern.

Mit ca. 377 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner ist die Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich als unterdurchschnittlich zu bewerten, diese wird sich nach der Vergrößerung von Edeka jedoch dem Hamburger Durchschnitt (ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner) annähern.

Rund 25 % der Einwohner (ca. 3.500 Einwohner) verfügen nicht über eine fußläufige Nahversorgung. Diese Bereiche befinden sich jedoch allesamt innerhalb eines 800 m Radius um einen Nahversorgungsanbieter, sodass ggf. etwas mehr als 10 Gehminuten in Kauf genommen werden müssen, um einen Nahversorgungsanbieter zu erreichen. Dies betrifft v. a. die Villengebiete nördlich der Alster (Bereich Brabantstraße). Hier stellt der Lidl-Discounter an der Alsterkrugchaussee den nächst gelegenen Nahversorgungsanbieter dar.

Akuter Handlungsbedarf besteht daher nicht. Vorrang hat die Stärkung der bestehenden Nahversorgungszentren bzw. Nahversorgungslagen.

## Karte 5: Nahversorgungssituation im Stadtteil Alsterdorf



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

#### Stadtteilgrenze

#### Bezirksgrenze

#### Zentraler Versorgungsbereich

#### Nahversorgungslage

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

### 3.2 Barmbek-Nord

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>15</sup>	40.864
Einwohner pro km <sup>2</sup>	10.440
Kaufkraftkennziffer <sup>16</sup>	98,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	218,5 (97,5)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>17</sup>	96 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>94</b>	<b>17.115</b>	<b>60</b>	<b>419</b>	<b>103</b>
kurzfristiger Bedarf gesamt	94	17.150	61	420	102
mittelfristiger Bedarf	25	4.035	14	99	38
langfristiger Bedarf	51	7.120	25	174	29
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>170</b>	<b>28.305</b>	<b>100</b>	<b>693</b>	<b>64</b>

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen integrier- ten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrier- ten Lagen	davon an Sonder- standor- ten
über 1.500 m <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	5 SM, 2 Disc	3 SM, 1 Disc	-	2 SM, 1 Disc	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	2 SM, 4 Disc, 3 Drog	2 SM, 3 Disc, 3 Drog	-	1 Disc	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	78	45	-	33	-	-
Wochenmärkte	2	2	-	-	-	-

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

Wochenmärkte befinden sich an der Straße Hartzloh und am Bert-Kaempfert-Platz

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	11.790	69
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	5.325	31
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

<sup>16</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>17</sup> Anteil der Einwohner (Mittelwert), 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> Verkaufsfläche befindet.

## **Fazit und Handlungsbedarf**

---

Der Stadtteil Barmbek-Nord liegt im Osten des Bezirkes Hamburg-Nord und grenzt an die Stadtteile Barmbek-Süd und Dulsberg (ehem. Stadtteil Barmbek), Winterhude und Ohlsdorf sowie Steilshoop und Bramfeld (Bezirk Wandsbek) an.

Mit einer Bevölkerungsdichte von 10.440 Einwohnern pro km<sup>2</sup> ist der Stadtteil sehr dicht besiedelt, was insbesondere auf die dichte Bebauung in typischer Backstein-Architektur mit Blockrand- und Zeilenbebauung zurückzuführen ist. Zukünftig ist ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahlen zu erwarten, ca. 1.080 Wohneinheiten sind in Planung.

Im Süden wird Barmbek-Nord durch den Osterbekkanal und die Osterbek von den Stadtteilen Barmbek-Süd und Dulsberg getrennt, die ursprünglich einen gemeinsamen Stadtteil Barmbek bildeten. Barmbek stellt ein bedeutendes Zeugnis der Hamburger Backsteinarchitektur, insbesondere der 1920er Jahre, dar.

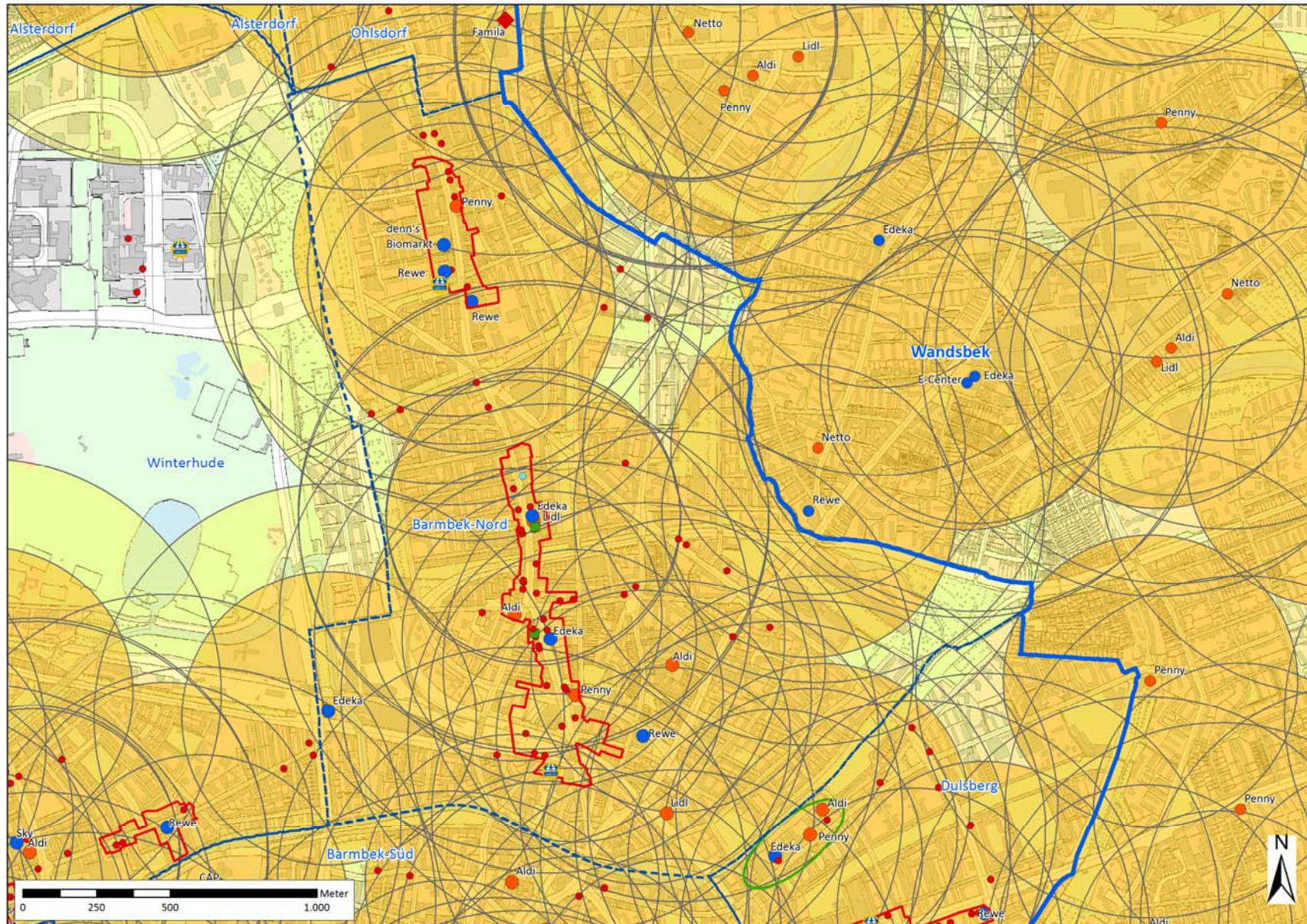
Die Nahversorgungsstruktur in Barmbek-Nord konzentriert sich insbesondere auf die Fuhlsbüttler Straße, die den Stadtteil in Nord-Süd-Richtung durchzieht, sowie auf diffuse Einzelhandelslagen im Süden des Stadtteils. Hier ist u. a. im Verlauf der Bramfelder Straße auf mehrere Betriebe hinzuweisen. Auch Famila in Ohlsdorf und Rewe in Bramfeld strahlen auf Barmbek-Nord aus.

Das größte Einzelhandelsvorhaben in Barmbek-Nord ist an der Fuhlsbüttler Straße im Bahnhofsbereich angesiedelt. Auf der Fläche des ehem. Hertie-Warenhauses entsteht ein Geschäftshaus mit Hotel, bei dem Rewe (2.400 m<sup>2</sup> Mietfläche), Aldi (1.600 m<sup>2</sup> Mietfläche) und Rossmann (1.200 m<sup>2</sup> Mietfläche) vorgesehen sind und dessen Fertigstellung für Ende 2018 geplant ist. Im Bereich Fuhlsbüttler Straße / Hellbrookstraße entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus (zum Zeitpunkt der Erhebung Hochbau-Wettbewerb), bei dem im Untergeschoss ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt vorgesehen sind. Im Bereich Steilshooper Allee / Schlicksweg soll ab 2018 ein Lebensmittelvollsortimenter (ca. 1.900 m<sup>2</sup>) entstehen.

Mit ca. 419 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner liegt Barmbek-Nord leicht unter dem Hamburger Durchschnitt (ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), was sich nach Realisierung der o. g. Vorhaben relativieren wird. Mit 96 % wird bereits eine hohe Abdeckung bei der fußläufigen Nahversorgung erreicht, nur ca. 1.560 Einwohner sind derzeit fußläufig nicht versorgt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere im Nordosten des Stadtteils eine eingeschränkte Versorgung durch kleinteilige Anbieter vorhanden ist und die betroffenen Bereiche allesamt innerhalb eines 800 m Radius um einen Nahversorgungsanbieter liegen.

Priorität hat die weitere Stärkung der bestehenden Zentren, was durch die anstehenden Projekte größtenteils unterstützt wird. Somit ist kein konkreter Handlungsbedarf erkennbar.

## Karte 6: Nahversorgungssituation im Stadtteil Barmbek-Nord



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Bezirksgrenze

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich

- Nahversorgungslage

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



### 3.3 Barmbek-Süd

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>18</sup>	33.681
Einwohner pro km <sup>2</sup>	11.007
Kaufkraftkennziffer <sup>19</sup>	99,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	181,2 (80,9)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>20</sup>	100 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>86</b>	<b>19.735</b>	<b>35</b>	<b>586</b>	<b>129</b>
kurzfristiger Bedarf gesamt	87	20.695	36	614	128
mittelfristiger Bedarf	77	20.885	37	620	227
langfristiger Bedarf	71	15.270	27	453	65
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>235</b>	<b>56.850</b>	<b>100</b>	<b>1.688</b>	<b>122</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	1 SM	1 SM	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	3 SM, 6 Disc, 2 Drog	1 Disc, 2 Drog	-	3 SM, 5 Disc	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	2 SM, 2 Disc, 1 Drog	1 Disc, 1 Drog	1 SM, 1 Disc	1 SM	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	69	22	5	42	-	-
Wochenmärkte	1	-	-	1	-	-

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

Der Wochenmarkt findet an der Vogelweide statt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	7.100	36
Nahversorgungslagen	1.970	10
Sonstige integrierte Lagen	10.665	54
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

<sup>19</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>20</sup> Anteil der Einwohner (Mittelwert), 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 Barmbek-Süd liegt im Südosten des Bezirkes Hamburg-Nord und grenzt an die Stadtteile Barmbek-Nord, Dulsberg (ehem. Stadtteil Barmbek), Eilbek (Bezirk Wandsbek) sowie Uhlenhorst und Winterhude.

Mit ca. 11.000 Einwohnern pro km<sup>2</sup> zählt Barmbek-Süd zu den sehr dicht besiedelten Stadtteilen. Neben Wohngebieten in Backstein-Architektur und einigen Überbleibseln gründerzeitlicher Bebauung ist Nachkriegsbauung vorherrschend. Zukünftig ist ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahlen zu erwarten, ca. 960 Wohneinheiten sind in Planung.

Im Norden wird Barmbek-Süd durch den Osterbekkanal von Barmbek-Nord getrennt, im Osten stellt die Bahnlinie die Begrenzung zum Stadtteil Dulsberg dar. Im Süden verläuft der Eilbekkanal, der in die Wandse mündet, am Osterbekkanal befindet sich das Büroareal Alster-City, im Osten die Schön-Klinik Hamburg-Eilbek.

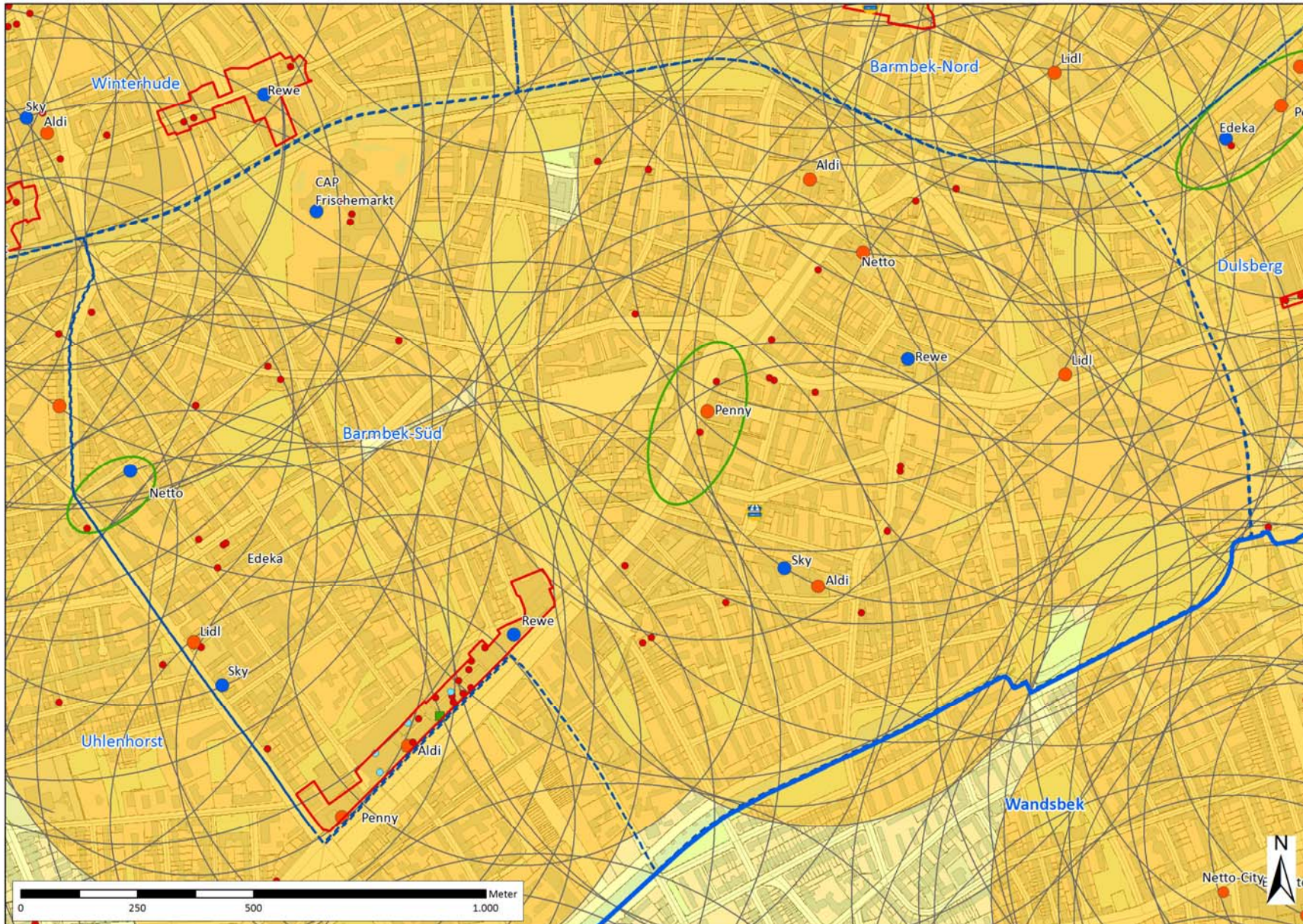
Die Einzelhandelsstruktur wird durch das Einkaufszentrum Hamburger Meile bestimmt, das sich im Südwesten des Stadtteils (an der Grenze zu Uhlenhorst) an der Hamburger Straße befindet, die den Stadtteil von Südwest nach Nordost als Hauptverkehrsachse durchzieht. Im Bereich Barmbeker Markt liegt eine Ladenzeile, die gemeinsam mit der Möbelmeile entlang der Hamburger Straße und dem Einkaufszentrum Hamburger Meile ursprünglich die Haupteinkaufsstraße von Barmbek dargestellt hat. Inzwischen wird diese Funktion durch das Einkaufszentrum größtenteils alleine übernommen.

Die Nahversorgungsstruktur in Barmbek-Süd ist durch diffus im Stadtgebiet verteilte Supermärkte und Discounter geprägt. Durch die ebenfalls flächige Abdeckung in den Stadtteilen Winterhude, Barmbek-Nord und Dulsberg sind 100 % der Einwohner fußläufig versorgt, Versorgungslücken bestehen nicht.

Mit ca. 586 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner liegt eine deutlich überdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausstattung vor (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere die am Rand des Stadtteils in der Hamburger Meile / Mundsburg-Center sowie im Bereich des Winterhuder Weges liegenden Anbieter auch eine Versorgungsfunktion für die Einwohner des Stadtteils Uhlenhorst übernehmen. Mehrere Anbieter (insbesondere Rewe, Herderstraße; Penny, Hamburger Straße; Edeka, Mozartstraße) weisen deutlich unterdurchschnittliche und nicht mehr zeitgemäße Flächengrößen auf, teilweise unter 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Quantitativ ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf festzustellen. Qualitativ ist eine Stärkung des Bereiches Barmbeker Markt / Dehnhaiden zu empfehlen.

## Karte 7: Nahversorgungssituation im Stadtteil Barmbek-Süd



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Bezirksgrenze

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

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

### 3.4 Dulsberg

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>21</sup>	17.231
Einwohner pro km <sup>2</sup>	14.516
Kaufkraftkennziffer <sup>22</sup>	94,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	87,6 (29,1)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>23</sup>	97 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>33</b>	<b>5.685</b>	<b>79</b>	<b>330</b>	<b>84</b>
kurzfristiger Bedarf gesamt	33	5.685	79	330	83
mittelfristiger Bedarf	2	400	6	23	9
langfristiger Bedarf	16	1.085	15	63	11
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>51</b>	<b>7.170</b>	<b>100</b>	<b>416</b>	<b>43</b>

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen integrier- ten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrier- ten Lagen	davon an Sonder- standor- ten
über 1.500 m <sup>2</sup> VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	2 SM, 1 Disc	2 SM	1 Disc	-	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	1 SM, 1 Disc	-	1 SM, 1 Disc	-	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	28	12	2	14	-	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt befindet sich auf dem Straßburger Platz

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	3.090	54
Nahversorgungslagen	2.040	36
Sonstige integrierte Lagen	555	10
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

<sup>22</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>23</sup> Anteil der Einwohner (Mittelwert), 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

---

Dulsberg liegt im Südosten des Bezirkes Hamburg-Nord und grenzt an die Stadtteile Barmbek-Nord und Barmbek-Süd (ehem. Stadtteil Barmbek) sowie den Stadtteil Wandsbek im gleichnamigen Bezirk. Im Norden reicht der Stadtteil bis an den Osterbekkanal, im Westen wird er durch die Bahngleise von Barmbek-Süd getrennt.

Dulsberg wird in Ost-West-Richtung von einem zentralen Grünzug durchzogen.

Mit ca. 14.500 Einwohnern pro km<sup>2</sup> stellt Dulsberg einen sehr dicht besiedelten Stadtteil dar, was u. a. durch die einheitliche Planung des Stadtteils als Neubausiedlung unter Oberbaudirektor Fritz Schumacher begründet ist. In den 1920er Jahren wurde Dulsberg konzipiert und im Stil des Reformwohnungsbaus verwirklicht. Nach dem Krieg wurden die Gebäude überwiegend wieder aufgebaut, sodass die Struktur noch heute erkennbar ist.

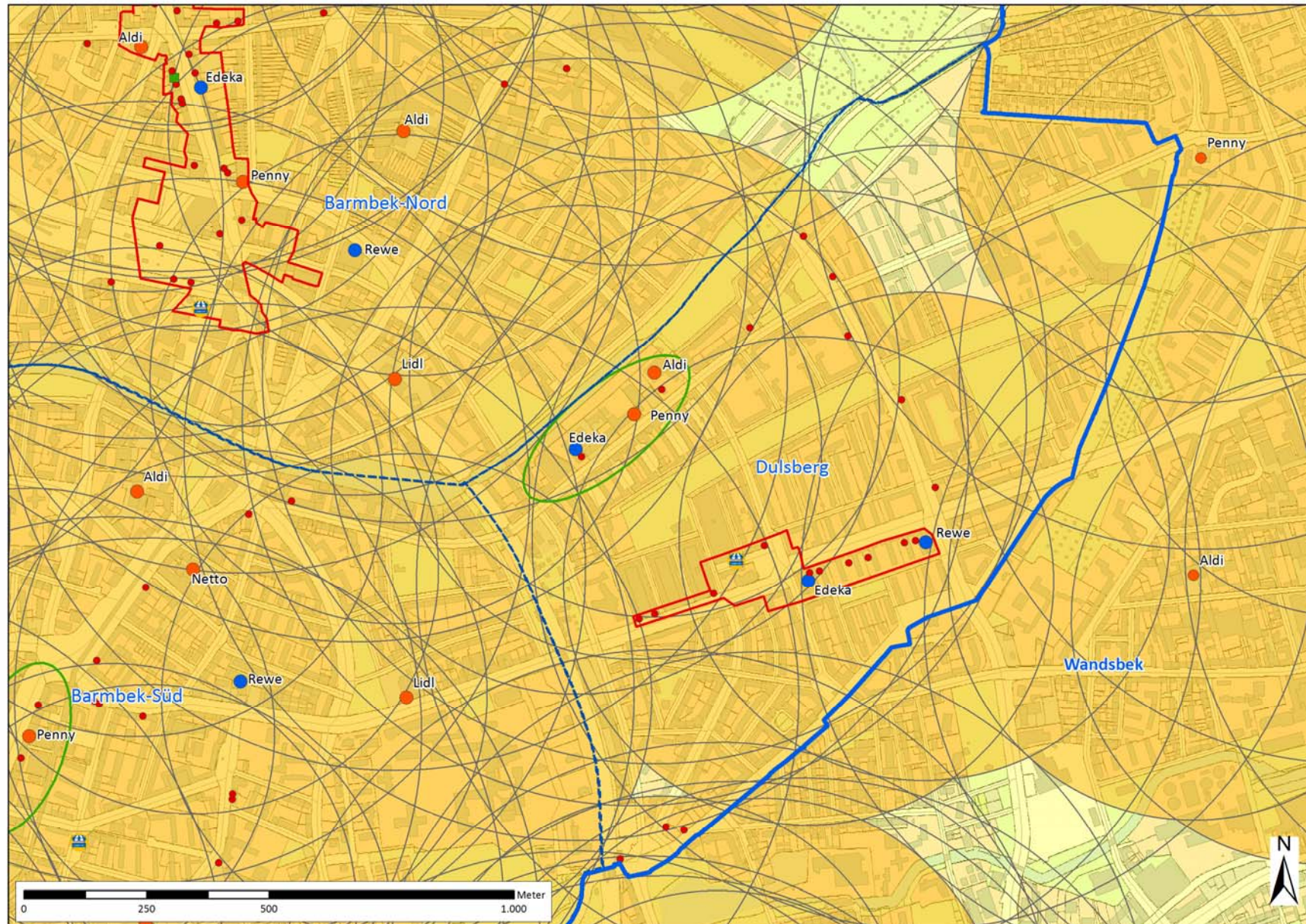
Die Nahversorgung in Dulsberg konzentriert sich auf die Straßenzüge Straßburger Straße und Alter Teichweg. Weitere nahversorgungsrelevante Anbieter, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleister befinden sich in der Dithmarscher Straße. Diese ist vom S-Bahnhof Friedrichsberg kommend ein wichtiger Zugang zum Quartier. Entlang der Nordschleswiger Straße wird durch kleinteilige Anbieter eine Eingeschränkte Versorgung gewährleistet, im äußeren Nordosten erfolgt die Nahversorgung durch Anbieter im Stadtteil Wandsbek.

Mit ca. 330 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich ist eine unterdurchschnittliche Ausstattung vorhanden (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), was insbesondere den Nordosten des Stadtteils betrifft.

Insgesamt sind ca. 540 Einwohner (ca. 3 %) nicht fußläufig versorgt, dies betrifft insbesondere den freistehenden Geschosswohnungsbau an der Tondernstraße. Dieser Bereich befindet sich jedoch innerhalb eines 800 m Radius um einen Nahversorgungsanbieter.

Eine Verdichtung der Nahversorgung im Nordosten des Stadtteils wäre grundsätzlich sinnvoll, wird aufgrund der bereits hohen Zentralität von 84 % jedoch nur schwer umsetzbar sein.

## Karte 8: Nahversorgungssituation im Stadtteil Dulsberg



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

#### Stadtteilgrenze

#### Bezirksgrenze

#### Zentraler Versorgungsbereich

#### Nahversorgungslage

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

### 3.5 Eppendorf

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>24</sup>	24.356
Einwohner pro km <sup>2</sup>	8.968
Kaufkraftkennziffer <sup>25</sup>	122,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	162,0 (72,3)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>26</sup>	95 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>86</b>	<b>17.495</b>	<b>36</b>	<b>718</b>	<b>134</b>
kurzfristiger Bedarf gesamt	88	18.545	38	761	133
mittelfristiger Bedarf	65	8.430	17	346	121
langfristiger Bedarf	69	21.575	44	886	135
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>222</b>	<b>48.550</b>	<b>100</b>	<b>1.993</b>	<b>132</b>

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen integrier- ten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrier- ten Lagen	davon an Sonder- standor- ten
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	1 SM, 1 Disc	-	-	1 Disc	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	4 SM, 1 Disc, 4 Drog	3 SM, 1 Disc, 3 Drog	-	1 SM	1 Drog	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	72	47	-	21	4	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt befindet sich auf dem Marie-Jonas-Platz

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	8.300	47
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	4.465	22
Sonstige nicht integrierte Lagen	4.730	27
Sonderstandorte	-	-

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

<sup>25</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>26</sup> Anteil der Einwohner (Mittelwert), 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 Eppendorf liegt westlich im Bezirk Hamburg-Nord und grenzt an die Stadtteile Groß Borstel, Alsterdorf, Winterhude und Hoheluft-Ost sowie an die Eimsbütteler Stadtteile Harvestehude und Lokstedt an. Im Osten des Stadtteils verläuft die Alster, im Süden der Isebekkanal.

Mit fast 9.000 Einwohnern pro km<sup>2</sup> gehört Eppendorf zu den dicht besiedelten Stadtteilen. Eine Besonderheit stellt die starke Ausrichtung des westlichen Stadtteils auf den medizinischen Bereich dar, das größte Krankenhaus ist das Universitätsklinikum Eppendorf (UKE) mit ca. 35 ha Fläche. Als seit dem 19. Jahrhundert bevorzugtes Wohngebiet für wohlhabende Hamburger Bürger ist Eppendorf zu großen Teilen durch hochwertigen gründerzeitlichen Wohnungsbau sowie in Alsternähe zunehmend durch Villenbebauung geprägt.

Die Nahversorgung konzentriert sich auf den Bereich Eppendorfer Landstraße, der im Süden des Stadtteils von Hoheluft bis nach Winterhude verläuft. Weitere Nahversorgungsangebote sind im Spectrum am UKE sowie an der ‚Automeile‘ Nedderfeld (u. a. Kaufland) vorhanden. In den zusammenhängenden gründerzeitlichen Wohnquartieren sind lediglich kleinteilige Anbieter vorzufinden, hier müssen mitunter längere Anfahrten zum nächsten Supermarkt in Kauf genommen werden.

Mit ca. 718 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner liegt in Eppendorf im nahversorgungsrelevanten Bereich eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung vor (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Insbesondere die Anbieter am Nedderfeld (Kaufland) sowie an der Osterfeldstraße (E-Center) strahlen v. a. nach Lokstedt aus, wodurch sich die hohe Pro-Kopf-Ausstattung z. T. relativiert.

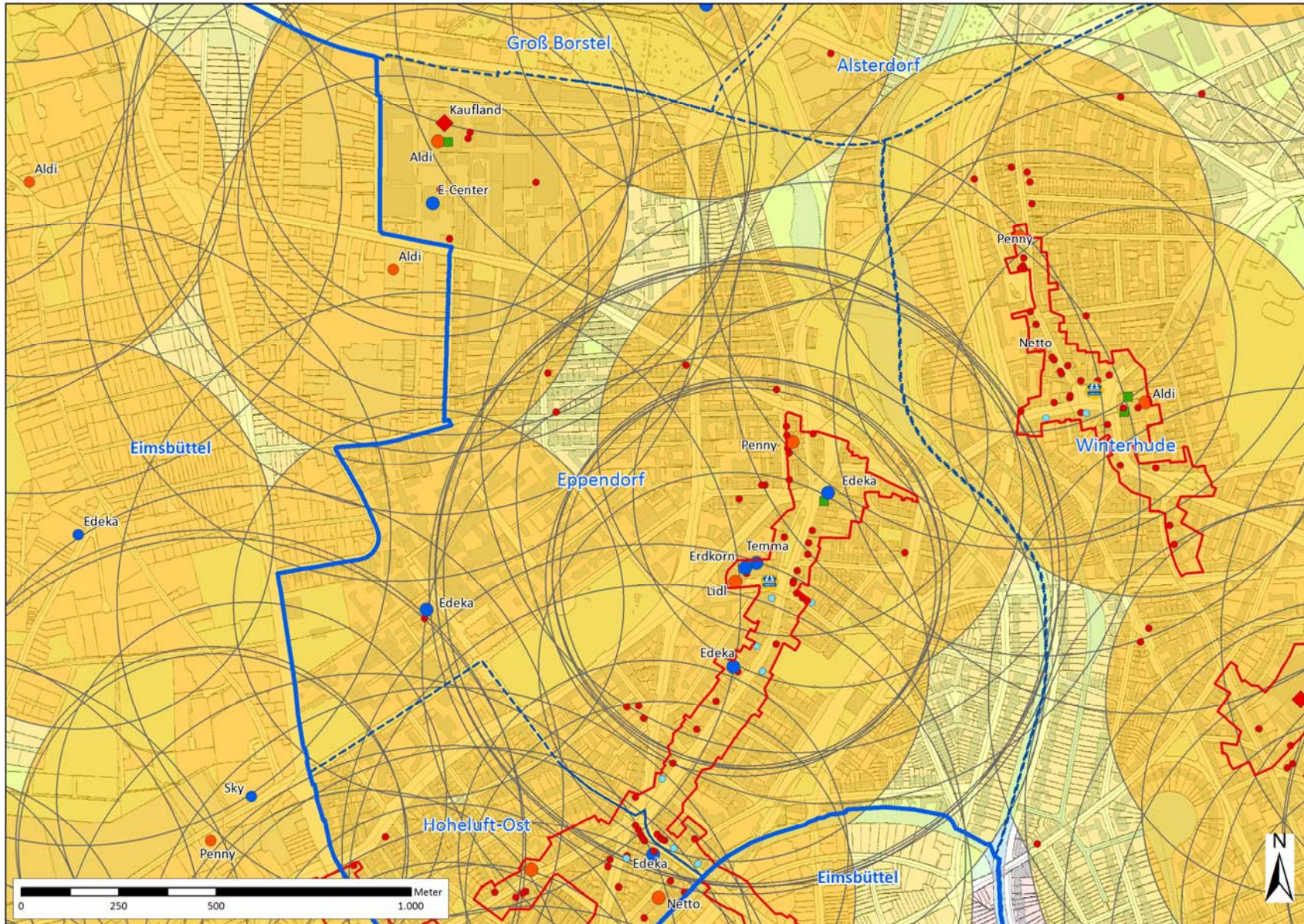
Folglich wird mit einer Abdeckung von 95 % ein sehr guter Wert erreicht, lediglich ca. 1.220 Einwohner sind nicht fußläufig versorgt. Dies betrifft v. a. die Wohnlagen südlich des Lokstedter Weges sowie direkt an der Alster (Bereich Heilwigstraße). Diese Bereiche befinden sich jedoch alleamt innerhalb eines 800 m Radius um einen Nahversorgungsanbieter.

Priorität hat die Stärkung des bestehenden Zentrums an der Eppendorfer Landstraße.

Ein unmittelbarer Handlungsbedarf ist nicht erkennbar.



## Karte 9: Nahversorgungssituation im Stadtteil Eppendorf



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Bezirksgrenze

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

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

### 3.6 Fuhrsbüttel

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>27</sup>	12.572
Einwohner pro km <sup>2</sup>	1.910
Kaufkraftkennziffer <sup>28</sup>	107,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	73,0 (32,6)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>29</sup>	96 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>41</b>	<b>7.095</b>	<b>69</b>	<b>564</b>	<b>126</b>
kurzfristiger Bedarf gesamt	38	6.685	65	532	115
mittelfristiger Bedarf	22	2.240	22	178	76
langfristiger Bedarf	28	1.420	14	113	25
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>88</b>	<b>10.345</b>	<b>100</b>	<b>823</b>	<b>75</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	1 SM, 2 Disc	1 SM, 1 Disc	-	1 Disc	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	1 SM, 1 Disc, 3 Drog	2 Drog	1 Disc, 1 Drog	1 SM	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	33	10	6	6	11	-
Wochenmärkte	1	-	-	1	-	-

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

Der Wochenmarkt befindet sich am Ratsmühlendamm

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	3.025	43
Nahversorgungslagen	1.480	21
Sonstige integrierte Lagen	1.655	23
Sonstige nicht integrierte Lagen	935	13
Sonderstandorte	-	-

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

<sup>28</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>29</sup> Anteil der Einwohner (Mittelwert), 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 Fuhlsbüttel befindet sich im Westen des Bezirks Hamburg-Nord und grenzt an die Stadtteile Langenhorn, Hummelsbüttel (Bezirk Wandsbek), Ohlsdorf, und Groß Borstel sowie die schleswig-holsteinische Stadt Norderstedt. Im Osten des Stadtteils verläuft die Alster, den westlichen Teil von Fuhlsbüttel nimmt der Flughafen Hamburg (Hamburg Airport) ein.

Mit ca. 1.900 Einwohnern pro km<sup>2</sup> zählt Fuhlsbüttel zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen Hamburgs. Die Ursache hierfür stellt der seit 2016 nach Helmut Schmidt benannte Flughafen dar, welcher mit einer Größe von ca. 570 ha den Großteil der Flächen des Stadtteils einnimmt. Der östliche Teil Fuhlsbüttels ist durch unterschiedliche Wohngebiete mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau geprägt.

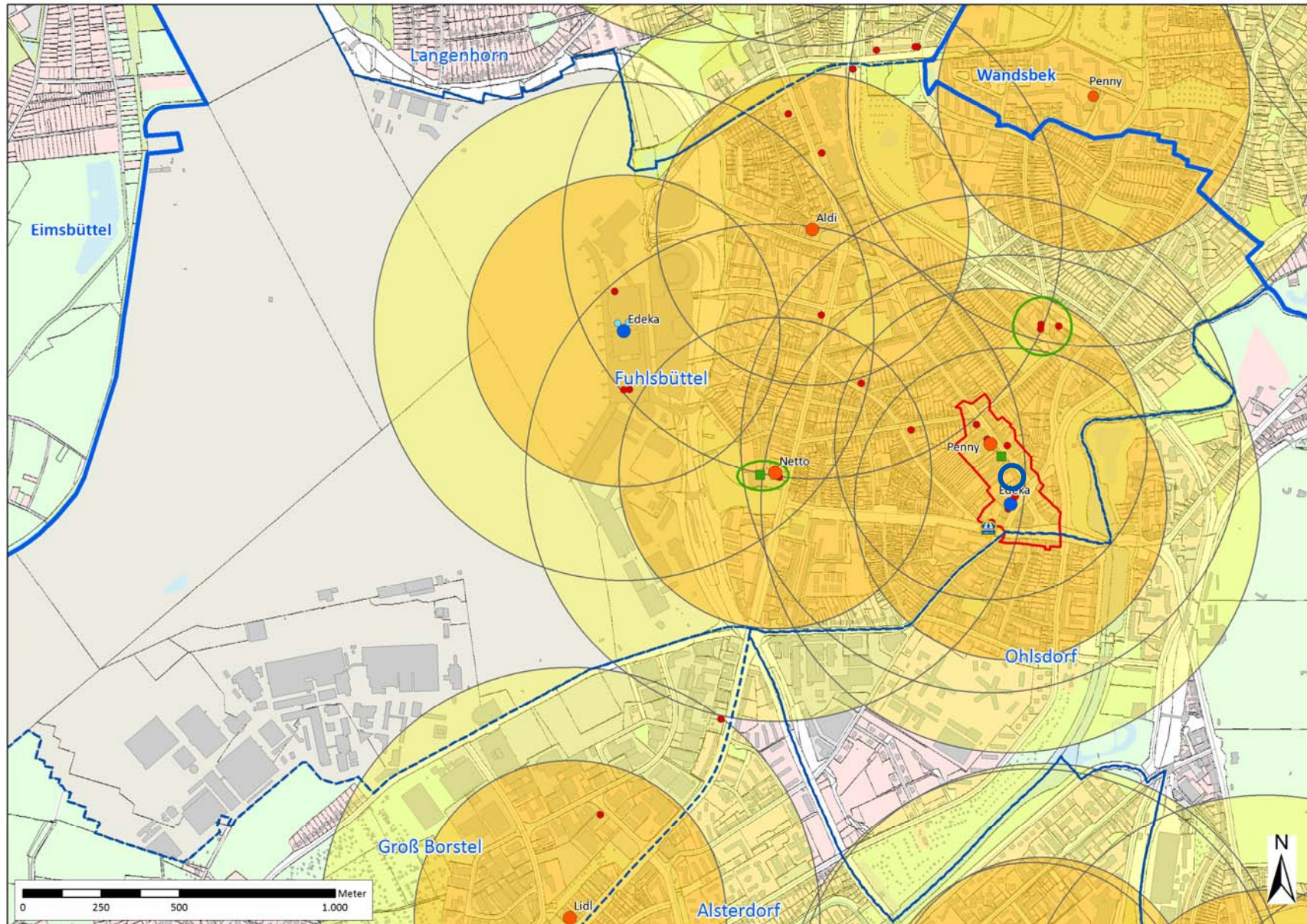
Die Nahversorgungsstruktur in Fuhlsbüttel ist überwiegend durch eine flächendeckende Verteilung von Supermärkten und Discountern gekennzeichnet. Dabei konzentrieren sich die Betriebe im Nahversorgungszentrum am Erdkampsweg, hier befand sich während der Untersuchung ein zusätzlicher Rewe-Markt im Bau. Weitere Angebote sind entlang der Alsterkrugchaussee zu finden, auch im Flughafen ist ein Supermarkt ansässig. Im Osten, jenseits der U-Bahntrasse, lässt der Besatz deutlich nach.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 564 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner wird insgesamt ein überdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), der sich mit der Eröffnung des Rewe-Marktes noch einmal erhöhen dürfte. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Märkte im Stadtteilzentrum auch die westlich der Alster gelegenen Siedlungsgebiete des Stadtteils Ohlsdorf versorgen, während der Flughafen verstärkt Reisende anspricht.

Insgesamt wird mit 96 % eine gute Abdeckung der fußläufigen Versorgung erzielt. Lediglich ca. 450 Einwohner sind nicht fußläufig versorgt, befinden sich jedoch allesamt innerhalb eines 800 m Radius um einen Nahversorgungsanbieter.

Somit ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

## Karte 10: Nahversorgungssituation im Stadtteil Fuhlsbüttel



### 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
- Nahversorgungslage

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

### 3.7 Groß Borstel

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>30</sup>	8.769
Einwohner pro km <sup>2</sup>	1.934
Kaufkraftkennziffer <sup>31</sup>	112,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	53,5 (23,9)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>32</sup>	71 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>18</b>	<b>4.230</b>	<b>88</b>	<b>482</b>	<b>95</b>
kurzfristiger Bedarf	19	4.650	97	530	98
mittelfristiger Bedarf	-	-	< 1	-	5
langfristiger Bedarf	3	145	3	17	7
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>22</b>	<b>4.795</b>	<b>100</b>	<b>547</b>	<b>48</b>

- = kein Angebot vorhanden

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	1 SM, 1 Disc	-	-	1 SM, 1 Disc	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	1 SM	-	1 SM	-	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	14	-	9	5	-	-
Wochenmärkte	1	-	1	-	-	-

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

Der Wochenmarkt befindet sich an der Borsteler Chaussee

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	1.380	33
Sonstige integrierte Lagen	2.850	67
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
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 (Mittelwert), 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**

---

Groß Borstel liegt westlich im Bezirk Hamburg-Nord und grenzt an die Stadtteile Fuhlsbüttel, Ohlsdorf, Alsterdorf, Eppendorf sowie Lokstedt und Niendorf (beide Bezirk Eimsbüttel).

Mit ca. 1.930 Einwohnern pro km<sup>2</sup> stellt Groß Borstel einen eher gering verdichteten Stadtteil dar. Stadtstrukturell gliedert sich Groß Borstel in das ursprüngliche Dorf im Westen, das Naturschutzgebiet Eppendorfer Moor im Südosten mit dem nördlich darüber liegenden Kleingartengebiet und den an den Flughafen angrenzenden Nordosten, der stark gewerblich geprägt ist. Im besiedelten Gebiet sind sowohl Villen und Reihenhausbebauung als auch Geschosswohnungsbau in freistehender sowie straßenbegleitender Bauweise vorhanden.

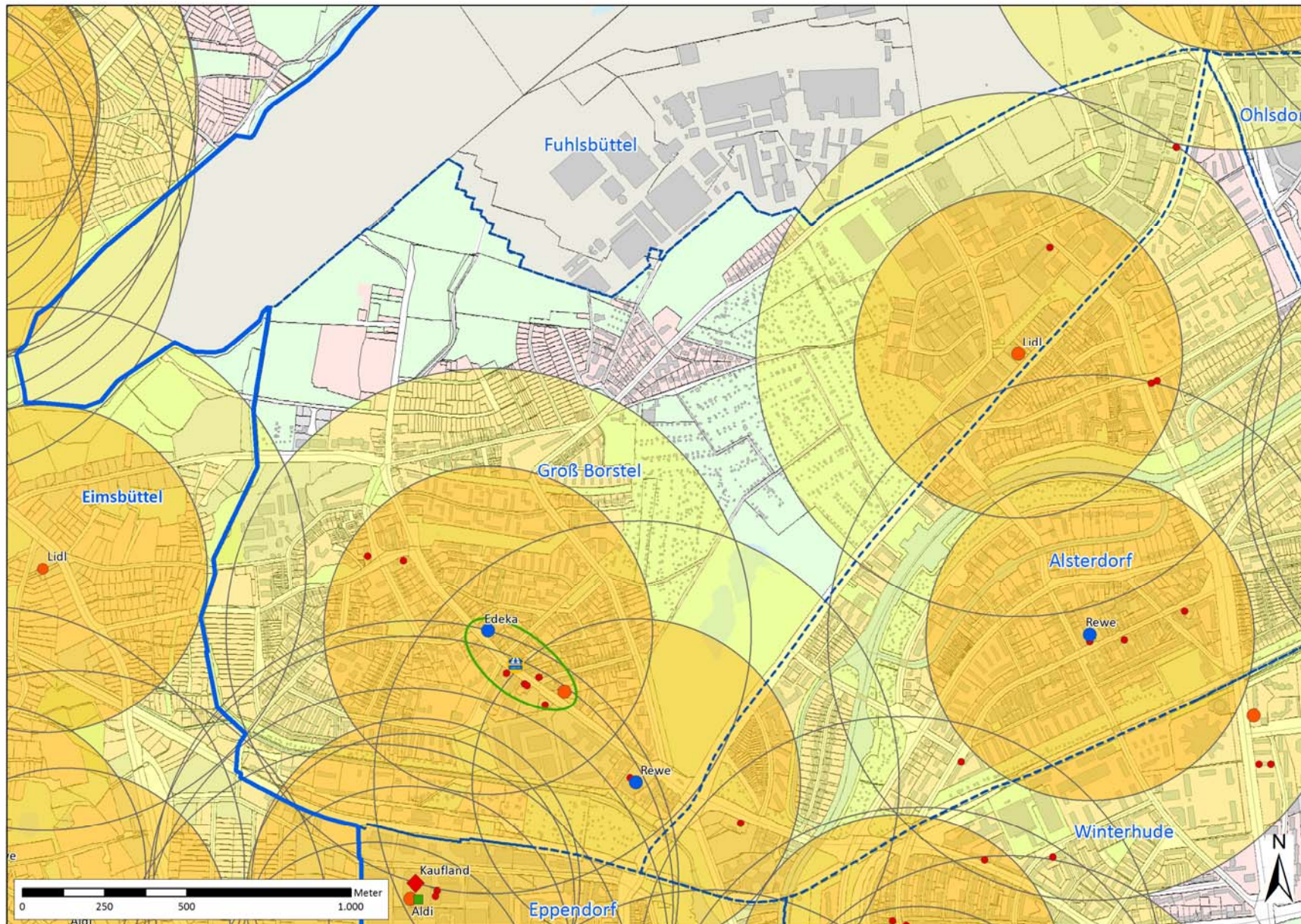
Die Nahversorgungsstruktur folgt den Hauptverkehrsstraßen, dies sind die Borsteler Chaussee im Westen und die Alsterkrugchaussee im Osten. Der PKW-Kundenorientierte Discounter an der Alsterkrugchaussee ist dem Ortskern abgewandt und dient vorrangig der Nahversorgung im Norden des Stadtteils Alsterdorf. Am Tarpenbekufer im Süden des Stadtteils sind insgesamt 750 Wohneinheiten vorgesehen.

Mit ca. 482 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich ist ein durchschnittlicher bis leicht überdurchschnittlicher Besatz vorhanden (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Lidl Discounter in Gewerbegebietslage nicht mit dem Siedlungsbereich von Groß Borstel in Verbindung steht, sondern Alsterdorf zugeordnet ist, während die Anbieter im Ortskern (Edeka, Aldi) auf deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächen operieren und teilweise Erneuerungsbedarf aufweisen.

Mit ca. 71 % wird eine eher geringe Abdeckung erreicht; ca. 2.500 Einwohner sind fußläufig nicht versorgt. Dies betrifft jedoch v. a. die Wohngebiete direkt südlich des Flughafens (Weg beim Jäger), der direkt an weitere Kleingärten angrenzt sowie den äußersten Südwesten.

Eine Ergänzung der Nahversorgung in den unterversorgten Bereichen südlich des Flughafens ist grundsätzlich sinnvoll, Priorität hat jedoch der Ausbau der nicht mehr zeitgemäßen Versorgungsstrukturen im Ortskern (Borsteler Chaussee), insbesondere im Hinblick auf die anstehende Bevölkerungszunahme im Bereich Tarpenbekufer.

## Karte 11: Nahversorgungssituation im Stadtteil Groß Borstel



### 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
- Nahversorgungslage

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

### 3.8 Hoheluft-Ost

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>33</sup>	9.514
Einwohner pro km <sup>2</sup>	16.375
Kaufkraftkennziffer <sup>34</sup>	1144
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	58,9 (26,3)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>35</sup>	100 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>41</b>	<b>7.235</b>	<b>38</b>	<b>760</b>	<b>163</b>
kurzfristiger Bedarf gesamt	41	7.225	37	759	160
mittelfristiger Bedarf	68	5.525	29	581	183
langfristiger Bedarf	71	6.535	34	687	114
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>180</b>	<b>19.285</b>	<b>100</b>	<b>2.027</b>	<b>147</b>

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen integrier- ten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrier- ten Lagen	davon an Sonder- standor- ten
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 Drog	1 SM, 1 Disc, 1 Drog	-	-	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	1 SM	1 SM	-	-	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	36	35	-	1	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Wochenmärkte finden in Hoheluft-Ost nicht statt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	7.210	100
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	25	< 1
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
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 (Mittelwert), 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 Hoheluft-Ost liegt im Südwesten des Bezirks Hamburg-Nord und grenzt an die Stadtteile Eppendorf, Harvestehude, Hoheluft-West und Lokstedt (Bezirk Eimsbüttel). Hoheluft-Ost war bis 1951 Teil des Stadtteils Eppendorf, in dessen Stadtgebiet es nahtlos übergeht. Im Südosten verläuft der Isebekkanal, im Südwesten trennt die Hoheluftchaussee den Stadtteil von Hoheluft-West.

Mit ca. 16.400 Einwohnern pro km<sup>2</sup> weist der nahezu komplett mit Wohnquartieren bebaute Stadtteil die höchste Einwohnerdichte im Bezirk Hamburg-Nord auf. Weitere 200 Wohneinheiten sollen laut Wohnungsbauprogramm hinzukommen.

