



Einzelhandelsgutachten
(inkl. Nutzungskonzept) für die
Fischbeker Reethen in Hamburg
(Neugraben-Fischbek 67) – Einzelhandel
/ Gastronomie / Dienstleistungen

AUFTRAGGEBER: IBA Hamburg GmbH, Hamburg

PROJEKTLEITUNG:



Hamburg, den 29.01.2024

Vorbemerkung

Im November 2023 erteilte die IBA Hamburg GmbH, Hamburg, der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, den Auftrag zur Erarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens (inkl. Nutzungskonzept) für die Einzelhandels- und Gewerbeflächen in dem in der Projektierung befindlichen Baugebiet, in dem bis Anfang des nächsten Jahrzehnts rd. 2.300 Wohneinheiten (rd. 230.000 m² BGF) für ca. 5.800 Bewohner neu entstehen sollen. Am 18 Januar 2024 fand eine Abstimmung zwischen der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), dem Bezirk Harburg und dem Auftraggeber sowie der GMA statt, in dem die sich abzeichnenden Ergebnisse vorgestellt und diskutiert wurden.

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, soll in diesem Zusammenhang aufbauend auf dem bezirklichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Hamburg-Harburg, das zwischen in 2018 und 2019 durch die GMA erarbeitet worden ist, eine problemadäquate und zielorientierte Expertise erstellen. Ziel ist es, basierend auf den standort-, markt- und potenzielseitigen Erkenntnissen im Rahmen einer planerischen Grundlagenstudie das Fundament für ein sinnvolles und empfehlenswertes Flächenprogramm an Einzelhandel und Gewerbeflächen zu schaffen, das der herausgehobenen Stellung dieses Standortes entspricht, den Markt nicht ‚überfrachtet‘ und zugleich zentrenverträglich ist. Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigenes Grundlagenmaterial, statistische Daten des Statistischen Landesamtes Nord, des Statistischen Bundesamtes und der Freien und Hansestadt Hamburg zur Verfügung. Im November 2023 erfolgte des Weiteren eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der Wettbewerbssituation durch die GMA.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Freien und Hansestadt Hamburg. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, 29.01.2024
[REDACTED]

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Aufgabenstellung	6
1. Ausgangslage und Planvorhaben	6
2. Planungsrechtlicher Rahmen	7
3. Vorgaben der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel	7
4. Aktuelle Marktentwicklungen und Strukturen im Lebensmitteleinzelhandel	8
4.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	9
4.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	11
II. Standortrahmenbedingungen / Projektstrukturen „Fischbeker Reethen“	14
1.1 Siedlungsstruktur Bezirk / Stadtteil Neugraben-Fischbek	14
1.2 Verkehrsinfrastruktur	15
1.3 Daten zur Sozial- und Wirtschaftsstruktur	15
2. Projektphilosophie für die „Fischbeker Reethen“ in Neugraben-Fischbek / Hamburg 18	
2.1 Räumliche Verteilung der Wohneinheiten / Einwohner auf die einzelnen Quartiere	20
2.2 Lage, Umfeld und Nutzungsstrukturen	21
2.3 Verkehrliche Rahmenbedingungen	22
2.4 Zusammenfassende Standortbewertung	23
III. Wettbewerbssituation Teilmarkt Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen im südwestlichen Hamburg	24
1. Potenzielles Einzugsgebiet für das Nahversorgungszentrum „Fischbeker Reethen“	24
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	25
3. Versorgungs- und Wettbewerbssituation im Einzelhandel	27
3.1 Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	27
3.2 Versorgungssituation im Untersuchungsraum	31
3.3 Empfehlungen für den Bereich Einzelhandel	33
4. Nutzungsmix von Gastronomie und Dienstleistungen in Nahversorgungszentren in Hamburg	33
4.1 Dienstleistungsbetriebe in Hamburger Nahversorgungszentren	33
4.2 Gastronomiebetriebe in Hamburger Nahversorgungszentren	35

IV. Internationale Referenzobjekte (München-Freiham / Seestadt Aspern in Wien)	37
1. München-Freiham	37
1.1 Allgemeine Plandaten	37
1.2 Handelsflächenentwicklung in Freiham-Nord	38
1.2.1 Learnings / TO DO	38
1.2.2 Learnings / DO NOT DO	38
2. Wien – Seestadt Aspern	39
2.1 Allgemeine Plandaten	39
2.2 Handelsflächenentwicklung in der Seestadt Aspern	40
2.2.1 Learnings / TO DO	40
2.2.2 Learnings / DO NOT DO	41
3. Zusammenfassende Standortbewertung	42
V. Gewerbliches Nutzungskonzept für die „Fischbeker Reethen“ in Neugraben-Fischbek	43
1. Empfehlungen für ein marktgerechtes Nutzungskonzept	43
2. Empfehlungen zur Flächengröße im Einzelhandel in MU 1 (Mitte, West + Ost) / MU 2	45
2.1 Hinweise zur räumlichen Verortung der Handelsflächen in den „Fischbeker Reethen“	47
2.2 Umsatzprognose für den Handelsbaustein Nahversorgung auf Basis des Marktanteilkonzeptes	48
3. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung / Verträglichkeitsprüfung	49
3.1 Methodik	49
3.2 Umsatzumverteilungen Startgröße MU 1 Mitte	49
3.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen Startgröße MU 1 Mitte	51
3.4 Umsatzumverteilungen MU 2	53
VI. Abschließende Zusammenfassung der Ergebnisse	55

I. Grundlagen und Aufgabenstellung

1. Ausgangslage und Planvorhaben

Die IBA Hamburg GmbH, Hamburg, ist als städtische Projektentwicklerin der Freien und Hansestadt Hamburg mit der Projektentwicklung und Vermarktung der Flächen in Neugraben-Fischbek im Hamburger Bezirk Harburg an der Landesgrenze zu Niedersachsen betraut.

Mit rd. 70 ha liegt in Neugraben-Fischbek eines der größten Hamburger Stadtentwicklungsprojekte, das bauabschnittsweise bis 2032 realisiert werden soll. Hierzu soll der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 67 aufgestellt werden.

Die „Fischbeker Reethen“ sollen ein lebendiges, urbanes und grünes Quartier in Neugraben-Fischbek werden, in dem naturverbundenes Wohnen und innovative Arbeitswelten nebeneinander möglich sind. Insgesamt entstehen im Gebiet unterschiedliche Wohntypologien: überwiegend Geschosswohnungsbau, aber auch Reihenhäuser und einige wenige freistehende Einfamilienhäuser. Das Quartier soll auf ca. 230.000 m² BGF für Wohnnutzung insgesamt ca. 2.300 Wohneinheiten für ca. 5.800 Bewohnerinnen und Bewohner bieten.

Da bislang noch keine gesicherten Erkenntnisse zur Aufnahmefähigkeit des Marktes und zur Verträglichkeit des Wohn- und Gewerbebauvorhabens mit den relevanten Harburger und Umland-Einzelhandelsstrukturen bestehen, hat die IBA Hamburg GmbH, Hamburg, die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, mit einem Einzelhandelsgutachten beauftragt, das die Bedarfe an Größenordnung und Angebotstypen (Nahversorgung, zentrenrelevante Sortimente) und weiterer Gewerbeflächenpotenziale (Büro, Handwerk und produzierendes Gewerbe) ermittelt.

Folgende Fragstellungen sind zu klären:

- /// Wie sind die Standortrahmenbedingungen für die Projektentwicklung Neugraben-Fischbek einzuschätzen?
- /// Von welchen **potenzial-** und **marktseitigen** Gegebenheiten ist für die Projektentwicklung Neugraben-Fischbek für die Nutzungsbausteine Nahversorgung sowie Handwerk, Gesundheit / Büro, Fitness auszugehen?
- /// Von welchen kurz-, mittel- und langfristigen **Nahversorgungsbedarfen** und konkreten Verkaufsflächen (Anzahl, Flächen, Arbeitsplätze) nach Betriebstypen wäre auszugehen und wo wären diese unter Berücksichtigung ihrer Tragfähigkeit zu **verorten** (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie)?
- /// Welche Größenordnungen erscheinen für den Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie vor dem Hintergrund der wettbewerbsrelevanten Strukturen im Hamburger Südwesten **verträglich** und nicht-zentrenschädlich?
- /// Von welchen **Bedarfen** für die Nutzungsbausteine Handwerk, Gesundheit / Büro, Fitness und konkreten Flächen (Anzahl, Flächen, Arbeitsplätze) nach Betriebsstätten ist auszugehen und wo sind diese unter Berücksichtigung ihrer Tragfähigkeit zu **verorten**?
- /// Welchen Einfluss hat auch hier der **bauabschnittsweise Realisierungszeitraum** (bis Ende der 2030er Jahre) auf die Entwicklung der Angebote sowohl im Bereich Nahversorgung als auch für Handwerk, Gesundheit / Büro, Fitness? Wie müssten **Startcluster / Pioniere** dimensioniert und konzipiert sein, um intern vernünftig funktionieren zu können?

- /// Welche positiven / negativen Erfahrungen einschlägiger **(inter-) nationaler Referenzprojekte** sind für die Projektentwicklung und das Nutzungskonzept Neugraben-Fischbek zu formulieren?

2. Planungsrechtlicher Rahmen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der aktuellen Fassung für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

3. Vorgaben der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ sind von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau in der Neufassung 2020 beschlossen und führen das im Flächennutzungsplan dargestellte ebenfalls in 2020 komplett neu aufgestellte Hamburger Zentrenkonzept aus.

Die Leitlinien enthalten Ansiedlungsregeln, die für nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente geeignete Zentren bzw. Standorte außerhalb der Zentren darstellen.

Die wesentlichen Aussagen hinsichtlich der Entwicklung von Betrieben mit **nahversorgungsrelevantem Warensortiment** sind:

„4.1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verwirklicht werden. Dabei:

- dürfen auch Ansiedlungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Versorgungsfunktion anderer zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Nahversorgung nicht wesentlich beeinträchtigen.
- sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, deren Einzugsbereich wesentlich über das nähere Umfeld hinausgeht (sog. SB-Warenhäuser), in Nahversorgungs- und Ortszentren i. d. R. nicht verträglich vorstellbar.
- soll sich die Verkaufsflächenausstattung von Nahversorgungszentren an der Nachfrage im unmittelbaren Verflechtungsbereich orientieren.
- besteht das Ziel einer Mischung von Betriebstypen (Vollsortimenter/Discounter) für ein ausgewogenes Nahversorgungsangebot.

4.1.2 Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen verwirklicht werden, wenn sie in erster Linie der Deckung der wohnortnahen Grundversorgung dienen. Dabei soll die – i. d. R. mit einem höheren Flächenbedarf einhergehende – Versorgungsqualität durch Lebensmittel-Vollsortimenter berücksichtigt werden. Voraussetzungen sind:

- eine eindeutige Ausrichtung auf die Versorgung des unmittelbaren Umfelds,
- i. d. R. eine max. Größe von 800 m² VKF,
- eine städtebaulich integrierte, wohnortnahe Lage sowie
- die Verträglichkeit mit umliegenden zentralen Versorgungsbereichen.“¹

Die Leitlinien enthalten zudem eine einheitliche Hamburger Sortimentsliste und definieren nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente.²

4. Aktuelle Marktentwicklungen und Strukturen im Lebensmitteleinzelhandel

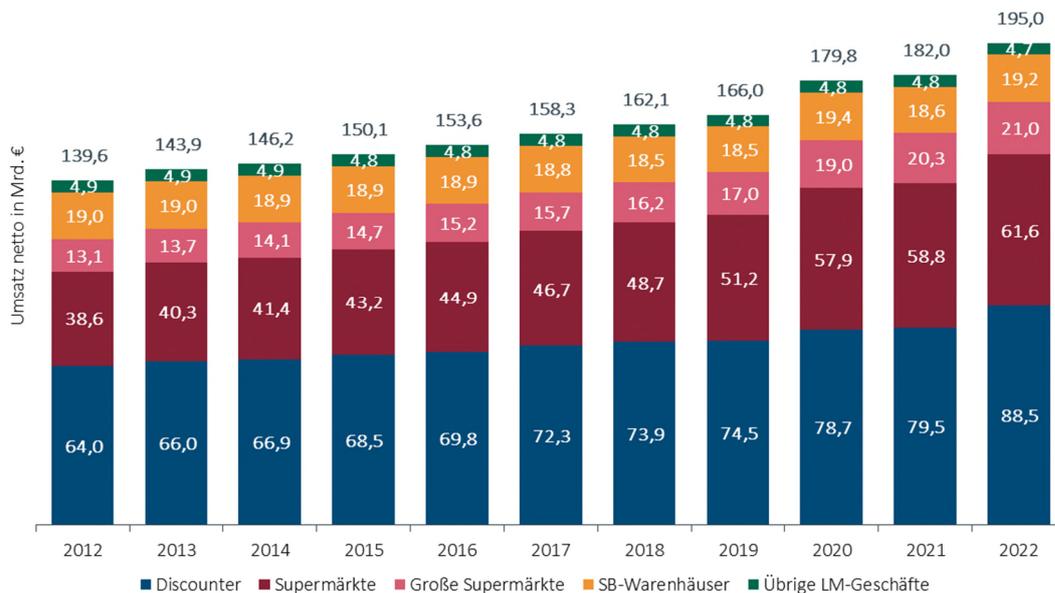
Dem Lebensmitteleinzelhandel kommt eine besondere Bedeutung bei der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderungen an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

¹ Vgl. OVG Hamburg, 2 E 7/11.N; BVerwG 4 BN 11.13: „Grundlage für einen Einzelhandelsausschluss, der zum Ziel hat, die Zentren der Stadt durch eine Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den Zentren zu stärken bzw. zu sichern, stellt ein niedergelegtes und durch die dafür zuständigen Entscheidungsgremien beschlossenes Einzelhandelskonzept dar. Der darauf gestützte Einzelhandelsausschluss muss vollständig der Verwirklichung dieser Planung dienen.“

² Die Hamburger Leitlinien stellen ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und damit einen im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigenden öffentlichen Belang dar, vgl. VG Hamburg, 9 K 2548/12. Die Leitlinien wurden im Zuge der kompletten Neufassung des Hamburger Zentrenkonzepts Anfang 2020 ebenfalls neu festgesetzt.

Der Umsatz mit Lebensmitteln konnten in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich gesteigert werden (vgl. Abbildung 2). Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig. Durch die hohe Inflation bleibt zu erwarten, ob die Verbraucherinnen und Verbraucher in Zukunft wohl vermehrt die Discounter ansteuern werden.

Abbildung 1: Entwicklung der Umsätze im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 – 2022



4.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Im Einzelhandel werden **verschiedene Betriebstypen** unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden einige der Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:³

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel⁴ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel⁵ führt.

³ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020, Seite 381.

⁴ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁵ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Cash & Carry:

Ein Cash & Carry-Betrieb ist ein Großhandelsbetrieb, der Einzelhändlern und gewerblichen Kunden ein breites Sortiment an Nahrungs- / Genussmitteln und Gebrauchsartikeln anbietet. Der Begriff Cash & Carry weist darauf hin, dass der Kunde die Ware sofort bezahlt und abtransportiert.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.⁶ Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

⁶ Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Köln 2018, S. 383.

4.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu trennen. Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1). Auch wenn beim Lebensmitteldiscounter ca. 23 – 24 % der Artikel dem Nonfood-Bereich zuzuordnen sind (davon ca. 11 – 12 % dem Nonfood I bzw. 12 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich.

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 811 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.106 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.264 m ² VK)	
	durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	11.258	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	1.998	13 – 14	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	10 – 11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	3.618	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	14.876	100	25.005	100

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, Sortimentsbreitenerhebung.

- Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.⁷
- Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit Langem den größten Marktanteil ein (ca. 44 % im Jahr 2021, gemessen am Umsatz). Auf Supermärkte entfallen knapp 32 %, auf Große Supermärkte ca. 11 %, auf SB-Warenhäuser ca. 10 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.⁸
- Hinsichtlich der Artikelzahl beschränken sich Discounter auf ein straffes Sortiment aus Artikeln, die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“), mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und einer konsequenten Niedrigpreisstrategie. Im Durchschnitt bieten Discounter daher nur rd. 2.300 Artikel an, versuchen aber ihre Profilierung durch Bio-Artikel oder (temporäre) Feinkostsortimente zu schärfen. Supermärkte dagegen führen im Mittel rd. 11.800 Artikel, Große Supermärkte sogar rd. 25.000 Produkte (vgl. Tabelle 1). Jedoch sind Discounter wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments

⁷ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, S. 375.

⁸ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, S. 78; GMA-Berechnungen.

bei den deutschen Verbrauchern sehr beliebt. Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte und Große Supermärkte) profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und persönliche Kundenansprache.

