



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Bezirksversammlung

Hamburg, 26.11.2018

Sabine Markmann - Telefon: 42801-3282
E-Mail: gremienbetreuung@eimsbuettel.hamburg.de

E I N L A D U N G

zur Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Termin: Dienstag, 04.12.2018, 18:00 Uhr

Raum, Ort: Ferdinand-Streb-Saal (Raum 1275), 12.Stock, Grindelberg 62-66, 20144
Hamburg

T a g e s o r d n u n g:

Öffentlicher Teil:

1. Allgemeine Geschäftsordnungsangelegenheiten; Festlegung der Stimmberechtigungen
2. Bürgerfragestunde
3. Bebauungsplan-Entwurf Eidelstedt 76 (Redingskamp)
Bericht GrobAbstimmung und
Zustimmung zur öffentlichen Plandiskussion
4. Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm 2018 / 2019
und Potenzialflächen 2019
Beschlussempfehlung für die Bezirksversammlung
Drucksache: 20-3308
5. Nahversorgungskonzept 2018 Eimsbüttel
Drucksache: 20-3307
6. Mitteilung der Verwaltung
7. Anträge
8. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 18.09.2018



Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Eimsbüttel
 Bezirksversammlung

- öffentlich -

Beschlussempfehlung Verwaltung	Drucksachen-Nr.: 20-3308 Datum: 23.11.2018
---------------------------------------	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
	Stadtplanungsausschuss	Vorberatung 04.12.2018

**Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm 2018 / 2019
 und Potenzialflächen 2019
 Beschlussempfehlung für die Bezirksversammlung**

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Die Bezirke und der derzeitige Senat haben im Jahr 2011 gemeinsam den Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau verhandelt, unterzeichnet und somit eine Vereinbarung zum Wohnungsneubau geschlossen. Gemäß diesem Vertrag hatte sich der Bezirk Eimsbüttel zur Genehmigung von durchschnittlich 700 Wohnungen jährlich verpflichtet. Im Jahr 2016 wurde der Vertrag erneuert und angepasst. Dieser besagt nun für die Gesamtstadt das Ziel von 10.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr.

Für den Bezirk Eimsbüttel bedeutet dies eine Zielzahl von 1.050 Wohneinheiten pro Jahr. Mit den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen sollen die Bezirke diese Ziele konkretisieren sowie Vorhaben und konkrete Flächen benennen. Diese Wohnungsbauprogramme sind gemäß Vertrag für Hamburg jährlich zu aktualisieren.

In den Jahren 2011 bis 2015 ist es jeweils gelungen, die eingegangene Verpflichtung aus dem Vertrag für Hamburg zu erfüllen und z.T. weit über 700 Wohneinheiten pro Jahr zu genehmigen. Seit 2016 konnten die geforderten 1.050 Wohneinheiten ebenfalls übertroffen werden.

Inhalt und Methodik

Mit dem Wohnungsbauprogramm 2018 / 2019 legt der Bezirk Eimsbüttel das mittlerweile achte Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm vor. Diese Fortschreibung steht unter dem besonderen Einfluss des übergeordneten Konzepts Eimsbüttel 2040. In diesem Jahr wurden daher insbesondere die Potenziale

entlang der Magistralen in den Fokus genommen. Dieses betrifft sowohl neue Flächen wie auch die Neubewertung von bestehenden Potenzialflächen

Das Wohnungsbauprogramm 2018 / 2019 gilt für das Jahr 2019. Es wird „2018 / 2019“ benannt, da das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramme künftig nach dem Jahr benannt werden soll, in dem es erscheint. Hiermit erfolgt eine Angleichung an die Praxis der anderen Bezirke. Die Eimsbütteler Wohnungsbauprogramme der letzten Jahre wurden nach dem Jahr der Beschlussfassung benannt.

Das Wohnungsbauprogramm 2018 / 2019 baut auf dem vorangegangenen Wohnungsbauprogramm 2017 auf. Es enthält einen Textteil, in dem die Zusammenhänge des diesjährigen Wohnungsbauprogramms mit dem Entwicklungskonzept „Eimsbüttel 2040“ dargestellt werden sowie die Potenzialflächen in der bekannten und bewährten Form der Steckbriefe.

Inhalt und Steckbriefe aus dem Wohnungsbauprogramm 2017 haben weiterhin Bestand und wurden gegebenenfalls aktualisiert. Potenzialflächen, die komplett genehmigt wurden, sind entfallen. Flächen mit einem Potenzial von je unter 10 Wohneinheiten werden fortan nicht mehr fortgeschrieben und aufgeführt. Mit dem Wohnungsbauprogramm 2018 / 2019 werden neun neue Potenzialflächen ausgewiesen.

Das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm bildet die Basis sowohl für die quantitative als auch die qualitative wohnbauliche Ausrichtung des Bezirks und stellt die Grundlage für die im Vertrag für Hamburg eingegangene Verpflichtung dar.

