



NAHVERSORGUNGSKONZEPT 2018

BEZIRK HARBURG

Impressum

Herausgeber /Auftraggeber

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Harburger Rathausplatz 4, 21073 Hamburg

bezirksamt@harburg.hamburg.de

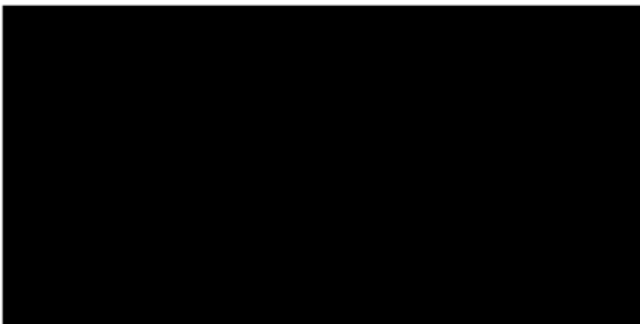
Verfasser

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25, 20354 Hamburg

Projektleitung



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

Stand: Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Der Bezirk Harburg im Überblick	6
1. Wesentliche Strukturdaten	6
1.1 Siedlungsstruktur	6
1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Harburg	10
1.3 Fördergebiete der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) in Harburg	11
1.4 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Harburg	11
1.5 Verkehrsinfrastruktur	11
2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick	12
2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	17
2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage	18
2.3 Ausstattungskennziffern	19
2.4 Einzelhandelsrelevante Projekte	22
II. Nahversorgungsanalyse	23
1. Nahversorgung im Überblick	23
2. Nahversorgung auf Stadtteilebene	26
2.1 Altenwerder	27
2.2 Cranz	29
2.3 Eißendorf	31
2.4 Francop	35
2.5 Gut Moor	37
2.6 Harburg	39
2.7 Hausbruch	42
2.8 Heimfeld	45
2.9 Langenbek	48
2.10 Marmstorf	51
2.11 Moorburg	54
2.12 Neuenfelde	56
2.13 Neugraben-Fischbek	59
2.14 Neuland	63
2.15 Rönneburg	65
2.16 Sinstorf	67

2.17	Wilstorf	69
3.	Zusammenfassende Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Bezirk Harburg	72
III.	Nahversorgungskonzept	76
1.	Zentren- und Standortstruktur	76
1.1	Definition der Lagekategorien	76
1.2	Erster Überblick Zentren- und Standortstruktur	78
2.	Festlegung der Standortstruktur Bezirk Harburg	82
2.1	Zentrale Versorgungsbereiche	82
2.2	Nahversorgungslagen	85
2.3	Sonstige Lagen	86
2.3.1	Städtebaulich integrierte Lagen	86
2.3.2	Städtebaulich nicht integrierte Lagen	86
2.4	Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels	86
3.	Zentren- und Angebotsstruktur	86
4.	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	87
4.1	Übergeordnetes Zentrum Harburg	90
4.2	Übergeordnetes Zentrum Neugraben	95
4.3	Nahversorgungszentrum Eißendorf	100
4.4	Nahversorgungszentrum Ernst-Bergeest-Weg	104
4.5	Nahversorgungszentrum Heimfeld	108
4.6	Nahversorgungszentrum Neuenfelde	112
4.7	Nahversorgungszentrum Neuwiedenthal	116
4.8	Nahversorgungszentrum Trelder Weg	120
4.9	Nahversorgungszentrum Wilstorf	124
4.10	Zu entwickelndes Nahversorgungszentrum Langenbek	128
5.	Fazit	128
IV.	Lupenbetrachtung	130
1.	Aufgabenstellung	130
1.1	Vorgehen Quick-Check	130
2.	Langenbek	131

2.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	131
2.2	Der Standort	132
2.3	Potenzialanalyse für den Bereich Winsener Straße / Gordonstraße	132
2.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	133
3.	Binnenhafen Harburg	134
3.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	134
3.2	Der Standort	135
3.3	Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)	135
3.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	137
4.	Zentrumsentwicklung Fischbeker Reethen	138
4.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	138
4.2	Der Standort	139
4.3	Abschätzung des Marktgebiets für das Zentrum Fischbeker Reethen	139
4.4	Empfehlungen zur Zentrumsentwicklung	142
V.	Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse	144
1.	Der Bezirk Harburg im Überblick	144
2.	Nahversorgung im Überblick	146
3.	Zentren- und Standortstruktur	150
	Verzeichnisse	153

I. Der Bezirk Harburg im Überblick

1. Wesentliche Strukturdaten

1.1 Siedlungsstruktur

Der Bezirk Harburg liegt südwestlich im Hamburger Stadtgebiet und grenzt an den Bezirk Hamburg-Mitte an. Er liegt südlich der Süderelbe sowie des Süßwasserwatts „Mühlenberger Loch“ und der Alten Süderelbe. Von niedersächsischer Seite grenzen die Landkreise Harburg und Stade an, für die Hamburg-Harburg den Status eines Oberzentrums innehat¹. Klar erkennbar ist die Gliederung des Bezirks in die ehemals eigenständige Kernstadt Harburg, die Siedlungsachse auf der Geestkante sowie den durch die Elbmarsch geprägten Norden mit der „dritten Meile“ des Alten Landes. Die bandartige Siedlungsstruktur in dieser Kulturlandschaft geht auf die Eindeichung und Parzellierung in Marschhufen zurück.

Die Einwohnerentwicklung im Bezirk Harburg verlief in den letzten Jahren nicht einheitlich. Während der Kernbereich (Harburg, Eißendorf, Heimfeld) und Neugraben-Fischbek an Einwohnern zulegen konnten, sank u. a. in Hausbruch, Langenbek und Rönneburg die Einwohnerzahl leicht. Von 2008 – 2015 konnte der Bezirk seine Einwohnerzahl insgesamt um ca. 6.544 Einwohner bzw. um ca. 4,3 % steigern.

Für die Gesamtstadt wird bis 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 1,84 – 1,88 Mio. prognostiziert², wobei bis 2027 bzw. 2030 von einem steten Anstieg (Wanderungssaldo) ausgegangen wird. Danach wird verstärkt das Geburtendefizit zum Tragen kommen. In Harburg wird v. a. durch die Errichtung mehrerer größerer Neubaugebiete im Süderelberaum die Grundlage dafür gelegt, auch zukünftig Wanderungsgewinne zu erzielen.

Bevölkerungsschwerpunkte liegen in den Stadtteilen Harburg, Eißendorf und Heimfeld, die zusammen ca. 65.000 Einwohner repräsentieren, sowie in den durch großflächige Wohnsiedlungen geprägten Stadtteilen Neugraben-Fischbek und Hausbruch.

Die dörflich geprägten Siedlungsbereiche in der Elbmarsch weisen durchweg eine geringere Bevölkerungsdichte auf als die stärker urbanisierten Gebiete im Kernbereich Harburgs.

¹ vgl. LROP-VO Niedersachsen 2017, 2.2 (06)

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

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Bezirk Harburg

Stadtteil	Einwohner 2008	Einwohner 2015	Veränderung abs.	Veränderung in %	Fläche in km ²	EW / km ²	EW 2015 in %
Altenwerder	785	3	-42	-5,4	6,7	< 1	< 1
Moorburg		740			10,0	74	0,5
Cranz	775	768	-7	-0,9	1,3	577	0,5
Eißendorf	23.467	24.103	636	2,7	8,4	2.879	15,0
Francop	634	710	76	12,0	9,1	78	0,4
Gut Moor	1.351	136	359	26,6	1,9	72	0,1
Neuland		1.574			8,1	194	1,0
Harburg	21.856	24.979	3.123	14,3	3,9	6.480	15,6
Hausbruch	17.131	16.852	-279	-1,6	11,2	1.507	10,5
Heimfeld	20.292	21.445	1.153	5,7	11,7	1.830	13,4
Langenbek	4.207	4.063	-144	-3,4	0,8	4.848	2,5
Marmstorf	8.891	8.820	-71	-0,8	5,8	1.517	5,5
Neuenfelde	4.574	4.644	70	1,5	15,5	300	2,9
Neugraben-Fischbek	26.948	27.879	931	3,5	22,5	1.238	17,4
Rönneburg	3.294	3.198	-96	-2,9	2,3	1.413	2,0
Sinstorf	3.397	3.615	218	6,4	2,6	1.412	2,3
Wilstorf	16.065	16.682	617	3,8	3,5	4.791	10,4
Bezirk Harburg gesamt	153.667	160.211	6.544	4,3	125,2	1.279	100,0

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

Das Wohnungsbauprogramm 2017 des Bezirks Harburg enthält zahlreiche Projekte mit voraussichtlichen Baupotenzialen für den Zeitraum ab 2017 (vgl. Tabelle 2). Die stärkste Wohnbautätigkeit ist derzeit mit ca. 4.465 zusätzlichen Wohneinheiten in Neugraben-Fischbek zu erwarten. Hier sind die großen Wohnungsbauprojekte wie das Neubaugebiet Vogelkamp am Neugrabener Bahnhof (ca. 1.500 Wohneinheiten) und die Konversion der Röttiger-Kaserne (Fischbeker Heidbrook, ca. 800 Wohneinheiten) mit der gegenüberliegenden Entwicklung Fischbeker Reethen (ca. 2.200 Wohneinheiten) an der Landesgrenze zu Niedersachsen verortet. Alle Vorhaben zusammen genommen wird bis 2026 ein Anstieg um ca. 12.000 Einwohner erwartet. Zahlreiche Projekte sind auch im Stadtteil Harburg in Entwicklung, insgesamt ca. 1.853 Wohneinheiten mit teilweise kurzfristigem Zeithorizont (bis 2018) und vielerorts bereits angelaufenen Verfahren. Mit ca. 750 Wohneinheiten entfällt ein bedeutender Teil des Wohnbaupotenzials auf den Harburger Binnenhafen. Im Teilraum „Harburg Kern“³ sind ebenfalls mehrere Projekte in Realisierung bzw. Entwicklung, Schwerpunkte sind Eißendorf und Heimfeld.

Der Bereich Fischbeker Heidbrook (ehemalige Röttiger-Kaserne) soll ein eigenständiges Nahversorgungsangebot erhalten, im Juli 2018 sind hier ein Lebensmittelvollsortimenter (Rewe), und ein Drogeriemarkt eröffnet worden. Im Neubaugebiet Fischbeker Reethen könnte zukünftig ein neues Nahversorgungszentrum entwickelt werden. Auch im Harburger Binnenhafen (Brückenquartier) wird am Veritaskai mit einem Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) ein Nahversorgungsangebot geschaffen.

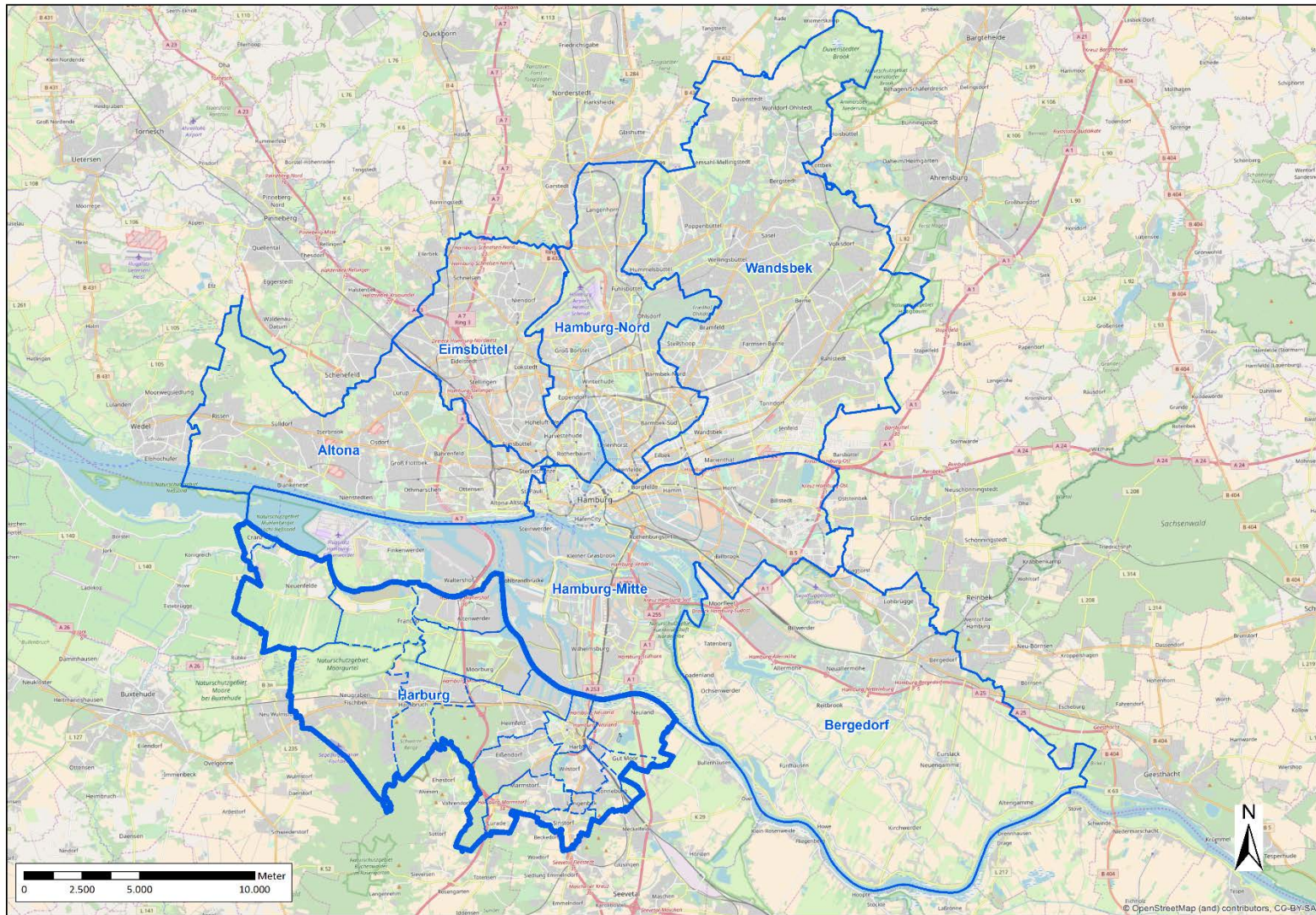
Tabelle 2: Wohnungsbaupotenziale in Harburg ab 2017

Stadtteil	Wohneinheiten	Haushaltsgröße ø	zusätzliche Einwohner
Cranz	20	1,8	40
Eißendorf	383	1,9	730
Harburg	1.853	1,7	3.150
Hausbruch	80	2,2	180
Heimfeld	419	1,8	750
Marmstorf	159	2,0	320
Neuenfelde	120	2,2	260
Neugraben-Fischbek	4.465	2,1	9.380
Rönneburg	95	2,2	210
Sinstorf	160	2,1	340
Wilstorf	245	1,8	440

Quelle: Bezirk Harburg Wohnungsbauprogramm 2017, Bearbeitung GMA 2017

³ Harburg Kern: Stadtteile Eißendorf, Heimfeld, Neuland, Gut Moor, Langenbek, Marmstorf, Rönneburg, Sinstorf, Wilstorf

Karte 1: Lage des Bezirks Harburg in Hamburg



Legende

-  Bezirksgrenze
-  Stadtteilgrenze

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

1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Harburg

- **Binnenhafen Harburg:** Der Harburger Binnenhafen wird auf Basis eines Rahmenkonzeptes und des integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) für das Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) Harburger Binnenhafen zu einem heterogenen Quartier weiterentwickelt, das sich durch einen Mix aus hochwertigem Gewerbe und attraktiven Wohnquartieren auszeichnet. Hierzu gehören neben Wohneinheiten, Hotels und Büros auch Forschungseinrichtungen (u. a. Hamburg Innovation Port), wobei auch Hafennutzungen erhalten bleiben. Das Wohnungsbauprogramm geht derzeit von ca. 750 zusätzlichen Wohneinheiten aus.
- **Konversion Röttiger-Kaserne / Fischbeker Heidbrook:** Auf dem rd. 54 ha großen Gelände der 2004 geschlossenen Röttiger-Kaserne entsteht das neue Wohnquartier Fischbeker Heidbrook. Typologisch soll hochwertiger Wohnungsbau in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbau sowie in Form von Geschosswohnungsbau mit insg. ca. 1.200 Wohneinheiten entstehen. In den Bestandsgebäuden sollen gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Zur Versorgung der Einwohner ist ein Nahversorgungsangebot (Supermarkt, Drogeriemarkt) angesiedelt worden.
- **Gartenstadt „Fischbeker Reethen“:** Unmittelbar nördlich des Neubaugebietes Fischbeker Heidbrook entwickelt die IBA Hamburg ein neues Quartier mit Gartenstadtcharakter. Hier soll Geschosswohnungsbau über die Hälfte des Wohnanteils ausmachen, zudem sind Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhausbebauung geplant. Das neue Quartier mit ca. 2.200 Wohneinheiten soll auch Kindertagesstätten, einen Sportplatz sowie gewerblich genutzte Areale enthalten. In zentraler Lage des Quartiers soll neben einer Quartiersgarage ein durch Gastronomie und Einzelhandel geprägtes Zentrum entstehen.
- **Neubaugebiet Vogelkamp Neugraben:** Nördlich des Bahnhofs Neugraben ist das ca. 70 ha große Neubaugebiet Vogelkamp im Entstehen begriffen. Insgesamt sollen ca. 1.500 Wohneinheiten in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbau entstehen, v. a. im ersten Bauabschnitt (nahe des Bahnhofs Neugraben) ist auch verstärkt Geschosswohnungsbau zu finden. Direkt an der Bahnstrecke ist ein Mischgebiet mit gewerblichen Einheiten vorgesehen, das auch dem Lärmschutz dienen soll. Im Eingangsbereich (Torbauten) ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsanbieters vorgesehen.

1.3 Fördergebiete der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) in Harburg

Mehrere Zentren des Harburger Nahversorgungskonzeptes liegen in Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung. Mit dem Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung sind in Hamburg die verschiedenen Programme der Bund-Länder-Städtebauförderung unter einem Dach zusammengeführt. Das Ziel von RISE ist es, Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf städtebaulich aufzuwerten und sozial zu stabilisieren. Für den Gebietsentwicklungsprozess wird unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) als zentrales Steuerungs- und Koordinierungsinstrument aufgestellt. Bei der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sind die konzeptionellen Ziele des jeweiligen IEK zu berücksichtigen.

1.4 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Harburg

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

Die wichtigsten Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Harburg sind die Hamburger Innenstadt sowie die Einkaufszentren Hamburger Meile und Elbe Einkaufszentrum (EEZ).

Außerhalb der Stadt Hamburg grenzt im Westen die Gemeinde Neu Wulmstorf an, die neben Nahversorgungsangeboten auch Möbel- und Fachmärkte (u. a. Möbel Boss, Tedox, Matratzen Concord) vorhält. Am ehemaligen Möbel Meyn Standort an der B73 ist die Ansiedlung eines familia Verbrauchermarktes mit ca. 2.400 m² Verkaufsfläche geplant⁴. Auch in Meckelfeld sind mehrere Nahversorgungsanbieter zu finden. Den bedeutendsten Konkurrenzstandort im Möbelsektor stellt das Fachmarktzentrum im Gewerbegebiet in Buchholz (u. a. Möbel Kraft, Media Markt, Familia, Obi, Küchen aktuell) dar, das über die B 75 und BAB 261 von Harburg aus gut zu erreichen ist.

1.5 Verkehrsinfrastruktur

Der Bezirk Harburg wird in Nord-Süd-Richtung durch die B 75 und in Ost-West-Richtung durch die B 73 erschlossen. Auch die Autobahnen 1 und 7 verlaufen durch den Bezirk, die Autobahn 253 stellt eine interne Verbindung dar, die BAB 261 umgeht das Maschener Kreuz in westlicher Richtung.

⁴ Stand 10/2017, ursprüngliche Planung sah 3.500 m² VK vor.

Mit dem Bahnhof Harburg ist der Bezirk sehr gut in das deutsche Schienennetz (europaweite ICE-, IC-, EC- sowie sehr gut ausgebaute RB- und RE-Verbindungen) integriert. Das leistungsstarke ÖPNV-Netz besteht aus dem S-Bahnnetz (zwei Linien) sowie Metro- und Stadtbussen.

Für den Teil der A 7, der zwischen dem Elbtunnel und der Anschlussstelle Hamburg-Heimfeld als Hochstraße verläuft, ist ab 2018 der achtstreifige Ausbau vorgesehen, der ca. 6 Jahre beansprucht wird. Dieses Projekt steht im Zusammenhang mit dem Anschluss der im Bau befindlichen A 26, für die Ende 2017 ein Planfeststellungsbeschluss erwartet wird. Die A 26 (derzeit zwischen Stade und Jork) soll nördlich an Buxtehude und Neu Wulmstorf vorbeigeführt werden und im Bezirk Harburg zwischen Hausbruch und Moorburg verlaufen. Zwischen den Anschlussstellen Moorburg und Waltershof soll ein Anschluss an die Autobahn 7 erfolgen (Autobahnkreuz HH-Süderelbe). Südlich von Moorburg wird die A 26 Ost (Hafenquerspange) weiter bis Stillhorn verlaufen; diese Verbindung soll bis 2025 fertiggestellt werden.

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 Busoptimierungsprogramms werden Radverkehrsführungen auf markierte Radverkehrsführungen im Straßenraum verlegt. Im Bezirk Harburg ist der Ausbau der Veloroute 11, die vom Hamburger Rathaus über den alten Elbtunnel und Wilhelmsburg durch die Harburger Innenstadt bis zur Technischen Universität Hamburg (TUHH) verlaufen soll, vorgesehen. Die Veloroute 10 soll über die HafenCity durch den Binnenhafen bis nach Neugraben-Fischbek führen.

2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick

Der Einzelhandelsbestand im Bezirk Harburg umfasst insgesamt 688 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 246.540 m². Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von ca. 891,9 Mio. € erwirtschaftet (vgl. Tabelle 3).

Differenziert nach Bedarfsbereichen kann festgestellt werden:

- Mit ca. 53 % der Betriebe entfällt der Großteil der Anbieter auf den **kurzfristigen Bedarf**, diese Anbieter repräsentieren ca. 32 % der Verkaufsflächen. Hierin zeigt sich, dass die Flächen in diesem nahversorgungsrelevanten Segment v. a. kleinflächige Strukturen aufweisen. Auf diesen Bedarfsbereich entfallen ca. 46 % und damit der Großteil der gesamten Umsätze.

- Mit ca. 19 % der Betriebe entfällt gut ein Fünftel der Einzelhandelsbetriebe auf den **mittelfristigen Bedarfsbereich**. Auf ca. 21 % der Verkaufsflächen werden gut 18 % des Umsatzes erwirtschaftet. Die Angebote dieses Bedarfsbereichs sind räumlich stark auf das Hauptzentrum Harburg konzentriert.
- Im **langfristigen Bedarf** sind 28 % der Betriebe vertreten, die ca. 48 % der Verkaufsfläche repräsentieren. Hier spiegelt sich der ausgeprägte Besatz mit großflächigen Bau- und Fachmärkten wider, ca. 36 % der Umsätze entfällt auf den langfristigen Bedarf.

Das Einzelhandelsangebot verteilt sich auf die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angebote gemäß Hamburger Sortimentsliste⁵ wie folgt:

⁵ Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 14

Abbildung 1: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (Betriebsanzahl in %)

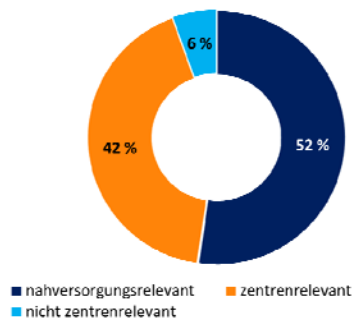
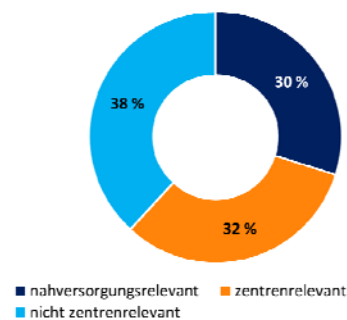


Abbildung 2: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (VK in %)



VK = Verkaufsfläche

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

Mit 94 % entfällt der größte Teil der Betriebe auf zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Angebote. Die große Flächenintensität der Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zeigt sich in der mit 38 % der Verkaufsflächen sehr großen Bedeutung der nicht zentrenrelevanten Sortimente im Bezirk Harburg.

Die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bezirks Harburg ist in Karte 2 dargestellt. Die Betriebe konzentrieren sich vor allem auf die Harburger Innenstadt in einer Diagonalen vom Sand bis zum Phoenix-Center. Der Bauhaus Baumarkt an der Schlachthofstraße ist ebenso zu erkennen wie die Fachmarktagglomeration am Großmoorbogen oder der Dehner Gartenmarkt in Marmstorf. In Neugraben ist die Konzentration von Betrieben im Ortskern und im benachbarten Gewerbegebiet (u. a. Obi Baumarkt) sichtbar. In Heimfeld ist die eher kleinteilige Struktur rund um den S-Bahnhof erkennbar. Im Stadtteil Eißendorf ist eine eher diffuse Struktur entlang der Eißendorfer Straße auszumachen. Weitere Betriebe sind auf voller Länge entlang der Hauptverkehrsachse B 73 verstreut. Auch wird ersichtlich, dass die eher kleine Konzentration von Betrieben an der Nincooper Straße (u. a. Lidl), den einzigen Handelsschwerpunkt in der Harburger Elbmarsch darstellt.

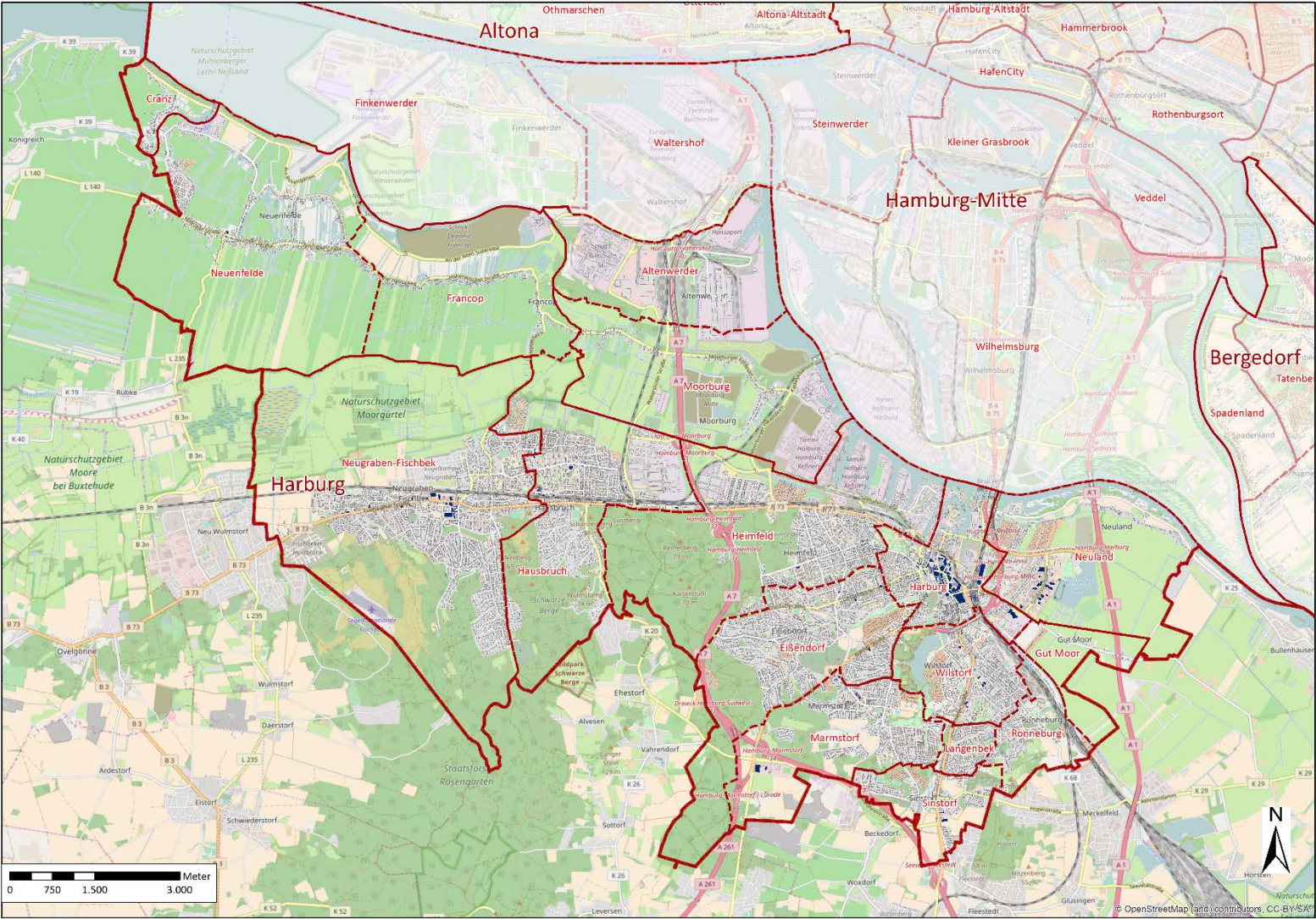
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m² *	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. €*	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	274	40	59.740	24	323,4	36
Gesundheit, Körperpflege	60	9	11.290	5	72,3	8
Blumen, zool. Bedarf	32	5	6.925	3	13,2	1
kurzfristiger Bedarf insgesamt	366	53	77.955	32	408,9	46
Bücher, Schreib- / Spielwaren	24	3	6.680	3	25,3	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	108	16	44.755	18	139,6	16
mittelfristiger Bedarf insgesamt	132	19	51.435	21	164,9	18
Elektrowaren, Medien, Foto	28	4	5.815	2	48,9	5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	40	6	40.010	16	67,5	8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	21	3	56.015	23	154,0	17
Optik / Uhren, Schmuck	48	7	2.570	1	18,2	2
Sonstige Sortimente	53	8	12.740	5	29,5	3
langfristiger Bedarf insgesamt	190	28	117.150	48	318,1	36
Nichtlebensmittel	414	60	186.800	76	568,5	64
Einzelhandel insgesamt	688	100	246.540	100	891,9	100

* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

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

Karte 2: Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Harburg



Legende

- Einzelhandel
- Bezirksgrenze
- Stadtteilgrenze

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

2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Nach Stadtteilen betrachtet zeigt sich, dass knapp die Hälfte der Verkaufsflächen und des Umsatzes auf den Stadtteil Harburg entfallen. Ein weiterer Schwerpunkt ist mit ca. 13 % der Verkaufsflächen in Neugraben-Fischbek zu finden. In der Elbmarsch sind überwiegend nur wenige Einzelhandelsbetriebe vorhanden, dies gilt auch für Rönneburg. In Gut Moor kann kein Besatz festgestellt werden.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Stadtteile	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Altenwerder	2	155	0,9
Cranz	1	120	0,4
Eißendorf	40	7.070	39,9
Francop	6	170	0,5
Gut Moor	-	-	-
Harburg	367	125.615	441,2
Hausbruch	42	9.370	49,2
Heimfeld	40	5.525	32,7
Langenbek	7	2.325	14,0
Marmstorf	22	18.000	61,8
Moorburg	1	25	0,1
Neuenfelde	14	1.790	12,0
Neugraben-Fischbek	94	32.770	124,0
Neuland	16	27.900	66,6
Rönneburg	1	35	0,6
Sinstorf	6	3.570	7,7
Wilstorf	29	12.100	40,2
Bezirk Harburg gesamt	688	246.540	891,9

- = kein Angebot vorhanden

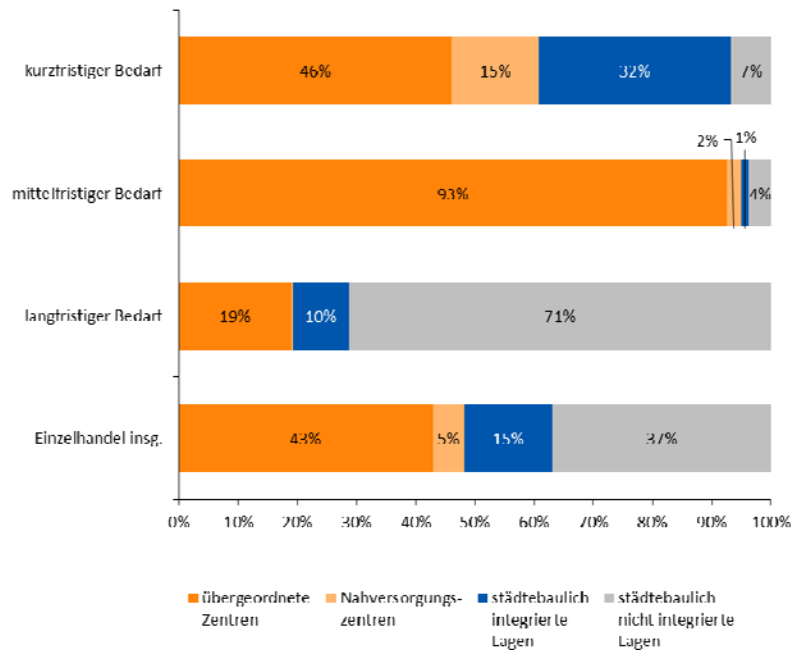
GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die Stadtteile Marmstorf, Eißendorf, Heimfeld und Wilstorf sowie Hausbruch weisen eigenständige Einzelhandelsstrukturen auf. In Neuland macht sich mit 27.900 m² VK v. a. der Sonderstandort Großmoorbogen bemerkbar.

2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt, dass etwa die Hälfte der Verkaufsflächen (ca. 48 %) auf zentrale Versorgungsbereiche entfällt. Mit insgesamt ca. 37 % spielen dezentrale Standorte im Bezirk Harburg eine ausgeprägte Rolle. Etwa ein Sechstel der Verkaufsflächen ist in städtebaulich integrierten Lagen zu finden.

Abbildung 3: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage



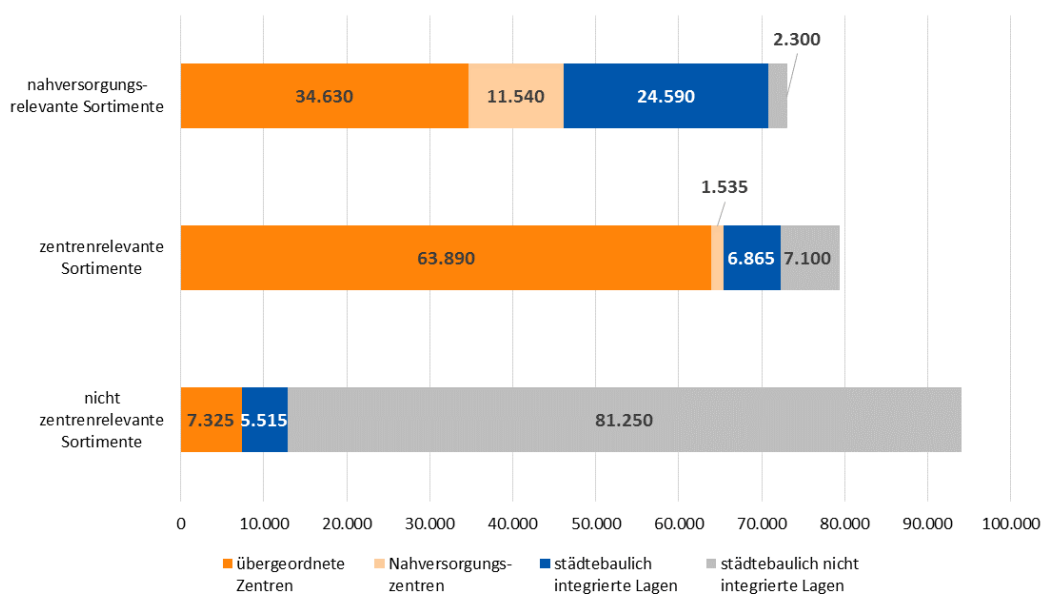
GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

- / Der **kurzfristige Bedarf** konzentriert sich mit ca. 61 % der Verkaufsflächen auf die zentralen Versorgungsbereiche, wobei mit ca. 46 % die übergeordneten Zentren Harburg und Neugraben weit vorne stehen. Dies ist nicht zuletzt auf die SB-Warenhausstandorte in beiden Zentrumsbereichen zurückzuführen. Weitere 32 % der Verkaufsflächen sind als Einzelbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen zu finden. Somit dienen diese Betriebe nahezu ausschließlich einer wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung.
- / Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt mit ca. 95 % eindeutig in den zentralen Versorgungsbereichen, wobei die übergeordneten Zentren mit 93 % nahezu das gesamte Angebot auf sich vereinen können. An dezentralen Standorten sind Angebote des mittelfristigen Bedarfs kaum vertreten.
- / Im **langfristigen Bedarfsbereich** befinden sich ca. 71 % der Angebote an dezentralen Standorten. Hier kommt insbesondere das Fachmarktzentrum am Großmoorbogen

zum Tragen, das überwiegend Angebote des langfristigen Bedarfs (u. a. Bau- und Gartenbedarf, Möbel und Bodenbeläge) sowie Autohäuser aufweist.

Das Einzelhandelsangebot nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste⁶ verteilt sich auf die unterschiedlichen Lagekategorien wie folgt:

Abbildung 4: Einzelhandelsbestand; VK nach Zentrenrelevanz und Lage in m²



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

Damit bleibt festzuhalten, dass eine planerisch wünschenswerte Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die ausgewiesenen Zentren bereits heute erreicht wird und dass auch die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Sortimenten an geeigneten Standorten gegeben ist. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist mit knapp 24.600 m² VK über ein Drittel des Angebots an städtebaulich integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu finden. Dies betrifft zum einen Nahversorgungslagen mit unmittelbarem Wohngebietsbezug, zum anderen auch Einzelbetriebe, die sich z. B. in städtebaulich nicht integrierten Lagen an den Bundesstraßen angesiedelt haben.

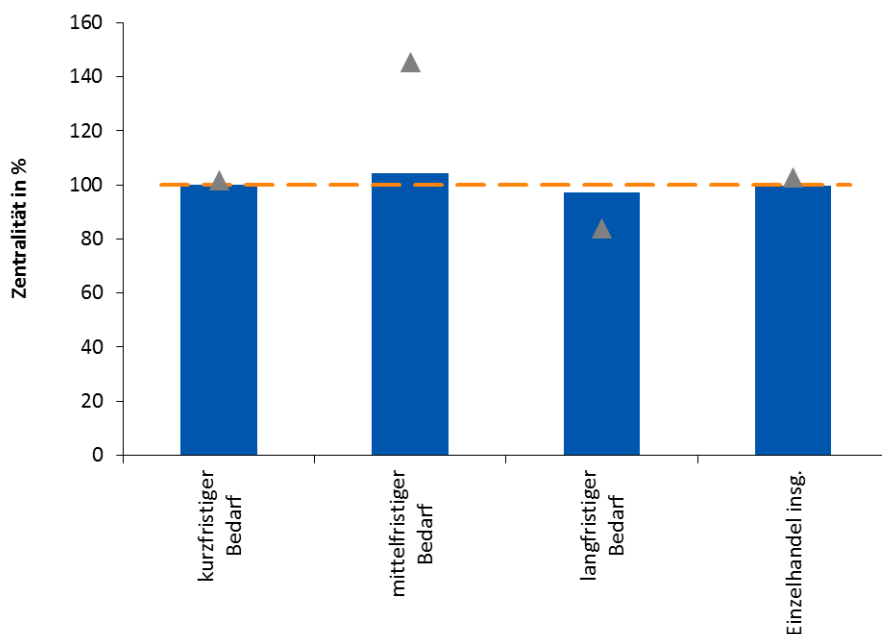
2.3 Ausstattungskennziffern

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

⁶ Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 14

Der Bezirk Harburg verfügt über eine **Zentralitätskennziffer** von 100 % (vgl. Abbildung 5), was für eine vollständige Deckung des lokalen Bedarfs innerhalb des Bezirks spricht. Insgesamt scheinen sich Kaufkraftzuflüsse v. a. aus dem Niedersächsischen Umland und Kaufkraftabflüsse v. a. in den Bezirk Hamburg-Mitte die Waage zu halten. Im **kurzfristigen Bedarf** wird mit 100 % eine ausgeglichene Zentralität erreicht. Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird mit 104 % ebenfalls eine ausgeglichene bis leicht positive Zentralität erreicht, was v. a. die Eigenständigkeit der Harburger Innenstadt hervorhebt. Mit 97 % ist im **langfristigen Bedarf** ebenfalls eine ausgeglichene Zentralität zu verzeichnen, die über dem Wert für die Gesamtstadt liegt.

Abbildung 5: Einzelhandelszentralität* Bezirk Harburg



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

* = Umsatz/Kaufkraft-Relation;

▲ = Durchschnittswert Hamburg

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

Ein weiterer Wert zur Einordnung und Bewertung der **Handelsausstattung** lässt sich mit der Verkaufsflächenausstattung in m² pro 1.000 Einwohner darstellen. Hier erreicht der Bezirk Harburg mit 1.539 m² pro 1.000 Einwohner⁷ eine im Hamburger Vergleich überdurchschnittliche Größenordnung. Besonders im **langfristigen Bedarfsbereich** wird mit 731 m² pro 1.000 Einwohner ein überdurchschnittlicher Wert erreicht. Insbesondere der Bereich Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf ist hier herauszustellen. Bei Elektrowaren ist ein eher überschaubares Angebot vorhanden, das sich v. a. auf MediaMarkt im Phoenix Center konzentriert. Die flächengrößten Anbieter im Möbelbereich sind Möbel Roller (ca. 8.100 m² VK) und Poco (ca. 6.500 m² VK). Die Verkaufsflächenausstattung in dem für die Nahversorgung besonders wichtigen Sortiment **Nahrungs- und**

⁷ Bezirk Harburg: 160.211 EW (Stand 31.12.2015)

Genussmittel liegt in Hamburg bei 372 m² VK / 1.000 Einwohner und damit unter dem Bundesdurchschnitt von 433 m² VK pro 1.000 Einwohner⁸. Der Bezirk Harburg liegt mit 373 m² VK / 1.000 Einwohner etwa im Hamburger Durchschnitt⁹.

Tabelle 5: Ausstattungskennziffern im Bezirk Harburg

Sortimente	Betriebe je 1.000 EW		VK in m ² je 1.000 EW	
	Bezirk Harburg	Durchschnitt Stadt Hamburg	Bezirk Harburg	Durchschnitt Stadt Hamburg
Nahrungs- und Genussmittel	1,7	1,7	373	372
Gesundheit, Körperpflege	0,4	0,4	70	78
Blumen, zool. Bedarf	0,2	0,2	43	24
kurzfristiger Bedarf insgesamt	2,3	2,4	487	475
Bücher, Schreib- / Spielwaren	0,1	0,2	42	46
Bekleidung, Schuhe, Sport	0,7	1,1	279	296
mittelfristiger Bedarf insgesamt	0,8	1,4	321	342
Elektrowaren, Medien, Foto	0,2	0,3	36	56
Hausrat, Einrichtung, Möbel	0,2	0,6	250	224
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	0,1	0,1	350	162
Optik / Uhren, Schmuck	0,3	0,4	16	24
Sonstige Sortimente	0,3	0,4	80	59
langfristiger Bedarf insgesamt	1,2	1,7	731	525
Nichtlebensmittel insgesamt	2,6	3,7	1.166	969
Einzelhandel insgesamt	4,3	5,4	1.539	1.341

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 Harburg leicht überdurchschnittlich ausgeprägt ist, während die Ausstattung im zentrenrelevanten Bereich leicht unter dem Wert der Gesamtstadt liegt und im nicht zentrenrelevanten Bereich deutlich überdurchschnittlich ausfällt (vgl. Tabelle 6).

⁸ 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

⁹ EHI; Inkl. Nonfood, ohne Lebensmittelhandwerk und Food-Flächen in Nonfood-Betrieben; zu berücksichtigen ist der unterschiedliche Verkaufsflächenansatz.

Tabelle 6: Ausstattung nach Zentrenrelevanz

Zentrenrelevanz	VK in m ² je 1.000 EW	VK in m ² je 1.000 EW in Hamburg
nahversorgungsrelevant	456	470
zentrenrelevant	496	532
nicht zentrenrelevant	587	338
Einzelhandel insgesamt	1.539	1.340

GMA-Darstellung 2016 / 2017

2.4 Einzelhandelsrelevante Projekte

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

Tabelle 7: Einzelhandelsprojekte im Bezirk Harburg

Stadtteil	Projekt	relevante Verkaufsfläche in m ²	voraussichtliche Eröffnung
Harburg	Westseite Marktplatz am Sand	660	k. A.
	Edeka, Binnenhafen	< 800	2019
Eißendorf	Sportplatz Lichtenauerweg	800	k. A.
Wilstorf	Erweiterung Aldi, Getränkemarkt, Kiosk, Apotheke, Drogerie Rönneburger Straße	3.280	k. A.

GMA-Zusammenstellung 2018 auf Grundlage von Angaben des Bezirksamtes Harburg

II. Nahversorgungsanalyse

1. Nahversorgung im Überblick

Im Bezirk Harburg ist insgesamt eine eigenständige Nahversorgungsfunktion vorhanden. Dies wird belegt durch die ausgeglichene Zentralität von 101 % bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wobei die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner mit 456 m² nur leicht unter dem Hamburger Durchschnitt (ca. 470 m² pro 1.000 Einwohner) liegt und ebenfalls auf eine gute Ausgangssituation hinweist.

Eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung übernehmen die 274 Lebensmittelbetriebe (nur Nahrungs- und Genussmittel). Inklusive der Lebensmittelangebote in Mehrbranchenbetrieben (insbesondere in Kaufhäusern, Drogeriemärkten) sind insgesamt 59.740 m² bei Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden.

Als Magnetbetriebe der Nahversorgung sind die 13 Supermärkte und 25 Discounter¹⁰ besonders hervorzuheben. Bei den Supermärkten weisen 61 % der Betriebe eine Verkaufsfläche von über 800 m² auf, bei den Discountern sind es 72 %. Daraus ist abzuleiten, dass Discounter bereits verstärkt modernisiert werden konnten, während Supermärkte noch vermehrt auf älteren Flächen agieren. Insgesamt sind Discounter bei der Betriebsanzahl mit 66 % in der Mehrheit, bei der Verkaufsfläche beträgt der Anteil der Discounter 58 %. Zu dieser Auswertung treten noch die SB-Warenhäuser hinzu. Dennoch ist festzustellen, dass das Discount-Angebot in Harburg überwiegt. Einen Überblick über die räumliche Verteilung der Märkte gibt die Karte 3.

Abbildung 6: Betriebstypen nach Anzahl

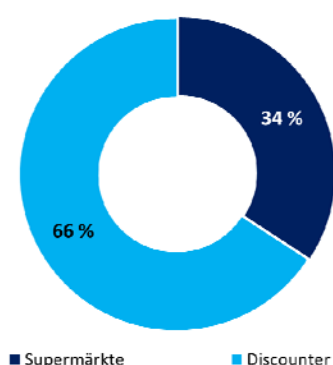
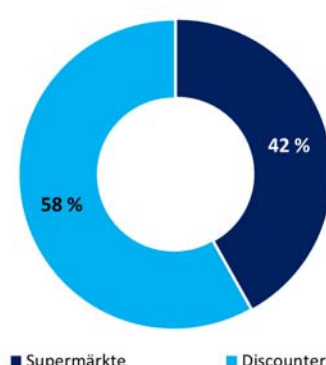


Abbildung 7: Betriebstypen nach Verkaufsfläche



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

Die durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen der zentralen Träger der Nahversorgung im Bezirk Harburg liegen bei den Discountern über den bundesdeutschen Werten, bei den Supermärkten fallen sie niedriger aus. Unter den Supermärkten finden sich moderne Anbieter mit ca. 2.000 m²

¹⁰ Jeweils über 400 m² Verkaufsfläche.

Verkaufsfläche (z. B. Rewe in Hausbruch, Edeka in Neugraben-Fischbek), aber auch alteingesessene Kaufleute mit wenigen hundert m² VK. (z. B. Edeka in Eißendorf und Heimfeld). In Harburg sind zudem zahlreiche ethnisch spezialisierte Supermärkte (z. B. Yin Yan, Dong Tien, Onur, Erden) zu finden, die asiatische, türkische oder generell internationale (Adese Markt) Sortimente führen. Diese Märkte sind tendenziell ebenfalls kleiner (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 8: Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung

Betriebstyp	Harburg	Hamburg gesamt	Deutschland
Supermarkt	912 m ²	1.040 m ²	975 m ²
Drogeriemarkt	537 m ²	505 m ²	k. A.
Discounter	856 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 Harburg	Hamburg	Berlin	Köln	München
Nahrungs- und Genussmittel	373	372	300	370	258

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

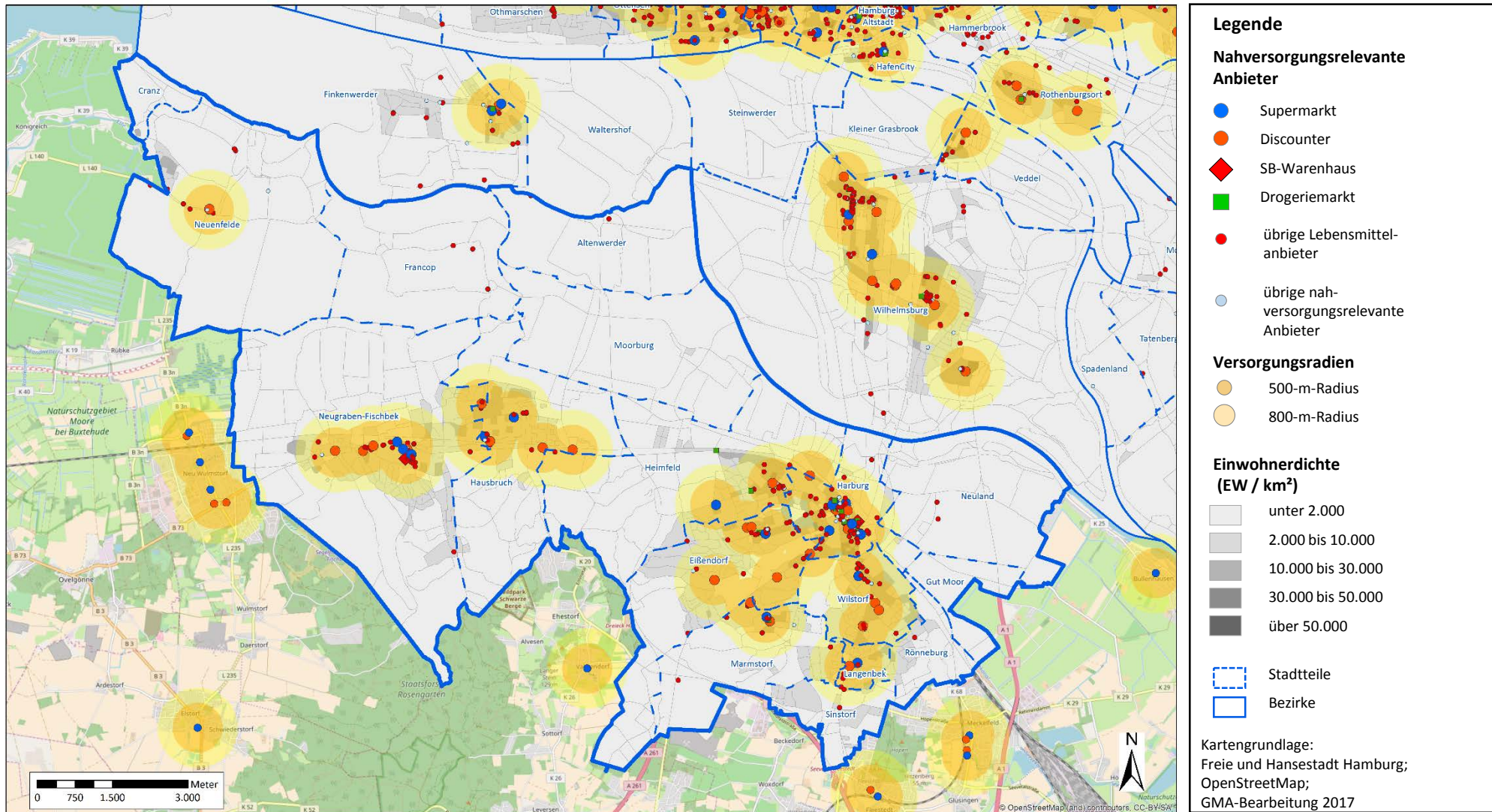
Die Ausstattung des Bezirks Harburg im Lebensmittelbereich liegt z. T. deutlich über den Ausstattungswerten anderer Großstädte. Dass die nahversorgungsrelevante Ausstattung leicht unter dem Hamburger Durchschnitt liegt ist demnach nicht auf Nahrungs- und Genussmittel zurückzuführen.

Tabelle 10: Nahversorgungsangebot im Bezirk Harburg

Verkaufsflächengröße	Nahversorger
über 1.500 m ² Verkaufsfläche	2 Supermärkte, 2 SB-Warenhäuser
800 bis 1.500 m ² Verkaufsfläche	31 Betriebe, davon 9 Supermärkte, 18 Discounter, 3 Drogeriemärkte
400 bis unter 800 m ² Verkaufsfläche	18 Betriebe, davon 2 Supermärkte, 7 Discounter, 6 Drogeriemärkte
unter 400 m ² Verkaufsfläche	307 Anbieter insgesamt, darunter 4 Drogeriemärkte 29 Apotheken 55 Bäckereien 12 Fleischereien

GMA-Erhebung 2016 / 2017

Karte 3: Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Harburg



2. Nahversorgung auf Stadtteilebene

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

Übersicht 1: Nahversorgung nach Stadtteilen im Überblick

Stadtteile	nahversorgungs- relevante Betriebe	Verkaufsfläche Nahversorgung in m ² / 1.000 Einwohner	Zentralität Nahversorgung in %
Altenwerder*	2	-	-
Cranz	-	-	-
Eißendorf	34	279	62
Francop	4	183	28
Gut Moor	-	-	-
Harburg	139	1.025	253
Hausbruch	30	439	99
Heimfeld	31	201	52
Langenbek	7	572	128
Marmstorf	18	440	82
Moorburg	1	34	5
Neuenfelde	13	375	91
Neugraben-Fischbek	52	550	112
Neuland	2	102	26
Rönneburg	1	11	8
Sinstorf	4	54	12
Wilstorf	22	331	62
Harburg gesamt	360	459	101

- = kein Angebot vorhanden, GMA-Erhebung 2016

* In Altenwerder sind zwei Tankstellenshops ansässig. Da es durch die Hafennutzung so gut wie keine Einwohner gibt, ist eine Ausweisung von Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner nicht zielführend.

Aufgrund der besonderen Siedlungsstrukturen im Alten Land, die durch die Eindeichung und Entwässerung des fruchtbaren Marschlandes als „Marschhufendörfer“ entlang der deichbegleitenden Wege und Straßen entstanden sind, sind in diesem Bereich andere Maßstäbe anzulegen als in den urbanisierten Stadtteilen auf der Geest. In den bandartigen Siedlungsstrukturen mit Hofstellen, Obstbauflächen und freistehenden Einfamilienhäusern ist eine vollständige, flächendeckende Abdeckung i. S. einer fußläufigen Nahversorgung nicht realisierbar. Für den Hamburger Teil des Alten Landes (überwiegend die „Dritte Meile¹¹“) wird daher ein großmaschiges Netz aus leistungsfähigen Nahversorgungszentren empfohlen, die in den ÖPNV eingebunden sind und eine gute Erreichbarkeit aus dem dünn besiedelten Raum ermöglichen.

¹¹ Dritte Meile: Elbmarsch zwischen Este und Süderelbe

2.1 Altenwerder

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ¹²	3
Einwohner pro km ²	< 1
Kaufkraftkennziffer ¹³	105,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	< 0,1 (< 0,1)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ¹⁴	-



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	2	155	100	-	-
kurzfristiger Bedarf gesamt	2	155	100	-	-
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	2	155	100	-	-

Fazit und Handlungsempfehlungen

Der Stadtteil Altenwerder liegt zentral im Bezirk Harburg und grenzt an die Stadtteile Waltershof, Wilhelmsburg, Moorburg, Francop und Finkenwerder.

Das Dorf Altenwerder wurde nach der Einstufung als Hafenerweiterungsgebiet in den 1960er Jahren bis 1998 geräumt und beherbergt heute neben industriellen Anlagen (u. a. Aluminiumwerk) mit dem Containerterminal Altenwerder den modernsten Abschnitt des Hamburger Hafens. Daher weist Altenwerder weder nennenswerte Wohngebiete noch Einzelhandelsstrukturen auf.

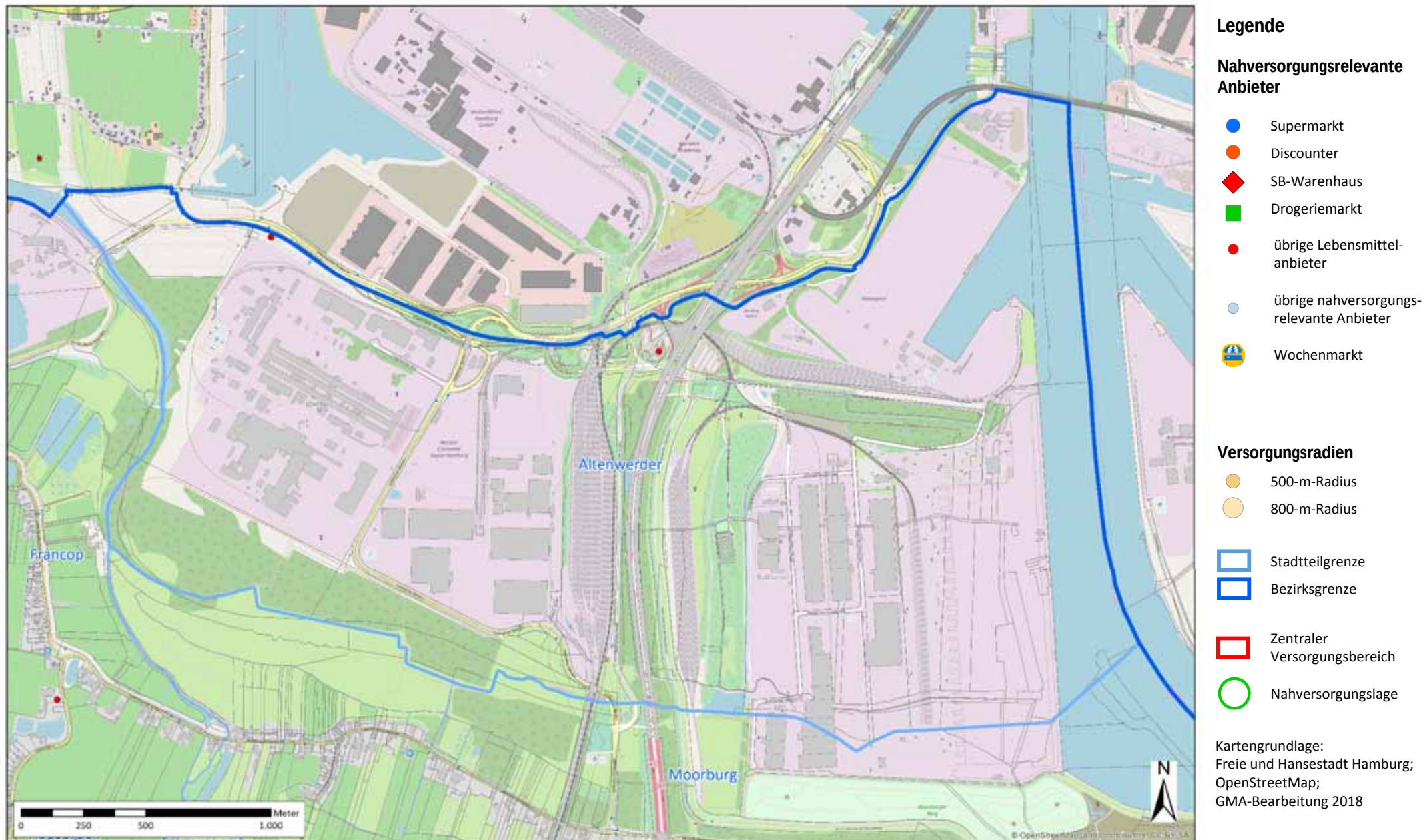
Da hier auf absehbare Zeit keine Wohnnutzung vorgesehen ist, besteht kein Bedarf zur Schaffung eigenständiger Nahversorgungsstrukturen.

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

¹³ Quelle: MB Research 2016

¹⁴ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Karte 4: Nahversorgungssituation im Stadtteil Altenwerder



2.2 Cranz

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ¹⁵	768
Einwohner pro km ²	577
Kaufkraftkennziffer ¹⁶	105,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	4,4 (2,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ¹⁷	-



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	-	-	-	-	-
kurzfristiger Bedarf gesamt	-	-	-	-	-
mittelfristiger Bedarf	1	120	100	156	52
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	1	120	100	156	9

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Cranz liegt im Nordwesten des Bezirks Harburg an Elbe und Este und grenzt an den Stadtteil Neuenfelde sowie an die niedersächsische Gemeinde Jork. Cranz gehört zur „Zweiten Meile¹⁸“ der Kulturlandschaft Altes Land.

Die Einwohnerdichte liegt mit ca. 577 Einwohner pro km² auf einem sehr niedrigen Niveau, was für die Elbmarsch typisch ist. Die Einwohnerentwicklung verläuft stabil, zukünftig können durch Bebauung brach liegender Flächen am Cranzer Elbdeich ca. 20 Wohneinheiten hinzukommen.

Die Siedlungsstruktur verläuft straßenbegleitend entlang der Flutschutzdeiche, wobei die Deichkrone des Estedeichs ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut ist. Im Hinterland befinden sich Obstbauflächen.

Eigenständige Nahversorgungsstrukturen sind nicht vorhanden, am besten erreichbar sind Anbieter in Neuenfelde, Finkenwerder und Jork. Mit Realisierung des geplanten Dienstleistungszentrums bei Airbus in Finkenwerder könnte im Fall der Ansiedlung von Lebensmittelanbietern auch die Versorgung für den Stadtteil Cranz verbessert werden.

Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung kommen zur Verbesserung der Nahversorgung nur kleinflächige Konzepte in Betracht.

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

¹⁶ Quelle: MB Research 2016

¹⁷ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

¹⁸ Zweite Meile: Elbmarsch zwischen Lühe und Este

Karte 5: Nahversorgungssituation im Stadtteil Cranz



2.3 Eißendorf

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ¹⁹	24.103
Einwohner pro km ²	2.879
Kaufkraftkennziffer ²⁰	102,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	133,9 (59,8)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²¹	76 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	34	6.725	95	279	62
kurzfristiger Bedarf gesamt	34	6.725	95	279	61
mittelfristiger Bedarf	2	65	< 1	3	5
langfristiger Bedarf	4	280	4	12	3
Einzelhandel insgesamt	40	7.070	100	293	30

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

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	1.630	28
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	3.965	70
Sonstige nicht integrierte Lagen	140	2
Sonderstandorte	-	-

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

²⁰ Quelle: MB Research 2016

²¹ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Eißendorf liegt im Süden des Bezirks Harburg und grenzt an die Stadtteile Heimfeld, Harburg, Wilstorf, Marmstorf und die niedersächsische Gemeinde Rosengarten. Topografisch ist Eißendorf durch die Nordflanke der Harburger Berge geprägt.

Mit ca. 2.879 EW pro km² gehört Eißendorf zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen, wobei anzumerken ist, dass der Südwesten des Stadtteils (westlich der BAB 7 / 261) nicht besiedelt ist. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft leicht positiv.

Siedlungsstrukturell gliedert sich Eißendorf in den überwiegend locker bebauten westlichen Teil mit Einfamilien- und Reihenhausbau, die in die bewaldeten Bereiche der Harburger Berge übergehen und Reste des historischen Ortskerns im Göhlbachtal aufweisen, sowie den östlichen Teil entlang der Eißendorfer Straße, der verstärkt durch Geschosßwohnungsbau in Blockrand- und Zeilenbebauung geprägt ist. Dieser Bereich geht in die höher verdichteten Wohngebiete der Stadtteile Harburg und Heimfeld über. Eine Besonderheit stellen die Grünflächen und Kleingärten am Lohmühlenteich dar.

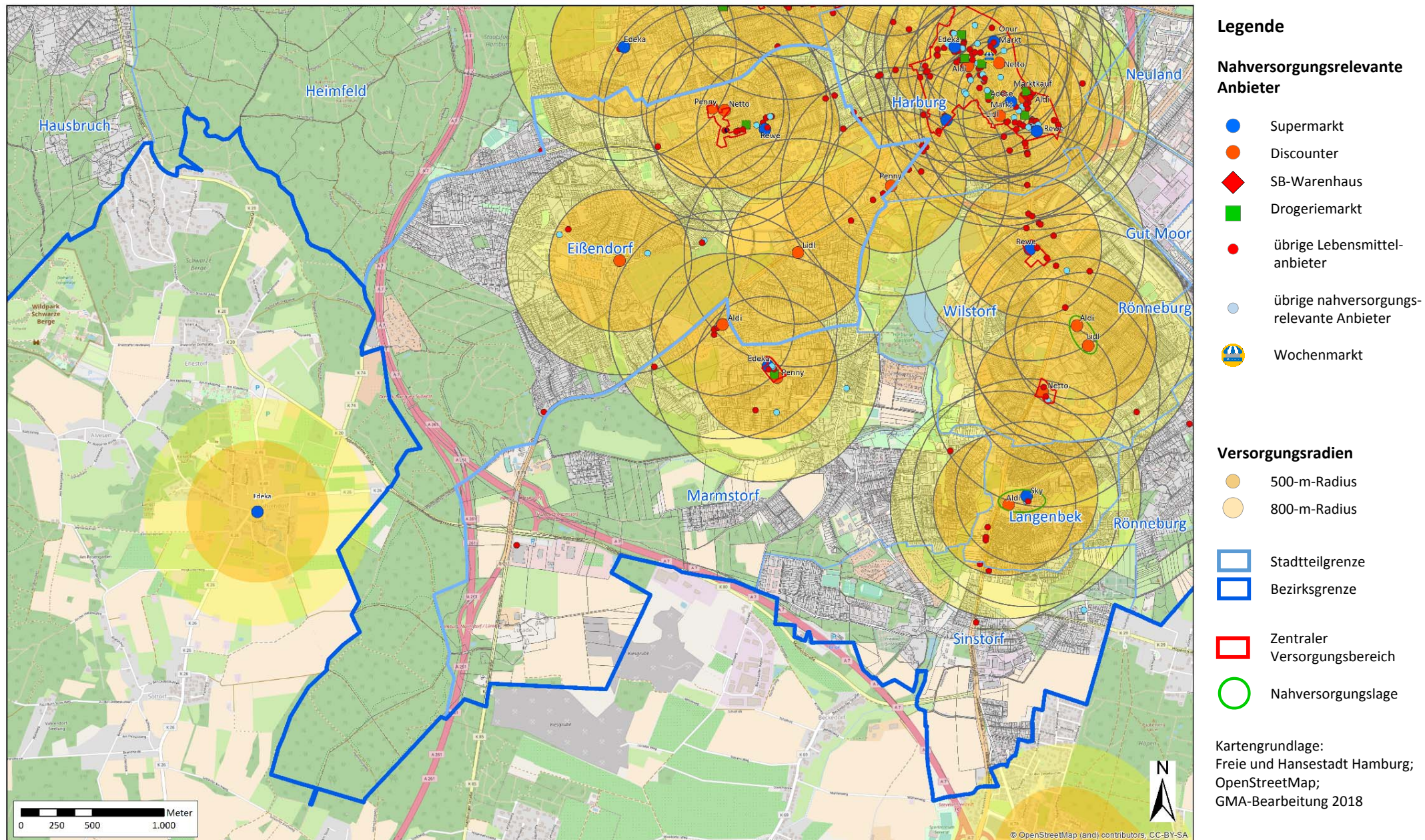
Die Nahversorgungsanbieter befinden sich überwiegend entlang der Bremer Straße (B 75) sowie der Eißendorfer Straße. An der Bremer Straße sind solitäre Discounter, überwiegend in direkter Nachbarschaft zu Wohnbebauung zu finden. Im Bereich der Eißendorfer Straße, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts als Verbindung zwischen Eißendorf und Harburg mit verdichteter Wohnbebauung ausgebaut wurde, sind nahezu auf voller Länge überwiegend kleinteilige Ladeneinheiten in den Wohngebäuden eingestreut. Größere Nahversorgungsanbieter finden sich in den Nebenstraßen (Rewe Kirchenhang, Penny Lühmannstraße, Netto Weusthoffstraße), diese weisen jedoch kaum funktionalen Zusammenhänge untereinander auf und können so nicht von Synergieeffekten profitieren. Der Budnikowsky Drogeriemarkt an der Eißendorfer Straße hat im Sommer 2017 den Standort aufgegeben. Im lockerer bebauten Westen des Stadtteils ist ein einzelner Discounter (Penny) am Beerentalweg vorhanden, der zum Erhebungszeitpunkt modernisiert worden ist.

Mit ca. 279 m² VK pro 1.000 EW im nahversorgungsrelevanten Bereich liegt eine unterdurchschnittliche Ausstattung vor (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 EW). Die Zentralität von 62 % deutet auf einen starken Kaufkraftabfluss hin, dieser dürfte vor allem auf das Harburger Zentrum gerichtet sein.

Der Anteil der fußläufigen Nahversorgungsabdeckung liegt bei 76 %, was alles in allem einen zufriedenstellenden Wert darstellt. Insgesamt sind ca. 8.800 Einwohner (ca. 24 %) nicht fußläufig versorgt, wobei der größte Teil dieser Einwohner innerhalb eines 800 m Radius um einen Nahversorgungsbetrieb wohnhaft ist. Eine räumliche Versorgungslücke ist daher im äußersten Westen des Stadtteils festzustellen, der überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

Handlungsbedarf besteht vor allem im Bereich der Eißendorfer Straße. Es wird empfohlen, die vorhandenen Nahversorgungsangebote im Nahversorgungszentrum Eißendorf räumlich zu konzentrieren, um ein leistungsfähiges Zentrum mit umfassendem Nahversorgungsangebot (z. B. Lebensmittelvollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt, Lebensmittelhandwerk und Komplementärnutzungen) für Eißendorf zu entwickeln. Der Bereich Eißendorfer Straße / Weusthoffstraße bietet sich hierfür besonders an.

Karte 6: Nahversorgungssituation im Stadtteil Eißendorf



2.4 Francop

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ²²	710
Einwohner pro km ²	78
Kaufkraftkennziffer ²³	105,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	4,0 (1,8)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²⁴	0 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	4	130	76	183	28
kurzfristiger Bedarf gesamt	4	130	76	183	27
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	2	40	24	56	0
Einzelhandel insgesamt	6	170	100	239	12

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Francop liegt südlich der alten Süderelbe²⁵ im Nordwesten des Bezirks Harburg und grenzt an die Stadtteile Finkenwerder, Altenwerder, Moorburg, Harburg, Neugraben-Fischbek und Neuenfelde. Francop gehört zur „Dritten Meile“ der Kulturlandschaft Altes Land.

Die Einwohnerdichte liegt mit ca. 78 Einwohner pro km² auf einem sehr niedrigen Niveau, was für die Elbmarsch typisch ist. Die Einwohnerentwicklung verläuft positiv, der Zuwachs von 76 Einwohnern zwischen 2008 und 2015 bedeutet einen Anstieg um ca. 12 %.

Die Siedlungsstruktur verläuft straßenbegleitend entlang des ehemaligen Flutschutzdeichs, der mehrere Bracks²⁶ aufweist. Der Großteil der Flächen wird für den Obstanbau genutzt, im Norden befindet sich ein ausgedehntes Spülfeld.

Eigenständige Nahversorgungsstrukturen sind nicht vorhanden, am besten erreichbar sind Anbieter in Neugraben-Fischbek sowie in Neuenfelde und Finkenwerder.

Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung kommen zur Verbesserung der Nahversorgung nur kleinflächige Konzepte in Betracht.

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

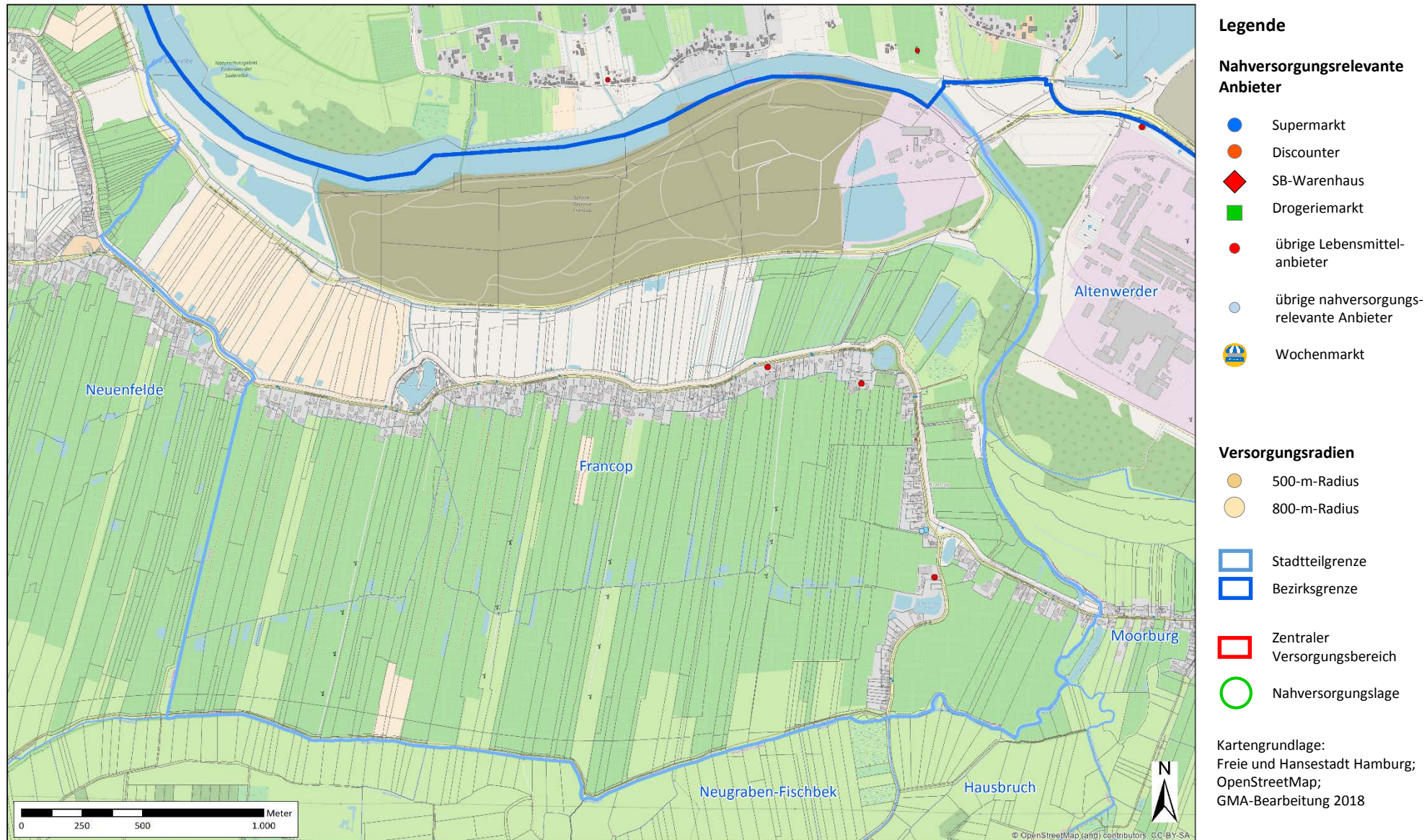
²³ Quelle: MB Research 2016

²⁴ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

²⁵ nach der Sturmflut von 1962 von der Tide-Elbe abgetrennt

²⁶ Brack = Gewässer, das durch Auswaschungen infolge eines Deichbruchs entsteht

Karte 7: Nahversorgungssituation im Stadtteil Francop



2.5 Gut Moor

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ²⁷	136
Einwohner pro km ²	72
Kaufkraftkennziffer ²⁸	104,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	0,8 (0,3)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²⁹	0 %



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

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Gut Moor liegt zentral im Osten des Bezirks Harburg und grenzt an die Stadtteile Neuland, Rönneburg und Harburg sowie die niedersächsische Gemeinde Seevetal.

Die Einwohnerdichte liegt mit ca. 72 Einwohner pro km² auf einem sehr niedrigen Niveau, auch die Einwohnerzahl ist mit 136 sehr gering. Gut Moor geht auf ein einzelnes Gutshaus zurück und besteht überwiegend aus Wiesen. Die Siedlungsstruktur konzentriert sich auf den Großmoordamm.

Eigenständige Nahversorgungsstrukturen sind nicht vorhanden. Durch den Straßenzug Großmoordamm / Walter-Dudek-Brücke / Moorstraße ist jedoch eine gute verkehrliche Anbindung an die Harburger Innenstadt gegeben.

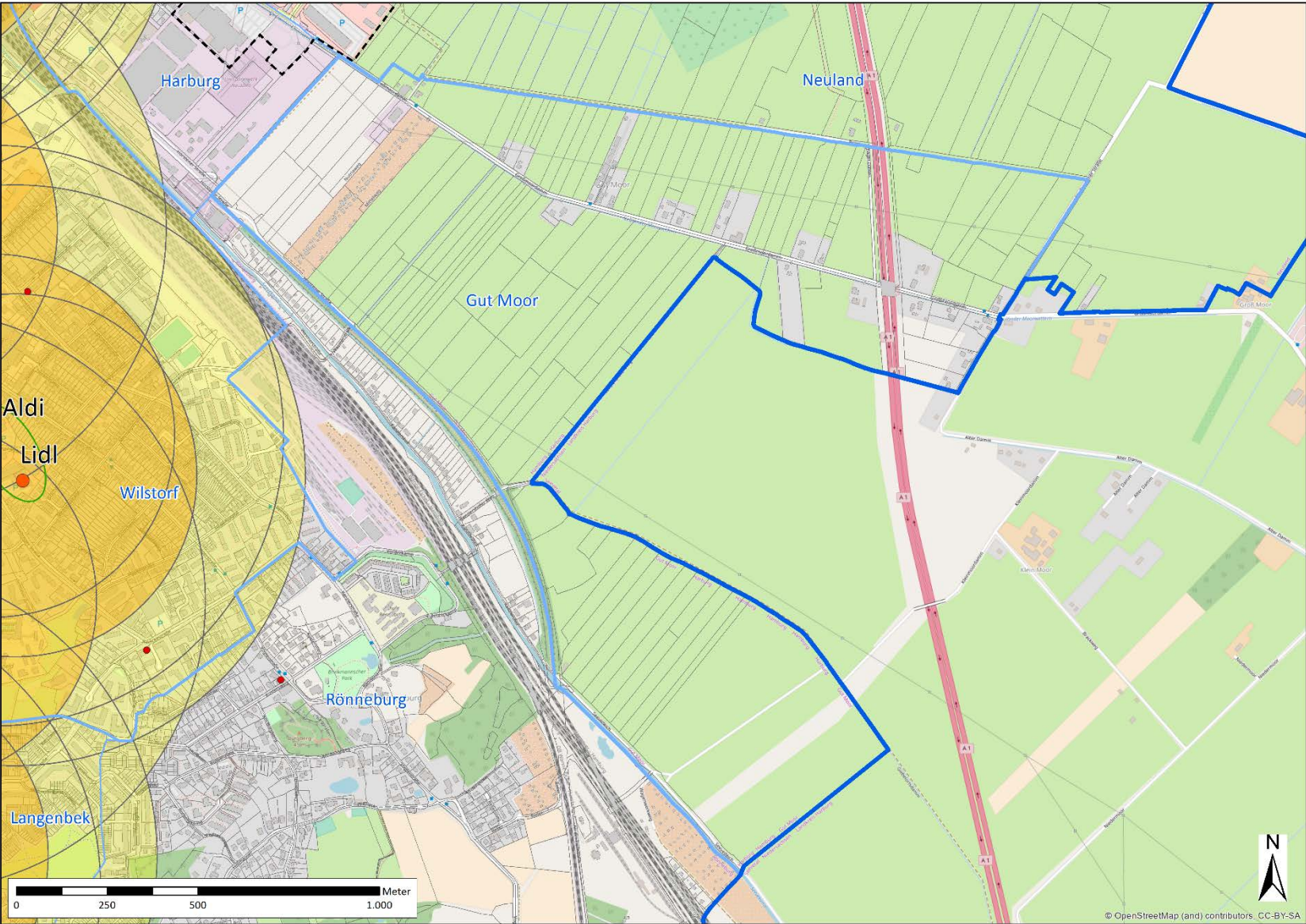
Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung besteht kein realistisches Potenzial zur Schaffung eigenständiger Nahversorgungsstrukturen.

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

²⁸ Quelle: MB Research 2016

²⁹ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Karte 8: Nahversorgungssituation im Stadtteil Gut Moor



- Legende**
- Nahversorgungsrelevante Anbieter**
- Supermarkt
 - Discounter
 - SB-Warenhaus
 - Drogeriemarkt
 - übrige Lebensmittel-anbieter
 - übrige nahversorgungs-relevante Anbieter
 - Wochenmarkt
- Versorgungsradien**
- 500-m-Radius
 - 800-m-Radius
- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze
- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

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

2.6 Harburg

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ³⁰	24.979
Einwohner pro km ²	6.480
Kaufkraftkennziffer ³¹	94,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	127,8 (57,1)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³²	89 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	139	25.615	20	1.025	253
kurzfristiger Bedarf gesamt	141	26.820	21	1.074	246
mittelfristiger Bedarf	105	45.165	36	1.808	631
langfristiger Bedarf	121	53.630	43	2.147	331
Einzelhandel insgesamt	367	125.615	100	5.029	345

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

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

Der Wochenmarkt findet am Sand statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	24.495	98
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	560	2
Sonstige nicht integrierte Lagen	55	< 1
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, 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 Harburg liegt im Südosten des gleichnamigen Bezirks und grenzt an die Stadtteile Neuland, Gut Moor, Rönneburg, Wilstorf, Eißendorf und Heimfeld. Im Norden reicht Harburg bis an die Süderelbe heran.

Mit ca. 6.480 Einwohnern pro km² gehört Harburg zu den dicht besiedelten Stadtteilen. Auch hat der Stadtteil seine Einwohnerzahl zwischen 2008 und 2015 um über 3.100 EW erhöhen können, was einer Steigerung um ca. 14,3 % entspricht. Nicht zuletzt durch die renommierte Technische Universität Hamburg (ca. 7.600 Studierende), die im Westen des Stadtteils liegt, ist weiterhin mit Zuzug in den Stadtteil Harburg zu rechnen.

Harburg stellt den Kernbereich der ehemals eigenständigen Stadt Harburg an der Elbe dar und gliedert sich in den urbanen Bereich südwestlich der B 73 bzw. der Bahngleise und den gewerblich geprägten Hafenbereich im Nordosten. Im Umfeld der Harburger Keimzelle, dem Harburger Schloss, befindet sich der Harburger Binnenhafen, der seit den 1980er Jahren eine Wandlung zu einem modernen und gefragten Wohn- und Arbeitsstättenstandort im Hafenumfeld vollzieht. Der dicht besiedelte Südwesten ist vorrangig durch Wohnnutzung in Blockrandbebauung geprägt, in der Innenstadt sind auch großmaßstäbliche Handelsimmobilien zu finden.

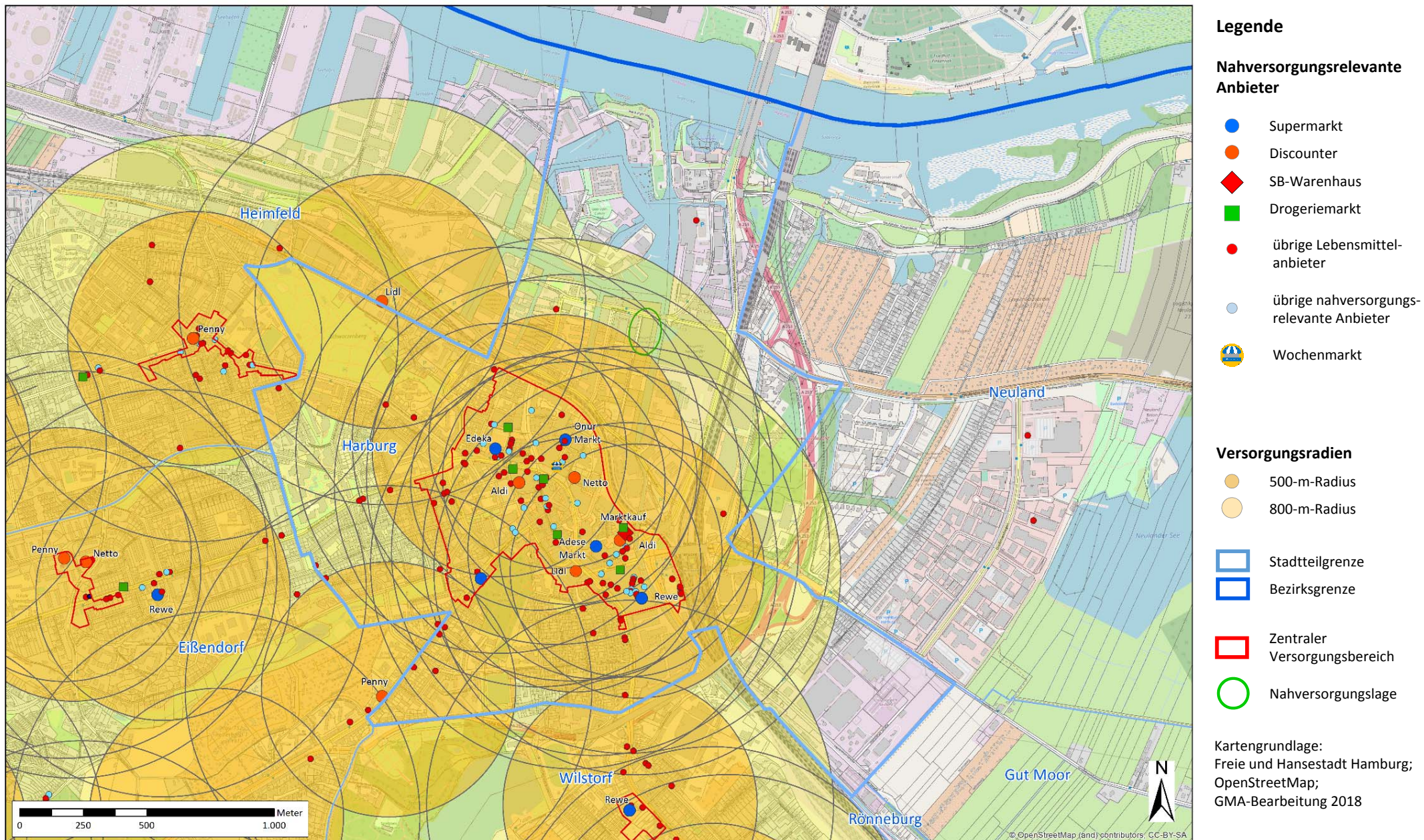
Die Nahversorgungsstruktur in Harburg ist auf den Zentrumsbereich konzentriert. An der Bremer Straße ist ein zusätzlicher Nahkauf Markt vorhanden, die strukturprägenden Anbieter sind von Edeka am Sand bis zu Rewe im Phoenix-Center entlang der Achse Harburger Ring / Wilstorfer Straße / Moorstraße aufgereiht.

Die Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich ist mit 1.025 m² VK pro 1.000 EW deutlich überdurchschnittlich (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 EW) und hebt die Versorgungsfunktion des Stadtteils Harburg und insbesondere der Harburger Innenstadt für den Kernbereich des Bezirks (ehemaliges Stadtgebiet Harburg an der Elbe) hervor.

