

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Dirk Kienschurf (SPD) vom 08.09.20

und Antwort des Senats

Betr.: Nachverdichtung von Einzelhandelsstandorten

Einleitung für die Fragen:

Die Flächen in Hamburg sind bekanntlich begrenzt. Daher geht es darum, Flächen sehr effizient zu nutzen und bisher untergenutzte Flächen besser zu nutzen.

In diesem Zusammenhang hat sich die SPD-Fraktion in der letzten Wahlperiode dafür ausgesprochen, dass gerade Standorte eingeschossiger Einzelhandelsstandorte mit großen Parkplatzanlagen ein Potenzial zum Beispiel für zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum in Form von Aufstockungen oder Neukonzeptionen darstellen würden, die verschiedene Nutzungen im Stadtraum besser und effizienter verbinden könnten.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Die Aufstockung beziehungsweise Verdichtung von Einzelhandelsstandorten ist ein Bestandteil der laufenden Anstrengungen zur Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen im Rahmen der Wohnungsbauprogramme der Bezirke. Im Fokus steht dabei auch die zeitgemäße Weiterentwicklung und Qualifizierung der Versorgungsfunktion. Die Anlage 1 zeigt eine Übersicht der geprüften Standorte. Da die Rahmenbedingungen und Anforderungen der einzelnen Standorte sehr unterschiedlich sind (unter anderem Bereitschaft der Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümer und Nutzerinnen beziehungsweise Nutzer, Eignung für eine Wohnnutzung, gegebenenfalls begrenzte Eignung für die Verfestigung oder Ausweitung der Einzelhandelsnutzung und Erfordernis für eine Schaffung oder Änderung des Planungsrechts), ist eine individuelle Betrachtung der Nachverdichtungspotenziale erforderlich. Neben einer Aufstockung durch Wohnnutzungen kommt auch die Kombination mit anderen gewerblichen Funktionen in Frage.

Für eine Verdichtung von Einzelhandelsstandorten sind in den vergangenen Jahren bereits 23 Projekte initiiert worden, die in Anlage 2 zusammengefasst sind. Im Zuge dieser Projekte, die in der Regel mit einem Abbruch des Bestandsgebäudes und dem Neubau einer gemischt genutzten Immobilie verbunden sind, entstehen circa 2.200 neue Wohneinheiten. Über diese Projekte hinaus sind unter den geprüften Standorten rund 30 weitere Standorte prinzipiell für eine Verdichtung geeignet.

Im Zuge der jährlichen Fortschreibung der Wohnungsbauprogramme wird die Möglichkeit zur Aktivierung weiterer Standorte auch weiterhin laufend untersucht. Einzelhandelsbetreiberinnen beziehungsweise Einzelhandelsbetreiber, Grundstückseigentümerinnen beziehungsweise Grundstückseigentümer und Projektentwicklerinnen beziehungsweise Projektentwickler werden entsprechend beraten. Initiativen von Grundstückseigentümerinnen beziehungsweise Grundstückseigentümern, durch Einzelhandelsbetriebe genutzte Grundstücke durch Schaffung von Wohnraum effizienter zu nut-

zen, werden durch die Bezirksämter im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten unterstützt. Für die Realisierung werden Befreiungen vom Planungsrecht geprüft und soweit notwendig Bebauungspläne neu aufgestellt beziehungsweise geändert.

Die in den Anlagen beschriebenen Nachverdichtungen bestehender Einzelhandelsstandorte erfolgen im Kontext sowohl der durch die Fachämter für Stadt- und Landschaftsplanung entwickelten bezirklichen Nahversorgungskonzepte als auch der bezirklichen Wohnungsbauprogramme, sowie vor dem Hintergrund der Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt („Hamburger Maß“).

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Frage 1: *Welche Anstrengungen hat der Senat in den letzten Jahren unternommen, um im Sinne des Vortextes zu einer verbesserten Nutzung und der Schaffung von Wohnraum an Einzelhandelsstandorten zu kommen?*

Antwort zu Frage 1:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 2: *Wie viele Standorte wurden untersucht? Bitte mit Angabe des jeweiligen Standortes und des Stadtteils.*

Antwort zu Frage 2:

Siehe Anlage 1.