Wohnungsbaupotenzialflächen

Die Summe der im Wohnungsbauprogramm 2017 enthaltenen Potenzialflächen beträgt 143 Flächen mit einem Potenzial von über 8.200 Wohneinheiten bis 2022 ff. Es konnten 19 der im Wohnungsbauprogramm 2017 genannten Potenzialflächen in 2018 aktiviert werden. Auf elf dieser Flächen wurden Teilbereiche genehmigt, hier verbleiben jeweils noch Wohnungsbau-potenziale und die Steckbriefe somit im Wohnungsbauprogramm 2018/2019.

Auf **7 Wohnungsbauflächen**, die nun entfallen, konnten gesamt **ca. 300 Wohneinheiten** genehmigt werden. Es handelt sich hierbei um folgende Flächen:

3.120	Bismarckstraße 16-22 / Tegethoffstraße 9
4.023	Gärtnerstraße 76 (rückw.)
5.048	Osterfeldstraße 39
5.053	Hinter der Lieth 4-10
6.057	Randstraße 61 - 65
8.022a	Vielohweg, zw. Nr. 124 und 126
9.006	Holsteiner Chaussee 395-397

Auf **einer Fläche** wurde eine Jugendeinrichtung für ca. 160 Bewohner/innen genehmigt. Diese Fläche entfällt somit auch aus dem Wohnungsbauprogramm:

3.029b	Paciusweg 1
--------	-------------

Auf **Teilbereichen von 11 Potenzialflächen** wurden zwar ebenfalls Genehmigungen für Wohnungsbau mit insges. **ca. 500 Wohneinheiten** erteilt, jedoch steht auf diesen noch ein Restpotenzial zur Verfügung. Es handelt sich um die folgenden Flächen:

4.001	Hoheluftchaussee / Bismarckstraße / Moltkestraße / Eppendorfer Weg
5.036	Julius-Vosseler-Straße
6.003c	Sportplatzring 71, 73 / Stelling Steindamm 14

6.011	Koppelstraße 22-30 / Hagenbeckstraße (östl. Koppelstraße 30)
6.046	Kieler Straße 432-462 / Pelikanstieg 6-20 / Stelling Steindamm 5-31
6.047	Steenwisch / Jaguarstieg / Brehmweg / Hagenbeckstr. / Eidelstedter Weg
7.024	Hörgensweg 74-82
7.045	Pinneberger Chaussee 4-24 / Holsteiner Chaussee 3-7
8.006c	Paul-Sorge-Str. 93 - 101 / Sethweg 5
9.094	Oldesloer Straße 69-81 / Königskinderweg 2a / Radenwisch 1
9.110	Wählingsallee / Jungborn

Diese Flächen verbleiben im Wohnungsbauprogramm um die Aktivierung der Restflächen anzustoßen.

Mit dem Wohnungsbauprogramm 2018 / 2019 werden nur noch Steckbriefe für Flächen mit einem Potenzial von 10 und mehr Wohneinheiten veröffentlicht. Die letzten Jahre zeigten, dass diese kleinen Flächen nur eine geringe Steuerungswirkung im Hinblick auf die Wohnungsbautätigkeit im Bezirk haben. Zwar entfallen nun **26 Flächen** mit je einem Potenzial von unter 10 Wohneinheiten und insgesamt einem Potenzial von **ca. 100 Wohneinheiten**, aber aufgrund verschiedener Faktoren sind diese Flächen durch die Verwaltung nicht steuerbar. Es handelt sich um die folgenden Flächen:

1.014	Feldbrunnenstraße 48
1.029	An der Verbindungsbahn zw. 8 & 10
2.012	Rothenbaumchaussee 120
3.027	Weidenstieg 26
3.046	Lindenallee, südl. Nr. 17
3.080	Beim Schlump 27
3.153	Tresckowstraße 39, 41 (rückw.)
3.174	Wiesenstraße, zw. Nr. 28 und Nr. 36
4.034	Eppendorfer Weg 177
5.007f	Ahornallee 19-29 (rückwärtig)
6.004g	Försterweg, westl. Nr. 116a-c
7.068	Kieler Straße / Mühlenauweg, südl. Kieler Straße 671
7.070	Holsteiner Chaussee 32-34
8.004b	Wendlohstraße 159
8.004c	Wendlohstraße 155
8.004d	Wendlohstraße 151
8.005a	Steendamwisch 53, 55
8.006a	Sethweg 8 - 12
8.006b	Paul-Sorge-Str. 119, 119a
8.006d	Sethweg 11
8.008a	Dohlenhorst 14b
8.008b	Dohlenhorst 10b-12
8.008c	Paul-Sorge-Str. 93 - 101 / Sethweg 5
9.038	Brummerskamp 33-35
9.039	Halstenbeker Straße 27 (östl. Nr. 29)
9.081	Grothwisch 3-19

Drei Flächen entfallen, weil sie Bestandteil von anderen Potenzialflächen werden. Es handelt sich um die folgenden Flächen:

4.032	Hoheluftchaussee 161-163	neu: 4.036
9.044	Hogenfelder Stieg	neu: 9.111
9.046	Hogenfelder Straße 17-19 / Hogenfelder Stieg 1-11	neu: 9.111

Insgesamt verbleibt damit ein Wohnungsbaupotenzial von ca. 7.200 Wohneinheiten auf 106 Potenzialflächen.

Mit dem Wohnungsbauprogramm 2018/2019 werden die noch nicht aktivierten Potenzialflächen aus den letzten Wohnungsbauprogrammen fortgeschrieben und mit neun neuen Potenzialflächen ergänzt. Es handelt sich um die folgenden Flächen:

3.177	Eimsbüttler Marktplatz
4.036	Hoheluftchaussee Nord
6.052	Kieler Straße / zw. Basselweg und Sportplatzring
6.058	Ziegelteich
9.063	Kettelerweg / Holsteiner Chaussee 274
9.111	S-Bahnhof Schnelsen Süd
9.116	Oldesloer Straße / Riekbornweg
9.117	Schleswiger Damm / Burgwedel
9.119	Frohmestraße Süd

Das Potenzial auf diesen neun Flächen wird mit ca. 950 Wohneinheiten eingeschätzt.

Bei **vier weiteren Flächen** wurden Potenziale nach erneuter Einschätzung angepasst. Dadurch konnten noch einmal ca. **540 Wohneinheiten** generiert werden. Es handelt sich um die folgenden Flächen:

5.008	Julius-Vosseler-Straße 2 / Spritzenweg 5, 14 / Behrmannplatz 3
6.023	Kieler Straße / Volksparkstraße / Molkenbuhrstraße
6.024	Volksparkstraße / Alte Volksparkstraße / Kieler Straße
6.046	Kieler Straße 432-462 / Pelikanstieg 6-20 / Stellingner Steindamm 5-31

Das Wohnungsbauprogramm 2018 / 2019 beinhaltet somit 115 Flächen mit einem Potenzial von ca. 8.700 Wohneinheiten bis 2023 ff. Die Übersichtskarten und die einzelnen Steckbriefe der Potenzialflächen wurden insgesamt aktualisiert.

Verfahren

Am 16.10.2018 erfolgte die erste Vorstellung des Wohnungsbauprogramms 2018 / 2019 im Stadtplanungsausschuss in nicht-öffentlicher Sitzung. Hierbei wurden Inhalt und Herangehensweise sowie die in 2018 erteilten Wohnungsbaugenehmigungen dargestellt. Die neu aufgenommenen Potenzialflächen wurden vorgestellt und ein Ausblick vorgenommen. Im Nachgang wurden die neuen Potenzialflächen 2019 an die Fraktionen und Gruppen verteilt.

Die Beteiligung der erforderlichen Behörden und Träger der öffentlichen Belange hat vom 24.10.2018 bis 16.11.2018 stattgefunden.

Petition/Beschluss:

Der Stadtplanungsausschuss empfiehlt der Bezirksversammlung dem Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm 2018 / 2019 mit den Wohnungsbaupotenzialflächen 2019 zuzustimmen.

Anlage/n:
keine



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Bezirksversammlung

- öffentlich -

Beschlussempfehlung Verwaltung	Drucksachen–Nr.: 20-3307 Datum: 23.11.2018
---------------------------------------	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
	Stadtplanungsausschuss	Vorberatung 04.12.2018

Nahversorgungskonzept 2018 Eimsbüttel

Sachverhalt:

1. Anlass und Zielsetzung

Der Einzelhandel ist ein besonders dynamischer Wirtschaftszweig mit erheblichem Veränderungsdruck und zum Teil gravierenden Auswirkungen auf Stadtentwicklung und Stadtstruktur. Um die Hamburger Zentren zu stützen und zu entwickeln, ist die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben, mit dem Ziel, diese vornehmlich in den Zentren zu konzentrieren, notwendig. Die einschlägige Rechtsprechung verlangt zur Steuerung von Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels ein widerspruchsfreies und inhaltlich fundiertes Konzept für die gesamte Stadt.

Aus diesem Grund wurde seit 2016 für jeden der sieben Hamburger Bezirke ein Nahversorgungskonzept erarbeitet. Dies erfolgte im Rahmen eines gemeinsamen Auftrags an die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), um bezirksübergreifend einheitliche Standards bei der Erstellung der Konzepte anzuwenden und vergleichbare Konzepte zur Steuerung der Nahversorgung und des Einzelhandels innerhalb der Stadt Hamburg zu bekommen. Das Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel wurde in diesem Rahmen aktualisiert.

Parallel zu den Nahversorgungskonzepten der Bezirke überarbeitet die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen das Hamburger Zentrenkonzept. Dabei werden alle Funktionen der Zentren gleichermaßen betrachtet und Potentiale und Handlungserfordernisse in den Zentren herausgearbeitet.

2. Inhalte des Konzeptes

Das Nahversorgungskonzept basiert auf einer umfassenden Bestandserhebung, die 2016 durch die Gutachter durchgeführt wurde. Hieraus abgeleitet wurden Erkenntnisse zum Einzelhandelsangebot im Bezirk und zur Entwicklung seit 2010 (Erhebung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept Eimsbüttel 2010). Die Bedeutung des Fairen Handels in Eimsbüttel - als Pilotbezirk der „Fairtrade Stadt“ – wurde im Rahmen einer zusätzlichen Untersuchung im Auftrag der Senatskanzlei im Jahr 2016 ermittelt.

Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist eine „Nahversorgungsanalyse“, die für jeden Stadtteil die Nahversorgungssituation hinsichtlich Verkaufsflächenausstattung, Kaufkraft und fußläufiger Versorgung darstellt.

Abschließend erfolgt eine Festlegung der Zentren- und Standortstruktur. Bei den Zentren wird differenziert in übergeordnete Zentren (9 Zentren) und Nahversorgungszentren (4 Zentren). Die Hierarchisierung der übergeordneten Zentren wird im parallel in Überarbeitung befindlichen Hamburger Zentrenkonzept vorgenommen. Alle Zentren werden im Nahversorgungskonzept parzellenscharf als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Ergänzend werden Nahversorgungslagen und Sonderstandorte/Fachmarktzentren dargestellt.

3. Methodik und Verfahren

Über den Prozess der Gutachtenerstellung wurde dem Stadtplanungsausschuss fortlaufend berichtet. Das Gutachten liegt nun vor und wurde dem Stadtplanungsausschuss in seiner Sitzung am 06.11.2018 vorgestellt und anschließend übersendet.

Die Beteiligung der Behörden, der Verbände und Kammern sowie der Nachbargemeinden hat vom 29.10.2018 bis 16.11.2018 stattgefunden.

4. Weiteres Vorgehen

Die bezirklichen Nahversorgungskonzepte sollen Grundlage für einen angestrebten Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau sein, um Verbindlichkeit als Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu entfalten.

Petition/Beschluss:

Der Stadtplanungsausschuss empfiehlt der Bezirksversammlung, das Nahversorgungskonzept 2018 Eimsbüttel zu beschließen.

Anlage/n:

Auswertung der Stellungnahmen zum Nahversorgungskonzept



Auswertung der Stellungnahmen zum Nahversorgungskonzept

Zeitraum der Beteiligung: 29.10. - 16.11.2018

Im Beteiligungszeitraum wurden von folgenden Dienststellen Stellungnahmen abgegeben:

1. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)
2. Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI)
3. Finanzbehörde (FB) / LIG
4. Handelskammer
5. Handelsverband Nord
6. Senatskanzlei / Fairtrade Stadt
7. BID Tibarg
8. Nachbarbezirke und –gemeinden (Bezirksamt Hamburg-Nord, Pinneberg, Bönningstedt)

Die genannten Fachbehörden und Verbände stimmen dem Nahversorgungskonzept grundsätzlich zu. Ferner enthalten die Stellungnahmen allgemeine Anmerkungen oder Anmerkungen.

In der folgenden Tabelle sind die Stellungnahmen sind zum Teil gekürzt – unter Konzentration auf wesentliche Inhalte – wiedergegeben.

Stellungnahmen zum Nahversorgungskonzept

Inhalt der Stellungnahme	Bewertung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung
1. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)	
Der Entwurf des Nahversorgungskonzepts erscheint gut geeignet, die Entwicklung der Nahversorgung im Bezirk zu steuern. Es bestehen keine grundlegenden Widersprüche zu den Belangen des Hamburger Zentrenkonzepts: insb. sind die im Zentrenkonzept enthaltenen Zentren als „Übergeordnete Zentren“ gekennzeichnet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Das Standortsystem für die Nahversorgung, einschließlich der Aussage zu Entwicklungsperspektiven, erscheint stimmig. Für das bisherige Stadtteilzentrum Stellingen ist das Entwicklungsziel, langfristig wieder einer Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil zu erreichen, selbstverständlich legitim, erscheint jedoch aus Sicht der BSW sehr ambitioniert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Bezeichnungen der zentralen Versorgungsbereiche sollten mit dem Hamburger Zentrenkonzept noch einmal redaktionell abgeglichen werden. Für die äußere Stadt erscheint die Benennung sinnvoll. Um hier konsistent zu bleiben, möchten wir für das Hamburger Zentrenkonzept auch die Bezeichnung „Eidelstedt“ vorschlagen (bisher dort: „Eidelstedter Platz“).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Für die Innere Stadt, in der auch im Zentrenkonzept weitgehend straßenbezogene Bezeichnungen verwendet werden (Osterstraße, Hoheluftchaussee; als Teilbereich von Eppendorf auch Eppendorfer Baum), erscheint der gewählte Stadtteil-Zusatz in der Bezeichnung der Versorgungsbereiche jedoch etwas übertrieben.</p> <p>Zu 2.4 „Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels“: Im Prinzip spricht nichts gegen die Bezeichnung „Sonderstandorte“. Der Begriff wird jedoch – anders als in Satz 1 dargestellt – nicht in den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ oder im Zentrenkonzept verwendet. Im Zentrenkonzept wird es künftig gesamtstädtisch bedeutsame „Fachmarktstandorte“ geben. Dass es über die dort dargestellten Standorte hinaus auf bezirklicher Ebene weitere Fachmarkt- oder Sonderstandorte mit untergeordneter Bedeutung gibt, ist jedoch unstrittig. Im Nahversorgungskonzept sollte daher entweder eine Differenzierung der aufgeführten Standorte in „Fachmarktstandorte“ mit gesamtstädtischer Bedeutung und sonstige „Sonderstandorte“ erfolgen, oder der Bezug zu Zentrenkonzept / Leitlinien an dieser Stelle entfallen.</p> <p>Aus Sicht der integrierten Stadtteilentwicklung Kapitel I, Pkt. 1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Eimsbüttel: Als ein für Eimsbüttel zentrales Stadtentwicklungsprojekt sollte neben „Hörgensweg“ auch „Duvenacker“ benannt werden.</p> <p>Es sollte im Kapitel I., vor Pkt. 1.3 ein weiterer Abschnitt eingefügt werden: „Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) in Eimsbüttel Das übergeordnete Zentrum Eidelstedt – Eidelstedter Platz liegt im RISE-Fördergebiet „Eidelstedt-Mitte“. Mit dem Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung sind in Hamburg die verschiedenen Programme der Bund-Länder-Städtebauförderung unter einem Dach zusammengeführt. Das Ziel von RISE ist es, Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf städtebaulich aufzuwerten und sozial zu stabilisieren. Für den Gebietsentwicklungsprozess wird unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) als zentrales Steuerungs- und Koordinierungsinstrument aufgestellt. Bei der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sind die konzeptionellen Ziele des jeweiligen IEK zu berücksichtigen.“</p> <p>Es sollte im Kapitel III., Pkt. 4.1 in der Rubrik „Entwicklungsziele“ (S. 90) ergänzt werden: „Das übergeordnete Zentrum Eidelstedt – Eidelstedter Platz liegt im Fördergebiet Eidelstedt-Mitte des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE). Die Ziele und Maßnahmen des Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) Eidelstedt-Mitte sind zu berücksichtigen. Die Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereichs ist im IEK konzeptionell verankert.“</p> <p>Redaktionelle Anmerkungen: Die Kartengrundlagen sind schlecht lesbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Standorte sollen künftig als „Fachmarktstandorte“ bezeichnet werden. Dabei soll eine Differenzierung nach gesamtstädtisch bedeutsamen und bezirklich bedeutsamen (Stellinger Hof und Krähenweg) Fachmarktstandorten erfolgen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
---	---



<p>Planungssicherheit.</p> <p>Angesichts des tiefgreifenden Strukturwandels, den der Einzelhandel (vor allem die kleineren Inhabergeführten Fachgeschäfte) und viele andere handelsaffine, publikumsorientierte Branchen durchlaufen, sind die Politik und die Verwaltung aufgefordert, gemeinsam mit der Wirtschaft für möglichst gute Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Einzelhandels- und Nahversorgungszentren zu sorgen. Denn nur so wird es gelingen, die Wettbewerbsfähigkeit von Standorten und Unternehmen mittel- und langfristig zu erhalten.</p> <p>Die Akzeptanz von gewachsenen Zentren hängt für die Anbieter und die Nachfrager vor allem von den Rahmenbedingungen vor Ort ab, wie beispielsweise:</p> <ul style="list-style-type: none">- der Vielfalt und Qualität des Gesamtangebots eines Standorts,- seiner Kompetenz im Hinblick auf bestimmte Sortimente,- der vertretenen Preissegmente,- der Transparenz des Angebots,- den anderen handelsaffinen Komplementärnutzungen wie der Gastronomie und der Dienstleistungswirtschaft,- der Kaufkraft der Einwohner im Umfeld eines Standorts,- den Wettbewerbsstandorten <p>Bei diesen Merkmalen hat die Stadt kaum Möglichkeiten der direkten Einflussnahme. Die Nahversorgungskonzepte eröffnen jedoch die Chance, die Zentren</p> <ul style="list-style-type: none">- so weit zu definieren, dass ortsansässige und ansiedlungswillige Unternehmen optimale Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Zentren finden, um sich stets an neue Kundenwünsche anpassen zu können,- so zu definieren, dass kompakte und attraktive Zentren erhalten bleiben oder entwickelt werden. <p>Die Stadt Hamburg ist aufgefordert,</p> <ul style="list-style-type: none">- die verkehrliche Erreichbarkeit, beispielsweise die Lage eines Zentrums „auf dem Weg“, zu verbessern,- für attraktive öffentliche Räume und eine hohe Aufenthaltsqualität zu sorgen und- Optionen für die Gewerbetreibenden und Grundeigentümer zu eröffnen, um lokalen Marketingaktivitäten notwendigen Raum zu geben. <p>Zur Festlegung der Standorte</p> <p>Das Nahversorgungskonzept verzichtet – im Gegensatz zum bisherigen Hamburger Zentrenkonzept – auf die Differenzierung zwischen Bezirks-, Bezirksentlastungs- und Stadtteilzentren. Diese Differenzierung wird durch die Realität in den einzelnen Zentren kaum noch abgebildet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
---	--



