

Stadtteilzentrum Gröpelingen

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Analyse



Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung

Durch Sanierungsmaßnahmen insb. in der Lindenhofstraße hohe Aufenthaltsqualität; Gröpelinger Heerstraße weist durch hohes Verkehrsaufkommen, gestalterische Defizite und fehlende Verweilmöglichkeiten geringere Aufenthaltsqualität auf; Kundenläufe sind im hohen Maße zwischen den Magnetbetrieben zu beobachten; z. T. marode und sanierungsbedürftige Bausubstanz

Erreichbarkeit

Erschließung durch Gröpelinger Heerstraße und eingeschränkt über Stapelfeldstraße (Erschließung Waterfront); Parken weitestgehend nur straßenbegleitend möglich, jedoch keine enormen Einschränkungen aufgrund eher geringer PKW-Verfügbarkeit im Stadtteil; akzeptable fußläufige Erreichbarkeit



Stadtteilzentrum Gröpelingen

Entwicklungsperspektive und -ziele

Entwicklungsperspektive

Markante Entwicklungen seit 2006 Veränderungen im STZ durch Eröffnung der Waterfront; Warensortiment ist stärker an Bedürfnisse der dort lebenden Bevölkerung angepasst; Schließung des Textilkaufhauses C.A. Klein, dadurch Planungen eines neuen Ladenzentrums; darüber hinaus Eröffnung des Lindenhofcenters zur Erweiterung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sowie Neubau EH-Handel im Bereich Gröpelinger Heerstraße/Heeslinger Straße

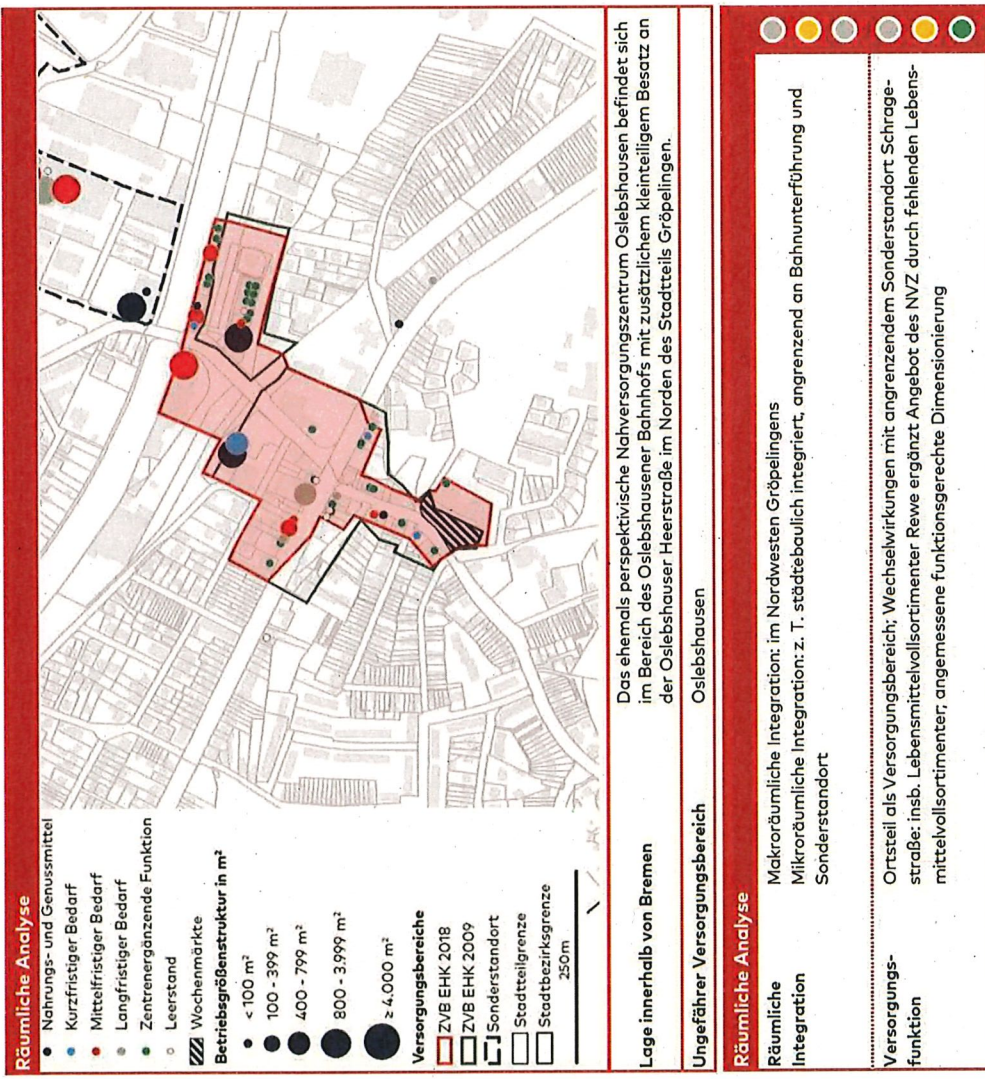
Zukunftsfähigkeit Die internationalisierte Nahversorgung im Stadtteilzentrum sorgt für ein gut funktionierendes und stabiles Zentrum mit geringen Leerstandzahlen und ergänzendem Sortiment zur Waterfront. Daraus ergibt sich ein typisches Stadtteilzentrum mit sehr zielgruppenspezifischen Angeboten, aber starker räumliche Ausdehnung des Zentrums.