Frage 3: *Wie viele und welche Standorte konnten im Sinne des Vortextes bisher entwickelt werden? Bitte mit Angabe des jeweiligen Standortes, des Stadtteils, errichtete Wohneinheiten sowie Art (Neubau oder Aufstockung) und etwaige Umbauten an den Bestandsflächen.*

Antwort zu Frage 3:

Siehe Anlage 2.

Frage 4: *Verfolgt der Senat auch weiterhin das Ziel, weitere Standorte entsprechend zu entwickeln und damit weiteren dringend benötigten Wohnraum zu schaffen?*

Wenn ja, wie wird dieses Ziel verfolgt?

Antwort zu Frage 4:

Siehe Vorbemerkung.

Nachverdichtung von Einzelhandelsstandorten

Tabelle 1: Hinsichtlich Wohnungspotenzialen untersuchte Standorte

Vorbemerkung:

In der folgenden Tabelle sind die Bezirke Eimsbüttel und Wandsbek nicht vertreten.

Im Bezirk Eimsbüttel sind alle (eingeschossigen) Einzelhandelsstandorte, die im Rahmen des bezirklichen Nahversorgungskonzepts vollständig erfasst wurden, im Hinblick auf ihre Eignung für den Wohnungsbau untersucht worden. Als eine Strategie des Wohnungsbauprogramms untersucht das Bezirksamt Eimsbüttel seit 2014 regelmäßig und systematisch eingeschossig gebaute Einzelhandelsstandorte mit dem Ziel einer Kombination von Wohnen und Einzelhandel. In den letzten Jahren standen dabei besonders Discounter-Standorte im Fokus („Discounterstrategie“). Mit den größeren Marktteilnehmerinnen bzw. Marktteilnehmern werden zudem regelmäßige Gespräche hierzu geführt.

Das Bezirksamt Wandsbek prüft die Potenziale von Einzelhandelsstandorten für eine Weiterentwicklung mit ergänzendem Wohnungsbau anlassbezogen. Statistische Daten liegen hierzu nicht vor.

Betrieb	Bezirk	Stadtteil	Belegenheit	Wohnungsbau-potenzial	Erkannte Hindernisse für Wohnnutzung
Edeka und andere	Hamburg-Mitte	St. Pauli	Alte Rindermarkthalle, Feldstraße 31	nein	Wohnungsbau in einer Mantelneubebauung wurde im Rahmen eines Kooperativen Gutachterverfahrens intensiv geprüft. Auf Grund von Lärmimmissionen der Magistrate und dem Millerntor-Stadion nicht realisierbar.
EKZ Mümmel-mannsberg	Hamburg-Mitte	Billstedt	Havighorster Redder 55-59 (EKZ Mümmelmansberg)	nein	Wohnnutzung in straßenseitigem Gebäude über dem EKZ wurde eingehend geprüft; wegen geringem Neubaupotenzial bei gleichzeitigen Nutzungskonflikten mit EKZ und Büronutzung (Geschäftsstelle SAGA im Obergeschoss) aber verworfen.
Lidl / Aldi	Hamburg-Mitte	Billstedt	Nahversorgungszentrum Querkamp / Manshardt Straße	Prüfung der Nachverdichtung mit Wohnungsbau in	Laufende Prüfung zu Straßenlärm, Sportlärm, Gewerbelärm, Baumbestand, Eigentumsverhältnisse, Freiflächen.