Nahversorgungskonzept
21.11.2018

Lediglich die übergeordneten Zentren Eidelstedter Platz, Osterstraße, Tibarg, Eppendorfer Baum / Hoheluftchaussee (als bezirksübergreifende Zentren) erfüllen die formalen Kriterien an übergeordnete Zentren vollumfänglich. Auch für die Grindelallee halten wir das für gerade noch vertretbar, angesichts der übergeordneten Bedeutung der Universität Hamburg.

In den Zentren Eimsbütteler Chaussee, Schnelsen-Frohmestraße und Weidenallee liegen die Angebotsschwerpunkte nicht, wie in der Definition für "übergeordnete Zentren" (siehe S.158) dargestellt, im mittelfristigen Bedarf, sondern flächenmäßig mit circa 70 % Fläche im kurzfristigen Bedarf. Die Einordnung dieser Zentren, die die formalen Kriterien nicht erfüllen, bedarf der Klärung. Dieses deutet unseres Erachtens auf die weit überwiegende Nahversorgungsfunktion der Standorte hin.

Zu den Zentren im Einzelnen:

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche halten wir im Wesentlichen für nachvollziehbar und richtig. Folgende Anregungen bitten wir zu bedenken:

Übergeordnetes Zentrum Eidelstedter Platz

Die Abgrenzung des Zentrums ist richtig. Das Eidelstedt Center wird derzeit umgebaut und modernisiert, jedoch flächenmäßig nicht erweitert. Die Wieder-Eröffnung erfolgt in 2019 und damit werden einige Flächen neu vermietet (ggf. im mittel- bis langfristigen Bedarf), die zur Aufwertung des Centers beitragen können. Die Potenzialflächen auf dem ehemaligen Opel Gelände ist vorhanden und es wäre sinnvoll diese zu entwickeln. Gestalterische städtebauliche Aufwertung im Zentrum müssten insbesondere im Bereich des Busbahnhofs erfolgen. Sowohl die Kieler Straße als auch die Pinneberger Chaussee stellen eine Zäsur im Quartier dar, die gestalterisch schwierig zu überbrücken ist. Im näheren Umfeld gab es in den letzten Jahren einige Wohnungsneubauten, so dass das Quartier für junge Familie aufgrund bezahlbaren Wohnraums interessant wird.

Übergeordnetes Zentrum Osterstraße

Ein großer Magnetbetrieb am Standort ist Karstadt, dessen Zukunft nach der Fusion von Karstadt mit Galeria Kaufhof aktuell nicht bekannt ist. Bezüglich der Erweiterung des Aldi-Marktes in der Bismarkstraße ist der Neubau bereits in Umsetzung. Die ausgewiesene Potentialfläche ist für das definierte Gebiet sehr klein und würde eine größere Einzelhandelsansiedlung nicht erlauben, sondern flächenmäßig kleineren Anbietern dienen. Interessant wäre es spezialisierte inhabergeführte Konzepte anzusiedeln zu können, die über den Stadtteil hinaus Kunden anziehen.

Übergeordnetes Zentrum Eppendorf-Eppendorfer Baum

Die dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der Hauptlage halten wir für angemessen. Die Zusammenarbeit beider im Bezirk zuständigen Wirtschaftsförderungsabteilungen ist sicherlich zielführend, um bei Ansiedlungsvorhaben, städ-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Das in Aufstellung befindliche Zentrenkonzept der BSW definiert für die drei Zentren Grindelallee, Weidenallee und Eimsbütteler Chaussee weitere Versorgungsaufgaben über die Nahversorgung hinaus.

Das Zentrum Frohmestraße soll künftig aktiv gestärkt werden und wird daher weiterhin als übergeordnetes Zentrum festgelegt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen



tebaulichen und verkehrlichen Maßnahmen im Zentrum, alle Beteiligten zu informieren.