- Als durchschnittliche Verkaufsfläche weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 811 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.106 m² VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.264 m² VK).⁹ Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.500 m² VK bei Supermarktbetreibern Größen zwischen 1.500 und 2.000 m² als marktgerecht angestrebt.

Da **Lebensmitteldiscounter** standardisierte, auch im Vergleich zwischen den Unternehmen praktisch austauschbare Sortimente aus wenigen, schnelldrehenden Produkten des Grundbedarfs haben und die Produkte generell einen niedrigen Warenwert (= Preis je Artikel) aufweisen, entwickeln diese Märkte nur **kurze räumliche Absatzreichweiten**. Hierbei ist die in Deutschland sehr hohe Dichte an Lebensmitteldiscountern zu berücksichtigen. Die Absatzradien, insbesondere von kleineren Einheiten, bewegen sich nur im Bereich weniger Kilometer bzw. innerhalb von höchstens 5 – 8 Minuten Pkw-Fahrzeit.

Seit Jahren **optimieren** nahezu alle wesentlichen Betreiber im Lebensmitteleinzelhandel ihre Standortnetze, was mit Neuansiedlungen oder Erweiterungen der Verkaufsfläche bestehender Märkte einhergeht. Die Entwicklungen werden angestrebt, um

- interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale, zu optimieren
- Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren
- ein bequemes Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen
- mehr und größere Abstandsflächen für Kunden, u. a. in der Kassenzone, anzubieten
- größere Eingangskoffer für einen ungehinderten Kundenlauf und einer bequemen Abgabe von Pfandflaschen zu ermöglichen.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel wird durch **demographische Faktoren** beeinflusst, wie die älter werdende Gesellschaft, heterogene Lebens- / Familienbilder und zunehmende Unterschiede zwischen ländlichen und urbanen Regionen. Auch der **technologische Wandel** wirkt sich im Lebensmitteleinzelhandel aus. So führt der Einsatz neuer Technologien zu ständigen Optimierungsprozessen, v. a. in der Warenlogistik und in der Warenbewirtschaftung. Hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen, Sortimente etc. sind folgende Veränderungen zu erwarten:

- Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihr Standortnetz konsequent optimieren und modernisieren. Das beinhaltet v. a. den Neubau (green building-Standard) und die Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und vom jeweiligen Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.
- Grundsätzlich ziehen sich die Themen Bio, regionale Produkte, internationale Produkte und zunehmend auch fair gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. War es

⁹ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, S. 79 f.; GMA-Berechnungen.

lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten inzwischen alle Betreiber diese Sortimente an. Gleichzeitig bildete sich der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ heraus.

- **Strukturveränderungen** werden sich durch den Onlinehandel ergeben. Im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich (Fast Moving Consumer Goods; FMCG) zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-)Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Seit 2020 expandieren Lieferdienste wie beispielsweise Picnic, Getir oder Flink in deutschen Großstädten, wo sie Lieferungen innerhalb von 10 Minuten anbieten. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Aktuell erreicht der Onlinevertriebskanal über den gesamten Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel einen Umsatzanteil von ca. 2 %. Dennoch haben sich alle relevanten Händler dem Thema angenommen.¹⁰

¹⁰ Insbesondere in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft in der Regel auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern. Unter gewöhnlichen Marktbedingungen würde der Onlinehandel mit Lebensmitteln insgesamt auf absehbare Zeit für den täglichen Einkauf keine nennenswerte Rolle spielen. Neu zu bewerten ist jedoch sein Einfluss im Kontext von „click & collect“ sowie Lieferdiensten in krisenbedingten Ausnahmesituationen (z. B. Corona-Pandemie und damit verbundene Ausgangsbeschränkungen).

II. Standortrahmenbedingungen / Projektstrukturen „Fischbeker Reethen“

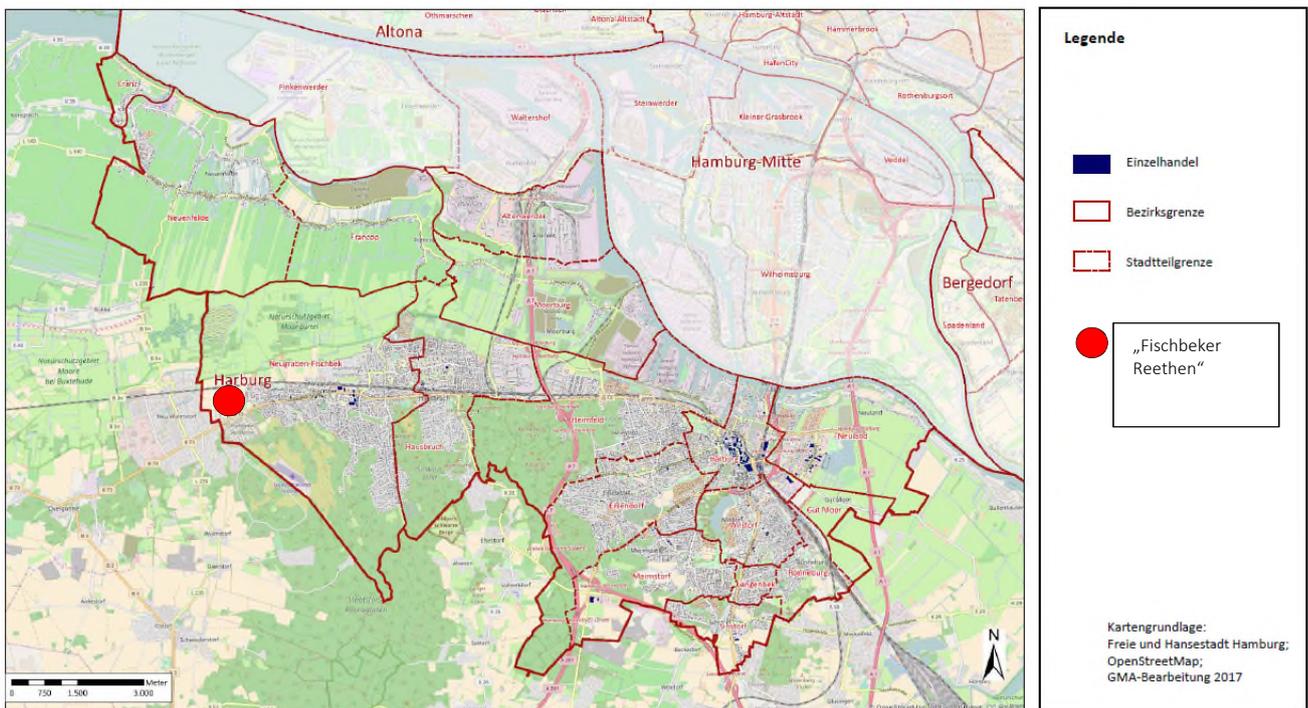
1.1 Siedlungsstruktur Bezirk / Stadtteil Neugraben-Fischbek

Der zweitkleinste Hamburger Bezirk Harburg (rd. 174.400 Einwohner) liegt im südlichen Hamburger Stadtgebiet und weist ein eigenes Gepräge auf. 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 innehat¹¹. 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 Einwohnerentwicklung im Bezirk Harburg verlief in den letzten Jahren durchweg positiv, da der Bezirk zwischen 2017 und 2022 seine Einwohnerzahl um ca. 8.400 Einwohner bzw. ca. 5,1 % steigern konnte.

Neugraben-Fischbek ist ein Schwerpunkt der künftigen Bevölkerungsentwicklung in der Freien und Hansestadt Hamburg, der durch die Errichtung der Wohnquartiere „Fischbeker Heidbrook“ und „Vogelkamp Neugraben“ in den letzten Jahren sowie den in Planung befindlichen Wohnquartieren in den „Fischbeker Reethen“ auch zukünftig deutliche Wanderungsgewinne erzielen wird.

Karte 1: Lage des Stadtteils Neugraben-Fischbek im Hamburger Bezirk Harburg



¹¹ vgl. LROP-VO Niedersachsen 2017, 2.2 (06)

1.2 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.

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 seit Ende des letzten Jahrzehnts der achtstreifige Ausbau vorgesehen, der etwa sechs Jahre beanspruchen wird. Dieses Projekt steht im Zusammenhang mit dem Anschluss der im Bau befindlichen A 26, für die Ende 2018 ein Planfeststellungsbeschluss gefällt wurde¹². 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 zum Ende dieser Dekade 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 (Stichworte: Hamburger Velorouten 10 und 11). Auch im Rahmen des Busoptimierungsprogramms werden Radverkehrsführungen auf markierte Radverkehrsführungen im Straßenraum verlegt.

1.3 Daten zur Sozial- und Wirtschaftsstruktur

Nachfolgend werden die wesentlichen Daten zur Sozial- und Wirtschaftsstruktur des Hamburger Stadtteils Neugraben-Fischbek im Vergleich zum Bezirk Harburg und der Freien und Hansestadt Hamburg aufbereitet. Danach sind folgende Strukturen und Entwicklungen charakteristisch:

- Neugraben-Fischbek repräsentiert mit rd. 33.900 Einwohnern einwohnermäßig den mit Abstand größten Harburger Stadtteil und verfügt im harburgischen Vergleich über eine leicht überdurchschnittliche Einwohnerdichte.

¹² Im Planfeststellungsverfahren für den Neubau der A 26 (Stade - Hamburg), Bauabschnitt 4 (Landesgrenze Hamburg/Niedersachsen bis A 7), den Anschluss der A 26 an die A 7 und den Ausbau der an den neuen Anschluss südlich und nördlich angrenzenden Abschnitte der A 7 zwischen der Anschlussstelle Hamburg-Heimfeld im Süden und Moorburg in Höhe der Alten Süderelbe im Norden hat die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Rechtsamt, Planfeststellungsbehörde, Ende Dezember 2018 den Plan festgestellt.

Gegenstand des Vorhabens ist im Wesentlichen der Neubau der A 26 mit vier Fahrstreifen von der Landesgrenze bis zur A 7, der Neubau des Autobahndreiecks Hamburg-Süderelbe (A 26 / A 7), der Ausbau der A 7 zwischen der Anschlussstelle HH-Heimfeld und Moorburg in Höhe der Alten Süderelbe (acht Fahrstreifen, Anbau von Ein- und Ausfädelungsstreifen etc.), der Neubau von Brückenbauwerken und Unterführungen für querende Straßen und Wirtschaftswege, der Neubau eines Trog-/Tunnelbauwerkes zur Überführung der Hafenanlagen sowie weiterer Wege über die A 26, der Neubau von Brückenbauwerken über querende Gewässer,

- /// Neugraben-Fischbek konnte seine Einwohnerzahl zwischen 2017 und 2022 um fast 14 % steigern und erreicht damit dank der weitgehend fertiggestellten IBA-Entwicklung Fischbeker Heidbrook (ehem. Röttiger-Kaserne mit etwa 1.200 Wohneinheiten) ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum.
- /// Der Anteil von Einwohnern mit Migrationshintergrund fällt in Neugraben-Fischbek im Vergleich zum Bezirk durchschnittlich aus, übertrifft den gesamthamburgischen Wert allerdings deutlich.
- /// In Neugraben-Fischbek leben überdurchschnittlich viele Bürger/-innen unter 18 Jahren und ebenfalls in den älteren Altersgruppen (Menschen > 65 Jahre). Das Erwerbspersonenpotenzial (18- bis 65jährige) liegt um einiges unter dem Harburger / Hamburger Niveau.
- /// Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Neugraben-Fischbek (2,3 Ew. / Haushalt) liegt über dem Harburger und Hamburger Niveau, weshalb Ein-Personen-Haushalte dort in signifikantem Umfang weniger anzutreffen sind.
- /// Während der Anteil an Leistungsempfängern nach SGB II mit 13,2 % in Neugraben-Fischbek überdurchschnittlich ausfällt, ist demgegenüber der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im Stadtteil (37,5 %) gering ausgeprägt.
- /// Die durchschnittliche Wohnfläche / je Einwohner übertrifft mit rd. 37,8 m² Wohnfläche / Ew. den bezirklichen Wert (mit rd. 35,9 m² Wohnfläche / Ew), erreicht aber nicht ganz das Hamburger Niveau (mit rd. 38,9 m² Wohnfläche / Ew.).
- /// Die infrastrukturelle Ausstattung mit Ärzten und Zahnärzten ist in Neugraben-Fischbek unterdurchschnittlich ausgeprägt. Diese Unterversorgung bietet gute Anknüpfungspunkte für die gewerbliche Projektentwicklung in den „Fischbeker Reethen“.
- /// Der Motorisierungsgrad fällt vor allem in Neugraben-Fischbek leicht unterdurchschnittlich aus.

Tabelle 2: Soziodemographische / –ökonomische Daten im Vergleich

Information	Stadtteil	Bezirk	Stadt
	Neugraben-Fischbek	Harburg	Hamburg
Wohnbevölkerung 31.12.2022	33.963	174.369	1.945.632
Wohnbevölkerung 31.12.2017	29.877	165.889	1.880.537
Veränderung 2022 / 2017 abs.	+ 4.086	+ 8.480	+ 65.095
Veränderung in %	13,7%	5,1%	3,5%
Altersstruktur in %			
unter 18 Jahre	22,0%	18,8%	16,9%
18 bis 65Jährige	60,4%	63,9%	65,3%
über 65 Jahre	18,6%	17,3%	17,8%
Fläche in km²	22,5	125,1	755,1
Einwohnerdichte (Ew. / km²)	1.508	1.394	2.577
Einwohner mit Migrationshintergrund in %	50,5%	51,1%	39,3%
Haushalte 2022 abs.	15.602	88.437	1.061.232
davon Ein-Personen-Haushalte in %	40,0%	49,5%	54,5%
Durchschnittliche Haushaltsgröße in Ew.	2,2	2,1	1,8
Soz.versicherungspflichtig Beschäftigte 2022 abs.	12.746	70.229	810.778
Anteil soz.versicherungspflichtig Beschäftigte / Ew. in %	37,5%	40,3%	41,7%
Leistungsempfänger/-innen nach SGB II 2022 abs.	4.467	22.221	193.620
Leistungsempfänger/-innen nach SGB II in % der EW. 2022	13,2%	12,7%	10,9%
Wohnungen 2022 abs.	14.755	80.599	992.608
Wohnfläche in m ² 2022 abs.	557.739	2.893.504	38.612.451
Durchschnittliche Wohnfläche in m ² / Ew.	37,8	35,9	38,9
Kindergärten 2022 abs.	21	89	1.176
Kindergärten / 1.000 EW. 2022	0,6	0,5	< 0,1
Grundschulen 2022 abs.	5	21	211
Grundschulen / 1.000 EW. 2022	0,1	0,1	0,1
Niedergelassene Ärzte 2022 abs.	45	305	5.146
Niedergelassene Ärzte / 1.000 EW. 2022	1,3	1,7	2,6
Zahnärzte 2022 abs.	19	135	1.740
Zahnärzte / 1.000 EW. 2022	0,6	0,8	0,9
Motorisierungsgrad (PKW / 1.000 Ew.)	358	333	332

Quelle: Statistikamt Nord, NORD.regional laufende Bände, Hamburger Stadtteil-Profile Berichtsjahr 2017 / 2022

2. Projektphilosophie für die „Fischbeker Reethen“ in Neugraben-Fischbek / Hamburg

Die „Fischbeker Reethen“ sollen ein lebendiges, urbanes und grünes Quartier in Neugraben-Fischbek werden, in dem naturverbundenes Wohnen und innovative Arbeitswelten nebeneinander möglich sind. Insgesamt entstehen im Gebiet unterschiedliche Wohntypologien: überwiegend Geschosswohnungsbau, aber auch Reihenhäuser und einige wenige freistehende Einfamilienhäuser. Das Quartier soll mit ca. 230.000 m² BGF für Wohnnutzung ca. 2.300 Wohneinheiten für ca. 5.800 Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Rund die Hälfte aller Wohneinheiten soll öffentlich gefördert bzw. im preisgedämpften Mietwohnungsbau entstehen. Im Quartier sind soziale Einrichtungen wie eine neue Stadtteilschule mit gymnasialer Oberstufe, vier Kindertagesstätten für ca. 500 Kinder, ein Haus der Jugend sowie eine Sportanlage vorgesehen. Zusätzlich entstehen im Verlauf eines in Ost-West Richtung verlaufenden knapp 850 Meter langen Freiraums (Blau-Grünes Band) Spielflächen und Bewegungsangebote für Kinder, Jugendliche sowie für ältere Menschen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets südlich der Bahntrasse ist ein Gewerbegebiet vorgesehen. Hier wird die Ansiedlung von u. a. wissens-, forschungsintensivem und produzierendem Gewerbe sowie Handwerksbetrieben angestrebt. Einzelhandelseinrichtungen sollen bauplanungsrechtlich in GE-Gebieten nicht zulässig sein, hier sollen nur Verkaufsstätten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10% der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks, jedoch maximal 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb, umfassen (Werksverkauf).

Ein künstlicher Teich bildet die Quartiersmitte und bietet als zentraler Treffpunkt Perspektiven für gastronomische Angebote, Einzelhandel oder Marktflächen. Im Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 67 wird dieser im Funktionsplan definierte Standort für eine Zentrumsbildung als Urbanes Gebiet (MU 2) festgesetzt. Eine ca. 700 m lange, durch das Quartier in West-Ost-Richtung laufende Straße (Sophie-Scholl-Straße/Gründerstraße) markiert die Schnittstelle zwischen Wohnen und Gewerbe. Hier sollen produzierendes Gewerbe, Arbeiten und Wohnen aufeinandertreffen. Das Gewerbe in den „Fischbeker Reethen“ mit Handwerk, Produktion, Büro und Dienstleistungen soll seine naturverbundene Haltung zeigen können. Hier sollen sich Räume und Grundstücke finden, um ökologisch orientierte Dienstleistungen zu erbringen und Produkte herzustellen. Ebenso können andere gewerbliche Aktivitäten aus dem Bereich der angewandten Nachhaltigkeit oder der Lebensmittelveredelung im Fokus stehen. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 67 als Urbanes Gebiet (MU 1) ausgewiesen. Im zentralen Teil des Urbanen Gebiets MU 1 (nördlich des MU 2) ist zudem eine Quartiersgarage sowie die Nahversorgung vorgesehen. Der zentrale Bereich des Urbanen Gebiets MU 1 bildet zusammen mit MU 2 das Zentrum des Quartiers. Im Urbanen Gebiet MU 1 sowie in Teilen des Urbanen Gebiets MU 2 sind in den Erdgeschossen ausschließlich gewerbliche, kulturelle, kirchliche, sportliche und soziale Nutzungen zulässig. Die direkte Nähe zwischen GE- und MU-Flächen ermöglicht es, dass betriebliche Abläufe bspw. auf einem Baugrundstück - das zum einem im MU-Gebiet liegt und zugleich Teil der GE-Fläche ist - abgewickelt werden könnten. In den Obergeschossen des MU 1 soll ein Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten angestrebt werden.

Direkt an der Bundesstraße B73, entlang der zentralen Erschließungsstraße „Fischbeker Boulevard“ sind zwei weitere Urbane Gebiete (MU 3 und MU 4) ausgewiesen. Für diese Gebiete gibt es noch keine Schwerpunktsetzung.

In den Urbanen Gebieten stehen folgende Flächenpotenziale für sämtliche Nicht-Wohnnutzungen zur Verfügung:

Tabelle 3: Flächenpotenziale für Nicht-Wohnnutzungen

Urbanes Gebiet	Flächenpotenziale für Nicht-Wohnnutzungen		davon EG-Fläche		
	in m ² BGF	in m ² MF	in m ² BGF	In m ² MF	in %**
MU 1 Gesamt, dav.	33.290 m ²	28.297 m ²	16.355 m ²	13.900 m ²	49,1 %
• MU 1 West	9.934 m ²	8.444 m ²	6.058 m ²	5.150 m ²	61,0 %
• MU 1 Zentrum	16.799 m ² *	14.279 m ²	3.737 m ²	3.180 m ²	22,3 %
• MU 1 Ost	6.557 m ²	5.573 m ²	4.450 m ²	3.780 m ²	67,8 %
MU 2	7.445	6.328	5.753	4.890	77,3%
MU 3	2.077	1.765	2.077	1.770	100,0%
MU 4	1.481	1.259	1.481	1.260	100,0%
Fischbeker Reethen	44.293	37.649	25.676	21.820	58,0%

Quelle: IBA-Angaben 2023 sowie eigene GMA-Berechnungen. Rundungsdifferenzen möglich. * = davon mind. 8.440 m² für eine Quartiersgarage reserviert. ** = in % MF Nicht-Wohnnutzungen.

Umgerechnet unter üblichen Umrechnungsschlüsseln (Verhältnis BGF zu vermietbarer Fläche) verbleiben fast 22.000 m² vermietbarer Fläche, von denen mit rd. 64 % das Gros auf das MU 1 (Mitte, West + Ost) entfällt (rd. 14.000 m² Mietfläche). Die disponible Fläche im MU 2 bemisst sich auf gut 22 %; MU 3 (rd. 8 %) und MU 4 (rd. 6 %), die bislang noch über keine Nutzungsschwerpunkt verfügen, haben eher arrondierenden Charakter.

Nach Baustart wird das Entwicklungsgebiet der „Fischbeker Reethen“ sukzessive realisiert, die Urbanen Gebiete MU 1 Mitte und MU 2 gehören zum ersten Bauabschnitt. In einem zweiten Bauabschnitt wird das MU 1 West und im dritten Bauabschnitt das MU 1 Ost entwickelt.

Abbildung 2: Bebauungsplan NF 67 in Neugraben-Fischbek



2.1 Räumliche Verteilung der Wohneinheiten / Einwohner auf die einzelnen Quartiere

Für die Berechnung der räumlichen Verteilung der Wohneinheiten / Einwohner auf die einzelnen Quartiere wurden folgende Eingangsdaten zugrunde gelegt:

- /// Verhältnis Geschoßfläche / Wohneinheit (Näherung: 1 WE je knapp 100 m² BGF)
- /// Haushaltsgrößen (Richtwert): 2,5 EW je Haushalt
- /// Endausbau 2032 (Richtwert): rd. 5.800 Einwohner

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Wohneinheiten-/ Einwohnerverteilung auf die einzelnen Quartiere in Neugraben-Fischbek, wobei neben einem Minimal- und Maximalwert auch ein Mittelwert angegeben wird.

Tabelle 4: Zeitliche Wohneinheiten- / Einwohnerverteilung „Fischbeker Reethen“

Jahre nach Baustart	BGF Hochbau in m ²			Wohn- einheiten	Einwohner- zahl nach Bau- phasen
	insg.	davon Wohnen	davon in %		
2 Jahre	62.355	28.294	45,4%	290	725
3 Jahre	69.593	50.205	72,1%	510	1.275
4 Jahre	55.013	29.382	53,4%	300	750
5 Jahre	72.959	57.606	79,0%	580	1.450
6 Jahre	71.745	60.741	84,7%	620	1.550
Summe	331.665	226.228	68,2%	2.300	5.750

Quelle: IBA Hamburg GmbH, Bearbeitung GMA 2023.

2.2 Lage, Umfeld und Nutzungsstrukturen

Der rd. 70 ha große Mikro-Standort der „Fischbeker Reethen“ befindet sich in exponierter Lage im Stadtteil Neugraben-Fischbek unmittelbar südlich der S- und Regionalbahntrasse Harburg – Stade – Cuxhaven (S 5, RE 5) und grenzt direkt westlich an die niedersächsische Gemeinde Neu Wulmstorf an. Die Entfernung ins Harburger Zentrum beträgt rd. 12 km südöstliche Distanz; in die Hamburger Innenstadt sind es rd. 28 km nordöstliche Entfernung.

Das unmittelbar südlich des Bahndamms gelegene Entwicklungsareal „Fischbeker Reethen“, das eines der letzten unbebauten Großentwicklungsgrundstücke in der Freien und Hansestadt Hamburg darstellt, liegt exzentrisch am südwestlichen Hamburger Stadtrand und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bis auf einige ungenutzte Baukörper im Süden der Liegenschaft sowie eine Flüchtlingsunterkunft zur Cuxhavener Straße / B 73 weist das Grundstück keine bauliche Nutzung auf.

Östlich der Entwicklungsmaßnahme befindet sich das drei- bis viergeschossige Wohnbaugelände Sandbek, in dem die Schule Ohrnsweg mit dem OHRNS INN eine quartiersbildende Funktion aufweist.

Südlich der Cuxhavener Straße befindet sich das Neubaugebiet Fischbeker Heidbrook in der Endfertigstellung, in dem auf Sicht rd. 1.200 Neubau-Wohneinheiten anzutreffen sind. Nukleus dieser Baugebietsmaßnahme ist ein kleinerer Nahversorgungskomplex mit u.a. REWE, dm Drogerie, Bäckerei Nur Hier und einer Sparkasse. Im Frühjahr 2024 wird hier die KITA Stadtküken eröffnen. Das hier situierte Revitalisierungsvorhaben Fischbeker Höfe (Seniorenwohnprojekt mit insgesamt ca. 250 Wohnungen) wird in drei Bauabschnitten fertiggestellt und wird auch einen Veranstaltungssaal, ein Restaurant und einen Spa- und Fitnessbereich umfassen; abschnittsweise ist dieses Vorhaben bereits fertiggestellt bzw. noch in Realisierung. Gegenüber ist noch ein kleineres Ärztezentrum entstanden.

Das niedersächsische Grundzentrum Neu Wulmstorf liegt unmittelbar westlich des Entwicklungsbereichs „Fischbeker Reethen“ und wird durch lockere Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Entlang der Cuxhavener Straße sind zudem gewerbliche Nutzungen (u.a. VW- / AUDI-Händler, ScanHaus, Star Tankstelle, Gardinen Kuddelt) anzutreffen.

2.3 Verkehrliche Rahmenbedingungen

Gemäß des Mobilitätskonzeptes soll in den „Fischbeker Reethen“ ein innovatives und komfortables Mobilitätskonzept mit attraktiven Mobilitätsangeboten verwirklicht und neue Infrastrukturen geschaffen werden.

Ausgangspunkt ist die fußläufig erreichbare, rd. 800 m nordöstlich situierte S-Bahnstation Fischbek der neuerdings umbenannten S-Bahnlinie S 5 im Hamburger Verkehrsverbund, die zwischen der Hamburger Innenstadt / Harburg-Zentrum und Stade verkehrt. Ferner halten im erweiterten Umfeld auch die Buslinien 240, 251, 550 und 641 im Hamburger Verkehrsverbund (HVV); im Quartier soll das ÖPNV-Angebot ausgebaut werden. Für Radfahrer und Fußgänger sollen die Fuß- und Radwegeverbindungen im Quartier und nach außerhalb attraktiv ausgebaut werden, um so einen Beitrag zur Mobilitätswende im suburbanen Raume leisten zu können.

Im MIV soll die Anbindung an das übergeordnete Hamburger Straßennetz über zwei Anbindungspunkte an die Cuxhavener Straße (B 73) sichergestellt werden¹³. Durch die Bündelung von Mobilitätsangeboten an sieben dezentral im Quartier verteilten Mobilitätspunkten (für Carsharingangebote, Fahrrad- und E-Scooter-Abstellanlagen etc.) sowie einer neuen Quartiergarage soll den Anforderungen des MIV Rechnung getragen werden, so dass die Überlegungen von einem reduzierten Stellplatzschlüssel ausgehen.

¹³ Folgende Anbindungspunkte sind vorgesehen: Im Osten zur Cuxhavener Straße / B 73; im Süden zur Straße Im Fischbeker Heidbrook.

2.4 Zusammenfassende Standortbewertung

Das als zz. noch ungenutzte Quartier „Fischbeker Reethen“ ist aus Gutachtersicht für die Aufnahme von gewerblichen Einrichtungen geradezu prädestiniert und verfügt vor allem in der Langfristperspektive über sehr gute Standortqualitäten für gewerbliche Nutzungen. Gründe hierfür sind das mit fast 6.000 Einwohnern sehr nennenswerte Ziel-Einwohnerpotenzial, die gute Visibilität und die gute Erreichbarkeit aus dem fußläufigen Umfeld.

Positiv wird von den Gutachtern auch gesehen, dass das weiten Teilen des Hamburger / Harburger Publikums durch die Historie gewerblich völlig unbekanntes Projektareal gemäß Vorstellungen des Auftraggebers in mehreren Bauabschnitten und durch umfassende ‚kritische Masse‘ komplett neu eingeführt und nachhaltig auf der Hamburger Landkarte positioniert wird. Auch die gute ÖPNV-Erreichbarkeit, das vorgesehene Mobilitätskonzept mit Vorrang Rad / Fußgängerverkehr sowie die Erreichbarkeit im motorisierten Individualverkehr, die sich mit Umsetzung der Verkehrsplanungen noch verbessern wird, finden hier ihren positiven Niederschlag.

Das phasenweise zur Realisierung kommende Entwicklungsgebiet mit den beiden Urbanen Gebieten MU 1 Mitte und MU 2, die bereits zum Baustart errichtet werden, erscheint den Gutachtern geeignet, um ein leistungsstarkes Nahversorgungs- / Einzelhandelsangebot aufzunehmen. Die einem zweiten und dritten Bauabschnitt zur Realisierung kommenden MU 1 West und MU 1 Ost werden das Entwicklungsgebiet dann komplettieren.

Kurz- bis mittelfristig nach Baustart ist insofern davon auszugehen, dass diese zu erwartenden Standort- / Einwohnerimpulse sich erst sukzessive in gewünschtem Umfang entfalten können und insofern die Mieter / Betreiber bereit und in der Lage sein müssen, mit diesem Umstand zu leben / klar zu kommen.

Was die einzelnen Nutzungen angeht, sind die standortseitigen Rahmenbedingungen und Gegebenheiten für Nahversorgung (Einzelhandel, inkl. Gastronomie / einzelhandelsnaher Dienstleistungen), Freizeitnutzungen und produzierendes Gewerbe, eindeutig besser zu beurteilen, als für Büronutzungen, für die der Standort aus Sicht der Gutachter eher nur zweite Wahl sein dürfte.

Diese Befunde sollten bei der Dimensionierung und Strukturierung der gewerblichen Nutzungen in Neugraben-Fischbek unbedingt berücksichtigt werden.

III. Wettbewerbssituation Teilmarkt Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen im südwestlichen Hamburg

1. Potenzielles Einzugsgebiet für das Nahversorgungszentrum „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,
- /// Wettbewerbssituation und aktuelle Wettbewerbsplanungen,
- /// Verkehrliche und topografische Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte sowie Barrieren und Zäsuren.

Durch die zentrale, aber introvertierte Lage im Entwicklungsgebiet „Fischbeker Reethen“, abseits der Hauptverkehrsachse B 73, wird das geplante Nahversorgungszentrum vor allem die Wohnbevölkerung der „Fischbeker Reethen“ ansprechen können. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen im Stadtteil Neugraben-Fischbek sollen nach IBA-Angaben im Endbezug in den ca. 2.300 Wohneinheiten im Bereich „Fischbeker Reethen“ etwa 5.800 Einwohnern leben.

Auch die Wohnquartiere des in Endfertigstellung befindlichen Fischbeker Heidbrook (ca. 1.200 Wohneinheiten), in dem bei identischer Rechenweise künftig rd. 3.000 Menschen leben werden, sind additiv dem Einzugsgebiet hinzuzurechnen.

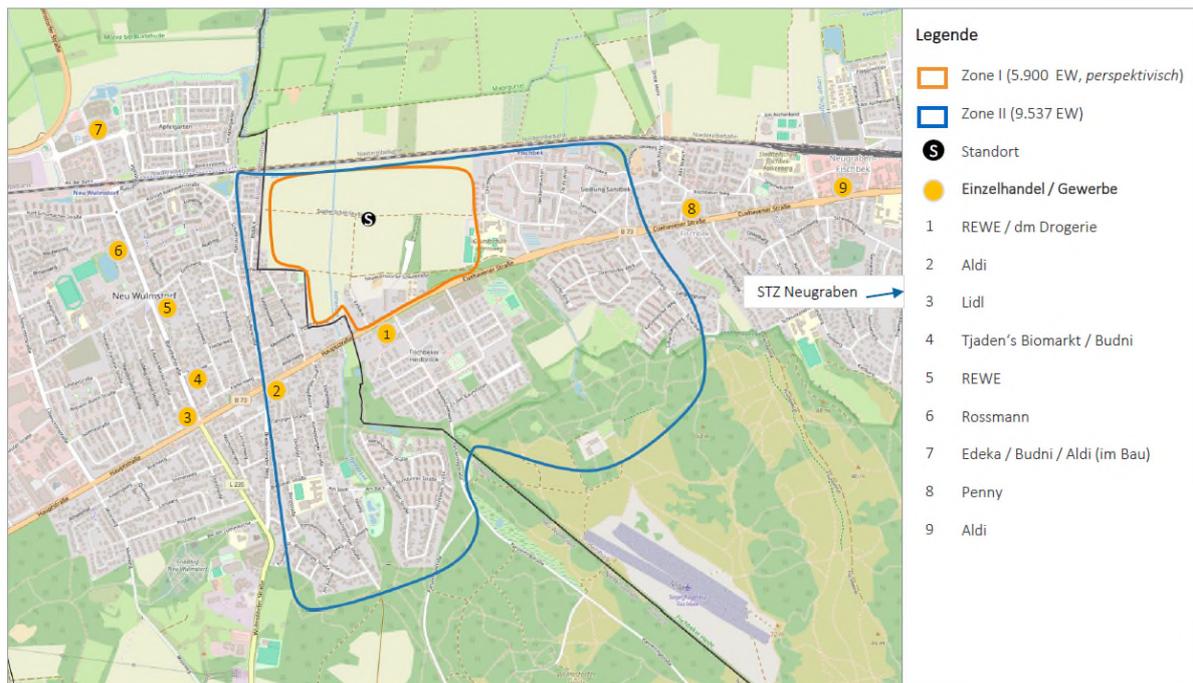
Im Osten wird das Einzugsgebiet die Siedlung Sandbek umfassen und etwa bis zum Rostweg reichen, wo es durch die Discounter an der B73 und das Stadtteilzentrum Neugraben begrenzt wird. In westlicher Richtung dürfte das Zentrum auch Einwohner aus Neu Wulmstorf ansprechen, wobei hier die verkehrlich deutlich besser anfahrbaren Standorte von Aldi, Lidl und Rewe das Einzugsgebiet etwa am Bredenfelder Weg begrenzen werden. Der am ehemaligen Standort von Möbel Meyn errichtete familia-Markt (ca. 2.500 m² VK) strahlt ebenfalls stark auf Neugraben-Fischbek aus und wird die Kaufkraftbindung in Neu Wulmstorf erhöhen. Nicht zuletzt stellt Rewe / dm am Fischbeker Heidbrook den Hauptwettbewerbsstandort für das geplante Nahversorgungszentrum dar.

