



NAHVERSORGUNGSKONZEPT 2018

BEZIRK ALTONA

Impressum

Herausgeber /Auftraggeber

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Jessenstraße 1-3, 22767 Hamburg

bezirksamt@altona.hamburg.de

Verfasser

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25, 20354 Hamburg

Projektleitung

██████████ Ellrott, GMA Hamburg

██████████, GMA Ludwigsburg

██████████ Komossa, GMA Hamburg

██████████, GMA Ludwigsburg

██████████, GMA Köln

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

Stand: Mai 2018

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Der Bezirk Altona im Überblick	6
1. Wesentliche Strukturdaten	6
1.1 Siedlungsstruktur	6
1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Altona	9
1.3 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Altona	10
1.4 Verkehrsinfrastruktur	11
2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick	12
2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	16
2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage	17
2.3 Ausstattungskennziffern	19
2.4 Einzelhandelsrelevante Projekte	22
II. Nahversorgungsanalyse	23
1. Nahversorgung im Überblick	23
2. Nahversorgung auf Stadtteilebene	26
2.1 Stadtteil Altona-Altstadt	27
2.2 Stadtteil Altona-Nord	30
2.3 Stadtteil Bahrenfeld	33
2.4 Stadtteil Blankenese	36
2.5 Stadtteil Groß Flottbek	39
2.6 Stadtteil Iserbrook	42
2.7 Stadtteil Lurup	45
2.8 Stadtteil Nienstedten	48
2.9 Stadtteil Osdorf	51
2.10 Stadtteil Othmarschen	54
2.11 Stadtteil Ottensen	58
2.12 Stadtteil Rissen	61
2.13 Stadtteil Sternschanze	64
2.14 Stadtteil Sülldorf	67
3. Zusammenfassende Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Bezirk Altona	70
III. Nahversorgungskonzept	74

1.	Zentren- und Standortstruktur	74
1.1	Definition der Lagekategorien	74
1.2	Erster Überblick Zentren- und Standortstruktur	76
2.	Festlegung der Standortstruktur Bezirk Altona	80
2.1	Zentrale Versorgungsbereiche	80
2.2	Nahversorgungslagen	84
2.3	Sonstige Lagen	86
2.3.1	Städtebaulich integrierte Lagen	87
2.3.2	Städtebaulich nicht integrierte Lagen	87
2.4	Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels	87
3.	Zentren- und Angebotsstruktur	87
4.	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	88
4.1	Übergeordnetes Zentrum Altona	90
4.2	Übergeordnetes Zentrum Blankenese	95
4.3	Übergeordnetes Zentrum Lurup	100
4.4	Übergeordnetes Zentrum Osdorf	104
4.5	Übergeordnetes Zentrum Othmarschen	108
4.6	Übergeordnetes Zentrum Rissen	112
4.7	Übergeordnetes Zentrum Schanzenviertel	116
4.8	Nahversorgungszentrum Bahrenfeld (Gasstraße)	120
4.9	Nahversorgungszentrum Elbgaustraße	124
4.10	Nahversorgungszentrum Holstenstraße	128
4.11	Nahversorgungszentrum Iserbrook	132
4.12	Nahversorgungszentrum Osdorfer Born	136
4.13	Nahversorgungszentrum Rugenbarg	140
5.	Fazit	144
IV.	Lupenbetrachtung	146
1.	Aufgabenstellung	146
1.1	Vorgehen Quick-Check	146
2.	Trabrennbahn Bahrenfeld	147
2.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	147
2.2	Der Standort	148

2.3	Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)	148
2.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	149
3.	Entwicklungsperspektiven Ortskern Rissen (= Alternativenprüfung)	150
3.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	150
3.2	Analyse Ortskern Rissen	150
3.3	Flächenscreening Rissen	151
3.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	155
4.	Zentrumsentwicklung Iserbrook	156
4.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	156
4.2	Der Standort	156
4.3	Strukturanalyse	156
4.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	158
V.	Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse	160
1.	Der Bezirk Altona im Überblick	160
2.	Nahversorgung im Überblick	162
3.	Zentren- und Standortstruktur	165
	Verzeichnisse	168

I. Der Bezirk Altona im Überblick

1. Wesentliche Strukturdaten

1.1 Siedlungsstruktur

Der Bezirk Altona liegt westlich im Hamburger Stadtgebiet. Er verläuft nördlich der Elbe und grenzt im Westen an Wedel, im Norden an Pinneberg und Schenefeld (Schleswig-Holstein) sowie im Osten an die Hamburger Bezirke Eimsbüttel und Hamburg-Mitte an. Südlich der Elbe grenzt der Bezirk Hamburg-Mitte bzw. im Südwesten das Land Niedersachsen an den Bezirk Altona. Neben dem Gebiet der ehemals eigenständigen Stadt Altona umfasst der Bezirk unter anderem die sog. Elbvororte (Blankenese, Nienstedten, Iserbrook, Othmarschen, Rissen), das an die Stadtteile Osdorf und Lurup angrenzende Areal des Altonaer Volksparks mit dem Altonaer Friedhof, den Arenen und dem Forschungszentrum DESY im Stadtteil Bahrenfeld.

Die Einwohnerentwicklung im Bezirk Altona verlief in den letzten Jahren durchweg positiv. Im Zeitraum 2008 – 2015 konnte der Bezirk seine Einwohnerzahl um ca. 16.800 Einwohner auf 267.058 Einwohner bzw. ca. 6,7 % steigern.

Für die Gesamtstadt wird bis 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 1,84 – 1,88 Mio. prognostiziert¹, wobei bis 2027 bzw. 2030 von einem steten Anstieg (Wanderungssaldo) ausgegangen wird. Danach wird verstärkt das Geburtendefizit zum Tragen kommen. Von dieser positiven Entwicklung wird der Bezirk Altona verstärkt profitieren. Im Wohnungsbauprogramm 2017 wird weiterhin von einem starken Bevölkerungswachstum (ca. + 6 %) ausgegangen.

Bevölkerungsschwerpunkte liegen in den Stadtteilen Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Lurup, Osdorf Ottensen und Sternschanze. Mit ca. 73 % entfällt der Großteil der Einwohner auf die Äußere Stadt, dafür ist in der Inneren Stadt die höchste Bevölkerungsdichte vorzufinden (vgl. Tabelle 1). Die geringste Bevölkerungsdichte ist in den Elbvororten Blankenese, Sülldorf, Nienstedten und Rissen vorhanden.

Das Wohnungsbauprogramm 2018² des Bezirks Altona enthält zahlreiche Projekte mit kurz- und mittelfristigen Baupotenzialen (vgl. Tabelle 2). Hier kommen mehrere Großprojekte zum Tragen, die z. T. langfristig geplant sind (u. a. Mitte Altona, A7-Deckel, Holsten-Quartier) sowie einige Projekte, die vor dem Hintergrund der Flüchtlingsunterbringung eher kurzfristig realisiert werden. Darüber hinaus bestehen weitere Wohnungsbauplanungen. Die stärkste Wohnbautätigkeit ist nach 2022 in Altona-Nord (u. a. Harkortstraße / Mitte Altona, 1. BA: 1.600 WE) und Bahrenfeld (u. a. Trabrennbahn: 900 WE; August-Kirch-Straße: 800 WE) zu erwarten.

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

² als interner Entwurf vorhanden

Karte 1: Lage des Bezirks Altona in Hamburg

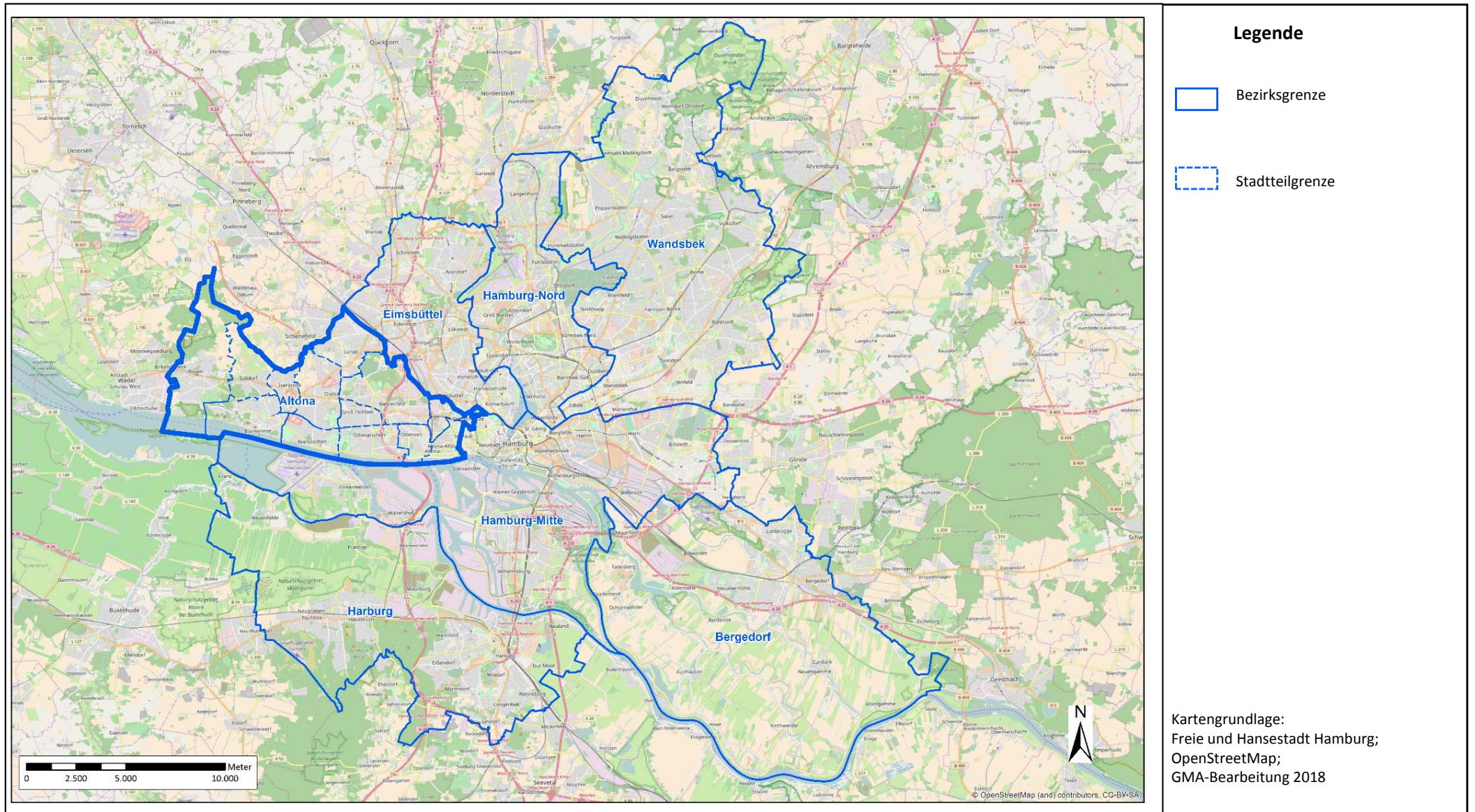


Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Bezirk Altona

	Stadtteil	Einwohner 2008	Einwohner 2015	Veränderung abs.	Veränderung in %	Fläche in km ²	EW / km ²	EW 2015 in %
Innere Stadt	Altona-Altstadt	26.595	28.825	2.230	8,4	2,7	10.472	10,8
	Altona-Nord	21.305	21.876	571	2,7	2,2	9.998	8,2
	Ottensen*	32.865	35.199	2.334	7,1	2,9	12.127	13,2
	Sternschanze	7.665	7.891	226	2,9	0,6	14.113	3,0
Äußere Stadt	Bahrenfeld	26.441	29.599	3.158	11,9	10,9	2.522	11,1
	Blankenese	12.764	13.325	561	4,4	8,3	1.599	5,0
	Groß Flottbek	10.819	10.913	94	0,9	2,4	4.517	4,1
	Iserbrook	10.753	11.244	491	4,6	2,7	4.215	4,2
	Lurup	33.421	35.591	2.170	6,5	6,4	5.532	13,3
	Nienstedten	6.829	7.228	399	5,8	4,4	1.649	2,7
	Osdorf	25.070	26.507	1.437	5,7	7,3	3.568	9,9
	Othmarschen	12.327	14.672	2.345	19,0	6,0	2.306	5,5
	Rissen	14.445	15.145	700	4,8	16,6	904	5,7
	Sülldorf	8.924	9.043	119	1,3	5,6	1.618	3,4
Bezirk Altona gesamt*		250.223	267.058	16.835	6,7	78,8	3.389	100,0

* = Ottensen: Ortsteile 211 & 213 Innere Stadt (ca. 13.200 EW), 212 & 214 (ca. 22.000 EW) Äußere Stadt

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

Tabelle 2: Wohnbauprojekte in Altona ab 2018 bis 2021

Stadtteil	Wohneinheiten	Haushaltsgröße ø	zusätzliche Einwohner
Altona-Altstadt	147	1,6	ca. 235
Altona-Nord	1.461	1,6	ca. 2.338
Bahrenfeld	301	1,7	ca. 512
Blankenese	23	2,0	ca. 46
Groß Flottbek	87	2,1	ca. 184
Iserbrook	265	1,9	ca. 504
Lurup	400	2,0	ca. 800
Osdorf	856	2,0	ca. 1.712
Othmarschen	328	2,1	ca. 690
Ottensen	1.289	1,7	ca. 2.191
Rissen	855	2,0	ca. 1.710
Sternschanze	20	1,6	ca. 31
Sülldorf	530	2,0	ca. 1.060

Quelle: Bezirk Altona, Wohnungsbauprogramm 2018, eigene Berechnungen, Bearbeitung GMA 2018

1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Altona

In Altona stehen größere Wohnungsbauvorhaben an, ein großer Teil davon in Großprojekten mit mehrjährigem Planungshorizont. Folgende zentrale Stadtentwicklungsprojekte sind für Altona anzuführen:

- Mitte Altona:** Im Bereich Harkortstraße entstehen auf einem 13 ha großen Areal (1. Bauabschnitt) ca. 1.600 Wohneinheiten, davon 533 Sozialwohnungen, sowie ein Nahversorgungszentrum (Vollsortimenter und Drogeriemarkt) im Bereich der ehemaligen Güterhallen. Die Bebauung ist in 5 – 7-geschossiger Bauweise vorgesehen. Ein gutes Drittel entfällt auf geförderten Wohnungsbau, für Baugemeinschaften sind ca. 20 % der Flächen vorgesehen. Nach der Verlegung des Fernbahnhofes an den Diebsteich ab 2024 soll der 2. Bauabschnitt mit ca. 1.900 Wohneinheiten begonnen werden, der mit ca. 16 ha den größeren Teil des Vorhabens ausmacht. Geschäfte und Gastronomiebetriebe sollen über das gesamte Quartier verteilt sein. Insgesamt können hier ca. 3.500 Wohneinheiten entstehen.
- Kolbenschmidt-Areal:** Auf dem sog. Kolbenschmidt-Areal im Bereich Friedensallee / Hohenzollernring in Ottensen ist ab 2018 die Errichtung von insgesamt ca. 680 Wohneinheiten in zwei Baufeldern vorgesehen. Mit ca. 420 Wohneinheiten entfällt der größere Teil auf das Baufeld Kolbenhof, ca. 260 Wohneinheiten sollen auf dem Schwarzkopfareal entstehen.

- /// **Euler-Hermes-Areal:** Auf dem Areal von Euler-Hermes am Kirchenweg in Ottensen sollen ab 2019 ca. 470 Wohneinheiten entwickelt werden.
- /// **Holsten Areal:** Mit dem Umzug der Holsten-Brauerei in das Gewerbegebiet in Hausbruch werden in zentraler Lage Flächen für ca. 1.300 Wohneinheiten frei. Der Abriss der Holsten-Brauerei soll frühestens 2019 erfolgen. Neben Wohnungen sind Flächen für Einzelhandel, Büros, kleine Handwerks- und Gastronomiebetriebe sowie ein Hotel vorgesehen.
- /// **Trabrennbahn Bahrenfeld / Deckel A 7:** Bereits 2013 wurde der Rahmenplan Bahrenfeld Nord (2012) beschlossen, der auf ca. 45 ha im Bereich der Trabrennbahn sowie südlich des Altonaer Volksparks die Entwicklung von Wohnungsbauflächen vorsieht. Am Altonaer Volkspark sollen ab 2020 ca. 2.600 Wohneinheiten und 14 ha Grünflächen entstehen, ca. 1.400 Wohneinheiten entfallen direkt auf den Bereich Trabrennbahn. Ab 2020 ist auch die Überdeckung der A 7 unter einem Lärmschutzdeckel vorgesehen, der u. a. für Kleingärten und Grünflächen genutzt werden kann, sodass im Umfeld Flächen für den Wohnungsbau frei werden. Ab 2027 können so ca. 1.200 weitere Wohneinheiten errichtet werden.
- /// **Magistralenentwicklung:** Entlang der stark durch Verkehr belasteten und daher nicht als bevorzugte Wohngebiete geltenden Hauptein- und -ausfallstraßen, den sogenannten Magistralen, soll zukünftig verstärkt Wohnungsbau stattfinden. Entlang den größten Magistralen Luruper Hauptstraße, Sülldorfer und Osdorfer Landstraße (B 431); sind perspektivisch ca. 20.000 zusätzliche Wohneinheiten vorstellbar, wobei der Zeithorizont mehrere Dekaden umfasst.

1.3 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Altona

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

Mit dem Altonaer Zentrum, das durch die funktionale Erweiterung des Mercado im Westen und die Ansiedlung von IKEA im Osten zuletzt deutlich gestärkt wurde, sowie dem ELBE-Einkaufszentrum (EEZ) in Osdorf verfügt der Bezirk Altona über zwei leistungsfähige Einzelhandelszentren.

Die wichtigsten Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Altona sind die Hamburger Innenstadt und das Bezirkszentrum Eimsbüttel (Osterstraße). Die Einkaufszentren Hamburger Meile, Phoenix-Center und Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) besitzen nur nachgeordnete wettbewerbliche Relevanz. Weitere Wettbewerber befinden sich in Eidelstedt und Stellingen, als Möbelstandort konkurriert Altona außerdem mit Schnelsen.

Weiterhin ist außerhalb Hamburgs auf folgende Wettbewerbsstandorte im direkten Umland hinzuweisen: das Stadtzentrum Schenefeld (knapp 20.000 m² VK) mit u. a. Rewe, TK Maxx, H&M, Medimax und die Wohnmeile in Halstenbek (insgesamt ca. 100.000 m² VK) mit u. a. Adler Modemarkt, Media Markt, Möbel Schulenburg, Möbel Roller, Dänisches Bettenlager, Baby One etc. Im Westen stellt die schleswig-holsteinische Stadt Wedel u. a. mit familia an der Rissener Hauptstraße einen bedeutenden Wettbewerbsstandort im Nahversorgungssegment dar.

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

1.4 Verkehrsinfrastruktur

Der Bezirk Altona ist vor allem im Westen durch Magistralen geprägt; diese sind insbesondere die B 431 (u. a. Osdorfer / Sülldorfer Landstraße), die Luruper Hauptstraße / Chaussee und die Isfeldstraße / Rugenbarg / Elbgaustraße. Der Bezirk wird horizontal von der B 431 durchzogen, die bei Altona-Nord in die B 4 übergeht und die Anbindung an das Hamburger Zentrum sicherstellt. Zwischen Othmarschen und Bahrenfeld verläuft die BAB 7, die zukünftig in großen Teilen durch einen Lärmschutzdeckel überdeckt werden soll. Zusätzlich sind mehrere Hauptverkehrsstraßen vorhanden, die den Bezirk selbst erschließen und eine Anbindung an die Bezirke Eimsbüttel und Hamburg-Mitte ermöglichen.

Mit dem Bahnhof Altona ist der Bezirk Hamburg-Mitte in das deutsche Schienennetz (europaweite ICE-, IC-, EC- sowie sehr gut ausgebaute RB- und RE-Verbindungen) integriert. Die Funktion des Fernbahnhofs soll ab 2024 an den Diebsteich (Altona-Nord) verlagert werden. Das leistungsstarke ÖPNV-Netz besteht aus dem S-Bahnnetz (sechs Linien) sowie Fähren (zwei Linien), Metro- und Stadtbussen. Ein U-Bahnanschluss ist nur im Stadtteil Sternschanze vorhanden.

Besondere Bedeutung kommt in Hamburg dem Radverkehr zu. Hamburgs Radverkehrsstrategie bildet die Grundlage für eine systematische und in das Gesamtverkehrssystem integrierte Förderung des Radverkehrs. Zu den Maßnahmen gehören unter anderem die bauliche Entwicklung des Hamburger Radwegenetzes (Herrichtung des Veloroutennetzes, Anlage markierter Radverkehrsführungen, Instandsetzung / Ausbau der benutzungspflichtigen und sonstigen Radwege). Auch im Rahmen des Busoptimierungsprogrammes werden Radverkehrsführungen auf markierte Radverkehrsführungen im Straßenraum verlegt. Im Bezirk Altona verläuft u. a. die Veloroute 1 von Wedel über Othmarschen, Blankenese und Rissen in die Hamburger Innenstadt.

2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick

Der Einzelhandelsbestand im Bezirk Altona umfasst 1.449 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 335.605 m². Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von ca. 1.503 Mio. € erwirtschaftet (vgl. Tabelle 3). Differenziert nach Bedarfsbereichen kann festgestellt werden:

- /// Mit ca. 43 % der Betriebe entfällt ein großer Teil der Anbieter auf den **kurzfristigen Bedarf**, diese Anbieter repräsentieren ca. 39 % der Verkaufsflächen. Auf diesen Bedarfsbereich entfallen ca. 49 % der gesamten Umsätze. Dies weist auf leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen hin, der geringe Verkaufsflächenanteil lässt jedoch darauf schließen, dass einige Anbieter auf besonders kleinen Verkaufsflächen operieren. Insgesamt sind sowohl kleinflächige als auch großflächige Anbieter vorhanden.
- /// Mit ca. 25 % der Betriebe und ca. 23 % der Verkaufsflächen entfällt insgesamt der kleinste Teil des Einzelhandelsangebotes auf den **mittelfristigen Bedarf**. Neben dem Altonaer Zentrum stellt hier das Elbe Einkaufszentrum einen bedeutenden Konzentrationsspunkt dar.
- /// Auf den **langfristigen Bedarf** entfallen ca. 32 % der Betriebe und ca. 38 % der Verkaufsflächen. Neben Großflächen im Elektronikbereich zählen hierzu auch Bau- und Gartencenter sowie Möbelmärkte, wobei sich die tendenziell größeren Flächenbedarfe dieser Anbieter bemerkbar machen.

Nach der Insolvenz des Baumarktanbieters Max Bahr 2013 wurden nicht alle Standorte in Altona wieder belegt; so wurde der ehemalige Baumarkt in Osdorf vorübergehend als Erstaufnahmelaager für Flüchtlinge herangezogen.

Das Einzelhandelsangebot verteilt sich auf die nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Angebote gemäß Hamburger Sortimentsliste³ wie folgt:

³ Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 14

Abbildung 1: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (Betriebsanzahl in %)

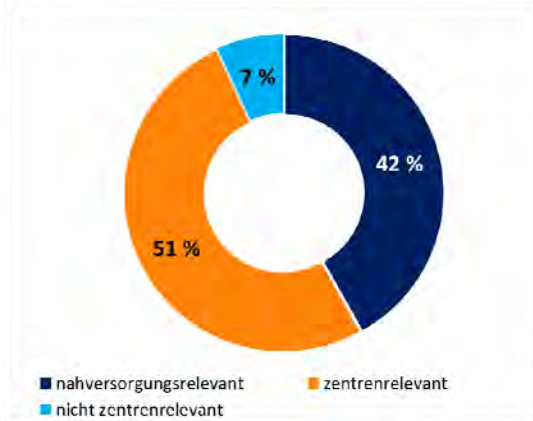
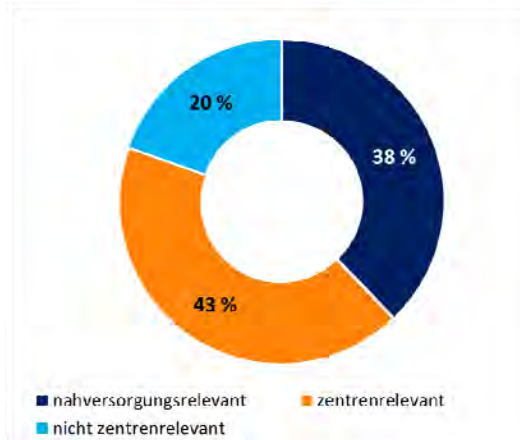


Abbildung 2: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (VK in %)



VK = Verkaufsfläche

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

Mit 93 % entfällt der größte Teil auf zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Betriebe. Mit 7 % der Betriebe und 20 % der Verkaufsflächen zeigt sich die größere Flächenintensität nicht zentrenrelevanter Sortimente.

Die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bezirks Altona ist in Karte 2 dargestellt. Die Betriebe konzentrieren sich entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie in den übergeordneten Zentren Altona, Osdorf (Elbe Einkaufszentrum) und Blankenese, sowie in Rissen. Im Westen des Bezirks nimmt die B 431 eine besondere Rolle als Magistrale ein, an der ein Großteil des Einzelhandelsangebotes zu finden ist. Die Elbvororte Nienstedten und Othmarschen sowie Klein Flottbek weisen hingegen nur wenige, sehr kleinteilige Einzelhandelsstrukturen auf.

In Rissen und Blankenese sind gewachsene Ortskerne erkennbar, in denen sich die Einzelhandelsanbieter konzentrieren. Außerhalb der Zentren zeichnen sich die Elbvororte hauptsächlich durch Wohnbebauung in ruhiger Lage aus.

In den hochverdichteten Bereichen der Inneren Stadt (Altona-Nord, -Altstadt, Ottensen) sind Einzelhandelsbetriebe nahezu flächendeckend vorhanden. Ein weiteres, sehr urbanes Quartier mit ausgeprägtem Einzelhandelsbesatz ist im Schanzenviertel vorhanden, das bereits viele Parallelen zum benachbarten Stadtteil Sankt Pauli (Bezirk Hamburg-Mitte) aufweist.

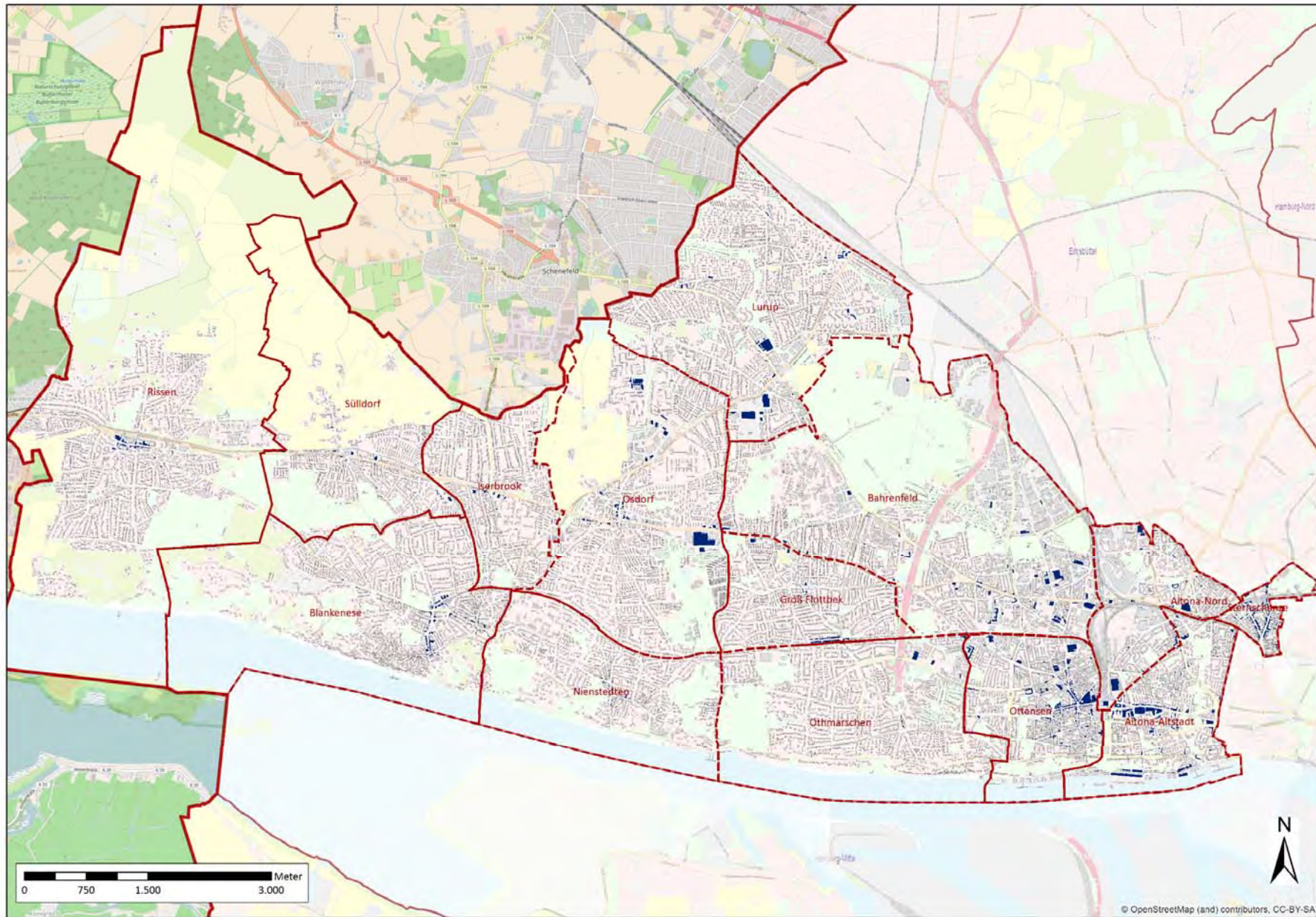
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m ² *	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. €*	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	450	31	104.275	31	595,6	40
Gesundheit, Körperpflege	117	8	20.710	6	115,3	8
Blumen, zool. Bedarf	51	4	6.065	2	23,4	2
kurzfristiger Bedarf insgesamt	618	43	131.050	39	734,3	49
Bücher, Schreib- / Spielwaren	59	4	10.595	3	53,6	4
Bekleidung, Schuhe, Sport	305	21	65.550	20	255,4	17
mittelfristiger Bedarf insgesamt	364	25	76.145	23	309,0	21
Elektrowaren, Medien, Foto	67	5	17.405	5	139,4	9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	195	13	60.995	18	149,1	10
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	25	2	16.790	5	99,4	7
Optik / Uhren, Schmuck	99	7	4.630	1	30,9	2
Sonstige Sortimente	81	6	28.590	9	41,0	3
langfristiger Bedarf insgesamt	467	32	128.410	38	459,8	31
Nichtlebensmittel	999	69	231.330	69	907,5	60
Einzelhandel insgesamt	1.449	100	335.605	100	1.503,1	100




* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

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

Karte 2 : Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Altona



Legende

-  Einzelhandel
-  Bezirksgrenze
-  Stadtteilgrenze

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

2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Nach Stadtteilen betrachtet zeigt sich, dass der Stadtteil Osdorf mit ca. 19 % der Verkaufsfläche unter den Stadtteilen den größten Anteil der Verkaufsflächen aufweist, während die Stadtteile Altona-Altstadt, Altona-Nord und Ottensen, auf deren Gebiet sich das Altonaer Zentrum befindet, mit ca. 38 % den größten Anteil der Verkaufsflächen auf sich vereinen. Weitere Schwerpunkte stellen Lurup (ca. 14 %) und Bahrenfeld (ca. 12 %) dar. Die übrigen Stadtteile liegen teils deutlich unter 5 % der Verkaufsfläche (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Stadtteile	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Altona-Altstadt	186	53.145	196,6
Altona-Nord	57	25.750	128,7
Bahrenfeld	88	41.590	159,0
Blankenese	124	9.765	51,1
Groß Flottbek	90	7.535	43,8
Iserbrook	24	4.065	20,0
Lurup	79	48.555	191,8
Nienstedten	31	2.250	10,7
Osdorf	220	64.725	326,5
Othmarschen	20	5.060	28,3
Ottensen	296	47.360	214,0
Rissen	61	7.310	40,7
Sternschanze	151	13.330	63,7
Sülldorf	22	5.165	28,1
davon Innere Stadt	690	139.585	603,0
davon Äußere Stadt	759	196.020	900,1
Bezirk Altona gesamt	1.449	335.605	1.503,1

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

In der Inneren Stadt überwiegen mit ca. 45 % der Verkaufsflächen knapp die Angebote des langfristigen Bedarfs, während in der Äußeren Stadt die Angebote des kurzfristigen Bedarfs ca. 44 % der Verkaufsfläche ausmachen. Beim mittelfristigen Bedarf ist die Verteilung in der Inneren Stadt sowie der Äußeren Stadt sehr ähnlich. Dies liegt hauptsächlich an starken Einzelhandelsangeboten in der Äußeren Stadt, wie etwa dem Elbe-Einkaufszentrum. Weiter tragen die großen SB-Warenhäuser in Lurup, Osdorf und Bahrenfeld, durch die in der Äußeren Stadt ein ausgeprägtes Angebot im kurzfristigen Bedarf vorhanden ist, zur dortigen Dominanz des kurzfristigen Bedarfs bei. Andererseits sind in der Inneren Stadt neben Elektronikmärkten u. a. ein Baumarkt sowie ein IKEA-Möbelhaus in der Fußgängerzone vorhanden, was die hohe Ausstattung im langfristigen Bedarfsbereich in diesem Bereich erklärt.

Hinsichtlich der absoluten Verteilung der Verkaufsflächen zwischen der Inneren Stadt und der Äußeren Stadt weist die Äußere Stadt mit ca. 60 % der Verkaufsflächen die stärkere Ausstattung auf.

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

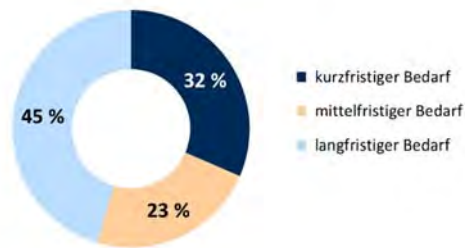
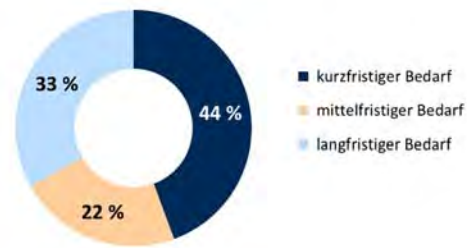


Abbildung 4: Einzelhandel nach Bedarfsbereichen Äußere Stadt (VK in %)



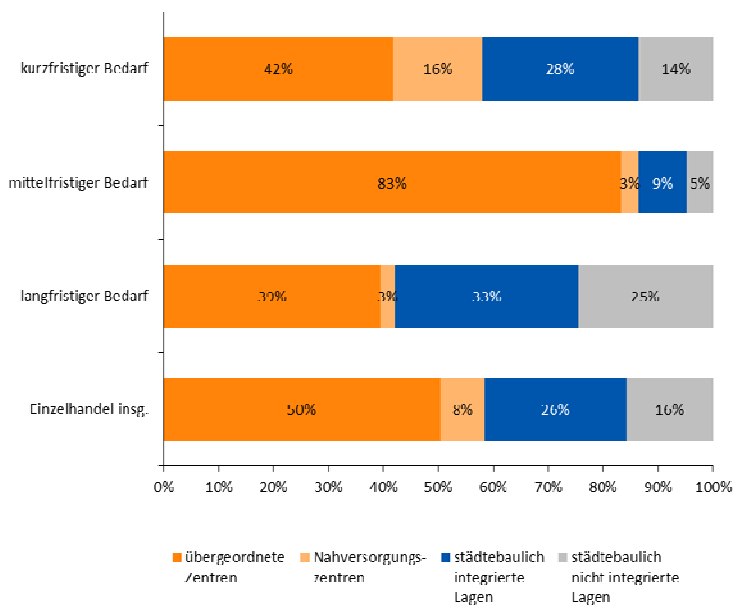
VK = Verkaufsfläche

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

2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt, dass der weitaus größte Teil der Verkaufsflächen (ca. 58 %) auf zentrale Versorgungsbereiche entfällt. Mit insgesamt ca. 16 % spielen dezentrale Standorte im Bezirk Altona bereits eine ausgeprägte Rolle, insbesondere im langfristigen Bedarf.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %

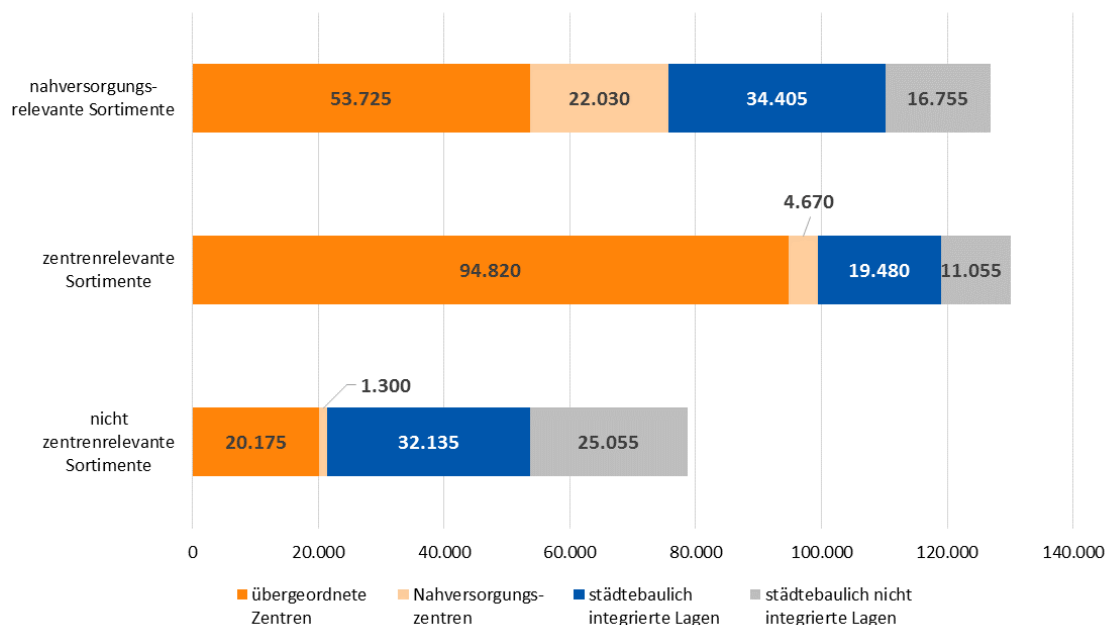


GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

- Der **kurzfristige Bedarf** befindet sich überwiegend (ca. 58 % der Verkaufsflächen) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (übergeordnete und Nahversorgungszentren). Weitere ca. 28 % der Verkaufsflächen sind in sonstigen integrierten Lagen zu finden, ein Großteil hiervon entlang der B 431. Somit dienen diese Betriebe überwiegend einer wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Die Verkaufsflächen an dezentralen Standorten (ca. 14 %) konzentrieren sich hauptsächlich auf den Gewerbegebietsstandort Grandkuhlenweg.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt mit ca. 86 % ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereichen, wobei alleine die übergeordneten Zentren (insbesondere Altona und Elbe Einkaufszentrum) rd. 83 % der Flächen ausmachen. Nur etwa 5 % der Angebote im mittelfristigen Bedarf befinden sich an dezentralen Standorten.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** befinden sich ca. 42 % der Angebote innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Die Nahversorgungszentren weisen hier erwartungsgemäß nur einen geringen Anteil auf.

Das Einzelhandelsangebot verteilt sich nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste⁴ wie in Abbildung 6 dargestellt:

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



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

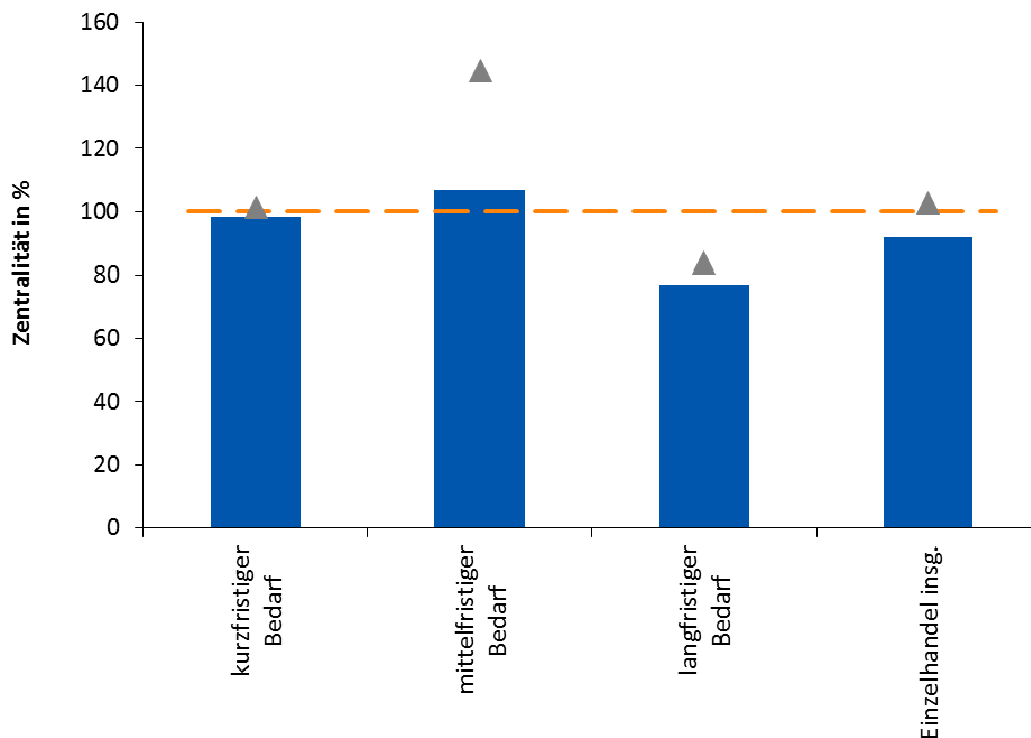
⁴ Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 14

Damit bleibt festzuhalten, dass eine planerisch wünschenswerte Konzentration des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf die ausgewiesenen Zentren im Wesentlichen bereits heute erreicht wird und dass die Einzelhandelsfunktion im Bezirk Altona hauptsächlich in integrierten innerstädtischen Lagen sowie in Bereichen mit direktem Wohngebietsbezug zu finden ist. Eine Ausnahme bildet insbesondere der umfangreiche Besitz mit Lebensmitteln und Sportgeräten (insb. Fahrräder) am Gewerbegebietsstandort Grandkuhlenweg sowie weiterer Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten wie z. B. zoologischem Bedarf.

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), Werte unter 100 % bedeuten einen Netto-Kaufkraftabfluss hin.

Abbildung 7: Einzelhandelszentralität* Bezirk Altona



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

* = Umsatz/Kaufkraft-Relation

▲ = Durchschnittswert Hamburg;

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

Der Bezirk Altona verfügt über eine **Zentralitätskennziffer** von 92 % (vgl. Abbildung 7). Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** wird mit 98 % ein Wert erreicht, der auf nahezu ausgeglichene Kaufkraftzu- und Abflüsse in andere Bezirke sowie in das Umland hinweist. Im **mittelfristigen Bedarf** machen sich das Elbe Einkaufszentrum sowie die Altonaer Innenstadt besonders bemerkbar. Auch in den Szenevierteln der Inneren Stadt (u. a. Sternschanze, Ottensen) sind zahlreiche Boutiquen und inhabergeführte Geschäfte vorhanden, was den positiven Wert von 107 % begründet.

Während im mittelfristigen Bedarf eine positive und im kurzfristigen Bereich nahezu ausgeglichene Zentralität erreicht wird, ist die Zentralität im **langfristigen Bedarf** mit 77 % noch ausbaufähig. Zwar konnte u. a. durch die Ansiedlung von IKEA das Möbelangebot gestärkt werden, mit der Insolvenz von Max Bahr und Praktiker sind jedoch im Baumarktbereich größere Verkaufsflächen weggefallen. Zudem macht sich im Möbelbereich die Nähe zu den Standorten in Schnelsen und Eidelstedt sowie der Wohnmeile Halstenbek und z. T. Dodenhof in Kaltenkirchen bemerkbar.

Ein weiterer Wert zur Einordnung und Bewertung der **Handelsausstattung** lässt sich mit der Verkaufsflächenausstattung in m² pro 1.000 Einwohner darstellen. Hier erreicht der Bezirk Altona mit 1.257 m² pro 1.000 Einwohner⁵ eine im Hamburger Vergleich leicht unterdurchschnittliche Größenordnung. Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** liegt die Ausstattung mit 491 m² pro 1.000 Einwohner insgesamt überdurchschnittlich. Dies ist insbesondere auf die Ausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zurückzuführen, Altona verfügt über mehrere große Supermärkte und SB-Warenhäuser. Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** ist die Ausstattung insgesamt unterdurchschnittlich. Hier macht sich bemerkbar, dass Angebote des mittelfristigen Bedarfs hauptsächlich an nur zwei Standorten, den übergeordneten Zentren Altona und Osdorf angeboten werden, während die übrigen Zentren hauptsächlich der Nahversorgung dienen. Die mit 481 m² pro 1.000 Einwohner leicht unterdurchschnittliche Ausstattung im **langfristigen Bedarf** ist insbesondere auf den Bereich Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf zurückzuführen, der in den anderen Bezirken z. T. stärker ausgeprägt und auch im Umland vertreten ist. Die Verkaufsflächenausstattung in dem für die **Nahversorgung** besonders wichtigen Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Hamburg bei 371 m² VK pro 1.000 Einwohner und damit unter dem Bundesdurchschnitt von 433 m² VK pro 1.000 Einwohner⁶. Der Bezirk Altona liegt mit 390 m² pro 1.000 Einwohner leicht über dem Hamburger Durchschnitt aber noch unter dem Bundesdurchschnitt.

⁵ Bezirk Altona: 267.058 Einwohner (Stand: 31.12.2015)

⁶ Quelle: GMA-Erhebung Hamburg 2016 bzw. EHI Handelsdaten aktuell 2016; Verkaufsflächen in Lebensmittelgeschäften in Deutschland: 35,5 Mio. m² (ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Lebensmittelhandel, inkl. Nonfood-Verkaufsfläche); ca. 433 m² VK pro 1.000 Einwohner

Tabelle 5: Ausstattungskennziffern im Bezirk Altona und Hamburg gesamt

Sortimente	Betriebe je 1.000 EW		VK in m ² je 1.000 EW	
	Bezirk Altona	Durchschnitt Stadt Hamburg	Bezirk Altona	Durchschnitt Stadt Hamburg
Nahrungs- und Genussmittel	1,7	1,7	390	371
Gesundheit, Körperpflege	0,4	0,4	78	79
Blumen, zool. Bedarf	0,2	0,2	23	25
kurzfristiger Bedarf insgesamt	2,3	2,4	491	474
Bücher, Schreib- / Spielwaren	0,2	0,2	40	46
Bekleidung, Schuhe, Sport	1,1	1,1	245	296
mittelfristiger Bedarf insgesamt	1,4	1,4	285	341
Elektrowaren, Medien, Foto	0,3	0,3	65	56
Hausrat, Einrichtung, Möbel	0,7	0,6	228	224
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	0,1	0,1	111	154
Optik / Uhren, Schmuck	0,4	0,4	17	24
Sonstige Sortimente	0,3	0,4	59	67
langfristiger Bedarf insgesamt	1,7	1,7	481	525
Nichtlebensmittel insgesamt	3,7	3,7	866	969
Einzelhandel insgesamt	5,4	5,5	1.257	1.340

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

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

Tabelle 6: Ausstattung nach Zentrenrelevanz

Zentrenrelevanz	VK in m ² je 1.000 EW	VK in m ² je 1.000 EW in Hamburg
nahversorgungsrelevant	475	470
zentrenrelevant	487	532
nicht zentrenrelevant	295	338
Einzelhandel insgesamt	1.257	1.340

GMA-Darstellung 2016

2.4 Einzelhandelsrelevante Projekte

Einige der größeren Einzelhandelsplanungen sind unmittelbar den Wohnbauvorhaben (u. a. Mitte Altona, Othmarschen Park, Trabrennbahn Bahrenfeld) zugeordnet. Weiterhin werden insbesondere im Lebensmittelbereich Neuansiedlungen, Betriebsverlagerungen und -erweiterungen erwartet. Hierauf wird in der nachfolgenden Nahversorgungsanalyse eingegangen (Kapitel III). Folgende Projekte im Bezirk Altona sind aktuell für die Einzelhandelsentwicklung in Altona von Relevanz:

Tabelle 7: Einzelhandelsprojekte im Bezirk Altona

Stadtteil	Projekt	relevante Verkaufsfläche in m ²	voraussichtliche Eröffnung
Altona-Nord	Alte Güterhallen Mitte Altona	3.790	k. A.
	Rewe, Budni Holstenstraße 109	1.750	k. A.
	Edeka, Biomarkt Stresemannstraße 62	1.740	k. A.
	Supermarkt, Biomarkt, Drogeriemarkt Stresemannstraße 213	2.620	k. A.
Osdorf	Aldi Borncenter	1.180	k. A.
	Penny Osdorfer Landstraße	< 800	k. A.
Sülldorf	Lidl Sülldorfer Landstraße	1.000	k. A.
Bahrenfeld	Umstrukturierung OBI-Gelände Ruhrstraße	9.500	k. A.
Lurup	Aldi Luruper Hauptstraße 79	1.200	k. A.
	Netto Luruper Hauptstraße 272a	+ 200	k. A.
	Möbelhaus Rugenbarg 103	6.500	k. A.
Othmarschen	Lidl Behringstraße 154	1.400	k. A.
Ottensen	Rewe Friedensallee 9	< 800	k. A.
Rissen	Aldi Rissener Landstraße 252a	> 800	k. A.

GMA-Zusammenstellung 2016; auf Grundlage von Aussagen des Bezirksamtes Altona

II. Nahversorgungsanalyse

1. Nahversorgung im Überblick

Im Bezirk Altona ist quantitativ eine gute Nahversorgungsausstattung vorhanden. Dies wird belegt durch die ausgeglichene Zentralität von knapp 100 %, wobei die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner mit 475 m² im nahversorgungsrelevanten Angebot etwa im Hamburger Durchschnitt (470 m² pro 1.000 Einwohner) liegt.

Eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung übernehmen die 450 Lebensmittelbetriebe (nur Nahrungs- und Genussmittel). Inklusive der Lebensmittelangebote in Mehrbranchenbetrieben (insbesondere in Kaufhäusern, Drogeriemärkten) sind insgesamt 104.275 m² bei Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden.

Als Magnetbetriebe der Nahversorgung sind die 34 Supermärkte und 30 Discounter⁷ besonders hervorzuheben. Bei den Supermärkten weisen 59 % der Betriebe eine Verkaufsfläche über 800 m² auf, bei den Discountern sind es 67 %. Die Flächengröße der Supermärkte ist dabei sehr unterschiedlich. Bei 13 Märkten liegt die Verkaufsfläche unter 400 m², in einigen Stadtteilen (z. B. Nienstedten) stehen nur Anbieter mit < 400 m² Verkaufsfläche zur Verfügung. Dem gegenüber stehen insgesamt 9 Supermärkte mit mehr als 1.500 m² Verkaufsfläche. Mit 4 Betrieben liegt zudem eine starke Ausstattung im SB-Warenhaussegment vor. Einen Überblick über die räumliche Verteilung der Märkte gibt Karte 3.

Abbildung 8: Betriebstypen nach Anzahl

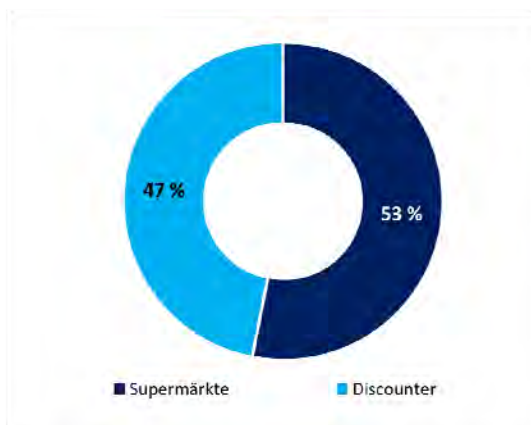
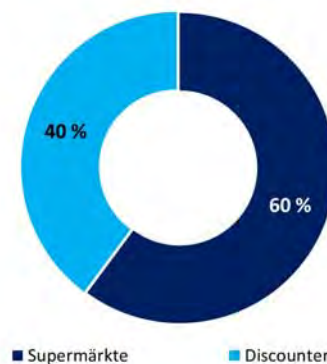


Abbildung 9: Betriebstypen nach Verkaufsfläche



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

⁷ Jeweils über 400 m² Verkaufsfläche.

Die durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen der zentralen Träger der Nahversorgung im Bezirk Altona liegen bei den Discountern etwas über dem Durchschnitt, was als Indiz für ein prinzipiell leistungsfähiges und über den Gesamtbestand hinweg modernes Nahversorgungsnetz interpretiert werden kann (vgl. Tabelle 8). Bei den Supermärkten ist sowohl im Vergleich zum Hamburger Durchschnitt als auch zu den bundesdeutschen Vergleichswerten eine geringere durchschnittliche Flächengröße festzustellen, was angesichts der überwiegend hohen Bevölkerungsdichte in Altona auf kleinteilige quartiersbezogene Versorgungsstrukturen hinweist.

Tabelle 8: Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung

Betriebstyp	Altona	Hamburg gesamt	Deutschland
Supermarkt	926 m ²	1.040 m ²	975 m ²
Drogeriemarkt	507 m ²	505 m ²	k. A.
Discounter	864 m ²	768 m ²	771 m ²

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

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

Tabelle 9: Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten

VK in m ² je 1.000 EW	Bezirk Altona	Hamburg	Berlin	Köln	München
Nahrungs- und Genussmittel	390	371	300	370	258

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

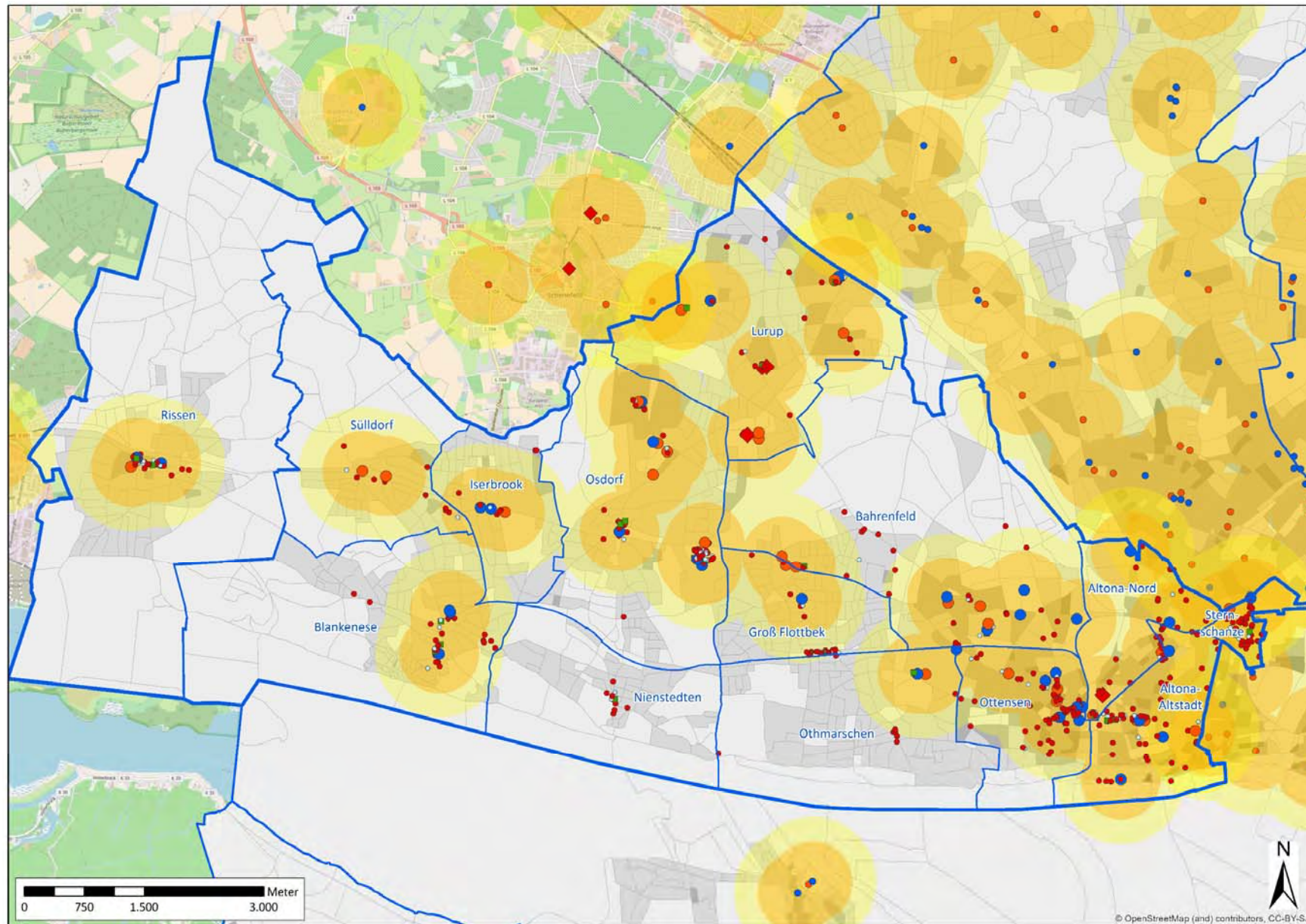
Die Ausstattung des Bezirks Altona im Lebensmittelbereich liegt deutlich über den Ausstattungswerten anderer Großstädte.

Tabelle 10: Nahversorgungsangebot im Bezirk Altona

Verkaufsflächengröße	Nahversorger
über 1.500 m ² Verkaufsfläche	9 Supermärkte, 4 SB-Warenhäuser, 1 Getränkemarkt
800 bis 1.500 m ² Verkaufsfläche	36 Betriebe, davon 12 Supermärkte, 22 Discounter, 2 Drogeriemärkte
400 bis unter 800 m ² Verkaufsfläche	43 Betriebe, davon 13 Supermärkte, 8 Discounter, 17 Drogeriemärkte, 4 Getränkemarkte
unter 400 m ² Verkaufsfläche	514 Anbieter insgesamt, darunter <ul style="list-style-type: none"> ▪ 12 Supermärkte ▪ 5 Drogeriemärkte ▪ 64 Apotheken ▪ 105 Bäckereien ▪ 15 Fleischereien

GMA-Erhebung 2016 / 2017

Karte 3: Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Altona



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

Einwohnerdichte (EW / km²)

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

□ Stadtteile
□ Bezirke

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

2. Nahversorgung auf Stadtteilebene

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

Übersicht 1: Nahversorgung nach Stadtteilen im Überblick

Stadtteile	nahversorgungsrelevante Betriebe	Verkaufsfläche Nahversorgung in m ² / 1.000 Einwohner	Zentralität Nahversorgung in %
Altona-Altstadt	84	413	100
Altona-Nord	39	548	123
Bahrenfeld	46	546	102
Blankenese	41	403	76
Groß Flottbek	39	365	80
Iserbrook	13	237	50
Lurup	42	597	130
Nienstedten	13	125	25
Osdorf	80	801	158
Othmarschen	17	291	52
Ottensen	94	397	93
Rissen	35	360	73
Sternschanze	49	636	165
Sülldorf	15	304	71
Altona gesamt	607	475	100

GMA-Erhebung Hamburg und Berechnungen 2016

2.1 Stadtteil Altona-Altstadt

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁸	28.825
Einwohner pro km ²	10.472
Kaufkraftkennziffer ⁹	105,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	164,2 (73,3)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ¹⁰	100 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	84	11.895	22	413	100
kurzfristiger Bedarf gesamt	83	12.065	23	419	98
mittelfristiger Bedarf	21	5.185	10	180	70
langfristiger Bedarf	82	35.895	67	1.245	171
Einzelhandel insgesamt	186	53.145	100	1.844	120

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- stand- orten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 SM, 2 Disc	2 SM, 2 Disc	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 SM, 1 Disc, 2 Drog	2 Drog	-	2 SM, 1 Disc	-	-
unter 400 m ² VK	75	39	-	36	-	-
Wochenmärkte	3	1	-	2	-	-

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

Wochenmärkte befinden sich auf dem Fischmarkt, an der großen Elbstraße und der Neuen Großen Bergstraße

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	8.480	71
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	3.415	29
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

⁸ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

⁹ Quelle: MB Research 2016

¹⁰ 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 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Altona-Altstadt befindet sich im Südosten des Bezirks Altona und grenzt an Altona-Nord, Ottensen, Sternschanze und St. Pauli (Bezirk Hamburg-Mitte) an. Mit 10.472 Einwohnern pro km² gehört Altona-Altstadt zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Altonas.

Mit der Großen Bergstraße ist die ursprüngliche Altonaer Innenstadt im Stadtteil Altona-Altstadt zu finden. Der von dem Grünzug Neu-Altona in Nord-Süd-Richtung durchzogene Stadtteil beinhaltet u. a. das Bezirksamt Altona (Rathaus Altona und Technisches Rathaus) sowie das erste IKEA-Möbelhaus in einer Fußgängerzone.

Die Nahversorgungsstrukturen konzentrieren sich hauptsächlich auf die Große Bergstraße (u. a. Edeka, denn's Biomarkt, Aldi, Netto) sowie Bereiche entlang der Max-Brauer-Allee. Hier trägt das 2015 komplett modernisierte Rewe-Center im Stadtteil Altona-Nord ebenfalls verstärkt zur Nahversorgung bei. Im Kreuzungsbereich Holstenstraße / Max-Brauer-Allee entstehen derzeit Rewe City und ein Budni Drogeriemarkt.

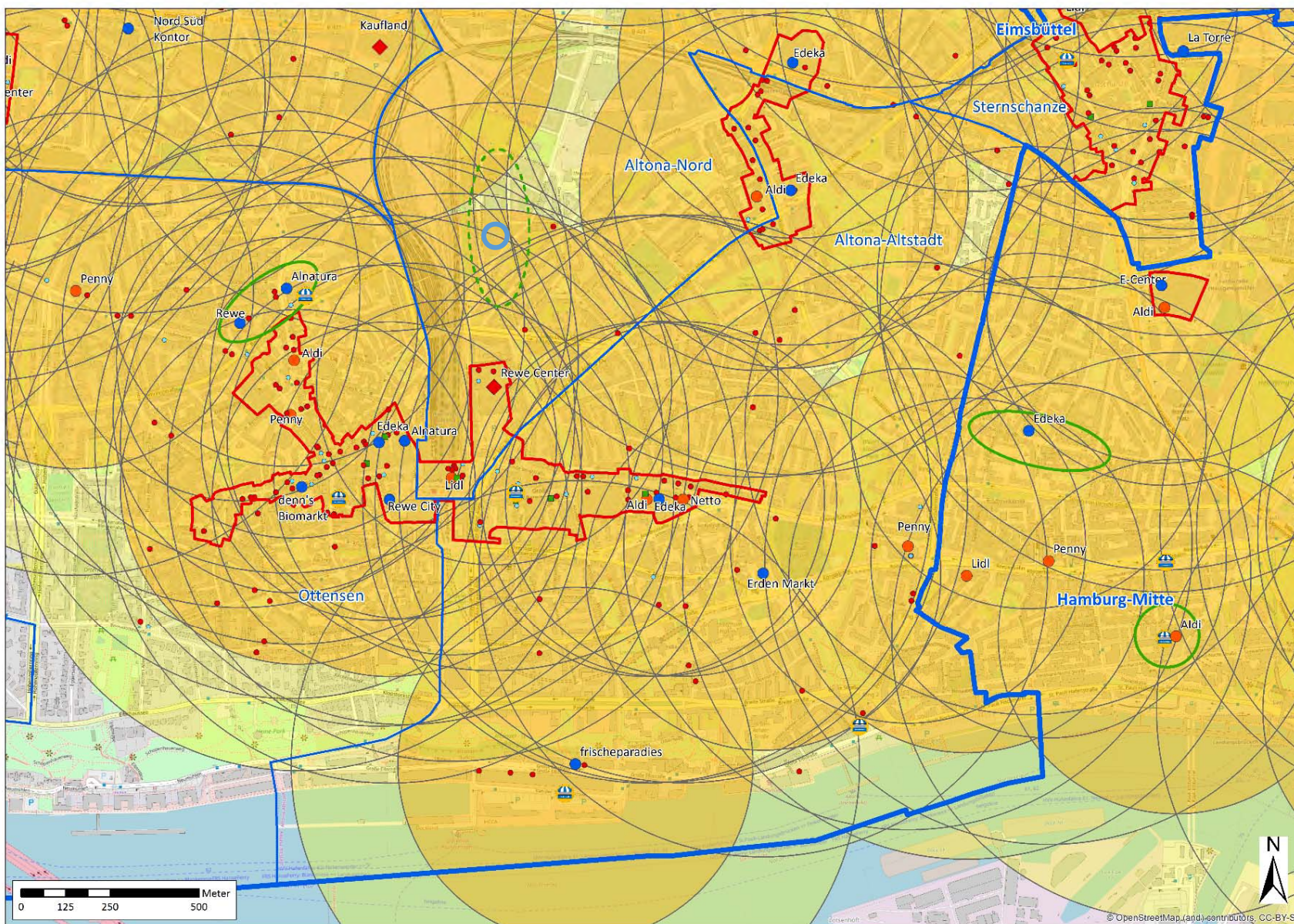
Die Pro-Kopf-Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich liegt mit ca. 413 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner unterhalb des Hamburger Durchschnitts (ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Mit der Realisierung der Vorhaben an der Holstenstraße wird sich die Ausstattung zukünftig weiter verbessern, wobei insbesondere das Zentrum Holstenstraße gestärkt werden wird.

Aufgrund der modernen, leistungsfähigen Anbieter sowie der kompakten Baustruktur sind keine räumlichen Versorgungslücken festzustellen.

Zukünftig ist in Altona-Altstadt ein weiterer Bevölkerungsanstieg (147 Wohneinheiten für ca. 235 EW) zu erwarten, eine größere Entwicklung wird mit dem Holsten-Areal (Altona-Nord) jedoch direkt an der Stadtteilgrenze stattfinden. Da dieses direkt an das Zentrum Holstenstraße angrenzt, ist die Nahversorgung für die zusätzlichen Einwohner gesichert.

Zusammenfassend ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

Karte 4: Nahversorgungssituation im Stadtteil Altona-Altstadt



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
- geplante Nahversorgungslage

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

2.2 Stadtteil Altona-Nord

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ¹¹	21.876
Einwohner pro km ²	9.998
Kaufkraftkennziffer ¹²	102,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	121,3 (54,1)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ¹³	97 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	39	11.985	47	548	123
kurzfristiger Bedarf gesamt	37	11.510	45	526	112
mittelfristiger Bedarf	3	1.165	5	53	46
langfristiger Bedarf	17	13.075	51	598	128
Einzelhandel insgesamt	57	25.750	100	1.177	106

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- stand- orten
über 1.500 m ² VK	1 SBW	1 SBW	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 SM, 2 Disc	1 SM, 2 Disc	-	1 SM	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 Drog	1 Drog	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	31	15	-	16	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt, zzgl. 1 x Getränkemarkt, 1 x Zeitschriften > 400 m²

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	10.280	86
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	1.705	14
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

¹¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

¹² Quelle: MB Research 2016

¹³ 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 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Altona-Nord liegt im Osten des Bezirks Altona und grenzt an die Stadtteile Altona-Altstadt, Sternschanze, Ottensen, Bahrenfeld und Eimsbüttel (im gleichnamigen Bezirk). Im Westen trennt die Bahnlinie Altona-Nord von Bahrenfeld, im Süden wird der Stadtteil durch den Bahnhof Altona und im Norden durch die S-Bahnhaltestelle Diebsteich begrenzt.

Mit 9.998 Einwohnern pro km² gehört er zu den dicht besiedelten Stadtteilen, dies wird sich durch die größeren Bauvorhaben im Stadtteil, u. a. Mitte Altona (1.600 WE im ersten Bauabschnitt) und Holsten-Quartier (1.500 WE) im eher gewerblich geprägten Teil des Stadtteils zukünftig weiter verstärken. Circa 1.460 Wohneinheiten (für ca. 2.340 EW) könnten in absehbarer Zeit entstehen.

Die östliche Hälfte des Stadtteils ist durch dichte Wohngebiete, überwiegend in Blockrandbebauung geprägt; der Bereich nördlich der Harkortstraße weist v. a. Eisenbahnanagen und weitere gewerbliche Nutzungen auf. Durch die Realisierung der Mitte Altona wird sich dies jedoch kurz- bis mittelfristig ändern.

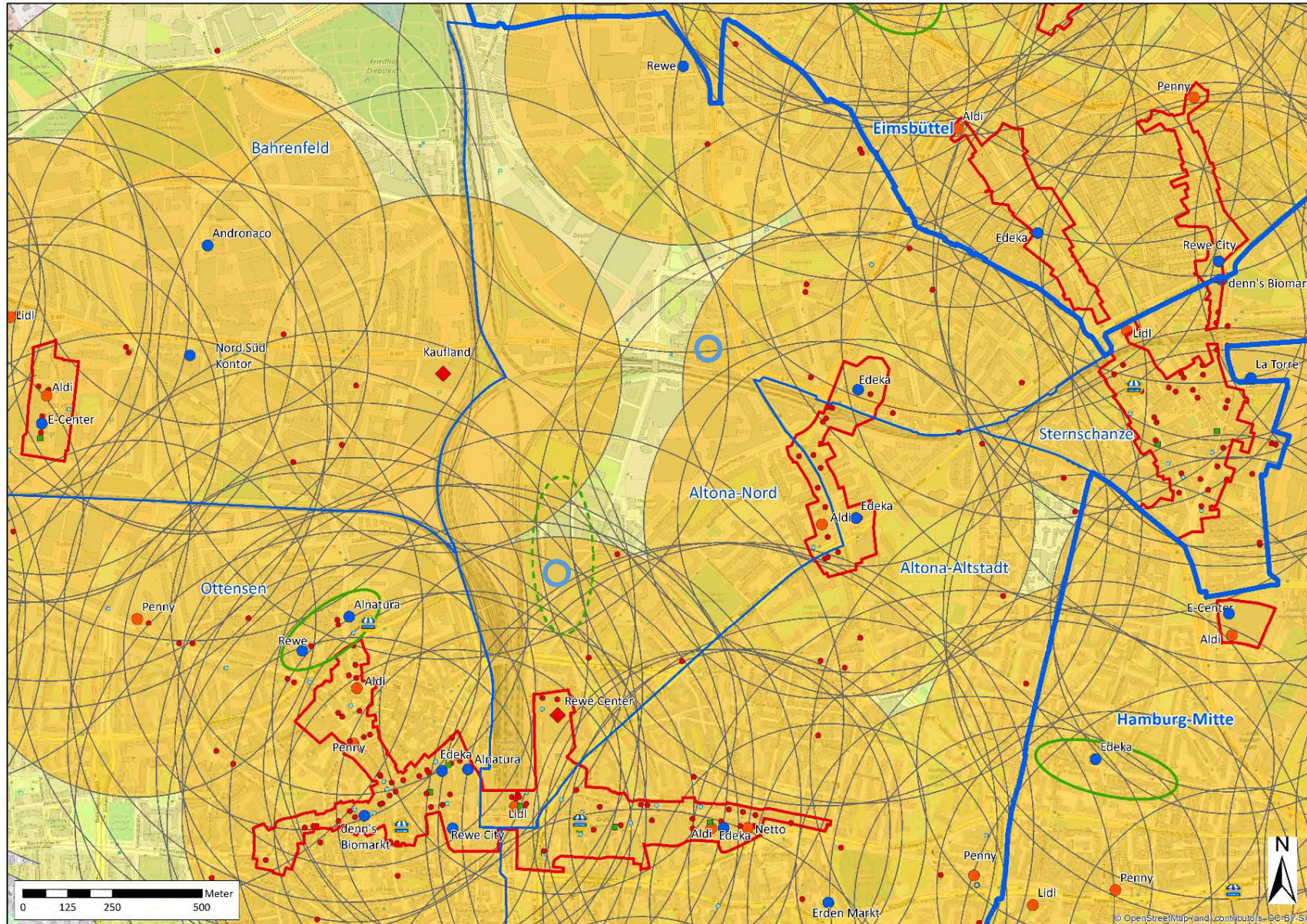
Die Nahversorgung konzentriert sich auf die Hauptverkehrsstraßen Max-Brauer-Allee (v. a. Rewe-Center), Stresemannstraße (u. a. Edeka, Bio-Kompanie) und Holstenstraße (u. a. Aldi). Mit Realisierung des Vorhabens Mitte Altona werden im Bereich Harkortstraße weitere Nahversorgungsbetriebe (Edeka, Drogeriemarkt, Bio-Markt) in einer ehemaligen Güterhalle entstehen. An der Stresemannstraße ist im Zusammenhang mit Studentenwohnungen die Errichtung eines Lebensmittelmarktes, eines Biomarktes und eines Drogeriemarktes sowie ergänzender Ladeneinheiten vorgesehen.

Mit 548 m² Verkaufsfläche pro 1.000 EW verfügt der Stadtteil Altona-Nord über eine sehr starke und überdurchschnittliche Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 EW). Dies ist insbesondere auf das Rewe-Center zurückzuführen, das auch für die umliegenden Stadtteile Ottensen und Altona-Altstadt eine Versorgungsfunktion übernimmt. Diese Ausstattung schlägt sich auch in einer positiven Zentralität nieder (ca. 123 %). Im Umfeld der Holsten-Brauerei sind einige gewerblich genutzte Areale vorhanden, die derzeit fußläufig nicht versorgt sind, dies betrifft auch Flächen der Mitte Altona. Durch die Realisierung der geplanten Vorhaben werde diese potenziellen Versorgungslücken geschlossen werden.

Nur ca. 3 % der Einwohner des Stadtteils (ca. 650 EW) sind fußläufig nicht versorgt. Diese Bereiche befinden sich jedoch allesamt innerhalb eines 800 m Radius um einen Nahversorgungsanbieter. Mit der Realisierung der Mitte Altona und der Bebauung des Holsten-Areals werden sich keine potenziellen Versorgungslücken ergeben.

Somit ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

Karte 5: Nahversorgungssituation im Stadtteil Altona-Nord



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
- geplante Nahversorgungslage

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

2.3 Stadtteil Bahrenfeld

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ¹⁴	29.599
Einwohner pro km ²	2.522
Kaufkraftkennziffer ¹⁵	111,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	179,0 (79,9)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ¹⁶	74 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	46	16.150	39	546	102
kurzfristiger Bedarf gesamt	47	17.350	42	586	105
mittelfristiger Bedarf	8	2.845	7	96	41
langfristiger Bedarf	33	21.395	51	723	92
Einzelhandel insgesamt	88	41.590	100	1.405	89

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- stand- orten
über 1.500 m ² VK	1 SBW, 1 SM	1 SM	-	1 SBW	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 SM, 3 Disc	2 Disc	-	1 SM, 1 Disc	1 SM	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM, 2 Disc, 1 Drog	-	-	1 SM, 2 Disc	1 Drog	-
unter 400 m ² VK	34	7	-	18	9	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt
zzgl. 1 x Weinhandlung > 400 m²

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	4.600	29
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	8.935	55
Sonstige nicht integrierte Lagen	2.615	16
Sonderstandorte	-	-

¹⁴ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

¹⁵ Quelle: MB Research 2016

¹⁶ 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 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Bahrenfeld liegt im Nordosten des Bezirks Altona und grenzt an die Altonaer Stadtteile Ottensen, Altona-Nord, Groß Flottbek, Osdorf und Lurup an. Im Norden grenzt Bahrenfeld an Stellingen und Eidelstedt im Bezirk Eimsbüttel.

Mit 2.522 Einwohnern pro km² gehört Bahrenfeld insgesamt zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen in Altona. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der südliche Bereich wesentlich stärker verdichtet ist als der Nördliche. Im Nordosten des Stadtteils befinden sich ausgedehnte Gewerbegebiete zwischen den Bahngleisen und der BAB 7 (Schnackenburgallee). Im Norden liegt der Altonaer Volkspark, mit ca. 205 ha der größte öffentliche Park Hamburgs und bedeutender Sport- und Veranstaltungsort. Im Nordwesten ist u. a. das Deutsche Elektronen-Synchrotron (DESY) ansässig.

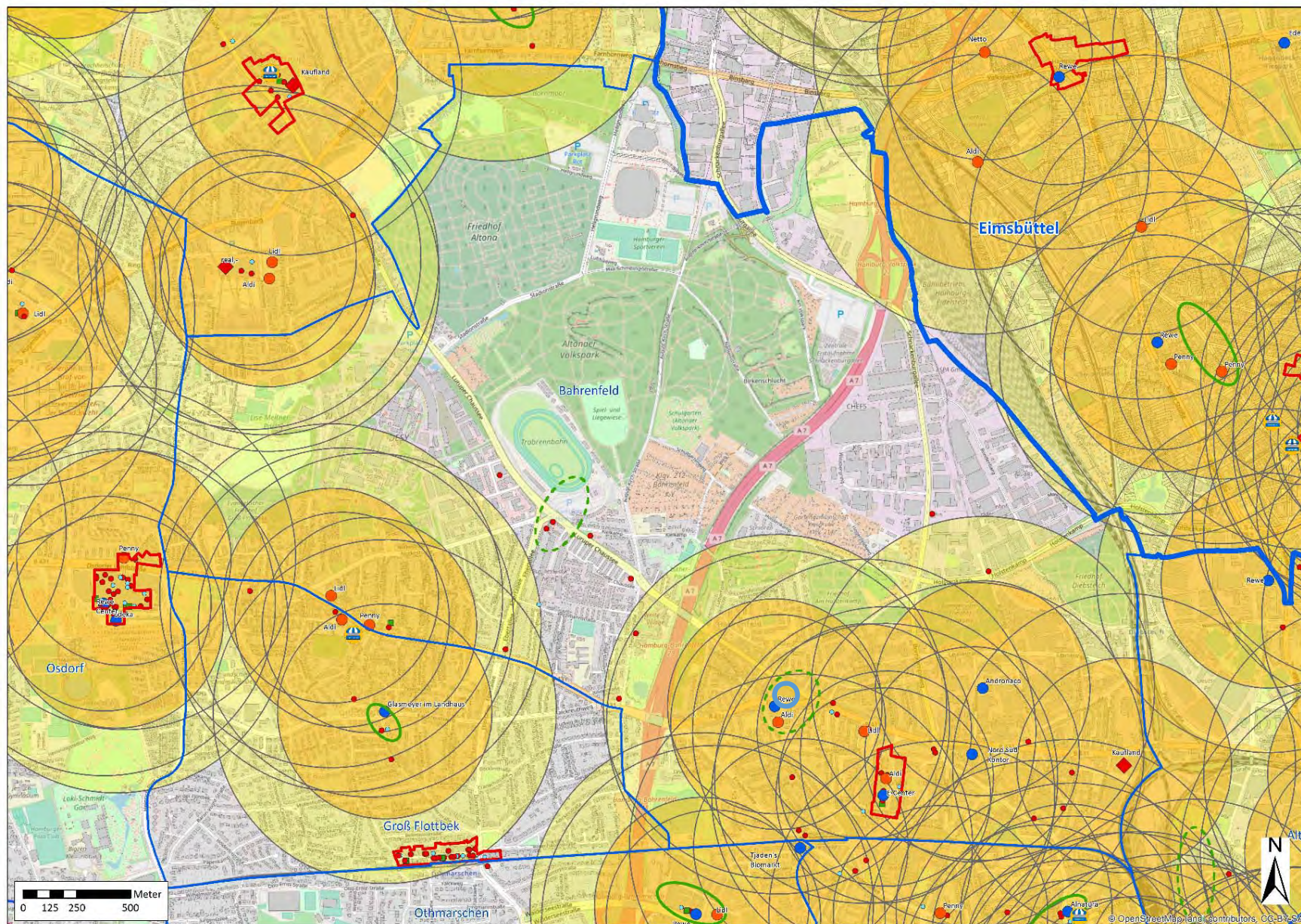
In Bahrenfeld können derzeit laut Wohnungsbauprogramm insgesamt ca. 300 Wohneinheiten kurzfristig entstehen. Am Rande des Volksparks sowie auf ehemaligen Gewerbearealen in Bahrenfeld sind weitere größere Wohnbauprojekte vorgesehen. Mit ca. 1.400 Wohneinheiten entfällt ein großer Teil dieser Potenziale auf die Bebauung der Trabrennbahn, der ab 2020 realisiert werden soll.

Die Nahversorgungsstruktur in Bahrenfeld ist geprägt durch eine Konzentration der Anbieter entlang der Hauptverkehrsachse B 431 (Osdorfer Landstraße / Stresemannstraße) sowie an der Luruper Chaussee. Mit dem Otto-von-Bahren-Park verfügt Bahrenfeld über ein leistungsfähiges und modernes Nahversorgungszentrum auf dem Areal eines ehemaligen Gaswerks. Westlich der BAB 7, südlich des Volksparks, sind größere räumliche Versorgungslücken auszumachen. Hiervon sind auch die perspektivischen Wohnungsbauflächen im Bereich der Trabrennbahn betroffen. Die dicht besiedelten Wohngebiete im Südosten sind überwiegend flächendeckend versorgt. An der Von-Sauer-Straße ist die Errichtung zweier Wohn- und Geschäftshäuser vorgesehen (u. a. Supermarkt, Drogeriemarkt, Bankfiliale), ein Discounter soll vom Kressenweg an die Bahrenfelder Chaussee verlagert werden.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Pro-Kopf-Ausstattung von 546 m² pro 1.000 Einwohner weist der Stadtteil Bahrenfeld eine leicht überdurchschnittliche Versorgungsquote auf. Insgesamt sind ca. 7.600 Einwohner (ca. 26 %) nicht fußläufig versorgt.

Handlungsbedarf im Sinne der Sicherung der Nahversorgung besteht v. a. im Bereich der neu entstehenden Wohnquartiere südlich des Volksparks (v. a. Bereich Trabrennbahn), hierdurch würde ein Großteil der bislang unterversorgten Gebiete abgedeckt werden.

Karte 6: Nahversorgungssituation im Stadtteil Bahrenfeld



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
- geplante Nahversorgungslage

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

2.4 Stadtteil Blankenese

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ¹⁷	13.325
Einwohner pro km ²	1.599
Kaufkraftkennziffer ¹⁸	134,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	97,2 (43,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ¹⁹	54 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	41	5.375	55	403	76
kurzfristiger Bedarf gesamt	43	5.365	55	403	73
mittelfristiger Bedarf	34	1.790	18	134	44
langfristiger Bedarf	47	2.610	27	196	31
Einzelhandel insgesamt	124	9.765	100	733	53

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- stand- orten
über 1.500 m ² VK	1 SM	1 SM	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 SM, 2 Drog	2 SM, 2 Drog	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	36	25	-	9	2	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt befindet sich auf dem Marktplatz an der Blankeneser Bahnhofstraße und findet viermal pro Woche statt. Damit spielt er eine besondere Rolle in Blankenese.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	4.865	90
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	355	7
Sonstige nicht integrierte Lagen	155	3
Sonderstandorte	-	-

¹⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

¹⁸ Quelle: MB Research 2016

¹⁹ 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 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Blankenese liegt zentral im Süden des Bezirks Altona am Elbhang zwischen Geest und Elbe. Blankenese gehört zu den sog. Elbvororten und grenzt an Sülldorf, Iserbrook, Nienstedten und Rissen.

Den südlichen Teil Blankeneses macht das sog. Treppenviertel aus, das durch die Hanglage, die Treppen sowie schmale Gassen geprägt ist. Der nördliche Teil ist v. a. durch bürgerliche Wohnviertel gekennzeichnet. Mit 1.599 Einwohnern pro km² gehört Blankenese zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen in Altona, was neben dem Treppenviertel und den Stadtvillen auch auf zahlreiche Parks (u. a. Waldpark Falkenstein, Schinckels Park, Goßlers Park und Hessepark) zurückzuführen ist.

Größere Wohnungsbauvorhaben sowie Ansiedlungen von Nahversorgungsanbietern sind derzeit nicht absehbar.

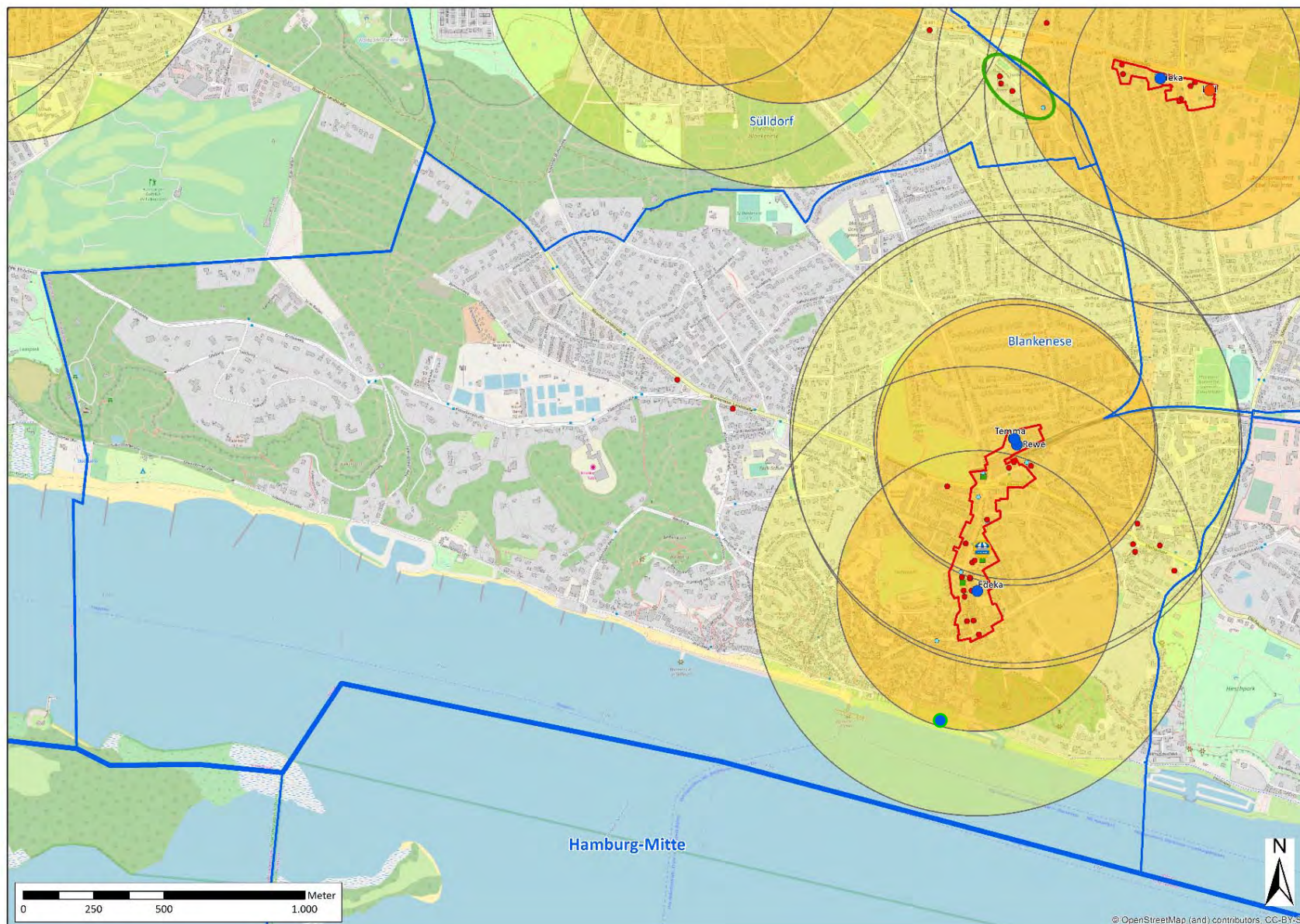
Die Nahversorgungsstrukturen konzentrieren sich auf die Bereiche der Blankeneser Bahnhofstraße sowie Dockenhudener Straße, wobei sich die Nahversorgungsfunktion mit der Ansiedlung von Rewe / Temma am Erik-Blumenfeld-Platz eindeutig zum nördlichen Ende der Blankeneser Bahnhofstraße hin verschoben hat. Im Süden des Zentrums hat nach Abschluss der Erhebung ein Sky-Supermarkt eröffnet²⁰, was neue Impulse für den südlichen Zentrumsbereich bringen dürfte. Der gut besuchte Wochenmarkt an der Blankeneser Bahnhofsstraße spielt in Blankenese eine bedeutende Rolle für die Nahversorgung. Außerhalb des Zentrumsbereiches sind keine größeren Nahversorgungsanbieter vorhanden, was für die Elbvororte typisch ist.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Pro-Kopf-Ausstattung von 403 m² pro 1.000 Einwohner liegt Blankenese unter dem Hamburger Durchschnitt (470 m² pro 1.000 Einwohner), was auf die geringe Ausstattung im Randbereich und die Konzentration auf den Ortskern Blankenese zurückzuführen ist. Somit sind ca. 6.100 Einwohner (ca. 46 %) nicht fußläufig versorgt, in den unterversorgten Gebieten sind nur teilweise kleinteilige Angebote vorhanden. Größere Wohnungsbauvorhaben sind in Blankenese nicht geplant.

Eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung in der Fläche wäre wünschenswert, insbesondere im durch Villen-, Einfamilien- und Reihenhausbau geprägten Westen (Bereich Rissener Landstraße) sind keine Nahversorgungsanbieter vorhanden. Eine Ansiedlung wird aufgrund der etablierten Strukturen der Wohngebiete und der leistungsfähigen Einzelhandelsbetriebe, die über den motorisierten Individualverkehr erreichbar sind (v. a. Elbe Einkaufszentrum, aber auch das Zentrum Iserbrook sowie die Discounter Aldi und Lidl in Sülldorf) jedoch voraussichtlich schwer umzusetzen sein. Vorrang hat daher die Stärkung des Ortskerns Blankenese.

²⁰ Nachrichtliche Übernahme: Sky Supermarkt (600 m²), Elbchaussee 576 – 578, Eröffnung: 20.10.2016

Karte 7: Nahversorgungssituation im Stadtteil Blankenese



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

Stadtteilgrenze

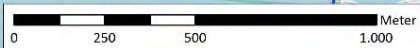
Bezirksgrenze

Zentraler Versorgungsbereich

Nahversorgungslage

geplante Nahversorgungslage

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



2.5 Stadtteil Groß Flottbek

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ²¹	10.913
Einwohner pro km ²	4.517
Kaufkraftkennziffer ²²	129,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	76,3 (34,1)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²³	64 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	39	3.980	53	365	80
kurzfristiger Bedarf gesamt	39	3.980	53	365	78
mittelfristiger Bedarf	32	2.745	36	252	87
langfristiger Bedarf	19	810	11	74	17
Einzelhandel insgesamt	90	7.535	100	690	57

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- stand- orten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM, 1 Disc	-	1 SM	1 Disc	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	-	-	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	36	30	4	2	-	-
Wochenmärkte	1	-	1	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt
zzgl. 1x Weinhandlung > 400 m²

Der Wochenmarkt befindet sich am Flottbeker Wochenmarkt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	1.725	43
Nahversorgungslagen	875	22
Sonstige integrierte Lagen	1.380	35
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

²² Quelle: MB Research 2016

²³ 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 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Groß Flottbek liegt zentral im Bezirk Altona und grenzt an die Stadtteile Othmarschen, Bahrenfeld und Osdorf an. Mit 4.517 Einwohner pro km² ist der v. a. durch bürgerliche Wohnquartiere (u. a. Stadtvillen) geprägte Stadtteil durchschnittlich dicht besiedelt und stellt einen bevorzugten Wohnstandort dar. Mit einem Zuwachs um ca. 25 Wohneinheiten ist nur eine sehr moderate Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

Groß Flottbek liegt zwischen der B 431 im Norden und der S-Bahntrasse im Süden, somit sind aus den Wohngebieten sowohl die Feinkostgeschäfte an der Waitzstraße als auch die Lebensmittel-discounter an der B 431 noch gut erreichbar. Groß Flottbek erfüllt damit hauptsächlich die Funktion eines Wohnstandortes und verfügt – neben der an der Grenze zu Othmarschen gelegenen Waitzstraße – nur über eine kleine gewachsene Versorgungslage im Bereich der nördlichen Beselerstraße.

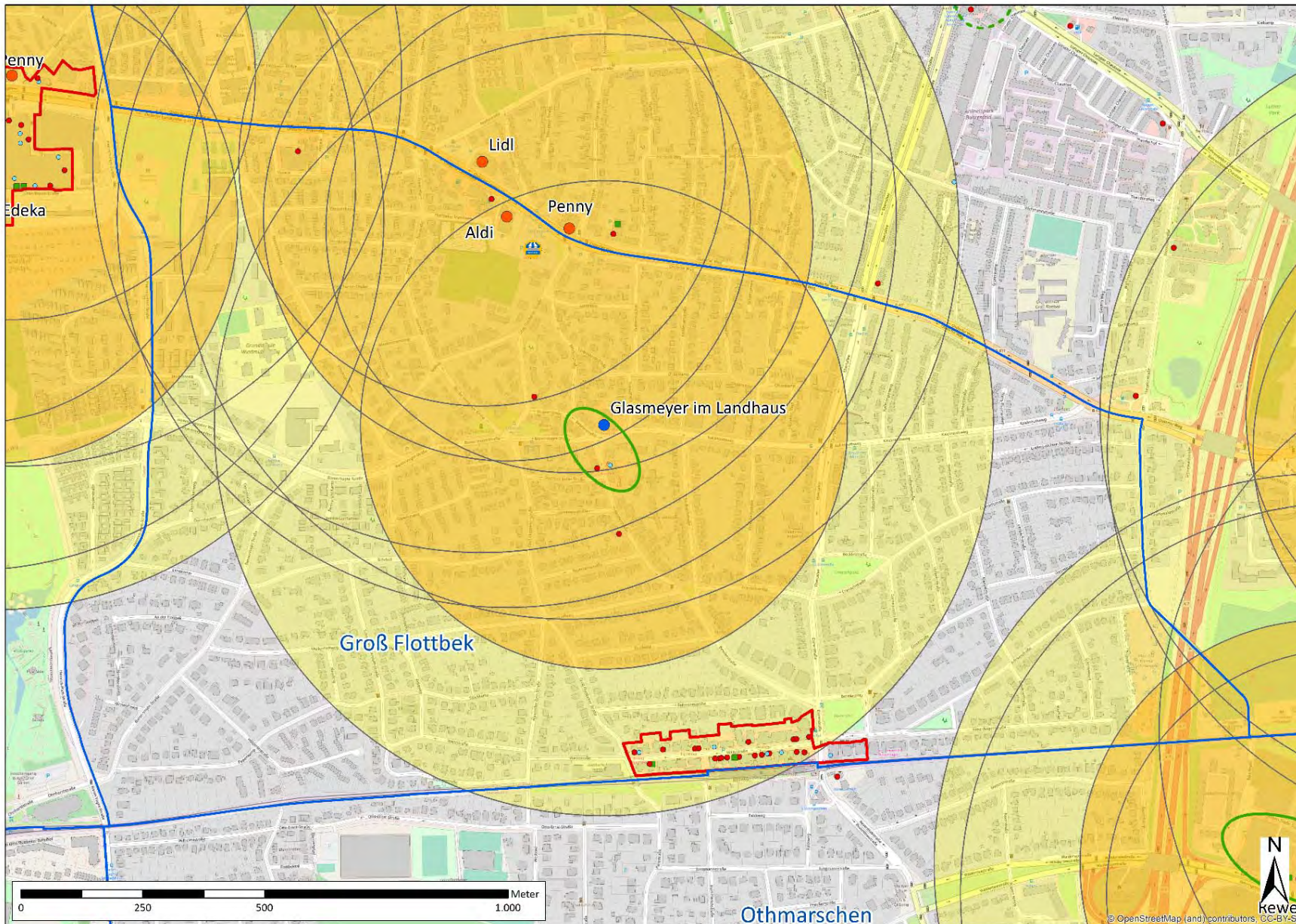
Bis auf einige kleinteilige Anbieter in der Beselerstraße und einen Supermarkt im Kalckreuthweg sind die Nahversorgungsstrukturen ebenfalls in den Randlagen Waitzstraße und B 431 verortet.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Pro-Kopf-Ausstattung von 365 m² VK pro 1.000 Einwohner ist somit eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung (Hamburger Durchschnitt: 470 m² VK pro 1.000 Einwohner) vorhanden. Dies schlägt sich in einer unterdurchschnittlichen fußläufigen Versorgung nieder; ca. 4.000 Einwohner (ca. 36 %) sind nicht fußläufig versorgt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die kleinflächigen Anbieter in der Waitzstraße diese geringe Abdeckung zum überwiegenden Teil auffangen können; betroffen ist hauptsächlich der Südwesten des Stadtteils. Das Wohnungsbauprogramm 2018 führt für Groß Flottbek ca. 87 zusätzliche Wohneinheiten auf.

Durch eine mögliche Angebotsentwicklung im Bereich der Trabrennbahn Bahrenfeld ließe sich im Osten Groß Flottbeks eine bessere Abdeckung in der Nahversorgung erreichen.

Eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung im Schnittpunkt mit den Stadtteilen Othmarschen, Osdorf und Nienstedten wäre wünschenswert, wird aufgrund der etablierten Strukturen der Wohngebiete und der leistungsfähigen Einzelhandelsbetriebe, die über den motorisierten Individualverkehr erreichbar sind (u. a. Elbe Einkaufszentrum) schwer umzusetzen sein. Vorrang hat die Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen, insbesondere des Zentrums an der Waitzstraße.

Karte 8: Nahversorgungssituation im Stadtteil Groß Flottbek



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

geplante Nahversorgungslage

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



2.6 Stadtteil Iserbrook

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ²⁴	11.244
Einwohner pro km ²	4.215
Kaufkraftkennziffer ²⁵	114,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	69,6 (31,1)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²⁶	52 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	13	2.670	66	237	50
kurzfristiger Bedarf gesamt	15	3.345	82	297	53
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	9	720	18	64	10
Einzelhandel insgesamt	24	4.065	100	362	29

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- stand- orten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 Disc	1 Disc	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 SM	2 SM	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	10	7	-	3	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	2.560	96
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	110	4
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

²⁵ Quelle: MB Research 2016

²⁶ 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 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Iserbrook liegt zentral im Bezirk Altona und gehört zu den sog. Elbvororten. Der Stadtteil grenzt an Osdorf, Nienstedten, Blankenese und Sülldorf, im Norden grenzt die schleswig-holsteinische Stadt Schenefeld an.

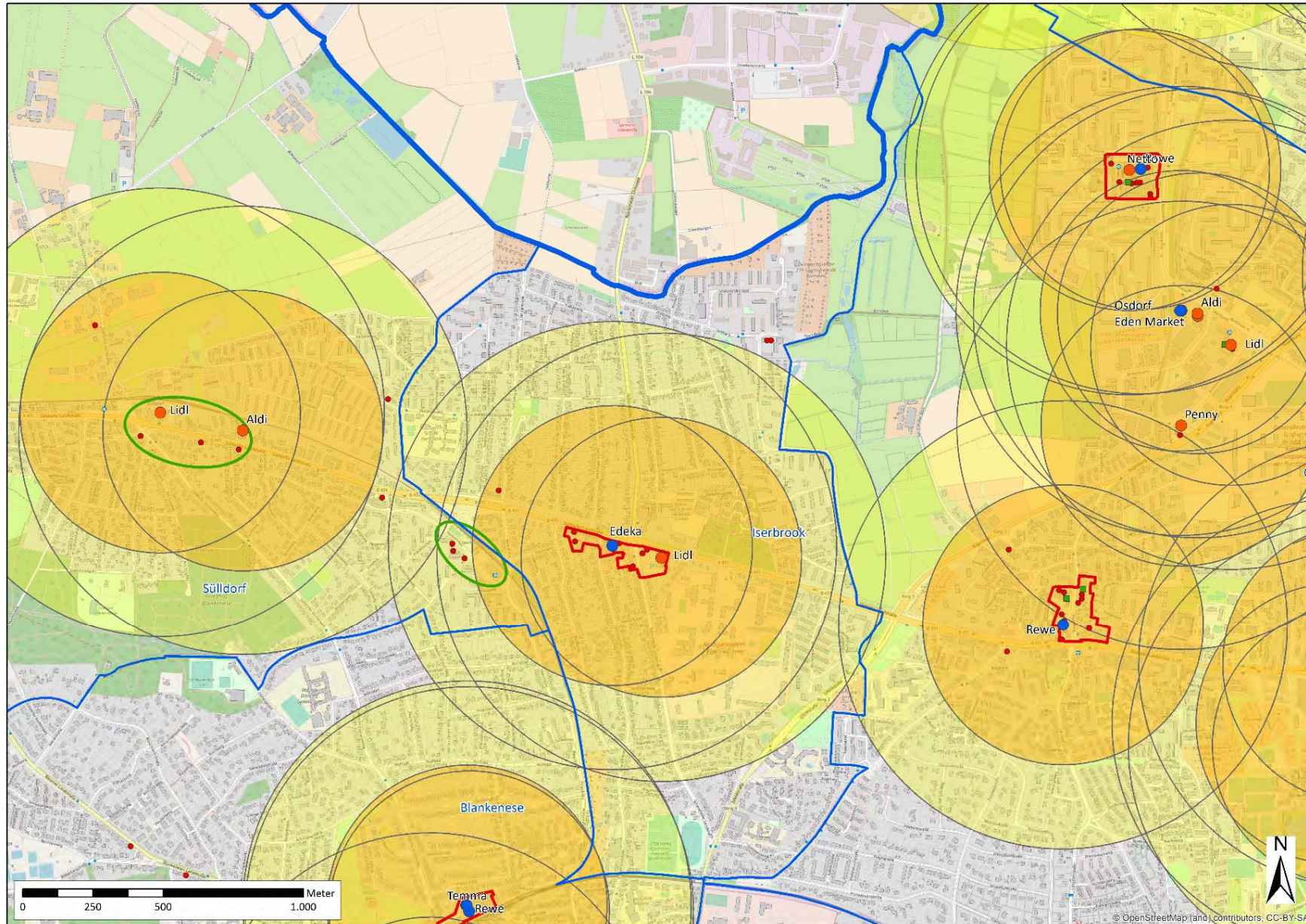
Mit 4.215 Einwohnern pro km² gehört Iserbrook zu den durchschnittlich dicht besiedelten Stadtteilen. Die Baustruktur ist durch Wohngebiete (Ein- und Mehrfamilienhäuser, tlw. Großwohnsiedlungen) sowie die Reichspräsident-Ebert-Kaserne geprägt, die zentral im Stadtteil gelegen ist. Strukturprägendes Element ist die B 431 (Osdorfer Landstraße / Sülldorfer Landstraße), die den Stadtteil in Ost-West-Richtung durchzieht. Anders als andere Elbvororte geht Iserbrook nicht auf ein eigenständiges Dorf zurück, daher gibt es in dem Sinne keinen Ortskern. Die zentrumsprägenden Angebote und Funktionen befinden sich daher an der B 431, sodass im Kreuzungsbereich mit der Schenefelder Landstraße ein funktionales Zentrum entstanden ist.

Mit 237 m² pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Angebotssegment liegt die Ausstattung deutlich unterhalb des Hamburger Durchschnitts (470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), was sich in einem geringen Anteil der fußläufigen Nahversorgung widerspiegelt. Rund 5.400 Einwohner (ca. 48 %) sind nicht fußläufig versorgt, in den unterversorgten Gebieten sind jedoch teilweise kleinteilige Angebote zu finden. Dies trifft insbesondere auf die Großwohnsiedlung Schenefelder Holt / Am Botterberg zu, südöstlich der Isfeldstraße ist kein Angebot vorhanden.

Das Wohnungsbaukonzept 2018 enthält insgesamt ca. 265 Wohneinheiten für Iserbrook, bei einer möglichen Nachverdichtung entlang der Magistralen kann sich in den nächsten Dekaden jedoch deutlich mehr Potenzial abzeichnen. Ansiedlungen von Nahversorgungsanbietern sind derzeit nicht absehbar.

Die niedrige Zentralität von ebenfalls 50 % im nahversorgungsrelevanten Bereich weist auf weitere Potenziale zur Verbesserung der Nahversorgungssituation hin. Eine Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen im Süden des Stadtteils (Bereich Isfeldstraße nördlich der Bahnlinie) könnte eine sinnvolle Maßnahme darstellen und würde auch zur Verbesserung der Versorgungssituation im unterversorgten Süden von Osdorf beitragen.

Karte 9: Nahversorgungssituation im Stadtteil Iserbrook



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
- geplante Nahversorgungslage

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

2.7 Stadtteil Lurup

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ²⁷	35.591
Einwohner pro km ²	5.532
Kaufkraftkennziffer ²⁸	103,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	199,9 (89,2)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²⁹	81 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	42	21.250	44	597	130
kurzfristiger Bedarf gesamt	44	21.800	45	613	130
mittelfristiger Bedarf	7	4.235	9	119	36
langfristiger Bedarf	28	22.520	46	633	83
Einzelhandel insgesamt	79	48.555	100	1.364	96

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 ² VK	2 SBW, 1 SM	1 SBW, 1 SM	-	-	1 SBW	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM, 4 Disc	1 Disc	1 Disc	-	1 SM, 2 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 Disc, 3 Drog	2 Drog	1 Disc, 1 Drog	-	-	-
unter 400 m ² VK	30	13	1	5	11	-
Wochenmärkte	2	2	-	-	-	-

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

Wochenmärkte befinden sich in der Elbgaustraße und am Eckhoffplatz.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	8.790	41
Nahversorgungslagen	2.235	10
Sonstige integrierte Lagen	535	3
Sonstige nicht integrierte Lagen	9.690	46
Sonderstandorte	-	-

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

²⁸ Quelle: MB Research 2016

²⁹ 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 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Lurup liegt nördlich im Bezirk Altona und grenzt an die südlich gelegenen Stadtteile Osdorf und Bahrenfeld an. Im Nordosten liegt der Eimsbütteler Stadtteil Eidelstedt und im Nordwesten die schleswig-holsteinische Stadt Schenefeld sowie die Gemeinde Halstenbek. Der Stadtteil befindet sich direkt nördlich des Altonaer Volksparks und wird im Nordosten durch die Bahnanlagen begrenzt. Der östliche Rand ist zudem durch das Gewerbegebiet an der Schnackenburgallee geprägt. Des Weiteren weist Lurup unterschiedliche Wohngebiete von Einfamilienhäusern bis zu Großwohnsiedlungen auf, was sich in einer mittleren Einwohnerdichte von 5.532 Einwohner pro km² widerspiegelt. In Lurup ist weiterhin mit einem deutlichen Bevölkerungswachstum (400 Wohneinheiten, ca. 800 EW) zu rechnen.

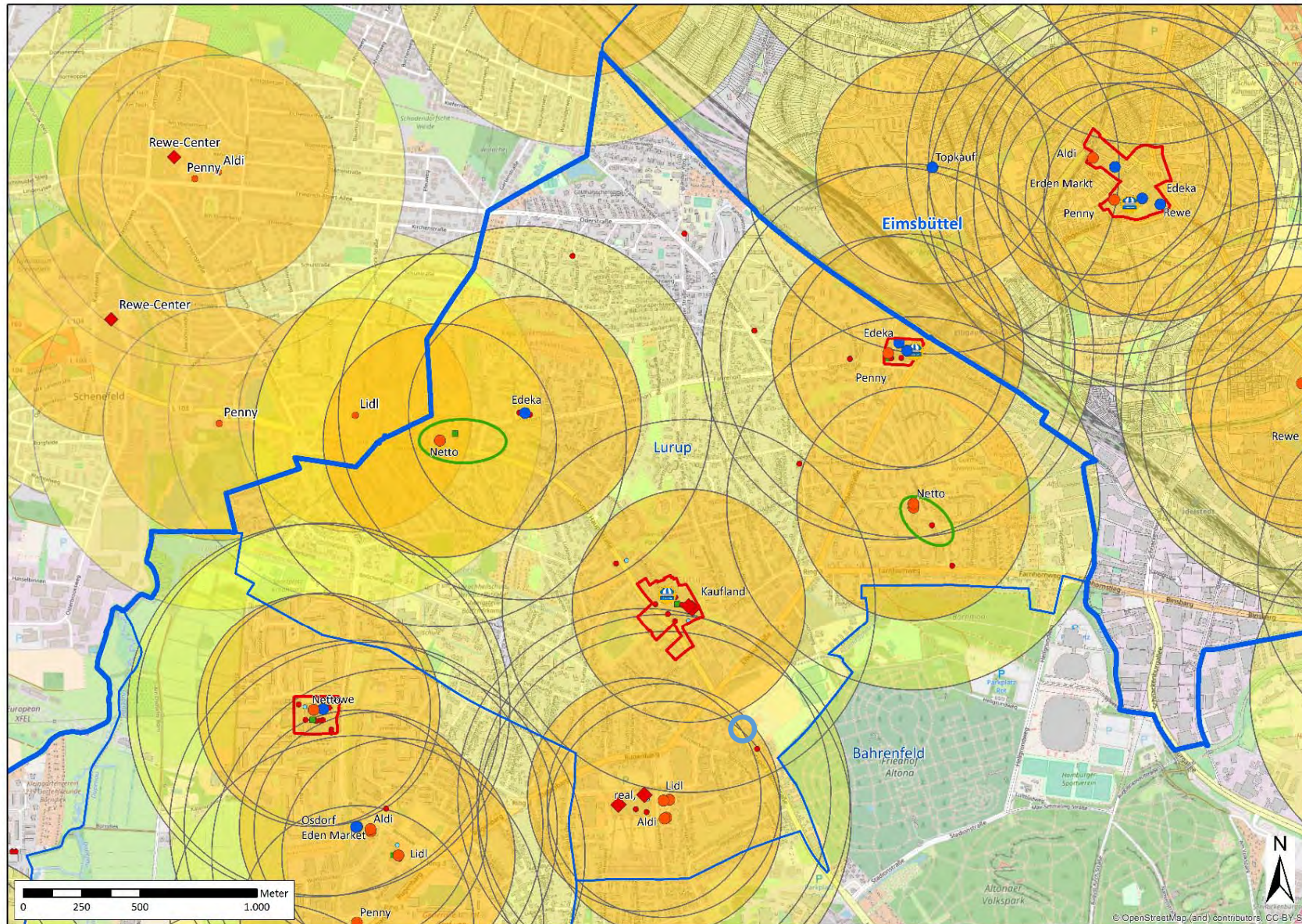
Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf die im Dreieck durch den Stadtteil verlaufenden Hauptverkehrsstraßen Luruper Hauptstraße, Elbgaustraße / Rugenbarg und Fahrenort. Strukturprägend ist die Luruper Hauptstraße, welche die Haupteinfallsstraße nach Schenefeld darstellt. Neben dem funktionalen Zentrum am Eckhoffplatz weist Lurup mit dem Gewerbegebietsstandort Grandkuhlenweg (u. a. real, Bauhaus) sehr leistungsfähige Einzelhandelsstandorte auf. Im Nordosten wird die Nahversorgung durch das Zentrum Elbgaustraße gewährleistet. Dies zeigt sich in einer deutlich überdurchschnittlichen Ausstattung von 597 m² pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Segment (Hamburger Durchschnitt: 470 m² pro 1.000 Einwohner) sowie einer mit 130 % positiven Zentralität.

Derzeit gibt es Planungen, den Aldi Discounter vom Gewerbegebietsstandort Grandkuhlenweg an die Luruper Hauptstraße zu verlagern.

Die fußläufige Nahversorgung ist ebenfalls überwiegend zufriedenstellend ausgeprägt. Rd. 6.900 Einwohner sind nicht fußläufig versorgt, dies entspricht ca. 19 %, die Mehrzahl der betroffenen Einwohner ist allerdings innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsanbieter wohnhaft, so dass die zusätzlich zurückzulegenden Distanzen geringer ausfallen als in den Elbvororten. Dieser Umstand ist der Konzentration der Einzelhandelsbetriebe auf die Hauptverkehrsstraßen Luruper Hauptstraße und Elbgaustraße geschuldet, wobei insbesondere im Norden des Stadtteils Versorgungslücken auftreten.

Eine Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen im nördlichen Bereich der Franzosenkoppel würde eine sinnvolle Maßnahme darstellen.

Karte 10: Nahversorgungssituation im Stadtteil Lurup



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

geplante Nahversorgungslage

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

2.8 Stadtteil Nienstedten

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ³⁰	7.228
Einwohner pro km ²	1.649
Kaufkraftkennziffer ³¹	133,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	52,2 (23,3)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³²	-



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	13	900	40	125	25
kurzfristiger Bedarf gesamt	13	900	40	125	24
mittelfristiger Bedarf	6	365	16	50	14
langfristiger Bedarf	12	985	44	136	19
Einzelhandel insgesamt	31	2.250	100	311	21

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- stand- orten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	-	-	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	13	-	9	3	1	-
Wochenmärkte	1	-	1	-	-	-

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

Der Wochenmarkt befindet sich am Nienstedtener Marktplatz.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	585	65
Sonstige integrierte Lagen	200	22
Sonstige nicht integrierte Lagen	115	13
Sonderstandorte	-	-

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

³¹ Quelle: MB Research 2016

³² 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 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Nienstedten liegt zentral im Süden des Bezirks Altona an der Elbe und gehört zu den sog. Elbvororten. Der Stadtteil grenzt an Blankenese, Osdorf sowie Othmarschen und ist an die im Norden verlaufende S-Bahnlinie angeschlossen.

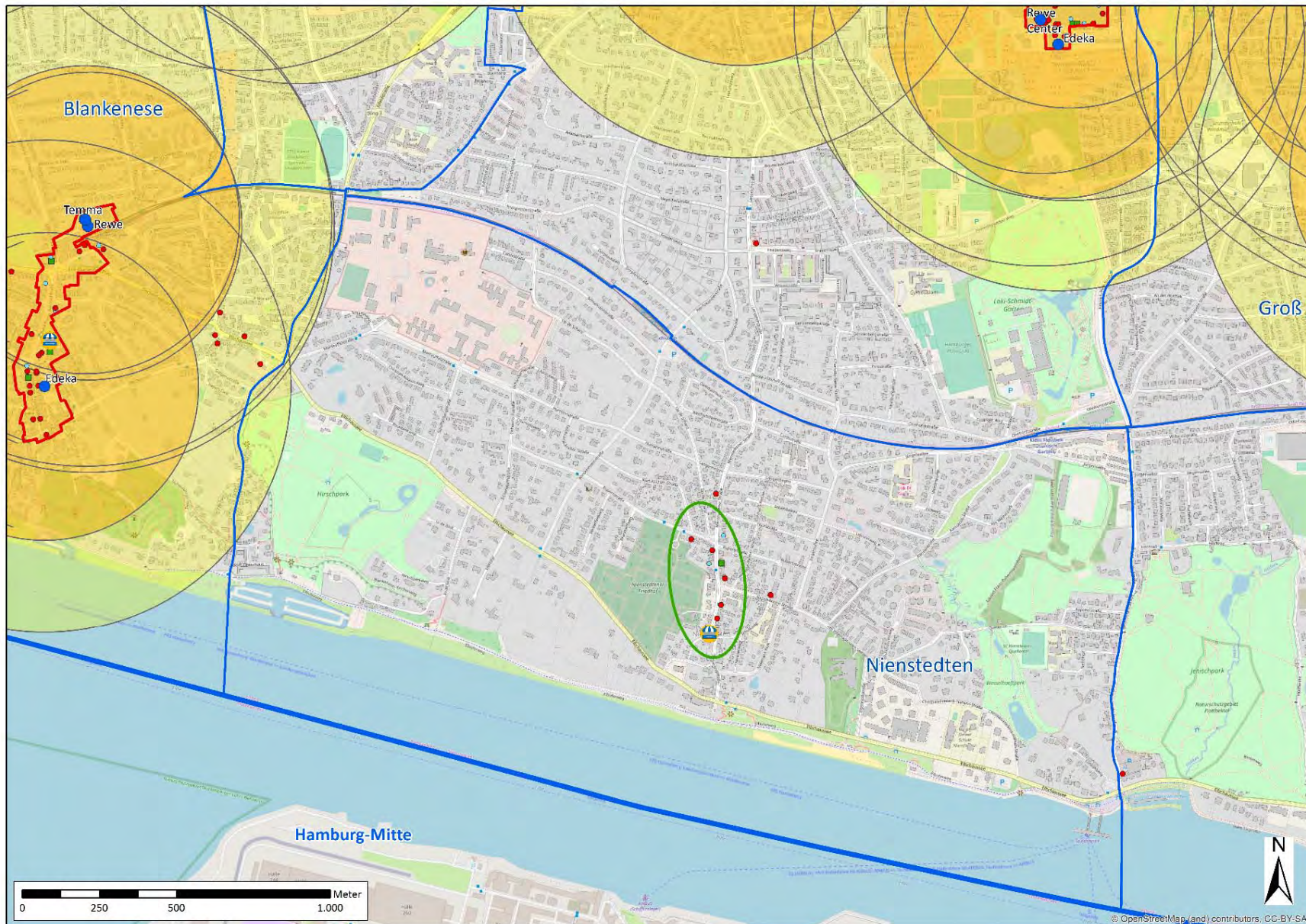
Mit 1.649 Einwohnern pro km² gehört der direkt gegenüber des Airbus-Werkes in Finkenwerder gelegene Stadtteil zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen in Altona. Der vornehmlich durch Einfamilienhäuser und Stadtvillen geprägte Stadtteil weist neben dem Elbhang mehrere Parkanlagen auf (u. a. Hirsch Park, Wesselhöfts Park) und stellt einen beliebten Wohnstandort dar. Nienstedten beherbergt u. a. die Führungsakademie der Bundeswehr und den Internationalen Seegerichtshof. Gewerbegebiete sind nicht vorhanden. Größere Wohnungsbauvorhaben sowie Ansiedlungen von Nahversorgungsanbietern sind derzeit nicht absehbar.

Die Nahversorgungsstruktur zeichnet sich durch ein stark kleinteilig strukturiertes Angebot aus, das sich auf den Ortskern im Bereich Nienstedtener Straße (östlich des Friedhofs) beschränkt. Größter Nahversorgungsbetrieb ist ein Feinkostanbieter in der Georg-Bonne-Straße, groß- oder auch mittelflächige Anbieter (> 400 m² VK) sind nicht vorhanden. Von Nienstedten aus sind die Angebote in Blankenese und Groß Flottbek mit dem Pkw / der S-Bahn zu erreichen, auch die Anbieter in Osdorf (u. a. Elbe Einkaufszentrum) sind für Pkw-Kunden erreichbar. Mit 125 m² pro 1.000 Einwohner liegt in Nienstedten eine sehr niedrige Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich vor (Durchschnitt Hamburg: 470 m² pro 1.000 Einwohner).

Ein Anteil fußläufiger Nahversorgung ist aufgrund fehlender Magnetbetriebe nicht ermittelbar. Durch das kleinteilig geprägte Angebot im Ortskern ist jedoch zumindest z. T. eine rudimentäre Grundversorgung vorhanden.

Eine Stärkung des Ortskerns durch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters ist aus Sicht der Nahversorgung uneingeschränkt empfehlenswert, Potenzialflächen sind allerdings nicht erkennbar. Alternativ könnte ein gemeinsames Nahversorgungszentrum mit dem unterversorgten Süden des Stadtteils Osdorf sinnvoll sein. Die Stadtteilgrenze verläuft allerdings durch ein Villengebiet (u. a. Bereich Hochkamp), so dass keine Potenzialflächen festzustellen sind.

Karte 11: Nahversorgungssituation im Stadtteil Nienstedten



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
- geplante Nahversorgungslage

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

2.9 Stadtteil Osdorf

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ³³	26.507
Einwohner pro km ²	3.568
Kaufkraftkennziffer ³⁴	112,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	161,9 (72,3)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³⁵	75 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	80	21.235	33	801	158
kurzfristiger Bedarf gesamt	81	21.755	34	821	156
mittelfristiger Bedarf	84	30.500	47	1.151	459
langfristiger Bedarf	55	12.470	19	470	135
Einzelhandel insgesamt	220	64.725	100	2.442	202

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 ² VK	3 SM	3 SM	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM, 3 Disc, 1 Drog	1 SM, 1 Disc, 1 Drog	-	-	2 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM, 2 Disc, 4 Drog	1 Disc, 3 Drog	-	-	1 SM, 1 Disc, 1 Drog	-
unter 400 m ² VK	63	56	-	3	4	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt
 zzgl. 1 x Getränkemarkt > 400 m²; 1 x Getränkemarkt > 1.500 m²

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	15.255	72
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	1.800	8
Sonstige nicht integrierte Lagen	4.180	20
Sonderstandorte	-	-

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

³⁴ Quelle: MB Research 2016

³⁵ 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 m² VK befindet

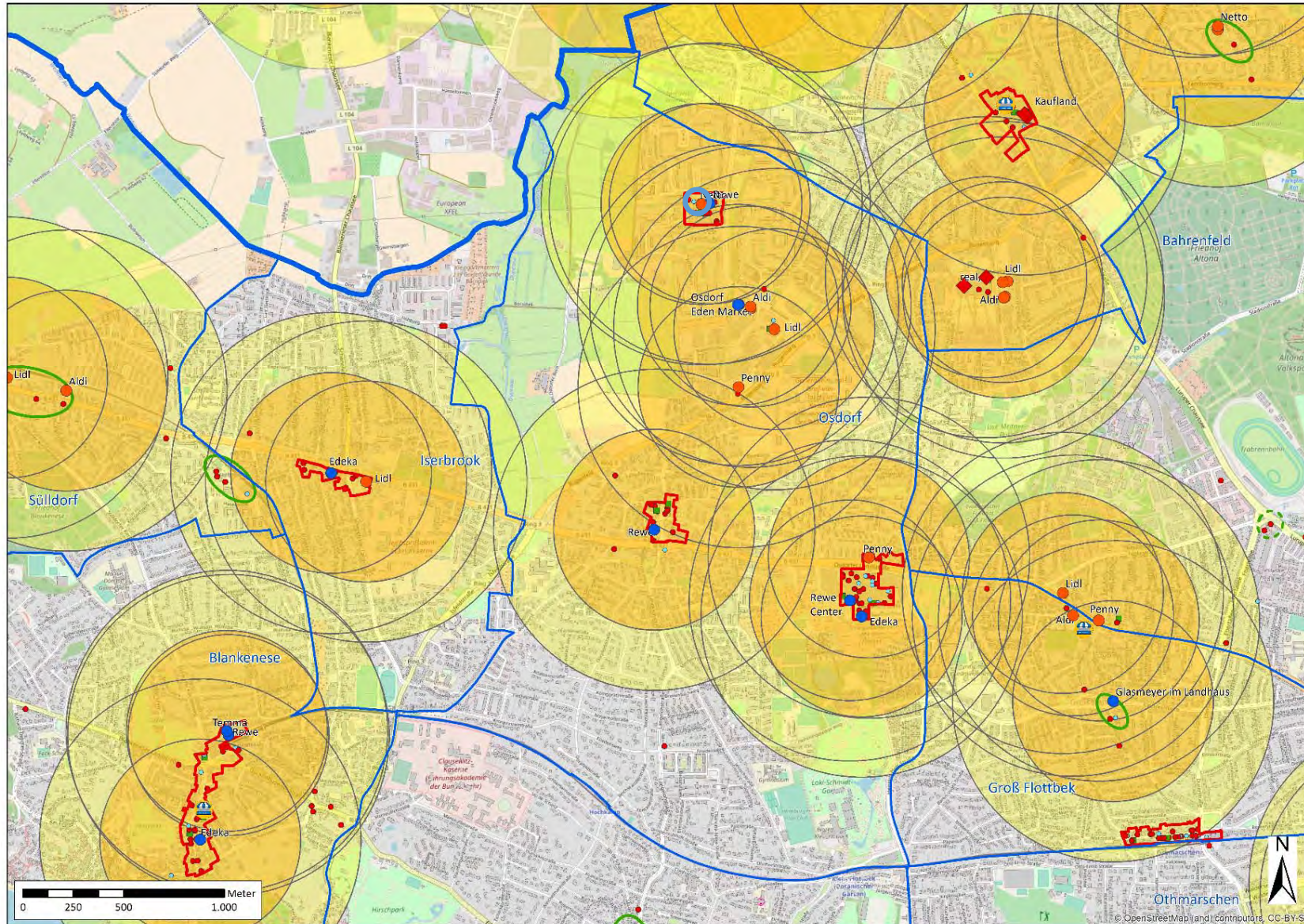
Fazit und Handlungsbedarf

Der zentral im Bezirk Altona gelegene Stadtteil Osdorf stellt einen sehr heterogenen Stadtteil dar. Südlich der B 431, die den Stadtteil in Ost-West-Richtung als Hauptverkehrsstraße durchquert, ist die Baustruktur mit stark durchgrüntem Wohngebieten, frei stehenden und in Zeilenbauweise errichteten Wohnhäusern mit den angrenzenden Elbvororten vergleichbar. Im Osten ist das Elbe Einkaufszentrum als strukturprägendes Zentrum an der B 431 zu finden, wobei die B 431 selbst in diesem Bereich mit Autohändlern, Lebensmitteldiscountern und autokundenorientierten Fachmärkten den Charakter eines Fachmarktzentums annimmt. Im Westen des Stadtteils ist am südlichen Ende der Straße Rugenbarg ein typisches Nahversorgungszentrum inmitten eines Wohngebietes unweit des historischen Ortskerns an der Langelohstraße zu finden. An der Grenze zu Lurup ist östlich der Straße Rugenbarg kleinteilige Einfamilienhausbebauung vorherrschend, während westlich des Rugenbarg das Gewerbegebiet an der Straße Brandstücken sowie die Großwohnsiedlung Osdorfer Born anschließen. Am Blomkamp ist die Generalleutnant-Graf-von-Baudissin-Kaserne ortsbildprägend. So weist Osdorf mit 3.568 Einwohnern pro km² eine durchschnittliche Einwohnerdichte auf, die jedoch – je nach Lage – deutlich variiert. In Osdorf ist weiterhin mit einem Bevölkerungswachstum von 856 Wohneinheiten (ca. 1.710 EW) zu rechnen.

Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich v. a. auf die Zentren Elbe Einkaufszentrum, Ortskern Osdorf, Bornheide / Osdorfer Born sowie auf Einzelbetriebe entlang der Osdorfer Landstraße (B 431). Im Süden lässt die Nahversorgungsstruktur, wie in den angrenzenden Elbvororten, deutlich nach. Mit 801 m² pro 1.000 Einwohner weist Osdorf eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich auf (Hamburger Durchschnitt: 470 m² pro 1.000 Einwohner), was auf eine ausgeprägte Versorgungsfunktion für die umliegenden Stadtteile hinweist. Auch die Zentralität im nahversorgungsrelevanten Bereich ist mit 158 % deutlich positiv. Derzeit finden im Borncenter Umbauarbeiten statt, da Aldi dort angesiedelt werden soll. Für den Penny Markt an der Osdorfer Landstraße ist eine Erweiterung vorgesehen.

Die fußläufige Nahversorgung ist insbesondere in den dichter besiedelten Stadtteilen nördlich der Bundesstraße als gut zu beurteilen. Rund 25 % der Einwohner (ca. 6.500 Einwohner) sind nicht fußläufig versorgt. Hier sind im Süden des Stadtteils deutlich unterversorgte Bereiche auszumachen, die auch nicht über ausgeprägte kleinflächige Angebote verfügen. Aus Sicht der Nahversorgung wäre eine Ergänzung im Süden des Stadtteils eine sinnvolle Maßnahme. Aufgrund der Überschneidungen mit dem Einzugsgebiet des Elbe Einkaufszentrums ist ein Ausbau der Nahversorgung im unterversorgten und gering verdichteten Süden des Stadtteils auch unter Berücksichtigung der Baustruktur der Wohnquartiere als wenig realistisch einzustufen. In diesem Sinne könnte ein gemeinsames Nahversorgungsangebot mit Nienstedten sinnvoll sein. Die Stadtteilgrenze verläuft allerdings durch ein Villengebiet (u. a. Bereich Hochkamp), so dass keine Potenzialflächen festzustellen sind.

Karte 12: Nahversorgungssituation im Stadtteil Osdorf



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

geplante Nahversorgungslage

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

2.10 Stadtteil Othmarschen

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ³⁶	14.672
Einwohner pro km ²	2.306
Kaufkraftkennziffer ³⁷	131,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	104,4 (46,6)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³⁸	31 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	17	4.275	84	291	52
kurzfristiger Bedarf gesamt	17	4.275	84	291	51
mittelfristiger Bedarf	2	585	12	40	15
langfristiger Bedarf	1	200	4	14	3
Einzelhandel insgesamt	20	5.060	100	345	27

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- stand- orten
über 1.500 m ² VK	1 SM	-	1 SM	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 Disc	-	1 Disc	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM, 1 Drog	-	1 Drog	1 SM	-	-
unter 400 m ² VK	13	-	2	11	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	3.265	76
Sonstige integrierte Lagen	1.010	24
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

³⁷ Quelle: MB Research 2016

³⁸ 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 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Othmarschen liegt zentral im Süden des Bezirks Altona und stellt den östlichsten der sog. Elbvororte dar. Der Stadtteil grenzt an Nienstedten, Lurup und Ottensen, südlich befindet sich die Elbe. Mit ca. 2.306 Einwohnern pro km² gehört Othmarschen zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen in Altona. Die vorherrschende Baustruktur stellen freistehende Einfamilienhäuser dar, im Westen entstehen derzeit an der Grenze zu Ottensen bereits wesentlich dichtere, urbanere Strukturen (z. B. Othmarscher Höfe). Im Nordosten (Behringstraße / Griegstraße) ist das Umfeld gewerblich geprägt. Südlich der Behringstraße sind umfangreiche Kleingartensiedlungen vorhanden, die im Zuge der Realisierung des A 7-Deckels Raum für weitere Nachverdichtungen geben sollen. Kurzfristig wird in Othmarschen ein weiterer Einwohnerzuwachs durch Wohnungsbau (ca. 330 Wohneinheiten für ca. 690 EW) erwartet.

Die Ein- / Ausfahrt zum Elbtunnel prägt einen großen Teil des östlichen Othmarschens. Im Süden verläuft die Elbchaussee mit überwiegend durch Stadtvillen geprägten Wohngebieten. Neben dem Elbhänge sind weitere Parkanlagen (u. a. Jenischpark, Schröders Elbpark) vorhanden.

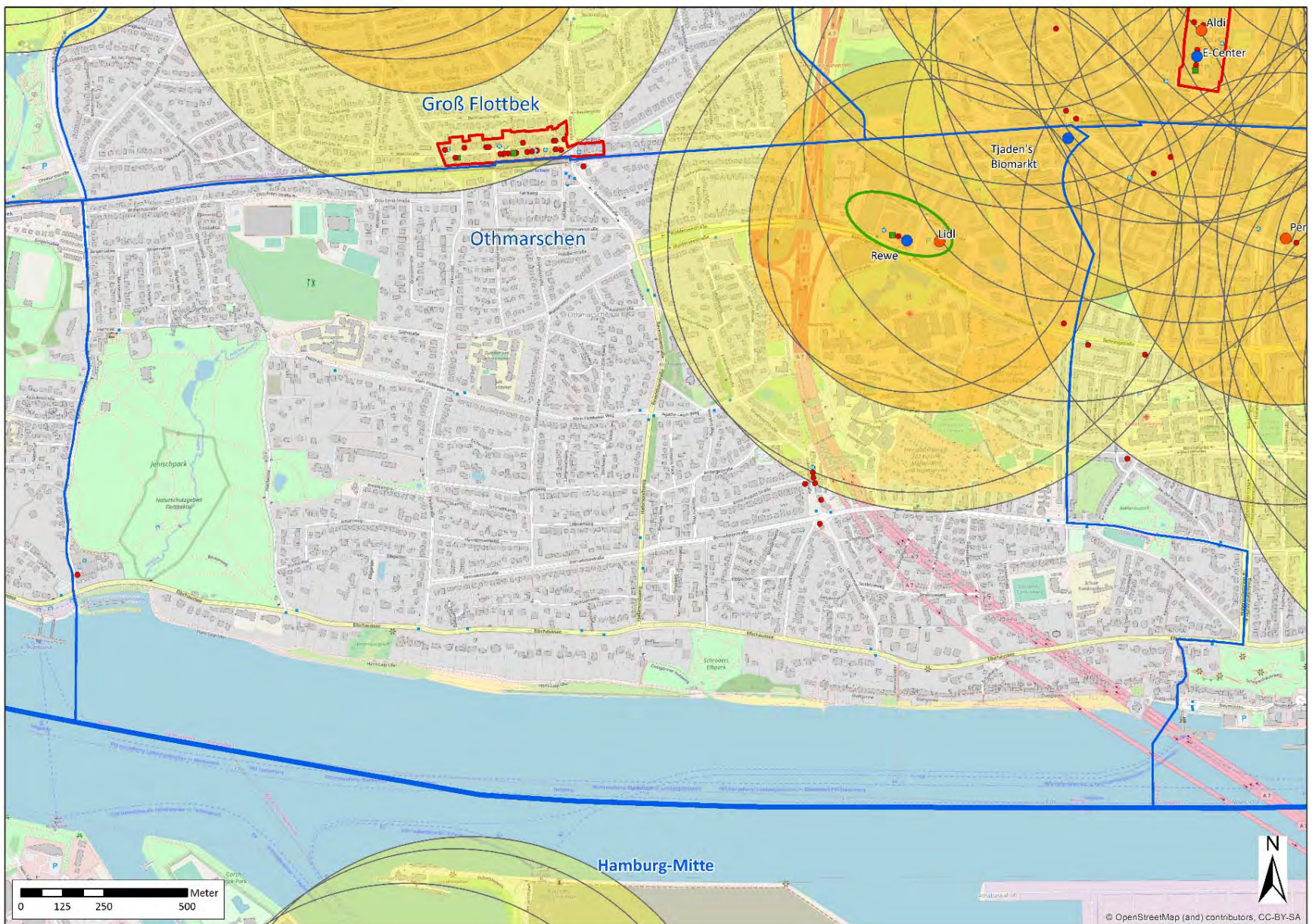
Die Nahversorgungsstruktur in Othmarschen beschränkte sich in der Vergangenheit auf den kleinteiligen Einzelhandelsbesatz an der Liebermannstraße sowie das Stadtteilzentrum Othmarschen an der Waitzstraße, das sich nördlich der S-Bahntrasse und somit in Groß Flottbek befindet. Im Neubaugebiet Othmarscher Höfe wurde unlängst ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Drogeriemarkt eröffnet, sodass zwischen Othmarschen Park (ehem. Brinkmann, u. a. UCI Kinowelt, Mc Fit, Gastronomie) und dem Lidl Discounter ein Nahversorgungsangebot entstanden ist. Für den Lidl Discounter ist eine Erweiterung (mit Wohnungsbau) in der Diskussion.

Mit 291 m² pro 1.000 Einwohner und einer Zentralität von 52 % im nahversorgungsrelevanten Bereich wird eine unterdurchschnittliche Ausstattung (Hamburger Durchschnitt: 470 m² pro 1.000 Einwohner) erreicht, die noch Entwicklungsmöglichkeiten offen lässt. Rund 69 % der Einwohner (ca. 10.200 Einwohner) sind derzeit rechnerisch nicht fußläufig versorgt, hier ist jedoch relativierend auf die ausgeprägten kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen (v. a. Waitzstraße, Liebermannstraße) hinzuweisen. Insbesondere der Südwesten des Stadtteils ist deutlich unterversorgt.

Aus Sicht der Nahversorgung besteht insbesondere im Süden und Westen von Othmarschen Handlungsbedarf. Eine Weiterentwicklung der bestehenden Einzelhandelslage an der Liebermannstraße zu einem Nahversorgungszentrum (z. B. durch Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters) ist empfehlenswert.

Auch vor dem Hintergrund weiterer Wohnungsbauentwicklung im Bereich der BAB 7 empfiehlt sich der Bereich Othmarschen Park / Othmarscher Höfe zur Konzentration weiterer Nahversorgungsangebote (insbesondere Dienstleistungen) und zum Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum. Die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums in den Villengebieten im Westen des Stadtteils wäre aus Sicht der Nahversorgung sinnvoll, konkrete Potenzialflächen konnten jedoch nicht ausfindig gemacht werden.

Karte 13: Nahversorgungssituation im Stadtteil Othmarschen



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

- ⊙ 500-m-Radius
- ⊙ 800-m-Radius

Grenzen und Bereiche

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze
- Zentraler Versorgungsbereich
- ⊙ Nahversorgungslage
- ⊙ geplante Nahversorgungslage

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

2.11 Stadtteil Ottensen

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ³⁹	35.199
Einwohner pro km ²	12.127
Kaufkraftkennziffer ⁴⁰	109,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	108,1 (92,9)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴¹	88 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	94	13.990	30	397	93
kurzfristiger Bedarf gesamt	98	15.380	32	437	93
mittelfristiger Bedarf	90	21.115	45	600	206
langfristiger Bedarf	108	10.865	23	309	65
Einzelhandel insgesamt	296	47.360	100	1.345	103

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- stand- orten
über 1.500 m ² VK	2 SM	1 SM	1 SM	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM, 2 Disc, 1 Drog	1 SM, 2 Disc, 1 Drog	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	3 SM, 1 Disc	2 SM	1 SM	1 Disc	-	-
unter 400 m ² VK	84	50	3	31	-	-
Wochenmärkte	2	1	1	-	-	-

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

Wochenmärkte befinden sich am Spritzenplatz sowie in der „Fabrik“.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	9.135	65
Nahversorgungslagen	2.795	20
Sonstige integrierte Lagen	2.060	15
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

⁴⁰ Quelle: MB Research 2016

⁴¹ 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 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Ottensen liegt im Osten des Bezirks Altona zwischen den Stadtteilen Othmarschen, Bahrenfeld, Altona-Nord und Altona-Altstadt an der Elbe. Mit 12.127 Einwohner pro km² weist der ehemals stark industriell / gewerblich geprägte Stadtteil die zweithöchste Einwohnerdichte im Bezirk Altona auf.

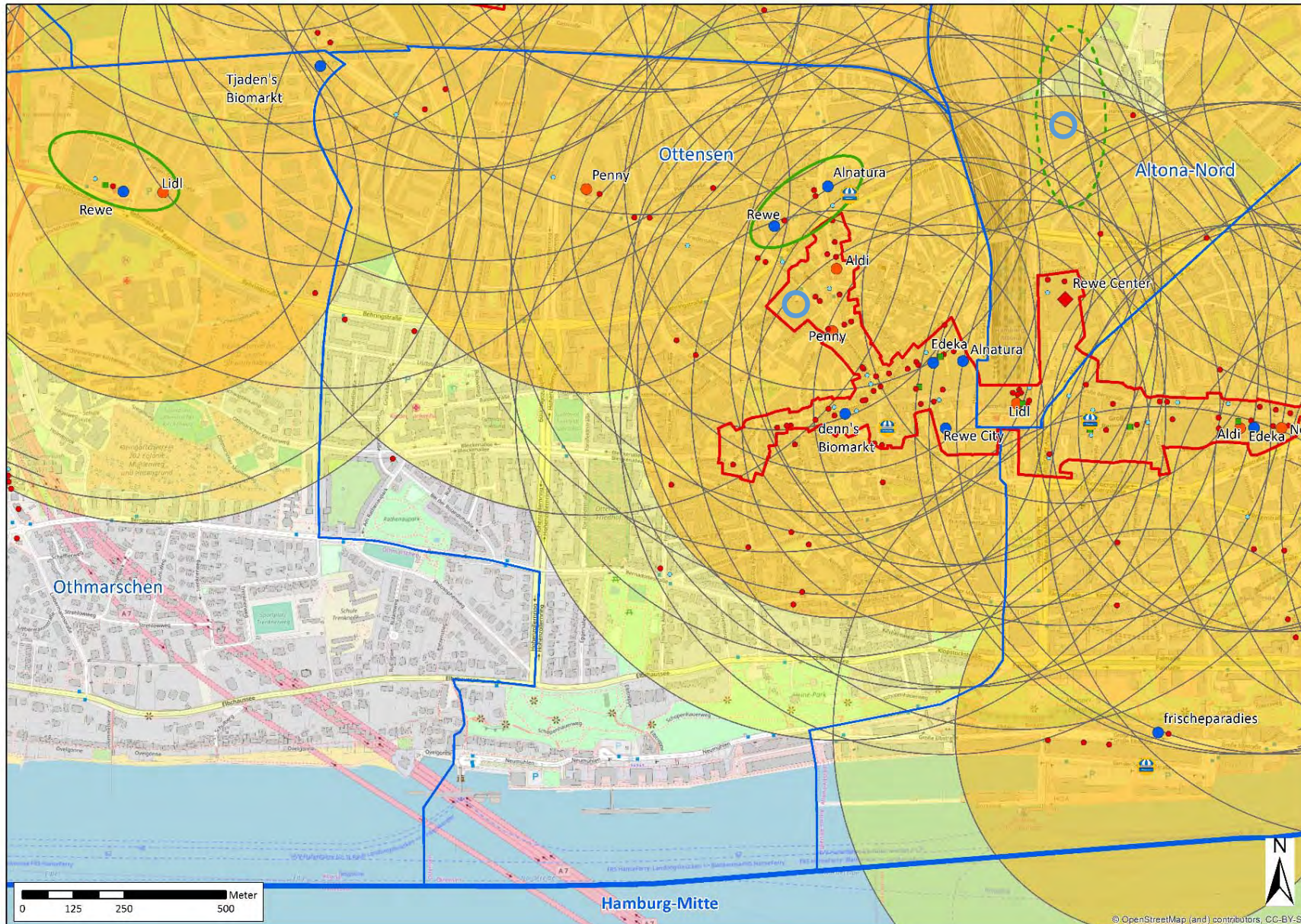
Der westliche Teil ist v. a. durch Wohnbebauung in Zeilenbauweise geprägt. Im Osten ist gründerzeitliche Blockrandbebauung vorherrschend. Hier grenzt der Stadtteil an Altona-Altstadt an, die Grenze verläuft an der Achse Bahnhof Altona / Platz der Republik / Bezirksamt Altona und Altonaer Balkon. Im Norden sind noch Gewerbeflächen vorhanden, die tlw. bereits zur Konversion in Wohnflächen vorgesehen sind (z. B. Kolbenschmidt-Areal). In Ottensen ist weiterhin von einem starken Bevölkerungszuwachs auszugehen; ca. 1.290 Wohnungen könnten in absehbarer Zeit entstehen (ca. 2.190 EW). Ein Schwerpunkt liegt mit ca. 680 Wohneinheiten am ehemaligen Kolbenschmidt-Areal, östlich der S-Bahnstation Bahrenfeld. Im Süden ist Villenbebauung an der Elbchaussee ortsbildprägend, am Elbhänge sind zahlreiche Parkanlagen (u. a. Rosengarten, Donners Park, Heinepark, Fischers Park) zu finden.

Das Nahversorgungsangebot konzentriert sich hauptsächlich auf den Osten des Stadtteils im Bereich Friedensallee / Barner Straße / Bahnhof Altona. Kleinteilige Einzelhandelsangebote sind jedoch über den gesamten Stadtteil verteilt. Mit 397 m² pro 1.000 Einwohner wird insgesamt im nahversorgungsrelevanten Bereich eine unterdurchschnittliche Ausstattung erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² pro 1.000 Einwohner). Da in den angrenzenden Stadtteilen z. T. leistungsfähige Anbieter vorhanden sind, sind dennoch nur ca. 12 % der Einwohner nicht fußläufig versorgt. Dies entspricht ca. 4.200 Einwohnern und betrifft insbesondere den Südwesten des Stadtteils, der durch Parks und frei stehende Villen und Einfamilienhausbebauung geprägt ist, auch hier ist noch kleinteiliger Nahversorgungsbestand vorhanden.

Aktuell ist im Bereich Friedensallee (Zeise 2) die Ansiedlung eines zusätzlichen Rewe Supermarktes geplant.

Die Bereiche mit der höchsten Wohnbautätigkeit befinden sich innerhalb der fußläufig gut versorgten Areale. Angesichts einer nahversorgungsrelevanten Zentralität von 90 ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf im Sinne von Verdichtung oder Lückenschluss gegeben.

Karte 14: Nahversorgungssituation im Stadtteil Ottensen



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

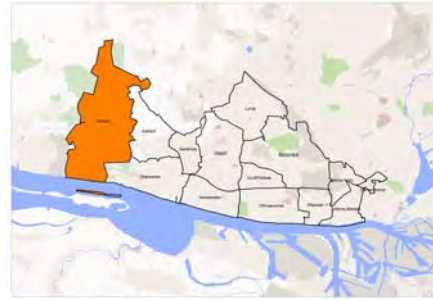
- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage
- geplante Nahversorgungslage

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

2.12 Stadtteil Rissen

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁴²	15.145
Einwohner pro km ²	904
Kaufkraftkennziffer ⁴³	123,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	100,8 (45,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴⁴	52 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	35	5.450	75	360	73
kurzfristiger Bedarf gesamt	36	5.545	76	366	72
mittelfristiger Bedarf	11	785	11	52	18
langfristiger Bedarf	14	980	13	65	12
Einzelhandel insgesamt	61	7.310	100	483	40

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 ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 SM	2 SM	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 Disc, 2 Drog	1 Disc, 2 Drog	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	30	26	-	4	-	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

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

Der Wochenmarkt befindet sich an der Wedeler Landstraße.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	5.315	98
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	135	2
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

⁴³ Quelle: MB Research 2016

⁴⁴ 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 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Rissen liegt im Westen des Bezirks Altona, grenzt an Sülldorf und Blankenese und stellt den westlichsten der sog. Elbvororte dar. Im direkten Umland befinden sich die schleswig-holsteinischen Städte Wedel, Pinneberg und Schenefeld sowie die Gemeinde Appen. Die Einwohnerdichte nimmt mit 904 Einwohnern pro km² einen sehr geringen Wert ein, was darauf zurückzuführen ist, dass der nördliche Bereich des Stadtteils außerhalb des Siedlungsgebietes der ehemals selbständigen Gemeinde nicht bebaut ist (Waldgebiet Klövensteen, Naturschutzgebiet Schnaakenmoor). Mit ca. 855 zusätzlichen Wohneinheiten (ca. 1.710 EW), die im Wohnungsbauprogramm enthalten sind, wird insbesondere nördlich der Bundesstraße (Bereich Suurheid) zusätzlicher Wohnraum (Flüchtlingsunterkünfte bzw. Sozialwohnungen) geschaffen.

Rissen weist einen zentral im Siedlungsgebiet gelegenen Ortskern auf, der über einen S-Bahnanschluss verfügt und um den die hauptsächlich durch frei stehende Einfamilienhausbebauung geprägten Wohngebiete angeordnet sind. Im direkten Umfeld des Ortskerns sind zudem mehrere Wohngebiete in Geschosswohnungsbau vorhanden. Neben dem Elbstrand verfügt Rissen über ausgedehnte Park- und Grünanlagen (u. a. Park Wittenberger Heide, Klövensteen, Schöns Park) sowie die Anlagen des Hamburger Golf-Club e.V.

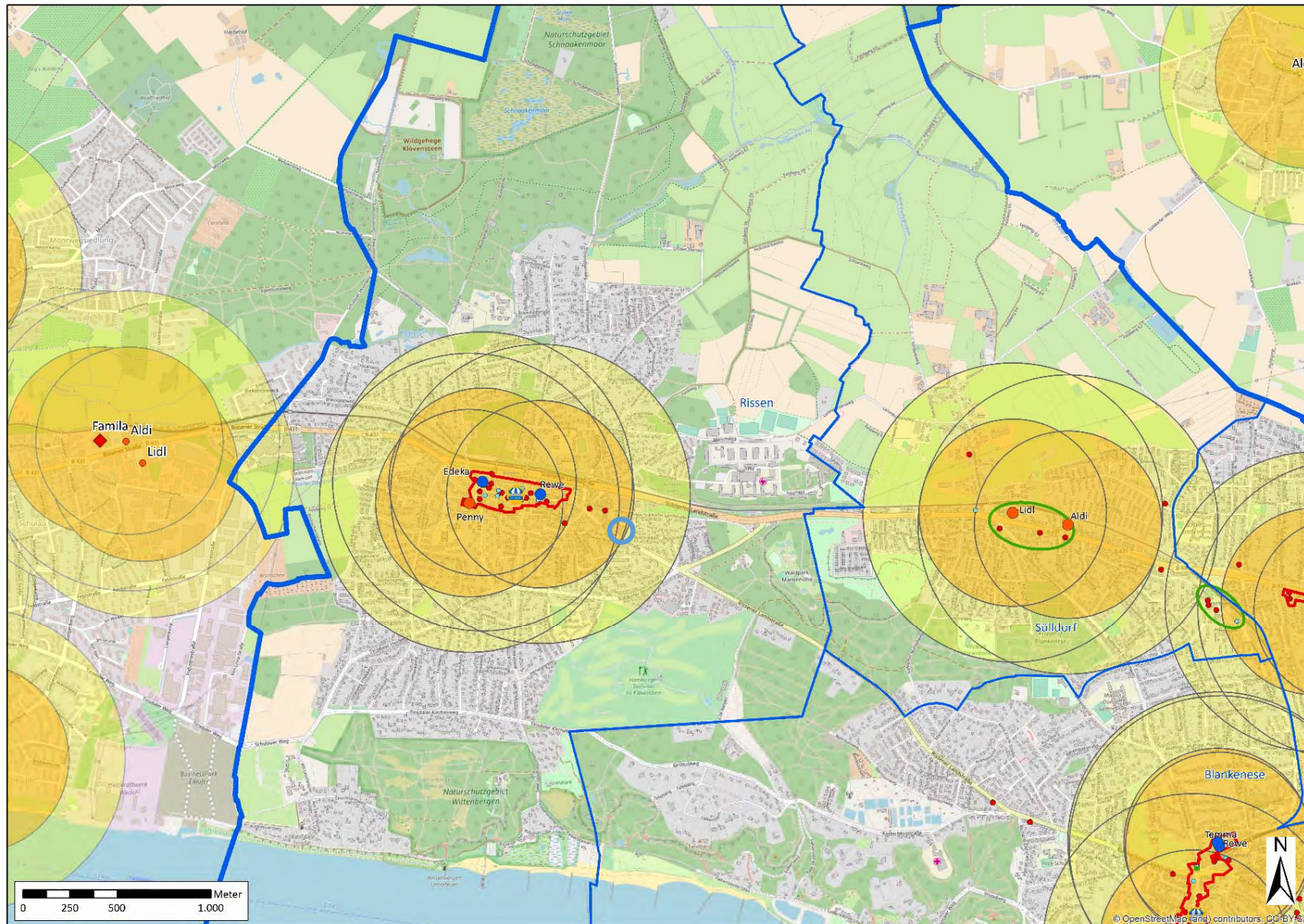
Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich im Wesentlichen auf den Ortskern. An der Rissener Landstraße wird derzeit die Errichtung eines neuen Lebensmitteldiscounters diskutiert.

Mit 360 m² pro 1.000 Einwohner wird im nahversorgungsrelevanten Bereich eine unterdurchschnittliche Ausstattung (Hamburger Durchschnitt: 470 m² pro 1.000 Einwohner) erreicht, mit 52 % ist zudem nur knapp über die Hälfte der Einwohner (ca. 7.300 Einwohner) fußläufig versorgt. Dies ist allerdings auf die Konzentration auf den Ortskern zurückzuführen. In den südlichen Wohngebieten ist kein Einzelhandel vorhanden.

Auch ist zu berücksichtigen, dass die Einwohner im Westen des Stadtteils bereits im Einzugsgebiet der Lebensmitteldiscounter sowie des Famila SB-Warenhauses in Wedel liegen, wodurch Kaufkraft aus Rissen abfließt. Vor diesem Hintergrund ist die Zentralität von 73 % (Nahversorgungsrelevant) noch als ausbaufähig einzuschätzen. Aktuell ist die Wiederansiedlung des Discounters Aldi an der Rissener Landstraße vorgesehen.

Vorrang hat die Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskerns. Vor diesem Hintergrund ist auch die geplante Ansiedlung des Discounters außerhalb des Ortskerns zu bewerten, auf die in einer Lupenbetrachtung (vgl. Kapitel IV) eingegangen wird.

Karte 15: Nahversorgungssituation im Stadtteil Rissen



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

geplante Nahversorgungslage

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

2.13 Stadtteil Sternschanze

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁴⁵	7.891
Einwohner pro km ²	14.113
Kaufkraftkennziffer ⁴⁶	102,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	43,9 (19,6)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴⁷	100 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	49	5.015	38	636	165
kurzfristiger Bedarf gesamt	49	5.015	38	636	161
mittelfristiger Bedarf	65	4.810	36	610	226
langfristiger Bedarf	37	3.505	26	444	87
Einzelhandel insgesamt	151	13.330	100	1.689	145

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- stand- orten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 Disc	-	-	1 Disc	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM, 1 Drog	-	-	1 SM, 1 Drog	-	-
unter 400 m ² VK	46	-	-	46	-	-
Wochenmärkte	1	-	-	1	-	-

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

Der Wochenmarkt befindet sich am Schulterblatt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	5.015	100
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

⁴⁶ Quelle: MB Research 2016

⁴⁷ 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 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der seit 2008 als eigenständiger Stadtteil bestehende Stadtteil Sternschanze ist der östlichste und mit 0,6 km²-Fläche auch der kleinste Stadtteil im Bezirk Altona. Er grenzt an Altona-Nord und Altona-Altstadt sowie Sankt Pauli (Hamburg-Mitte), Rotherbaum und Eimsbüttel (Bezirk Eimsbüttel) an. Der multikulturell und alternativ geprägte Stadtteil weist mit 14.113 Einwohnern pro km² die höchste Einwohnerdichte im Bezirk Altona auf.

Besonderheit des Stadtteils Sternschanze (auch Schanzenviertel) ist die starke alternative Szene, die den Gentrifizierungstendenzen im Quartier entgegenwirkt. Vornehmlich ist eine dichte, im Wesentlichen gründerzeitliche Blockrandbebauung prägend, wobei auch die Hinterhöfe bebaut sind. Im Nordosten liegt der Sternschanzenpark (Schanzenpark).

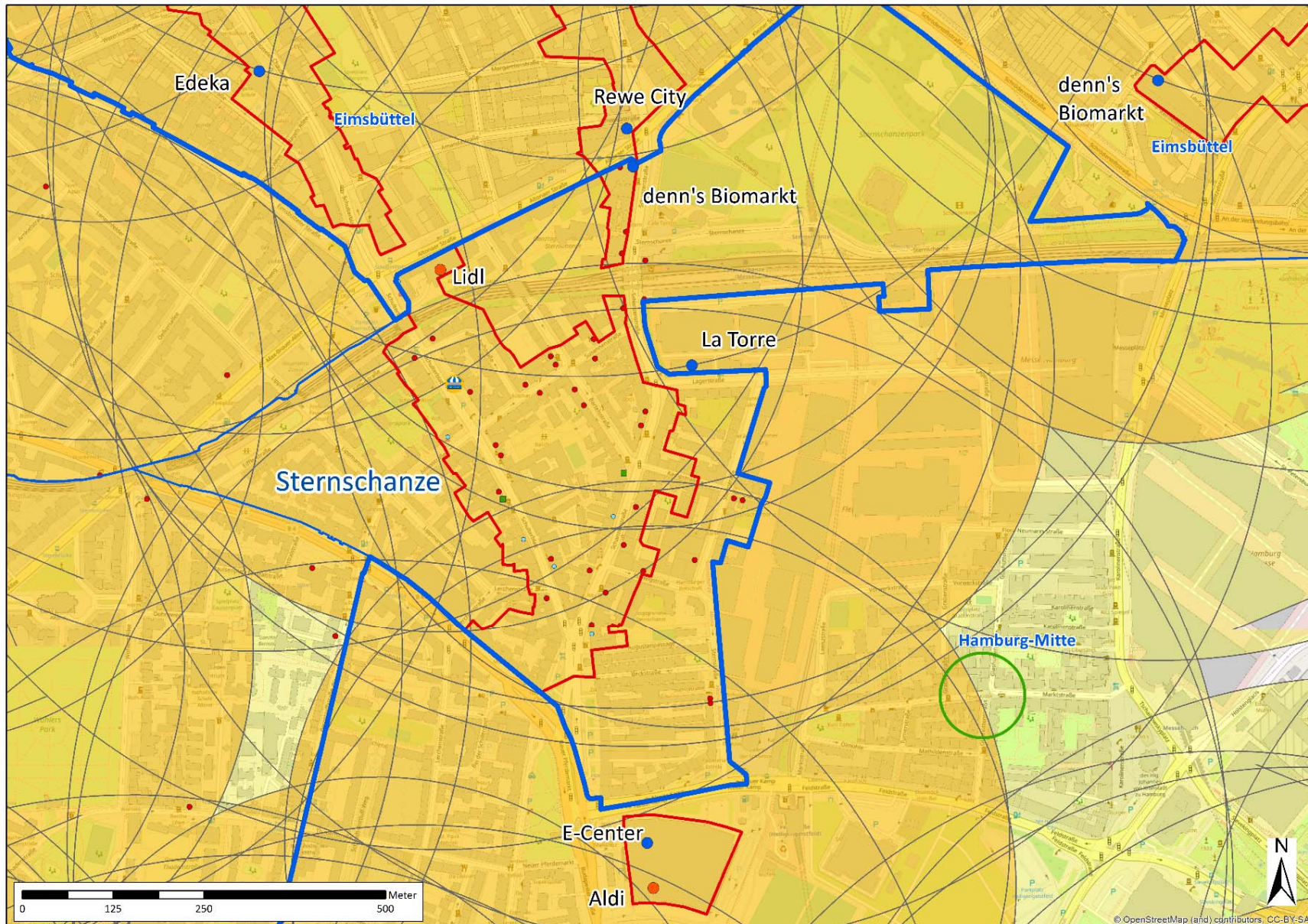
Das Wohnungsbauprogramm weist mit 20 Wohneinheiten eine überschaubare Menge an kurzfristig realisierbaren zusätzlichen Wohnungen auf.

Die Nahversorgungsstruktur ist durch die hohe Dichte und ausgeprägte urbane Strukturen gekennzeichnet. Größere Nahversorgungsanbieter finden sich in der Schanzenstraße, Am Schulterblatt sowie an der Altonaer Straße. Zudem sind zahlreiche kleinteilig strukturierte Anbieter mit hohem Gastronomieanteil im gesamten Stadtteil zu finden.

Mit 636 m² pro 1.000 Einwohner ist eine überdurchschnittliche Ausstattung vorhanden (Hamburger Durchschnitt: 470 m² pro 1.000 Einwohner), was sich auch in einer guten fußläufigen Versorgung widerspiegelt, räumliche Versorgungslücken sind nicht festzustellen.

Mit Ausnahme von Lidl weisen die Anbieter deutlich unterdurchschnittliche Flächengrößen auf. Durch die kompakte, kleinteilige Baustruktur stehen kaum Flächen für größere Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung. Aufgrund der guten Ausstattung ist kein konkreter Handlungsbedarf erkennbar.

Karte 16: Nahversorgungssituation im Stadtteil Sternschanze



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
- geplante Nahversorgungslage

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

2.14 Stadtteil Sülldorf

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁴⁸	9.043
Einwohner pro km ²	1.618
Kaufkraftkennziffer ⁴⁹	116,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	56,9 (25,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵⁰	68 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	15	2.745	53	304	71
kurzfristiger Bedarf gesamt	16	2.765	54	306	71
mittelfristiger Bedarf	1	20	< 1	2	9
langfristiger Bedarf	5	2.380	46	263	42
Einzelhandel insgesamt	22	5.165	100	571	49

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- stand- orten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 Disc	-	2 Disc	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	-	-	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	13	-	8	5	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	2.105	77
Sonstige integrierte Lagen	640	23
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

⁴⁹ Quelle: MB Research 2016

⁵⁰ 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 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Sülldorf liegt im Westen des Bezirks Altona und grenzt an die Stadtteile Rissen, Blankenese und Iserbrook. Im Norden schließt die schleswig-holsteinische Stadt Schenefeld an. Mit 1.618 Einwohnern pro km² gehört Sülldorf zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen Altonas.

Nördlich der S-Bahntrasse liegt der ursprüngliche Dorfkern des Dorfes Sülldorf in landwirtschaftlich genutzter Umgebung (insbesondere Pferdesport). Der größte Teil der Einwohner lebt in den Wohngebieten südlich und östlich des Dorfkerns in Einfamilien- und Reihenhausbau sowie in Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise. Als strukturprägende Verkehrsachse fungiert die Sülldorfer Landstraße (B 431), an der sich unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt haben. Strukturprägende Anbieter sind zwei Lebensmitteldiscounter an der Sülldorfer Landstraße, die jedoch keine zusammenhängende Lage bilden. Für den Lidl Discounter ist derzeit eine Erweiterung geplant, außerdem soll ein zusätzlicher Supermarkt angesiedelt werden.

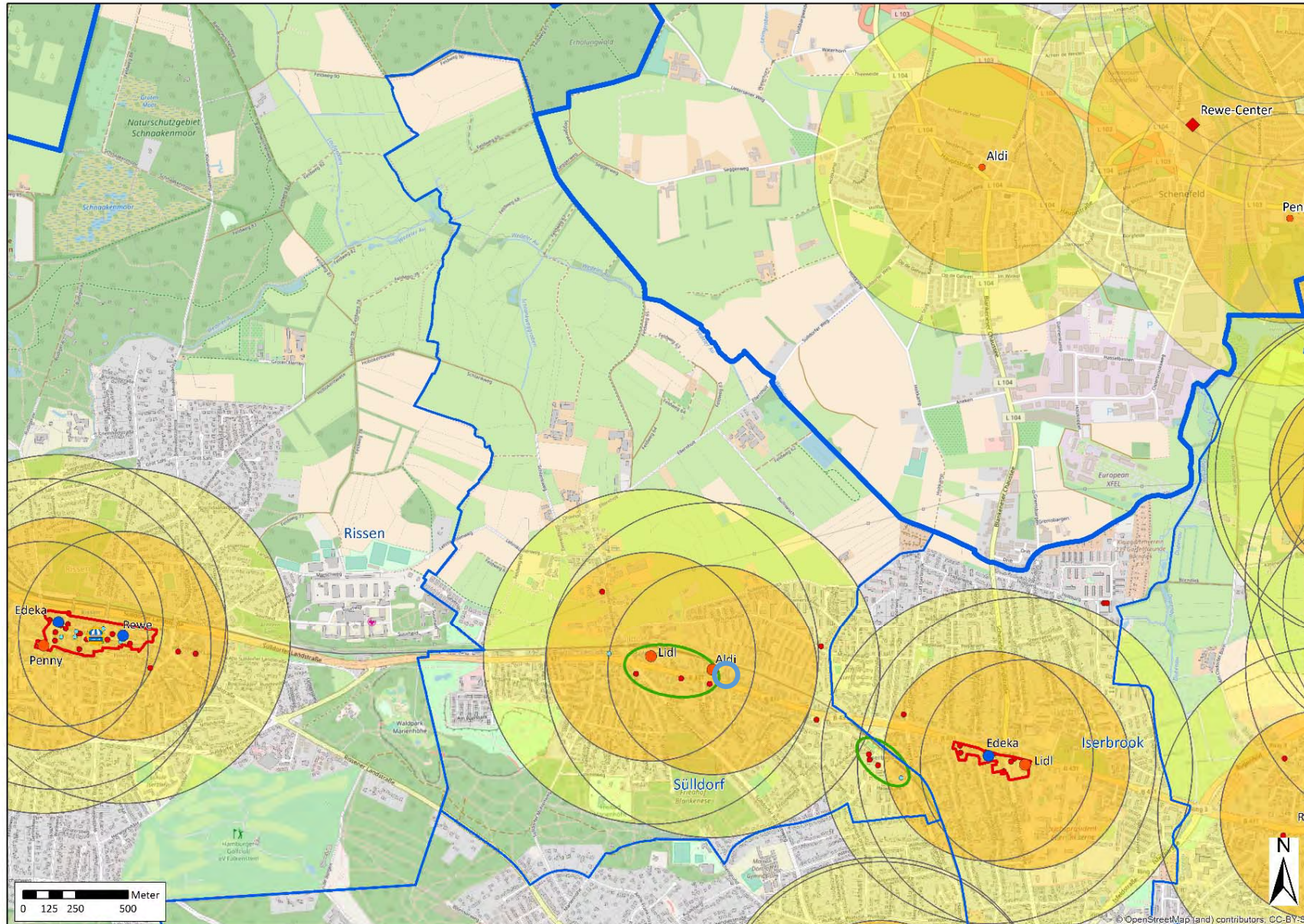
Für Sülldorf sind insgesamt 530 Wohneinheiten (ca. 1.060 EW) im Wohnungsbauprogramm enthalten. Mit einer Ausstattung von 304 m² pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich (Hamburger Durchschnitt: 470 m² pro 1.000 Einwohner) ist eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Ursache hierfür ist die sehr geringe Größe der vorhandenen Supermärkte (deutlich unter 400 m² VK) und das Fehlen eines funktionalen Zentrums.

Insgesamt ca. 2.900 Einwohner sind derzeit nicht fußläufig versorgt, was ca. 32 % entspricht. Da die bestehenden Discounter ohne direkten Zusammenhang an der Hauptverkehrsachse situiert sind, weisen sie insgesamt eine gute Abdeckung auf; der überwiegende Teil der Wohngebiete befindet sich innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsanbieter.

Handlungsbedarf besteht insbesondere im Bereich der Lebensmittelvollsortimenter. Die vorhandenen Anbieter Edeka und Topkauf sind flächenseitig zu klein (zwischen 200 und 300 m²) und nicht leistungsfähig aufgestellt. Sie weisen direkten Wohngebietsbezug auf und sind jeweils als Nahversorger für ein einheitlich geplantes Wohnquartier konzipiert.

Es empfiehlt sich, im Bereich der S-Bahnstation Sülldorf als funktionalen Mittelpunkt des Stadtteils ein Nahversorgungszentrum mit qualifiziertem Nahversorgungsangebot zu entwickeln.

Karte 17: Nahversorgungssituation im Stadtteil Sülldorf



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

geplante Nahversorgungslage

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

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

Der Bezirk Altona weist sehr heterogene Nahversorgungsstrukturen auf. Die Bereiche der Inneren Stadt sind durch sehr gute fußläufige Erreichbarkeiten und eine hohe Verkaufsflächenausstattung gekennzeichnet. Insbesondere die Stadtteile Lurup und Osdorf weisen großflächige Versorgungsstandorte auf, die weiträumige Versorgungsfunktionen übernehmen. In den Elbvororten konzentrieren sich die Nahversorgungsanbieter überwiegend auf die gewachsenen Ortskerne.

Strukturelle Unterschiede bestehen v. a. entlang der beiden Hauptverkehrsträger, der B 431 und der S-Bahntrasse. Während sich entlang der S-Bahn kompakte Strukturen entwickelt haben, ist die Nahversorgung entlang der Bundesstraße vorrangig autokundenorientiert an dieser Achse aufgereiht. Überblick 2 stellt die Situation in den Stadtteilen zusammenfassend zzgl. der formulierten konkreten Handlungsempfehlungen dar. In Karte 18 sind die definierten Handlungsräume zur möglichen räumlichen Angebotsergänzung dargestellt.

Die Empfehlungen leiten sich unmittelbar aus Anforderungen der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel⁵¹ 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. Be-

⁵¹ vgl. hierzu v. a. Grundlagenbericht zu den Hamburger Nahversorgungskonzepten sowie Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, v. a. Punkte 4.1.1 – 4.1.3

gleitband). Für drei der formulierten Handlungsempfehlungen wird im Rahmen einer Lupenbe-
trachtung eine erste Einordnung vorgenommen (vgl. Kapitel IV). Im konkreten Einzelfall kann und
wird es auch dazu führen, dass auf unter räumlichen Versorgungsgesichtspunkten mögliche
„sinnvolle Entwicklungen“ zu Gunsten der Stärkung bestehender oder potenzieller Zentren ver-
zichtet werden kann bzw. muss.

Übersicht 2: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick

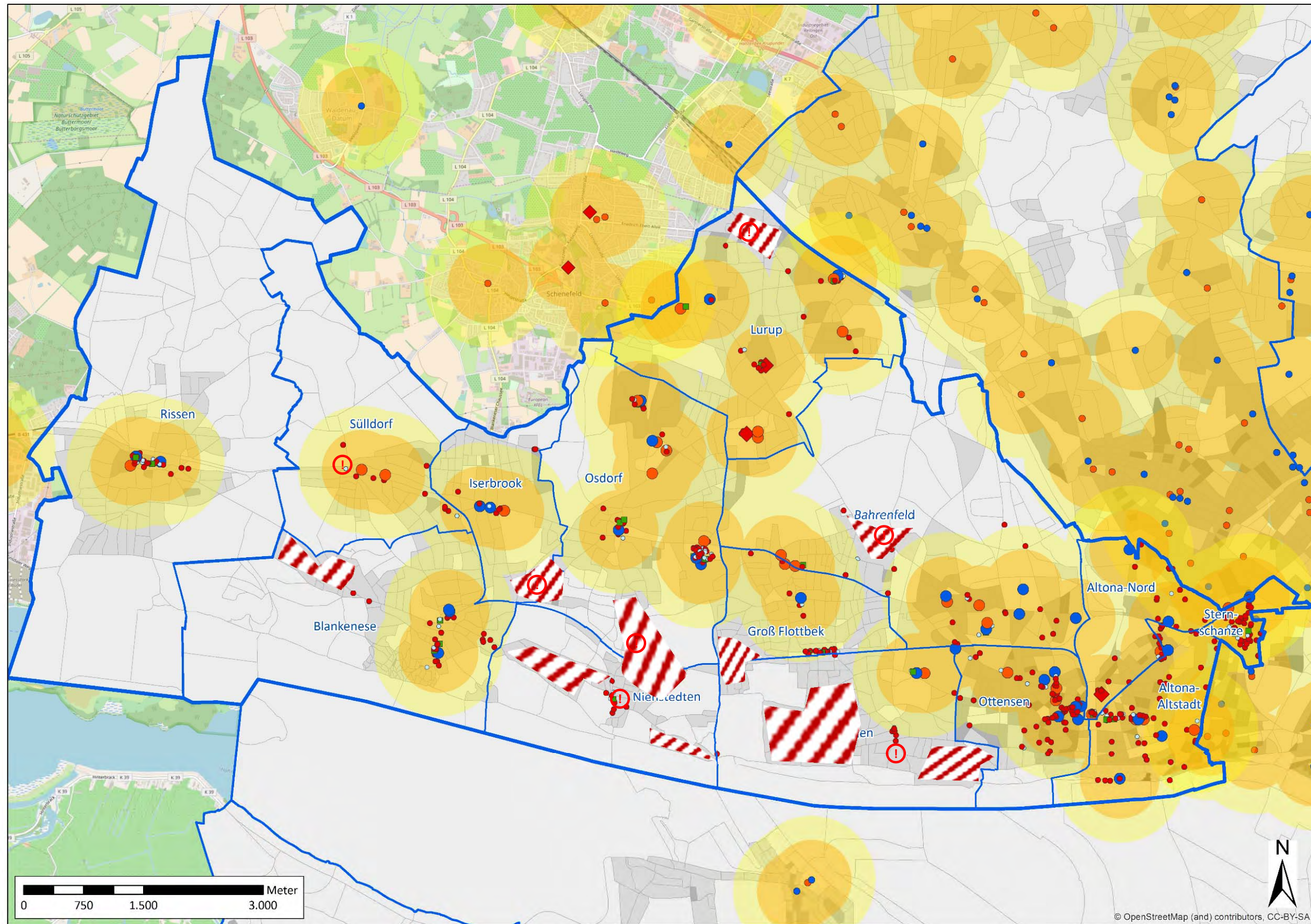
Stadtteil	Einwohner	fußläufig nicht versorgt*		VK-Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
		in %	abs. in Einwohner				
Altona-Altstadt	28.825	< 1	< 100	413	100	-	-
Altona-Nord	21.876	3	650	548	123	-	-
Bahrenfeld	29.599	26	7.600	546	102	Bereich Trabrennbahn, westlich BAB 7	Sicherung der Nahversorgung in neu entstehenden Wohngebieten
Blankenese	13.325	46	6.100	403	76	Wohngebiete im Westen	Sicherung der Nahversorgung im Ortskern
Groß Flottbek	10.913	36	4.000	365	80	Wohngebiete im Südwesten	Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen, insbesondere der Waitzstraße
Iserbrook	11.244	48	5.400	237	50	Wohngebiete im Südosten	Ergänzung der Nahversorgung im Süden (Bereich Isfeldstraße) prüfen
Lurup	35.591	19	6.900	597	130	Wohngebiete im Nordwesten	Ergänzung der Nahversorgung im Nordwesten (Bereich Franzosenkoppel) prüfen
Nienstedten	7.228	100	7.228	125	25	Gesamter Stadtteil	Ansiedlung Vollsortimenter im Ortskern prüfen
Osdorf	26.507	25	6.500	801	158	Wohngebiete im Süden	Ergänzung der Nahversorgung im Süden prüfen
Othmarschen	14.672	69	10.200	291	52	Wohngebiete im Süden	Ergänzung der Nahversorgung im Süden (Bereich Liebermannstraße) prüfen, Ausbau Nahversorgung im Othmarschen Park
Ottensen	35.199	12	4.200	397	93	Wohngebiete im Südwesten	-
Rissen	15.145	48	7.300	360	73	Wohngebiete im Süden	Sicherung der Nahversorgung im Ortskern
Sternschanze	7.891	0	0	636	165	-	-
Sülldorf	9.043	32	2.900	304	71	Wohngebiete im Südwesten und Südosten	Ergänzung der Nahversorgung am S-Bahn-Haltepunkt prüfen, Ausbau Vollsortimenter

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

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

GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017

Karte 18 : Handlungsräume im Bezirk Altona



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

Einwohnerdichte (EW / km²)

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

- Stadtteile
- Stadtbezirke
- räumliche Versorgungslücken
- Handlungsempfehlungen

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

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 cursorisch 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“ erfolgen⁵²:

- / Zentrale Versorgungsbereiche als **Nahversorgungszentren (NVZ)** bündeln Angebote des kurzfristigen Bedarfs und bieten insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente an. Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote durch Dienstleistungen, Gastronomie sowie Ärzte. Nahversorgungszentren weisen üblicherweise mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche auf und verfügen über mindestens 5 Betriebe. Unabdingbar ist ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb (i. d. R. Supermarkt, Discounter) als leistungsfähiger Magnetbetrieb, der üblicherweise großflächig ist und daher mindestens 800 m² Verkaufsfläche aufweist. In Einzelfällen können Magnetbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen auch unter 800 m² Verkaufsfläche aufweisen, Voraussetzung ist jedoch, dass ein entsprechendes funktionales Gewicht und damit Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus erreicht wird. Die angestrebte Versorgungsqualität in Hamburg ist durch die Kombination aus Supermarkt und Discounter gekennzeichnet, wobei in Einzelfällen auch ein Discounter den strukturprägenden Lebensmittelbetrieb darstellen kann.
- / Bei zentralen Versorgungsbereichen als **übergeordnete Zentren (Ü-ZVB)** liegt der Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarf; mit über 25 Betrieben und einer Verkaufsflächenausstattung von über 5.000 m² werden neben einem breiten Angebot des mittelfristigen Bedarfs auch Angebote des kurzfristigen und langfristigen Bedarfs bereitgehalten.

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

Sonstige Lagen, i. d. R. sog. Solitärstandorte, können des Weiteren einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung leisten. Es wird zwischen städtebaulich integrierten (mit Wohngebietsbezug) und städtebaulich nicht integrierten Lage (ohne direkten Wohnumfeld) unterschieden. Solitärstandorte in städtebaulich integrierten Lagen sind durch Einzelbetriebe geprägt und stellen somit keine Konzentration von Nahversorgungsfunktionen dar, was sie von den Nahversorgungslagen unterscheidet. Einzelbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen, z. B. in Gewerbe- / Industrie-

⁵² Ausführliche Darstellung, Herleitung und Operationalisierung der Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in Hamburg sowie Hierarchisierungsansätze: vgl. Grundlagenbericht; in enger Abstimmung mit der AG Bezirke.

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

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

1.2 Erster Überblick Zentren- und Standortstruktur

Der Bezirk Altona verfügt über dicht besiedelte innerstädtische Strukturen sowie über dünner besiedelte, periphere Stadtteile. Große Teile des Kernbereichs von Altona wurden früher gewerblich genutzt und werden heute durch Wohnen und moderne Arbeitsformen zurückerobert (Konversionsflächen, bspw. in Bahrenfeld / Gasstraße). Vor allem im Nordosten des Bezirks sind noch heute leistungsfähige Gewerbegebiete vorhanden. In den Gewerbegebieten liegt tlw. eine einzelhändlerische Prägung vor, jedoch keine Sonderstandorte im Sinne des Hamburger Zentrenkonzeptes. Neben gewachsenen Zentren (u. a. Altona-Altstadt, Ottensen, Sternschanze) sind insbesondere in Osdorf und Lurup auch einheitlich geplante Zentren vorhanden.

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

- Als **zentrale Versorgungsbereiche** werden sieben übergeordnete Zentren und sechs Nahversorgungszentren festgelegt. In den Stadtteilen Altona-Altstadt, Altona-Nord und Ottensen wird das übergeordnete Zentrum **Altona** abgegrenzt. Dieser Bereich umfasst die Neue Große Bergstraße / Große Bergstraße sowie die Ottenser Hauptstraße und deren Nebenlagen. Ein weiteres übergeordnetes Zentrum stellt das Zentrum **Blankenese** dar (Bereich Blankeneser Bahnhofstraße). An der S-Bahnstation **Othmarschen** (Stadtteil Groß Flottbek) wird das gleichnamige übergeordnete Zentrum im Verlauf der

Waitzstraße abgegrenzt. Im Ortskern von **Lurup** wird am Eckhoffplatz ein übergeordnetes Zentrum zur Festlegung vorgeschlagen, in **Osdorf** der Bereich um das Elbe Einkaufszentrum. In **Rissen** wird der Ortskern (Bereich Wedeler Landstraße) als übergeordnetes Zentrum vorgeschlagen. Auch für das **Schanzenviertel** wird eine Einordnung als übergeordnetes Zentrum empfohlen. Die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche werden ergänzt durch sechs **Nahversorgungszentren**, von denen sich ein Zentrum in der Inneren Stadt und fünf 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 Altona (Vorschlag)

Stadtteil	Lage / Bezeichnung		Hierarchie	
	gem. FNP / Leitlinien	Neu (Vorschlag)	gem. FNP / Leitlinien	Neu (Vorschlag)
Altona-Altstadt, Altona-Nord, Ottensen	Altona	Altona	B1	Ü-ZVB
Altona-Altstadt, Altona-Nord	-	Holstenstraße	-	NVZ
Altona Nord	-	Mitte Altona*	-	NVZ / NVL
Bahrenfeld	Bahrenfeld	-	D	-
Bahrenfeld	-	Bahrenfeld (Gasstraße)	-	NVZ
Bahrenfeld	-	Ebertplatz*	-	NVZ / NVL
Blankenese	Blankenese	Blankenese	C	Ü-ZVB
Groß Flottbek	-	Beselerstraße / Kalckreuthstraße	-	NVL
Groß-Flottbek	Othmarschen	Othmarschen	C	Ü-ZVB
Iserbrook	Botterbarg	-	D	-
Iserbrook	-	Heidrehmen	-	NVL
Iserbrook	Iserbrook	Iserbrook	D	NVZ
Lurup	Elbgaustraße	Elbgaustraße	D	NVZ
Lurup	Lüdersring	Lüdersring	D	NVL
Lurup	Lurup	Lurup	C	Ü-ZVB
Lurup	-	Einkaufstreiff Luruper Hauptstraße	-	NVL
Nienstedten	Nienstedten	Nienstedtener Marktplatz	D	NVL
Osdorf	Bornheide	-	D	-
Osdorf	Osdorf (EEZ)	Osdorf	B 2	Ü-ZVB
Osdorf	Osdorfer Born	Osdorfer Born	D	NVZ
Osdorf	Rugenbarg	Rugenbarg	D	NVZ
Othmarschen	-	Othmarschen Park	-	NVL
Ottensen	-	Bahrenfelder Straße / Barnerstraße	-	NVL
Rissen	Rissen	Rissen	C	Ü-ZVB
Sternschanze	-	Schanzenviertel	-	Ü-ZVB
Sülldorf	-	Sülldorf	-	NVL

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

* = geplantes Zentrum; - = Einstufung entfällt

GMA-Zusammenstellung auf Basis erfolgter Abstimmung „AG Altona“ 2017

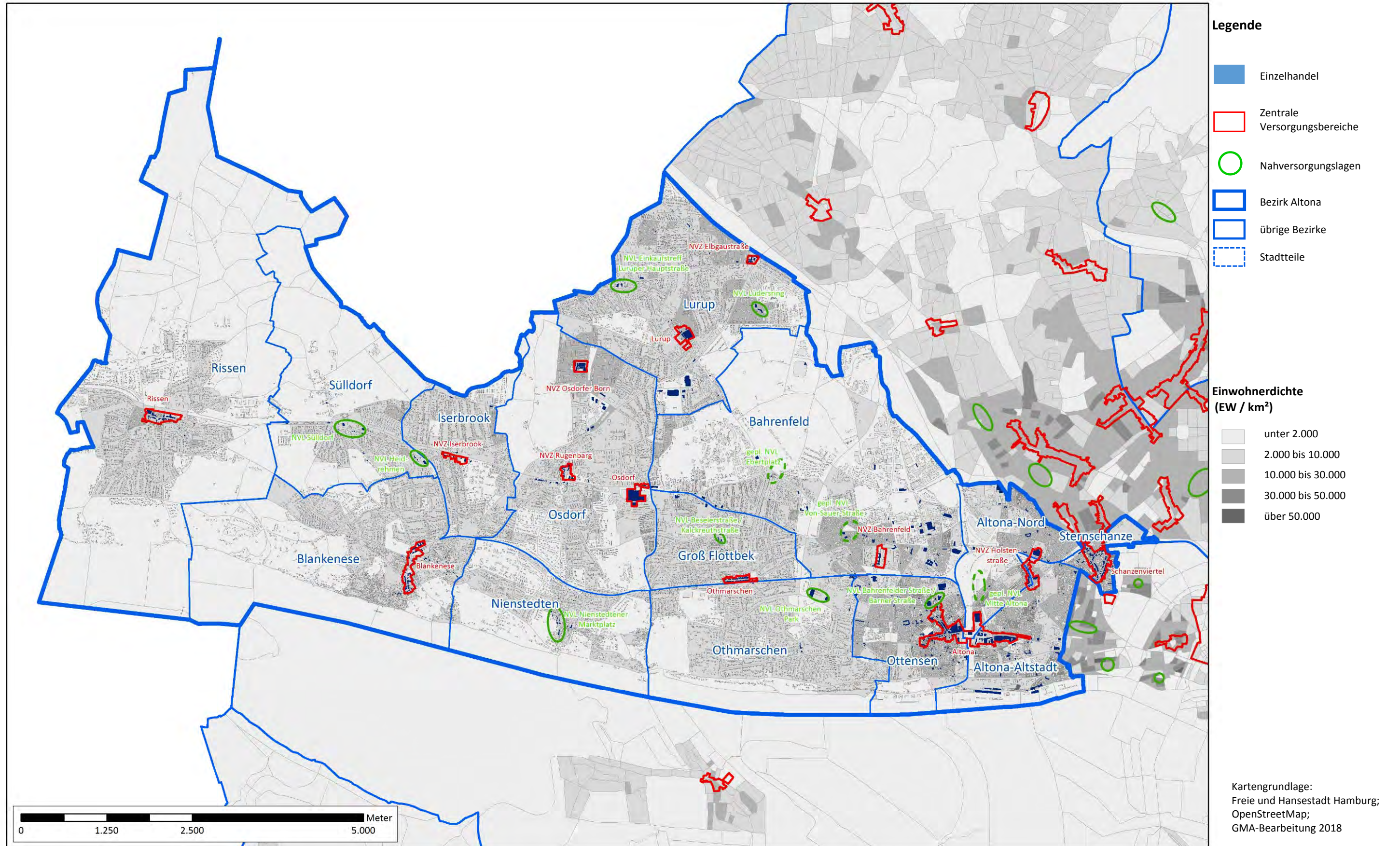
Übersicht 3: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit

ZVB	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Anzahl Betriebe		Vorschlag Einordnung
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %		Einzelhandel	Komplementär	
Altona	24.520	30	25.275	30	33.070	40	82.865	100	55	278	228	Ü-ZVB
Blankenese	4.780	61	1.515	19	1.580	20	7.875	100	56	85	66	Ü-ZVB
Lurup	5.895	61	1.625	17	2.195	23	9.715	100	41	24	35	Ü-ZVB
Osdorf	8.370	18	28.330	62	9.015	20	45.715	100	79	152	40	Ü-ZVB
Othmarschen	1.725	46	1.395	37	660	17	3.780	100	57	73	56	Ü-ZVB
Rissen	5.410	76	785	11	960	13	7.155	100	44	56	72	Ü-ZVB
Schanzenviertel	4.095	35	4.435	38	3.085	27	11.615	100	47	130	146	Ü-ZVB
Bahrenfeld	4.600	81	945	17	125	2	5.670	100	61	14	9	NVZ
Elbgaustraße	3.445	73	580	12	710	15	4.735	100	72	18	7	NVZ
Holstenstraße	3.860	86	175	4	425	10	4.460	100	42	28	38	NVZ
Iserbrook	2.730	86	-	-	450	14	3.180	100	48	16	17	NVZ
Osdorfer Born	3.935	68	650	11	1.210	21	5.795	100	53	20	18	NVZ
Rugenbarg	2.965	93	65	2	160	5	3.190	100	53	16	14	NVZ

- kein Angebot vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017

Karte 19: Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Altona



2. Festlegung der Standortstruktur Bezirk Altona

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

2.1 Zentrale Versorgungsbereiche

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

Bestätigt und weiterhin als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden folgende Zentren:

- /// **Altona, Blankenese und Osdorf** als übergeordnete Zentren. Diese Zentren weisen erhöhte Versorgungsbedeutung auf Stadtteilebene bzw. deutlich darüber hinaus auf.
- /// **Elbgaustraße und Osdorfer Born** als Nahversorgungszentren. Diese Zentren sind durch leistungsstarke Magnetanbieter sowie ein umfangreiches Nahversorgungsangebot gekennzeichnet und verfügen über eindeutige Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

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

- /// **Lurup:** Der zentrale Versorgungsbereich Lurup weist mit 61 % der Verkaufsflächen einen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf auf. Das Zentrum mit 24 Betrieben und über 5.000 m² Verkaufsfläche konzentriert sich hauptsächlich auf das Lurup-Center am Eckhoffplatz, wo Angebote des kurz- und langfristigen Bedarfs angeboten werden, im mittelfristigen Bedarfsbereich sind insgesamt nur 4 Geschäfte vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch ca. 40 Komplementärnutzungen. Das Zentrum erfüllt nur knapp die Kriterien für ein übergeordnetes Zentrum, übernimmt allerdings mit dem SB-Warenhaus und u. a. mehreren Fachmarktbausteinen eine Versorgungsfunktion für große Teile des Stadtteils Lurup. Durch die beschlossene Anbindung des Zentrumsbereiches an die geplante U-Bahnlinie U5 wird der Bereich Eckhoffplatz zukünftig funktional weiter gestärkt, auch aufgrund der langfristig vorgesehenen Verdichtung entlang der Magistralen ist ein weiterer Bedeutungszuwachs des tradierten

Luruper Zentrums zu erwarten. Daher wird weiterhin die Festlegung als übergeordnetes Zentrum empfohlen.

- Das Zentrum **Othmarschen** weist mit 73 Einzelhandelsbetrieben und 56 Komplementärnutzungen ein v. a. durch Kleinteiligkeit und Vielfalt definiertes Angebot auf. Mit 54 % liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt im mittel- bis langfristigen Bedarf, insgesamt fällt die Verkaufsfläche mit ca. 3.800 m² jedoch geringer aus als bei den meisten Nahversorgungszentren und unterschreitet somit die Mindestanforderungen für ein übergeordnetes Zentrum. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in dem Villenviertel keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe ansässig sind. Aufgrund der vor allem durch zahlreiche höherpreisige Boutiquen geprägten Niveaulage und weitreichenden Funktionen abseits der Handelsfunktion, wie etwa der Volkshochschule, wird weiterhin die Festlegung als übergeordnetes Zentrum empfohlen.
- Rissen:** Der gewachsene Ortskern stellt mit knapp 7.200 m² VK ein flächenseitig gut ausgestattetes Zentrum dar, dessen Schwerpunkt mit über 5.400 m² (76 %) im kurzfristigen Bedarf verortet ist. Das Zentrum mit 56 Einzelhandelsbetrieben wird ergänzt durch 71 Komplementärnutzungen und übernimmt eine Versorgungsfunktion für große Teile des Stadtteils Rissen, insbesondere in der Nahversorgung. Die Versorgungsbedeutung wird durch eine hohe Zentralität des Zentrums von 158 % im nahversorgungsrelevanten Segment belegt. Aufgrund der Konzentration der Einzelhandelsfunktion des gesamten Stadtteils auf den Ortskern und im Hinblick auf die sehr niedrige Bevölkerungsdichte in Rissen (ca. 904 EW / km²) wird die Festlegung als übergeordnetes Zentrum empfohlen.
- Rugensbarg:** Das gewachsene Nahversorgungszentrum im ursprünglichen Ortskern von Osdorf befindet sich in einem wettbewerblich eher schwach besetzten Umfeld wobei bedingt durch die teilweise sehr hohe Bevölkerungsdichte eine eher geringe nahversorgungsrelevante Zentralität von ca. 22 % erreicht wird. Der Vollsortimenter weist mit einer Verkaufsfläche knapp oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit teilweise Erneuerungsbedarf auf, die beiden Discounter Aldi und Lidl haben ihre nicht zeitgemäßen Flächen bereits aufgegeben. Mit einer guten quantitativen Ausstattung (über 3.190 m² Verkaufsfläche), einem diversifizierten, wenngleich entwickelbaren Nahversorgungsangebot (Empfehlung: Wiederansiedlung eines Discounters) und einem Vollsortimenter als Magnetbetrieb weist das Zentrum dennoch gute Voraussetzungen zur Festlegung und Weiterentwicklung als Nahversorgungszentrum auf.
- Iserbrook:** Das Nahversorgungszentrum Iserbrook stellt das einzige qualifizierte Nahversorgungsangebot im gleichnamigen Stadtteil dar und verfügt mit einer nahversorgungsrelevanten Zentralität von ca. 84 % und einer Gesamtverkaufsfläche von 3.180

m² über eine gute quantitative Ausstattung und ein diversifiziertes Nahversorgungsangebot. Das Zentrum weist insbesondere im Bereich des nicht mehr zeitgemäßen Vollsortimenters erhöhten Handlungsbedarf auf, in dessen Umfeld bereits mehrere Leerstände zu verzeichnen sind. Dieses Zentrum wird daher auch vor dem Hintergrund einer perspektivischen Nachverdichtung entlang der Magistralen einer vertiefenden Betrachtung (= Lupenbetrachtung) unterzogen.

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

- /// Das Zentrum **Bahrenfeld (Gasstraße)** (erstmals ausgewiesen) stellt mit insg. ca. 5.670 m² VK und einem deutlichen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (81 %) ein neu entstandenes Nahversorgungszentrum in Bahrenfeld dar, in dessen gewerblich geprägten Umfeld weitere städtebauliche Entwicklungen (Kolbenschmidt-Areal, Euler-Hermes-Areal) angekündigt sind. Daher wird trotz vorhandener gewerblicher Nutzungen die Ausweisung als Nahversorgungszentrum empfohlen.
- /// Das Zentrum **Holstenstraße** (erstmals ausgewiesen) stellt mit insg. ca. 4.500 m² VK und einem deutlichen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (87 %) ein Nahversorgungszentrum dar, das noch in 2017 durch die Ansiedlung von Rewe und Budni zukünftig noch mehr Gewicht erhalten wird.
- /// Das **Schanzenviertel** (erstmals ausgewiesen) weist als flächig zusammenhängendes Szeneviertel mit eigenständiger Nahversorgungsfunktion und Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarf (ca. 38 % der Verkaufsflächen) mit insgesamt 130 Einzelhandelsbetrieben Merkmale eines Zentrums von gesamtstädtischer Bedeutung auf. Die Einzelhandelsausstattung ist dabei durch zahlreiche kleinflächige Geschäfte geprägt. Die gesamtstädtische Bedeutung, die über die Nahversorgung hinausgeht, zeigt sich vor allem in der hohen gastronomischen und Freizeitbedeutung, die klar im Vordergrund steht. Großflächiger Einzelhandel ist im Schanzenviertel (mit Ausnahme von Lidl) nicht vorhanden.

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-Zentrum dargestellte Lage **Botterborg** bildet aktuell nur untergeordnete Nahversorgungsfunktionen aus. Hier sind keine Magnetbetriebe (Supermärkte / Discounter) vorhanden.

- Die bislang als D-Zentrum eingeordnete Lage **Bahrenfeld** an der Von-Sauer-Straße / Einmündung Bahrenfelder Kirchweg ist durch zwei Einzelbetriebe geprägt und weist keine Konzentration von Nahversorgungsfunktionen auf.
- Das bisherige D-Zentrum **Bornheide** befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Gewerbegebietslage nur knapp 500 m südlich des Nahversorgungszentrums Osdorfer Born und kann daher nicht als zentraler Versorgungsbereich festgelegt werden.
- Im bisherigen D-Zentrum **Nienstedten** sind ein Lebensmittelanbieter, ein Drogeriemarkt sowie 7 weitere Anbieter unter 400 m² vorhanden, die eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen, aber in der Summe kein ausreichendes funktionales Gewicht entwickeln, um einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.
- Im bisherigen D-Zentrum **Lüdersring** ist ein Einzelbetrieb mit wenigen ergänzenden Anbietern vorhanden, der eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernimmt.

Perspektivisch ist in diesen Bereichen, mit Ausnahme des ehemaligen Zentrums Bahrenfeld / Von-Sauer-Straße, keine Weiterentwicklung zu zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Konzentrationen von Nahversorgungsfunktionen können die Bereiche Nienstedten und Lüdersring als Nahversorgungslagen eingestuft werden. Für den Bereich Von-Sauer-Straße erscheint durch ein Planvorhaben (Supermarkt, Drogeriemarkt) eine Revitalisierung und ggf. zukünftige Wiedereinstufung als zentraler Versorgungsbereich möglich.

In den zentralen Versorgungsbereichen im Bezirk Altona waren zum Zeitpunkt der Erhebung über den gesamten Handel hinweg insgesamt 910 Betriebe des Einzelhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 195.750 m² vorhanden.

Mit 278 bzw. 152 Betrieben und über 85.000 m² bzw. 45.000 m² Verkaufsfläche stellen die beiden Zentren Altona und Osdorf im gesamtstädtischen Zusammenhang attraktive Einzelhandelsstandorte dar, die der Bevölkerung ein großstädtisches Warenangebot zugänglich machen. Das übergeordnete Zentrum Blankenese hält mit einer Vielzahl an Betrieben bzw. einer großzügigen Verkaufsflächenausstattung neben einem breiten Angebot des kurzfristigen Bedarfs auch Angebote des mittelfristigen Bedarfs bereit. Insgesamt entfallen ca. 87 – 88 % der Betriebe und ca. 86 – 87 % der Verkaufsflächen in Zentralen Versorgungsbereichen auf übergeordnete Zentren.

Circa 12 – 13 % der Betriebe und rd. 13 – 14 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen befinden sich innerhalb von Nahversorgungszentren.

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

Tabelle 12: Einzelhandelsbestand gesamt zentrale Versorgungsbereiche Altona

Zentrale Versorgungsbereiche	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche in m ²	
	abs.	in %	abs.	in %
Übergeordnete Zentren	798	87,7	168.720	86,2
Altona	278	30,5	82.865	42,3
Blankenese	85	9,3	7.875	4,0
Lurup	24	2,6	9.715	5,0
Osdorf	152	16,7	45.715	23,4
Othmarschen	73	8,0	3.780	1,9
Rissen	56	6,2	7.155	3,7
Schanzenviertel	130	14,3	11.615	5,9
Nahversorgungszentren	112	12,3	27.030	13,8
Bahrenfeld (Gasstraße)	14	1,5	5.670	2,9
Elbgaustraße	18	2,0	4.735	2,4
Holstenstraße	28	3,1	4.460	2,3
Iserbrook	16	1,8	3.180	1,6
Osdorfer Born	20	2,2	5.795	3,0
Rugenbarg	16	1,8	3.190	1,6
Zentrale Versorgungsbereiche gesamt	910	100,0	195.750	100,0

GMA-Erhebung 2016

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

2.2 Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen weisen einen geringeren Besitz auf als zentrale Versorgungsbereiche und können die Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche nicht erfüllen, verfügen jedoch über eine gewisse Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete und besitzen daher eine Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung. Folgende Nahversorgungslagen (vgl. Karte 19) wurden in Altona identifiziert:

- / **Groß Flottbek:** Im nördlichen Bereich der **Beselerstraße** sind mehrere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie ein Supermarkt an der **Kalckreuthstraße** vorhanden. Mit einer Apotheke, einer Bäckerei und einem Blumengeschäft ist eine gewisse Grundversorgungsfunktion gegeben. Die Nahversorgungslage weist insgesamt unter 1.000 m² Verkaufsfläche auf.
- / **Lurup:** Die Ladenzeile mit freistehendem Lebensmitteldiscounter am **Lüdersring** (vormals D-Zentrum Lüdersring) trägt in Ergänzung mit einer Änderungsschneiderei, einem Back-Shop und einem Call-Shop zur rudimentären Sicherung der Nahversorgung in der Großwohnsiedlung bei.

- /// **Lurup:** Der **Einkaufstreff** Luruper Hauptstraße verfügt mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt über ein Nahversorgungsangebot, das durch weitere Einzelhandelsanbieter (Autoteile, Goldschmiede) sowie Gastronomie (Lieferdienst, Restaurant) und Dienstleistungsangebote (Pflegedienst, Änderungsschneiderei) ergänzt wird. Mittel- bis langfristig kann hier ein Nahversorgungszentrum entstehen.
- /// **Nienstedten:** Im gewachsenen Ortskern des Dorfes **Nienstedten** sind im Kreuzungsbe-
reich Nienstedtener Straße / Georg-Bonne-Straße nördlich des Marktplatzes (vormals D-Zentrum Nienstedten) zahlreiche Einzelhandelsbetriebe vorhanden, darunter ein Feinkostanbieter (Hamburger Hofladen) und ein Drogeriemarkt (Budni). Dieser Bereich übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.
- /// **Ottensen:** Nördlich des Zentrums Altona sind im Bereich **Bahrenfelder Straße /
Barnerstraße** (Umfeld Fabrik) mehrere Nahversorgungsangebote (u. a. Supermarkt, Biomarkt) sowie zahlreiche Gastronomieanbieter vorhanden, die eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen. Der Schwerpunkt liegt hier auf Gastronomie- und Unterhaltungsangeboten.
- /// **Othmarschen:** Durch das 2016 eröffnete Wohn und Geschäftshaus, das zwischen dem bestehenden Freizeit- und Shoppingcenter **Othmarschen Park** (u. a. UCI Kinowelt, Bowlingcenter, Laser Tag) und dem bis dahin solitär gelegenen Lidl Discounter eine Verbindung hergestellt hat, ist eine Nahversorgungslage mit Supermarkt, Discounter und Drogeriemarkt entstanden. Aufgrund der fehlenden Komplementärnutzungen kann der Standort momentan nicht als Nahversorgungszentrum eingestuft werden, perspektivisch ist eine solche Einstufung jedoch sinnvoll. Mit dem fortschreitenden Wohnungsbau und der Überbauung der BAB 7 am Standort kann dem ursprünglich städtebaulich nicht integrierten Othmarschen Park, der zur Eröffnung u. a. eine Filiale des Technikkaufhauses Brinkmann beherbergte, eine steigende Bedeutung in der Nahversorgung zukommen. Der Othmarschen Park beherbergt derzeit überwiegend Freizeitnutzungen, weist jedoch Entwicklungspotenziale auf, sobald eine entsprechende Mantelbevölkerung vorhanden ist.
- /// **Sülldorf:** Im Umfeld der S-Bahnstation Iserbrook ist an der Straße **Heidrehmen** eine kleinteilige Ladenzeile vorhanden. Die Ladenzeile mit Frischemarkt weist keine Lebensmittelbetriebe über 400 m² Verkaufsfläche auf und ist hauptsächlich für die fußläufige Nahversorgung der Anwohner der Großwohnsiedlung nutzbar. Durch die Apotheke, den Kiosk und den Friseur ist eine gewisse Grundversorgungsfunktion gegeben.
- /// **Sülldorf:** An der **Sülldorfer Linse** sind die Discounter Lidl und Aldi sowie weitere nahversorgungsrelevante Betriebe (u. a. Kiosk, Bäckerei, Apotheke) ansässig, derzeit jedoch nicht in einer zusammenhängenden Lagequalität. Das Dienstleistungssegment

umfasst nahe der S-Bahnstation Sülldorf einen Frisör und ein Eiscafé, im Umfeld des Aldi Discounters sind handwerkliche Anbieter (u. a. Heizungsdienste) prägend. Östlich des Aldi-Grundstücks ist die Ansiedlung eines Rewe Supermarktes geplant. Es wird empfohlen, die bestehende Nahversorgungslage ausgehend von der S-Bahnstation Sülldorf in Richtung des geplanten Rewe Marktes weiterzuentwickeln. Im Zuge der Magistralenverdichtung könnte mittel- bis langfristig ein Nahversorgungszentrum (zentraler Versorgungsbereich) entstehen.

Tabelle 13: Nahversorgungslagen im Bezirk Altona

Nahversorgungslagen	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche in m ²	
	abs.	in %	abs.	in %
NVL Bahrenfelder Straße / Barnerstrasse	5	5,5	2.795	21,3
NVL Beselerstraße / Kalckreuthstraße	9	9,9	990	7,5
NVL Einkaufstreff Luruper Hauptstraße	4	4,4	1.440	11,0
NVL Heidrehmen	4	4,4	280	2,1
NVL Lüdersring	9	9,9	960	7,3
NVL Nienstedtener Marktplatz	45	49,5	1.355	10,3
NVL Othmarschen Park	5	5,5	3.265	24,9
NVL Sülldorf	10	11,0	2.030	15,5
Nahversorgungslagen gesamt	91	100,0	13.115	100,0

GMA-Erhebung 2016

Ergänzend ist auf die geplanten Nahversorgungslagen **Mitte Altona** (Altona-Nord) und **Ebertplatz** (Trabrennbahn Bahrenfeld) hinzuweisen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Wohngebiete entstehen werden. Perspektivisch ist in beiden Fällen die Entwicklung zu einem Nahversorgungszentrum (zentraler Versorgungsbereich) möglich. Durch die geplante Errichtung zweier Wohn- und Geschäftshäuser auf der Dreiecksfläche zwischen Von **Sauer-Straße / Bahrenfelder Chaussee** (u. a. Supermarkt, Drogeriemarkt, Bankfiliale) wird eine weitere Nahversorgungslage entstehen, die perspektivisch zu einer Revitalisierung des ehemaligen D-Zentrums Bahrenfeld führen kann.

2.3 Sonstige Lagen

Im Bezirk Altona 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 Altona ist insbesondere auf den Gewerbegebietsstandort Grandkuhlenweg (Lurup) hinzuweisen, der mit insgesamt ca. 29.000 m² Verkaufsfläche (u. a. real, Bauhaus, Aldi, Lidl) eine ausgeprägte einzelhändlerische Bedeutung aufweist. Hier ist auch ein großer Anteil an zentrenrelevanten Angeboten zu finden, daher stellt dieser Standort keinen Sonderstandort im Sinne der Hamburger Leitlinien dar.

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. in Ottensen) und Agglomerationen (z. B. Gewerbegebiete in Lurup und Bahrenfeld) außerhalb der Zentren zu finden sind. Insbesondere die Einkaufszentren (EEZ, Lurup-Center, Born-Center, Mercado) sind klar erkennbar. Auch wird der eher sporadische und teilweise stark gestreute Einzelhandelsbesatz in den Elbvororten sichtbar.

Im Folgenden wird auf die unterschiedlichen Standortlagen eingegangen. Einen ersten Überblick über die Verteilung der nahversorgungsrelevanten Betriebe gibt Tabelle 14:

Tabelle 14: Zentren- und Standortstruktur Nahversorgung nach Lagekategorien

Lagekategorie	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m ²	in %
ZVB	362	60	75.755	60
NVL	38	6	11.860	9
integrierte Lagen	168	28	22.545	18
nicht integrierte Lagen	39	6	16.755	13
Sonderstandorte	-	-	-	-
Gesamt	607	100	126.915	100

Nahversorgungsbetriebe im Bezirk Altona, GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017

Nahversorgungsangebote sind mit ca. 60 % der Verkaufsflächen hauptsächlich in zentralen Versorgungsbereichen zu finden, auf Nahversorgungslagen entfallen ca. 9 %. Mit ca. 18 % weist etwa ein Fünftel der meist solitären Nahversorger einen direkten Wohngebietsbezug auf. Mit ca. 13 % entfällt zudem ein hoher Anteil auf nicht integrierte Lagen.

4. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Altona anhand von Zentrenprofilen⁵³ detailliert dargestellt und bewertet. Auch werden Empfehlungen zu künftigen Entwicklungen gegeben. Als Ergebnis wird der zentrale Versorgungsbereich grundstücksscharf abgegrenzt und dies begründet. Auch hier ist auf die in enger Abstimmung mit der AG Bezirke formulierten und definierten Abgrenzungskriterien zu verweisen (Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte für die Hamburger Bezirke).

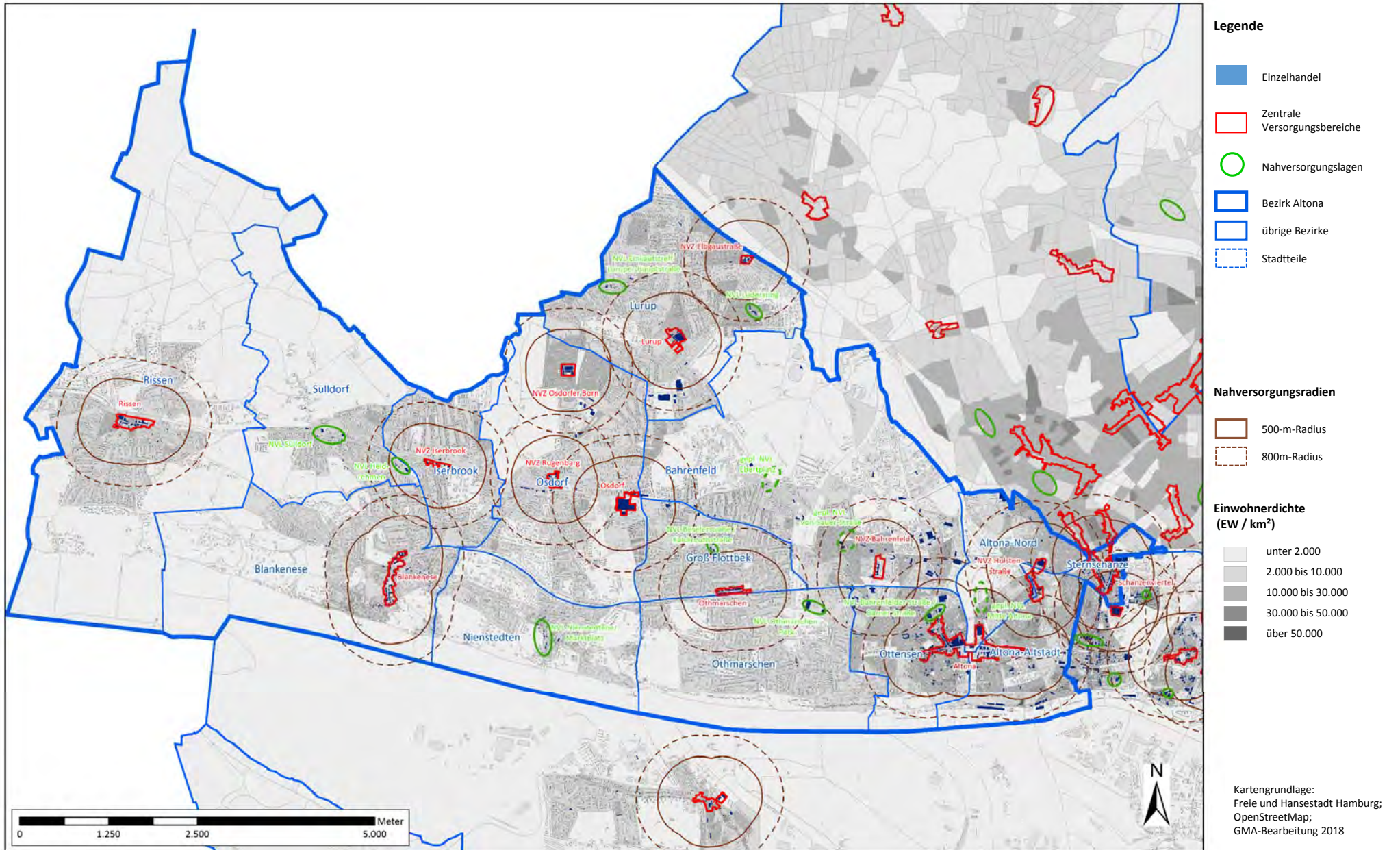
Zur Definition des Nahbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs wird eine Erreichbarkeit von 10 Gehminuten in Ansatz gebracht, für die ein Radius von 500 bis 800 m als empirisch belegter Wert zugrunde gelegt werden kann⁵⁴. Um auch die Distanzen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu berücksichtigen, 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.

⁵³ Zur Lesart der Zentrenprofile sowie zur methodischen Vorgehensweise siehe Erläuterungen im Grundlagenbericht.

⁵⁴ vgl. Grundlagenbericht, Kapitel V.2.2; S. 47

Karte 20: Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Altona



4.1 Übergeordnetes Zentrum Altona



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁵⁵	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Altona-Altstadt	26.595	28.825	↑
Stadtteil Altona-Nord	21.305	21.876	↗
Stadtteil Ottensen	32.865	35.119	↗
Bezirk Altona	250.233	267.058	↗
Nahbereich ⁵⁶		48.125	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁵⁷	106,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	278,3 Mio. € (124,2 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Hauptausdehnung östlich und westlich des Bahnhofs Altona in den Stadtteilen Altona-Altstadt, Altona-Nord und Ottensen
- Hauptlagen entlang Ottenser Hauptstraße und Neue Große Bergstraße / Große Bergstraße
- Bereich Ottensen durch kleinteilige gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt, hauptsächlich Wohnnutzung. Zahlreiche umgenutzte Gewerbehöfe und Fabriken. Bereich Altona-Altstadt und Altona-Nord mit großmaßstäblicher Blockrandbebauung der 50er- bis 70er-Jahre, ebenfalls überwiegend Wohnnutzung
- Ausdehnung ZVB: ca. 1,6 km (Ost-West-Richtung), ca. 500 m (Nord-Süd-Richtung)

Wettbewerbssituation

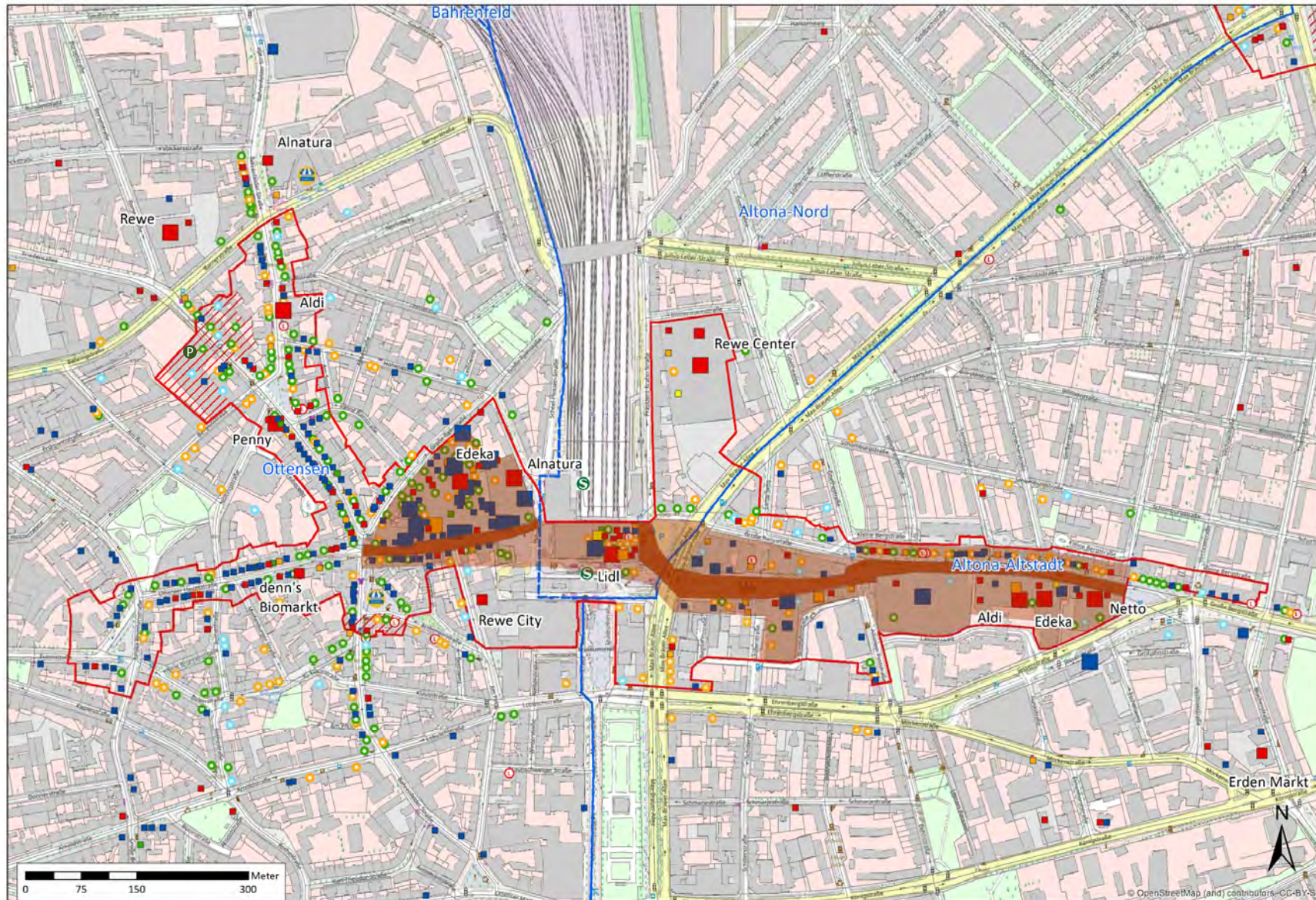
- Richtung Westen: übergeordnetes Zentrum Osdorf (ca. 6,8 km)
- Richtung Norden: übergeordnetes Zentrum Osterstraße (ca. 4,4 km)
- Richtung Osten: City Hamburg (ca. 4,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe, Barner Straße (ca. 0,2 km nördlich), Penny, Nobistor (ca. 0,6 km östlich), Nahversorgungszentrum Holstenstraße (ca. 1,0 km nordöstlich), Nahversorgungszentrum Bahrenfeld (Gasstraße) (ca. 1,9 km westlich)

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

⁵⁶ Bereich von 500 m um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ca. 10 Gehminuten)

⁵⁷ Quelle: MB Research 2016

Karte 21: Übergeordnetes Zentrum Altona



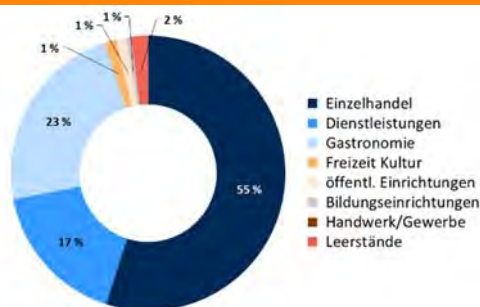
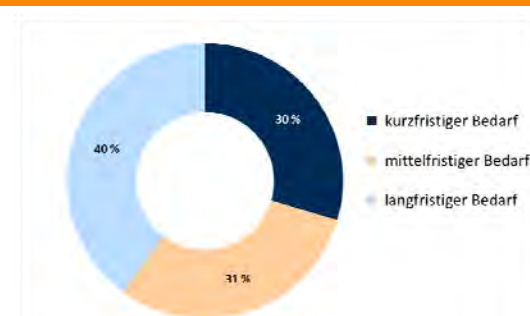
- Legende**
- Verkaufsgrößenklasse**
- unter 400 m² VK
 - 400 bis unter 800 m² VK
 - über 800 m² VK
- Einzelhandel**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogerie, Körperpflege
 - Blumen, Pflanzen
 - Zeitungen, Zeitschriften
 - sonstiger Einzelhandel
- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung
 - Gastronomie
 - sonstige Komplementärnutzungen
- Darstellungen**
- Zentraler Versorgungsbereich
 - ▨ Potenzialfläche
 - Hauptlage
 - Stadtteilgrenzen
 - Bezirksgrenzen
 - 🗺️ Wochenmarkt
 - ⓪ Leerstand
 - Ⓟ Einzelhandelsplanung

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
GMA-Bearbeitung 2018

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	104	23.995	29	499	111
kurzfristiger Bedarf	103	24.520	30	510	106
mittelfristiger Bedarf	86	25.275	30	525	199
langfristiger Bedarf	89	33.070	40	687	136
Einzelhandel gesamt	278	82.865	100	1.722	134

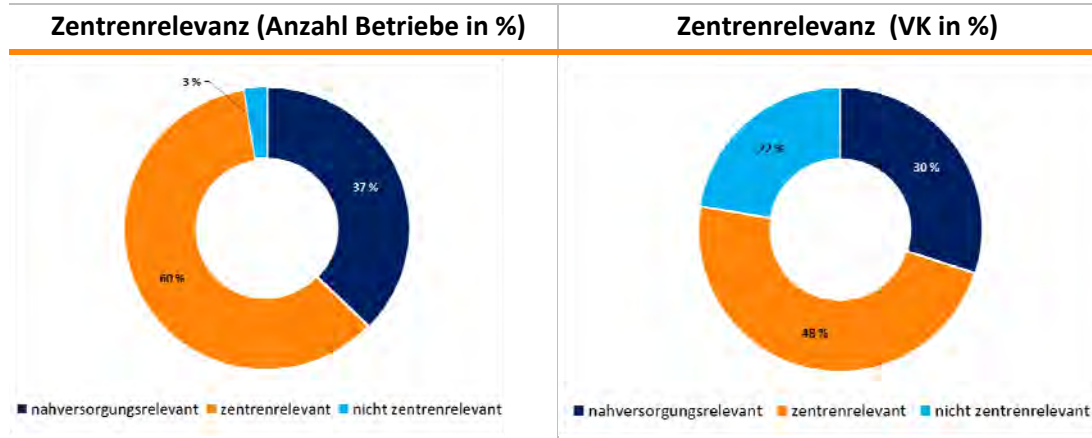
* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)

Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VK in %)

Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 SB-Warenhaus (Rewe-Center), 1 Supermarkt (Edeka)
800 bis unter 1.500 m ² VK	2 Supermärkte (Edeka, Alnatura), 5 Discounter (2x Aldi, Lidl, Netto, Penny)
400 bis unter 800 m ²	2 Supermärkte (Rewe-City, Denn's), 3 Drogeriemärkte (Budni, dm, Rossmann)
unter 400 m ² VK	89 Betriebe, davon 4 Supermärkte (Edeka, Denn's, FU Lebensmittel halk pazari), 13 Apotheken, 20 Bäckereien, 3 Fleischereien
Wochenmarkt	Große Bergstraße; 2x wöchentlich (Mi, Sa), Spritzenplatz 2x wöchentlich (Di, Fr)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit ausgewogenem Angebotsspektrum. Strukturprägende Anbieter überwiegend stabil und leistungsfähig. ▪ Im Bereich des Bahnhofs mehrere moderne, pendleraffine Kleinflächenkonzepte (Rewe-City, Edeka). Rewe-Center in Altona-Nord vor kurzem modernisiert. ▪ Aktuell spürbare Erneuerungen / Aufwertungen im Bereich Große Bergstraße / Neue Große Bergstraße (u. a. Bio-Supermarkt).

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Ausgeprägtes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarf (ca. 70 % der Verkaufsflächen, knapp 175 Betriebe) mit strukturprägendem Einkaufszentrum Mercado in Ottensen und IKEA in Altona-Altstadt. Bahnhof Altona mit ausgeprägter Einzelhandelsfunktion.
- Magnetbetriebe (> 400 m² VK) u. a. IKEA, Media Markt, H & M, Conrad, TK Maxx, C & A, New Yorker, Intersport, Hugendubel, Esprit, Stadium, Görtz, Depot, S.Oliver, Tally Weijl, Deichmann



Ergänzende Nutzungen

- 218 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt Gastronomie und nahversorgungsaffine Dienstleistungen.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Das gewachsene Stadtteilzentrum Ottensen ist über den Bereich des Bahnhofs mit dem als großstädtische Einkaufsstraße entwickelten Bereich Große Bergstraße / Neue Große Bergstraße (1966 als erste Fußgängerzone Deutschlands eingerichtet) verbunden. Mit der Nachnutzung der Hertie-Immobilie durch das Einkaufszentrum Mercado im Jahr 1992 hat sich die Hauptlage in Richtung der Ottenser Hauptstraße verlagert, was durch die Errichtung weiterer Einzelhandelsflächen am Standort des ehemaligen Bismarck-Bades weiter verstärkt wurde (Verknüpfung Mercado und Bahnhof). Westlich des Mercado liegt weiterhin die kleinteilige Struktur des Ortskerns Ottensen mit gründerzeitlichem Gebäudebestand und durchgehend beidseitigem Geschäftsbesatz vor. Mit der Errichtung des IKEA Möbelhauses in der Fußgängerzone Große Bergstraße / Neue Große Bergstraße anstelle des leerstehenden Karstadt-Hauses (Frappant-Gebäude) hat auch im Osten des Zentrums ein deutlicher Aufwertungsprozess begonnen.
- Hauptlagen sind die Ottenser Hauptstraße und die Neue Große Bergstraße / Große Bergstraße, wobei die Kundenfrequenzen im Bereich zwischen Mercado und IKEA besonders ausgeprägt sind.
- Leerstände (10 Ladenlokale, Leerstandsquote 2 %) nicht strukturprägend
- Im Bereich des Bahnhofs ist eine eher funktionale Gestaltung vorhanden, im Westen liegen urbane Qualitäten vor. Ortsbildprägend sind u. a. der Spritzenplatz und der durch Grünflächen und Spielmöglichkeiten geprägte Kemal-Altun-Platz. Auch die Fußgängerzone in der Ottenser Hauptstraße weist Aufenthaltsqualitäten auf. Der östliche Bereich verfügt nach der Umgestaltung über zahlreiche Sitzgelegenheiten, auch ist im Schnittpunkt Neue Große Bergstraße / Große Bergstraße ein offener Raum mit Platzcharakter entstanden.
- Gesamteindruck: Quirliges, zweiteiliges Zentrum mit großflächigen Magnetbetrieben entlang der Hauptachse. Starke Dynamik insbesondere in der Neuen Großen Bergstraße. Mit Verlagerung des Fernbahnhofs ist eine Umstrukturierung des Bahnhofsgebäudes zu erwarten.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die Haupteerschließung erfolgt durch die Max-Brauer-Allee sowie die Behringstraße.
- Die ÖPNV-Anbindung ist durch den Bahnhof Altona (6 S-Bahnlinien, Regional- und Fernverkehr) sowie zahlreiche Buslinien in zentraler Lage gewährleistet.
- Die Anbindung über Fuß- und Radwege aus den umliegenden Wohnquartieren ist vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist durch den Einzelhandelsbesatz vorgegeben und wird insbesondere im Osten durch anschließenden Wohnungsbau und Hauptverkehrsstraßen begrenzt. Das Zentrum gliedert sich in den Bereich des alten Ortskerns von Ottensen (Ottenser Hauptstraße), der über den Bahnhof Altona mit der Großen Bergstraße / Neuen Großen Bergstraße verbunden ist.
- Im **Westen** erstreckt sich das Zentrum entlang der Ottenser Hauptstraße bis zur Großen Brunnenstraße. Hier ist Geschäftsnutzung nur unmittelbar im Bereich an der Ottenser Hauptstraße vorhanden, eine Ausnahme bildet der Wochenmarkt am Spritzenplatz, der rundum von Geschäftsgebäuden eingerahmt ist. Entlang der Straße bei der Reitbahn und im westlichen Bereich der Großen Brunnenstraße ist um den Platz herum weiterhin Geschäftsbesatz vorhanden. Der straßenbegleitende Besatz wird durch Wohnbebauung unterbrochen und das Zentrum begrenzt.
- Der Besatz verläuft im **Nordwesten** einseitig entlang der Nöltingstraße auf den Almar-Wartenberg-Platz zu. Hier wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Zeisehallen an der Friedensallee begrenzt, die bereits ein eigenes Quartier darstellen. Die von der Ottenser Hauptstraße abgehenden Straßen verästeln sich in den Quartieren und sind weiterhin dicht mit Gastronomie und tlw. Einzelhandelsbetrieben besetzt.
- Im **Norden** bilden das Mercado, der Bahnhof Altona sowie das Rewe-Center die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, dahinter schließen Wohnquartiere sowie die Gleisanlagen an. Entlang der Großen Rainstraße sind östlich der Kreuzung mit der Kleinen Rainstraße (auf der Rückseite des Mercado) keine größeren Ladeneinheiten vorhanden. Hier wird das Zentrum durch das gewachsene, gründerzeitliche Wohnquartier nördlich des Mercado begrenzt.
- Im **Nordosten** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung hinter der Großen Bergstraße begrenzt, die bis zur Einmündung der Altonaer Poststraße hauptsächlich durch Gastronomie und Komplementärnutzungen / Dienstleistungen geprägt ist.
- Am Bruno-Tesch-Platz im **Osten** des Zentrums läuft die Nutzung insgesamt aus. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Jessenstraße befindet sich das Technische Rathaus Altona. Am östlichen Ende der Großen Bergstraße lässt der Besatz deutlich nach, hier überwiegen Second-hand-Läden und kleinteilige Dienstleistungs- und Gastronomieanbieter. Die östliche Begrenzung des Zentrums stellt der Walter-Möller-Park zwischen Thedestraße und Unzerstraße dar.
- Im **Südosten** wird das Zentrum begrenzt durch die Wohnbebauung an der Jessenstraße. Im Bereich des Hagebaumarktes sind rückwärtige Eingänge in die Bebauung entlang der Großen Bergstraße und somit eine Verbindung zur Hauptlage vorhanden.
- Nennenswerte **Potenzialflächen** sind insbesondere an der Friedensallee am Zeise I vorhanden; hier wird ein zusätzlicher Supermarkt angesiedelt. Weiter stellt die durch Gastronomie und Dienstleistungen geprägte südliche Randbebauung des Spritzenplatzes eine Möglichkeit zur Arrondierung des Marktplatzes dar. Ein endogenes Entwicklungspotenzial in zentraler Zentrums-lage wird im bereits durch Einzelhandel vorgeprägten Bahnhofsgebäude entstehen, sobald die Bahn den Fernbahnhof zum Diebsteich verlagert.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- kein konkreter Handlungsbedarf erkennbar

4.2 Übergeordnetes Zentrum Blankenese



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁵⁸	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Blankenese	12.764	13.325	↗
Bezirk Altona	250.233	267.058	↗
Nahbereich ⁵⁹		6.103	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁶⁰	134,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	44,5 Mio. € (19,9 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Zentrale Lage im Ortskern von Blankenese zwischen Bahnhof Blankenese und Elbchausee
- Hauptlage ist die Blankeneser Bahnhofstraße sowie die Neuentwicklung am Erik Blumenfeld-Platz (Bahnhof Blankenese, u. a. Rewe, Temma)
- Umfeld hauptsächlich durch freistehende Wohnbebauung (Stadt villen, Ein- und Mehrfamilienhäuser) geprägt. Im Süden schließt das sog. Treppenviertel an, ein kleinteiliges Wohngebiet am Elbhang.
- Ausdehnung ZVB: ca. 330 m (Ost-West-Richtung), ca. 800 m (Nord-Süd-Richtung)

Wettbewerbssituation

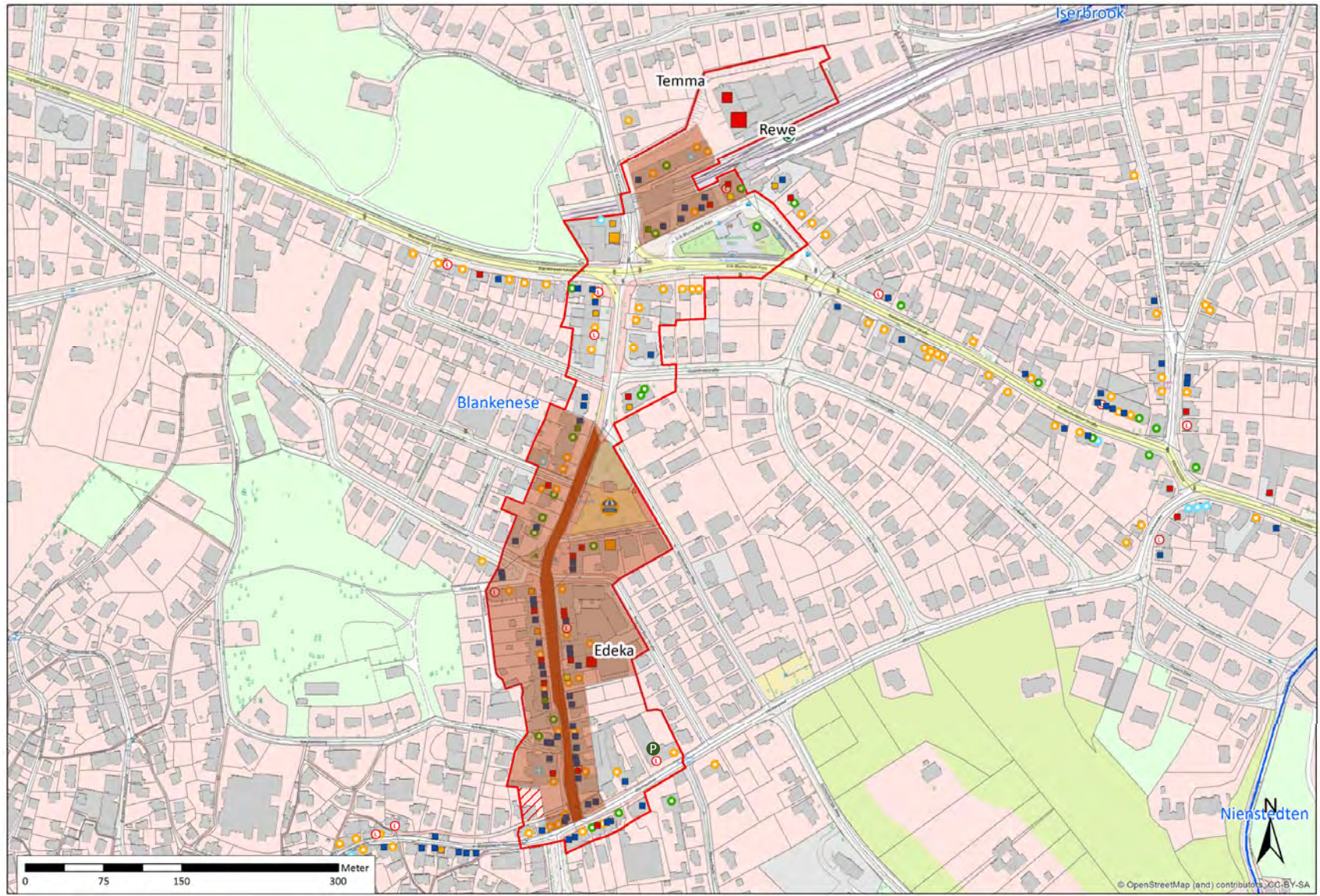
- Richtung Westen: übergeordnetes Zentrum Rissen (ca. 4,7 km)
- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Iserbrook (ca. 2,7 km)
- Richtung Nordosten: übergeordnetes Zentrum Osdorf (ca. 4,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi / Lidl, Sülldorfer Landstraße (ca. 2,3 km nordwestlich)

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

⁵⁹ Bereich von 500 m um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ca. 10 Gehminuten)

⁶⁰ Quelle: MB Research 2016

Karte 22: Übergeordnetes Zentrum Blankenese



- Legende**
- Verkaufsgrößenklasse**
- unter 400 m² VK
 - 400 bis unter 800 m² VK
 - über 800 m² VK
- Einzelhandel**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogerie, Körperpflege
 - Blumen, Pflanzen
 - Zeitungen, Zeitschriften
 - sonstiger Einzelhandel
- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung
 - Gastronomie
 - sonstige Komplementärnutzungen
- Darstellungen**
- Zentraler Versorgungsbereich
 - ▨ Potenzialfläche
 - Hauptlage
 - Stadtteilgrenzen
 - Bezirksgrenzen
 - ☀ Wochenmarkt
 - ⓪ Leerstand
 - Ⓟ Einzelhandelsplanung (inzwischen eröffnet)

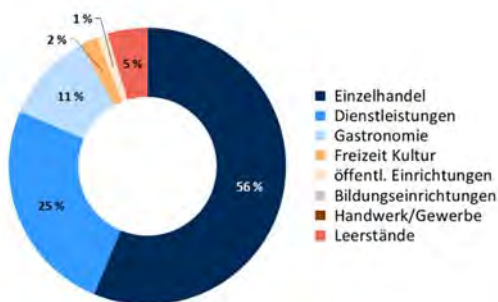
Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
GMA-Bearbeitung 2018

Zentrenprägende Ausstattung

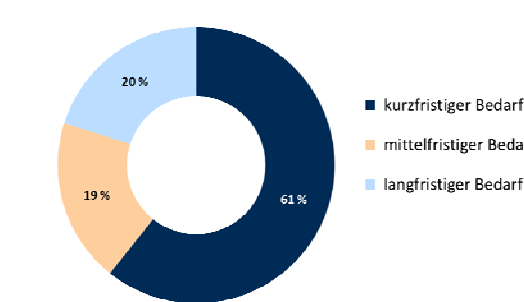
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	30	4.865	62	797	145
kurzfristiger Bedarf	29	4.780	61	783	139
mittelfristiger Bedarf	27	1.515	19	248	81
langfristiger Bedarf	29	1.580	20	259	50
Einzelhandel gesamt	85	7.875	100	1.290	96

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VK in %)

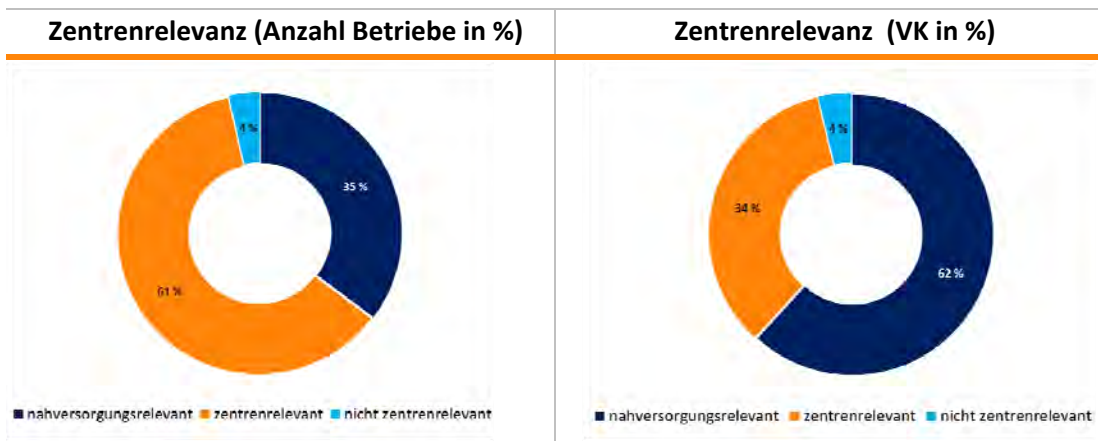


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 Supermarkt (Rewe)
800 bis unter 1.500 m ² VK	-
400 bis unter 800 m ²	2 Supermärkte (Edeka, Temma), 2 Drogeriemärkte (Budni)
unter 400 m ² VK	28 Betriebe, darunter 9 Bäckereien, 5 Apotheken
Wochenmarkt	Blankeneser Bahnhofstraße, 4x wöchentlich (Di, Mi, Fr, Sa)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> Insgesamt höherwertiges Nahversorgungsangebot ohne Discountbesatz. Die Feinkostgeschäfte weisen insgesamt kleinere Verkaufsflächen auf, insbesondere Edeka agiert auf sehr kleiner Verkaufsfläche. Mit Rewe / Temma konnten moderne und leistungsfähige Formate angesiedelt werden. Nach Abschluss der Erhebungen hat Sky am 20.10.2016 an der Elbchaussee neu eröffnet (ca. 600 m² VK). Hierdurch ist Stärkung des südlichen Bereichs des Zentrums zu erwarten.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 61 %), Mehrzahl der Betriebe (ca. 66 %) bedingt durch gewachsene, kleinteilige Einzelhandelsstruktur im mittel- und langfristigen Bedarf. Zweiter Schwerpunkt insb. bei Bekleidung sowie Optik / Uhren, Schmuck.
- Überwiegend inhabergeführt mit Verkaufsflächen von unter 100 m² VK.



Ergänzende Nutzungen

- 59 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei nahversorgungsaffinen Dienstleistungen, insbesondere im medizinischen Bereich; gastronomische Einrichtungen, Kino

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Beidseitiger straßenbegleitender Einzelhandelsbesatz entlang der Blankeneser Bahnhofstraße zwischen S-Bahnhof Blankenese und Elbchaussee. Nutzungsschwerpunkt verlagert sich in nördliche Richtung, der ehemalige Edeka-Markt im Süden wurde abgerissen. Überwiegend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung.
- Hauptlage entlang der Blankeneser Bahnhofstraße mit nördlichem Endpunkt am S-Bahnhof Blankenese. Ergänzende Nebenlage im Bereich Dockenhudener Straße vorhanden.
- Leerstände (7 Ladenlokale, Leerstandsquote 4 %) im Bereich der Blankeneser Bahnhofstraße, jedoch nicht strukturprägend
- Höchste Kundenfrequenzen im Bereich Wochenmarkt.
- Gestaltung: Kleinteilige Einkaufsstraße mit zentral gelegenem Marktplatz und zusätzlichem Platz (Erik-Blumfeld-Platz) am S-Bahnhof. Besondere Aufenthaltsqualität auch durch die Nähe zu weiteren Parks und dem Elbhang.
- Gesamteindruck: Typisches kleinstädtisches Zentrum mit eigenständigem Charakter.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung durch Bahnenfelder Landstraße, Elbchaussee und Sülldorfer Kirchenweg. Der südliche Bereich der Blankeneser Bahnhofstraße ist in Richtung Nord als Einbahnstraße ausgelegt.
- ÖPNV-Anbindung v. a. durch S-Bahnhof Blankenese (2 Linien) sowie 7 Buslinien. Kleinere Busse halten auch im südlichen Bereich der Elbchaussee (Treppenviertel).
- Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus den umliegenden Wohngebieten ist gewährleistet.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist durch den straßenbegleitenden Einzelhandelsbesatz entlang des historischen Ortskerns von Blankenese (Blankeneser Bahnhofstraße) sowie das neue Einkaufszentrum am Bahnhof vorgegeben. In diesem sind viele bundesweit tätige Filialisten anzutreffen, während in der Blankeneser Bahnhofstraße hauptsächlich inhabergeführte Fachgeschäfte vorzufinden sind.
- Im **Norden** stellt die Wohnbebauung nördlich des Einkaufszentrums „Blankeneser Bahnhofplatz“ am Erik-Blumenfeld-Platz die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar. Dieses Zentrum mit Rewe, Temma und weiteren Shops (u. a. Apotheke, Bäckereien, Vodafone, O2, Heymann Bücher) stellt den neuen Schwerpunkt des Zentrums Blankenese dar.

- **Nordöstlich** des Bahnhofsplatzes sind vornehmlich Villen anzutreffen, die das Zentrum begrenzen. Entlang der Dockenhudener Straße ist eine Nebenlage vorhanden (u. a. Schuh Schaaf), diese liegt allerdings bereits außerhalb des Zentrums und begrenzt das Zentrum im Nordosten. Für diese Lage ist eine Erhaltungssatzung vorgesehen, die großflächigen Einzelhandel ausschließt.
- Im **Osten** stellen die Wohngebiete entlang der Godeffroystraße, des Mühlenberger Weges und der Auguste-Baur-Straße die Begrenzung des Zentrums dar. Im Bereich des Wochenmarktes östlich des Mühlenberger Wegs ist neben der ev.-luth. Kirchengemeinde Blankenese kein Einzelhandelsbesatz mehr vorhanden.
- Im **Süden** wird das Zentrum durch die Wohnbebauung entlang der Elbchaussee begrenzt. Im Einmündungsbereich mit der Blankeneser Bahnhofstraße ist der Geschäftsbesatz noch durchgehend vorhanden, reißt dann jedoch abrupt ab.
- Im **Westen** begrenzen die Wohngebäude in den Nebenstraßen das Zentrum. Im Nordwesten dünnt der Geschäftsbesatz entlang der Blankeneser Landstraße deutlich aus, dieser steht nicht mehr im Zusammenhang mit dem Zentrumsbereich.
- **Potenzialflächen** finden sich hauptsächlich im Süden der Blankeneser Bahnhofstraße (ehemaliger Supermarkt, Leerstände)

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Sicherung der Nahversorgung in der südlichen Blankeneser Bahnhofstraße (Sky-Ansiedlung trägt bereits dazu bei).

4.3 Übergeordnetes Zentrum Lurup



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁶¹	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Lurup	33.421	35.591	↗
Bezirk Altona	250.223	267.058	↗
Nahbereich ⁶²		7.331	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁶³	104,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	41,2 Mio. € (18,4 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Süden des Stadtteils Lurup am tradierten Einzelhandelsstandort Eckhoffplatz.
- Hauptlage: einheitlich geplantes Einkaufszentrum Lurup Center (u. a. mit Kaufland)
- Umfeld hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt mit Geschosswohnungsbau im Nordosten sowie Einfamilienhausgebieten im Westen und Süden des Standortes. Westlich des Zentrums sind eine Grundschule und ein Sportverein ansässig.
- Ausdehnung ZVB: ca. 330 m (Ost-West-Richtung), ca. 360 m (Nord-Süd-Richtung)

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Stadtzentrum Schenefeld (ca. 2,8 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Eidelstedter Platz (ca. 3,5 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Stellingen (ca. 4,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Edeka, Fahrenort (ca. 1,5 km nördlich), Netto, Lüdersring (ca. 1,5 km östlich), real, Grandkuhlenweg (ca. 1,0 km südlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	9	5.375	55	733	141
kurzfristiger Bedarf	10	5.895	61	804	143
mittelfristiger Bedarf	4	1.625	17	222	63
langfristiger Bedarf	10	2.195	23	299	32
Einzelhandel gesamt	24	9.715	100	1.325	88

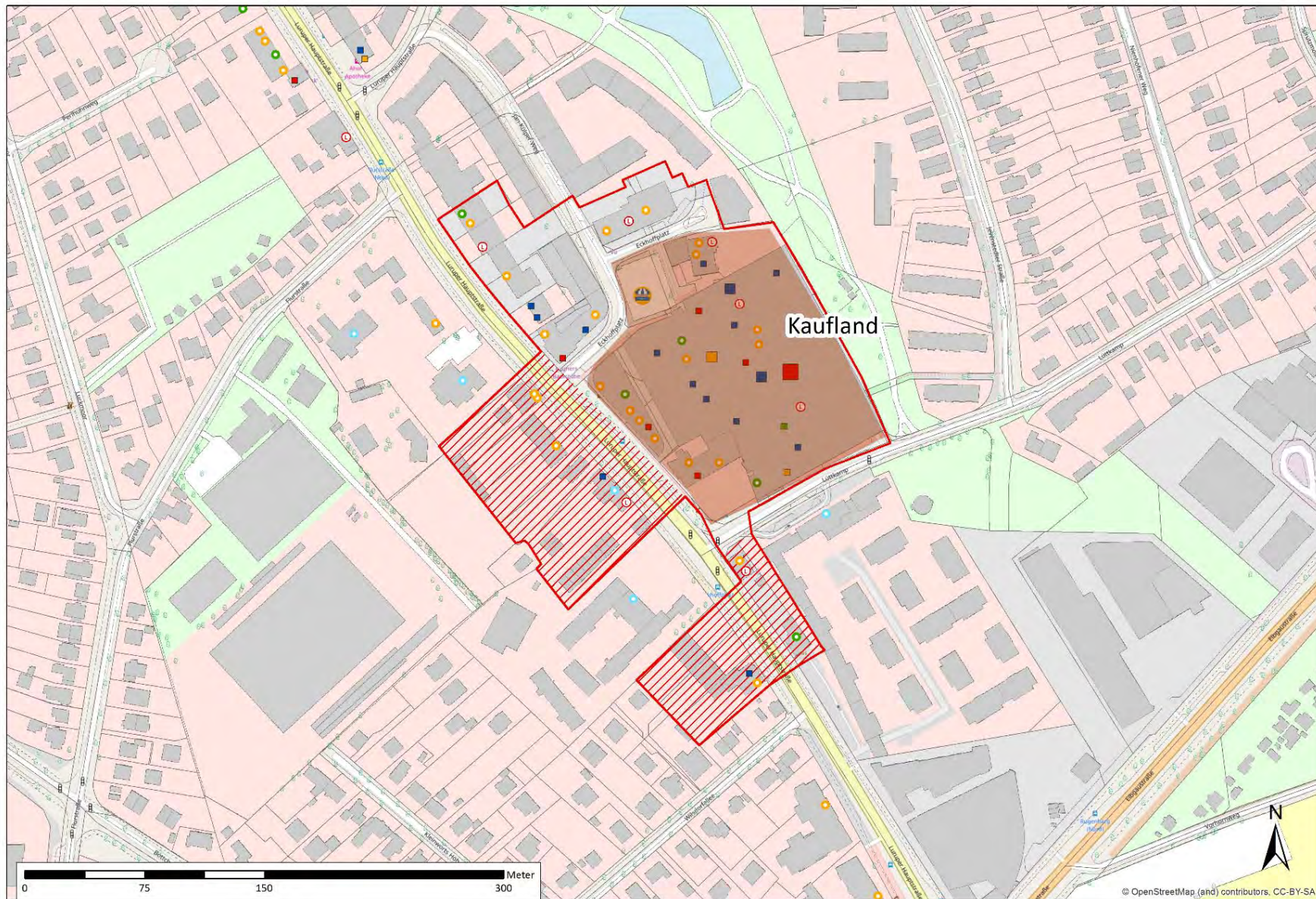
* in Bezug auf den Nahbereich

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

⁶² Bereich von 500 m um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ca. 10 Gehminuten)

⁶³ Quelle: MB Research 2016

Karte 23: Übergeordnetes Zentrum Lurup



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

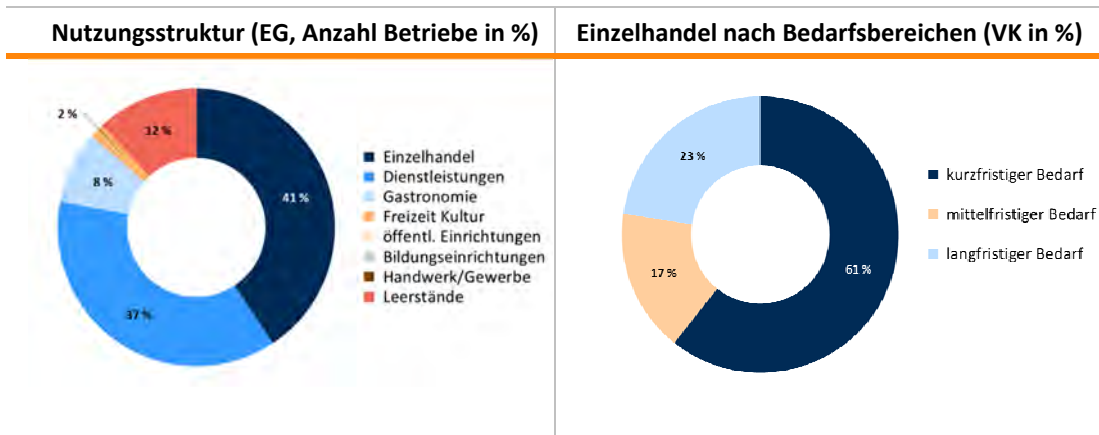
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

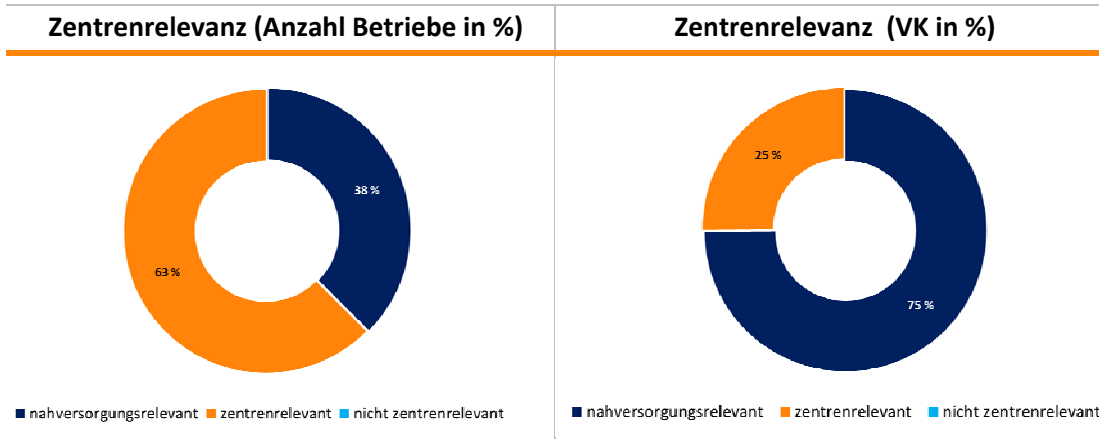
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🗺 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand



Nahversorgungsangebot	
1.500 m ² VK und mehr	1 SB-Warenhaus (Kaufland)
800 bis unter 1.500 m ² VK	-
400 bis unter 800 m ²	1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m ² VK	7 Betriebe, darunter 3 Bäckereien, 1 Apotheke
Wochenmarkt	Eckhoffplatz, 1x wöchentlich (Do)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kompaktes Zentrum mit dem einheitlich geplanten Lurup Center und der ergänzenden Ladenzeile sowie weiteren Einzelhandelsbetrieben. ▪ Standortprägende Betriebe überwiegend stabil mit zeitgemäßen Betriebsgrößen.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- ergänzendes Angebot im mittel- / langfristigen Bedarf vorhanden, insbesondere im Bekleidungssegment.



Ergänzende Nutzungen

- 28 Betriebe, Schwerpunkt bei nahversorgungsaffinen Dienstleistungen

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Einheitlich geplantes Einkaufszentrum am Eckhoffplatz mit vorgelagerter Ladenzeile. Weitere Ladenlokale befinden sich im direkten Umfeld. Der 2012 eröffnete Einkaufszentren-Neubau hat eine kleinteilige Flachdachbebauung ersetzt, die zuletzt kaum noch Nahversorgungsbedeutung aufwies, wodurch um den Eckhoffplatz eine städtebauliche Aufwertung stattgefunden hat.
- Die Hauptlage stellt das Lurup Center selbst dar, die höchsten Kundenfrequenzen sind im Center anzutreffen.
- Leerstände (7 Ladenlokale, Leerstandsquote 11 %) v. a. durch nicht zeitgemäße Ladeneinheiten außerhalb des Lurup Centers sind als Potenzialflächen zu sehen.
- Die Gestaltung ist funktional und modern. Aufenthaltsqualitäten sind sowohl am Eckhoffplatz selbst als auch im Center geschaffen worden.
- Insgesamt weist das Lurup Center mit der vorgelagerten Ladenzeile eine eigenständige Lagequalität auf, was durch das objektive Parkhaus unterstrichen wird.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die Haupteerschließung erfolgt über die Luruper Hauptstraße. Durch die Straße Lüttkamp ist das im Obergeschoss angesiedelte Parkhaus anfahrbar.
- Die ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestelle Eckhoffplatz (Lurup Center) mit insgesamt 3 Linien gewährleistet. Von 2027 – 2033 ist der Bau der Teilstrecke der U-Bahnlinie U5 zwischen Hoheluftbrücke / Siemersplatz und Osdorfer Born vorgesehen. Im Zuge dessen soll auch Lurup einen Haltepunkt erhalten.
- Eine Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus den umliegenden Wohngebieten ist gegeben.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch den Einzelhandelsbesatz des Lurup Centers selbst sowie dessen unmittelbare Umfeldnutzungen vorgegeben.
- Im **Norden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung begrenzt, die an die Geschäftshäuser um den Marktplatz (Eckhoffplatz) angrenzen. Auf der westlichen Straßenseite begrenzen die Gebäude der Ev.-Luth. Auferstehungskirchengemeinde das Zentrum Lurup.
- Im **Nordosten** stellt die Parkanlage hinter dem Lurup Center eine natürliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- Im **Westen** wird das Zentrum durch die Sportplatzanlagen des Sportvereins SV Lurup hinter der Auferstehungskirche begrenzt. Nördlich der Flurstraße stellt Wohnnutzung die Begrenzung nach Westen dar. Auf der westlichen Seite der Luruper Hauptstraße sind noch mehrere kleinteilige Ladeneinheiten vorhanden.
- Im **Süden** wird das Zentrum durch die Stadtteilschule Lurup und die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen begrenzt.
- **Potenzialflächen** sind v. a. in der erneuerungsbedürftigen Geschäftsbebauung auf der westlichen Straßenseite gegenüber dem Lurup-Center vorhanden. Die Fläche direkt südlich der Straße Lüttkamp wurde vor kurzem für Wohnungsneubau in Anspruch genommen und steht nicht zur Verfügung.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- kein konkreter Handlungsbedarf erkennbar

4.4 Übergeordnetes Zentrum Osdorf



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁶⁴	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Osdorf	25.070	26.507	↗
Bezirk Altona	250.223	267.058	↗
Nahbereich ⁶⁵		7.043	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁶⁶	117,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	44,6 Mio. € (19,9 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Südosten des Stadtteils Osdorf an der Grenze zu Groß Flottbek
- Hauptlage bildet das 1966 eröffnete Elbe-Einkaufszentrum (ECE), das 1993 umstrukturiert und 2010 im laufenden Betrieb erweitert wurde.
- Direktes Umfeld durch Geschoßwohnungsbau in Zeilenbauweise (Norden), Punkt- und Scheibenhochhäuser sowie kleinteilige Einfamilienhausbebauung und Kleingärten (Süden) geprägt.
- Ausdehnung ZVB: ca. 420 m (Ost-West-Richtung), ca. 240 m (Nord-Süd-Richtung)

Wettbewerbssituation

- Richtung Südwesten: übergeordnetes Zentrum Blankenese (ca. 4,4 km)
- Richtung Norden: übergeordnetes Zentrum Lurup (ca. 3,7 km)
- Richtung Osten: übergeordnetes Zentrum Altona (ca. 5,1 km)
- Richtung Südosten: Nahversorgungszentrum Othmarschen (ca. 3,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Osdorfer Landstraße (2 km östlich), real Grandkuhlenweg (2,4 km nördlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	40	8.355	18	1.186	240
kurzfristiger Bedarf	39	8.370	18	1.188	233
mittelfristiger Bedarf	75	28.330	62	4.022	1.570
langfristiger Bedarf	38	9.015	20	1.280	403
Einzelhandel gesamt	152	45.715	100	6.491	531

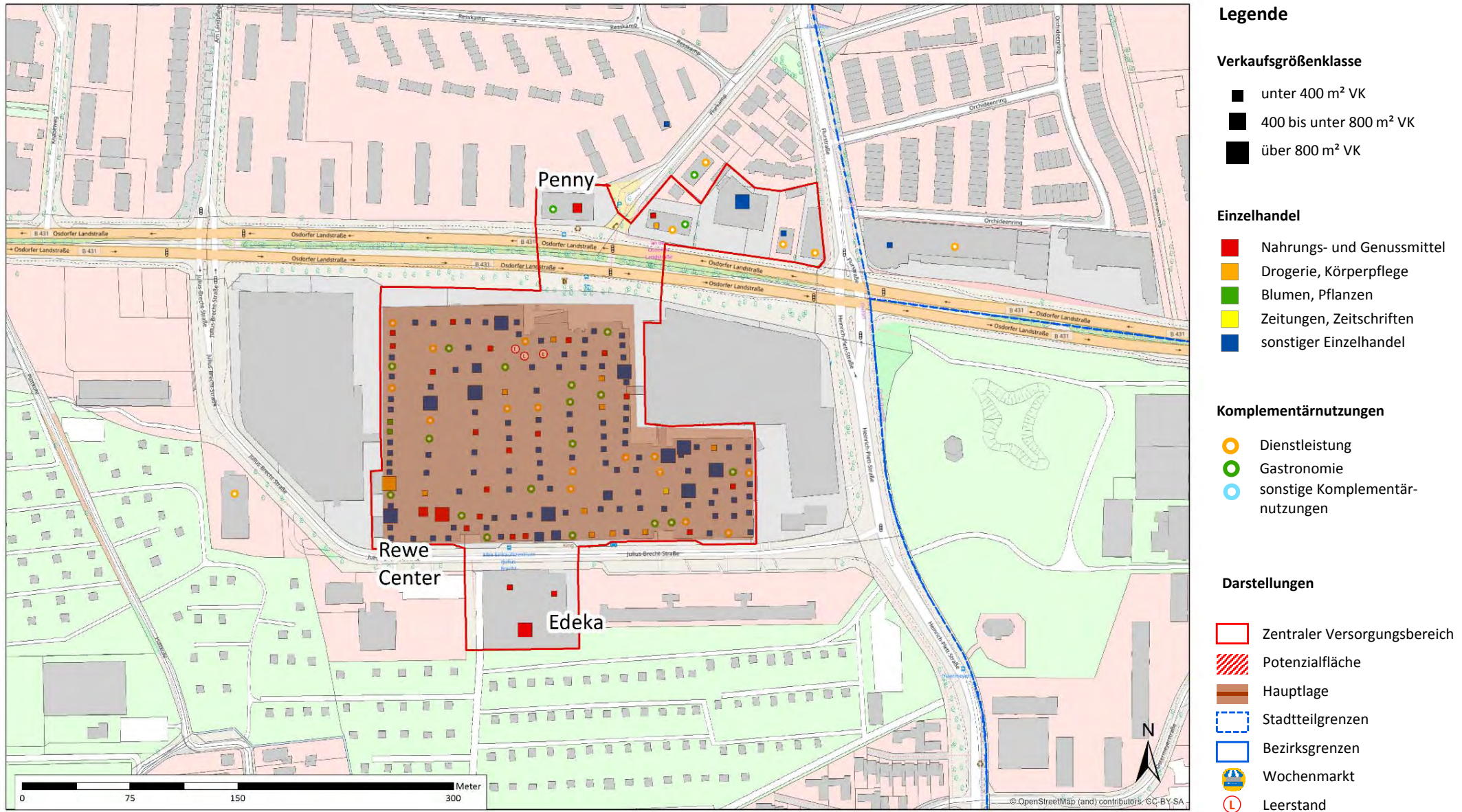
* in Bezug auf den Nahbereich

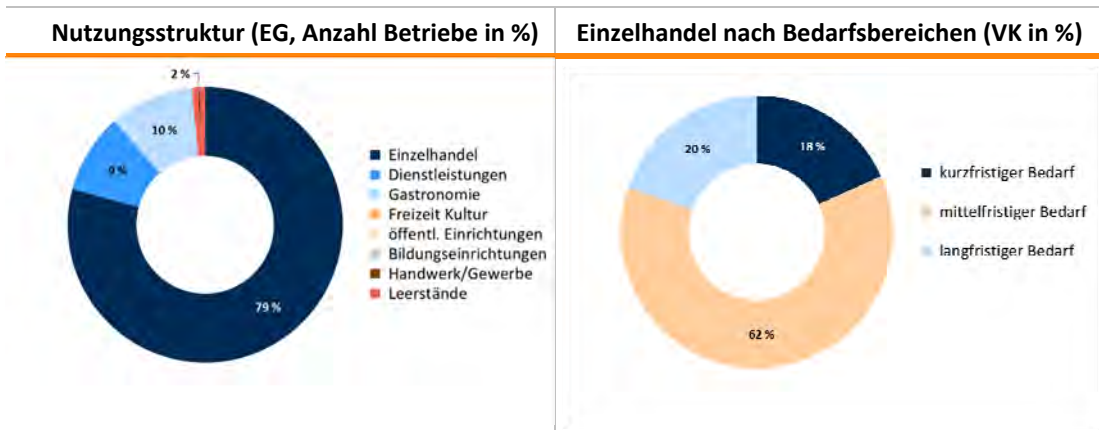
⁶⁴ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁶⁵ Bereich von 500 m um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ca. 10 Gehminuten)

⁶⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 24: Übergeordnetes Zentrum Osdorf



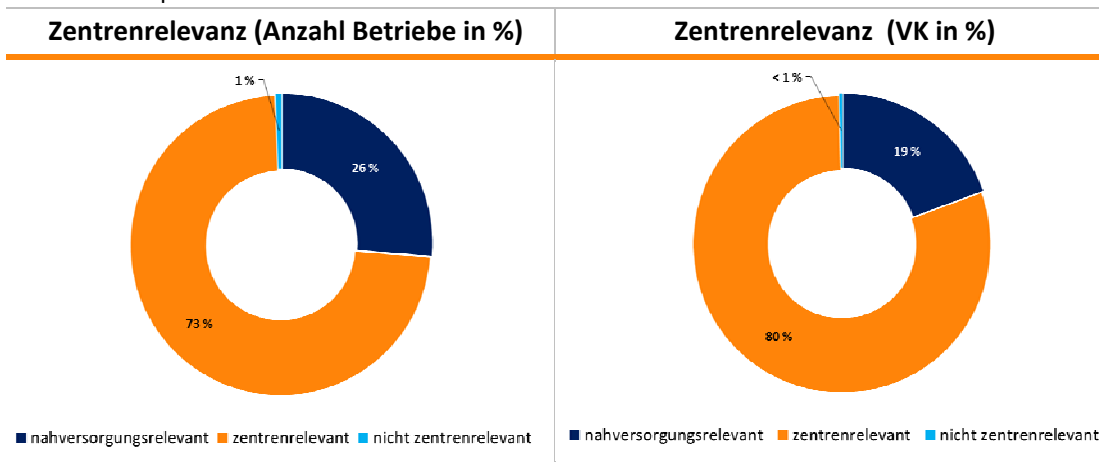


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	2 Supermärkte (Edeka, Rewe Center)
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Drogeriemarkt (Budni)
400 bis unter 800 m ²	1 Discounter (Penny)
unter 400 m ² VK	35 Betriebe, darunter 1 Drogeriemarkt (dm), Bäckereien, 1 Fleischerei, 2 Apotheken
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> Räumlicher Angebotsschwerpunkt im und am Elbe-Einkaufszentrum, Anbieter überwiegend modern und leistungsfähig. Betreiberübliche Flächengrößen, Rewe-Center 2014 modernisiert (vorm. toom), Edeka in ehemaligem C&A 2015 eröffnet. Damit ausgeprägte Versorgungsfunktion in der Nahversorgung. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurde der Penny Discounter neu gebaut.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Verkaufsflächenschwerpunkt im mittelfristigen Bedarf (49 % der Betriebe, 62 % der Verkaufsfläche) und innenstadttypischem Angebot
- Magnetbetriebe (> 400 m² VK) u. a. Saturn, C & A, H & M, Ansons, Zara, Thalia, Intersport Vosswinkel, NewYorker, Görtz, Deichmann, Schuh Kay, Gerry Weber, Tommy Hilfiger, Snipes, Hollister und Depot.



Ergänzende Nutzungen

- 37 Betriebe, Schwerpunkt bei nahversorgungsaffiner Dienstleistung und Gastronomie

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Einheitlich geplantes Einkaufszentrum mit ergänzenden Einzelhandelsnutzungen im direkten Umfeld
- Elbe-Einkaufszentrum sowie Edeka Markt mit jeweils eigenem Parkhaus
- Leerstände (3 Ladenlokale, Leerstandsquote 2 %) nicht strukturprägend
- Funktionale Gestaltung mit Aufenthaltsqualitäten und hohen Kundenfrequenzen v. a. in der Mall
- Gesamteindruck: Dominanter Einzelhandelsstandort im Hamburger Westen mit zeitgemäßen Anbietern und großstädtischem Warenangebot.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Osdorfer Landstraße (B431) mit eigener Abbiegespur
- ÖPNV Haltestelle „Elbe-Einkaufszentrum“ (6 Buslinien) im direkten Standortumfeld
- Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer durch Fuß / Radwege aus den umliegenden Wohngebieten gewährleistet, 4 spurige B 431 als Zäsur zu den nördlichen Wohngebieten wird durch Fußgängerüberweg zwischen Elbe-Einkaufszentrum und Bushaltestelle (Stadtauswärts) überwunden. B 431 ist mit Mittelstreifen und Zaun versehen, Querung außerhalb der Lichtsignalanlagen ist nicht möglich.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der zentrale Versorgungsbereich wird hauptsächlich durch das einheitlich geplante Elbe-Einkaufszentrum geprägt. Dieses befindet sich südlich der an dieser Stelle fünfspurigen Osdorfer Landstraße.
- Im **Norden** wird das Zentrum durch die Wohnbebauung auf der nördlichen Straßenseite der Osdorfer Landstraße begrenzt. Im Einmündungsbereich der Flurstraße sind Fachmärkte, Kioske und ein Penny-Markt zu finden, der momentan neu errichtet wird. Die Zeile inkl. des Penny-Marktes ist durch die Osdorfer Landstraße vom eigentlichen Zentrum getrennt, aber durch einen Fußgängerüberweg und die Bushaltestelle „Elbe-Einkaufszentrum“ an dieses angebunden. Die stark genutzte Bushaltestelle stellt den Hauptanknüpfungspunkt für das Center an den ÖPNV dar, wobei die Haltestelle aus Richtung Altona kommend direkt vor dem Penny Markt liegt. Funktional ist diese Zeile trotz Zäsur Teil des Zentrums.
- Im **Süden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch das Wohngebiet südlich der Julius-Brecht-Straße begrenzt, wobei das E-Center auf der südlichen Seite der Julius-Brecht-Straße, dem früheren Standort von C&A, ebenfalls durch einen Fußgängerüberweg an das Elbe Einkaufszentrum angebunden und Teil des Zentrums ist.
- Im **Westen** stellen das westliche Parkhaus und die Wohnbebauung westlich der Julius-Brecht-Straße die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- Im **Osten** wird das Zentrum durch das östliche Parkhaus und die dahinterliegende, an dieser Stelle fünfspurige Heinrich-Plett-Straße begrenzt.
- Potenzialflächen sind derzeit nicht erkennbar.

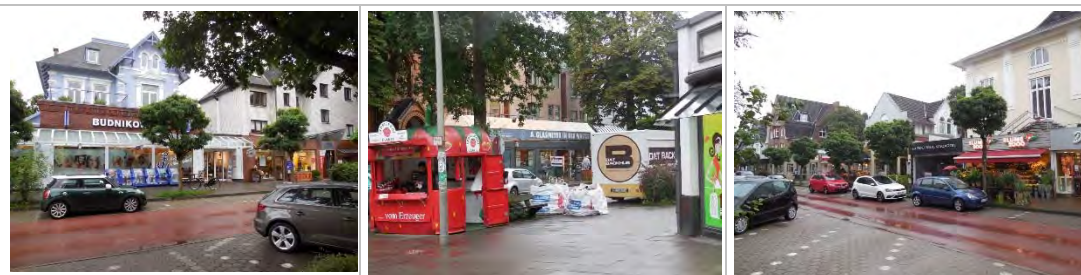
Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.
- keine weitere Entwicklung über den Bestand hinaus

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- kein unmittelbarer Handlungsbedarf vorhanden

4.5 Übergeordnetes Zentrum Othmarschen



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁶⁷	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Groß Flottbek	10.819	10.913	→
Stadtteil Othmarschen	12.327	14.672	↑
Bezirk Altona	250.223	267.058	↗
Nahbereich ⁶⁸		5.600	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁶⁹	132,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	40,1 Mio. € (17,9 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Süden des Stadtteils Groß Flottbek, an der Grenze zu Othmarschen
- Hauptlage bildet die Waitzstraße, ein mit Villen und vorgelagerten Ladenzeilen bebauter Straßenzug (von der S-Bahn-Station bis zur Volkshochschule)
- Direktes Umfeld durch Villenbebauung geprägt
- Ausdehnung ZVB: ca. 490 m (Ost-West-Richtung), ca. 100 m (Nord-Süd-Richtung)

Wettbewerbssituation

- Richtung Nordwesten: übergeordnetes Zentrum Osdorf (ca. 2,3 km)
- Richtung Osten: übergeordnetes Zentrum Altona (ca. 3,8 km)
- Nahversorgungsrelevant: Glasmeyer im Landhaus (ca. 1,0 km nördlich), Rewe Othmarschen Park (ca. 1,2 km östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	30	1.725	46	281	84
kurzfristiger Bedarf	30	1.725	46	281	82
mittelfristiger Bedarf	29	1.395	37	227	87
langfristiger Bedarf	14	660	17	107	29
Einzelhandel gesamt	73	3.780	100	615	63

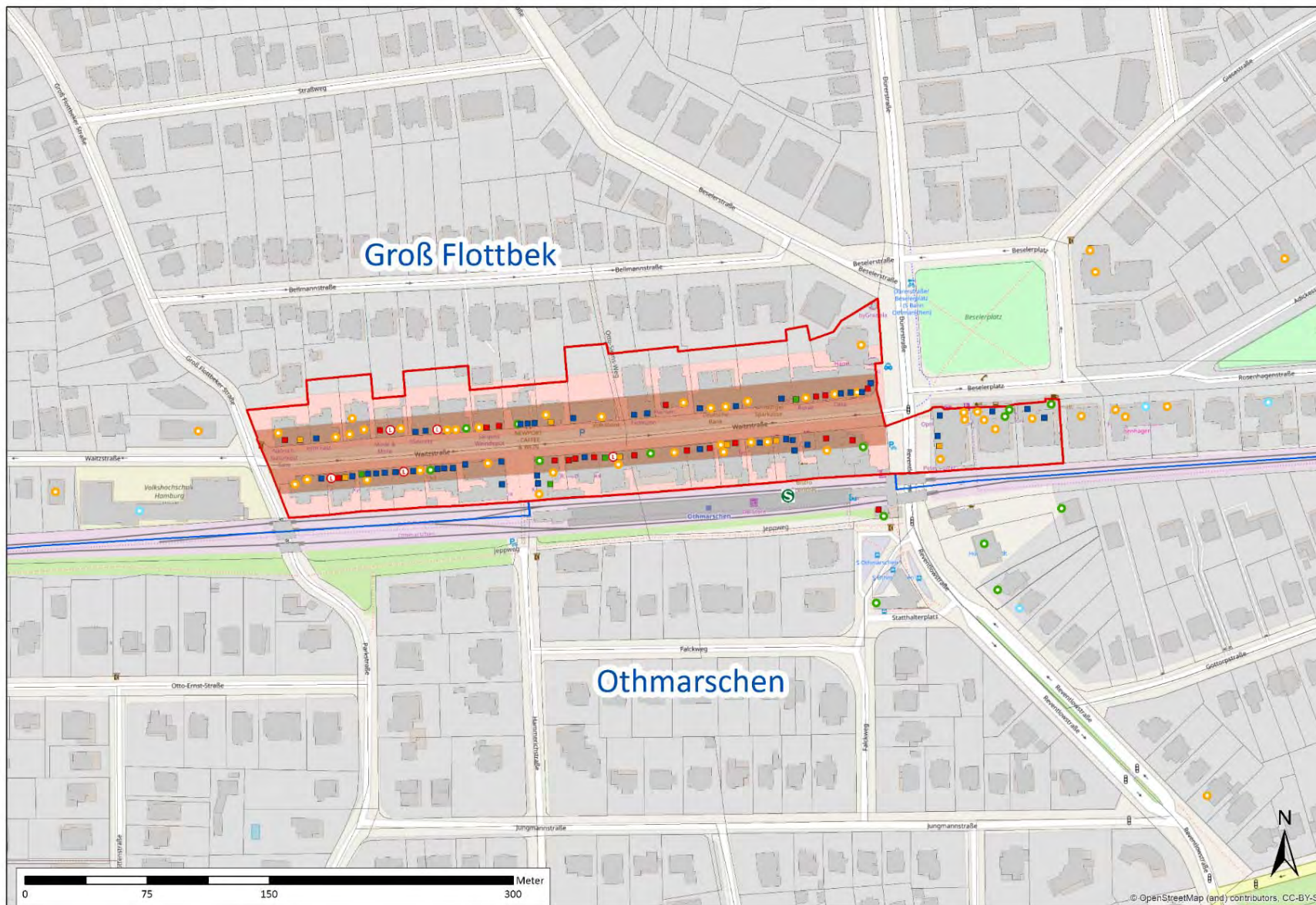
* in Bezug auf den Nahbereich

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

⁶⁸ Bereich von 500 m um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ca. 10 Gehminuten)

⁶⁹ Quelle: MB Research 2016

Karte 25: Übergeordnetes Zentrum Othmarschen



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

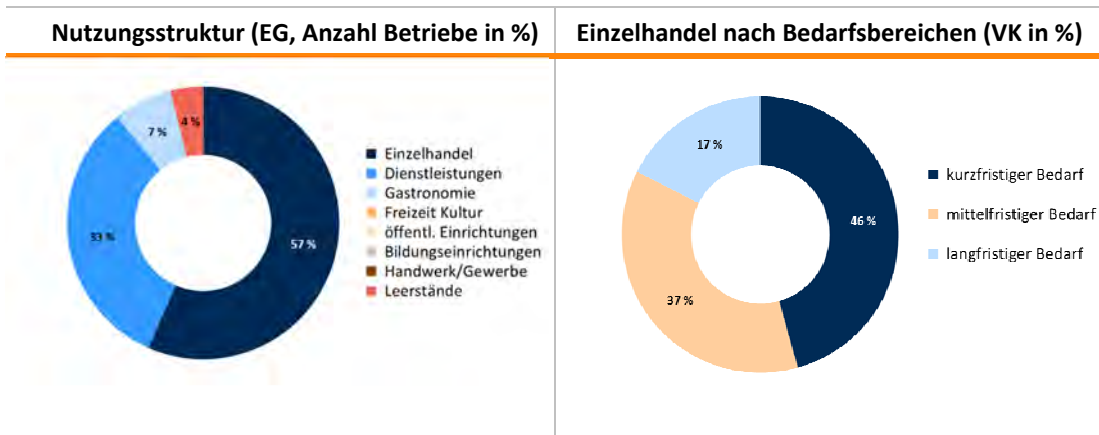
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

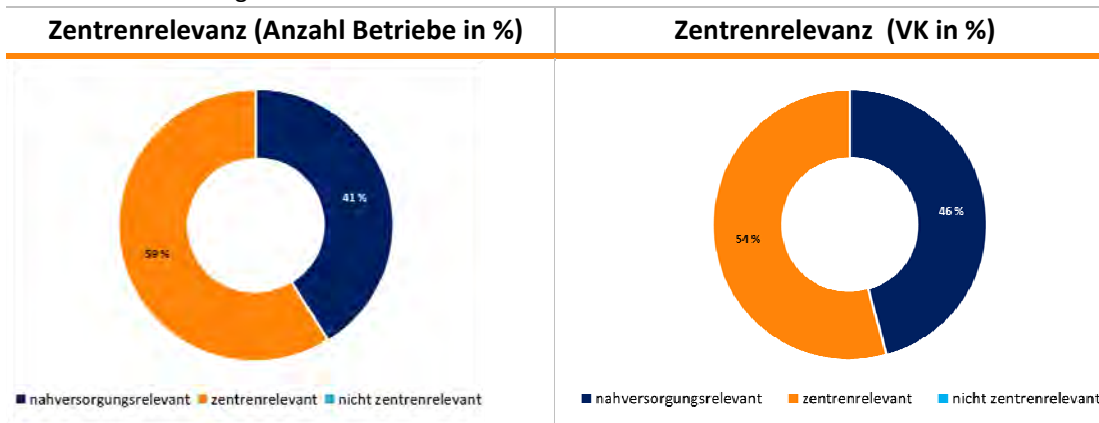
Darstellungen

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



Nahversorgungsangebot	
1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	-
400 bis unter 800 m ²	-
unter 400 m ² VK	30 Betriebe, darunter 1 Supermarkt (Glasmeier), 1 Drogeriemarkt (Budni), 5 Bäckereien, 1 Fleischerei, 4 Apotheken
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> Räumlicher Angebotsschwerpunkt in der Waitzstraße, kein großflächiger Anbieter. Insgesamt 5 Bäckereien, Natur- und Feinkostgeschäfte (u. a. Arko, Lindner) sowie zwei Weinläden. Glasmeier stellt mit < 400 m² den größten Lebensmittelanbieter dar, Budni mit knapp über 200 m² ebenfalls mit unterdurchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung. Kein Discountangebot, Fokus stärker auf Genuss als auf Grundversorgung.