Übergeordnetes Zentrum Eimsbütteler Chaussee

Das ausgewiesene Zentrum entspricht nicht den Kriterien eines übergeordneten Zentrums. Der Discounter Penny weist eine sehr kleine Fläche auf, als sie heute zeitgemäß ist und der Laden wirkt in die Jahre gekommen. Die Nahversorgung gilt es an dem Standort zu sichern, da es sich hierbei um einen Nahversorgungsstandort handelt, der einen hohen Anteil an Komplementärnutzungen aufweist.

Übergeordnetes Zentrum Grindelallee

Das ausgewiesene Zentrum erfüllt die Kriterien eines übergeordneten Zentrums nicht, da der Schwerpunkt mit 52 % der Verkaufsflächen im Nahversorgungsbereich liegt und auch die Verkaufsfläche unter 7.500 Quadratmetern liegt. Zu hinterfragen ist, ob der Zuschnitt des Quartiers auch sinnvoll ist, da das südliche Teilstück der Grindelallee nicht in der Abgrenzung des Zentrums Berücksichtigung findet. Potentialflächen sind vorhanden. Im Quartier müssten einige Anstrengungen unternommen werden, damit zukünftig die Attraktivität des Standortes erhalten bleibt. Gegebenenfalls könnte in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt, den Eigentümern vor Ort und der Interessengemeinschaft Grindel überlegt werden, wie das Quartier gestärkt werden könnte. Wir regen an, den dargestellten Bereich als Nahversorgungszentrum auszuweisen.

Übergeordnetes Zentrum Niendorf-Tibarg

Die dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der Hauptlage halten wir für angemessen.

Übergeordnetes Zentrum Schnelsen-Frohmestraße

Die Ausweisung des Quartiers als übergeordnetes Zentrum ist fraglich, da auch hier die Kriterien nicht umfassend für ein übergeordnetes Zentrum erfüllt werden. Der Schwerpunkt liegt mit 71 % der Verkaufsflächen eindeutig im Nahversorgungsbereich und auch die Größe der Verkaufsfläche beträgt lediglich 6.175 m². Ob die Potentialflächen zukünftig für Einzelhandelsnutzungen entwickelt wird, um auch den Aldi-Markt städtebaulich enger an der Quartier einzubinden, ist fraglich. Der Bereich vom Wochenmarkt von der Wählingsallee bis hin zur Kreuzung Frohmestraße macht einen desolaten Eindruck. Des Weiteren müsste das Quartier städtebaulich stärker aufgewertet werden, da es in die Jahre gekommen ist. Zudem sind viele Ladengeschäfte vorhanden, die nicht Barrierefrei sind.

Übergeordnetes Zentrum Weidenallee

Die Weidenallee weist eine Verkaufsflächengröße von 4.730 m² und einen Sortimentsschwerpunkt im kurzfristigen Bereich mit 64% der Verkaufsflächen auf. Das ausgewiesene Zentrum wäre sinnvoll als bezirksübergreifendes übergeordnetes Zentrum

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Erläuterung s.o.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Erläuterung s.o.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Das Zentrum Frohmestraße soll in den kommenden Jahren gestärkt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Weidenallee und Eimsbütteler Chaussee werden im Zentrenkonzept gemeinsam mit dem Schanzenviertel als übergeord-



Nahversorgungskonzept
21.11.2018

Schanzenviertel-Weidenallee zu entwickeln, da es ein relativ homogenes Quartier mit einem „kiezigen“ Angebot ist. Dieses weist 130 Betriebe (46 Betriebe in der Weidenallee) auf, darunter 44% der Betriebe im mittelfristigen Bedarfsbereich. Wenngleich die S-Bahn Unterführung eine Zäsur darstellt und auch die einseitige Lauflage zwischen S-Bahndamm und Altonaer Straße nicht optimal ist, wäre eine bezirksübergreifende Entwicklung sinnvoll.

Die ausgewählten Nahversorgungszentren Milchstraße, Niendorf Nord, Siemersplatz/Grelckstraße und Sportplatzring sind von der Abgrenzung stimmig. Für Niendorf Nord ist zu beachten, dass es eine sinnvolle Nachnutzung für den ehemaligen Aldi-Markt zu finden gilt, um den zentralen Leerstand zu beheben. Für das Nahversorgungszentrum Sportplatzring ist eine große Potentialfläche vorhanden, die städtebaulich zeitnah entwickelt und mit einer Nahversorgungsfunktion versehen werden sollte.

