



Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Ziele und Ansiedlungsgrundsätze



Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Tel.: 040 428 40 - 0
Mail: info@bsu.hamburg.de
www.hamburg.de/bsu

Hamburg, Mai 2014

Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel Ziele und Ansiedlungsgrundsätze

Beschluss der
Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau
vom 23.01.2014

Inhalt

	<i>Seite</i>		<i>Seite</i>
Einleitung	03	4.3 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment	17
1. Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Hamburg	04	4.4 Städtebauliche Anforderungen an Einzelhandelsentwicklungen	17
1.1 Attraktivität und überregionale Anziehungskraft der Hamburger City als Einkaufsstandort stärken!	04	5. Metropolregion und Umlandabstimmung	18
1.2 Das polyzentrische, hierarchische Zentrensystem erhalten und entwickeln!	04	5.1 Bezüge und Verflechtungen zum Umland	18
1.3 Einzelhandelsangebot und Nutzungsmischung der Zentren stärken!	05	5.2 Landesebene: Trilaterale Vereinbarung	18
1.4 Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sichern!	05	5.3 Kommunale Ebene: Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung	18
1.5 Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen und Handwerk sichern!	05	5.4 Berücksichtigung von Umland-Belangen bei der Beurteilung von Vorhaben	20
1.6 Planungs- und Investitionssicherheit schaffen!	05		
1.7 Konkretisierung und Fortschreibung der Steuerungsinstrumente	06		
2. Die Hamburger Zentren	08		
2.1 System der zentralen Standorte und Zentrenhierarchie	08		
2.2 Räumliche Definition „Zentraler Versorgungsbereiche“	09		
3. Hamburger Sortimentsliste	12		
3.1 Notwendigkeit einer Sortimentsliste	12		
3.2 Kriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten	12		
3.3 Hamburger Sortimentsliste	13		
4. Ansiedlungsregeln	16		
4.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	16		
4.2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment	16		

Einleitung

Die „Leitlinien für den Einzelhandel“ richten sich an alle Akteure, die in der Freien und Hansestadt Hamburg mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben befasst sind. Angesprochen sind somit zunächst die Stadtplaner, Bauprüfer und Wirtschaftsförderer in den Fachbehörden und den Bezirksämtern, für die mit den „Leitlinien für den Einzelhandel“ eine einheitliche fachliche Entscheidungsgrundlage zur Verfügung steht.

Adressat der „Leitlinien für den Einzelhandel“ sind zudem Investoren und Projektentwickler von Einzelhandelsimmobilien, sowie die von Ihnen oder der Stadt beauftragten Planungs-, Architektur- und Gutachterbüros, um die Ziele, Maßstäbe und Rahmensetzungen der Stadt für Ansiedlungen des Einzelhandels transparent und verständlich darzulegen.

Ausgangspunkt der „Leitlinien für den Einzelhandel“ ist das Hamburger Zentrenkonzept, das den Darstellungen des Flächennutzungsplans zugrundeliegt. Es zielt auf eine möglichst flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Diese Konzentration von Versorgungseinrichtungen auf die Zentralen Standorte hat in der Hamburger Stadtentwicklung eine lange Tradition, da die Stadt historisch in hohem Maße von der Vielfalt seiner Zentren als Mittelpunkte der Stadtteile geprägt ist. Durch die Bereitstellung zentraler Funktionen des öffentlichen Lebens sind die Zentren ein wichtiger Bestandteil der Lebensqualität in der Stadt. In ihnen sollen daher – neben den Versorgungsstrukturen des Einzelhandels – auch Funktionen von Verwaltung, Dienstleistungen, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, Gastronomie, Unterhaltung, Bildung und Verkehr gebündelt werden. In den Zentren konzentriert sich somit ein wesentlicher Teil der Wirtschaftskraft der Stadt.

Um die Verträglichkeit von Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels für die Hamburger Zentren zu gewährleisten, wurden 1996 die „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ beschlossen. Diese dienen einer Konkretisierung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplans, und stellen zugleich ein Instrument zur Umsetzung dieser Ziele dar.

Die Umsetzung dieser Zielsetzung gestaltet sich jedoch vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung des Einzelhandels zunehmend schwierig. In zwei Baurechtsnovellen auf Bundesebene (2004 und 2007) wurde versucht, den Schutz zentraler Versorgungsbereiche auch planungsrechtlich steuerbar zu gestalten. Aus diesen Baurechtsnovellen

und der darauf aufbauenden Rechtsprechung ergeben sich neue Möglichkeiten für die Steuerung des Einzelhandels durch Bauleitplanung, jedoch auch gestiegene Anforderungen, insb. an die zugrunde liegenden konzeptionellen Bausteine.

Ziel der „Leitlinien für den Einzelhandel“ ist es, als Fortschreibung und Konkretisierung der Leitlinien von 1996 diese Anforderungen zu erfüllen und somit das „Handwerkszeug“ für die planerische Umsetzung des Hamburger Zentrenkonzepts auf eine zeitgemäße Basis zu stellen. Dazu werden konkrete Zielsetzungen für die Planung formuliert. Eine einheitliche Hamburger Sortimentsliste definiert die Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten und gewährleistet für Investoren gleiche und verlässliche Rahmenbedingungen bei der Standortwahl im Hamburger Stadtgebiet. Insbesondere wird in den darauf gründenden Ansiedlungsregeln festgelegt, wie die definierten Ziele mit Blick auf die abgegrenzten Sortimente – im Rahmen von Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren – umgesetzt werden sollen.

Die „Leitlinien für den Einzelhandel“ beinhalten somit eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel eindeutig benannt, und auch die Voraussetzungen für Ausnahmen von diesen Regeln definiert werden. Dabei werden auch die besonderen Erfordernisse zur Deckung des täglichen oder periodischen Grundbedarfs berücksichtigt.

Verbindlichkeit nach außen erhalten die „Leitlinien für den Einzelhandel“ erst durch die Umsetzung in Planungsrecht. Gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan erfüllen die am 23.01.2014 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossenen „Leitlinien für den Einzelhandel“ die Anforderungen an ein „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, dem im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein besonderes Gewicht zukommt. Als solches sollen die „Leitlinien für den Einzelhandel“ in zukünftigen Bauleitplanverfahren und Genehmigungsentscheidungen einheitliche Kriterien für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Hamburg gewährleisten.

1. Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Hamburg

Das historisch gewachsene und seit vielen Jahren weiterentwickelte polyzentrische System Hamburger Zentren sorgt für eine gute und flächendeckende Versorgung der Hamburger Bevölkerung. Ergänzt durch einzelne Standorte außerhalb der Zentren, und gestützt auf ein sehr gut ausgebauten ÖPNV-Netz, kann die Nachfrage im Einzelhandel durch das derzeitige Angebot gut bedient werden. Oberhalb der Ebene der Nahversorgungszentren ist somit eine Entwicklung neuer Zentraler Standorte für den Einzelhandel auf absehbare Zeit nicht erforderlich.