- Sonstiges Einzelhandelsangebot**
- ergänzender Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarf (40 % der Betriebe, 37 % der Verkaufsfläche), insbesondere Bekleidung und Schuhe in kleinen Boutiquen.
 - vor allem inhabergeführte Geschäfte



- Ergänzende Nutzungen**
- 51 Betriebe, v. a. nahversorgungsaffine Dienstleistungen, insbesondere Fachärzte sowie Gastronomie, Galerien

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsene Einkaufsstraße mit gründerzeitlichen / Jugendstilvillen, die durch funktionale Anbauten in Richtung Straße ergänzt worden sind und hauptsächlich durch hochwertigen, inhabergeführten Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt sind
- Hochwertige Gestaltung mit durchgehendem, straßenbegleitenden Stellplatzangebot, Geschäfte stellen eigene Bänke etc. im Straßenraum auf um Aufenthaltsqualität zu erhöhen
- Leerstände (5 Ladenlokale, Leerstandsquote 4 %) nicht strukturprägend
- Gesamteindruck: kleinteilige Niveaulage mit höherwertigem Nahversorgungsangebot

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über die als Einbahnstraße ausgestaltete Waitzstraße, Zufahrt von der Reventlowstraße / Beselerplatz
- ÖPNV Haltestelle „S-Othmarschen“ (2 S-Bahn-, 4 Buslinien) im direkten östlichen Standortumfeld
- Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer durch Fuß / Radwege aus den umliegenden Wohngebieten gewährleistet, Bahndamm im Süden wird durch mehrere Unterführungen überwunden

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der zentrale Versorgungsbereich wird durch den beidseitigen, durchgehenden Geschäftsbesatz entlang der Waitzstraße vorgegeben, die sich als kompakte Einkaufslage innerhalb eines durch Wohnnutzung geprägten Villenviertels definiert.
- Im **Norden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung entlang der Bellmannstraße begrenzt, die eine reine Wohnstraße darstellt.
- Im **Osten** stellen die S-Bahnstation Othmarschen sowie der Beselerplatz die Begrenzung des Zentrums dar, hier sind auf der südlichen Straßenseite des Beselerplatzes kleinteilige Ladenlokale vorhanden, die funktional zum Zentrum an der Waitzstraße gezählt werden können.
- Im **Süden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch den Bahndamm der S-Bahnlinie begrenzt.
- Im **Westen** verläuft der Geschäftsbesatz entlang der Waitzstraße bis zur Einmündung Parkstraße / Groß Flottbeker Straße, wo die Hamburger Volkshochschule sowie die Wohnbebauung auf der nördlichen Straßenseite das Zentrum begrenzen.
- **Potenzialflächen** sind aufgrund der vorhandenen Villenstruktur nicht erkennbar.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Ergänzung um Lebensmittelvollsortimenter

4.6 Übergeordnetes Zentrum Rissen



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁰	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Rissen	14.445	15.145	↗
Bezirk Altona	250.223	267.058	↗
Nahbereich ⁷¹		6.653	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷²	123,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	44,3 Mio. € (19,8 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Süden des Stadtteils Rissen, im ehemaligen Dorfkern
- Hauptlage bildet die Wedeler Landstraße, die südlich parallel zu den Bahngleisen verläuft
- Direktes Umfeld durch Mehrfamilienhäuser in überwiegend offener Bauweise, mit 2 – 3 Vollgeschossen
- Ausdehnung ZVB: ca. 560 m (Ost-West-Richtung), ca. 200 m (Nord-Süd-Richtung)

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: familia, Aldi & Lidl in Wedel (ca. 2,0 km westlich)
- Richtung Nordosten: Stadtzentrum Schenefeld (ca. 8,4 km)
- Richtung Osten: übergeordnetes Zentrum Blankenese (ca. 5,1 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl, Sülldorfer Landstraße (ca. 2,7 km östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	31	5.315	74	799	158
kurzfristiger Bedarf	32	5.410	76	813	155
mittelfristiger Bedarf	11	785	11	118	42
langfristiger Bedarf	13	960	13	144	27
Einzelhandel gesamt	56	7.155	100	1.075	88

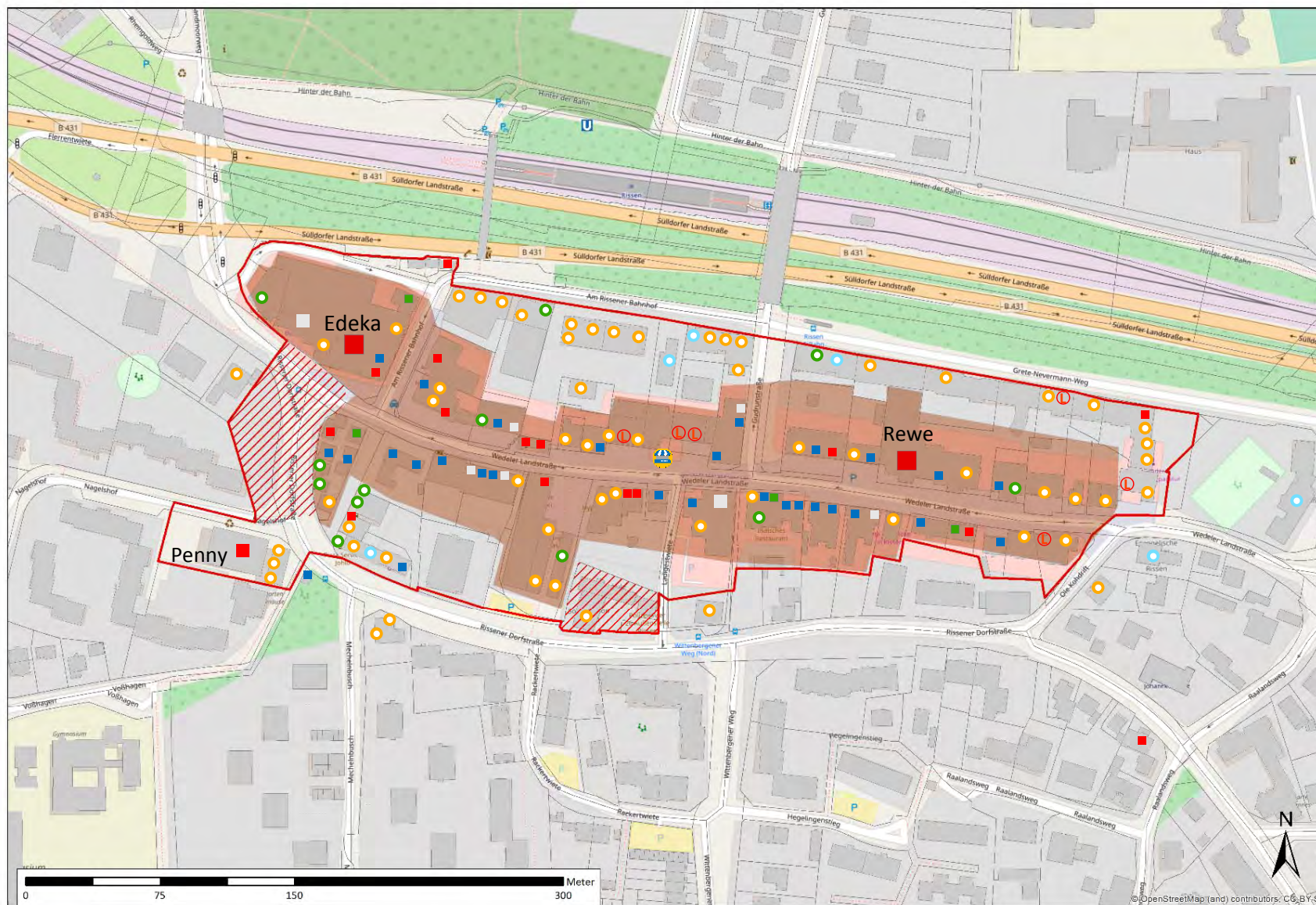
* in Bezug auf den Nahbereich

⁷⁰ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷¹ Bereich von 500 m um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ca. 10 Gehminuten)

⁷² Quelle: MB Research 2016

Karte 26: Übergeordnetes Zentrum Rissen



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

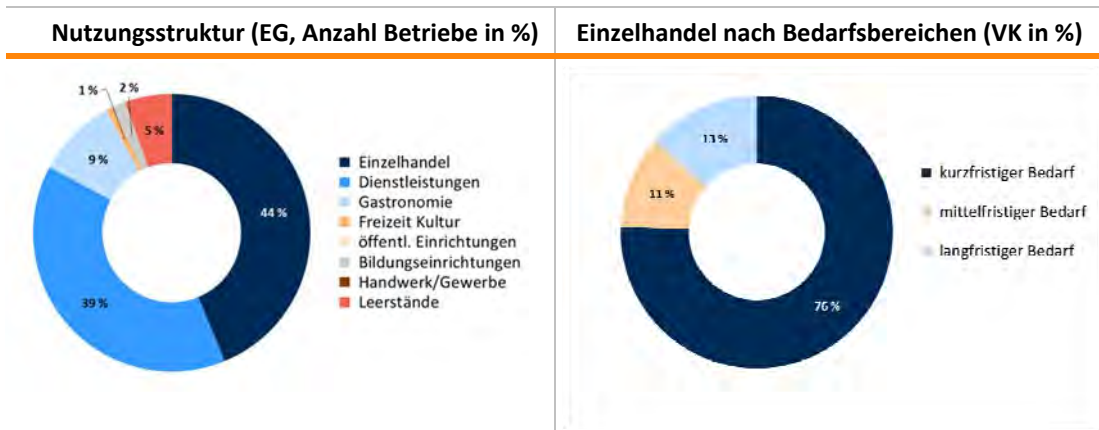
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

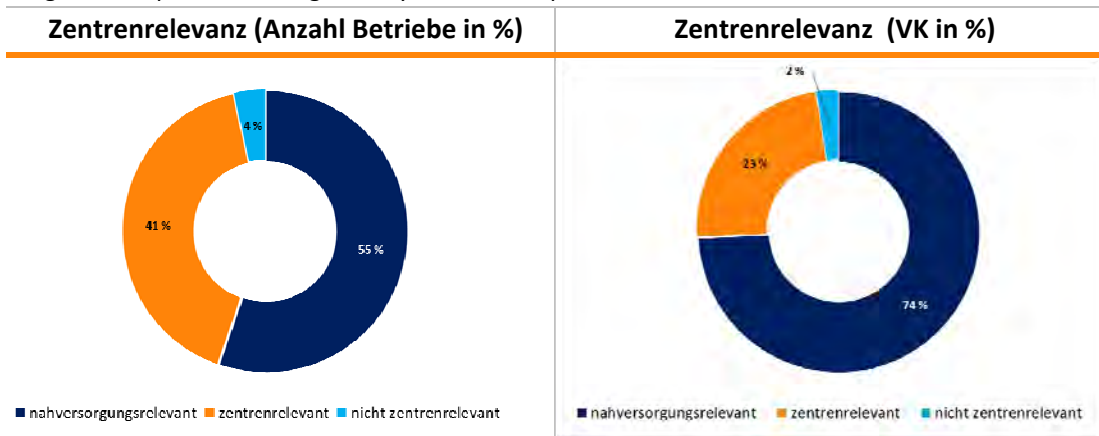


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	2 Supermärkte (Edeka, Rewe)
400 bis unter 800 m ²	1 Discounter (Penny), 2 Drogeriemärkte (Budni, Rossmann)
unter 400 m ² VK	26 Betriebe, darunter 4 Bäcker, 4 Apotheken, 4 Kioske
Wochenmarkt	Wedeler Landstraße, 2x wöchentlich (Di, Sa)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> Räumlicher Angebotsschwerpunkt im Westen der Wedeler Landstraße, u. a. mit Edeka, Budni und Alnatura Strukturprägende Anbieter überwiegend stabil und leistungsfähig, Rewe mit knapp > 1.000 m² und Penny mit knapp > 500 m² Verkaufsfläche mit nicht mehr zeitgemäßer Flächenausstattung Umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 76 %), ergänzt durch u. a. Buchhandlungen und Optiker, Ernsting's family und 3 Boutiquen



Ergänzende Nutzungen

- 65 Betriebe, v. a. nahversorgungsaffine Dienstleistungen

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsene kleinteilige Einkaufsstraße mit heterogener Baustruktur, tlw. reetgedeckten Häusern, Pavillonstrukturen und überdachter Einkaufspassage.
- Der Einzelhändlerische Schwerpunkt ist im westlichen Bereich der Wedeler Landstraße zu finden
- Leerstände (7 Ladenlokale, Leerstandsquote 6 %), räumlich im Umfeld des Wochenmarktes konzentriert
- Im Ortskern ist typisch kleinstädtische Aufenthaltsqualität in zentraler Lage gegeben: schmale Plätze, Außengastronomie und öffentliche Sitzmöbel sind vorhanden.
- Gesamteindruck: gewachsener Ortskern mit ausgeprägter Nahversorgungsfunktion und ergänzendem Angebot

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über die Rissener Dorfstraße, die als Umgehungsstraße um den zentralen Versorgungsbereich herumführt.
- ÖPNV Haltestelle „Hamburg-Rissen“ (1 S-Bahnlinie) mehrere Bushaltestellen (2 Linien) im direkten Standortumfeld
- Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer durch Fuß / Radwege insbesondere aus den südlichen Wohngebieten gewährleistet

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird durch den gewachsenen Ortskern des Dorfes Rissen vorgegeben. Insgesamt wird das Zentrum durch die Wohnbebauung entlang der ringförmig um den Ortskern verlaufenden Rissener Dorfstraße begrenzt. Im Ortskern selbst liegt durchgehender Geschäftsbesatz entlang der Wedeler Landstraße bis zur Straße Ole Kohdrift vor.
- Der zentrale Versorgungsbereich wird im **Norden** durch die Bahnlinie mit der S-Bahn-Station Rissen begrenzt.
- Im **Osten** stellt der abreisende Geschäftsbesatz östlich der Einmündung Ole Kohdrift / Wedeler Landstraße das Ende des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- Im **Süden** wird das Zentrum durch die Wohnbebauung entlang der Rissener Dorfstraße begrenzt. Hier sind vermehrt Mehrfamilienhäuser, auch Neubauten vorhanden.
- Im **Westen** ist direkt gegenüber der Pavillonbebauung am Nagelshof weiterer Besatz mit einem Penny-Markt und mehreren Dienstleistungsbetrieben (u. a. Waschcenter, Schlüsseldienst) vorhanden, der funktional Teil des hier vorhandenen Platzes ist. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch die Wohnbebauung westlich des Penny-Marktes begrenzt.
- **Potenzialflächen** liegen im Bereich der Pavillonbebauung zuzüglich der Freiflächen im Westen des Ortskerns, sowie auf dem Areal der ehemaligen Außenstelle der Polizei an der Rissener Dorfstraße vor. Auch die weitläufige Spielplatzfläche der Kita Wedeler Landstraße stellt grundsätzlich eine Potenzialfläche dar. Auf diese Areale wird in der Lupenbetrachtung (vgl. Kapitel IV) näher eingegangen.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Behebung der kleinteiligen Leerstände zwischen Ladigestwiete und Gudrunstraße

4.7 Übergeordnetes Zentrum Schanzenviertel



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷³	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Sternschanze	7.665	7.891	↗
Bezirk Altona	250.223	267.058	↗
Nahbereich ⁷⁴		5.079	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁵	106,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	29,3 Mio. € (13,1 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südwestlich im Stadtteil Sternschanze
- Die Hauptlage bilden die Straßen Schulterblatt und die südliche Schanzenstraße
- Direktes Umfeld durch Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern in Blockrandbebauung und Zeilenbauweise geprägt, im Osten auch durch das Messegelände
- Ausdehnung ZVB: ca. 390 m (Ost-West-Richtung), ca. 610 m (Nord-Süd-Richtung)

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Holstenstraße (ca. 1,0 km)
- Richtung Norden: übergeordnetes Zentrum Osterstraße (ca. 1,6 km)
- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Grindelhof (ca. 2, 0 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Rindermarkthalle (ca. 0,6 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe City Weidenallee (ca. 300 m nördlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	38	4.095	35	806	207
kurzfristiger Bedarf	38	4.095	35	806	203
mittelfristiger Bedarf	57	4.435	38	873	311
langfristiger Bedarf	35	3.085	27	607	119
Einzelhandel gesamt	130	11.615	100	2.287	191

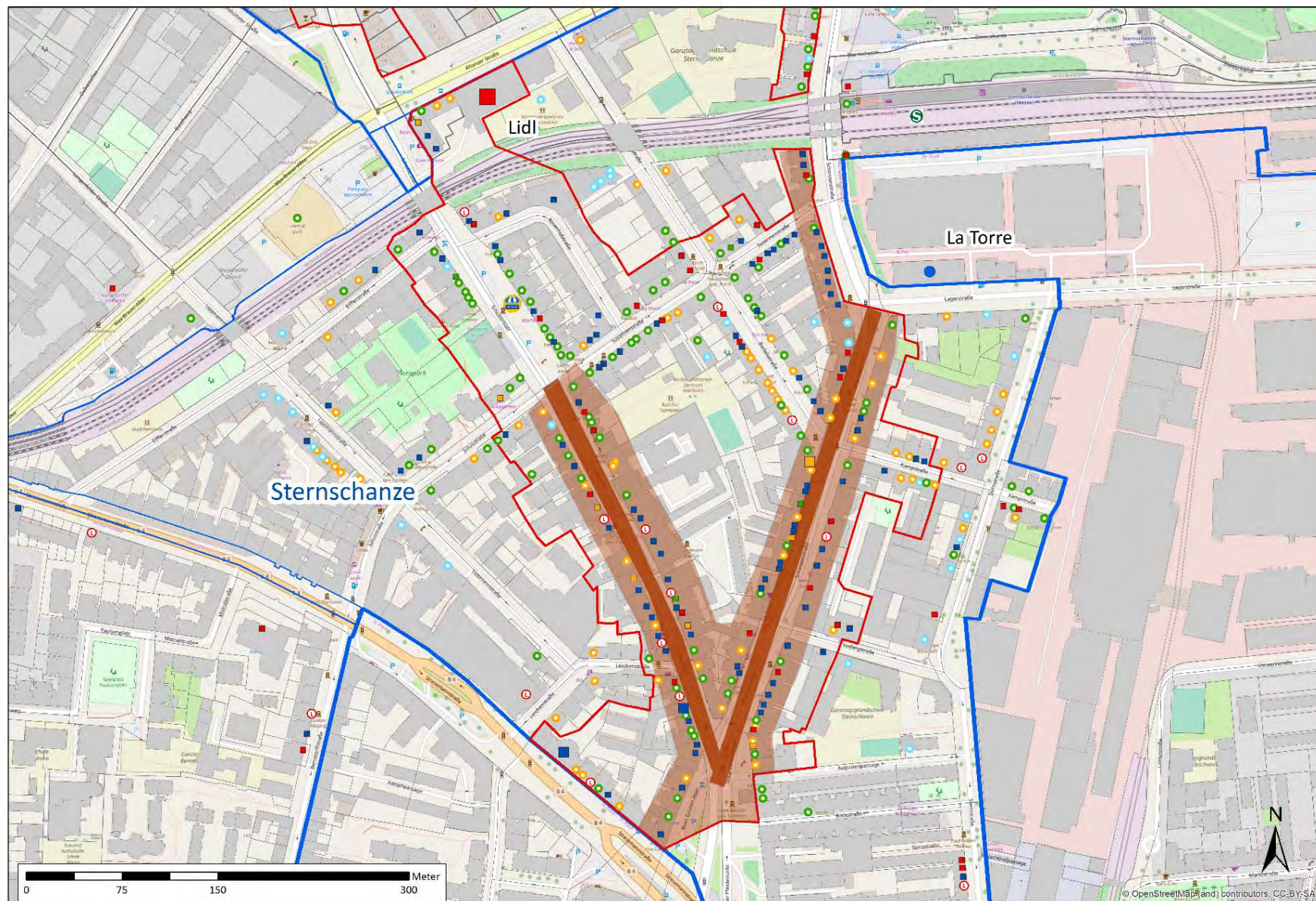
* in Bezug auf den Nahbereich

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

⁷⁴ Bereich von 500 m um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ca. 10 Gehminuten)

⁷⁵ Quelle: MB Research 2016

Karte 27: Übergeordnetes Zentrum Schanzenviertel



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

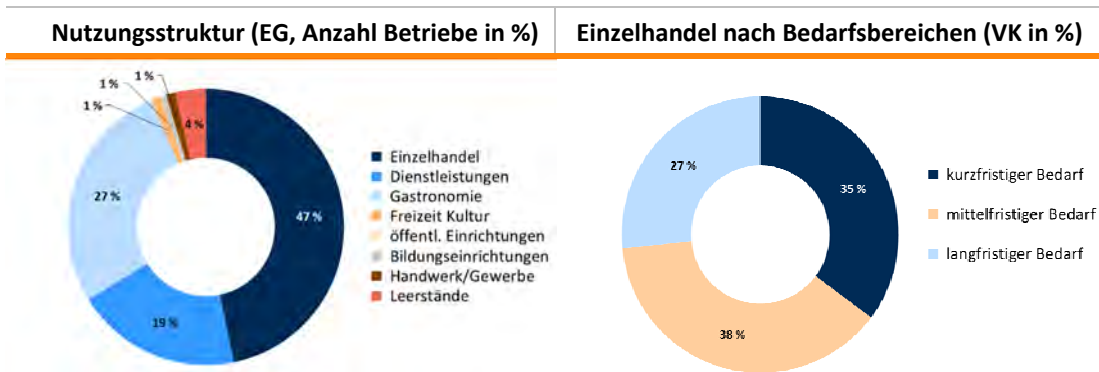
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

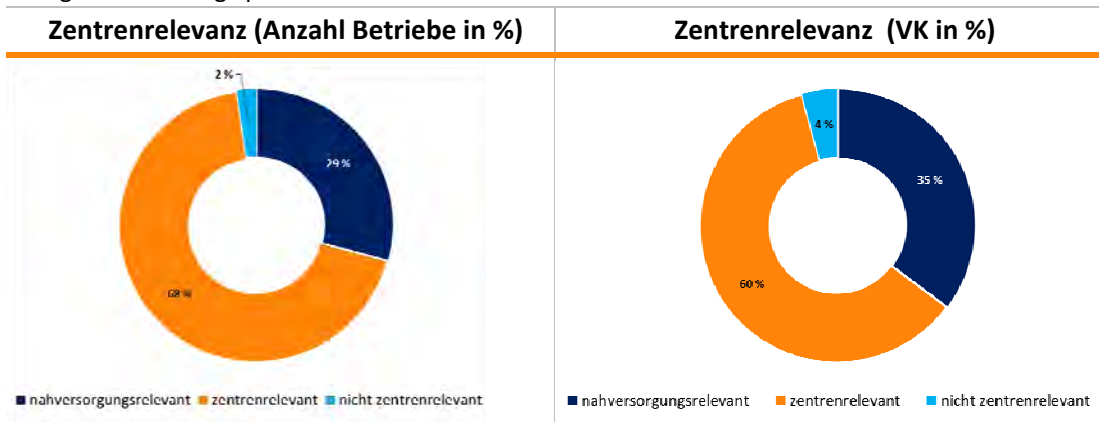


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Discounter (Lidl)
400 bis unter 800 m ²	1 Drogeriemarkt (Budni)
unter 400 m ² VK	36 Betriebe, darunter 1 Supermarkt (Rewe City), 1 Drogeriemarkt, 4 Bäckereien, 1 Fleischerei, 4 Apotheken
Wochenmarkt	Schulterblatt Piazza, 1x wöchentlich (Do), Öko-Wochenmarkt
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> weitläufiges Stadtquartier mit kleinteiliger straßenbegleitender Geschäftsstruktur. Größter Anbieter ist Lidl am nördlichen Ende der Straße Schulterblatt. Lidl mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche leistungsfähig und auf betreiberüblicher Flächengröße, insbesondere Rewe City mit knapp < 400 m² mit stark unterdurchschnittlicher Flächenausstattung Multikulturelles und alternativ geprägtes Milieu mit umfassendem, standortadäquaten Nahversorgungsangebot

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- relativ ausgeglichene Verteilung auf kurz-, mittel und langfristigen Bedarf, leichter Verkaufsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarf (44 % der Betriebe, 38 % der Verkaufsflächen)
- Schanzenviertel weist Merkmale eines übergeordneten Zentrums auf
- Überwiegend kleinteilige Einzelhandelsstrukturen mit Inhabergeführten Fachgeschäften, niedrige Filialisierungsquote



Ergänzende Nutzungen

- 136 Betriebe, v. a. Gastronomie und nahversorgungsaffine Dienstleistungen

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: gewachsenes innerstädtisches Zentrum mit straßenbegleitendem Geschäftsbesatz, kleinteiligen Ladenlokalen und hohem Gastronomie / Dienstleistungsanteil
- stärkere Kundenfrequenzen in der Straße Schulterblatt
- Gesamteindruck: quirliges, urbanes Milieu mit ausgeprägtem alternativen Charakter und eigenständiger Identität

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung über Schanzenstraße mit Anschluss an die Stresemannstraße (B 4)
- ÖPNV Haltestelle „Hamburg Sternschanze“ (3 S-Bahnlinien) und „Sternschanze (Messe)“ (1 U-Bahn-Linie, AKN) mehrere Bushaltestellen ringsum
- Leerstände (10 Ladenlokale, Leerstandsquote 4 %) nicht strukturprägend
- Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer durch Fuß / Radwege aus den umliegenden Wohngebieten gewährleistet

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der zentrale Versorgungsbereich wird durch den durchgehenden Geschäftsbesatz entlang der Straßen Schulterblatt und Schanzenstraße definiert.
- Im **Norden** wird das Zentrum durch die Bahnanlagen und den Bahndamm begrenzt, der eine starke Zäsur darstellt. Der Geschäftsbesatz entlang der Straße Schulterblatt verläuft einseitig auch nördlich der Unterführung, wobei mit dem Lidl Discounter ein Magnetbetrieb nördlich der Bahngleise situiert ist.
- Im **Nordosten** reißt der Geschäftsbesatz in der Bartelstraße und der Rosenhofstraße ab, so dass nach der Kreuzung mit der Susannenstraße jeweils Wohnnutzung das Zentrum begrenzt.
- Im **Osten** wird das Zentrum durch das Auslaufen des Geschäftsbesatzes in den Nebenstraßen der Schanzenstraße begrenzt, in der Kampstraße und Ludwigstraße sind teilweise noch Ladenlokale vorhanden, an der Sternstraße ist kaum noch Handelsbesatz zu finden. Hier dominieren gewerbliche Nutzungen und Wohnen.
- Im **Süden** wird der zentrale Versorgungsbereich am Neuen Pferdemarkt durch die an dieser Stelle bis zu sechsspurigen Stresemannstraße (B4) begrenzt, auf der östlichen Straßenseite endet der Besatz an der Beckstraße.
- Im **Westen** stellt der straßenbegleitende Besatz entlang der Straße Schulterblatt selbst die Abgrenzung des Zentrums dar.
- Der Bereich der Schanzenstraße nördlich der S-Bahn (u. a. denn's Biomarkt, Pianohaus Trübger) geht funktional in das Eimsbütteler Zentrum Weidenallee über, das nördlich der Altonaer Straße anschließt.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters prüfen

4.8 Nahversorgungszentrum Bahrenfeld (Gasstraße)



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁶	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Bahrenfeld	26.551	29.599	↑
Bezirk Altona	250.223	267.058	↗
Nahbereich ⁷⁷		10.628	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁸	107,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	61,6 Mio. € (27,5 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Südosten des Stadtteils Bahrenfeld, im ehemaligem Gaswerk
- Hauptlage bildet der Gewerbehof (Gaswerk) im Süden der Paul-Dessau-Straße inkl. Hotel und Büronutzungen
- Direktes Umfeld durch Mehrfamilienhäuser in Blockrandbauweise und gewerbliche Nutzungen.
- Ausdehnung ZVB: ca. 130 m (Ost-West-Richtung), ca. 430 m (Nord-Süd-Richtung)

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: übergeordnetes Zentrum Osdorf (ca. 4,1 km)
- Richtung Südwesten: Rewe Othmarschen Park (ca. 1,9 km)
- Nahversorgungsrelevant: Kaufland Stresemannstraße (ca. 1,2 km östlich), Rewe & Aldi von Sauer Straße, (ca. 800 m nordwestlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	10	4.600	81	433	90
kurzfristiger Bedarf	10	4.600	81	433	89
mittelfristiger Bedarf	2	945	20	89	46
langfristiger Bedarf	2	125	3	12	6
Einzelhandel gesamt	14	5.670	100	533	52

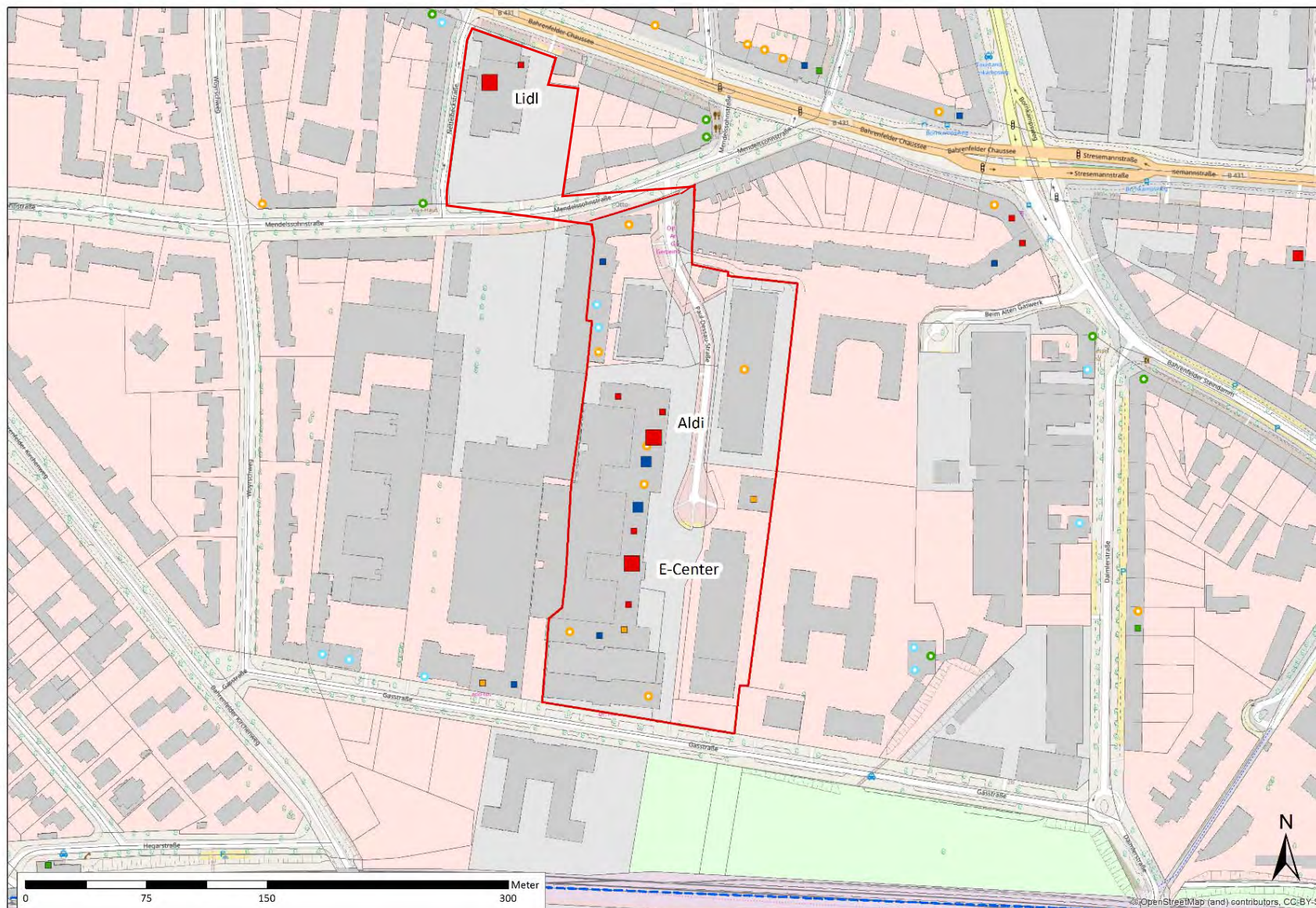
* in Bezug auf den Nahbereich

⁷⁶ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷⁷ Bereich von 500 m um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ca. 10 Gehminuten)

⁷⁸ Quelle: MB Research 2016

Karte 28: Nahversorgungszentrum Bahrenfeld (Gasstraße)



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

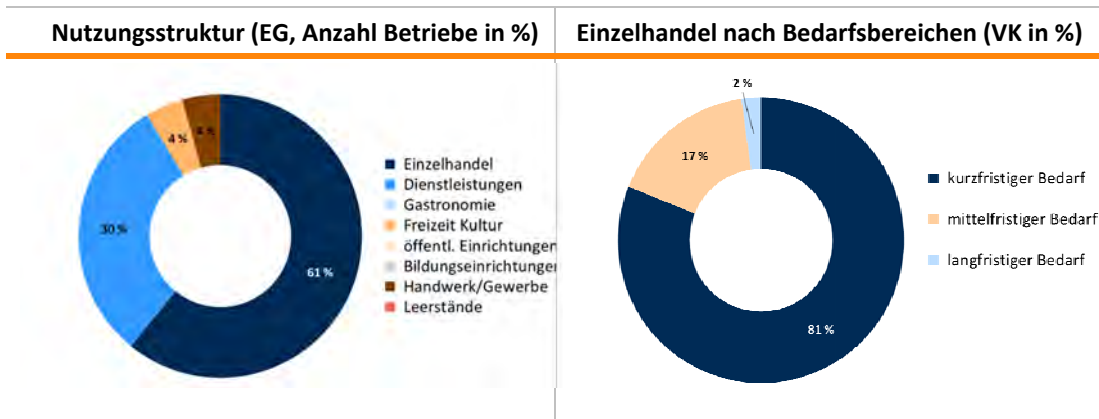
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🚚 Wochenmarkt
- ⓪ Leerstand

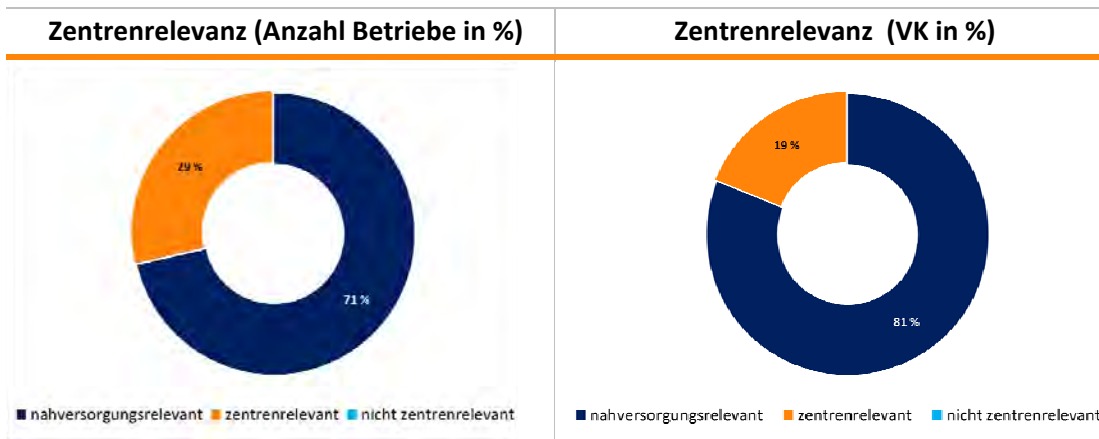


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 Supermarkt (E-Center)
800 bis unter 1.500 m ² VK	2 Discounter (Aldi, Lidl)
400 bis unter 800 m ²	-
unter 400 m ² VK	7 Betriebe, darunter 3 Bäcker, 1 Drogeriemarkt (Budni), 1 Apotheke
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> Räumlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich Otto-von-Bahrenpark, u. a. mit E-Center, Budni und Aldi Strukturprägende Anbieter stabil, leistungsfähig und modern Umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden Umstrukturierung des Lidl-Standortes mit Neuorientierung zur Mendelssohnstraße geplant

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Nahversorgungszentrum ergänzt um Fachmarktbausteine (u.a. Deichmann)



Ergänzende Nutzungen

- 9 Betriebe, v. a. nahversorgungsaffine Dienstleistungen

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewerbehof als Konversion einer Industriebrache mit Einzelhandel und Büronutzungen. Wohnnutzungen grenzen im Norden und Nordosten an, im Norden außerdem ein Hotel und Fitness- / Kampfsportangebote.
- Besonderheit: Backsteinarchitektur des 19. Jahrhunderts mit neugestalteten Parkanlagen (Bahnenpark) Der Standort ist stark durch nicht störendes Gewerbe (Büronutzung) geprägt.
- Zum Zeitpunkt der Erhebung keine Leerstände
- Südlich des Areals wird zukünftig Wohnungsbau stattfinden
- Gesamteindruck: gelungene und hochwertige Konversion einer ehemaligen Industriebrache zum neuen Zentrum des industriell geprägten Stadtteils Bahrenfeld mit zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsformen (inkl. Hotel)

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über die Paul-Dessau-Straße, die über die Mendelssohnstraße zur Bahnenfelder Chaussee (B 431) führt.
- ÖPNV Haltestelle „Bornkampsweg“ (2 Linien) in ca. 450 m nordöstlicher Distanz
- Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer durch Fuß / Radwege aus den umliegenden Wohngebieten gewährleistet

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der zentrale Versorgungsbereich Bahrenfeld (Gasstraße) befindet sich in einem ehemaligen Gaswerk, das durch umliegende Büro- und Wohngebiete eingefasst wird.
- Im **Norden** wird das Zentrum durch Geschosswohnungsbau (Blockrandbebauung) entlang der Paul-Dessau-Straße und der Mendelssohnstraße sowie an der Bahnenfelder Chaussee begrenzt.
- Im **Osten** stellen die Parkanlage Bahnenpark sowie Wohnungen im Nordosten und Büros im Südosten die Begrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- Im **Süden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Gasstraße begrenzt, an der sich neben einer großen Brachfläche weitere gewerbliche Nutzungen befinden.
- In **westlicher Richtung** schließen weitere Gewerbehöfe an, u. a. der Gewerbehof Mendelssohnstraße 15 sowie die Büros von Microsoft, die das Zentrum begrenzen.
- **Entwicklungspotenzial** besteht v. a. auf der Fläche des bisher auf die Bahnenfelder Chaussee ausgerichteten Lidl Discounters, mit der Neuorientierung des Marktes auf die Mendelssohnstraße (in Verbindung mit Wohnungsbau) kann das Zentrum in nördlicher Richtung in das Wohngebiet entwickelt werden. Auch die Erdgeschosslagen der östlich des Gaswerks situierten Bürogebäude, die teilweise bereits durch handelsnahe Handwerksbetriebe (z. B. Maßkonfektion) genutzt werden, sind als Potenzialflächen zu sehen. Weiter stellen diese Gebäude auch Potenzial für Wohnnutzungen dar.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung und Stabilisierung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Stärkung der Wohnfunktion im direkten Umfeld zur Schaffung eines vollintegrierten Nahversorgungszentrums; Anbindung Kolbenschmidt-Areal / Euler-Hermes-Areal prüfen
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung

4.9 Nahversorgungszentrum Elbgaustraße



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁹	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Lurup	33.421	35.591	↗
Bezirk Altona	250.223	267.058	↗
Nahbereich ⁸⁰		7.599	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸¹	103,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	42,5 Mio. € (19,0 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Nordosten des Stadtteils Lurup, an der Grenze zum Eimsbütteler Stadtteil Eidelstedt
- Hauptlage bildet das einheitlich geplante Einkaufszentrum Elbgau Passagen
- Direktes Umfeld durch unterschiedliche Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise, Punkthochhäuser und Einfamilienhäuser geprägt, im Nordosten verläuft der Bahndamm auf der Grenze zu Eidelstedt
- Ausdehnung ZVB: ca. 170 m (Ost-West-Richtung), ca. 110 m (Nord-Süd-Richtung)

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Stadtzentrum Schenefeld (ca. 3,7 km)
- Richtung Norden: übergeordnetes Zentrum Eidelstedter Platz (ca. 2,5 km)
- Richtung Süden: übergeordnetes Zentrum Osdorf (ca. 4,2 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Kieler Straße (ca. 2,2 km)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	9	3.415	72	449	95
kurzfristiger Bedarf	10	3.445	73	453	94
mittelfristiger Bedarf	3	580	12	76	30
langfristiger Bedarf	5	710	15	93	18
Einzelhandel gesamt	18	4.735	100	623	55

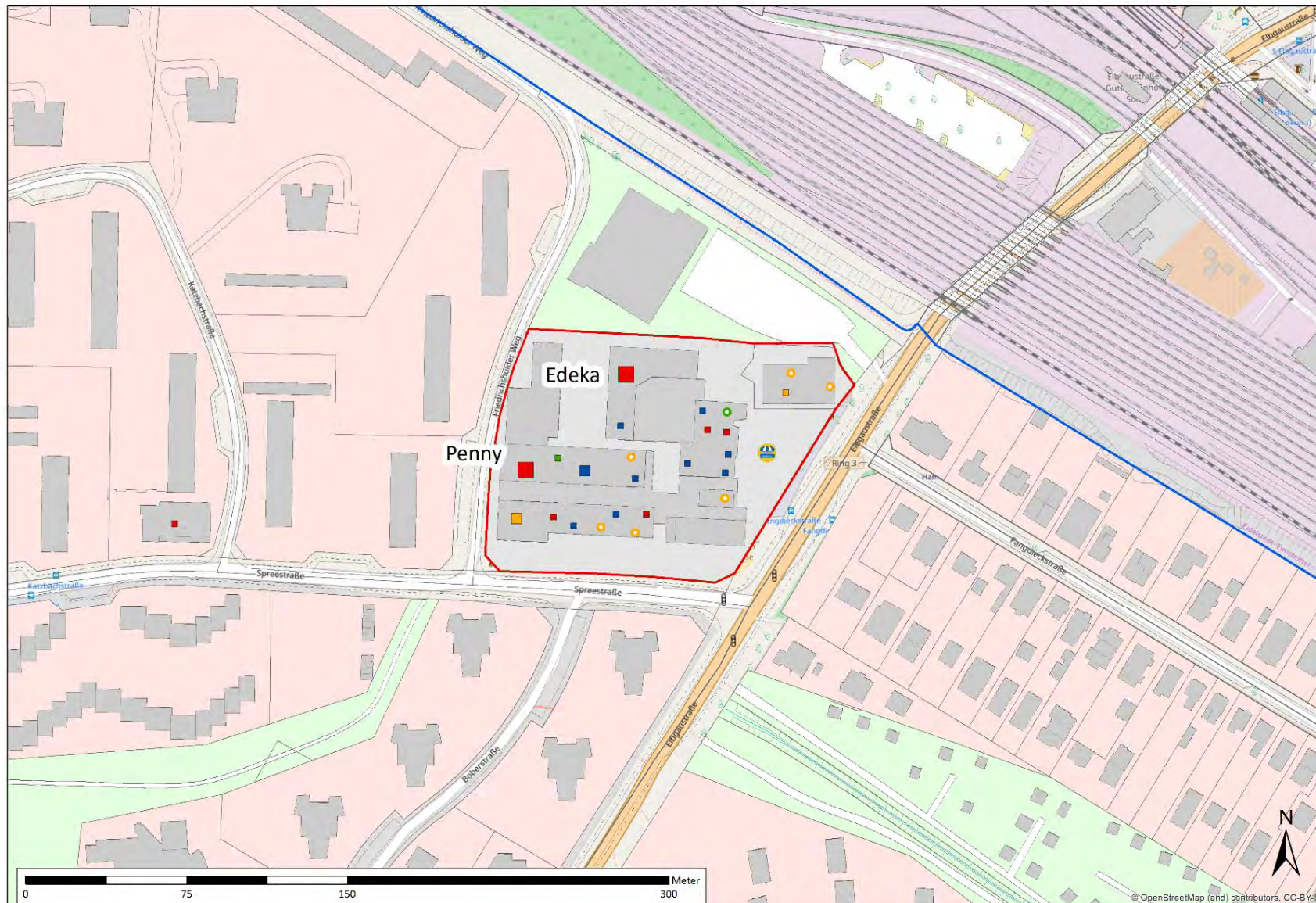
* in Bezug auf den Nahbereich

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

⁸⁰ Bereich von 500 m um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ca. 10 Gehminuten)

⁸¹ Quelle: MB Research 2016

Karte 29: Nahversorgungszentrum Elbgaustraße



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

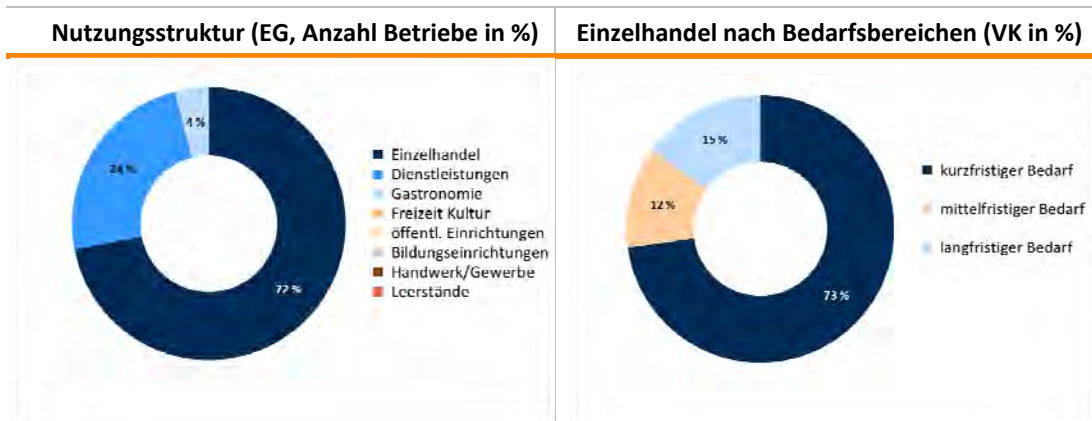
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

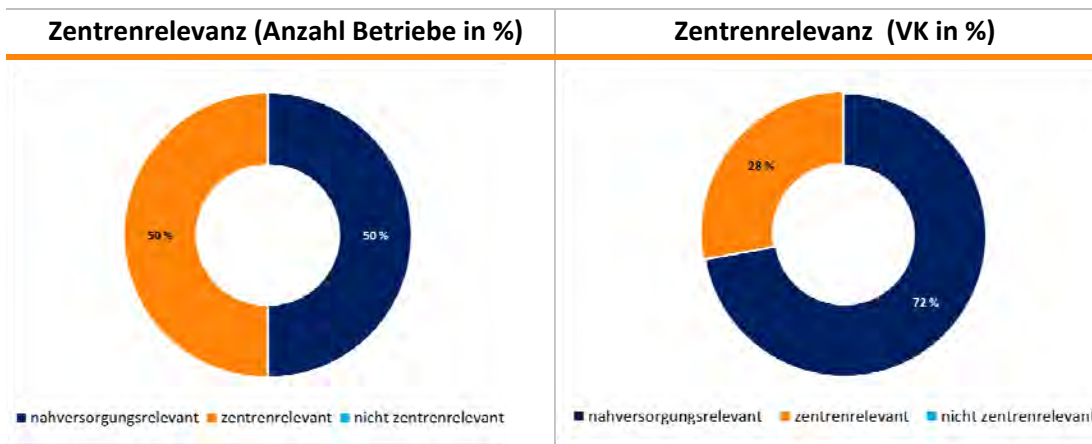


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 Supermarkt (Edeka)
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Discounter (Penny)
400 bis unter 800 m ²	1 Drogeriemarkt (Budni)
unter 400 m ² VK	6 Betriebe, darunter 2 Bäckereien, 1 Apotheke
Wochenmarkt	Elbgaustraße, 2x wöchentlich (Di, Do)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumlicher Angebotsschwerpunkt in den Elbgau Passagen ▪ Strukturprägende Anbieter überwiegend stabil ▪ Umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- untergeordnete Ergänzung durch fachmarkttypische, discountorientierte Anbieter (T€Di, NKD)



Ergänzende Nutzungen

- 7 Betriebe, v. a. nahversorgungsaffine Dienstleistungen

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Überdachte Ladenpassage mit Freifläche vor dem Edeka Supermarkt, im östlichen Bereich Marktplatz an der Elbgaustraße mit L-förmiger Ladenzeile gegenüber der Bushaltestelle, z. T im Sockelgeschoss der Wohnbebauung
- eher geringe Kundenfrequenzen in der Passage und auf dem Marktplatz
- Zum Zeitpunkt der Erhebung keine Leerstände
- Funktionales Nahversorgungszentrum mit Außengastronomie in der überdachten Passage
- Gesamteindruck: funktionsfähiges, einheitlich geplantes Zentrum der 1970er Jahre mit funktionalem Erscheinungsbild und Steigerungspotenzial bei der Aufenthaltsqualität

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Spreestraße und Friedrichshulder Weg, Stellplatzanlagen im Bereich Spreestraße sowie im rückwärtigen Bereich, über Friedrichshulder Weg anfahrbar.
- ÖPNV Haltestelle „Fangdiekstraße (5 Buslinien) direkt am Marktplatz S-Bahn-Haltestelle „Elbgaustraße“ (2 S-Bahnlinien) auf der nördlichen Seite des Bahndamms (Eidelstedt)
- Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer durch Fuß / Radwege aus den umliegenden Wohngebieten südlich des Bahndamms gewährleistet

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird insbesondere durch die Elbgau Passagen sowie den Marktplatz vorgegeben.
- Im **Norden** wird das Zentrum durch das Hallenbad Bäderland Elbgaustraße mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen und Grünflächen begrenzt. Nordöstlich des Bades verlaufen ausgedehnte Bahnanlagen, die eine Zäsur nach Norden darstellen.
- Im **Osten** stellt die Einfamilienhausbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Elbgaustraße eine Begrenzung dar, im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Punkthochhäuser südlich der Spreestraße begrenzt.
- **Westlich** des Friedrichshulder Weges begrenzt ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise das Zentrum eindeutig nach Westen.
- Im **Süden** stellen die freistehenden Punkthochhäuser südlich der Spreestraße die Begrenzung des ZVB dar.
- **Entwicklungspotenziale** sind derzeit nicht feststellbar; langfristig ist eine Umstrukturierung im Bereich des Schwimmbades sowie der Bebauung am Friedrichshulder Weg vorstellbar.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität

4.10 Nahversorgungszentrum Holstenstraße



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸²	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Altona-Altstadt	26.595	28.825	↑
Stadtteil Altona-Nord	21.305	21.876	↗
Bezirk Altona	250.223	267.058	↗
Nahbereich ⁸³		24.401	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁴	103,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	136,8 Mio. € (61,1 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage nordöstlich im Grenzbereich der Stadtteile Altona-Altstadt und Altona Nord
- Die Hauptlage bildet der Kreuzungsbereich Holstenstraße / Max-Brauer-Allee.
- Direktes Umfeld durch Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern in Blockrandbebauung und Zeilenbauweise geprägt, im Nordwesten liegt das Produktionsgelände der Holsten Brauerei (zukünftig Wohnungsbau, ca. 1.500 WE)
- Ausdehnung ZVB: ca. 230 m (Ost-West-Richtung), ca. 620 m (Nord-Süd-Richtung)