EKZ Manshardt- straße	Hamburg-Mitte	Horn	Manshardtstraße, Nahversorgungszentrum Horner Geest	einem Werkstattverfahren Prüfung der Nachverdichtung mit Wohnungsbau in einem Werkstattverfahren	Laufende Prüfung zu Straßenlärm, Sportlärm, Gewerbelärm, Baumbestand, Eigentumsverhältnisse, Freiflächen.
EKZ Rennbahn- straße	Hamburg-Mitte	Horn	Einkaufszentrum Rennbahnstraße	Prüfung der Nachverdichtung mit Wohnungsbau in einem Werkstattverfahren	Laufende Prüfung zu Straßenlärm, Sportlärm, Gewerbelärm, Baumbestand, Eigentumsverhältnisse, Freiflächen.
Aldi	Altona	Rissen	Rissener Landstraße 252	ja	Gutachten notwendig, derzeit von ALDI nicht prioritär behandelt, Verfahren ruht.
Penny	Altona	Rissen	Rissener Dorfstraße 51	ja	
Lidl	Altona	Sülldorf	Sülldorfer Landstraße 188	ja	Derzeit von LIDL nicht prioritär behandelt, Verfahren ruht.
Aldi	Altona	Sülldorf	Sülldorfer Landstraße 160	ja	-
Rewe	Altona	Sülldorf	Sülldorfer Landstraße 154	ja	-
Aldi	Altona	Lurup	Luruper Hauptstraße	ja	-
Aldi/Rewe	Altona	Bahrenfeld	Von Sauer Straße	ja	-
Lidl	Altona	Bahrenfeld	Bahrenfelder Chaussee 43		Nach ersten vielversprechenden Gesprächen hat sich LIDL zurückgezogen und zeigt kein Interesse
Lidl	Altona	Othmarschen	Behringstraße 154	ja	Vorbescheidsverfahren ruht; Nach ersten vielversprechenden Gesprächen hat sich LIDL zurückgezogen und zeigt kein Interesse.
Rewe	Hamburg-Nord	Alsterdorf	Alsterdorfer Straße 255	nein	Ausweisung als Gewerbegebiet
Lidl	Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	Bramfelder Straße 58	nein	Geschäftsgebiet
Ehem. Penny	Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	Drosselstraße 18	ja	-
Lidl, Edeka und andere	Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	Fuhlsbüttler Straße 184 - 188	ja	-
Penny	Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	Fuhlsbüttler Straße 428	ja	-
Aldi	Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	Hufnerstraße 129	ja	-
Lidl	Hamburg-Nord	Barmbek-Süd	Dehnhalde 111	ja	-
Netto	Hamburg-Nord	Barmbek-Süd	Haferkamp 8	ja	-
Rewe	Hamburg-Nord	Barmbek-Süd	Herderstraße 46	ja	-

Sky-Markt	Hamburg-Nord	Barmbek-Süd	Holsteinischer Kamp 53	nein	Geschäftsgebiet
Aldi	Hamburg-Nord	Barmbek-Süd	Holsteinischer Kamp 65	nein	Geschäftsgebiet
Aldi	Hamburg-Nord	Barmbek-Süd	Hufnerstraße 4 a	ja	-
Penny	Hamburg-Nord	Dulsberg	Alter Teichweg 65	nein	-
Edeka	Hamburg-Nord	Eppendorf	Eppendorfer Landstraße 41 / Robert-Koch-Straße 22	ja	-
Penny	Hamburg-Nord	Eppendorf	Erikastraße 62	ja	-
Netto	Hamburg-Nord	Fuhlsbüttel	Alsterkrugchaussee 535	ja	-
Aldi	Hamburg-Nord	Fuhlsbüttel	Erdkampsweg 134	nein	Ausweisung als Gewerbegebiet
Lidl	Hamburg-Nord	Groß Borstel	Alsterkrugchaussee 309	nein	Ausweisung als Gewerbegebiet
Aldi	Hamburg-Nord	Groß Borstel	Borsteler Chaussee 86	ja	-
Aldi	Hamburg-Nord	Hohenfelde	Lübecker Straße 124	ja	-
Netto	Hamburg-Nord	Langenhorn	Anita-Sellenschloh-Ring 1	ja	-
Lidl	Hamburg-Nord	Langenhorn	Krohnstieg 55	nein	Einzelhandel und Gewerbe
Edeka	Hamburg-Nord	Langenhorn	Tangstedter Landstraße 42	ja	-
Penny	Hamburg-Nord	Winterhude	Alsterdorfer Straße 63	ja	-
Rewe & Hagebau	Hamburg-Nord	Winterhude	Dorotheenstraße 116 / Krohnskamp	ja	-
Penny	Hamburg-Nord	Winterhude	Hindenburgstraße 54	ja	-
Lidl	Bergedorf	Lohbrügge	Lohbrügger Landstraße 126	ja	Eigentumsrechtliche Probleme mit dem Nachbargrundstück, das für die Entwicklung benötigt wird.
Rewe	Harburg	Wilstorf	Winsener Straße 34 – 50	ja	-
Aldi	Harburg	Wilstorf	Musilweg 4	ja	Fehlendes Planrecht, sowie insb. fehlende Bereitschaft des Grundeigentümers.
EKZ Marmstorf	Harburg	Marmstorf	Ernst-Bergeest-Weg 53 – 59	ja	Fehlendes Planrecht, sowie insb. fehlende Bereitschaft des Grundeigentümers.
Penny	Harburg	Wilstorf	Hohe Straße 10-15 / Außenmühlenweg 10	ja	-
Netto	Harburg	Eißendorf	Weusthoffstraße	ja	Voruntersuchungen laufen, Erschließungskonzept bislang fraglich. Bebauungsplan in Vorbereitung.

Nachverdichtung von Einzelhandelsstandorten

Tabelle 2: Für den Wohnungsbau entwickelte Standorte

Umbauten an den Bestandsflächen sind im Rahmen der in der Tabelle aufgeführten Projekte nicht erfolgt. Der Regelfall ist der Abriss der Bestandsgebäude, und der Neubau als gemischt genutzte Immobilie.

Betrieb	Bezirk	Stadtteil	Belegenheit	Stand	Wohneinheiten	Art der Entwicklung
Aldi / Netto	Hamburg-Mitte	Wilhelmsburg	Drateinstraße 23-31	In Planung	ca. 100-150	Neubau eines Nah-versorgungszentrums auf bestehendem Einzelhandelsstandort.
Aldi	Hamburg-Mitte	Rothenburgsort	Billhorner Röhrendamm 147	In Planung (B-Plan)	34	Neubau
Aldi	Altona	Rissen	Rissener Landstraße 252	In Planung	ca. 14	Neubau
Penny	Altona	Rissen	Rissener Dorfstraße 51	In Planung	ca. 50	Neubau
Aldi	Altona	Lurup	Luruper Hauptstraße	Im Bau	ca. 97	Neubau*
Aldi / Rewe	Altona	Bahrenfeld	Von Sauer Straße	In Planung	ca. 270	Neubau
Lidl	Altona	Othmarschen	Behringstraße 154	In Planung	ca. 67	Neubau
Aldi	Eimsbüttel	Stellingen	Randstraße 77	Realisiert	51	Neubau*
Aldi	Eimsbüttel	Schnelsen	Oldesloer Straße 50	In Bau	11	Ergänzung
Aldi	Eimsbüttel	Lokstedt	Osterfeldstraße 39	Realisiert	16	Neubau
Aldi	Eimsbüttel	Eimsbüttel	Bismarckstraße 24	Realisiert	7	Neubau
Netto	Hamburg-Nord	Langenhorn	Anita-Sellenschloh-Ring 1	In Planung	57	Neubau
Edeka	Wandsbek	Rahlstedt	Spitzbergenweg 14-36	Im Bau	130	Neubau
Penny	Wandsbek	Rahlstedt	Spitzbergenweg 36d	In Planung	30	Neubau
Penny	Wandsbek	Rahlstedt	Hegeneck 5	In Planung	113	Neubau
Rewe	Wandsbek	Rahlstedt	Stapelfelder Straße 86	In Planung	190	Neubau
Aldi	Wandsbek	Jenfeld	Berliner Platz	In Planung	140	Neubau
Aldi	Bergedorf	Bergedorf	Neuer Weg 37b	In Planung (B-Plan)	Neubau mit Kita, 560 WE im Umfeld des Altstandortes von Aldi.	Neubau

Aldi / Rewe	Bergedorf	Lohbrügge	Leuschnerstraße 24-28; Am Beckerkamp 29a/31	realisiert	19	Neubau
Budni	Bergedorf	Neuengamme	Heinrich-Stubbe-Weg 13	realisiert	3	Neubau
Ehem. Edeka	Bergedorf	Lohbrügge	Lohbrügger Markt 2-4	In Planung (B-Plan)	100	Neubau
Ehem. EKZ	Bergedorf	Lohbrügge	Rappoltweg 3-11	Im Bau	100	Neubau Einzelhandelsbestand wurde abgerissen; Neubau besteht nur aus Wohnungen.
Lidl	Harburg	Wilstorf	Rönneburger Straße 23	Im Bau	27	Neubau

*Neubau an neuem Standort, Schließung des Einzelhandelsbetriebs am Altstandort