Der Anteil 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. Auch vom Potenzial an S-Bahnkunden, die an der S-Bahn-Station Fischbek ein- oder aussteigen, sollten die Impulse nicht überschätzt werden.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel im Zentrum „Fischbeker Reethen“ folgendes Marktgebiet abgrenzen:¹⁴

Zone I:	„Fischbeker Reethen“	ca.	5.800 EW
Zone II:	Fischbek, Neu Wulmstorf ¹⁵	ca.	9.500 EW
Zone I – II insg.		ca.	15.400 EW.

Karte 2: Einzugsgebiet „Fischbeker Reethen“



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, panadress: Stand 2022, Michael Bauer Research GmbH, Stand 2022, GMA-Bearbeitung 2023

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ländereinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.760.¹⁶

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für Hamburg liegt dieser mit 107,2 über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0), auch für die Gemeinde Neu Wulmstorf liegt mit 108,7 ein überdurchschnittlicher Wert vor.

¹⁴ Quelle Einwohnerzahlen: Freie und Hansestadt Hamburg, WIGeoGIS, panadress

¹⁵ Zone II: Teile von Neugraben-Fischbek (ca. 6.200 EW), Teile von Neu-Wulmstorf (ca. 3.300 EW)

¹⁶ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

Bei Zugrundelegung der ermittelten 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. 111,9 Mio. €.

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

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet (nur Mittelwert)

Information	Zone I	Zone II	EZG Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	17,73	29,03	46,76
Gesundheit, Körperpflege	2,92	4,79	7,71
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1,29	2,12	3,41
Kurzfristiger Bedarf insg.	21,94	35,94	57,88
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1,51	2,48	3,99
Bekleidung, Schuhe, Sport	4,32	7,07	11,39
Mittelfristiger Bedarf insg.	5,83	9,55	15,38
Elektrowaren, Medien, Foto	3,69	6,04	9,73
Hausrat, Einrichtung, Möbel	4,03	6,61	10,64
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	3,44	5,63	9,07
Optik / Uhren, Schmuck	1,01	1,65	2,66
Sonstige Sortimente	2,47	4,04	6,51
Langfristiger Bedarf insg.	14,64	23,97	38,61
Nichtlebensmittel insg.	24,68	40,43	65,11
Einzelhandel insg.	42,41	69,46	111,87

Quelle: GMA, eigene Berechnungen 2023

Speziell was die endogene Nachfrage der Menschen in den „Fischbeker Reethen“ (langfristig: rd. 5.800 Bürger in der zeitlichen Entwicklung angeht, ist die zeitliche Entwicklung der Einzelhandelsnachfrage in Zone I zu berücksichtigen. Hiernach repräsentiert das Entwicklungsgebiet „Fischbeker Reethen“ mit einer Nachfrage von rd. 42,4 Mio. € p.a. ein nennenswertes Kaufkraftvolumen, von dem mehr als die Hälfte der gesamten Nachfrageplattform im Einzugsgebiet auf den kurzfristigen Bedarf (= rd. 21,9 Mio. €) entfällt.

Klar ersichtlich ist, dass sich die endogene Nachfrage / der endogene Bedarf sich erst sukzessive mit der Zeit entwickelt. Dies gilt auch für den kurzfristigen Bedarf, der vor allem in der Startphase erst ab Ende 2029 stark wächst, während sich das prozentuale Wachstum dann etwas abschwächt.

3. Versorgungs- und Wettbewerbssituation im Einzelhandel

3.1 Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Zur Ermittlung tragfähiger Einzelhandelsstrukturen für das Nahversorgungszentrum in den „Fischbeker Reethen“ in Neugraben-Fischbek und zur Bewertung der Zentrenverträglichkeit ist zunächst die lebensmittelrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

/// **Stadtteilzentrum Neugraben** (rd. 3,7 km östlich des Mikro-Standortes): Das primär durch Baustrukturen der 70er / 80er Jahre geprägte Stadtteilzentrum Neugraben ist der eindeutige gewerbliche Schwerpunkt im Hamburger Südwesten. Das sich schwerpunktmäßig zwischen der B 73 im Norden der Neugrabener Bahnhofstraße im Osten, sowie dem Kundenzentrum des Harburger Bezirksamtes und Schwimmbad / Polizei im Süden sowie Bauernweide / Süderelbering erstreckende Stadtteilzentrum wird dominiert von der Fußgängerzone Marktpassage und von einem sehr erfolgreichen Kaufland SB-Warenhaus (ehem. Karstadt-Warenhaus). Im Standortverbund zu Kaufland sind noch u.a. Ernsting's family, Kik, Luxor Mode, Schuh Armbruster, Apollo Optik, Optik Wenzel, Juwelier Phak, Blume 2000, Ulen-Apotheke, Rossmann, Budni und Bizim Market sowie das mit konzeptionellen Problemen behaftete, große Leerstände aufweisende Süderelbe-Einkaufszentrum (u.a. Netto, Sartai Mode, SEZ-Apotheke, Bäckerei Hillert, Tabak Kähler, etc.) anzutreffen. Randlich hierzu existiert noch ein sehr moderner, aufgeständerter Edeka-Markt Maibohm, der allerdings Akzeptanzschwächen aufweist. Erkennbar sind in diesem Stadtteilzentrum Anzeichen von trading-down-Tendenzen und Revitalisierungsbedarf. Nach GMA-Aufbereitungen sind im Stadtteilzentrum Neugraben insgesamt gut 10.000 m² VK projektrelevanter VK anzutreffen, auf denen ein projektrelevanter Umsatz in einer Größenordnung von rd. 56 - 57 Mio. € erwirtschaftet werden dürfte.

Gemäß Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg ist für diesen Standort insofern folgendes vorgesehen: „... Die Entwicklung des Stadtteilzentrums Neugrabens wird bereits seit längerem im RISE-Fördergebiet Zentrum Neugraben durch umfangreiche Maßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert. Im Zuge dieser Förderung wurden wesentliche städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum vorgenommen und wichtige Impulse zur sozialen Stabilisierung des Quartiers und zur Stärkung und Entwicklung des Zentrums zu einem leistungsstarken Versorgungszentrum geleistet ... Auch in Zukunft werden hier Anstrengungen zur Verbesserung der ökonomischen Struktur und Anpassungen des städtebaulichen Umfelds erforderlich sein. Das Bezirksamt prüft in einer Rahmenplanung Entwicklungs- und Verdichtungspotenziale im Bereich des Zentrums. ...“¹⁷

/// **Nahversorgungszentrum Neuwiedenthal** (rd. 5,0 km östlich): Im Stadtteil Hausbruch inmitten einer Großwohnsiedlung der 70er Jahre unmittelbar nördlich der S-Bahnstation Neuwiedenthal am Rehrstieg gelegenes Zentrum. Nukleus dieses leistungsfähigen Nahversorgungszentrums ist die Einkaufspassage Rehrstieg Galleria (u.a. mit REWE, Apotheke, Fischgeschäft, Bäckerei etc.) sowie der modernisierte und gut besuchte Aldi-Markt. Das Nahversorgungszentrum Neuwiedenthal liegt im RISE-Fördergebiet Neu-

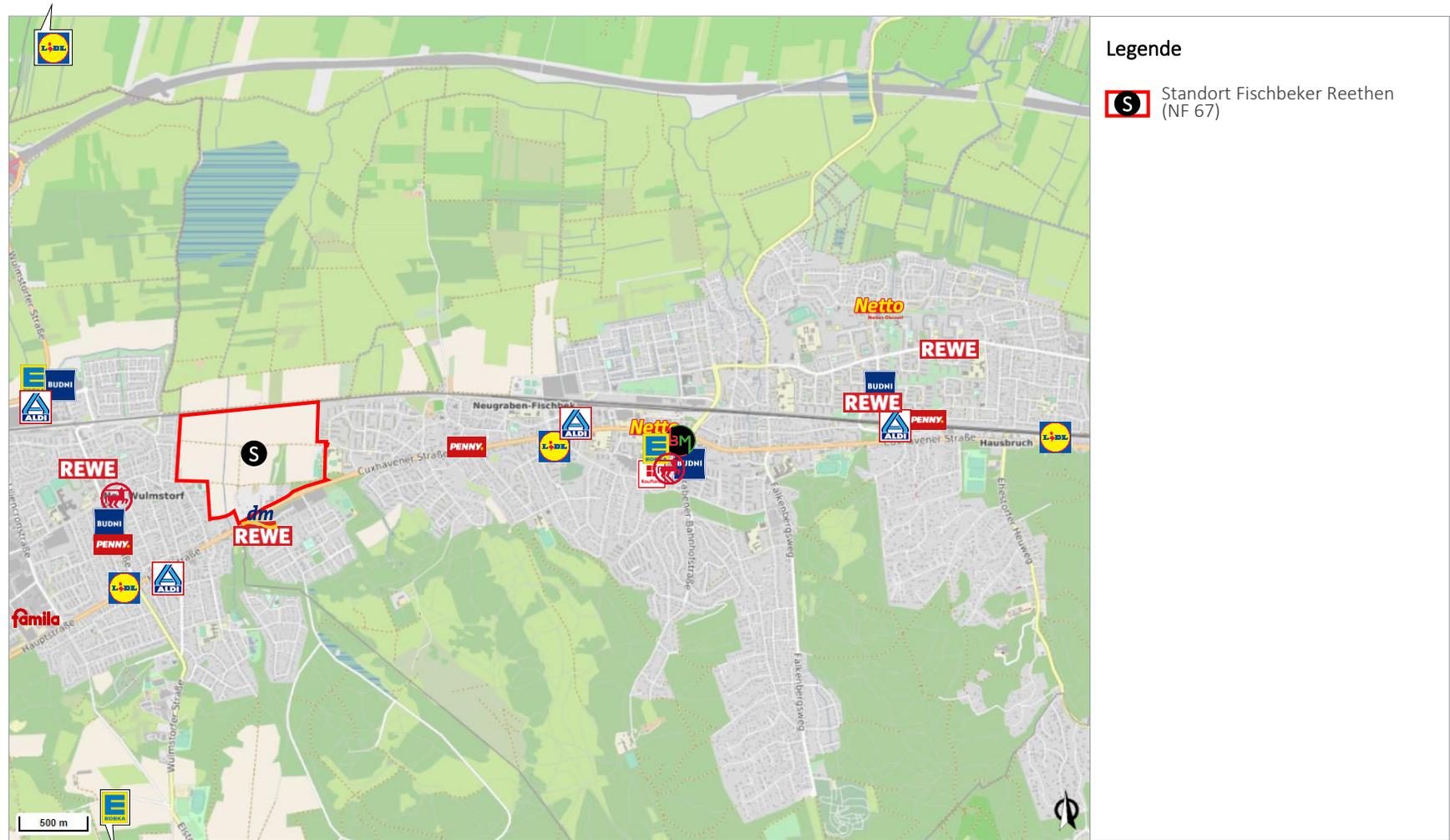
¹⁷ Siehe Zentren – Raum für urbanes Leben! – Zentrenkonzept. Hamburg, im November 2019, S. 63.

wiedentahl-Rehrstiege, so dass damit im Zusammenhang stehende Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Die projektrelevanten Verkaufsflächen dürften sich auf etwa 3.300 m² VK addieren. Den projektrelevanten Umsatz sehen die Gutachter zwischen rd. 17 bis 18 Mio. €.

- Ortskern Neu Wulmstorf** (rd. 2,0 km westlich): Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Neu Wulmstorf der niedersächsischen Nachbargemeinde und Grundzentrum Neu Wulmstorf erstreckt sich vom Norden ab dem S-Bahnhof über die Bahnhofstraße bis zur Einmündung der Hauptstraße; ein Teilbereich der Hauptstraße (B 73) ist ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen. Damit verfügt der ZVB Ortskern Neu Wulmstorf mit seiner etwa 1 km langen Nord-Süd-Ausdehnung (zwischen Bahnhof und dem Lidl-Markt) über eine beachtliche Weitläufigkeit. Als Haupteinkaufslage ist die derzeit abschnittsweise im Umbau befindliche, vorwiegend durch zeitgenössische Bauweise der 80er / 90er Jahre geprägte Bahnhofstraße einzustufen. Die hier situierten größten Nahversorgungsbetriebe sind REWE, Penny, und Rossmann. Angrenzend an den Marktplatz befindet sich zudem das Marktplatz-Center, das langjährig durch ein Lebensmittelmarkt genutzt wurde. Hier haben zwischenzeitlich ein Jawoll-Sonderpostenmarkt sowie ein Fitnesscenter ihren Betrieb aufgenommen. Im Kreuzungsbereich mit der Hauptstraße sind vorwiegend größere Nahversorgungseinrichtungen zu finden; neben dem sehr gut angenommenen Lidl-Markt ist noch ein Aldi-Markt zu erwähnen. Nach den GMA-Erhebungen sind im insgesamt leistungsfähigen Ortskern Neu Wulmstorf insgesamt knapp 4.700 m² Verkaufsfläche projektrelevanter VK anzutreffen, auf denen ein projektrelevanter Umsatz in einer Größenordnung von rd. 24 – 25 Mio. € erwirtschaftet werden dürfte.
- Nahversorgungszentrum Wulmstorfer Wiesen in Neu Wulmstorf** (rd. 2,8 km nordwestlich): Das am nördlichen Stadtrand der niedersächsischen Nachbargemeinde Neu Wulmstorf gelegene Nahversorgungszentrum Wulmstorfer Wiesen stellt ein planerisch entwickeltes Zentrum und befindet sich nördlich der Bahntrasse. Perspektivisch wird der an der B 3n gelegene Mikro-Standort von der künftigen Anschlussstelle an die BAB 26 profitieren. Magnetbetriebe dieses Nahversorgungszentrums sind ein Edeka-Markt Warncke, ein Zooanbieter sowie der Drogeriemarkt Budni. Anfang 2021 hat bereits der Edeka-Markt seine Verkaufsfläche erweitert und sich zukunftsfähig aufgestellt. Der ebenfalls hier situierte Aldi-Markt wird nach erfolgtem Abriss in einem Ersatzneubau auf rd. 1.270 m² VK erweitert. Das Nahversorgungszentrum Wulmstorfer Wiesen wird von der GMA als leistungsstark bewertet und wird seine Marktposition künftig durch die Edeka- und Aldi-Erweiterungen noch etwas ausbauen. Inkl. des Neubaus von Aldi dürfte sich die projektrelevante Verkaufsfläche auf rd. 3.100 m² addieren. Den projektrelevanten Umsatz sehen die Gutachter zwischen rd. 13 - 14 Mio. €.
- Nahversorgungszentrum Neuenfelde** (rd. 8,0 km nordwestlich): Kleineres und kompaktes, entlang des Nincoper Deiches und Nincoper Ort / Marschkammer Deich gelegenes, in dörflichen Strukturen (u.a. Hofstellen, Einfamilienhäuser, landwirtschaftliche Nutzungen etc.) eingebettetes Nahversorgungszentrum mit straßenbegleitendem Geschäftsbesatz und einem Lidl-Markt als Magnetbetrieb. In den projektrelevanten Warengruppen existiert eine Flächenausstattung von rd. 1.300 m² VK; der relevante Umsatz wird von der GMA mit zwischen rd. 9 - 10 Mio. € beziffert.