Mit einer Abdeckung von 89 % wird eine sehr gute fußläufige Versorgung erreicht; auch wenn ca. 2.800 EW (ca. 11 %) rechnerisch nicht fußläufig versorgt sind, so befinden sich diese doch nahezu vollständig innerhalb eines 800 m Radius um einen Nahversorgungsanbieter, so dass potenzielle Versorgungslücken nur im Bereich des Harburger Binnenhafens festzustellen sind. Durch die Barrierewirkung der vierspurigen B 73, der Gleisanlagen mit dem begrünten Lärmschutzwall und der parallel daneben verlaufenden Straße Karnapp ist der Binnenhafen nur schwach mit der Harburger Innenstadt verbunden.

Insbesondere bei einer Stärkung der Wohnfunktion im Harburger Binnenhafen sollte eine eigenständige Nahversorgungslage zur Versorgung des Bereichs Binnenhafen entwickelt werden. In der Harburger Innenstadt würde ein Biomarkt das Angebot sinnvoll ergänzen.

Karte 9: Nahversorgungssituation im Stadtteil Harburg



2.7 Hausbruch

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ³³	16.852
Einwohner pro km ²	1.507
Kaufkraftkennziffer ³⁴	103,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	94,1 (42,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³⁵	85 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	30	7.405	79	439	99
kurzfristiger Bedarf	31	7.445	79	442	98
mittelfristiger Bedarf	4	415	4	25	14
langfristiger Bedarf	7	1.510	16	90	14
Einzelhandel insgesamt	42	9.370	100	556	52

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

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	2.680	36
Nahversorgungslagen	150	2
Sonstige integrierte Lagen	4.575	62
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
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, 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 Hausbruch liegt im Westen des Bezirks Harburg und grenzt an Francop, Moorburg, Heimfeld und Neugraben-Fischbek sowie an die niedersächsische Gemeinde Rosengarten.

Mit ca. 1.507 Einwohnern pro km² gehört Hausbruch insgesamt zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen, je nach Quartier liegt jedoch eine deutlich differenzierte Einwohnerdichte vor. Die Einwohnerzahl ist zwischen 2008 und 2015 um -1,6 % zurückgegangen.

Hausbruch gliedert sich in den dicht besiedelten Bereich nördlich der Geestkante, in dem sich Altwiedenthal und die Siedlung Neuwiedenthal (anteilig) befinden, sowie das Gewerbegebiet östlich der Waltershofer Straße und die Einfamilienhausstrukturen, die in den bewaldeten Ausläufern der Harburger Berge entstanden sind. Die in den 1960er und -70er Jahren errichtete Großwohnsiedlung Neuwiedenthal liegt teilweise im Stadtteil Hausbruch und teilweise in Neugraben-Fischbek.

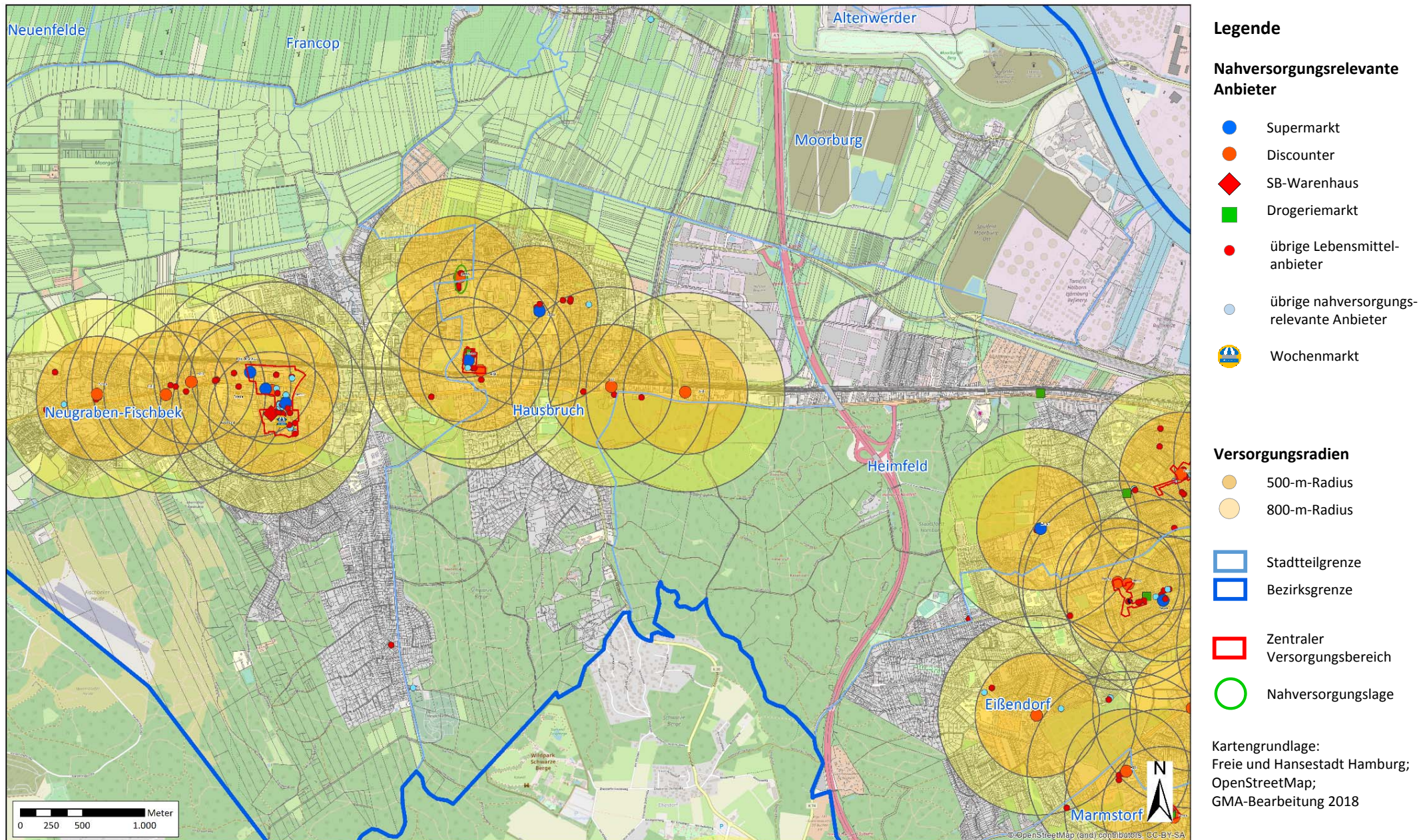
Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf den Bereich Neuwiedenthal, im Umfeld der S-Bahn-Station befindet sich das zur Versorgung der Einwohner angelegte Nahversorgungszentrum mit der Rehrstiege Galleria (u. a. Rewe), ergänzt durch einen Aldi Discounter. Weitere Discounter sind an der B 73 in solitärer Lage zu finden. Im Nordosten der Wohnblöcke, am Übergang zu den durch freistehende Einfamilienhäuser geprägten Wohngebieten, ist ein weiterer solitärer Rewe Markt vorhanden, der den Osten des Stadtteils versorgt. In den Wohngebieten im Wald sind keine Nahversorgungsangebote vorhanden.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 439 m² VK pro 1.000 Einwohner wird ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 EW), wobei die ausgeglichene Zentralität von 99 % auf ein angemessenes, eigenständiges Angebot hinweist. Aufgrund der direkten Verbindung der Siedlungsstrukturen ist die Situation in Hausbruch gemeinsam mit der im Stadtteil Neugraben-Fischbek zu betrachten, der mit ca. 550 m² VK / 1.000 EW und einer Zentralität von ca. 112 % im nahversorgungsrelevanten Bereich leicht überdurchschnittliche Werte erreicht.

Die Abdeckung bei der fußläufigen Nahversorgung fällt mit ca. 85 % gut aus, insgesamt ca. 2.500 Einwohner (ca. 15 %) sind nicht fußläufig versorgt. Knapp die Hälfte dieser Einwohner ist innerhalb eines 800 m Radius um einen Nahversorgungsanbieter wohnhaft, lediglich die Bewohner der äußeren Randbereiche der Einfamilienhausbebauung am Rand des Moores und im Wald (Harburger Berge) müssen einen längeren Weg zu einem Lebensmittelanbieter in Kauf nehmen.

Priorität hat die Stärkung des bestehenden Nahversorgungszentrums.

Karte 10: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hausbruch



2.8 Heimfeld

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ³⁶	21.445
Einwohner pro km ²	1.830
Kaufkraftkennziffer ³⁷	102,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	118,0 (52,7)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³⁸	79 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	31	4.315	78	201	52
kurzfristiger Bedarf gesamt	31	4.315	78	201	52
mittelfristiger Bedarf	3	120	2	6	7
langfristiger Bedarf	6	1.090	20	51	8
Einzelhandel insgesamt	40	5.525	100	258	28

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

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	905	21
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	3.410	79
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, 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 Heimfeld liegt zentral im Bezirk Harburg und grenzt an die Stadtteile Hausbruch, Moorburg, Harburg und Eißendorf sowie an die niedersächsische Gemeinde Rosengarten.

Mit ca. 1.830 Einwohnern pro km² gehört Heimfeld insgesamt zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen, der urbane Ostteil ist als Teil der ehemals eigenständigen Stadt Harburg jedoch wesentlich dichter besiedelt als der deutlich größere Westen Heimfelds, der sich überwiegend auf unbesiedelte Waldgebiete in den Harburger Bergen erstreckt. Die Einwohnerzahl ist zwischen 2008 und 2015 um ca. 1.150 EW gestiegen, was einem Zuwachs um ca. 5,7 % entspricht. Auch Heimfeld ist ein bevorzugter Wohnort für Studierende der TUHH. Am Waldrand weist Heimfeld ausgedehnte Villen- und Einfamilienhausgebiete auf (Bereich Eißendorfer Pferdeweg bis Milchgrund). Im Osten dominiert Geschosswohnungsbau in Zeilen- und Blockrandbauweise.

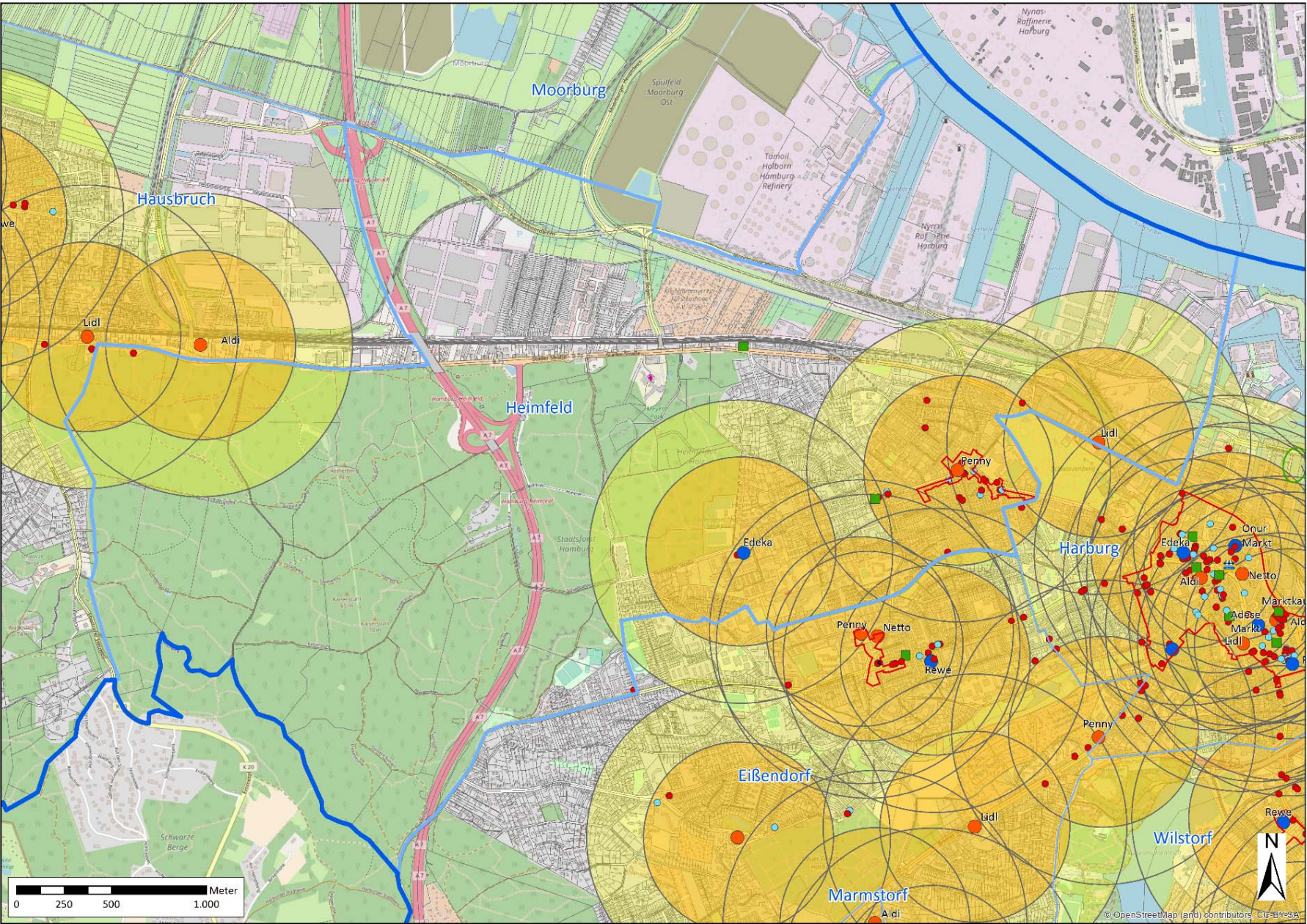
Die Nahversorgungsstrukturen konzentrieren sich auf die Heimfelder Straße. Im Kreuzungsbereich mit dem Alten Postweg befindet sich eine Ansammlung von Geschäften mit einem Penny Discounter als Magnetbetrieb, am Hans-Dewitz-Ring sorgt ein kleiner Edeka Markt für die Versorgung der Anwohner. Im Kreuzungsbereich Heimfelder Straße / Milchgrund liegt ein Budnikowsky Drogeriemarkt, der ursprünglich nebenan gelegene zweite Penny Markt wurde durch ein Fitnessstudio nachbelegt. Den einzigen großflächigen Lebensmittelanbieter im Stadtteil stellt Lidl an der Buxtehuder Straße (B 73) dar.

Mit ca. 201 m² VK pro 1.000 EW im nahversorgungsrelevanten Bereich liegt eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung vor (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 EW). In den durch Blockrandbebauung geprägten Bereichen sind kaum größere Flächen verfügbar, auch die neueren Wohngebiete im Westen des Stadtteils weisen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf. Die Zentralität von 52 % deutet ebenfalls auf einen starken Kaufkraftabfluss hin, dieser dürfte vor allem auf das Harburger Zentrum gerichtet sein.

Der Anteil der fußläufigen Nahversorgungsabdeckung liegt bei 79 %, was alles in allem einen zufriedenstellenden Wert darstellt. Insgesamt sind ca. 4.300 Einwohner (ca. 21 %) nicht fußläufig versorgt. Eine räumliche Versorgungslücke ist aufgrund der kompakten Baustruktur im äußersten Westen des Stadtteils festzustellen, wo der Eißendorfer Pferdeweg in die Stader Straße (B 73) einmündet, sowie westlich entlang der B 73 selbst. In Heimfeld besteht vor allem qualitativ Nachholbedarf. Das quirlige Zentrum an der S-Bahn-Station Heimfeld weist gegenüber den anderen Standorten in Heimfeld die höchsten Fußgängerfrequenzen auf, mit knapp 700 m² VK fällt der Magnetbetrieb jedoch eher klein aus.

Es wird empfohlen, im bestehenden Zentrumsbereich von Heimfeld einen leistungsfähigen Magnetbetrieb zu installieren bzw. den bestehenden Markt zu erweitern. Ideal wäre die Ergänzung durch einen Lebensmittelvollsortimenter. Auch eine Revitalisierung des Budnikowsky-Standortes könnte die Nahversorgung in Heimfeld verbessern.

Karte 11: Nahversorgungssituation im Stadtteil Heimfeld



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

Stadtteilgrenze

Bezirksgrenze

Zentraler Versorgungsbereich

Nahversorgungslage

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

2.9 Langenbek

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ³⁹	4.063
Einwohner pro km ²	4.848
Kaufkraftkennziffer ⁴⁰	104,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	23,0 (10,3)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴¹	92 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	7	2.325	100	572	128
kurzfristiger Bedarf gesamt	7	2.325	100	572	126
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	7	2.325	100	572	61

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

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	2.230	96
Sonstige integrierte Lagen	95	4
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, 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 Langenbek liegt im Südosten des Bezirks Harburg und grenzt an die Stadtteile Wilsdorf, Rönneburg, Sinstorf und Marmstorf.

Mit ca. 4.848 Einwohnern pro km² wird eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte erreicht, die Einwohnerzahl ist zwischen 2008 und 2015 um ca. -3,4 % zurückgegangen.

Langenbek ist v. a. durch unterschiedliche, im Zusammenhang errichtete Wohngebiete der 1950er bis -90er Jahre geprägt, die sich östlich der B 4 erstrecken. Neben vereinzelter Geschosswohnungsbau sind insbesondere Reihenhäuser ortsbildprägend. Im Westen trennt die Engelbek den Stadtteil vom benachbarten Marmstorf.

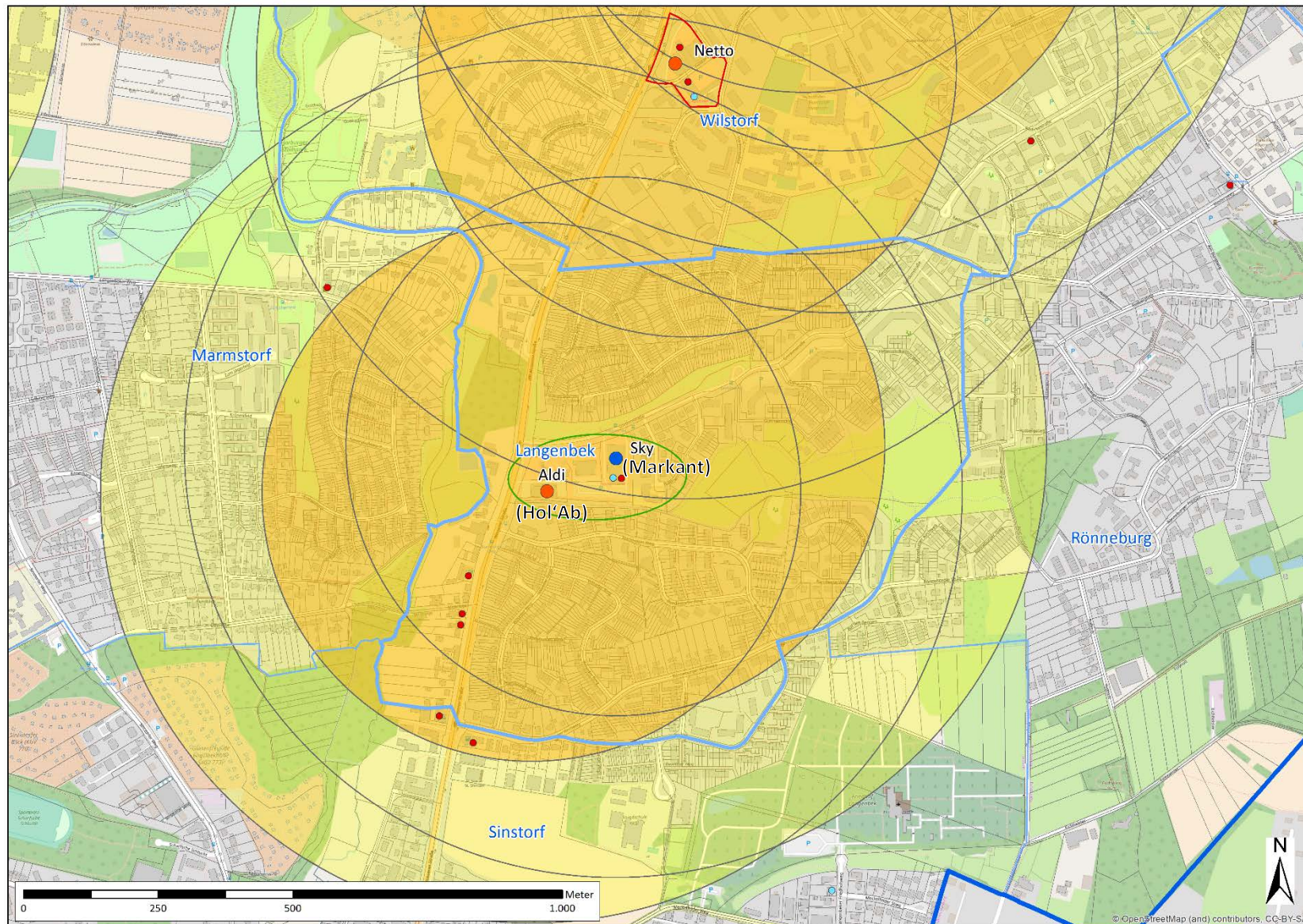
Die Nahversorgung wird durch den Markant Markt in Gewerbegebietslage an der Gordonstraße gewährleistet, der benachbarte Aldi Discounter an der Winsener Straße hat kurz nach Abschluss der Erhebungen geschlossen und wurde durch einen Hol' Ab! Getränkemarkt nachbelegt.

Die nahversorgungsrelevante Ausstattung liegt mit ca. 572 m² pro 1.000 EW auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 EW), wobei Langenbek auch eine Versorgungsfunktion für den südlich gelegenen Stadtteil Sinstorf sowie zumindest teilweise für den Osten des Stadtteils Marmstorf übernimmt. Der Mühlenbach Engelbek ermöglicht jedoch nur im Bereich „Am Frankenberg“ eine Anbindung.

Der Anteil der fußläufigen Nahversorgung liegt mit ca. 92 % auf einem sehr guten Niveau, nur ca. 300 EW (ca. 8 %) müssen einen längeren Fußweg zu einem Nahversorgungsanbieter in Kauf nehmen. Der Standort des Gewerbegebietes (u. a. Jeep Autohaus, Markant, Getränkemarkt) liegt zentral innerhalb der Reihenhäusstrukturen und ist daher zum Ausbau zu einem vollumfänglichen Nahversorgungszentrum prädestiniert. Im Bereich des Getränkemarktes ist zudem die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten geplant.

Handlungsbedarf besteht aufgrund der bereits guten Abdeckung und Ausstattung durch den Markant Supermarkt nur im Bereich des ehemaligen D-Zentrums selbst. Die geplanten Maßnahmen (Wohnungsbau) an der Winsener Straße sollten dazu genutzt werden, den dahinterliegenden Standortbereich, der die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich derzeit nicht erfüllen kann, zu einem vollwertigen Nahversorgungszentrum zu entwickeln.

Karte 12: Nahversorgungssituation im Stadtteil Langenbek



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Bezirksgrenze

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

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

2.10 Marmstorf

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁴²	8.820
Einwohner pro km ²	1.517
Kaufkraftkennziffer ⁴³	111,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	53,3 (23,8)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴⁴	67 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	18	3.885	22	440	82
kurzfristiger Bedarf gesamt	19	5.540	31	628	81
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	3	12.360	69	1.401	212
Einzelhandel insgesamt	22	18.000	100	2.041	116

- = kein Angebot vorhanden

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

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	1.190	42
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	1.545	54
Sonstige nicht integrierte Lagen	105	4
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, 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 Marmstorf liegt im Südosten des Bezirks Harburg und grenzt an die Stadtteile Eißendorf, Wilstorf, Langenbek und Sinstorf, außerdem an die niedersächsischen Gemeinden Seevetal und Rosengarten.

Mit ca. 1.517 Einwohnern pro km² wird eine geringe Einwohnerdichte erreicht, was v. a. auf die bewaldeten und landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen dem Marmstorfer Ortskern und den Ausläufern der Harburger Berge zurückzuführen ist. Die Einwohnerentwicklung verläuft überwiegend konstant.

Marmstorf gliedert sich in den Ortskern mit dörflichen Strukturen, das kleinteilige Wohngebiet an der Grenze zu Langenbek mit überwiegend freistehender Einfamilienhausbebauung und das höher verdichtete Wohngebiet am Ernst-Bergeest-Weg mit Geschosswohnungsbau und Wohnhochhäusern.

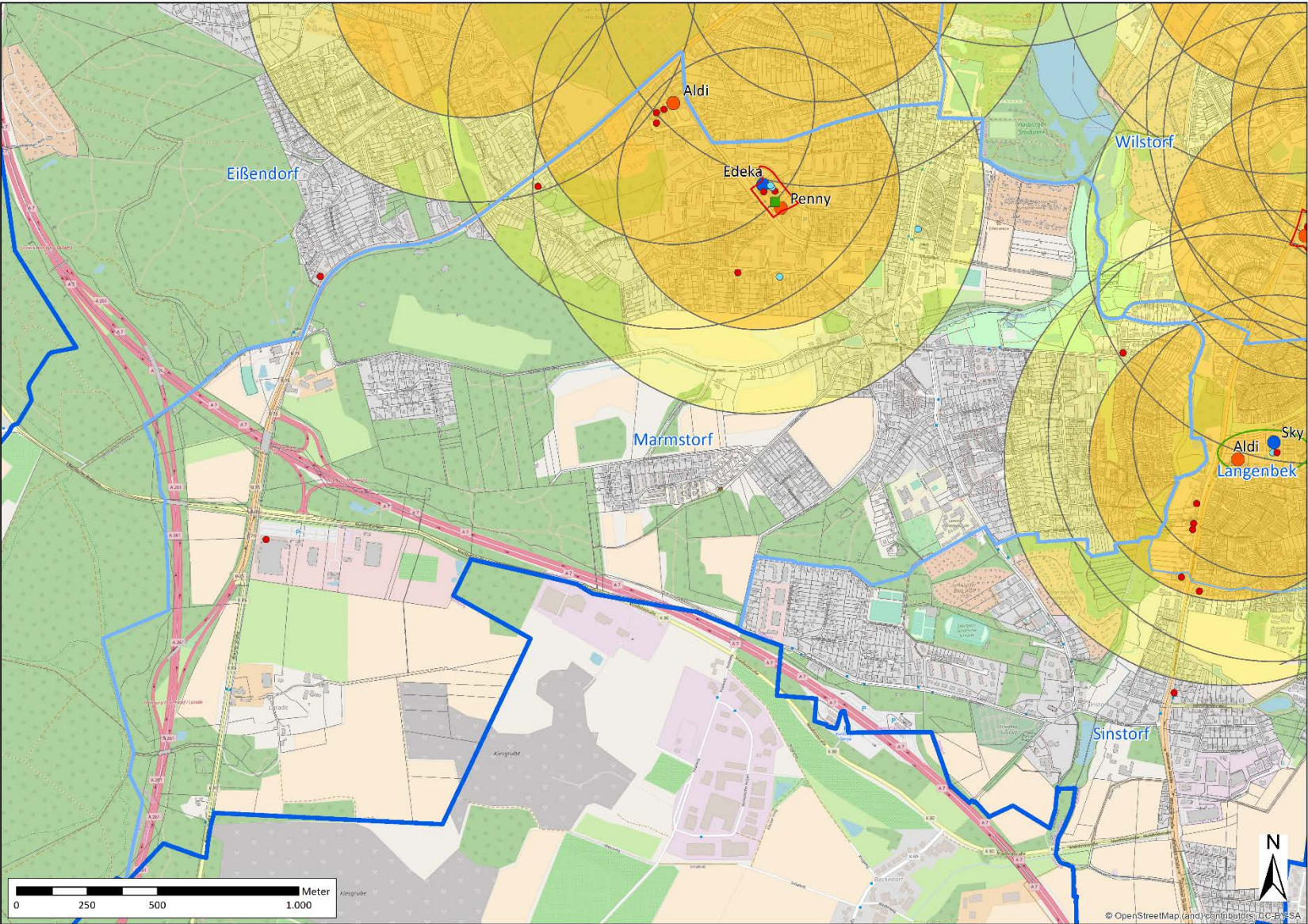
Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf das Einkaufszentrum am Ernst-Bergeest-Weg (u. a. Edeka, Penny, Budnikowsky). Am Beutnerring ist ein weiterer Aldi Discounter ansässig, der bereits verstärkt auf den Süden von Eißendorf ausstrahlt. Aus den Wohngebieten im Osten sind auch die Anbieter in Langenbek und Wilstorf erreichbar.

Die nahversorgungsrelevante Ausstattung liegt mit 440 m² VK pro 1.000 EW auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 EW), wobei eine starke räumliche Konzentration auf den Norden des Stadtteils (Ernst-Bergeest-Weg) zu beobachten ist.

Der Anteil der fußläufigen Nahversorgung gibt diese Konzentration mit einer Abdeckung von ca. 67 % wieder. Insgesamt ca. 2.900 Einwohner sind nicht fußläufig versorgt. Räumliche Versorgungslücken sind daher insbesondere im Zentrum des Stadtteils zu finden; v. a. die Bewohner der Wohngebiete am Sinstorfer Weg müssen zum Einkauf einen längeren Weg zurücklegen. Eine ÖPNV-Anbindung an den Ernst-Bergeest-Weg ist über die Buslinien 145 und 345 gewährleistet.

Es wird empfohlen, das eher funktionale Zentrum am Ernst-Bergeest-Weg zu modernisieren und zu stärken. Für die Einwohner im Osten des Stadtteils kann eine Verbesserung der ÖPNV- und Fußwegeanbindung nach Langenbek sinnvoll sein, sofern dort ein vollwertiges Nahversorgungszentrum entwickelt werden kann.

Karte 13: Nahversorgungssituation im Stadtteil Marmstorf



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius
- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze
- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

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

2.11 Moorburg

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁴⁵	740
Einwohner pro km ²	74
Kaufkraftkennziffer ⁴⁶	104,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	4,2 (1,9)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴⁷	-



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	1	25	100	34	5
kurzfristiger Bedarf gesamt	1	25	100	34	5
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	1	25	100	34	2

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Moorburg liegt im Norden des Bezirks Harburg und grenzt an die Stadtteile Altenwerder, Heimfeld, Hausbruch und Francop. Östlich trennt die Süderelbe Moorburg von der Elbinsel Wilhelmsburg. Das Straßendorf Moorburg gehört zum Hafenerweiterungsgebiet⁴⁸, wobei der Bereich östlich der Waltershofer Straße in Zone I des Hafenerweiterungsgebietes liegt und der westliche Bereich in Zone II.

Die Einwohnerdichte liegt mit ca. 74 auf einem sehr niedrigen Niveau, was für die Elbmarsch typisch ist. Die Einwohnerentwicklung ist rückläufig, der Rückgang um 42⁴⁹ Einwohner zwischen 2008 und 2015 bedeutet eine Veränderung um ca. - 5,4 %.

Die Siedlungsstruktur verläuft straßenbegleitend entlang des ehemaligen Flutschutzdeichs an der Süderelbe, die Binnendeichflächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der baurechtlichen Beschränkungen durch die Lage im Hafenerweiterungsgebiet⁵⁰ und die geringe Mantelbevölkerung kommen zur Verbesserung der Nahversorgung nur kleinflächige Konzepte in Betracht.

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

⁴⁶ Quelle: MB Research 2016

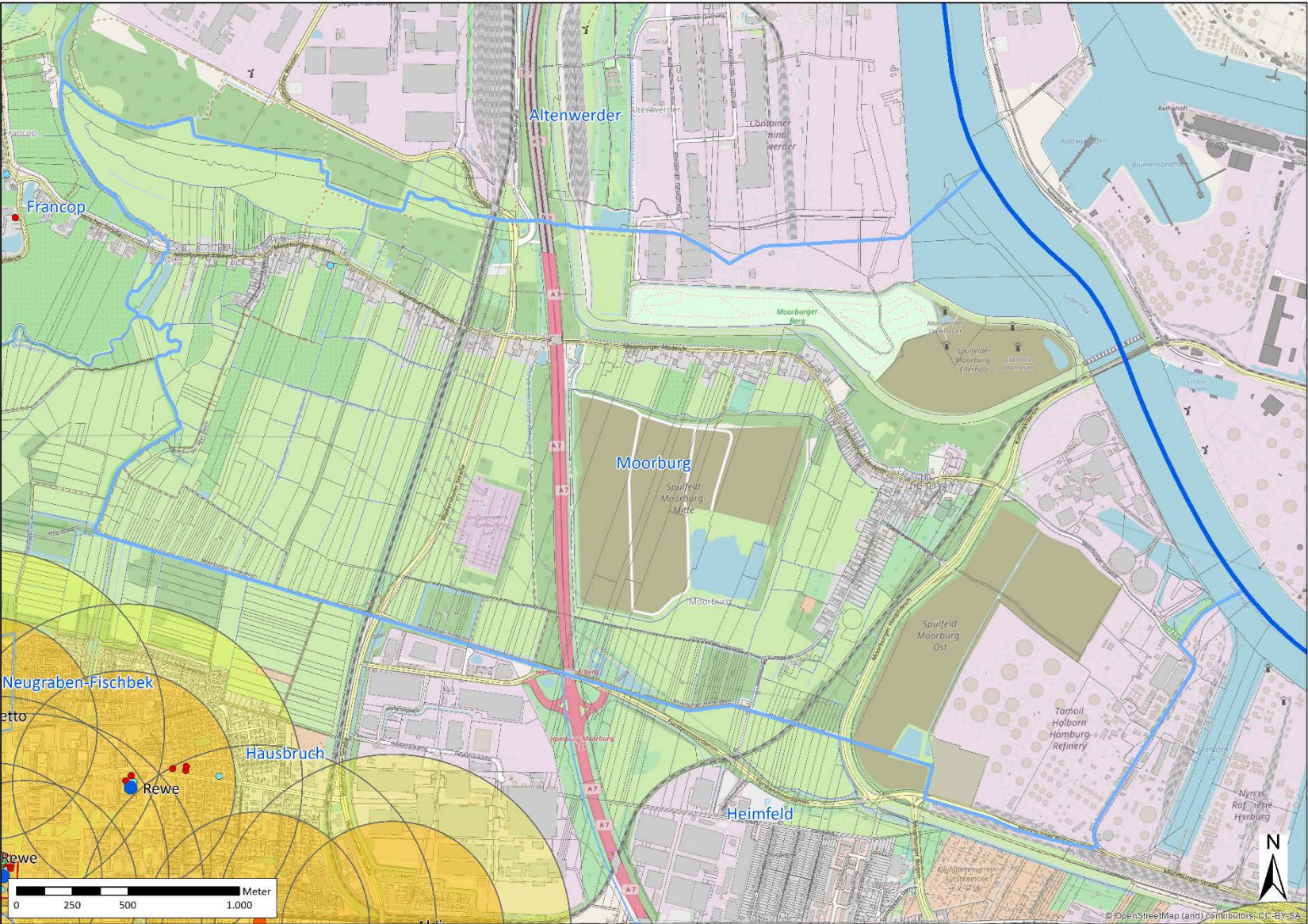
⁴⁷ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

⁴⁸ vgl. HafenEG, Stand Juli 2016

⁴⁹ 2008 zusammen mit nahezu unbewohntem Stadtteil Altenwerder betrachtet

⁵⁰ gem. § 3 II (5) HafenEG sind Anlagen für Versorgungseinrichtungen der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs als Ausnahmen von den Verboten zulässig

Karte 14: Nahversorgungssituation im Stadtteil Moorburg



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

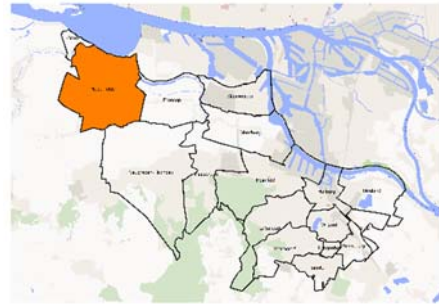
- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

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

2.12 Neuenfelde

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁵¹	4.644
Einwohner pro km ²	300
Kaufkraftkennziffer ⁵²	105,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	26,5 (11,8)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵³	9 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	13	1.740	97	375	91
kurzfristiger Bedarf gesamt	13	1.740	97	375	90
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	1	50	3	11	5
Einzelhandel insgesamt	14	1.790	100	385	45

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

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	1.390	80
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	350	20
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

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

⁵² Quelle: MB Research 2016

⁵³ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Neuenfelde liegt im Nordwesten des Bezirks Harburg am Süßwasserwatt Mühlenberger Loch und grenzt an die Stadtteile Cranz, Finkenwerder, Francop und Neugraben-Fischbek sowie die niedersächsischen Gemeinden Jork und Neu-Wulmstorf. Neuenfelde bildet den Kernbereich der „Dritten Meile“ der Kulturlandschaft Altes Land.

Die Einwohnerdichte liegt mit ca. 300 Einwohnern pro km² auf einem sehr niedrigen Niveau, was für die Elbmarsch typisch ist. Die Einwohnerentwicklung verläuft stabil, der Zuwachs von 70 Einwohnern zwischen 2008 und 2015 bedeutet einen Anstieg um ca. 1,5 %.

Die Siedlungsstruktur verläuft straßenbegleitend entlang der ehemaligen Flutschutzdeiche, mit denen das tiefliegende Marschland in Form sog. Marschhufen eingedeicht wurde. Die Binnen-deichflächen werden hauptsächlich für den Obstanbau genutzt. Im Nordwesten ist auf die Seehofsiedlung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau hinzuweisen, die in den 1960er Jahren für die Mitarbeiter der Sietas-Werft⁵⁴ errichtet wurde.

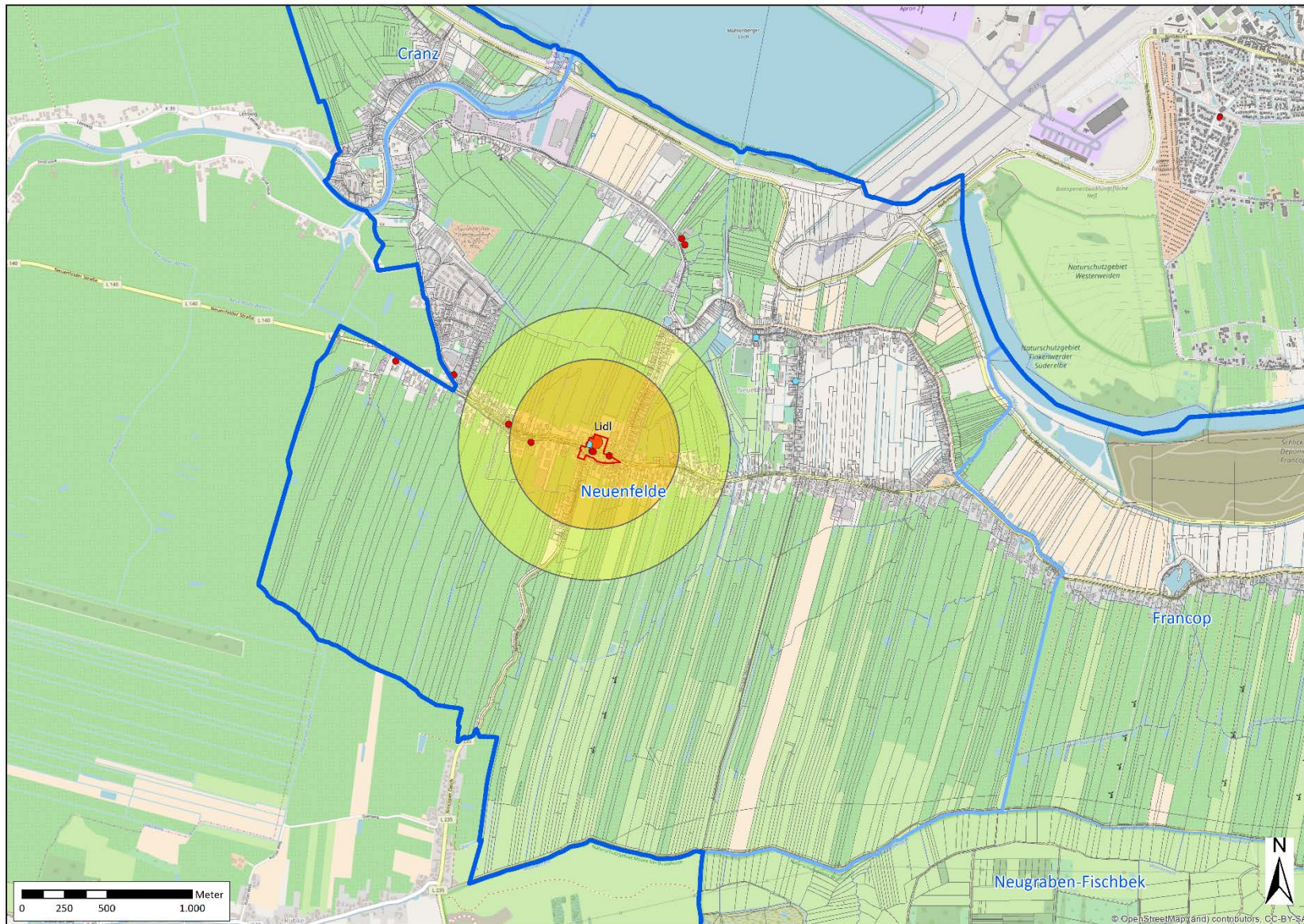
Der Kernbereich Nincoper Ort weist kleinteilige Nahversorgungsstrukturen auf, die um einen Lidl Discounter ergänzt worden sind. Der kleinflächige Nahversorger in der Seehofsiedlung sowie der Kaufmann (Kleinflächenkonzept IK) an der östlichen Hasselwerder Straße sind seit längerer Zeit geschlossen, so dass Neuenfelde nur noch einen Versorgungskern aufweist.

Mit 375 m² VK pro 1.000 Einwohner wird im nahversorgungsrelevanten Bereich (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 EW) eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung erreicht, die Zentralität von 91 % weist auf eine weitgehend eigenständige Versorgung des Stadtteils hin.

Der bestehende Kernbereich von Nincop mit dem Lidl Discounter ist geeignet, neben Neuenfelde auch Teile der Stadtteile Cranz und Francop zu versorgen. Daher wird eine weitere Stärkung des Nahversorgungszentrums empfohlen.

⁵⁴ älteste Werft in Hamburg, heute Pella Sietas GmbH

Karte 15: Nahversorgungssituation im Stadtteil Neuenfelde



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Bezirksgrenze

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

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

2.13 Neugraben-Fischbek

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁵⁵	27.879
Einwohner pro km ²	1.238
Kaufkraftkennziffer ⁵⁶	107,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	160,5 (71,7)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵⁷	64 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	52	15.325	47	550	112
kurzfristiger Bedarf gesamt	54	16.100	49	577	111
mittelfristiger Bedarf	12	2.605	8	93	32
langfristiger Bedarf	28	14.065	43	505	56
Einzelhandel insgesamt	94	32.770	100	1.175	77

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

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

Der Wochenmarkt findet am Neugraber Markt statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	9.465	70
Nahversorgungslagen	905	7
Sonstige integrierte Lagen	2.600	19
Sonstige nicht integrierte Lagen	605	4
Sonderstandorte	-	-

⁵⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

⁵⁶ Quelle: MB Research 2016

⁵⁷ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Neugraben-Fischbek liegt im Westen des Bezirks Harburg und grenzt an Neuenfelde, Francop und Hausbruch sowie an die niedersächsischen Gemeinden Neu-Wulmstorf und Rosengarten.

Mit ca. 1.238 Einwohnern pro km² gehört Neugraben-Fischbek zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen. Die zentral gelegenen Ortsteile an der Geestkante sind jedoch relativ hoch verdichtet, während der Moorgürtel zur Elbmarsch und der durch Wald und Heideland geprägte Übergang zu den Harburger Bergen dünner bis gar nicht besiedelt sind. Die Einwohnerzahl ist zwischen 2008 und 2015 um 3,5 % angestiegen und wird zukünftig weiter ansteigen. Unter anderem mit den Projekten Vogelkamp Neugraben, Fischbeker Heidbrook und Fischbeker Reethen ist in den nächsten Jahren ein weiterer deutlicher Anstieg der Bevölkerung zu erwarten, bis 2026 sollen ca. 12.000 zusätzliche Einwohner hinzukommen.

Der im Moor gelegene nördliche Teil des Stadtteils ist überwiegend als Natur- / Vogelschutzgebiet ausgewiesen, das trifft auch auf die Fischbeker Heide zu, die den südöstlichen Teil vor den Harburger Bergen ausmacht. Siedlungsstrukturell besteht Neugraben-Fischbek überwiegend aus zahlreichen Wohnquartieren unterschiedlicher Epochen, die sich ausgehend von der Hauptverkehrsachse B 73 nach Norden und Süden entwickelt haben. Die in den 1960er und -70er Jahren entstandene Großwohnsiedlung Neuwiedenthal liegt teilweise im Stadtteil Hausbruch und teilweise in Neugraben-Fischbek.

Die Nahversorgungsstruktur orientiert sich an der B 73 als Entwicklungsachse, neben dem Zentrumsbereich Neugraben mit Fußgängerzone und Marktplatz sind mehrere Discounter in Streulage vorhanden. In den Wohngebieten im Wald (Schwarze Berge) sind keine strukturprägenden Nahversorgungsangebote vorhanden. Im Westen stellte bis zur Eröffnung von Rewe am Fischbeker Heidbrook⁵⁸ ein kleiner Penny Markt in Gewerbegebietslage den einzigen Nahversorger für den Ortsteil Fischbek dar.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 550 m² VK pro 1.000 Einwohner wird eine leicht überdurchschnittliche Ausstattung erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 EW), die auch hinsichtlich der Zentralität von ca. 112 % im nahversorgungsrelevanten Bereich die Versorgungsfunktion des bislang als „Bezirksentlastungszentrum“ bezeichneten Zentrums von Neugraben für den Bereich Süderelbe hervorhebt.

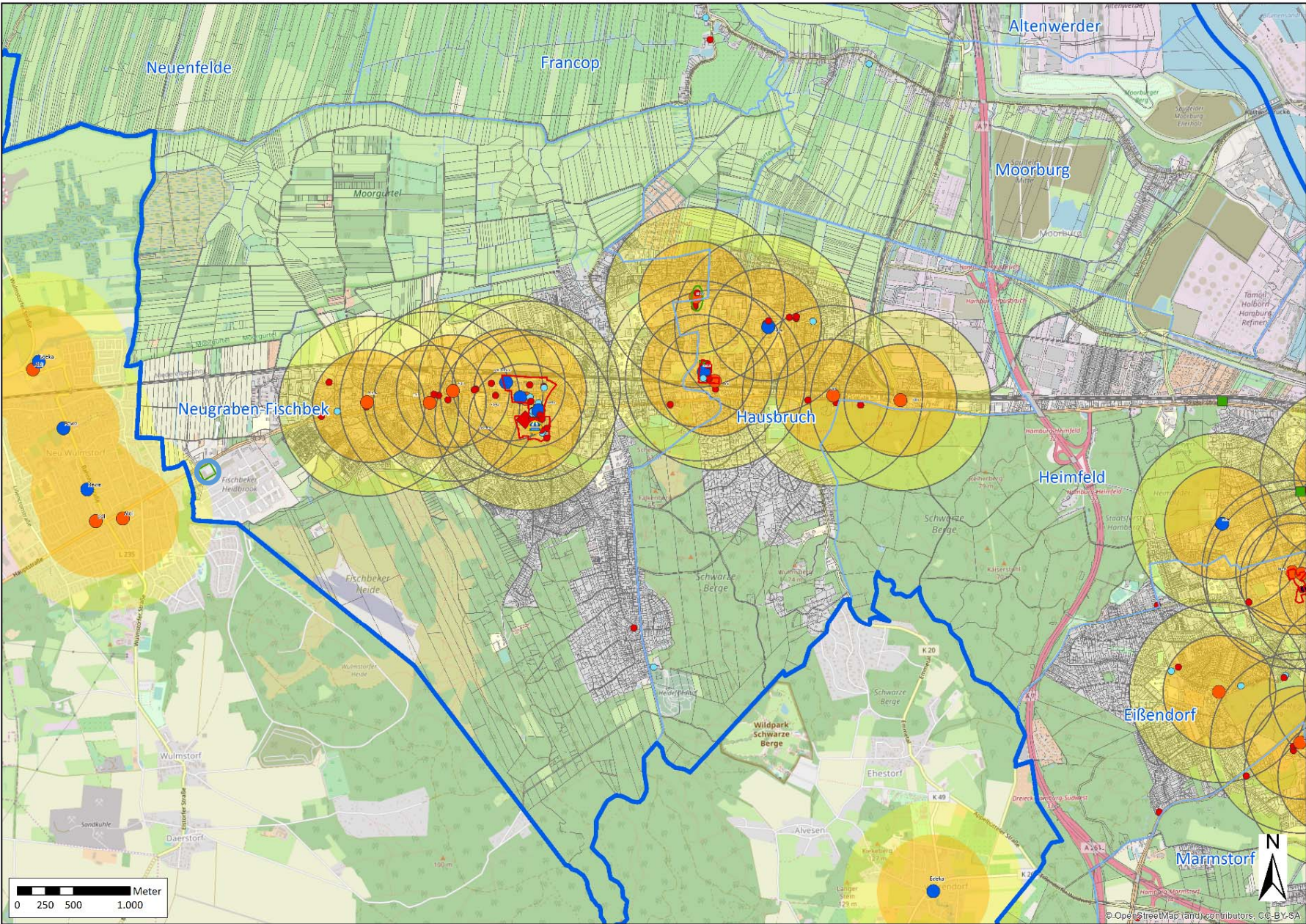
Die Abdeckung bei der fußläufigen Nahversorgung offenbarte vor der Eröffnung von Rewe am Fischbeker Heidbrook mit ca. 64 % gerade in den Randbereichen einige räumliche Lücken, insgesamt ca. 9.900 Einwohner (ca. 36 %) waren nicht fußläufig versorgt. Dies betraf sowohl die Anwohner in der verdichteten Wohnsiedlung Sandbek an der S-Bahn-Station Fischbek, als auch die

⁵⁸ Nachrichtlich, Eröffnung erfolgte nach Fertigstellung des Nahversorgungskonzeptes

Einfamilienhaussiedlungen Im Neugrabener Dorf, in der Falkenbergsiedlung und am Weidenbruch.

Mit Realisierung der Neubaugebiete Fischbeker Heidbrook und Fischbeker Reethen wird die Siedlungsentwicklung entlang der B 73 fortgesetzt. **Um die Versorgungslücke im Westen zu schließen, die sich potenziell durch die Planungen ausweiten könnte, sollte hier ein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum oder eine Nahversorgungslage angelegt werden.**

Karte 16: Nahversorgungssituation im Stadtteil Neugraben-Fischbek



- Legende**
- Nahversorgungsrelevante Anbieter**
- Supermarkt
 - Discounter
 - SB-Warenhaus
 - Drogeriemarkt
 - übrige Lebensmittelanbieter
 - übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
 - Wochenmarkt
 - Neuansiedlung nach Erhebung
- Versorgungsradien**
- 500-m-Radius
 - 800-m-Radius
- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze
- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage
- Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
OpenStreetMap;
GMA-Bearbeitung 2018

2.14 Neuland

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁵⁹	1.574
Einwohner pro km ²	194
Kaufkraftkennziffer ⁶⁰	104,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	8,9 (4,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁶¹	0 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	2	160	< 1	102	26
kurzfristiger Bedarf gesamt	3	950	3	604	62
mittelfristiger Bedarf	2	1.615	6	1.026	249
langfristiger Bedarf	11	25.335	91	16.096	1.857
Einzelhandel insgesamt	16	27.900	100	17.726	752

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Neuland liegt im Osten des Bezirks Harburg und grenzt an die Stadtteile Gut Moor und Harburg, im Norden fließt die Süderelbe, im Osten liegt die Gemeinde Seevetal.

Die Bevölkerungsdichte liegt, typisch für die Elbmarsch, mit 194 Einwohnern pro km² auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Einwohnerentwicklung verlief zwischen 2008 und 2015 deutlich positiv (+ 26,6 %), wobei Neuland und Gut Moor 2008 zusammen betrachtet wurden und der Wert von 2015 für Neuland alleine deutlich über dem kumulierten Wert von 2008 liegt.

Die Siedlungsstruktur gliedert sich in die straßenbegleitende, freistehende Einfamilienhausbebauung entlang des Neuländer Elbdeichs, die ausgedehnten Kleingartenanlagen zwischen Neuländer Straße und Neuländer Deich, sowie das Gewerbegebiet bzw. den Fachmarktstandort am Großmoorbogen (u. a. Möbel Roller, Poco, Kabs Polsterwelt, Knutzen Bodenbeläge, BabyOne, Fahrradcenter Harburg etc. sowie Metro C&C und diverse Autohändler). Der Osten des Stadtteils ist durch Wiesen und den Neuländer See geprägt. Neuland wird in Nord-Süd-Richtung von der BAB 1 durchquert (Anschlussstelle HH-Harburg), im Westen außerdem von der BAB 253. Nahe der Autobahnauffahrt soll bis Ende 2019 auf ca. 27 ha Fläche ein Logistikpark entstehen.

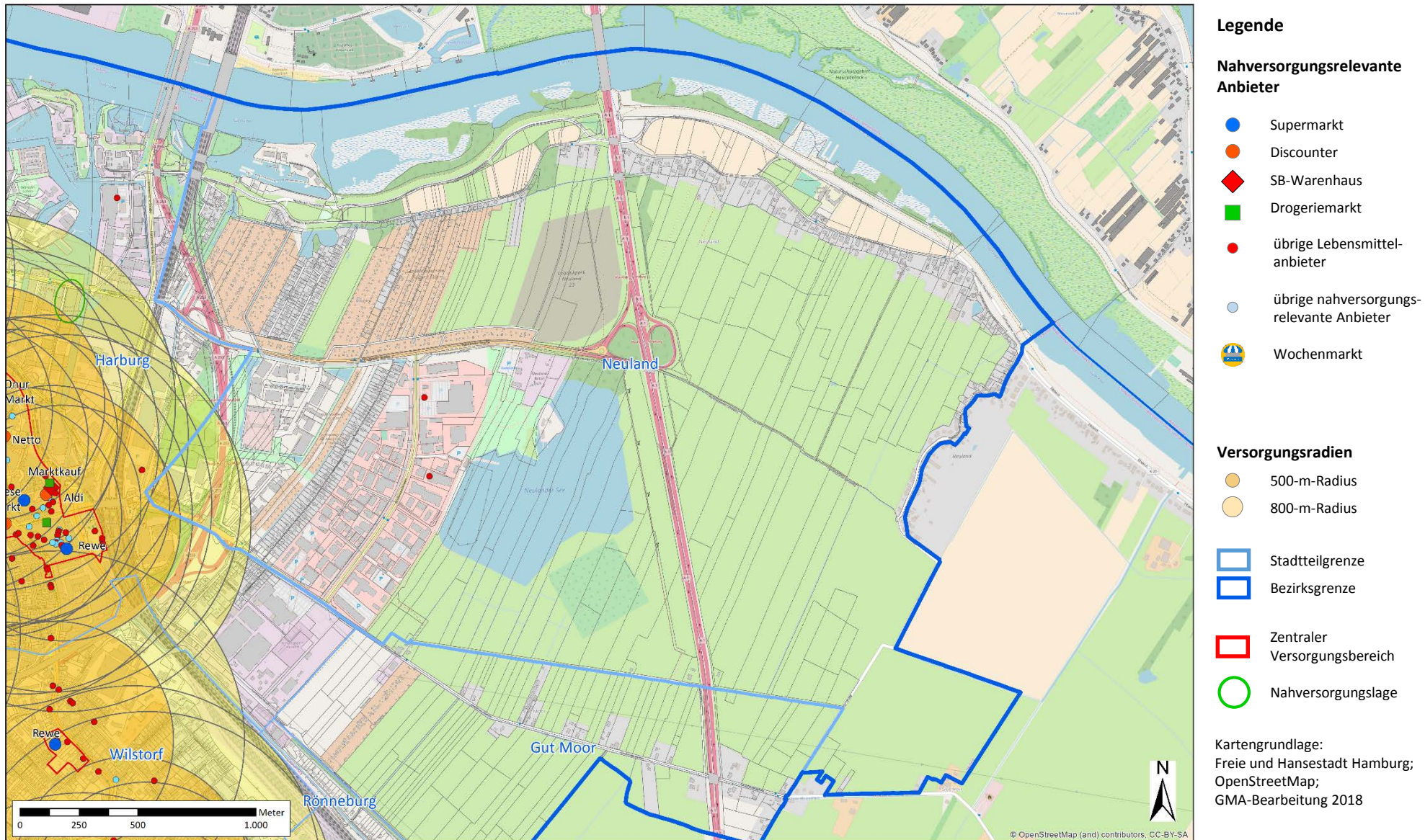
Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung besteht kein realistisches Potenzial zur Schaffung eigenständiger Nahversorgungsstrukturen. Am Fachmarktstandort Großmoorbogen sollen keine nahversorgungsrelevanten Sortimente angesiedelt werden.

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

⁶⁰ Quelle: MB Research 2016

⁶¹ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Karte 17: Nahversorgungssituation im Stadtteil Neuland



2.15 Rönneburg

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁶²	3.198
Einwohner pro km ²	1.413
Kaufkraftkennziffer ⁶³	104,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	18,0 (8,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁶⁴	14 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	1	35	100	11	8
kurzfristiger Bedarf gesamt	1	35	100	11	8
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	1	35	100	11	4

- = kein Angebot vorhanden

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Rönneburg liegt im Südosten des Bezirks Harburg und grenzt an die Stadtteile Gut Moor, Harburg, Wilstorf, Langenbek und Sinstorf. Im Südosten liegt die Gemeinde Seevetal.

Die Bevölkerungsdichte liegt mit ca. 1.413 Einwohnern pro km² auf einem niedrigen Niveau. Die Einwohnerentwicklung verlief zwischen 2008 und 2015 leicht negativ (- 2,9 %).

Im Zentrum des Stadtteils befindet sich der Burgberg, auf dem die namensgebende Burg stand. Nördlich und westlich geht die Siedlungsstruktur nahtlos in die zusammenhängenden Wohngebiete der Stadtteile Wilstorf und Langenbek über, wobei Rönneburg stärker durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

Eigenständige Nahversorgungsstrukturen sind in Rönneburg nicht vorhanden, am besten erreichbar sind die Versorgungsstandorte in Wilstorf und Langenbek. Auch die ÖPNV-Anbindung (Buslinien 141, 241) sind auf Wilstorf und das Hauptzentrum Harburg ausgerichtet.

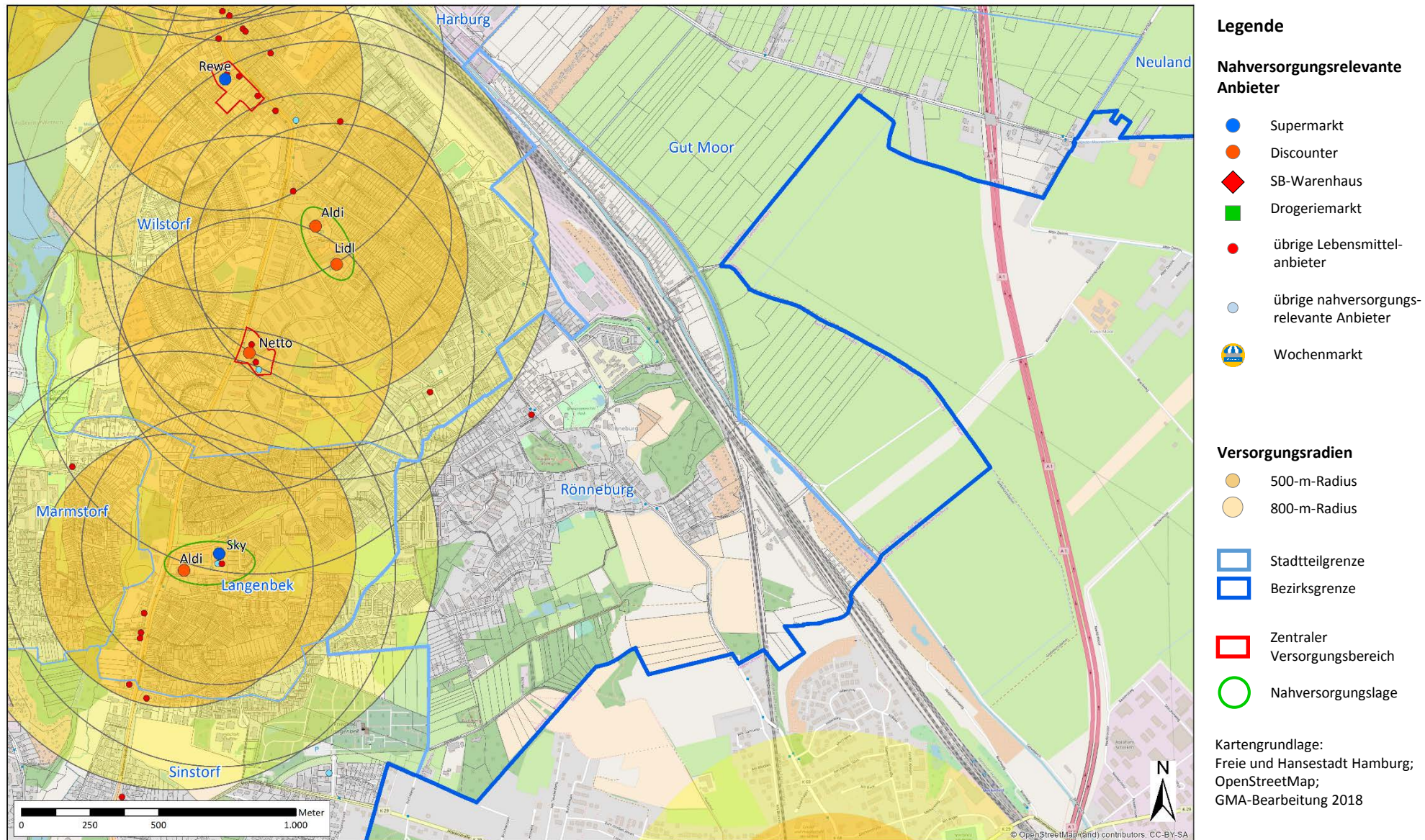
Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung und der Nähe zu den Standorten in Wilstorf besteht kaum realistisches Potenzial zur Schaffung eigenständiger Nahversorgungsstrukturen. Ein Lebensmittelvollsortimenter oder Discounter könnte jedoch die bestehende Versorgungslücke schließen.

⁶² Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

⁶³ Quelle: MB Research 2016

⁶⁴ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Karte 18: Nahversorgungssituation im Stadtteil Rönneburg



2.16 Sinstorf

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁶⁵	3.615
Einwohner pro km ²	1.412
Kaufkraftkennziffer ⁶⁶	107,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	21,0 (9,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁶⁷	14 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	4	195	5	54	12
kurzfristiger Bedarf gesamt	4	195	5	54	11
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	2	3.375	95	934	86
Einzelhandel insgesamt	6	3.570	100	988	37

- = kein Angebot vorhanden

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Sinstorf liegt im Südosten des Bezirks und grenzt an die Stadtteile Marmstorf, Langenbek und Rönneburg, sowie an die niedersächsische Gemeinde Seevetal. Im Westen stellt die BAB 1 die Stadtteilgrenze dar.

Mit ca. 1.412 EW pro km² wird eine geringe Bevölkerungsdichte erreicht, was zum einen auf die lockere Baustruktur mit überwiegender Einfamilienhausbebauung, landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Autobahn und den ausgedehnten Friedhof Langenbek im Nordosten des Stadtteils zurückzuführen ist. Mit ca. 6,4 % Einwohnerzuwachs (+ 218 EW) zwischen 2008 und 2015 ist in Sinstorf eine positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen.

Nahversorgungsanbieter sind in Sinstorf nicht vorhanden. Im Gewerbegebiet am Winsener Stieg ist auf einige Fachmärkte hinzuweisen, die allerdings überwiegend dem langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen sind. Die nächstgelegenen Versorgungsangebote befinden sich im Stadtteil Langenbek, der eine Versorgungsfunktion für Sinstorf übernimmt, sowie im direkt angrenzenden Ortsteil Fleestedt (u. a. Rewe, Lidl) der Gemeinde Seevetal.

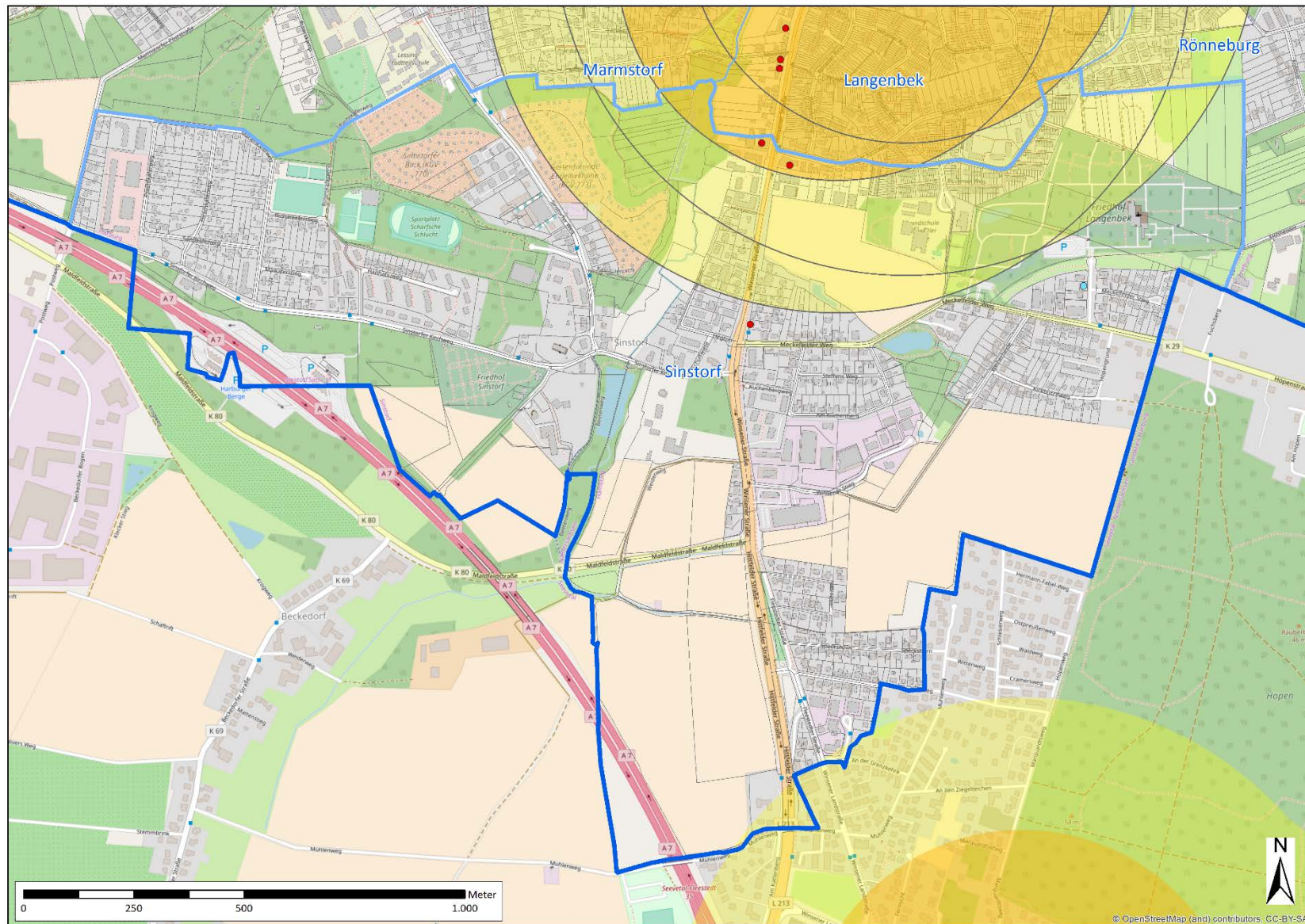
Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung und der Nähe zu den Standorten in Seevetal besteht kaum realistisches Potenzial zur Schaffung eigenständiger Nahversorgungsstrukturen. Durch einen Ausbau des Zentrums Langenbek (Markant) könnte die Versorgung in Sinstorf verbessert werden.

⁶⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

⁶⁶ Quelle: MB Research 2016

⁶⁷ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Karte 19: Nahversorgungssituation im Stadtteil Sinstorf



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

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

Versorgungsradien

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

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

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

2.17 Wilstorf

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ⁶⁸	16.682
Einwohner pro km ²	4.791
Kaufkraftkennziffer ⁶⁹	105,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	95,3 (42,6)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁷⁰	86 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	22	5.530	46	331	62
kurzfristiger Bedarf gesamt	21	5.455	45	327	61
mittelfristiger Bedarf	3	1.230	10	74	16
langfristiger Bedarf	5	5.415	45	325	32
Einzelhandel insgesamt	29	12.100	100	725	42

- = kein Angebot vorhanden

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

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

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	2.220	43
Nahversorgungslagen	2.545	50
Sonstige integrierte Lagen	365	7
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

⁶⁸ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2015

⁶⁹ Quelle: MB Research 2016

⁷⁰ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Wilstorf liegt im Südosten des Bezirks Harburg und grenzt an die Stadtteile Harburg, Rönneburg, Langenbek, Marmstorf und Eißendorf. Im Norden schließt die gründerzeitliche Arbeitersiedlung Phoenix-Viertel an, im Westen des Stadtteils befindet sich der Harburger Stadtpark mit dem Außenmühlenteich.

Mit ca. 4.791 Einwohnern pro km² ist in Wilstorf eine durchschnittliche Einwohnerdichte vorhanden. Die Einwohnerentwicklung verläuft positiv, von 2008 bis 2015 konnte der Stadtteil einen Zuwachs um ca. 617 Einwohner (+ 3,8 %) verzeichnen.

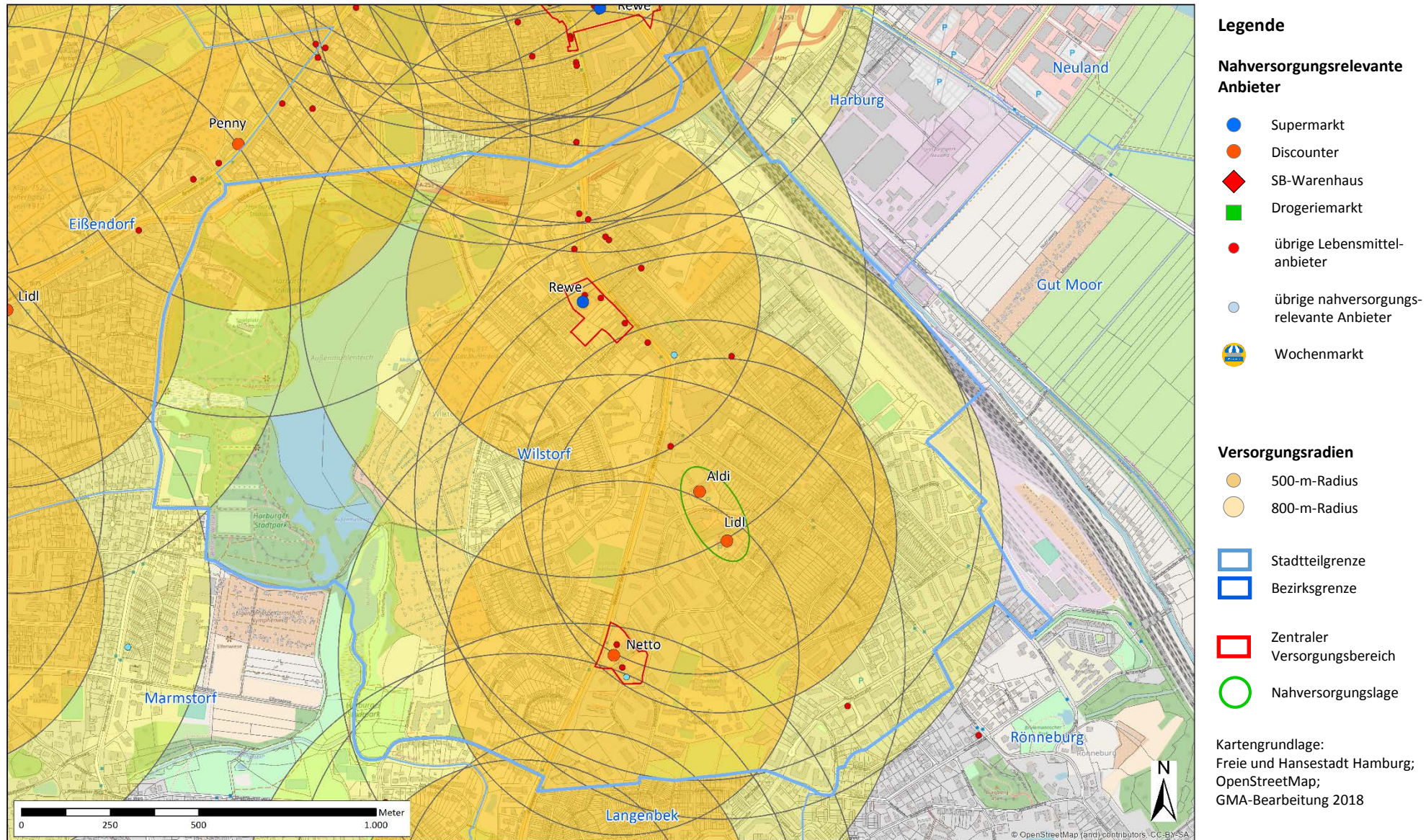
Siedlungsstrukturell gliedert sich Wilstorf in zahlreiche Wohngebiete unterschiedlicher Epochen, die beiderseits an die zentrale Hauptverkehrsachse Winsener Straße (B 4) anschließen. Vor allem im Norden sind auch gewerblich geprägte Bereiche zu finden, was historisch durch die Nähe zu den Phoenix-Werken in Harburg begründet ist. Am Harburger Stadtpark, der ein zentrales Naherholungsgebiet darstellt, befinden sich ausgedehnte Kleingärten.

Die Nahversorgungseinrichtungen sind entlang der B 4 aufgereiht. Im Norden befindet sich ein Supermarkt (Rewe) in baulich erneuerungsbedürftigem Umfeld; an der Rönneburger Straße sichern die Discounter Aldi und Lidl die Versorgung in der geografischen Mitte von Wilstorf. Der Süden, in dem Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise und Punkthochhäuser vorherrschend ist, weist am Trelder Weg ein weiteres, einheitlich geplantes Nahversorgungszentrum (u. a. Netto Markendiscount) auf. Für den Standort von Rewe ist eine Umstrukturierung vorgesehen, der Supermarkt soll erneuert und um einen Discounter und einen Drogeriemarkt ergänzt werden, auch für den Standort von Lidl und Aldi an der Rönneburger Straße ist die Ergänzung um ein Geschäftshaus, Drogerie- und Getränkemarkt im Gespräch. Für Aldi ist eine Erweiterung vorgesehen.

Mit ca. 331 m² VK pro 1.000 Einwohner ist im nahversorgungsrelevanten Angebot eine unterdurchschnittliche Ausstattung vorhanden (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² VK pro 1.000 EW), was durch die anstehenden Planungen größtenteils ausgeglichen werden dürfte. Auch die Abdeckung in der fußläufigen Versorgung von ca. 86 % spricht für eine sinnvolle Verteilung der Nahversorgungsstandorte. Die ca. 2.400 Einwohner, die rechnerisch nicht fußläufig versorgt sind, sind nahezu vollständig innerhalb eines 800-m Radius um einen Nahversorgungsanbieter wohnhaft, so dass nur geringfügig mehr als 10 Gehminuten in Kauf genommen werden müssen, um ein qualifiziertes Nahversorgungsangebot zu erreichen. Räumliche Nahversorgungslücken sind daher nicht zu identifizieren.

Handlungsbedarf besteht vor allem im Bereich des Rewe Marktes, der sich zum Zeitpunkt der Erhebung in einem nicht mehr zeitgemäßen Zweckbau im Umfeld einer durch leerstehende Wohngebäude geprägten Lage befand.

Karte 20: Nahversorgungssituation im Stadtteil Wilstorf



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

Insgesamt ist im dichter besiedelten Kernbereich Harburgs eine weitgehend flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten gegeben, die zu den Randbereichen abnimmt. Der zweite Siedlungsschwerpunkt auf der Geestkante (Neugraben-Fischbek, Hausbruch), weist eine vergleichbare Nahversorgungsabdeckung auf. In der Marsch wird die Versorgung vorwiegend im Stadtteil Neuenfelde sichergestellt.

In Übersicht 2 ist die Situation in den Stadtteilen zusammenfassend zzgl. der formulierten Handlungsempfehlungen dargestellt. In Karte 21 sind die definierten Handlungsräume zur möglichen räumlichen Angebotsergänzung zu finden.

Die Empfehlungen leiten sich unmittelbar aus Anforderungen der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel⁷¹ sowie den zentralen Ergebnissen der Nahversorgungsanalyse ab, wonach v. a.:

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

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

⁷¹ vgl. hierzu v. a. Grundlagenbericht zu den Hamburger Nahversorgungskonzepten sowie Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, v. a. Punkte 4.1.1 – 4.1.3

Übersicht 2: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick

Stadtteil	Einwohner	Einwohner pro km ²	fußläufig nicht versorgt*		VK-Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
			in %	abs.				
Altenwerder	3	< 1	100	3	-	-	-	keine eigenständige Nahversorgung möglich
Cranz	768	577	100	768	< 1	< 1	gesamter Stadtteil	Kleinflächenkonzepte prüfen
Eißendorf	24.103	2.879	24	5.804	279	62	Äußerer westlicher Bereich	Kompaktes, leistungsfähiges Nahversorgungszentrum einrichten (Vorschlag: Bereich Eißendorfer Straße / Weusthoffstraße)
Francop	710	78	100	710	183	28	gesamter Stadtteil	Kleinflächenkonzepte prüfen
Gut Moor	136	72	100	136	< 1	< 1	gesamter Stadtteil	keine eigenständige Nahversorgung möglich
Harburg	24.979	6.480	11	2.782	1.025	253	Harburger Binnenhafen	Eigenständige Nahversorgung Binnenhafen, Angebotsergänzung Biomarkt im Zentrum Harburg prüfen
Hausbruch	16.852	1.507	15	2.458	439	99	Harburger Berge	Stärkung des bestehenden Nahversorgungszentrums
Heimfeld	21.445	1.830	21	4.381	201	52	Äußerer westlicher Bereich	Stärkung des bestehenden Nahversorgungszentrums, Ergänzung Lebensmittelvollsortimenter
Langenbek	4.063	4.848	8	314	572	128	-	Stärkung des bestehenden Nahversorgungszentrums
Marmstorf	8.820	1.517	33	2.931	440	82	zentraler Bereich	Modernisierung / Stärkung des bestehenden Nahversorgungszentrums, Verbesserung Anbindung nach Langenbek
Moorburg	740	74	100	740	34	5	gesamter Stadtteil	Kleinflächenkonzepte prüfen
Neuenfelde	4.644	300	91	4.243	375	91	gesamter Stadtteil	Stärkung des bestehenden Nahversorgungszentrums
Neugrabener Fischbek	27.879	1.238	36	9.868	550	112	Sandbek, Neugrabener Dorf, Falkenbergssiedlung, Weidenbruch	Kompaktes, leistungsfähiges Nahversorgungszentrum in Fischbek einrichten
Neuland	1.574	194	100	1.574	102	26	gesamter Stadtteil	keine eigenständige Nahversorgung möglich

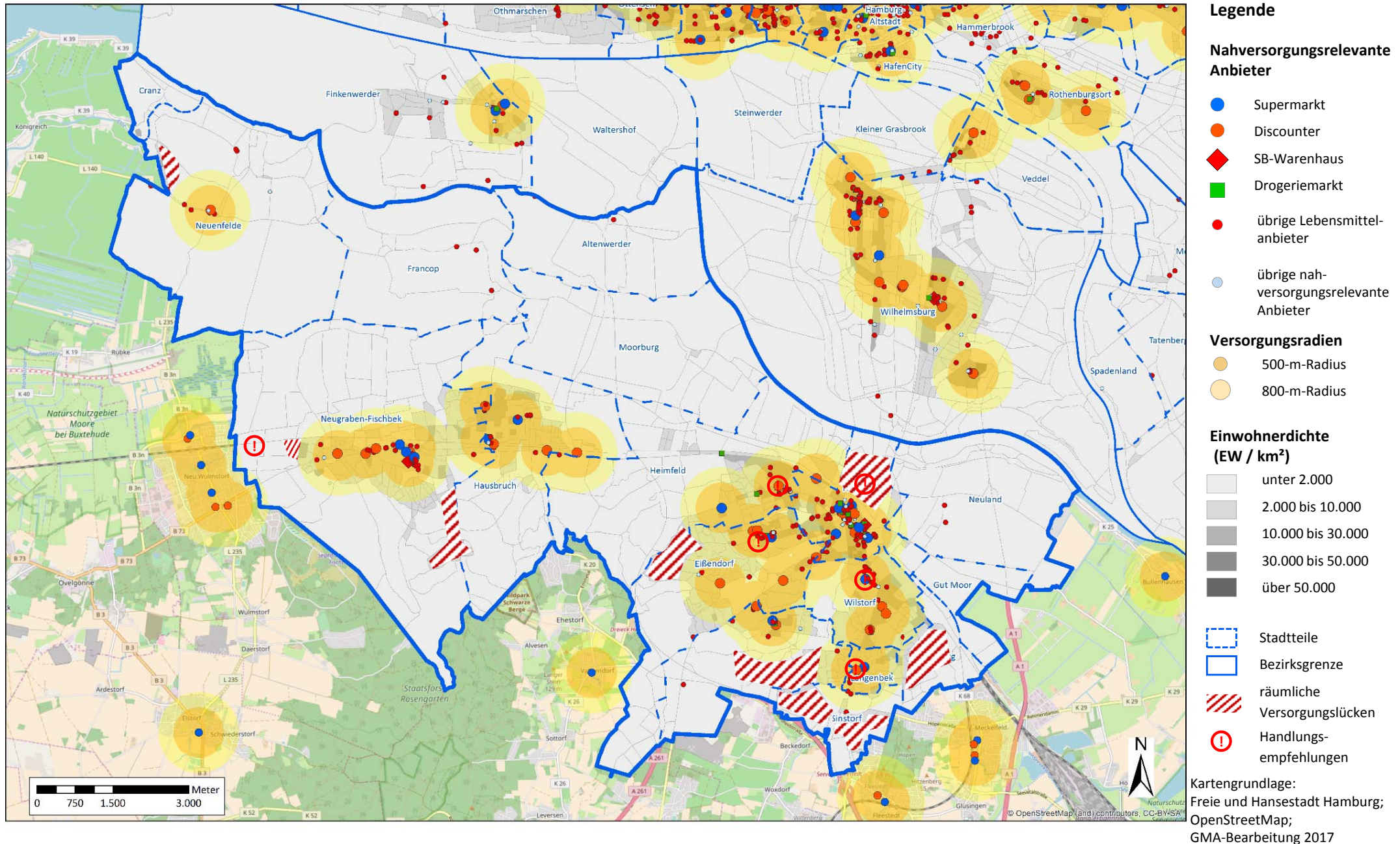
Stadtteil	Einwohner	Einwohner pro km ²	fußläufig nicht versorgt*		VK-Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
			in %	abs.				
Rönneburg	3.198	1.413	86	2.738	11	8	gesamter Stadtteil	keine eigenständige Nahversorgung möglich
Sinstorf	3.615	1.412	86	3.112	54	12	gesamter Stadtteil	Versorgung über Zentrum Langenbek prüfen
Wilstorf	16.682	4.791	14	2.388	331	62	-	Erneuerung Zentrumsbereich Wilstorf

* = 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 21: Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Harburg



III. Nahversorgungskonzept

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

1. Zentren- und Standortstruktur

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

1.1 Definition der Lagekategorien

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

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

Absprachegemäß mit dem parallel zu erarbeitenden Zentrenkonzept (BSW) wurde keine Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche (z. B. nach Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren) vorgenommen. Vielmehr sollte zunächst eine Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

sowie eine erste Differenzierung nach „übergeordneten Zentren“ und „Nahversorgungszentren“ erfolgen⁷²:

- 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-

⁷² 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 Harburg weist einen urbanen Kernbereich auf, der entlang der Geestkante um mehrere Siedlungserweiterungen ergänzt worden ist. Hier ist ein dichtes Netz aus zentralen Versorgungsbereichen und solitären Nahversorgern vorhanden, wobei die in Blockrandbauweise errichteten Wohnquartiere des 19. und frühen 20. Jahrhunderts kaum Platz für größere Supermärkte und Discounter bieten. In der Elbmarsch liegt der Hamburger Teil der Kulturlandschaft Altes Land, der historisch bedingt eine wesentlich niedrigere Bevölkerungsdichte aufweist. Hier ist nur in Neuenfelde ein umfangreicheres Nahversorgungsangebot vorhanden, das auf die umliegenden Stadtteile ausstrahlt. Der Bezirk Harburg verfügt außerdem über größere zusammenhängende Gewerbegebiete, v. a. im Kontext des Hafengebietes. Nordöstlich des Harburger Hauptzentrums hat sich in Autobahnnähe der Sonderstandort Großmoorbogen herausgebildet.

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

- Als zentrale Versorgungsbereiche werden zwei übergeordnete Zentren und sieben Nahversorgungszentren festgelegt. In der Harburger Innenstadt wird der zentrale Versorgungsbereich **Harburg** als übergeordnetes Zentrum abgegrenzt. Dieser Bereich umfasst die Haupt- und Nebenlagen der Harburger Innenstadt und erstreckt sich bis an die B 73, die gemeinsam mit der Bahnlinie eine Zäsur zum Harburger Binnenhafen bil-

det. In Neugraben-Fischbek wird zwischen dem Neugrabener Bahnhof und dem Neugrabener Markt das Zentrum **Neugraben** als übergeordneter zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche werden ergänzt durch sieben **Nahversorgungszentren**, von denen sich eines in der Kulturlandschaft Altes Land befindet, die Übrigen liegen im Siedlungsgebiet um die beiden übergeordneten Zentren.

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

Tabelle 11: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Harburg (Vorschlag)

Zentren und Standortstruktur				
Stadtteil	Lage / Bezeichnung		Einordnung	
	gem. FNP / Leitlinien	Neu (Vorschlag)	gem. FNP / Leitlinien	Neu (Vorschlag)
Eißendorf	Eißendorf	Eißendorf	D	NVZ
Harburg	Harburg	Harburg	B 1	Ü-ZVB
Hausbruch	Neuwiedenthal	Neuwiedenthal	D	NVZ
Heimfeld	Heimfeld	Heimfeld	D	NVZ
Langenbek	Langenbek	Langenbek	D	NVL
Marmstorf	Ernst-Bergeest-Weg / Marmstorf	Ernst-Bergeest-Weg	D	NVZ
Neuenfelde	-	Neuenfelde	-	NVZ
Neugraben-Fischbek	Neugraben-Fischbek	Neugraben	B 2	Ü-ZVB
Neugraben-Fischbek	-	Fischbeker Heidbrook*	-	NVL / NVZ
Neugraben-Fischbek	Fischbek	-	D	-
Neugraben-Fischbek	-	Fischbek	-	NVL
Wilstorf	Trelder Weg / Wilstorf Süd	Trelder Weg	D	NVZ
Wilstorf	Rönneburger Straße / Musilweg	Rönneburger Straße	D	NVL
Wilstorf	Wilstorf	Wilstorf	D	NVZ

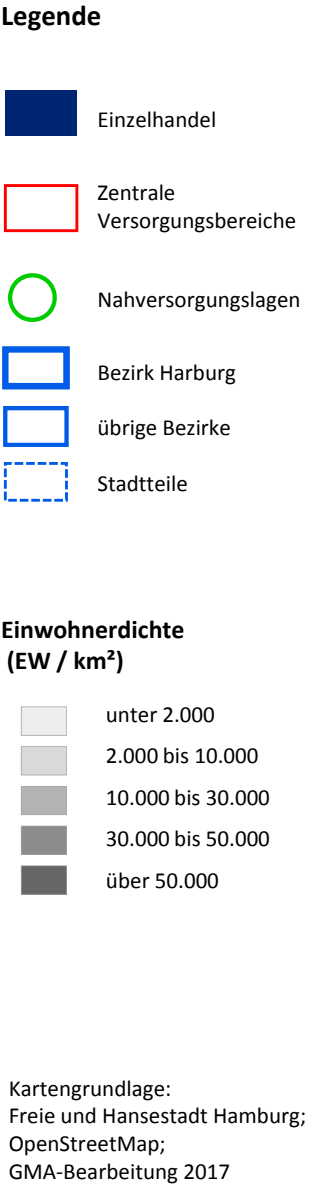
Ü-ZVB = übergeordnetes Zentrum (ZVB); NVZ: Nahversorgungszentrum (ZVB); NVL = Nahversorgungslage; * = geplantes Zentrum; - = Einstufung entfällt; GMA-Zusammenstellung auf Basis erfolgter Abstimmung „AG Harburg“ 2017

Übersicht 3: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit

zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Anzahl Betriebe		Vorschlag Einordnung
	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %		Einzelhandel	Komplementär	
Harburg	25.635	29	45.095	50	18.595	21	89.325	100	46	338	396	Ü-ZVB
Neugraben-Fischbek	11.410	64	2.575	14	3.840	22	17.825	100	46	65	75	Ü-ZVB
Eißendorf	1.710	96	-	-	70	4	1.780	100	80	8	2	NVZ
Ernst-Bergeest-Weg	2.235	96	-	-	100	4	2.335	100	75	9	3	NVZ
Heimfeld	905	86	70	7	75	7	1.050	100	31	17	38	NVZ
Neuenfelde	1.390	100	-	-	-	-	1.390	100	56	5	4	NVZ
Neuwiedenthal	2.720	87	355	11	55	2	3.130	100	49	18	19	NVZ
Trelder Weg	1.055	56	845	44	-	-	1.900	100	38	6	10	NVZ
Wilstorf	1.490	100	-	-	-	-	1.490	100	67	4	2	NVZ

- = kein Angebot vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2017



2. Festlegung der Standortstruktur Bezirk Harburg

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

Bestätigt und weiterhin als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden folgende Zentren:

- **Harburg und Neugraben-Fischbek** als übergeordnete Zentren. Diese Zentren weisen erhöhte Versorgungsbedeutung auf Stadtteilebene bzw. deutlich darüber hinaus auf.
- **Neuwiedenthal und Ernst-Bergeest-Weg:** Diese Zentren sind durch leistungsstarke Magnetanbieter sowie ein umfangreiches Nahversorgungsangebot gekennzeichnet und verfügen über eindeutige Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

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

- **Eißendorf:** Im Stadtteil Eißendorf war bislang ein bipolares Nahversorgungszentrum ausgewiesen, bei dem ein funktionaler Zusammenhang zwischen Westteil (u. a. Netto, Penny, Volksbank und Lebensmittelhandwerk) und Ostteil (Rewe, Apotheke, Kioske) nicht feststellbar gewesen ist. Zur Weiterentwicklung des Eißendorfer Zentrums wird die weitere Ausweisung des Westteils (ca. 1.700 m² Verkaufsfläche) als Nahversorgungszentrums und ein deutlicher Ausbau des Zentrumsbereichs empfohlen.
- **Heimfeld:** Das Zentrum Heimfeld liegt mit etwas über 1.000 m² Verkaufsfläche nur knapp über den Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich, dafür sind insgesamt 17 überwiegend kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und zahlreiche Komplementärnutzungen vorhanden. Die geringe Verkaufsflächenausstattung schlägt sich auch in einer niedrigen Zentralität von 14 % im nahversorgungsrelevanten Bereich nieder. Da die Versorgungsstrukturen im Harburger Kernbereich auf das Harburger Hauptzentrum konzentriert sind, fließt derzeit der Großteil der Kaufkraft aus Heimfeld

ab. Dieser Standort stellt die einzige Konzentration von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen im Stadtteil Heimfeld dar, daher ist eine Stärkung der Versorgungsfunktion und eine Beibehaltung der Ausweisung als Nahversorgungszentrum zu empfehlen.

- /
Wilstorf: Das Nahversorgungszentrum Wilstorf befand sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Umbruch. Für den Standort mit einem ursprünglich solitären Rewe Markt im Wohngebiet mit wenigen kleinteiligen Ladenlokalen im weiteren Umfeld ist eine Umstrukturierung vorgesehen, der Supermarkt soll erneuert und um einen Discounter und einen Drogeriemarkt ergänzt werden. Erste Gebäude sind bereits zurückgebaut, der zentrale Versorgungsbereich orientiert sich daher an der Neuplanung des Zentrumsbereiches. Der Zentrumsbereich soll nach der Revitalisierung die Funktion eines Nahversorgungszentrums für Wilstorf übernehmen.
- /
Trelder Weg: Das Nahversorgungszentrum am Trelder Weg verfügt nur über einen Netto Discounter als Magnetbetrieb, weist aber ein umfangreiches Angebotsspektrum auf (u. a. Dienstleistungen, Sparkasse, Weinfachmarkt, Kik Textildiskont). Dennoch fällt die Zentralität mit ca. 28 % im nahversorgungsrelevanten Angebotssegment eher gering aus, das Zentrum offenbart deutlichen Handlungsbedarf. Für diesen Standort sind die Stabilisierung der Versorgungsfunktion und die Beibehaltung der Ausweisung als Nahversorgungszentrum zu empfehlen.

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

- /
 Das Zentrum **Neuenfelde** (erstmalig ausgewiesen) stellt mit insgesamt 5 Einzelhandelsbetrieben und einem modernen Lidl Discounter als Magnetbetrieb den einzigen zentralen Versorgungsbereich in der 3. Meile des Alten Landes dar. Die Zentralität von 473 % veranschaulicht deutlich, dass dieses Zentrum mit u. a. Apotheke, Bank und Postshop deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt und eine Versorgungsfunktion für die dünn besiedelte Elbmarsch übernimmt.

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 **Fischbek** ist durch einen Weinfachmarkt, eine Spielhalle und ein Küchenstudio geprägt. Ein Supermarkt oder ein Discounter ist nicht vorhanden, der Bereich übernimmt somit keine Nahversorgungsfunktion. Die Versorgung für den Ortsteil Fischbek soll zukünftig auf den Bereich Fischbeker Reethen / Fischbeker Heidbrook konzentriert werden.

- In den bisherigen D-Zentren **Langenbek** und **Rönneburger Straße** sind Einzelbetriebe mit wenigen ergänzenden Anbietern vorhanden, die eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen. Somit können diese Bereiche als Nahversorgungslagen eingestuft werden.

In den zentralen Versorgungsbereichen im Bezirk Harburg waren zum Zeitpunkt der Erhebung über den gesamten Handel hinweg insgesamt 470 Betriebe des Einzelhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 120.225 m² vorhanden.

Mit 338 Betrieben und über 89.300 m² Verkaufsfläche stellt das übergeordnete Zentrum Harburg im bezirklichen Zusammenhang den dominierenden Einzelhandelsstandort dar, welcher der Bevölkerung ein großstädtisches Warenangebot zugänglich macht. Der Zentrumsbereich Neugraben-Fischbek fungiert nach der Schließung von Karstadt und Nachbelegung durch Kaufland v. a. im kurzfristigen Bedarf als Versorgungszentrum für die Stadtteile Neugraben-Fischbek und Hausbruch. Im Bezirk Harburg befinden sich ca. 85 – 86 % der Betriebe und rd. 89 – 90 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb von übergeordneten Zentren.

Circa 14 – 15 % der Betriebe und rd. 10 – 11 % 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 Harburg

Zentrale Versorgungsbereiche	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche in m ²	
	abs.	in %	abs.	in %
Übergeordnete Zentren	403	85,7	107.150	89,1
Harburg	338	71,9	89.325	74,3
Neugraben-Fischbek	65	13,8	17.825	14,8
Nahversorgungszentren	67	14,3	13.075	10,9
Eißendorf	8	1,7	1.780	1,5
Ernst-Bergeest-Weg / Marmstorf	9	1,9	2.335	1,9
Heimfeld	17	3,6	1.050	0,9
Neuenfelde	5	1,1	1.390	1,2
Neuwiedenthal	18	3,8	3.130	2,6
Trelder Weg / Wilstorf Süd	6	1,3	1.900	1,6
Wilstorf	4	0,9	1.490	1,2
Zentrale Versorgungsbereiche gesamt	470	100,0	120.225	100,0

GMA-Erhebung 2016 / 2017

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

2.2 Nahversorgungslagen

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

- / **Langenbek:** An der Gordonstraße ist im Gewerbegebiet (u. a. Autohaus t&k) ein Markant Supermarkt mit Apotheke und Bäckereifiliale ansässig, der Aldi Discounter an der Winsener Straße hat nach Abschluss der Erhebungen den Standort aufgegeben und wurde durch einen Hol' Ab Getränkemarkt nachbelegt. Im Bereich des Getränkemarktes und einer ehemaligen Tischlerei ist Wohnungsbau vorgesehen, was bei entsprechender Neuordnung des Standortes und Ergänzung weiterer Einzelhandels- und Komplementärnutzungen die Möglichkeit zur Weiterentwicklung des Standortes zu einem vollwertigen Nahversorgungszentrum ermöglichen könnte. Aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion wird zunächst die Darstellung als Nahversorgungslage empfohlen.
- / **Wilstorf:** Im ehemaligen D-Zentrum **Rönneburger Straße** sind zwei solitäre Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl) und ein Sonderpostenmarkt (Krümet) vorhanden. Der Standort soll zukünftig um einen Drogeriemarkt, einen Getränkemarkt, Kiosk und Apotheke ergänzt werden. Krümet soll als Thomas Philipps weitergeführt werden (insg. 7 Einzelhandelsbetriebe). Aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion wird die Darstellung als Nahversorgungslage empfohlen. Die geplante, überwiegend fachmarktorientierte Weiterentwicklung des Standortes kann zukünftig dazu führen, dass der Standortbereich die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich wieder erfüllt (insb. Multifunktionalität, ergänzende Komplementärnutzungen) und in einer späteren Fortschreibung erneut als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden kann.
- / **Neugraben-Fischbek / Hausbruch:** Am Rehrstieg sind ein Netto Discounter, Tedi und fünf weitere Ladeneinheiten ansässig, darunter ein Leerstand. Dieser Bereich war ursprünglich als Teil des Nahversorgungszentrums Neuwiedenthal (ca. 650 m südlich) dargestellt worden, stellt jedoch eine eigenständige Nahversorgungslage mit Versorgungsfunktion für die Wohngebiete am nördlichen Rehrstieg dar.
- / **Neugraben-Fischbek:** Auf dem Areal der ehemaligen Röttiger-Kaserne sind im **Fischbeker Heidbrook** drei Nahversorgungsanbieter angesiedelt worden (Supermarkt, Drogeriemarkt, Backshop), wodurch eine neue Nahversorgungslage im Ortsteil Fischbek entstanden ist. Dieser Bereich soll zur Versorgung der dortigen Einwohner dienen.

Mit Entwicklung des Bereichs **Fischbeker Reethen**, bei dem ebenfalls Einzelhandelsnutzungen vorgesehen sind, soll zukünftig ein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum für Fischbek entwi-

ckelt werden. Die besagten Einzelhandelsnutzungen können ggf. auch großflächig sein, die Planungen sind jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung des Nahversorgungskonzeptes noch nicht abgeschlossen worden. Es wird empfohlen, hierbei die Grundlagen zu schaffen, dass der Standortbereich die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen (insb. Multifunktionalität, ergänzende Komplementärnutzungen) und in einer späteren Fortschreibung als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden kann, um die Funktion des ehemaligen D-Zentrums Fischbek zu übernehmen.

2.3 Sonstige Lagen

Im Bezirk Harburg 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 Harburg stellt der Bereich **Großmoorbogen / Großmoordamm** mit ca. 41.500 m² Verkaufsfläche und u. a. Obi, Möbel Roller, Poco, Kabs Polsterwelt, Knutzen Wohnen, BabyOne, und dem Fahrradcenter Harburg einen großflächigen Sonderstandort dar.

3. Zentren- und Angebotsstruktur

In Karte 23 ist die Zentrenstruktur gemeinsam mit dem Einzelhandelsbestand dargestellt. Hier zeigt sich, dass ein Großteil des Einzelhandels innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu verorten ist; auch der Sonderstandort Großmoorbogen ist gut erkennbar. In Harburg, Heimfeld, Eißendorf und Wilstorf sind außerdem kleinteilige Streulagen sichtbar.

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

Tabelle 13: Zentren- und Standortstruktur Nahversorgung nach Lagekategorien

Lagekategorie	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m ²	in %
ZVB	203	57%	43.975	64%
NVL	14	4%	6.500	9%
integrierte Lagen	130	36%	17.180	25%
nicht integrierte Lagen	10	3%	1.060	2%
Sonderstandorte	2	1%	160	0%
Gesamt	359	100%	68.875	100%

GMA-Zusammenstellung 2017

Nahversorgungsangebote sind mit ca. 64 % der Verkaufsflächen hauptsächlich in zentralen Versorgungsbereichen zu finden, auf Nahversorgungslagen entfallen ca. 9 %. Mit ca. 25 % der Verkaufsflächen weisen solitäre Nahversorger in städtebaulich integrierten Lagen für die Nahversorgung im Bezirk Harburg eine hohe Bedeutung auf. Nicht integrierte sowie Sonderstandorte spielen insgesamt nur eine untergeordnete Rolle.

4. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Nachfolgend werden die als zentrale Versorgungsbereiche festgelegten Zentren im Bezirk Harburg anhand der Zentrenprofile⁷³ 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).

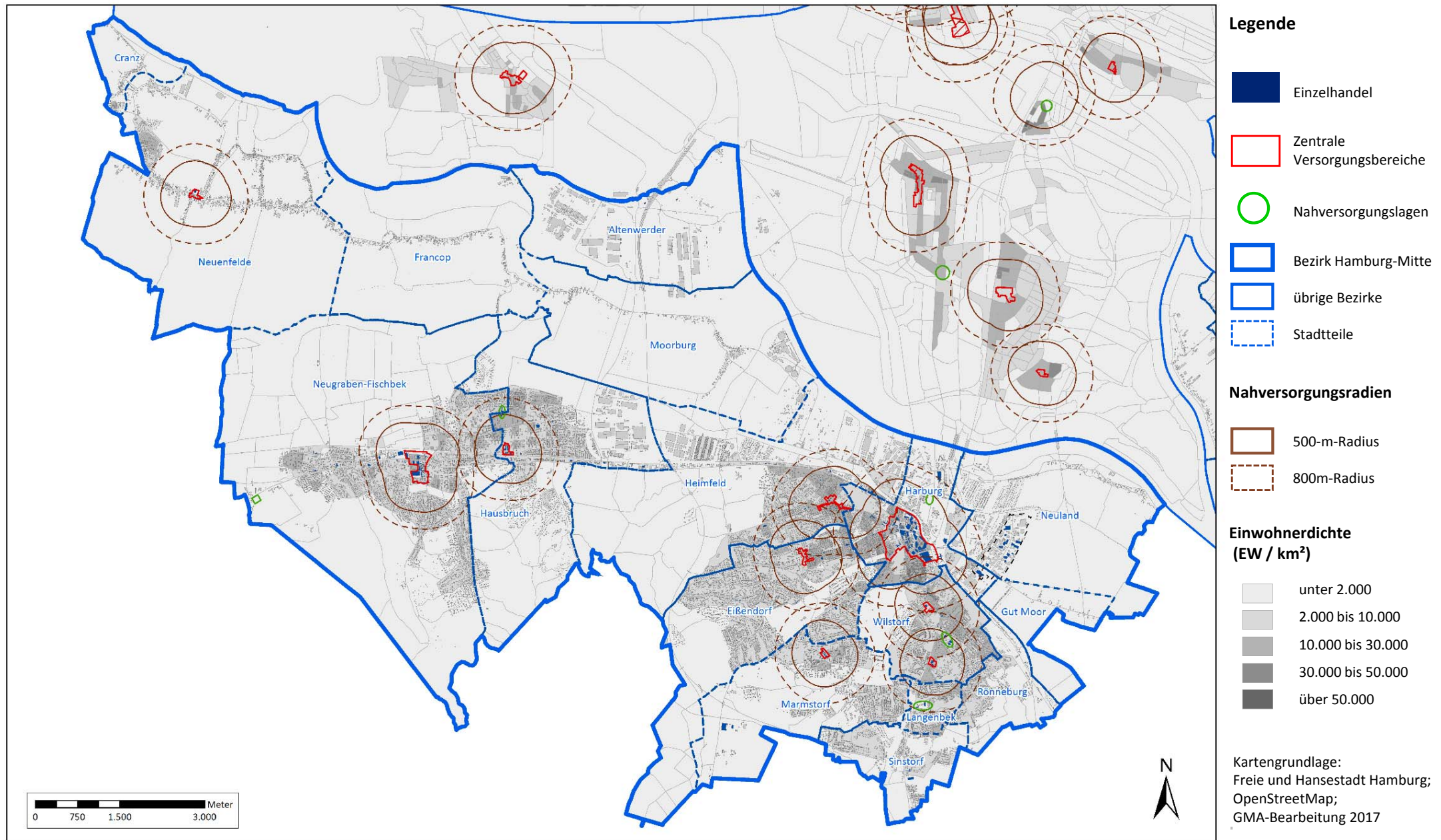
Zur Definition des Nahbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs wird eine Erreichbarkeit von 10 Gehminuten in Ansatz gebracht, für die ein Radius von 500 bis 800 m als empirisch belegter Wert zugrunde gelegt werden kann⁷⁴. Um auch die Distanzen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu berücksichtigen, 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

⁷³ Zur Lesart der Zentrenprofile sowie zur methodischen Vorgehensweise siehe Erläuterungen im Grundlagenbericht.

⁷⁴ vgl. Grundlagenbericht, Kapitel V.2.2; S. 47

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.

Karte 23: Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Harburg



4.1 Übergeordnetes Zentrum Harburg



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁵	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Harburg	21.856	24.979	↑
Bezirk Harburg	153.667	160.211	↗
Nahbereich		20.826	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁶	94,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	106,3 Mio. € (47,5 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Harburg
- Bereich zwischen Buxtehuder Straße, Phoenix Center, Wilstorfer Straße, Bremer Straße, Knoopstraße und Neue Straße
- Näheres Umfeld geprägt durch überwiegend einfache Wohnbebauung in Blockrandbauweise (u. a. ehem. Arbeiterquartier „Phoenix-Viertel“), außerdem Parkanlage „Alter Friedhof Harburg“ und Harburger Binnenhafen mit Büros, Gewerbe und Wohnnutzung
- Ausdehnung ZVB: Nordwest-Südost: ca. 1.150 m, Südwest-Nordost: ca. 800 m

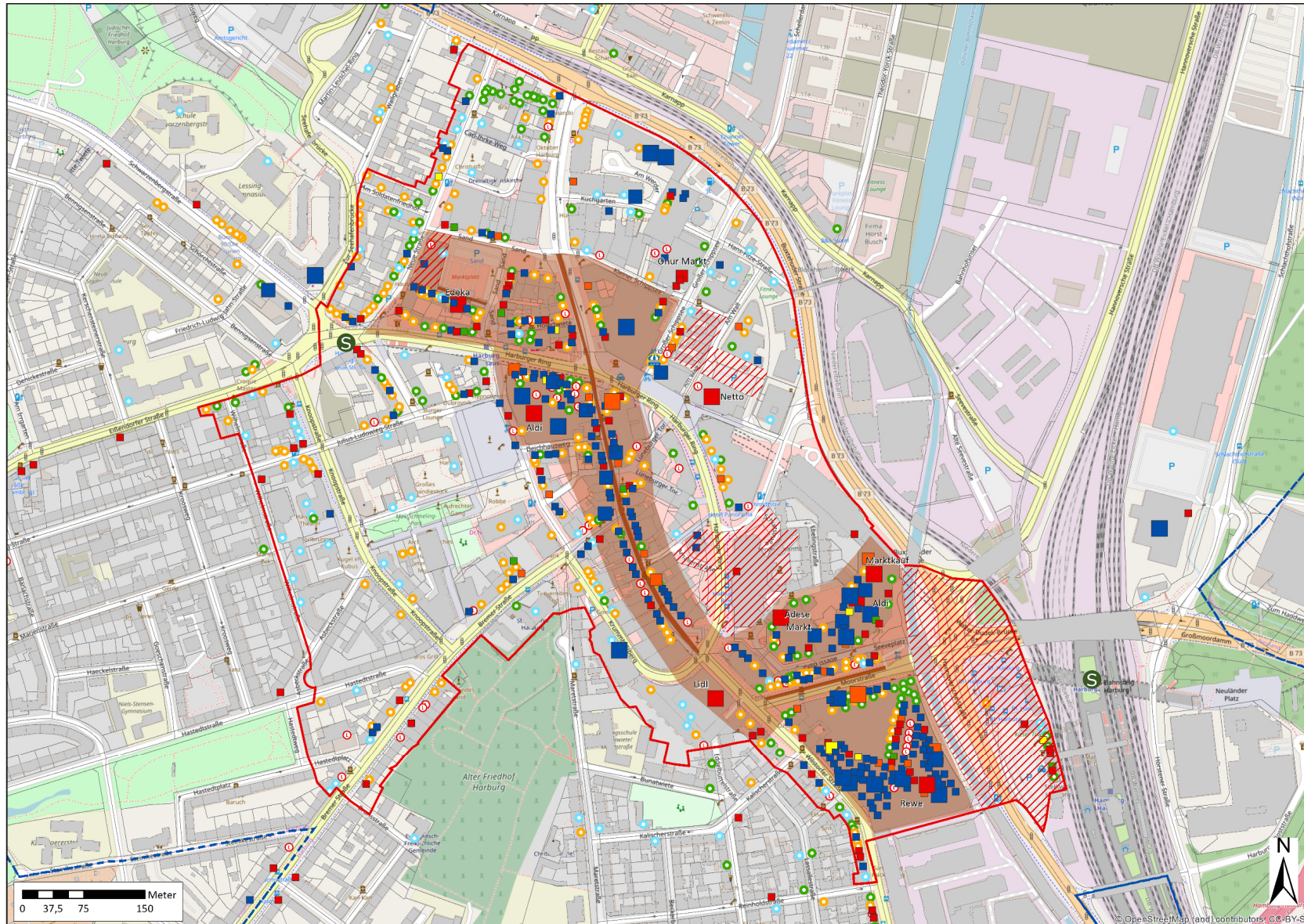
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Neugraben-Fischbek (ca. 9,0 km), Hansestadt Buxtehude (ca. 20 km)
- Richtung Norden: Übergeordnete Zentren Wilhelmsburg (ca. 5,3 km), City (ca. 13 km), Hamburger Straße (ca. 15 km)
- Richtung Süden: Fachmarktzentrum Vaenser Heide, Buchholz (ca. 16 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Buxtehuder Straße (ca. 500 m westlich), Nahversorgungszentrum Wilstorf (ca. 800 m südöstlich), Lidl Bremer Straße (ca. 2,1 km südwestlich)

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

⁷⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 24: Übergeordnetes Zentrum Harburg

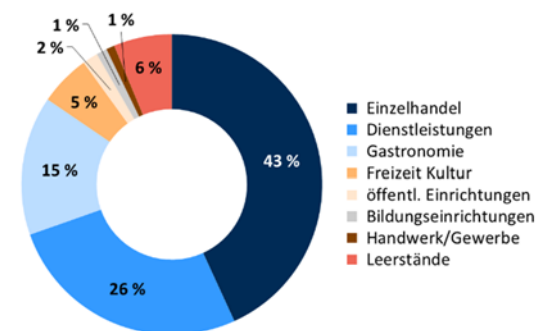


Zentrenprägende Ausstattung

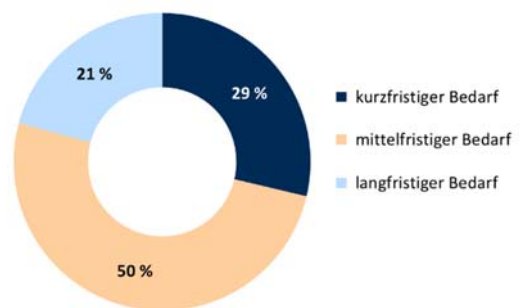
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	116	24.495	27	1.176	289
kurzfristiger Bedarf	119	25.635	29	1.231	285
mittelfristiger Bedarf	105	45.095	50	2.165	758
langfristiger Bedarf	114	18.595	21	893	211
Einzelhandel gesamt	338	89.325	100	4.289	342

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 SB-Warenhaus (Marktkauf)
800 bis unter 1.500 m ² VK	3 Supermärkte (Rewe, Edeka, Adese), 4 Discounter (2x Aldi, Lidl, Netto), 2 Drogeriemärkte (Budnikowsky, dm)
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Onur Markt), 3 Drogeriemärkte (Budnikowsky, 2 x Rossmann), 1 Parfümerie
unter 400 m ² VK	101 Betriebe, darunter 18 Bäckereien, 2 Fleischereien, 14 Apotheken, 1 Drogeriemarkt
Wochenmarkt	Sand / Schlossmühlendamm, 6x wöchentlich (Mo bis Sa), Mittwochs Öko-Wochenmarkt
Fazit	- Umfangreiches Nahversorgungsangebot mit Versorgungsfunktion für den gesamten Harburger Kernbereich - Ausdifferenziertes internationales Angebot - Strukturprägende Anbieter durchweg leistungsfähig und modern - Eine Besonderheit stellt der an Werktagen durchgehend stattfindende Wochenmarkt dar - Ein Biomarkt würde eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes darstellen

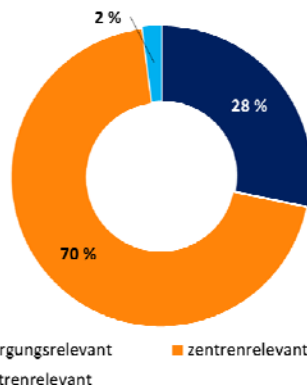
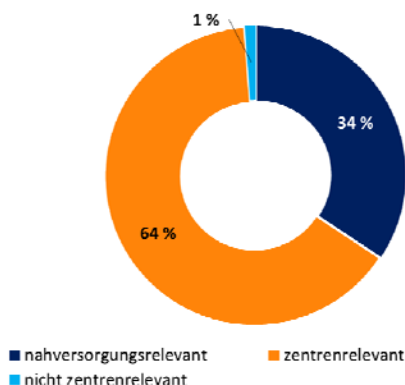
Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Verkaufsflächenschwerpunkt im mittelfristigen Bedarf (ca. 50 % der Verkaufsflächen)
- Magnetbetriebe sind u. a. Karstadt, Sinn Leffers, Mediamarkt, C&A, Karstadt Sports, H&M, Adler, Istikbal Möbel, Staples, Stadium, Woolworth, Babies "R" Us, Toys "R" Us, Ulla Popken, Kik, New Yorker, außerdem Deichmann (2x), Thalia, Spielemax, Görtz, CCC, Esprit, Depot, S'Oliver, Collosum, BR-Spielwaren, Tom Taylor, Cubus, Tally Weijl, Jack & Jones, Pimkie, Camp David, Orsay, Promod Gina Laura

- Räumlicher Angebotsschwerpunkt befindet sich im Phoenix-Center, Fachmarktbesatz auch im gegenüberliegenden Marktkauf Center. Fußgängerzone Lüneburger Straße und Einkaufszentrum Harburg Arcaden verstärkt mit unterem Preis- und Markengenre.

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)

Zentrenrelevanz (VK in %)



Ergänzende Nutzungen

- 396 Komplementärnutzungen, Schwerpunkte bei handelsaffiner Dienstleistung (u. a. Banken, Friseure, Kosmetikstudios, Rechtsanwälte, Allgemein- und Fachärzte, Immobilienmakler, Versicherungen, Krankenkassen, Fahrschulen, Reinigungsbetriebe, Sonnenstudios) und Gastronomie (u. a. Imbissbetriebe, Restaurants, Hotels, Cafés, Eiscafés, Kneipen, Bars, Lieferdienste). Ergänzendes Angebot durch Fitnessstudios, Tanzstudio, Kinos, Kunst- und kulturvereine, Verwaltung, Polizei, Kitas, Volkshochschule und Archäologisches Museum, außerdem 12 Spielhallen und 5 Wettbüros

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: gewachsene, lineare Struktur mit mehreren eigenständigen Abschnitten in der ursprünglichen Harburger Innenstadt mit ergänzenden Einkaufszentren im Bahnhofsumfeld
- Kleinteiliger historischer Bereich von der Lämmertwiete (ausgeprägter Fachwerkbestand) über Sand (werktäglicher Wochenmarkt) bis Schloßmühlendamm. Ergänzungsbereich der 1980er Jahre mit großformatigen Handelsimmobilien am Harburger Ring, heute v. a. mit Karstadt. Harburg-Center (u. a. ehem. Modekaufhaus Dyckhoff) steht seit über 10 Jahren leer (Harburger Ring wurde im Zuge der S-Bahn-Anbindung entwickelt und hat die Handelsfunktion inzwischen überwiegend eingebüßt). Fußgängerzone entlang Lüneburger Straße mit innerstädtischem Einkaufszentrum Harburg Arcaden und u. a. City Galerie. Am Bahnhof Harburg Marktkauf-Center und Phoenix Center, das den dominierenden Einzelhandelsstandort in Harburg darstellt. Anbindung der Fußgängerzone zum Phoenix-Center durch Unterführung Seeveplatz / Seevepassage mit Barscharakter
- Leerstände (ca. 6 % der Ladeneinheiten) räumlich auf Harburg Arcaden, Lüneburger Straße und Harburg Center konzentriert. Zum Erhebungszeitpunkt (vor Fertigstellung der Erweiterung) waren mehrere umbaubedingte Leerstände im Phoenix Center vorhanden, diese sind Ende 2017 nicht mehr angetroffen worden. Auffällige Bereiche sind insbesondere das Harburg Center / Seeveplatz, der Flachdachbau am Sand und der südliche Teil der Lüneburger Straße. Das durch langjährigen Leerstand geprägte Harburg Center ist im Februar 2017 verkauft worden und soll durch Wohnbebauung ersetzt werden
- Kundenfrequenzen waren verstärkt im Phoenix Center sowie zwischen diesem und dem Marktkauf Center festzustellen. Fußgängerzone Lüneburger Straße ebenfalls mit hohen Fußgängerfrequenzen, zum Harburger Ring abnehmend. Moorstraße / Wilstorfer Straße stellt nur Nebenlage dar, durch Unterführung am Harburger Ring (Seevepassage) verläuft Fußgängerstrom unterhalb der Straßenebene. Bereich Sand außerhalb der Marktzeiten nur mäßig frequentiert.
- Gesamteindruck: Gestaltung überwiegend kleinstädtisch urban mit gründerzeitlichen Strukturen und einzelnen Großprojekten der 1970er, 80er und 2000er Jahre

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- HAUPTSCHLIEßUNG über Harburger Ring und Buxtehuder Straße (B 73) sowie Moorstraße und Bremer Straße. Anbindung an A 253 am Großmoordamm und in Wilstorf. Im Innenstadtbereich sind insg. 9 Parkhäuser vorhanden
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung über S- Bahn (2 Linien), ICE-/ IC- / EC- und Regionalbahnanbindungen, 11 Buslinien
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind überwiegend straßenbegleitend vorhanden (Ausnahme: Sand), gute Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren. Anbindung über B 73 / Bahn- gleise über zwei Fußgängerbrücken, insg. sind 4 Stadtrad-Leihstationen vorhanden

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Das Harburger Zentrum wird durch die ursprüngliche Harburger Innenstadt sowie deren südöstliche Erweiterung aus den 1980er Jahren definiert und im Osten v. a. durch Infrastruktureinrichtungen begrenzt
- Im **Norden** grenzen die B 73 und die Eisenbahnlinie die Harburger Innenstadt klar gegen den Harburger Binnenhafen ab
- Auch im **Osten** stellen B 73 und Bahnlinie die Begrenzung dar. Durch die Funktion als südlicher Eintrittspunkt in die Harburger Innenstadt, der die Barrierewirkung der B 73 durch die S-Bahn-Zugangstunnel umgeht, ist der Bahnhof Harburg selbst Teil des Zentrums.
- Der zentrale Versorgungsbereich endet im **Süden** mit dem Phoenix Center und wird daher durch das Werksgelände von Phoenix sowie die Wohnnutzung im sog. „Phoenix-Viertel“ begrenzt.
- Im **Westen** umfasst das Zentrum das Harburger Rathaus und wird durch die Wohnbebauung im Bereich Bremer Straße, Wilhelmstraße, Eißendorfer Straße und Zur Seehafenbrücke begrenzt. Im Nordwesten ist der kleinteilige, straßenbegleitende Geschäftsbesatz entlang der Neuen Straße dem Zentrum zuzuordnen, die Bebauung am Wallgraben befindet sich bereits außerhalb.
- **Potenzialflächen** sind v. a. im Bereich größerer Leerstände und innerstädtischer Brachflächen in Nebenlagen zu finden. Hierzu gehören insbesondere das Umfeld des Harburger Bahnhofs, der Harburger Ring, die Strukturen zwischen Großer Schippsee und Am Wall sowie die Bebauung am Sand. Nachdem bereits die Flächenerweiterungen der 1980er Jahre (insb. Harburger Ring, Harburg Carree, Seevepassage) tlw. nicht nachhaltig betrieben werden können wird von einer weiteren Ausweitung des Zentrumsbereichs abgeraten.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich
- Qualitative Verbesserung des Nahversorgungsangebotes
- Das übergeordnete Zentrum Harburg liegt im RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost. Bei der Entwicklung des übergeordneten Zentrums sind die Zielsetzungen, die Handlungsbedarfe und Maßnahmen des IEK zum RISE-Fördergebiet zu berücksichtigen.“

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Konzentration zentrenrelevanter Sortimente im Hauptzentrum
- Angebotsergänzung durch Biomarkt
- Beibehaltung der kompakten Strukturen und zusammenhängenden Lagen mit Nahversorgungsfunktion (insb. Bereich Sand / Wochenmarkt / Harburg Rathaus)

4.2 Übergeordnetes Zentrum Neugraben



Neugraben

Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁷	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Neugraben-Fischbek	26.948	27.879	↗
Bezirk Harburg	153.667	160.211	↗
Nahbereich		7.467	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁸	107,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	43,5 Mio. € (19,4 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Neugraben-Fischbek, südlich der S-Bahnstation Neugraben
- Zusammenhängende Versorgungslage zwischen Am Neugrabener Bahnhof, Neugrabener Bahnhofstraße, Scheideholzweg und Bauernweide mit der Marktpassage als Hauptachse
- Unmittelbares Umfeld durch unterschiedliche Wohngebiete (v. a. freistehende Einfamilienhausbebauung und Geschoßwohnungsbau in Zeilenbauweise) sowie gemischte bzw. gewerbliche Baustrukturen entlang der Hauptverkehrsachse Cuxhavener Straße (B 73)
- Ausdehnung ZVB: Nord-Süd: ca. 570 m, Ost-West: ca. 460 m

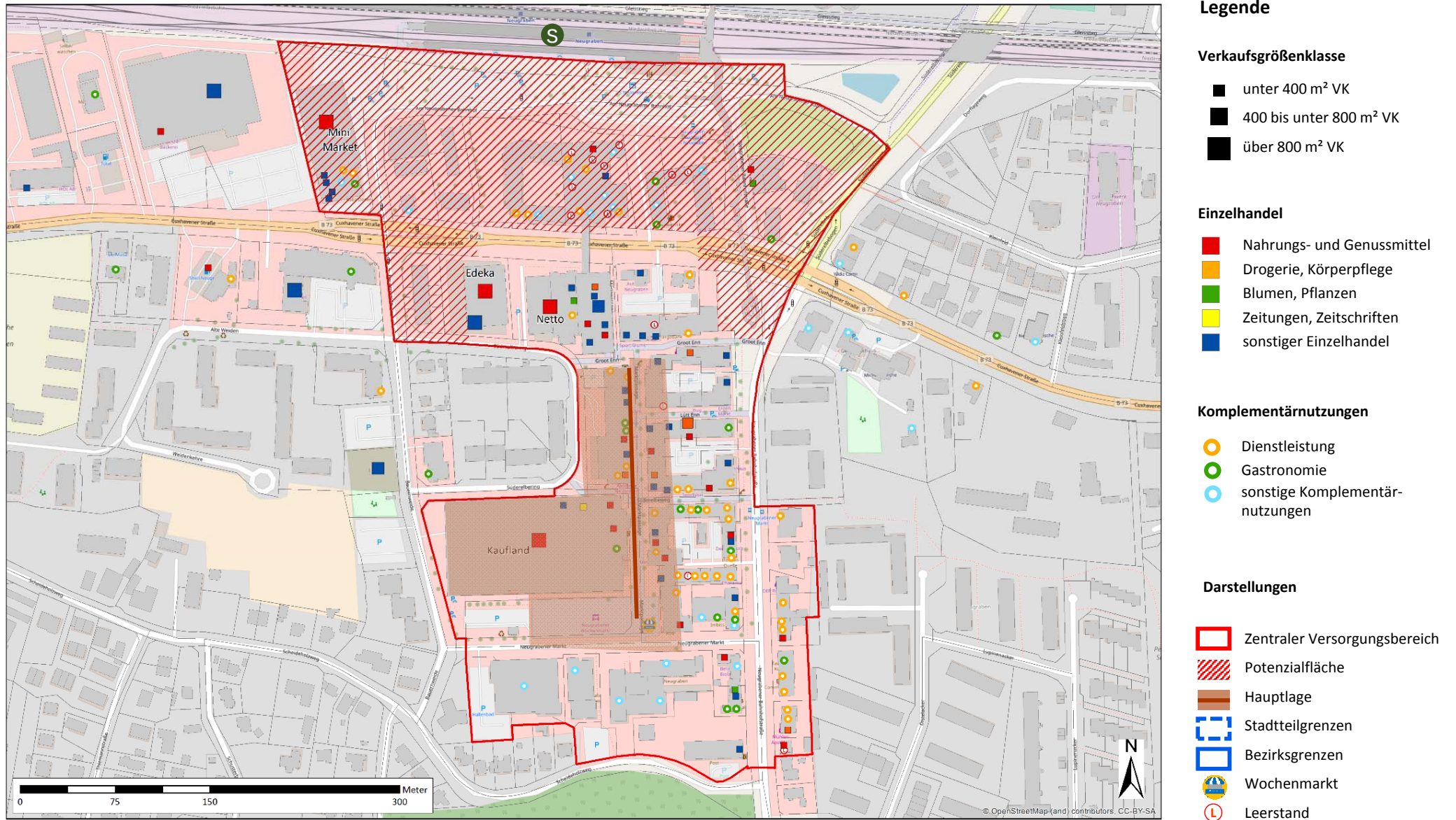
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Hansestadt Buxtehude (ca. 12 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Harburg (ca. 9,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Nahversorgungszentren Neuwiedenthal (ca. 1,6 km östlich), Penny Cuxhavener Straße (ca. 1,2 km westlich), Lidl Cuxhavener Straße (ca. 2,6 km östlich), Rewe Neuwiedenthaler Straße (ca. 2,5 km östlich), Rewe Im Fischbeker Heidbrook (ca. 2,5 km westlich), Lidl, Aldi und Rewe Neu Wulmstorf (ca. 4,1 km westlich)

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

⁷⁸ Quelle: MB Research 2016

Karte 25: Übergeordnetes Zentrum Neugraben

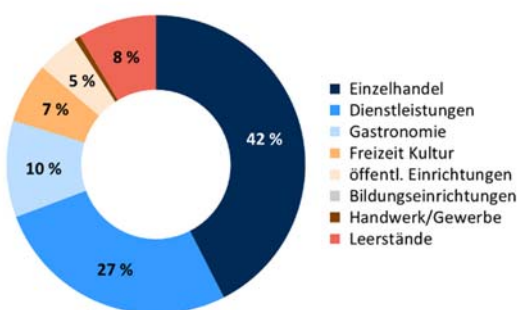


Zentrenprägende Ausstattung

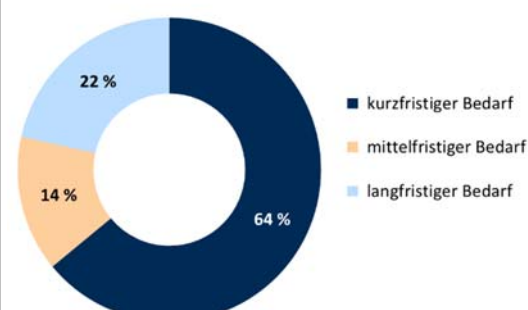
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	32	11.215	63	1.502	285
kurzfristiger Bedarf	33	11.410	64	1.528	281
mittelfristiger Bedarf	12	2.575	14	345	106
langfristiger Bedarf	20	3.840	22	514	75
Einzelhandel gesamt	65	17.825	100	2.387	175

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

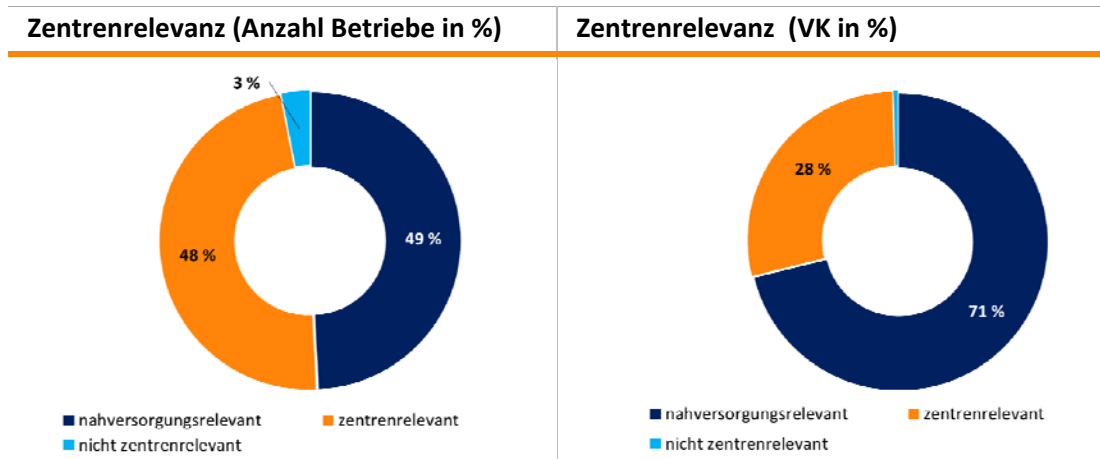


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 SB-Warenhaus (Kaufland), 1 Supermarkt (Edeka)
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Mini Market), 1 Discounter (Netto), 1 Blumenanbieter (Blume 2000)
400 bis unter 800 m ²	1 Drogeriemarkt (Budnikowsky)
unter 400 m ² VK	26 Betriebe, darunter 5 Bäckereien, 3 Apotheken,
Wochenmarkt	Neugrabener Markt, 3x wöchentlich (Di, Do, Sa)
Fazit	- Umfangreiches Nahversorgungsangebot mit Kaufland als Magnetbetrieb - Umfangreiches internationales Angebot (v. a. türkische und polnische Spezialitäten), Biomarkt und Reformhaus - In der nördlichen Neugrabener Bahnhofstraße ist eine Verdrängung kleinteiliger, inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe (z. B. Fleischerei) durch Anbieter aus dem Niedrigpreissektor, Dienstleistungen und Imbissbetriebe festzustellen - Strukturprägende Anbieter Kaufland und Edeka leistungsfähig und modern, Süderelbe Einkaufszentrum (SEZ) mit Leerstandsproblemen und trading-down-Tendenzen, Netto mit ersten Anzeichen von Erneuerungsbedarf

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 64 % der Verkaufsflächen), Ergänzendes Angebot u. a. durch Kik, Tedi, Schuh Armbruster, Ernsting's family, Intersport, Vodafone, Buchladen, Optiker, Akustiker, Sanitätshaus, Autoteile, Spielwaren, Mode, Kunstgewerbe, Juwelier und Sicherheitstechnik, Handysshops und Angelshop
- Hoher Anteil an inhabergeführtem Fachhandel und niedrigpreisigen Angeboten



Ergänzende Nutzungen

- Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistungen (u. a. Friseure, Banken, Nagel- und Kosmetikstudios, Schlüsseldienst, Ärzte, Versicherungen, Pflegedienste, Schneidereien, Reisebüros), außerdem Imbissbetriebe, Restaurants, Hotel, Eiscafé und Kneipen sowie eine Hallenbad, das Kundenzentrum des Bezirksamts (inkl. Jobcenter) und 3 Spielhallen

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: gewachsenes Zentrum um die Fußgängerzone Marktpassage, das im Zuge der S-Bahnanbindung Anfang der 1980er Jahre um das aus zwei separaten Bauteilen bestehende Süderelbe Einkaufszentrum ergänzt wurde
- Die Hauptlage bildet die Marktpassage, die nach dem Auszug von Karstadt und der Ansiedlung von Kaufland eine deutliche Belebung erfahren hat.
- Leerstände (ca. 8 % der Ladeneinheiten) sind räumlich auf das Süderelbe Einkaufszentrum (SEZ) konzentriert. Im SEZ und in der Nebenlage Neugrabener Bahnhofstraße (weniger ausgeprägt) sind trading-down-Tendenzen erkennbar
- Eine Besonderheit stellen die Fußgängerbrücken aus Beton dar, mit der die S-Bahnstation direkt an die Neugrabener Bahnhofstraße angebunden wird, wobei die trennende B 73 und ein gesamter Baublock überspannt werden. Auch das zweiteilige SEZ verfügt über eine (verglaste und überdachte) Brückenverbindung zwischen beiden Baukörpern
- Als Bezirksentlastungszentrum verfügte Neugraben über ein Karstadt-Warenhaus, das nicht die Qualität eines Innenstadthauses aufwies; an der B 73 waren u. a. Sonderposten (Krümet) zu finden. Durch Die Ansiedlung von Kaufland im ehem. Karstadt und zuletzt Edeka im ehem. Sonderpostenmarkt hat sich das Zentrum durch den Fokus auf Angebote des kurzfristigen Bedarfs / medizinische Versorgung deutlich profilieren können
- Kundenfrequenzen sind insbesondere im Umfeld des Magnetbetriebs Kaufland bzw. in der Hauptlage vorhanden, dessen kostenloses Parkdeck auch von Besuchern der Innenstadt genutzt werden kann. An Markttagen verstärkt Frequenzen am gut angenommenen Wochenmarkt
- Gestaltung als kleinstädtische Fußgängerzone der 1980er Jahre. Im Bereich des Wochenmarktes ist die Aufwertung des Marktplatzes vor kurzem abgeschlossen worden, im Bereich der S-Bahnstation / Marktpassage sind entsprechende Maßnahmen in Planung,
- Gesamteindruck: Südlich der B 73 aufgewertetes Zentrum mit Schwerpunkt bei Nahversorgung. Bereich nördlich der B 73 mit deutlichem Erneuerungsbedarf.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- HAUPTSCHLIEßUNG über Cuxhavener Straße (B 73) und Neugrabener Bahnhofstraße. Die Zufahrt zum Kaufland Parkdeck erfolgt über die Bauernweide.
- Gute ÖPNV-Anbindung durch S-Bahnhaltestelle Neugraben (S 3, S 31, 6 Buslinien), weitere Bushaltestelle „Neugrabener Markt“ an der Neugrabener Bahnhofstraße
- Fuß- und Radwege überwiegend straßenbegleitend vorhanden

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die im Wesentlichen kompakte städtebauliche Struktur vorgegeben und durch umliegenden Zäsuren / Wohngebiete begrenzt.
- Im **Norden** stellen die Bahngleise (S-Bahn und Regionalbahn / Güterverkehr) eine räumliche Zäsur dar, die den Zentrumsbereich beschränkt. Die Zäsur der 4 bis 6-spurigen Bundesstraße (B 73) wird durch zwei Lichtsignalanlagen, eine Fußgängerbrücke und das SEZ teilweise überwunden.
- Im **Osten** wird das Zentrum durch die anschließende Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) am Distelacker sowie im Norden der Neugrabener Bahnhofstraße begrenzt.
- In **südlicher Richtung** sind das Kundenzentrum des Bezirksamtes (ehem. Ortsamt Süderelbe), die Polizei und das Schwimmbad auf den Neugrabener Markt gerichtet und schließen somit das Zentrum ab. Am dahinter verlaufenden Scheideholzweg ist bereits freistehende Einfamilienhausbebauung zu finden, außerdem beginnt teils dichter Baumbestand.
- Im **Westen** wird das Zentrum durch die Wohnbebauung an der Bauernweide begrenzt, auch der Süderelbering ist durch Wohnhochhäuser geprägt und gehört nicht zum Zentrumsbereich. Für das Areal nördlich der B 73 sind eine Reihe von Aufwertungsmaßnahmen mit Einzelhandel und Medizinischer Versorgung vorgesehen, so dass dieser Bereich trotz teilweise gewerblicher Prägung als **Potenzialfläche** Teil des Zentrums bleibt.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich
- Das übergeordnete Zentrum Neugraben liegt im RISE-Fördergebiet Zentrum Neugraben / Bahnhofssiedlung / Petershofsiedlung. Bei der Entwicklung des übergeordneten Zentrums sind die Zielsetzungen, die Handlungsbedarfe und Maßnahmen des IEK zum RISE-Fördergebiet zu berücksichtigen.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der bereits sehr guten und differenzierten Ausstattung sind keine unmittelbaren Handlungserfordernisse im Bereich Nahversorgung erkennbar
- Zur langfristigen Standortsicherung wird eine Restrukturierung und Neuausrichtung des durch Leerstände und trading-down-Tendenzen geprägten SEZ sowie eine Stabilisierung der Neugrabener Bahnhofstraße empfohlen

4.3 Nahversorgungszentrum Eißendorf



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁹	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Eißendorf	23.467	24.103	↗
Bezirk Harburg	153.667	160.211	↗
Nahbereich		8.150	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁰	95,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	42,1 Mio. € (18,8 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im durch Wohnbebauung geprägten Norden des Stadtteils Eißendorf
- Ursprünglich kleinteilige Ladenlokale im Erdgeschoss der Wohnbebauung, ergänzt um größere Märkte in den neueren Wohngebieten
- Unmittelbares Umfeld überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt
- Ausdehnung ZVB: Ost – West: ca. 180 m; Nord-Süd: ca. 300 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Heimfeld (ca. 900 m)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Harburg (ca. 1,4 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Ernst-Bergeest-Weg (ca. 2,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe Kirchenhang (ca. 300 m östlich), Edeka Heimfelder Straße (ca. 1,3 km nordwestlich), Lidl Bremer Straße (ca. 1,6 km südöstlich), Penny Beerentalweg (ca. 1,5 km südwestlich), Aldi Beutnerring, (ca. 1,6 km südlich), Penny Bremer Straße (ca. 2,0 km südöstlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	7	1.710	96	210	44
kurzfristiger Bedarf	7	1.710	96	210	44
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	1	70	4	9	3
Einzelhandel gesamt	8	1.780	100	218	21

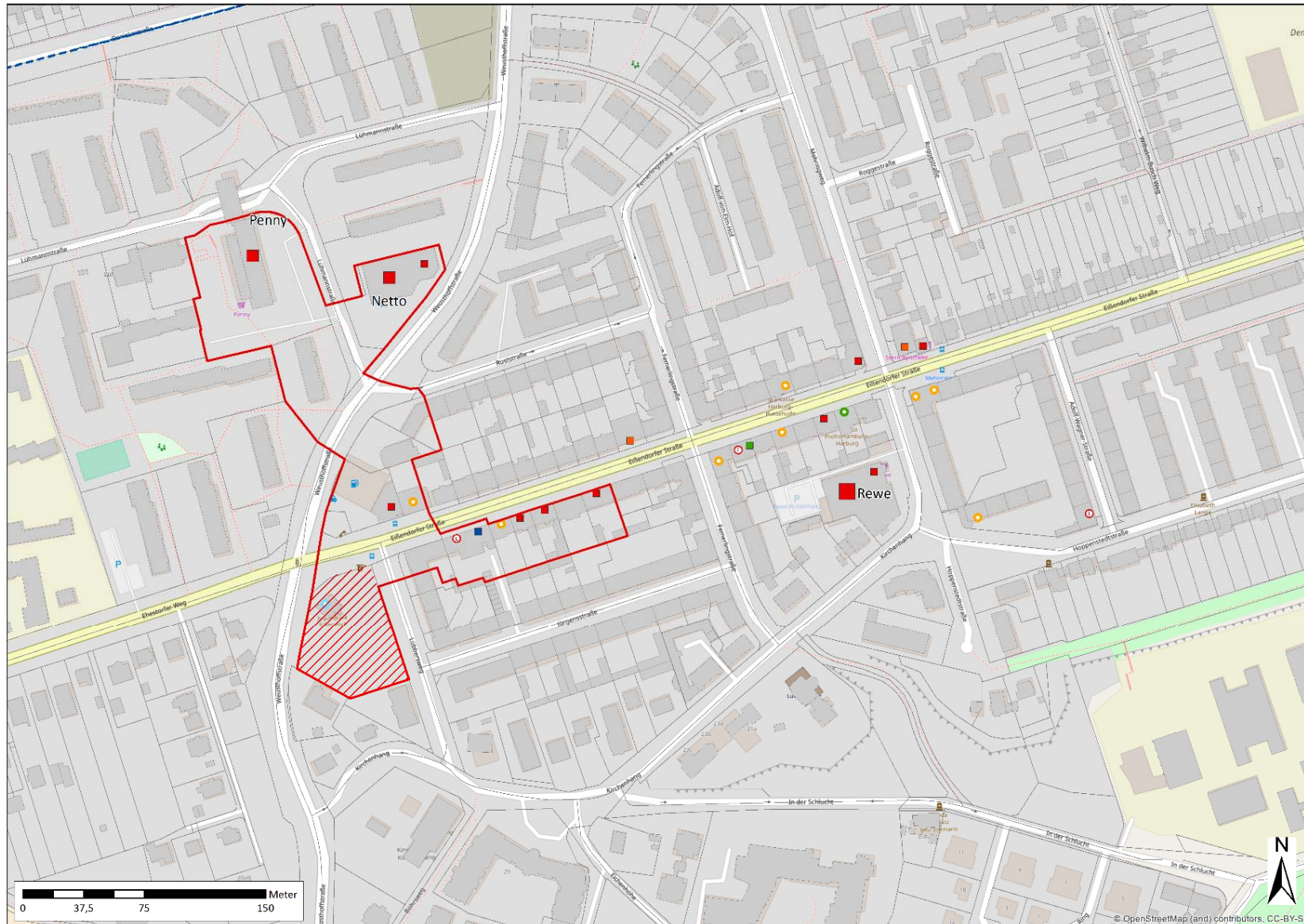
* in Bezug auf den Nahbereich

- kein Angebot vorhanden

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

⁸⁰ Quelle: MB Research 2016

Karte 26: Nahversorgungszentrum Eißendorf



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

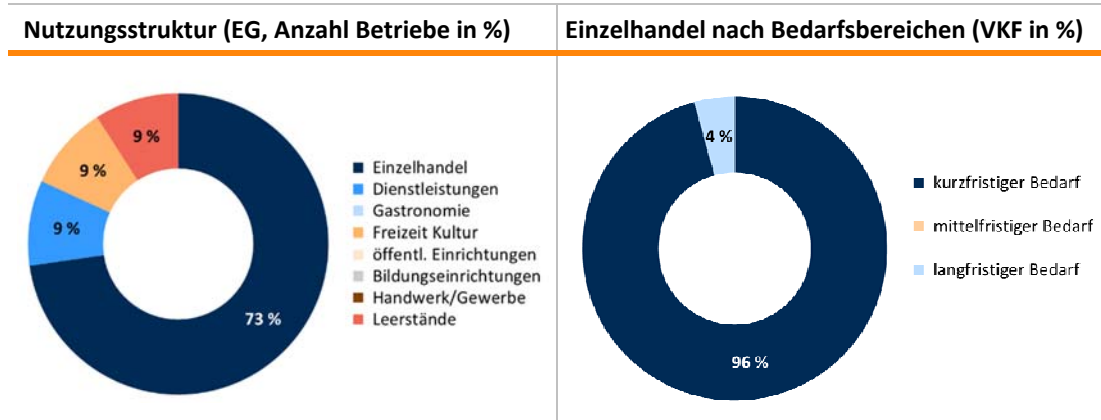
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

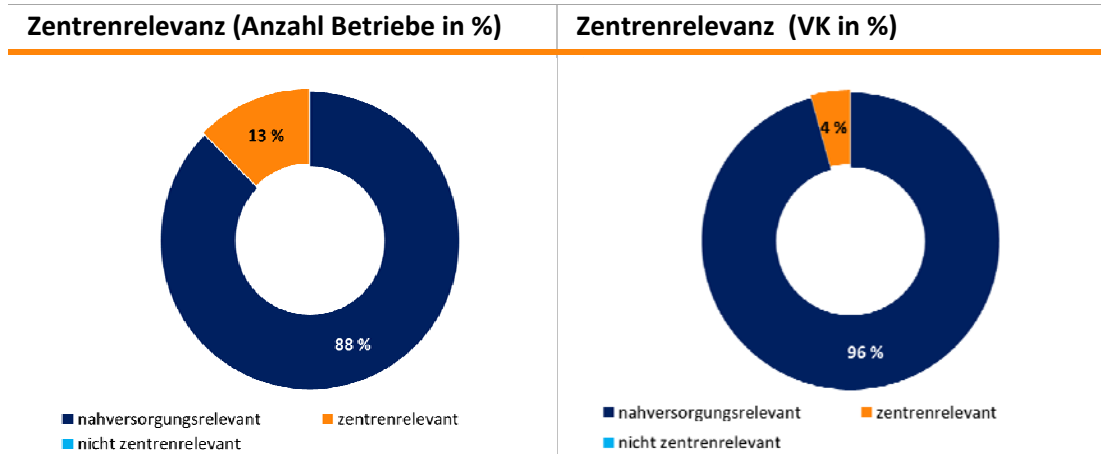


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	-
400 bis unter 800 m ²	2 Discounter (Netto, Penny)
unter 400 m ² VK	7 Betriebe, darunter 2 Bäckereien, 1 Fleischerei
Wochenmarkt	-
Fazit	- Strukturprägende Anbieter Netto und Penny weisen erste Anzeichen von Erneuerungsbedarf auf, Lebensmittelhandwerk Eißendorfer Straße (Bäckerei, Fleischerei) mit sehr gutem Marktauftritt - Es fehlt ein Vollsortimenter, fehlender funktionaler Zusammenhang zu Rewe am Kirchenhang

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im Kurzfristigen Bedarf (ca. 96 % der Verkaufsflächen), ergänzendes Angebot durch einen Raumausstatter



Ergänzende Nutzungen

- Versicherung, Jugendcafé

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: kleinteilige Ladenlokale im Erdgeschoss der Wohnbebauung, ergänzt um Lebensmittelmärkte im Zusammenhang mit neueren Wohnungsbauprojekten
- Bushaltestelle Lübbersweg mit zentraler Scharnierfunktion
- Leerstände (ca. 9 %, eine Ladeneinheit) nicht strukturprägend
- Gesamteindruck: locker zusammenhängender Zentrumsbereich mit Ausbaupotenzial

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung über Eißendorfer Straße und Weusthoffstraße
- Stellplätze beidseitig straßenbegleitend vorhanden, außerdem bei Netto
- Gute ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle „Lübbersweg“ direkt im Standortumfeld (6 Linien)
- Fuß- und Radewegverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, eine Erreichbarkeit insbesondere aus den umliegenden Wohnsiedlungen ist gewährleistet

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung ergibt sich aus der Lage der Einzelhandelsbetriebe, der Bushaltestelle sowie der Potenzialfläche am Schützenplatz
- Im **Westen** wird das Zentrum durch die zusammenhängende Wohnbebauung am Ehestorfer Weg begrenzt
- Im **Norden** stellt der Geschosswohnungsbau im Bereich Weusthoffstraße / Lühmannstraße den Abschluss des Zentrums dar
- Im **Osten** wird das Zentrum durch die Unterbrechung bzw. das Ende des Geschäftsbesatzes entlang der Eißendorfer Straße begrenzt. Der Supermarkt am Kirchenhang ist von der Hauptlage zurückversetzt, weist keine Koppelungseffekte mit den Discountern auf und kann am bestehenden Standort aus Mangel an Flächen nicht weiterentwickelt werden.
- Im **Süden** umfasst das Zentrum die Potenzialfläche am Schützenplatz und wird durch die dahinterliegende Wohnbebauung am Kirchenhang begrenzt.
- Als **Potenzialfläche** ist der Schützenplatz (inkl. Jugendcafé) Teil des Zentrums. Auch von der Entwicklung des eingeschossigen Netto-Discounters (bislang als Gewerbegebiet ausgewiesen) im Zusammenhang mit Wohnbebauung dürften neue Impulse für Eißendorf ausgehen

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Schaffung von nachhaltigen Nahversorgungsstrukturen für den Stadtteil Eißendorf
- Das Nahversorgungszentrum Eißendorf liegt im RISE-Fördergebiet Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost. Bei der Entwicklung des Nahversorgungszentrums sind die Zielsetzungen, die Handlungsbedarfe und Maßnahmen des IEK zum RISE-Fördergebiet zu berücksichtigen.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Stärkung des Zentrums durch Ergänzung um Lebensmittelvollsortimenter, ggf. Verlagerung des bestehenden Betriebs vom Standort Kirchenhang prüfen.
- Verbesserung der Anbindung der tlw. von der Hauptlage abgewandten Discounters
- Ergänzung nahversorgungsaffiner Dienstleistungen / Gastronomieangebote im Zentrumsbereich

4.4 Nahversorgungszentrum Ernst-Bergeest-Weg



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸¹	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Marmstorf	8.891	8.820	→
Bezirk Harburg	153.667	160.211	↗
Nahbereich		4.847	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸²	111,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	29,3 Mio. € (13,1 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral in dem durch Wohnhochhäuser geprägten Teil des Stadtteils Marmstorf
- Einheitlich geplantes Nahversorgungszentrum zwischen Ernst-Bergeest-Weg und Binnenfeld
- Unmittelbares Umfeld durch Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise sowie Wohnhochhäuser geprägt
- Ausdehnung ZVB: Südwest – Nordost: ca. 100m, Nordwest-Südost: ca. 175 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Harburg (ca. 2,8 km), Nahversorgungszentrum Eißendorf (ca. 2,0 km)
- Richtung Nordosten: Nahversorgungszentrum Wilstorf (ca. 2,9 km)
- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Trelder Weg (ca. 2,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: Markant Gordonstraße (ca. 2,5 km östlich), Penny Beerentalweg (ca. 2,0 km nordöstlich), Aldi und Lidl Rönneburger Straße (ca. 3,0 km östlich), Penny und Netto Weusthoffstraße (ca. 2,1 km nördlich), Rewe Kirchenhang (ca. 2,3 km nördlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	8	2.235	96	461	91
kurzfristiger Bedarf	8	2.235	96	461	90
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	4
langfristiger Bedarf	1	100	4	21	10
Einzelhandel gesamt	9	2.335	100	482	46

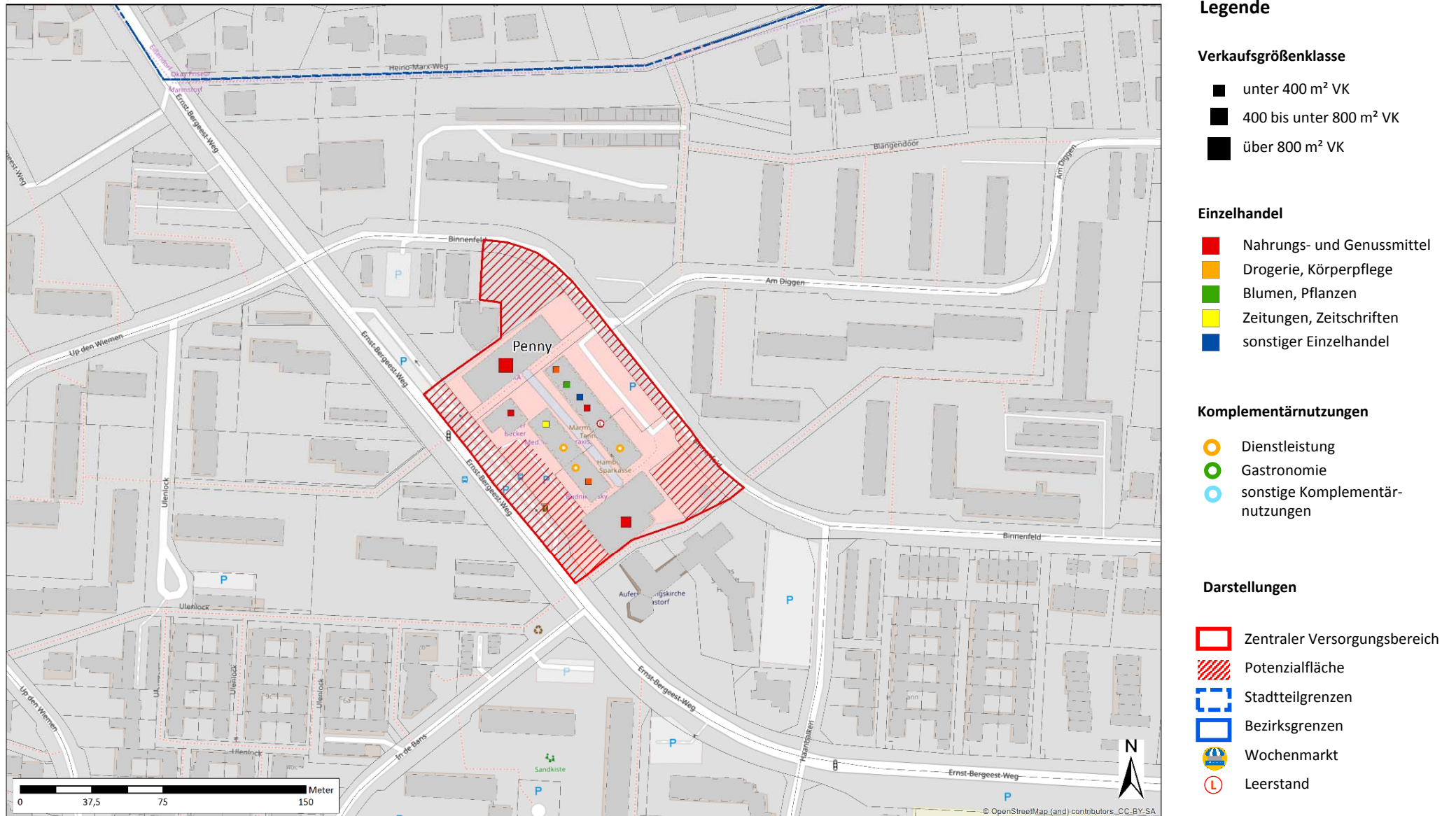
* in Bezug auf den Nahbereich

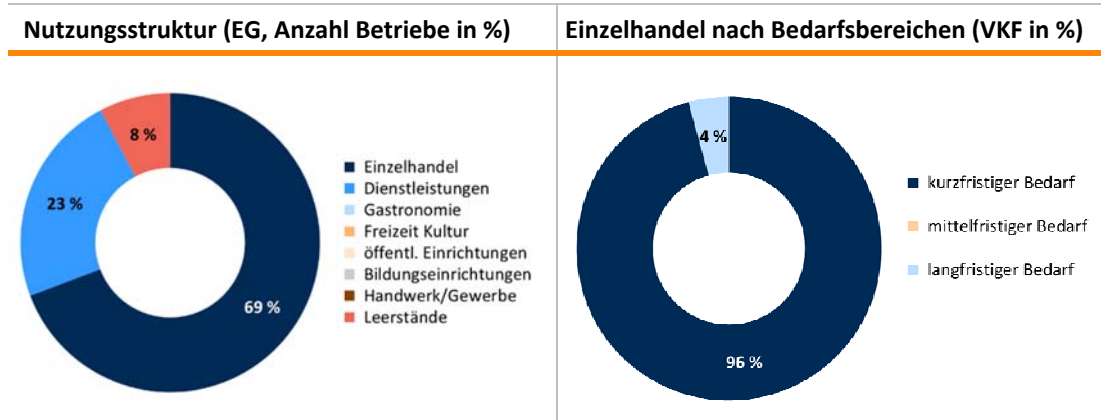
- kein Angebot vorhanden

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

⁸² Quelle: MB Research 2016

Karte 27: Nahversorgungszentrum Ernst-Bergeest-Weg



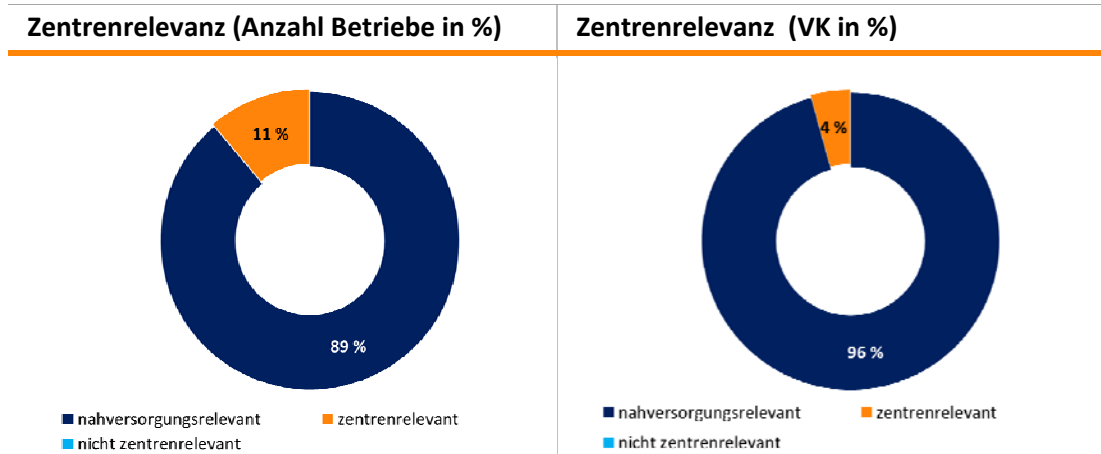


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Edeka)
400 bis unter 800 m ²	1 Discounter (Penny)
unter 400 m ² VK	6 Betriebe, darunter 1 Bäckerei, 1 Drogeriemarkt, 1 Apotheke
Wochenmarkt	-
Fazit	- Umfassendes Nahversorgungsangebot - Strukturprägender Anbieter Edeka weist erste Anzeichen von Erneuerungsbedarf auf, Verkaufsfläche mit knapp über 800 m² nicht mehr marktüblich. Penny mit zeitgemäßem Marktauftritt, Budnikoswy ebenfalls tendenziell klein dimensioniert.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im Kurzfristigen Bedarf (ca. 96 % der Verkaufsflächen), ergänzendes Angebot durch einen Optiker



Ergänzende Nutzungen

- Friseur, Sparkasse, Massagestudio

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Eingeschossige Ladenpassage der 1980er / 90er Jahre zwischen den Magnetbetrieben Penny und Edeka mit verglaster Überdachung der Laufwege
- Die Eingänge der Ladenlokale sind auf die interne Ladenpassage ausgerichtet
- Leerstände (ca. 8 %, eine Ladeneinheit) nicht strukturprägend
- Funktionale Gestaltung als typisches, eingeschossiges Nahversorgungszentrum
- Gesamteindruck: Funktionsfähiges Zentrum mit Ausbaupotenzial

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung über Hauptverkehrsstraße Ernst-Bergeest-Weg, Stellplätze direkt zur Straße sowie rückwärtig zum Binnenfeld
- Gute ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle „Up den Wiemen (EKZ Marmstorf)“ direkt im Standortumfeld (3 Linien)
- Fuß- und Radewegverbindungen sind teilweise beidseitig straßenbegleitend vorhanden, Fahrradständer befinden sich innerhalb der Passage. Eine Erreichbarkeit insbesondere aus den umliegenden Wohnsiedlungen ist gewährleistet

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung ergibt sich aus der kompakten, introvertierten Baustruktur des Zentrums und den umliegenden Wohnhochhäusern
- Im **Nordwesten** wird das Zentrum durch ein Punkthochhaus unmittelbar hinter dem Edeka Markt begrenzt
- Im **Nordosten** befindet sich ein Parkplatz zwischen der Rückseite der Passage und der Straße Binnenfeld, der eine mögliche Potenzialfläche zur Entwicklung des Zentrums darstellt. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch die freistehende Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) am Binnenfeld begrenzt
- Im **Südosten** stellen das Gemeindehaus sowie ein weiteres Wohngebäude den Abschluss des Zentrums dar
- Im **Südwesten** reicht der zentrale Versorgungsbereich bis an den Ernst-Bergeest-Weg, an den weitere Wohnhochhäuser und Garagen anschließen
- Als zusätzliche **Potenzialflächen** sind die Stellplätze am Ernst-Bergeest-Weg dargestellt, die über eine zweite Erschließungsstraße von hinten und nicht direkt von der Straße aus angefahren werden. Auch die Grünfläche nördlich und der Spielplatz südöstlich können perspektivisch als Potenzialflächen fungieren

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Erweiterung des nicht mehr zeitgemäßen Vollsortimenters und Drogeriemarktes auf ein zukunftsfähiges Format

4.5 Nahversorgungszentrum Heimfeld



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸³	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Heimfeld	20.292	21.445	↗
Bezirk Harburg	153.667	160.211	↗
Nahbereich		17.170	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁴	99,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	92,6 Mio. € (41,3 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Osten des Stadtteils Heimfeld, im direkten Umfeld der S-Bahnstation und der TUHH
- Bandartige Zentrumsstruktur entlang der Heimfelder Straße / Alter Postweg
- Direktes Umfeld überwiegend durch Wohnnutzung in Blockrandbebauung geprägt, außerdem Campus der TUHH, Kirchengemeinde St. Paulus und Friedrich-Ebert-Gymnasium mit Sportplatz
- Ausdehnung ZVB: Ost-West: ca. 630 m, Nord-Süd: ca. 140 m

Wettbewerbsituation

- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Harburg (ca. 1,3 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Eißendorf (ca. 900 m)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Buxtehuder Straße (ca. 1,0 km nördlich), Edeka Heimfelder Straße (ca. 1,2 km östlich), Aldi Beutnerring (ca. 3,0 km südlich), Aldi Cuxhavener Straße (ca. 4,4 km westlich), Lidl Cuxhavener Straße (ca. 5,0 km westlich)

Zentrenprägende Ausstattung

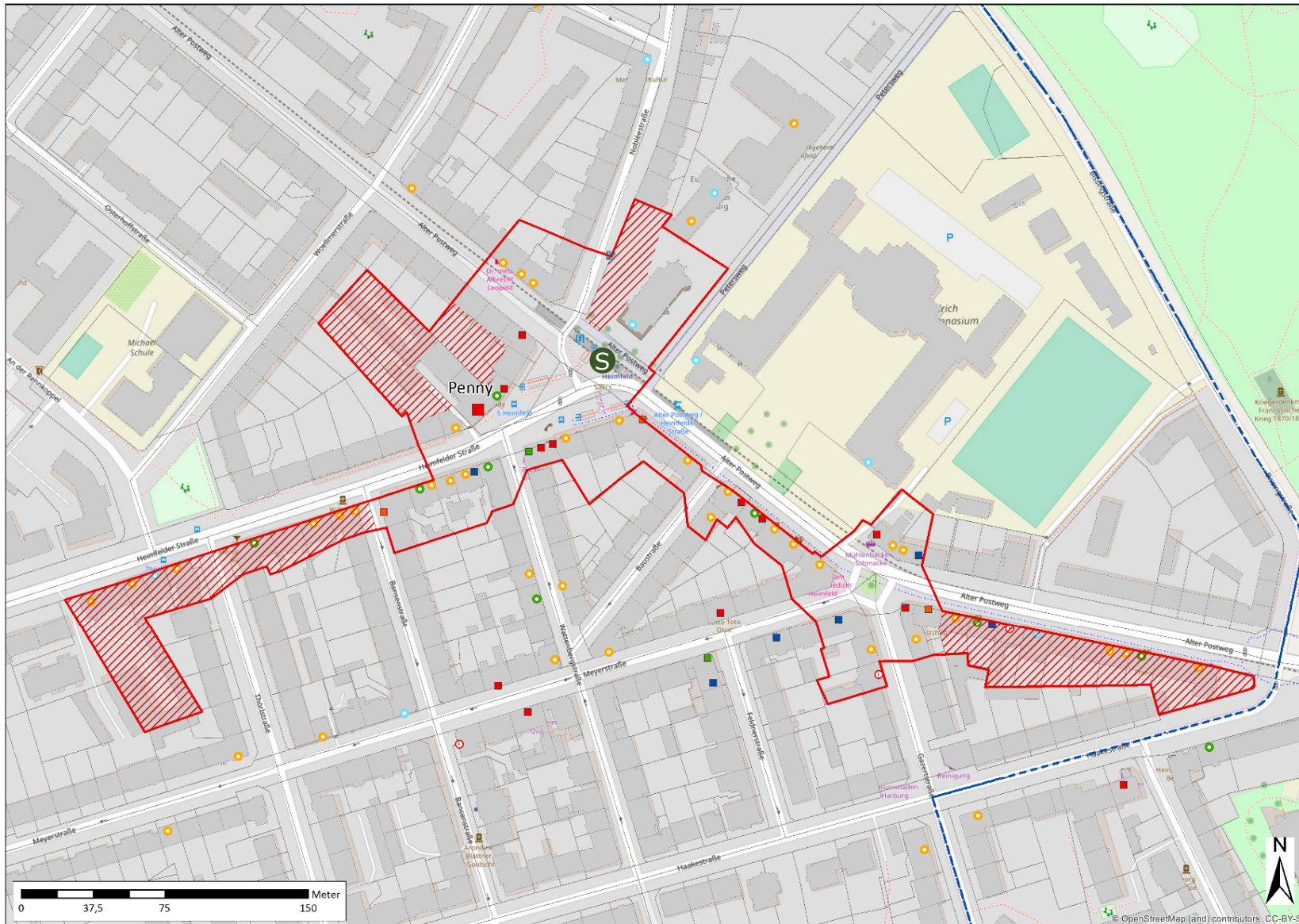
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	13	905	86	53	14
kurzfristiger Bedarf	13	905	86	53	14
mittelfristiger Bedarf	2	70	7	4	2
langfristiger Bedarf	2	75	7	4	1
Einzelhandel gesamt	17	1.050	100	61	7

* in Bezug auf den Nahbereich

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

⁸⁴ Quelle: MB Research 2016

Karte 28: Nahversorgungszentrum Heimfeld



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

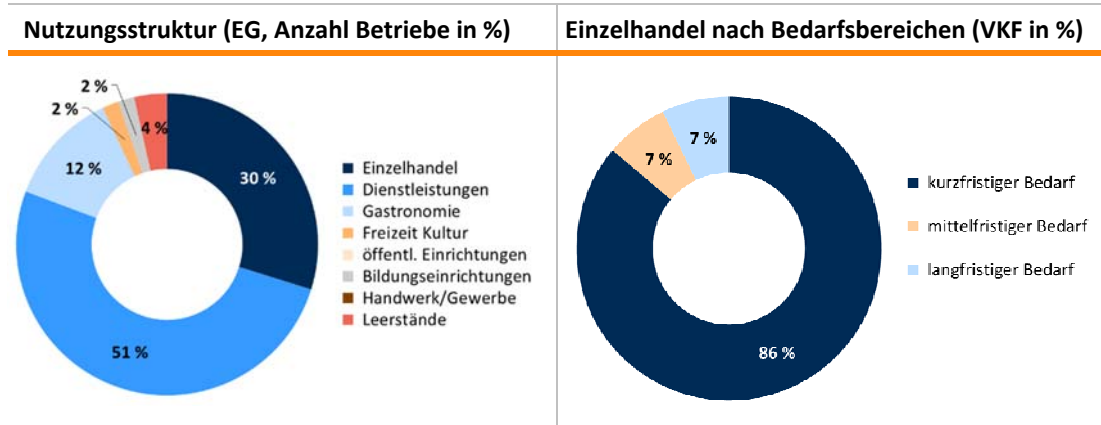
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

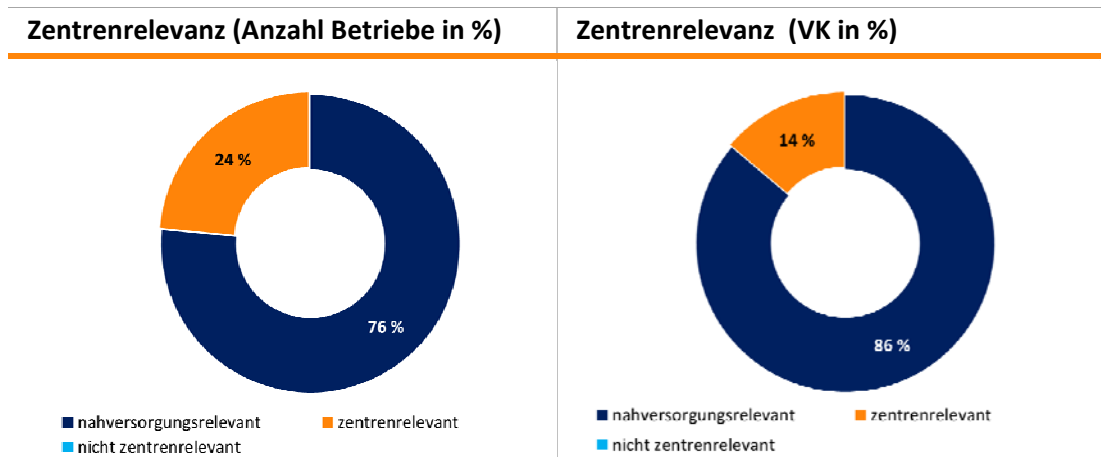


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	-
400 bis unter 800 m ²	1 Discounter (Penny)
unter 400 m ² VK	12 Betriebe, darunter 3 Bäckereien, 2 Apotheken
Wochenmarkt	-
Fazit	▪ differenziertes, kleinteiliges Nahversorgungsangebot mit ausgeprägtem Dienstleistungsbesatz ▪ Magnetbetrieb Penny mit ca. 600 m² flächenseitig deutlich unterdurchschnittlich, noch zeitgemäßer Marktauftritt ▪ Ergänzender Drogeriemarkt (Budni) ca. 350 m westlich des Zentrumsbereiches ▪ Ein Lebensmittelvollsortimenter würde eine sinnvolle Ergänzung darstellen

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 86 % der Verkaufsflächen), ergänzendes Angebot durch An- und Verkauf, Buchhandlung, TV / Hifi und Schreibwaren im Postshop.