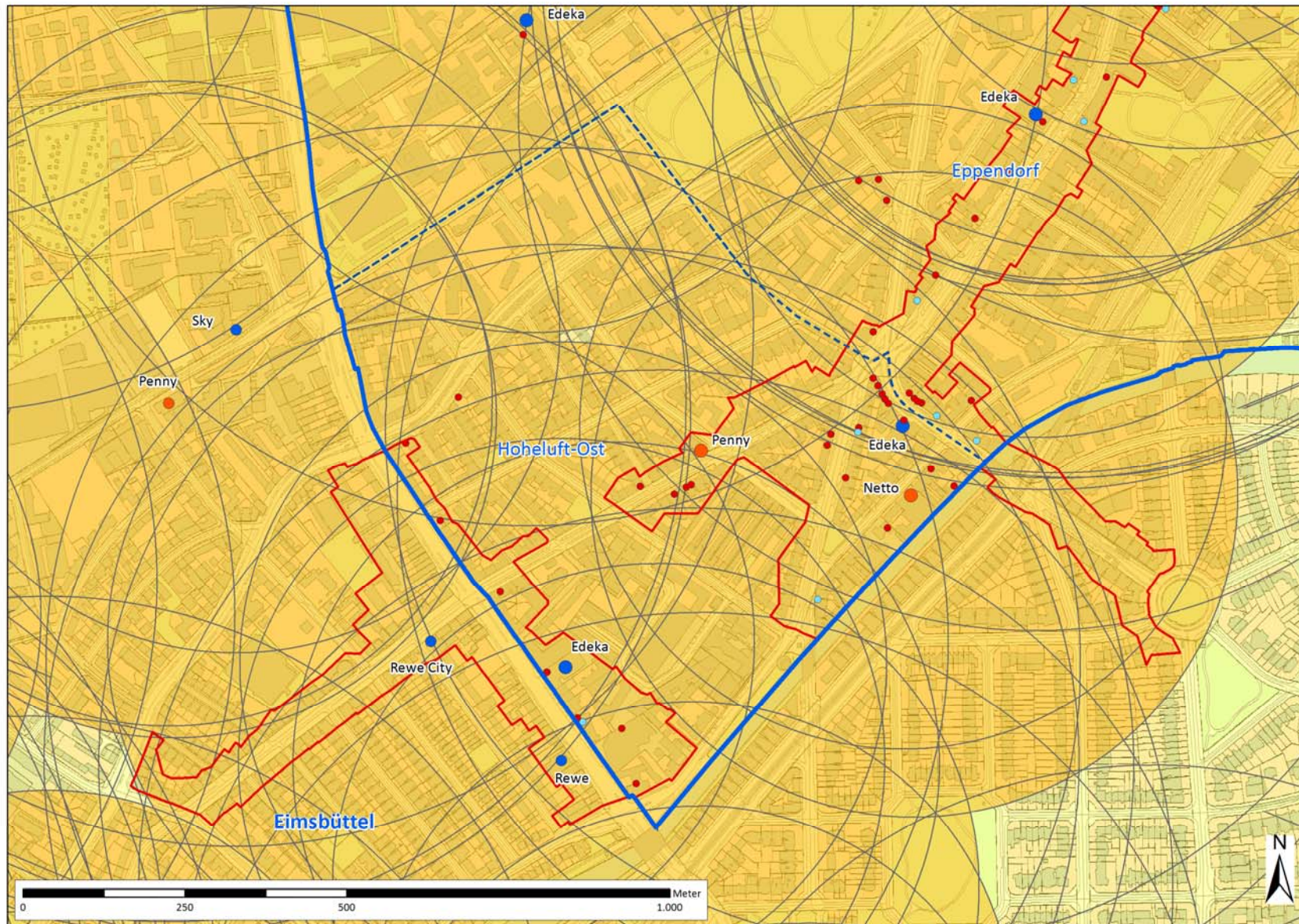
Der Norden und Osten sind überwiegend durch hochwertigen gründerzeitlichen Wohnungsbau (Blockrandbebauung), teils mit Jugendstilelementen geprägt, entlang der Hoheluftchaussee ist vorwiegend einfache Nachkriegsbebauung vorhanden. Im Süden befindet sich das Quartier Falkenried (ehem. Straßenbahnfabrik Falkenried) sowie die Falkenried-Terrassen, ein Wohnquartier in Terrassenbauweise.

Durch die Nahversorgungsanbieter an der Hoheluftchaussee sowie am Eppendorfer Baum / Eppendorfer Weg ist eine flächendeckende Versorgung vorhanden. Eine potenzielle Versorgungslücke im Norden wird durch das Spectrum am UKE geschlossen.

Mit ca. 760 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich ist eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung festzustellen (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Aufgrund der engen Verflechtungen übernehmen die Betriebe in Hoheluft-Ost auch eine Versorgungsfunktion für Hoheluft-West, Eppendorf und Harvestehude.

Priorität hat daher die Sicherung der Versorgungsfunktion der vorhandenen Zentren Hoheluft und Eppendorf. Unmittelbarer Handlungsbedarf ist nicht erkennbar.

## Karte 12: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hoheluft-Ost



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Bezirksgrenze

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich

- Nahversorgungslage

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

### 3.9 Hohenfelde

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>36</sup>	9.460
Einwohner pro km <sup>2</sup>	8.262
Kaufkraftkennziffer <sup>37</sup>	113,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	57,9 (25,9)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>38</sup>	91 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>22</b>	<b>2.795</b>	<b>48</b>	<b>295</b>	<b>63</b>
kurzfristiger Bedarf gesamt	22	2.795	48	295	62
mittelfristiger Bedarf	6	1.050	18	111	34
langfristiger Bedarf	17	1.935	33	205	26
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>45</b>	<b>5.780</b>	<b>100</b>	<b>611</b>	<b>44</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	1 SM	1 SM	-	-	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	1 Disc	1 Disc	-	-	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	20	10	-	10	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Wochenmärkte finden in Hohenfelde nicht statt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	2.130	76
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	665	24
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

<sup>36</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>37</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>38</sup> Anteil der Einwohner (Mittelwert), 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 Hohenfelde liegt im Süden des Bezirks Hamburg-Nord und grenzt an Uhlenhorst, Eilbek (Bezirk Wandsbek) sowie Borgfelde und St. Georg (Bezirk Hamburg-Mitte). Im Westen liegt die Außenalster, im Norden verlaufen der Mundsburger Kanal, der Kuhmühlenteich und der Eilbekkanal.

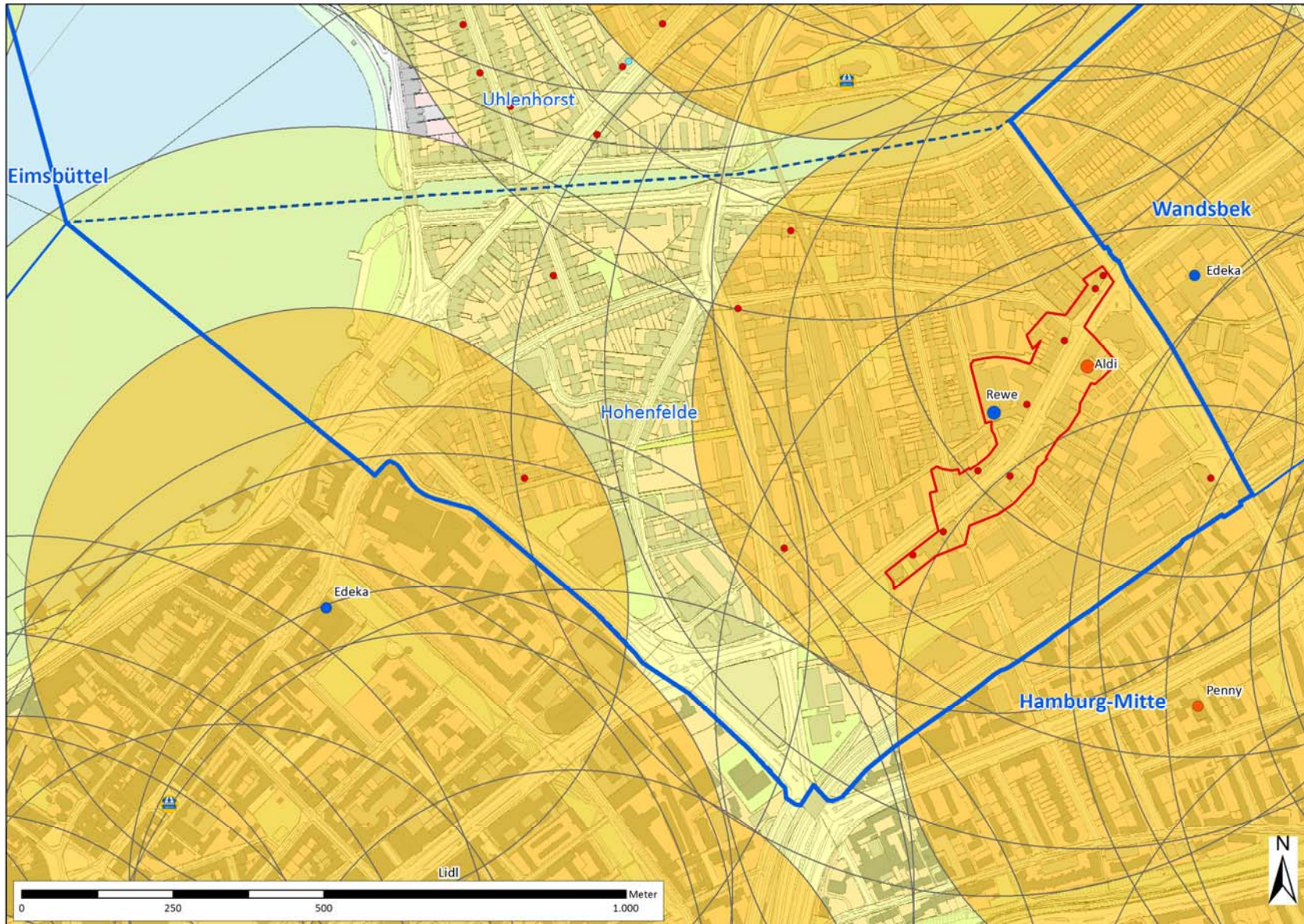
Mit ca. 8.260 Einwohnern pro km<sup>2</sup> stellt Hohenfelde einen dicht besiedelten Stadtteil dar. Neben einigen gründerzeitlichen Strukturen und Gebäuden ist v. a. abseits der Alster die Nachkriegsbebauung der 50er und 60er Jahre prägend. Die Nahversorgungsstruktur ist v. a. auf die Hauptverkehrsstraße Lübecker Straße ausgerichtet, die von St. Georg nach Wandsbek verläuft. Im nordwestlichen Teil des Stadtteils, der Außenalster zugewandt, sind nur kleinteilige Anbieter ansässig, die eine eingeschränkte Versorgung ermöglichen. Der Westen des Stadtteils wird teilweise durch das Zentrum Lange Reihe im Stadtteil St. Georg versorgt.

Mit ca. 295 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich ist eine deutlich unterdurchschnittliche Versorgung festzustellen (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Nur der Rewe-Markt am Wandsbeker Stieg ist als moderner Anbieter zu bezeichnen, der gegenüberliegende Aldi Discounter agiert auf unterdurchschnittlicher Fläche und weist insgesamt Erneuerungsbedarf auf.

Die Versorgung weist dennoch kaum räumliche Lücken auf, die Abdeckung beträgt ca. 91 %. Damit sind ca. 870 Einwohner nicht fußläufig versorgt. Dies betrifft v. a. die alsternahen Wohngebiete, diese Bereiche befinden sich jedoch allesamt innerhalb eines 800 m Radius um einen Nahversorgungsanbieter. Die dicht besiedelten Gebiete mit Geschosswohnungsbau befinden sich größtenteils innerhalb eines 500 m-Radius um einen Supermarkt oder Discounter.

Die Verbesserung der Nahversorgung ist angesichts einer Zentralität von nur ca. 63 % als empfehlenswert zu bezeichnen. Vorrang sollte die Stärkung des Zentrums an der Lübecker Straße haben.

### Karte 13: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hohenfelde



#### Legende

##### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

##### Versorgungsradien

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

▭ Stadtteilgrenze

▭ Bezirksgrenze

▭ Zentraler Versorgungsbereich

○ Nahversorgungslage

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

### 3.10 Langenhorn

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>39</sup>	44.795
Einwohner pro km <sup>2</sup>	3.257
Kaufkraftkennziffer <sup>40</sup>	105,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	254,5 (113,6)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>41</sup>	56 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>77</b>	<b>18.595</b>	<b>53</b>	<b>415</b>	<b>86</b>
kurzfristiger Bedarf gesamt	79	18.765	54	419	85
mittelfristiger Bedarf	17	6.190	18	138	40
langfristiger Bedarf	30	9.975	29	223	30
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>126</b>	<b>34.930</b>	<b>100</b>	<b>780</b>	<b>57</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	2 SBW	2 SBW	-	-	-	-
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	2 SM, 3 Disc, 1 Drog	1 SM, 2 Disc, 1 Drog	1 SM	1 Disc	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	66	29	3	34	-	-
Wochenmärkte	2	2	-	-	-	-

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

Wochenmärkte finden am Langenhorner Markt sowie am Schmuggelstieg statt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	14.380	77
Nahversorgungslagen	1.170	6
Sonstige integrierte Lagen	3.045	16
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

<sup>39</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>40</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>41</sup> Anteil der Einwohner (Mittelwert), 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

---

Langenhorn ist der nördlichste und flächenseitig größte Stadtteil im Bezirk Hamburg-Nord. Im Westen verläuft die Tarpenbek, die den Stadtteil von der schleswig-holsteinischen Stadt Norderstedt trennt, im Norden (am Ochsenzoll) geht das Siedlungsgebiet nahtlos in das der Stadt Norderstedt über. Östlich grenzt der Stadtteil Hummelsbüttel (Bezirk Wandsbek) an, im Süden der Stadtteil Fuhlsbüttel, größtenteils mit dem Flughafengelände.

Mit 3.260 Einwohnern pro km<sup>2</sup> wird eine mittlere Bevölkerungsdichte erreicht, die sich durch die zahlreichen, flächig ausgedehnten Wohngebiete ergibt. Langenhorn besteht stadtstrukturell aus der ursprünglichen Siedlung um den Bereich Langenhorner Markt und zahlreiche Wohngebiete, die v. a. entlang der Langenhorner Chaussee entstanden sind. Die Baustruktur ist im Kernbereich überwiegend durch Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise mit ca. drei Vollgeschossen geprägt, während die Wohngebiete außerhalb des zentralen Bereiches überwiegend maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Es sind – je nach Baugebiet – unterschiedliche Typologien vorhanden, Zeilenbebauung mit niedriger Gebäudehöhe ist jedoch stadtbildprägend. In Langenhorn sind mehrere Wohnungsbauvorhaben geplant, die sich auf insgesamt ca. 1.350 Wohneinheiten summieren, die meisten davon (ca. 750) im Bereich Waldquartier, Tannenkoppel, Ochsenzoll.

Die Nahversorgung konzentriert sich auf das Zentrum Langenhorn-Mitte, das derzeit tlw. umgebaut wird. Entlang der Langenhorner Chaussee befindet sich ein Discounter (Ecke Krohnstieg) sowie kleinteiliger Einzelhandel. Im Bereich der Tangstedter Landstraße ist ein Supermarkt ansässig. Westlich des Stadtteils Langenhorn sind mehrere Lebensmittelanbieter im Gewerbegebiet Norderstedt-Garstedt (Rugenbarg, In de Tarpen) zu finden, die von Langenhorn aus gut anfahrbar sind. Im Norden grenzt das Zentrum Schmuggelstieg / Ochsenzoll (Norderstedt) direkt an die Hamburger Stadtgrenze an, dessen südlicher Ausläufer nach Langenhorn hineinreicht und mit dem Center Ochsenzoll unlängst um einen modernen Supermarkt auf Hamburger Stadtgebiet erweitert wurde. Südlich dieses Standortes soll an der Langenhorner Chaussee (Ecke Bergmannstraße) ein Discounter angesiedelt werden, der perspektivisch um einen Vollsortimenter ergänzt werden kann.

Mit einer Ausstattung von ca. 415 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner ist eine unterdurchschnittliche Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich festzustellen (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), insbesondere die Wohngebiete, die entlang der Langenhorner Chaussee entstanden sind, weisen räumliche Versorgungslücken auf. Mit ca. 44 % ist fast die Hälfte der Einwohner (ca. 19.800 Einwohner) nicht fußläufig versorgt. Der Bereich Langenhorner Markt stellt zwar ein leistungsfähiges Zentrum dar, um es zu erreichen, müssen jedoch längere Wege in Kauf genommen werden.

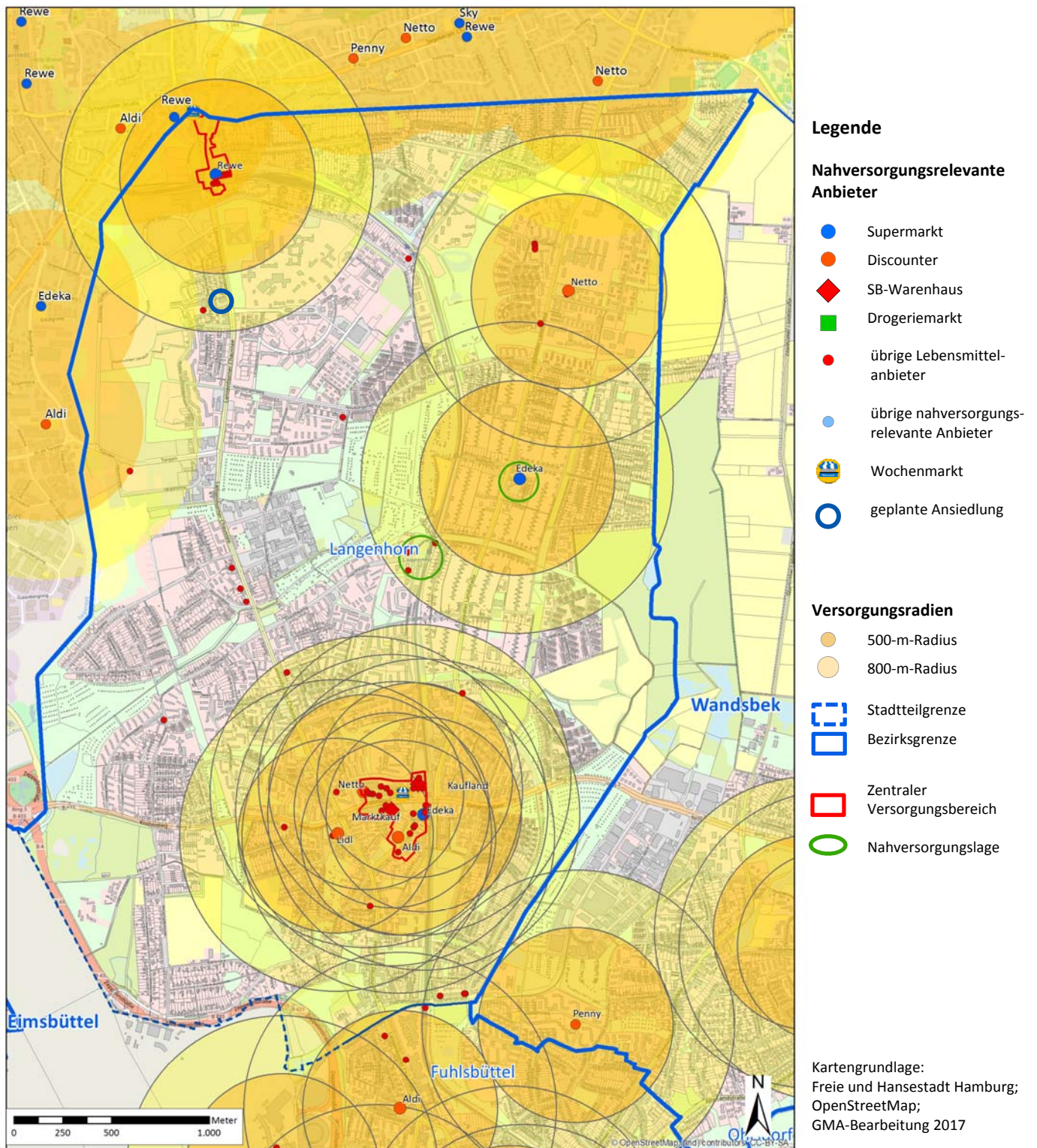
Handlungsbedarf besteht v. a. in den Wohngebieten entlang der nördlichen Langenhorner Chaussee sowie im Hamburger Teil des Zentrums Ochsenzoll. Der kleinteilige Versorgungsbetrieb

am Grellkamp (Backshop) wurde nach der Erhebung geschlossen, die bestehende Ladenzeile soll zurückgebaut werden. Eine mögliche Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen im Bereich Grellkamp wird im Rahmen einer Lupenbetrachtung untersucht. Die Zentralität im nahversorgungsrelevanten Bereich von 86 % zeigt an, dass ein Teil der Kaufkraft an die Nahversorgungsstandorte in Norderstedt abfließt.

Weiterer Handlungsbedarf wird insbesondere im ehemaligen D-Zentrum Käkenflur gesehen, in dem kein Lebensmittelanbieter mehr ansässig ist. Durch die geplante Discounterentwicklung an der Langenhorner Chaussee, die im direkten Umfeld der inzwischen durch medizinische Angebote geprägten, introvertierten Lage Käkenflur entsteht, können sich Impulse zur Revitalisierung des ehemaligen Zentrums ergeben. Dies könnte beispielsweise durch die Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters erreicht werden, wobei auch die Schaffung eines Angebotes bei Post- und Bankdienstleistungen angeregt werden sollte.



**Karte 14: Nahversorgungssituation im Stadtteil Langenhorn**



### 3.11 Ohlsdorf

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>42</sup>	15.471
Einwohner pro km <sup>2</sup>	2.159
Kaufkraftkennziffer <sup>43</sup>	108,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	91,1 (40,7)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>44</sup>	60 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>21</b>	<b>6.500</b>	<b>81</b>	<b>420</b>	<b>67</b>
kurzfristiger Bedarf gesamt	21	6.590	82	426	66
mittelfristiger Bedarf	4	575	7	37	11
langfristiger Bedarf	4	855	11	55	7
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>29</b>	<b>8.020</b>	<b>100</b>	<b>518</b>	<b>35</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 Disc	-	-	1 Disc	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	19	1	4	7	7	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Wochenmärkte finden in Ohlsdorf nicht statt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	45	1
Nahversorgungslagen	290	4
Sonstige integrierte Lagen	1.080	17
Sonstige nicht integrierte Lagen	5.085	78
Sonderstandorte	-	-

<sup>42</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>43</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>44</sup> Anteil der Einwohner (Mittelwert), 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 Ohlsdorf liegt im Osten des Bezirkes Hamburg-Nord und grenzt an die Stadtteile Hummelsbüttel, Wellingsbüttel, Bramfeld, Steilshoop (alle Bezirk Wandsbek), Barmbek-Nord, Alsterdorf und Fuhlsbüttel. Die bekannte Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel (genannt Santa Fu) befindet sich tatsächlich in Ohlsdorf. Im Norden und Westen grenzt Ohlsdorf direkt an die Alster, der südliche Teil geht nahtlos in die Stadtteile Barmbek-Nord und Steilshoop über.

Mit 2.160 Einwohnern pro km<sup>2</sup> weist Ohlsdorf eine geringe Bevölkerungsdichte auf, was hauptsächlich darauf zurückzuführen ist, dass der Großteil der Flächen des Stadtteils durch Friedhöfe (Hauptfriedhof, Jüdischer Friedhof Ohlsdorf) in Anspruch genommen wird. Zukünftig sind bis zu ca. 600 weitere Wohneinheiten vorgesehen.

Neben den Friedhofsflächen besteht Ohlsdorf aus drei eigenständigen Teilen, dem westlichen Teil, der Fuhlsbüttel zugewandt ist und u. a. die JVA beheimatet, dem südlichen Teil, der zwischen Barmbek-Nord und Steilshoop liegt sowie dem nordöstlichen Teil (Klein Borstel), der bereits in den Stadtteil Wellingsbüttel übergeht.

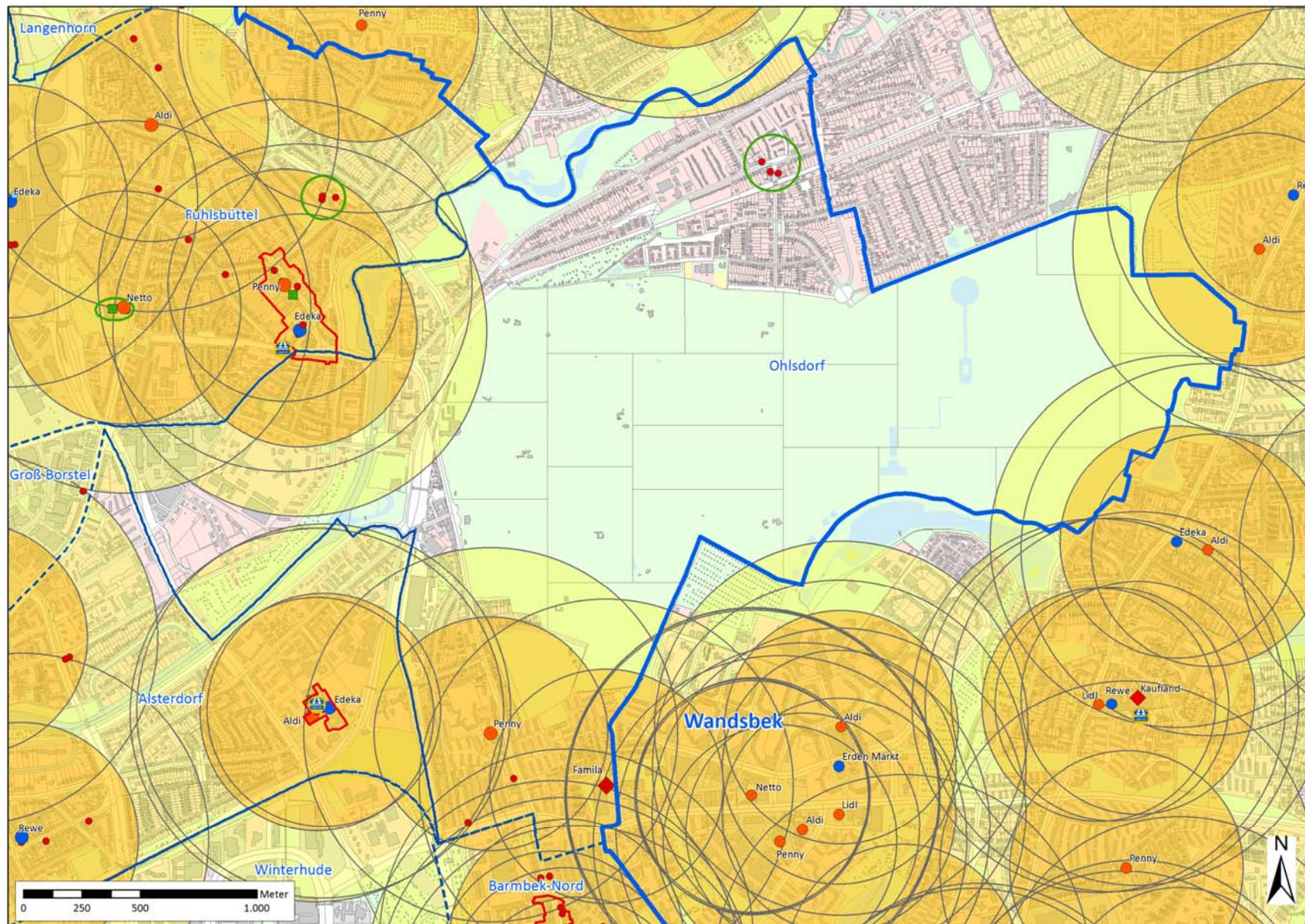
Der Fuhlsbüttel zugewandte Teil Ohlsdorfs ist funktionaler Bestandteil von Fuhlsbüttel und wird über die Anbieter im Zentrum Fuhlsbüttel versorgt. Der südliche Bereich am Rübenkamp wird über einen Discounter sowie ein Famila SB-Warenhaus versorgt, das östlich an ein Gewerbegebiet in Steilshoop angrenzt und u. a. auf die Großwohnsiedlung Steilshoop ausstrahlt. In Klein Borstel sind im Umfeld der S-Bahnstation Kornweg (Klein Borstel) eine Reihe kleinteilige Anbieter vorhanden (sog. Einkaufsdorf Klein Borstel), wo u. a. über einen Feinkostanbieter eine eingeschränkte Versorgung gewährleistet wird. Im Südwesten des Stadtteils sind im Bereich der Sengelmannstraße ein Vollversorger sowie ein Drogeriemarkt geplant.

Mit 420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner ist trotz des Famila SB-Warenhauses eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich vorhanden (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Die o. g. Planung an der Sengelmannstraße wird v. a. die Versorgung vor Ort verbessern, auf die unterversorgten Gebiete in Ohlsdorf (insbesondere Klein Borstel) wird das Vorhaben keine Auswirkungen haben.

Rund 40 % der Einwohner sind fußläufig nicht versorgt, dies entspricht ca. 6.130 Einwohnern. Hiervon betroffen ist insbesondere der Ortsteil Klein Borstel, wobei sich die Unterversorgung in Wellingsbüttel fortsetzt.

Da Ohlsdorf kein eindeutiges Zentrum aufweist, bietet es sich an, bezirksübergreifend nördlich des Friedhofs nach einem Standort für einen Lebensmittelmarkt zu suchen. Aufgrund der kleinteiligen Einfamilienhausbebauung und der geringen Straßenbreiten südlich der Wellingsbütteler Landstraße stellt die Flächenverfügbarkeit jedoch eine Herausforderung dar.

## Karte 15: Nahversorgungssituation im Stadtteil Ohlsdorf



### 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

- Nahversorgungslage

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

### 3.12 Uhlenhorst

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>45</sup>	17.104
Einwohner pro km <sup>2</sup>	7.860
Kaufkraftkennziffer <sup>46</sup>	121,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	112,8 (50,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>47</sup>	87 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>34</b>	<b>2.795</b>	<b>35</b>	<b>163</b>	<b>36</b>
kurzfristiger Bedarf gesamt	34	2.855	36	167	35
mittelfristiger Bedarf	32	1.510	19	88	26
langfristiger Bedarf	54	3.555	45	208	23
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>120</b>	<b>7.920</b>	<b>100</b>	<b>463</b>	<b>29</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	-	-	-	-	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	1 SM, 1 Disc	-	-	1 SM, 1 Disc	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	32	-	1	31	-	-
Wochenmärkte	1	-	-	1	-	-

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

Der Wochenmarkt findet am Immenhof statt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	45	2
Sonstige integrierte Lagen	2.750	98
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

<sup>45</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

<sup>46</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>47</sup> Anteil der Einwohner (Mittelwert), 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 Uhlenhorst (Die Uhlenhorst) liegt im Süden des Bezirkes Hamburg-Nord und grenzt an Winterhude, Barmbek-Süd, Hohenfelde und Eilbek (Bezirk Wandsbek), im Westen stellt die Außenalster die Begrenzung dar. Die Uhlenhorst befindet sich zwischen Mundsburger Kanal, Kuhmühlenteich sowie Eilbekkanal im Süden und dem Osterbekkanal im Norden. Im Westen geht das Stadtgebiet am Winterhuder Weg in den Stadtteil Barmbek-Süd über.

Mit ca. 7.860 Einwohnern pro km<sup>2</sup> gehört die Uhlenhorst zu den dicht besiedelten Stadtteilen und dient überwiegend Wohnzwecken. In Alsternähe ist Villenbebauung zu finden, generell überwiegt Blockrandbebauung. Neben der für Barmbek typischen Backstein-Architektur sind vereinzelt gründerzeitliche Wohngebäude vorhanden, die Architektur der 1960er und 1970er Jahre überwiegt jedoch. Im Wohnungsbauprogramm sind 185 zusätzliche Wohneinheiten für die Uhlenhorst vorgesehen (Bereich Oberaltenallee).

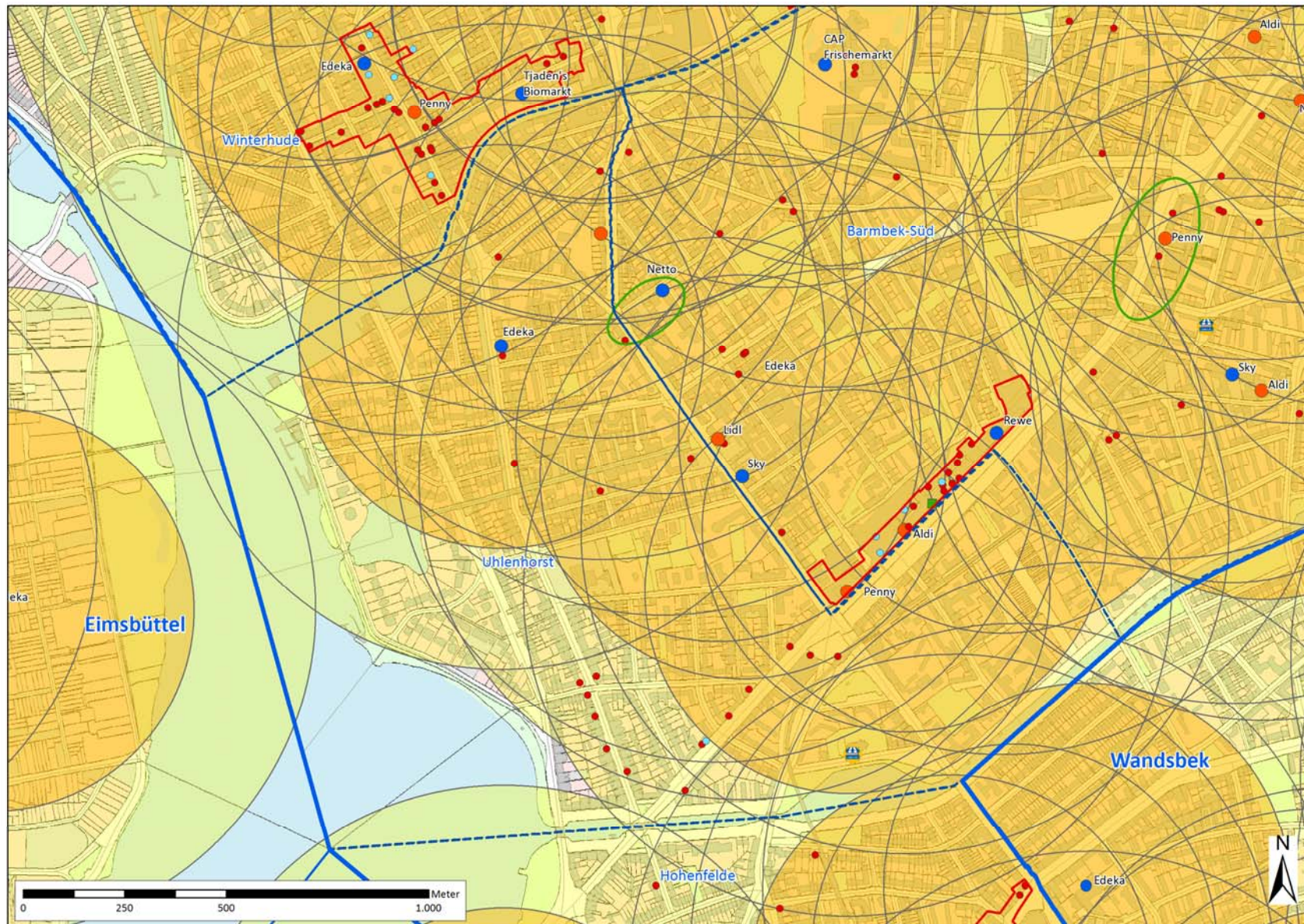
Die Nahversorgungsstruktur in Uhlenhorst ist wenig ausgeprägt, nur am Hofweg findet sich ein kleiner Supermarkt. Der Stadtteil wird hauptsächlich durch die Anbieter im Westen von Barmbek-Süd, darunter auch das Mundsburg-Center und die Hamburger Meile, sowie das Zentrum Mühlenkamp (Winterhude) versorgt. Im Südwesten der Uhlenhorst (Bereich Mundsburger Damm / Papenhuder Straße) sind zahlreiche kleinteilige Ladenlokale vorhanden, die eine diffuse Versorgung ermöglichen.

Dies spiegelt sich in einer unterdurchschnittlichen Ausstattung von 163 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich (Hamburger Durchschnitt: ca. 471 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) wider, wobei die Uhlenhorst versorgungsstrukturell zusammen mit dem Westen von Barmbek-Süd zu betrachten ist.

Die Abdeckung der fußläufigen Versorgung ist infolge dessen mit 87 % als zufriedenstellend zu bewerten. Insgesamt sind ca. 2.250 Einwohner fußläufig nicht versorgt, jedoch liegen die Gebiete allesamt innerhalb eines Radius von 800 m um einen Nahversorgungsbetrieb. Dies betrifft insbesondere den Südwesten des Stadtteils an der Außenalster.

Aufgrund der guten Abdeckung durch die bestehenden Anbieter ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar, der Ausbau eines Nahversorgungszentrums am Hofweg wäre jedoch sinnvoll.

## Karte 16: Nahversorgungssituation im Stadtteil Uhlenhorst



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Bezirksgrenze

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich

- Nahversorgungslage

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

### 3.13 Winterhude

<b>Einwohner und Kaufkraft</b>	
Einwohner im Stadtteil <sup>48</sup>	53.094
Einwohner pro km <sup>2</sup>	6.986
Kaufkraftkennziffer <sup>49</sup>	115,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	330,8 147,7)
Anteil fußläufiger Nahversorgung <sup>50</sup>	90 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>145</b>	<b>24.825</b>	<b>40</b>	<b>468</b>	<b>103</b>
kurzfristiger Bedarf gesamt	148	25.190	41	474	101
mittelfristiger Bedarf	91	6.870	11	129	44
langfristiger Bedarf	117	29.645	48	558	54
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>356</b>	<b>61.705</b>	<b>100</b>	<b>1.162</b>	<b>74</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	1 SBW, 1 SM	1 SBW, 1 SM	-	-	-	-
800 bis 1.500 m <sup>2</sup> VK	2 SM, 1 Disc, 1 Drog	1 SM, 1 Drog	1 Disc	1 SM	-	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup> VK	2 SM, 5 Disc, 2 Drog	1 SM, 4 Disc, 2 Drog	-	1 SM, 1 Disc	-	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	130	83	3	44	-	-
Wochenmärkte	3	1	-	2	-	-

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

Wochenmärkte finden am Dakarweg (City-Nord), am Goldbekufer und am Winterhuder Marktplatz statt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m <sup>2</sup>	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	19.005	77
Nahversorgungslagen	1.090	4
Sonstige integrierte Lagen	4.730	19
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

<sup>49</sup> Quelle: MB Research 2016

<sup>50</sup> Anteil der Einwohner (Mittelwert), 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 Winterhude liegt zentral im Bezirk Hamburg-Nord und grenzt an die Stadtteile Alsterdorf, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Uhlenhorst und Eppendorf. Mit dem ca. 148 ha großen Stadtpark verfügt Winterhude über einen Park von gesamtstädtischer Bedeutung, außerdem liegt der Stadtteil an der Außenalster und wird v. a. im Süden von mehreren Kanälen durchzogen. Im Süden und Westen wird Winterhude durch den Goldbekkanal begrenzt. Im Norden und Osten stellen die Bahnlinien die Begrenzung dar.

Mit ca. 7.000 Einwohnern pro km<sup>2</sup> zählt Winterhude trotz des Stadtparks zu den dicht besiedelten Stadtteilen in Hamburg. Dies ist v. a. auf die dicht bebauten Wohnquartiere im Süden und Westen zurückzuführen. Siedlungsstrukturell gliedert sich Winterhude neben dem Stadtpark in den gründerzeitlich geprägten nördlichen Bereich an der Grenze zu Alsterdorf und Eppendorf, der mit dem Winterhuder Marktplatz ein eigenes Zentrum aufweist, den südlichen Teil an der Außenalster, der v. a. durch Villenbebauung geprägt ist, sowie den südöstlichen Teil um die Jarrestadt, die in der typischen Backstein-Architektur angelegt wurde.

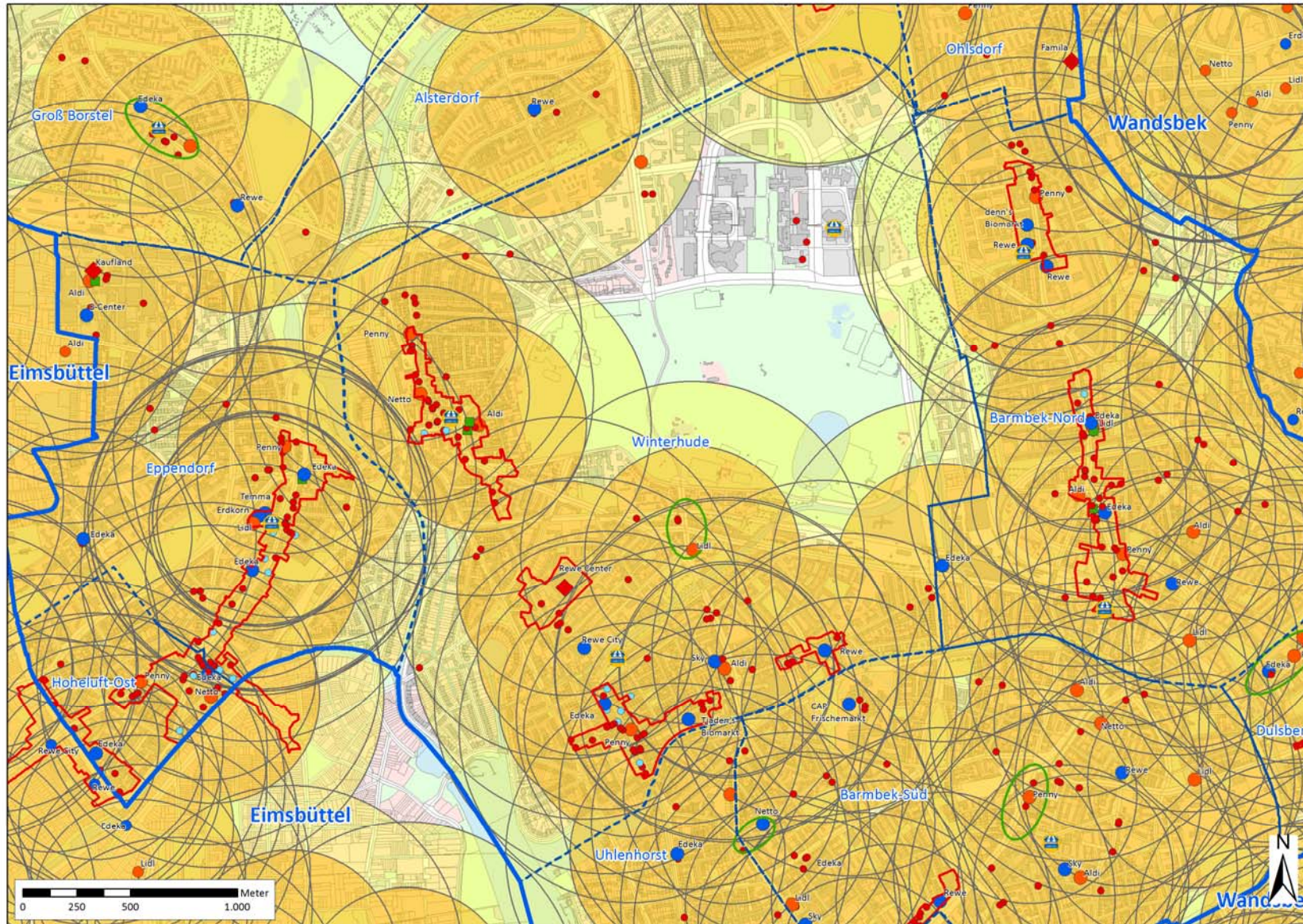
Die Nahversorgung in Winterhude konzentriert sich auf die Achsen Alsterdorfer Straße / Dorotheenstraße / Mühlenkamp im Westen, Gertigstraße / Jarrestraße im Süden sowie die Barmbeker Straße. Im Zuge der Siedlungsentwicklungen sollen an der Hebebrandstraße (Pergolenviertel) und der Hellbrookstraße jeweils ein Vollsortimenter und ein Drogeriemarkt entstehen.

Mit ca. 468 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich liegt eine durchschnittliche Ausstattung vor (Hamburger Durchschnitt: ca. 471 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner), v. a. wenn man die Versorgungsfunktion für den Stadtteil Uhlenhorst berücksichtigt. Durch die o. g. Vorhaben wird sich die Ausstattung jedoch zukünftig verbessern.

Mit einer Abdeckung von 90 % ist die fußläufige Versorgung als gut zu bezeichnen, insgesamt ca. 5.300 Einwohner müssen einen Weg über 500 m in Kauf nehmen. Der Großteil der Einwohner (ca. 97 %) befindet sich jedoch bereits innerhalb eines Radius von ca. 800 m um einen Nahversorgungsstandort. Eine räumliche Versorgungslücke ist derzeit in der City Nord auszumachen, diese wird durch das Vorhaben an der Hebebrandstraße jedoch teilweise geschlossen. Mit zunehmender Wohnnutzung im Bereich der City Nord kann der Bedarf nach eigenständiger Nahversorgung innerhalb des Überseerings entstehen, entsprechende Angebote (auch für die Arbeitnehmer) sind i. R. d. bestehenden Bauleitplanung in der „Zentralen Zone“ zulässig und aus versorgungsstrukturellen Gründen auf diesen Bereich zu konzentrieren.

Priorität hat daher die Sicherung der bestehenden Zentren. Insbesondere am Winterhuder Marktplatz stellt ein Edeka-Markt mit weniger als 400 m<sup>2</sup> den einzigen Supermarkt dar.

## Karte 17: Nahversorgungssituation im Stadtteil Winterhude



### Legende

#### Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

#### Versorgungsradien

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

- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Bezirksgrenze

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich

- Nahversorgungslage

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

#### **4. Zusammenfassende Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Nord**

Insgesamt ist südlich des Flughafens eine überwiegend flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten gegeben. An der Alster sind Flächen, die für moderne Supermärkte geeignet sind, nicht vorhanden. Größere Nahversorgungslücken ergeben sich v. a. im weniger dicht bebauten Stadtteil Langenhorn.

In Übersicht 2 ist die Situation in den Stadtteilen zusammenfassend dargestellt zzgl. der formulierten konkreten Handlungsempfehlungen. In Karte 18 sind die definierten Handlungsräume zu möglichen räumlichen Angebotsergänzungen dargestellt.

Die Empfehlungen leiten sich unmittelbar aus den Anforderungen der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel<sup>51</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 städtebaulich-versorgungsstruktureller Auswirkungsanalysen (vgl. hierzu v. a. Grundlagenbericht zzgl. Begleitband). Für drei der formulierten Handlungsempfehlungen wird im Rahmen einer Lupenbetrachtung eine erste Einordnung vorgenommen (vgl. Kapitel IV).

---

<sup>51</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

Im konkreten Einzelfall kann und wird es auch dazu führen, dass unter räumlichen Versorgungspunkten mögliche „sinnvolle Entwicklungen“ zu Gunsten der Stärkung bestehender oder potenzieller Zentren verzichtet werden kann bzw. muss.

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

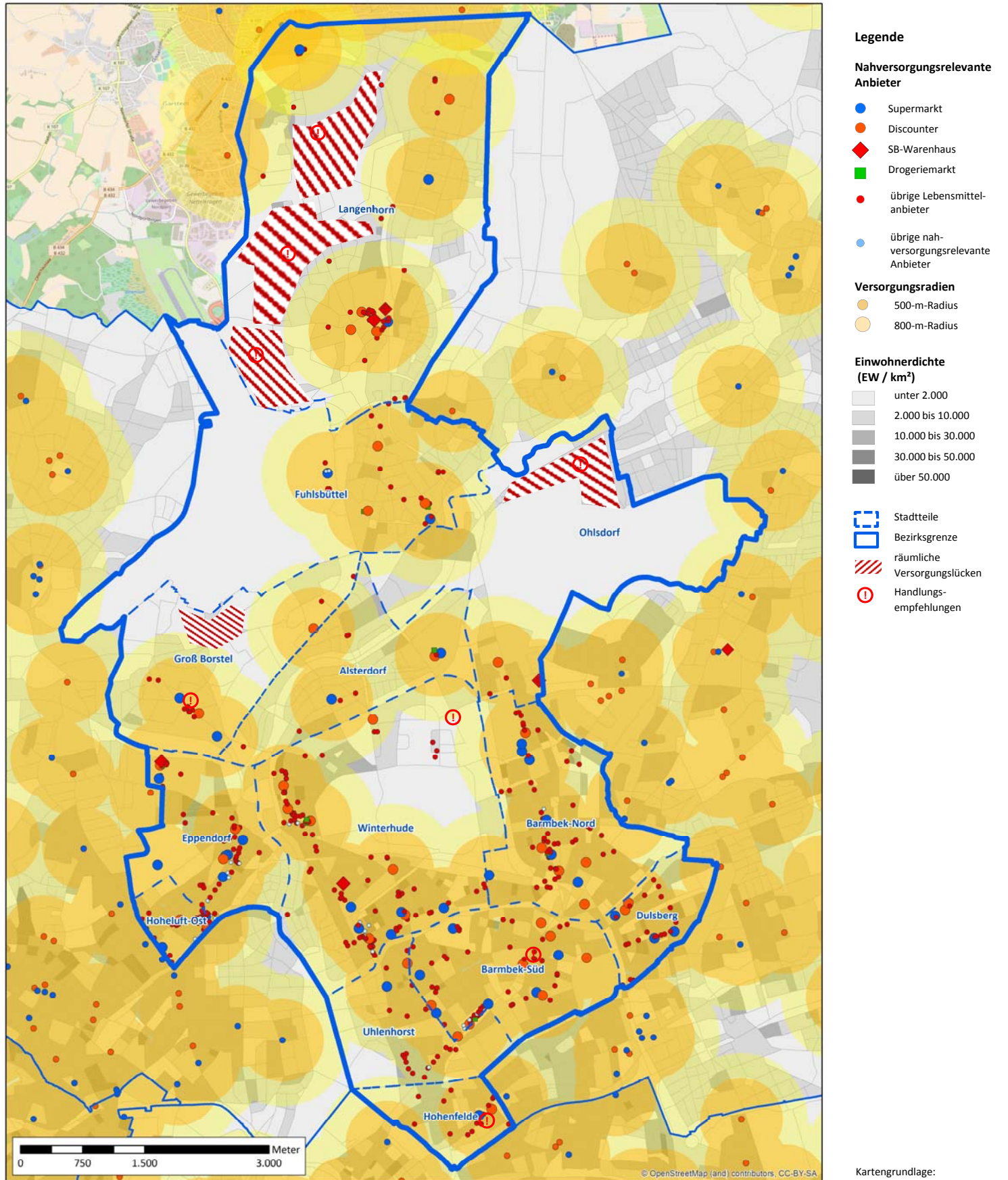
Stadtteil	Einwohner	fußläufig nicht versorgt*		VK-Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %	räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
		in %	abs.				
Alsterdorf	14.123	25	3.521	377	74	Villengebiete nördlich Brabantstraße	-
Barmbek-Nord	40.864	4	1.562	419	103	-	-
Barmbek-Süd	33.681	0	0	586	129	-	Qualitative Weiterentwicklung Barmbeker Markt
Dulsberg	17.231	3	541	330	84	Nordosten, Bereich Tondernstraße	-
Eppendorf	24.356	5	1.222	718	134	Südlich Lokstedter Weg, Alsternähe	-
Fuhlsbüttel	12.572	4	452	564	126	-	-
Groß Borstel	8.769	29	2.510	482	95	Südlich des Flughafens	Sicherung Nahversorgung Borsteler Chaussee
Hoheluft-Ost	9.514	0	0	760	163	-	-
Hohenfelde	9.460	9	871	295	63	Alsternähe	Sicherung Nahversorgung Lübecker Straße
Langenhorn	44.795	44	19.772	415	86	Mittlere Langenhorner Chaussee	Sicherung der Nahversorgung in der Fläche, Restrukturierung Zentrum Käkenflur
Ohlsdorf	15.471	40	6.137	420	67	Klein Borstel	Sicherung Nahversorgung Klein Borstel, ggf. gemeinsam mit Wellingsbüttel
Uhlenhorst	17.104	13	2.245	163	36	Alsternähe	-
Winterhude	53.094	10	5.291	468	103	-	Sicherung Nahversorgung Winterhuder Markt, City Nord

\* = 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 2017

**Karte 18: Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Nord**



- 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>52</sup>:

- /// Zentrale Versorgungsbereiche als **Nahversorgungszentren (NVZ)** bündeln Angebote des kurzfristigen Bedarfs und bieten insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente an. Ergänzt werden die Einzelhandelsnutzungen 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.

**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 (i. d. R. ohne direktes Wohnumfeld) unterschieden. Solitärstandorte in städtebaulich integrierten Lagen sind durch Einzelbetriebe geprägt und stellen somit keine Konzentration von Nahversorgungsfunktionen dar, was sie von den Nahversorgungslagen unterscheidet. Einzelbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen, z. B. in Gewerbe- / Indust-

---

<sup>52</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.



riegeriebereichen 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).

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Nahversorgung in der Fläche können großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausnahmsweise zulässig sein, sofern sie in erster Linie der Deckung der wohnortnahen Grundversorgung dienen (= Schließung räumlicher Versorgungslücken, sinnvolle Betriebstypenergänzungen). Vorgesehen sind hierfür ausschließlich sog. städtebaulich integrierte Lagen, die im Rahmen der Analyse als „Nahversorgungslagen“ bzw. „sonstige städtebaulich integrierte“ Lagen definiert wurden. Allgemein ist die Schließung von räumlichen Versorgungslücken stark vom Kaufkraftpotenzial der Mantelbevölkerung abhängig, da die Ansiedlungsentscheidung von den jeweiligen Unternehmen getroffen wird und nicht der Verwaltung obliegt. Insbesondere in dünner besiedelten Randbereichen kann eine flächendeckende, fußläufige Versorgung daher nicht immer gewährleistet werden.

## 1.2 Erster Überblick Zentren- und Standortstruktur

Der Bezirk Hamburg-Nord verfügt über dicht besiedelte innerstädtische Quartiere mit bandartigen Strukturen entlang der Hauptverkehrsstraßen, an denen mehrere leistungsstarke Zentren aufgereiht sind, sowie über dünner besiedelte periphere Stadtteile.

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

- Als zentrale Versorgungsbereiche werden sieben übergeordnete Zentren und acht Nahversorgungszentren festgelegt. Um den Winterhuder Marktplatz wird der zentrale Versorgungsbereich **Winterhude** als übergeordnetes Zentrum abgegrenzt. Ein weiteres übergeordnetes Zentrum in Winterhude wird im Bereich **Mühlenkamp** inklusive Gertigstraße ausgewiesen. In Barmbek-Nord befindet sich das übergeordnete Zentrum **Fuhlsbüttler Straße** vom Bahnhof Barmbek nordwärts, in Barmbek-Süd das übergeordnete Zentrum **Hamburger Straße** mit dem Einkaufszentrum Hamburger Meile. In Langenhorn wird der **Langenhorner Markt** inklusive Krohnstieg-Center als übergeordnetes Zentrum abgegrenzt. Bezirksübergreifende Zentren von gesamtstädtischer Bedeutung zwischen den Bezirken Hamburg-Nord und Eimsbüttel wurden mit den übergeordneten Zentren **Eppendorf**, das vom Eppendorfer Markt bis zum Eppendorfer Baum und bis zum Klosterstern (Harvestehude) verläuft, sowie **Hoheluft**, beiderseits der Hoheluftchaussee (Hoheluft Ost & -West) abgegrenzt. Die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche werden ergänzt durch 8 **Nahversorgungszentren**, von denen sich fünf Zentren in der Inneren Stadt und drei 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.

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

Zentren- und Standortstruktur				
Stadtteil	Lage / Bezeichnung		Einordnung	
	gem. FNP / Leitlinien	Neu (Vorschlag)	gem. FNP / Leitlinien	Neu (Vorschlag)
Alsterdorf	-	Alsterdorfer Markt	-	NVZ
Alsterdorf	Alsterdorf	Alsterdorfer Straße	D	NVL
Barmbek-Nord	Fuhlsbüttler Straße	Fuhlsbüttler Straße	B-1	Ü-ZVB
Barmbek-Nord	-	Quartier 21	-	NVZ
Barmbek-Süd	-	Barmbek Markt	-	NVL
Barmbek-Süd	Hamburger Straße	Hamburger Straße	B-1	Ü-ZVB
Barmbek-Süd	-	Mozartstraße	-	NVL
Dulsberg	-	Alter Teichweg	-	NVL
Dulsberg	-	Straßburger Straße	-	NVZ
Eppendorf*	Eppendorf	Eppendorf	B-1	Ü-ZVB
Fuhlsbüttel	Alsterkrugchaussee	Alsterkrugchaussee	D	NVL
Fuhlsbüttel	Fuhlsbüttel	Fuhlsbüttel	C	NVZ
Fuhlsbüttel	Kleekamp	Kleekamp	D	NVL
Groß Borstel	Groß Borstel	Groß Borstel	D	NVL
Hoheluft-Ost / -West*	-	Hoheluft *	B1	Ü-ZVB

<b>Zentren- und Standortstruktur</b>				
<b>Stadtteil</b>	<b>Lage / Bezeichnung</b>		<b>Einordnung</b>	
	<b>gem. FNP / Leitlinien</b>	<b>Neu (Vorschlag)</b>	<b>gem. FNP / Leitlinien</b>	<b>Neu (Vorschlag)</b>
Hohenfelde	-	Lübecker Straße	-	NVZ
Langenhorn	Buurredder	-	D	-
Langenhorn	Flughafenstraße	-	D	-
Langenhorn	Holitzberg	-	D	-
Langenhorn	Käkenflur	-	D	NVL
Langenhorn	Theodor-Fahr-Straße	-	D	-
Langenhorn	Langenhorn Markt	Langenhorn Mitte	B-2	Ü-ZVB
Langenhorn	Langenhorn Nord	Langenhorn Nord	D	NVL
Langenhorn	Ochsenzoll	Ochsenzoll	D	NVZ
Langenhorn	-	Tangstedter Landstraße	-	NVL
Ohlsdorf	Klein Borstel	Klein Borstel	D	NVL
Winterhude	-	Borgweg	-	NVL
Winterhude	-	Dorotheenstraße	-	NVZ
Winterhude	-	Jarrestraße	-	NVZ
Winterhude	-	Mühlenkamp	-	Ü-ZVB
Winterhude	Winterhude	Winterhude	B-1	Ü-ZVB

\* = bezirksübergreifendes Zentrum mit Bezirk Eimsbüttel  
GMA-Zusammenstellung 2017

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

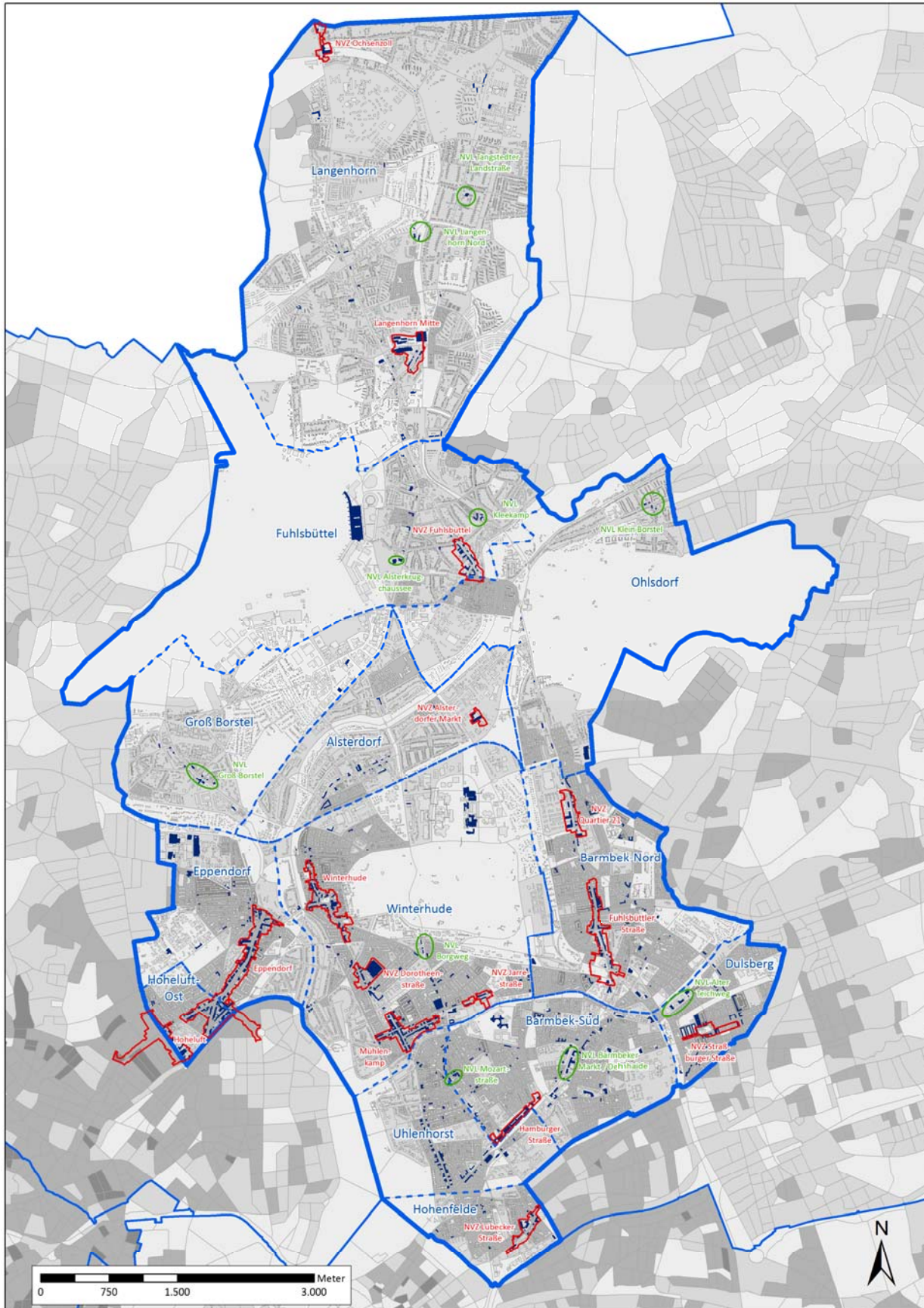
ZVB	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Anzahl Betriebe		Vorschlag Einordnung
	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %		Einzelhandel	Komplementär	
Eppendorf*	12.720	38	12.240	37	8.395	25	33.355	100	66	344	180	Ü-ZVB
Fuhlsbüttler Straße	7.780	47	2.920	17	5.990	36	16.690	100	48	97	104	Ü-ZVB
Hamburger Straße	7.065	23	19.800	65	3.640	12	30.505	100	66	109	56	Ü-ZVB
Hoheluft*	8.305	49	3.140	19	5.350	32	16.795	100	56	159	123	Ü-ZVB
Langenhorn Mitte	12.655	67	4.765	25	1.480	8	18.900	100	63	55	33	Ü-ZVB
Mühlenkamp	5.745	44	3.090	24	4.175	32	13.010	100	57	122	91	Ü-ZVB
Winterhude	5.465	52	1.280	12	3.675	35	10.420	100	48	105	116	Ü-ZVB
Alsterdorfer Markt	2.725	97	85	3	-	-	2.810	100	38	8	13	NVZ
Dorotheenstraße	6.280	60	410	4	3.720	36	10.410	100	43	22	29	NVZ
Fuhlsbüttel	3.115	65	625	13	1.050	22	4.790	100	44	42	54	NVZ
Jarrestraße	1.835	89	-	-	235	11	2.070	100	39	9	14	NVZ
Lübecker Straße	2.130	47	935	20	1.500	33	4.565	100	39	28	43	NVZ
Ochsenzoll	1.825	67	115	4	775	29	2.715	100	44	17	22	NVZ
Quartier 21	4.085	96	65	2	115	3	4.265	100	33	17	35	NVZ
Straßburger Straße	3.090	94	-	-	200	6	3.290	100	39	18	28	NVZ

\* inklusive Anbieter im Bezirk Eimsbüttel

- kein Angebot vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2017

**Karte 19: Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Hamburg-Nord**



**Legende**

- Einzelhandel
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Nahversorgungslagen
- Bezirk Hamburg-Nord
- 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

## 2. Festlegung der Standortstruktur

Auf Basis der aktuellen Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe der Stadt und der Analyse der Standortstruktur sind in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord („AG Hamburg-Nord“) sowohl die in den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel dargestellten Zentren überprüft als auch potenzielle neue Zentren im Hinblick auf eine mögliche 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-Nord ergibt sich unter Berücksichtigung der angrenzenden Bezirke sowie des Umlandes folgende Standortstruktur:

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

- /// **Eppendorf, Fuhlsbüttler Straße, Hamburger Straße, Hoheluft, Langenhorn Mitte** (vormals Langenhorn Markt) und **Winterhude** als übergeordnete Zentren. Diese Zentren weisen erhöhte Versorgungsbedeutung auf Stadtteilebene bzw. deutlich darüber hinaus auf.
- /// Das Nahversorgungszentrum **Ochsenzoll** ist durch leistungsstarke Magnetanbieter sowie ein umfangreiches Nahversorgungsangebot gekennzeichnet und verfügt über eindeutige Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

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

- /// Das Zentrum **Alsterdorfer Markt** (erstmalig ausgewiesen) auf dem Gelände der Evangelischen Stiftung Alsterdorf weist mit 8 Einzelhandelsbetrieben und ca. 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwar eine eher geringe Betriebszahl auf, mit einem Vollsortimenter, einem Discounter und einem Drogeriemarkt, einem Wochenmarkt sowie ergänzenden Komplementärnutzungen ist hier jedoch faktisch ein vollwertiges Nahversorgungszentrum entwickelt worden. Durch die vorgesehene Erweiterung des Edeka Marktes wird sich die Bedeutung des Zentrums für die Nahversorgung in Alsterdorf weiter steigern.
- /// Das Zentrum **Dorotheenstraße** (erstmalig ausgewiesen) zwischen den Zentren Winterhude und Mühlenkamp stellt eine leistungsstarke Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen in Winterhude dar. Mit insgesamt 22 Betrieben, einer Ausstattung von über 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon über 6.000 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevant) und 29 Komplementärnutzungen (überwiegend konsumnahe Dienstleistungen) stellt es ein gut

ausgestattetes Nahversorgungszentrum dar. Dieses wird ergänzt durch Spezialangebote des längerfristigen Bedarfs (ca. 36 % der Verkaufsflächen), u. a. ein Pianohaus, einen Möbelanbieter sowie einen Baumarkt. Die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen entlang der Dorotheenstraße werden ergänzt durch den Standort von Rewe-Center und Hagebau in einem ehemaligen Straßenbahndepot am Krohnskamp.

Das Zentrum **Fuhlsbüttel** (bislang C-Zentrum) stellt mit 44 Betrieben und ca. 4.800 m<sup>2</sup> VK ein gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum dar, das hauptsächlich kleine bis mittelgroße Ladeneinheiten aufweist. Mit 64 % der Verkaufsflächen liegt der Schwerpunkt bereits heute eindeutig bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten, mit der Eröffnung von Rewe City im Mai 2017 hat sich dieser Anteil weiter erhöht. Das zum Zeitpunkt der Berichtslegung im Entwurf befindliche Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg sieht dieses Zentrum voraussichtlich als übergeordnetes Zentrum an, aufgrund der Ausstattung und des Funktionsumfangs wird jedoch abweichend eine Einstufung als Nahversorgungszentrum vorgeschlagen.

Das Zentrum **Jarrestraße** (erstmalig ausgewiesen) stellt mit insgesamt 9 Einzelhandelsbetrieben und ca. 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein eher kleines Nahversorgungszentrum dar, das mit insgesamt 14 Komplementärnutzungen (überwiegend konsumnahe Dienstleistungen und Gastronomie) eine Versorgungsfunktion für die Einwohner im Bereich der Jarrestadt übernimmt. Mit 88 % der Verkaufsflächen liegt der Schwerpunkt eindeutig im nahversorgungsrelevanten Bereich. Die Zentralität im nahversorgungsrelevanten Bedarf liegt nur bei ca. 26 %, der identifizierte Stadtraum stellt allerdings den einzigen Nahversorgungsstandort innerhalb der denkmalgeschützten Jarrestadt (Ensembleschutz) dar, verfügt über leistungsfähige, zeitgemäße Magnetbetriebe und weist selbst keine Restriktionen auf. Daher wird die Ausweisung als Nahversorgungszentrum empfohlen.

Das Zentrum **Lübecker Straße** (erstmalig ausgewiesen) stellt eine Konzentration von Nahversorgungsangeboten am westlichen Ende der Ausfallstraße Steindamm / Lübecker Straße / Wandsbeker Chaussee / Ahrensburger Straße dar, die vom Hauptbahnhof aus u. a. die Innenstadt mit dem Wandsbeker Zentrum verbindet. Der Bereich zwischen den U-Bahnstationen Lübecker Straße und Wartenau weist mit ca. 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ergänzt durch 43 Komplementärnutzungen (Schwerpunkt: konsumnahe Dienstleistungen, Gastronomie) eine ausgeprägte Versorgungsfunktion auf. Durch die geplante Erweiterung des Aldi-Discounters werden die Magnetbetriebe durchweg zeitgemäß und leistungsfähig aufgestellt sein, wodurch die Zentralität im nahversorgungsrelevanten

Bedarf (derzeit ca. 31 %) weiter ausgebaut werden dürfte. Aufgrund der vergleichsweise überschaubaren Wettbewerbssituation im Umfeld wird die Ausweisung als Nahversorgungszentrum empfohlen.

- /// Das Zentrum **Mühlenkamp** (erstmalig ausgewiesen) weist mit 122 Einzelhandelsbetrieben und ca. 13.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ähnliche Strukturen auf wie die Zentren Winterhude oder Eppendorf. Neben leistungsfähigen Angeboten in der Nahversorgung (u. a. Supermarkt und Biomarkt) sind ausgeprägte Angebotsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarf (zahlreiche Boutiquen sowie u. a. mehrere Möbelanbieter) vorhanden. Eine größere Bedeutung kommt dem Standort auch im Bereich Gastronomie zu. Aufgrund der Versorgungsbedeutung insbesondere für die Stadtteile Winterhude und Uhlenhorst wird die Ausweisung als übergeordnetes Zentrum empfohlen.
- /// Das Zentrum **Quartier 21** (erstmalig ausgewiesen) befindet sich nördlich des Zentrums Fuhsbüttler Straße und ist durch Neuansiedlungen (u. a. Rewe, Budni, denn's Biomarkt) im Umfeld des ehemaligen Krankenhauses Barmbek (sog. Quartier 21) ausgebaut worden. Der Bereich umfasst auch den Wochenmarkt und stellt mit ca. 4.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (95 % nahversorgungsrelevante Angebote) ein leistungsfähiges Zentrum dar, das in Richtung Norden (Einmündung Elligersweg) noch Potenzial für weitere Entwicklungsansätze bietet. Somit wird die Ausweisung als Nahversorgungszentrum empfohlen.
- /// Das Zentrum **Straßburger Straße** (erstmalig ausgewiesen) im Stadtteil Dulsberg erstreckt sich westlich und östlich des Straßburger Platzes und verfügt mit 18 Einzelhandelsbetrieben und ca. 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche über eine gute Ausstattung, darunter 2 Supermärkte. Ergänzt wird das Angebot um 28 Komplementärnutzungen (überwiegend konsumnahe Dienstleistungen und Gastronomie) sowie einen Wochenmarkt. Die Wettbewerbssituation ist vor allem in nordöstlicher Richtung weniger stark ausgeprägt und die Magnetbetriebe weisen zeitgemäße Flächengrößen auf. Aufgrund der Konzentration von Nahversorgungsfunktionen wird für diesen Bereich die Ausweisung als Nahversorgungszentrum empfohlen.

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

- /// Die bislang als D-Zentren dargestellten Lagen **Buurredder, Flughafenstraße, Holitzberg, Käkenflur** und **Theodor-Fahr-Straße** bilden aktuell nur untergeordnete Nahversorgungsfunktionen aus, hier sind keine Magnetbetriebe (Supermärkte / Discounter)



vorhanden. An der Flughafenstraße besteht zudem ein Einzelhandelsausschluss<sup>53</sup>. Der Bereich Käkenflur soll zukünftig durch einen neu entstehenden Discounter revitalisiert werden.

/// In den bislang als D-Zentren dargestellten Lagen **Alsterkrugchaussee** und **Langenhorn Nord** sind Einzelbetriebe mit wenigen ergänzenden Anbietern vorhanden. Die bisherigen D-Zentren **Kleekamp** und **Klein Borstel** weisen ein sehr kleinteiliges Angebot auf, wobei am Kleekamp kein Lebensmittelanbieter über 50 m<sup>2</sup> vorhanden ist. Im Bereich **Groß Borstel** sind Edeka (< 500 m<sup>2</sup>) und Aldi (< 400 m<sup>2</sup>) mit ungewöhnlich kleinen Ladeneinheiten vertreten. Das bisherige D-Zentrum **Alsterdorf** an der Alsterdorfer Straße kann nicht als zentraler Versorgungsbereich festgelegt werden, da große Teile des Areals als Gewerbegebiet ausgewiesen sind und für die vorhandene, gewerbliche Nutzung gesichert werden sollen. Dennoch übernehmen diese Bereiche eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung, somit können sie als **Nahversorgungslagen** eingestuft werden. Dies gilt auch für den Bereich **Käkenflur**, sobald wieder ein Magnetbetrieb ansässig und mit dem bisherigen Zentrum verbunden ist.

Solitäre Nahversorgungsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen (mit Wohngebietsbezug) sowie Nahversorgungslagen können einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung leisten und entsprechend zentrenverträglich weiterentwickelt werden, auch wenn sie nicht als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB eingestuft werden können.

In den zentralen Versorgungsbereichen im Bezirk Hamburg-Nord waren zum Zeitpunkt der Erhebung über den gesamten Handel hinweg insgesamt 1.152 Betriebe des Einzelhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 174.590 m<sup>2</sup> vorhanden<sup>54</sup>.

Mit jeweils über 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stellen die Zentren Eppendorf und Hamburger Straße die größten übergeordneten Zentren dar. Übergeordnete Zentren stellen im gesamtstädtischen Zusammenhang attraktive Einzelhandelsstandorte dar, die der Bevölkerung ein großstädtisches Warenangebot zugänglich machen. Im Bezirk Hamburg-Nord befinden sich ca. 86 % der Betriebe und rd. 80 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb von übergeordneten Zentren.

Circa 14 % der Betriebe und rd. 20 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen befinden sich innerhalb von Nahversorgungszentren.

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

---

<sup>53</sup> Vgl. Bebauungsplan Fuhlsbüttel 23 / Langenhorn 83

<sup>54</sup> Zentren Eppendorf, Hoheluft: inkl. Betriebe im Bezirk Eimsbüttel

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

Zentrale Versorgungsbereiche	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	
	abs.	in %	abs.	in %
<b>Übergeordnete Zentren</b>	<b>991</b>	<b>86,0</b>	<b>139.675</b>	<b>80,0</b>
Eppendorf*	344	29,9	33.355	19,1
Fuhlsbüttler Straße	97	8,4	16.690	9,6
Hamburger Straße	109	9,5	30.505	17,5
Hoheluft*	159	13,8	16.795	9,6
Langenhorn Mitte	55	4,8	18.900	10,8
Mühlenkamp	122	10,6	13.010	7,5
Winterhude	105	9,1	10.420	6,0
<b>Nahversorgungszentren</b>	<b>161</b>	<b>14,0</b>	<b>34.915</b>	<b>20,0</b>
Alsterdorfer Markt	8	0,7	2.810	1,6
Dorotheenstraße	22	1,9	10.410	6,0
Fuhlsbüttel	42	3,6	4.790	2,7
Jarrestraße	9	0,8	2.070	1,2
Lübecker Straße	28	2,4	4.565	2,6
Ochsenzoll	17	1,5	2.715	1,6
Quartier 21	17	1,5	4.265	2,4
Straßburger Straße	18	1,6	3.290	1,9
<b>Zentrale Versorgungsbereiche gesamt</b>	<b>1.152</b>	<b>100,0</b>	<b>174.590</b>	<b>100,0</b>

\* inklusive Anbieter im Bezirk Eimsbüttel ; 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 Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete und besitzen eine Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung. Folgende Nahversorgungslagen werden in Hamburg-Nord identifiziert:

- / **Alsterdorf:** Der Bereich um den Rewe Markt an der **Alsterdorfer Straße** (ehem. D-Zentrum) ist nicht von dem Einzelhandelsausschluss zur Sicherung der Flächen für gewerbliche Nutzungen an der Alsterdorfer Straße betroffen. Dieser spart die Bebauung direkt an der Straße sowie den Supermarkt aus. Der Standort wird um mehrere Dienstleis-

tungsanbieter ergänzt und trägt zur Nahversorgung im Westen des Stadtteils Alsterdorf bei. Da es sich rechtlich um ein Gewerbegebiet handelt, kann kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden.

- /// **Barmbek-Süd:** Südlich des **Barmbeker Marktes** (U-Bahnstation Dehnhaiide) sind an der Hamburger Straße mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister um einen Penny Discounter angeordnet, die eine zusammenhängende Nahversorgungslage bilden. Weitere Supermärkte und Discounter befinden sich in solitären Streulagen in einiger Entfernung. Dieser Bereich stellt die ursprüngliche Einkaufsstraße von Barmbek-Süd dar, diese Funktion wird heute durch das Einkaufszentrum Hamburger Meile übernommen. Auf dem Areal des benachbarten Busbetriebshofes ist Wohnungsbau geplant, wobei eine Anbindung der Wohnungen an die Hamburger Straße vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang empfiehlt es sich, das ehemalige Zentrum wiederzubeleben und damit den Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum zu ermöglichen.
- /// **Barmbek-Süd:** Im Kreuzungsbereich Winterhuder Weg / **Mozartstraße** sind ein kleinflächiger Edeka Supermarkt, ein Budni Drogeriemarkt sowie weitere kleinteilige Angebotsstrukturen zu finden, unter anderem eine Apotheke und eine Sparkasse. Im weiteren Umfeld sind mehrere solitäre Lebensmittelmärkte in Streulagen vorhanden (u. a. Lidl, Sky, Netto Markendiscount, Rewe City), so dass dieses kleine Zentrum 600 m südöstlich des Zentrums Mühlenkamp nur eine Nahversorgungsbedeutung für den unmittelbaren Nahbereich übernimmt.
- /// **Dulsberg:** Am **Alten Teichweg** sind Edeka, Aldi und Penny (nach der Erhebung abgerissen, Neubau begonnen) in einem gewerblich geprägten Areal ansässig, dem Wohnbebauung direkt gegenüberliegt. Die Lebensmittelmärkte werden um überwiegend medizinische Einrichtungen ergänzt. Da dieses Gebiet für die gewerbliche Nutzung gesichert werden soll, ist die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich nicht möglich, zudem verläuft das Zentrum Straßburger Straße parallel 350 m südlich. Dennoch übernimmt dieser Bereich eine Versorgungsfunktion für das direkte Wohnumfeld.
- /// **Fuhlsbüttel:** An der **Alsterkrugchaussee** (ehem. D-Zentrum) ist eine kleine Fachmarkttagglomeration mit Netto, dm Drogeriemarkt und Reno Schuhfachmarkt zu finden. Da es sich um drei Einzelbetriebe handelt kann kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, der Standort trägt jedoch zur Nahversorgung bei, wenngleich er in erster Linie auf Autokunden ausgelegt ist.
- /// **Fuhlsbüttel:** Um die U-Bahnstation Fuhlsbüttel sind entlang der Straße **Kleekamp** (ehem. D-Zentrum) mehrere kleinteilige Ladengeschäfte vorhanden, die einen Zentrumscharakter aufweisen. Ein Magnetbetrieb des Lebensmitteleinzelhandels ist aller-

dings nicht vertreten, daher handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbe-  
reich. Die Aufwertung zu einem solchen wäre aufgrund der bestehenden Strukturen  
sinnvoll, aus Mangel an Potenzialflächen sowie aufgrund der räumlichen Nähe zum  
Zentrum Fuhlsbüttel (ca. 400 m südwestlich) ist dies jedoch unwahrscheinlich.

- /// **Groß Borstel:** Im Ortskern von **Groß Borstel** ist an der Borsteler Chaussee eine Nah-  
versorgungslage (ehem. D-Zentrum) mit einem kleinflächigen Edeka Frischemarkt und  
der kleinsten Aldi Filiale Hamburgs (< 400 m<sup>2</sup> VK) anzutreffen. Hier ist erhöhter Hand-  
lungsbedarf gegeben, da die Sparkasse den Standort zum Erhebungszeitpunkt verlas-  
sen hat und die Firma Aldi sehr kleine, nicht zukunftsfähige Standorte vermehrt auf-  
gibt. Eine freie Potenzialfläche ist gegenüber der Aldi-Immobilie vorhanden; auch die  
nicht mehr zeitgemäßen Strukturen im Umfeld der Tankstelle könnten mit einbezogen  
werden.
- /// **Langenhorn:** Am **Käkenflur / Käkenhof** (ehem. D-Zentrum) ist kaum Einzelhandel vor-  
handen (Apotheke, Kiosk Käken-Shop), dafür sind Gastronomie, medizinische Nutzun-  
gen (Arzt, Physiotherapie) und öffentliche Nutzungen (Seniorentreff, Integrationsbüro,  
Kulturhaus) anzutreffen, mehrere Ladeneinheiten stehen leer. Einen Supermarkt oder  
Discounter gibt es seit der Schließung von Markant im Jahr 2015 nicht mehr. Nach Ab-  
schluss der Erhebung haben an der Langenhorner Chaussee, unweit des introvertiert  
gelegenen Käkenhofs, Arbeiten zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters begon-  
nen. Die Nahversorgungsfunktion wird sich hierdurch aus der introvertierten Lage an  
die Langenhorner Chaussee verlagern, wodurch der gesamte Bereich wieder gestärkt  
werden kann und somit zukünftig voraussichtlich als Nahversorgungslage einzustufen  
ist. Zukünftig sollte die Wiederausweisung als Nahversorgungszentrum überprüft wer-  
den.
- /// **Langenhorn:** Im Umfeld der U-Bahnstation **Langenhorn Nord** (ehem. D-Zentrum) sind  
mehrere kleinteilige Ladenseiten und ein kleinflächiger Nahkauf Markt zu finden, ein  
Magnetbetrieb ist nicht vorhanden. Die Gebäude und Betriebe weisen teilweise sicht-  
baren Erneuerungsbedarf auf. Derzeit ist geplant, die Ladenseiten zu erneuern und zu  
modernisieren, eine deutliche Verkaufsflächenerweiterung ist allerdings nicht vorge-  
sehen. Somit ist dieser Bereich auch zukünftig als Nahversorgungslage einzustufen.
- /// **Langenhorn:** An der **Tangstedter Landstraße** ist zwischen den Einmündungen Har-  
nacksweg und Hartmannsau eine Nahversorgungslage mit dem Einzelbetrieb Edeka  
und überwiegend gastronomischen Anbietern zu finden. Aufgrund der Versorgungs-  
bedeutung für das direkte Wohnumfeld ist dieser Bereich als Nahversorgungslage ein-  
zustufen.

- /// **Ohlsdorf:** Das „**Einkaufsdorf Klein Borstel**“ im Kreuzungsbereich Stübeheide / Tornberg weist kleinteilige Einzelhandelsstrukturen auf (7 Betriebe), wobei ein Hamburger Hofladen mit ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den größten Anbieter darstellt. Somit wird eine eingeschränkte fußläufige Grundversorgung im direkten Standortumfeld gewährleistet.
- /// **Winterhude:** Südlich des Stadtparks befindet sich entlang der Straße **Borgweg**, von der U-Bahnstation Borgweg (Stadtpark) bis zur Barmbeker Straße eine Nahversorgungslage mit einem Lidl Discounter, Kiosk, Optiker und Schallplattengeschäft, ergänzt um zwei Bäckereien und Gastronomiebetriebe. Auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im direkten Umfeld (u. a. Aldi, Markant, Rewe, Rewe City, Rewe Center) ist dieser Bereich als Nahversorgungslage einzustufen.

### 2.3 Sonstige Lagen

Im Bezirk Hamburg-Nord 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-Nord ist folgender großflächiger Sonderstandort vorhanden:

- /// Der als Automeile bekannte Standort **Nedderfeld** weist neben dem Fachmarktzentrum Nedderfeld-Center (u. a. Kaufland, MediaMarkt, kik, Budnikowsky, Aldi) auch zwei Baumärkte auf. Mit u. a. dem Baumarkt Bauhaus (ehem. Straßenbahnbetriebshof

Lokstedt) befindet sich der westliche Teil des Sonderstandortes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (nz) im Bezirk Eimsbüttel.

### 3. Zentren- und Angebotsstruktur

In Karte 20 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. Barmbeker Straße, Saarlandstraße) und Agglomerationen (z. B. Holsteinischer Kamp, Alsterkrugchaussee) außerhalb der Zentren zu finden sind. Erkennbar sind auch der Fachmarktstandort Nedderfeld und die zentrale Zone der City Nord.

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

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

Lagekategorie	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m <sup>2</sup>	in %
ZVB	351	49	78.800	57
NVL	46	6	11.225	8
integrierte Lagen	298	41	38.655	27
nicht integrierte Lagen	26	4	10.750	8
Sonderstandorte	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>721</b>	<b>100</b>	<b>139.430</b>	<b>100</b>

Nahversorgungsbetriebe im Bezirk Hamburg-Nord (ohne Anbieter in anderen Bezirken); GMA-Zusammenstellung 2017

Nahversorgungsangebote sind mit ca. 57 % der Verkaufsflächen hauptsächlich in zentralen Versorgungsbereichen zu finden, auf Nahversorgungsanlagen entfallen ca. 8 %. Mit ca. 27 % der Verkaufsflächen weisen solitäre Nahversorger in städtebaulich integrierten Lagen eine hohe Bedeutung in der Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Nord auf. Nicht integrierte Standorte spielen mit ca. 8 % und einer höheren Flächenausstattung als die der Nahversorgungsanlagen bereits eine nennenswerte Rolle in der Nahversorgung.

### 4. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Hamburg-Nord anhand von Zentrenprofilen<sup>55</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

<sup>55</sup> Zur Lesart der Zentrenprofile sowie zur methodischen Vorgehensweise siehe Erläuterungen im Grundlagenbericht.

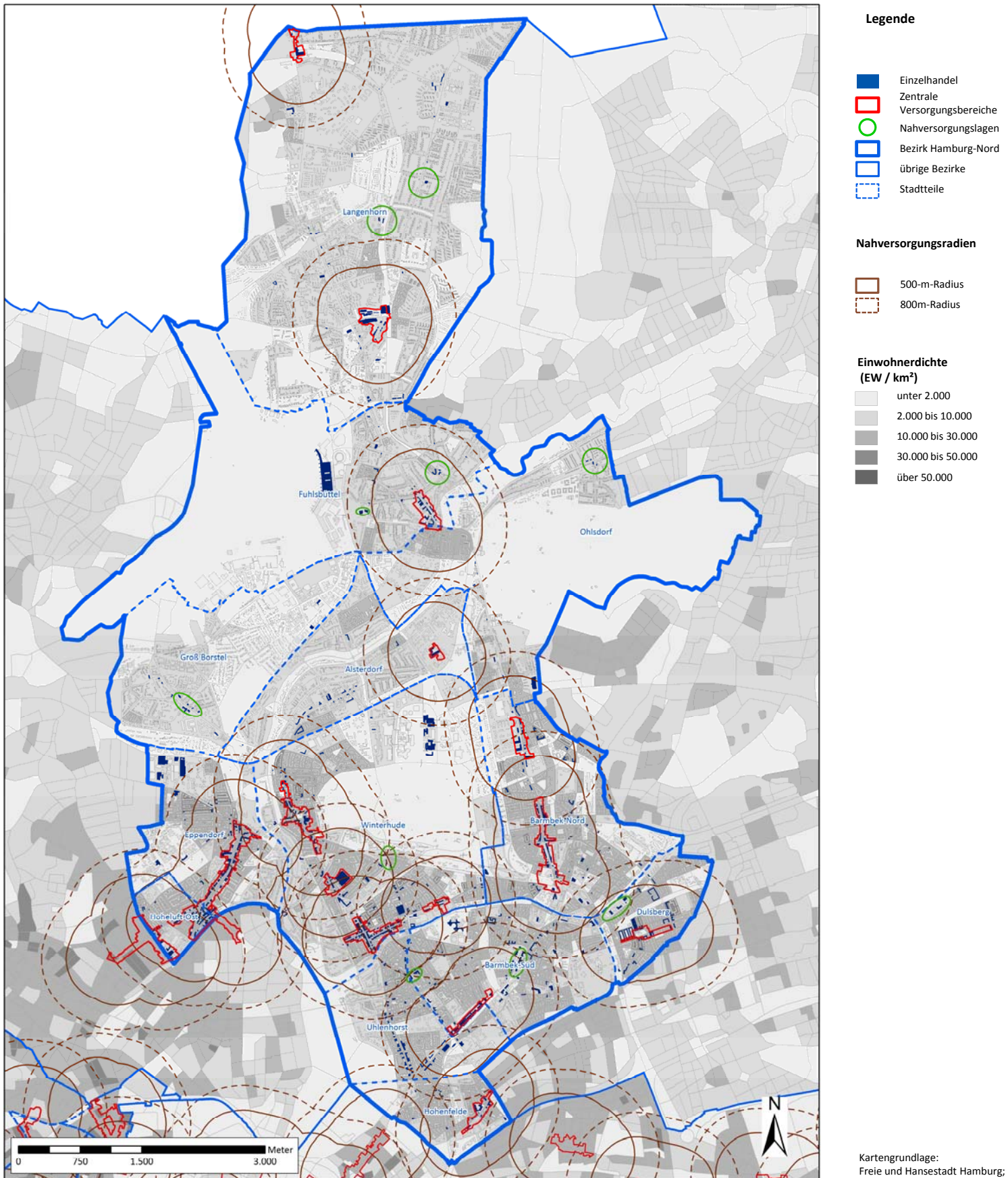
formulierten und definierten Abgrenzungskriterien zu verweisen (Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte für die Hamburger Bezirke).

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>56</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>56</sup> vgl. Grundlagenbericht, Kapitel V.2.2; S. 47

**Karte 20: Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Hamburg-Nord**





## 4.1 Übergeordnetes Zentrum Eppendorf



### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>57</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Eppendorf	22.793	24.356	↗
Stadtteil Hoheluft-Ost	9.289	9.514	↗
Stadtteil Harvestehude	16.408	17.479	↗
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich		39.145	

### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>58</sup>	122,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	260,3 Mio. € (116,2 Mio. €)

### Lage und Umfeld

- Lage südöstlich im Stadtteil Eppendorf sowie im Osten von Hoheluft-Ost; z. T. im Bezirk Eimsbüttel
- Entlang Eppendorfer Landstraße sowie dessen Verlängerungen Eppendorfer Weg, Lehmweg und Eppendorfer Baum
- Überwiegend geschlossene Blockrandbebauung mit durchgehendem Geschäftsbesatz im Erdgeschoss. Platz mit Centerbebauung an ehemaligem Warenhaus-Standort an der Kümmellstraße.
- Ausdehnung ZVB: Nordwest-Südost: 590 m, Südwest-Nordost: 1,5 km

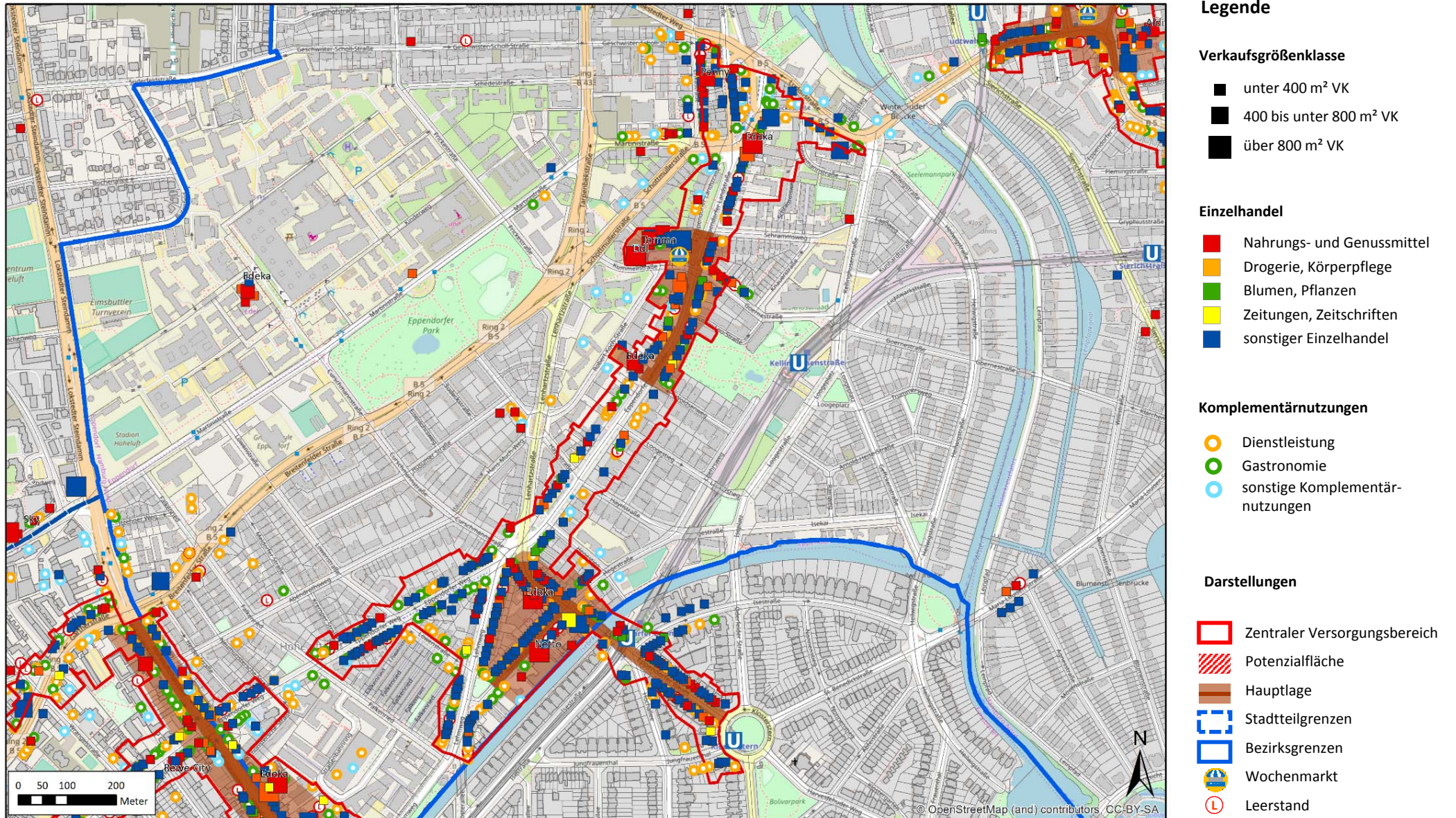
### Wettbewerbssituation

- Richtung Südwesten: Übergeordnete Zentren Osterstraße (ca. 2,2 km); Hoheluft (ca. 0,7 km)
- Richtung Nordwesten: Nedderfeld Center (ca. 2,2 km)
- Richtung Osten: Übergeordnete Zentren Winterhude (ca. 0,7 km); Mühlenkamp (ca. 2,0 km)
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Hamburger Straße (ca. 5,2 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum City (ca. 4,2 km)
- Nahversorgungsrelevant: Spectrum am UKE (ca. 1,3 km); Rewe Borsteler Chaussee (ca. 1,8 km); Nahversorgungszentrum Dorotheenstraße (ca. 2,2 km)

<sup>57</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>58</sup> Quelle: MB Research 2016

## Karte 21: Übergeordnetes Zentrum Eppendorf

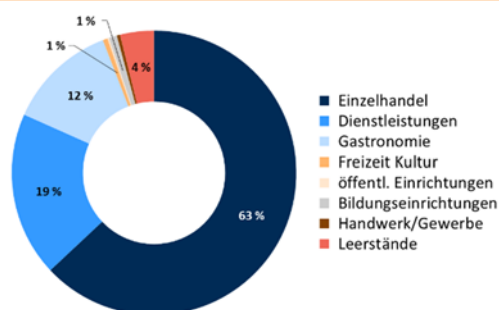


## Zentrenprägende Ausstattung

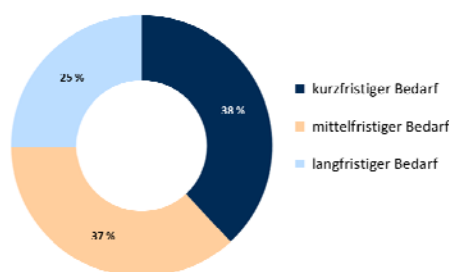
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>97</b>	<b>12.625</b>	<b>38</b>	<b>323</b>	<b>66</b>
kurzfristiger Bedarf	99	12.720	38	325	65
mittelfristiger Bedarf	141	12.240	37	313	106
langfristiger Bedarf	104	8.395	25	214	38
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>344</b>	<b>33.355</b>	<b>100</b>	<b>852</b>	<b>62</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

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



### Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

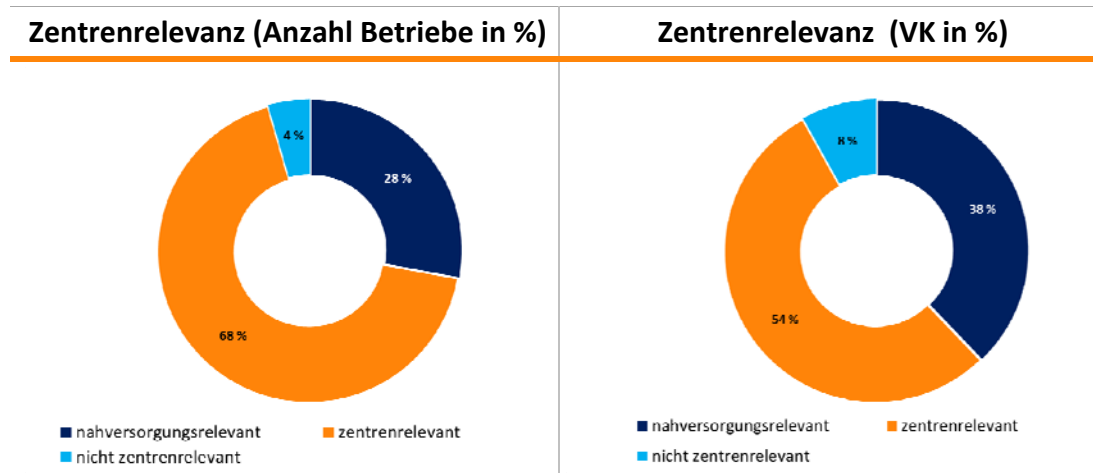


## Nahversorgungsangebot

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	2 Supermärkte (2x Edeka), 2 Discounter (Lidl, Netto)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	3 Supermärkte (Edeka, Erdkorn, Temma), 1 Discounter (Penny), 3 Drogeriemärkte (2 x Budni, dm)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	86 Anbieter gesamt, davon 7 Apotheken, 15 Bäckereien, 2 Fleischereien, 9 Drogerie / Parfümerieanbieter
Wochenmarkt	Marie-Jonas-Platz; 2x wöchentlich (Di, Do), Öko-Wochenmarkt, 5 – 16 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewachsene Einzelhandelslage entlang der Eppendorfer Landstraße, überwiegend mittelgroße Ladeneinheiten bei den Nahversorgern.</li> <li>Gut ausgebautes Bio-Angebot</li> <li>Strukturprägende Anbieter durchweg robust und leistungsfähig; akuter Anpassungsdruck ist nicht festzuhalten.</li> </ul>

## Sonstiges Einzelhandelsangebot

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



### Ergänzende Nutzungen

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

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

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

#### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

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

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

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

### Entwicklungsziele Nahversorgung

---

- Sicherung der ausdifferenzierten Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

---

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

## 4.2 Übergeordnetes Zentrum Fuhlsbüttler Straße



### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>59</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Barmbek-Nord	37.865	40.864	↗
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich		28.884	

### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>60</sup>	99,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	155,1 Mio. € (69,2 Mio. €)

### Lage und Umfeld

- Hauptachse im Westen des Stadtteils Barmbek-Nord
- Entlang der Fuhlsbüttler Straße
- Umfeldnutzungen: überwiegend Wohnnutzung in Blockrand- und Zeilenbauweise, im Süden U- / S-Bahnstation Barmbek mit öffentlichen und Freizeitnutzungen (u. a. Museum der Arbeit, Bücherei, Kundenzentrum Bezirksamt Hamburg-Nord)
- Ausdehnung: Nord-Süd: 1,2 km, Ost-West: 210 m

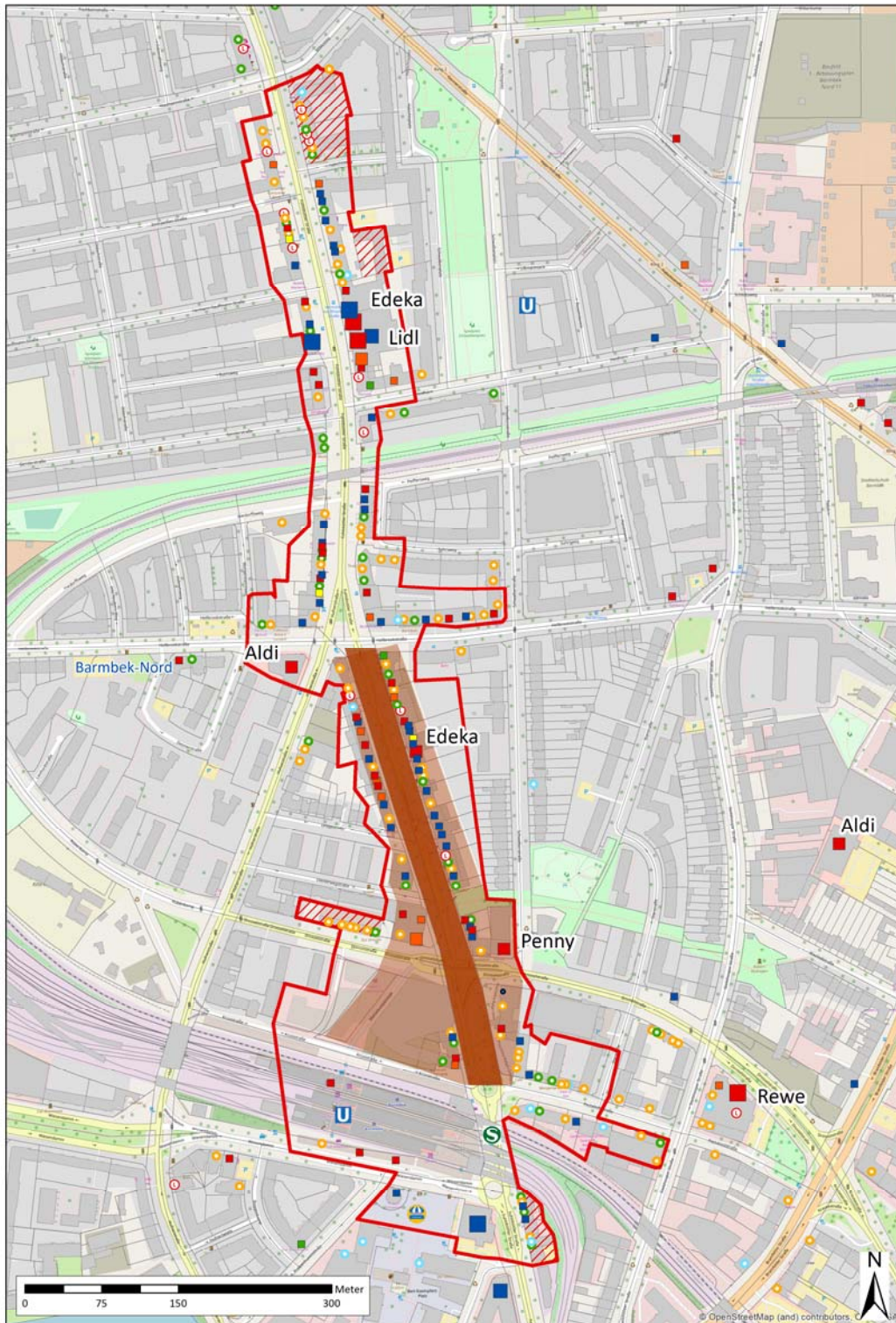
### Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnete Zentren Mühlenkamp (ca. 2,7 km); Winterhude (ca. 3,4 km)
- Richtung Norden: Übergeordnete Zentren Langenhorn Mitte (7,3 km); Poppenbüttel (AEZ) (ca. 10,6 km)
- Richtung Osten: Übergeordnete Zentren Bramfeld (ca. 4,0 km); Farmsen (ca. 5,0); Sonderstandort Friedrich Ebert Damm (ca. 5,0 km)
- Richtung Süden: Übergeordnete Zentren Wandsbek (ca. 2,6 km); Hamburger Straße (ca. 2,0 km); City (ca. 5,2 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe Drosselstraße (ca. 0,1 km); Aldi Bramfelder Straße (ca. 0,5 km); Lidl Bramfelder Straße (ca. 0,4 km); Edeka Wiesendamm (ca. 0,4 km); Nahversorgungszentrum Quartier 21 (ca. 0,6 km)

<sup>59</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

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

**Karte 22: Übergeordnetes Zentrum Fuhlsbüttler 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**

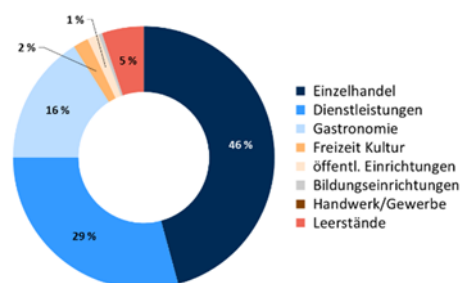
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🗺 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

### Zentrenprägende Ausstattung

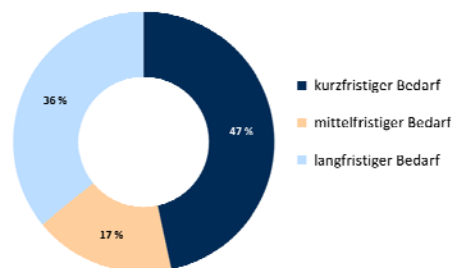
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>48</b>	<b>7.740</b>	<b>46</b>	<b>268</b>	<b>72</b>
kurzfristiger Bedarf	48	7.780	47	269	70
mittelfristiger Bedarf	19	2.920	17	101	38
langfristiger Bedarf	30	5.990	36	207	32
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>97</b>	<b>16.690</b>	<b>100</b>	<b>578</b>	<b>51</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



### Nahversorgungsangebot

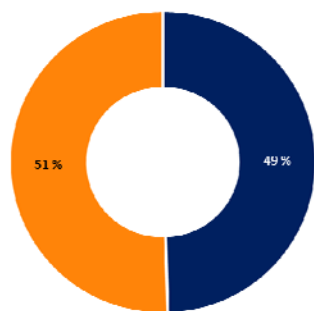
1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Supermarkt (Edeka), 1 Discounter (Lidl)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Supermarkt (Edeka), 2 Discounter (Aldi, Penny), 2 Drogeriemärkte (Budni, Rossmann)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	43 Betriebe, darunter 10 Bäckereien, 2 Fleischereien, 4 Drogerie- / Parfümerieanbieter, 6 Apotheken
Wochenmarkt	Wiesendamm / Bert-Keampfert-Platz, 2x wöchentlich (Di, Fr), 6 – 19 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewachsene Einzelhandelslage entlang der Fuhlsbüttler Straße, überwiegend kleine bis mittelgroße Ladeneinheiten bei den Supermärkten und Drogeriemärkten.</li> <li>▪ Derzeit leichter Schwerpunkt bei den Discountern.</li> <li>▪ Im Kreuzungsbereich Fuhlsbüttler Straße / Hellbrookstraße ist die Errichtung eines Geschäftshauses mit Supermarkt, Drogeriemarkt und Discounter vorgesehen. Am ehemaligen Hertie-Standort hat vor kurzem bereits ein Biomarkt eröffnet, bis 2018 wird dort ein weiteres Geschäftshaus mit Einzelhandel- und Gastronomie- (zusammen ca. 9.000 m<sup>2</sup> BGF), Büro- und Fitnessflächen sowie einem Hotel errichtet. Hier stehen Rewe, Aldi und Rossmann als Mieter bereits fest. Somit ist eine Stärkung / Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion zu erwarten.</li> </ul>



### Sonstiges Einzelhandelsangebot

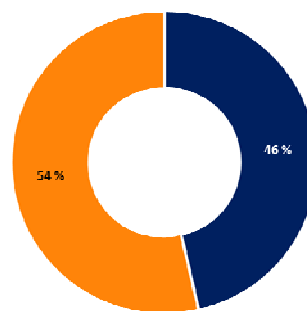
- Schwerpunkt im mittel- bis langfristigen Bedarf (ca. 53 % der Verkaufsflächen, ca. 50 Betriebe)
- Hauptlage entlang der Fuhlsbüttler Straße zwischen Wiesendamm und Hellbrookstraße. Globetrotter stellt flächenseitig den größten Betrieb dar, neben Nahversorgungsbetrieben sind Fachmarktanbieter wie u. a. Tedi, Woolworth, Deichmann, Kik sowie kleinteiliger Fachhandel (u. a. Fahrrad Diedrich) vorherrschend.

#### Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)



■ nahversorgungsrelevant ■ zentrenrelevant  
■ nicht zentrenrelevant

#### Zentrenrelevanz (VK in %)



■ nahversorgungsrelevant ■ zentrenrelevant  
■ nicht zentrenrelevant

### Ergänzende Nutzungen

- 104 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Banken, Friseure, Fahrschulen, Nagelstudios, Reisebüros, Fachärzte, Sonnenstudio, Versicherung, Tattoo-Studio, Pflegedienst), und Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurants, Imbissbetriebe, Eiscafé) sowie Musikschule und vier Spielhallen

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsene Einzelhandelslage entlang der südlichen Fuhlsbüttler Straße mit beidseitigem, straßenbegleitendem Geschäftsbesatz.
- Hauptlage ist der als Einbahnstraße ausgeführte südliche Bereich der Fuhlsbüttler Straße vom Bahnhof Barmbek (u. a. Wochenmarkt, Globetrotter) über den ehemaligen Hertie-Standort bis etwa zur Eisenbahnunterführung am Hadorffsweg.
- Vereinzelte Leerstände (5 %) vor allem im durch Nahversorgungsangebote, Gastronomie und Freizeitnutzungen geprägten nördlichen Teil (Hadorffsweg bis Wasmannstraße), in dem vermehrt discountorientierten Anbieter (u. a. Tedi, Woolworth, Kik) zu finden sind.
- Überwiegend funktionale Gestaltung mit Wohn- und Geschäftshäusern der 1950er und 60er Jahre, eingeschossigen Zweckbauten und Ladenzeilen. Die Aufenthaltsqualität wurde v. a. in der Hauptlage bereits durch Neugestaltung des öffentlichen Raums verbessert, mit Fertigstellung der Bebauung am ehemaligen Hertie-Standort ist eine weitere Aufwertung zu erwarten. Derzeit gibt es zahlreiche Planungen auch für die nördliche Fuhlsbüttler Straße, die ebenfalls zu einer Aufwertung beitragen werden.
- Gesamteindruck: gewachsenes Zentrum, das sich vom Bahnhof Barmbek aus in nördlicher Richtung entwickelt und erneuert, derzeit deutliche Discountlastigkeit, insgesamt ist der mittelfristige Bedarf unterrepräsentiert.

## Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

---

- Verkehrliche Erreichbarkeit über die Fuhlsbüttler Straße gegeben. Südlich der Hellbrookstraße ist diese als Einbahnstraße ausgeführt, so dass aus nördlicher Richtung auf die Hufnerstraße ausgewichen werden muss. Parkieranlagen sind eingeschränkt im Straßenraum vorhanden.
- ÖPNV-Erreichbarkeit durch S- und U-Bahn-Station Barmbek (3 S-Bahnlinien, U3) den Busbahnhof Barmbek (10 Buslinien) sowie die Bushaltestellen Hermann-Kauffmann-Straße (2 Buslinien) und Hellbrookstraße (Linien 7, 172, 177, 277).
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, 2 StadtRAD-Stationen befinden sich im direkten Umfeld.

## Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Das Zentrum Fuhlsbüttler Straße ist v. a. durch die straßenbegleitenden Einzelhandelsstrukturen entlang der Fuhlsbüttler Straße geprägt.
- Im **Norden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch einen Wechsel der städtebaulichen Struktur begrenzt. Südlich der Wasmannstraße / des Mildestiags ist Geschößwohnungsbau mit Ladenlokalen im Erdgeschoss und Nahversorgungsangeboten strukturprägend, nördlich der Kreuzung tritt die reine Wohnnutzung sowie Dienstleistung in den Vordergrund, was sich insbesondere durch Vorgärten im Straßenraum und eine drastisch abfallende Passantenfrequenz äußert, die bereits nördlich des Lidl Discounters festzustellen ist.
- Im **Osten** stellen direkt angrenzende Wohnquartiere in Geschößwohnungsbau und in Form kleinteiliger Reihenhäuser die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar. Im Bereich Hellbrookstraße verläuft der Besatz im Kreuzungsbereich weiter bis zur Schwalbenstraße, wo das Zentrum durch Wohnnutzung begrenzt wird.
- Im **Süden** stellt die U- / S-Bahnstation Barmbek den südlichen Einstiegspunkt in das übergeordnete Zentrum Fuhlsbüttler Straße dar. Die Station selbst überwindet diese Barrierewirkung der Bahnanlagen und stellt eine Anbindung an den Wochenmarkt am Wiesendamm her, wo das Museum für Arbeit, die Gleisanlagen und die Wohnbebauung westlich der Poppenhusenstraße den Marktplatz einfassen und so das Zentrum begrenzen.
- Im **Westen** wird das Zentrum durch direkt anliegende Wohnquartiere begrenzt. Im Bereich Hellbrookstraße ist erneut verstärkter Besatz im Kreuzungsbereich vorhanden, wodurch an dieser Stelle eine Platzsituation entsteht, die durch dahinterliegende Wohngebäude begrenzt wird.
- Abgesehen von dem Projekt auf dem Grundstück des ehemaligen Hertie-Kaufhauses sind weitere kleinteilige **Potenzialflächen** in Form nicht mehr zeitgemäßer Ladenzeilen u. a. in der Drosselstraße und östlich von Globetrotter vorhanden. Auch der Bereich zwischen Habichtsweg und Wasmannstraße weist auffällig viele Leerstände und Mindernutzungen auf, so dass hier von einer Potenzialfläche zu sprechen ist.

## Entwicklungsziele Nahversorgung

---

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

## Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

---

- Mit Fertigstellung der geplanten Nahversorgungsanbieter (2 Supermärkte, 2 Drogeriemärkte, 2 Discounter) wird die Nahversorgungsausstattung deutlich verbessert, wodurch dann kein konkreter Handlungsbedarf mehr bestehen wird.
-

### 4.3 Übergeordnetes Zentrum Hamburger Straße



#### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>61</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Barmbek-Süd	31.017	33.681	↑
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich		15.788	

#### Kaufkraft Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>62</sup>	105,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	90,2 Mio. € (40,3 Mio. €)

#### Lage und Umfeld

- Südliche Randlage im Stadtteil Barmbek-Süd, an der Grenze zum Stadtteil Uhlenhorst
- Zentrumsbereich umfasst die verbundenen Einkaufszentren Mundsburg-Center und Hamburger Meile
- Umfeldnutzungen: überwiegend Büronutzung und Geschößwohnungsbau. südlich schließt langgezogene Grünfläche (Verkehrinsel) an, im weiteren Verlauf der Hamburger Straße v. a. Möbelanbieter
- Ausdehnung ZVB: Nordwest-Südost: 120 m, Südwest-Nordost: 740 m

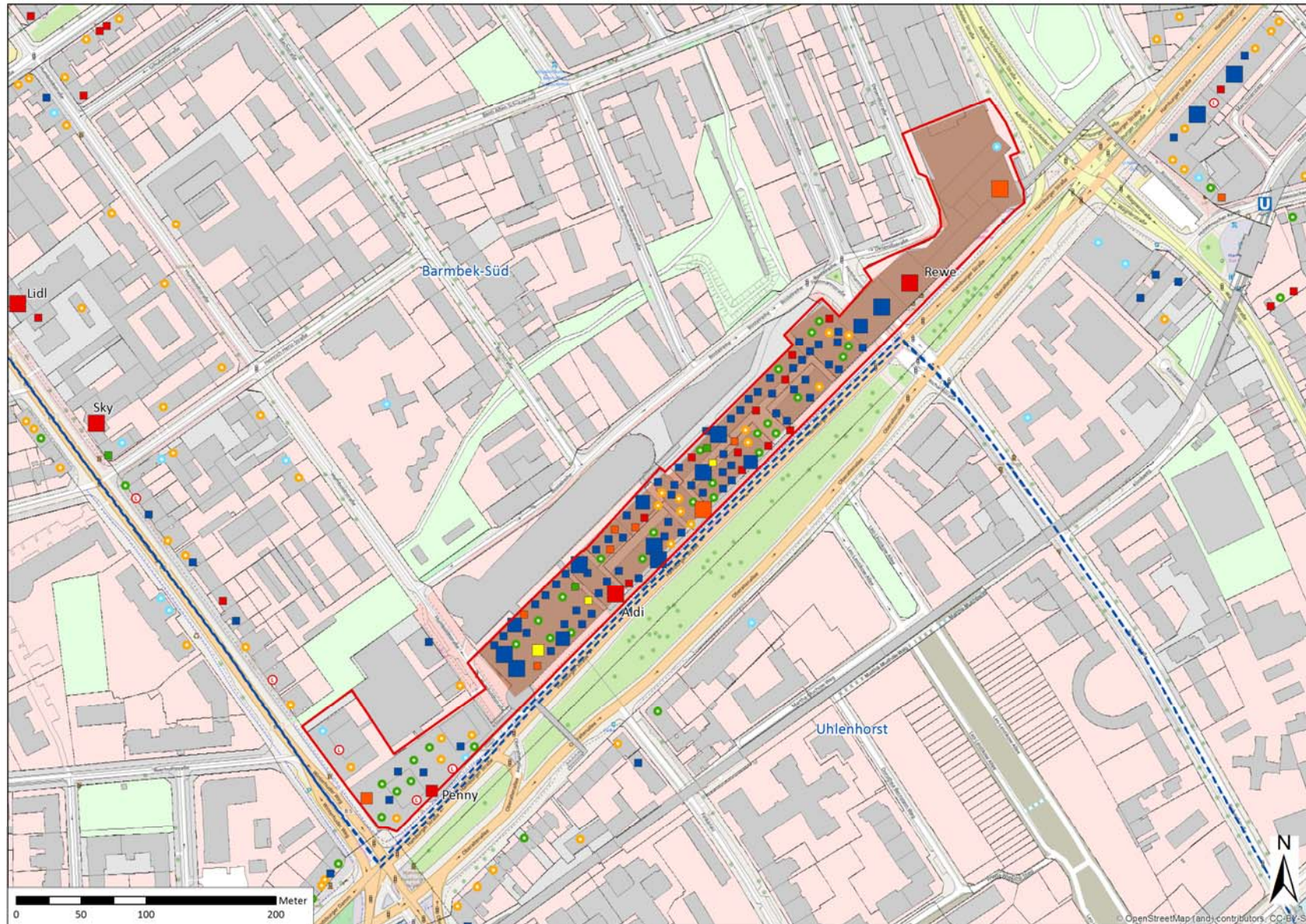
#### Wettbewerbssituation

- Richtung Nordwesten; Übergeordnete Zentren Mühlenkamp (ca. 1,6 km); Winterhude (ca. 3,4 km)
- Richtung Nordosten: Übergeordnete Zentren Fuhlsbüttler Straße, Poppenbüttel (AEZ) (ca. 11,7 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Wandsbek (ca. 3,0 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum City (ca. 3,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Hamburger Straße (ca. 0,8 km); Sky, Aldi Holsteinischer Kamp (ca. 0,9 km); Sky, Lidl Winterhuder Weg (ca. 0,6 km)

<sup>61</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

<sup>62</sup> Quelle: MB Research 2016

### Karte 23: Übergeordnetes Zentrum Hamburger 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
  - ⊙ Leerstand

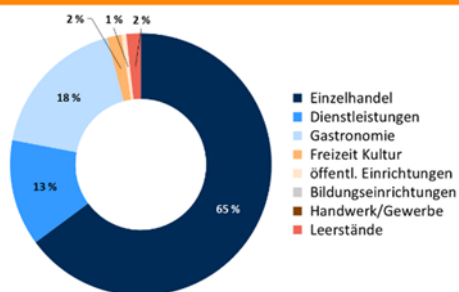
Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
GMA-Bearbeitung 2017

### Zentrenprägende Ausstattung

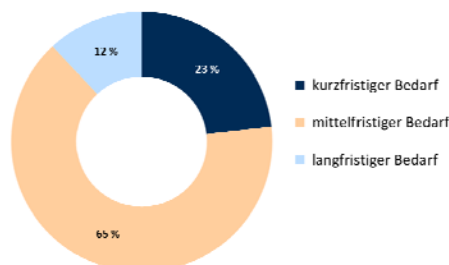
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>28</b>	<b>7.100</b>	<b>23</b>	<b>450</b>	<b>89</b>
kurzfristiger Bedarf	27	7.065	23	447	87
mittelfristiger Bedarf	60	19.800	65	1.254	424
langfristiger Bedarf	22	3.640	12	231	54
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>109</b>	<b>30.505</b>	<b>100</b>	<b>1.932</b>	<b>134</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

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



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

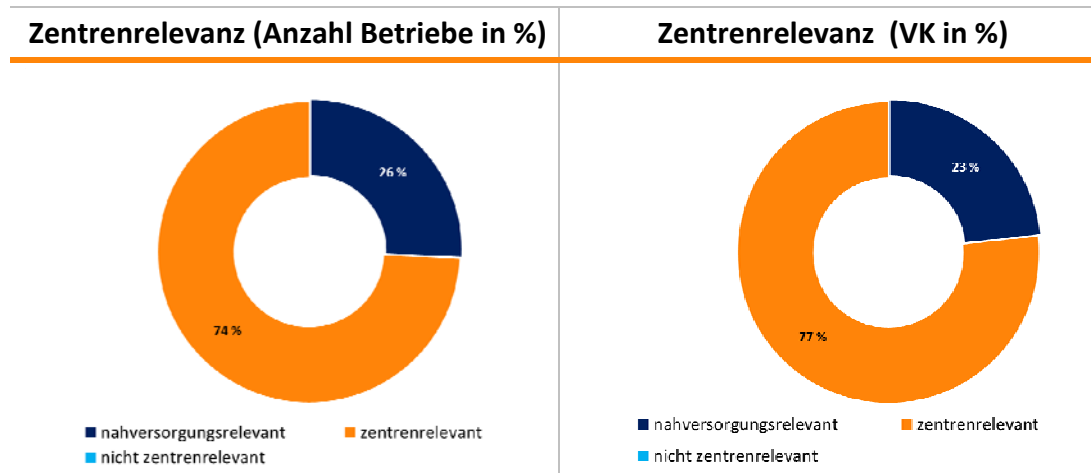


### Nahversorgungsangebot

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	1 Supermarkt (Rewe)
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Discounter (Aldi), 2 Drogeriemärkte (Budni, dm)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Discounter (Penny), 1 Drogeriemärkte (Budni)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	22 Anbieter, darunter 4 Bäckereien, 1 Fleischerei, 4 Drogerie- / Parfümerieanbieter, 3 Apotheken
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zwei innerstädtische Einkaufszentren mit ausgeprägter Nahversorgungsfunktion</li> <li>Strukturprägende Anbieter durchweg robust und leistungsfähig; akuter Anpassungsdruck ist nicht festzuhalten.</li> </ul>

### Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarf (ca. 63 % der Verkaufsflächen, ca. 60 Betriebe)
- Die Hauptlage stellt das einheitlich geplante Einkaufszentrum Hamburger Meile dar. Magnetbetriebe sind u. a. C & A, Tk maxx, H & M, Medimax, New Yorker, Esprit, Intersport Voswinkel, Jack Jones / Vero Moda, Thalia, Görtz 17, Camp David, Snipes, Tom Taylor, Hilfiger denim



### Ergänzende Nutzungen

- 56 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Gastronomiebetriebe (u. a. zahlreiche Imbissbetriebe, Systemgastronomie) und handelsaffine Dienstleister (u. a. Sonnenstudio, Friseure, Reisebüro, Schneiderei, Nagelstudios, Sparkasse), sowie Kino, Spielbank Hamburg und zwei weitere Spielhallen

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

- Organisationsstruktur: Einheitlich errichtetes und im Jahr 2010 zuletzt umgebautes Einkaufszentrum Hamburg Meile (Vorher Einkaufszentrum Hamburger Straße) sowie das durch Freizeitnutzungen (u. a. Multiplex Kino, Automatencasino, Lasertag), Gastronomie und Nahversorgungsangebote geprägte Mundsburg-Center mit direkter Verbindung untereinander.
- Als Hauptlage fungiert das Einkaufszentrum Hamburger Meile, das typische Innenstadtsortimente anbietet und über zahlreiche Magnetbetriebe verfügt.
- Besonderheit des Zentrums ist nach Betreiberangaben der Status als längstes Shoppingcenter Europas.
- Die Kundenfrequenzen konzentrieren sich auf das Innere der Mall, außerhalb der beiden Center sind kaum Fußgängerfrequenzen feststellbar.
- Funktionales Zentrum mit gestalterischem Schwerpunkt im Innenraum der Mall. Zur Umgebung ist das Zentrum städtebaulich abgeschottet.
- Gesamteindruck: Kombination aus einem leistungsfähigem, innerstädtischen Einkaufszentrum und einem primär auf Freizeit und Nahversorgung ausgelegten, kleineren Center. Das Zentrum Hamburger Straße übernimmt die Funktion einer Innenstadt für den Bereich Barmbek und darüber hinaus.

#### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung durch als dreispurige Einbahnstraße ausgelegte Hamburger Straße / vierspurige Einbahnstraße Oberaltenallee, Anschluss an Winterhuder Weg (B5)
- Stellplätze sind nur eingeschränkt straßenbegleitend vorhanden, beide Center verfügen über eigene Parkhäuser.
- Anbindung an den ÖPNV ist durch die beiden U-Bahn-Haltestellen Mundsburg und Hamburger Straße (U3) sowie 3 Bushaltestellen (Linien 25, 37, 172, 173) gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen beidseitig straßenbegleitend, Eine StadtRAD-Station ist an der U-Bahnstation Mundsburg vorhanden. Durch die Hamburger Straße / Oberaltenallee besteht eine massive Zäsur nach Süden, die über die Lichtsignalanlage am Winterhuder Weg sowie zwei Fußgängerbrücken, die direkt in das Center Hamburger Meile führen, nur teilweise überwunden wird.

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Die Abgrenzung wird durch die miteinander verbundenen Einkaufszentren Mundsburg-Center und Hamburger Meile vorgegeben.
  - Der zentrale Versorgungsbereich wird im **Westen** durch den an dieser Stelle vier bis sechsspürigen Winterhuder Weg begrenzt, der auch die Stadtteilgrenze nach Uhlenhorst darstellt.
  - Im **nördlichen** Bereich ist das Zentrum durch die Parkhäuser der Einkaufszentren sowie die dahinterliegende Wohnbebauung begrenzt.
  - Im **Osten** wird die Ausdehnung des Zentrums durch die an dieser Stelle fünfspurige Adolf-Schönfelder-Straße begrenzt. An dieser Stelle führen zwei Betonbrücken über die Adolf-Schönfelder-Straße und die Hamburger Straße bis zur gleichnamigen U-Bahnstation.
  - **Südlich** bilden die dreispurige Hamburger Straße und die bis zu fünfspurige Oberaltenallee die Begrenzung des Zentrums, die jeweils als Einbahnstraße ausgelegt und voneinander durch eine Grünfläche getrennt sind.
  - **Potenzialflächen** außerhalb der Einkaufszentren sind nicht erkennbar, die Potenziale beschränken sich auf die innenliegenden Areale.
- 

### Entwicklungsziele Nahversorgung

---

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

---

- Derzeit ist aufgrund der guten Ausstattung kein akuter Handlungsbedarf erkennbar. Ein Bio-markt ist bislang nicht vorhanden und würde eine sinnvolle Ergänzung darstellen.
-

#### 4.4 Übergeordnetes Zentrum Hoheluft



#### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>63</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Hoheluft-Ost	9.289	9.514	↗
Stadtteil Hoheluft-West	12.484	13.102	↗
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich		34.360	

#### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>64</sup>	111,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	206,7 Mio. € (92,3 Mio. €)

#### Lage und Umfeld

- Lage im Südosten des Stadtteils Hoheluft, Bezirksübergreifendes Zentrum mit Bezirk Eimsbüttel
- Entlang Hoheluftchaussee und Eppendorfer Weg (Nebenlage)
- Umfeldnutzungen: Vornehmlich verdichtete Wohnbebauung in Blockrandbebauung sowie straßenbegleitend
- Ausdehnung: Nordwest-Südost: 660 m, Südwest-Nordost: 700 m

#### Wettbewerbssituation

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

<sup>63</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

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

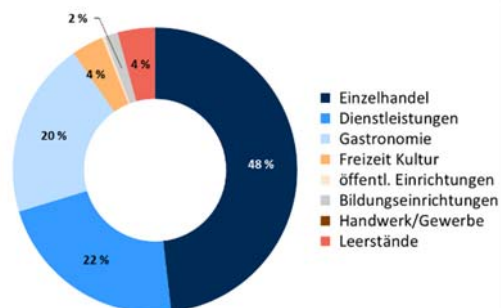


### Zentrenprägende Ausstattung

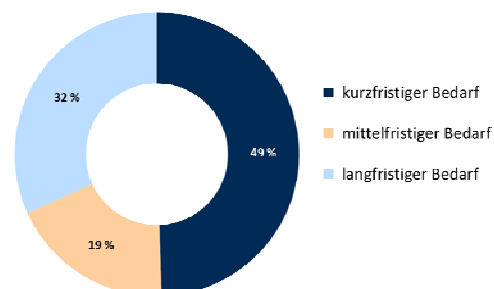
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>63</b>	<b>8.370</b>	<b>50</b>	<b>247</b>	<b>54</b>
kurzfristiger Bedarf	61	8.305	49	245	52
mittelfristiger Bedarf	39	3.140	19	93	34
langfristiger Bedarf	59	5.350	32	158	24
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>159</b>	<b>16.795</b>	<b>100</b>	<b>496</b>	<b>39</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

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



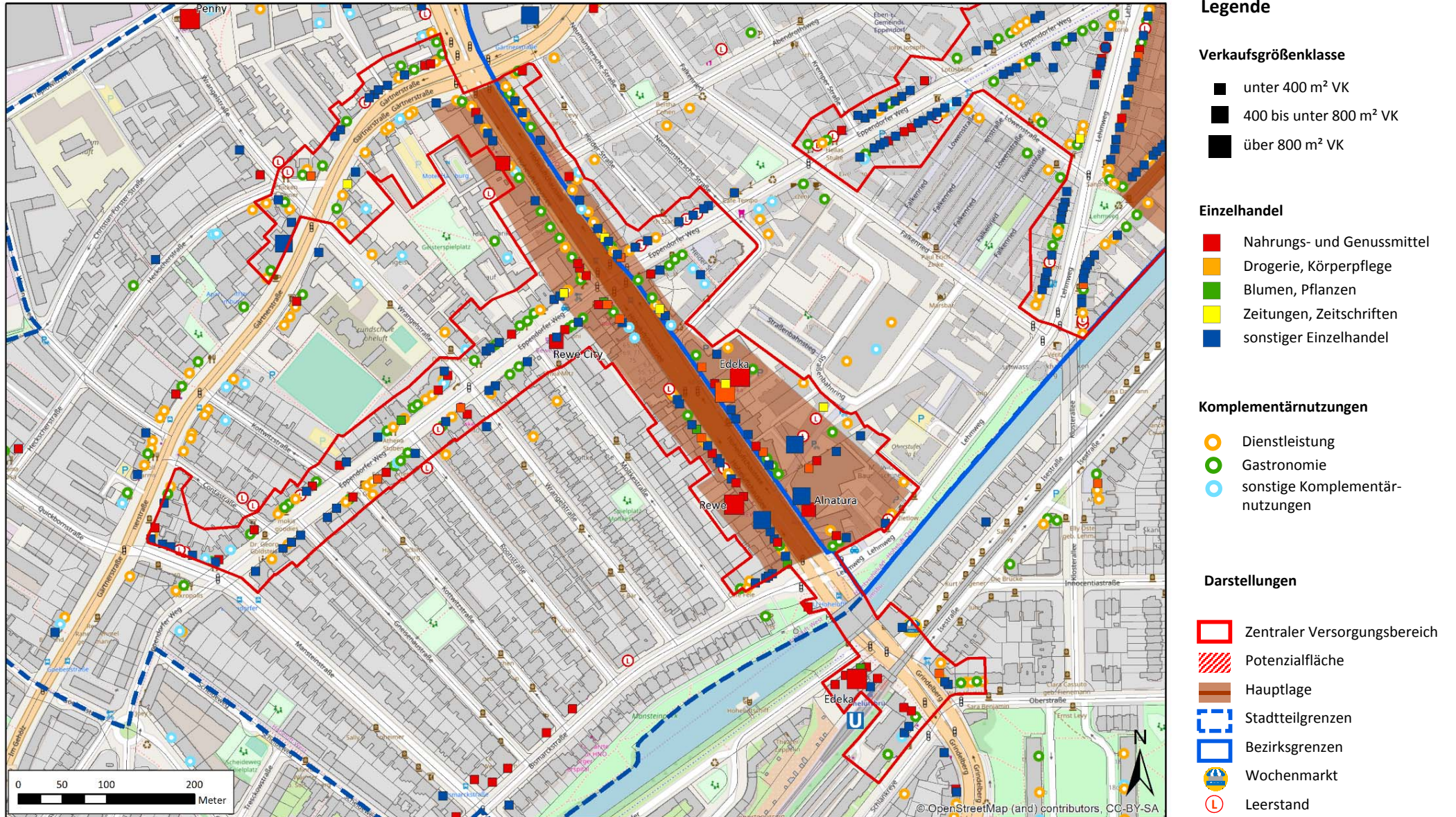
#### Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



### Nahversorgungsangebot

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	1 Supermarkt (Edeka)
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	2 Supermärkte (Edeka, Rewe), 1 Drogeriemarkt (Budni)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	2 Supermärkte (Alnatura, Rewe City), 1 Getränkemarkt
unter 400 m <sup>2</sup> VK	56 Anbieter, darunter 7 Bäckereien, 5 Apotheken, 4 Drogerieanbieter, 4 Blumenhandlungen
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bezirksübergreifendes Zentrum mit ausgeprägtem Supermarktbesatz, Discounter sind nicht vorhanden; vergleichsweise geringe Zentralität ist vor dem Hintergrund der hohen Einwohnerdichte zu sehen</li> <li>▪ Strukturprägende Anbieter im Bezirk Hamburg-Nord mit zeitgemäßen Flächengrößen und Marktauftritt</li> <li>▪ Rewe City im Bezirk Eimsbüttel mit eher geringer Flächengröße</li> <li>▪ Einzelhandelsplanungen konzentrieren sich v. a. auf die Eimsbütteler Seite, so wird der Rewe Markt erweitert, Wohn- und Geschäftshäuser entstehen an den Hausnummern 63 und 65, in der Hausnummer 161 – 163 ist mehrteilige Bebauung mit Wohnnutzung und Gewerbe vorgesehen (Schwerpunkt: Nahversorgung). Somit wird Nahversorgungsfunktion zukünftig weiter stabilisiert</li> </ul>

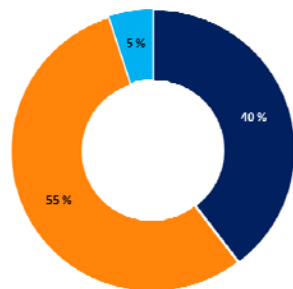
## Karte 24: Übergeordnetes Zentrum Hoheluft



## Sonstiges Einzelhandelsangebot

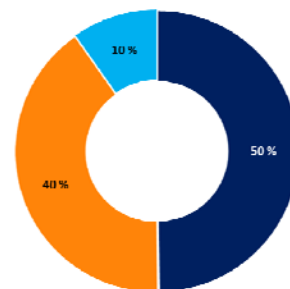
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 51 % der Verkaufsflächen, ca. 50 Betriebe); ausgeprägtes, überwiegend kleinteiliges Angebot im mittel- und langfristigen Bedarf (ca. 80 Betriebe)
- Hauptlage entlang der Hoheluftchaussee. Magnetbetriebe sind u. a. Schuh Kay, Bolia, Möbelhaus Deubelius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

### Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)



■ nahversorgungsrelevant ■ zentrenrelevant  
■ nicht zentrenrelevant

### Zentrenrelevanz (VK in %)



■ nahversorgungsrelevant ■ zentrenrelevant  
■ nicht zentrenrelevant

## Ergänzende Nutzungen

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

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

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

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

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

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

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

### Entwicklungsziele Nahversorgung

---

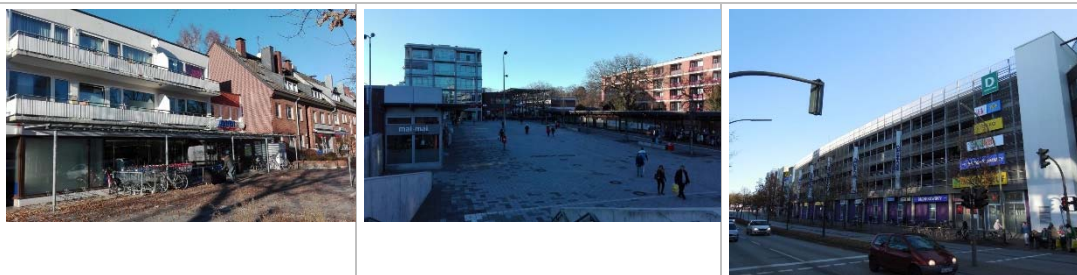
- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

---

- Durch die anstehenden Planungen ist eine Stärkung der Nahversorgungsfunktion sowie der Zentralität zu erwarten, daher ist kein akuter Handlungsbedarf erkennbar.
-

#### 4.5 Übergeordnetes Zentrum Langenhorn Mitte



#### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>65</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Langenhorn	40.898	44.795	↑
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich		7.077	

#### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>66</sup>	105,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	40,4 Mio. € (18,0 Mio. €)

#### Lage und Umfeld

- Lage im Süden des Stadtteils Langenhorn
- Zweiteiliges Zentrum beiderseits der Straße Krohnstieg
- Umfeldnutzungen: Überwiegend Wohnnutzung in Form von niedrigem, i. d. R. bis dreigeschossigen Geschoßwohnungsbau sowie Einfamilien- und Reihenhäuser
- Ausdehnung ZVB: Nord-Süd: 340 m, Ost-West: 350 m

#### Wettbewerbssituation

- Richtung Südwesten: übergeordnetes Zentrum Niendorf Markt (ca. 6,7 km)
- Richtung Norden: Herold-Center Norderstedt (ca. 5,5 km)
- Richtung Osten: übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ) (ca. 6,4 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Krohnstieg (ca. 0,2 km); Aldi Alsterkrugchaussee (ca. 1,9 km)

#### Zentrenprägende Ausstattung

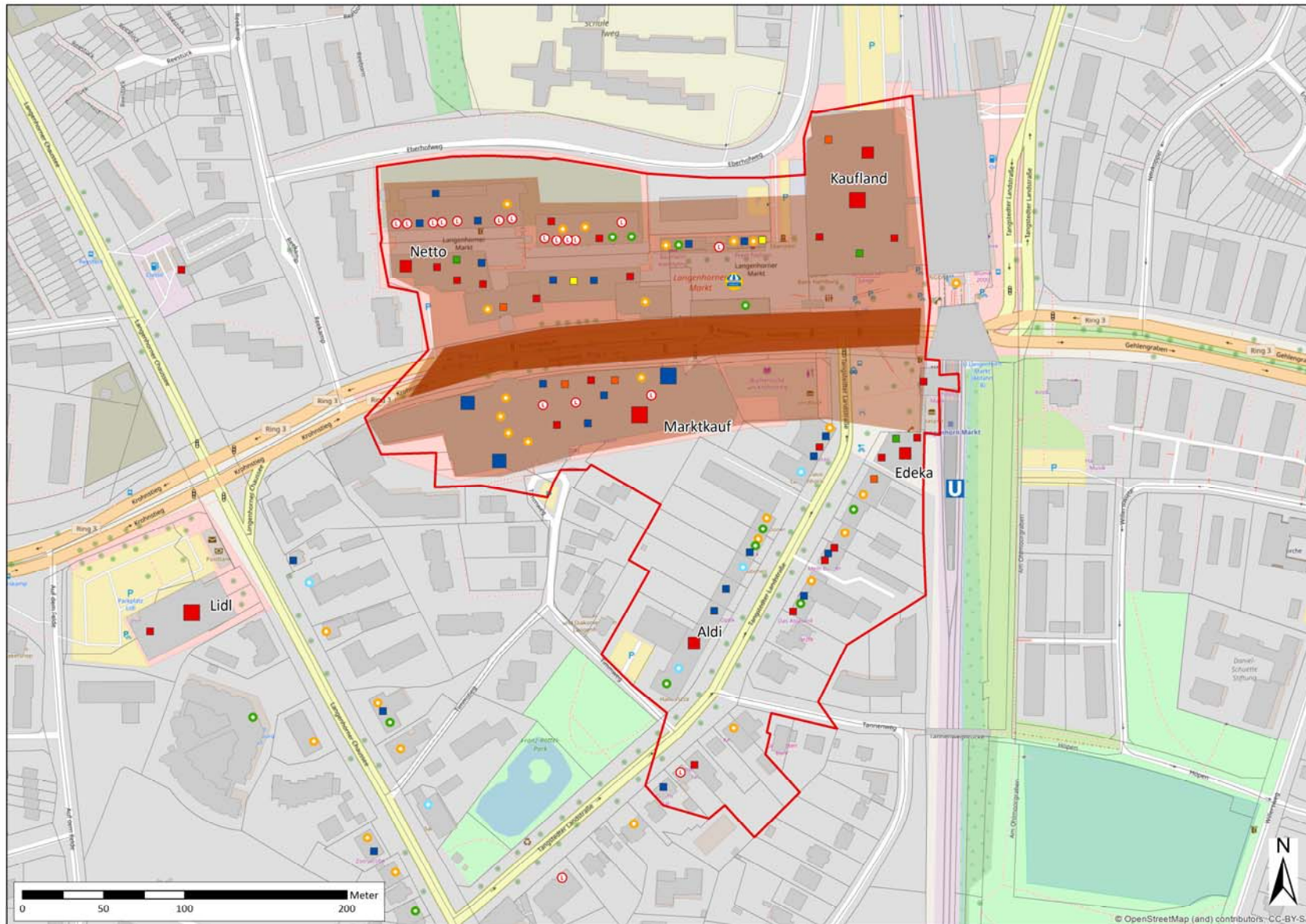
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>31</b>	<b>12.555</b>	<b>66</b>	<b>1.774</b>	<b>340</b>
kurzfristiger Bedarf	32	12.655	67	1.788	335
mittelfristiger Bedarf	11	4.765	25	673	168
langfristiger Bedarf	12	1.480	8	209	59
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>55</b>	<b>18.900</b>	<b>100</b>	<b>2.671</b>	<b>205</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

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

<sup>66</sup> Quelle: MB Research 2016

## Karte 25: Übergeordnetes Zentrum Langenhorn Mitte



### Legende

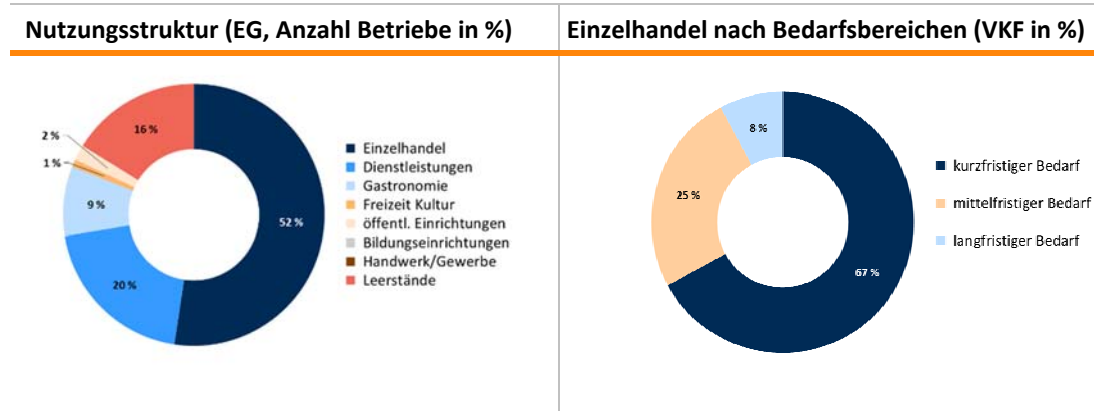
- Verkaufsgrößenklasse**
- unter 400 m<sup>2</sup> VK
  - 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
  - über 800 m<sup>2</sup> VK

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

- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung
  - Gastronomie
  - sonstige Komplementärnutzungen

- Darstellungen**
- Zentraler Versorgungsbereich
  - ▨ Potenzielfläche
  - Hauptlage
  - Stadtteilgrenzen
  - Bezirksgrenzen
  - 🗺 Wochenmarkt
  - Leerstand

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
GMA-Bearbeitung 2017

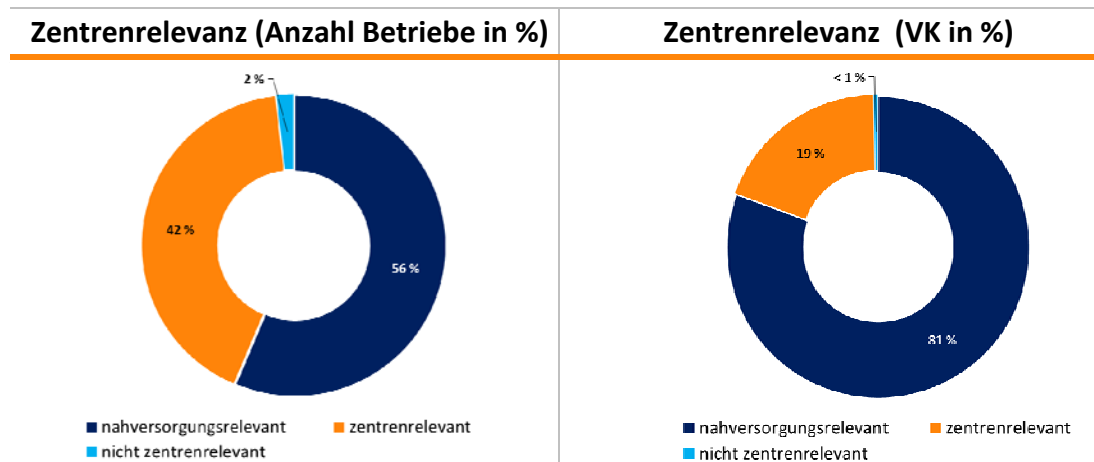


### Nahversorgungsangebot

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	2 SB-Warenhäuser (Kaufland, Marktkauf)
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	-
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Supermarkt (Edeka), 2 Discounter (Aldi, Netto)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	27 Anbieter gesamt, davon 7 Bäckereien, 3 Apotheken, 2 Blumenhandlungen
Wochenmarkt	Langenhorn Markt, 2x wöchentlich (Di, Sa), 48 – 65 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausgeprägte Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich über die Nahversorgung hinaus.</li> <li>▪ Strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig; Marktkauf soll Flächenverkleinerung anstreben.</li> <li>▪ Mit Realisierung der Planungen für LaHoMa living plaza soll u. a. Drogerie Müller angesiedelt und Netto verlagert werden.</li> </ul>

### Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 67 % der Verkaufsflächen, ca. 33 Betriebe)
- Zweiteiliges Zentrum nördlich und südlich der Straße Krohnstieg mit Kaufland und den Einkaufspassagen Langenhorn Markt im Norden sowie dem Krohnstieg-Center im Süden
- ergänzendes Angebot mit kleinteiligen Ladenlokalen und Fachmarktbausteinen (u. a. Kik, Takko, Tedi, Deichmann)
- Am Langenhorner Markt entsteht derzeit das LaHoMa living plaza, neben Nahversorgungsangeboten Wohnungen und Büros entstehen großflächige Shops für fachmarktorientierten Einzelhandel