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Bahrenfeld (Gasstraße) (ca. 2,5 km)
- Richtung Norden: übergeordnetes Zentrum Osterstraße (ca. 2,0 km)
- Richtung Osten: Schanzenviertel (ca. 1,0 km)
- Richtung Süden: übergeordnetes Zentrum Altona (ca. 2,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe Kieler Straße (ca. 1,3 km nördlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	20	3.900	87	160	39
kurzfristiger Bedarf	19	3.860	86	158	39
mittelfristiger Bedarf	2	175	4	7	5
langfristiger Bedarf	7	425	10	17	3
Einzelhandel gesamt	28	4.460	100	183	20

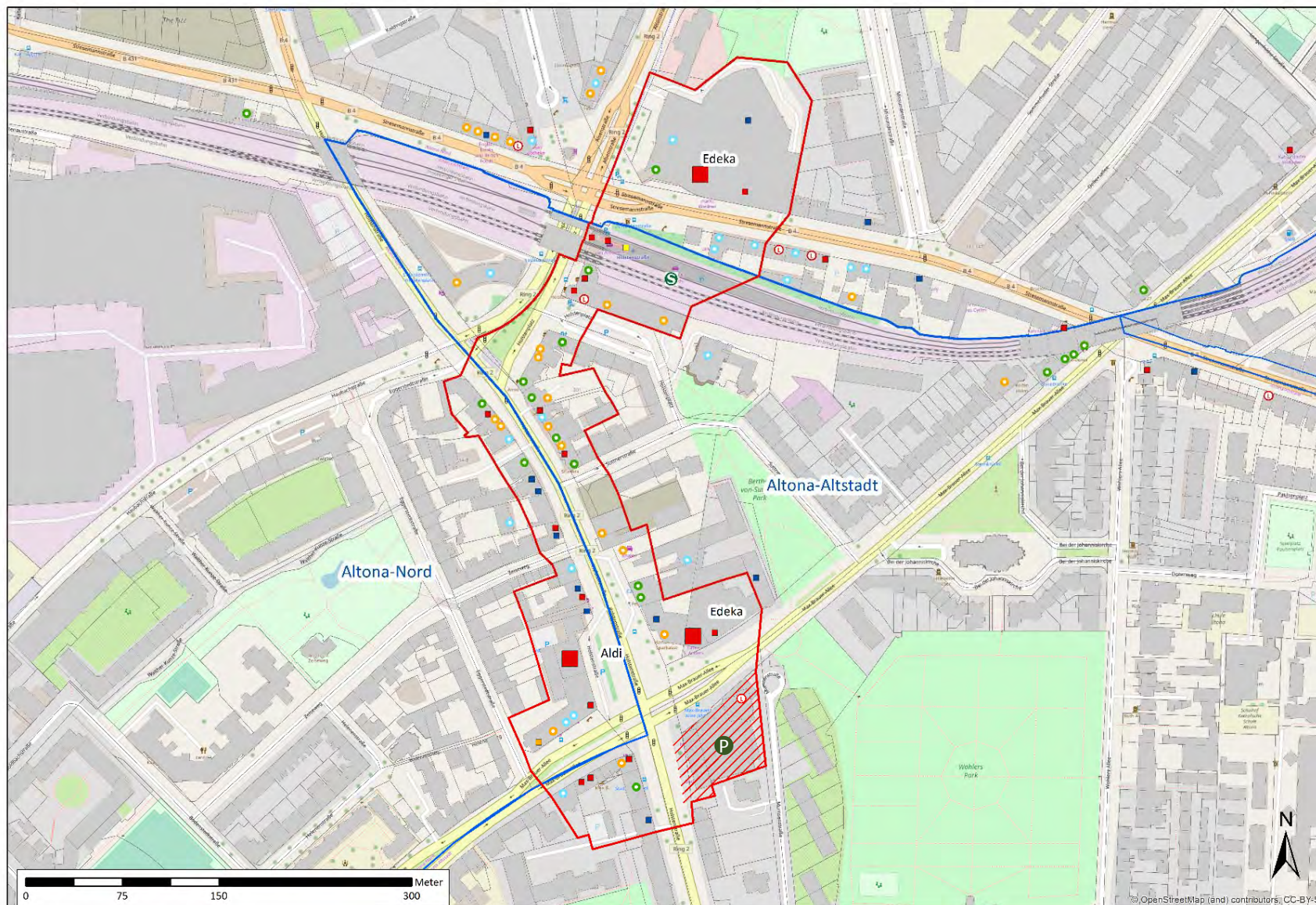
* in Bezug auf den Nahbereich

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

⁸³ Bereich von 500 m um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ca. 10 Gehminuten)

⁸⁴ Quelle: MB Research 2016

Karte 30: Nahversorgungszentrum Holstenstraße



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

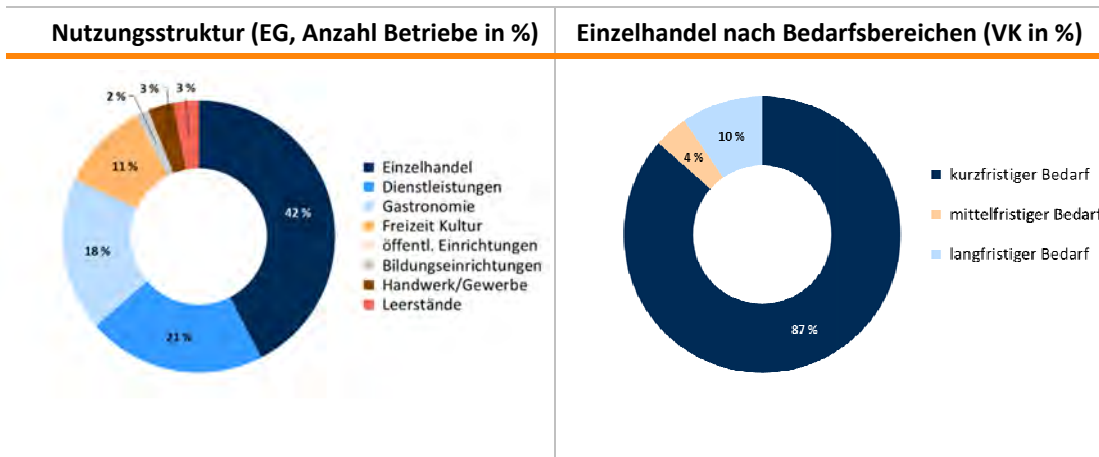
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

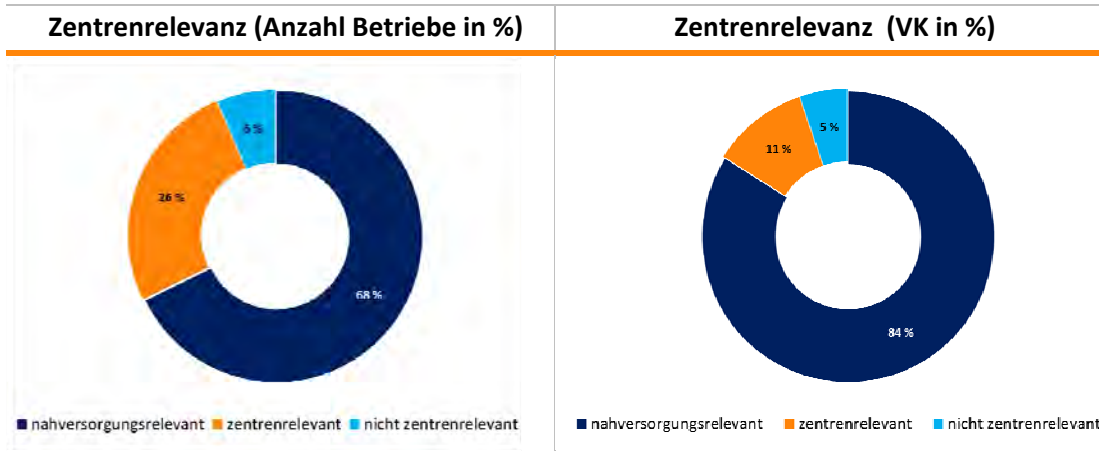
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🚚 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand
- Ⓟ Einzelhandelsplanung



Nahversorgungsangebot	
1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	2 Supermärkte (Edeka), 1 Discounter (Aldi)
400 bis unter 800 m ²	-
unter 400 m ² VK	18 Betriebe, darunter 6 Bäckereien, 1 Apotheke
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> relativ weitläufiges Nahversorgungszentrum mit nördlichem (S-Bahn-Haltestelle, Edeka Neue Flora, Gastronomie) und südlichem (Aldi, Edeka, Neubau Rewe und Budni) Pol, dazwischen kleinteiliger Geschäftsbesatz. Strukturprägende Anbieter überwiegend stabil, Edeka Märkte mit knapp über 1.200 m² noch auf betreiberüblichen Flächengrößen. Im Eckgebäude Max-Brauer-Straße / Holstenstraße (ehem. Fahrrad / Piaggio Winter) entsteht ein Neubau mit Wohnungen und Rewe / Budni im Erdgeschoss.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 87 %). Teilweise kleinteilige Einzelhandelsstrukturen mit inhabergeführten Fachgeschäften, Asia-Shops und Kiosken ohne Magnetfunktion.



Ergänzende Nutzungen

- 36 Betriebe, v. a. nahversorgungsaffine Dienstleistungen. Mit 2 Spielhallen und 2 Wettbüros bereits spürbar hoher Anteil an Vergnügungsstätten.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: gewachsenes innerstädtisches Nahversorgungszentrum mit straßenbegleitendem Geschäftsbesatz und Magnetbetrieben am Nord- bzw. Südende, kleinteiligen Ladenlokalen und hohem Gastronomie / Dienstleistungsanteil insbesondere im Umfeld der S-Bahn-Station.
- stärkere Kundenfrequenzen im Bereich der Lebensmittelmärkte / ÖPNV-Haltestellen
- Leerstände (3 Ladenlokale, Leerstandsquote 4 %) nicht strukturprägend
- Funktional gestaltetes Zentrum mit wenig Aufenthaltsqualität / Stadtmöblierung, Holstenplatz ohne zentrumsbildende Funktion
- Gesamteindruck: Urbanes Nahversorgungszentrum im Umbruch unweit des Schanzenviertels mit leicht kiezigem Einschlag

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Holstenstraße / Max-Brauer-Allee mit Anschluss an die Stresemannstraße (B 4)
- ÖPNV Haltestelle „Holstenstraße“ (6 Buslinien, 3 S-Bahnlinien, 1 AKN-Linie) am nördlichen Ende, Haltestelle „Max-Brauer-Allee (Mitte)“ (5 Buslinien) im Süden (Kreuzungsbereich Max-Brauer-Allee)
- Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer durch Fuß / Radwege aus den umliegenden Wohngebieten gewährleistet

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich von der S-Bahnstation Holstenstraße in südöstlicher Richtung entlang der Holstenstraße und wird durch die umliegenden Wohngebiete begrenzt.
- Im **Norden** stellt Edeka in der Neuen Flora, direkt an der S-Bahnstation Holstenstraße gelegen, den nördlichen Pol des Zentrums dar. Entlang der Alsenstraße, der Düppelstraße und der Stresemannstraße reißt der Handelsbesatz kurz nach dem Fußgängerüberweg ab, sodass die angrenzenden Wohngebäude das Zentrum im Norden begrenzen. Der Bahndamm stellt eine starke Zäsur dar, die im Bereich der S-Bahnstation durch die Führung der Gleise auf einer Brücke und die S-Bahnstation selbst tlw. überwunden wird.
- Im **Nordosten** (Bereich Holstenplatz) stellen die Christuskirche sowie die Wohngebäude in Blockrandbebauung ohne Ladenlokale im Erdgeschoss die Begrenzung des Zentrums dar. Entlang der Holstenstraße liegt durchgehender Geschäftsbesatz vor.
- Im **Südosten** wird das Zentrum durch den Bertha-von-Suttner-Park begrenzt, hinter dem ebenfalls Wohngebäude anschließen.
- Im **Süden** wird mit der Ansiedlung von Rewe und Budni im Kreuzungsbereich mit der Max-Brauer-Allee der südliche Pol des zentralen Versorgungsbereiches gestärkt (bereits vorhanden u. a. Edeka, Aldi). Südlich der Kreuzung wird das Zentrum durch weitere Wohngebäude begrenzt.
- Im **Westen** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung an der Eggerstedtstraße begrenzt, im Nordwesten durch die Wohnbebauung an der Holsten Brauerei und das Finanzamt Altona.
- **Potenzialflächen** sind im Süden vorhanden, hier wird der Kreuzungsbereich durch die Ansiedlung von Rewe und Budni arrondiert.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Stabilisierung des Mittelteils des Zentrums, Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters und Drogeriemarkts (in Umsetzung)

4.11 Nahversorgungszentrum Iserbrook



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸⁵	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Iserbrook	10.735	11.244	↗
Bezirk Altona	250.223	267.058	↗
Nahbereich ⁸⁶		5.787	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁷	117,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	36,9 Mio. € (16,5 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Iserbrook
- Die Hauptlage bildet der Kreuzungsbereich Schenefelder Landstraße / Osdorfer / Sülldorfer Landstraße
- Direktes Umfeld durch Wohngebiete mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern geprägt, entlang der Osdorfer / Sülldorfer Landstraße (B 431) auch Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise
- Ausdehnung ZVB: ca. 370 m (Ost-West-Richtung), ca. 120 m (Nord-Süd-Richtung)

Wettbewerbsituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Rissen (4,9 km)
- Richtung Norden: Stadtzentrum Schenefeld (ca. 3,6 km)
- Richtung Osten: übergeordnetes Zentrum Osdorf (ca. 2,6 km)
- Richtung Süden: übergeordnetes Zentrum Blankenese (ca. 2,7 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi Sülldorfer Landstraße (ca. 1,5 km westlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	10	2.560	81	442	84
kurzfristiger Bedarf	11	2.730	86	472	83
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	5	450	14	78	15
Einzelhandel gesamt	16	3.180	100	550	44

- kein Angebot vorhanden

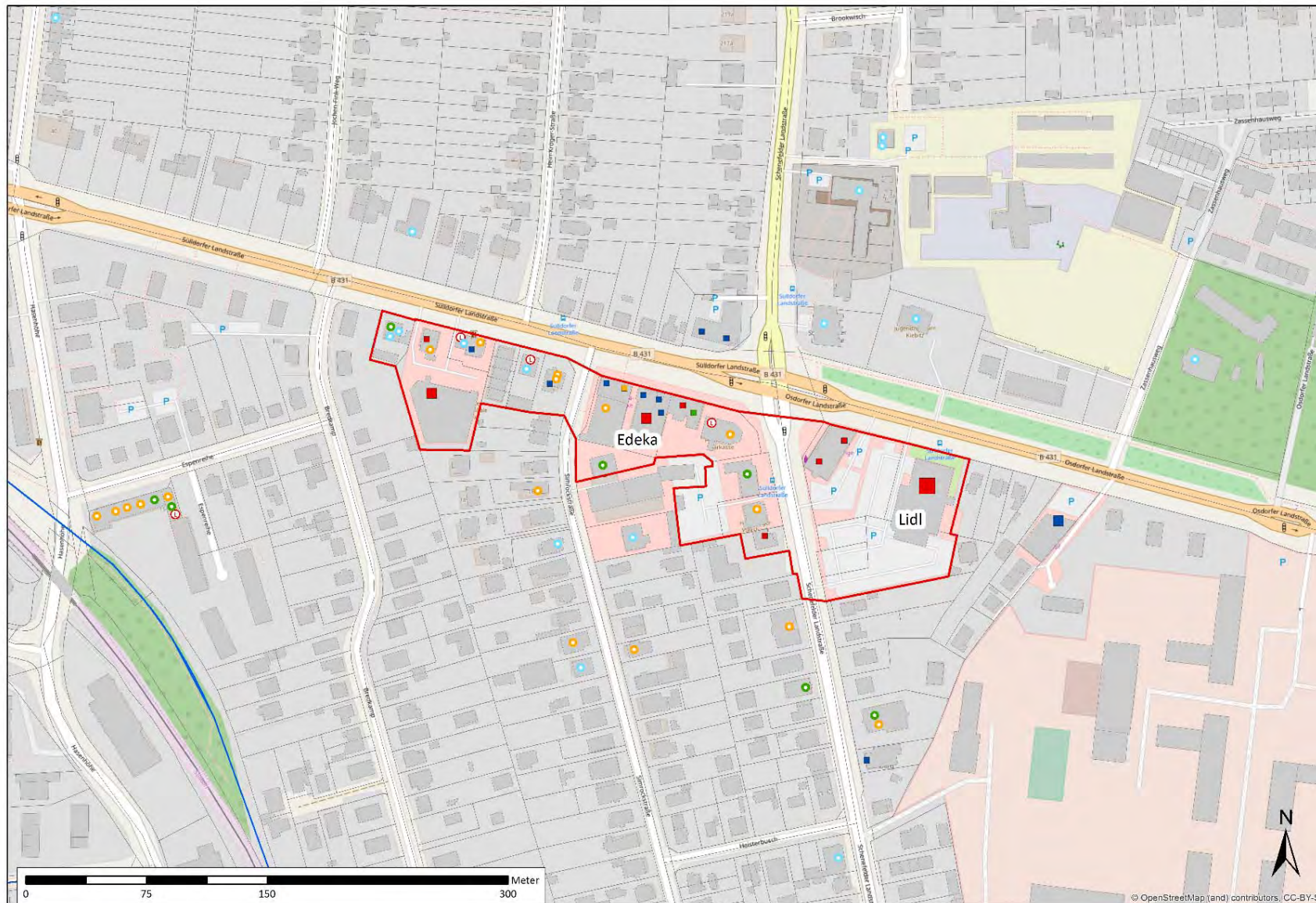
* in Bezug auf den Nahbereich

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

⁸⁶ Bereich von 500 m um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ca. 10 Gehminuten)

⁸⁷ Quelle: MB Research 2016

Karte 31: Nahversorgungszentrum Iserbrook



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

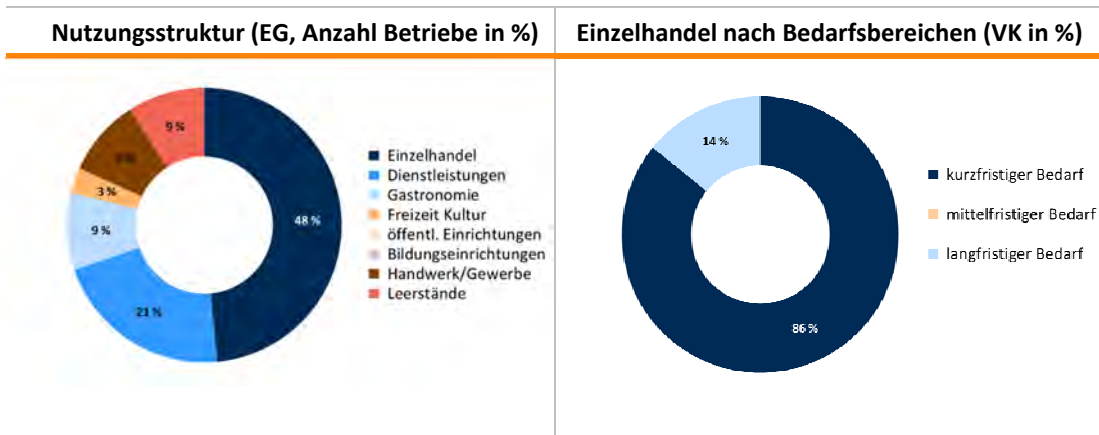
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

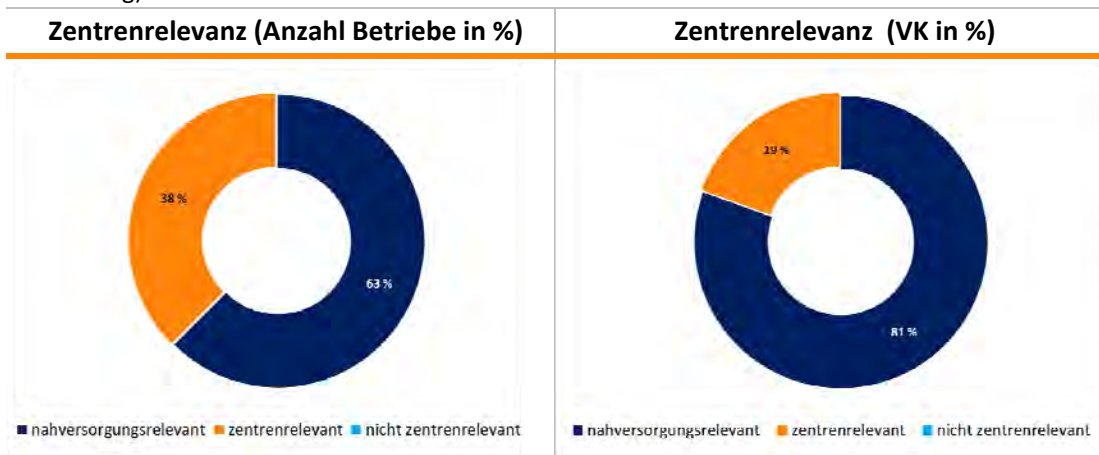


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Discounter (Lidl)
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Edeka), 1 Biomarkt (Erdkorn)
unter 400 m ² VK	7 Betriebe, darunter 2 Bäckereien, 1 Apotheke
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> Differenziertes Nahversorgungsangebot, teilweise mit strukturellen Defiziten. Discounter modern und stabil mit betreiberüblicher Flächengröße; Biomarkt noch zeitgemäß; Frischemarkt mit nur ca. 400 m² und stark begrenztem Stellplatzangebot mit deutlichem Erneuerungsbedarf.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Ergänzendes Angebot insbesondere im langfristigen Bedarf (Hörgeräte, Uhren, Fahrräder, Einrichtung)



Ergänzende Nutzungen

- 14 Betriebe, v. a. nahversorgungsaffine Dienstleistungen und Handwerksbetriebe

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: gewachsenes Nahversorgungszentrum entlang der Magistrale mit einseitigem, straßenbegleitendem Geschäftsbesatz und Magnetbetrieben am Ost- bzw. Westende, kleinteiligen Ladenlokalen in z. T. frei stehenden Gebäuden und Ladenzeilen mit geringen Grundstückstiefen; ergänzt um modernen, freistehenden Lidl Discounter
- insgesamt geringe Kundenfrequenzen westlich der Kreuzung.
- Leerstände (3 Ladenlokale, Leerstandsquote 9 %) in kleinteiligen Ladenlokalen, im Umfeld des Frischemarktes strukturprägend, erhöhter Handlungsbedarf.
- Funktionales, gewachsenes Zentrum entlang der stark befahrenen Magistrale B 431
- Gesamteindruck: typisch kleinstädtisches Nahversorgungszentrum an der Hauptverkehrsstraße, Frischemarkt nicht mehr zeitgemäß.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Osdorfer / Sülldorfer Landstraße (B 431) und Schenefelder Landstraße
- ÖPNV Haltestelle „Sülldorfer Landstraße“ (2 Buslinien) im Kreuzungsbereich
- Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer durch Fuß / Radwege aus den umliegenden Wohngebieten gewährleistet

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch den Einzelhandelsbesatz im Kreuzungsbereich Schenefelder Landstraße und Osdorfer / Sülldorfer Landstraße vorgegeben, der sich größtenteils auf der südlichen Straßenseite befindet.
- Im **Osten** stellt die Wohnbebauung östlich des Lidl Discounters die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar, weiter östlich schließen neben der Wohnbebauung ein Fressnapf-Fachmarkt und die Reichspräsident-Ebert-Kaserne an.
- In **nördlicher** Richtung wird der zentrale Versorgungsbereich durch die an dieser Stelle fünfspurig ausgebauten Sülldorfer Landstraße begrenzt. Der solitär gelegene Matratzenfachmarkt (Matratzen Concord) auf der nördlichen Straßenseite stellt einen typischen Fachmarktbesatz entlang der Magistralen dar und ist nicht Teil des Zentrums. Sollte das Zentrum zukünftig, etwa im Rahmen der Verdichtung an den Magistralen nach Norden erweitert werden, stellt dieser Markt jedoch einen möglichen Anknüpfungspunkt für weitere Wohn- und Geschäftshäuser dar.
- Im **westlichen Teil** des Zentrums lässt die Frequenz stark nach, hier sind einige Leerstände vorzufinden. Den westlichen Pol des zentralen Versorgungsbereichs stellt der Erdkorn Biosupermarkt dar, anschließend wird das Zentrum durch Wohnbebauung begrenzt.
- Im **Süden** ist entlang der Schenefelder Landstraße weiterer Besatz vorhanden, das Zentrum wird hier begrenzt durch die südlich des Lidl Discounters anschließende Wohnbebauung.
- **Potenzialflächen** sind langfristig v. a. auf der nördlichen Seite der Sülldorfer Landstraße zu sehen. Im Zuge der Magistralenentwicklung ist eine Verdichtung der Baustruktur möglich, im Zuge derer z. B. ein moderner Vollsortimenter in Erdgeschosslage vorstellbar ist.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Modernisierung des Supermarktes zu einem zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter, Umstrukturierung der kleinteiligen Leerstände

4.12 Nahversorgungszentrum Osdorfer Born



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸⁸	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Osdorf	25.070	26.507	↗
Bezirk Altona	250.223	267.058	↗
Nahbereich ⁸⁹		11.242	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹⁰	106,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	64,6 Mio. € (28,8 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage nördlich im Stadtteil Osdorf nahe der Grenze zum Stadtteil Lurup und zu Schenefeld (Schleswig-Holstein)
- Die Hauptlage bildet das 1972 eröffnete, einheitlich geplante und zuletzt 2010 um Rewe und Netto erweiterte Born Center zwischen den Ringen Kroonhorst und Achtern Born. Zum Zeitpunkt der Erhebung befand sich das Born Center erneut im Umbau.
- Direktes Umfeld durch die Großwohnsiedlung Osdorfer Born (verdichtete Wohnnutzung) geprägt
- Ausdehnung ZVB: ca. 190 m (Ost-West-Richtung), ca. 160 m (Nord-Süd-Richtung)

Wettbewerbssituation

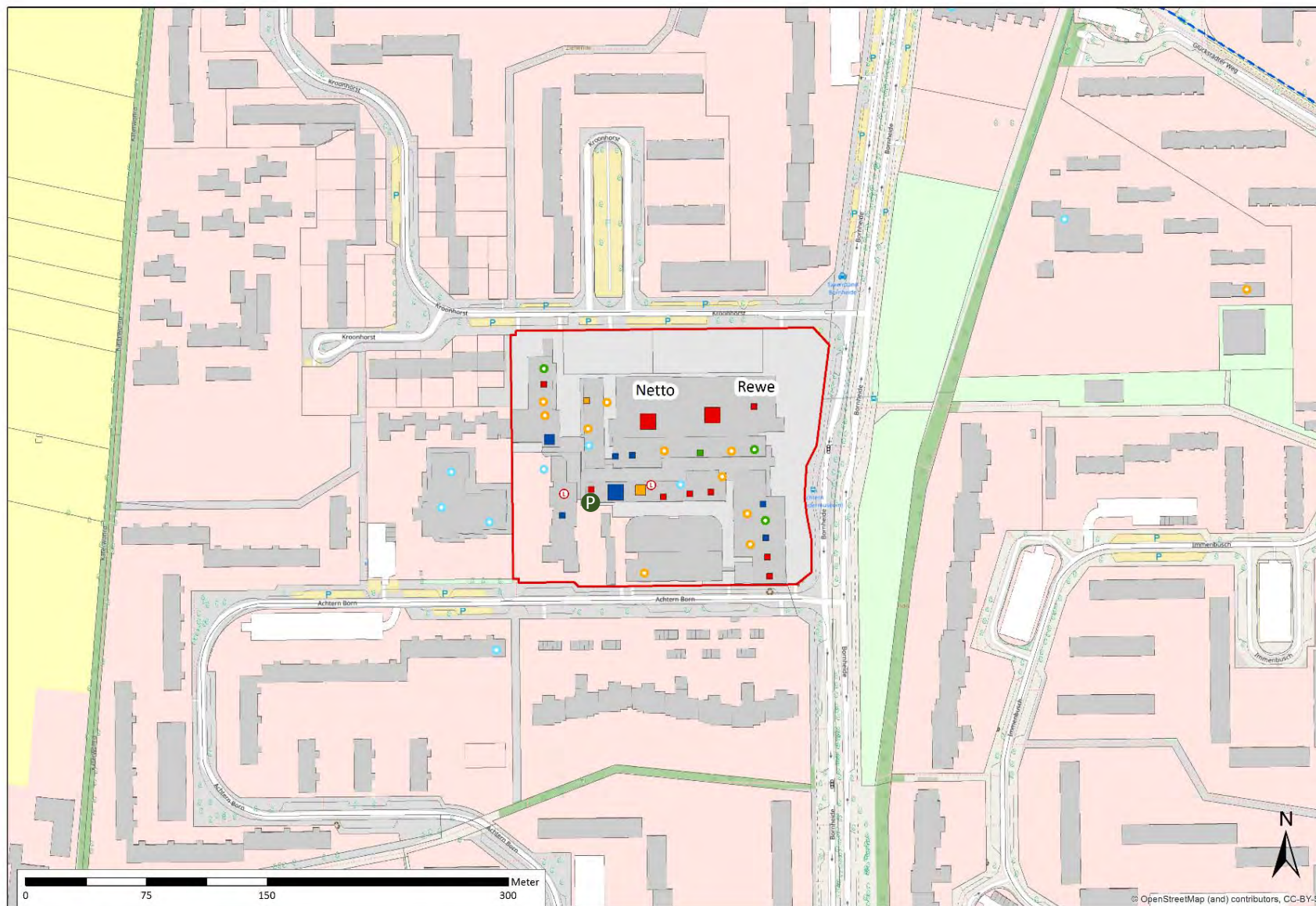
- Richtung Nordwesten: Stadtzentrum Schenefeld (ca. 2,1 km)
- Richtung Nordosten: übergeordnetes Zentrum Lurup (ca. 2,3 km)
- Richtung Osten: Gewerbegebietsstandort Grandkuhlenweg (ca. 1,8 km)
- Richtung Süden: übergeordnetes Zentrum Osdorf (ca. 3,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Bornheide (ca. 700 m südlich), Penny Rugenbarg (ca. 1,3 km südlich)

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

⁸⁹ Bereich von 500 m um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ca. 10 Gehminuten)

⁹⁰ Quelle: MB Research 2016

Karte 32: Nahversorgungszentrum Osdorfer Born



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

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

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

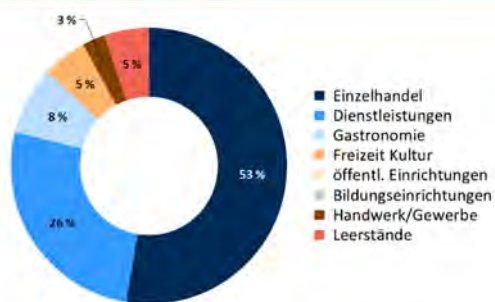
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand
- Ⓟ Einzelhandelsplanung

Zentrenprägende Ausstattung

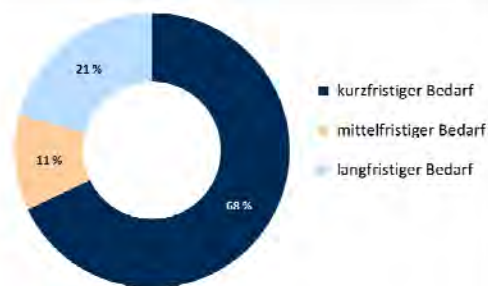
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	13	3.935	68	350	72
kurzfristiger Bedarf	13	3.935	68	350	71
mittelfristiger Bedarf	3	650	11	58	9
langfristiger Bedarf	4	1.210	21	108	22
Einzelhandel gesamt	20	5.795	100	515	42

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VK in %)

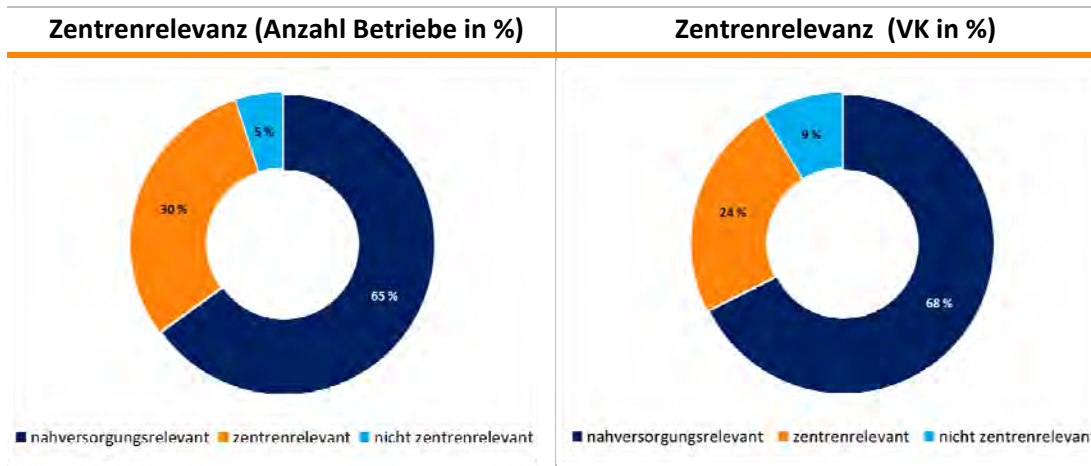


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 Supermarkt (Rewe)
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Discounter (Netto)
400 bis unter 800 m ²	1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m ² VK	10 Betriebe, darunter 3 Bäckereien, 1 Fleicherei, 1 Apotheke
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kompaktes, einheitlich geplantes Einkaufszentrum mit starker Neuausrichtung auf Nahversorgung durch Anbau von Rewe und Netto in 2010 sowie die Integration von Aldi ab 2017 ▪ Strukturprägende Anbieter stabil und leistungsfähig, Rewe und Netto auf betreiberüblichen Flächengrößen. Edeka-Kaufmann betreibt ethnische Spezialitätengeschäft. ▪ Umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden ▪ Zum Zeitpunkt der Erhebung wurde das Center während des laufenden Betriebs umgebaut. Im Südwesten des Centers (ggü. Rossmann) wird der Aldi Discounter vom Standort Bornheide auf eine neue Centerfläche mit aktuellem Marktkonzept (ca. 1.180 m² VK) verlagert.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Ergänzende Angebote u. a. durch Woolworth und Dänisches Bettenlager



Ergänzende Nutzungen

- 16 Betriebe, v. a. nahversorgungsaffine Dienstleistungen.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: einheitlich geplantes und mehrfach erweitertes Einkaufszentrum für die Großwohnsiedlung Osdorfer Born. Ursprüngliche, nicht überdachte Passage von 1972 im Jahr 1986 überdacht und zuletzt 2010 durch großflächige, moderne Ladeneinheiten ergänzt.
- stärkere Kundenfrequenzen im Bereich der Lebensmittelstandorte, in der ursprünglichen Passage geringere Frequenzen Mit 2 Ladeneinheiten keine nennenswerten Leerstände.
- Funktional gestaltetes Zentrum als Mittelpunkt der Großwohnsiedlung
- Gesamteindruck: Leistungsfähiger Einkaufsmittelpunkt der Großwohnsiedlung mit adäquatem Branchen- und Geschäftsbesatz, insbesondere nach der erfolgten Ansiedlung von Aldi

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über die Straße Bornheide, Stellplätze an der Straße Kroonhorst (vor Rewe / Netto) sowie Achtern Born im Innenhof vorhanden
- ÖPNV Haltestelle „Achtern Born, Kindermuseum“ (3 Buslinien) direkt am Born Center
- Leerstände (2 Ladenlokale, Leerstandsquote 5 %) umbaubedingt
- Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer durch Fuß / Radwege aus den aus der umliegenden Großwohnsiedlung gewährleistet

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird hauptsächlich durch das einheitlich geplante Born-Center vorgegeben, das zum Teil im Sockelgeschoss der Wohngebäude liegt.
- Im **Osten** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Straße Bornheide begrenzt, auf der östlichen Straßenseite befinden sich eine Grünfläche und Wohngebäude.
- Im **Süden** wird das Zentrum durch die Wohnbebauung südlich der Straße Achtern Born begrenzt.
- Die Abgrenzung nach **Westen** stellen die Wohngebäude westlich des Dänischen Bettenlagers sowie die Maria-Magdalena-Kirche und das Klick Kindermuseum dar.
- Im **Norden** begrenzt die Wohnbebauung nördlich der Straße Kroonhorst das Zentrum eindeutig mit Grünflächen und Stellplatzanlagen.
- **Potenzialflächen** sind innerhalb des Centers vorhanden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar

4.13 Nahversorgungszentrum Rugenborg



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁹¹	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Osdorf	25.070	26.507	↗
Bezirk Altona	250.223	267.058	↗
Nahbereich ⁹²		26.617	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹³	103,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	148,8 Mio. € (66,4 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Osdorf im Kreuzungsbereich Rugenborg / Osdorfer Landstraße (B 431)
- Die Hauptlage befindet sich nördlich der Osdorfer Landstraße bis kurz vor die Einmündung Am Osdorfer Born
- Direktes Umfeld überwiegend durch Mehrfamilienhäuser in Zeilen- und Reihenhausbebauung geprägt
- Ausdehnung ZVB: ca. 160 m (Ost-West-Richtung), ca. 230 m (Nord-Süd-Richtung)

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Iserbrook (ca. 1,7 km)
- Richtung Osten: übergeordnetes Zentrum Osdorf (ca. 900 m)
- Richtung Südwesten: übergeordnetes Zentrum Blankenese (ca. 3,1 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Bornheide (ca. 1,5 km nördlich), Penny Rugenborg (ca. 900 m nördlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	14	2.965	93	111	22
kurzfristiger Bedarf	14	2.965	93	111	22
mittelfristiger Bedarf	1	65	2	2	2
langfristiger Bedarf	1	160	5	6	1
Einzelhandel gesamt	16	3.190	100	120	11

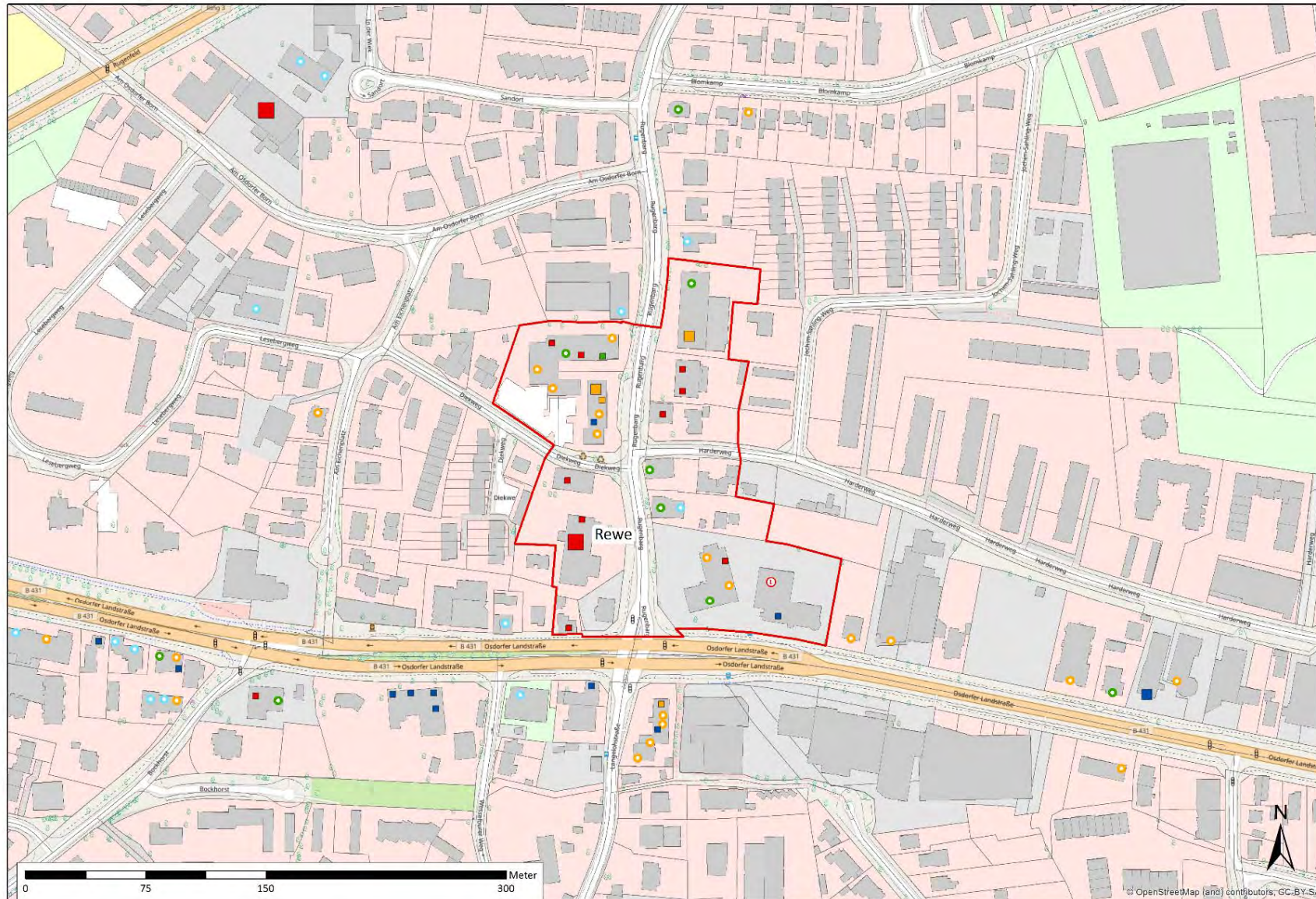
* in Bezug auf den Nahbereich

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

⁹² Bereich von 500 m um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ca. 10 Gehminuten)

⁹³ Quelle: MB Research 2016

Karte 33: Nahversorgungszentrum Rugenbarg



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

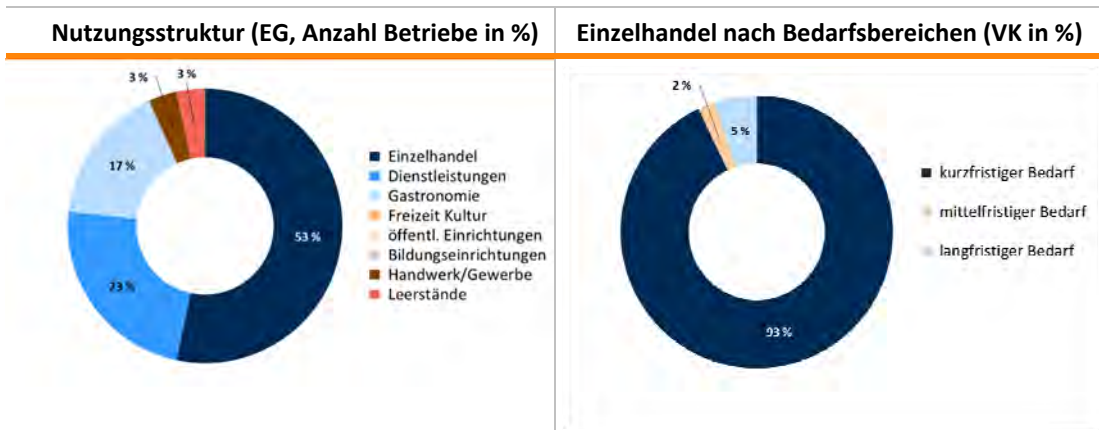
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

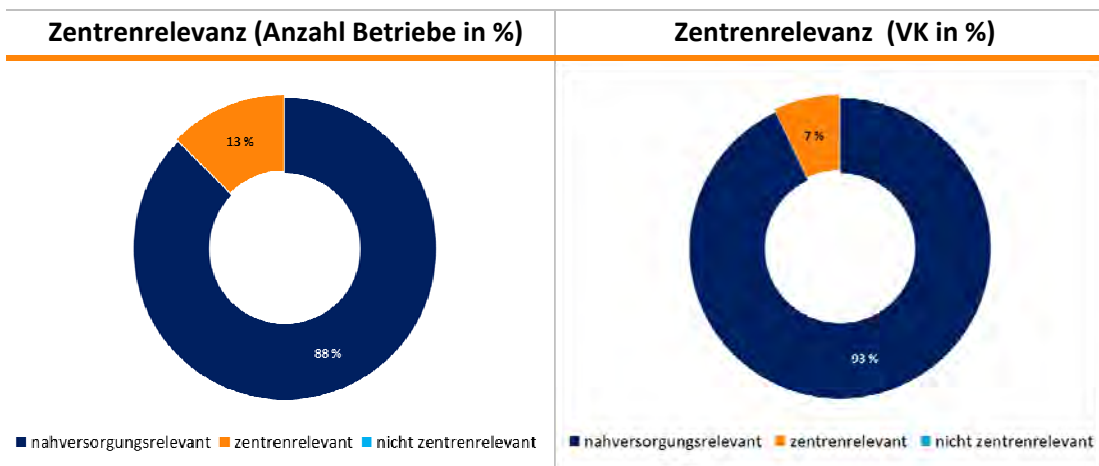


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Rewe)
400 bis unter 800 m ²	2 Drogeriemärkte (Budni, Rossmann)
unter 400 m ² VK	11 Betriebe, darunter 2 Bäckereien, 1 Fleischerei, 1 Apotheke
Wochenmarkt	-
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kompaktes, gewachsenes Nahversorgungszentrum im ursprünglichen Osdorfer Ortskern ▪ Rewe mit knapp 900 m² Verkaufsfläche mit nicht mehr zeitgemäßer Flächenausstattung, stark begrenzte Zahl an Stellplätzen. Rossmann und Budni (ehemals Aldi) noch mit betreiberüblichen Flächengrößen. ▪ Im Osdorfer Ortskern fehlen zeitgemäße Verkaufsflächen, sowohl Lidl als auch Aldi haben das Zentrum bereits verlassen. Flächen sind hauptsächlich an der Osdorfer Landstraße vorhanden.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Ergänzende Angebote durch Bekleidung und Fahrräder
- Mit 1 Ladeneinheit keine nennenswerten Leerstände



Ergänzende Nutzungen

- 13 Betriebe, v. a. nahversorgungsaffine Dienstleistungen.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: gewachsene Nahversorgungslage mit freistehenden Wohn- und Geschäftshäusern
- stärkere Kundenfrequenzen zwischen Rewe und Budni vorhanden
- Leerstände (1 Ladenlokale, Leerstandsquote 3 %) nicht strukturprägend
- Funktional gestaltetes Zentrum mit freistehenden Geschäftshäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie einer Ladenzeile
- Gesamteindruck: tradiertes Nahversorgungszentrum im Ortskern von Osdorf

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinfahrt über die Straße Rugenbarg, Anbindung an Osdorfer Landstraße im Süden des Zentrums. Straßenbegleitende Stellplätze sowie eine Parkierungsanlage vor der Ladenzeile sind in geringer Anzahl vorhanden, auch die Stellplatzanlagen der Geschäfte sind unterdimensioniert.
- ÖPNV Haltestelle „Langelohstraße (Nord)“ (4 Buslinien) und Standort (1 Buslinie) direkt nördlich und südlich des Zentrums
- Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer durch Fußwege (keine eigenständigen Radwege) aus den umliegenden Wohngebieten gewährleistet

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die zusammenhängende Einzelhandelslage im Ortskern von Osdorf entlang der Straße Rugenbarg vorgegeben.
- Im **Norden** wird das Zentrum durch die Wohnbebauung nördlich der Hamburger Sparkasse bzw. des Drogeriemarktes Budnikowsky begrenzt.
- Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich bis zur Einmündung der Straße Rugenbarg in die Osdorfer Landstraße. Im **Süden** wird er durch die an dieser Stelle fünfspurige Osdorfer Landstraße begrenzt, die hauptsächlich durch Autohäuser und Kfz-Werkstätten geprägt ist.
- Im **Westen** wird das Zentrum durch die Wohnbebauung begrenzt, die direkt rückwärtig hinter der Ladenzeile sowie dem Rewe Supermarkt anschließt.
- In **östlicher Richtung** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die ebenfalls rückwärtig anschließende Wohnbebauung, sowie südlich der Straße Harderweg auch durch beginnende gewerbliche Strukturen (insbesondere Autohändler, Autovermietung) begrenzt.
- Der ehemalige Lidl-Standort im Südosten des Zentrums stellt eine **Potenzialfläche** dar.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Modernisierung der bestehenden Nahversorgungsanbieter, Prüfung Wiederansiedlung eines Discounters

5. Fazit

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

Dabei ist auf die als zentrale Versorgungsbereiche festgelegten Handelslagen Holstenstraße und Rugenbarg hinzuweisen, die aufgrund einer eher nachgeordneten Zentralität ein deutliches Entwicklungspotenzial für die kommenden Jahre erkennen lassen, das prioritär innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entsprechend genutzt werden sollte.

Übersicht 4: Nahversorgung nach zentralen Versorgungsbereichen und Handlungsansätzen

ZVB	Nahbereich	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	m ² VK / 1.000 Einwohner*	Zentralität in %**	Bewertung Nahversorgung	Handlungsempfehlungen
Altona	48.125	104	23.995	499	111	sehr gut	-
Blankenese	6.103	30	4.865	797	145	gut	Sicherung der Nahversorgung in der südlichen Blankeneser Bahnhofstraße
Lurup	7.331	9	5.375	733	141	gut	-
Osdorf	7.043	40	8.355	1.186	240	sehr gut	-
Othmarschen	5.600	30	1.725	281	84	durchschnittlich	Ergänzung Vollsortimenter prüfen
Rissen	6.653	31	5.315	799	158	sehr gut	Behebung kleinteilige Leerstände
Schanzenviertel	5.079	38	4.095	806	207	durchschnittlich	Ergänzung Vollsortimenter prüfen
Bahrenfeld (Gasstraße)	10.628	10	4.600	433	90	durchschnittlich	Stärkung der Wohnfunktion im südlichen Umfeld, Anbindung Kolbenschmidt-Areal / Euler-Hermes-Areal prüfen, Verbesserung der ÖPNV-Anbindung
Elbgaustraße	7.599	9	3.415	449	95	durchschnittlich	Erhöhung der Aufenthaltsqualität
Holstenstraße	24.401	20	3.900	160	39	Handlungsbedarf***	Stabilisierung des Bereichs zwischen Egerstedtstraße und Zeiseweg, Ergänzung Vollsortimenter***
Iserbrook	5.787	10	2.560	442	84	Handlungsbedarf	Modernisierung Vollsortimenter prüfen, Behebung kleinteilige Leerstände
Osdorfer Born	11.242	13	3.935	350	72	sehr gut	-
Rugenbarg	26.617	14	2.965	111	22	durchschnittlich	Modernisierung Vollsortimenter, Wiederansiedlung Discounter prüfen

GMA-Zusammenstellung 2017

* in Bezug auf den Nahbereich

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

***Nach Ansiedlung von REWE und Budni (voraussichtlich noch 2017) potenzielle Bewertung: „gut“

GMA-Bewertung	sehr gut	gut	durchschnittlich	Handlungsbedarf	erhöhter Handlungsbedarf
----------------------	----------	-----	------------------	-----------------	--------------------------

IV. Lupenbetrachtung

1. Aufgabenstellung

Im Verlauf der Erstellung der bezirklichen Nahversorgungskonzepte sind einige Standorte verstärkt in den Fokus gerückt. Ursache hierfür war etwa ein konkreter Handlungsbedarf zur Sicherung der Nahversorgung, 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 Altona sind drei Standorte einer vertiefenden Untersuchung unterzogen worden, darunter die Entwicklung des Zentrums Iserbrook, ein Flächenscreening zur Ansiedlung eines Nahversorgers innerhalb des Rissener Ortskerns und die Nahversorgungssituation in dem geplanten Neubaugebiet am Volkspark (Trabrennbahn Bahrenfeld).

1.1 Vorgehen Quick-Check

Zur ersten Beurteilung eines konkreten Einzelhandelsvorhabens bzw. eines Standortes zur möglichen Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung wird die Durchführung eines Quick-Checks notwendig, bei dem auf Basis der im Nahbereich eines Standortes vorhandenen Bevölkerung und deren Kaufkraftpotenzial eine Einordnung einer standortverträglichen Verkaufsfläche möglich ist. Dieses Vorgehen basiert auf den Erkenntnissen der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO (2002) und geht davon aus, dass Anzeichen für die Verträglichkeit eines Vorhabens vorliegen, wenn „... von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen – der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Supermarktes 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt.“⁹⁴

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

⁹⁴ Quelle: u. a. Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und Paragraph 11 Abs. 3 BauNVO (2002); vgl. auch Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband.

2. Trabrennbahn Bahrenfeld

2.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Im südlichen Bereich des Altonaer Volksparks bis zur A 7 sollen ab 2020 ca. 2.600 Wohneinheiten und 14 ha Grünflächen entstehen, davon entfallen ca. 1.400 Wohneinheiten direkt auf den Bereich Trabrennbahn (1). Mit der Überbauung der A 7 durch einen Lärmschutzdeckel soll zusätzlich Platz u. a. für Kleingärten und Grünflächen auf der Autobahn entstehen, sodass die zwischen Trabrennbahn und Autobahn gelegenen Flächen (2) ebenfalls für den Wohnungsbau frei werden (vgl. Karte 34). Ab 2027 können so ca. 1.200 weitere Wohneinheiten errichtet werden. Im Rahmen der Nahversorgungsanalyse wurde im Umfeld der Trabrennbahn eine räumliche Versorgungslücke festgestellt, die jedoch nicht zum Tragen kam, da in den nicht versorgten Gebieten kaum bis keine Wohnnutzung zu finden ist. Mit der vorgesehenen Wohngebietsentwicklung auf der Trabrennbahn wird sich daher eine potenzielle Versorgungslücke ergeben.

Das Nahversorgungszentrum Bahrenfeld (Gasstraße) ist bereits ca. 2,3 km südöstlich entfernt, bis zu Rewe und Aldi an der Von-Sauer-Straße sind ca. 1,5 km Strecke zu überwinden. Die nächsten Anbieter an der Osdorfer Landstraße (Lidl, Aldi, Penny) sind ca. 1,7 km entfernt, das Lurup Center am Eckhoffplatz ist 2,6 km entfernt und der Gewerbegebietsstandort Grandkuhlenweg (u. a. Aldi, Lidl, real,-) ca. 2,8 km. Daher soll untersucht werden, welches Potenzial für eine eigenständige Nahversorgung an der Trabrennbahn Bahrenfeld vorliegt.