Ergänzende Nutzungen

- 38 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistungen (u. a. Banken, Friseure, Schlüsseldienst, Änderungsschneidereien, Reisebüro, Kosmetikstudio, Fachärzte, Ergotherapie, Fußpflege, Musikschule etc.), außerdem Gastronomie (u. a. Imbissbetriebe, Bar, Sportsbar, Sushi), Wettbüro und Spielhalle.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: gewachsenes, kleinteiliges Zentrum in Erdgeschosslage der Wohngebäude im Umfeld der S-Bahnstation
- Die Hauptlage ist zwischen Leichers Buchhandlung (Eismündung Meyerstraße) und dem Penny Markt an der Heimfelder Straße zu verorten
- Leerstände mit 2 Ladeneinheiten (4 %) nicht strukturprägend
- Besonderheit des Zentrums ist die kleinteilige, lineare Struktur mit überwiegend einseitig straßenbegleitendem Geschäftsbesatz
- Kundenfrequenzen sind v. a. im Bereich der S-Bahnstation festzustellen
- Gestaltung als kleinstädtisches Zentrum im Wohngebiet, der öffentliche Raum (Pflasterung, Begrünung) im Kreuzungsbereich Heimfelder Straße / Alter Postweg ist unlängst aufgewertet worden, der Raum für einen potenziellen öffentlichen Platz wird jedoch v. a. durch die Eingangsschächte zur S-Bahnstation Heimfeld beansprucht
- Gesamteindruck: Kleines Zentrum in Universitätsnähe mit viel Kundenpotenzial, das durch den Mangel an verfügbaren Flächenpotenzialen in seiner Entwicklung gebremst wird.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über den Straßenzug Heimfelder Straße / Alter Postweg, der für die Heimfelder Wohngebiete die Hauptanbindung an das Harburger Zentrum darstellt
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung durch S-Bahnstation Heimfeld (Linien S 3, S 31) und Bushaltestelle (Linie 142)
- Fußwegeverbindung in die umliegenden Wohngebiete vorhanden, eigenständige Radwege sind nicht ausgewiesen. Fahrradständer sind im Umfeld der S-Bahn vorhanden, diese scheinen jedoch bereits an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt zu sein

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentrums wird durch das Auslaufen des Geschäftsbesatzes in reine Wohnnutzung sowie größere Maßstabssprünge im baulichen Umfeld begrenzt
- Im **Norden** wird das Zentrum durch die anschließende reine Wohnnutzung am Alten Postweg (nördlich Nobléstraße) sowie die Kirchengemeinde St. Paulus begrenzt. Durch das auf dem weitläufigen Grundstück zurückversetzte und mit Hecken und Mauern eingefriedete Friedrich-Ebert-Gymnasium wird das Zentrum auf der nördlichen Straßenseite unterbrochen, im Kreuzungsbereich mit der Meyerstraße ergibt sich eine Platzsituation, die östlich erneut durch reine Wohngebäude beschränkt wird
- Im **Osten** wirkt der Campus der TUHH als Begrenzung des Zentrumsbereiches
- Im **Süden** wird der straßenbegleitende Geschäftsbesatz durch reine Wohnnutzung ohne Ladenlokale im EG begrenzt
- Im **Westen** läuft der Geschäftsbesatz auf der südlichen Straßenseite langsam aus, auf der nördlichen Seite endet das Zentrum bereits direkt nach dem Wettbüro, hier schließt erneut reine Wohnbebauung an. Auf der südlichen Straßenseite wird das Zentrum durch eine ehemalige Tischlerei abgeschlossen, die als Potenzialfläche für eine Weiterentwicklung des Zentrums geprüft wird.
- **Potenzialflächen** sind überwiegend innerhalb der kleinteiligen Erdgeschossstrukturen vorhanden. Neben der Tischlerei sind die tlw. durch Garagen genutzten Innenhofflächen im Umfeld des Penny Marktes hervorzuheben

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Standortadäquates Nahversorgungsangebot

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Ergänzung des Angebotes um Lebensmittelvollsortimenter
- Integration des solitären Budnikowsky Drogeriemarktes im Kreuzungsbereich Heimfelder Straße / Milchgrund

4.6 Nahversorgungszentrum Neuenfelde



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸⁵	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Neuenfelde	4.574	4.644	→
Bezirk Harburg	153.667	160.211	↗
Nahbereich		778	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁶	105,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	4,4 Mio. € (2,0 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Kernbereich des Neuenfelder Ortsteils Nincop
- Entlang Nincoper Straße zwischen Nincoper Deich und Nincoper Ort / Marschkamper Deich
- Unmittelbares Umfeld durch Einfamilienhäuser, Hofstellen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Im Westen liegt die etwas höher verdichtete Wohnsiedlung am Seehof
- Ausdehnung ZVB: Ost-West: ca. 240 m, Nord-Süd: ca. 145 m

Wettbewerbsituation

- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Kutterhafen (ca. 7,9 km)
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Neugraben (ca. 8,7 km)
- Nahversorgungsrelevant: Edeka, Aldi Neu Wulmstorf (ca. 4,9 km südlich), Rewe, Penny und Aldi Jork (ca. 8,3 km westlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	5	1.390	100	1.787	473
kurzfristiger Bedarf	5	1.390	100	1.787	468
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	75
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	23
Einzelhandel gesamt	5	1.390	100	1.787	236

* in Bezug auf den Nahbereich

- kein Angebot vorhanden

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

⁸⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 29: Nahversorgungszentrum Neuenfelde



Legende

Verkaufsgrößenklasse

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

Einzelhandel

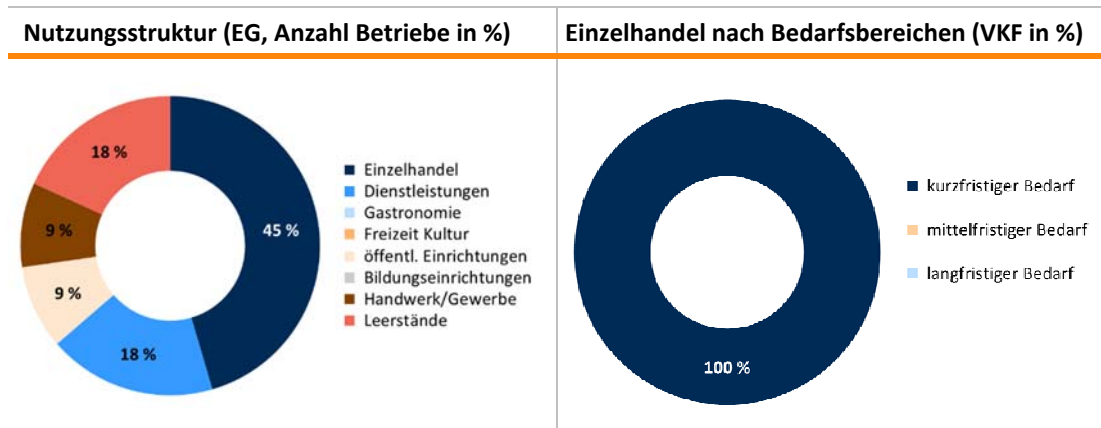
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

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

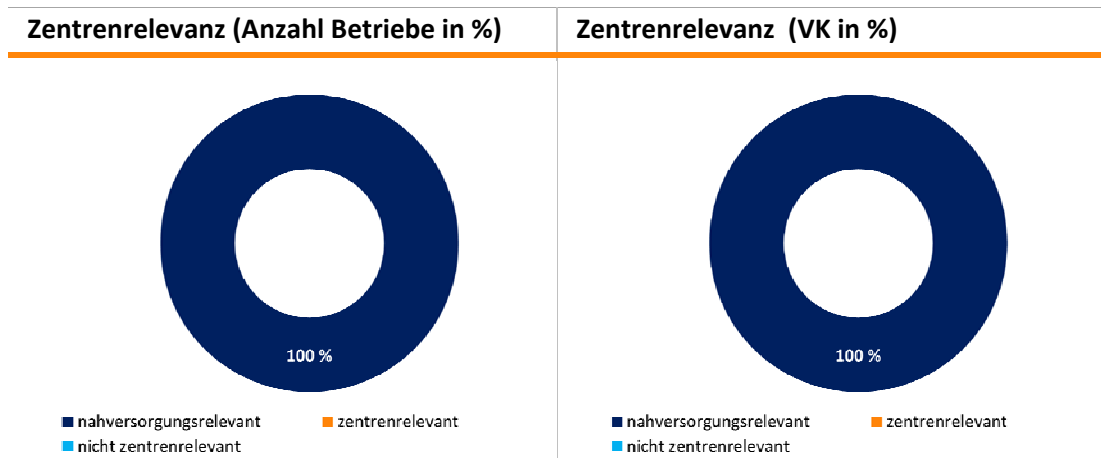


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Discounter (Lidl)
400 bis unter 800 m ²	-
unter 400 m ² VK	4 Betriebe, darunter 1 Bäckerei, 1 Apotheke, 1 Getränkemarkt
Wochenmarkt	-
Fazit	■ Sicherung der Grundversorgung für den Hamburger Teil des Alten Landes ■ Strukturprägender Betrieb leistungsfähig und modern

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Ausschließlich Angebote des kurzfristigen Bedarfs



Ergänzende Nutzungen

- Zahnarzt, Bank, Malereibetrieb und Feuerwehr. Im Kiosk werden Postdienstleistungen angeboten

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Kompaktes, gewachsenes Zentrum mit straßenbegleitendem Geschäftsbesatz
- Leerstände (ca. 18 %) entfallen auf 2 Ladeneinheiten in einer Immobilie im Westen des Zentrums, daher nicht strukturprägend
- Der moderne Lidl Discounter stellt für das dünn besiedelte Dorf Neuenfelde eine Besonderheit dar, aufgrund der Lage an der Haupteinfahrt / im Kreuzungsbereich können auch die umliegenden Stadtteile in der Elbmarsch versorgt werden
- Dörfliche Gestaltung mit freistehenden Baukörpern

- Gesamteindruck: kleines Zentrum im dörflichen Umfeld, das mittlerweile vorwiegend Nahversorgungsaufgaben wahrnimmt

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Gute Verkehrliche Anbindung durch Lage an Neuenfelder Hauptverkehrsachse mit Anbindung an Cranz und Francop sowie die Gemeinden Neu Wulmstorf (Ortsteil Rübke) und Jork (Ortsteile Königreich, Estebrügge)
- ÖPNV-Anbindung wird durch Bushaltestelle (Line 257) gewährleistet
- Fußwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden, eigenständige Radwegeverbindung sind nicht eingerichtet, was für den ländlichen Raum typisch ist

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentrums wird durch die Konzentration des Geschäftsbesatzes an der Linse Nincoper Straße / Nincoper Ort vorgegeben
- Im **Norden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Obstbauflächen nördlich des Lidl-Standortes begrenzt
- Im **Osten** stellt die Einmündung der Straße Nincoper Ort mit dahinter angrenzender Einfamilienhausbebauung den Abschluss des Zentrums dar, die das Zentrum auch nach Süden begrenzt
- Im **Westen** reicht der Zentrumsbereich an die Obstbauflächen an der Stellmacherstraße heran und wird dort durch eine Hofstelle begrenzt.
- **Potenzialflächen** sind insbesondere im Bereich der Leerstände gegenüber der Apotheke zu finden

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich und die angrenzenden Hamburger Stadtteile

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar

4.7 Nahversorgungszentrum Neuwiedenthal



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸⁷	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Hausbruch	17.131	16.852	→
Bezirk Harburg	153.667	160.211	↗
Nahbereich		11.215	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁸	103,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	62,5 Mio. € (27,9 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Westen des Stadtteils Hausbruch, zentral im Süden der Großsiedlung Neuwiedenthal
- Im Umfeld der S-Bahnstation Neuwiedenthal, beiderseits der Straße Striepenweg
- Unmittelbares Standortumfeld durch Geschosswohnungsbau geprägt, westlich des Rehrstiegs Grünanlage Rehrstieg mit Spielplatz und Skatepark
- Ausdehnung ZVB: Ost-West: ca. 180 m, Nord-Süd: ca. 200 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Neugraben (ca. 1,6 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe Neuwiedenthaler Straße (ca. 1,0 km nordöstlich), Netto Rehrstieg (ca. 700 m nördlich), Lidl Cuxhavener Straße (ca. 1,5 km östlich), Aldi Cuxhavener Straße (ca. 2,1 km östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

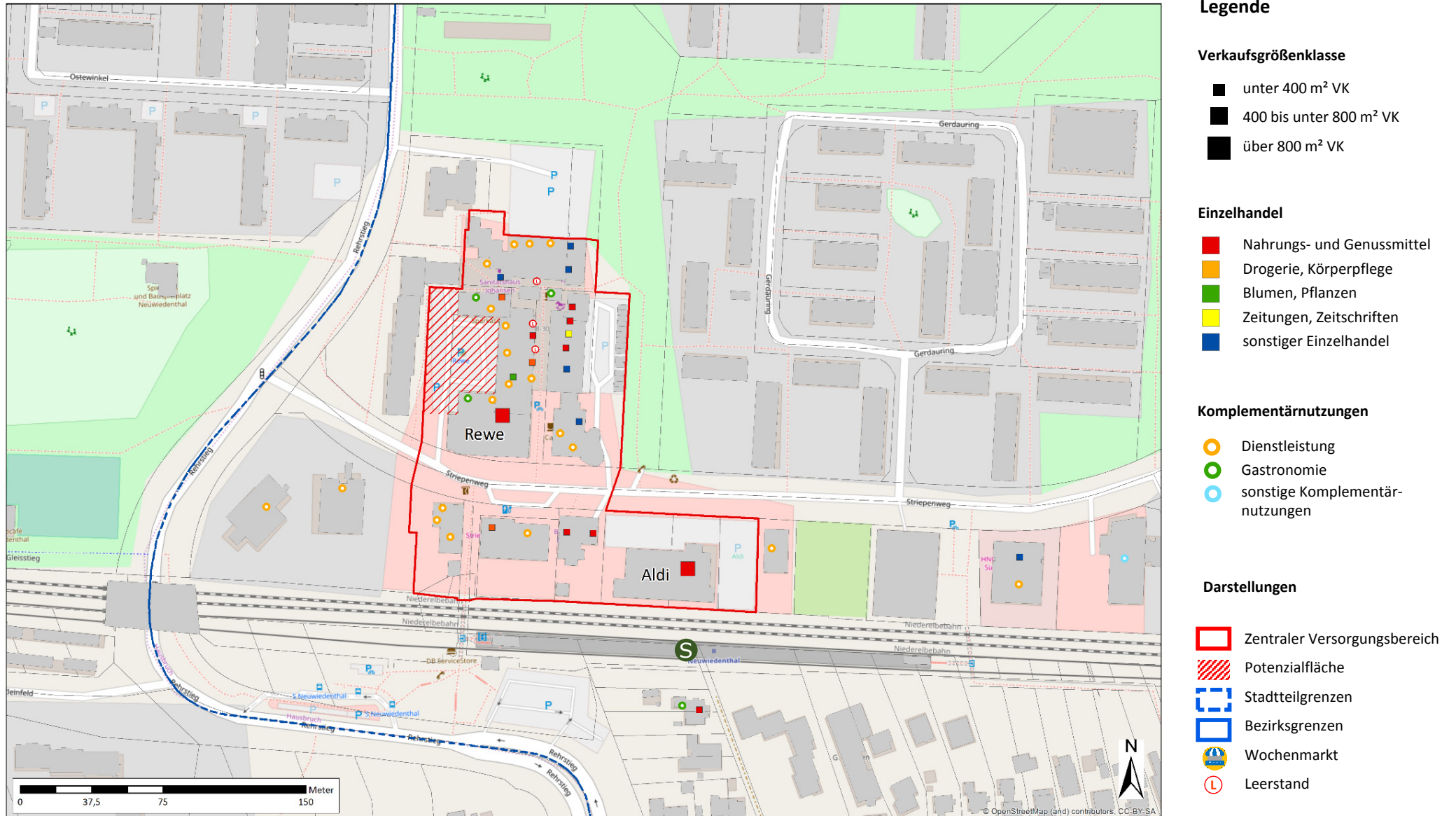
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	13	2.680	86	239	57
kurzfristiger Bedarf	14	2.720	87	243	56
mittelfristiger Bedarf	3	355	11	32	12
langfristiger Bedarf	1	55	2	5	4
Einzelhandel gesamt	18	3.130	100	280	29

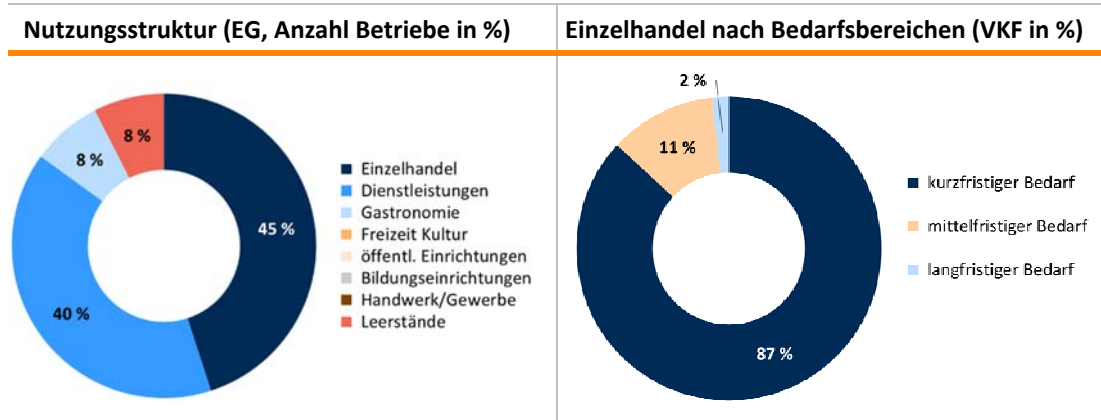
* in Bezug auf den Nahbereich

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

⁸⁸ Quelle: MB Research 2016

Karte 30: Nahversorgungszentrum Neuwiedenthal



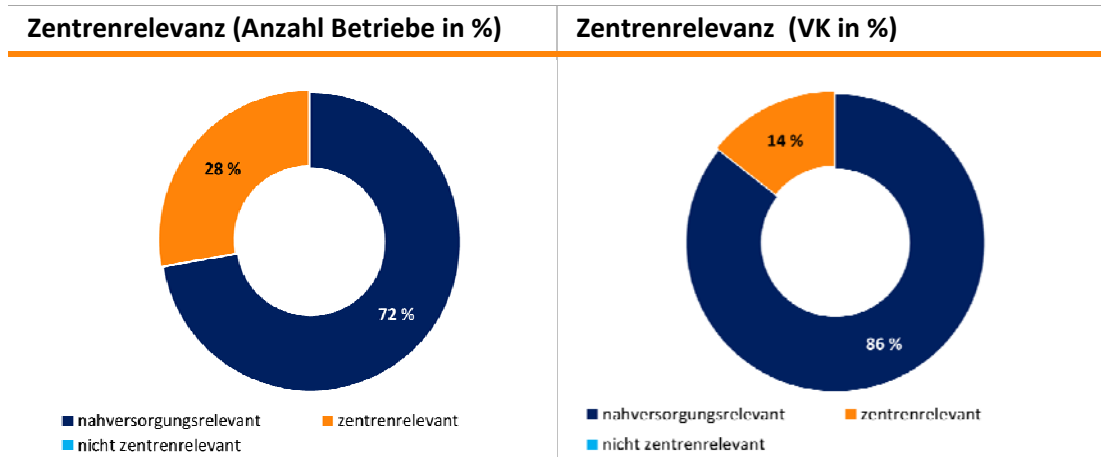


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Rewe), 1 Discounter (Aldi)
400 bis unter 800 m ²	-
unter 400 m ² VK	11 Betriebe, darunter 3 Bäckereien, 1 Fleischerei, 1 Drogeriemarkt, 2 Apotheken
Wochenmarkt	-
Fazit	- Umfangreiches Nahversorgungsangebot - erhöhte Bedeutung des Standortes als Zentrum medizinischer Versorgung - Strukturprägende Betriebe durchweg leistungsfähig und modern

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 87 % der Verkaufsflächen), ergänzen des Angebot durch Kik, Hörgeräte, Sanitätshaus, Bekleidung und Schreibwaren



Ergänzende Nutzungen

- Schwerpunkt bei medizinischen und handelsaffinen Dienstleistungen (u. a. Friseure, Banken, Allgemein- und - Fachärzte, Schuh- und Schlüsseldienst, Fahrschule, Kosmetikstudio), außerdem Imbissbetriebe und eine Bar

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: einheitlich geplantes Nahversorgungszentrum „Rehrstieg Galleria“ (u. a. Rewe, Budnikowsky), ergänzt um Angebote am Eingang zur S-Bahn (u. a. Praxiszentrum, Apotheke, Aldi) in ehemals gewerblich geprägtem Umfeld

- Die Einkaufspassage „Rehrstieg Galleria“ stellt die eindeutige Hauptlage dar, mit dem Neubau des Aldi Discounters unter Hinzunahme der Flächen des ehemaligen Recyclinghofes ist jedoch auch der südliche Bereich gestärkt worden, die gewerbliche Prägung ist zurückgegangen
- Leerstände (ca. 8 % der Ladeneinheiten) mit 3 kleineren Ladeneinheiten in der „Rehrstieg Galleria“ nicht strukturprägend
- Funktionale Gestaltung als typische, überwiegend eingeschossige Einkaufspassage der 1980er / 90er Jahre. Aldi mit moderner, zweigeschossiger Erscheinung
- Gesamteindruck: Funktionales, einheitlich geplantes Zentrum, das sich insbesondere durch umfangreiche medizinische Angebote auszeichnet

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung über Stiepenweg, der eine Anbindung an die Hauptverkehrsachse Rehrstieg herstellt. PKW-Stellplätze sind entlang des Stiepenwegs straßenbegleitend vorhanden (in Schrägeinstellung), „Rehrstieg Galleria“ verfügt über eigene Kundenparkplätze
- Gute ÖPNV-Anbindung über S-Bahnstation Neuwiedenthal (Linien S3, S 31) sowie Bushaltestellen (5 Linien) südlich der Bahngleise und nördlich im Kreuzungsbereich Neuwiedenthaler Straße
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beiderseits straßenbegleitend vorhanden

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ergibt sich aus der Struktur des einheitlich geplanten Zentrums, sowie aus umgebenden räumlichen Zäsuren
- In **nördlicher Richtung** grenzt das Zentrum an ein Wohnhochhaus, das die Begrenzung darstellt
- Im **Osten** wird die „Rehrstieg Galleria“ durch eine Grünfläche von den benachbarten Wohnhochhäusern getrennt. Östlich des neuen Aldi Marktes wird das Zentrum durch Reste der gewerblichen Nutzung (Sachverständiger Bau, Brachflächen) begrenzt
- Im **Süden** stellt der Bahndamm mit seiner Einfriedung eine deutliche Zäsur dar
- Das Zentrum wird in **westlicher Richtung** durch freistehende Wohnhochhäuser begrenzt
- **Potenzialflächen** sind v. a. im Bereich der nicht überdachten Stellplätze der „Rehrstieg Galleria“ zu finden

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich
- Das Nahversorgungszentrum Neuwiedenthal liegt im RISE-Fördergebiet Neuwiedenthal – Rehrstieg. Bei der Entwicklung des Nahversorgungszentrums sind die Zielsetzungen, die Handlungsbedarfe und Maßnahmen des IEK zum RISE-Fördergebiet zu berücksichtigen.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der bereits erfolgten Stärkung des südlichen Bereichs ist kein konkreter Handlungsbedarf erkennbar

4.8 Nahversorgungszentrum Trelder Weg



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸⁹	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Wilstorf	16.065	16.682	↗
Bezirk Harburg	153.667	160.211	↗
Nahbereich		6.762	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹⁰	106,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	39,0 Mio. € (17,4 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Süden des Stadtteils Wilstorf, integriert in die Siedlung am Hanhoopsfeld (Geschosswohnungsbau, Wohnhochhäuser)
- Introvertierter Marktplatz am Trelder Weg, von der Hauptverkehrsstraße Winsener Straße (B 4) räumlich abgesetzt
- Unmittelbares Umfeld ist die in den 1960er Jahren entstandene Siedlung am Hanhoopsfeld mit freistehender Zeilen- und Hochhausbebauung
- Ausdehnung ZVB: Ost-West: ca. 135 m, Nord-Süd: ca. 135 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Ernst-Bergeest-Weg (ca. 2,6 km)
- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Wilstorf (ca. 1,2 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi und Lidl Rönneburger Straße (ca. 500 m nordöstlich), Markant Gordonstraße (ca. 1,0 km südlich)

Zentrenprägende Ausstattung

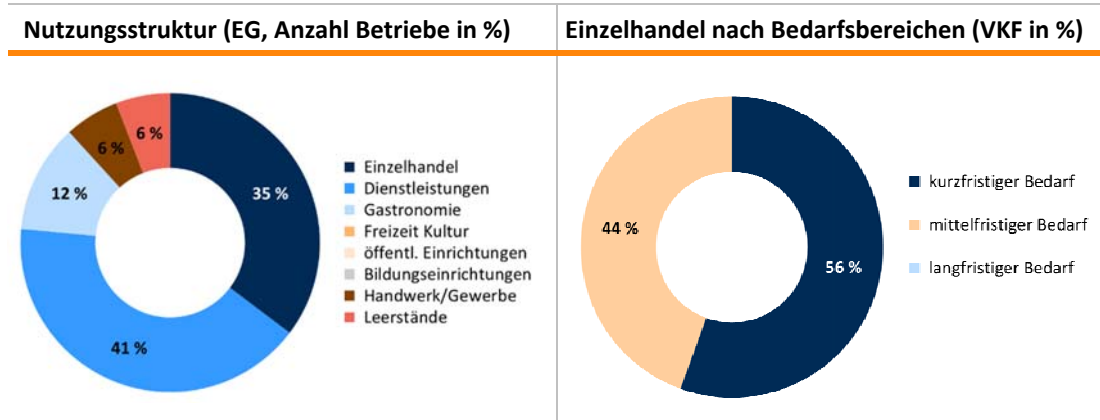
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	5	1.130	59	167	28
kurzfristiger Bedarf	4	1.055	56	156	26
mittelfristiger Bedarf	2	845	44	125	25
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel gesamt	6	1.900	100	281	17

* in Bezug auf den Nahbereich

- kein Angebot vorhanden

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

⁹⁰ Quelle: MB Research 2016

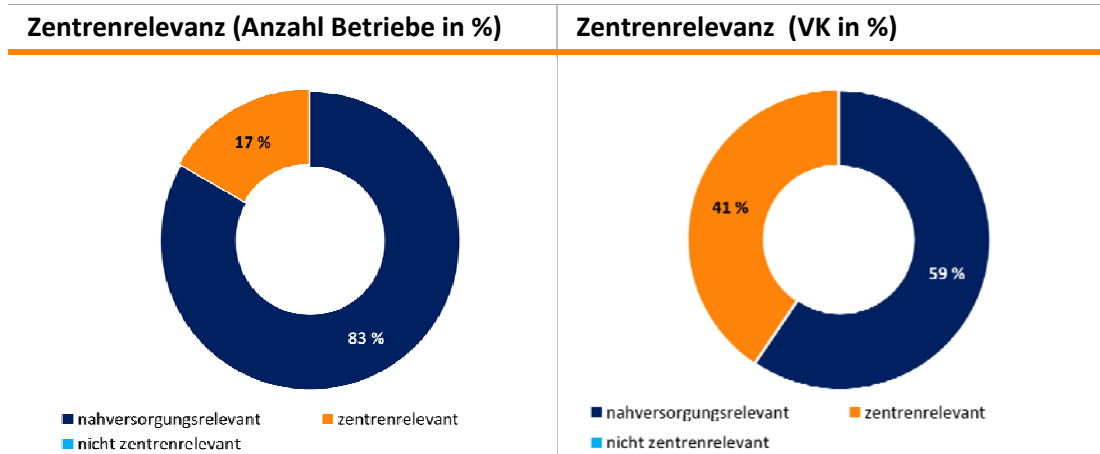


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m ² VK	-
400 bis unter 800 m ²	1 Discounter (Netto)
unter 400 m ² VK	4 Betriebe, darunter 1 Apotheke
Wochenmarkt	-
Fazit	■ Nahversorgungsangebot insbesondere für Anwohner der angrenzenden Hochhaus-Siedlungen ■ ausgeprägtes Dienstleistungsangebot ■ Strukturprägender Anbieter Netto mit noch zeitgemäßem Marktauftritt, allerdings unterdurchschnittlicher Flächengröße von knapp über 600 m² VK

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Auf den Anbieter Kik und einen Kiosk entfallen ca. 44 % der Verkaufsflächen des Zentrums



Ergänzende Nutzungen

- Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistungen (u. a. Textilpflege, Sparkasse, Nagelstudio, Kosmetikstudio), außerdem ein Imbiss und eine Kneipe.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Einheitlich geplantes Zentrum der 1990er Jahre, das die bestehende Siedlung um einen Marktplatz, Wohngebäude mit Laubengangerschließung und Ladenflächen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise (wg. Hanglage) ergänzt hat. Die Fachmärkte an der Winsener Straße liegen deutlich tiefer als die Bebauung am Marktplatz, daher besteht keine direkte Verbindung ohne das Grundstück verlassen zu müssen.

- Leerstände (eine Ladeneinheit, ca. 8 %) betreffen die hintere Ladenzeile und sind nicht strukturprägend
- Funktionale Gestaltung mit deutlichem Investitionsstau, Fassaden und Bänke tlw. in schlechtem Zustand
- Gesamteindruck: Funktionales Zentrum, das mittlerweile deutlich „in die Jahre gekommen“ ist, aber seiner Versorgungsfunktion noch gerecht wird

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- HAUPTerschließung über den namensgebenden Trelder Weg, der eine Verbindung zwischen Hanhoopsfeld und Winsener Straße herstellt und direkt zu den Stellplätzen an der Winsener Straße (Kik, Jaques Weindapot) und am Marktplatz (Netto, MIS Market, Ladenzeile) führt
- ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestelle Freudenthalweg (6 Buslinien) an der Winsener Straße gewährleistet
- Fußwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, Radwege sind abseits der Winsener Straße nicht eingerichtet

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die städtebauliche Fassung des Marktplatzes (Parkplatz) mit eingeschossigen, auf den Platz ausgerichteten Ladenlokalen vorgegeben
- Im **Westen** stellt die Winsener Straße die Abgrenzung des Zentrums dar
- Im **Norden, Osten** und **Süden** wird das Zentrum durch die umliegenden Wohngebäude begrenzt
- **Potenzialflächen** sind innerhalb des Bestandes selbst zu realisieren

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich
- Modernisierung des Angebotes
- Das Nahversorgungszentrum Trelder Weg liegt im künftigen RISE-Fördergebiet Wilstorf – Reeseberg. Bei der Entwicklung des Nahversorgungszentrums sind die Zielsetzungen, die Handlungsbedarfe und Maßnahmen des IEK zum künftigen RISE-Fördergebiet zu berücksichtigen.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Verbesserung der Verbindung zwischen oberer und unterer Lage
- Modernisierung des bestehenden Lebensmitteldiscounters, ggf. Ansiedlung eines Vollsortimenters
- Einrichtung eines Wochenmarktes auf dem Marktplatz

4.9 Nahversorgungszentrum Wilstorf



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁹¹	2008	2015	Tendenz
Stadtteil Wilstorf	16.065	16.682	↗
Bezirk Harburg	153.667	160.211	↗
Nahbereich		12.438	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹²	101,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	68,2 Mio. € (30,4 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage an der Wilstofer Straße (B 4) unmittelbar südlich des Phoenix-Viertels
- Näheres Umfeld durch einfachen gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau in Blockrandbauweise geprägt, tlw. stark verfallen oder bereits zurückgebaut
- Ausdehnung ZVB: Nordwest-Südost: ca. 210 m, Südwest-Nordost: ca. 135 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Harburg (ca. 800 m)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Trelder Weg (ca. 1,2 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi, Lidl Rönneburger Straße (ca. 750 m südlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	4	1.490	100	120	24
kurzfristiger Bedarf	4	1.490	100	120	23
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel gesamt	4	1.490	100	120	11

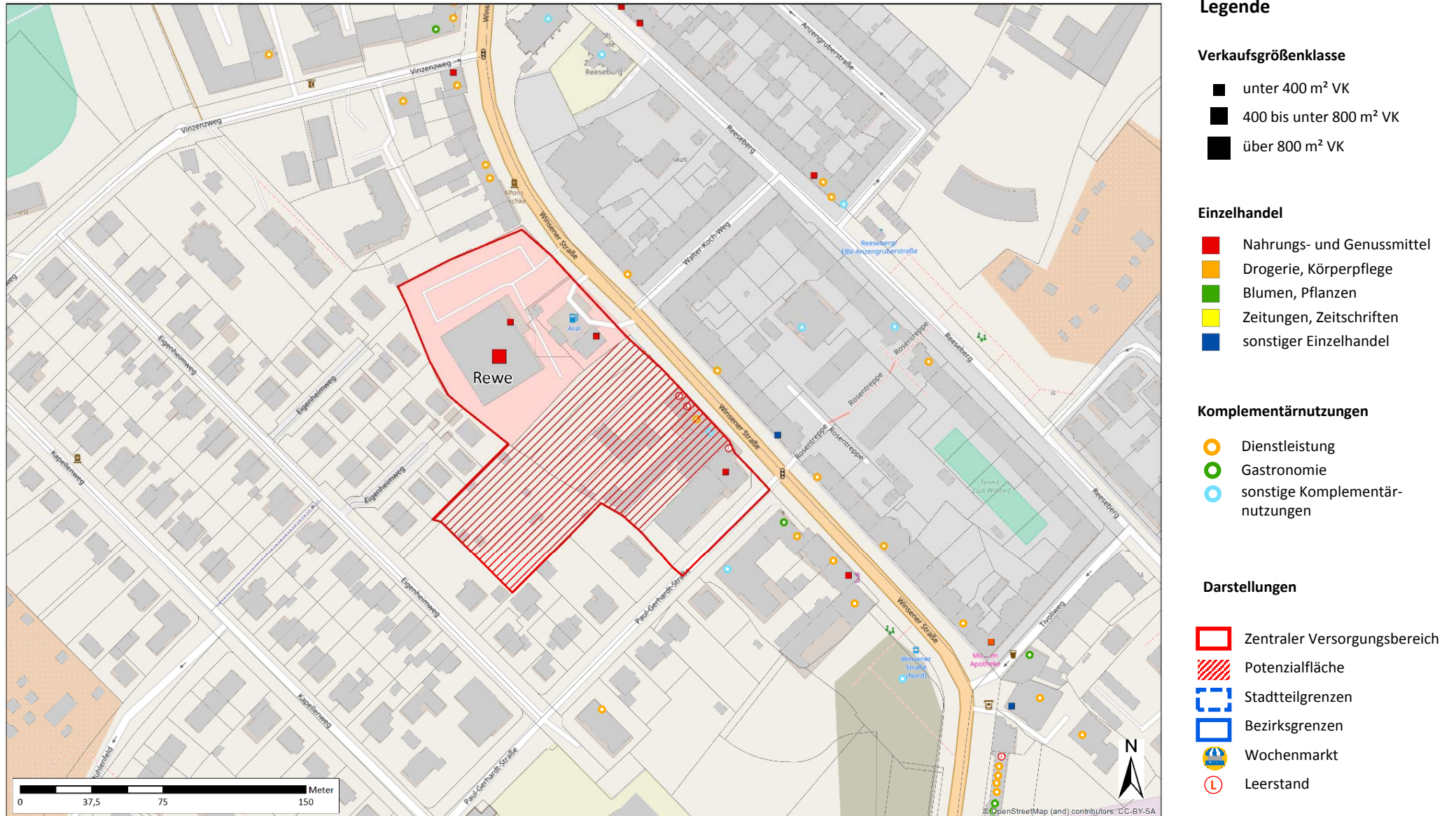
* in Bezug auf den Nahbereich

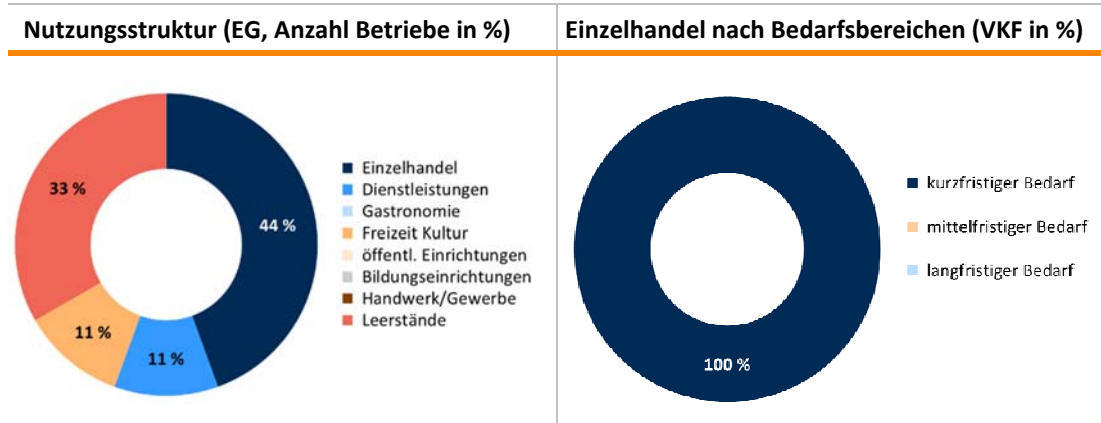
- kein Angebot vorhanden

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

⁹² Quelle: MB Research 2016

Karte 32: Nahversorgungszentrum Wilstorf



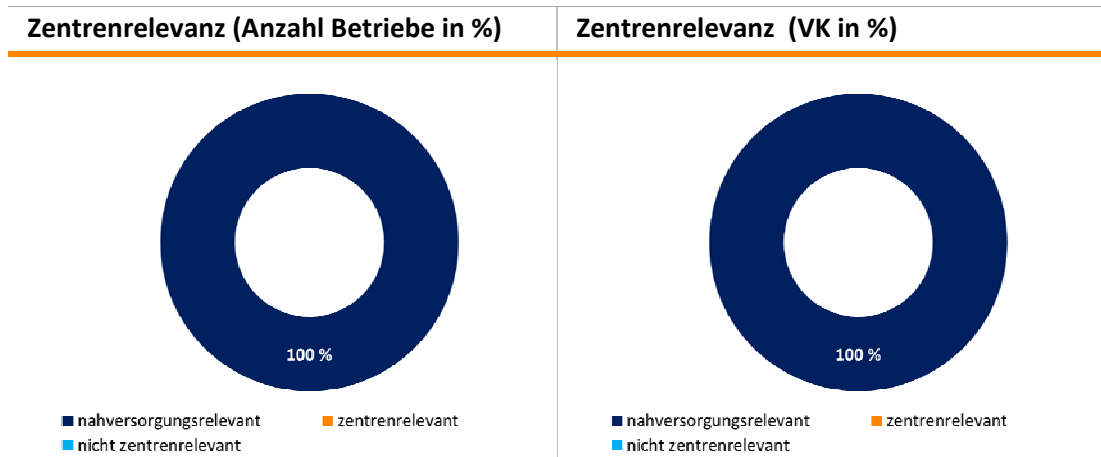


Nahversorgungsangebot

1.500 m² VK und mehr	-
800 bis unter 1.500 m² VK	1 Supermarkt (Rewe)
400 bis unter 800 m²	-
unter 400 m² VK	3 Betriebe, darunter 1 Bäckerei
Wochenmarkt	-
Fazit	Zum Erhebungszeitpunkt kein zentraler Versorgungsbereich erkennbar, entsprechende Planungen sind jedoch hinreichend konkret. Zukünftig sollen neben Rewe ein Discounter, ein Drogeriemarkt sowie weitere Einzelhandels- und Komplementärnutzungen das Nahversorgungszentrum Wilstorf prägen.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Ausschließlich Angebote des kurzfristigen Bedarfs



Ergänzende Nutzungen

- eine Druckerei, eine Spielhalle

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: In Wilstorf liegt ein solitärer Rewe Markt vor. Ein funktionaler Zusammenhang zu der kleinteiligen, durch trading-down geprägten Lage südlich der Autobahnbrücke liegt nicht vor. Mit Realisierung der Planungen für einen Drogeriemarkt, einen Discounter und den neuen Rewe Markt soll ein Nahversorgungszentrum entwickelt werden
- Es wird empfohlen, den Standortbereich so zu entwickeln, dass er durch die Umgestaltung die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich wieder erfüllt (insb. Multifunktionalität, ergänzende Komplementärnutzungen).

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung über Winsener Straße (B 4), Anschluss an BAB 253 ca. 300 m nördlich
- ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle Reeseberg (insg. 8 Buslinien) gewährleistet
- Fußwegeverbindungen sind beiderseits straßenbegleitend vorhanden, Radwege sind nicht ausgewiesen

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der zentrale Versorgungsbereich wird durch die Neuplanung am Rewe-Standort definiert
- Im **Norden** stellt die stark sanierungsbedürftige Wohnbebauung ohne Ladenlokale im EG entlang der Winsener Straße die Begrenzung des Zentrums dar
- Im **Osten** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die dreispurige B 4 begrenzt
- Im **Süden** umfasst das Zentrum die bereits freigeräumten Flächen, auf denen u. a. der Drogeriemarkt und der Discounter angesiedelt werden sollen
- Im **Westen** fungiert die Wohnbebauung am Eigenheimweg als Begrenzung des Zentrums
- Die **Potenzialflächen** zur Zentrumsentwicklung befinden sich im Süden des Zentrums

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Qualifiziertes Nahversorgungsangebot
- Das Nahversorgungszentrum Wilstorf liegt im künftigen RISE-Fördergebiet Wilstorf – Reeseberg. Bei der Entwicklung des Nahversorgungszentrums sind die Zielsetzungen, die Handlungsbedarfe und Maßnahmen des IEK zum künftigen RISE-Fördergebiet zu berücksichtigen.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Schaffung eines ausdifferenzierten Nahversorgungsangebots mit handelsaffinen Dienstleistungsanbietern (z. B. Bank, Postdienstleistungen, Friseur, Textilpflege etc.) und Gastronomie

4.10 Zu entwickelndes Nahversorgungszentrum Langenbek

Das Gewerbegebiet⁹³ an der Gordonstraße (u. a. Autohaus t&k, Hol' Ab Getränkemarkt, Markant Supermarkt mit Apotheke und Bäckereifiliale) soll zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt werden (vgl. Lupenbetrachtung „Langenbek“). Hierzu ist eine Neuordnung des Standortes und Ergänzung um weitere Einzelhandels- und Komplementärnutzungen notwendig.

Karte 33: Zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich Langenbek



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 Heimfeld, Trelder Weg / Wilstorf-Süd und Wilstorf 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.

⁹³ Gewerbegebiete gem. §8 BauNVO scheiden für alle Arten zentraler Versorgungsbereiche aus; vgl. Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn 2007, S. 91

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
Harburg	20.826	116	24.495	1.176	289	sehr gut	Ergänzung Biomarkt prüfen. Konzentration zentrenrelevanter Angebote auf Hauptzentrum. Beibehaltung kompakter Struktur zusammenhängender Lagen
Neugraben	7.467	32	11.215	1.502	285	sehr gut	Restrukturierung des SEZ zur Stabilisierung der Neugrabener Bahnhofstraße
Eißendorf	8.150	7	1.710	210	44	Handlungsbedarf	Ergänzung / Verlagerung Lebensmittelvollsortimenter prüfen. Verbesserung der Anbindung der tlw. von der Hauptlage abgewandten Discounter. Ergänzung nahversorgungsaffiner Dienstleistungen / Gastronomieangebote
Ernst-Bergeest-Weg	4.847	8	2.235	461	91	durchschnittlich	Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters / Drogeriemarktes auf zukunftsfähiges Format
Heimfeld	17.170	13	905	53	14	durchschnittlich	Ergänzung Lebensmittelvollsortimenter prüfen, Integration Drogeriemarkt
Neuenfelde	778	5	1.390	1.787	473	gut	-
Neuwiedenthal	11.215	13	2.680	239	57	gut	-
Trelder Weg	6.762	5	1.130	167	28	durchschnittlich	Verbesserung Verbindung zwischen beiden Bauteilen, Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter prüfen, Einrichtung Wochenmarkt
Wilstorf	12.438	4	1.490	120	24	erhöhter Handlungsbedarf	Schaffung eines ausdifferenzierten Nahversorgungsangebotes
GMA-Bewertung	sehr gut	gut	Durchschnittlich	Handlungsbedarf	erhöhter Handlungsbedarf		

* in Bezug auf den Nahbereich

* Umsatz-Kaufkraft-Relation in Bezug auf den Nahbereich

GMA-Zusammenstellung 2017

IV. Lupenbetrachtung

1. Aufgabenstellung

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

Im Bezirk Harburg sind drei Standorte einer vertiefenden Untersuchung unterzogen worden, darunter das bisherige D-Zentrum Langenbek im gleichnamigen Stadtteil, die Weiterentwicklung des verstreuten Zentrumsbereiches in Eißendorf sowie die Perspektiven der Nahversorgung im Harburger Binnenhafen.

1.1 Vorgehen Quick-Check

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

Basierend auf dem Ansatz der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO wurde zu Näherungszecken ein dichteabhängiges Modell zur Herleitung der Nahbereichsradien in Ansatz gebracht. Das Dichtemodell der GMA für die Stadt Hamburg berücksichtigt die Einwohnerdichte der Stadt auf Baublockebene sowie die Entfernungen, die in Hamburg zurückgelegt werden müssen, um ein Nahversorgungsangebot zu erreichen. In dicht besiedelten Lagen sind geringere Entfernungen zurückzulegen, in dünner besiedelten Lagen decken Nahversorgungsbetriebe größere Bereiche der Stadt ab. Das Dichtemodell liefert auf Basis empirischer Daten nach Einwohnerdichte gestaffelte Radien für Nahbereiche der Nahversorgung, die für die Stadt Hamburg spezifisch sind (vgl. hierzu v. a. Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte inkl. Begleitband).

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

2. Langenbek

2.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Im Stadtteil Langenbek wird die Nahversorgung derzeit durch einen Markant Markt (vormals Sky) in Gewerbegebietslage an der Gordonstraße gewährleistet, der benachbarte Aldi Discounter an der Winsener Straße hat kurz nach Abschluss der Erhebungen geschlossen und wurde durch einen Hol' Ab! Getränkemarkt nachbelegt. Der bestehende Supermarkt übernimmt bereits eine Versorgungsfunktion für Langenbek sowie tlw. darüber hinaus, so dass der Standortbereich für einen zentralen Versorgungsbereich prädestiniert erscheint. Daher soll untersucht werden, welches nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial für ein potenzielles Nahversorgungszentrum zur Verfügung steht und ob der Standort geeignet ist, um zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt werden zu können.

Karte 34: Lupenbetrachtung Langenbek



Tabelle 14: Einwohnerentwicklung Langenbek

Einwohnerprognose nach Fertigstellung	
Wohneinheiten	ca. 135
Ø Haushaltsgröße Langenbek	2,1
Perspektivische Einwohner	ca. 284

GMA-Zusammenstellung 2017

2.2 Der Standort

An der Gordonstraße ist ein Markant Supermarkt mit Apotheke und Bäckereifiliale ansässig, der an der Winsener Straße durch einen Hol' Ab Getränkemarkt ergänzt wird. Das nähere Umfeld ist als Gewerbegebiet ausgewiesen und hauptsächlich durch das Autohaus t&k geprägt. Im Bereich des Getränkemarktes und einer ehemaligen Tischlerei an der Winsener Straße (Hausnummern 149 – 151) ist Wohnungsbau vorgesehen. Als trennendes Element zwischen diesem Bereich und dem Supermarkt ist das Autohaus (Hausnummer 149b) zu benennen. Das gesamte Areal (Getränkemarkt, Bebauung Winsener Straße 149 & 149 a, Autohaus und Supermarkt) umfasst ca. 23.000 m² und steigt nach Osten in der Höhe deutlich an. Im direkten Umfeld befinden sich Einfamilien- und Reihenhäuser.

2.3 Potenzialanalyse für den Bereich Winsener Straße / Gordonstraße

Das Einzugsgebiet wird in nördlicher Richtung insbesondere durch die Wettbewerber im Stadtteil Wilstorf begrenzt, die auch stark nach Rönneburg ausstrahlen. Die Stadtteile Langenbek und der überwiegende Teil von Sinstorf sind dem Einzugsgebiet zuzurechnen, auch Teile von Marmstorf und Rönneburg liegen im weiteren Einzugsgebiet der vorhandenen Anbieter.

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):	4.483 Einwohner / km ²
Einwohnerdichte (inkl. Neubauten)	4.722 Einwohner / km ²
Dichteklasse:	3 (4.200 – 6.500 Einwohner / km ²)
Radius für Nahbereich:	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 15: Potenzialberechnung Langenbek

	Bestand	inkl. Neubauten
Einwohner im Nahbereich	12.537	12.821
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	31,7 Mio. €	32,4 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel)	11,1 Mio. €	11,3 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	2.770 m ²	2.830 m ²
standortangepasste Verkaufsfläche (Discounter)*	1.880 m ²	1.920 m ²

* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Vollsortimenter: 4.000 € / m²; Flächenproduktivität Discounter: 5.900 €/m² (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 104,6 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf-Ausgabebetrag unter Berücksichtigung der Hamburger Sortimentsliste: 2.415 € p. a.

GMA 2017 (ca.-Werte, gerundet)

Für den ehemals als D-Zentrum Langenbek ausgewiesenen Bereich um den Markant Markt wird mit 12.537 EW (aktuell) bzw. 12.821 EW (inkl. zusätzlichen Wohneinheiten) ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung stehen, um eigenständige Nahversorgungsstrukturen zu unterhalten.