Zu den Handlungsempfehlungen in den Zentren

Für alle Zentren gilt es,

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass sich die Unternehmen nachfragegerecht entwickeln können. Dies beinhaltet auch in den Übergeordneten Zentren, Handlungsspielräume für logistische Dienstleistungen im Zusammenhang mit Lieferdiensten vorzuhalten. Wir gehen davon aus, dass in den zentralen Versorgungsbereichen die Stadt mit entsprechenden Anforderungen seitens des Handels stärker konfrontiert werden wird.
- die verkehrliche Erreichbarkeit stetig zu verbessern;
- die Aufenthaltsqualität im Hinblick auf die Konsumgewohnheiten des Einzugsgebietes zu optimieren.

Um die Einzelhandels- und Nahversorgungszentren so weiterzuentwickeln, dass sie auch in Zukunft wettbewerbsfähig, sind weitere Maßnahmen zu etablieren:

Wir empfehlen eine Fokussierung möglicher Maßnahmen auf die Steigerung der Attraktivität der übergeordneten Zentren und der Nahversorgungszentren. Ziel sollte es sein, diese Bereiche auch als Begegnungs- und Identitätsräume für die Bewohner des jeweiligen Einzugsgebietes zu gestalten. Investitionen in sogenannte unterversorgte Bereiche sehen wir angesichts der notwendigen Stabilisierung bestehender Lagen kritisch. Rein statistisch hergeleitete Bedarfe für die Ausweisung / Entwicklung / Genehmigung zusätzlicher Standorte sollten mit Rücksicht auf die bestehenden Lagen sehr kritisch vorgenommen werden, da auch die Bedeutung des Onlinehandels (auch im Lebensmittelhandel) nicht außer Acht gelassen werden darf. Aus dieser Vertriebsform resultiert eine starke Dynamik, vermutlich auch in der Nahversorgung. Deshalb sollte das Nahversorgungskonzept zu gegebener Zeit aktualisiert werden. Die Anlieferung von beispielsweise „Rewe“ oder aktuell „Amazon Fresh“ wird bereits von vielen Kunden in Anspruch genommen – zunehmend liefern auch Drogeriemärkte ihre Produkte

netes Zentrum betrachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen



nach Hause. Daher ist eine einseitige Betrachtung des Themas nicht mehr zeitgemäß.

Standortmarketing in den Quartieren

Dem professionellen Standortmarketing und Quartiersmanagement kommt eine wichtige standortstabilisierende Rolle zu. Entsprechende Aktivitäten tragen erfahrungsgemäß Früchte, sofern sie in Interessengemeinschaften und/oder BIDs (BID Tibarg in Niendorf) organisiert sind und durch das Bezirksamt und die Fachbehörden unterstützend flankiert werden. Die Quartiersmanagements sollten deshalb mit dem Ziel der nachhaltigen Schaffung leistungsfähiger Strukturen, die neben der Ermittlung auch die Umsetzung von Maßnahmen beinhalten, durch das Bezirksamt und die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) unterstützt werden. In der Osterstraße oder am Tibarg sind bereits gut etablierte Quartiersmanagements vorhanden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

5. Handelsverband Nord

Die Erstellung von Nahversorgungskonzepten für die gesamte Stadt wird begrüßt.

Erklärtes Ziel der Zentrenkonzepte ist der Erhalt der polyzentrischen Struktur der Stadt. Insbesondere bei Gütern des mittleren Bedarfs wächst die Anziehungskraft der Innenstadt zu Lasten mancher Stadtteilzentren. Damit die bezirklichen Zentren attraktiv bleiben, sollte die Stadt verstärkt in die Gestaltung der öffentlichen Räume investieren. Nur so kann ansprechend gestalteter Einzelhandel erfolgreich sein und können letztendlich Leerstände verhindert werden.

Grundsätzlich bringen die Veränderungen im Einzelhandel veränderte Flächenbedarfe mit sich. Auswirkungen von Flächenausweitungen können daher nur in einer Einzelfallbetrachtung sinnvoll abgeschätzt werden. Starre Grenzen, ab deren Überschreitung mit negativen Auswirkungen gerechnet werden muss, lassen sich immer weniger finden.

Ausdrücklich weisen wir auf mögliche Ungenauigkeiten hin aufgrund mangelnder Deckungsgleichheit statistischer Daten mit den tatsächlichen Einzugsbereichen. Hieraus ergeben sich weitere Unsicherheiten, die bei der Umsetzung konkreter Vorhaben zu berücksichtigen sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

6. Senatskanzlei / Fairtrade Stadt

Es wird angeregt, im Abschnitt 3.7 (Zusammenfassung der Ergebnisse), drittletzte Zeile, die Aussage, dass „fair gehandelte Produkte ohnehin bislang im deutschen Einzelhandel eine sehr geringe Bedeutung haben“, zu ändern in „eine immer noch geringe Bedeutung haben“. Begründung: Diese Änderung wird den steigenden Umsatzzahlen – ausgehend von zugegeben niedrigem Niveau – besser gerecht.

Der Stellungnahme wird gefolgt