## Ergänzende Nutzungen

---

- 33 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Schneidereien, Ärzte, Banken, Friseure, Reisebüro, Makler, Fitnessstudio) und Gastronomiebetriebe (v. a. Imbissbetriebe und Systemgastronomie), Sportwetten

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

---

- Organisationsstruktur: Städtebaulich besteht das Zentrum aus zwei Teilen nördlich und südlich der Straße Krohnstieg. Nördlich des Krohnstiegs befinden sich der Marktplatz, ein Ladenpassage namens Einkaufszentrum Langenhorner Markt und ein Kaufland SB-Warenhaus, südlich liegen das Krohnstieg Center und die kleinteilige Einkaufsstraße Tangstedter Landstraße.
- Als Hauptlage ist der Bereich um den Wochenmarkt auszumachen. In der Tangstedter Landstraße finden sich vermehrt nahversorgungsrelevante Angebote, Discountorientierte Fachmarktanbieter sind im Krohnstieg Center zu finden.
- Fußläufige Kundenfrequenzen sind insbesondere zwischen Kaufland und der U-Bahnstation auf der südlichen Seite des Krohnstiegs festzustellen.
- Leerstände konzentrieren sich überwiegend auf den nördlichen Bereich des Einkaufszentrums Langenhorner Markt, in dem die Vorbereitungen für den Umbau mit der Räumung der Mieteinheiten begonnen haben. Auch im Krohnstieg Center sind jedoch Leerstände zu verzeichnen.
- Die Gestaltung ist funktional, zum Erhebungszeitpunkt wurde der nördliche Bereich des Einkaufszentrums Langenhorner Markt umgestaltet (LaHoMa living plaza), wodurch zusätzliche Impulse für das Zentrum zu erwarten sind.
- Gesamteindruck: Leistungsfähiges Zentrum für den Stadtteil Langenhorn mit ausgeprägter Nahversorgungsfunktion und ergänzenden, fachmarktorientierten Angeboten.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

---

- Haupterschließung über Krohnstieg, Langenhorner Chaussee und Tangstedter Landstraße
- ÖPNV-Anbindung über die U-Bahnstation und Bushaltestelle Langenhorn Markt (U1, Linien 24, 192, 193, 292)
- Fuß- und Radweganbindung durch Fahrradwege entlang der Hauptverkehrsstraße Krohnstieg. Am Marktplatz ist eine StadtRAD Station vorhanden

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Das Zentrum Langenhorn Mitte befindet sich westlich der gleichnamigen U-Bahnstation und erstreckt sich auf den Marktplatz mit Einkaufszentrum Langenhorner Markt, das Krohnstieg Center und die Tangstedter Landstraße.
  - Im **Norden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung nördlich des Eberhofwegs sowie die Gleisanlagen der U-Bahn und das Parkhaus von Kaufland begrenzt.
  - In **östlicher Richtung** stellen die Gleisanlagen sowie der Ohlmoorgraben eine Zäsur dar, östlich der Gleise ist Wohnbebauung vorherrschend und der Geschäftsbesatz reißt ab.
  - Im **Südosten** wird das Zentrum durch die Wohnbebauung am Franz-Röttel-Park begrenzt, durch die der Geschäftsbesatz entlang der Tangstedter Landstraße im Bereich Timmweg / Tannenweg endet.
  - Im **Südwesten** stellen die Einfamilienhausbebauung südlich des Krohnstieg-Centers sowie die westlich angrenzende, freistehende Mehrfamilienhausbebauung die Begrenzung des Zentrums dar.
  - Im **Westen** stellt die im Kreuzungsbereich 6-spurige Langenhorner Chaussee die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
  - **Entwicklungspotenziale** im Bestand sind sowohl im Bereich des Einkaufszentrums Langenhorn Markt (derzeit im Umbau) als auch innerhalb des Krohnstieg Centers feststellbar. Neben mehreren bestehenden Leerständen wird die Fläche von Marktkauf in absehbarer Zeit wohl zumindest teilweise disponibel.
-



### **Entwicklungsziele Nahversorgung**

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich bzw. den Stadtteil

### **Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten**

- Unter Nahversorgungsgesichtspunkten ist dem Standort eine sehr gute Ausstattung zu attestieren, die sich mit der geplanten Ansiedlung von Drogerie Müller weiter ausdifferenzieren wird. Potenzielle Veränderungen im Krohnstieg Center sollten jedoch sorgsam beobachtet werden. Angesichts des Verkaufsflächenschwerpunktes bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte der Fokus für dieses Zentrum auf eine Stärkung der zentrenrelevanten Sortimente bzw. der Angebote des mittelfristigen Bedarfs gelegt werden.
-

## 4.6 Übergeordnetes Zentrum Mühlenkamp



### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>67</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Winterhude	48.455	53.094	↑
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich		23.930	

### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>68</sup>	114,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	147,7 Mio. € (65,9 Mio. €)

### Lage und Umfeld

- Lage südlich im Stadtteil Winterhude, an der Grenze zu Uhlenhorst
- Entlang Mühlenkamp und Gertigstraße (Nebenlage)
- Umfeldnutzungen: Überwiegend verdichtete Wohnnutzung in Blockrandbauweise
- Ausdehnung ZVB: Nordwest-Südost: 460 m, Südwest-Nordost: 430 m

### Wettbewerbsituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Eppendorf (ca. 2,0 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Winterhude (ca. 1,0 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Fuhlsbüttler Straße (ca. 2,7 km)
- Richtung Süden: Übergeordnete Zentren Hamburger Straße (ca. 1,6 km); City (ca. 3,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: Nahversorgungszentrum Dorotheenstraße (ca. 0,3 km); Rewe City Moorfurtweg (ca. 0,2 km); Aldi, Markant Barmbeker Straße (ca. 0,8 km); Edeka Hofweg (ca. 0,4 km)

### Zentrenprägende Ausstattung

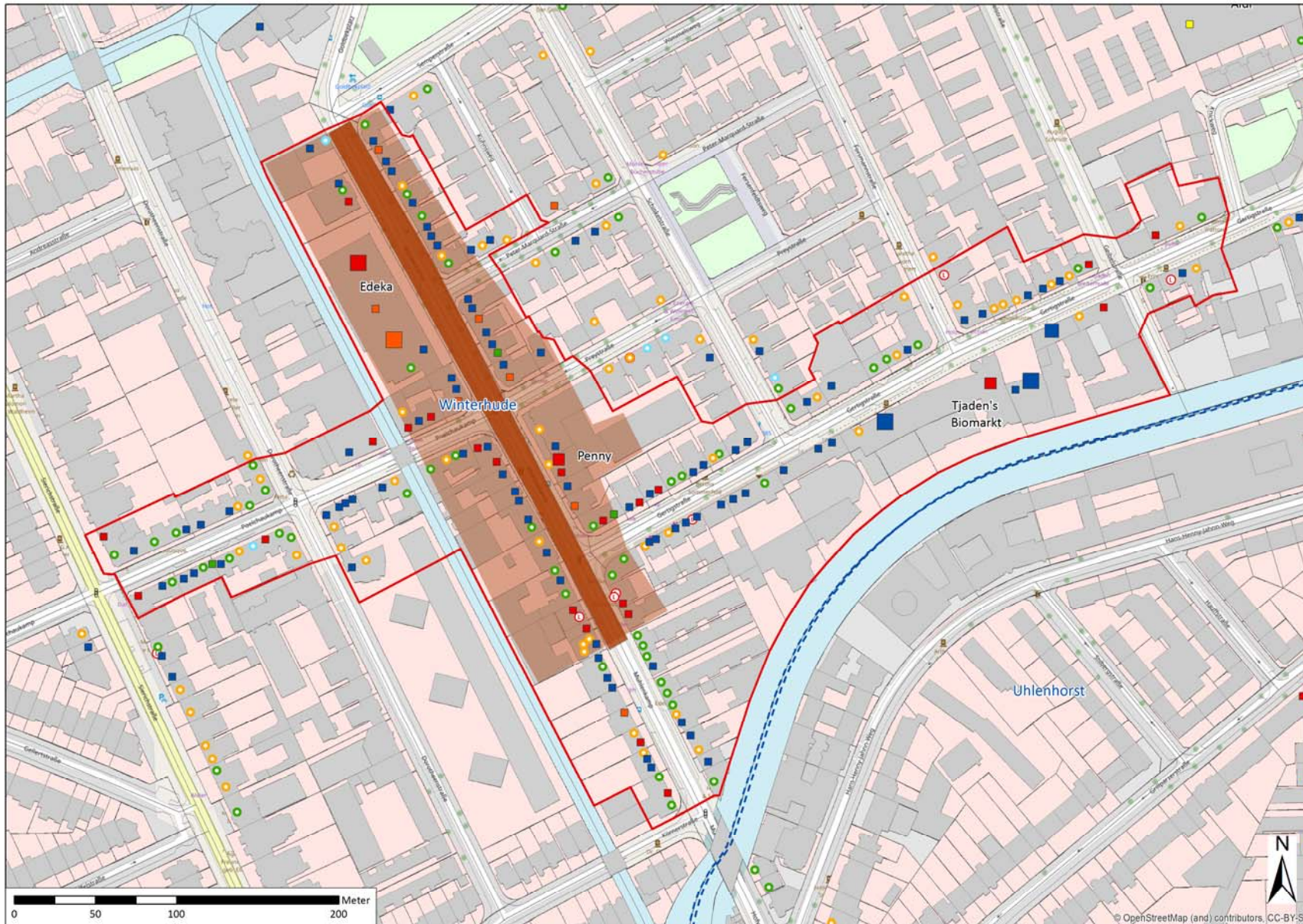
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>36</b>	<b>5.615</b>	<b>43</b>	<b>235</b>	<b>51</b>
kurzfristiger Bedarf	38	5.745	44	240	50
mittelfristiger Bedarf	49	3.090	24	129	43
langfristiger Bedarf	35	4.175	32	174	27
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>122</b>	<b>13.010</b>	<b>100</b>	<b>544</b>	<b>40</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

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

<sup>68</sup> Quelle: MB Research 2016

## Karte 26: Übergeordnetes Zentrum Mühlentkamp



### Legende

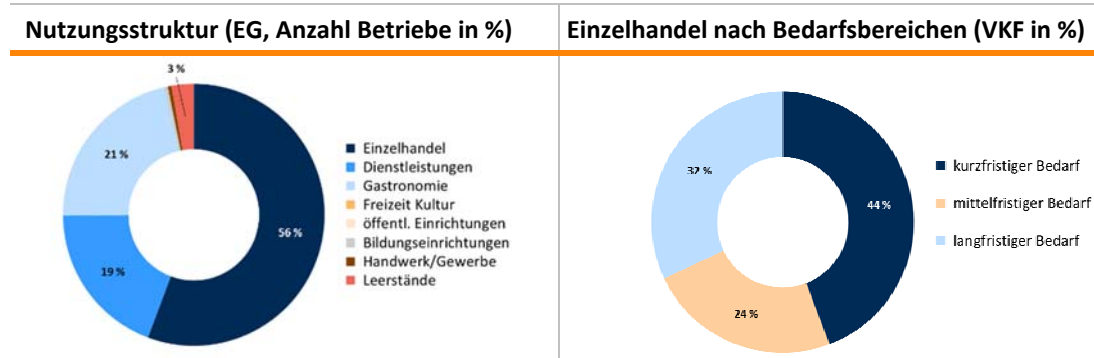
- Verkaufsgrößenklasse**
- unter 400 m<sup>2</sup> VK
  - 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
  - über 800 m<sup>2</sup> VK

- 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;  
GMA-Bearbeitung 2017

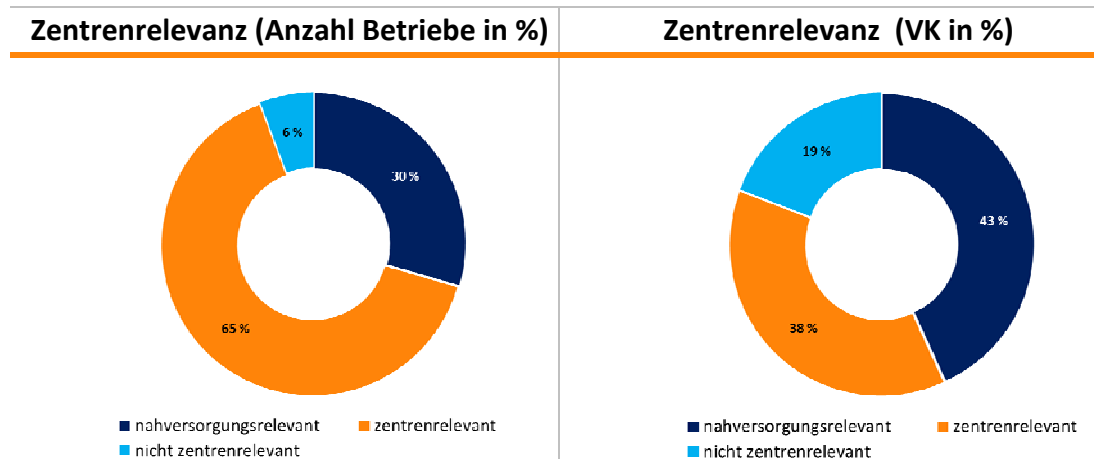


### Nahversorgungsangebot

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	1 Supermarkt (Edeka)
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Supermarkt (Tjaden's Biomarkt), 1 Discounter (Penny)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	32 Anbieter gesamt, davon 6 Bäckereien, 5 Drogerie-/Parfümerieanbieter, 2 Apotheken, 3 Blumenhandlungen
Wochenmarkt	Goldbekufer (angrenzend) 3x wöchentlich (Di, Do, Sa), 20 – 75 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ leistungsfähiges innerstädtisches Zentrum mit ausgeprägter Nahversorgungsfunktion; vergleichsweise geringe Zentralität ist vor dem Hintergrund der hohen Einwohnerdichte zu sehen</li> <li>▪ Strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig; akuter Anpassungsdruck ist nicht festzuhalten.</li> <li>▪ Planungen: nicht bekannt</li> </ul>

### Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittel- bis langfristigen Bedarf (ca. 54 % der Verkaufsflächen, ca. 75 Betriebe)
- Hauptlage entlang der Straße Mühlenkamp. Magnetbetriebe sind neben zahlreichen Boutiquen auch Möbelanbieter (RS Möbel, Yellow Möbel, Light Couture Showroom, Rothaus Möbel)



## Ergänzende Nutzungen

---

- 91 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Gastronomiebetriebe (u. a. Bars, Cafés, Eiscafé, Restaurants) und handelsaffine Dienstleister (u. a. Fachärzte, Schneidereien, Friseure, Sparkasse, Makler, Kosmetiksalons, Reisebüros), außerdem Tanzschule

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

---

- Organisationsstruktur: gewachsenes Zentrum entlang der Straßen Mühlenkamp und Gertigstraße mit beidseitigem, straßenbegleitendem Geschäftsbesatz. Strukturell ist das Zentrum mit den Zentren Winterhude oder Eppendorf vergleichbar.
- Die Hauptlage ist am Mühlenkamp zu verorten, die Nebenlage an der Gertigstraße weist mit Möbeln und Gastronomie eigenständige Schwerpunkte auf.
- Auf der östlichen Straßenseite der Straße Mühlenkamp sind zahlreiche kleinteilige Ladeneinheiten prägend, die überwiegend im Erdgeschoss der gründerzeitlichen Blockrandbebauung untergebracht sind. Der westliche Bereich am Mühlenkampkanal ist vormals gewerblich geprägt und weist zusätzlich entsprechende Fabrikarchitektur und Zweckbauten auf.
- Erhöhte Kundenfrequenzen sind zwischen den Einmündungen Semperstraße und Gertigstraße festzustellen, in der Gertigstraße gehen die Frequenzen deutlich zurück.
- Insgesamt ist eine urbane Gestaltung vorherrschend, die durch alte gewerbliche Strukturen an den Kanälen ergänzt wird.
- Gesamteindruck: gewachsenes, urbanes Zentrum zwischen Goldbekkanal und Osterbekkanal mit zahlreichen Boutiquen, Einrichtungsbedarf und differenziertem Nahversorgungsangebot.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

---

- Die verkehrliche Anbindung wird durch Kanäle in drei Himmelsrichtungen auf die Straßenzüge Mühlenkamp und Gertigstraße konzentriert, Stellplätze sind nur eingeschränkt straßenbegleitend vorhanden.
- ÖPNV-Anbindung über Bushaltestellen Mühlenkamp und Gertigstraße (2 Buslinien)
- Fußwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden, Radwege befinden sich im Straßenraum. Am Goldbekplatz ist eine StadtRAD-Leihstation vorhanden.

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Das Zentrum Mühlenkamp umfasst die Bereiche mit durchgehendem Geschäftsbesatz entlang des Mühlenkamps, der Gertigstraße und des Poelchaukamps.
- Im **Norden** wird das Zentrum durch den Goldbekplatz begrenzt, der sich direkt am Goldbekkanal befindet.
- Im **Osten** stellt die überwiegend gründerzeitliche Wohnbebauung entlang des Kuhnswegs, der Peter-Marquard-Straße und der Schinkelstraße die Begrenzung des Zentrums dar. Entlang der Gertigstraße wird der zentrale Versorgungsbereich an der Geibelstraße durch das Ende des durchgehenden Besatzes begrenzt. Hier stellen die Möbelanbieter sowie Tjaden's Biomarkt den Abschluss dar, östlich der Geibelstraße sind entlang der Gertigstraße Büro- und Wohnnutzung prägend.
- Im **Süden** wird das Zentrum v. a. durch den Osterbekkanal sowie die Wohnbebauung entlang der Körnerstraße begrenzt. Der zusammenhängende Zentrumsbereich reicht nicht über den Osterbekkanal hinaus.
- Im **Westen** wird die Abgrenzung durch den straßenbegleitenden Besatz vorgegeben, der teilweise bis an den Mühlenkampkanal heranreicht. Im Bereich Poelchaukamp wird das Zentrum durch die Sierichstraße begrenzt. Westlich des Kreuzungsbereiches Poelchaukamp / Dorotheenstraße sind in Erdgeschosslage v. a. gastronomische Nutzungen sowie Dienstleistungen vorherrschend, Handel ist nur untergeordnet vorhanden.
- **Potenzialflächen** sind aufgrund der dichten Bebauung des Umfelds und der umliegenden Kanäle im Zentrum nicht zu identifizieren.

### **Entwicklungsziele Nahversorgung**

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### **Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten**

- kein akuter Handlungsbedarf
-

#### 4.7 Übergeordnetes Zentrum Winterhude



#### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>69</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Winterhude	48.455	53.094	↑
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich		21.239	

#### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>70</sup>	120,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	138,4 Mio. € (61,8 Mio. €)

#### Lage und Umfeld

- Lage im Nordosten des Stadtteils Winterhude, nahe dem Zentrum Eppendorf
- Winterhuder Marktplatz im Mittelpunkt, Zentrum entlang B5, Alsterdorfer und Ohlsdorfer Straße
- Umfeldnutzungen: Überwiegend verdichtete Wohnnutzung
- Ausdehnung ZVB: Nord-Süd: 980 m, Ost-West: 360 m

#### Wettbewerbsituation

- Richtung Südwesten: Übergeordnete Zentren Eppendorf (ca. 0,3 km); Hoheluft (ca. 2,5 km); Osterstraße (ca. 4,1 km)
- Richtung Nordwesten: Fachmarktstandort Nedderfeld (ca. 2,3 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Fuhsbüttler Straße (ca. 3,4 km)
- Richtung Südosten: Übergeordnete Zentren Mühlenkamp (ca. 1,0 km); Hamburger Straße (ca. 3,4 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum City (ca. 4,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: Nahversorgungszentrum Dorotheenstraße (ca. 0,2 km)

#### Zentrenprägende Ausstattung

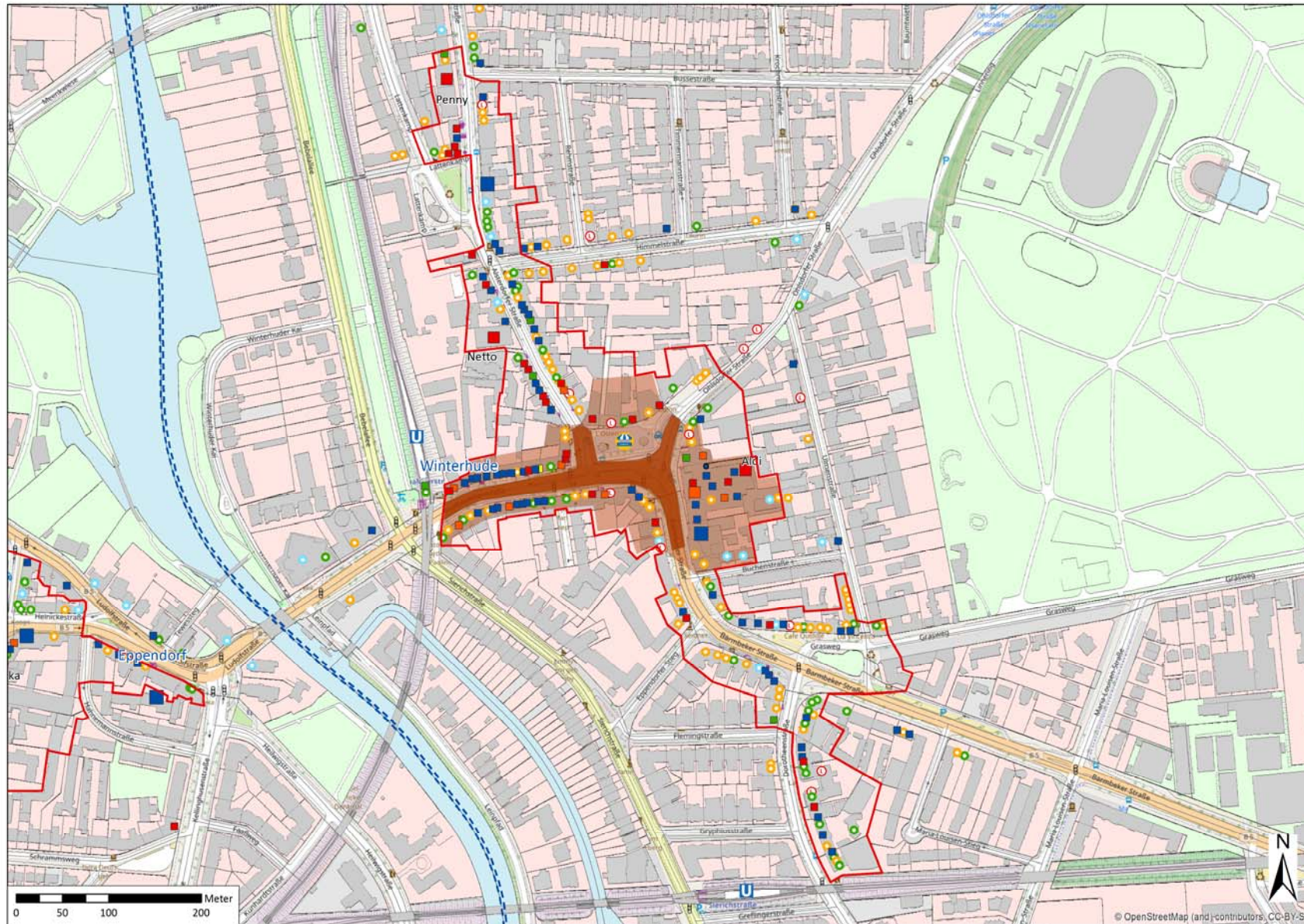
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>43</b>	<b>5.380</b>	<b>52</b>	<b>253</b>	<b>57</b>
kurzfristiger Bedarf	44	5.465	52	257	56
mittelfristiger Bedarf	20	1.280	12	60	25
langfristiger Bedarf	41	3.675	35	173	30
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>105</b>	<b>10.420</b>	<b>100</b>	<b>491</b>	<b>41</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

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

<sup>70</sup> Quelle: MB Research 2016

## Karte 27: Übergeordnetes Zentrum Winterhude



### 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

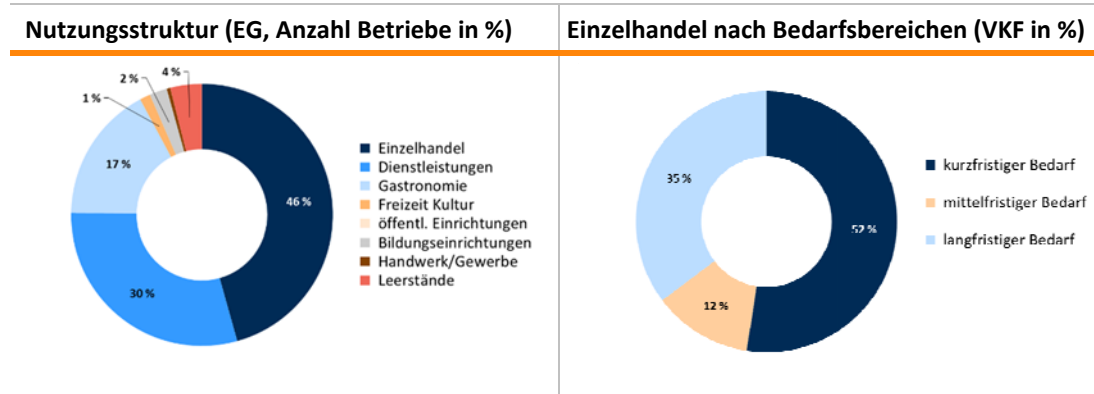
- Einzelhandel**
- Nahrungs- und Genussmittel
  - Drogerie, Körperpflege
  - Blumen, Pflanzen
  - Zeitungen, Zeitschriften
  - sonstiger Einzelhandel

- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung
  - Gastronomie
  - sonstige Komplementärnutzungen

- Darstellungen**
- Zentraler Versorgungsbereich
  - ▨ Potenzialfläche
  - Hauptlage
  - Stadtteilgrenzen
  - Bezirksgrenzen
  - ☼ Wochenmarkt
  - Leerstand

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
GMA-Bearbeitung 2017

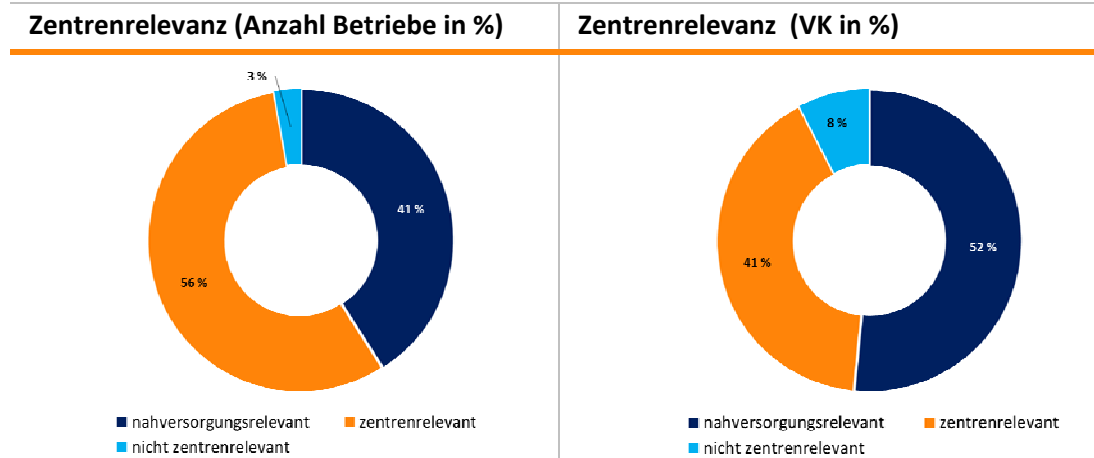




### Nahversorgungsangebot

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>	3 Discounter (Aldi, Netto, Penny), 1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	41 Anbieter, darunter 1 Supermarkt (Edeka), 9 Bäckereien, 1 Fleischerei, 4 Drogerie- / Parfümerieanbieter, 4 Apotheken, 5 Blumenhandlungen
Wochenmarkt	Winterhuder Marktplatz, 3 x wöchentlich (Mi, Fr, Sa), Freitags Öko-Wochenmarkt
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gutes Nahversorgungsangebot mit Schwerpunkt im Discountsegment und im Bio-Bereich, überwiegend kleine bis mittelgroße Ladeneinheiten</li> <li>Strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig; Verkaufsflächengröße insbesondere von Edeka (&lt; 400 m<sup>2</sup>) jedoch sehr niedrig</li> <li>Planungen: nicht bekannt</li> </ul>

- ### Sonstiges Einzelhandelsangebot
- Schwerpunkt im mittel- bis langfristigen Bedarf (ca. 51 % der Verkaufsflächen, ca. 60 Betriebe). Magnetbetriebe sind Buddenhagen, Betten Remstedt, Euronics, Ernsting's family sowie zahlreiche Boutiquen
  - Hauptlage entlang der B5 (Hudtwalckerstraße, Winterhuder Marktplatz, Barmbeker Straße)



## Ergänzende Nutzungen

---

- 116 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (Schneidereien, Reinigung, Banken, Friseure, Druckereien, Makler, Fachärzte, Reisebüros, Massagestudios, Tattoo-Studio) und Gastronomiebetriebe (Bistros, Cafés, Restaurants, Imbissbetriebe) sowie Kindergärten, Kita, Bücherhalle, Sportwetten und zwei Spielhallen

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

---

- Organisationsstruktur: gewachsenes Zentrum entlang der Hauptverkehrsstraße Hudtwalckerstraße / Barmbeker Straße (B5) mit dem Winterhuder Marktplatz im Zentrum.
- Die Hauptlage ist am Winterhuder Marktplatz zu finden, hier liegt u. a. das auf Gesundheit und Nahversorgung ausgelegte Einkaufszentrum Forum Winterhude. Nebenlagen erstrecken sich in die Alsterdorfer Straße und die Dorotheenstraße.
- Neben gründerzeitlicher Blockrandbebauung ist funktionale Backsteinarchitektur prägend.
- Kundenfrequenzen sind vor allem zwischen dem Winterhuder Marktplatz und dem Forum Winterhude festzustellen, in den Nebenlagen lassen die Frequenzen deutlich nach.
- Gestaltung überwiegend zweckmäßig, Marktplatz bietet Potenzial für erhöhte Aufenthaltsqualität.
- Gesamteindruck: gewachsenes Zentrum mit zahlreichen kleinteiligen Spezialanbietern und Dienstleistern sowie klassischen Nahversorgungsanbietern. Der Zentrumsbereich wird durch die vielbefahrene vierspurige Bundesstraße 5 (abschnittsweise mit Gitteranlagen in der Fahrbahnmittelpunkt) getrennt.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

---

- Anbindung über Hudtwalckerstraße / Barmbeker Straße (B5) Stellplätze begrenzt Straßenbegleitend bzw. im Einkaufszentrum Forum Winterhude.
- Anbindung an den ÖPNV ist über die U-Bahn-Haltestellen Hudtwalckerstraße (U1) und Sierichstraße (U3) sowie 3 Bushaltestellen (4 Buslinien) gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden. Eine StadtRAD-Station ist an der U-Bahnstation Hudtwalckerstraße vorhanden.

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Der zentrale Versorgungsbereich Winterhude verläuft entlang der Verkehrsachsen, die sternförmig auf den Winterhuder Marktplatz zulaufen, welcher den Mittelpunkt des Zentrums darstellt.
- Im **Norden** stellt die Katholische Schule St. Antonius die Begrenzung dar, auf der östlichen Straßenseite der Alsterdorfer Straße überwiegt an dieser Stelle bereits gastronomische Nutzung. Weiter nördlich tritt verstärkt Wohnnutzung in den Vordergrund.
- Im **Osten** wird das Zentrum durch Wohnnutzung im Inneren der Baublöcke sowie entlang der Ohlsdorfer Straße begrenzt. Im Kreuzungsbereich Alsterdorfer Straße / Himmelstraße ist auch in Ecklage noch Besatz vorhanden, hier wird das Zentrum durch die anschließende Wohnbebauung eingefasst. Entlang der Ohlsdorfer Straße (in Richtung Stadtpark) wird das Zentrum schon kurz hinter dem Winterhuder Marktplatz durch Wohnbebauung und Freiflächen begrenzt.
- Im **Südosten** stellt das Postbank Finanzcenter an der Ulmenstraße den Abschluss des Zentrums dar, östlich schließen direkt Wohngebiete und der Stadtpark an.
- In **südlicher Richtung** verläuft der Geschäftsbesatz entlang der Dorotheenstraße bis zu den U-Bahngleisen, die das Zentrum im Bereich der Station Sierichstraße begrenzen. Südlich der Hudtwalckerstraße wird das Zentrum durch die anschließende Wohnbebauung begrenzt, nur der nördliche Blockrand beherbergt Geschäftshäuser.
- Im **Westen** wird das Zentrum durch die U-Bahntrasse und die Grünfläche an der Bebelallee begrenzt, im Bereich der Alsterdorfer Straße auch durch die Wohnnutzung und die Grundschule Alsterdorfer Straße, welche direkt an der Bahnlinie liegen.
- Überwiegend kleinteilige Entwicklungspotenziale sind innerhalb der Nebenlagen vorhanden. Größere, zusammenhängende **Potenzialflächen** sind aufgrund der kompakten Baustruktur nicht erkennbar.

### **Entwicklungsziele Nahversorgung**

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### **Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten**

- Ergänzung um Lebensmittel-Vollsortimenter, mögliche Erweiterung des Edeka Supermarktes am Winterhuder Marktplatz prüfen
-

#### 4.8 Nahversorgungszentrum Alsterdorfer Markt



#### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>71</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Alsterdorf	12.836	14.123	↑
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich		4.930	

#### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>72</sup>	114,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	30,6 Mio. € (13,6 Mio. €)

#### Lage und Umfeld

- Lage zentral im Bezirk Hamburg-Nord, im Osten des Stadtteils Alsterdorf
- Marktplatz auf dem Grundstück der ev. Stiftung Alsterdorf
- Umfeldnutzungen: Direktes Standortumfeld ist geprägt durch die Gebäude der evangelischen Stiftung Alsterdorf, u. a. Evangelisches Krankenhaus Alsterdorf sowie öffentliche Nutzungen (u. a. Kirche, Schule für Körperbehinderte). Im Westen schließen Einfamilienhäuser an, im weiteren Umfeld Geschoßwohnungsbau.
- Ausdehnung ZVB: Nordwest-Südost: 100 m, Südwest-Nordost: 150 m

#### Wettbewerbssituation

- Richtung Norden Nahversorgungszentrum Fuhlsbüttel (ca. 2,1km)
- Richtung Südosten: Nahversorgungszentrum Quartier 21 (ca. 2,8 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe Alsterdorfer Straße (ca. 1,3 km), famila Eichenlohweg (ca. 2,1 km); Penny Fuhlsbüttler Straße (ca. 1,8 km); Lidl Alsterkrugchaussee (ca. 2,2, 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>7</b>	<b>2.725</b>	<b>97</b>	<b>553</b>	<b>103</b>
kurzfristiger Bedarf	7	2.725	97	553	102
mittelfristiger Bedarf	1	85	3	17	14
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>8</b>	<b>2.810</b>	<b>100</b>	<b>570</b>	<b>51</b>

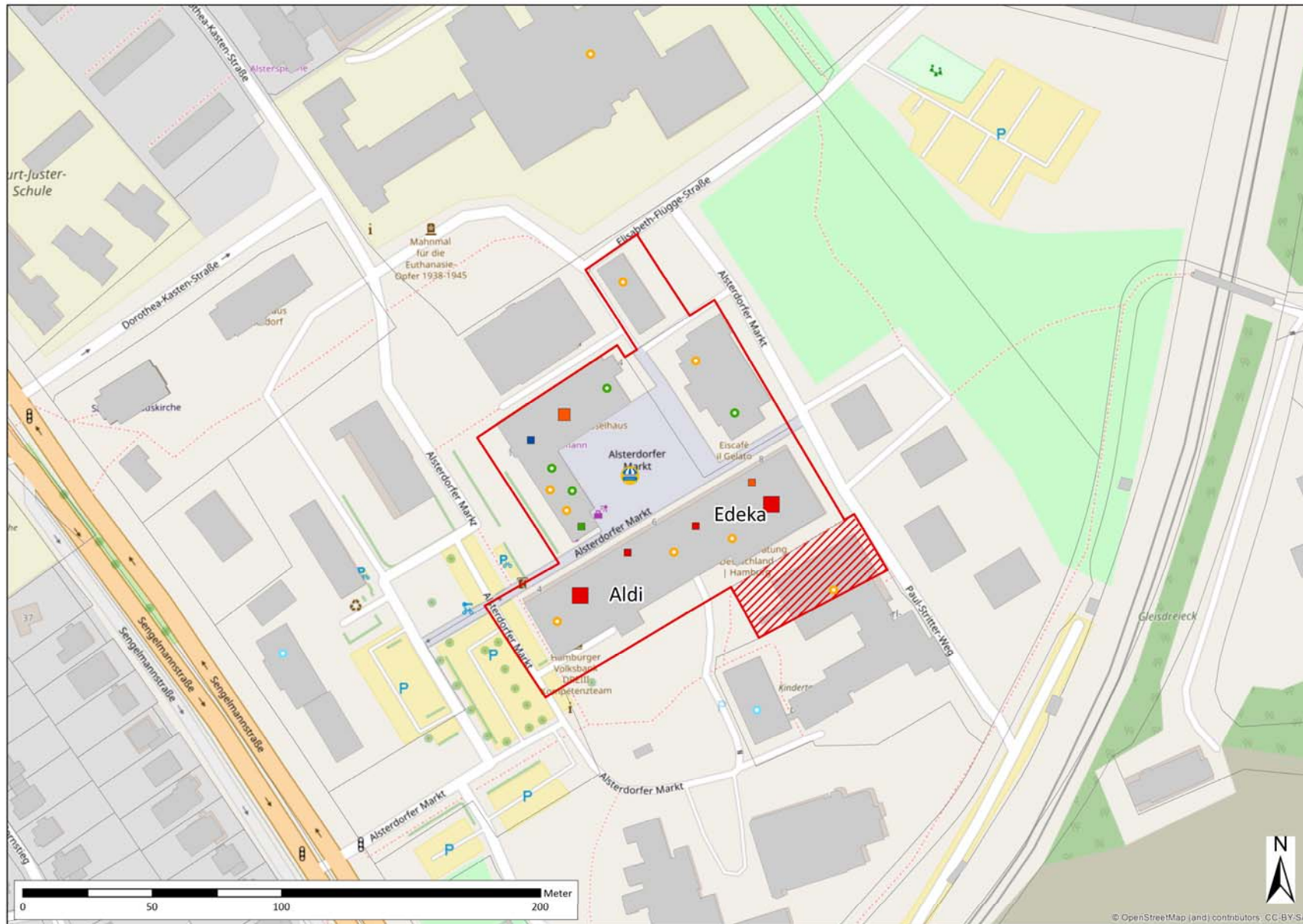
- kein Angebot vorhanden

\* in Bezug auf den Nahbereich

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

<sup>72</sup> Quelle: MB Research 2016

**Karte 28: Nahversorgungszentrum Alsterdorf Markt**



**Legende**

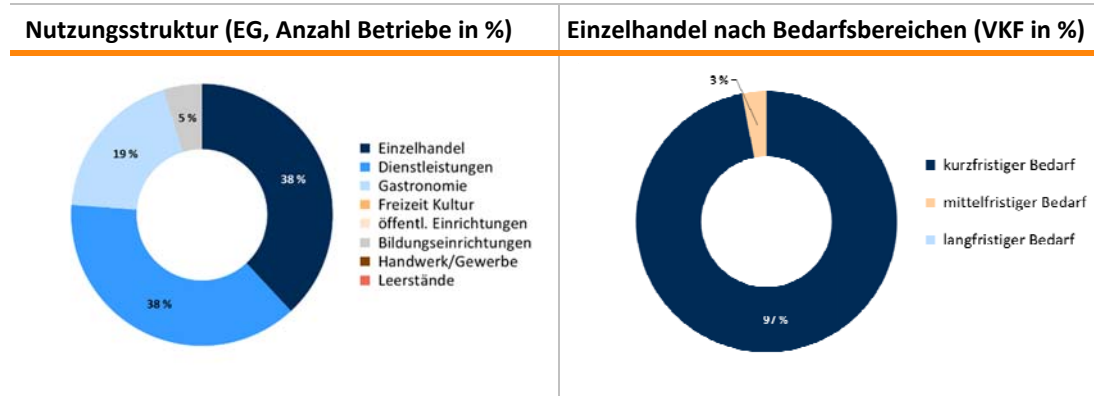
- Verkaufsgrößenklasse**
- unter 400 m<sup>2</sup> VK
  - 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
  - über 800 m<sup>2</sup> VK

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

- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung
  - Gastronomie
  - sonstige Komplementärnutzungen

- Darstellungen**
- Zentraler Versorgungsbereich
  - ▨ Potenzialfläche
  - ▭ Stadtteilgrenzen
  - ▭ Bezirksgrenzen
  - 🛒 Wochenmarkt
  - ⊙ Leerstand

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
GMA-Bearbeitung 2017

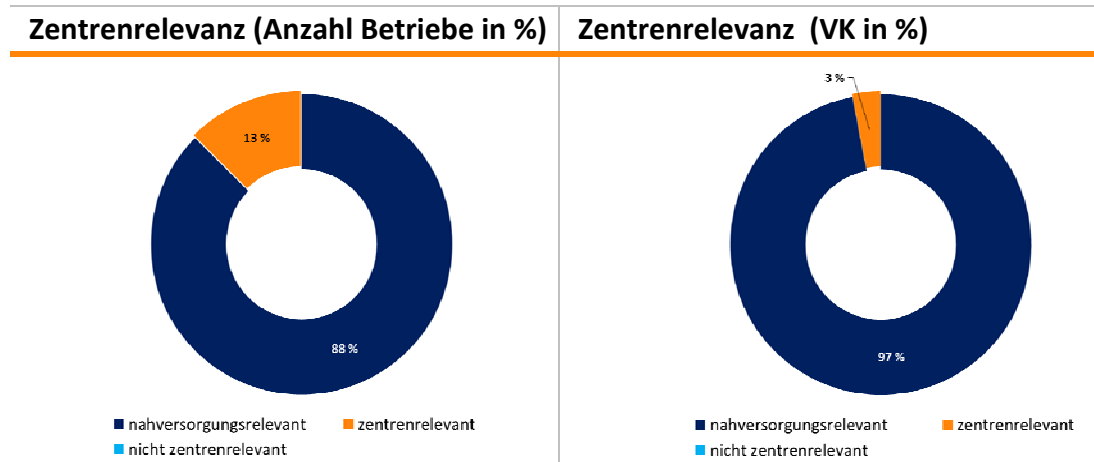


### Nahversorgungsangebot

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Supermarkt (Edeka), 1 Discounter (Aldi)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	4 Anbieter, darunter 1 Apotheke, 1 Bäckerei, 1 Blumenhandlung
Wochenmarkt	Alsterdorfer Markt, 1x wöchentlich (Fr)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räumlich kompaktes Angebot im einheitlich geplanten Nahversorgungszentrum der Evangelischen Stiftung Alsterdorf</li> <li>▪ Eine Erweiterung des Edeka Marktes ist vorgesehen</li> </ul>

### Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Spielwarengeschäft



### Ergänzende Nutzungen

- 13 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Ärzte, Bank, Fitnessstudio, Friseur, Reinigung, Reisebüro, Reinigung) und Gastronomiebetriebe (Bistro, Eiscafé, Imbiss, Restaurant) außerdem Kita

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

---

- Organisationsstruktur: Das einheitlich geplante, funktionale Nahversorgungszentrum auf dem Gelände der Evangelischen Stiftung Alsterdorf ist um einen Marktplatz arrangiert, auf dem der Wochenmarkt stattfindet.
- Die Geschäfte sind durchweg auf den Marktplatz ausgerichtet und von dort aus gut sichtbar.
- Die Gestaltung ist modern und weist Qualitäten eines kleinstädtischen Ortskerns auf, durch Außen- und Gastronomie um dem gepflasterten Marktplatz entsteht eine erhöhte Aufenthaltsqualität.
- Gesamteindruck: Das Zentrum Alsterdorfer Markt ist ein durch die Arbeitsfelder der Stiftung geprägter Marktplatz mit umfassendem Nahversorgungsangebot, der verstärkt medizinische und soziale Angebote in den Vordergrund stellt.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

---

- Die Haupteinfahrstraße ist die Sengelmannstraße, auch über Paul-Stritter-Ring und Elisabeth-Flügge-Straße ist die Erreichbarkeit aus dem umliegenden Wohnquartieren gegeben.
- ÖPNV-Anbindung wird durch U-Bahnstation Sengelmannstraße sowie die Bushaltestelle Sengelmannstraße (Mitte) (1 Linie) gewährleistet.
- Die Erreichbarkeit per Rad und zu Fuß aus den umliegenden Wohngebieten ist gegeben, wobei der Radweg nur entlang der Sengelmannstraße verläuft. Am Alsterdorfer Markt ist eine StadtrAD-Leihstation vorhanden.

## Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Der Alsterdorfer Markt ist ein einheitlich geplantes Quartierszentrum auf dem Areal der Evangelischen Stiftung Alsterdorf, durch dessen Anlagen die Abgrenzung vorgegeben wird.
- Im **Norden** wird das Zentrum durch das Evangelische Krankenhaus Alsterdorf begrenzt, das ebenfalls der Stiftung Alsterdorf zugehörig ist.
- Im **Osten** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die freistehenden Wohngebäude am Paul-Stritter-Weg begrenzt.
- Im **Süden** stellen die Bürogebäude am Paul-Stritter-Weg die Abgrenzung dar.
- Im **Westen** wird das Zentrum durch die vier- bis fünfspurige und mit Lärmschutzwänden ausgestattete Sengelmannstraße begrenzt.
- **Potenzialflächen** sind südöstlich des Marktplatzes am Paul-Stritter-Weg vorhanden. Hier ist bereits die Erweiterung des Edeka Marktes vorgesehen.

## Entwicklungsziele Nahversorgung

---

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

## Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

---

- kein akuter Handlungsbedarf

#### 4.9 Nahversorgungszentrum Dorotheenstraße



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

Einwohner <sup>73</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Winterhude	48.455	53.094	↑
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich		16.810	

##### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>74</sup>	119,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	108,4 Mio. € (48,4 Mio. €)

##### Lage und Umfeld

- Lage im Südwesten des Stadtteils Winterhude, zwischen den Zentren Mühlenkamp und Winterhude
- Einzelhandelslage im Kreuzungsbereich Dorotheenstraße / Krohnskamp mit Rewe-Center in ehemaligem Straßenbahndepot. Standortverbund mit Hagebau-Baumarkt
- Im direkten Umfeld hauptsächlich Wohnnutzung (überwiegend Blockrandbebauung)
- Ausdehnung: Nordwest-Südost: 340 m, Südwest-Nordost: 340 m

##### Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Eppendorf (ca. 2,2 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Winterhude (ca. 0,2 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Mühlenkamp (ca. 0,3 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe City Moorfurtweg (ca. 0,2 km); Lidl Barmbeker Straße (ca. 0,8 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>9</b>	<b>6.195</b>	<b>60</b>	<b>369</b>	<b>75</b>
kurzfristiger Bedarf	8	6.280	60	374	73
mittelfristiger Bedarf	5	410	4	24	7
langfristiger Bedarf	9	3.720	36	221	20
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>22</b>	<b>10.410</b>	<b>100</b>	<b>619</b>	<b>42</b>

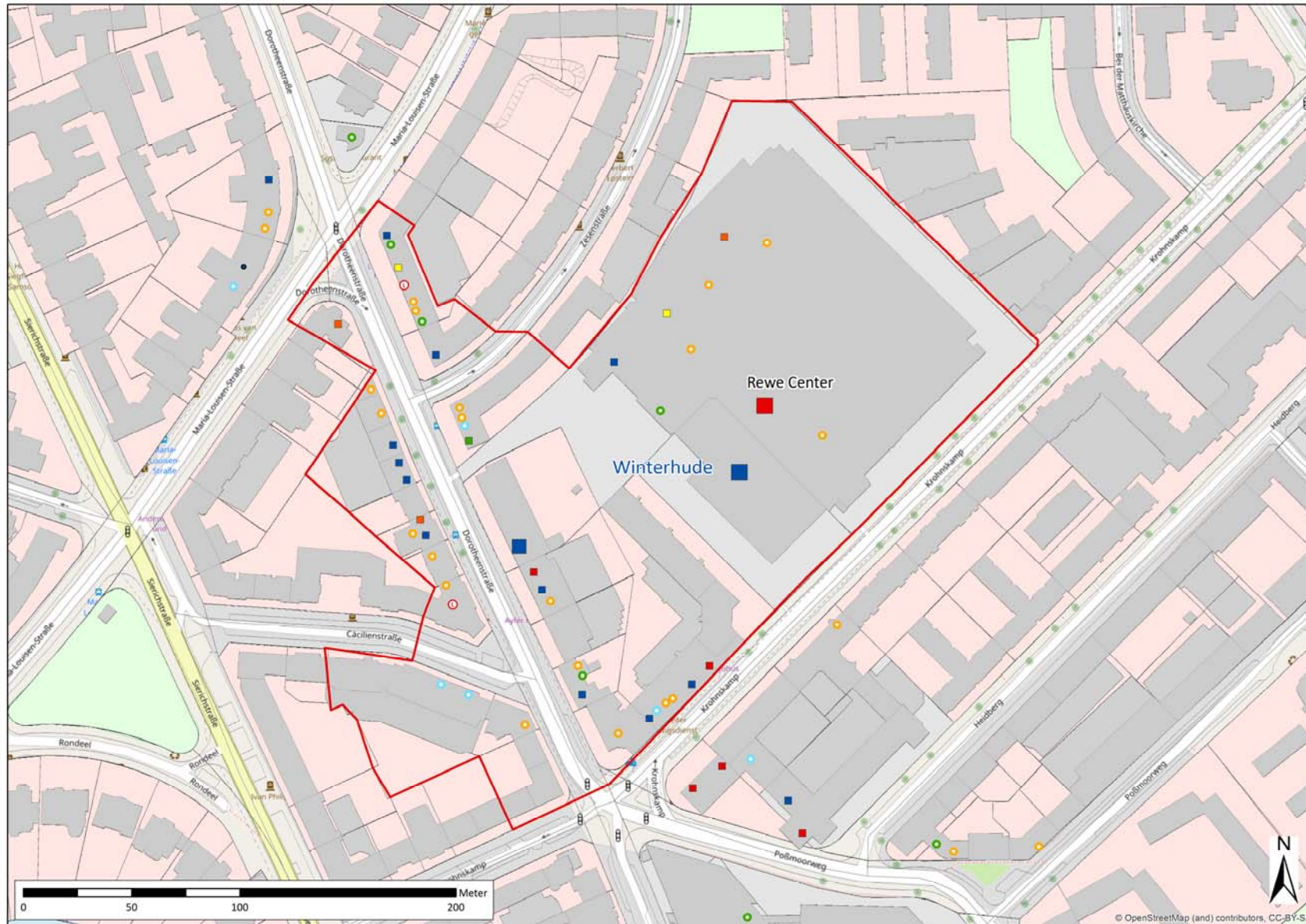
\* in Bezug auf den Nahbereich

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

<sup>74</sup> Quelle: MB Research 2016



**Karte 29: Nahversorgungszentrum Dorotheenstraße**



**Legende**

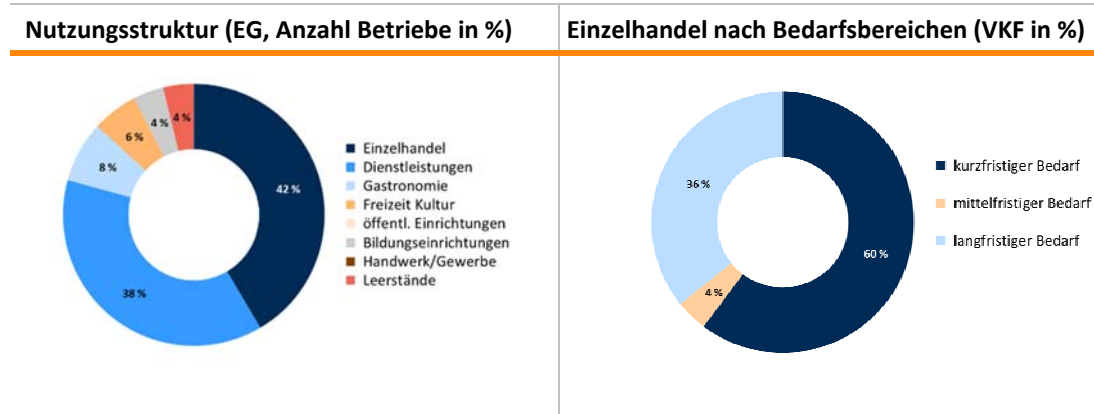
- Verkaufsgrößenklasse**
- unter 400 m<sup>2</sup> VK
  - 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
  - über 800 m<sup>2</sup> VK

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

- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung
  - Gastronomie
  - sonstige Komplementärnutzungen

- Darstellungen**
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
  - ▨ Potenzialfläche
  - ▭ Stadtteilgrenzen
  - ▭ Bezirksgrenzen
  - 🛒 Wochenmarkt
  - Leerstand

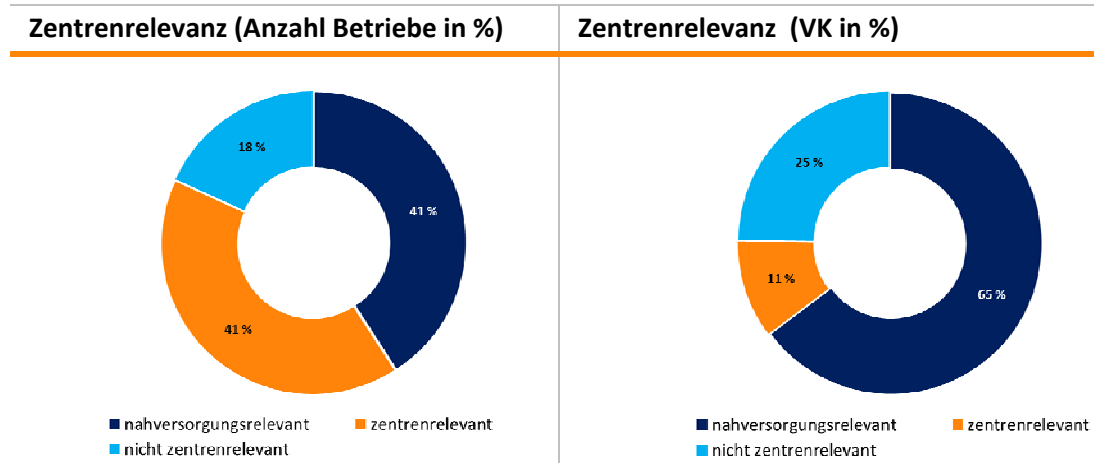
Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
GMA-Bearbeitung 2017



Nahversorgungsangebot	
1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	1 SB-Warenhaus (Rewe-Center)
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	8 Betriebe, darunter 1 Bäckerei, 2 Apotheken, 1 Blumenhandlung
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Untypisch stark ausgestattetes Nahversorgungszentrum mit Versorgungsfunktion über die Nahversorgung hinaus, ergänzt um Baumarkt</li> <li>Strukturprägender Anbieter robust und leistungsfähig</li> </ul>

**Sonstiges Einzelhandelsangebot**

- 14 Anbieter, u. a. Pianohaus, Hagebaumarkt, Juwelier, Möbelanbieter



**Ergänzende Nutzungen**

- 29 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Schneidereien, Frisüre, Kosmetiksalons, Naturheilpraxis Reisebüro, Schlüsseldienst, Sparkasse, Reinigung, Rechtsanwalt), außerdem Imbissbetriebe, Kitas und zwei Spielhallen

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

---

- Organisationsstruktur: Gewachsene innerstädtische Einzelhandelslage mit Ladenlokalen im Erdgeschoss von Wohn- und Geschäftshäusern, die durch den Umbau eines alten Straßenbahndepots zu einem Rewe Center deutlich an Bedeutung gewonnen hat.
- Die Hauptlage stellt das Rewe-Center Stanislawski & Laas dar, das u. a. um einen Baumarkt ergänzt wird.
- Fußgängerfrequenzen sind insbesondere direkt am Rewe-Center bzw. direkt davor (Bushaltestelle Dorotheenstraße) festzustellen.
- Überwiegend funktionale Gestaltung, Besonderheiten v. a. im Inneren des Rewe-Centers (Fußball-Arena,
- Gesamteindruck: Durch modernes Rewe-Center aufgewertete Einzelhandelslage, die über ergänzende Angebote des langfristigen Bedarfs verfügt.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

---

- Verkehrliche Erreichbarkeit durch Krohnskamp und Dorotheenstraße gegeben, nur geringe Anzahl an Stellplätzen vorhanden
- ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle Dorotheenstraße (Linie 25) und Maria-Louisen-Straße (Linie 109), U-Bahnhaltstelle Sierichstraße (U3) bereits in einiger Entfernung

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Der zentrale Versorgungsbereich wird durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Dorotheenstraße sowie das Rewe Center im ehemaligen Straßenbahndepot bestimmt.
- Im **Norden** verläuft der Geschäftsbesatz bis an die Maria-Louisen-Straße, die das Zentrum abschließt.
- Im direkten Umfeld des ehemaligen Straßenbahndepots (Rewe / Hagebau-Standort) wird das Zentrum durch die umliegende Wohnbebauung gefasst und somit nach **Nordost und Ost** begrenzt.
- In **südlicher Richtung** umfasst das Zentrum den Kreuzungsbereich Dorotheenstraße / Krohnskamp, südlich dessen angrenzende Wohnbebauung die Begrenzung darstellt.
- Kleinteilige **Entwicklungspotenziale** sind entlang der Dorotheenstraße vorhanden.

### Entwicklungsziele Nahversorgung

---

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

---

- kein unmittelbarer Handlungsbedarf

#### 4.11 Nahversorgungszentrum Fuhlsbüttel



#### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>75</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Fuhlsbüttel	11.699	12.572	↗
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich		8.976	

#### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>76</sup>	105,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	51,4 Mio. € (22,9 Mio. €)

#### Lage und Umfeld

- Lage im Südosten des Stadtteils Fuhlsbüttel, zentral im Bezirk Hamburg-Nord
- Entlang Erdkampsweg, Hummelsbütteler Landstraße und Ratsmühlendamm
- Umfeldnutzungen: Überwiegend Wohnnutzung (Einfamilienhäuser, tlw. Stadtvillen) Östlich des Zentrums fließt die Alster
- Ausdehnung ZVB: Nordwest-Südost: 580 m, Südwest-Nordost: 230 m

#### Wettbewerbsituation

- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Langenhorn Mitte (ca. 2,4 km)
- Richtung Nordosten: Nahversorgungszentrum Hummelsbütteler Markt (ca. 2,3 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Alsterdorfer Markt (ca. 2,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Netto Alsterkrugchaussee (ca. 0,7 km); Aldi Erdkampsweg (ca. 0,8 km); Edeka Flughafen (ca. 2,2, km)

#### Zentrenprägende Ausstattung

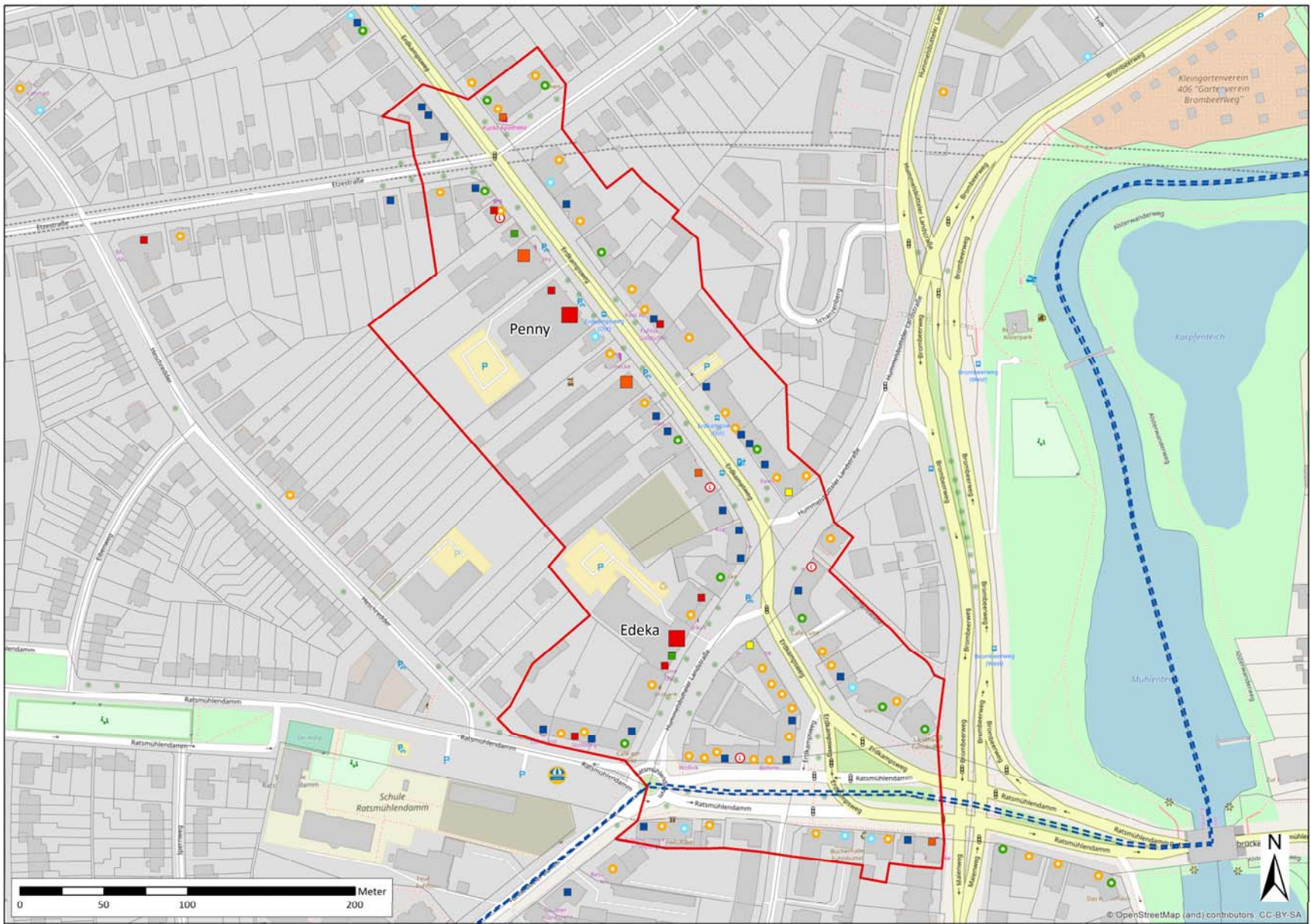
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>15</b>	<b>3.070</b>	<b>64</b>	<b>342</b>	<b>77</b>
kurzfristiger Bedarf	16	3.115	65	347	76
mittelfristiger Bedarf	9	625	13	70	27
langfristiger Bedarf	17	1.050	22	117	26
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>42</b>	<b>4.790</b>	<b>100</b>	<b>534</b>	<b>49</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

<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 30: Nahversorgungszentrum Fuhlsbüttel



**Legende**

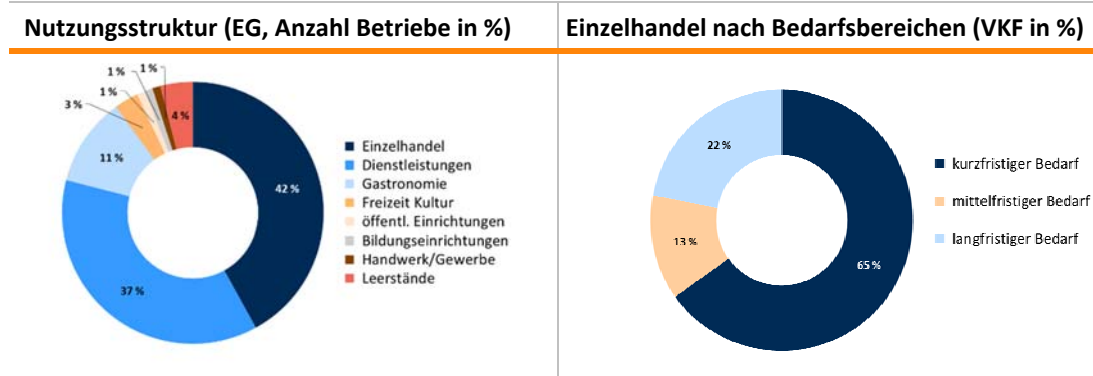
- Verkaufsgrößenklasse**
- unter 400 m² VK
  - 400 bis unter 800 m² VK
  - über 800 m² VK

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

- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung
  - Gastronomie
  - sonstige Komplementärnutzungen

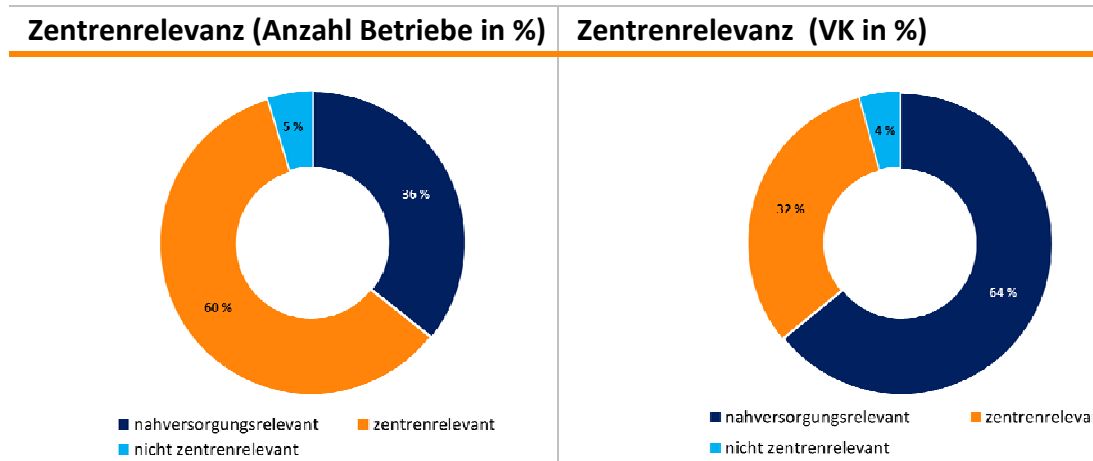
- Darstellungen**
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
  - ▨ Potenzielfläche
  - ▭ Stadtteilgrenzen
  - ▭ Bezirksgrenzen
  - 🛒 Wochenmarkt
  - ⓪ Leerstand

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
GMA-Bearbeitung 2017



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 (Penny)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	2 Drogeriemärkte (Budni, Rossmann)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	11 Anbieter insgesamt, davon 2 Bäckereien, 3 Apotheken, 2 Blumenhandlungen
Wochenmarkt	Ratsmühlendamm, 2x wöchentlich (Mi, Fr), ca. 34 Stände, direkt südwestlich des Zentrums
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leistungsstarkes, gewachsenes Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs</li> <li>Strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig; akuter Anpassungsdruck ist nicht festzuhalten.</li> <li>Planungen: Am Erdkampsweg soll Rewe City eröffnen</li> </ul>

- Sonstiges Einzelhandelsangebot**
- 26 Betriebe, u. a. Juwelier, Foto, Fahrradgeschäft, Schuhhaus, 2 Buchhandlungen, Wasserbetten, Spielwaren, Hörgeräte, Optiker



- Ergänzende Nutzungen**
- 54 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Schneidereien, Banken, Friseure, Makler, Nagelstudio, Reinigung, Reisebüros, Versicherung) und Gastronomiebetriebe (u. a. Bar, Cafés, Restaurants) sowie Fitnessstudios, Pflegedienste, Fußpflegepraxen, Physiotherapie und Bücherhalle

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

---

- Organisationsstruktur: Gewachsene Einzelhandelslage im östlichen Teil Fuhlsbüttels mit überwiegend kleinteiligen Ladeneinheiten in Erdgeschosslage, sowohl offene als auch geschlossene Bauweise. Der Verdichtungsgrad nimmt in nördlicher Richtung deutlich ab.
- Hauptlage entlang der Straße Erdkampsweg sowie im Bereich Hummelsbütteler Landstraße / Ratsmühlendamm
- Besonderheit ist die gewachsene, kleinteilige Struktur mit zahlreichen inhabergeführten Fachgeschäften, ergänzt um bundesweit tätige Filialisten.
- Überwiegend funktionale Gestaltung. Platzsituation im Kreuzungsbereich Erdkampsweg / Hummelsbütteler Landstraße mit Potenzial für zusätzliche Aufenthaltsqualität.
- Gesamteindruck: Tradierte innerstädtische Einzelhandelslage mit ausgeprägter Nahversorgungsbedeutung und ergänzenden Angeboten.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

---

- Haupterschließung erfolgt über den Erdkampsweg sowie über den Ratsmühlendamm. Stellplätze sind straßenbegleitend vorhanden sowie im rückwärtigen Bereich von Edeka und Penny.
- Anbindung an den ÖPNV über Bushaltestelle Erdkampsweg (Ost), (2 Linien), U-Bahnstation Fuhlsbüttel (U1) bereits in einiger Entfernung (Bereich Kleekamp)
- Fuß- und Radwege sind straßenbegleitend vorhanden.

## Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Die Struktur des Zentrums Fuhlsbüttel wird durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz am südlichen Ende des Erdkampswegs bis zum Ratsmühlendamm vorgegeben.
- In **Nördlicher Richtung** verläuft der Besatz durchgehend bis über die Kreuzung Etzestraße / Wacholderweg hinaus. Nördlich der Kreuzung wird das Zentrum durch die dort überwiegende Wohnnutzung am Erdkampsweg begrenzt.
- Im **Osten** stellen die direkt angrenzende Wohnbebauung sowie die Puttentwiete die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- Im **Südosten**, nahe des Alstermühlenteichs, wird das Zentrum durch den Verkehrsknotenpunkt mit der Kreuzung Brombeerweg (bis zu 7 Spuren) / Ratsmühlendamm (2 x 2 Spuren) begrenzt.
- Im **Süden** stellen die Schule hinter dem Wochenmarkt am Ratsmühlendamm sowie die Wohnbebauung an der Rübenhofstraße und am Fuhlsbüttler Damm die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im **Westen** wird das Zentrum durch die Einfamilienhausbebauung an der Straße Heschredder sowie der Etzestraße begrenzt.
- **Potenzialflächen** sind v. a. im Bereich des Wochenmarktes vorhanden. Die relativ große Grundstückstiefe würde auch am Erdkampsweg tiefere Verkaufsräume zulassen.

## Entwicklungsziele Nahversorgung

---

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

## Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

---

- Ausbau der Aufenthaltsqualität entlang des Erdkampswegs

#### 4.13 Nahversorgungszentrum Jarrestraße



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

Einwohner <sup>77</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Winterhude	48.455	53.094	↑
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich:		15.061	

##### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>78</sup>	104,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	85,2 Mio. € (38,0 Mio. €)

##### Lage und Umfeld

- Lage südöstlich im Stadtteil Winterhude, zentral innerhalb des Bezirks Hamburg-Nord
- Beidseitiger Geschäftsbesatz entlang der Jarrestraße, im Süden der Jarrestadt
- Umfeldnutzungen und Baustruktur durch einheitlich geplante Wohnsiedlung Jarrestadt geprägt, westlich des Zentrums liegt das Veranstaltungsgelände Kampnagel
- Ausdehnung ZVB: Nord-Süd: 290 m, Ost-West: 250 m

##### Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Mühlenkamp (ca. 0,6 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Fuhlsbüttler Straße (ca. 1,6 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Hamburger Straße (ca. 2,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi, Markant Barmbeker Straße (ca. 1,0 km); Lidl Barmbeker Straße (ca. 1,0 km); Edeka Wiesendamm (ca. 0,7 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>1.815</b>	<b>88</b>	<b>121</b>	<b>26</b>
kurzfristiger Bedarf	7	1.835	89	122	25
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	2	235	11	16	3
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>9</b>	<b>2.070</b>	<b>100</b>	<b>137</b>	<b>13</b>

- kein Angebot vorhanden

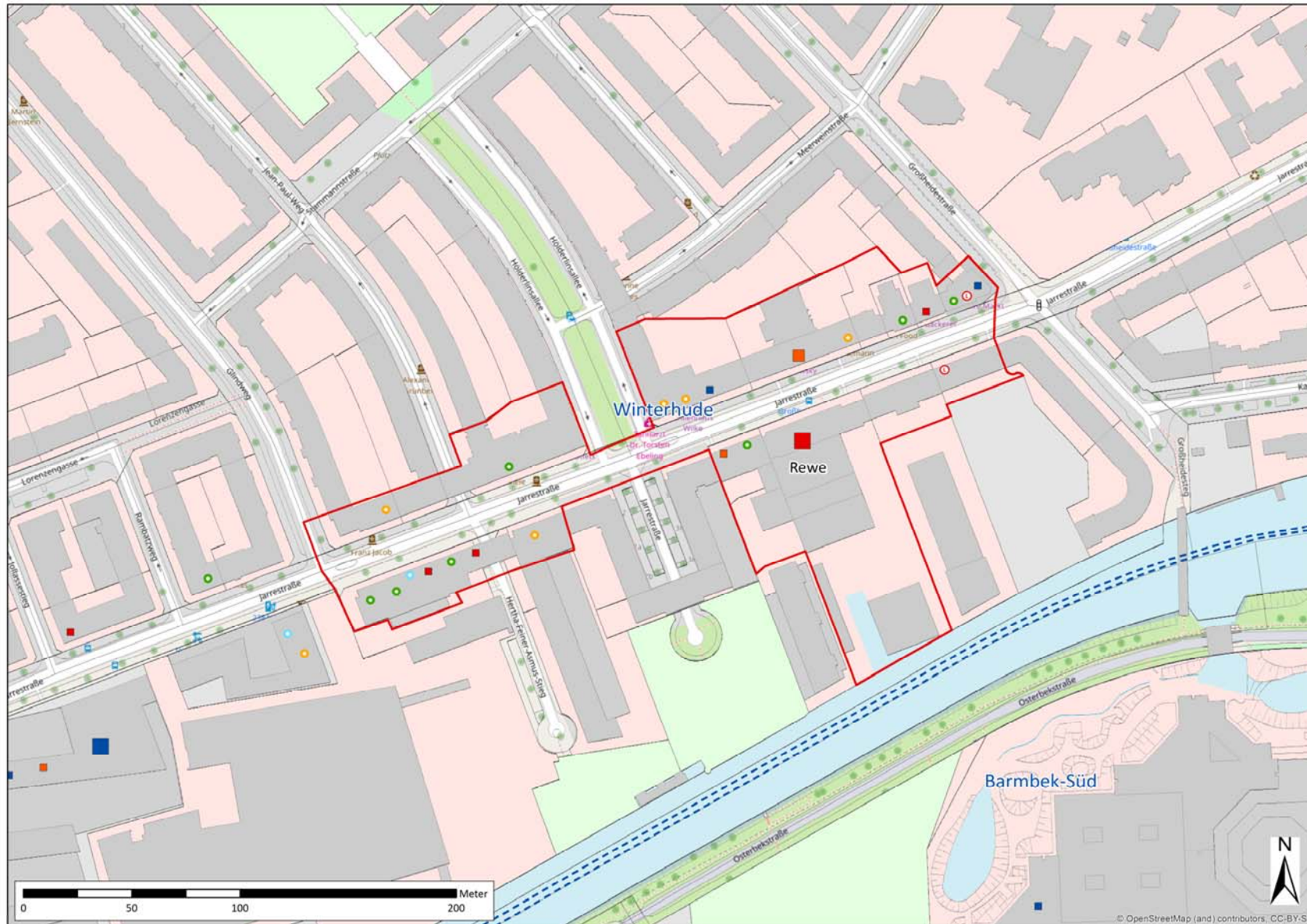
\* in Bezug auf den Nahbereich

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

<sup>78</sup> Quelle: MB Research 2016



**Karte 31: Nahversorgungszentrum Jarrestraße**



**Legende**

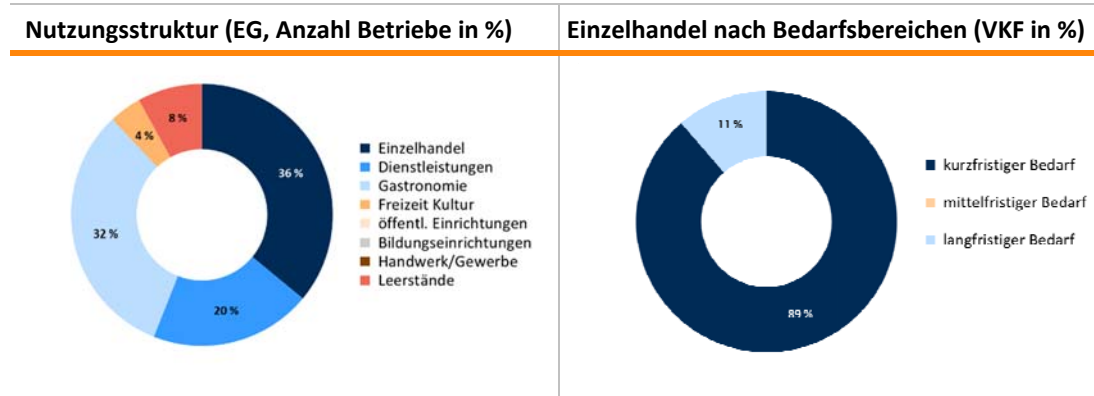
- Verkaufsgrößenklasse**
- unter 400 m<sup>2</sup> VK
  - 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
  - über 800 m<sup>2</sup> VK

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

- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung
  - Gastronomie
  - sonstige Komplementärnutzungen

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

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
GMA-Bearbeitung 2017

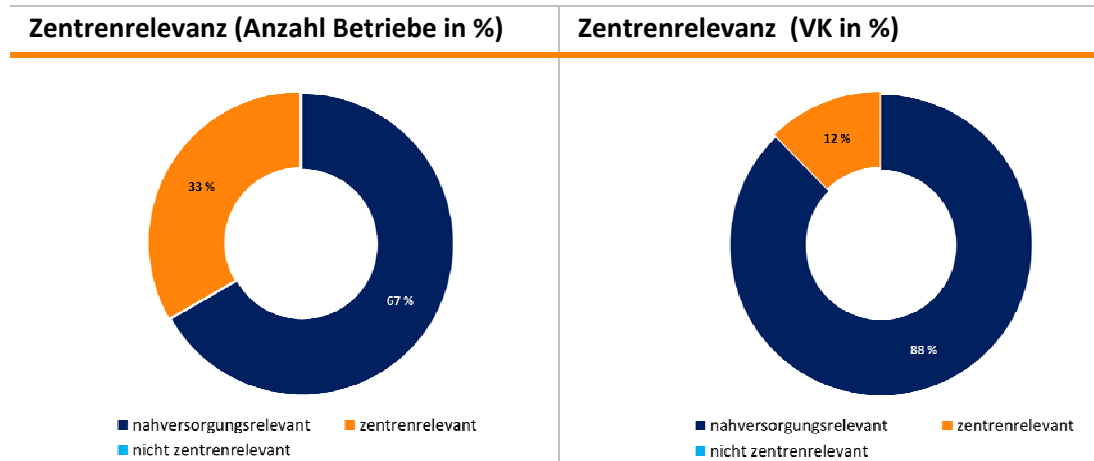


### Nahversorgungsangebot

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Supermarkt (Rewe)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Drogeriemarkt (Budni)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	4 Anbieter, darunter 1 Apotheke, 2 Bäckereien
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räumlich kompaktes Nahversorgungszentrum in der denkmalgeschützten Jarrestadt unweit des Veranstaltungszentrums Kampnagel.</li> <li>▪ Strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig; akuter Anpassungsdruck ist nicht festzuhalten.</li> </ul>

### Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Optiker, Fahrradgeschäft



### Ergänzende Nutzungen

- 14 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Sparkasse, Kosmetikstudio, Schlüsseldienst) und Gastronomiebetriebe (u. a. Imbissbetriebe, Bistro, Casino Kampnagel, Restaurants) sowie Wettbüro

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

---

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum im Südosten der Jarrestadt mit straßenbegleitendem Geschäftsbesatz. Zentrale Magnetbetriebe sind der Rewe Supermarkt und der gegenüberliegende Budni Drogeriemarkt, die um kleinteilige Angebotsstrukturen ergänzt werden.
- Besonderheit ist die Nähe zum Kulturzentrum Kampnagel. Durch die Denkmalschutzbestimmungen in der Jarrestadt ist die Ansiedlung zusätzlicher (ggf. großflächiger) Nahversorgungsanbieter nördlich der Jarrestraße kaum möglich, so dass dem Standort aus versorgungsstruktureller Sicht eine erhöhte Bedeutung zukommt.
- Überwiegend funktionale Gestaltung
- Gesamteindruck: funktionierendes Nahversorgungszentrum mit Versorgungsfunktion für den Bereich Jarrestadt.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

---

- Hapterschließung erfolgt über die Jarrestraße, die bei Kampnagel in die Hauptverkehrsstraße Barmbeker Straße (B 5) einmündet.
- ÖPNV-Erreichbarkeit durch Bushaltestelle Großheidestraße ( 2 Buslinien) gegeben
- Fußwege sind straßenbegleitend vorhanden, Fahrradweg nicht. Vor Kampnagel ist eine StadtRAD Leihstation zu finden.

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Die Abgrenzung wird durch den Besatz entlang der Jarrestraße vorgegeben, der sich um den Bereich nördlich des Jarreplatzes konzentriert. In den Nebenstraßen geht der Geschäftsbesatz nicht über die Eckgebäude hinaus.
- Im **Norden** stellt die geschlossene Wohnbebauung entlang des Glindwegs, des Jean-Paul-Wegs, der Hölderlinsallee und der Meerweinstraße die Begrenzung des Zentrums dar.
- In **östlicher Richtung** wird das Zentrum durch die Großheidestraße begrenzt, ist auf der südlichen Straßenseite Wohnnutzung prägend, auf der nördlichen Straßenseite bricht die Kita Jarrestraße die Blockrandbebauung auf.
- **Südlich** der Jarrestraße reicht das Rewe-Areal das einzige Grundstück bis an den Osterbekkanal heran, der eine natürliche Begrenzung darstellt. Die hinter der Jarrestraße liegende Bebauung begrenzt den zentralen Versorgungsbereich in südlicher Richtung.
- Im **Westen** reicht das Zentrum bis an das Kulturzentrum Kampnagel heran. Auf der nördlichen Straßenseite ist hier bereits Wohnnutzung vorherrschend, so dass der Glindweg den Abschluss des Zentrums darstellt.
- Kleinteilige Entwicklungspotenziale sind im östlichen Bereich des Zentrums erkennbar, hier sind einige wenige Leerstände vorhanden. Größere, zusammenhängende Potenzialflächen sind innerhalb der Jarrestadt nicht erkennbar.

### Entwicklungsziele Nahversorgung

---

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

---

- Kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar

#### 4.14 Nahversorgungszentrum Lübecker Straße



#### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>79</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Hohenfelde	8.980	9.460	↗
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich		15.106	

#### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>80</sup>	106,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	86,9 Mio. € (38,8 Mio. €)

#### Lage und Umfeld

- Lage im Osten des Stadtteils Hohenfelde, im Süden des Bezirks Hamburg-Nord. Grenzt an die Bezirke Hamburg-Mitte (St. Georg, Hamm) und Wandsbek (Eilbek) an.
- Entlang der Lübecker Straße, zwischen den U-Bahnstationen Lübecker Straße und Wartenau
- Umfeldnutzungen: Vornehmlich verdichteter Wohnungsbau (Zeilenbebauung, straßenbegleitender Geschößwohnungsbau)
- Ausdehnung: Nordwest-Südost: 170 m, Südwest-Nordost: 340 m

#### Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Lange Reihe (ca. 1,8 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Hamburger Straße (ca. 1,1 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Wandsbek (ca. 1,9 km)
- Richtung Südosten: Nahversorgungszentrum Carl-Petersen-Straße (ca. 1,3 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Bürgerweide (ca. 1,0 km); real Beim Strohause (ca. 2,0 km); Edeka Wandsbeker Chaussee (ca. 1,8 km)

#### Zentrenprägende Ausstattung

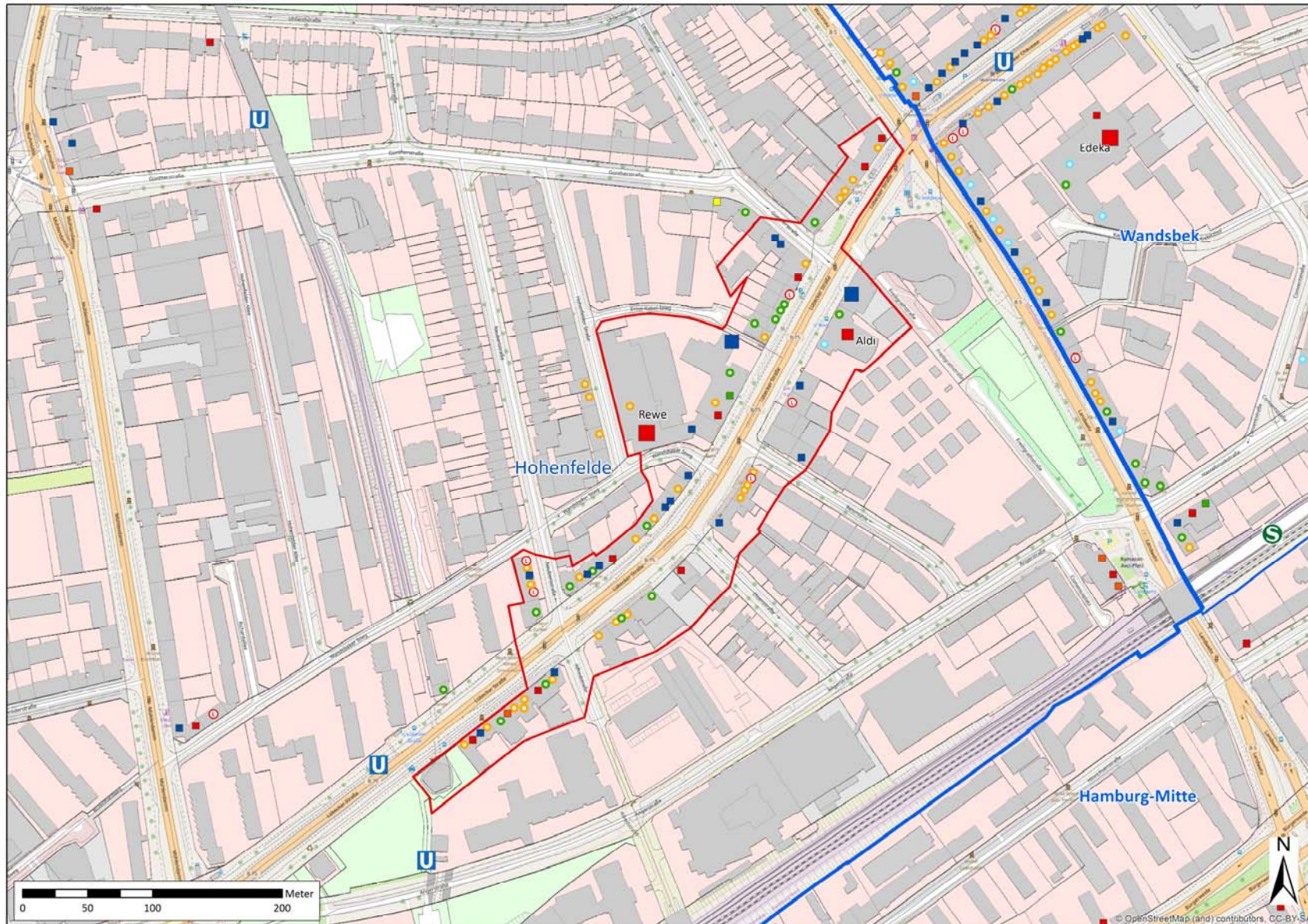
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>12</b>	<b>2.130</b>	<b>47</b>	<b>141</b>	<b>31</b>
kurzfristiger Bedarf	12	2.130	47	141	30
mittelfristiger Bedarf	4	935	20	62	20
langfristiger Bedarf	12	1.500	33	99	14
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>28</b>	<b>4.565</b>	<b>100</b>	<b>302</b>	<b>22</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

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

<sup>80</sup> Quelle: MB Research 2016

**Karte 32: Nahversorgungszentrum Lübecker Straße**



**Legende**

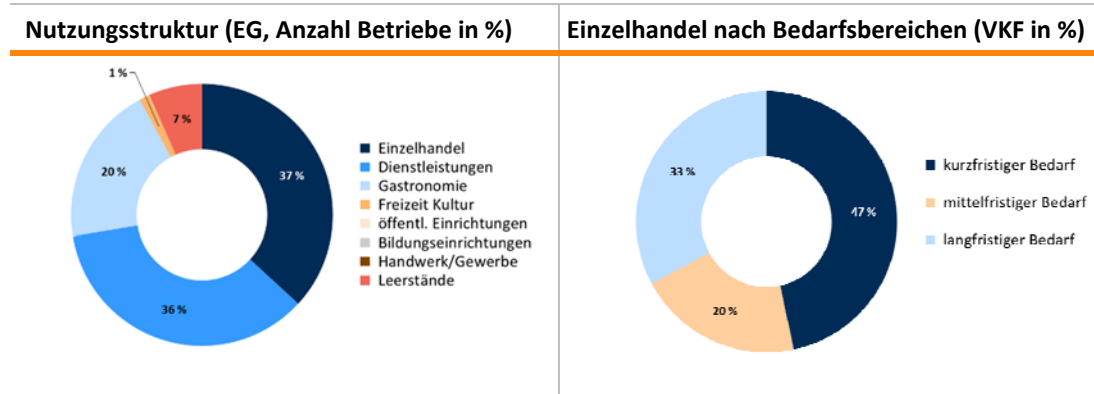
- Verkaufsgrößenklasse**
- unter 400 m<sup>2</sup> VK
  - 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
  - über 800 m<sup>2</sup> VK

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

- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung
  - Gastronomie
  - sonstige Komplementärnutzungen

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

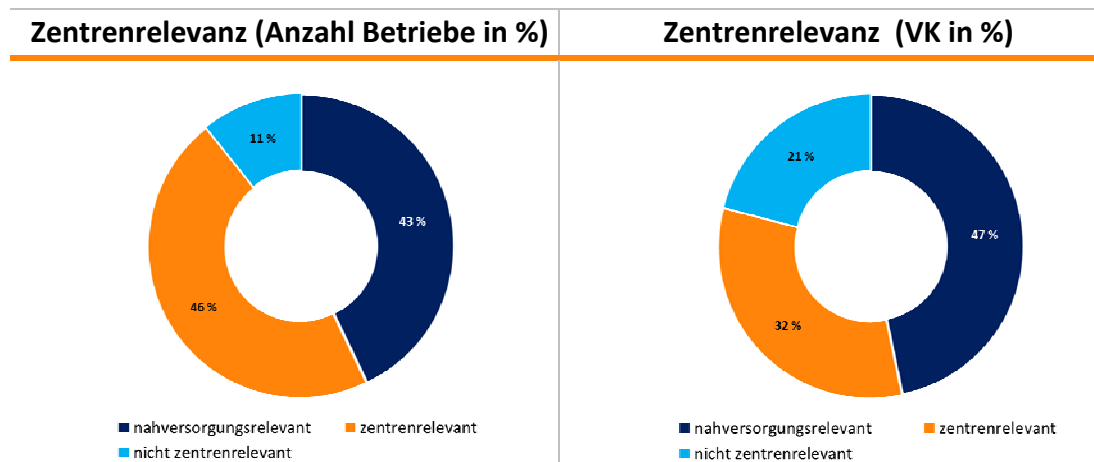
Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
GMA-Bearbeitung 2017



Nahversorgungsangebot	
1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Supermarkt (Rewe)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Discounter (Aldi)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	10 Anbieter, darunter Weinhandlung, 3 Bäckereien, 1 Apotheke, 1 Blumenhandlung
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>innerstädtisches Nahversorgungszentrum am westlichen Ende der durchgehend durch kleinteiligen Ladenbesatz geprägten Ausfallstraße Wandsbeker Chaussee / Lübecker Straße.</li> <li>Der Rewe Markt ist leistungsfähig und zeitgemäß aufgestellt.</li> <li>Im direkten Umfeld derzeit zahlreiche Leerstände und mindernutzungen. Aldi Markt mit unterdurchschnittlicher Verkaufsflächengröße und Erneuerungsbedarf, zweite Ladeneinheit in Aldi-Immobilie durch Spielhalle belegt.</li> <li>Planung: Erweiterung des Aldi Marktes auf bisherigem Parkplatz vorgesehen, hierdurch ist eine Stärkung bzw. Stabilisierung des Zentrums zu erwarten.</li> </ul>

**Sonstiges Einzelhandelsangebot**

- 16 Anbieter, u. a. Hansa Complet Küchen, Meyer Küchen, Görtz Outlet, Fahrräder, Juwelier



## Ergänzende Nutzungen

---

- 43 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Schneidereien, Banken, Friseure, Nagelstudio, Rechtsanwalt, Reisebüro, Tattoo-Studio, Zahnarzt) und Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurants, Imbissbetriebe, Systemgastronomie) sowie Shisha-Bar und Spielhalle

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

---

- Organisationsstruktur: Konzentration von Nahversorgungsangeboten innerhalb der durchgängig mit Ladenlokalen besetzten Hauptverkehrsachse Lübecker Straße / Wandsbeker Chaussee.
- Die Hauptlage befindet sich entlang der Lübecker Straße zwischen der Kreuzung Landwehr und der Einmündung des Wandsbeker Stiegs.
- funktionale Gestaltung mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie ein- bis zweigeschossigen Zweckbauten, zum Zeitpunkt der Erhebung mit ca. 7 % deutlich sichtbare Leerstände vorhanden, die sich zwischenzeitlich im Umfeld der Bauarbeiten auf der südlichen Straßenseite ausgeweitet haben.
- Der einseitig vorhandene Geschäftsbesatz im Umfeld der U-Bahnstation Lübecker Straße weist trading-down-Tendenzen auf und ist stark durch Dienstleistung und Leerstände geprägt.
- Gesamteindruck: gewachsenes Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, das z. T. deutlichen Handlungsbedarf aufweist, aber auch über nennenswerte endogene Potenziale verfügt.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

---

- Die verkehrliche Anbindung ist über die Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße (B 75) und die Straße Landwehr (B 5) gewährleistet. Stellplätze sind nur eingeschränkt einseitig im Straßenraum vorhanden, Aldi und Rewe verfügen über eigene Kundenparkplätze.
- Die ÖPNV-Anbindung ist über die U-Bahnhaltestellen Lübecker Straße und Landwehr (U1), sowie die Bushaltestelle Wartenau (3 Buslinien) sichergestellt.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden, während der Erhebung fand eine Erneuerung der Fußwege statt. Insgesamt sind zwei StadtRAD-Leihstationen vorhanden.