Entwicklungsziele

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion von Gröpelingen
- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Fachgeschäftsstruktur insb. im zentralen Bereich sowie Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebens-mittelmärkte und Drogeriefachmärkte
- Einzelhandelsentwicklungen sind zur Nachverdichtung im Kernbereich des Stadtteilzentrums zu konzentrieren
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt insb. im Ergänzungsbereich
- Am neuen Haltepunkt nördlich des ZVB sind bahnhofsaffine und kleinteilige Nutzungen sowie zentrenergänzende Funktionen zu konzentrieren

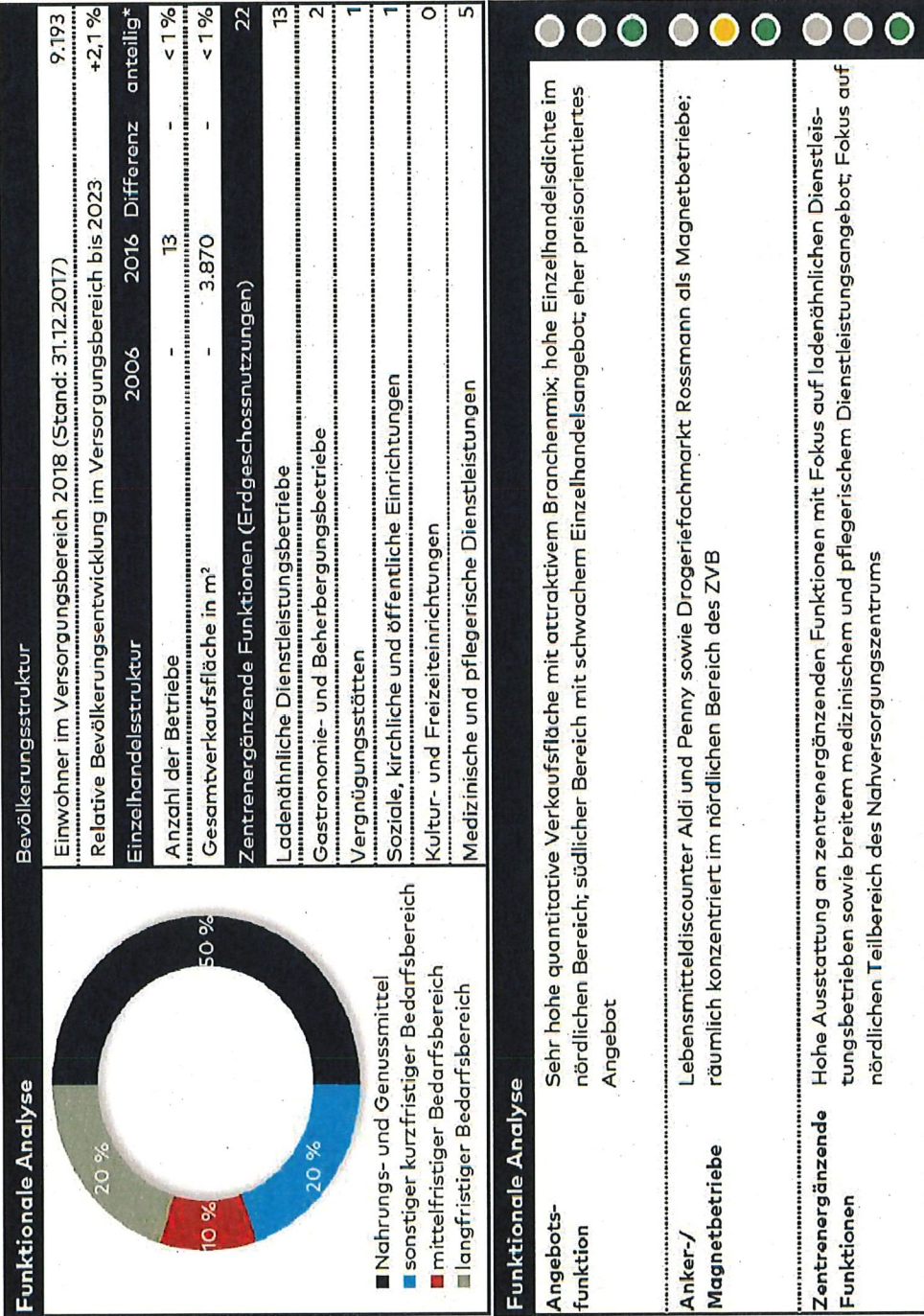
Nahversorgungszentrum Oslebshausen

Räumliche Analyse



Nahversorgungszentrum Oslebshausen

Funktionale Analyse



Nahversorgungszentrum Oslebshausen

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Gestaltung Funktional geprägtes Nahversorgungszentrum ohne herausgehobene städtebauliche Qualität; Wohnmarkt an der Oslebshauer Landstraße mit höherer Attraktivität

Erreichbarkeit Anbindung über Oslebshauer Heerstraße; angemessenes, häufig anbieterbezogenes Stellplatzangebot; ÖPNV-Anbindung über Zug- und Busverkehr; annehmbare fußläufige Erreichbarkeit

Entwicklungsperspektive

Zukunftsfähigkeit Gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum in räumlicher Nähe zum Sonderstandort Schragestraße als Konkurrenzstandort; starker nördlicher Teilbereich und schwächerer südlicher Bereich im Nahversorgungszentrum
Potenzialfläche auf Gelände des Baustoffhandels im Nordwesten

Entwicklungsziele

- Ausweisung als Nahversorgungszentrum
- Bestandssicherung und ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Aufgrund des Fachmarktcharakters des Nahversorgungszentrums Verbesserung der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter auf dem Gelände des Baustoffhandels im Nordwesten