- /// Neben den erwähnten Standorten sind noch die zahlreichen im Untersuchungsraum an in integrierten und nicht-integrierten Lagen / Standorten vertretenen (Nah-) Versorgungseinrichtungen von wettbewerblicher Relevanz und werden die Reichweite eines neuen Nahversorgungszentrums in den „Fischbeker Reethen“ einschränkt.
- /// Zuvorderst sind auf Hamburger Stadtgebiet die beiden Einrichtungen von leistungsfähigen Anbieter REWE und dm Drogerie im Fischbeker Heidbrook jenseits der Cuxhavener Straße in rd. 1 km südlicher Entfernung zu erwähnen. REWE agiert in einem sehr modernen Laden im Hausbrucher Hardauring, Lidl und Aldi sind entlang der Cuxhavener Straße jeweils zweifach sowie Penny einfach vertreten.
- /// Auf niedersächsischem Territorium ist familia in Neu Wulmstorf zu erwähnen, der auf dem Gelände des ehemaligen Möbelhändlers Meyn (Matthias-Claudius-Straße) etabliert wurde und eine eher kleine Größenordnung für ein SB-Warenhaus aufweist. familia befindet sich mitten in der Anlaufphase und hat dem Vernehmen nach bereits eine Baugenehmigung für eine kleinere Flächenerweiterung um rd. 350 m² VK. Ansonsten ist noch auf Edeka Bretag am südwestlichen Ortsrand der niedersächsischen Gemeinde Elstorf hinzuweisen.

Karte 3: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Hamburger Südwesten



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

Tabelle 6: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum

Land	Zentraler Versorgungs- Bereich / Lage	Standort	Wettbewerber	Verkaufsfläche in m ² (ca.- Werte)
Ham- burg	Stadtteilzentrum Neugraben	Marktpassage	Kaufland	6.500 – 7.500
	Stadtteilzentrum Neugraben	Südelbering	Edeka Maibohm	1.500 - 2.000
	Stadtteilzentrum Neugraben	Süderelbe-EKZ	Netto	800 – 1.000
	Stadtteilzentrum Neugraben	Marktpassage	Rossmann	500 – 600
	Stadtteilzentrum Neugraben	Lütt En	Budni	400 – 500
	Stadtteilzentrum Neugraben	Neugrabener Bahnhofstraße	Bizim Market	800 – 1.000
	NVZ Neuwiedenthal	Rehrstieg	REWE	1.200 – 1.400
	NVZ Neuwiedenthal	Rehrstieg	Budni	300 – 400
	NVZ Neuwiedenthal	Striepenweg	Aldi	1.100 – 1.300
	NVZ Neuenfelde	Nincoper Straße	Lidl	1.100 – 1.200
	städttebaulich-integriert	Im Fischbeker Heidbrook	REWE	1.500 – 1.600
	städttebaulich-integriert	Im Fischbeker Heidbrook	dm Drogerie	600 – 700
	dezentral	Cuxhavener Straße	Aldi	800 – 1.000
	städttebaulich-integriert	Hardauring	REWE	2.800 – 3.200
	städttebaulich-integriert	Striepenweg	Penny	1.000 – 1.200
	dezentral	Cuxhavener Straße	Penny	800 – 1.000
	dezentral	Cuxhavener Straße	Lidl	800 – 1.000
	dezentral	Cuxhavener Straße	Lidl	700 – 900
	städttebaulich-integriert	Rehrstieg	Netto	800 – 1.000
Nieder- sachsen	Ortskern Neu Wulmstorf	Bahnhofstraße	REWE	1.100 – 1.300
	Ortskern Neu Wulmstorf	Bahnhofstraße	Penny	700 – 900
	Ortskern Neu Wulmstorf	Bahnhofstraße	Lidl	1.100 – 1.300
	Ortskern Neu Wulmstorf	Bahnhofstraße	Aldi	1.000 – 1.200
	Ortskern Neu Wulmstorf	Bahnhofstraße	Rossmann	600 – 700
	Ortskern Neu Wulmstorf	Bahnhofstraße	Budni	400 – 500
	NVZ Wulmstorfer Wiesen	Wulmstorfer Wiesen	Edeka Warncke	2.000 – 2.500
	NVZ Wulmstorfer Wiesen	Wulmstorfer Wiesen	Budni	400 – 600
	NVZ Wulmstorfer Wiesen	Wulmstorfer Wiesen	Aldi (demnächst)	1.200 – 1.400
	dezentral	Matthias-Claudius-Straße	famila	2.400 – 2.600
	dezentral	Lindenstraße	Edeka Bretag	900 – 1.100

GMA-Erhebung 2023

3.2 Versorgungssituation im Untersuchungsraum

Die fußläufige Nahversorgung lässt sich durch die Möglichkeit beschreiben, einen Nahversorger innerhalb von 10 Gehminuten erreichen zu können. Um dieses verdeutlichen zu können, wird üblicherweise ein Radius von 500 – 800 m in Ansatz gebracht¹⁸.

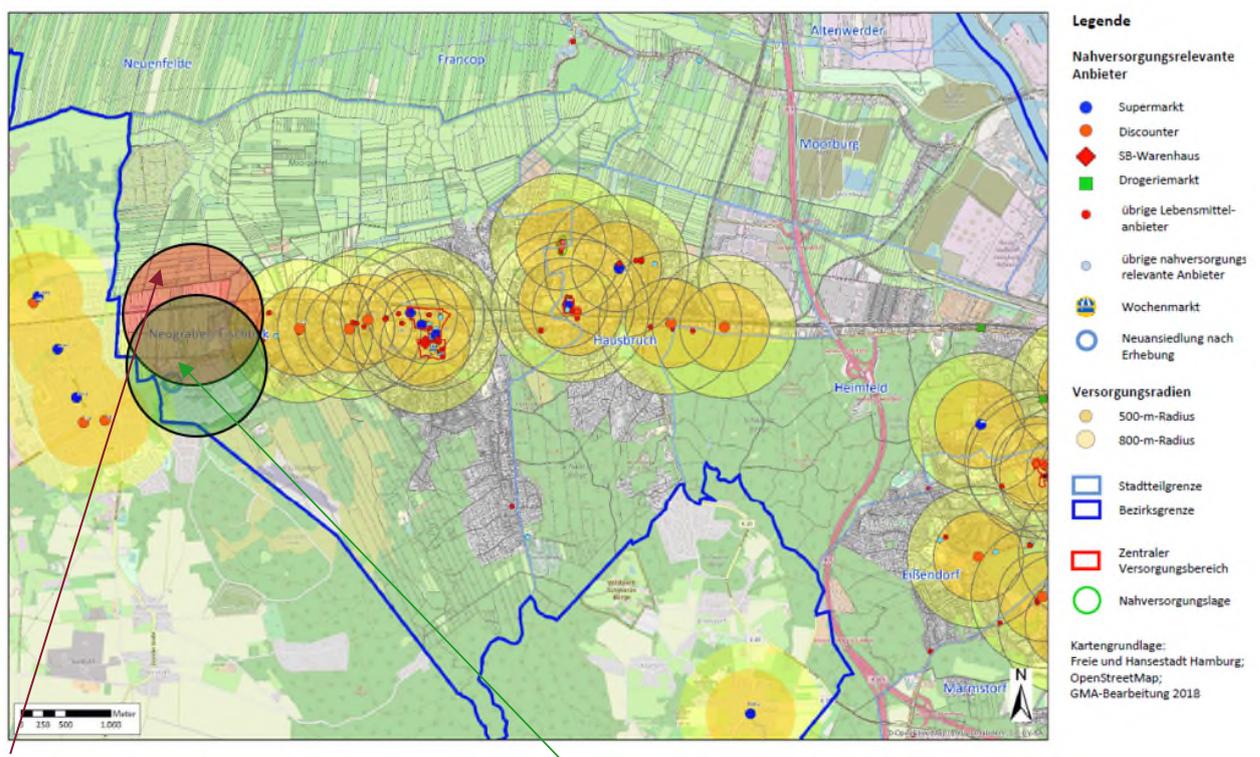
¹⁸ vgl. hierzu exemplarisch HCU; HafenCity Universität Hamburg und IREBS-International Real Estate Business School Regensburg: qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel, März 2013; GMA-Langzeitstudie zu tatsächlichen Auswirkungen von großflächigem Einzelhandel; 2015 / 2016), GMA-Befragungsergebnisse im Rahmen von Kundenwohnortenerhebungen an zahlreichen Einzelhandelsstandorten im Bundesgebiet, auch in der Metropolregion Hamburg.

Zur Simulation der fußläufigen Versorgung haben die Gutachter standardisierte 800 m-Radien um die „Fischbeker Reethen“ sowie den Fischbeker Heidbrook gelegt.

Klar ersichtlich ist, dass die 800 m-Versorgungsradien um die beiden Urbanen Gebiete In den „Fischbeker Reethen“ (MU 1 / MU 2) bereits heute bis in den Fischbeker Heidbrook hineinreichen. Die Überlappung der Versorgungsradien der hier situierten Nahversorger wird aufgrund der kurzen Distanzen zwangsläufig hoch sein, zumal nördlich der Bahntrasse keine Menschen leben.

Für das unbebaute Entwicklungsgebiet „Fischbeker Reethen“, das erst ab 2028 bis 2032 stufenweise verwirklicht werden soll, liegen derzeit weder Wohnungen, noch Versorgungseinrichtungen vor. Künftig wäre eine idealtypische fußläufige Versorgung vorhanden, da praktisch alle (Neu-) Bürger in Fischbek fußläufig versorgt wären. Überbrückungsweise könnte die Nahversorgung für die erste Monate durch den Fischbeker Heidbrook sichergestellt werden.

Karte 4: Fußläufige Versorgungssituation im Untersuchungsraum



800 m-Radius um „Fischbeker Reethen“

800 m-Radius um Fischbeker Heidbrook

3.3 Empfehlungen für den Bereich Einzelhandel

Mit ca. 15.400 Einwohnern im Einzugsgebiet besteht eine Tragfähigkeit für ein **umfassendes Nahversorgungsangebot**, das einen Supermarkt, einen Lebensmitteldiscounter und mit wachsender Einwohnerzahl sogar spezialisierte kleinflächige Angebote umfassen kann.

Unter den ergänzenden, nahversorgungsaffinen Nutzungen (z. B. Floristik, Kiosk, Lebensmittelhandwerk) finden sich medizinische / gesundheitliche Angebote wie Optik und Hörgeräteakustik sowie generell Uhren / Schmuck. Diese Angebote finden sich in einigen Hamburger Nahversorgungszentren und sollten auch in Neugraben-Fischbek zur Abrundung eingeplant werden.

4. Nutzungsmix von Gastronomie und Dienstleistungen in Nahversorgungszentren in Hamburg

Kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen beleben Quartiere und stellen ein wohnortnahes Angebot mit Waren und Dienstleistungen sicher. In Nahversorgungszentren profitieren diese Nutzungen von der Anziehungskraft der Magnetbetriebe (Supermarkt und / oder Discounter) und sind entsprechend häufiger vorzufinden. Deshalb stellen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe und die sog. Komplementärnutzungen gerade in zentralen Versorgungsbereichen in Standortkombination mit den Magnetbetrieben eine von Kunden gewünschte Multifunktionalität sicher. Durch diesen Funktionsmix erhöhen sich der Kundenzustrom sowie die Kundenaustauschbeziehungen. Neben gastronomischen Einrichtungen, Beherbergungsbetrieben, Banken, Versicherungen und Reisebüros zählen auch Freizeitangebote (z. B. Kino, Theater, Museum) sowie Verwaltungseinrichtungen (z. B. Rathaus), kulturelle Einrichtungen (z. B. Museen), Bildungs- und Sozialeinrichtungen (z. B. VHS, Kindergarten) zu wichtigen Komplementärangeboten. Darüber hinaus tragen kleinteilige Nutzungen bei geringerer Konzentration auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu einer urbanen Nutzungsmischung in den Quartieren bei. Hier stehen vor allem die Erdgeschossnutzungen im Fokus. Nutzungen, die nicht unmittelbar auf Spontanbesuche durch Laufkundschaft angewiesen sind (Büros, Praxen, Ateliers etc.), finden sich auch häufig in Obergeschossen.

Um eine angemessene Ausstattung hinsichtlich des qualitativen und quantitativen Angebotes für die „Fischbeker Reethen“ ableiten zu können, hat die GMA die Anzahl der Ladeneinheiten, die Verkaufsflächen und die Anzahl der Komplementärnutzungen von insgesamt 66 Nahversorgungszentren in Hamburg ausgewertet und in Bezug zu der Wohnbevölkerung im fußläufigen Nahbereich¹⁹ gesetzt. Hieraus lassen sich Rückschlüsse bezüglich der Realisierungschancen bzw. der potenziellen Nachfrage nach entsprechenden Angeboten für die „Fischbeker Reethen“ ziehen.

4.1 Dienstleistungsbetriebe in Hamburger Nahversorgungszentren

Den zweitgrößten Anteil an den ergänzenden Nutzungen in Nahversorgungszentren haben Dienstleistungen. Folgende Angebote im Dienstleistungssektor sind in Hamburg üblicherweise anzutreffen:

¹⁹ = Radius von 500 m um das jeweilige Nahversorgungszentrum, entspricht etwa 10 Gehminuten

Tabelle 7: Durchschnittliche Ausstattung Dienstleistungsbetriebe in Hamburger Zentren

Häufigkeit	Nutzung	Betriebe je Zentrum	EW je Einheit im Nahbereich
Häufig, in jedem Zentrum	Friseur	2,1	5.045
	Geldinstitut	1,1	9.876
üblich in jedem 2. Zentrum	Kosmetik / Nägel	0,9	12.302
	Pflegedienst	0,6	17.530
	Reisebüro	0,6	17.530
	Facharzt	0,6	18.952
	Änderungsschneiderei	0,5	19.478
	Textilreinigung	0,5	22.620
weniger üblich in jedem 3. Zentrum	Immobilien	0,4	26.970
	Therapie	0,4	29.217
	Beratung / Betreuung	0,3	30.487
	Fahrschule	0,3	36.906
	Schuhmacher / Schlüsseldienst	0,3	36.906
Selten in jedem 5. Zentrum	Allgemeinmedizin	0,2	43.825
	Zahnarzt	0,2	50.086
	sonst. Dienstleistung	0,2	58.434
	Versicherung	0,2	63.746
	Tattoo	0,2	70.121
	Waschsalon	0,2	70.121
vereinzelt in jedem 10. Zentrum	Postdienstleistung	0,1	87.651
	Bestatter	0,1	100.172
	Rechtsanwalt	0,1	100.172
	Sonnenstudio	0,1	100.172
	Steuerberater	0,1	100.172
	Copyshop	0,1	140.241
	Fotostudio	0,1	140.241
	Architekt	0,1	175.302
	Kunstatelier\Werkstatt	0,1	175.302
	Tierarzt	0,1	175.302

Quelle: GMA 2023

Zu den am **häufigsten** anzutreffenden Dienstleistungen gehören Friseure und Geldinstitute (Banken, Sparkassen). Diese sind rechnerisch in jedem Nahversorgungszentrum vorhanden, im Fall der Friseure sogar mehrfach. Je 5.000 Einwohner im Nahbereich besteht rechnerisch der Bedarf nach einem Friseursalon. Gerade in den letzten Jahren ist auch die Zahl der Barbieri merklich gestiegen.

Kosmetik- und Nagelstudios, Reisebüros und Ärzte (sämtliche Fachärzte hier zusammenge-
nommen, einzelne Fachärzte sind seltener als Allgemeinmediziner) finden sich in jedem zwei-
ten Nahversorgungszentrum und stellen ebenso wie Änderungsschneidereien und Textilreini-
gungsbetriebe **übliche** Nutzungen eines NVZ dar. Auch Reisebüros sind häufig verbrauchernah
angesiedelt.

Weniger üblich aber in mehr als jedem dritten Nahversorgungszentrum sind Immobilienmak-
ler und -Dienstleister, Therapieangebote (v. a. Physio- / Ergotherapie,) Fahrschulen und Schuh-
macher / Schlüsseldienste ansässig.

In jedem fünften Nahversorgungszentrum und somit bereits **seltener** sind Allgemeinmediziner
und Zahnärzte, Versicherungen und Tattoo-Studios. Diese finden sich auch außerhalb von
Nahversorgungszentren an Hauptverkehrsstraßen und in Wohngebieten, sowie in größeren
Zentren / Innenstadtbereichen.

Vereinzel sind u.a. reine Postdienstleister²⁰ zu finden, außerdem Steuerberater, Sonnenstu-
dios, Bestatter und Tierarztpraxen. Diese sind nicht regelmäßig in Nahversorgungszentren zu
finden.

4.2 Gastronomiebetriebe in Hamburger Nahversorgungszentren

Gastronomische Angebote tragen maßgeblich zur Aufenthaltsqualität und zur kommunika-
tionsbildenden Funktion eines Zentrums bei. Folgende Betriebe aus dem Bereich Gastronomie /
Hotellerie sind in Nahversorgungszentren angetroffen worden:

Tabelle 8: Durchschnittliche Ausstattung Gastronomie in Hamburg

Häufigkeit	Nutzung	Betriebe je Zentrum	EW je Einheit im Nahbereich
Häufig, in jedem Zentrum	Restaurant	2,7	4.007
	Imbiss	1,6	6.808
Üblich, in jedem 2. Zentrum	Café	0,8	13.485
	Kneipe	0,6	17.530
	Bar	0,5	22.620
weniger üblich, in jedem 3. Zentrum	Eiscafé	0,3	33.391
Selten, in jedem 5. Zentrum	Lieferservice	0,2	58.434
	Hotel	0,2	58.434

Quelle: GMA 2023

²⁰ Postdienstleistungen werden seit der Schließung der Filialen der Deutschen Post im Jahr 2011 hauptsäch-
lich im Einzelhandel (v. a. Supermärkte, Kioske) angeboten.

Am **häufigsten** sind Restaurants und Imbissbetriebe in Nahversorgungszentren zu finden, rechnerisch hat jedes Zentrum mehrere Betriebe zu verzeichnen²¹.

In **jedem zweiten Nahversorgungszentrum** findet sich ein Café, ergänzend kommen hier die Gastronomiebereiche hinzu, die häufig von Filialbäckereien betrieben werden. Insofern gehört ein Café ebenso zur Grundausstattung eines Zentrums wie ein Imbissbetrieb oder Restaurant. Auch Bars und Kneipen siedeln sich gerne in Bereichen mit höherer Nutzungskonzentration und entsprechenden Kundenfrequenzen an.

In jedem **dritten Nahversorgungszentrum** findet sich ein Eiscafé, in jedem fünften und damit **seltener** ein Lieferservice oder ein Hotel.

²¹ Dieser Schnitt wird insbesondere durch Vergleichszentren in der inneren Stadt hochgezogen.

IV. Internationale Referenzobjekte (München-Freiham / Seestadt Aspern in Wien)

Im Rahmen von Expertengesprächen und der Aufbereitung relevanter Unterlagen zu vergleichbaren Projekten im In- und Ausland wurden im Hinblick auf die zu entwickelnden „Fischbeker Reethen“ Vorgaben im Sinne von „Do’s and Don’ts“ formuliert und in Absprache mit dem Auftraggeber zwei komplexe Stadtteilentwicklungen im Hinblick auf das Planvorhaben näher untersucht und im Rahmen eines Steckbriefes aufbereitet.

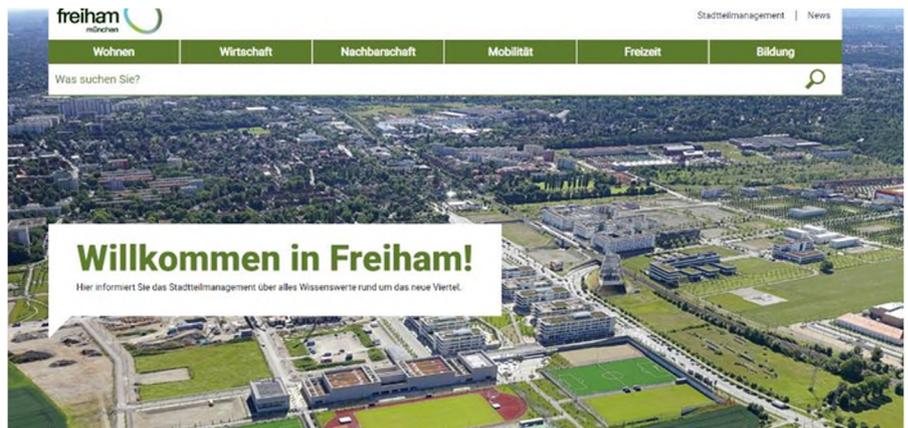
Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die realisierte Versorgung mit Nahversorgungsangeboten, gastronomischen Einheiten, der zeitlichen Entwicklung und der entsprechenden Entwicklung der Nutzungen sowie der Gewerbeflächen und gewerblichen Einheiten. Dabei wurden folgende Stadtteilentwicklungen ein Potenzial als Labor für die „Fischbeker Reethen“:

- /// München-Freiham
- /// Wien Seestadt Aspern

1. München-Freiham

1.1 Allgemeine Plandaten

- /// Gesamtgröße des Entwicklungsgebietes: 350 ha
- /// Einwohner: ca. 30.000 Ew. (Horizont bis 2037)
- /// Größtes europäisches Stadtteilentwicklungsprojekt
- /// Etappenweise Realisierung der einzelnen Bauabschnitte
- /// Drei Bauabschnitte: I. BA: 2016 – 2023, II. BA: ab 2023 - 2030, III. BA: 2031 – 2038



1.2 Handelsflächenentwicklung in Freiham-Nord

- /// Ziel Handelsfläche Freiham-Nord 2038: rd. 32.100 - 33.300 m² MF (Oberkantenwert: max. 25.000 m² VK); Flächengröße ist Zugeständnis an den Projektentwickler, aber keine Mallstruktur (Konzept „Offenes Einkaufen“, d.h. Erschließung sämtlicher Ladeneinheiten über den öffentlichen Raum); räumlich konzentriert auf Stadtteilzentrum ZAM (rd. 20.000 m² VK) und Quartierszentrum Aubinger Allee (rd. 5.000 m² VK).
- /// ISARIA / Rosa Alscher-Gruppe als Investoren für die Handelsentwicklung in Freiham. Nukleus soll das neue Stadtteilzentrum ZAM in Freiham-Nord werden (rd. 86.000 m² BGF, davon etwa ein Drittel der Nahversorgung sowie 350 WE mit rd. 45.000 m² BGF) rund um den Mahatma-Gandhi-Platz.
- /// TK Maxx, REWE, Aldi, Lidl, tegut, dm Drogerie, Fit Star etc. haben bereits Mietverträge im ZAM unterschrieben. Das Quartierszentrum Aubinger Allee stand lange ‚im Schatten‘ der Zentrumsentwicklung ZAM und konnte bislang nur mäßig vermarktet werden. Experten erwarten, dass nach der ZAM-Eröffnung erst die Nahversorgung dort richtig losgehen kann.
- /// Erwartet wird, dass die Fertigstellung des Stadtteilzentrums ZAM („Tor von Freiham-Nord“) in 2024 vollzogen wird. Für das Quartierszentrum ist ein Baubeginn in 2024 in Aussicht gestellt.

1.2.1 Learnings / TO DO

- /// Mit Nahversorgung anfangen
- /// Betreiber müssen Start wirtschaftlich überstehen können! Anlaufzeit / Branchenmix-Optimierung einkalkulieren!
- /// Mobilitätskonzept (Stellplätze auf 25 % des Einstellplatzbedarfes reduziert)
- /// Handel konzentrieren (Stadtteilzentrum / Quartierszentrum), sonst keine Handelsflächen; aktives Management wichtig

1.2.2 Learnings / DO NOT DO

- /// Wenig Negativerfahrungen, da gerade der 1. BA fertiggestellt wird.
- /// Hätten mit Quartierszentrum anfangen sollen, war aber leider nicht ‚in einer Hand‘
- /// Baubedingt in der Bauphase vielfältige Projektentwicklungsstrukturen; Abstimmung (z.B. Logistik) frühzeitig erforderlich



Quartierszentrum

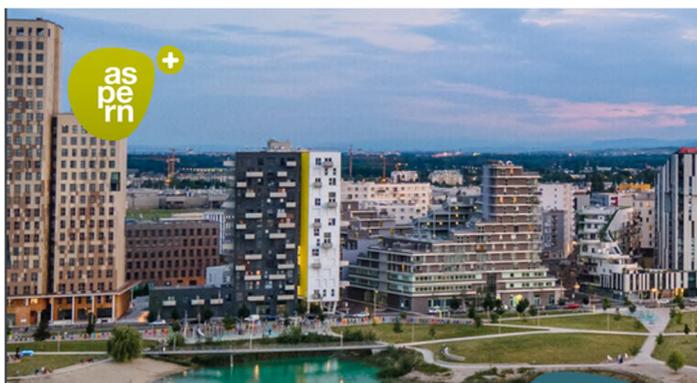
Stadtteilzentrum

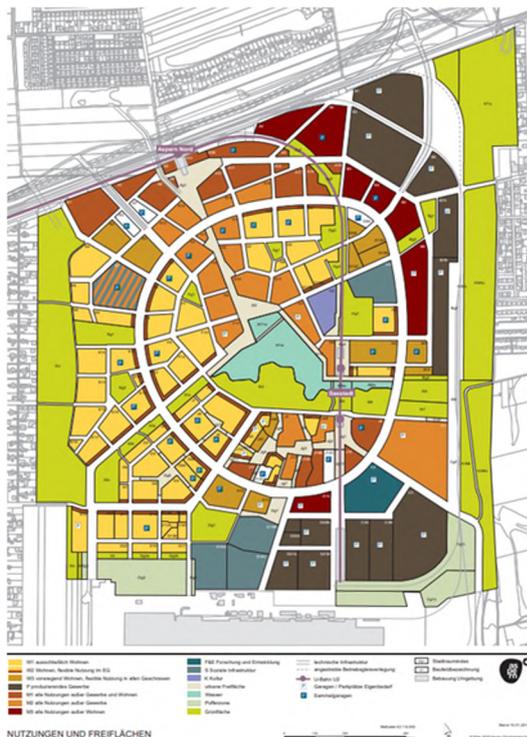


2. Wien – Seestadt Aspern

2.1 Allgemeine Plandaten

- /// Gesamtgröße: 240 ha
- /// Einwohner: ca. 20.000 EW (2023: > 11.000 Menschen)
- /// Wohneinheiten: ca. 10' (2023: > 5.000 WE)
- /// Arbeitsplätze: ca. 20' (2023: > 500 Unternehmen)
- /// Gesamtgröße: 2,6 Mio. m² BGF
- /// Drei Bauabschnitte: I. BA: 2010 – 2020 (0,8 Mio. m² BGF), II. BA: 2017 – 2024 (1,2 Mio. m² BGF), III. BA: 2023 – 2028 (0,6 Mio. m² BGF)





2.2 Handelsflächenentwicklung in der Seestadt Aspern

- Joint-Venture zwischen Wien 3420 Aspern Development AG und SES Spar European Shopping Centers: Prädikat erste gemanagte Einkaufsstraße Österreichs. Schwerpunkt der Handelsentwicklung ist der Norden des Entwicklungsgebietes
- Ziel Handelsfläche 2028 (inkl. Gastronomie / Dienstleistungen): rd. 15.000 m² MF (Bedarfsermittlung: max. 20.000 m² MF), etappenweise wachsend (1. BA: 3. – 4.000 m² Mietfläche). Haben im II. BA Gastronomiekonzept am See der Seestadt Aspern erarbeitet (und sind nicht zu klein gestartet)
- Wien 3420 hat Flächen in der Gesamtheit angemietet und vermietet diese weiter nach Centermanagement-Grundsätzen.
- Nach dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ wurden entlang einer zentralen Zone (Hannah-Arend-Platz / Maria-Tusch-Straße) Räume definiert, in denen in den EG-Nutzungen alles außer Wohnen sein sollen. Eine Nutzung als Wohnraum ist dort nicht möglich; tlw. Impulsraum für Kunst / Kultur

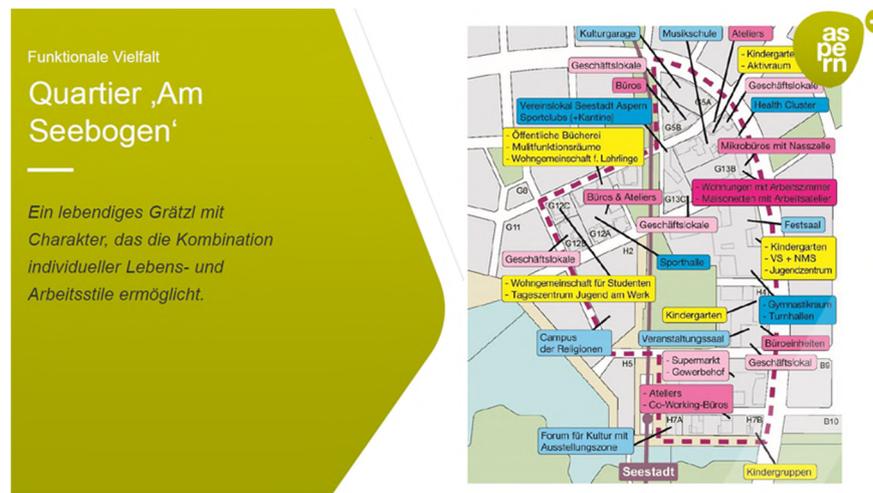
2.2.1 Learnings / TO DO

- An Nachfragewachstum orientieren; nicht zu viel planen (haben 5.000 m² BGF weniger gebaut, als Bedarfsermittlung projektiert)
- EG-Zonen sind nur belebt, wenn die Nahversorgung abgedeckt ist; Biomarkt tut sich nach wie vor sehr schwer (Sozialstruktur!)
- Betreiber müssen Anlaufphase (= mindestens 3. volles Betriebsjahr) wirtschaftlich überstehen können! Anlaufzeit / Branchenmix-Optimierung einkalkulieren!
- Mit sehr moderatem Mietzins bzw. reiner Umsatzmiete beginnen (Beispiel Fahrradhandler -> drei Mietungen)

- /// Gastronomie / Dienstleistungen (gute Betreiberauswahl wichtig)
- /// Handel konzentrieren (I. BA; II. BA)

2.2.2 Learnings / DO NOT DO

- /// Eher wenig Negativerfahrungen in der Mitte des II.BA.
- /// Projektentwickler / Bauträger bauen für sich; stets die Kontrolle über sämtliche Entwicklungen / Planungen behalten
- /// Nicht mit zu kleiner Startgröße beginnen (Discounter fehlte anfangs, kam erst im 4. Jahr)



3. Zusammenfassende Standortbewertung

Obwohl die beiden Referenzprojekte München, Freiham-Nord und Seestadt Aspern in Wien volumenseitig in einer ‚anderen Liga spielen‘, verdeutlichen die Beispiele einige „learning’s“, sowohl in positiver Hinsicht, als auch unter den Negativaspekten.

Wichtigste TO DO’s sind die bedarfsgerechte Planung und das Starten der Handelsflächen, die auf das endogene Potenzial reflektiert und nicht zu klein beginnt sowie die räumliche Konzentration der Handelsflächen in unserem postpandemischen Zeitalter der Zentrierungen.

Auch die Branchenmix-Optimierung in der Anlaufphase sowie ein Fäden-in-der-Hand halten, stellen ebenso wichtige Erfolgsfaktoren der Projektentwicklung dar, wie die Kalkulation mit überschaubaren Mietansätzen (zumindest in den ersten Jahren nach Eröffnung der Handelsflächen).

Möglichst zu Unterlassen wäre ein Starten mit zu geringer Handelsfläche, da beide Vergleichsbeispiele zeigen, dass dann eine mangelnde Resonanz und Akzeptanz gegenüber dem Anbieter- und Betriebstypen sowie Branchenspektrum nicht völlig auszuschließen sind und damit eine ungleich schwierige Take-off-Phase droht.

V. Gewerbliches Nutzungskonzept für die „Fischbeker Reethen“ in Neugraben-Fischbek

1. Empfehlungen für ein marktgerechtes Nutzungskonzept

Nachfolgend wird auf Basis der standort- und marktseitigen Betrachtungen ein erstes überschlüssiges Nutzungskonzept für die gewerbliche Projektentwicklung in Neugraben-Fischbek erarbeitet, das als eine erste Herangehensweise an die Flächen- und Nutzungsstrukturen des komplett neu bebaubaren Quartiers in Hamburg zu verstehen ist.

Die Flächen- und Nutzungskonfiguration für die Projektentwicklung in Neugraben-Fischbek ist selbstverständlich noch variabel und u.a. naturgemäß davon abhängig, welche Nutzer / Betreiber wann mit welchen Flächen und zu welchen Mietpreisen als Mieter rekrutiert werden können.

Dessen ungeachtet, sind aus Sicht der Gutachter folgende Anmerkungen für die nachfolgende Flächen- und Nutzungskonfiguration einer gewerblichen Projektentwicklung in den „Fischbeker Reethen“ in Neugraben-Fischbek angezeigt:

- /// Entsprechend der in den IBA-Unterlagen für Neugraben-Fischbek formulierten Philosophie sollen die „Fischbeker Reethen“ in Neugraben-Fischbek ein lebendiges, urbanes und grünes Quartier werden, in dem naturverbundenes Wohnen und innovative Arbeitswelten nebeneinander möglich sind und miteinander verbunden werden.
- /// Die Berechnungen der Gutachter wurden zunächst auf Basis Mietflächen ermittelt und diese sodann mit Umrechnungsschlüsseln sowohl auf die Brutto-Geschossfläche hochgerechnet bzw. auf die Verkaufsfläche runtergebrochen²².
- /// Ergebnisse aus den geführten Expertengesprächen wurden ebenso berücksichtigt, wie Erkenntnisse aus den beiden im Bau befindlichen Referenzprojekten München (Freiham-Nord) und Wien (Seestadt Aspern).
- /// Hinsichtlich des gewerblichen Gesamtflächenprogrammes für Neugraben-Fischbek erscheint eine Flächenbandbreite für gewerbliche Nutzungen anstrebens- und prüfenswert, die als ‚kritische Masse‘ für das Gesamtgelände ausreichen wird, um die „Fischbeker Reethen“ als neue, attraktive und eigenständige Adresse im Hamburger Südwesten zu etablieren. Flächenseitig muss dabei unbedingt gesehen werden, dass Modifikationen der ‚kritischen Masse‘ nicht nur durch die grundstücksseitigen Gegebenheiten sowie Wettbewerbsergebnisse Grenzen gesetzt sind.
- /// So ist einerseits zu wenig Mietfläche aus Gutachtersicht nicht empfehlenswert, da ansonsten die standortprägenden Effekte nicht ausreichen dürften, um diesen bislang nutzungsstrukturell im Hamburger Gefüge irrelevanten Mikro-Standort als neue, attraktive und interessante Lage für gewerbliche Nutzungen einzuführen. Auch würde der eigene Anspruch, hier ein lebendiges, urbanes und grünes Quartier zu entwickeln, in dem naturverbundenes Wohnen und innovative Arbeitswelten nebeneinander möglich sind und miteinander verbunden werden, nicht erfüllt. Andererseits sollten jenseits der grundstücksseitigen Möglichkeiten die Perspektiven für eine spürbare Erhöhung der ‚kritischen Masse‘ auch nicht überbewertet werden, da die standort- und marktseitigen

²² Umrechnungsschlüssel wie folgt: Bruttogeschossfläche BGF zu Mietfläche MF (1 : 0,85, bei Handwerk z.T. deutlich geringer) und Mietfläche MF zu Verkaufsfläche VK (1 : 0,75 bzw. 0,78).

Betrachtungen für die Nutzungen der Teilmärkte Einzelhandel, Gastronomie, handelsnahe Dienstleistungen, Handwerk Gesundheit sowie Fitness / Wellness Restriktionen in puncto Mach- und Vermietbarkeit aufgezeigt haben. Somit könnte die Aufnahmefähigkeit des jeweiligen Teilmarktes überstrapaziert werden und zudem bestünde dann ein Widerspruch mit den landesplanerischen Festsetzungen und Vorstellungen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das empfehlenswerte Nutzungskonzept im Überblick

Tabelle 9: Neugraben-Fischbek – Gewerbliche Nutzungen für die Bereiche MU 1 Mitte + West / Ost sowie MU 2 im Überblick

Information / Nutzungsart	Nutzung BGF in m ²		Mietfläche in m ²		VK in m ²	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
∑ nahversorgungsrelevante Sortimente	4.800	5.600	4.150	4.670	3.020	3.580
∑ zentrenrelevante Sortimente	1.000	1.100	810	960	600	750
Einzelhandel insg.	5.800	6.700	4.960	5.630	3.620	4.330
Gastronomie	400	500	340	440	0	0
Dienstleistungen insg.	500	600	400	535	0	0
∑ Fischbeker Reethen	6.700	7.800	5.700	6.605		

Quelle: GMA eigene Berechnungen, 2023 Rundungsdifferenzen möglich – nur Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen (ohne Gewerbe)

- Handelsnutzungen (inkl. Gastronomie und einzelhandelsnahe Dienstleistungsnutzungen), die den größten Nutzungsbaustein abbilden sollten, sollten aus Sicht der Gutachter hingegen räumlich konzentriert und zentriert entlang der beiden MU 1 Mitte, West + Ost und MU 2 in einer Größenordnung von rd. 6.700 m² BGF bis rd. 7.800 m² BGF etabliert werden (siehe hierzu auch Kapitel VIII., 2.1.). Mit gut 85 % wird der Großteil hiervon auf Einzelhandelsnutzungen entfallen, die ein Flächenprogramm von rd. 5.800 m² BGF – 6.700 m² BGF einnehmen, was knapp 5.000 – 5.600 m² vermietbarer Fläche entsprechen dürfte. Umgerechnet auf die einzelhändlerische Verkaufsfläche gehen die Gutachter davon aus, dass dies einer Bandbreite von rd. 3.600 - 4.300 m² VK entsprechen dürfte und zu fast 85 % von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (rd. 3.000 – 3.600 m² VK) dominiert wird.
- Gastronomie (rd. 400 – 500 m² BGF) sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen (rd. 500 – 600 m² BGF) kommt in diesem Kontext hingegen eher arrondierender Charakter zu und der Abrundung des Quartierangebotes in den urbanen Gebieten MU 1 (Mitte, West + Ost) und MU 2 beitragen.

Im Hinblick auf die für gewerbliche Nutzungen (ohne soziale / öffentliche und schulische Infrastruktur) anzunehmenden Arbeitsplätze und Studierendenanzahl gehen die Gutachter von folgenden Prämissen aus:

- /// Für den Einzelhandel wird ein üblicher Schlüssel von 50 m² VK / sozialversicherungspflichtig Beschäftigter angesetzt.
- /// Bei den Nutzungen Gastronomie / einzelhandelsnahe Dienstleistungen sowie Praxen beträgt der Schlüssel rd. 25 m² Mietfläche / sozialversicherungspflichtig Beschäftigter.

Im Einzelnen gehen die Gutachter von rd. 100 – 130 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (im Mittel: rd. 115 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, ohne Schulen, Kitas etc.) aus, wie aus nachfolgender Übersicht deutlich wird. Beschäftigt aus den Bereichen Büro / Gesundheit, Handwerk Fitness / Wellness kommen hier noch hinzu

Tabelle 10: Arbeitsplatzpotenzial

Information	min.	max.	Mittelwert
∑ nahversorgungsrelevante Sortimente	60	72	70
∑ zentrenrelevante Sortimente	12	15	10
Einzelhandel insg.	72	87	80
Dienstleistungen insg.	16	21	19
Gastronomie insg.	14	18	16
∑ Einzelhandel / Gastro / Dienstleistungen	102	126	115

Quelle: GMA eigene Berechnungen 2023 (ohne Beschäftigte in den sozialen Infrastrukturen Schulen, Kitas, Bücherhalle etc.)

2. Empfehlungen zur Flächengröße im Einzelhandel in MU 1 (Mitte, West + Ost) / MU 2

Nach den vorstehenden Ausführungen werden von den Gutachtern Handelsflächen in einer Größenordnung von rd. 5.000 – 5.600 m² vermietbarer Handelsfläche empfohlen, die rd. 5.800 – 6.700 m² BGF entsprechen dürften. Umgerechnet auf die Verkaufsfläche ist von rd. 3.600 – 4.300 m² VK für Neugraben-Fischbek auszugehen. Eine mögliche Belegungs- / Nutzungsstruktur gibt nachfolgende Tabelle wider.

Tabelle 11: Einzelhändlerisches Flächenprogramm für die „Fischbeker Reethen“

Sortiment / Betriebstyp	Sortimentsliste Hamburg	BGF in m ²		Mietfläche in m ²		VK in m ²	
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Supermarkt	NV	2.200	2.500	1.900	2.100	1.330	1.580
Lebensmitteldiscounter	NV	1.600	1.900	1.400	1.600	1.050	1.250
Lebensmittelhandwerk ¹	NV	300	400	270	300	200	230
Apotheke	NV	200	200	180	200	140	160
Blumen	NV	200	200	150	170	110	130
Reformhaus	NV	300	400	250	300	190	230
Σ NV- Sortimente		4.800	5.600	4.150	4.670	3.020	3.580
Bücher / Schreibwaren	Z	100	100	70	90	50	70
Bekleidung, Schuhe	Z	100	100	70	90	50	70
Haushaltswaren / Heimtextilien	Z	100	100	70	90	50	70
Fahrräder / Sport	Z	100	100	70	90	50	70
Zoologischer Bedarf	Z	400	500	350	400	260	310
Optik/Uhren/Schmuck, Foto/Handy	Z	200	200	180	200	140	160
Σ Z-Sortimente		1.000	1.100	810	960	600	750
Σ Einzelhandel insg.		5.800	6.700	4.960	5.630	3.620	4.330

¹⁾ Bäcker, Metzger, Zeitschriften / Spezialanbieter (5 – 6 Ladeneinheiten je 60 m² Mietfläche) . NV = Nahversorgungsrelevant; Z = zentrenrelevant. Quelle: GMA-eigene Zusammenstellung 2023.

Folgende Anmerkungen sind hierzu angezeigt:

- /** Nahversorgungsrelevante Sortimente nehmen in dem empfehlenswerten Flächenprogramm wie bereits erwähnt mit rd. 3.000 m² - 3.600 m² VK mehr als 82 % ein, etwa 20 % (= 600 m² - 700 m² VK) sind zentrenrelevante Sortimente. Einzelhändlerisch dominierende Nutzungen sollten ein Supermarkt (rd. 1.400 – 1.600 m² VK) und ein Lebensmitteldiscounter (rd. 1.100 – 1.250 m² VK) sein, die um qualifizierte Nahversorgungseinrichtungen ergänzt sowie mit Gastronomie und einzelhandelsnahen Dienstleistungen komplettiert werden.
- /** Eine bauabschnittsweise Realisierung der Handelsflächen in den Bauphasen MU 1 Mitte und MU 2 (1. BA) sowie in MU 1 West (2. BA) und MU 1 Ost (3. BA) in Abhängigkeit der Wohnbauentwicklung hat sich auch andernorts bewährt und wird auch in den Referenzstandorten München (Freiham-Nord) und Wien (Seestadt Aspern) praktiziert. Ein bewährtes und nachgefragtes Startcluster, das bereits zeitsynchron spätestens mit Vollendung des ersten Entwicklungsabschnittes eröffnet werden sollte, umfasst den Supermarkt, den Lebensmitteldiscounter sowie das Lebensmittelhandwerk (zusammen rd. 2.600 m² - 3.100 m² VK). Überbrückungsweise für die erste Zeit vorher, ist eine Nahversorgung durch die Handelseinrichtungen am Fischbeker Heidbrook gegeben. Unter räumlichen Aspekten sollte das Einzelhandelsangebot aus Gutachtersicht klar in MU 1 Mitte und MU 2 konzentriert werden.
- /** Mit dem MU 2 sollen die übrigen Handelsflächen (rd. 1.200 m² - 1.500 m² VK) ans Netz gehen, zumal die Wohnbauentwicklungen eine weitere Nachfrage geschaffen haben werden, die ausreichend für die übrigen zentrenrelevanten Sortimente ist.

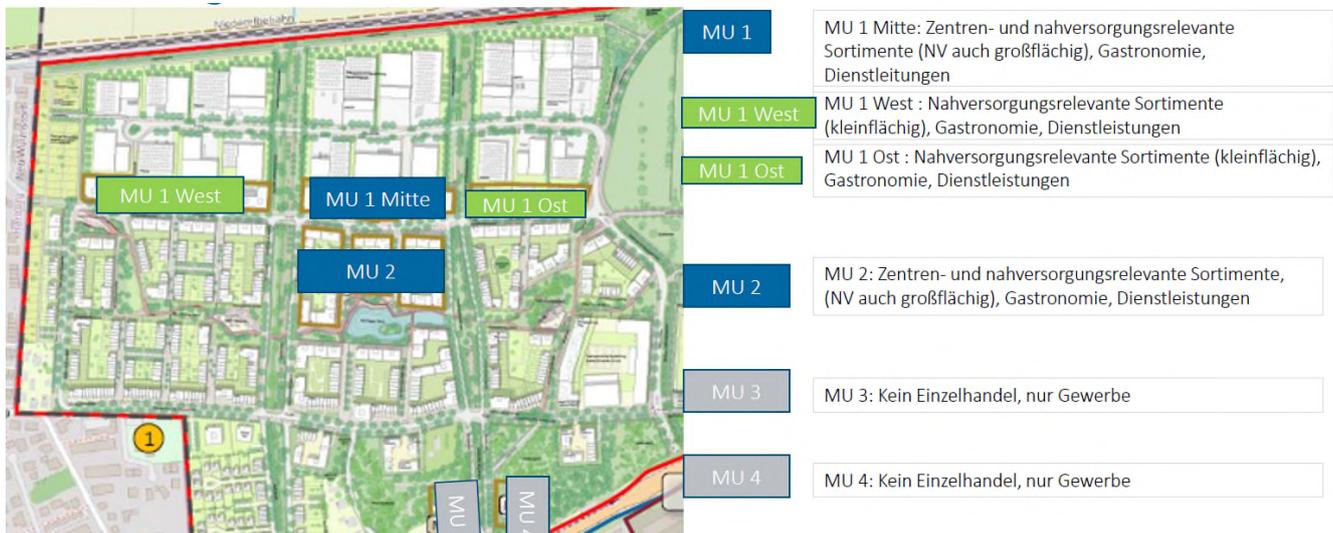
2.1 Hinweise zur räumlichen Verortung der Handelsflächen in den „Fischbeker Reethen“

Vereinbarungsgemäß ist es auch Gegenstand des Gutachtens erste Hinweise und Empfehlungen zur räumlichen Verortung der Handelsflächen (Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistungen) zu treffen.

Nukleus des neuen Nahversorgungszentrums sollten die beiden MU 1 Mitte / MU 2 darstellen, wobei die Gutachter empfehlen die Handelsflächen möglichst zentral zu konzentrieren, da die vergleichende Betrachtung der (inter-) nationalen Referenzbeispiele aus München-Freiham und der Wiener Seestadt Aspern gezeigt hat, dass die räumliche Bündelung der Handelsflächen ein ganz wichtiger Erfolgsfaktor ist.

- /// **MU 1 Mitte:** Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (Nahversorgung auch großflächig) Gastronomie und Dienstleistungen
- /// **MU 2:** Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (Nahversorgung auch großflächig) Gastronomie und Dienstleistungen
- /// **MU 1 West:** Kleinflächige nahversorgungsrelevante Sortimente, Gastronomie, Dienstleistungen
- /// **MU 1 Ost:** Kleinflächige nahversorgungsrelevante Sortimente, Gastronomie, Dienstleistungen
- /// **MU 3:** Kein Einzelhandel zulässig, nur Gewerbe
- /// **MU 4:** Kein Einzelhandel zulässig, nur Gewerbe

Karte 5: Räumliche Verortung der Handelsflächen in den „Fischbeker Reethen“



2.2 Umsatzprognose für den Handelsbaustein Nahversorgung auf Basis des Marktanteilkonzeptes

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsätze in den Bauabschnitten MU 1 (Mitte, West + Ost) und MU 2 der Einzelhandelsentwicklung wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.²³ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Folgende Umsatzprognosen lassen sich für die beiden Bauphasen ableiten:

Die **Startgröße** im MU 1 Mitte wird voraussichtlich einen Lebensmittel-Vollsortimenter (rd. 1.330 – 1.580 m² VK), einen Lebensmitteldiscounter (rd. 1.050 – 1.250 m² VK) sowie gastronomische Betriebe und einzelhandelsnahe Dienstleistungen umfassen. Insgesamt umfasst die Prognose für die Startgröße eine Verkaufsfläche von ca. 2.400 – 2.800 m².

Tabelle 12: Umsatzprognose Lebensmittel „Fischbeker Reethen“ / Startgröße

Umsatzberechnung über Marktanteile [T10]						
Zone	Nahrungs- und Genussmittel	Marktanteil in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatzerkunft in %
Zone I	17,7	42,0 %	7,4	1,3	8,7	55 – 56 %
Zone II	29,0	17,8 %	5,6	0,9	6,0	38 – 39 %
Einzugsgebiet	46,8	27,0 %	12,6	2,1	14,8	93 – 95 %
Streuumsätze			0,7	0,1	0,8	4 – 5 %
Nonfood		14,5%	2,3			
Gesamt			13,3	2,3	15,6	100 %

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2023.

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Im Fall eines Vollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters differieren diese betreiberabhängig stark. Da zur Zeit der Berichterfassung noch Unkenntnis darüber besteht, welcher Lebensmittelmietler in die „Fischbeker Reethen“ einziehen, wurde ein mittlerer Ansatz von 14,5% gewählt. Somit lässt sich für die Startgröße eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 15,6 Mio. €** (brutto) ermitteln (Bandbreite: ca. 13,8 – 17,1 Mio. €). Der Vollsortimenter wird voraussichtlich einen Umsatz in Höhe von rd. 6,5 – 8,1 Mio. € erwirtschaften, für den Lebensmitteldiscounter sind ca. 7,3 – 9,0 Mio. € zu erwarten. Hiervon entfallen im Mittel ca. 13,3 Mio. € auf den Foodbereich und ebenfalls im Mittel ca. 2,3 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

²³ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

3. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung / Verträglichkeitsprüfung

3.1 Methodik

Mit der Neuansiedlung bzw. der Erweiterung eines Einzelhandelsprojektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung in den projektrelevanten Sortimenten werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// die aktuelle Ausstattung und bestätigte Planungen im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Ansiedlungsvorhaben
- /// die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- /// die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- /// die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

3.2 Umsatzumverteilungen Startgröße MU 1 Mitte

Für die Bewertung der Startgröße der Projektentwicklung in den „Fischbeker Reethen“ in Neugraben-Fischbek werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Umsatz des Planvorhabens, der mit den Kaufkraftpotenzialen der neuen Einwohner erwirtschaftet wird, wirkt sich nicht negativ gegenüber vorhandenen Angebotsstrukturen aus. Somit ist dieser Teil des Umsatzes als umverteilungsneutral zu bewerten. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes wird die zusätzliche Kaufkraft durch die neuen Einwohner jedoch nicht in Gänze als umverteilungsneutral gewertet, da diese teilweise auch an andere Standorte außerhalb des Untersuchungsraums abfließen wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass ca. 75 % der Kaufkraft innerhalb des Untersuchungsraums verbleiben.
- /// Bewohner aus den Fischbeker-Reethen und dem westlichen Neugraben-Fischbek werden sich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel überwiegend dort versorgen. Ein Großteil der Kaufkraft im mittel- und langfristigen Bedarf fließt unverändert ab.

- /// Bewohner aus der Zone II des Einzugsgebietes werden auch in den „Fischbeker Reethen“ einkaufen, allerdings in sehr spürbar geringerem Umfang.
- /// Ca. 70 % der zusätzlichen Kaufkraft bleibt in Neugraben-Fischbek und steigt mit zu erwartender, zunehmender Akzeptanz (zum Start erst noch eher moderat, dann bei Vollendung recht stark). Gründe für diese Annahme, dass die Akzeptanz zunächst nicht sonderlich hoch ausgeprägt sein wird, sind baustellenbedingte Beeinträchtigungen wie Lärm, Schutz, Emissionen, Baustellenlogistik etc. Ist das Quartier einmal fertiggestellt, steigt die Resonanz und Akzeptanz allen Erfahrungen im Einzelhandel nach sehr rasch an-
- /// Heute fließt in signifikantem Umfang Kaufkraft u. a. in andere Hamburger Stadtteile und nach Neu Wulmstorf ab, hier wird auch Kaufkraft zurückgeholt bzw. reabsorbiert.
- /// Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen. Dies sind im Lebensmittelbereich andere Lebensmittelmärkte, in untergeordneter Form werden jedoch auch kleinere Lebensmittelanbieter Umverteilungswirkungen erfahren.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 13: Umsatzumverteilungen / -quoten im Untersuchungsraum, Startgröße

Umsatzherkunft / zentraler Versorgungsbereich			in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	▪ Bindung neuentstehende Kaufkraft „Fischbeker Reethen“	-	12,4	-
	• Umsatzumverteilung	207,3	0,9	
	▪ <i>STZ Neugraben</i>	56,1	0,2	0 - 1 %
	▪ <i>NVZ Neuwiedenthal</i>	17,5	< 0,1	n.n.
	▪ <i>NVZ Neuenfelde</i>	9,5	n.n.	n.n.
	▪ <i>NVZ Finkenwerder</i>	19,1	n.n.	n.n.
	▪ <i>Ortszentrum Neu Wulmstorf</i>	24,5	0,2	0 - 1 %
	▪ <i>NVZ Wulmstorfer Wiesen</i>	13,1	0,2	0 - 1 %
	• Sonstige Hamburger Betriebe in Zone I / II	49,3	0,4	0 - 1 %
	• Sonstige Betriebe in Niedersachsen	18,3	< 0,1	0 - 1 %
	▪ Summe Lebensmittel		13,3	
▪ Summe Nicht-Lebensmittel	-	2,3	0 - 1 %	
Umsatz Vorhaben insgesamt			15,6	

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2023, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Die neu geplanten Nahversorgungsanbieter werden ebenso wie die bestehenden Anbieter von der Kaufkraft der zusätzlichen Einwohner profitieren. Gleichzeitig treten die neuen Standorte gegenüber den bestehenden Standorten in Konkurrenz um die Kaufkraft der zusätzlichen Einwohner sowie um die der bereits am Fischbeker Heidbrook vorhandenen Einwohner.

3.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen Startgröße MU 1 Mitte

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen²⁴. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung / Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

²⁴ Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch die Vorhaben zu erwarten:

- Für den **zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Neugraben** ist mit einer Umsatzumverteilung von ca. 0,2 Mio. € zu rechnen, was einem Umsatzrückgang um < 1 % entspricht. Die gutachterlichen Betrachtungen haben aufgezeigt, dass das Stadtteilzentrum vor allem im Lebensmittelsegment mit Kaufland, Edeka, Netto sowie dem Lebensmittelhandwerk in der Summe sehr robust und widerstandsfähig aufgestellt und mit städtebaulichen oder nahversorgungsstrukturellen Auswirkungen nicht zu rechnen ist. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wird durch die Planung an den „Fischbeker Reethen“ nicht beeinträchtigt.
- Im **zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Neu Wulmstorf** liegt der Umsatzrückgang bei ca. 0,2 Mio. € und damit bei etwa < 1 %. Das Ortszentrum wird insofern kaum von Umsatzrückgang betroffen sein. Insgesamt sind für das Neu Wulmstorfer Ortszentrum mit städtebaulichen Auswirkungen sicher auszuschließen. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wird durch die Planung an den „Fischbeker Reethen“ nicht beeinträchtigt.
- Auch Im zentralen Versorgungsbereich **NVZ Wulmstorfer Wiesen** liegt der Umsatzrückgang bei ca. 0,2 Mio. € und damit ebenfalls bei < 1 %. Für das Nahversorgungszentrum, für das mit dem Neubau von Aldi eine nahversorgungsseitige Neuaufstellung ante portas steht, sind städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben in Neugraben-Fischbek insofern sicher auszuschließen. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wird durch die Planung an den „Fischbeker Reethen“ nicht beeinträchtigt.
- Gegenüber den Hamburger **Nahversorgungszentren Neuwiedenthal, Neuenfelde und Finkenwerder**, die bereits deutlich außerhalb des Einzugsgebietes in einiger Entfernung situiert oder durch topographische Barrieren / Zäsuren von den „Fischbeker Reethen“ getrennt sind, bewegen sich die Umsatzumverteilungsvolumina und -quoten im nicht nachweisbaren Bereich. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wird durch die Planung an den „Fischbeker Reethen“ nicht beeinträchtigt und überhaupt nicht berührt.
- Gegenüber sonstigen Anbietern an sonstigen Standorten auf Hamburger Territorium im Einzugsgebiet ist insgesamt eine Umsatzumverteilung von ca. 0,4 Mio. € zu erwarten, was gegenüber den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben einen Umsatzrückgang um ca. < 1 % bedeutet. Dieses wird insbesondere REWE und dm Drogerie am Fischbeker Heidbrook betreffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ist aber bei Quoten und Volumina dieser Größenordnung auszuschließen, zumal diese beiden Betriebe auch in nennenswertem Umfang von den geplanten Wohnbauentwicklungen auf den „Fischbeker Reethen“ profitieren werden.
- Auf niedersächsischer Seite wird an sonstigen Standorten im Einzugsgebiet insgesamt eine Umsatzumverteilung von < 0,1 Mio. € erwartet, was gegenüber den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben einen Umsatzrückgang um ca. < 1 % bedeutet. Hier sind Edeka Bretag, Edeka Järneke und vor allem Famila zu nennen. Eine wesentliche Beein-

trächtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ist ebenfalls sicher auszuschließen, weil auch diese beiden Betriebe in nennenswertem Umfang von den geplanten Wohnbauentwicklungen auf den „Fischbeker Reethen“ profitieren werden.

- Im Nichtlebensmittelbereich wird sich das durch die Vorhaben der Startphase ermittelte Umsatzvolumen i. H. von ca. 2,3 Mio. € v. a. überwiegend aus endogener Nachfrage speisen und dürfte sich ebenfalls in einer Umverteilungsquote < 1 % niederschlagen. Diese Effekte sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen, weil sie sich auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente verteilen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Verwirklichung der geplanten Vorhaben in Startgröße gegenüber zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum keine negativen städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Sicher auszuschließen ist, dass die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche wesentlich beeinträchtigt wird.

3.4 Umsatzumverteilungen MU 2

Mit Vollendung der Projektentwicklung für das MU 2 in den „Fischbeker Reethen“ wird ein größerer Teil des Quartiers bewohnt sein, so dass ergänzende, spezielle Versorgungsangebote aus den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten tragfähig sind, ohne die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen. Die Gutachter haben für die Phase ein Flächenprogramm an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in einer überschaubaren und geringen Größenordnung von 1.240 – 1.500 m² VK in Ansatz gebracht.

Das von der GMA empfohlene Handelsflächenprogramm umsatzseitig einmal auf die Warengruppen umgelegt und dem endogenen Kaufkraftpotenzial der Neubürger in den „Fischbeker Reethen“ gegenübergestellt, werden sich in allen betrachteten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfes auch dann noch sehr nennenswerte Kaufkraftabflüsse aus den Quartier ergeben, wie die nachfolgende Tabelle belegt.

Die nachstehende farblich markierte Tabelle 12, die die perspektivische Kaufkraftbindungssituation des endogenen Potenzials sowie die Zentralität nach Vollendung der „Fischbeker Reethen“ wiedergibt, wurde nach den beiden Prinzipien „Je röter, umso höher der Kaufkraftzufluss und je grüner, desto höher der Kaufkraftabfluss“ angelegt. Deutlich erkennbar ist, dass in keinem Sortiment sind Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind.

Tabelle 14: Endogenes Potenzial, perspektivische Kaufkraftbindung / Zentralität der „Fischbeker Reethen“

Information / Warengruppe	Endogenes Kaufkraftpotenzial „Fischbeker Reethen“ in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Kaufkraftzu- / -abfluss in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	16,64	15,50	-1,14	93
Gesundheit, Körperpflege	2,74	2,47	-0,27	90
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1,21	0,95	-0,26	78
kurzfristiger Bedarf insg.	20,59	18,92	-1,67	92
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1,42	0,19	-1,23	13
Bekleidung, Schuhe, Sport	4,05	0,22	-3,83	5
mittelfristiger Bedarf insg.	5,47	0,41	-5,06	7
Elektrowaren, Medien, Foto	3,46	0,80	-2,66	23
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3,78	0,16	-3,62	4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	3,23	0,00	-3,23	0
Optik / Uhren, Schmuck	0,95	0,44	-0,51	46
Sonstige Sortimente	2,31	0,20	-2,11	9
langfristiger Bedarf insg.	13,73	1,60	-12,13	12
Einzelhandel insg.	39,79	20,93	-18,86	53

Quelle: GMA-eigene Berechnungen 2023.

Da diese etwa zehn kleinflächigen Handelsnutzungen aus Sicht der Gutachter zur Abrundung der Angebotspalette für die „Fischbeker Reethen“ langfristig beitragen werden, ist nicht von nennenswerten Umsatzumverteilungen auszugehen. Die Dimensionierung und Ausformung sind der Größe des neuen Nahversorgungszentrums aus Sicht der GMA angemessen.

Sowohl ihre absolute Größenordnung der nahversorgungs- / zentrenrelevanter Sortimente, als auch ihr quantitatives Umsatzvolumen (bis zu rd. 5 - 7 Mio. €) sind für die in der zweiten Bauphase entstehenden additiven Handelsflächen gering und verteilen sich auf etwa zehn Warengruppen, die bei sortimentsweiser Aufbereitung zu keinen nennenswerten Umsatzumverteilungsvolumina und -quoten führen werden - selbst wenn man die abwegige Annahme der überproportionalen Betroffenheit eines Einzelstandortes unterstellt.

VI. Abschließende Zusammenfassung der Ergebnisse

Mit der vorliegenden Analyse sollte im Rahmen einer Grundlagenuntersuchung ein gewerbliches Nutzungskonzept der „Fischbeker Reethen“ für die Bausteine Handel, Gastronomie, einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Handwerk, Praxen, Fitness / Wellness im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek (rd. 5.800 Einwohner, Realisierung von 2029 - 2032) erarbeitet werden.

Die Analyse hat gezeigt, dass die Projektentwicklung Neugraben-Fischbek zur Aufnahme von Gewerbeflächen sehr gut geeignet ist und prädestiniert erscheint, hier ein neues Nahversorgungszentrum zu etablieren.

Flächenseitig sind Modifikationen dieser ‚kritischen Masse‘ nicht nur durch die grundstückseitigen Gegebenheiten sowie den Bebauungsplan, sondern auch durch die Aufnahmefähigkeiten der jeweiligen Teilmärkte Grenzen ‚nach oben, aber auch nach unten‘ gesetzt sind.

Dominierender gewerblicher Nutzungsbaustein in den „Fischbeker Reethen“ sollten Handelsnutzungen (inkl. Gastronomie und einzelhandelsnahe Dienstleistungsnutzungen) sein, die schwerpunktmäßig in den projektierten MU 1 Mitte, West + Ost und MU 2 in einer Größenordnung von rd. 5.800 bis 6.700 m² BGF (~ rd. 3.600 – 4.300 m² VK) etabliert werden, wobei sich für die Realisierung der Einzelhandelsflächen zwei Bauabschnitte (Startgröße: rd. 2.380 – 2.830 m² VK für einen (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk; Vollendung: übrige Handelsflächen rd. 1.200 m² - 1.500 m² VK) anbieten.

Den Nachweis der einzelhändlerischen Verträglichkeit der bauabschnittweisen Maßnahmen haben die Gutachter mit den Berechnungen erbracht.

Auszuschließen ist, dass die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der umliegenden hamburgischen / niedersächsischen zentralen Versorgungsbereiche wesentlich beeinträchtigt wird, weder mit den neuen Handelsflächen im MU 1 Mitte, West + Ost, noch mit den additiven Handelsflächen im MU 2.

Verzeichnisse **Seite**

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage des Stadtteils Neugraben-Fischbek im Hamburger Bezirk Harburg	14
Karte 2:	Einzugsgebiet „Fischbeker Reethen“	25
Karte 3:	Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Hamburger Südwesten	30
Karte 4:	Fußläufige Versorgungssituation im Untersuchungsraum	32
Karte 5:	Räumliche Verortung der Handelsflächen in den „Fischbeker Reethen“	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	11
Tabelle 2:	Soziodemographische / –ökonomische Daten im Vergleich	17
Tabelle 3:	Flächenpotenziale für Nicht-Wohnnutzungen	19
Tabelle 4:	Zeitliche Wohneinheiten- / Einwohnerverteilung „Fischbeker Reethen“	21
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet (nur Mittelwert)	26
Tabelle 6:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	31
Tabelle 7:	Durchschnittliche Ausstattung Dienstleistungsbetriebe in Hamburger Zentren	34
Tabelle 8:	Durchschnittliche Ausstattung Gastronomie in Hamburg	35
Tabelle 9:	Neugraben-Fischbek – Gewerbliche Nutzungen für die Bereiche MU 1 Mitte + West / Ost sowie MU 2 im Überblick	44
Tabelle 10:	Arbeitsplatzpotenzial	45
Tabelle 11:	Einzelhändlerisches Flächenprogramm für die „Fischbeker Reethen“	46
Tabelle 12:	Umsatzprognose Lebensmittel „Fischbeker Reethen“ / Startgröße	48
Tabelle 13:	Umsatzumverteilungen / -quoten im Untersuchungsraum, Startgröße	51
Tabelle 14:	Endogenes Potenzial, perspektivische Kaufräftbindung / Zentralität der „Fischbeker Reethen“	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Umsätze im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 – 2022	9
Abbildung 2:	Bebauungsplan NF 67 in Neugraben-Fischbek	20