Karte 34: Trabrennbahn Bahrenfeld

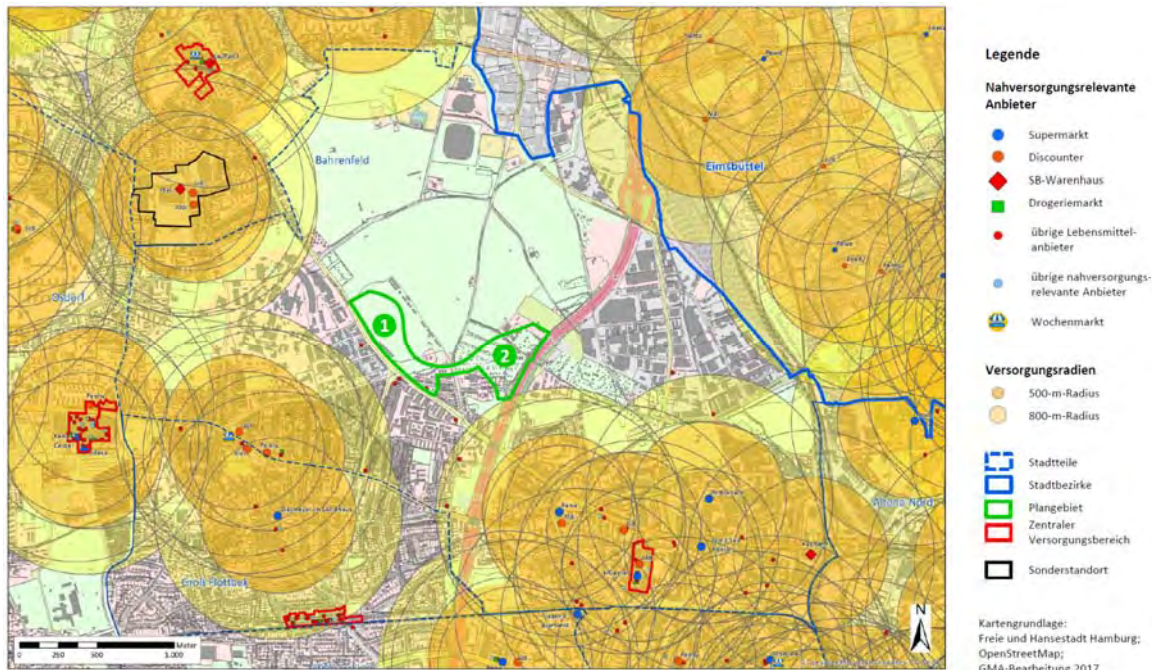


Tabelle 15: Einwohnerdaten Trabrennbahn Bahrenfeld

Einwohnerprognose nach Fertigstellung	
Wohneinheiten Stufe 1 (Ab 2020)	ca. 1.400
Wohneinheiten Stufe 2 (Ab 2027)	ca. 1.200
Ø Haushaltsgröße Bahrenfeld	1,7
Perspektivische Einwohner (nach 2020)	ca. 2.380
Perspektivische Einwohner (nach 2027)	ca. 2.040

GMA-Zusammenstellung 2018

2.2 Der Standort

Das Areal im Süden des Altonaer Volksparks soll durch eine dichtere Bebauung neu gefasst werden, die über die bandartige Struktur einer freiraumplanerischen Fuge eine qualitativ hochwertige Anbindung an den Volkspark erhält. Im Bereich der Luruper Chaussee sind mehrere Ladeneinheiten vorgesehen, die der Versorgung der Einwohner der neuen Quartiere dienen sollen. Der Standort ist bislang hauptsächlich durch Büros, Gewerbebetriebe, die Trabrennbahn und das DESY-Gelände geprägt, Wohngebiete schließen im Süden an (Bereich Ebertallee).

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 Einsatz⁹⁵:

- /// Einwohnerdichte (aktuell): 2.780 Einwohner / km²
- /// Einwohnerdichte (inkl. Stufe 1): 5.160 Einwohner / km²
- /// Einwohnerdichte (inkl. Stufe 2): 7.200 Einwohner / km²
- /// Radius für Nahbereich (aktuell): 1,5 km
- /// Radius für Nahbereich (Stufe 1 & 2): 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:

⁹⁵ Vgl. hier v. a. Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband.

Tabelle 16: Einwohnerpotenzial Trabrennbahn Bahrenfeld

	Bestand	Stufe 1	Stufe 2
Einwohner im Nahbereich	11.919	14.299	16.335
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	32,2 Mio. €	38,6 Mio. €	44,1 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel)	11,3 Mio. €	13,5 Mio. €	15,4 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	2.800 m ²	3.400 m ²	3.900 m ²

* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Vollsortimenter: 4.000 € / m² (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 111,8 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf-Ausgabebetrag unter Berücksichtigung der Hamburger Sortimentsliste: 2.415 € p. a.

GMA 2018 (ca.-Werte, gerundet)

Für die Siedlung an der Trabrennbahn Bahrenfeld wird mit 11.919 EW im 1,5 km-Radius (aktuell) bzw. 14.299 EW im 1,0 km-Radius (nach Fertigstellung Trabrennbahn) und 16.335 EW (nach Fertigstellung Wohnungsbau am A7-Deckel) ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung stehen, um eigenständige Nahversorgungsstrukturen zu unterhalten. Der Bevölkerungszuwachs wird so groß sein, dass sich die Bevölkerungsdichte nach Phase 2 mehr als verdoppeln wird.

Der Quick-Check hat ergeben, dass **ca. 2.800 – 3.400 m²** Verkaufsfläche (bezogen auf einen Supermarkt) als standortverträglich anzusehen sind, bei Verlagerung der Kleingärten auf den Autobahndeckel und anschließenden Wohnungsbau sogar bis zu **3.900 m²**. 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 in den zentralen Versorgungsbereichen Bahrenfeld (Gasstraße) und Lurup, aber auch an Solitärlagen wie der Osdorfer Landstraße und der Von-Sauer-Straße, die eine Funktion zur flächendeckenden Grundversorgung übernehmen, eintreten können bzw. anzunehmen sind.

2.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung

Der Standort an der Luruper Chaussee im Süden der Trabrennbahn Bahrenfeld ist potenziell geeignet, die Nahversorgung im perspektivisch unterversorgten Areal südlich des Volksparks zu gewährleisten. Voraussetzung dafür ist eine zentrale Lage innerhalb der Wohngebietsentwicklung.

Die im Quick-Check ermittelte Größenordnung von 2.800 – 3.400 / 3.900 m² VK reicht aus um einen Vollsortimenter in Ergänzung zu einem Discounter und weiteren nicht großflächigen Nahversorgungsanbietern, z. B. einem Drogeriemarkt (und Komplementärnutzungen) anzusiedeln.

Das Entwicklungspotenzial entlang der Luruper Chaussee wird insbesondere durch die nahegelegenen SB-Warenhausstandorte Eckhoffplatz und Grandkuhlenweg begrenzt, die westlich des Standortes liegen. Ein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum im Zusammenhang mit der Stärkung der Wohnnutzung am Rande des Volksparks ist aus Sicht der Nahversorgung eindeutig zu befürworten, es wird sich jedoch in einem starken wettbewerblichen Umfeld behaupten müssen.

3. Entwicklungsperspektiven Ortskern Rissen (= Alternativenprüfung)

3.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Der Rissener Ortskern soll im Hinblick auf Entwicklungsrestriktionen und -potenziale im Kontext der Nahversorgung untersucht werden. In Rissen liegt zudem die konkrete Planung vor, einen Lebensmitteldiscounter außerhalb des Ortskerns zu errichten. Daher ist zu prüfen, ob innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (= Ortskern Rissen) Potenzialflächen bestehen, die für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geeignet sind (=Alternativenprüfung).

3.2 Analyse Ortskern Rissen

Der Rissener Ortskern weist eine überwiegend freistehende, kleinteilige Struktur auf, die teilweise einen dörflichen Charakter hat. Darunter finden sich größere Wohn- und Geschäftshäuser, die über eine oder mehrere Ladeneinheiten im Erdgeschoss verfügen. Neben klassischen Einfamilienhäusern, manche reetgedeckt, sind auch großformatige Zweckbauten zu finden, die nach dem S-Bahn-Anschluss 1954 errichtet worden sind. Die zentral verlaufende Wedeler Landstraße ist historisch begründet eher schmal und daher als Einbahnstraße ausgelegt, die zwischen Ladigestwiete und Gudrunstraße unterbrochen wird. Eine Anfahrbarkeit der Geschäfte ist so auch aufgrund der überwiegend straßenbegleitend vorhandenen Stellplätze nur eingeschränkt möglich. Im Bereich der zentralen Verbindung zwischen S-Bahnstation und Ortskern (Gudrunstraße) sind Mindernutzungen (u. a. Spielhalle) und Leerstände (Bereich Wedeler Landstraße ggü. Wochenmarkt) vorhanden. Insgesamt stellt der Bereich Am Rissener Bahnhof / Grete-Neveermann-Weg städtebaulich die Rückseite der Bebauung dar, die gestalterisch eindeutig auf die Wedeler Landstraße ausgerichtet ist. Die vier-bis siebenstöckigen Baukörper schirmen den Ortskern gegen die Bundesstraße ab.

Aus Sicht der Nahversorgung ist ein ausdifferenziertes Angebot vorhanden, das nur wenige Schwächen aufweist. Mit Rewe und Edeka sind zwei Vollsortimenter im Ortskern ansässig, wobei Edeka eine um ca. 200 m² größere Verkaufsfläche aufweist als Rewe. Im Discountsegment ist Penny der einzige Anbieter, der in einem freistehenden Zweckbau mit einer begrenzten Verkaufsfläche von knapp über 500 m² untergebracht ist. Das Bio-Segment wird durch Alnatura abgedeckt, dessen Standort sich zentral im Zentrum befindet. Nach Schließung der Aldi-Filiale im Jahr 2014 wurde die Fläche durch Budnikowsky nachbelegt, insgesamt ist mit zwei Drogeriemärkten ein sehr gutes Angebot in diesem Bereich vorhanden.

3.3 Flächenscreening Rissen

In der 50. KW 2016 ist in Rissen eine Ortsbegehung durchgeführt worden, um Potenzialflächen ausfindig zu machen die folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- / **Flächengröße:** Für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes werden ca. 0,5 ha Grundfläche benötigt
- / **Erreichbarkeit:** Potenzialflächen müssen sowohl für Kunden- als auch für Lieferverkehr (Anlieferung mit 40 t LKW) erreichbar sein
- / **Integration:** Die Fläche soll dem zentralen Versorgungsbereich zugehörig sein oder diesen arrondieren können
- / **Anbindung Auflage:** Um sich in die bestehende Einzelhandelslage einzufügen soll die Fläche in die Auflage integriert / integrierbar sein.

Fläche Nr. 1



Größe in ha: 0,14

Erschließung: Über Rissener Dorfstraße

Integration: Teil des Zentrums

Anbindung Auflage: möglich

Nutzung: Die Grünfläche am westlichen Ende des Ortskerns ist mit Bäumen gegen die Rissener Dorfstraße abgegrenzt und wird derzeit zur Lagerung von Baugerüsten verwendet, die bei der Renovierung der Wohnblöcke zum Einsatz kommen.

Fazit: Mit 0,14 ha und einer Grundstückstiefe von ca. 25 m ist die Fläche am Eingang zum Rissener Ortskern zu klein für einen Lebensmittelanbieter; insbesondere für Stellplätze wäre nicht ausreichend Platz vorhanden. Im Zusammenhang mit der Nutzung angrenzender Flächen (z. B. Beziehung zur Pavillonstruktur Wedeler Landstraße, Revitalisierung Penny-Immobilie) könnte diese Fläche für kleinteilige Ladeneinheiten und eine Arrondierung des westlichen Ortskerns interessant sein.

Fläche Nr. 2



Größe in ha: 0,10

Erschließung: Rissener Dorfstraße

Integration: Teil des Zentrums

Anbindung Auflage: vorhanden

Nutzung: Die von Architekt Werner Kallmorgen in den 1960er Jahren entworfene Pavillonbebauung im Kreuzungsbereich Wedeler Landstraße / Rissener Dorfstraße (Nr. 53 a – k) wird heute durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (u. a. Blumenhandlung, Fischgeschäft, Friseur, Buchhandlung, Lieferservice, Raumausstatter) genutzt und steht unter Denkmalschutz.

Fazit: Mit 0,10 ha ist die Fläche am Eingang zum Rissener Ortskern zu klein für einen Lebensmittelanbieter; insbesondere für Stellplätze wäre nicht ausreichend Platz vorhanden. Aufgrund des Denkmalschutzes ist eine Entwicklung auf diesem Grundstück ausgeschlossen.

Fläche Nr. 3



Größe in ha: 0,16

Erschließung: über Rissener Dorfstraße

Integration: Arrondierung möglich

Anbindung Auflage: Rückwärtige Lage, Anbindung über Passage oder Ladigestwiete

Nutzung: Das Grundstück Rissener Dorfstraße 40 grenzt direkt westlich an die Passage (Haspa, Bäckerei, Bar, Friseur, Leerstand) an, die Wedeler Landstraße und Rissener Dorfstraße verbindet. Die Gebäude stehen derzeit leer. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurde es noch durch den ASB genutzt, die angegliederte Polizeidienststelle (Außenstelle Polizeikommissariat 26) wurde bereits 2015 an die Rissener Landstraße verlagert. Diese Fläche soll zukünftig wieder durch Polizei und ASB belegt werden.

Fazit: Mit 0,16 ha und Grundstückstiefen von ca. 25 – 40 m ist die Fläche des ehemaligen Polizeikommissariats groß genug für einen Lebensmittelmarkt; nicht aber für die Stellplätze. Über die bestehende Passage könnte eine Anbindung an die Auflage Wedeler Landstraße geschaffen werden, so dass ein möglicher Markt einen Zugang von der Passage hätte. Diese würde dadurch einen Einzelhandelsmagneten erhalten, der bislang fehlt. Die Fläche steht allerdings nicht zur Verfügung.

Fläche Nr. 4



Größe in ha: 0,3

Erschließung: Wedeler Landstraße

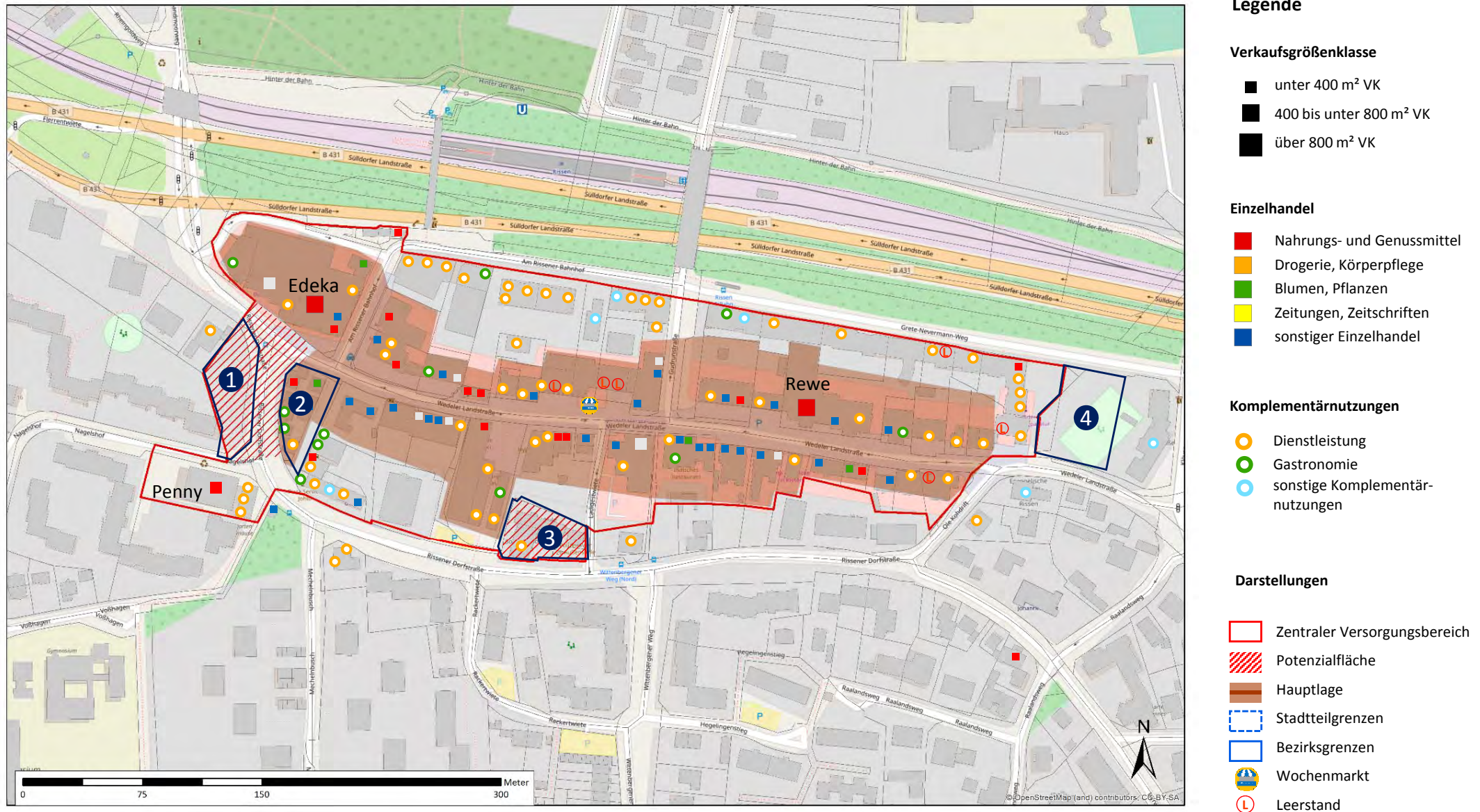
Integration: Arrondierung möglich

Anbindung Auflage: Durch Verlängerung der Auflage nach Osten

Nutzung: Der Spielplatz der Kita Wedeler Landstraße (Elbkinder) am Bürgerhaus Alte Steinschule ist mit Bäumen besetzt und grenzt direkt östlich an den Ortskern. Der Bereich ist als Milieugebiet Rissener Dorfkern (erhaltenswerte bäuerliche Struktur) festgesetzt. Das Gebäude selbst steht unter Denkmalschutz.

Fazit: Die Freifläche weist ca. 0,3 ha auf, inklusive des Bürgerhauses beträgt die Grundstücksgröße ca. 0,5 ha, was bei einer Grundstückstiefe von min. 60 m für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausreichen würde. Aufgrund der historischen Bedeutung, die durch das Milieugebiet und den Denkmalschutz hervorgehoben wird, ist die Inanspruchnahme dieser Fläche für die Nahversorgung grundsätzlich ausgeschlossen.

Karte 35: Flächenscreening Rissen



3.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung

Die Fläche **Nr. 1** befindet sich sehr nah an den bestehenden Wohngebäuden, bietet sich aber zur Arrondierung des Zentrums durchaus an. Die für einen Lebensmittelmarkt notwendige Grundstückstiefe kann dabei vor allem in den ‚spitzen Enden‘ des Grundstücks voraussichtlich nicht realisiert werden. Stellplätze müssten innenstadttypisch an anderer Stelle im Ortskern genutzt / hergestellt werden.

Die geprüften Flächen **Nr. 2** und **Nr. 4** stehen nicht zur Entwicklung der Nahversorgung im Rissener Ortskern zur Verfügung. Denkmalschutz und Milieugebiet verhindern hier eine Umstrukturierung. Fläche Nr. 4 bietet jedoch die besten flächenseitigen Rahmenbedingungen.

Die Fläche **Nr. 3** liegt zwar auf der Rückseite des Zentrums, kann aber über die bestehende Passage (möglicherweise direkt durch einen Eingang innerhalb der Passage) an die Laufwege angebunden werden. Sie soll wieder für die Polizei und den ASB genutzt werden und steht daher nicht zur Verfügung.

Somit sind im Rissener Ortskern keine freien Flächen vorhanden, welche die Mindestanforderungen zur Ansiedlung eines tragfähigen Lebensmittelmarktes erfüllen.

Mit einer Zentralität von 158 % bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist dem Rissener Ortskern eine ausgeprägte Versorgungsfunktion zu attestieren (vgl. Kapitel III 4.10), gleichzeitig befindet sich das Zentrum in einem ausgeprägten Wettbewerbsumfeld (v. a. Anbieter in Wedel, Discounter an der B 431).

Unter Nahversorgungsgesichtspunkten ist daher zu empfehlen, die bestehenden Anbieter im Bestand zu sichern und insbesondere die kleineren, nicht mehr zeitgemäßen Flächengrößen zu modernisieren. Dies betrifft insbesondere den Penny-Standort, der sich auf der Rückseite des Zentrums befindet, aber auch die vergleichsweise geringen Flächengrößen der Supermärkte. Sofern durch Umstrukturierung an der Wedeler Landstraße (ggf. im Umfeld des Rewe Marktes) ein Discounter angesiedelt werden könnte, würde dies zu einer Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums beitragen. In diesem Zusammenhang sollten auch die Leerstände entlang der Wedeler Landstraße als Potenzialflächen für eine weitere Profilierung des Rissener Ortskerns angesehen werden.

4. Zentrumsentwicklung Iserbrook

4.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Bei der Suche nach benötigten zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau rücken zunehmend die überwiegend gering verdichteten Hauptverkehrsstraßen, die sog. Magistralen, in den Fokus. Als ehemalige Landstraßen, die Stadt und Gemeinden im Umland verbanden, weisen diese überwiegend kleinteilige Baustrukturen auf. Verbesserte technische Möglichkeiten, unter anderem auf dem Gebiet des Schallschutzes machen mehrgeschossige, dichtere Bebauung entlang der Verkehrsachsen möglich. In Altona kommen hierfür v. a. die Luruper Hauptstraße, die Sülldorfer Landstraße und die Osdorfer Landstraße in Betracht. Hierbei ist vorgesehen, in einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont (ca. 10 – 20 Jahre) die freistehende, zumeist eingeschossige Bebauung durch dichtere, urbanere Typologien zu ersetzen. Vor diesem Hintergrund sollen die Entwicklungspotenziale für das Nahversorgungszentrum Iserbrook untersucht und bewertet werden.

4.2 Der Standort

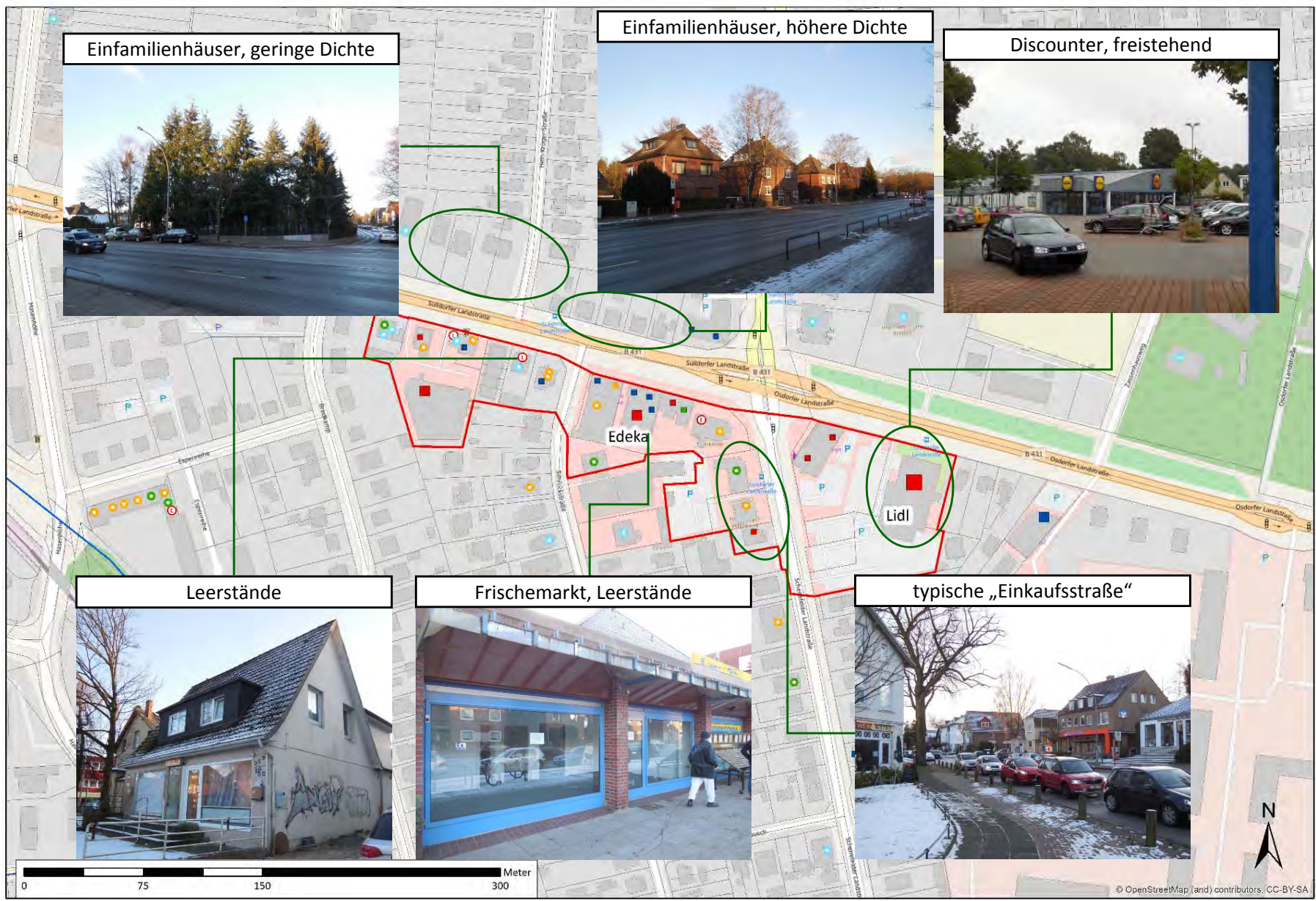
Das Zentrum Iserbrook liegt in einem überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägten Abschnitt der Sülldorfer Landstraße und weist einige strukturelle Defizite auf (vgl. Kapitel III, 4.7). Dies betrifft vor allem Struktur und Größe der bestehenden Ladeneinheiten. Strukturprägende Betriebe sind der Erdkorn Biomarkt, der Edeka Frischemarkt und der Discounter Lidl, der als einziger Anbieter über moderne Verkaufsräume und ausreichende Stellplätze verfügt. Das Zentrum befindet sich vollständig auf der südlichen Straßenseite der Sülldorfer Landstraße.

4.3 Strukturanalyse

Magnetbetriebe:

Biomarkt	Frischemarkt	Discounter
		
<p>Zeitgemäßer Anbieter in Hinterhofbebauung, Kombination mit weiteren Nahversorgungsangeboten (insbesondere Dienstleistungen) vorhanden.</p>	<p>Flächengröße und Marktauftritt nicht mehr zeitgemäß, keine Entwicklungsmöglichkeit auf dem Grundstück vorhanden. Zwei Leerstände vorne.</p>	<p>Zeitgemäßer Anbieter, durch Parkplatz und Bäckerei (in historischem Gebäudebestand) ein Stück weit von übrigen Zentrum separiert.</p>

Karte 36: Nahversorgungszentrum Iserbrook



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

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

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

Insbesondere bei der Immobilie des Frischemarktes (< 400 m² VK) besteht Handlungsbedarf. Das Grundstück selbst bietet keine Entwicklungsmöglichkeiten, auch der innere Bereich des Baublocks ist bereits bebaut. Die Ladeneinheiten an der Straße standen zum Zeitpunkt der Begehung leer. Der Biomarkt und der Discounter sind von der Straße etwas zurückversetzt, weisen aber keine größeren Defizite auf.

Städtebau:

Schenefelder Landstraße	Sülldorfer Landstraße (Nord)	Sülldorfer Landstraße (Süd)
		
Für Elbvororte typische Baustruktur mit nach Süden ansteigender Gebäudehöhe / Geschoßzahl.	Nördliche Straßenseite: Überwiegend freistehende Einfamilienhausbebauung. Ein Wohn- und Geschäftshaus ist bereits vorhanden (Matratzenfachmarkt).	Südliche Straßenseite: Funktionale Architektur mit zwei bis drei Vollgeschossen. Zentrum wird durch mehrere kleinteilige Leerstände unterbrochen.

Die Bebauung an der Schenefelder Landstraße ist vergleichbar mit der Struktur in den anderen Elbvororten, etwa in den Ortskernen von Blankenese oder Rissen. Handlungsbedarf ist insbesondere an der Sülldorfer Landstraße vorhanden. Neben funktionaler Architektur sind auch leer stehende Ladeneinheiten in Einfamilienhäusern zu finden. Für die nördliche Straßenseite würde eine Nachverdichtung eine grundlegende Änderung der Baustruktur bedeuten, was neue Potenziale für Nahversorgungsangebote eröffnet.

4.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung

Sollte die Baustruktur an der Sülldorfer Landstraße verdichtet werden, so bietet sich die Gelegenheit, die strukturellen Defizite des Zentrums Iserbrook zu beheben. Gleichzeitig wird mit steigender Bevölkerungsdichte / -zahl im Umfeld der ohnehin vorhandene Bedarf nach zeitgemäßen Nahversorgungsangeboten steigen. Daher empfiehlt es sich, einen neuen Standort für den Frischemarkt zu schaffen und diesen zu einem modernen Vollsortimenter zu entwickeln. Der bestehende Matratzenfachmarkt im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses stellt hierzu einen geeigneten Ansatzpunkt für eine Erweiterung des Zentrums nach Norden hin dar. Sollte die nördliche Straßenseite verdichtet werden, so kann der neue Vollsortimenter im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses untergebracht werden.

Je nach Bedarf, der durch den tatsächlichen Einwohnerzuwachs und die dann höhere Bevölkerungsdichte bestimmt wird, kann die Ansiedlung eines Drogeriemarktes eine sinnvolle Ergänzung des Zentrums darstellen (mögliche Nachnutzung des jetzigen Edeka-Standortes).

Langfristig kann es sinnvoll sein, auch den momentan freistehenden Lidl-Discounter an der Osdorfer Landstraße in Verbindung mit Wohnungsbau näher an die Straße heran zu ziehen und in den oberen Stockwerken Wohnungen unterzubringen.

V. Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse

1. Der Bezirk Altona im Überblick

Im Bezirk Altona wurden insgesamt ca. 335.600 m² Verkaufsfläche in 1.449 Einzelhandelsbetrieben erhoben. Der größte Teil der Verkaufsflächen entfällt mit über 104.000 m² auf Nahrungs- und Genussmittel. Die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sport und Hausrat, Einrichtung, Möbel sind mit je über 60.000 m² Verkaufsfläche in vergleichbarer Größenordnung vorhanden.

Tabelle 17: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m ² *	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. €*	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	450	31	104.275	31	595,6	40
Gesundheit, Körperpflege	117	8	20.710	6	115,3	8
Blumen, zool. Bedarf	51	4	6.065	2	23,4	2
kurzfristiger Bedarf insgesamt	618	43	131.050	39	734,3	49
Bücher, Schreib- / Spielwaren	59	4	10.595	3	53,6	4
Bekleidung, Schuhe, Sport	305	21	65.550	20	255,4	17
mittelfristiger Bedarf insgesamt	364	25	76.145	23	309,0	21
Elektrowaren, Medien, Foto	67	5	17.405	5	139,4	9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	195	13	60.995	18	149,1	10
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	25	2	16.790	5	99,4	7
Optik / Uhren, Schmuck	99	7	4.630	1	30,9	2
Sonstige Sortimente	81	6	28.590	9	41,0	3
langfristiger Bedarf insgesamt	467	32	128.410	38	459,8	31
Nichtlebensmittel	999	69	231.330	69	907,5	60
Einzelhandel insgesamt	1.449	100	335.605	100	1.503,1	100

* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

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

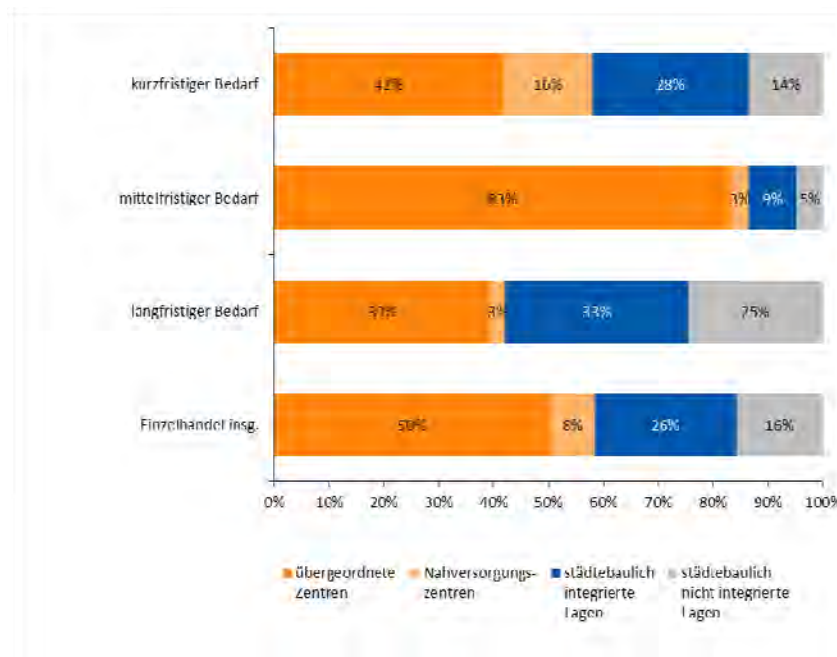
Differenziert nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste ist im nahversorgungsrelevanten Bereich eine etwa durchschnittliche Ausstattung vorhanden, während im zentren- und nicht zentrenrelevanten Bereich eine deutlich unterdurchschnittliche Flächenausstattung vorliegt. Dies spiegelt sich auch in der Auswertung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner wider. Im nahversorgungsrelevanten Bereich liegt der Bezirk Altona damit auch über den Durchschnittswerten der anderen Millionenstädte (Berlin, Köln, München).

Tabelle 18: Ausstattung nach Zentrenrelevanz

Zentrenrelevanz	VK in m ² je 1.000 EW im Altona	VK in m ² je 1.000 EW in Hamburg*
nahversorgungsrelevant	475	470
zentrenrelevant	487	532
nicht zentrenrelevant	295	338
Einzelhandel insgesamt	1.257	1.340

* voraussichtliche Werte; nach ersten Hochrechnungen; GMA-Darstellung 2016 / 2017

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt, dass knapp über die Hälfte der Verkaufsflächen (ca. 58 %) auf zentrale Versorgungsbereiche entfällt. Mit insgesamt ca. 16 % spielen dezentrale Standorte im Bezirk Altona v. a. im langfristigen, jedoch auch im kurzfristigen Bedarf eine Rolle.

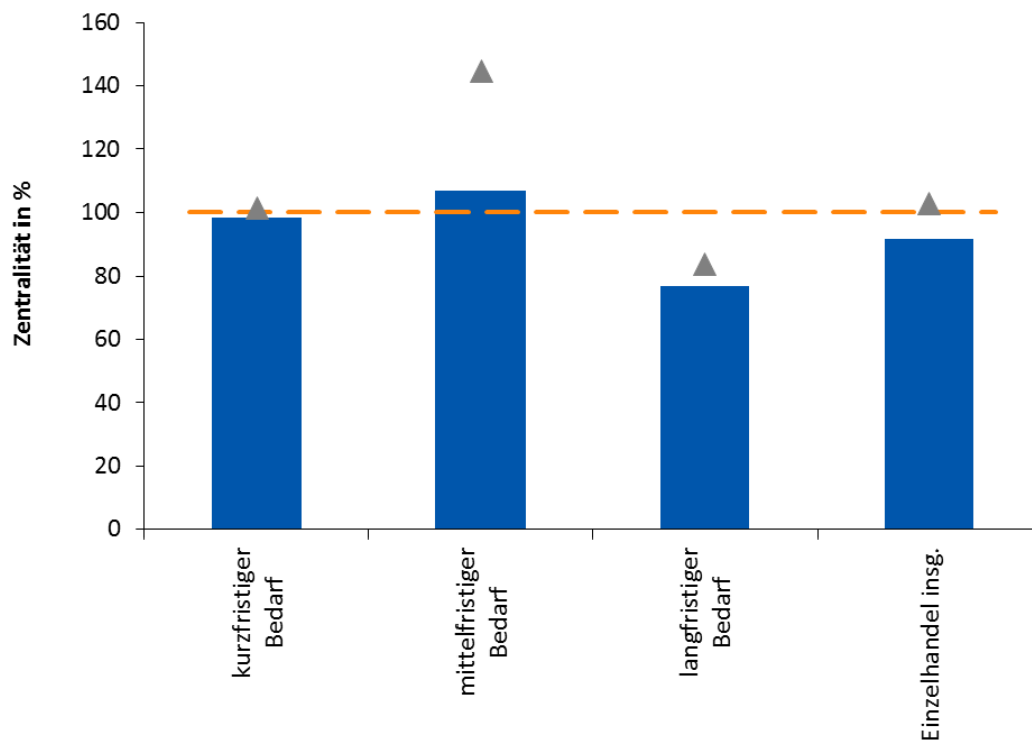
Abbildung 10: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %


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

Der Bezirk Altona weist insgesamt eine Zentralität von 92 % auf. Differenziert nach der Fristigkeit des Bedarfs zeigen sich folgende Zentralitäten⁹⁶ (vgl. Abbildung 11):

- /// Kurzfristiger Bedarf 98 %
- /// Mittelfristiger Bedarf 107 %
- /// Langfristiger Bedarf 77 %.

⁹⁶ Eine differenzierte Betrachtung der Zentralitäten ist unter II 2. aus Stadtteilebene dargestellt

Abbildung 11: Einzelhandelszentralität* Bezirk Altona

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

* = Umsatz/Kaufkraft-Relation

▲ = Durchschnittswert Hamburg;

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

2. Nahversorgung im Überblick

Der Bezirk Altona weist sehr heterogene Nahversorgungsstrukturen auf. Die Bereiche der Inneren Stadt sind durch sehr gute fußläufige Erreichbarkeiten und eine hohe Verkaufsflächenausstattung gekennzeichnet. Insbesondere die Stadtteile Lurup und Osdorf weisen großflächige Versorgungsstandorte auf, die weiträumige Versorgungsfunktionen übernehmen. In den Elbvororten konzentrieren sich die Nahversorgungsanbieter überwiegend auf die gewachsenen Ortskerne.

Strukturelle Unterschiede bestehen v. a. entlang der beiden Hauptverkehrsträger, der B 431 und der S-Bahntrasse. Während sich entlang der S-Bahn kompakte Strukturen entwickelt haben, ist die Nahversorgung entlang der Bundesstraße vorrangig autokundenorientiert an dieser Achse aufgereiht. Folgender Überblick stellt die Situation in den Stadtteilen zusammenfassend zzgl. der formulierten konkreten Handlungsempfehlungen dar.

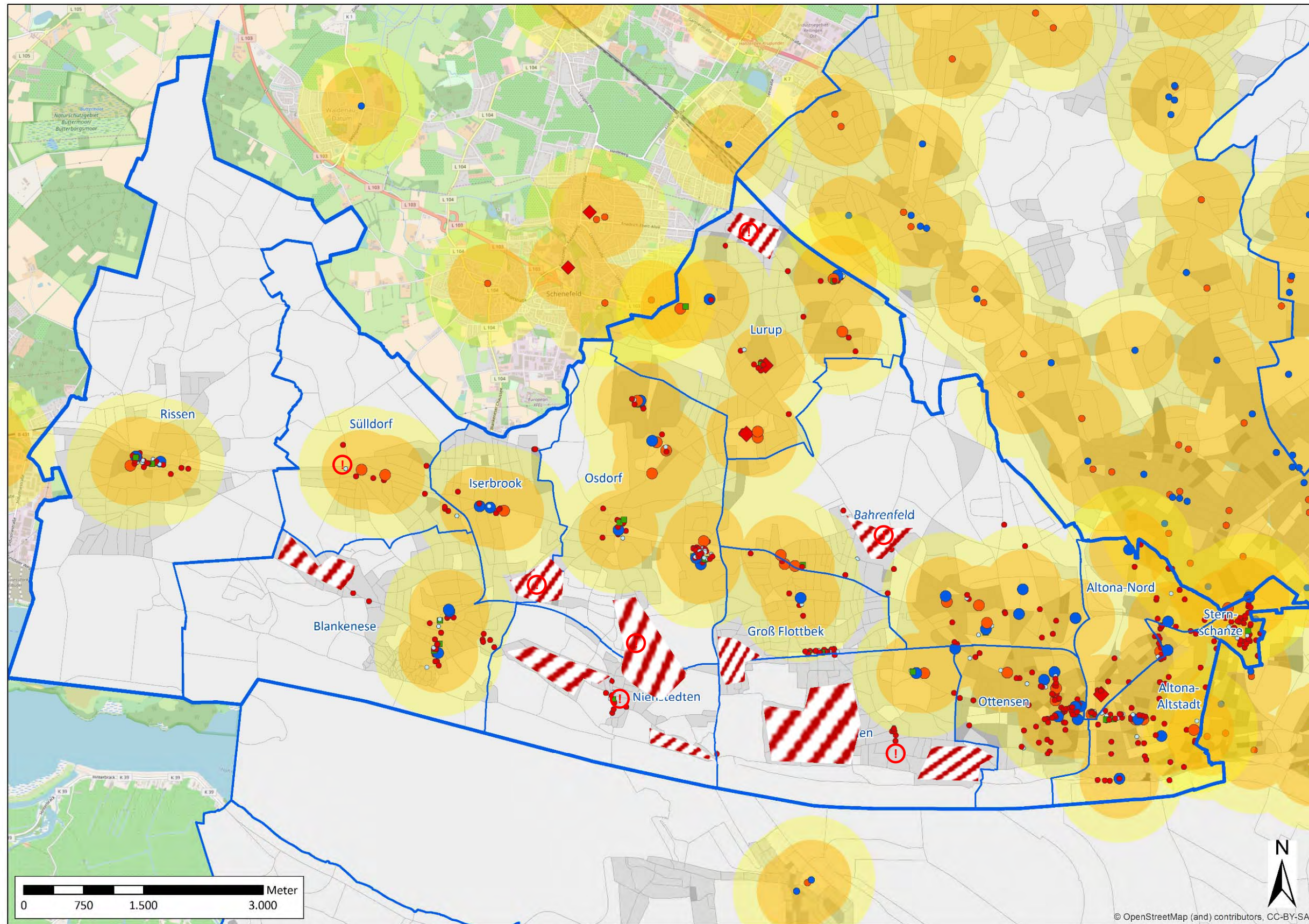
Übersicht 5: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick

Stadtteil	Einwohner	fußläufig nicht versorgt*		VK-Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
		in %	abs. in Einwohner				
Altona-Altstadt	28.825	< 1	< 100	413	100	-	-
Altona-Nord	21.876	3	650	548	123	-	-
Bahrenfeld	29.599	26	7.600	546	102	Bereich Trabrennbahn, westlich BAB 7	Sicherung der Nahversorgung in neu entstehenden Wohngebieten
Blankenese	13.325	46	6.100	403	76	Wohngebiete im Westen	Sicherung der Nahversorgung im Ortskern
Groß Flottbek	10.913	36	4.000	365	80	Wohngebiete im Südwesten	Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen, insbesondere der Waitzstraße
Iserbrook	11.244	48	5.400	237	50	Wohngebiete im Südosten	Ergänzung der Nahversorgung im Süden (Bereich Isfeldstraße) prüfen
Lurup	35.591	19	6.900	597	130	Wohngebiete im Nordwesten	Ergänzung der Nahversorgung im Nordwesten (Bereich Franzosenkoppel) prüfen
Nienstedten	7.228	100	7.228	125	25	Gesamter Stadtteil	Ansiedlung Vollsortimenter im Ortskern prüfen
Osdorf	26.507	25	6.500	801	158	Wohngebiete im Süden	Ergänzung der Nahversorgung im Süden prüfen
Othmarschen	14.672	69	10.200	291	52	Wohngebiete im Süden	Ergänzung der Nahversorgung im Süden (Bereich Liebermannstraße) prüfen, Ausbau Nahversorgung im Othmarschen Park
Ottensen	35.199	12	4.200	397	93	Wohngebiete im Südwesten	-
Rissen	15.145	48	7.300	360	73	Wohngebiete im Süden	Sicherung der Nahversorgung im Ortskern
Sternschanze	7.891	0	0	636	165	-	-
Sülldorf	9.043	32	2.900	304	71	Wohngebiete im Südwesten und Südosten	Ergänzung der Nahversorgung am S-Bahn-Haltepunkt prüfen, Ausbau Vollsortimenter

* = Anteil der Einwohner (Mittelwert), deren Wohnort sich nicht innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindetet; - = kein Angebot vorhanden bzw. ohne Versorgungslücken bzw. Handlungsempfehlungen;

GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017

Karte 37 : Handlungsräume im Bezirk Altona



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

Einwohnerdichte (EW / km²)

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

- Stadtteile
- Stadtbezirke
- räumliche Versorgungslücken
- Handlungsempfehlungen

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

3. Zentren- und Standortstruktur

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

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

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

Die vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Altona sind Karte 38 zu entnehmen. In Übersicht 6 erfolgt ein Hierarchisierungsansatz zur Einordnung der festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche nach Ü-ZVB und NVZ.

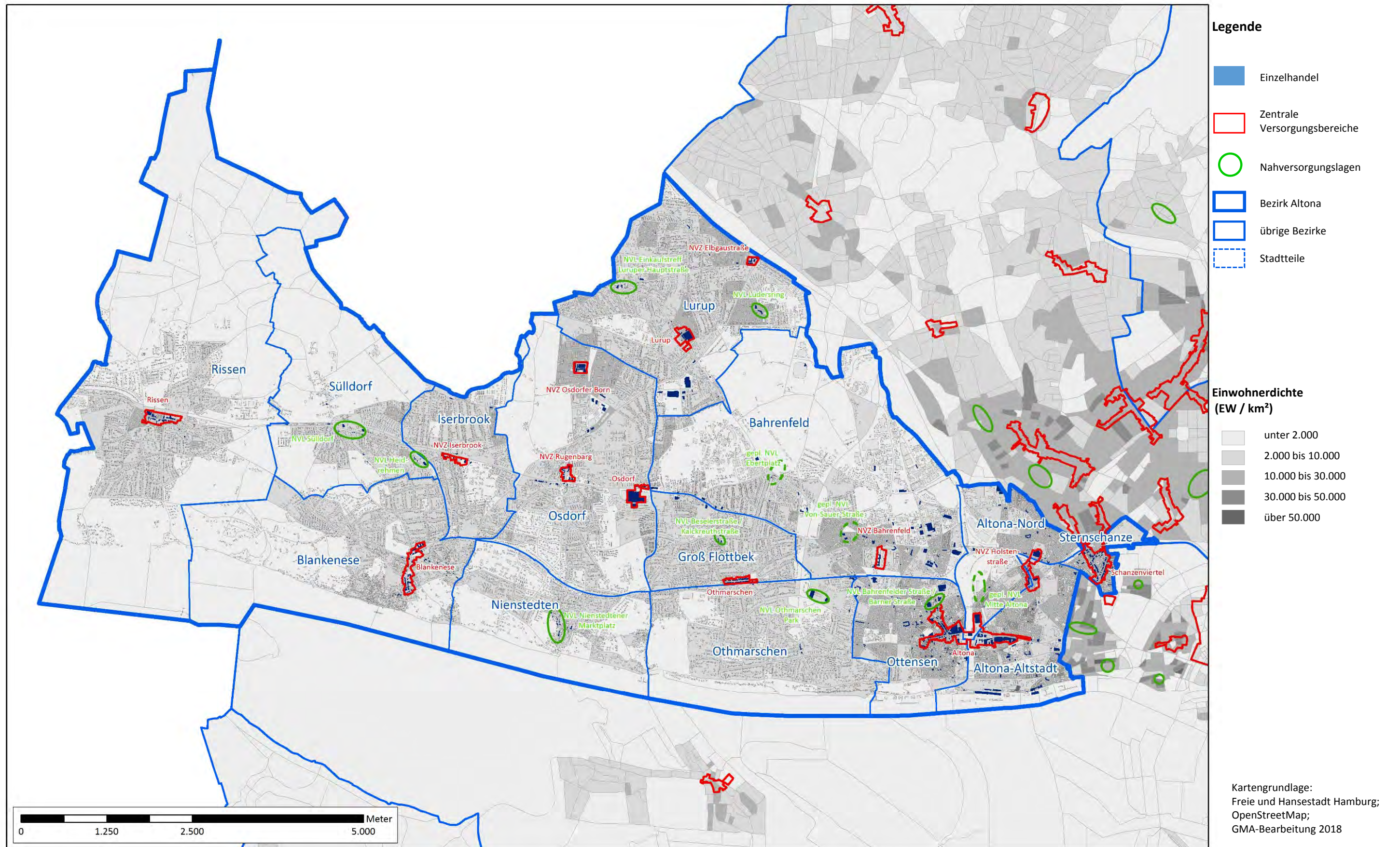
Übersicht 6: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit

ZVB	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Anzahl Betriebe		Vorschlag Einordnung
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %		Einzelhandel	Komplementär	
Altona	24.520	30	25.275	30	33.070	40	82.865	100	55	278	228	Ü-ZVB
Blankenese	4.780	61	1.515	19	1.580	20	7.875	100	56	85	66	Ü-ZVB
Lurup	5.895	61	1.625	17	2.195	23	9.715	100	41	24	35	Ü-ZVB
Osdorf	8.370	18	28.330	62	9.015	20	45.715	100	79	152	40	Ü-ZVB
Othmarschen	1.725	46	1.395	37	660	17	3.780	100	57	73	56	Ü-ZVB
Rissen	5.410	76	785	11	960	13	7.155	100	44	56	72	Ü-ZVB
Schanzenviertel	4.095	35	4.435	38	3.085	27	11.615	100	47	130	146	Ü-ZVB
Bahrenfeld	4.600	81	945	17	125	2	5.670	100	61	14	9	NVZ
Elbgaustraße	3.445	73	580	12	710	15	4.735	100	72	18	7	NVZ
Holstenstraße	3.860	86	175	4	425	10	4.460	100	42	28	38	NVZ
Iserbrook	2.730	86	-	-	450	14	3.180	100	48	16	17	NVZ
Osdorfer Born	3.935	68	650	11	1.210	21	5.795	100	53	20	18	NVZ
Rugenbarg	2.965	93	65	2	160	5	3.190	100	53	16	14	NVZ

- kein Angebot vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017

Karte 38: Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Altona



Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (Betriebsanzahl in %)	13
Abbildung 2: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (VK in %)	13
Abbildung 3: Einzelhandel nach Bedarfsbereichen Innere Stadt (VK in %)	17
Abbildung 4: Einzelhandel nach Bedarfsbereichen Äußere Stadt (VK in %)	17
Abbildung 5: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %	17
Abbildung 6: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in m ²	18
Abbildung 7: Einzelhandelszentralität* Bezirk Altona	19
Abbildung 8: Betriebstypen nach Anzahl	23
Abbildung 9: Betriebstypen nach Verkaufsfläche	23
Abbildung 10: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %	161
Abbildung 11: Einzelhandelszentralität* Bezirk Altona	162
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage des Bezirks Altona in Hamburg	7
Karte 2: Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Altona	15
Karte 3: Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Altona	25
Karte 4: Nahversorgungssituation im Stadtteil Altona-Altstadt	29
Karte 5: Nahversorgungssituation im Stadtteil Altona-Nord	32
Karte 6: Nahversorgungssituation im Stadtteil Bahrenfeld	35
Karte 7: Nahversorgungssituation im Stadtteil Blankenese	38
Karte 8: Nahversorgungssituation im Stadtteil Groß Flottbek	41
Karte 9: Nahversorgungssituation im Stadtteil Iserbrook	44
Karte 10: Nahversorgungssituation im Stadtteil Lurup	47
Karte 11: Nahversorgungssituation im Stadtteil Nienstedten	50
Karte 12: Nahversorgungssituation im Stadtteil Osdorf	53
Karte 13: Nahversorgungssituation im Stadtteil Othmarschen	57
Karte 14: Nahversorgungssituation im Stadtteil Ottensen	60
Karte 15: Nahversorgungssituation im Stadtteil Rissen	63
Karte 16: Nahversorgungssituation im Stadtteil Sternschanze	66

Karte 17:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Sülldorf	69
Karte 18:	Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Altona	73
Karte 19:	Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Altona	79
Karte 20:	Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Altona	89
Karte 21:	Übergeordnetes Zentrum Altona	91
Karte 22:	Übergeordnetes Zentrum Blankenese	96
Karte 23:	Übergeordnetes Zentrum Lurup	101
Karte 24:	Übergeordnetes Zentrum Osdorf	105
Karte 25:	Nahversorgungszentrum Othmarschen	109
Karte 26:	Übergeordnetes Zentrum Rissen	113
Karte 27:	Übergeordnetes Zentrum Schanzenviertel	117
Karte 28:	Nahversorgungszentrum Bahrenfeld (Gasstraße)	121
Karte 29:	Nahversorgungszentrum Elbgaustraße	125
Karte 30:	Nahversorgungszentrum Holstenstraße	129
Karte 31:	Nahversorgungszentrum Iserbrook	133
Karte 32:	Nahversorgungszentrum Osdorfer Born	137
Karte 33:	Nahversorgungszentrum Rugenbarg	141
Karte 34:	Trabrennbahn Bahrenfeld	147
Karte 35:	Flächenscreening Rissen	154
Karte 36:	Zentrum Iserbrook	157
Karte 37:	Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Altona	164
Karte 38:	Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Altona	167

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung im Bezirk Altona	8
Tabelle 2:	Wohnbauprojekte in Altona ab 2018 bis 2021	9
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	14
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	16
Tabelle 5:	Ausstattungskennziffern im Bezirk Altona und Hamburg gesamt	21
Tabelle 6:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	21
Tabelle 7:	Einzelhandelsprojekte im Bezirk Altona	22
Tabelle 8:	Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung	24

Tabelle 9:	Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten	24
Tabelle 10:	Nahversorgungsangebot im Bezirk Altona	24
Tabelle 11:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Altona (Vorschlag)	77
Tabelle 12:	Einzelhandelsbestand gesamt zentrale Versorgungsbereiche Altona	84
Tabelle 13:	Nahversorgungslagen im Bezirk Altona	86
Tabelle 14:	Zentren- und Standortstruktur Nahversorgung nach Lagekategorien	88
Tabelle 15:	Einwohnerdaten Trabrennbahn Bahrenfeld	148
Tabelle 16:	Einwohnerpotenzial Trabrennbahn Bahrenfeld	149
Tabelle 17:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	160
Tabelle 18:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	161
Übersichtenverzeichnis		
Übersicht 1:	Nahversorgung nach Stadtteilen im Überblick	26
Übersicht 2:	Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick	72
Übersicht 3:	Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit	78
Übersicht 4:	Nahversorgung nach zentralen Versorgungsbereichen und Handlungsansätzen	145
Übersicht 5:	Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick	163
Übersicht 6:	Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit	166

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: [REDACTED].ellrott@gma.biz
Internet: www.gma.biz