Die zukünftige Aufgabe besteht vor allem darin, die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel zu begleiten und die Entwicklung vordringlich innerhalb der Zentren abzubilden. Eine Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb der Zentren soll nur im Einzelfall und unter Abwägung anderer Nutzungsansprüche erfolgen. Eher ist im Fall gravierender Fehlentwicklungen ein Zurücksteuern von Einzelhandelsflächen zu erwägen, um die zentralen Standorte zu stützen. Der Aspekt möglicher Entschädigungsansprüche muss hierbei im Einzelfall geprüft werden.

Die folgenden Zielsetzungen sollen eine einheitliche Grundlage für die Entwicklung und Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen und -standorten in Hamburg bilden.

1.1 Attraktivität und überregionale Anziehungskraft der Hamburger City als Einkaufsstandort stärken!

Die Hamburger City hat als Einkaufsstandort eine Funktion, die über die übliche Rolle eines Oberzentrums für Stadt und Umland hinausgeht. Sie ist wesentlicher Ausdruck der Attraktivität Hamburgs als Kern der Metropolregion. Ihre herausgehobene Funktion soll in Zukunft insbesondere durch die Entwicklung des Überseequartiers in der Hafen City noch gesteigert werden. Sofern sich die städtebaulichen Möglichkeiten ergeben, ist auch eine weitere Ausweitung der Verkaufsflächen in der City vorstellbar. Einzelhandelsentwicklungen in den Bezirkszentren oder an anderen Standorten dürfen die überregionale Versorgungsfunktion des innerstädtischen Einkaufsstandorts nicht wesentlich beeinträchtigen.

1.2 Das polyzentrische, hierarchische Zentrensystem erhalten und entwickeln!

Zur Sicherung einer ausgewogenen und attraktiven Versorgung der Bevölkerung im ganzen Stadtgebiet soll der Einzelhandel auch weiterhin in zentralen Versorgungsbereichen (Zentren) als Teile eines polyzentrischen, hierarchisch gestuften Systems konzentriert werden. Zum Schutz dieser Zentren ist eine Einschränkung der Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb der Zentren erforderlich. Für die zentrenprägenden Sortimente besteht der Anspruch, auch neue Betriebsformen innerhalb der Zentren anzusiedeln. Das System der Zentren umfasst eine Profilbildung der einzelnen Zentren, deren Einzugsbereiche sich daher überschneiden. Jedem Zentrum kommt somit eine bestimmte Rolle hinsichtlich seiner Versorgungsleistung zu (vgl. 2.).

Für Verkaufsflächenerweiterungen, insb. innerhalb der Bezirks- und Stadtteilzentren, ist zu berücksichtigen, dass generell – trotz wachsender Bevölkerung – nicht mit erheblichen Umsatzsteigerungen im Einzelhandel zu rechnen ist. Verkaufsflächensteigerungen führen somit i.d.R. lediglich zu einer Umverteilung der Umsätze im Stadtgebiet. Gleichzeitig sinkt die durchschnittliche Flächenproduktivität der Einzelhandelsbetriebe. Dies ist für den stationären Handel insb. vor dem Hintergrund des dynamisch wachsenden Online-Handels bedeutsam. Bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen in den Zentren

- sollen daher benachbarte Zentrenstandorte in ihrer Versorgungsfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt werden, und
- soll die überregionale Bedeutung der Hamburger City (vgl. 1) nicht beeinträchtigt werden.

Die Bemühungen der Stadtentwicklung sollen sich vor diesem Hintergrund schwerpunktmäßig auf Zentren mit strukturellen Problemen konzentrieren. Um die Ausgewogenheit des Zentrengefüges zu erhalten, sollen dagegen Zentren, die in den letzten Jahrzehnten – insb. durch Neubau oder Erweiterung von Shoppingcentern – größere Verkaufsflächenzuwächse erfahren haben, nicht vorrangig erweitert werden.

Für die Integration von Shoppingcentern in bestehende Zentren soll eine Verträglichkeit dahingehend sichergestellt werden, dass die Attraktivität und Funktionserfüllung des gesamten Zentrums gewährleistet bleibt. Neben städte-

baulichen Anforderungen (Gebäudetypologie, Anbindung und Integration zentraler Funktionen, öffentlicher Raum, etc.) ist hierfür vor allem maßgeblich, dass außerhalb des Shoppingcenters ein Einzelhandelsangebot von ausreichendem Gewicht verbleibt. Die Zielsetzung ist eine gegenseitige Ergänzung der Einkaufslagen und das Vermeiden eines ruinösen Wettbewerbs innerhalb eines Zentrums.

1.3 Einzelhandelsangebot und Nutzungsmischung der Zentren stärken!

Die Qualität eines Zentrums bemisst sich neben dem Umfang des Einzelhandelsangebots („Einzelhandelszentralität“) auch an einer Vielzahl anderer Kriterien. Städtebauliche Qualitäten (u.a. Qualität der Architektur und der öffentlichen Räume, Lagequalität, Verbrauchernähe, Sortimentsstruktur und -qualität, Funktionsvielfalt und Nutzungsmischung) sollen bei der Zentrenentwicklung gleichermaßen berücksichtigt werden, um die Attraktivität der Zentren zu sichern.

1.4 Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sichern!

Im gesamten Stadtgebiet soll eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Grundbedarfs gewährleistet werden. Diese ist wesentlicher Bestandteil der Lebensqualität eines Stadtteils und dient der Versorgungssicherung auch von Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ vermeidet eine wohnortnahe Nahversorgung zudem unnötigen Verkehr.

Vor diesem Hintergrund können eindeutig der Nahversorgung dienende Betriebe auch außerhalb der Zentren zugelassen werden. An ungeeigneten, nicht integrierten Standorten, die eine wohnortnahe Versorgung gefährden können, sollen sie dagegen konsequent ausgeschlossen werden.

1.5 Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen und Handwerk sichern!

Dem Trend der Inanspruchnahme wertvoller gewerblicher Flächen durch Einzelhandelsnutzungen soll entschieden entgegengewirkt werden. Hamburgs Gewerbegebiete dienen in erster Linie der Förderung der gewerblichen Wirtschaft durch ein ausreichendes Flächenangebot für Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Sie sollen vor allem solche Betriebe aufnehmen, die aufgrund ihres Störgrads in anderen Bereichen nicht zugelassen werden können.

Ausgenommen sind Gewerbegebiete, die schon heute durch großflächige, nicht zentrenrelevante Fachmärkte geprägt sind. Diese können eine sinnvolle Ergänzung zum Hamburger Zentrensystem darstellen, indem an gut erschlossenen Standorten Angebote vorgehalten werden, die sich in den Zentren nicht realisieren lassen. Im Gegenzug sollen andere Gewerbebestände konsequent von Einzelhandelsnutzungen freigehalten werden.

1.6 Planungs- und Investitionssicherheit schaffen!

Im Sinne einer einheitlichen Behandlung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet soll dem Handel Planungs- und Investitionssicherheit verschafft werden, indem die formulierten Ziele und die aus ihnen entwickelten Ansiedlungsregeln (vgl. 4.) planungsrechtlich in der verbindlichen Bauleitplanung verankert werden. Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sollen die Festsetzungen daher regelmäßig auf ihre Vereinbarkeit mit diesen Leitlinien überprüft und ggf. angepasst werden.

Für Bereiche mit besonderem Ansiedlungsdruck (z.B. Gewerbegebiete, zentrenferne Kerngebiete) kann auch anlassbezogen eine gezielte Änderung bereits festgestellter Bebauungspläne erforderlich sein. Die Ansiedlungsregeln sollen zudem ein unterstützendes Instrument im Baugenehmigungsverfahren sein.

1.7 Konkretisierung und Fortschreibung der Steuerungsinstrumente

Den räumlichen Rahmen für die „Leitlinien für den Einzelhandel“ bildet das System der „Zentralen Standorte“, das sich aus den Darstellungen und Erläuterungen des Flächennutzungsplans ergibt. Um auch die Erfordernisse der Nahversorgung auf der lokalen Ebene abzudecken, stellen die Bezirksämter Nahversorgungskonzepte auf. Im Rahmen des gesamtstädtischen Zentrenkonzepts und der „Leitlinien für den Einzelhandel“ werden in diesen

- die Standorte der Nahversorgungszentren und mögliche ergänzende Nahversorgungsstandorte, sowie
- deren räumliche Abgrenzung als „Zentrale Versorgungsbereiche“ inkl. Erweiterungsflächen

dargestellt, um die Grundlagen für eine wirkungsvolle bauleitplanerische Steuerung zu vervollständigen.

Für die bezirklichen Nahversorgungskonzepte werden unter Beteiligung der BSU einheitliche Maßstäbe und Kriterien entwickelt, um eine Vergleichbarkeit der Konzepte zu gewährleisten. Die Konzepte werden auf einer einheitlichen Datenbasis erstellt und regelmäßig aktualisiert und fortgeschrieben.

Die BSU überprüft ihrerseits die „Leitlinien für den Einzelhandel“ regelmäßig auf ihre Wirksamkeit, und schreibt diese ggf. vor dem Hintergrund neu gewonnener Erkenntnisse (u.a. aus den bezirklichen Nahversorgungskonzepten) fort.

2. Die Hamburger Zentren

2.1 System der zentralen Standorte und Zentrenhierarchie

Die vielfältigen Versorgungsaufgaben des ausgedehnten Siedlungsraums einer Metropole wie Hamburg können nur durch ein polyzentrisches System zentraler Standorte gewährleistet werden. Diese bündeln neben Einrichtungen des Handels auch Funktionen von Verwaltung, Dienstleistungen, Sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, Unterhaltung, Bildung und Verkehr. Sie bilden somit die Brennpunkte städtischer Lebensfunktionen. Durch die Leitfunktion des Einzelhandels sichern die zentralen Standorte eine flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung der Hamburger Wohnbevölkerung. Die Vielfalt dieser Zentren ist dabei ungemein prägend für das Bild Hamburgs als einer „Stadt der vielen Orte“.

Die Zentralen Standorte sind ein bestimmendes Ordnungselement des Flächennutzungsplans, entsprechend den zentralörtlichen Systemen der Raumordnung. Sie sind im Flächennutzungsplan als „gemischter Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dargestellt. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist eine hierarchische Gliederung der Zentren nach ihren Aufgabenbereichen vorgesehen, um die optimale Versorgung der Bevölkerung nach dem Prinzip einer dezentralen Konzentration zu gewährleisten. Das Hamburger Zentrensystem gliedert sich in die folgenden Hierarchiestufen (vgl. Zentrenkarte auf der vorangehenden Seite):

City (A-Zentrum)

Die **City** deckt als Oberzentrum den Bedarf an besonders hochwertigen Konsumgütern und Dienstleistungen für die gesamte Metropolregion. Eine Erweiterung der Einkaufslagen findet in den kommenden Jahren im Rahmen der Entwicklung der Hafen City statt. Hier entsteht in der Überseestadt ein weiterer hochwertiger innerstädtischer Versorgungsbereich, der das Einzelhandelsangebot in der City ergänzt und weiter stärkt.

Bezirkszentren (B1-Zentren)

Die überwiegend historisch gewachsenen **Bezirkszentren** sollen im Bereich der Inneren Stadt die Deckung der Nachfrage an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs gewährleisten. Sie sind zudem Standorte für

ergänzende Dienstleistungen und regional bezogene Wirtschaftsverwaltungen sowie die Bezirksverwaltungen. Eine Sonderrolle kommt den Bezirkszentren in Bergedorf und Harburg zu, die auch bedeutende, oberzentrale Versorgungsfunktionen für das angrenzende Umland in Schleswig-Holstein bzw. Niedersachsen übernehmen.

Innere Stadt

Im verdichteten Bereich der **Inneren Stadt** – zwischen City und den B1-Zentren – werden keine weiteren Zentrenstrukturen definiert. Dennoch sind hier, i.d.R. straßenbegleitend, Geschäftsstrukturen vorhanden, die Versorgungsaufgaben übernehmen. Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte stellen diese kleinteiligen Geschäftslagen keine Gefährdung des Zentrenkonzepts dar.

Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren)

Die im Zuge der dynamischen Wachstumsphase der Nachkriegszeit entstandenen **Bezirksentlastungszentren** sollen auch für die Bevölkerung in der Äußeren Stadt ein den Bezirkszentren vergleichbares, großstädtisches Angebot an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs gewährleisten. Diese neu geplanten Versorgungszentren bieten – im Gegensatz zu den historisch bedingt begrenzten Flächen der Bezirkszentren – ein Potenzial für großflächige Einkaufszentren. Vor diesem Hintergrund ist ein besonderes Gewicht auf eine ausgewogene Entwicklung der B2-Zentren zu legen.

Stadtteilzentren (C-Zentren)

Die **Stadtteilzentren** erfüllen die wichtige Rolle der stadtteilbezogenen Versorgung der Bevölkerung vor allem im Bereich des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Ein Schwerpunkt liegt eindeutig auf Sortimenten der Nahversorgung, ergänzt um Angebote des aperiodischen Bedarfs.

Nahversorgungszentren (D-Zentren)

Die **Nahversorgungszentren** werden von Senatsseite nicht als Standorte festgelegt. Ihre Verortung und Entwicklung liegt in der Verantwortung der Bezirke; eine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt nicht. Für die übergreifende Zielsetzung einer flächendeckenden Grundversorgung der Bevölkerung ist ihre Sicherung und Entwicklung dennoch von großer Bedeutung.

2.2 Räumliche Definition „Zentraler Versorgungsbereiche“

Im Hamburger Zentrensystem sind die Zentralen Standorte und ihre Hierarchie untereinander definiert. Die einzelnen Zentrenstandorte weisen jedoch innerhalb einer Hierarchiestufe große Bandbreiten in Funktionen, Ausstattung, Zentralität, Erreichbarkeit und städtebaulichen Rahmenbedingungen auf.