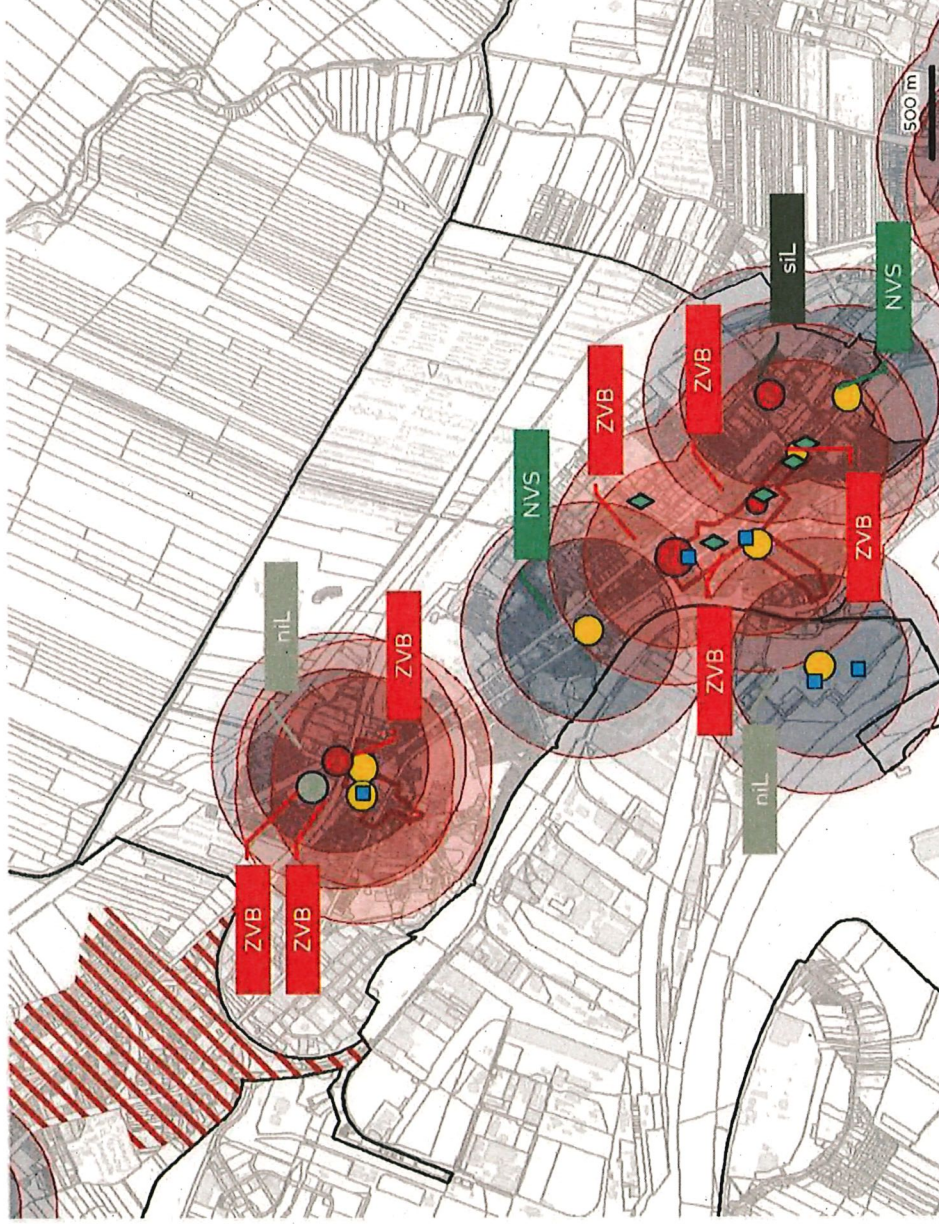
Nahversorgungskonzept Gröpelingen

Analyse des Einzelhandels

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Absatzwirtschaftliches Potenzial		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	37.562 (rd. +1,6 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	15.970 m ²	5.560 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,44 m ²	0,13 m ²
Sortimentspezifische Zentralität	112 %	193 %
Verkaufsfläche nach Lagerbereich	46 % ZVB 29 % siL 25 % niL	37 % ZVB 8 % siL 55 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 4x Supermarkt 8x Lebensmitteldiscounter 5x Sonstiger Lebensmittelmarkt	5x Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	27 % Lebensmittelvollsortimenter 41 % Lebensmitteldiscounter	63 % Drogeriefachmarkt 37 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*	0,20 m ² Lebensmittelvollsortimenter 0,13 m ² Lebensmitteldiscounter	0,09 m ² Drogeriefachmärkte
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Nahversorgungskonzept Gröpelingen

Räumliche Nahversorgungsanalyse



Nahversorgungskonzept Gröpelingen

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Stärkung der Angebotsfunktion in zentralen Versorgungsbereichen und an städtebaulich integrierten Standorten
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Zwei Nahversorgungsstandorte (Gröpelinger Heerstraße 349, Gröpelinger Heerstraße 45)
 - Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen