



Gutachterliche Stellungnahme zu den gewerblichen Perspektiven am Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg in Hamburg-Neuallermöhe

PROJEKTLEITUNG:

[REDACTED]

[REDACTED]

Hamburg, den 30.06.2021

[REDACTED]

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto



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



Vorbemerkung

Im September 2020 beauftragten die IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG und das Hamburger Bezirksamt Bergedorf, Projektgruppe Oberbillwerder, die Hamburger GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, eine gutachterliche Stellungnahme zu den gewerblichen Perspektiven am Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg in Hamburg-Neuallermöhe zu erarbeiten. Die Untersuchung baut auf den Ergebnissen des Nutzungskonzeptes für die Einzelhandels- und Gewerbeflächen in dem in der Projektierung befindlichen Stadtteil Oberbillwerder auf, den die GMA parallel erarbeitet und soll die Perspektiven für den Fleetplatz im Zuge der Entwicklung eines gemeinsamen Ortszentrums vertiefen.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, der Freien und Hansestadt Hamburg, MB-Research Nürnberg sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische 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 von sekundärstatistischen Daten, u.a. Landesamt für Statistik, MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, im 30.06.2021
KOF-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung und Methodik	5
2. Makrostandort Neuallermöhe	6
3. Mikrostandort Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg	9
4. Entwicklungsplanung am Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg	12
5. Entwicklungsplanung für den neuen Stadtteil Oberbillwerder	13
6. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung	14
II. Nachfragesituation	18
1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg	18
2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel am Fleetplatz	19
III. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg	22
1. Einzelhandelssituation am Fleetplatz	22
2. Bewertung des projektrelevanten Wettbewerbs im Einzelhandel	22
2.1 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	22
2.2 Zukünftiger Einzelhandelsbesatz Oberbillwerder	26
2.3 Flächenausstattung in Ortszentren in Hamburg	26
3. Bewertung des Einzelhandelsangebotes am Fleetplatz	27
IV. Bewertung der Standort- / Wettbewerbssituation für übrige gewerbliche Nutzungen	30
1. Nutzungsmix in Stadtteil- / Ortszentren in Hamburg	30
1.1 Dienstleistungsbetriebe in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren	30
1.2 Gastronomiebetriebe in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren	30
1.3 Freizeit und Kultur in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren	31
1.4 Öffentliche Nutzungen in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren	31
1.5 Bildungseinrichtungen in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren	31
1.6 Gewerbliche Nutzungen in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren	31
2. Bewertung der Komplementärnutzungen am Fleetplatz	32
V. Hinweise und Empfehlungen zur künftigen Neuaufstellung des Fleetplatzes / Walter-Rudolphi-Wegs	33
1. Erfolgs- / Gelingungsfaktoren zur Entwicklung des Fleetplatzes	33
2. Maßnahmen und Empfehlungen zur Aufwertung des Fleetplatzes	33
3. Ergebnisse des öffentlichen Prozesses	35
4. Fazit	36
Verzeichnisse	37

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Methodik

Über die IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG ist die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, mit der Analyse zu den gewerblichen Nutzungsperspektiven für die Entwicklung der 105. Hamburger Stadtteils Oberbillwerder betraut. Nach den Empfehlungen im Gutachten der GMA vom November 2020 sollen dort bis zum Jahr 2038 rd. 156.000 – 173.000 m² BGF (= rd. 92.000 – 103.000 m² Mietfläche) für die HAW Hamburg (samt Folgenutzungen), Handwerk, Kunst & Kreativwirtschaft, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Büros für rd. 15.500 Menschen und mindestens 1.500 Arbeitsplätze¹ entstehen.

Besonderheit ist, dass die an der S-Bahnstation Allermöhe gelegene Zentrale Achse (= Nukleus der Entwicklung von Oberbillwerder) unmittelbar nördlich des Neuallermöher Fleetplatzes / Walter-Rudolphi-Weges situiert ist und der Bezirk Bergedorf bestrebt ist, dass die künftigen EinwohnerInnen und Beschäftigte (auch) die Versorgungsangebote am Fleetplatz nutzen und der Fleetplatz von den mit Oberbillwerder verbundenen Kaufkraftzuwächsen profitieren kann.

So hatte auch die GMA im Entwurf ihrer Analyse wie folgt formuliert: „... Da Oberbillwerder der dominierende Schwerpunkt des gemeinsamen Ortszentrums Neuallermöhe-Oberbillwerder (knapp 83% der künftigen Handelsflächen) sein wird, sollten der Bezirk Bergedorf und die IBA Hamburg die Zeit bis zur Inbetriebnahme nutzen, frühzeitige (Kompensations-) Maßnahmen für die Handelseinrichtungen am Fleetplatz einzuleiten. Städtebauliche Maßnahmen sowie die Verlagerung / Erweiterung der beiden zu kleinen Betreiber Penny und Rossmann wären aus Sicht der Gutachter ebenso sinnvolle Stabilisierungsmöglichkeiten, wie fußgänger- / radfahrerfreundliche Querungsmöglichkeiten des S-Bahndammes Allermöhe, auch um einem Flächenungleichgewicht im gemeinsamen Ortszentrum vorzubeugen.“

Das Bezirksamt Bergedorf hat bereits ein städtebauliches Gutachten zum Walter-Rudolphi-Weg bei ADEPT (København) und karres en brands (Hilversum) beauftragt. In Ergänzung und Abstimmung mit den Ergebnissen von ADEPT und karres en brands sollen im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme folgende Fragestellungen zusätzlich untersucht werden:

- /// Welches Potenzial kann sich aus der Entwicklung Oberbillwerders für das Ortszentrum Billwerder-Allermöhe ergeben?
- /// Was sind aus gutachterlicher Sicht die Gelingungsfaktoren, um dieses Potenzial auszuschöpfen?
- /// Welche Maßnahmen sollten ergriffen werden, damit der Fleetplatz und der Walter-Rudolphi-Weg in ihren Funktionen gestärkt werden können?
- /// Welche An- und Einbindung sind für den Fleetplatz neben Fragen zu gewerblichen Nutzungskonzepten und Potenzialflächen aus Sicht der Gutachter empfehlenswert?
- /// Sind die von den BürgerInnen im Rahmen eines öffentlichen Prozesses vorgebrachten Nutzungswünsche sinnvoll und empfehlenswert oder erscheinen eher wenig praktikabel oder sogar abwegig?

¹ Bezogen auf die in diesem Gutachten betrachteten gewerblichen Nutzungsbausteine (ohne Arbeitsplätze im Home Office und in sozialen und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kitas etc.)

2. Makrostandort Neuallermöhe

Der seit 2011 selbstständige Stadtteil Neuallermöhe liegt zentral im Hamburger Bezirk Bergedorf und grenzt an die Stadtteile Billwerder, Bergedorf und Allermöhe an. Er wird nördlich durch die S-Bahngleise und südlich durch die BAB 25 begrenzt und gehört zu den Marschlanden. Der neu geplante Stadtteil Oberbillwerder wird im Zeitraum 2027 – 2038 direkt nördlich von Neuallermöhe entstehen und mit diesem durch Unterführungen im Bahndamm verbunden sein.

Mit knapp 5.600 Einwohnern pro km² liegt die Einwohnerdichte doppelt so hoch wie im Hamburger Durchschnitt, auch stellt Neuallermöhe mit ca. 23.500 Einwohnern einen Einwohnerschwerpunkt im Bezirk Bergedorf dar.

Der Stadtteil Neuallermöhe gliedert sich in die Siedlung Neuallermöhe-West, die überwiegend in den 1990er Jahren realisiert wurde, sowie die nur geringfügig ältere Siedlung Neuallermöhe-Ost, die überwiegend in den 1980er Jahren errichtet wurde. Der Mikrostandort Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg befindet sich innerhalb der etwas höher verdichteten Siedlung Neuallermöhe-West.

Die **Einwohnerentwicklung** im Stadtteil Neuallermöhe verlief in den letzten Jahren annähernd konstant, wobei die einheitlich geplante Siedlung im Wesentlichen fertiggestellt ist. Mit ca. 23 % der Einwohner ist ein besonders hoher Anteil der jüngeren Wohnbevölkerung festzustellen, der Anteil der über 65-jährigen liegt in dem relativ jungen Stadtteil mit ca. 10 % noch nur halb so hoch wie im Hamburger Durchschnitt. Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund fällt mit ca. 65 % sehr hoch aus, woraus sich für den Einzelhandel nennenswerte Nachfragepotenziale nach speziellen, ethnischen Produkten ergeben.

Mit ca. 43 % fällt der Anteil der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** überdurchschnittlich hoch aus, was umso mehr ins Gewicht fällt, wenn man die hohe Zahl der unter 18 jährigen berücksichtigt, die überwiegend noch nicht erwerbstätig sind. Insgesamt sind rd. 10.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Neuallermöhe festzustellen. Demgegenüber steht jedoch eine ebenfalls überdurchschnittlich hohe Zahl der Leistungsempfänger/-innen nach SGB II, die mit ca. 15 % deutlich über dem Hamburger Durchschnitt von ca. 10 % liegt.

Verkehrlich stellt sich Neuallermöhe als Stadtteil aus zwei jeweils zusammenhängenden Siedlungsbereichen dar, innerhalb derer die einzelnen Wohnquartiere über Ringstraßen miteinander verbunden sind. Hauptverkehrsstraßen gibt es in Neuallermöhe nicht, dafür verfügt jeder Siedlungsteil über eine eigene Autobahnanbindung. In großen Teilen von Neuallermöhe sind Tempo-30-Zonen eingerichtet.

Die **ÖPNV-Anbindung** erfolgt primär über die beiden S-Bahnstationen Allermöhe und Nettelburg (Linie S2, S21). Entlang der Ringstraßen verkehren die HVV-Buslinien 12, 329, 335 und die XpressBus-Linie X 30.

Für den un bebauten Bereich zwischen Walter-Rudolphi-Weg und dem Bahndamm wird eine städtebauliche Neuentwicklung angestrebt, welche die Lücke zwischen Neuallermöhe-West und Oberbillwerder schließen würde. Nach Schätzungen des Bezirks Bergedorf können hier ca. 400 zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden, was ca. 880 zusätzlichen Einwohnern² entsprechen würde. Somit wäre auch für Neuallermöhe zukünftig ein **Einwohnerzuwachs** zu erwarten.

² Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,2

Karte 1: Lage des Stadtteils Neuallermöhe in Hamburg-Bergedorf

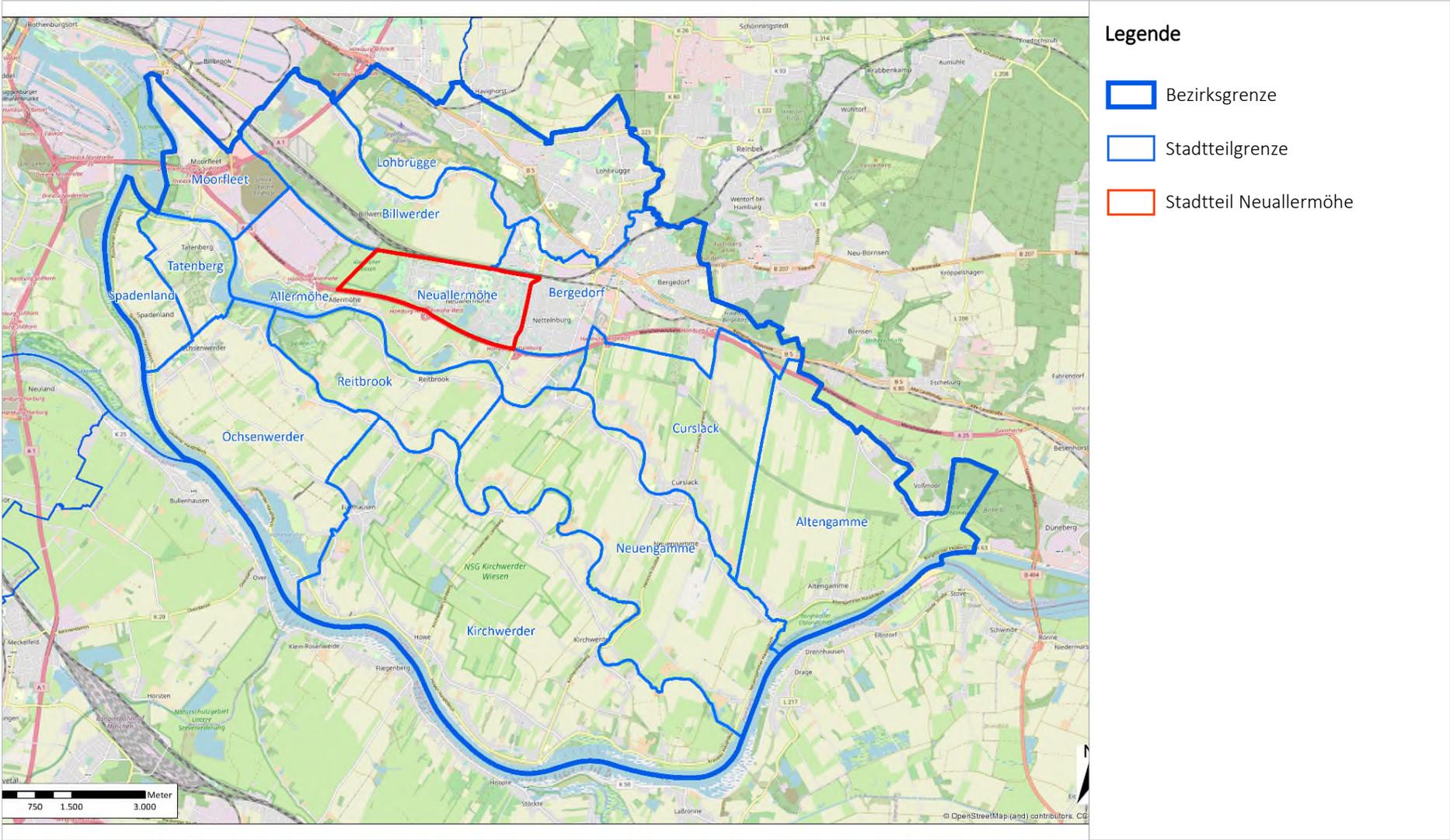


Tabelle 1: Soziodemographische / –ökonomische Daten im Vergleich

Information	Stadtteil Neuallermöhe	Bezirk Bergedorf	Stadt Hamburg
Wohnbevölkerung 31.12.2019	23.479	130.260	1.899.160
Wohnbevölkerung 31.12.2014	23.762	123.288	1.788.994
Veränderung 2014 / 2019 abs.	-283	6.972	110.166
Veränderung in %	-1,2%	5,7%	6,2%
Altersstruktur in %			
unter 18 Jahre	22,9%	18,3%	16,5%
18 bis 65 Jährige	67,3%	63,0%	65,5%
über 65 Jahre	9,8%	18,7%	18,0%
Fläche in km²	4,2	154,7	755,1
Einwohnerdichte (Ew. / km²)	5.585	842	2.515
Einwohner mit Migrationshintergrund in %	65,1%	38,9%	36,1%
Haushalte 2019 abs.	9.610	62.997	1.041.948
davon Ein-Personen-Haushalte in %	31,5%	43,5%	54,3%
Durchschnittliche Haushaltsgröße in Ew.	2,4	2,0	1,8
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2019 abs.	10.234	53.280	784.913
Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigte / Ew. in %	43,6%	40,9%	41,3%
Leistungsempfänger/-innen nach SGB II 2019 abs.	3.564	13.784	180.744
Leistungsempfänger/-innen nach SGB II in % der EW. 2019	15,2%	10,6%	9,5%
Wohnungen 2019 abs.	9.290	59.477	966.164
Durchschnittliche Wohnfläche in m ² / Ew.	31,8	38,2	38,8
Kindergärten 2019 abs.	7	64	1.133
Kindergärten / 1.000 EW. 2019	0,3	0,5	0,6
Grundschulen 2019 abs.	3	18	206
Grundschulen / 1.000 EW. 2019	0,1	0,1	0,1
Niedergelassene Ärzte 2019 abs.	14	226	5.073
Niedergelassene Ärzte / 1.000 EW. 2019	0,7	1,7	2,7
Motorisierungsgrad (PKW / 1.000 Ew.)	333	391	336

Quelle: Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteil-Profile Berichtsjahr 2019; GMA-Bearbeitung 2020

3. Mikrostandort Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg

Die Bebauung am **Fleetplatz** wurde als Nahversorgungszentrum für die Wohnsiedlung Neuallermöhe-West geplant und weist daher zahlreiche Ladenlokale auf, die auf den namensgebenden Platz ausgerichtet sind. Dabei gliedert sich die Bebauung in zwei Bauteile; das halbrunde Ensemble Fleetplatz 1 – 7 und das sog. Fleethaus auf der gegenüberliegenden Seite. Der Zentrumsbereich ist im Hamburger Zentrenkonzept und im Einzelhandelskonzept Bergedorf 2018 als Ortszentrum Neuallermöhe-Oberbillwerder ausgewiesen, der zentrale Versorgungsbereich am Fleetplatz trägt die Bezeichnung Billwerder-Allermöhe. Mit Errichtung des neuen Stadtteils Oberbillwerder soll von hier aus ein gemeinsames Ortszentrum um die S-Bahnstation entstehen.

Das Fleethaus beherbergt hauptsächlich einen Edeka Lebensmittelvollsortimenter im Erdgeschoss und weist neben ebenerdigen Stellplätzen am Liesbeth-Rose-Stieg auch Stellplätze auf dem Dach des Supermarktes auf. Zum Fleetplatz orientieren sich im Erdgeschoss eine Apotheke, ein Blumenladen, eine Sportsbar und eine Filiale der Hamburger Sparkasse. Im Eingangsbereich des Supermarktes sind weitere Ladenlokale im Inneren des Gebäudes untergebracht, darunter ein Kiosk, ein Bistro und ein Geschäft für Geschenkartikel. Von hier führt eine Treppe zu den Parkplätzen und den weiteren Nutzungen in den Obergeschossen, darunter ein Sonnenstudio und ein Kosmetikstudio mit Friseursalon im 1. OG. Die Hamburger Bücherhalle, die sich ebenfalls im 1. OG befindet, ist neben einer Treppe vom Erdgeschoss auch rückwärtig über das Parkdeck erreichbar. Weiterhin sind drei Arztpraxen und Krankengymnastik im 2. OG vorhanden.

In dem halbkreisförmigen Gebäude stellen der Lebensmitteldiscounter Penny und der Drogeriemarkt Rossmann die Magnetbetriebe dar. Der Multi Markt bietet ebenfalls Lebensmittel mit ethnischen Spezialitäten an. Im Erdgeschoss sind außerdem das Fleet Grill House, die SAX Bar und Nightlounge, Änderungsschneiderei, Textilreinigung, das Café Günaydin und eine Kindertagesstätte zu finden. Im 1. OG verläuft eine Galerie entlang des Fleetplatzes, von der aus weitere kleinteilige Dienstleistungsbetriebe erreichbar sind. Darunter sind ein Stadtteilbüro, ein Friseursalon, ein Fitnessstudio, eine Fahrschule, die Finanzberatung Allermöhe, die Alsterdorf Assistenz, Elste Personaldienstleistung und das Pflgeteam aktiv. Im 2. und 3. OG sind drei weitere Arztpraxen, die psychosoziale Hilfe Der Begleiter e. V. und eine Rechtsanwaltskanzlei vertreten. Zum Walter Rudolphi-Weg ist eine Polizeiwache situiert.

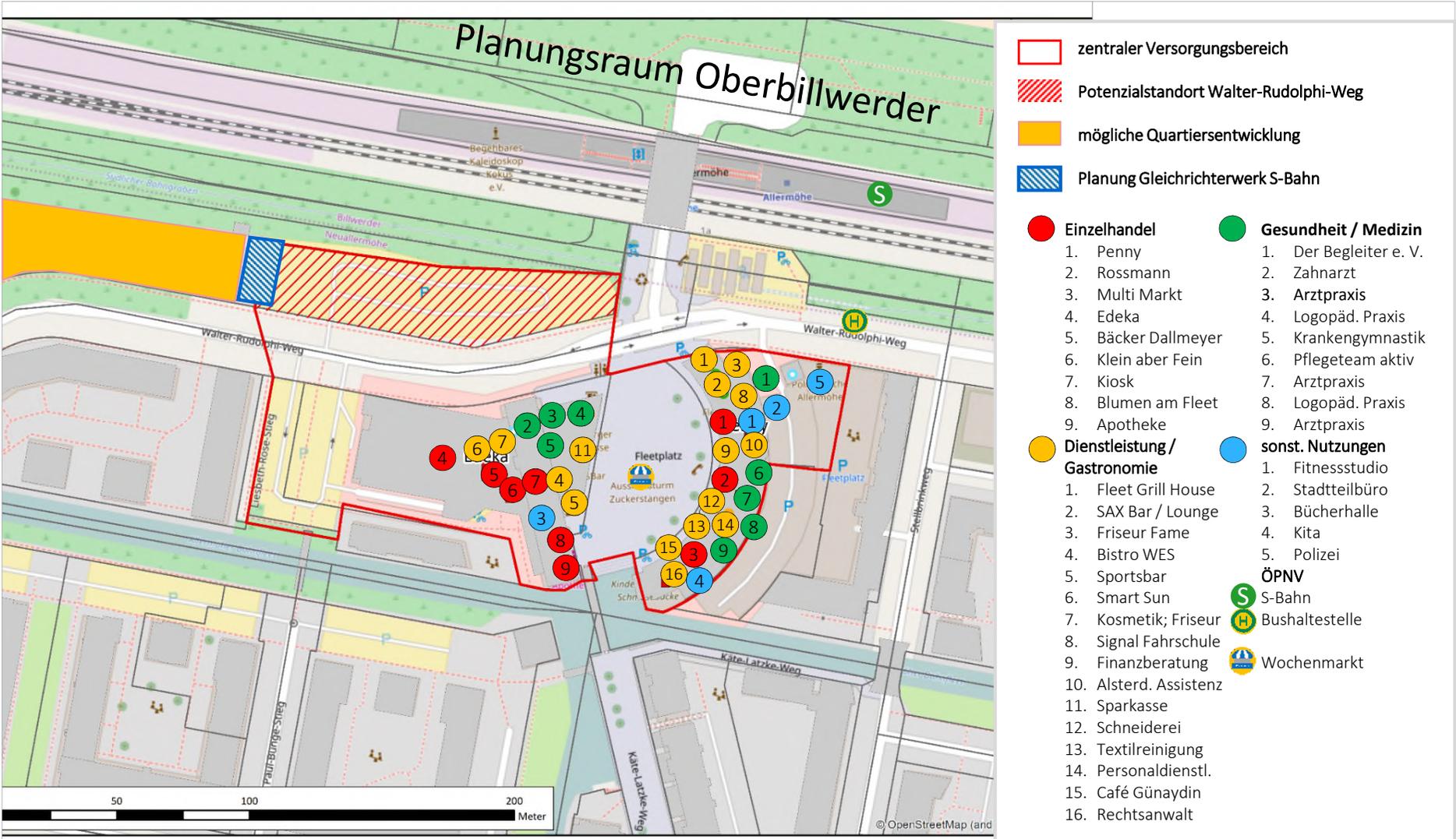
Mit rd. 75 m Länge und bis zu 42 m Breite (= innerer Radius) übertrifft die Freifläche des Fleetplatz den Edith-Stein-Platz in Nettelburg und die Plätze innerhalb des Bergedorfer Hauptzentrums (Vorplatz CCB, Johann-Adolf-Hasse-Platz, Bergedorfer Markt) in der Größe deutlich.

Am **Walter-Rudolphi-Weg** ist eine Brachfläche vorhanden, die derzeit als Parkplatz genutzt wird. Das Einzelhandelskonzept Bergedorf weist diese Fläche bereits als Potenzialfläche zur Erweiterung bzw. Arrondierung des Zentrums aus, das weitere Umfeld ist überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt.

Nördlich des Fleetplatzes befindet sich die S-Bahnstation Allermöhe (S 2, S 21), bei der auch der Umstieg in die Busse des HVV möglich ist. Neben überdachten Fahrradstellplätzen ist auch eine Fahrradleihstation von Stadtrad Hamburg zu finden. Nördlich der S-Bahnstation befindet sich derzeit eine Buswendeanlage.

Verkehrlich wird der Fleetplatz von Westen durch den Walter-Rudolphi-Weg erschlossen, der als Tempo-30-Zone in den Felix-Jud-Weg übergeht, der wiederum als Ringstraße sämtliche Wohngebiete von Neuallermöhe-West erschließt. In östlicher Richtung verläuft der Sophie-Schoop-Weg parallel zu den Bahngleisen und stellt eine Anbindung an Neuallermöhe-Ost her, wo er als Rahel-Varnhagen-Weg in den Nettelburger Landweg (Anbindung Stadtteil Bergedorf, BAB 25) einmündet. Der Henriette-Herz-Ring bindet auch die übrigen Wohnquartiere in Neuallermöhe-Ost an den Sophie-Schoop-Weg an. Für Fußgänger und Radfahrer ist über den Käthe-Latzke-Weg auch eine direkte Erreichbarkeit aus den südlich gelegenen Wohngebieten möglich.

Karte 2: Mikrostandort Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2020

Foto 1: Parkplatz und S-Bahnstation



Foto 2: Parkplatz Walter-Rudolphi-Weg



Foto 3: Fleetplatz, Blick von S-Bahnstation



Foto 4: Fleethaus mit Brücke über Fleet



Foto 5: Zugang zu Edeka vom Parkdeck



GMA 2020

4. Entwicklungsplanung am Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg

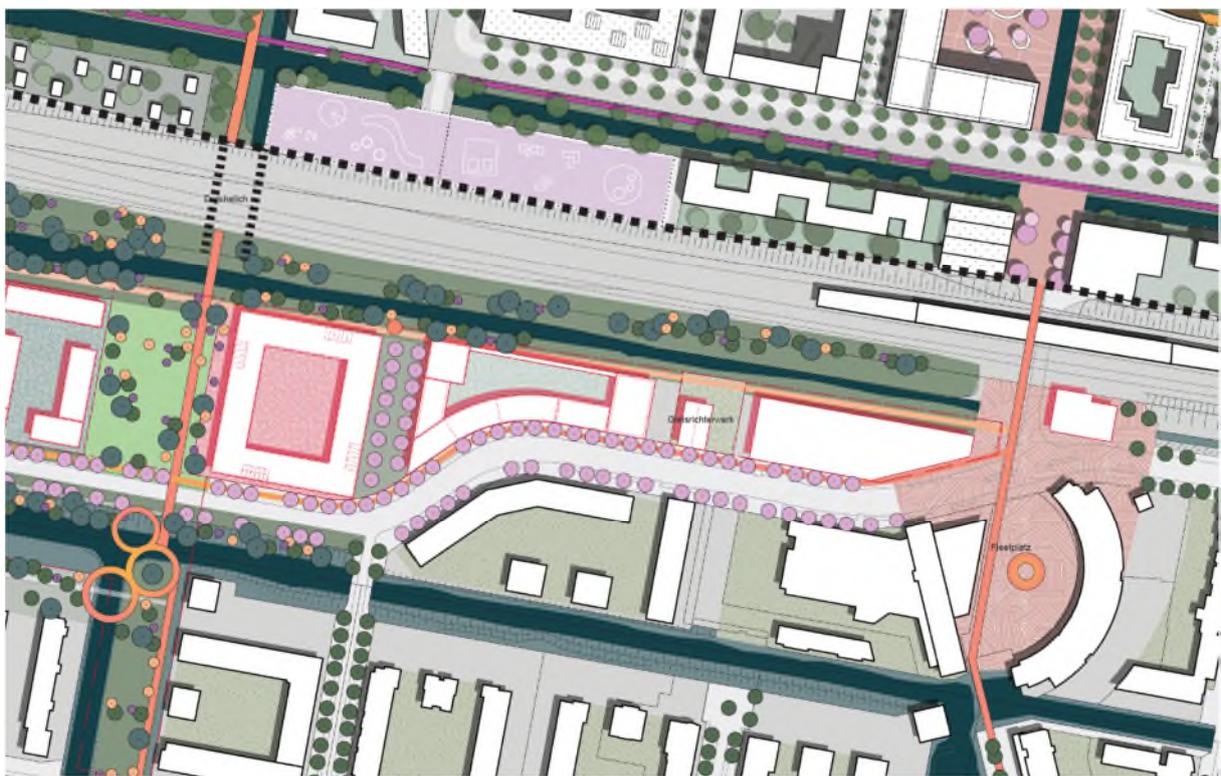
Für die Entwicklung der Potenzialfläche am Walter-Rudolphi-Weg wird durch die Büros ADEPT und karres en brands, die bereits mit den Planungen für Oberbillwerder (vgl. Kapitel I.5) betraut sind, eine **städtebaulich-freiraumplanerische Studie** erstellt. Diese benennt in einer ersten Annäherung drei Fokusräume:

- // Grünes Wohnen
- // Begegnungsort und Wohnen
- // Urbanes Zentrum

Dem Fleetplatz zugewandt ist das **Urbane Zentrum**, für das unter anderem ein Mobility-Hub nach dem Vorbild von Oberbillwerder, ein Einzelhandel und öffentliche Nutzungen angedacht werden.

Für das **Umfeld der S-Bahn** wird die Verlagerung der Wendeanlage und der Überliegerplätze für Busse an den Walter-Rudolphi-Weg erforderlich sein, die sich bislang nördlich des Bahndamms befinden. Außerdem benötigt die S-Bahn ein neues Gleichrichterwerk, das westlich der bestehenden Parkplätze am Walter-Rudolphi-Weg errichtet werden soll (vgl. Karte 2 & 3). Weiterhin sind u. a. nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen vorgesehen.

Karte 3: Lageplan Urbanes Zentrum



Quelle: ADEPT, karres en brands, 26.05.2021

Um auch größere Betriebe unterbringen zu können werden teilweise zweigeschossige Lösungen für einen Supermarkt angedacht. An dieser Stelle ist bereits darauf hinzuweisen, dass zweigeschossige Lösungen für Supermärkte grundsätzlich nicht zu empfehlen sind. Auch in Hamburg sind in den letzten Jahren zweigeschossige Supermarktlösungen auf eine Verkaufsebene reduziert worden³.

³ Zuletzt Edeka im Marktkauf-Center Hamburg-Harburg und im Krohnstieg-Center (2020)

5. Entwicklungsplanung für den neuen Stadtteil Oberbillwerder

Der Masterplan für die Entwicklung des neuen Stadtteils Oberbillwerder auf Grundlage des Siegerentwurfs der Verfasser ADEPT, Karres en Brands und Transsolar KlimaEngineering basiert auf dem Leitgedanken der „Connected City“ und wurde am 26. Februar 2019 vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg beschlossen. Die IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG ist als städtische Projektentwicklerin der Freien und Hansestadt Hamburg mit der Projektentwicklung und Vermarktung von Oberbillwerder im Bezirk Bergedorf betraut.

Mit rd. 124 ha⁴ ist Oberbillwerder nach der HafenCity Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwicklungsprojekt und zugleich der 105. Stadtteil der Freien und Hansestadt Hamburg, der in mehreren Bauabschnitten bis Ende der 30er Jahre realisiert werden soll. Dabei ist im Wesentlichen die Festsetzung gemischt-genutzter Baugebiete, allgemeiner Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Grünanlagen und einer Sportanlage vorgesehen.

Konzeptionell sollen nördlich der S-Bahnstation Allermöhe ab Mitte dieser Dekade zwischen 6.500 – 7.000 Wohneinheiten mit zwischen 650.000 – 700.000 m² BGF Wohnfläche, rd. 1.500 Arbeitsplätze⁵ (ohne Schulen, Kitas etc.) und ein Hochschulstandort für rd. 4.500 Studierende entstehen. Dabei ist die Ansiedlung der HAW Hamburg (Hochschule für angewandte Wissenschaften) mit ihrer Fakultät Life Sciences sowie dem Department Pflege und Management vorgesehen. Der Masterplan geht von rd. 4.000 – 5.000 Arbeitsplätzen in Oberbillwerder aus.

Insgesamt werden voraussichtlich ca. 15.000 Einwohner in Oberbillwerder leben. Die Einwohner werden sich dabei voraussichtlich wie folgt auf die einzelnen Quartiere verteilen:

- /// BahnQuartier (ca. 4.300 EW)
- /// Blaues Quartier (ca. 3.130 EW)
- /// GartenQuartier (ca. 3.200 EW)
- /// Grünes Quartier (ca. 2.510 EW)
- /// ParkQuartier (ca. 1.900 EW).

Nach dem Masterplan soll das BahnQuartier das eigentliche Zentrum bilden, das funktional an den südlich gelegenen Fleetplatz in Neuallermöhe anknüpft. Öffentlichkeitswirksame Erdgeschosszonen sind entlang der **Zentralen Achse** sowie der sieben eher dezentral situierten Quartiersplätze vorgesehen, von denen fünf in den äußeren Quartieren gelegen sind und zwei Quartiersplätze im engeren baulichen Zusammenhang mit der Zentralen Achse stehen.

Die Zentrale Achse (Promenade) in Oberbillwerder soll als **Verlängerung des Fleetplatzes** nach Norden fungieren, der damit den südlichen Pol des gemeinsamen Ortszentrums darstellen wird. Die bislang brachliegende Fläche am Walter-Rudolphi-Weg liegt dabei wie ein Trittstein zwischen dem Fleetplatz und dem Bahn-Quartier, so dass er für Maßnahmen, die das bisherige Nahversorgungszentrum zukunftsfähig in die neue Rolle als Ortszentrum überführen, geradezu prädestiniert erscheint.

Die **S-Bahnstation Allermöhe** wird die beiden Teile des bipolaren Zentrums verbinden, durch den Bahndamm und die lange Unterführung stellt sie jedoch gleichzeitig eine städtebauliche Zäsur dar. Die als Tempo-30-Zone eingerichtete Unterführung dient als Durchfahrt zur bisherigen Buswendeanlage und beinhaltet zwei wettergeschützte Haltestellen für die Buslinien. Auf der Südseite ist neben einem überdachten Stellplatz für Fahrräder auch bereits eine Stadtrad-Leihstation vorhanden.

⁴ Stand: Masterplan 2019

⁵ Bezogen auf die in diesem Gutachten betrachteten gewerblichen Nutzungsbausteine (ohne Arbeitsplätze im Home-Office, ohne Arbeitsplätze in sozialen und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kitas etc.).

Foto 6: S-Bahnunterführung in Richtung Oberbillwerder



Foto 7: Zugang zu den Bahngleisen

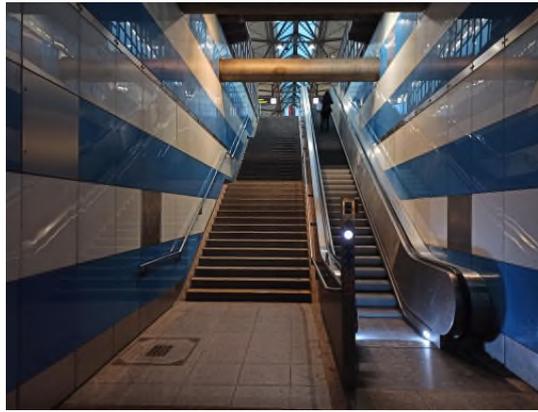


Foto 8: bisherige Buswendeanlage in Oberbillwerder



Foto 9: Potenzialfläche mit Stadtrad-Station



GMA 2020

6. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung

Die Nahversorgung wird heute durch sehr unterschiedliche Anbieter- und Betriebsformen abgedeckt, wobei insbesondere die Lebensmittelmärkte strukturprägend sind. Es werden folgende Betriebstypen vom EHI Köln unterschieden⁶:

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁷ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke

⁶ vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2018, Seite 381.

⁷ Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁸ führt.

Supermarkt

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

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 anbietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Ethnischer Lebensmittelmarkt

Als ethnische Lebensmittelmärkte werden Lebensmittelmärkte bezeichnet, die i. d. R. von Inhabern mit Migrationshintergrund geführt werden und überwiegend ausländische Lebensmittelspezialangebote führen, wie z. B. Asiamarkt.

Großer Supermarkt

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

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.

Besondere Bedeutung für die Entwicklung des **Lebensmitteleinzelhandels** kommt discountierenden Angebotsformen zu. Es handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Diese verfügen über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %⁹, wobei mittlerweile über 16.000 Lebensmitteldiscounter in Deutschland vorhanden sind. Supermärkte und SB-Warenhäuser konnten ebenfalls in den letzten Jahren noch expandieren, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen hohen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl der kleineren Lebensmittelgeschäfte von über 11.200 (2010) auf etwa 8.600 Geschäfte (2018)¹⁰. Als Standorte für großflächige Lebensmitteldiscounter oder Supermärkte wurden in den letzten Jahren aufgrund raumordnerischer Vorgaben zunehmend Standorte in städtebaulich integrierten Lagen nachgefragt.

In einem Lebensmitteldiscounter werden im feststehenden Sortiment (ohne wöchentliche Aktionswaren) zwischen 1.200 Artikel (Aldi Nord) und 4.000 Artikel (Netto MarkenDiscount) angeboten. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² bereits über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den kurzfristigen Bedarf, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei etwa 85 %, bei kleineren Supermärkten bei rd. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 75 %.

⁸ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

⁹ Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Handelsdaten aktuell, 2019.

¹⁰ Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Handelsdaten aktuell, 2019.

Tabelle 2: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen

mögliche / typische Angebote	Beispiele	Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
Großer Supermarkt	E-Center, famila, Rewe-Center	15.000	2.500
Supermarkt	Edeka, Rewe, Markant	7.000	1.800
Lebensmitteldiscounter	Aldi-Nord	8.000	1.200 – 1.400
	Lidl	8.000	1.300 – 1.500
	Netto MarkenDiscount, Penny	3.000	800 – 1.100
Biomarkt	Denn's, Alnatura	ab 30.000	300 – 800
Getränkemarkt	Hol ab	5.000 – 10.000	300 – 500
Drogeriemarkt Rossmann	-	ab 10.000	600 – 800
Drogeriemarkt dm	-	ab 20.000	800

GMA-Standortforschung 2020

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.¹¹ 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:

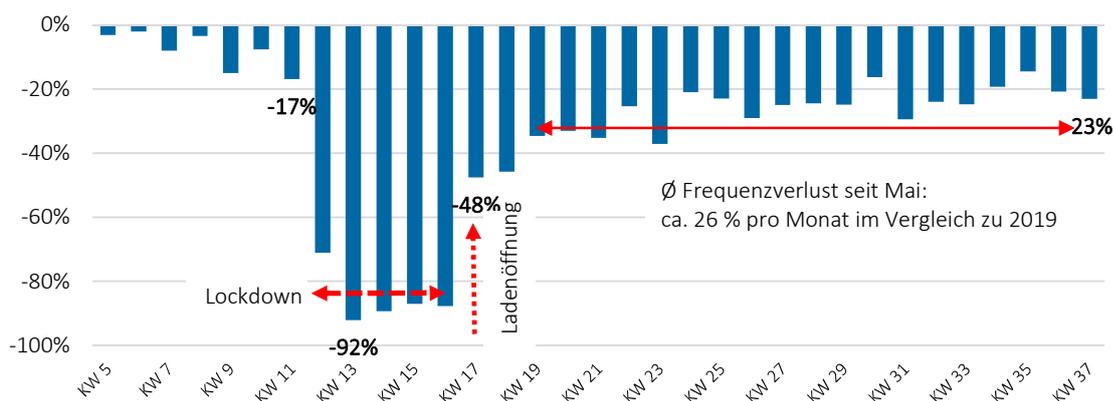
- /// Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihr **Standortnetz** konsequent **optimieren** und **modernisieren**. Das beinhaltet v. a. den Neubau (nach dem Leitgedanken der Nachhaltigkeit konzipiertes und entwickeltes „green building“) und 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**, zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten jetzt alle Betreiber diese Sortimente an. Gleichzeitig bildete sich der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ heraus.
- /// Auch kleinere Verpackungsgrößen und bequemes Einkaufen durch breitere Gänge sowie niedrigere Regalhöhen für die Kunden werden zu größeren Einheiten beitragen.
- /// Strukturveränderungen werden sich durch den **Onlinehandel** ergeben. Allerdings konzentrierte sich der Erfolg im Lebensmittelhandel bislang auf Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen). Über den gesamten Lebensmittelhandel machte dies nicht einmal einen Umsatzanteil von 1 % aus. Aktuell haben sich jedoch alle Händler dem Thema angenommen, wobei neben dem klassischen Onlinehandel mit Bring- bzw. Lieferservice (z. B. edeka24, rewe.de) dem Konzept des Drive-In-Modells tendenziell größere Erfolgchancen in Deutschland eingeräumt werden. Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile, v. a. vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland, verschieben werden.

¹¹ Vielfach gehören ländliche Regionen zu den sog. Entleerungsgebieten, während städtische Regionen von Zuwanderungsgewinnen profitieren.

Im Jahr 2020 ergaben sich zusätzliche Herausforderungen durch die sich aktuell vollziehende **Corona-Pandemie**. Verschiedene Wirtschaftsinstitute, darunter der Handelsverband Deutschland (HDE) oder das Institut für Handelsforschung (IFH) gehen davon aus, dass bis zum Ende des Jahres 2020 rd. 50.000 Betriebe infolge der wirtschaftlichen Belastungen durch die mit der Corona-Krise verbundenen Beschränkungen aus dem Markt ausgeschieden sein könnten. Dies träfe vor allem innenstadtrelevante Leitsortimente wie *Bekleidung, Schuhe und Sportartikel* sowie die *Elektrobranche* (vor allem Unterhaltungselektronik); diese Warengruppen sind schon heute einer deutlichen Onlineaffinität unterworfen. Wenngleich sich das Bild der klassischen Innenstadtsortimente zukünftig wandeln wird, birgt der Abschmelzprozess bei der Verkaufsflächennachfrage die Möglichkeit, vermeintlich „neue“ Nutzungen in die Innenstädte zu bringen. Denkbar ist hierbei vor allem eine Nutzungsverschiebung in Richtung Wohnen und Arbeiten sowie Raum für experimentelle Ansätze (z. B. Pop-up-Stores, kreative Zwischennutzungen). Als zielführend werden dabei integrierte Handlungsansätze erkannt, die neben klassischen Themenfeldern wie dem der Stadtsanierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (und letztlich auch Verweildauer und somit Frequenz) auch Akteursnetzwerke umfassen, die die Stadtnutzer (Eigentümer, Mieter, Kunden, Politik & Verwaltung) zusammenbringen.

Ganz deutlich werden die bisherigen Auswirkungen der Pandemie und der damit einhergehenden Maßnahmen auf Bundes- und Landesebene bei der Betrachtung der Veränderung der Besucherfrequenz bei untersuchten Händlern. Einerseits werden die Phase des ersten Lockdowns, die Zeitpunkt der ersten Ladenöffnungen (20.04.2020; KW 17) unter 800 m² VK klar ersichtlich. Andererseits zeigt sich das weiterhin unterdurchschnittliche Kundenaufkommen im Vorjahresvergleich (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 1: Frequenzverluste im Einzelhandel in Deutschland (Anfang Februar bis Mitte September 2020) im Vergleich zum Vorjahr



Quelle: GMA-Darstellung 2020 nach Daten von Statista 2020

Die Nahversorgung zeigte sich während dieser Zeit als besonders stabil. Zu Beginn der Krise führten Vorratskäufe zu kurzfristigen Umsatzsteigerungen. Mit zunehmender Nutzung von „Homeoffice“ und „Homeschooling“ waren ab März 2020 Mehrumsätze bei Lebensmitteln zu verzeichnen, der sich aus der Gastronomie in den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (sowie Lieferdienste) verlagert hat. Der Umsatzzuwachs im sog. periodischen Bedarf wird für das Jahr 2020 insgesamt auf 4 – 5 % geschätzt.¹²

¹² Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021 auf Basis von Prognosen der bulwiengesa AG

II. Nachfragesituation

1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in Neuallermöhe und im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen im Bezirk Bergedorf
- /// Ergebnisse der Kundenwohnbefragung auf dem Fleetplatz im Oktober 2020
- /// verkehrliche Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte

Zur Einschätzung des Einzugsgebietes wurde vom 22. bis 24.10.2020 eine Kundenwohnbefragung auf dem Fleetplatz durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 531 Passanten nach deren Wohnort befragt¹³.

Tabelle 3: Kundenwohnbefragung Fleetplatz

Herkunft	Befragte absolut	Befragte in %
Neuallermöhe-West	404	76
Neuallermöhe-Ost	42	8
Bergedorf-West, Mittlerer Landweg	35	7
sonstige	50	9
Gesamt	531	100

Quelle: Befragung Oktober 2020; N = 531; GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Mit 404 Befragten stammen ca. 76 % der Kunden auf dem Fleetplatz aus Neuallermöhe-West. Aus dem Siedlungsbereich Neuallermöhe-Ost, der über ein eigenes Nahversorgungszentrum verfügt, stammen insgesamt 42 Befragte, was ca. 8 % entspricht. Weitere 35 Kunden stammen aus der Wohnsiedlung Bergedorf-West und aus dem Bereich Mittlerer Landweg / Gleisdreieck in Billwerder, der sich eine S-Bahnstation weiter westlich befindet. Dort ist ab 2017 eines der größten Flüchtlingsheime in Deutschland errichtet worden, in dem in 800 Wohneinheiten rd. 2.500 Menschen eingezogen sind. Die Eigentümergesellschaft SAGA hat in 2020 mit der Umwandlung der Unterkunft in regulären Wohnraum und der Vermarktung (160 WE) im Projekt „MiLa“ begonnen. Weitere 50 Personen (ca. 9 %) stammen aus anderen Hamburger Stadtteilen bzw. aus dem Umland und sind als Streukunden zu berücksichtigen.

Somit ist festzustellen, dass das designierte Ortszentrum Neuallermöhe-Oberbillwerder aktuell mit weitem Abstand der Nahversorgung in Neuallermöhe-West dient und auf ein räumlich sehr kompaktes Einzugsgebiet ausstrahlt. Weniger stark ausgeprägte Kundenbeziehungen sind entlang der S-Bahnlinie nach Neuallermöhe-Ost, Bergedorf-West und den Mittleren Landweg (Zone IIa) festzustellen.

Die Neuentwicklung des Stadtteils Oberbillwerder wird sich somit auch innerhalb des Einzugsgebietes des bestehenden Ortszentrums befinden (Zone IIb) und praktisch komplett von diesem überlagert. Mit einer Ausweitung des Angebotes innerhalb des gemeinsamen Ortszentrums dürften auch die Marktanteile aus dem östlichen Teil von Neuallermöhe und ggf. auch aus der Siedlung Bergedorf-West noch steigerungsfähig sein, so dass diese perspektivisch dem Einzugsgebiet zugeordnet werden können. Da sowohl Neuallermöhe Ost als auch Bergedorf-West über eigene Nahversorgungsstrukturen verfügen, die im Fall von Bergedorf West aktuell deutlich aufgewertet werden sollen, dürfen die Kaufkraftzuflüsse aus der Zone II bzw. IIb des

¹³ Befragt wurde auf dem Fleetplatz, nicht einem bestimmten Geschäft zugeordnet, am Donnerstag und Freitag von 13.00 – 18:00 Uhr und am Samstag von 11:00 bis 16:00 Uhr. Es wurde nach der Postleitzahl und der Straße gefragt. Die Befragung erfolgte tabletgestützt.

Einzugsgebietes jedoch nicht überschätzt werden. Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel im (gemeinsamen) Ortszentrum Billwerder-Allermöhe folgendes Marktgebiet abgrenzen:¹⁴

Zone I:	Neuallermöhe-West	13.812 EW
	Zusätzliche Einwohner Walter-Rudolphi-Weg	880 EW
Zone IIa:	Neuallermöhe-Ost, Bergedorf-West, Mittlerer Landweg	15.875 EW
Zone IIb:	Oberbillwerder	15.050 EW
Zone I – II gesamt:		45.617 EW.

Derzeit spricht der Standort Fleetplatz als faktisches Nahversorgungszentrum ein Einzugsgebiet von ca. 13.810 Personen an. Eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit für Supermärkte ist gewährleistet, wenn rd. 7.000 Personen auf einen Supermarkt entfallen, der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Personen. Somit ist die aktuelle Ausstattung (Supermarkt, Discounter und Drogeriemarkt) hinsichtlich des Betriebstypenspektrums für die Funktion als Nahversorgungszentrum als angemessen und tragfähig zu beurteilen. Die stabile Einzelhandelssituation und der geringe Wechsel im Geschäftsbesatz seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes sprechen auch für diese Thesen.

Mit der Aufwertung zu einem gemeinsamen Ortszentrum wird das Marktgebiet des bipolaren Zentrums rd. 44.740 Personen umfassen, was in etwa einer Mittelstadt entspricht. Zählt man die perspektivischen EinwohnerInnen in einer möglichen Siedlungsentwicklung am Walter-Rudolphi-Weg hinzu, sind es ca. 45.620 Personen. Das Einzelhandelskonzept Bergedorf 2018 weist darauf hin, dass die Nachfrage nach zusätzlichen Handelsflächen von dem zusätzlichen Einwohnerpotenzial in Oberbillwerder abhängig ist und zukünftig zur Versorgung der Einwohner auch Angebote des mittelfristigen Bedarfs als Ergänzung zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel beinhalten kann.¹⁵

Somit ist zu erwarten, dass Kunden aus Neuallermöhe auch die Geschäfte in Oberbillwerder aufsuchen werden und umgekehrt. Mit Fertigstellung des BahnQuartiers (etwa zu Beginn der 30er Jahre) wird der moderne Zentrumsbereich in Oberbillwerder (voraussichtlich mit großem Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Bio-markt, Drogeriemarkt etc.) ein vergleichbares aber umfangreicheres Angebot aufweisen als das Zentrum am Fleetplatz. Somit muss der Fleetplatz in die neue Rolle als Ortszentrum ‚hineinwachsen‘ und auch gegenüber den Angeboten im BahnQuartier konkurrenzfähig und attraktiv sein, um von der zukünftig größeren Potenzialbasis profitieren zu können.

2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel am Fleetplatz

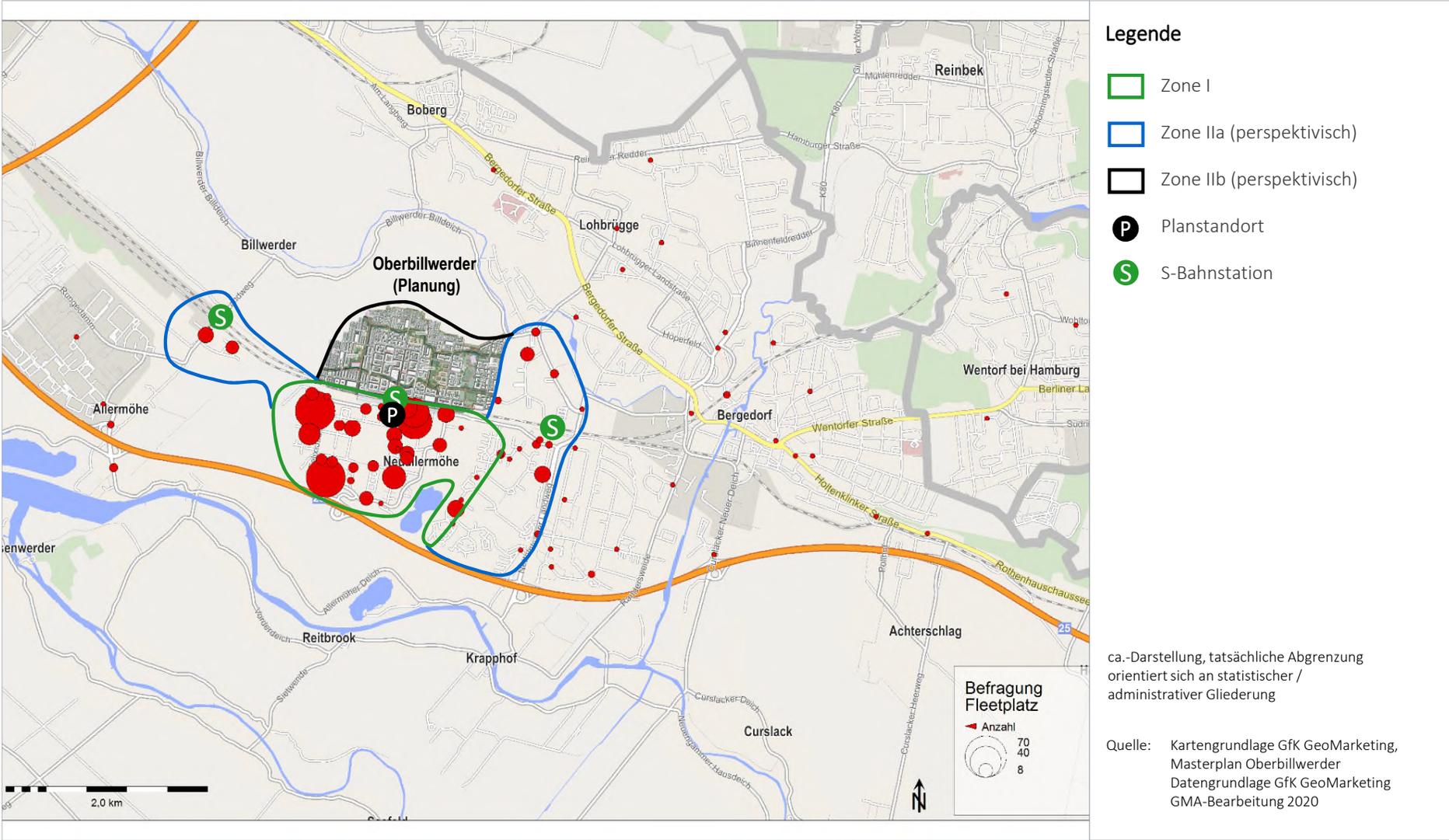
Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel) berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag im vergangenen Jahr in Deutschland bezogen auf den gesamten Einzelhandel bei ca. 6.210 €¹⁶.

¹⁴ Quelle Einwohnerzahlen: Statistikamt Nord, Stand 31.12.2018

¹⁵ Vgl. Einzelhandelskonzept Bergedorf, 2018, S. 172

¹⁶ Bei Apotheken wird nur der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

Karte 4: Marktgebiet des Ortszentrums Neuallermöhe-Oberbillwerder



Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. In Neuallermöhe lag im Jahr 2020 in der Summe ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau¹⁷ vor, wobei das Kaufkraftniveau im Süden der Wohnsiedlung (Kaufkraftkennziffer 102 – 114) deutlich höher ausfällt als im Norden (Kaufkraftkennziffer 68 – 83). Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt dementsprechend ein hohes Kaufkraftniveau vor.

Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. Auf die Hauptsortimente verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie folgt:

Tabelle 4: Kaufkraftvolumen im Marktgebiet des Ortszentrums Neuallermöhe-Oberbillwerder

Daten	Kaufkraft in Mio. €			
	Zone I*	Zone IIa	Zone IIb	EZG Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	35,7	38,0	37,0	110,7
Gesundheit, Körperpflege	7,3	7,8	7,6	22,7
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	3,1	3,3	3,3	9,7
kurzfristiger Bedarf insg.	46,1	49,1	47,9	143,1
Bücher, Schreib- / Spielwaren	3,9	4,2	4,1	12,2
Bekleidung, Schuhe, Sport	11,5	12,3	11,9	35,7
mittelfristiger Bedarf insg.	15,4	16,5	16,0	47,9
Elektrowaren, Medien, Foto	8,9	9,5	9,3	27,7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	9,8	10,4	10,2	30,4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	8,3	8,9	8,6	25,8
Optik / Uhren, Schmuck	2,5	2,7	2,6	7,8
Sonstige Sortimente	5,9	6,3	6,1	18,3
langfristiger Bedarf insg.	35,4	37,8	36,8	110,0
Einzelhandel insg.	96,9	103,4	100,7	300,1

*inkl. Neubürger; GMA-Berechnung 2021

Das Kaufkraftvolumen beträgt in Neuallermöhe-West (Zone I) ca. 91,0 Mio. € p. a. und wird mit Fertigstellung der Wohneinheiten am Walter-Rudolphi-Weg auf ca. 96,9 Mio. € anwachsen. In Neuallermöhe-Ost, Bergedorf-West und am Mittleren Landweg (Zone IIa) sind ca. 103,4 Mio. € zu verzeichnen. Mit Realisierung des Stadtteils Oberbillwerder (Zone IIb) werden die ca. 15.000 Einwohner über eine Kaufkraft von ca. 100,7 Mio. € verfügen¹⁸. Somit wird das gemeinsame Ortszentrum durch endogene Potenziale in Oberbillwerder (Zone IIb) und höhere Kaufkraftbindung aus Neuallermöhe-Ost, dem Mittleren Landweg und Bergedorf-West (Zone IIa) zukünftig ein größeres Einzugsgebiet ansprechen, wovon allerdings der Großteil auf den neuen Zentrumsbereich in Oberbillwerder ausgerichtet sein wird.

¹⁷ Postleitzahlenbereich 21033: 102,8; Postleitzahlenbereich 21035: 106,2; Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2020: Werte über 100 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

¹⁸ Für Oberbillwerder wird von einer Kaufkraftkennziffer von ca. 107,7 ausgegangen. Gegenüber der GMA-Studie zu Oberbillwerder (ab 06.2020) ergeben sich höhere Kaufkraftbeträge (damals 97,8 Mio. €), da seitdem durch das Statistische Bundesamt neue Daten veröffentlicht worden sind und der Pro-Kopf-Ausgabesatz in Deutschland inzwischen von 6.035 € (Stand 2018) p.a. auf 6.210 € p.a. (Stand 2019) angestiegen ist.

III. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg

1. Einzelhandelssituation am Fleetplatz

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren im zentralen Versorgungsbereich Billwerder-Allermöhe 9 Betriebe¹⁹ mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.150 m² vorhanden. Der Schwerpunkt entfällt auf Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln, ergänzt durch Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften und Geschenkartikel.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand Fleetplatz

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche in %
kurzfristiger Bedarf gesamt	8	3.115	99
mittelfristiger Bedarf	-	-	-
langfristiger Bedarf	1	30	1
Einzelhandel gesamt	9	3.145	100

Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt

GMA-Erhebungen 2020 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Ergänzend wurden 21 Dienstleistungsbetriebe festgestellt, darunter zahlreiche (Fach-) Arztpraxen. Nahversorgungsaffine Dienstleister (Friseur, Sparkasse, Änderungsschneiderei, Textilreinigung, Fahrschule) stehen im Vordergrund, auch spezielle Dienstleistungen (Finanzberatung, Rechtsanwalt, Personaldienstleistung) sind vorhanden. Unternehmensbezogene Dienstleistungen sind nicht standortprägend. Hinzu kommen 5 Gastronomiebetriebe, die Polizei, eine Kita und die Bücherhalle.

2. Bewertung des projektrelevanten Wettbewerbs im Einzelhandel

2.1 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Die Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wird im Folgenden dargestellt und bewertet. Ausgehend davon lassen sich der Einzelhandelsstandort Fleetplatz und die Potenzialfläche Walter-Rudolphi-Weg in den wettbewerblichen Kontext einordnen.

/// Nahversorgungszentrum Bergedorf-West: Im Stadtteil Bergedorf inmitten einer Großwohnsiedlung der 70er Jahre unmittelbar nördlich der S-Bahnstation Nettelburg gelegenes Zentrum (mit aktuell rd. 1.700 m² VK). Nukleus ist die sehr ‚in die Jahre gekommene‘ Einkaufspassage am Werner-Neben-Platz, die deutliche Erosionserscheinungen aufweist und für einen Neubau bereits teilweise entmietet ist. Anstelle des Bestandsbaus sollen hier in einem Neubau kurz- bis mittelfristig moderne Handelsflächen in einer Größenordnung von rd. 5.000 m² BGF (u.a. Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt, Apotheke, Lotto / Toto, Blumen, Optiker, Friseur) entstehen, der zum Bezug der ersten Wohnungen in Oberbillwerder und einer möglichen Entwicklung am Walter-Rudolphi-Weg bereits fertiggestellt sein dürfte. Planerisch laufen derzeit noch Diskussionen über die Verortung des Handelsbausteins; alternativ stehen noch der zu überplanende Grundstücksbereich oder der Parkplatz in Rede. Ergänzt wird das Angebot durch einen benachbarten

¹⁹ Bei Einzelhandelsbetrieben mit diversen Sortimenten wird zwischen dem Kernsortiment und den weiteren Randsortimenten unterschieden. So werden z. B. Supermärkte und Lebensmitteldiscounter dem Kernsortiment periodischer Bedarf zugeordnet und die Umsätze der einzelnen Randsortimente (u. a. Bekleidung, Haushaltswaren) diesen jeweiligen Sortiment zugerechnet.

Nahversorgungsneubau aus dem Jahr 2019 mit Aldi, Budnikowsky (Umzug aus der Einkaufspassage) und Dat Backhus.

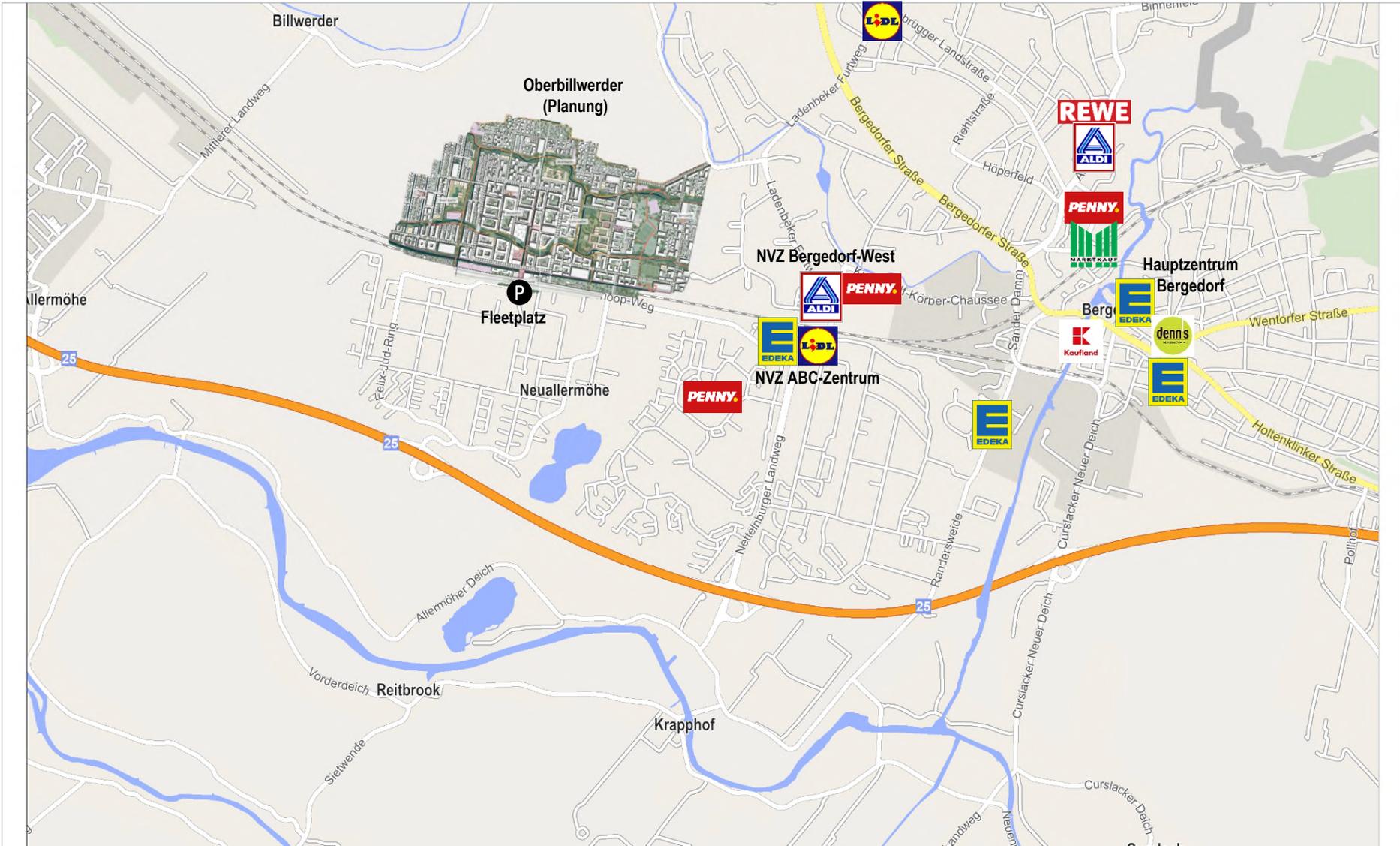
- /// **Nahversorgungszentrum ABC-Zentrum Neuallermöhe:** Kleineres, in den 80er Jahren einheitlich geplantes und entwickeltes Nahversorgungszentrum (rd. 1.600 m² VK) rund um den Edith-Stein-Platz südlich der S-Bahnstation Nettelnburg mit einem Edeka-Markt als Magnetbetrieb sowie kleinteiligen Ladenlokalen und einem freitäglichen Wochenmarkt. Im östlichen Standortverbund ist ein Lidl-Markt außerhalb des Zentrums situiert, der zu erweitern beabsichtigt, allerdings derzeit kaum Kopplungseffekte mit dem introvertierten Zentrum aufweist.
- /// **Grachtenplatz Neuallermöhe:** Am Grachtenplatz ist das Grachtenhaus mit einem Penny Discounter zu finden, der in die ehemals von Aldi genutzte Fläche eingezogen ist. Das Angebot wird um weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt, insgesamt ist der Standort vor allem durch medizinische Angebote (Ärztehaus, Pflegedienst) geprägt. Die Ladenfront ist dem Wasser zugewandt und nur über den rückwärtig gelegenen Parkplatz zu erreichen, so dass das Grachtenhaus vom Henriette-Herz-Ring nicht sichtbar ist. Auch wenn insofern die Standortrahmenbedingungen für den Betrieb von Einzelhandelsflächen nicht einfach sind, übernimmt der Bereich Grachtenplatz eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete (Nahversorgungslage).
- /// Neben den erwähnten Standorten sind noch die Versorgungseinrichtungen mit dem Schwerpunkt kurzfristiger Bedarf im **Hauptzentrum Bergedorf** (Marktkauf, 2x Edeka, Penny, 3x Budnikowsky, 2x Rossmann, dm Drogerie, denn's) und Kaufland im **CCB-Bauteil Fachmarktzentrum** vor allem noch der Penny-Markt am **Oberem Landweg** von Relevanz.

Tabelle 6: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum

Zentraler Versorgungs- bereich	Standort	Wettbewerber	Verkaufsflä- che in m ² (ca- Werte)
NVZ ABC-Zentrum	Edith-Stein-Platz 4	Edeka	1.100
NVZ Bergedorf West	Friedrich-Frank-Bogen	Vollsortimenter NN / Planung	1.500
NVZ Bergedorf West	Friedrich-Frank-Bogen	Budnikowsky	500
NVZ Bergedorf West	Friedrich-Frank-Bogen	Aldi	1.200
NVZ Bergedorf West	Friedrich-Frank-Bogen	Drogerie NN / Planung	750
	Rahel-Varnhagen-Weg	Lidl	1.000
NVL Grachtenplatz	Grachtenplatz	Penny	800
	Oberer Landweg	Penny	800
Hauptzentrum Bergedorf	Bergedorfer Straße 131	Budnikowsky	300
Hauptzentrum Bergedorf	Bergedorfer Straße 148	Edeka	540
Hauptzentrum Bergedorf	Kupferhof 21	Budnikowsky	500
Hauptzentrum Bergedorf	Kupferhof 4	Edeka	1.200
Hauptzentrum Bergedorf	Sachsentor 58	denn's Biomarkt	400
Hauptzentrum Bergedorf	Weidenbaumsweg 2	Rossmann	700
Hauptzentrum Bergedorf	Alte Holstenstraße 23	dm	550
Hauptzentrum Bergedorf	Alte Holstenstraße 23	Penny	800
Hauptzentrum Bergedorf	Alte Holstenstraße 28	Rossmann	600
Hauptzentrum Bergedorf	Alte Holstenstraße 30 – 32	Marktkauf	8.400
Hauptzentrum Bergedorf	Alte Holstenstraße 30 – 32	Budnikowsky	570
SO FMZ Bergedorf	Bergedorfer Straße 106	Kaufland	4.300

GMA-Erhebung 2020, auf Basis der gesamtstädtischen Flächenerhebung 06 / 2018, Verkaufsflächen ohne Flächen der Konzessionäre. OZ = Ortszentrum; NVZ = Nahversorgungszentrum; NVL = Nahversorgungslage; SO FMZ = Sondergebiet Fachmarktzentrum.

Karte 5: Strukturprägende Wettbewerber im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Masterplan Oberbillwerder, GMA-Bearbeitung 2020

2.2 Zukünftiger Einzelhandelsbesatz Oberbillwerder

Im Rahmen des Nutzungskonzeptes Einzelhandels- und Gewerbeflächen für den Stadtteil Oberbillwerder in Hamburg-Bergedorf werden von den Gutachtern Handelsflächen in einer Größenordnung von rd. 12.200 – 13.700 m² vermietbarer Handelsfläche empfohlen, die rd. 14.200 – 16.000 m² BGF entsprechen dürften. Umgerechnet auf die Verkaufsfläche ist von rd. 9.000 – 10.500 m² VK für Oberbillwerder auszugehen (Mittelwert: 9.760 m² VK). Eine mögliche Nutzungsstruktur gibt nachfolgende Tabelle wider:

Tabelle 7: Voraussichtliches Flächenprogramm für Oberbillwerder (Mittelwerte)

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche in %
kurzfristiger Bedarf gesamt	9	6.215	64
mittelfristiger Bedarf	3	745	8
langfristiger Bedarf	9	2.800	29
Einzelhandel gesamt	21	9.760	100

Quelle: Nutzungskonzept Einzelhandels- und Gewerbeflächen für den Stadtteil Oberbillwerder in Hamburg-Bergedorf, 2020

Im **kurzfristigen Bedarf** sollen in Oberbillwerder voraussichtlich ein großer Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Biomarkt und ein Drogeriemarkt als Magnetbetriebe entstehen, ergänzt durch Lebensmittelhandwerk und möglicherweise ein Reformhaus etc. **Darüber hinaus** sind Bücher, Schuhe, Bekleidung, Haushaltswaren / Heimtextilien, Fahrräder / Sport, Zoologischer Bedarf, Elektrowaren und Optik/Uhren/Schmuck sowie Foto/ Büro und Schreibwaren als weitere mögliche Sortimente für den nördlichen Zentrumsteil in Oberbillwerder im Gespräch.

2.3 Flächenausstattung in Ortszentren in Hamburg

Gemäß Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel beschränkt sich die Versorgungsfunktion der Ortszentren auf den eigenen Stadtteil:

„Nur in einzelnen Angebotsbereichen erreicht die infrastrukturelle Ausstattung einen über den eigenen Stadtteil hinausgehenden Einzugsbereich. Gleichwohl besteht eine im gesamtstädtischen Kontext wahrnehmbare Bedeutung der Zentren als wichtige Identifikationsorte im Bereich der Äußeren Stadt.“

Ortszentren weisen eine Ausstattung von i. d. R. mindestens 7.500 m² und maximal rd. 10.000 m² VKF auf. Im Gegensatz zu den Stadtteilzentren liegt der Angebotsschwerpunkt dabei (mit wenigen Ausnahmen) auf dem periodischen Bedarf.“²⁰

Um die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung für Ortszentren zu ermitteln, sind die Angaben aus den bezirklichen Nahversorgungskonzepten ausgewertet worden. Dies betrifft die Ortszentren Horn, Lurup, Othmarschen, Rissen, Fuhlsbüttel, Schnelsen, Jenfeld und Tonndorf.

Anders als in Billwerder-Allermöhe und Horn, die erst noch zum Ortszentrum entwickelt werden sollen, sind in den anderen Ortszentren nennenswerte Verkaufsflächen auch im mittel- und langfristigen Bedarf vorhanden. Hier sind allerdings auch Ausreißer berücksichtigt, wie das Ortszentrum Othmarschen an der Waitzstraße, das zahlreiche hochwertige Boutiquen aufweist.

²⁰ Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, 2019, S.9

Tabelle 8: Flächenausstattung in Ortszentren in Hamburg

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche in %
kurzfristiger Bedarf gesamt	19	4.033	64
mittelfristiger Bedarf	10	1.161	18
langfristiger Bedarf	11	1.139	18
Einzelhandel gesamt	40	6.333	100

Quelle: Bezirksliche Nahversorgungskonzepte 2017 / 2018; GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Ortszentren weisen im Durchschnitt ca. 6.300 m² Verkaufsfläche auf, wobei die Werte zwischen knapp über 3.000 m² VK (Horn) und ca. 9.700 m² (Lurup, Tonndorf) liegen. Mit 53 – 64 % der Verkaufsflächen steht der kurzfristige Bedarf dabei stets im Vordergrund. Der mittelfristige Bedarf nimmt von ca. 7 – 21 % nur eine ergänzende Funktion ein, das Gleiche gilt für den langfristigen Bedarf (14 – 23 %). Mit durchschnittlich ca. 40 Einzelhandelsbetrieben (Spannweite: 20 – 73) verfügen Ortszentren über eine größere Vielfalt als reine Nahversorgungszentren.

Magnetbetriebe sind regelmäßig Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemärkte, aber auch SB-Warenhäuser (Rewe-Center, Kaufland). In Einkaufszentren wie dem Jen (Jenfeld), dem Lurup-Center und dem Tondo (Tonndorf) sind auch vermehrt mittelgroße Fachmärkte (überwiegend Bekleidung, Schuhe) anzutreffen. Die Verkaufsflächen liegen durchweg in Erdgeschosslage, UG- und OG-Flächen können in kleineren Zentren nicht nachhaltig betrieben werden. Möbelanbieter (z. B. Dänisches Bettenlager, Jenfeld) oder Elektronikanbieter (z. B. Euronics, Horn) sind eher die Ausnahme. In Ortszentren sind im langfristigen Bedarf häufig Optiker und Hörgeräteakustiker anzutreffen.

3. Bewertung des Einzelhandelsangebotes am Fleetplatz

Lebensmittelvollsortimenter und –Discounter stellen als Magnetbetriebe die Grundausstattung eines Ortszentrums dar. Die einzelnen Märkte werden wie folgt bewertet:

- Der **Edeka Lebensmittelvollsortimenter** im Fleethaus stellt mit ca. 1.650 m² Verkaufsfläche einen modernen und leistungsfähigen Markt dar. Nach der Modernisierung²¹ ist hier kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar. Modernisierungsbedarf ist hingegen im Eingangsbereich des Fleethauses zu erkennen, wo u. a. ein Geschenkeladen, ein Bistro und ein Kiosk untergebracht sind. Diese Betriebe präsentieren sich eher funktional, der Kiosk verzeichnet als Poststelle einen nennenswerten Kundenzuspruch. Die Bäckerei in der Vorkassenzzone von Edeka ist vom Foyer des Fleethauses nicht sichtbar, sie ist nur aus dem Edeka-Markt zu erkennen.
- Der **Penny Lebensmitteldiscounter** am Fleetplatz weist einen eher unüblichen und ineffizienten Flächenzuschnitt auf. Der große Eingangsbereich wird durch die Einkaufswagenbox und den schmalen Durchgang zum eigentlichen Eingang dominiert, der hintere Verkaufsraum ist trapezförmig geschnitten. Ein weiterer, vorderer Verkaufsraum mit den Kühltruhen und Kassen ist durch ein Metalltor vom Hauptverkaufsraum abtrennbar. Die Gänge wirken eng und zugestellt, dennoch wird der Markt gut angenommen und ist grundsätzlich als leistungsfähig zu beurteilen.
- Der **Rossmann Drogeriemarkt** wirkt ebenfalls eng und verwinkelt. Mit knapp 300 m² Verkaufsfläche liegt dieser Markt zudem deutlich unter den aktuellen Anforderungen für neue Rossmann-Märkte (ca. 800 m² VK).

²¹ Umbau Juli – August 2016

Insgesamt ist der Einzelhandelsbestand seit der letzten Erhebung (Stichtag: 06. Juli 2016) sehr stabil geblieben. Der Anbieter Fleet Basar wurde durch Multi Markt ersetzt, der jedoch das gleiche Sortiment führt und Edeka ist umgebaut worden. Leerstände waren am Fleetplatz zum Erhebungszeitpunkt (November 2020) nicht zu verzeichnen. Mit 9 Einzelhandelsbetrieben liegt der Fleetplatz noch deutlich unter dem Durchschnitt für Ortszentren (40 Betriebe).

Der Fleetplatz lässt sich hinsichtlich des Einzelhandels und der ergänzenden Nutzungen als **funktionaler Mittelpunkt des Siedlungsgebietes Neuallermöhe-West** einordnen. Hierzu tragen insbesondere folgende Nutzungen bei:

- // Mobilitätsknotenpunkt durch die S-Bahnstation Allermöhe
- // Konzentration der Nahversorgung für Neuallermöhe-West
- // ausgeprägter (Fach-) Ärztebesatz
- // Umfassendes, nahversorgungsrelevantes Dienstleistungsangebot
- // Konzentration der öffentlichen Nutzungen für Neuallermöhe.

Foto 10: Eingang Fleethaus



Foto 11: Foyer Fleethaus, Eingang Edeka



Foto 12: Fleetplatz Blick von Hausnummer 1



GMA 2020

Foto 13: Fleetplatz Blick von Hausnummer 7



Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Einzelhandelsstandort Fleetplatz innerhalb seines momentanen Einzugsgebietes, das sich auf Neuallermöhe-West beschränkt, nahezu konkurrenzlos ist. Die nächstgelegenen Wettbewerber (Neuallermöhe-Ost, Bergedorf-West) weisen ein ebenso räumlich begrenztes Einzugsgebiet auf, Überschneidungen sind kaum gegeben. Die Wettbewerber im Hauptzentrum Bergedorf bzw. in dessen direktem Umfeld (u. a. Marktkauf, Kaufland, Edeka, denn's Biomarkt) sind teils deutlich größer und weisen ein größeres Einzugsgebiet auf. Der Edeka-Markt am Fleetplatz gehört zu den größten und modernsten Supermärkten im Untersuchungsraum sowie außerhalb des Bergedorfer Hauptzentrums, für Penny und Rossmann gilt dies allerdings nicht.

Anpassungsbedarf ist deshalb insbesondere bei den Anbietern Penny und Rossmann erkennbar, die auf nicht zeitgemäßen Verkaufsflächen agieren. Wenn mit den zusätzlichen Angeboten in Oberbillwerder der Konkurrenzdruck zunimmt, dürften diese Betriebe Veränderungen am Bestandsstandort oder eine Verlagerung auf modernere Handelsflächen in Oberbillwerder anstreben. Die verwinkelte Baustruktur des Penny-Marktes, der sich offensichtlich über mehrere Baukörper erstreckt, lässt hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Bestands bereits baustrukturelle Hindernisse erkennen. Um einen Verlust der Magnetwirkung zu vermeiden, wird eine Erweiterung der Handelsflächen für die Nahversorgung am Fleetplatz empfohlen.

Für das Fleethaus könnte eine Umgestaltung des Eingangsbereichs zu Edeka die Eingangssituation insgesamt aufwerten, bei Bedarf Flächen zur Weiterentwicklung des Lebensmittelvollsortimenters schaffen und den übrigen Betrieben bessere Präsentationsmöglichkeiten eröffnen. Weiterhin ist der Fleetplatz Standort des Wochenmarktes²², dies sollte als Alleinstellungsmerkmal beibehalten und nicht nach Oberbillwerder verlagert werden. Ein Angebotsausbau im mittel- und langfristigen Bedarf sollte nur arrondierenden Charakter annehmen, zumal diese Sortimente teilweise auch auf der zentralen Achse in Oberbillwerder abgebildet werden sollen.

Verkaufsflächenseitig wird der Schwerpunkt im gemeinsamen Ortszentrum mit ca. 76 % eindeutig im Bereich Oberbillwerder liegen. Im mittel- und langfristigen Bedarf fällt der Anteil entsprechend höher aus.

Tabelle 9: Verteilung der Verkaufsflächen im perspektivischen Ortszentrum

Daten	Verkaufsfläche Bereich Fleetplatz		Verkaufsfläche Bereich Oberbillwerder		Summe in m ²
	in m ²	in %	in m ²	in %	
kurzfristiger Bedarf	3.115	24	6.215	48	9.330
mittelfristiger Bedarf	-	-	745	6	745
langfristiger Bedarf	30	< 1	2.800	22	2.830
Einzelhandel gesamt	3.145	24	9.760	76	12.905

Quelle: GMA Erhebung 2020; Nutzungskonzept Einzelhandels- und Gewerbeflächen für den Stadtteil Oberbillwerder in Hamburg-Bergedorf, 2020, ca.-Werte

Mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von ca. 800 – 1.100 am Walter-Rudolphi-Weg würde der Bereich Fleetplatz mit dann ca. 4.000 – 4.200 m² Verkaufsfläche einen höheren Anteil von ca. 29 – 30 % am gemeinsamen Ortszentrum (ca. 14.000 m² VK) und ein entsprechend **höheres funktionales Gewicht** einnehmen.

²² Marktzeiten: Samstags, 8 – 13 Uhr

IV. Bewertung der Standort- / Wettbewerbssituation für übrige gewerbliche Nutzungen

1. Nutzungsmix in Stadtteil- / Ortszentren in Hamburg

Kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen beleben Quartiere und stellen ein wohnortnahes Angebot mit Waren und Dienstleistungen sicher. In Stadtteil- und Ortszentren profitieren diese Nutzungen von der Anziehungskraft der Magnetbetriebe (Supermarkt 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. Bezirksämter), kulturelle Einrichtungen (z. B. Museen), Bildungs- und Sozialeinrichtungen (z. B. VHS, Kindergarten) zu den 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.

1.1 Dienstleistungsbetriebe in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren

Einen der größten Anteile an den ergänzenden Nutzungen in Stadtteil- und Ortszentren haben Dienstleistungen. Von den durchschnittlich ca. 52 Komplementärnutzungen pro zentralem Versorgungsbereich gehören ca. 33 Betriebe zum Dienstleistungssektor.

Zu den am **häufigsten** anzutreffenden Dienstleistungen gehören mit deutlichem Abstand Friseure und Geldinstitute (Banken, Sparkassen). Auch weitere Anbieter konsumnaher Dienstleistungen, die dem Grundbedarf zuzuordnen sind, finden sich meist mehrfach in Stadtteil- bzw. Ortszentren. Dazu zählen Änderungsschneidereien, Reisebüros, Kosmetikstudios, Textilreinigungsbetriebe und Nagelstudios. Neben Arztpraxen gehören auch spezialisierte medizinische Angebote wie Pflegedienste und Fachärzte zur Grundausstattung, ebenso die Immobilienmakler. Hier zeigt sich die Versorgungsbedeutung von Stadtteil- und Ortszentren, die eine wesentlich über den fußläufigen Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion übernehmen.

Zu den **üblichen** Nutzungen eines Stadtteil- / Ortszentrums gehören außerdem Schuhmacher / Schlüsseldienst, Fahrschule, Zahnarzt, Versicherung, Fotostudio sowie unterschiedliche Beratungs- und Betreuungsangebote, die insbesondere von der Sozialstruktur und der Nachfrage nach entsprechenden Angeboten abhängig sind. In Ergänzung zu entsprechenden Fachärzten sind Physiotherapeuten wahrscheinlich, außerdem finden sich üblicherweise weitere Dienstleistungsanbieter.

1.2 Gastronomiebetriebe in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren

Gastronomische Angebote tragen maßgeblich zur Aufenthaltsqualität und zur kommunikationsbildenden Funktion eines Zentrums bei. Im Durchschnitt sind in einem Stadtteil- oder Ortszentrum ca. 13 Gastronomiebetriebe vorhanden. Am **häufigsten** sind Restaurants, Cafés und Imbissbetriebe in Stadtteil- / Ortszentren zu finden, rechnerisch hat jedes Zentrum mehrere Betriebe zu verzeichnen²³. Restaurants (inkl. Schnellrestaurants) liegen dabei mit rechnerisch 6 – 7 Betrieben pro Zentrum deutlich an der Spitze. Ergänzend kommen hier die Gastronomiebereiche hinzu, die häufig von Filialbäckereien betrieben werden. In **jedem zweiten Stadtteil- / Ortszentren** finden sich Bars und Kneipen. Diese siedeln sich oft in Bereichen mit höherer Nutzungskonzentration und entsprechenden Kundenfrequenzen an. Reine Lieferdienste sind in Stadtteil- und

²³ Dieser Schnitt wird insbesondere durch Vergleichszentren in der inneren Stadt hochgezogen

Ortszentren weniger üblich, zumal sie nicht auf Laufkundschaft angewiesen sind, auch Hotels gehören mit ihrem großen Flächenbedarf in Stadtteil- und Ortszentren in Hamburg eher nicht zu den üblichen Nutzungen.

1.3 Freizeit und Kultur in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren

Kulturelle und Freizeitangebote sind in Stadtteil- und Ortszentren in Hamburg weniger häufig anzutreffen, sie übernehmen eher eine ergänzende Funktion. Im Durchschnitt sind in einem Stadtteil- oder Ortszentrum ca. 3 kulturelle und Freizeitangebote vorhanden. Am **Häufigsten** sind Spielhallen, Fitnessstudios und Wettbüros anzutreffen, diese sind in jedem zweiten Zentrum vertreten. Nutzungen wie Freizeitzentrum, Haus der Jugend oder Kino sind nur vereinzelt anzutreffen und gehören nicht zu den üblichen Nutzungen für Stadtteil- und Ortszentren. Gemäß Vergnügungstättenkonzept Bergedorf sind für Nahversorgungszentren insbesondere freizeitorientierte Vergnügungstätten (Tanzbars, kleinere Festsäle, Billard-/ Dart-/ Kickerbars) vorstellbar²⁴.

1.4 Öffentliche Nutzungen in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren

Öffentliche Nutzungen sind meist den größeren Zentren der Bezirke vorbehalten und in Stadt- und Ortszentren nur vereinzelt vorhanden. Statistisch ist nur **in jedem zweiten Zentrum** ist eine öffentliche Nutzung vorhanden, darunter etwa das Bezirksamt, Bürgerbüro, Stadtteilbüro, Jobcenter oder Polizei.

1.5 Bildungseinrichtungen in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren

Bildungseinrichtungen sind wie öffentliche Nutzungen meist den größeren Zentren der Bezirke vorbehalten oder aufgrund des Flächenbedarfs (z. B. Schulen) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet. In Stadt- und Ortszentren ist im Durchschnitt **eine Bildungseinrichtung** vorhanden. Übliche Vertreter sind die Bücherhalle, Nachhilfe, Kita oder die Volkshochschule.

1.6 Gewerbliche Nutzungen in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren

Gewerbliche Nutzungen sind in Stadt- und Ortszentren nur vereinzelt vorhanden, in den Obergeschossen sind jedoch durchaus kleinere Büronutzungen üblich. Diese sind jedoch nicht funktionsprägend, eher unauffällig und tragen nicht entscheidend zur Zentrumsfunktion bei. Von zunehmender Bedeutung ist hingegen der Bereich City-Logistik²⁵, der insbesondere durch das wachsende Paketaufkommen im online-Handel angetrieben wird. Hierzu zählen u. a. auch Paketboxen, wie sie von DHL und Amazon aufgestellt werden.

Die nächste DHL-Packstation befindet sich am Rahel-Varnhagen-Weg in Neuallermöhe-Ost, die Abholung von Paketen ist in Neuallermöhe West aktuell im Kiosk am Fleetplatz möglich. Sollte auch in Neuallermöhe-West eine Packstation eingerichtet werden, bietet sich aufgrund der guten Erreichbarkeit und der bestehenden logistischen Funktion. auch hierfür der Standort Fleetplatz an.

²⁴ Vgl. Vergnügungstättenkonzept Bergedorf 2013, S. 79; 88

²⁵ Perspektivisch wird ein größerer Flächenbedarf bei den sog. KEP-Dienstleistungen erwartet.

2. Bewertung der Komplementärnutzungen am Fleetplatz

Mit insgesamt 30 Komplementärnutzungen weist der Fleetplatz quantitativ bereits heute ein Angebot auf, das dem der übrigen Stadtteil- und Ortszentren nahekommt bzw. dieses sogar übertrifft:

Tabelle 10: Komplementärnutzungen im Vergleich

Nutzungen	Fleetplatz	Durchschnittswert Orts- / Stadtteilzentren
Dienstleistung	20	33
Gastronomie	5	13
Freizeit / Kultur	1	3
öffentliche Nutzungen	2	< 1
Bildungseinrichtungen	2	1
Summe	30	50

Quelle: GMA 2016 / 2020

Im **Dienstleistungsbereich** sind primär nahversorgungsrelevante Dienstleistungen zu finden (2 Friseure, Sonnenstudio, Kosmetik, Fahrschule, Sparkasse, Schneiderei, Textilreinigung), ergänzt durch beratende Dienstleistungen (Finanzberatung, Rechtsanwalt) und u. a. Personaldienstleistungen. Dies stellt für ein Nahversorgungszentrum eine quantitativ und qualitativ gute Ausstattung dar, die zukünftig durch weitere Angebote in Oberbillwerder v. a. quantitativ ergänzt werden wird.

Der Bereich **Gesundheit / Medizin** ist mit allgemeinmedizinischen und Facharztpraxen bereits gut besetzt und sollt auch zukünftig einen Schwerpunkt des Angebotes am Fleetplatz darstellen.

Gastronomie ist am Fleetplatz vor allem durch einen Döner-Imbiss, das Bistro NES (Backshop mit Café) und das Café Günaydin vertreten. Mit der SAX Bar / Lounge ist eine Cocktailbar vorhanden, die erst um 16:00 Uhr öffnet. Somit stehen die Imbissgastronomie und Cafés im Vordergrund. Ein vollwertiges Restaurant, das auch im Bereich der Abendgastronomie zur Aufenthaltsqualität beitragen könnte, ist nicht vorhanden. Außengastronomie bleibt im Sommer auf die unmittelbaren Randbereiche vor den Cafés begrenzt, so dass der Fleetplatz außerhalb der Marktzeiten leer bleibt.

Mit dem Fitnesscenter ist der Besatz im Bereich **Freizeit / Kultur** bereits gut repräsentiert. Spielhallen oder Wettbüros (bzw. Sportsbars mit Wettmöglichkeit) tragen nicht zur urbanen Nutzungsvielfalt bei und können negative städtebauliche Auswirkungen haben, die sich insb. in Form von Trading-Down-Effekten und der Verdrängung von Einzelhandelbetrieben äußern können. Die Ausstattung in diesem Bereich ist daher als angemessen zu beurteilen. Spielhallen und Wettbüros sollten nicht neu angesiedelt werden.

Im Bereich der **öffentlichen Nutzungen** (Stadtteilbüro, Polizei) und der **Bildungseinrichtungen** (Kita, Bücherhalle) werden die Ausstattungswerte von Orts- und Stadtteilzentren bereits heute übertroffen.

Hinsichtlich der **City-Logistik**, die durch den Online-Handel und nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie weiter an Bedeutung gewinnt, wird die Aufstellung einer Packstation am Fleetplatz empfohlen.

Somit sollten zukünftig weiterhin Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen zur Abrundung des Angebotes eingesetzt werden. Am Fleetplatz ist quantitativ bereits ein gutes Angebot vorhanden, das **keinen akuten Nachholbedarf** erkennen lässt. Qualitativ wäre v. a. im Gastronomiebereich eine Aufwertung der Abendgastronomie durch (mindestens) ein Restaurant wünschenswert.

V. Hinweise und Empfehlungen zur künftigen Neuaufstellung des Fleetplatzes / Walter-Rudolphi-Wegs

1. Erfolgs- / Gelingungsfaktoren zur Entwicklung des Fleetplatzes

Aus den vorstehenden Analysen lassen sich folgende Erfolgs- / Gelingungsfaktoren für die perspektivische Entwicklung des Fleetplatzes ableiten:

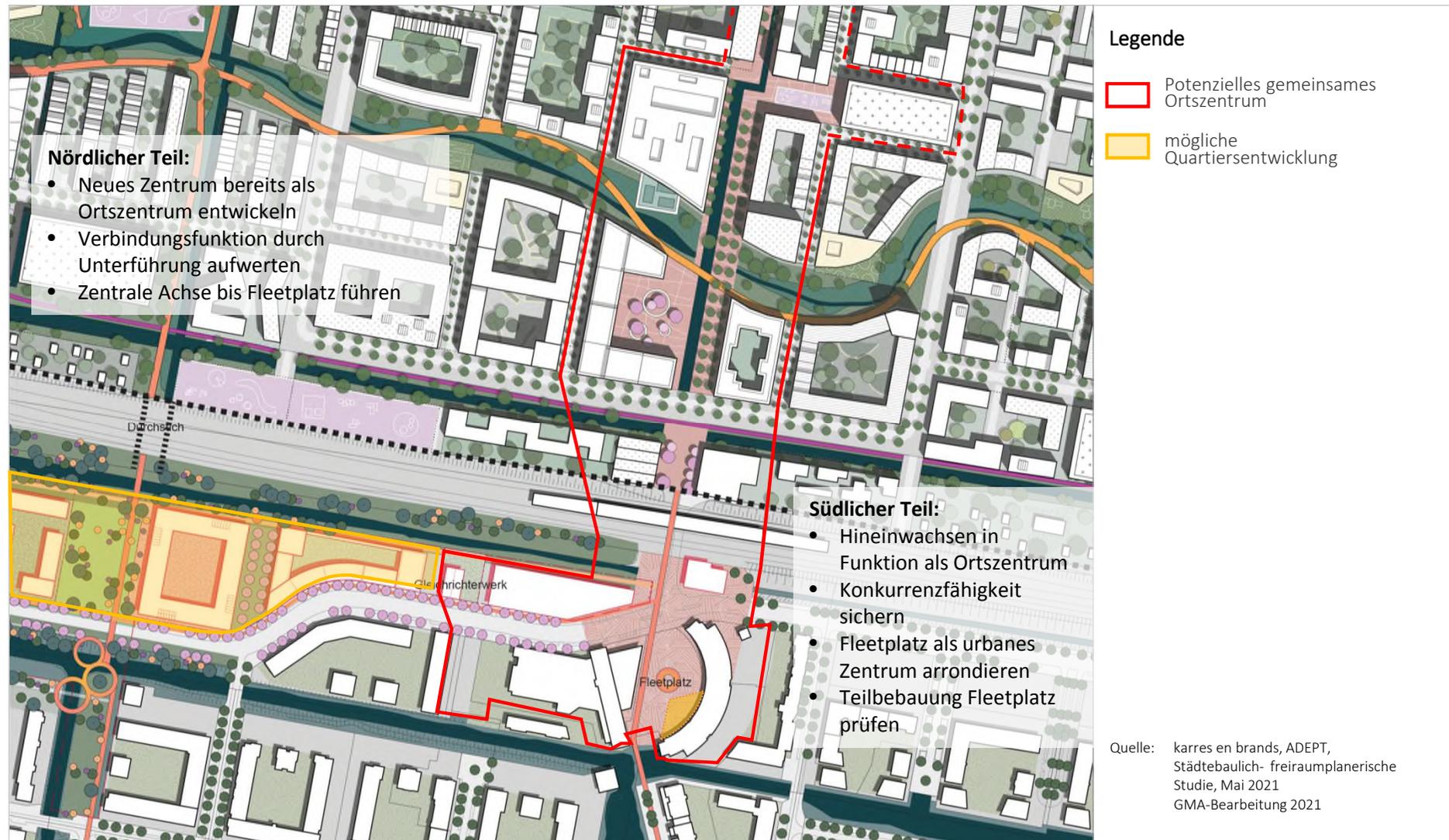
- /// **Standortsicherungsmaßnahmen für die strukturprägenden Magnetbetriebe**, insbesondere den Lebensmitteldiscounter und den Drogeriemarkt
- /// **„Hineinwachsen“ in die Rolle als Teil des bipolaren Ortszentrums** durch Ergänzungen in Einzelhandel, um von größerem Einzugsgebiet profitieren zu können
- /// **Herstellung einer attraktiven Verbindung** zwischen den beiden (perspektivischen) Zentrumsteilen zur Überwindung der städtebaulichen Zäsur, insbesondere auch von Norden her
- /// **Beibehaltung und Stärkung der endogenen Potenziale**, wie dem Wochenmarkt, der umfassenden Nahversorgung, der medizinischen Versorgung sowie öffentlichen- und Bildungsnutzungen
- /// **Nutzung der Potenzialfläche zur Arrondierung des Fleetplatzes**, um das bestehende Zentrum organisch an die verbindende S-Bahnstation „anzudocken“
- /// **Begrenzung des Einzelhandels auf die Erdgeschosse**, Nutzung der Obergeschosse für Dienstleistungen und Büros zur Vermeidung von Leerständen

2. Maßnahmen und Empfehlungen zur Aufwertung des Fleetplatzes

Die Parkplatzfläche am Walter-Rudolphi-Weg stellt die einzig verbleibende Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des Zentrums am Fleetplatz dar, daher ist sie im Einzelhandelskonzept Bergedorf 2018 bereits als solche gekennzeichnet worden. Durch die kreisförmige Baustruktur mit weitläufigem, innenliegendem Platz, den Abschluss durch Fleete und Wohnbebauung im Süden und den Bahndamm im Norden sind die Entwicklungsmöglichkeiten stark begrenzt. **Räumlich** ist daher zu empfehlen, den Platz mit zentrumsprägenden Nutzungen einzufassen (vgl. Karte 6) und eine attraktive Anbindung von Norden an den Fleetplatz herzustellen. In diesem Zuge sollte eine mögliche gestalterische Aufwertung des Fleetplatzes gleich mit angedacht werden, um an die städtebauliche Aufwertung des Walter-Rudolphi-Wegs anschließen zu können und die Bereiche zusammenzuführen.

Bei den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** (kurzfristiger Bedarf) wird empfohlen, den Lebensmitteldiscounter (Penny) und den Drogeriemarkt (Rossmann) auf eine zeitgemäße Erdgeschossfläche am Fleetplatz zu erweitern. Da die Potenzialfläche am Walter-Rudolphi-Weg für großflächigen Einzelhandel voraussichtlich zu klein sein wird, sollte für den Lebensmitteldiscounter eine Entwicklung im Bestand angestrebt werden. Hierzu sollte primär die Möglichkeit von Flächenzusammenlegungen geprüft werden. In einem zweiten Schritt wäre zu prüfen, ob das Erdgeschoss unterhalb der Galerie Passage auf den Fleetplatz herausgezogen werden kann, wie dies bei der Sparkasse am Fleethaus bereits praktiziert wird. Hier ist insbesondere auf eine Vereinbarkeit mit dem Wochenmarkt und den bauleitplanerischen Vorgaben zu achten. Eine mögliche Handelsfläche am Walter-Rudolphi-Weg muss auf den Fleetplatz ausgerichtet sein, um als zusammenhängende Versorgungslage erkennbar zu bleiben und Synergieeffekte zu den übrigen Betrieben beizubehalten. Perspektivische Zielgrößen wären rd. 800 - 1.100 m² VK für Penny und rd. 700 – 800 m² VK für Rossmann. Sollte eine Verlagerung von Rossmann in einen Neubau am Walter-Rudolphi-Weg möglich sein, könnte z. B. der benachbarte Penny-Markt auf der bisherigen Rossmann-Fläche erweitert werden.

Karte 6: Räumliche Neuaufstellung Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg



Im **mittel- und langfristigen Bedarf** stellen insbesondere Optiker und Hörgeräteakustiker eine realistische Ergänzung für den Fleetplatz dar. Der filialisierende Bekleidungs- und Schuhfachhandel, der in anderen Ortszentren regelmäßig anzutreffen ist, fragt eher größere und rechteckig geschnittene Flächen nach, diese Nutzungen sind zudem bereits für Oberbillwerder im Gespräch. In Neuallermöhe ist der zukunftssträchtige Fahrradhandel derzeit unterrepräsentiert. Möglicherweise wird sich ein Interessent für ein E-Bike-Angebot finden, wenn das Einzugsgebiet über Neuallermöhe-West hinausreicht. Insgesamt sind diese Sortimente als Ergänzung zu betrachten, die Ansiedlung eines größeren Magnetbetriebs mit mittel- oder langfristigem Kernsortiment ist für den Fleetplatz als eher unwahrscheinlich einzustufen.

Zeitlich sollte der Einzelhandelsstandort Fleetplatz, der bislang kaum in Konkurrenz zu anderen Einkaufsstandorten steht, in den nächsten fünf Jahren, rechtzeitig vor Baubeginn in Oberbillwerder zukunftsicher aufgestellt werden. Auf diese Art wird sichergestellt, dass die Magnetbetriebe zunächst die zusätzliche Nachfrage der ersten Einwohner von Oberbillwerder decken können und auch nach Inbetriebnahme des nördlichen Zentrumsteils wettbewerbsfähig bleiben.

3. Ergebnisse des öffentlichen Prozesses

Am 20.08.2020 fand im Rahmen des RISE-Beirats eine **Beteiligungsveranstaltung** mit anschließender, vierwöchiger Online-Beteiligung statt. Folgende Anregungen und Vorschläge²⁶ sind dabei eingegangen:

- /// großer (!!!) Bauspielplatz
- /// Campingplatz
- /// Stadtteilnaher Urwald (Brachfläche belassen)
- /// Baumallmende mit Nussbäumen und Maronen (zum Ernten für alle AnwohnerInnen)
- /// Frei- und Hallenbad / Schwimmbad
- /// Barfußpark
- /// Naturlabyrinth
- /// Sportpark
- /// Einzelhandel (vielleicht Fahrradladen)
- /// Restaurants
- /// Carsharinganbieter
- /// Wohnmobilstellplatz.

Diese Anregungen beziehen sich überwiegend auf die große, freie Gesamtfläche am nordwestlichen Siedlungsrand zwischen Walter-Rudolphi-Weg und dem Bahndamm und weisen überwiegend einen freiraumplanerischen Bezug auf. Für die eher schmale, langgezogene Potenzialfläche zwischen dem bestehenden Zentrum am Fleetplatz und dem geplanten Gleichrichterwerk für die S-Bahn sind diese Vorschläge aus Sicht der GMA mit Ausnahme von „Einzelhandel“ und „Restaurants“ wenig geeignet. Als letzte freie Fläche in Zentrumsnähe sollte die Potenzialfläche für die zur nachhaltigen Entwicklung des Zentrums benötigte Schaffung moderner Handelsflächen in Erdgeschosslage herangezogen werden. Ein Wegfall des Discounters und / oder

²⁶ Fragen werden an dieser Stelle nicht wiedergegeben

des Drogeriemarktes bzw. deren Verlagerung nach Oberbillwerder wäre für die Funktionsfähigkeit des Fleetplatzes nachteilig und sollte daher möglichst verhindert werden. Umso mehr scheint der Zeitschiene bei der zukunftsicheren, einzelhändlerischen Neuaufstellung des Fleetplatzes eine besondere Rolle zuzukommen.

4. Fazit

Aus Sicht der **Zentrenentwicklung** ist nur der östliche Bereich der Potenzialfläche „Urbanes Zentrum“ als Standort für Einzelhandel und zentrenprägende Komplementärnutzungen geeignet. Diese Flächen stehen in einem räumlichen Kontext mit dem bestehenden Zentrum am Fleetplatz und werden durch das Gleichrichterwerk unterbrochen. Für Einzelhandel kommt darüber hinaus nur das Erdgeschoss in Frage, Arztpraxen und Büros können auch in den Obergeschossen untergebracht werden.

Zusammenfassend sollte die Potenzialfläche am Walter-Rudolphi-Weg genutzt werden, um das bestehende Zentrum am Fleetplatz zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen, damit es als wettbewerbsfähiger und attraktiver Teil des zukünftigen gemeinsamen Ortszentrums mit der Bebauung in Oberbillwerder funktioniert.

Priorität sollte die Standortsicherung der Magnetbetriebe mit Handlungsbedarf haben (insb. Discounter, Drogeriemarkt), die Ergänzung zusätzlicher, kleiner Einzelhandelsformate sollte eher begleitenden Charakter haben. Bei Dienstleistungen, Gastronomie und sonstigen Nutzungen ist der Bereich Fleetplatz bereits gut ausgestattet, so dass das Niveau eines Ortszentrums bereits teilweise erreicht und mit Fertigstellung von Oberbillwerder voraussichtlich übertroffen wird.

Mit Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen würde auch ein übergreifender Beitrag zur Abmilderung eines einzelhändlerischen Flächenungleichgewichts innerhalb des Ortszentrums dies- und jenseits der S-Bahn geschaffen werden, da sich der Anteil des südlichen Pols so von ca. 24 % auf ca. 30 % erhöhen würde.²⁷

²⁷ Vgl. Kapitel III.3

Verzeichnisse

Seite

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Parkplatz und S-Bahnstation	11
Foto 2:	Parkplatz Walter-Rudolphi-Weg	11
Foto 3:	Fleetplatz, Blick von S-Bahnstation	11
Foto 4:	Fleethaus mit Brücke über Fleet	11
Foto 5:	Zugang zu Edeka vom Parkdeck	11
Foto 6:	S-Bahnunterführung in Richtung Oberbillwerder	14
Foto 7:	Zugang zu den Bahngleisen	14
Foto 8:	bisherige Buswendeanlage in Oberbillwerder	14
Foto 9:	Potenzialfläche mit Stadtrad-Station	14
Foto 10:	Eingang Fleethaus	28
Foto 11:	Foyer Fleethaus, Eingang Edeka	28
Foto 12:	Fleetplatz Blick von Hausnummer 1	28
Foto 13:	Fleetplatz Blick von Hausnummer 7	28

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage des Stadtteils Neuallermöhe in Hamburg-Bergedorf	7
Karte 2:	Mikrostandort Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg	10
Karte 3:	Lageplan Urbanes Zentrum	12
Karte 4:	Marktgebiet des Ortszentrums Neuallermöhe-Oberbillwerder	20
Karte 5:	Strukturprägende Wettbewerber im Untersuchungsraum	25
Karte 6:	Räumliche Neuaufstellung Fleetplatz / Walter-Rudolphi-Weg	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Soziodemographische / –ökonomische Daten im Vergleich	8
Tabelle 2:	Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	16
Tabelle 3:	Kundenwohnortbefragung Fleetplatz	18
Tabelle 4:	Kaufkraftvolumen im Marktgebiet des Ortszentrums Neuallermöhe-Oberbillwerder	21
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand Fleetplatz	22
Tabelle 6:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	24
Tabelle 7:	Voraussichtliches Flächenprogramm für Oberbillwerder (Mittelwerte)	26
Tabelle 8:	Flächenausstattung in Ortszentren in Hamburg	27
Tabelle 9:	Verteilung der Verkaufsflächen im perspektivischen Ortszentrum	29
Tabelle 10:	Komplementärnutzungen im Vergleich	32