Der Quick-Check hat ergeben, dass bezogen auf einen Supermarkt **ca. 2.770 – 2.830 m²** Verkaufsfläche bzw. alternativ **ca. 1.880 – 1.920 m²** Verkaufsfläche für einen Discounter als standortverträglich anzusehen sind. Bei dieser Betrachtung ist allerdings der Bestandsmarkt von Markant (ca. 1.400 m² VK) zu berücksichtigen. Folglich wäre genügend Potenzial zur Wiederansiedlung eines zeitgemäßen Discounters vorhanden. Ein Drogeriemarkt würde ebenfalls eine sinnvolle Ergänzung zu dem bestehenden Vollsortimenter darstellen, da allerdings bereits zwei neue Drogeriemärkte in Wilstorf geplant sind, ist mit einem deutlich stärkeren Wettbewerb zu rechnen.

Auch 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.

2.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung

Der zentral im Stadtteil Langenbek gelegene Standort ist prinzipiell geeignet, um als Nahversorgungszentrum ausgebaut zu werden. Dem Areal kommt sowohl aufgrund der integrierten Lage zwischen Wohngebieten als auch aufgrund der Vorprägung durch Einzelhandel, Kfz-Handel und Wohnnutzung nur eine untergeordnete Bedeutung für klassische gewerbliche Nutzung zu. Insofern ist es empfehlenswert, die GE-Ausweisung zu überplanen und einen Anschluss an die umgebenden Wohngebiete zu schaffen. Hierbei wird insbesondere die Höhenentwicklung des Grundstücks, die heute über Treppen und eine Rampe überwunden wird, eine Herausforderung darstellen. Der bisherige Aldi Discounter war nur mangelhaft mit dem Parkplatz des Supermarkts

verbunden, die Aldi-Kunden mussten auf dem Weg zum Parkplatz eine Rampe nutzen, da dem Objekt 149a nur wenige objekteneigene Stellplätze vorgelagert sind.

Um ein qualifiziertes Nahversorgungsangebot entwickeln zu können, empfiehlt es sich, die zentral gelegene Fläche des Autohauses (sofern verfügbar) in die Planung zu integrieren. Entlang der Hauptverkehrsachse (Winsener Straße) ist diese Lage der einzige Standortbereich in Langenbek, der Potenzialflächen für ein Nahversorgungszentrum bietet.

3. Binnenhafen Harburg

3.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Der Harburger Binnenhafen ist seit den 1990er Jahren im Wandel, neben höherwertigem Gewerbe ist auch Wohnnutzung immer stärker vertreten. Bislang gibt es im Harburger Binnenhafen keine leistungsfähigen Nahversorgungsstrukturen. Für den zentral im Binnenhafen gelegenen Bereich Veritaskai, das sog. Brückenquartier, ist die Ansiedlung eines Edeka Supermarktes mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Daher soll untersucht werden, welches Kaufkraftpotenzial am Standort vorhanden ist und ob der Standort für eine Versorgung des Harburger Binnenhafens geeignet ist.

Tabelle 16: Zusätzliches Einwohnerpotenzial Harburger Binnenhafen

Einwohnerprognose nach Fertigstellung	
Wohneinheiten	750
Ø Haushaltsgröße Harburg	1,7
Perspektivische Einwohner	ca. 1.275

GMA-Zusammenstellung 2017

Karte 35: Nahversorgung Harburger Binnenhafen


3.2 Der Standort

Das zum Zeitpunkt der Berichtslegung im Bau befindliche Brückenquartier soll ein Wohn- und Geschäftshaus (56 Wohnungen) sowie ein Büro- und Geschäftshaus (mit Edeka) umfassen, im weiteren Umfeld ist u. a. ein Hotel (4 Sterne, ca. 12.680 m² BGF)⁹⁶ vorgesehen. Im Bereich Veritaskai sind zudem weitere Projekte (u. a. Gastronomie) in Entwicklung. Durch die zentrale Lage im Binnenhafen, die Erschließungsfunktion der Straße Veritaskai und die prominente Situierung direkt am Wasser stellt der Standort den funktionalen Mittelpunkt des Binnenhafens dar. Durch die Höhenentwicklung der Hotelarchitektur (ca. 65 m geplant) wird zudem in Ergänzung zum Channel Tower ein zweiter „Leuchtturm“⁹⁷ im unmittelbaren Standortumfeld der Edeka-Planung entstehen.

Anfang 2016 lebten fast 1.500 EW im Binnenhafen. Durch die geplanten 750 Wohneinheiten könnte die Einwohnerzahl um ca. 1.250 EW ansteigen, was eine sehr dynamische Entwicklung darstellt, wenn auch auf insgesamt niedrigem Niveau. Hinzu kommen die Beschäftigten aus dem überwiegend durch Büronutzung geprägten Umfeld.

3.3 Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)

Um die standortverträgliche Verkaufsfläche überschlägig zu ermitteln, ist zunächst der Nahbereich des Vorhabens zu bestimmen. Aufgrund der räumlichen Zäsuren im Umfeld (Elbe im Norden, BAB 253 im Osten, B 73 und Eisenbahngleise im Süden sowie industrielle Hafennutzung in

⁹⁶ Quelle: Lorenz Gruppe Hamburg

⁹⁷ vgl. Hamburger Abendblatt vom 21.11.2016

den westlich angrenzenden Seehäfen) stellt der Harburger Binnenhafen selbst den Nahbereich dar.

Tabelle 17: Potenzialberechnung Harburger Binnenhafen

	Bestand	inkl. Neubauten
Einwohner im Nahbereich	1.477	2.752
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	3,7 Mio. €	6,9 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel)	1,3 Mio. €	2,4 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	325 m ²	600 m ²

* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Vollsortimenter: 4.000 € / m² (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 104,0 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf-Ausgabebetrag unter Berücksichtigung der Hamburger Sortimentsliste: 2.415 € p. a.

GMA 2017 (ca.-Werte, gerundet)

Für den Standort Veritaskai steht mit 1.477 EW (aktuell) bzw. 2.752 EW (nach Fertigstellung) ein eher geringes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung.

Die Potenzialberechnung zeigt auf, dass mit 3,7 Mio. € (bzw. ca. 6,9 Mio. € nach Fertigstellung der geplanten WE) ein eingeschränktes Kaufkraftpotenzial im Binnenhafen vorliegt. Der Quick-Check ergibt somit, dass **ca. 325 – 600 m²** Verkaufsfläche (bezogen auf einen Supermarkt) als standortverträglich anzusehen wären. Aufgrund der isolierten Lage des Binnenhafens ist eine Beeinträchtigung des benachbarten Zentrums Harburg jedoch auch bei Umsetzung der geplanten Maßnahme (ca. 1.400 m² VK) auszuschließen. Vielmehr stellt sich die Frage nach der Rentierbarkeit des Vorhabens, da das Einzugsgebiet kaum über den Binnenhafen hinaus ausstrahlen und das Einwohnerpotenzial auch unter Berücksichtigung der anstehenden Neubaumaßnahmen die Standortanforderungen von Edeka (ab 5.000 EW im Einzugsgebiet) kaum erfüllen wird.

Aus Befragungen an größeren Arbeitsplatzstandorten in Hamburg⁹⁸ ist jedoch bekannt, dass rd. 60 % der Arbeitnehmer sich vorstellen können, einen Supermarkt am Arbeitsort zu nutzen, wenn auch nicht als Haupteinkaufsort. Zudem erhöht die Präsenz eines modernen Lebensmittelvollsortimenters auch die Attraktivität des Bürostandortes Harburger Binnenhafen (Nahversorgung in den Arbeitspausen, gerade für Beschäftigte von Betrieben ohne eigene Verpflegungsangebote; täglicher Einkauf in Arbeitsplatznähe). Somit ist durch die Angestellten zusätzliches Kaufkraftpotenzial aktivierbar.

⁹⁸ z. B. am Airbus Standort in Finkenwerder, ca. 14.500 Mitarbeiter

3.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung

Unter Berücksichtigung der räumlichen Abgeschlossenheit des Binnenhafens und der zunehmenden Bevölkerung in dem ehemaligen Hafengebiet ist die Etablierung eines eigenständigen Nahversorgungsangebotes zu empfehlen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des benachbarten Zentrums Harburg im Bereich Nahversorgung kann aufgrund der Dimensionierung des Vorhabens und der bestehenden Versorgungsfunktion des Hauptzentrums ausgeschlossen werden. Das Kaufkraftpotenzial stellt hier den limitierenden Faktor dar. Das RISE-Fördergebiet Harburger Binnenhafen ist ein Teil des Binnenhafens in Harburg. Bei der Entwicklung des künftigen Nahversorgungszentrums sind die Zielsetzungen, Handlungsbedarfe und Maßnahmen des IEK zum RISE-Fördergebiet zu berücksichtigen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Ansiedlung von Edeka unter Berücksichtigung der eher gastronomisch geprägten Umfeldnutzungen als solitärer Nahversorger oder bei vorliegenden Konzentrationstendenzen als Nahversorgungslage einzustufen sein wird.

Die Hauptaufgabe für den Harburger Binnenhafen ist in der funktionalen Anbindung an die Harburger Innenstadt zu sehen, die bislang für PKW nur über die Seehafenbrücke und die Hannoversche Brücke am Bahnhof gegeben ist. Die Seehafenbrücke verfügt nicht über Fußwege, Fußgänger und Radfahrer können aber zwei weitere Fußgängerbrücken nutzen um die B 73 und die Bahngleise zu überqueren. Für die städtebauliche Anbindung an die Harburger Innenstadt wäre eine Verbindung zwischen Schloßmühlendamm und Harburger Schloßstraße zu bevorzugen, wobei neben der 4-spurigen B 73 auch die Bahngleise zu überwinden wären. Nahversorgungsangebote sollten bei der Verbesserung der Anbindung jedoch keine tragende Rolle einnehmen, für diese Funktion ist der zentrale Bereich am Veritaskai eindeutig zu bevorzugen.

4. Zentrumsentwicklung Fischbeker Reethen

4.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

In dem neu entstehenden Quartier Fischbeker Reethen ist auf rd. 70 ha ein gemischtes Quartier aus naturverbundenem Wohnen und innovativen Arbeitswelten vorgesehen. Die IBA Hamburg GmbH entwickelt hier ein neues Quartier mit Gartenstadtcharakter, bei dem Geschosswohnungsbau über die Hälfte des Wohnanteils ausmachen soll, ergänzend sind Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhausbebauung geplant. Das neue Quartier mit ca. 2.200 Wohneinheiten wird auch Kindertagesstätten, einen Sportplatz sowie gewerblich genutzte Areale enthalten. In zentraler Lage des Quartiers soll neben einer Quartiersgarage ein durch Gastronomie und Einzelhandel geprägtes Zentrum entstehen, wobei ab 2021/2022 mit der Hochbaureife gerechnet wird. Verkehrlich wird unter der Überschrift „walkable City“ auf die Reduzierung von Autoverkehr und ein gutes Netz für Radfahrer und Fußgänger gesetzt. Hierzu wird der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 67 neu aufgestellt.

Direkt südlich des Standortbereichs schreitet die Konversion der 2004 geschlossenen Röttiger-Kaserne unterdessen bereits voran, auf dem rd. 54 ha großen Gelände entsteht das neue Wohnquartier Fischbeker Heidbrook. Typologisch soll hochwertiger Wohnungsbau in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbau sowie in Form von Geschosswohnungsbau mit insg. ca. 1.200 Wohneinheiten entstehen. In den Bestandsgebäuden werden gewerbliche Nutzungen untergebracht, zur Versorgung der Einwohner ist dort im Juni 2018 bereits ein Nahversorgungsangebot (Supermarkt, Drogeriemarkt) realisiert worden. Die eigentliche Zentrumsentwicklung soll jedoch auf die Gartenstadt Fischbeker Reethen konzentriert werden.

Abbildung 8: Fischbeker Reethen im Flächennutzungsplan Hamburg, Planungen



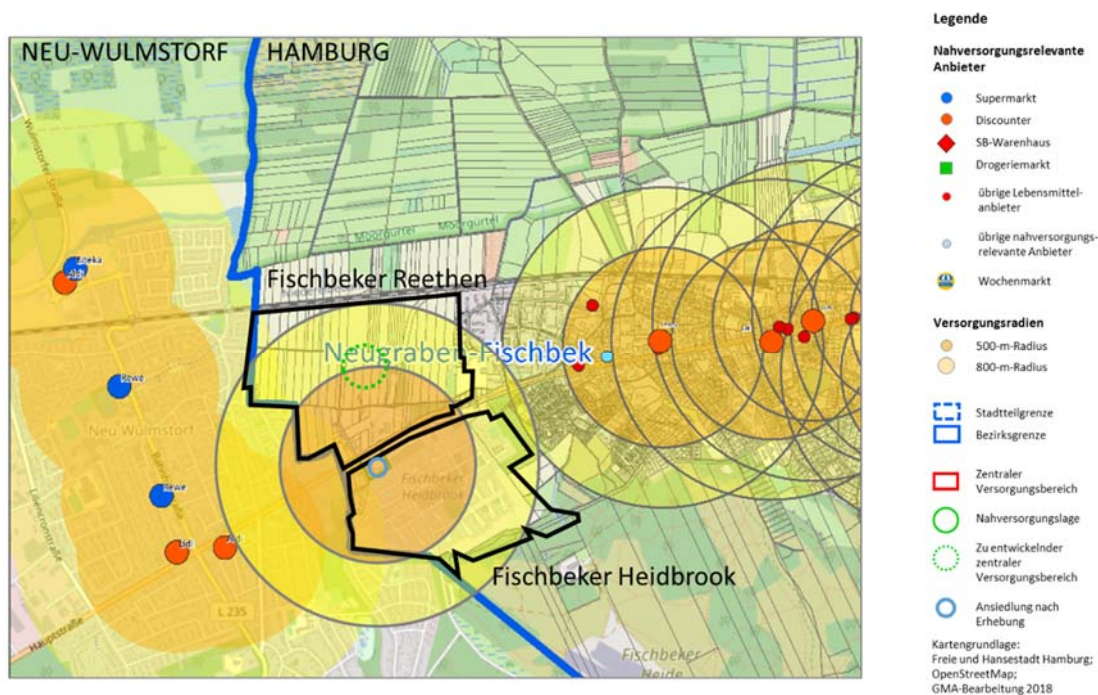
Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen; Bebauungsplan Neugraben-Fischbek66 (2017); Grundkonzept Fischbeker Reethen, IBA Hamburg (05.2017)

Mit der deutlichen Bevölkerungszunahme und der Schaffung neuer Quartiere ist die Realisierung eines leistungsfähigen Versorgungsbereichs im Bereich Fischbek möglich. Daher ist zu untersuchen, welche Entwicklungsmöglichkeiten für das Zentrum realisierbar sind.

4.2 Der Standort

Aus Sicht der Nahversorgung wäre es sinnvoll, die Nahversorgungsangebote in den beiden Neubaugebieten auch räumlich zu konzentrieren. Die bereits am Fischbeker Heidbrook angesiedelten Betriebe sollen jedoch vorwiegend der Versorgung der Bewohner dienen und nicht um weitere Einzelhandels- bzw. Komplementärnutzungen ergänzt werden, decken jedoch bereits den Großteil beider Neubaugebiete fußläufig ab. In der neu entstehenden Gartenstadt Fischbeker Reethen soll außerdem an zentraler Stelle ein funktionales Zentrum entstehen, das an die geplante Quartiersgarage anschließt. Diese stellt einen zentralen Baustein des Verkehrskonzepts für die Gartenstadt dar und soll als Nukleus für ein Quartierszentrum dienen, das auch die Funktion eines Nahversorgungszentrums übernehmen kann.

Karte 36: Nahversorgung im Bereich Fischbeker Reethen



4.3 Abschätzung des Marktgebietes für das Zentrum Fischbeker Reethen

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

Bei der Abgrenzung des Marktgebietes für das Zentrum Fischbeker Reethen wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Planungen für die Bereiche Fischbeker Heidbrook und Fischbeker Reethen,
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Stadtteil Neugraben-Fischbek sowie in Neu Wulmstorf,
- /// aktuelle Wettbewerbsplanungen,
- /// Verkehrliche und topografische Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte.

Durch die zentrale Lage in der Gartenstadtplanung, abseits der Hauptverkehrsachse B 73, wird das geplante Nahversorgungszentrum vor allem die Wohnbevölkerung im Bereich Fischbeker Reethen ansprechen können. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Personen im Stadtteil Neugraben-Fischbek dürften die ca. 2.200 Wohneinheiten im Bereich Fischbeker Reethen etwa 4.600 Einwohnern entsprechen, am Fischbeker Heidbrook (ca. 1.200 Wohneinheiten) kämen entsprechend ca. 2.500 Einwohner hinzu. Im Osten wird das Einzugsgebiet die Siedlung Sandbek umfassen und etwa bis zum Rostweg reichen, wo es durch die Discounter an der B73 und das übergeordnete Zentrum Neugraben begrenzt wird. In westlicher Richtung dürfte das Zentrum auch Einwohner aus Neu Wulmstorf ansprechen, wobei hier die verkehrlich deutlich besser anfahrbaren Standorte von Aldi, Lidl und Rewe das Einzugsgebiet etwa am Bredenfelder Weg begrenzen werden. Der am ehemaligen Standort von Möbel Meyn geplante famila-Markt (voraussichtlich ca. 2.500 m² VK) wird ebenfalls stark auf Neugraben-Fischbek ausstrahlen und die Kaufkraftbindung in Neu Wulmstorf deutlich erhöhen. Nicht zuletzt stellt Rewe / dm am Fischbeker Heidbrook den Hauptwettbewerbsstandort dar.

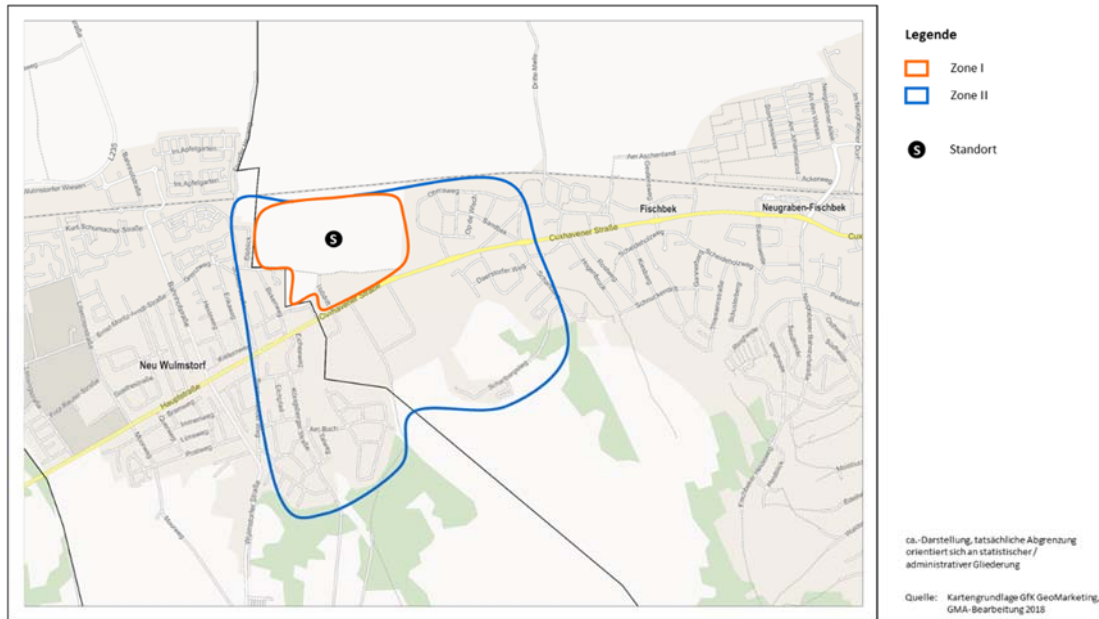
Die Anteile der Streukunden (Durchfahrende, Touristen etc.) wird am introvertierten Standort Fischbeker Reethen sehr gering ausfallen, von erhöhten Streukundenanteilen profitieren vor allem die verkehrlich gut erreichbaren Märkte an der B 73.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel im Zentrum Fischbeker Reethen folgendes Marktgebiet abgrenzen:⁹⁹

/// Zone I:	Fischbeker Reethen	ca.	4.620 EW
/// Zone II:	Fischbek, Neu Wulmstorf ¹⁰⁰	ca.	11.727 EW
/// Zone I – II Gesamt		ca.	16.347 EW.

⁹⁹ Quelle Einwohnerzahlen: Freie und Hansestadt Hamburg, WIGeoGIS, panadress

¹⁰⁰ Zone II: Fischbeker Heidbrook (ca. 2.520 EW), Teile von Neugraben-Fischbek (ca. 6.410 EW), Teile von Neu-Wulmstorf (ca. 2.797 EW)

Karte 37: Einzugsgebiet Fischbeker Reethen

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für Neugraben-Fischbek liegt dieser mit 107,0 über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0), auch für die Gemeinde Neu Wulmstorf liegt mit 104,0 ein überdurchschnittlicher Wert vor.

Bei Zugrundelegung der überschlägig kalkulierten Einwohnerzahl für die geplanten Wohngebiete, aktuellen Einwohnerwerten und des Kaufkraftniveaus errechnet sich im Marktgebiet des zukünftigen Zentrums Fischbeker Reethen ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von

ca. 106,2 Mio. €.

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

Tabelle 18: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im perspektivischen Marktgebiet des Zentrums Fischbeker Reethen

Branchen	Zone I	Zone II	Gesamt
	in Mio. €		
Nahrungs- und Genussmittel	10,9	27,9	38,8
Gesundheit, Körperpflege	2,2	5,7	7,9
Blumen, zoologischer Bedarf	1,0	2,5	3,5
kurzfristiger Bedarf insgesamt	14,1	36,1	50,2
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1,2	3,1	4,3
Bekleidung, Schuhe, Sport	3,6	9,3	12,9
mittelfristiger Bedarf insgesamt	4,8	12,4	17,2
Elektrowaren, Medien, Foto	2,8	7,1	9,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3,0	7,8	10,8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	2,6	6,6	9,2
Optik / Uhren, Schmuck	0,8	2,0	2,8
Sonstige Sortimente*	1,7	4,4	6,1
langfristiger Bedarf insgesamt	10,9	27,9	38,8
Einzelhandel insgesamt	18,9	48,5	106,2

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen);
GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

4.4 Empfehlungen zur Zentrumsentwicklung

Mit einer prospektiven Einwohnerzahl von ca. 16.400 und einem Kaufkraftvolumen von ca. 106 Mio. € p.a. im Einzugsgebiet nimmt der Bereich um das Vorhaben Fischbeker Reethen die Größenordnung einer Kleinstadt an. Potenziell ist dies für ein zusätzliches Nahversorgungszentrum im Westen des Stadtteils ausreichend, das die Versorgung im Bereich Fischbek weiter verbessern dürfte.

Der Bedarf an zusätzlichen Einzelhandelsflächen wird sich dabei an dem zusätzlich zu erwartenden Einwohner- und Kaufkraftpotenzial in Bereich Fischbeker Reethen ($\approx$ Zone 1) orientieren, da am Fischbeker Heidbrook bereits Einzelhandelsangebote geschaffen wurden, die aus dem gesamten Einzugsgebiet gut erreichbar sind. Auch das Konzept der „walkable City“ wird mit dem Prinzip der Verkehrsvermeidung dazu beitragen, dass weniger Zielverkehr in die neue Siedlung fließen wird.

Nach vorsichtiger Schätzung¹⁰¹ ist daher für das Nahversorgungszentrum eine zusätzliche Flächenausstattung von mindestens 1.600 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich zu empfehlen, um die Funktion als Nahversorgungszentrum erfüllen zu können. 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. Um die notwendige Nutzungsmischung zu erreichen wird die Ergänzung um nahversorgungsaffine Komplementärnutzungen (v. a. Dienstleistungen, Gastronomie) empfohlen.

Das Nahversorgungszentrum Fischbeker Heidbrook und das geplante Nahversorgungszentrum Fischbeker Reethen liegen im RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek. Bei der Entwicklung der Nahversorgungszentren sind die Zielsetzungen, Handlungsbedarfe und Maßnahmen des IEK zum RISE-Fördergebiet zu berücksichtigen.

¹⁰¹ Unter der Annahme der Abschöpfung von ca. 35 % der zusätzlichen Kaufkraft in der Zone I und von ca. 10 % in der Zone II (ca. 6 – 7 Mio. € p.a.)

V. Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse

1. Der Bezirk Harburg im Überblick

Im Bezirk Harburg wurden insgesamt fast 247.000 m² Verkaufsfläche in 688 Einzelhandelsbetrieben erhoben. Der größte Teil der Verkaufsflächen entfällt mit über 59.000 m² auf Nahrungs- und Genussmittel. Auch die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sport (ca. 45.000 m² VK), Hausrat, Einrichtung, Möbel (ca. 40.000 m² VK) und Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf (ca. 56.000 m² VK) stellen Verkaufsflächenschwerpunkte dar.

Tabelle 19: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m ² *	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. €*	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	274	40	59.740	24	323,4	36
Gesundheit, Körperpflege	60	9	11.290	5	72,3	8
Blumen, zool. Bedarf	32	5	6.925	3	13,2	1
kurzfristiger Bedarf insgesamt	366	53	77.955	32	408,9	46
Bücher, Schreib- / Spielwaren	24	3	6.680	3	25,3	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	108	16	44.755	18	139,6	16
mittelfristiger Bedarf insgesamt	132	19	51.435	21	164,9	18
Elektrowaren, Medien, Foto	28	4	5.815	2	48,9	5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	40	6	40.010	16	67,5	8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	21	3	56.015	23	154,0	17
Optik / Uhren, Schmuck	48	7	2.570	1	18,2	2
Sonstige Sortimente	53	8	12.740	5	29,5	3
langfristiger Bedarf insgesamt	190	28	117.150	48	318,1	36
Nichtlebensmittel	414	60	186.800	76	568,5	64
Einzelhandel insgesamt	688	100	246.540	100	891,9	100

* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

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

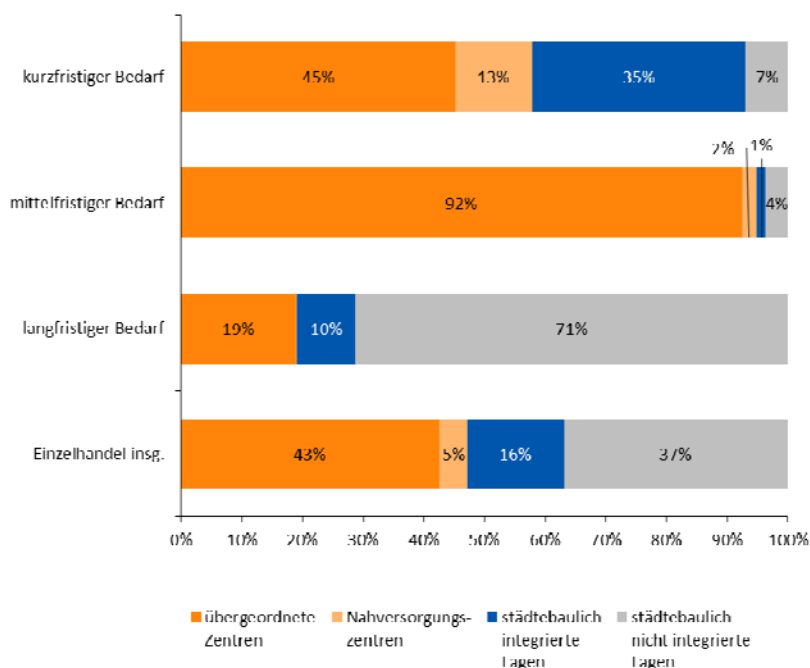
Differenziert nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste ist im nicht zentrenrelevanten Bereich eine besonders hohe Ausstattung vorhanden. Dies wird besonders deutlich bei der Auswertung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner, bei der sich die im Hamburger Vergleich hohe Zahl an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

Tabelle 20: Ausstattung nach Zentrenrelevanz

Zentrenrelevanz	VK in m ² je 1.000 EW im Bezirk Harburg	VK in m ² je 1.000 EW in Hamburg*
nahversorgungsrelevant	456	470
zentrenrelevant	496	532
nicht zentrenrelevant	587	338
Einzelhandel insgesamt	1.539	1.340

GMA-Darstellung 2016 / 2017

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt, dass etwa die Hälfte der Verkaufsflächen (ca. 48 %) auf zentrale Versorgungsbereiche entfällt. Mit insgesamt ca. 37 % spielen dezentrale Standorte im Bezirk Harburg eine ausgeprägte Rolle, etwa ein Sechstel der Verkaufsflächen ist in städtebaulich integrierten Lagen zu finden.

Abbildung 9: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage


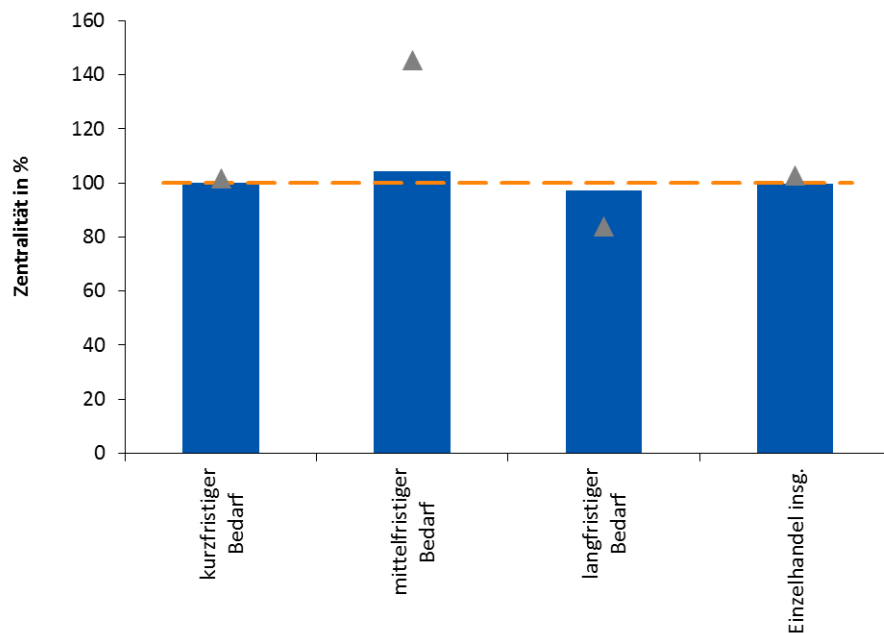
GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Der Bezirk Harburg weist insgesamt eine Zentralität von 100 % auf. Differenziert nach der Fristigkeit des Bedarfs zeigen sich folgende Zentralitäten¹⁰² (vgl. Abbildung 11):

- /// Kurzfristiger Bedarf 100 %
- /// Mittelfristiger Bedarf 104 %
- /// Langfristiger Bedarf 97 %.

¹⁰² Die (Einzelhandels-) Zentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage; Eine differenzierte Betrachtung der Zentralitäten ist unter II 2. aus Stadtteilebene dargestellt; vgl. Grundlagenbericht.

Abbildung 10: Einzelhandelszentralität* Bezirk Harburg



* = Umsatz/Kaufkraft-Relation

▲ = Durchschnittswert Hamburg

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

2. Nahversorgung im Überblick

Insgesamt ist im dichter besiedelten Bereich der ehemals eigenständigen Stadt Harburg eine weitgehend flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten gegeben, die zu den Randbereichen abnimmt. Der zweite Siedlungsschwerpunkt auf der Geestkante (Neugraben-Fischbek, Hausbruch), weist eine vergleichbare Nahversorgungsabdeckung auf. In der Marsch wird die Versorgung vorwiegend im Stadtteil Neuenfelde sichergestellt.

Die wesentlichen Werte auf Stadtteilebene sind der Übersicht 5 in Verbindung mit Karte 37 zu entnehmen.

Übersicht 5: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick

Stadtteil	Einwohner	Einwohner pro km²	fußläufige Nahversorgung nicht versorgt		VK-Ausstattung in m² / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
			in %	abs.				
Altenwerder	3	< 1	100	3	-	-	-	keine eigenständige Nahversorgung möglich
Cranz	768	577	100	768	< 1	< 1	gesamter Stadtteil	Kleinflächenkonzepte prüfen
Eißendorf	24.103	2.879	24	5.804	279	62	Äußerer westlicher Bereich	Kompaktes, leistungsfähiges Nahversorgungszentrum einrichten (Vorschlag: Bereich Eißendorfer Straße / Weusthoffstraße)
Francop	710	78	100	710	183	28	gesamter Stadtteil	Kleinflächenkonzepte prüfen
Gut Moor	136	72	100	136	< 1	< 1	gesamter Stadtteil	keine eigenständige Nahversorgung möglich
Harburg	24.979	6.480	11	2.782	1.025	253	Harburger Binnenhafen	Eigenständige Nahversorgung Binnenhafen, Angebotsergänzung Biomarkt im Zentrum Harburg prüfen
Hausbruch	16.852	1.507	15	2.458	439	99	Harburger Berge	Stärkung des bestehenden Nahversorgungszentrums
Heimfeld	21.445	1.830	21	4.381	201	52	Äußerer westlicher Bereich	Stärkung des bestehenden Nahversorgungszentrums, Ergänzung Lebensmittelvollsortimenter
Langenbek	4.063	4.848	8	314	572	128	-	Stärkung des bestehenden Nahversorgungszentrums
Marmstorf	8.820	1.517	33	2.931	440	82	zentraler Bereich	Modernisierung / Stärkung des bestehenden Nahversorgungszentrums, Verbesserung Anbindung nach Langenbek
Moorburg	740	74	100	740	34	5	gesamter Stadtteil	Kleinflächenkonzepte prüfen
Neuenfelde	4.644	300	91	4.243	375	91	gesamter Stadtteil	Stärkung des bestehenden Nahversorgungszentrums
Neugraben-Fischbek	27.879	1.238	36	9.868	550	112	Sandbek, Neugrabener Dorf, Falkenbergssiedlung, Weidenbruch	Kompaktes, leistungsfähiges Nahversorgungszentrum in Fischbek einrichten
Neuland	1.574	194	100	1.574	102	26	gesamter Stadtteil	keine eigenständige Nahversorgung möglich
Rönneburg	3.198	1.413	86	2.738	11	8	gesamter Stadtteil	keine eigenständige Nahversorgung möglich

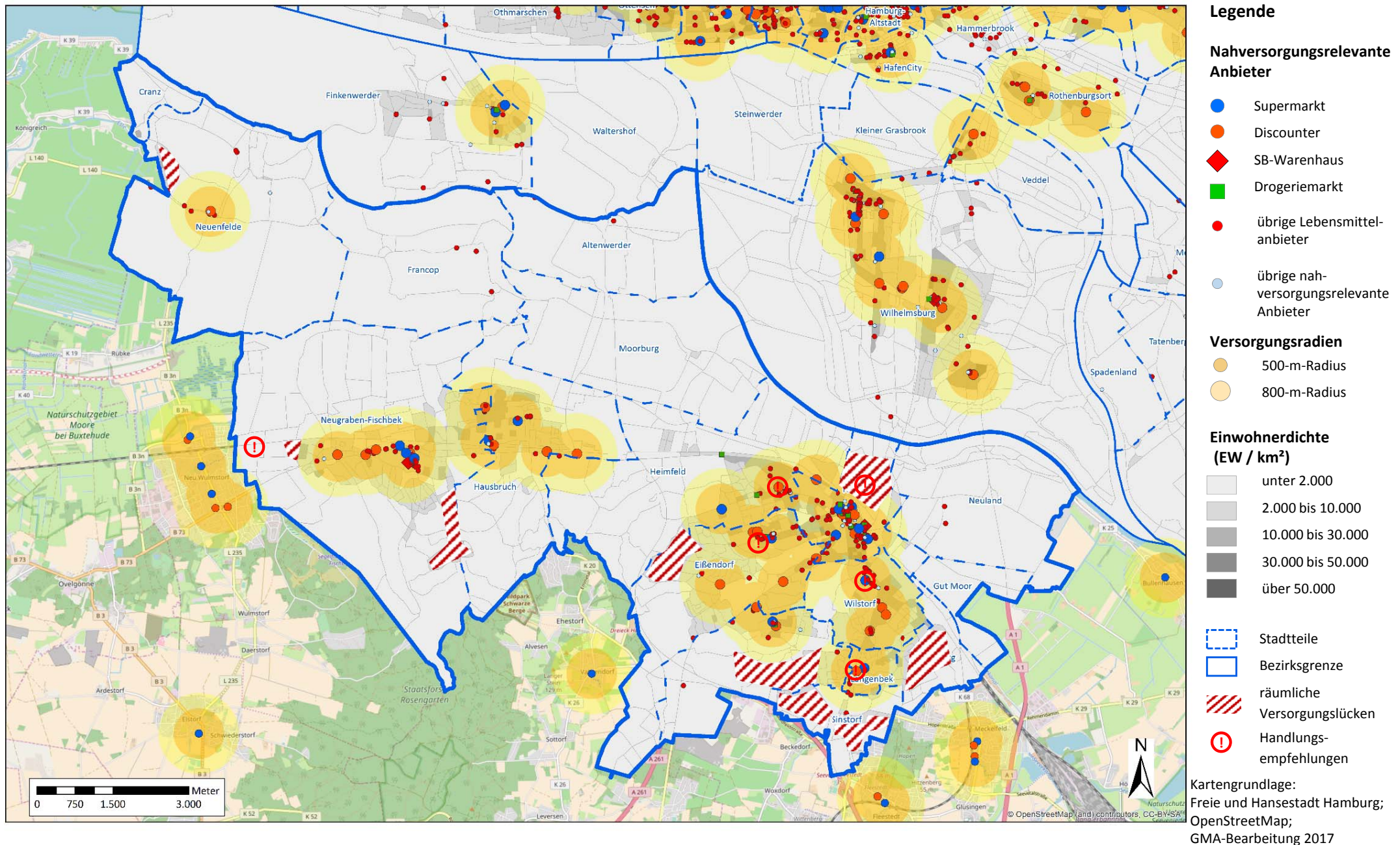
Stadtteil	Einwohner	Einwohner pro km ²	fußläufige Nahversorgung nicht versorgt		VK-Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
			in %	abs.				
Sinstorf	3.615	1.412	86	3.112	54	12	gesamter Stadtteil	Versorgung über Zentrum Langenbek prüfen
Wilstorf	16.682	4.791	14	2.388	331	62	-	Erneuerung Zentrumsbereich Wilstorf

* = 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 38: Handlungsräume im Bezirk Harburg



3. Zentren- und Standortstruktur

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

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 Harburg sind Karte 38 zu entnehmen. In Übersicht 6 erfolgt ein erster Hierarchisierungsansatz zur Einordnung der festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche nach Ü-ZVB und NVZ.

Übersicht 6: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit

zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Anzahl Betriebe		Vorschlag Einordnung
	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %		Einzelhandel	Komplementär	
Harburg	25.635	29	45.095	50	18.595	21	89.325	100	46	338	396	Ü-ZVB
Neugraben	11.410	64	2.575	14	3.840	22	17.825	100	46	65	75	Ü-ZVB
Eißendorf	1.710	96	-	-	70	4	1.780	100	80	8	2	NVZ
Ernst-Bergeest-Weg	2.235	96	-	-	100	4	2.335	100	75	9	3	NVZ
Heimfeld	905	86	70	7	75	7	1.050	100	31	17	38	NVZ
Neuenfelde	1.390	100	-	-	-	-	1.390	100	56	5	4	NVZ
Neuwiedenthal	2.720	87	355	11	55	2	3.130	100	49	18	19	NVZ
Trelder Weg	1.055	56	845	44	-	-	1.900	100	38	6	10	NVZ

- kein Angebot vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2017



Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (Betriebsanzahl in %)	14
Abbildung 2:	Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (VK in %)	14
Abbildung 3:	Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage	18
Abbildung 4:	Einzelhandelsbestand; VK nach Zentrenrelevanz und Lage in m ²	19
Abbildung 5:	Einzelhandelszentralität* Bezirk Harburg	20
Abbildung 6:	Betriebstypen nach Anzahl	23
Abbildung 7:	Betriebstypen nach Verkaufsfläche	23
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage	145
Abbildung 9:	Einzelhandelszentralität* Bezirk Harburg	146

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage des Bezirks Harburg in Hamburg	9
Karte 2:	Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Harburg	16
Karte 3:	Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Harburg	25
Karte 4:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Altenwerder	28
Karte 5:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Cranz	30
Karte 6:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Eißendorf	34
Karte 7:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Francop	36
Karte 8:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Gut Moor	38
Karte 9:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Harburg	41
Karte 10:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Hausbruch	44
Karte 11:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Heimfeld	47
Karte 12:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Langenbek	50
Karte 13:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Marmstorf	53
Karte 14:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Moorburg	55
Karte 15:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Neuenfelde	58
Karte 16:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Neugraben-Fischbek	62
Karte 17:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Neuland	64

Karte 18:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Rönneburg	66
Karte 19:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Sinstorf	68
Karte 20:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Wilstorf	71
Karte 21:	Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Harburg	75
Karte 22:	Zentren- und Standortstruktur Harburg	81
Karte 23:	Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Harburg	89
Karte 24:	Übergeordnetes Zentrum Harburg	91
Karte 25:	Übergeordnetes Neugraben	96
Karte 26:	Nahversorgungszentrum Eißendorf	101
Karte 27:	Nahversorgungszentrum Ernst-Bergeest-Weg/Marmstorf	105
Karte 28:	Nahversorgungszentrum Heimfeld	109
Karte 29:	Nahversorgungszentrum Neuenfelde	113
Karte 30:	Nahversorgungszentrum Neuwiedenthal	117
Karte 31:	Nahversorgungszentrum Trelder Weg	121
Karte 32:	Nahversorgungszentrum Wilstorf	125
Karte 33:	Zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich Langenbek	128
Karte 34:	Lupenbetrachtung Langenbek	131
Karte 35:	Nahversorgung Harburger Binnenhafen	135
Karte 36:	Nahversorgung im Bereich Fischbeker Reethen	139
Karte 37:	Einzugsgebiet Fischbeker Reethen	141
Karte 38:	Handlungsräume im Bezirk Harburg	149
Karte 39:	Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Harburg	152

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung im Bezirk Harburg	7
Tabelle 2:	Wohnungsbaupotenziale in Harburg ab 2017	8
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	15
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	17
Tabelle 5:	Ausstattungskennziffern im Bezirk Harburg	21
Tabelle 6:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	22
Tabelle 7:	Einzelhandelsprojekte im Bezirk Harburg	22
Tabelle 8:	Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung	24

Tabelle 9:	Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten	24
Tabelle 10:	Nahversorgungsangebot im Bezirk Harburg	24
Tabelle 11:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Harburg (Vorschlag)	79
Tabelle 12:	Einzelhandelsbestand gesamt zentrale Versorgungsbereiche Harburg	84
Tabelle 13:	Zentren- und Standortstruktur Nahversorgung nach Lagekategorien	87
Tabelle 14:	Einwohnerentwicklung Langenbek	131
Tabelle 15:	Potenzialberechnung Langenbek	133
Tabelle 16:	Zusätzliches Einwohnerpotenzial Harburger Binnenhafen	134
Tabelle 17:	Berechnung Harburger Binnenhafen	136
Tabelle 18:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im perspektivischen Marktgebiet des Zentrums Fischbeker Reethen	142
Tabelle 19:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	144
Tabelle 20:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	145

Übersichtenverzeichnis

Übersicht 1:	Nahversorgung nach Stadtteilen im Überblick	26
Übersicht 2:	Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick	73
Übersicht 3:	Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit	80
Übersicht 4:	Nahversorgung nach zentralen Versorgungsbereichen und Handlungsansätzen	129
Übersicht 5:	Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick	147
Übersicht 6:	Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit	151

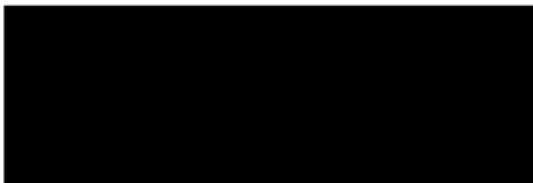
Urheberrecht

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



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg



Internet: www.gma.biz