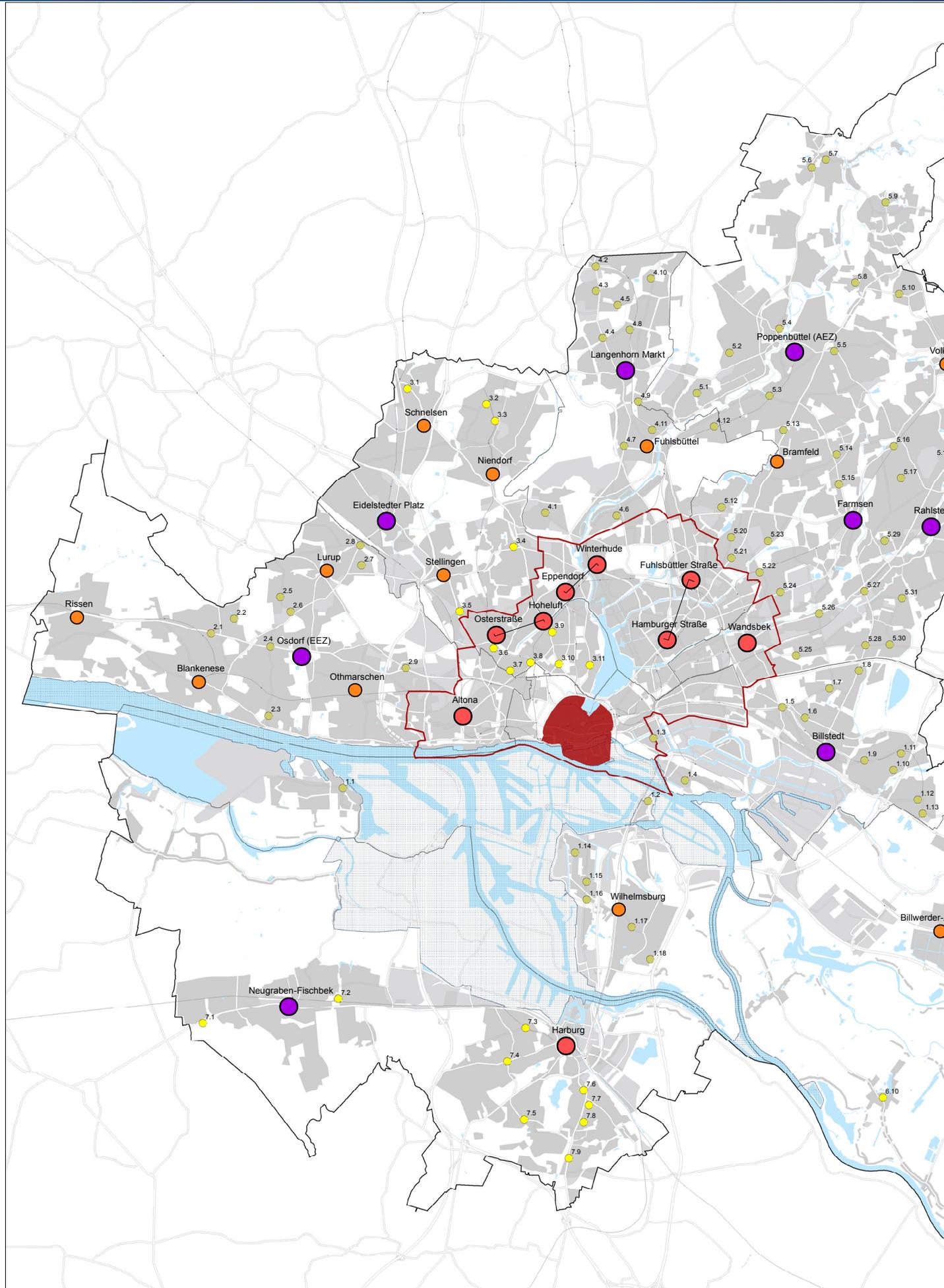
Die Zentren (auch Nahversorgungszentren) beinhalten die „zentralen Versorgungsbereiche“ im Sinne von BauGB und BauNVO¹, deren Versorgungsfunktion einem besonderen Schutz unterliegen soll. Da in diesen der funktionale Schwerpunkt auf Handel bzw. Konsum liegt, sind die „zentralen Versorgungsbereiche“ nicht notwendigerweise deckungsgleich mit den Zentren des Flächennutzungsplans. Für die rechtssichere Begründung einer Steuerung von Einzelhandelsnutzungen ist daher auch die genaue räumliche Definition der „zentralen Versorgungsbereiche“ als Teilbereiche der Zentren sinnvoll und notwendig:

- Möglich ist eine Einzelhandelssteuerung, die sich – ohne planerische Abgrenzung – auf die faktisch vorhandenen Versorgungsbereiche bezieht. Das volle Instrumentarium des BauGB zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ist so jedoch nicht anwendbar.
- Um die baurechtlichen Instrumente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in vollem Umfang anwenden zu können, ist eine genaue planerische Abgrenzung (auch unter Würdigung zukünftiger Entwicklungsspielräume) der Hamburger Zentren als „Zentrale Versorgungsbereiche“ hilfreich. Eine solche Abgrenzung
 - ermöglicht die Feststellung einfacher Bebauungspläne zum Zentrenschutz (§ 9 (2a) BauGB),
 - bezieht sich nicht mehr nur auf den Bestand, sondern umfasst (auch für Genehmigungen von Vorhaben gem. § 34 BauGB) zusätzlich die Entwicklungsperspektiven der Zentren, und
 - ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der planerischen Abwägung insbesondere zu berücksichtigen.

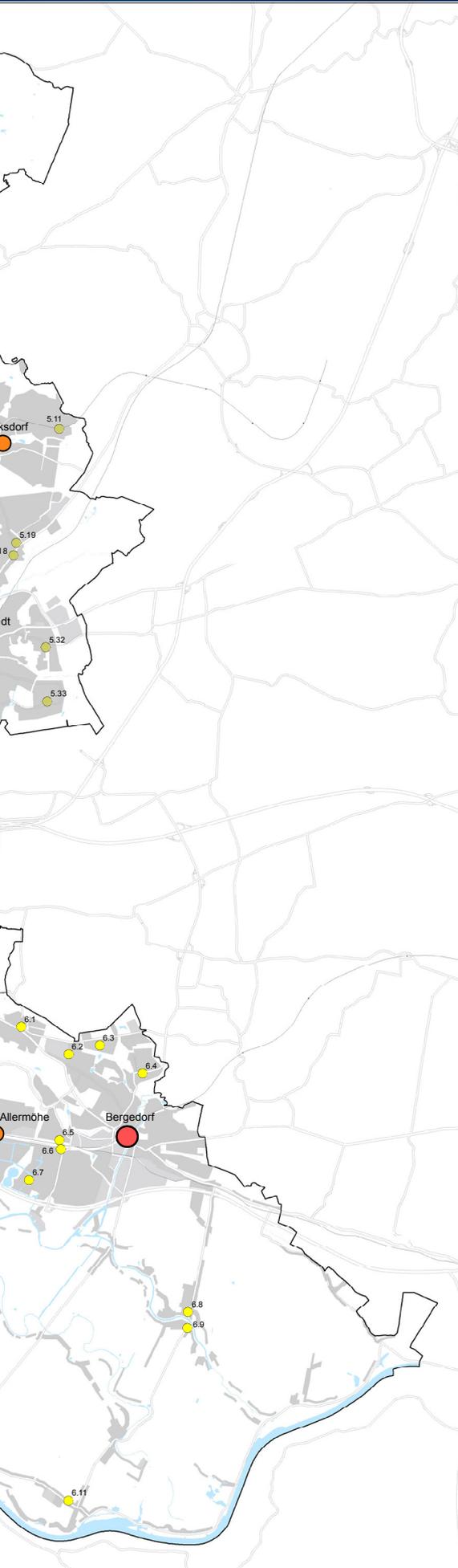
Diese Abgrenzung soll – in Übereinstimmung mit diesen Leitlinien und den Darstellungen des Flächennutzungsplans – bei der Fortschreibung des Zentrensystems und bei der Erarbeitung der bezirklichen Nahversorgungskonzepte vollzogen werden (vgl. 1.7). Die zentralen Versorgungsbereiche bilden eine Einheit verschiedener Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen. Als Abgrenzungskriterien kommen insb. in Frage:

- eine städtebaulich integrierte, verbrauchernahe Lage,
- der Einzelhandelsanteil in den Erdgeschossen,
- der Anteil ergänzender Funktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Bildung, Verwaltung, etc.),
- die Passantenfrequenz, die verkehrliche Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung,
- Baustruktur und öffentlicher Raum,
- potenzielle Ergänzungsflächen.

¹ § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO



Zentrale Standorte nach Flächennutzungsplan und Bestand der Nahversorgungszentren



- Innere Stadt
- City (A - Zentrum)
- Bezirkszentrum (B 1 - Zentrum)
- Mehrteiliges Bezirkszentrum
- Bezirksentlastungszentrum (B 2 - Zentrum)
- Stadtteilzentrum (C - Zentrum)
- Nahversorgungszentren (D - Zentrum) gem. aktuellem bezirklichen Nahversorgungskonzept
- Nahversorgungszentren (D - Zentrum) gem. nachrichtlicher Erfassung von 2000
- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Grenze des Hafengebietes

Nahversorgung

Mitte

- 1.1 Finkenwerder
- 1.2 Veddel
- 1.3 Hammerbrook
- 1.4 Rothenburgsort
- 1.5 Homer Rennbahn
- 1.6 Querkamp
- 1.7 Homer Geest
- 1.8 Dringsheide
- 1.9 Merkenstraße
- 1.10 Sonnenland
- 1.11 Kaltenbergen
- 1.12 Mümmelmannsberg
- 1.13 Steinbeker Grenzdamm
- 1.14 Wilhelmsburg-West
- 1.15 Georg-Wilhelm-Straße
- 1.16 Adolf-Menge-Platz
- 1.17 Neuenfelder Straße
- 1.18 Kirchdorf Süd

Altona

- 2.1 Iserbrook
- 2.2 Botterberg
- 2.3 Nienstedten
- 2.4 Rugenbarg
- 2.5 Osdorfer Born
- 2.6 Bornheide
- 2.7 Lüdersring
- 2.8 Elbgaustraße
- 2.9 Bahrenfeld

Eimsbüttel

- 3.1 Marktplatz Burgwedel
- 3.2 Niendorf Nord
- 3.3 Schippelsweg
- 3.4 Siemersplatz / Greickstraße
- 3.5 Langenfelder Damm
- 3.6 Heußweg / Fruchttallee
- 3.7 Eimsbüttler Chaussee
- 3.8 Weidenallee
- 3.9 Grindelallee
- 3.10 Grindelallee / Grindelhof
- 3.11 Milchstraße / Mittelweg

Nord

- 4.1 Groß Borstel
- 4.2 Ochsenzoll
- 4.3 Käkenflur
- 4.4 Buuredder
- 4.5 Theodor-Fahr-Straße
- 4.6 Alsterdorf
- 4.7 Alsterkrugchaussee
- 4.8 Langenhor Nord
- 4.9 Flughafenstraße
- 4.10 Holtzberg
- 4.11 Kleekamp
- 4.12 Kleeborstel

Wandsbek

- 5.1 Hummelsbüttel
- 5.2 Tegelsbarg
- 5.3 Wellingsbüttel
- 5.4 Poppenbütteler Markt
- 5.5 Sasel
- 5.6 Poppenbütteler Chaussee
- 5.7 Duvenstedt
- 5.8 Bergstedt
- 5.9 Wohldorf-Ohlstedt
- 5.10 Stüffeleck
- 5.11 Buchenkamp
- 5.12 Steilshoop
- 5.13 Bramfelder Drift
- 5.14 Karlshöhe
- 5.15 Neusurenland
- 5.16 Berne
- 5.17 Greifenberger Straße

- 5.18 Meiendorfer Straße
- 5.19 Meiendorfer Weg
- 5.20 Fabriciusstraße
- 5.21 Bramfelder Chaussee
- 5.22 Ostpreußenplatz
- 5.23 Haldesdorfer Straße
- 5.24 Friedrich-Ebert-Damm
- 5.25 Jüthornstraße
- 5.26 Ahrensburger Straße
- 5.27 Tonndorf
- 5.28 Rodigallee
- 5.29 Rahlstedter Höhe
- 5.30 Jenfeld
- 5.31 Hohenhorst
- 5.32 Großlohe Süd
- 5.33 Hegeneck

Bergedorf

- 6.1 Dorfanger Boberg
- 6.2 Mendelpassage
- 6.3 Rappoltweg
- 6.4 Binnenfeldredder
- 6.5 EKZ Bergedorf West
- 6.6 ABC-Zentrum
- 6.7 Grachtenplatz
- 6.8 Curslack
- 6.9 Neuenhamme
- 6.10 Fünfhausen
- 6.11 Kirchwerder

Harburg

- 7.1 Fischbek
- 7.2 Neuwiedenthal
- 7.3 Heimfeld
- 7.4 Eißendorf
- 7.5 Ernst-Bergeest-Weg / Marmstorf
- 7.6 Wilstorf
- 7.7 Ronneburger Straße / Musilweg
- 7.8 Trelder Weg / Wilstorf Süd
- 7.9 Langenbek

Datengrundlagen:
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
- Digitale Stadtkarte (DISK)

Quellen:
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
- Flächennutzungsplan

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung - LP 1 -

Bearbeitungsstand: 25.03.2013

Maßstab 1 : 50.000 (im Original)



3. Hamburger Sortimentsliste

3.1 Notwendigkeit einer Sortimentsliste

Eine ortsspezifische Sortimentsliste ist eine notwendige Voraussetzung für eine wirksame Steuerung des Einzelhandels durch Bebauungspläne. Um zum Schutz der Zentren den Einzelhandel rechtssicher steuern zu können, bedarf es einer eindeutigen städtebaulichen Rechtfertigung. Es muss also nicht nur eindeutig und abschließend geklärt sein, welche Räume besonders geschützt werden sollen (die Zentren/zentralen Versorgungsbereiche), sondern auch, welche Sortimente in diesen Zentren vor Kaufkraftabflüssen geschützt werden sollen.

Eine Sortimentsliste muss daher

- zum einen abschließend die zentrenrelevanten Sortimente von den nicht zentrenrelevanten abgrenzen, und
- zum anderen die ortsspezifische Prägung der Hamburger Zentren widerspiegeln.

In der Planungspraxis hat sich eine darüber hinausgehende Differenzierung bzw. Konkretisierung hinsichtlich nahversorgungsrelevanter Sortimente als hilfreich erwiesen. Aufgrund ihrer Charakteristik sind diese Sortimente zugleich zentrenrelevant. Für die Umsetzung des Ziels einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt ihnen jedoch eine besondere Bedeutung zu.

3.2 Kriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Die nachfolgend aufgeführten Kriterien können jeweils Anhaltspunkte liefern, ob ein Sortiment für eine Stadt Zentrenrelevanz hat. Die Kriterien sind jedoch nicht als in jedem Fall strikt verbindlich zu verstehen. Notwendig ist in jedem Fall eine individuelle Betrachtung.

Zentrenrelevante Sortimente:

- sind in den Zentren ortstypisch stark vertreten, oder als Ergänzung des Angebots in den Zentren

erwünscht (wenn Ansiedlung realistisch),

- sind von besonderer Bedeutung für den Branchenmix in Zentren,
- sind Frequenzbringer in Zentren,
- sind auf Frequenz in Zentren angewiesen,
- haben einen überwiegend geringen Flächenanspruch (in Zentren integrierbar),
- sind transportfähig bzw. vom Kunden gleich mitzunehmen (Handtaschensortimente).

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- werden zur Deckung des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs benötigt,
- werden i.d.R. wohnortnah angeboten.

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- sind ortstypisch nicht zentrenprägend,
- sind ohne Bedeutung für die Attraktivität zentraler Lagen,
- werden aufgrund von Beschaffenheit, Gewerbenähe oder Störgrad bewusst außerhalb von Zentren angeboten,
- sind aufgrund Größe und Beschaffenheit schwierig in zentrale Lagen integrierbar,
- benötigen für den Transport i.d.R. einen Pkw,
- sind aufgrund geringer Flächenproduktivität in zentralen Lagen oft nicht rentabel.

3.3 Hamburger Sortimentsliste

Die Hamburger Sortimentsliste definiert abschließend die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten in Hamburg. Die Unterteilung erfolgt in

- zentrenrelevante,
- nahversorgungsrelevante und
- nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Sollten bestimmte Artikel in keiner der drei Listen aufgeführt sein, sind sie den genannten Sortimenten nach ihrem sachlogischen Zusammenhang zuzuordnen.

Die Sortimentsliste erfüllt damit die notwendige Voraussetzung, um als Steuerungsgrundlage für die Sicherung der Zentrenstruktur durch die verbindliche Bauleitplanung zu dienen, und um die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben mit der Zentrenstruktur zu bewerten. Der konkrete Umgang mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergibt sich aus den im folgenden Abschnitt definierten Ansiedlungsgrundsätzen (vgl. 4.).

Um die Zentrenverträglichkeit großflächiger Fachmarktansiedlungen zu gewährleisten, werden ergänzend auch die als Randsortiment von Möbel-, Bau- und Gartenmärkten zulässigen Sortimentsgruppen abschließend definiert.

3.3.1 Hamburger Sortimentsliste

Warengruppe	Sortiment	Nicht zentrenrelevant	
		Zentrenrelevant	Nahversorgungsrelevant
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	X	X
	Getränke	X	X
Gesundheit und Körperpflege	Drogeriewaren	X	X
	Kosmetik, Parfümerie	X	X
	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	X	X
	Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren)		X
Blumen, Zoologischer Bedarf	Schnittblumen	X	X
	Zoologischer Bedarf		X
Bücher, Schreib- und Spielwaren	Zeitungen, Zeitschriften	X	X
	Bücher		X
	Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf		X
	Spielwaren		X
	Künstler- und Bastelbedarf		X
Bekleidung, Freizeit, Sport	Bekleidung aller Art		X
	Schuhe, Lederwaren		X
	Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten		X
	Optik- und Fotoartikel		X
	Uhren und Schmuck		X
	Musikinstrumente und Musikalien		X
	Babyausstattung		X
	Hobby- und Freizeitbedarf		X
	Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote)		X
	Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf		X
Elektrowaren	Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software		X
	Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik		X
	Leuchten, Lampen		X
	Elektrogroßgeräte (weiße Ware)		X
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Haushaltswaren, Hausrat		X
	Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad)		X
	Glas, Porzellan, Keramik		X
	Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen		X
	Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen)		X
	Matratzen, Lattenroste		X
	Möbel aller Art (für Küchen: inkl. Einbaugeräte)		X
	Bodenbeläge inkl. Teppiche und Teppichböden (Rollware)		X
	Farben und Lacke, Tapeten		X
	Heim und Garten	Bau- und Heimwerkerbedarf	
Baustoffe und Bauelemente			X
Werkzeuge, Maschinen, bau- und gartentechnische Elektrogeräte			X
Installationsbedarf			X
Sanitär und Bad			X
Öfen, Herde, Kamine			X
Pflanzen, Pflanzen- und Gartenbedarf, Gartenmöbel			X
Fahrzeuge	Kfz, Motorräder, Wohnwagen inkl. Zubehör		X
	Boote inkl. Zubehör		X
	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse		X
	Fahrräder inkl. Zubehör	X	

3.3.2 Randsortimente von Möbelmärkten sowie Bau- und Gartencentern (vgl. Ansiedlungsregel 4.3.3)

Möbelmärkte (außerhalb von Zentren)

Möbelmärkte haben die Kernsortimente:

- Möbel
- Matratzen, Lattenroste
- Bodenbeläge inkl. Teppiche und Teppichböden (Rollware)

Als zentrenrelevante Randsortimente können diesen Kernsortimenten sachlich zugeordnet werden:

- Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren
- Leuchten, Lampen
- Haushaltswaren, Hausrat
- Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad)
- Glas, Porzellan, Keramik
- Kunstgewerbe
- aus „Bürobedarf“: Ordnungssysteme für Büro und Haushalt
- Schnittblumen

Bau- und Gartenmärkte (außerhalb von Zentren)

Bau- und Gartenmärkte haben die Kernsortimente:

- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Baustoffe und Bauelemente
- Werkzeuge, Maschinen, bau- und gartentechnische Elektrogeräte
- Bodenbeläge inkl. Teppiche und Teppichböden (Rollware)
- Pflanzen, Pflanzen- und Gartenbedarf, Gartenmöbel

Als zentrenrelevante Randsortimente können diesen Kernsortimenten sachlich zugeordnet werden:

- Leuchten, Lampen
- Zoologischer Bedarf
- Künstler- und Bastelbedarf
- Campingbedarf
- Schnittblumen
- aus „Bücher“: bau- und gartenbezogene Fachliteratur

4. Ansiedlungsregeln

Die Funktion der „Leitlinien für den Einzelhandel“ liegt darin, eine Entscheidungsgrundlage für die einzelhandelsrelevanten Planverfahren und für die Bewertung von Einzelhandelsansiedlungen zu bieten. Verbindlichkeit für konkrete Ansiedlungsvorhaben erlangen die Ansiedlungsregeln jedoch nur durch Umsetzung in Planungsrecht. Wenn bestehende Bauleitpläne im Widerspruch zu den gesamtstädtischen Ansiedlungsregeln stehen, können anlassbezogenen Änderungsverfahren erforderlich werden. Einzelhandelsrelevante Planungen und Ansiedlungen sind in einer Abwägung über die Verträglichkeit im Einzelfall zu prüfen.

Die hier formulierten, aus den vorangestellten Zielsetzungen abgeleiteten Ansiedlungsregeln sollen eine Bewertung im gesamtstädtischen Wirkungszusammenhang ermöglichen. Für den Einzelhandel auf Hamburger Stadtgebiet werden so grundsätzlich einheitliche „Spielregeln“ formuliert. Eine Information der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt über Einzelhandelsgroßvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch die Bezirksämter wird über den bestehenden Bauprüfdienst „Großflächiger Einzelhandel“ (BPD 8/1997) gewährleistet.

Bei der Anwendung der Ansiedlungsregeln 4.1 - 4.3 in der verbindlichen Bauleitplanung sollen beim Umgang mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben die §§39ff. BauGB zur Entschädigung berücksichtigt werden.

4.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

4.1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen vorrangig innerhalb der Zentren verwirklicht werden. Dabei:

- dürfen auch Ansiedlungen innerhalb der Zentren die Versorgungsfunktion anderer Zentren und die wohnortnahe Nahversorgung in der Fläche nicht wesentlich beeinträchtigen.
- sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, deren Einzugsbereich wesentlich über das nähere Umfeld hinausgeht (sog. SB-Warenhäuser) verträglich i.d.R. nur innerhalb der B1- und B2-Zentren vorstellbar.

- soll sich die Verkaufsflächenausstattung von D-Zentren an der Nachfrage im unmittelbaren Verflechtungsbereich orientieren.
- besteht das Ziel einer Mischung von Betriebstypen (Vollsortimenter/Discounter) für ein ausgewogenes Nahversorgungsangebot.

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

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

4.1.3 In Gewerbe- und Industriegebieten sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment grundsätzlich nicht verwirklicht werden.

4.2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment

4.2.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nur innerhalb der Zentren des Flächennutzungsplans (A-, B1-, B2- und C-Zentren) verwirklicht werden.

Auch Ansiedlungen innerhalb der Zentren dürfen die Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Dimensionierung und städtebauliche Ausformung von Einzelhandelsvorhaben soll der Größe und Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums angemessen sein.

In gewachsenen Geschäftslagen im Bereich der Inneren Stadt soll im Einzelfall entschieden werden, ob nicht-großflächige Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment verträglich möglich sind.

4.2.2 In Gewerbe- und Industriegebieten sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment grundsätzlich nicht verwirklicht werden.

4.3 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment

4.3.1 Auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sollen soweit möglich innerhalb der Zentren verwirklicht werden.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der Zentren ist möglich, wenn sie städtebaulich vertretbar ist und insb. durch Randsortimente des Vorhabens (vgl. 4.3.3) keine Beeinträchtigung der Zentren zu befürchten ist.

4.3.2 In nicht wesentlich durch Einzelhandel vorgeprägten Gewerbe- und Industriegebieten¹ sollen jegliche Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Diese Gebiete sollen weiterhin dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Gewerblich geprägte Verkaufsstätten (z.B. Autohäuser mit Werkstattbetrieb, Baustoffhandel) sowie untergeordnete Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben (Werksverkauf) können ausnahmsweise zugelassen werden.

4.3.3 Zentrenrelevante Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können außerhalb von Zentren verwirklicht werden, wenn

- ein sachlicher Zusammenhang zum Kernsortiment besteht,
- durch sie max. 10% der Verkaufsfläche in Anspruch genommen werden, und
- durch sie insgesamt max. 800 m² Verkaufsfläche in Anspruch genommen werden.

¹ Diese besonders zu schützenden gewerblichen Standorte können die Bezirksämter in Gewerbeflächenkonzepten definieren.

Der sachliche Zusammenhang zum Kernsortiment ist für die Sortimente von Möbel-, Bau- und Gartenmärkte abschließend in der Hamburger Sortimentsliste (vgl. 3.) geregelt.

4.4 Städtebauliche Anforderungen an Einzelhandelsentwicklungen

Für die Bewertung der Verträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind nicht allein durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen, sondern auch städtebauliche Anforderungen maßgebliche Kriterien. So können

- in der verbindlichen Bauleitplanung,
- bei Befreiungsentscheidungen von geltendem Planrecht gem. § 31 Abs. 2 BauGB oder
- bei der Prüfung auf Auswirkungen eines Vorhabens gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

städtebauliche Auswirkungen u.a. in den nachfolgenden Themenfeldern als Bewertungsgrundlage herangezogen werden:

- städtebauliche Dichte,
- Gestaltung und Dimensionierung von Stellplatzanlagen,
- Fassadengestaltung sowie
- Ausrichtung und Orientierung der Eingänge.

5. Metropolregion und Umlandabstimmung

5.1 Bezüge und Verflechtungen zum Umland

Das System der zentralen Standorte des Flächennutzungsplans findet im Umland von Hamburg seine Entsprechung im Rahmen der bundesweit angelegten raumordnerischen Konzeption der zentralen Orte. Nach diesem System ist Hamburg als Kernstadt der Metropolregion zugleich – neben Lübeck, Lüneburg und Neumünster – eins der Oberzentren der Metropolregion. Als starkes Oberzentrum hat Hamburg eine erhebliche Ausstrahlung auf das Umland und auf die gesamte Metropolregion. Ein großer Teil der Umsätze im Einzelhandel insb. in der City resultiert aus Umland-Pendlern sowie dem nationalen und internationalen Tourismus.

Eine besondere Funktion erfüllen die Bezirkszentren Harburg und Bergedorf. Im Gegensatz zu den übrigen Bezirkszentren liegt ihr Einzugsbereich nicht in der Inneren Stadt. Sie erfüllen dagegen bedeutsame Versorgungsfunktionen auch für das unmittelbare Umland in Niedersachsen und Schleswig-Holstein.

Entlang bestimmter Siedlungsachsen bestehen besondere funktionale Verflechtungen mit dem Umland. Dies sind insb. die Räume Lurup – Eidelstedt – Schenefeld, Neugraben – Fischbek – Neu Wulmstorf sowie Langenhorn – Norderstedt. Aufgrund der z.T. fließenden Übergänge der Siedlungsräume ist hier eine verträgliche und einvernehmliche Entwicklung der Versorgungsstrukturen besonders geboten.

5.2 Landesebene: Trilaterale Vereinbarung

Um eine abgestimmte Einzelhandelsentwicklung insbesondere im Kernraum der Metropolregion zu gewährleisten und einen frühzeitigen Informationsaustausch zu großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu erreichen, haben die Träger der Metropolregion Hamburg in der „Trilateralen Vereinbarung zur gegenseitigen Information über Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels und von Freizeitgroßeinrichtungen“ vom 7. November 2000 die Beteiligungsverfahren und Informationspflichten geregelt. Ziel ist eine von gegenseitigem Vertrauen geprägte Verfahrens-

kultur auf Grundlage frühzeitiger, umfassender Information.