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Die Abgrenzung wird durch die Konzentration der Nahversorgungsangebote um die Magnetbetriebe Rewe und Aldi vorgegeben.
  - Im **Süden** stellen die Grünfläche an der U-Bahnstation Lübecker Straße und die dahinter liegende staatliche Gewerbeschule Stahl- und Maschinenbau G1 sowie die Wohngebäude entlang der Nebenstraßen die Begrenzung des Zentrums dar, im Süden endet der Geschäftsbesatz an den Eckgebäuden der Nebenstraßen.
  - Im **Osten** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die vierspurige Straße Landwehr / Wartenau (B 5) begrenzt, die eine Zäsur sowie die Bezirksgrenze nach Wandsbek (Stadtteil Eilbek) darstellt. Der Edeka-Markt an der Conventstraße ist bereits eindeutig auf die östlich anschließenden Wohngebiete ausgerichtet und von der Lübecker Straße aus nicht sichtbar, stellt daher keine Ergänzung des Zentrums dar.
  - Im **Norden** reicht die Abgrenzung bis an die Wohnbebauung heran, die direkt nach den Eckgebäuden anschließt. Eine Ausnahme bildet das Grundstück des Rewe-Marktes, hier wird das Zentrum durch die Wohnbebauung nördlich des Ernst-Kabel-Stiegs sowie westlich der Hohenfelder Straße begrenzt.
  - Im **Westen** stellt die hinter der Neubertstraße vorhandene Wohnbebauung die Begrenzung dar.
  - Kleinteilige **Entwicklungspotenziale** sind innerhalb des Zentrumsbereichs vorhanden, insbesondere im Südwesten existieren zahlreiche Leerstände.
-

### **Entwicklungsziele Nahversorgung**

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### **Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten**

- Modernisierung des Aldi-Standortes (bereits geplant), Erhöhung der Aufenthaltsqualität
-



#### 4.15 Nahversorgungszentrum Ochsenzoll



#### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>81</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Langenhorn	40.898	44.795	↑
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich*		1.411	

\* = Nahbereich ohne Stadt Norderstedt

#### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>82</sup>	103,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	7,9 Mio. € (3,5 Mio. €)

#### Lage und Umfeld

- Lage nördlich im Stadtteil Langenhorn, an der Grenze zu Norderstedt
- Entlang der Langenhorner Chaussee und Schmuggelstieg (Fußgängerzone). Center Ochsenzoll von Auto-Wichert als südlicher Pol des Zentrums
- Umfeldnutzungen im Osten überwiegend kleinteiliger Wohnungsbau (freistehende Einfamilienhäuser), südlich der U-Bahnlinie großformatige Bürokomplexe. Überwiegender Teil des übergeordneten Zentrums (u. a. Schmuggelstieg-Center) in Norderstedt
- Ausdehnung: Nord-Süd: 430 m, Ost-West 170 m

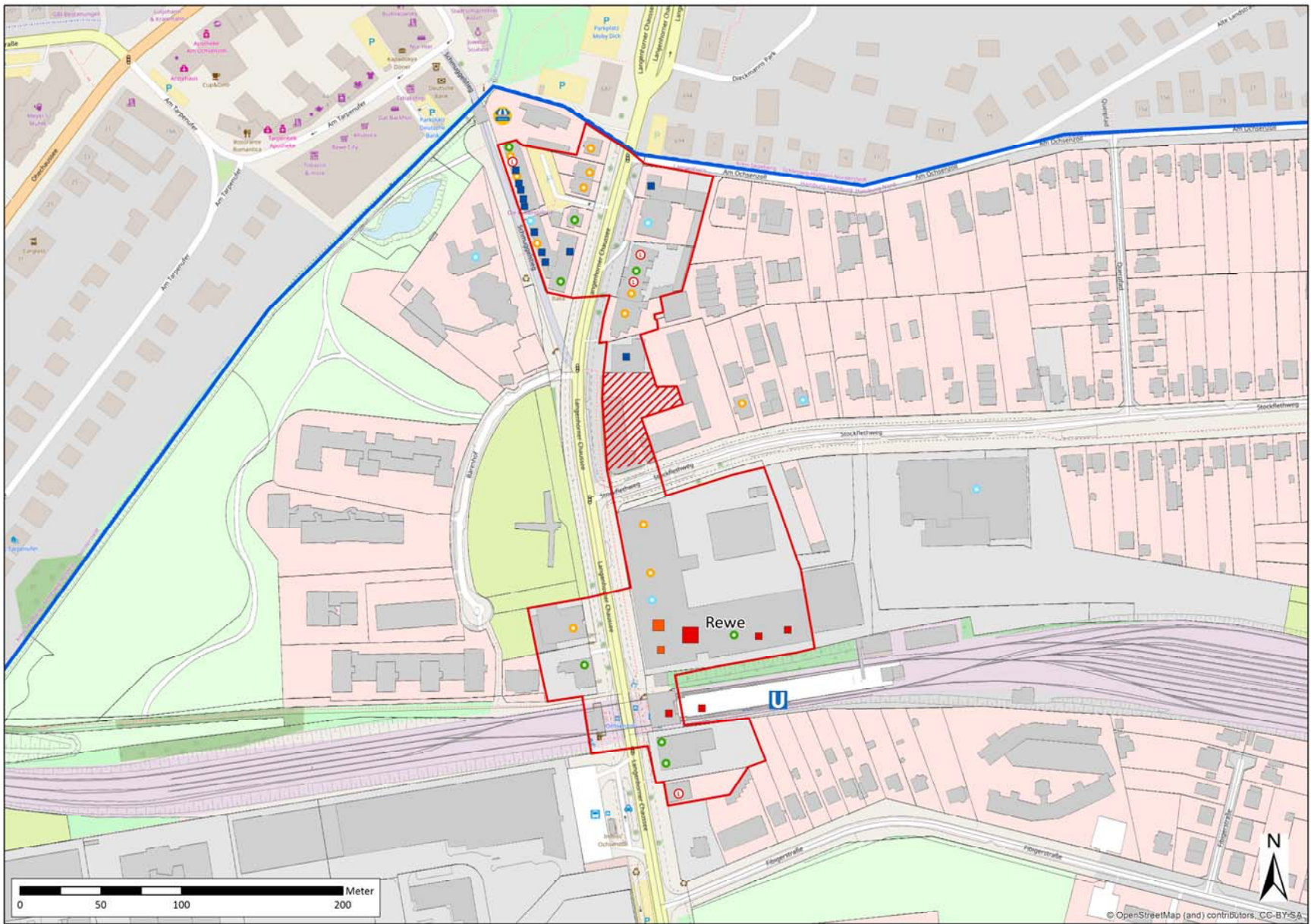
#### Wettbewerbsituation

- Richtung Nordwesten: Herold-Center Norderstedt (ca. 1,8 km)
- Richtung Norden: Schmuggelstieg-Center Norderstedt (ca. 0,8 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Langenhorn Mitte (ca. 3,4 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi Ohechaussee (Norderstedt; ca. 1,0 km); Penny Segeberger Chaussee (Norderstedt, ca. 1,2 km); Sky, Rewe, Netto Segeberger Chaussee (Norderstedt, ca. 1,7 km); Edeka Rugenbarg (Norderstedt, ca. 2,1 km)

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

<sup>82</sup> Quelle: MB Research 2016

### Karte 33: Nahversorgungszentrum Ochsenzoll



**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
  - Stadtteilgrenzen
  - Bezirksgrenzen
  - 🛒 Wochenmarkt
  - Leerstand

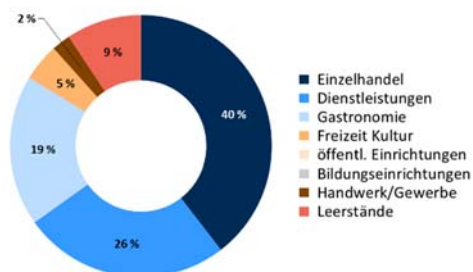
Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
GMA-Bearbeitung 2017

### Zentrenprägende Ausstattung

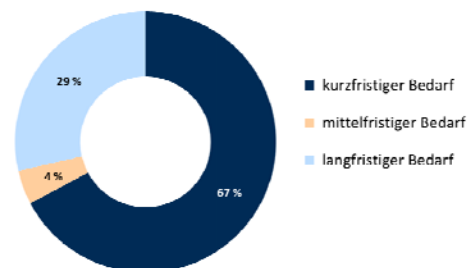
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>6</b>	<b>1.825</b>	<b>67</b>	<b>1.293</b>	<b>251</b>
kurzfristiger Bedarf	6	1.825	67	1.293	247
mittelfristiger Bedarf	3	115	4	82	33
langfristiger Bedarf	8	775	29	549	102
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>17</b>	<b>2.715</b>	<b>100</b>	<b>1.924</b>	<b>156</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

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

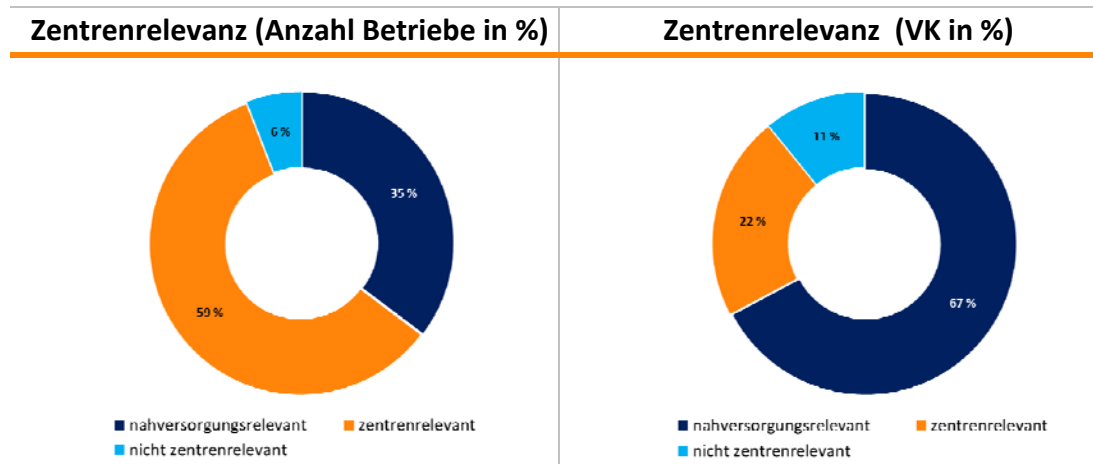


#### Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



### Nahversorgungsangebot

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	1 Supermarkt (Rewe)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	4 Betriebe, darunter 1 Apotheke, 1 Bäckerei
Wochenmarkt	Schmuggelstieg, 1x wöchentlich (Do)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ südliches Ende der Landesgrenzen-übergreifenden Einzelhandelslage Schmuggelstieg, deren Schwerpunkt sich in Norderstedt befindet</li> <li>▪ Mit dem Center Ochsenzoll von Auto Wichert ist ein leistungsfähiger südlicher Pol (u. a. Rewe, Budni, Gastronomie, Ärzte) auf Hamburger Stadtgebiet direkt an der U-Bahnstation entstanden</li> <li>▪ Strukturprägende Anbieter robust und leistungsfähig, Besatz entlang nördlicher Langenhorner Chaussee mit Leerstandsproblemen (keine Lauffläche sondern Zufahrt Kreisverkehr mit Bundesstraße in Norderstedt)</li> </ul>



### Sonstiges Einzelhandelsangebot

- 11 Betriebe, u. a. Motorradzubehör, Optiker, Fahrräder, Hörgeräte

### Ergänzende Nutzungen

- 22 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Fahrschule, Friseur, Sparkasse, Makler, Kosmetikstudio, Reinigung, Versicherung) und Gastronomiebetriebe (u. a. Imbiss, Kneipe, Eiscafé, Restaurants), außerdem Fitnessstudio und Autohaus

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

- Organisationsstruktur: Tradiertes Zentrum an der Grenze zu Norderstedt mit neu entstandenem Schwerpunkt im Bereich der U-Bahnstation Ochsenzoll (Center Ochsenzoll). Einseitige Ladenpassage "Schmuggelstieg Galerie" entlang des gleichnamigen Weges, der über den Bach Tarpenbek zum Nahversorgungszentrum Schmuggelstieg in Norderstedt führt.
- Die Hauptlage im Hamburger Teil des Zentrums stellt das Center Ochsenzoll (vormals Betriebsgelände / unbefestigter Parkplatz von Auto Wichert) dar.
- Kundenfrequenzen konzentrieren sich auf das Center Ochsenzoll und die U-Bahnstation. An der Langenhorner Chaussee sind nur geringe Fußgängerfrequenzen feststellbar. Funktionale Gestaltung, Aufenthaltsqualität besteht derzeit v. a. am Marktplatz (Schmuggelstieg), weiteres Potenzial am Center Ochsenzoll (Terrasse) vorhanden.
- Gesamteindruck: Flächenseitig kleinerer Teil einer überwiegend in Norderstedt gelegenen Einzelhandelslage (u. a. Rewe, Alnatura, Budni), der zunehmend an Dynamik und Bedeutung gewinnt und weitere Entwicklungspotenziale bietet. Während bislang auf Hamburger Gebiet nur eine mit Leerstandsproblemen behaftete Ladenzeile entlang der Langenhorner Chaussee sowie die Passage am Schmuggelstieg vorhanden waren, ist mit dem Center Ochsenzoll ein leistungsfähiger Nahversorgungsstandort im Hamburger Zentrumsteil entstanden.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Verkehrliche Erreichbarkeit über Langenhorner Chaussee, Stellplätze sind nördlich des Center Ochsenzolls straßenbegleitend vorhanden, das Center selbst verfügt über Stellplätze für die Kunden sowie für Auto Wichert.
- Die ÖPNV-Anbindung wird durch die U-Bahn-Haltestelle Ochsenzoll sowie den Busbahnhof U Ochsenzoll (5 Buslinien) gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden.

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der Hamburger Teil des Zentrums Ochsenzoll erstreckt sich auf das Center Ochsenzoll am U-Bahnhof Ochsenzoll und den nördlich anschließenden Ausläufer des Nahversorgungszentrums Schmuggelstieg / Am Tarpenufer in Norderstedt.
- In **nördlicher Richtung** wird das Zentrum durch die Hamburger Stadtgrenze begrenzt, die entlang des Baches Tarpenbek verläuft.
- Im **Osten** stellen die angrenzende Wohnbebauung nördlich des Stockflethwegs sowie der Standort von Auto Wichert südlich des Stockflethwegs die Begrenzung dar.
- Im **Süden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung entlang der Fibigerstraße begrenzt.
- Im **Westen** stellen die Bahnanlagen sowie der Bürostandort am Essener Bogen und die Wohngebäude am Bärenhof mit der Grünfläche an der Langenhorner Chaussee die Begrenzung des Zentrums dar.
- **Potenzialflächen** sind in Form einer leer stehenden und bereits mit Bauzäunen gesicherten eingeschossigen Ladenzeile zwischen den Einmündungen Stockflethweg und Schmuggelstieg auf der östlichen Straßenseite der Langenhorner Chaussee vorhanden. So ist ausgehend vom Center Ochsenzoll eine Entwicklung der Einzelhandelslage möglich, ggf. unter Einbeziehung von Wohnnutzung.

### Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Stärkung der Versorgungsbedeutung des Hamburger Teils des Zentrumsbereiches, Weiterentwicklung ausgehend von U-Bahnhof / Center Ochsenzoll.
-

#### 4.16 Nahversorgungszentrum Quartier 21



#### Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner <sup>83</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Barmbek-Nord	37.865	40.864	↗
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich		14.669	

#### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>84</sup>	97,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	77,0 Mio. € (34,4 Mio. €)

#### Lage und Umfeld

- Lage nördlich im Stadtteil Barmbek-Nord, im Osten des Bezirks Hamburg-Nord
- Im nördlichen Bereich der Fuhlsbüttler Straße
- Umfeldnutzungen vornehmlich Geschosswohnungsbau in Blockrandbebauung, ehemaliges Krankenhaus Barmbek
- Ausdehnung Nord-Süd: 380 m, Ost-West 140 m

#### Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Alsterdorfer Markt (ca. 2,8 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld (ca. 3,1 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Fuhlsbüttler Straße (ca. 0,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: familia Eichenlohweg (ca. 1,0 km)

#### Zentrenprägende Ausstattung

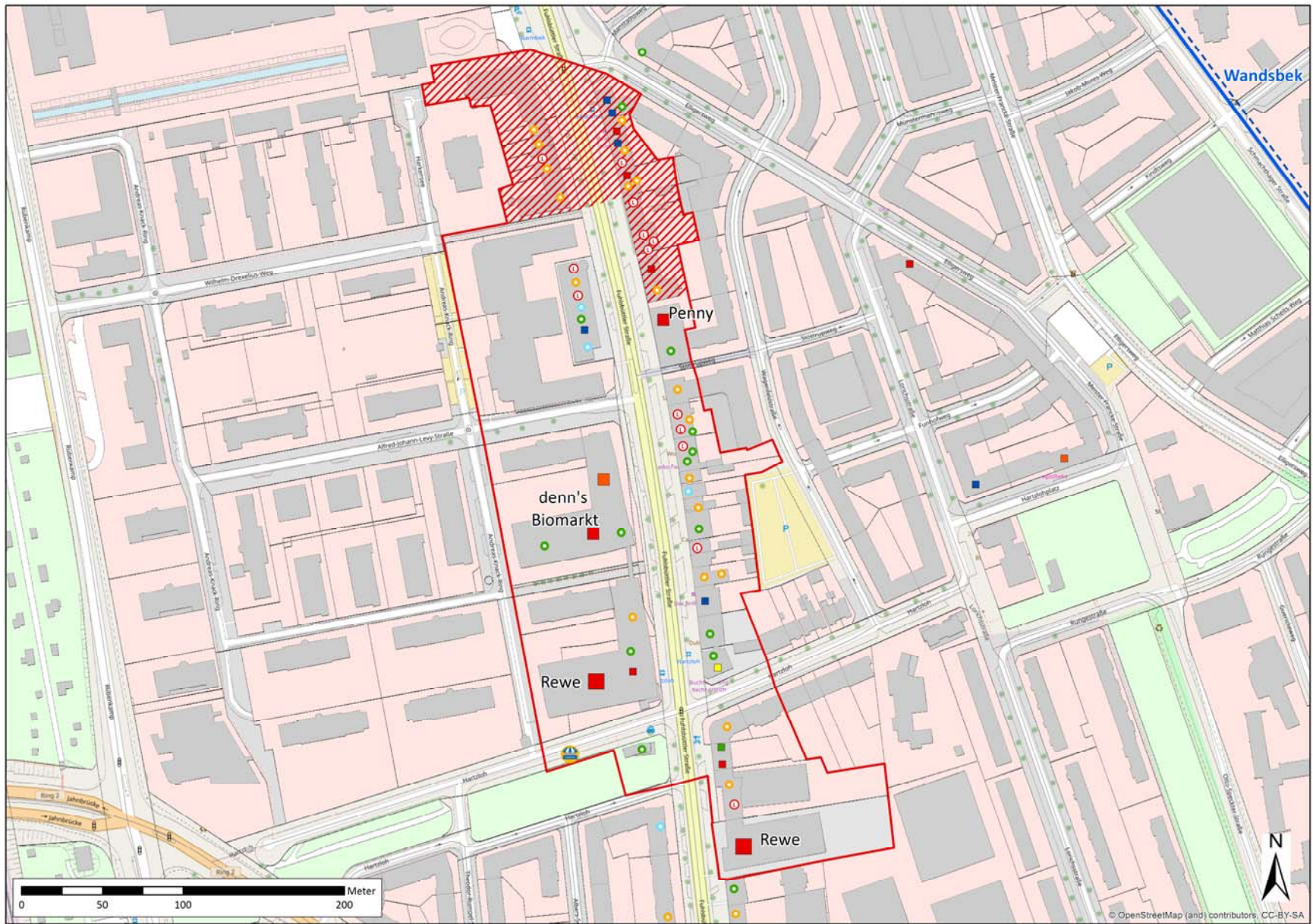
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
<b>Nahversorgungsrelevantes Angebot</b>	<b>11</b>	<b>4.050</b>	<b>95</b>	<b>276</b>	<b>52</b>
kurzfristiger Bedarf	12	4.085	96	278	52
mittelfristiger Bedarf	1	65	2	4	4
langfristiger Bedarf	4	115	3	8	3
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>17</b>	<b>4.265</b>	<b>100</b>	<b>291</b>	<b>25</b>

\* in Bezug auf den Nahbereich

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

<sup>84</sup> Quelle: MB Research 2016

**Karte 34: Nahversorgungszentrum Quartier 21**



**Legende**

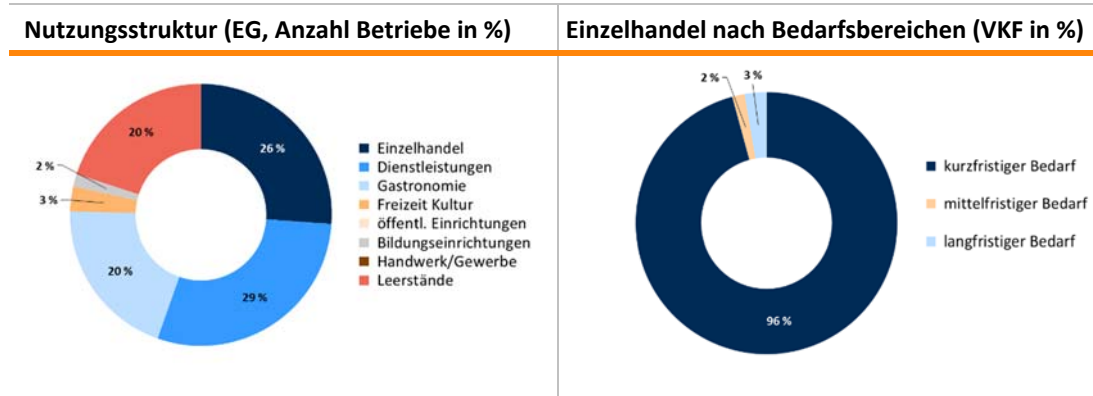
- Verkaufsgrößenklasse**
- unter 400 m<sup>2</sup> VK
  - 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
  - über 800 m<sup>2</sup> VK

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

- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung
  - Gastronomie
  - sonstige Komplementärnutzungen

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

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
GMA-Bearbeitung 2017

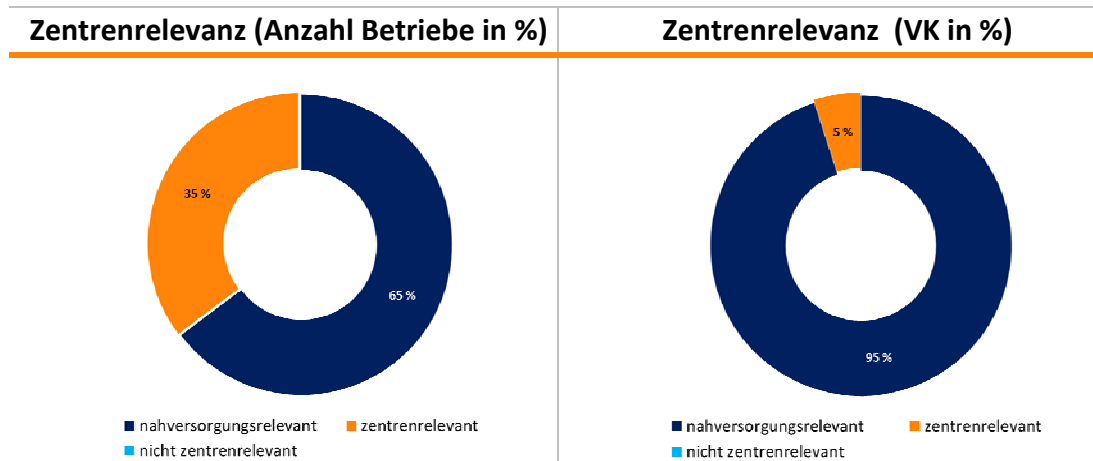


### Nahversorgungsangebot

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	2 Supermärkte (Rewe)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	1 Supermarkt (Denn's Biomarkt), 1 Discounter (Penny), 1 Drogeriemarkt (Budni)
unter 400 m <sup>2</sup> VK	7 Betriebe, darunter 2 Bäckereien, 1 Blumenhandlung, 1 Weinhandlung
Wochenmarkt	Hartzloh, 3 x wöchentlich (Di, Do, Sa), 9 – 25 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kompaktes, durch Neubau am sog. Quartier 21 (ehem. Krankenhaus Barmbek) aufgewertetes Nahversorgungszentrum an der nördlichen Fuhlsbüttler Straße</li> <li>▪ Doppelbelegung durch Rewe</li> <li>▪ Penny-Flachbau und benachbarte Ladeneinheiten bieten Potenzial zur Nachverdichtung (auch im Hinblick auf Wohnnutzung)</li> <li>▪ Strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig; akuter Anpassungsdruck ist nicht festzuhalten.</li> </ul>

### Sonstiges Einzelhandelsangebot

- 5 Betriebe, u. a. Handy Shop, Sanitätshaus, Optiker



### Ergänzende Nutzungen

- 35 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Fachärzte, Banken, Friseure, Makler, Krankenhaus) und Gastronomiebetriebe (u. a. Bar, Cafés, Imbiss, Kneipe, Restaurants), außerdem Fitnessstudio, Spielhalle und Kita



## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

---

- Organisationsstruktur: gewachsene Einzelhandelslage im nördlichen Bereich der Fuhlsbüttler Straße um den Bereich Hartzloh, die durch die Realisierung des sog. Quartier 21 auf dem Gelände des AK Barmbek (Ansiedlung u. a. Rewe, denn's Biomarkt, Budni) deutlich gestärkt worden ist.
- Die Hauptlage befindet sich entlang der Fuhlsbüttler Straße etwa von der Einmündung Hartzloh bis zum Stöttrupweg.
- Kundenfrequenzen sind überwiegend zwischen den beiden Rewe Märkten festzustellen.
- Überwiegend funktionale Gestaltung, nördlich Alfred-Johann-Levy-Straße zunehmend Leerstände
- Gesamteindruck: funktionales Nahversorgungszentrum, das vom Quartier 21 aus neue Impulse erhalten hat und im Norden erhöhten Handlungsbedarf aufweist.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

---

- Verkehrliche Erreichbarkeit über Hauptverkehrsstraße Fuhlsbüttler Straße gegeben
- ÖPNV-Anbindung über Bushaltestellen Hartzloh und AK Barmbek (3 Buslinien)
- Fuß- und Radwegeverbindung entlang Fuhlsbüttler Straße vorhanden, StadtrAD-Leihstation am Wochenmarkt im Bereich Hartzloh

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Das Zentrum am Quartier 21 ist v. a. durch eine Konzentration von Nahversorgungsangeboten entlang der Fuhlsbüttler Straße im Umfeld des Quartiers 21 geprägt.
- Im **Norden** wird das Zentrum durch die platzartige Öffnung des Straßenraumes an der Einmündung Elligersweg begrenzt (u. a. Wohnnutzung, Kita, Asklepios Klinik Barmbek). Nördlich der Einmündung geht der Handelsbesatz deutlich zurück und Wohnnutzung tritt in den Vordergrund.
- Im **Osten** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung an der Wagenfeldstraße begrenzt.
- Im **Süden** stellt ein Rewe Markt den Abschluss des Zentrums dar, südlich des Marktes ist auf der westlichen Straßenseite reine Wohnnutzung, auf der östlichen Straßenseite zusätzlich Gastronomie strukturprägend.
- Im **Westen** begrenzt der Andreas-Knack-Ring das Zentrum, hier schließt direkt das Quartier 21 an.
- Überwiegend kleinteilige **Entwicklungspotenziale** sind innerhalb des Bestandes vorhanden, der im Norden des Zentrums v. a. auf der östlichen Straßenseite noch Modernisierungsbedarf aufweist. Vom Quartier 21 könnten so weitere Impulse nach Norden ausgehen.

### Entwicklungsziele Nahversorgung

---

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

---

- Handlungsbedarf besteht v. a. im nördlichen Bereich des Zentrums, der erhöhte Leerstände aufweist.

#### 4.17 Nahversorgungszentrum Straßburger Straße



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

Einwohner <sup>85</sup>	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Dulsberg	17.631	17.231	↘
Bezirk Hamburg-Nord	279.285	301.034	↗
Nahbereich		17.754	

##### Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer <sup>86</sup>	95,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	91,7 Mio. € (41,0 Mio. €)

##### Lage und Umfeld

- Lage im Süden des Stadtteils Dulsberg, im Südosten des Bezirks Hamburg-Nord
- Entlang der Straßburger Straße mit dem Straßburger Platz im Zentrum
- Die Baustruktur im direkten Umfeld ist überwiegend durch Geschößwohnungsbau in Blockrandbebauung und Zeilenbauweise (Reformwohnungsbau) geprägt
- Ausdehnung: Ost-West ca. 620 m

##### Wettbewerbssituation

- Richtung Nordwesten: Übergeordnetes Zentrum Fuhlsbüttler Straße (ca. 2,5 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Wandsbek (ca. 1,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Kaufland Helbingtwiete (ca. 2,0 km); Edeka, Aldi, Penny Alter Teichweg (ca. 0,9 km); Lidl Dehnhaiide (ca. 0,8 km); Lidl Bramfelder Straße (ca. 1,0 km); Rewe Drosselstraße (ca. 1,2 km); Penny Tilsiter Straße (ca. 1,0 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>14</b>	<b>3.090</b>	<b>94</b>	<b>174</b>	<b>41</b>
kurzfristiger Bedarf	14	3.090	94	174	40
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	4	200	6	11	3
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>18</b>	<b>3.290</b>	<b>100</b>	<b>185</b>	<b>20</b>

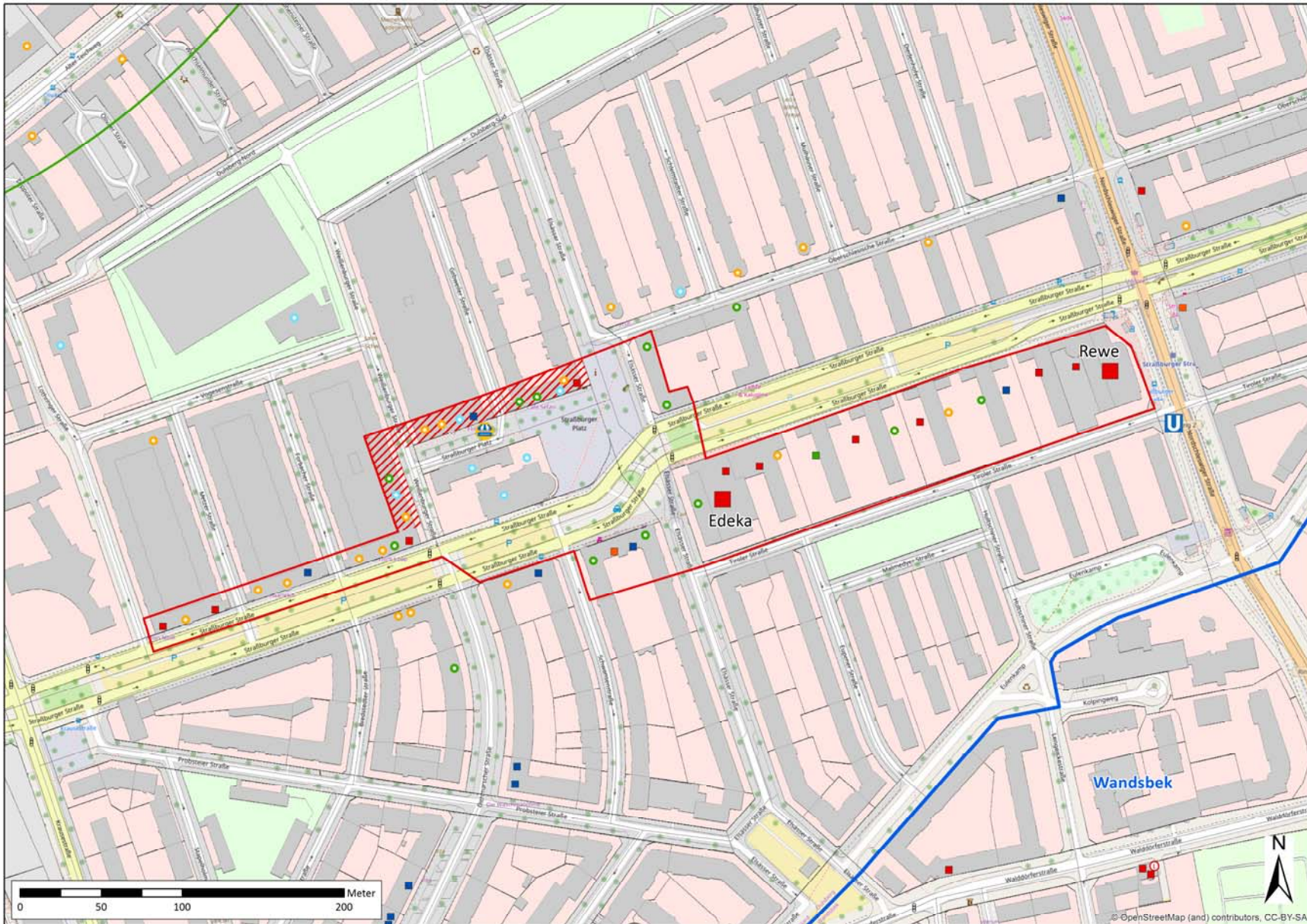
- kein Angebot vorhanden

\* in Bezug auf den Nahbereich

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

<sup>86</sup> Quelle: MB Research 2016

**Karte 35: Nahversorgungszentrum Straßburger Straße**



**Legende**

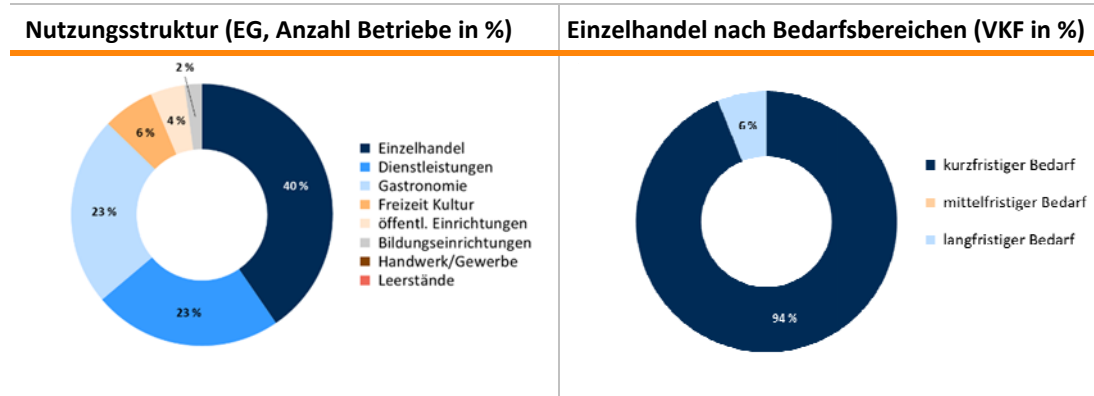
- Verkaufsgrößenklasse**
- unter 400 m<sup>2</sup> VK
  - 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
  - über 800 m<sup>2</sup> VK

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

- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung
  - Gastronomie
  - sonstige Komplementärnutzungen

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

Kartengrundlage:  
Freie und Hansestadt Hamburg;  
GMA-Bearbeitung 2017

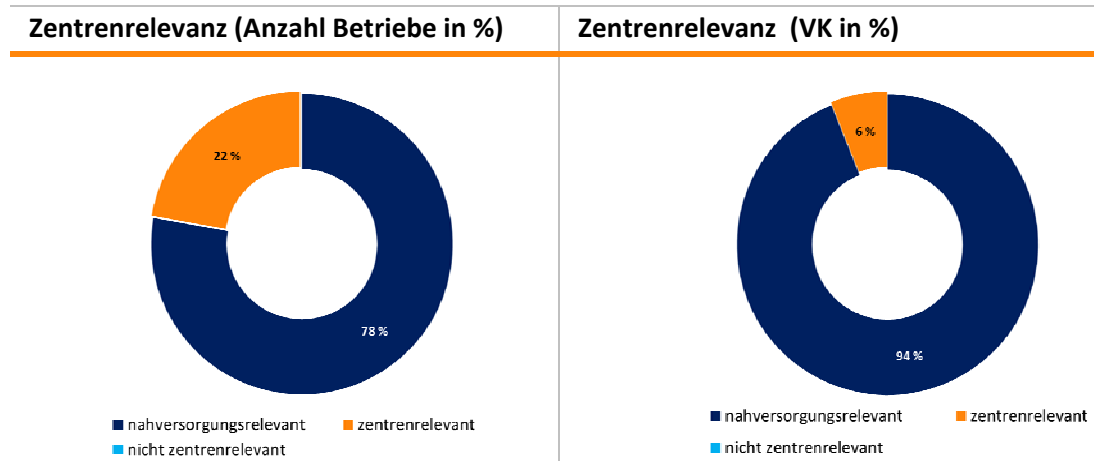


### Nahversorgungsangebot

1.500 m <sup>2</sup> VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> VK	2 Supermärkte (Edeka, Rewe)
400 bis unter 800 m <sup>2</sup>	-
unter 400 m <sup>2</sup> VK	12 Betriebe, darunter 4 Bäckereien, 1 Apotheke, 1 Blumenhandlung
Wochenmarkt	Straßburger Platz, 2x wöchentlich (Mi, Fr), 6 – 8 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nahversorgungszentrum mit zwei Ladenzeilen östlich und westlich des Straßburger Platzes</li> <li>■ Angebotsschwerpunkt im östlichen Bereich (u. a. Edeka, Rewe), kleinteilige Angebote westlich des Straßburger Platzes</li> <li>■ Strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig; akuter Anpassungsdruck ist nicht erkennbar</li> </ul>

### Sonstiges Einzelhandelsangebot

- 4 Anbieter, u. a. Handy Shops, Fahrräder



### Ergänzende Nutzungen

- 28 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Arzt, Bank, Friseur, Sonnenstudio, Versicherung, Rechtsanwalt) und Gastronomiebetriebe (u. a. Cafés, Kneipe, Restaurant, Teestube) sowie Kitas und Spielhalle

## Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

### Städtebau

- Organisationsstruktur: Das Zentrum gliedert sich in zwei Ladenzeilen, die jeweils einseitig im Sockelgeschoss einheitlich geplanter Quartiere entlang der Straßburger Straße angelegt sind und am Straßburger Platz aufeinandertreffen.
- Die Hauptlage bildet der östliche Bereich, der auf der südlichen Straßenseite verläuft. Hier sind mit Rewe und Edeka beide Magnetbetriebe angesiedelt, die über zahlreiche kleinteilige Ladenlokale verbunden sind.
- Die Gestaltung der Ladenzeilen ist überwiegend funktional, Aufenthaltsqualität wird vor allem am Straßburger Platz geboten. Hier wurde zum Zeitpunkt der Erhebung die Frohbotschaftskirche zu einer Kita und einem Gemeindezentrum umgebaut.
- Gesamteindruck: leistungsfähiges, bandartiges Nahversorgungszentrum um den Straßburger Platz. Durch Umbau des Bereichs an der Frohbotschaftskirche ist eine bessere funktionale Verbindung der beiden Ladenzeilen zu erwarten.

### Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Verkehrliche Erschließung über Straßburger Straße, Stellplätze sind zwischen den Fahrbahnen auf ehemaliger Straßenbahntrasse vorhanden.
- ÖPNV-Anbindung durch U-Bahnstation Straßburger Straße (U1) sowie 2 Bushaltestellen (Linien 36, 171, 271) gewährleistet.
- Fuß- und Radwege straßenbegleitend vorhanden.

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die bandartige Struktur des Zentrums wird durch die beiden Ladenzeilen sowie den Straßburger Platz bestimmt.
- Im **Norden** wird das Zentrum östlich des Straßburger Platzes durch die mittig auf der als Allee gestalteten Straßburger Straße vorhandenen Stellplätze begrenzt. Am Straßburger Platz sind Ladenlokale nur direkt auf den Platz ausgerichtet, daran anschließend wird das Zentrum durch reine Wohnnutzung begrenzt. Dies gilt auch für die Ladenzeile westlich des Straßburger Platzes, hier stellt die rückwärtige Wohnbebauung entlang der Nebenstraßen Forbacher Straße, Metzger Straße und Lothringer Straße die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im **Osten** begrenzt die an dieser Stelle fünfspurige Nordschleswiger Straße das Zentrum. Östlich der Kreuzung ist Wohnen die prägende Nutzung im Erdgeschoss, auch findet sich keine Allee in der Straßenmitte.
- Im **Süden** stellt das Wohnquartier südlich der Tiroler Straße die Begrenzung des Zentrums dar. Bereits die Innenhöfe der Zeilenbebauung, in deren Erdgeschoss sich die Ladenzeile befindet, stellen eine Zäsur dar. Westlich des Straßburger Platzes stellt bereits die Straßburger Straße selbst die Begrenzung dar, da auf der südlichen Straßenseite nur noch vereinzelt Ladenlokale zu finden sind und Wohnnutzung überwiegt.
- Im **Westen** endet die Ladenzeile an der Lothringer Straße, hier wird das Zentrum durch die Stadtteilschule Barmbek begrenzt.
- **Potenzialflächen** sind hauptsächlich innerhalb des Bestandes zu finden. Die Frohbotschaftskirche wird derzeit zu einer Kita und einem Gemeindezentrum umgebaut, im Bereich des Straßburger Platzes sind weitere Potenziale vorhanden (u. a. ehemalige Gaststätte).

### Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

### Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Stärkung der Anbindung des westlichen Zentrumsteils

## **5. Fazit**

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

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

ZVB	Einwohner Nahbereich	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> VK / 1.000 Einwohner*	Zentralität in %**	Bewertung Nahversorgung	Handlungsempfehlungen
Eppendorf	39.145	81	12.620	322	66	sehr gut	-
Fuhlsbüttler Straße	28.884	48	7.740	268	72	gut	-
Hamburger Straße	15.755	28	7.100	450	89	gut	ggf. Angebotsergänzung im Bio-Segment
Hoheluft	33.829	48	7.070	209	44	gut	-
Langenhorn-Mitte	7.077	31	12.555	1.774	340	sehr gut	Standort Krohnstieg-Center sichern
Mühlenkamp	23.930	36	5.615	235	51	sehr gut	-
Winterhude	21.239	43	5.380	253	57	durchschnittlich	Ergänzung / Erweiterung Vollsortimenter prüfen
Alsterdorfer Markt	4.930	7	2.725	553	103	sehr gut	-
Dorotheenstraße	16.810	9	6.195	369	75	sehr gut	-
Fuhlsbüttel	8.976	15	3.070	342	77	sehr gut	-
Jarrestraße	15.061	6	1.815	121	26	gut	-
Lübecker Straße	15.106	12	2.130	141	31	durchschnittlich	Modernisierung Discounter, Behebung der Leerstände
Ochsenzoll	1.411	6	1.825	1.293	251	gut	Stärkung des nördlichen Zentrumsteils, Behebung der Leerstände
Quartier 21	14.669	11	4.050	276	52	gut	Stärkung des nördlichen Zentrumsteils, Behebung der Leerstände
Straßburger Straße	17.754	14	3.090	174	41	gut	Stärkung des westlichen Zentrumsteils, Behebung der Leerstände

\* 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-Nord sind drei Standorte einer vertiefenden Untersuchung unterzogen worden, darunter die City Nord, der Standortbereich Grellkamp und der Ortskern von Groß Borstel.

#### **1.1 Vorgehen Quick-Check**

Zur ersten Beurteilung eines konkreten Einzelhandelsvorhabens bzw. eines Standortes zur möglichen Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung wird ein sog. Quick-Check erstellt, 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>87</sup>

Basierend auf dem Ansatz der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO 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>87</sup> Quelle: u. a. Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und Paragraph 11 Abs. 3 BauNVO (2002); vgl. auch Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband.



## 2. City Nord

### 2.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Der in den 1970er Jahren entstandene Bürokomplex City Nord im Stadtteil Winterhude weist gegenwärtig ca. 30.000 Arbeitsplätze und nur wenige Wohneinheiten auf. Die City Nord verfügt über keine eigenen Nahversorgungsstrukturen, die über einen Backshop hinausgehen. Durch den Rückbau der ehemaligen Oberpostdirektion (sog. Post-Pyramide, Überseering 30), an deren Stelle ca. 500 Wohneinheiten entstehen sollen, gewinnt Wohnungsbau in der City Nord derzeit jedoch an Stellenwert.

Etwas über 500 Einwohner leben momentan in der zentralen Zone, an der Hindenburgstraße und der Hebebrandstraße sind mit über 700 Einwohnern kleinere Bevölkerungsschwerpunkte zu finden. Mit dem Pergolenviertel entsteht im Bereich Hebebrandstraße ein neues Quartier mit ca. 1.400 Wohneinheiten, das über einen Supermarkt und einen Drogeriemarkt mit insg. ca. 1.800 m<sup>2</sup> VK verfügen soll. Auch im Bereich der Postpyramide sollen ca. 500 m<sup>2</sup> VK für die Nahversorgung entstehen. Damit verbunden ist die Frage, welche eigenständigen Nahversorgungsstrukturen in der City Nord etabliert werden sollten und welchen Beitrag diese leisten können, die zentrale Zone nachhaltig und dauerhaft zu stärken. In den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel ist die City Nord nicht als Zentrum aufgeführt, auch im Entwurf<sup>88</sup> des in Aufstellung befindlichen Zentrenkonzeptes ist keine Einstufung vorgesehen. Für den Bezirk Hamburg-Nord stellt sie jedoch einen besonderen und herausgehobenen Standort dar, der gesichert und gestärkt werden soll. Daher soll untersucht werden, welches Potenzial für eine eigenständige Nahversorgung in der City Nord vorliegt.

### 2.2 Der Standort

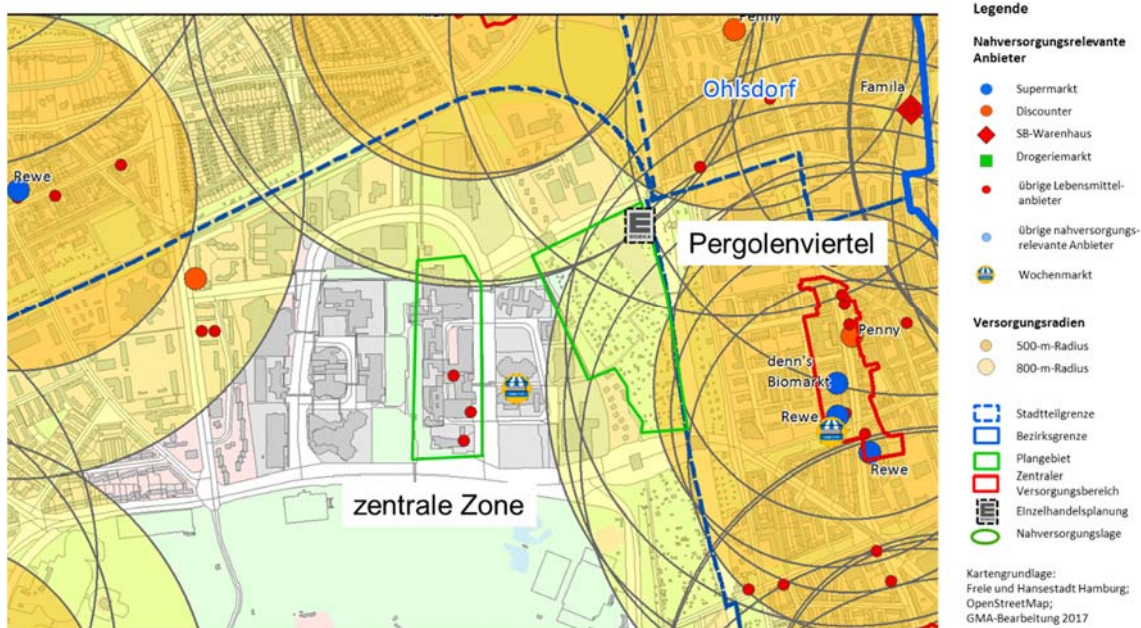
Die Büroarbeitsplätze konzentrieren sich überwiegend in den großen Solitärbauten am Überseering. Die Post-Pyramide befindet sich an der westlichen Seite des Überseerings, das Pergolenviertel entsteht östlich des Rings an der Hebebrandstraße. Die zentrale Zone liegt im Osten des Überseerings, am Mexikoring. Die nur über Treppen und Rampen zu erreichende, T-förmige Ladenpassage besteht aus mehreren verwinkelten Plätzen und Durchgängen sowie Pavillons. Der nördliche Arm ist hauptsächlich durch die Möbelhäuser „Die Wäscherei“ und „Hannelore Greve Möbel und Einrichtungen“ geprägt, der südliche Arm weist neben der Apotheke City-Nord und dem schamanischen Gemischtwarenladen „Zaubertrank“ auch kleine Manufakturen sowie Leerstände und Gewerbebetriebe auf. Der östliche Arm ist dank zahlreiche Gastronomiebetriebe der belebteste Teil der zentralen Zone. Hier sind neben dem Backshop auch ein Optiker, mehrere Banken, eine Musikkneipe, ein Fitnessstudio und Vergnügungsstätten ansässig.

---

<sup>88</sup> Stand der internen Entwurfsfassung: 13. Juli 2017

Da die solitären Bürogebäude zumeist über eigene Verpflegungsangebote (z. B. Kantinen) verfügen und der 4 bis 6-spurige Überseering eine leistungsfähige Verkehrsanbindung für nahezu alle Bürogebäude bereitstellt, kommt der zentralen Zone derzeit kaum die Funktion eines Zentrums für die Beschäftigten zu.

**Karte 36: City Nord**



**Tabelle 14: Zusätzliche Einwohner City Nord**

Einwohnerprognose City Nord (inkl. Pergolenviertel)	
Wohneinheiten	ca. 2.070
Ø Haushaltsgröße Winterhude	1,5
Perspektivische Einwohner	ca. 3.105

GMA-Zusammenstellung 2017

### 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>89</sup>:

- /// Einwohnerdichte (aktuell): 1.514 Einwohner / km<sup>2</sup>
- /// Einwohnerdichte (inkl. Bauvorhaben): 4.895 Einwohner / km<sup>2</sup>
- /// Radius für Nahbereich (aktuell): 1,5 km

<sup>89</sup> Vgl. hier v. a. Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband.

**Radius für Nahbereich (inkl. Bauvorhaben): 1,0 km**

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: Berechnung der standortangepassten Verkaufsfläche City Nord**

	Radius 1,5 km	Radius 1 km
Einwohner im Nahbereich	30.173	8.765
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	83,9 Mio. €	24,4 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel )	29,4 Mio. €	8,5 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	7.400 m <sup>2</sup>	2.130 m <sup>2</sup>

\* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Vollsortimenter: 4.000 € / m<sup>2</sup> (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 115,2 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf-Ausgabebetrag unter Berücksichtigung der Hamburger Sortimentsliste: 2.415 € p. a.

GMA 2017 (ca.-Werte, gerundet)

Der Ansatz des 1,5 km Radius wäre für einen dünn besiedelten Stadtteil am äußeren Rand der Hansestadt Hamburg angebracht, da am Standort City Nord jedoch nicht eine gleichmäßig niedrige Bevölkerungsdichte vorliegt, sondern ein nahezu unbewohnter Bereich vorhanden ist, der direkt an dicht besiedelte Strukturen angrenzt, sind die Werte des kleineren Radius für den Nahbereich maßgeblich, die sich unter Berücksichtigung der Neubauvorhaben im direkten Umfeld ergeben. Für den Bereich City Nord wird mit 8.765 EW im 1,0 km-Radius ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung stehen, um eigenständige Nahversorgungsstrukturen zu unterhalten.

Der Quick-Check hat ergeben, dass **ca. 2.100 – 2.200 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche (bezogen auf einen Supermarkt) zur Versorgung der in absehbarer Zeit realisierbaren Wohneinheiten als standortverträglich anzusehen sind. Mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> VK liegt der geplante Nahversorgungsstandort im Pergolenviertel innerhalb der ermittelten Größenordnung, wobei in diesen Angaben der Drogeriemarkt bereits enthalten ist. Folglich ist zu erwarten, dass bei Einhaltung dieser Verkaufsflächenobergrenze keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur im Umfeld eintreten würden.

Nicht berücksichtigt ist hierbei die Kaufkraft der ca. 30.000 Arbeitnehmer, die in der City Nord vorhanden sind. Aus Befragungen an vergleichbaren Arbeitsplatzstandorten in Hamburg<sup>90</sup> ist bekannt, dass rd. 60 % der Arbeitnehmer sich vorstellen können, einen Supermarkt am Arbeitsort zu nutzen, wenn auch nicht als Haupteinkaufsort.



In der City Nord liegt eine Kerngebietsausweisung (MK) vor, wobei außerhalb der zentralen Zone die Nutzungen auf Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal beschränkt wird. Großflächige Nahversorgungsbetriebe sind daher ausschließlich innerhalb der zentralen Zone zulässig, diese sind bislang allerdings noch nicht realisiert worden.

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

Der Standort City Nord ist potenziell geeignet, die Nahversorgung im Falle weiterer Wohnungsbauentwicklungen zu gewährleisten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass an der Hebebrandstraße bereits ein Vollsortimenter und ein Drogeriemarkt entstehen sollen, wodurch die Einwohner des Einwohnerschwerpunktes Pergolenviertel ausreichend versorgt sein werden. Dieser Bereich wird aus der zentralen Zone der City Nord ebenfalls fußläufig erreichbar sein.

Für die zentrale Zone ist festzustellen, dass ein Lebensmittelanbieter bereits zulässig ist und durch ein Angebot für die ca. 30.000 Arbeitsplätze (Nahversorgung in den Arbeitspausen, gerade für Beschäftigte von Betrieben ohne eigene Verpflegungsangebote; täglicher Einkauf in Arbeitsplatznähe) auch zu einer Attraktivitätssteigerung des Arbeitsplatzstandortes City Nord beitragen würde. Das Entwicklungspotenzial wird insbesondere durch die bauliche Struktur der zentralen Zone (v. a. introvertierte Lage der Ladenpassage im Obergeschoss) und die mangelnden funktionalen Verbindungen zu den Bürogebäuden begrenzt.

Eine zusätzliche leistungsfähige Nahversorgung im Zusammenhang mit der Stärkung der Wohnnutzung in der City Nord ist aus Sicht der Nahversorgung eindeutig zu befürworten. Ein möglicher Lebensmittelvollsortimenter mit typischerweise 1.500 – 1.800 m<sup>2</sup> VK kann um weitere nicht zentrenrelevante Versorgungsstrukturen ergänzt werden, darf aber Nahversorgungsstrukturen im Pergolenviertel nicht gefährden. Das Ziel, die zentrale Zone zu stärken, wird sich nicht allein über Nahversorgungsstrukturen realisieren lassen. Sinnvoller und zielführender scheint es hier zu sein, vorhandene Anknüpfungspunkte aufzugreifen und um neue Ansätze zu ergänzen, die die „Themen des Ortes“ befördern. Dies könnten beispielsweise folgende Themen sein:

-  - Sicherung und Ausbau des Segments Möbel
-  - Angebote / Geschäfte zum Thema Interieur

---

<sup>90</sup> z. B. am Airbus Standort in Finkenwerder, ca. 14.500 Mitarbeiter

- /// - Kleine Manufakturen und Handcraft-Betriebe
- /// - Sportangebote

Es wird daher empfohlen, zunächst die geplanten Nahversorgungsangebote im Pergolenviertel zu realisieren. Für die zentrale Zone ist eine Überwindung der introvertierten Obergeschosslage anzustreben um eine Belebung der Zentralen Zone zu erreichen. Nahversorgungsangebote können hierzu einen Beitrag leisten. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben unmittelbar außerhalb der zentralen Zone würde hingegen zu einer weiteren Schwächung der Passage im OG führen und ist deshalb nicht empfehlenswert.

### **3. Grellkamp**

#### **3.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage**

Der Bereich Grellkamp weist momentan eine Versorgungslücke in der fußläufigen Nahversorgung auf, die nächsten Anbieter befinden sich am Langenhorner Markt bzw. Krohnstieg Ecke Langenhorner Chaussee. Somit liegt nur der Südosten des Wohngebietes am Grellkamp (Bereich Torfstück) innerhalb eines 800m-Radius um einen Nahversorgungsanbieter (Lidl Krohnstieg). Eine fußläufige Versorgung des Grellkamp erfolgt zum Erhebungszeitpunkt nur über einen Backshop im Bereich Ermlandweg, der in einer eingeschossigen, zweckmäßig gestalteten Ladenzeile untergebracht ist, die nicht mehr zeitgemäß wirkt. Diesem Backshop ist nach Presseinformationen zum Ende September 2017 der Mietvertrag gekündigt worden<sup>91</sup>. In der Ladenzeile befanden sich bei der Erhebung zwei Leerstände, Bei der Begehung im September 2017 war sämtlichen verbliebenen Mietern gekündigt worden<sup>92</sup>. Aufgrund des drohenden Verlustes der fußläufigen Nahversorgung ist zu untersuchen, welches nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial im Nahbereich vorhanden ist und wie sich die Nahversorgung am Grellkamp sichern lässt.

#### **3.2 Der Standort**

Die Straße Grellkamp weist die für Langenhorn typische Mischung aus Reihen- und Einfamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau mit zwei Vollgeschossen auf. Südwestlich der Kreuzung Grellkamp / Krohnstieg befindet sich das Naturschutzgebiet Rothsteinmoor, dahinter liegt die nördliche Landebahn des Flughafens Hamburg, was die Entwicklungsmöglichkeiten nach Westen einschränkt.

Zwischen Grellkampkehre und Ermlandweg ist die bereits beschriebene Ladenzeile mit dreieckigem Grundriss vorhanden, in der ein Backshop als einziger Nahversorgungsanbieter fungiert hat.

---

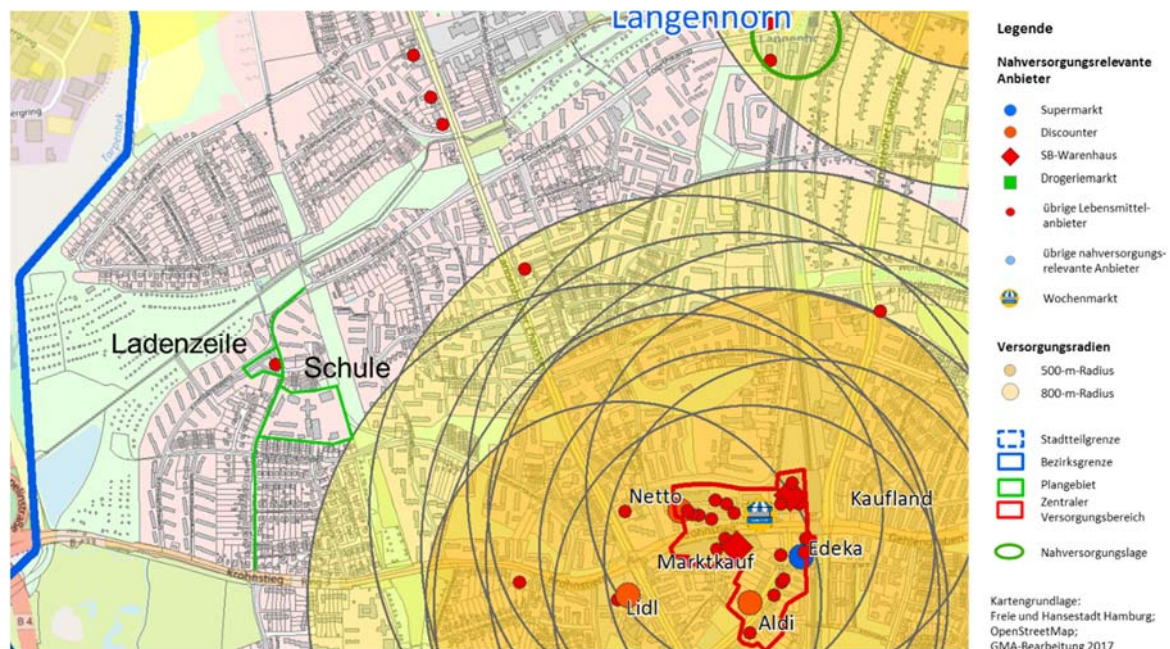
<sup>91</sup> Quelle: Hamburg Wochenblatt Langenhorn, <http://www.hamburger-wochenblatt.de/langenhorn/lokales/nizar-mueller-cdu-nahversorgung-am-grellkamp-vor-dem-aus-d39474.html>; Abruf: 10.07.2017

<sup>92</sup> Ankündigung im Fenster der Geschäfte

Nördlich dieses Standortes fließt der Bornbach, in dessen Umfeld sich einige Grünflächen befinden. Auf der nördlichen Uferseite schließt ein weiteres Wohngebiet an, für das ebenfalls eine räumliche Versorgungslücke identifiziert wurde. Ein Nahversorger im Bereich des Grellkamp könnte auch zur Versorgung des nördlich angrenzenden Einfamilienhausgebietes dienen. Südlich der Grellkampkehre liegt die ehem. Stadtteilschule Langenhorn, die bis Ende September 2017 als Aufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge genutzt wurde.

Der gesamte Bereich befindet sich im Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches Langenhorn Mitte, der über die Haltestelle Wrangelkoppel (Kreuzungsbereich Grellkamp / Krohnstieg) innerhalb von 5 Minuten mit dem Bus (Linie 24; 15-Minuten-Takt) erreichbar ist.

**Karte 37: Grellkamp**



Mit unter 2.000 m<sup>2</sup> Grundfläche erscheint das Areal der Ladenzeile allein zu klein zu sein um zu einem Supermarkt oder Discounter entwickelt zu werden<sup>93</sup>. Das Gelände der Schule hingegen verfügt über ausreichend Flächenreserven. Verkehrlich stellt der Grellkamp eine relativ schmale Wohnstraße dar, die nicht als Hauptverkehrsstraße ausgelegt ist und überwiegend (bis zur Eekbornkoppel) als Einbahnstraße ausgeschildert ist. Mit dem zusätzlich generierten Kundenverkehr und der Anlieferung eines Vollsortimenters oder Discounters via 40t-LKW scheint die Straße zum jetzigen Zeitpunkt überfordert zu sein<sup>94</sup>.

<sup>93</sup> Mindestanforderung i. d. R. ab 4.500 m<sup>2</sup> Grundfläche

<sup>94</sup> Vorbehaltlich eines konkreten Verkehrsgutachtens



Aufnahmen: GMA 2017

Das Gelände der ehemaligen Stadtteilschule ist nur über die Straße Grellkamp anfahrbar. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung können Fahrzeuge von hier nicht nach Süden in die Hauptverkehrsstraße Krohnstieg einfahren.

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

Um das Potenzial für eine eigenständige Nahversorgungsstruktur und die standortverträgliche Verkaufsfläche überschlägig zu bestimmen, ist zunächst der Nahbereich des Vorhabens zu ermitteln. Hierbei ist der Einsatz des Dichtemodells nicht sinnvoll, da bei einer Bevölkerungsdichte von ca. 2.600 EW ein Radius von 1,5 km anzusetzen wäre, der Nahbereich würde folglich das komplette Zentrum Langenhorn Mitte umfassen, das sich ca. 1,1 km östlich befindet. Der Nahbereich wird über die Langenhorner Chaussee nicht hinausreichen, im Norden bis zum Suckweg. Für die Einwohner im Nahbereich wird die nahversorgungsrelevante Kaufkraft errechnet. Unter Anwendung der 35 % - Regel ergibt sich folgende standortangepasste Verkaufsfläche:

**Tabelle 16: Berechnung der standortangepassten Verkaufsfläche Grellkamp**

	<b>Grellkamp</b>
Einwohner im Nahbereich	7.091
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	18,0 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel )	6,3 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	1.570 m <sup>2</sup>
standortangepasste Verkaufsfläche (Discounter)*	1.070 m <sup>2</sup>

\* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Vollsortimenter: 4.000 € / m<sup>2</sup>; Lebensmitteldiscounter: 5.900 € / m<sup>2</sup> (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 105,0 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf-Ausgabebetrag unter Berücksichtigung der Hamburger Sortimentsliste: 2.415 € p. a.

GMA 2017 (ca.-Werte, gerundet)

Für den Bereich Grellkamp steht mit ca. 7.100 EW ein noch ausreichendes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung, um eigenständige Nahversorgungsstrukturen zu unterhalten. Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial weist darauf hin, dass ein solitärer Nahversorgungsanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit wenigen ergänzenden, kleinteiligen Anbietern am Standort (ggf. eine Nahversorgungslage) tragfähig sein dürfte. Sollte ein solcher Anbieter abseits

des Krohnstieg realisiert werden, so dürfte die verkehrliche Erschließung und die ÖPNV-Anbindung ein Problem darstellen.

Der Quick-Check hat ergeben, dass **ca. 1.500 – 1.600 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche bezogen auf einen Supermarkt oder alternativ **1.000 – 1.100 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche bezogen auf einen Lebensmitteldiscounter 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 Langenhorn Mitte eintreten können bzw. anzunehmen sind.

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

Der Standortbereich Grellkamp ist potenziell geeignet, die Nahversorgung im perspektivisch unterversorgten Areal östlich der nördlichen Landebahn des Flughafens Fuhlsbüttel zu gewährleisten. Voraussetzung dafür ist eine geeignete Potenzialfläche, auf der die Entwicklung von Nahversorgungsstrukturen zulässig ist und die verkehrlich leistungsfähig sowie an den ÖPNV angebunden ist.

Der Schulstandort weist quantitativ große Flächenreserven auf, die zur Ansiedlung eines Nahversorgungsanbieters ausreichen würden. Die Anfahrtbarkeit über die schmale Wohnstraße, die zumindest am Schulstandort keine Einbahnstraße mehr darstellt, ist jedoch nicht ideal und vorbehaltlich eines Verkehrsgutachtens möglicherweise nicht für die höheren Verkehrsbelastungen geeignet, die ÖPNV-Anbindung befindet sich erst ca. 400 m südlich.

Das Entwicklungspotenzial am Grellkamp wird insbesondere durch den nahegelegenen SB-Warenhausstandort Langenhorn Mitte sowie den Lidl-Discounter am Krohnstieg begrenzt, die östlich des Standortes liegen. Aufgrund der Nähe zum Zentrum Langenhorn Mitte dürfte zudem i. S. der Hamburger Leitlinien (Ziel 4.1.2) für den Einzelhandel nur ein nicht großflächiger Nahversorgungsanbieter (max. 800 m<sup>2</sup> VK) zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung zulässig sein.

Sollte das Schulareal neu entwickelt werden (insb. Wohnungsbau) kann ein Anbieter zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung insb. für die Einfamilienhausgebiete nördlich des Grellkamp ein sinnvoller Projektbaustein sein.

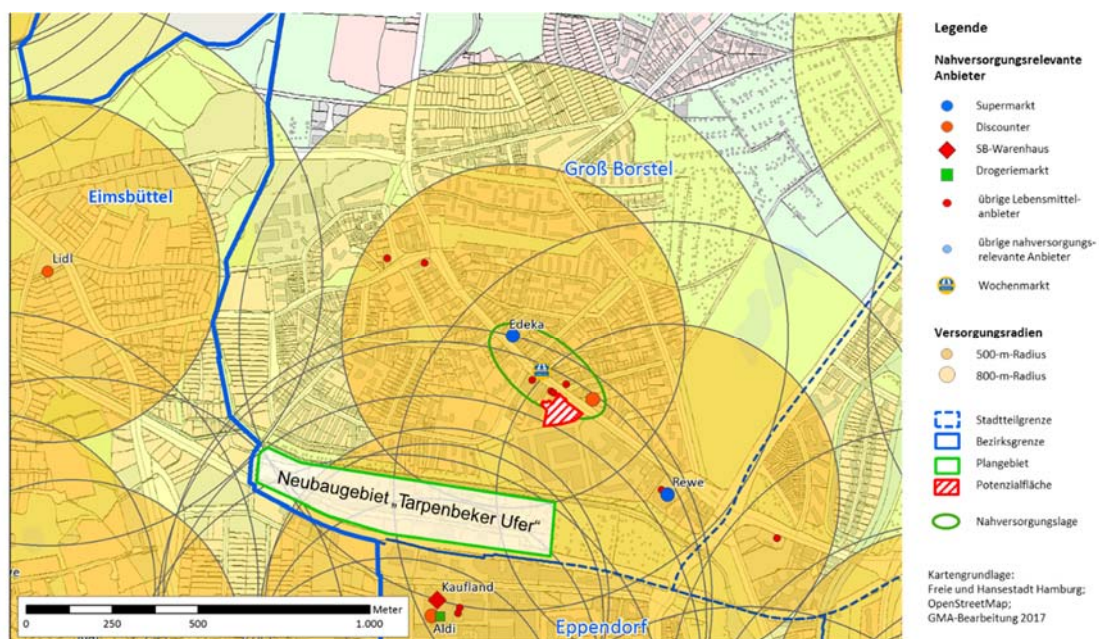


## 4. Groß Borstel

### 4.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Im Ortskern von Groß Borstel ist an der Borsteler Chaussee eine Nahversorgungslage mit einem kleinflächigen Edeka Frischemarkt und der kleinsten Aldi Filiale Hamburgs (< 400 m<sup>2</sup> VK) anzutreffen. Die Sparkasse hat den Standort zum 30. September 2017 wegen einer Standortzusammenlegung verlassen und der Verbleib des Aldi Discounters auf der kleinen Fläche ist nicht gesichert. Eine freie Potenzialfläche ist gegenüber der Aldi-Immobilie vorhanden, auch die nicht mehr zeitgemäßen Strukturen im Umfeld der Tankstelle könnten mit einbezogen werden.

**Karte 38: Groß Borstel**



Südlich des Ortskerns, am Güterbahnhof am Tarpenbekufer ist die Errichtung von ca. 750 Wohneinheiten geplant. Dieser Bereich liegt südlich der Tarpenbek und wird durch diese vom bestehenden Siedlungsgebiet Groß Borstels getrennt, eine Anbindung soll über Brücken realisiert werden. Daher ist zu untersuchen, welches Potenzial für einen Ausbau der Nahversorgung im Ortskern von Groß Borstel vorliegt.

**Abbildung 10: Projektplanung „Tarpenbeker Ufer“**



Quelle: Otto Wulff Projekt Groß Borstel GmbH

**Tabelle 17: Zusätzliche Einwohner Groß Borstel**

<b>Einwohnerprognose nach Fertigstellung</b>	
Wohneinheiten „Tarpenbeker Ufer“	ca. 750
Ø Haushaltsgröße Groß Borstel	1,8
Perspektivische Einwohner	ca. 1.350

GMA-Zusammenstellung 2017

## 4.2 Der Standort

Der Ortskern zeichnet sich durch beiderseits straßenbegleitenden Geschäftsbesatz an der Bors- teler Chaussee aus, der jedoch nur geringe Grundstückstiefen aufweist. Südlich des Ortskerns grenzen großflächige Bürokomplexe an (u. a. Alpha Park), nördlich des Brödermannsweges sind die Carl-Götze-Schule und ein evangelischer Kindergarten zu finden. Das übrige Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt. Im Mittelpunkt des Zentrums liegt das Geschäftshaus mit Ladenzeile in der u. a. Budnikowsky, eine Spielhalle und die Hamburger Sparkasse zu finden sind, nördlich liegt der kleinflächige Edeka Frischemarkt, südlich der Aldi Discounter. Die Fläche gegenüber dem Aldi Discounter ist unbebaut und als Gewerbegebiet ausgewiesen, vor dem Alpha Park und den da- hinterliegenden Bürogebäuden ist eine Tankstelle vorhanden.

Das Geschäftshaus mit Budnikowsky ist als eingeschossige Ladenzeile im Sockelgeschoss von Bü- rogebäuden ausgeführt, der Frischemarkt befindet sich in einem Wohnhaus. Der Aldi Discounter ist in einem kleinen, modernisierten Zweckbau untergebracht. Die Potenzialfläche zwischen Bud- nikowsky und dem Alpha Park bietet sich für eine Arrondierung des Ortskerns an.



Aufnahmen: GMA 2017

Groß Borstel hat derzeit ca. 8.800 Einwohner. Durch die Bebauung am Tarpenbekufer werden 750 Wohneinheiten hinzukommen, was ca. 1.350 zusätzlichen Einwohnern entspricht. Das Areal des alten Güterbahnhofs südlich der Tarpenbek soll vier- bis fünfgeschossig bebaut werden, ca. 30 % der Wohnungen werden öffentlich gefördert. Die Entwicklung beginnt von Osten, hier sind die ersten Wohnungen in der Vermietung. Das Neubaugebiet schließt direkt nördlich an die „Au- tomeile“ Nedderfeld an, die mit dem Nedderfeld Center mehrere Fachmärkte, darunter auch ein Kaufland SB-Warenhaus aufweist. Von diesem ist das Wohngebiet durch eine Bahnstrecke ge- trennt, eine Anbindung besteht im Westen über die Straße Kellerbleek und im Osten über die B 433. Im Bereich Niendorfer Straße / Stavenhagenstraße sind in dem Projekt 'Petersen-Park', ei- nem gemischt genutzten Quartier (ca. 800 m Luftlinie nordwestlich des potenziellen Zentrums), bis zu 400 weitere Wohneinheiten geplant. Die potenziellen Bewohner würden weitere Kaufkraft

in das Nahversorgungszentrum bringen (sind jedoch bei der Verkaufsflächenberechnung noch nicht eingerechnet).

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

Um die standortverträgliche Verkaufsfläche überschlägig zu bestimmen, ist zunächst der Nahbereich des Ortskerns zu ermitteln. In diesem Fall liefert das Dichtemodell keine belastbaren Daten, da innerhalb des ermittelten 1,0 km-Radius auch Einwohner von Eppendorf erfasst werden, die durch Zäsuren wie Bahngleise oder die Tarpenbek eindeutig nicht dem Nahbereich zuzuordnen sind. Somit erstreckt sich der Nahbereich auf den Stadtteil Groß Borstel selbst. Da ein Ausbau der Nahversorgung im Zusammenhang mit der Wohnbebauung im Neubaugebiet „Tarpenbeker Ufer“ betrachtet werden 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 18: Berechnung der standortangepassten Verkaufsfläche Groß Borstel**

	<b>Groß Borstel</b>
Einwohner im Nahbereich	10.119
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	27,6 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel )	9,6 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	2.400 m <sup>2</sup>
standortangepasste Verkaufsfläche (Discounter)*	1.600 m <sup>2</sup>

\* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Vollsortimenter: 4.000 € / m<sup>2</sup>; Lebensmitteldiscounter: 5.900 € / m<sup>2</sup> (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 105,0 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf-Ausgabebetrag unter Berücksichtigung der Hamburger Sortimentsliste: 2.415 € p. a.

GMA 2017 (ca.-Werte, gerundet)

Für den Stadtteil Groß Borstel steht mit ca. 8.800 Einwohnern sowie zusätzlichen ca. 1.350 Einwohnern im Neubaugebiet „Tarpenbeker Ufer“ ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung, um eigenständige Nahversorgungsstrukturen zu unterhalten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch Rewe südlich des Bürokomplexes Alpha Park und auch durch Kaufland am Nedderfeld bereits ein Großteil dieser Kaufkraft gebunden wird. Auch das Neubaugebiet „Tarpenbeker Ufer“, das in einem Teil von Groß Borstel entwickelt wird, das dem Ort bislang nicht unmittelbar zugehörig scheint, dürfte primär auf den Rewe-Standort und das Nedderfeld Center ausgerichtet sein, da diese Standorte vom Tarpenbekufer schneller erreichbar sind als die Geschäfte im Ortskern.

Der Quick-Check hat ergeben, dass **ca. 2.400 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche (bezogen auf einen Supermarkt) als standortverträglich anzusehen sind, alternativ könnte ein Discounter mit bis zu 1.600 m<sup>2</sup> VK

entwickelt werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Aldi und der Frischemarkt (zusammen ca. 850 m<sup>2</sup> VK) bereits am Standort vorhanden sind. Folglich ist zu erwarten, dass bei Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenze von ca. **1.500 – 1.600 m<sup>2</sup> VK** für einen Supermarkt (700 – 800 m<sup>2</sup> VK für einen Discounter) keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur im Umfeld eintreten würden. Bei Verlagerung / Erweiterung eines oder beider bestehenden Betriebe ergibt sich ein entsprechend größerer Flächenspielraum. Dies ist im Fall einer konkreten Planung durch eine Einzelfallprüfung zu belegen.

#### **4.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung**

Die Zentralität des Stadtteils Groß Borstel im nahversorgungsrelevanten Bedarf i. H. v. 95 % weist darauf hin, dass der Umsatz im Stadtteil nahezu der vorhandenen Kaufkraft entspricht. Hierbei ist jedoch der Lidl Discounter im Gewerbegebiet südlich des Flughafens zu berücksichtigen, der bereits auf den Stadtteil Alsterdorf ausstrahlt. Auch der Rewe Markt im Süden der Borsteler Chaussee spricht Kunden in einem größeren Einzugsgebiet an. Potenziell ist daher zu erwarten, dass sowohl der Frischemarkt als auch der Aldi Discounter im Ortskern auf ein zukunftsfähiges Format erweitert werden können. Das zusätzliche Kaufkraftpotenzial, das durch die Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs am Tarpenbekufer hinzutritt, wird allerdings nicht vollumfänglich dem Ortskern zur Verfügung stehen, da die Standorte von Rewe und Kaufland aus dem Neubaugebiet leichter zu erreichen sind. Andererseits wird durch das Projekt „Petersen-Park“ perspektivisch weitere Kaufkraft hinzutreten. Die einzigen vorhandenen Flächen mit ausreichender Grundstückstiefe scheinen sich südlich der Borsteler Chaussee, zwischen Brödermannsweg und dem Alpha-Park zu befinden, wo heute die Tankstelle, die Freifläche, die Spielhalle und die Ladenzeile mit Budnikowsky, der Sparkasse und weiteren Ladeneinheiten liegen.

Die Gewerbegebietsausweisung der Freifläche ist für den Ortskern von Groß Borstel nicht zielführend, hier wird eine Überplanung empfohlen, die der Lage im Ortskern Rechnung trägt. Gerade im Hinblick auf den Auszug der Sparkasse sollte geprüft werden, ob der gesamte Standortbereich zu einem zukunftsfähigen Nahversorgungszentrum (Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt und kleinteiliger Einzelhandel / Komplementärnutzungen) umstrukturiert werden kann. Auch die bisherigen Standorte von Edeka und Aldi können durch kleinteilige Nutzungen nachbelegt werden. Ziel ist die Erhöhung der Lebensqualität und auch der baulichen Dichte im Ortskern von Groß Borstel, sowie mittel- bis langfristig die Wiederausweisung des Bereichs als Nahversorgungszentrum.

## V. Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse

### 1. Der Bezirk Hamburg-Nord im Überblick

Im Bezirk Hamburg-Nord wurden insgesamt ca. 299.580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in 1.679 Einzelhandelsbetrieben erhoben. Der größte Teil der Verkaufsflächen entfällt mit über 112.000 m<sup>2</sup> auf Nahrungs- und Genussmittel.

**Tabelle 19: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen**

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche* in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche* in %	Umsatz* in Mio. €	Umsatz* in %
Nahrungs- und Genussmittel	505	30	112.510	38	619,8	48
Gesundheit, Körperpflege	149	9	23.775	8	144,9	11
Blumen, zool. Bedarf	73	4	5.895	2	22,7	2
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>727</b>	<b>43</b>	<b>142.160</b>	<b>47</b>	<b>787,4</b>	<b>61</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	82	5	10.190	3	45,1	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	332	20	47.779	16	163,5	13
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>414</b>	<b>25</b>	<b>57.960</b>	<b>19</b>	<b>208,6</b>	<b>16</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	80	5	11.135	4	70,6	5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	197	12	49.165	16	105,0	8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	32	2	19.615	7	49,2	4
Optik / Uhren, Schmuck	107	6	5.240	2	32,7	3
Sonstige Sortimente	122	7	14.305	5	37,4	3
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>538</b>	<b>32</b>	<b>99.460</b>	<b>33</b>	<b>294,9</b>	<b>23</b>
<b>Nichtlebensmittel</b>	<b>1.174</b>	<b>70</b>	<b>187.070</b>	<b>62</b>	<b>671,1</b>	<b>52</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>1.679</b>	<b>100</b>	<b>299.580</b>	<b>100</b>	<b>1.290,9</b>	<b>100</b>

\* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

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

Differenziert nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste ist im zentrenrelevanten und im nicht zentrenrelevanten Bereich eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsfläche vorhanden, dies wird besonders deutlich bei der Auswertung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner. Hier zeigt sich u. a. die starke Ausstattung in den benachbarten Bezirken Wandsbek und Eimsbüttel (v. a. im Baumarkt- und Möbelbereich) sowie der Hamburger Innenstadt und des AEZ im Bekleidungssegment. Im nahversorgungsrelevanten Bereich liegt der Bezirk Hamburg-Nord knapp über dem Hamburger Durchschnitt (und damit auch über den Durchschnittswerten der anderen Millionenstädte wie Berlin, Köln oder München).

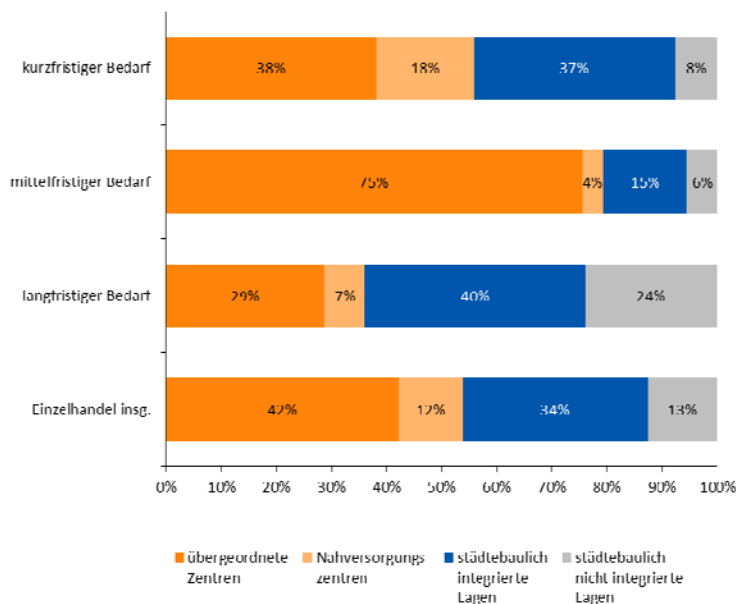
**Tabelle 20: Ausstattung nach Zentrenrelevanz**

Zentrenrelevanz	VK in m <sup>2</sup> je 1.000 EW im Bezirk Hamburg-Nord	VK in m <sup>2</sup> je 1.000 EW in Hamburg*
nahversorgungsrelevant	463	470
zentrenrelevant	337	532
nicht zentrenrelevant	195	338
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>995</b>	<b>1.340</b>

\* voraussichtliche Werte; nach ersten Hochrechnungen; GMA-Darstellung 2017

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt, dass über die Hälfte der Verkaufsflächen (ca. 53 %) auf zentrale Versorgungsbereiche entfällt. Mit insgesamt ca. 13 % spielen dezentrale Standorte in Hamburg-Nord v. a. im langfristigen Bedarf eine bedeutende Rolle.

**Abbildung 11: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %**



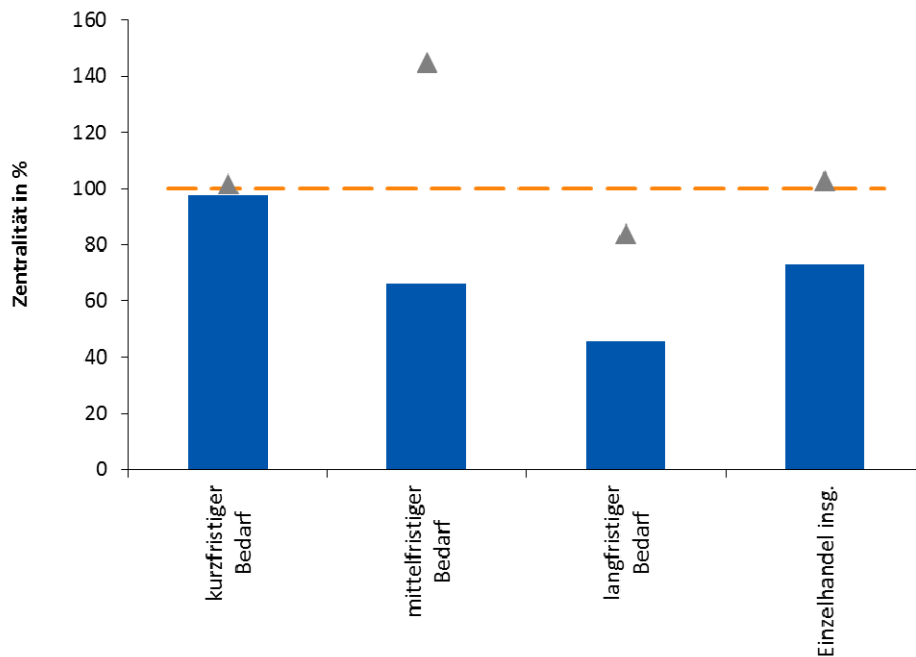
GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Der Bezirk Hamburg-Nord weist eine Zentralität von 73 % auf. Differenziert nach der Fristigkeit des Bedarfs zeigen sich folgende Zentralitäten<sup>95</sup> (vgl. Abbildung 12):

- /// Kurzfristiger Bedarf 97 %
- /// mittelfristiger Bedarf 67 %
- /// langfristiger Bedarf 46 %.

<sup>95</sup> Eine differenzierte Betrachtung der Zentralitäten ist unter II., 2. auf Stadtteilebene dargestellt.

Abbildung 12: Einzelhandelszentralität\* Bezirk Hamburg-Nord



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

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

▲ = Durchschnittswert Hamburg

## 2. Nahversorgung im Überblick

Insgesamt ist im Bezirk Hamburg-Nord 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, durch Einfamilienhaus geprägten Stadtteilen nördlich der Alster. Die wesentlichen Werte auf Stadtteilebene sind der Übersicht 5 in Verbindung mit Karte 39 zu entnehmen.

**Übersicht 5: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick**

Stadtteil	Einwohner	fußläufig nicht versorgt*		VK-Ausstattung in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Zentralität in %	räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
		in %	abs.				
Alsterdorf	14.123	25	3.521	377	74	Villengebiete nördlich Brabantstraße	-
Barmbek-Nord	40.864	4	1.562	419	103	-	-
Barmbek-Süd	33.681	0	0	586	129	-	Qualitative Weiterentwicklung Barmbeker Markt
Dulsberg	17.231	3	541	330	84	Nordosten, Bereich Tondernstraße	-
Eppendorf	24.356	5	1.222	718	134	Südlich Lokstedter Weg, Alsternähe	-
Fuhlsbüttel	12.572	4	452	564	126	-	-
Groß Borstel	8.769	29	2.510	482	95	Südlich des Flughafens	Sicherung Nahversorgung Borsteler Chaussee
Hoheluft-Ost	9.514	0	0	760	163	-	-
Hohenfelde	9.460	9	871	295	63	Alsternähe	Sicherung Nahversorgung Lübecker Straße
Langenhorn	44.795	44	19.772	415	86	Mittlere Langenhorner Chaussee	Sicherung der Nahversorgung in der Fläche, Restrukturierung Zentrum Käkenflur
Ohlsdorf	15.471	40	6.137	420	67	Klein Borstel	Sicherung Nahversorgung Klein Borstel, ggf. gemeinsam mit Wellingsbüttel
Uhlenhorst	17.104	13	2.245	163	36	Alsternähe	-
Winterhude	53.094	10	5.291	468	103	-	Sicherung Nahversorgung Winterhuder Markt, City Nord

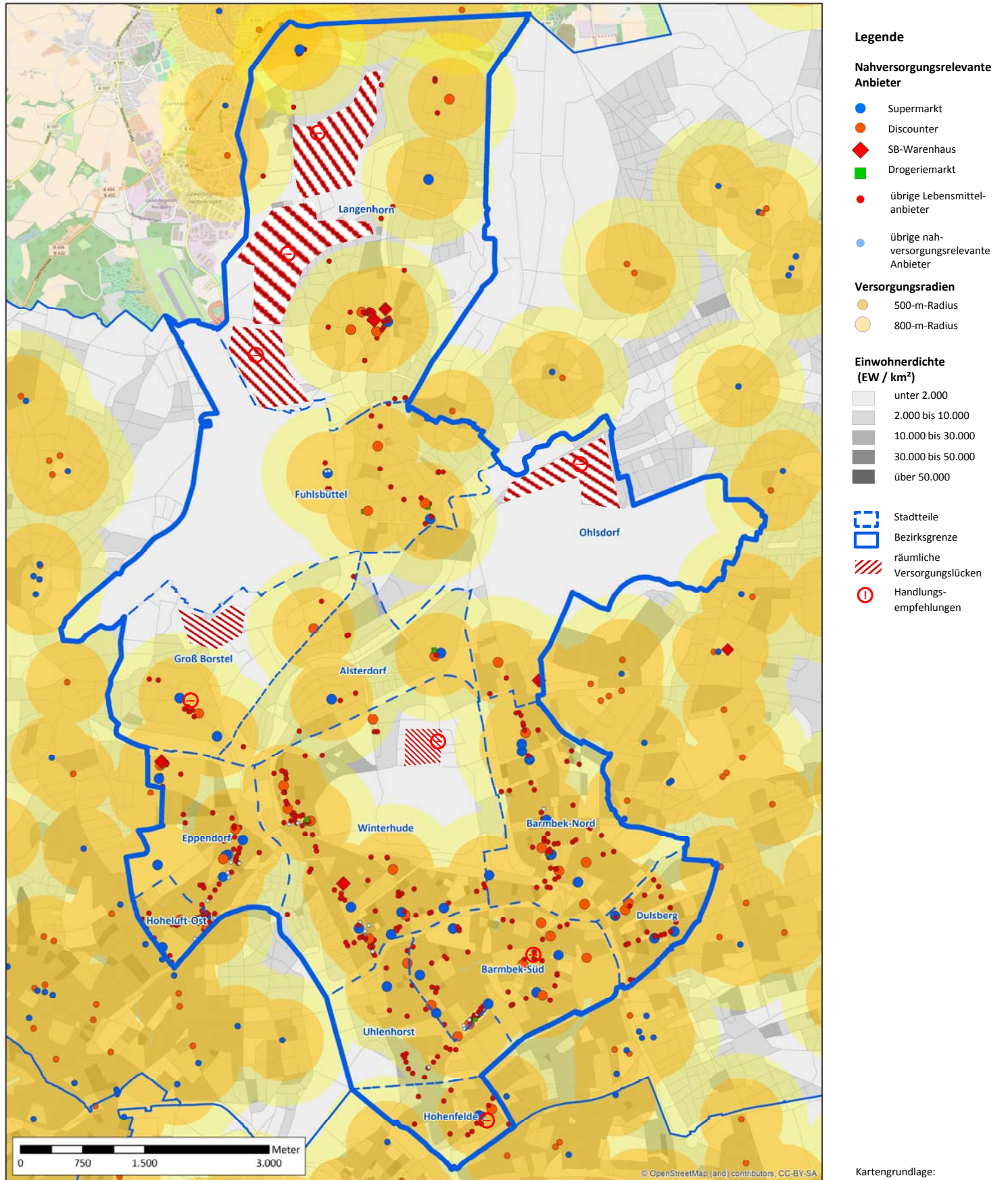
\* = Anteil der Einwohner (Mittelwert), deren Wohnort sich nicht innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m<sup>2</sup> VK befindet

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

GMA-Zusammenstellung 2017



**Karte 39: Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Nord**



Die folgende Übersicht 6 zeigt die festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Hamburg-Nord.

**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-Nord sind Karte 40 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**

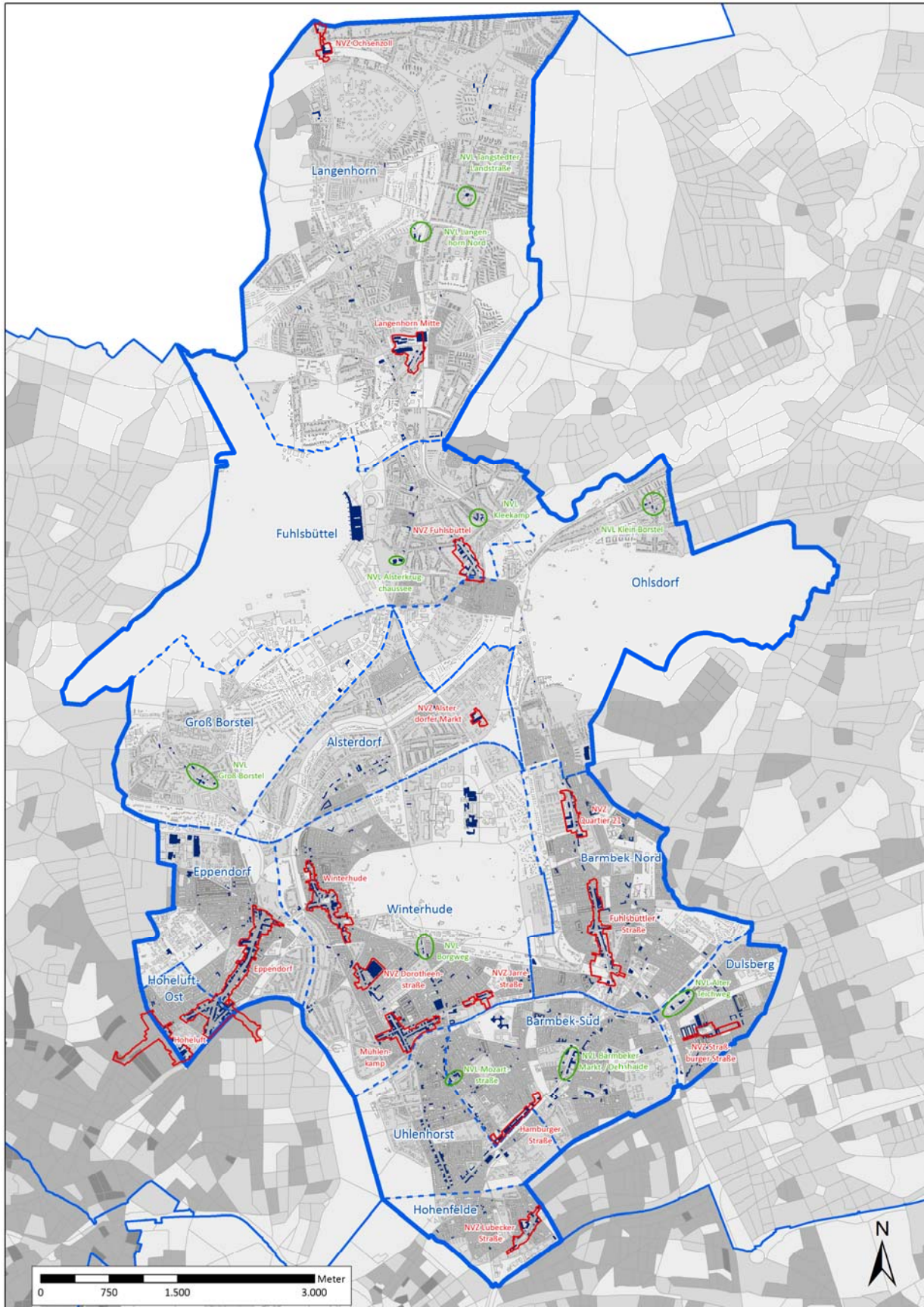
ZVB	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Anzahl Betriebe		Vorschlag Einordnung
	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %		Einzelhandel	Komplementär	
Eppendorf*	12.720	38	12.240	37	8.395	25	33.355	100	66	344	180	Ü-ZVB
Fuhlsbüttler Straße	7.780	47	2.920	17	5.990	36	16.690	100	48	97	104	Ü-ZVB
Hamburger Straße	7.065	23	19.800	65	3.640	12	30.505	100	66	109	56	Ü-ZVB
Hoheluft*	8.305	49	3.140	19	5.350	32	16.795	100	56	159	123	Ü-ZVB
Langenhorn Mitte	12.655	67	4.765	25	1.480	8	18.900	100	63	55	33	Ü-ZVB
Mühlenkamp	5.745	44	3.090	24	4.175	32	13.010	100	57	122	91	Ü-ZVB
Winterhude	5.465	52	1.280	12	3.675	35	10.420	100	48	105	116	Ü-ZVB
Alsterdorfer Markt	2.725	97	85	3	-	-	2.810	100	38	8	13	NVZ
Dorotheenstraße	6.280	60	410	4	3.720	36	10.410	100	43	22	29	NVZ
Fuhlsbüttel	3.115	65	625	13	1.050	22	4.790	100	44	42	54	NVZ
Jarrestraße	1.835	89	-	-	235	11	2.070	100	39	9	14	NVZ
Lübecker Straße	2.130	47	935	20	1.500	33	4.565	100	39	28	43	NVZ
Ochsenzoll	1.825	67	115	4	775	29	2.715	100	44	17	22	NVZ
Quartier 21	4.085	96	65	2	115	3	4.265	100	33	17	35	NVZ
Straßburger Straße	3.090	94	-	-	200	6	3.290	100	39	18	28	NVZ

\* inklusive Anbieter im Bezirk Eimsbüttel

- kein Angebot vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2017

**Karte 40: Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Hamburg-Nord**



**Legende**

- Einzelhandel
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Nahversorgungslagen
- Bezirk Hamburg-Nord
- 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

<b>Verzeichnisse</b>	<b>Seite</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (Betriebsanzahl in %)	11
Abbildung 2: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (VK in %)	11
Abbildung 3: Einzelhandel nach Bedarfs- bereichen Innere Stadt (VK in %)	15
Abbildung 4: Einzelhandel nach Bedarfs- bereichen Äußere Stadt (VK in %)	15
Abbildung 5: Einzelhandelsbestand – Verkaufsflächen in % nach Bedarfsbereichen und Lage	15
Abbildung 6: Einzelhandelsbestand – Verkaufsflächen in m <sup>2</sup> nach Zentrenrelevanz und Lage	16
Abbildung 7: Einzelhandelszentralität* Bezirk Hamburg-Nord	17
Abbildung 8: Betriebstypen nach Anzahl	20
Abbildung 9: Betriebstypen nach Verkaufsfläche	20
Abbildung 10: Projektplanung „Tarpnebeker Ufer“	169
Abbildung 11: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %	174
Abbildung 12: Einzelhandelszentralität* Bezirk Hamburg-Nord	175
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage des Bezirks Hamburg-Nord in Hamburg	7
Karte 2: Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Hamburg-Nord	12
Karte 3: Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Nord	22
Karte 4: Geldautomaten und Postdienstleister im Bezirk Hamburg-Nord	25
Karte 5: Nahversorgungssituation im Stadtteil Alsterdorf	29
Karte 6: Nahversorgungssituation im Stadtteil Barmbek-Nord	32
Karte 7: Nahversorgungssituation im Stadtteil Barmbek-Süd	35
Karte 8: Nahversorgungssituation im Stadtteil Dulsberg	38
Karte 9: Nahversorgungssituation im Stadtteil Eppendorf	41
Karte 10: Nahversorgungssituation im Stadtteil Fuhlsbüttel	44
Karte 11: Nahversorgungssituation im Stadtteil Groß Borstel	47
Karte 12: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hoheluft-Ost	50
Karte 13: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hohenfelde	53
Karte 14: Nahversorgungssituation im Stadtteil Langenhorn	57
Karte 15: Nahversorgungssituation im Stadtteil Ohlsdorf	60

Karte 16:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Uhlenhorst	63
Karte 17:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Winterhude	66
Karte 18:	Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Nord	70
Karte 19:	Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Hamburg-Nord	77
Karte 20:	Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Hamburg-Nord	88
Karte 21:	Übergeordnetes Zentrum Eppendorf	90
Karte 22:	Übergeordnetes Zentrum Fuhlsbüttler Straße	95
Karte 23:	Übergeordnetes Zentrum Hamburger Straße	100
Karte 24:	Übergeordnetes Zentrum Hoheluft	106
Karte 25:	Übergeordnetes Zentrum Langenhorn Mitte	110
Karte 26:	Übergeordnetes Zentrum Mühlenkamp	115
Karte 27:	Übergeordnetes Zentrum Winterhude	120
Karte 28:	Nahversorgungszentrum Alsterdorfer Markt	125
Karte 29:	Nahversorgungszentrum Dorotheenstraße	129
Karte 30:	Nahversorgungszentrum Fuhlsbüttel	133
Karte 31:	Nahversorgungszentrum Jarrestraße	137
Karte 32:	Nahversorgungszentrum Lübecker Straße	141
Karte 33:	Nahversorgungszentrum Ochsenzoll	146
Karte 34:	Nahversorgungszentrum Quartier 21	151
Karte 35:	Nahversorgungszentrum Straßburger Straße	155
Karte 36:	City Nord	162
Karte 37:	Grellkamp	166
Karte 38:	Groß Borstel	169
Karte 39:	Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Hamburg-Nord	177
Karte 40:	Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Hamburg-Nord	180

#### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord	8
Tabelle 2:	Wohnbauprojekte in Hamburg-Nord 2017 – 2020	9
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	13
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	14
Tabelle 5:	Ausstattungskennziffern im Bezirk Hamburg-Nord	18
Tabelle 6:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	19

Tabelle 7:	Einzelhandelsprojekte im Bezirk Hamburg-Nord	19
Tabelle 8:	Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung	21
Tabelle 9:	Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten	21
Tabelle 10:	Nahversorgungsangebot im Bezirk Hamburg-Nord	21
Tabelle 11:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Hamburg-Nord (Vorschlag)	74
Tabelle 12:	Einzelhandelsbestand gesamt zentrale Versorgungsbereiche Hamburg-Nord	82
Tabelle 13:	Zentren- und Standortstruktur Nahversorgung nach Lagekategorien	86
Tabelle 14:	Zusätzliche Einwohner City Nord	162
Tabelle 15:	Berechnung der standortangepassten Verkaufsfläche City Nord	163
Tabelle 16:	Berechnung der standortangepassten Verkaufsfläche Grellkamp	167
Tabelle 17:	Zusätzliche Einwohner Groß Borstel	170
Tabelle 18:	Berechnung der standortangepassten Verkaufsfläche Groß Borstel	171
Tabelle 19:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	173
Tabelle 20:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	174
<b>Übersichtenverzeichnis</b>		
Übersicht 1:	Nahversorgung nach Stadtteilen im Überblick	26
Übersicht 2:	Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick	69
Übersicht 3:	Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit	76
Übersicht 4:	Nahversorgung nach zentralen Versorgungsbereichen und Handlungsansätzen	159
Übersicht 5:	Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick	176
Übersicht 6:	Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit	179

## **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)

---