Informationsaustausch und Erörterungen sind bei Einzelhandelsplanungen und -vorhaben für Neuansiedlungen, Umstrukturierungen und Erweiterungen um mehr als 30 % vorgesehen:

- für die Äußere Stadt Hamburgs sowie den Ordnungsraum¹ ab 5.000 m² Verkaufsfläche,
- für das übrige Gebiet der Metropolregion ab 10.000 m² Verkaufsfläche.

Unabhängig von der jeweiligen Größe unterliegen Hersteller-Direktverkaufszentren (FOCs) in jedem Einzelfall einer Behandlung entsprechend dem zuvor genannten Verfahren.

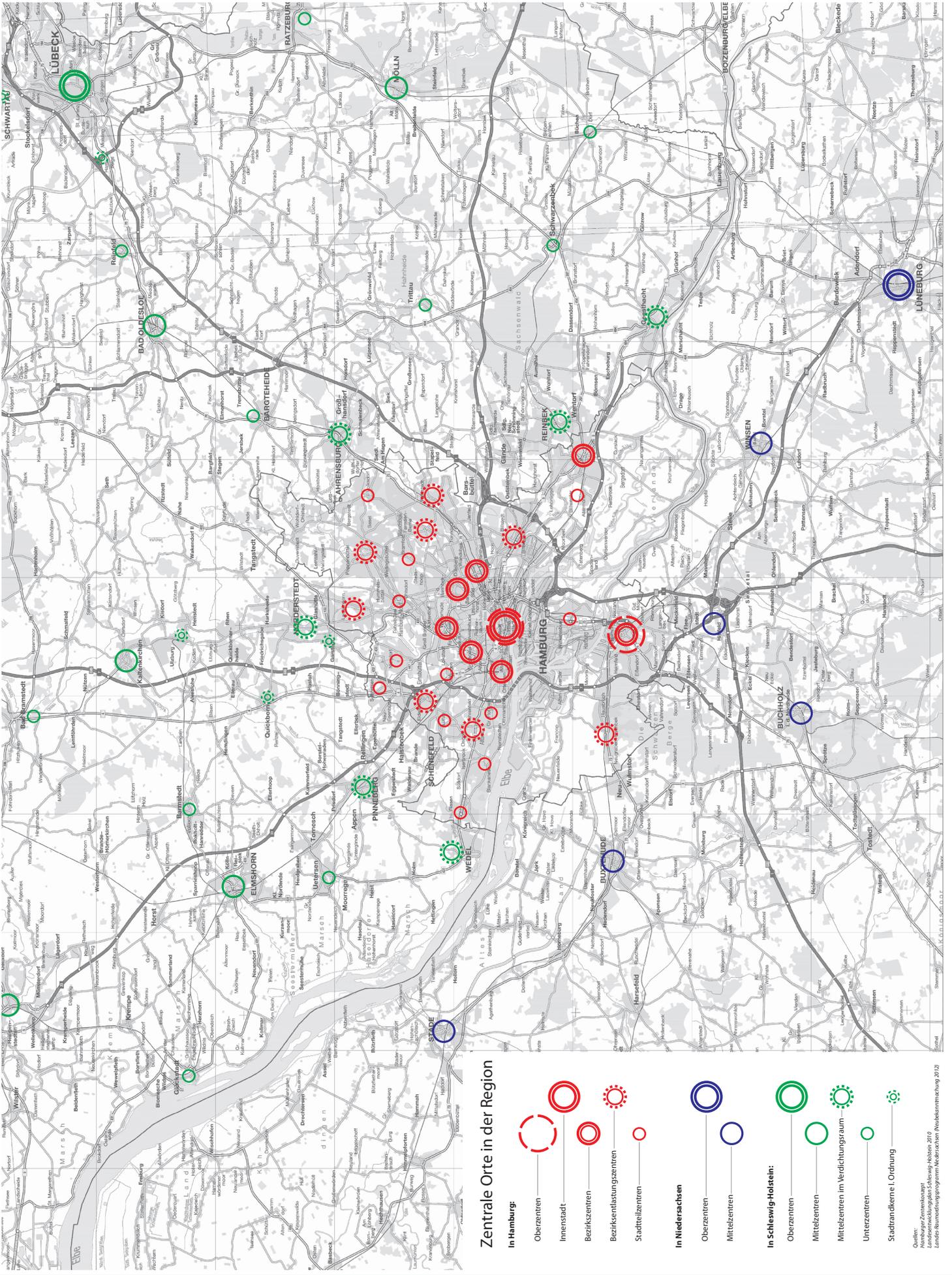
5.3 Kommunale Ebene: Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Mögliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche werden dabei im BauGB ausdrücklich als mögliche Abwehrbelange aufgeführt.

Bei Änderungen des Flächennutzungsplans, die eine Änderung des Zentrumsystems oder eine Ausweitung der Flächenkulisse für großflächigen Einzelhandel beinhalten, erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Nachbargemeinden wie auch der Landesplanung der Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in den Bezirksamtern wird eine routinemäßige Beteiligung betroffener Nachbargemeinden empfohlen, sobald hierdurch planungsrechtlich die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe neu begründet oder erweitert wird. Dies gilt insb. für den Bereich der Äußeren Stadt.

¹ Als raumordnerische Kategorie nicht mehr im Gebrauch



Zentrale Orte in der Region

In Hamburg:

- Oberzentren
- Innensaat
- Bezirkszentren
- Bezirksdienstleistungszentren
- Stadtteilzentren

In Niedersachsen

- Oberzentren
- Mittelzentren

In Schleswig-Holstein:

- Oberzentren
- Mittelzentren
- Mittelzentren im Verdichtungsraum
- Unterezentren

Stadtrandkerne i. Ordnung



Quelle: www.hamburg.de
 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010
 Landes-Raumordnungprogramm Niederschleswig-Holstein (März 2011)

5.4 Berücksichtigung von Umland-Belangen bei der Beurteilung von Vorhaben

Auch unterhalb der Schwellenwerte der „Trilateralen Vereinbarung“ (vgl. 5.2) können großflächige Einzelhandelsvorhaben Zentrale Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden beeinträchtigen, und somit die in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Auswirkungen hervorrufen. Empfohlen wird daher, frühzeitig betroffene Nachbargemeinden bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu informieren, und deren Versorgungsbereiche grundsätzlich in Verträglichkeitsuntersuchungen mit einzubeziehen.

Als äußerst hilfreich für eine langfristige verträgliche Entwicklung hat sich ein frühzeitiger Dialog zwischen den Bezirksämtern und ihren Nachbargemeinden im Umland erwiesen. Beispielhaft hierfür steht das „Interkommunale Forum für die Einzelhandelsentwicklung im Raum Südstormarn/ Herzogtum Lauenburg/ Hamburg-Ost“, dem in Hamburg und der Bezirk Bergedorf angehört. Auf der Grundlage gemeinsamer Verfahrensspielregeln und Bewertungskriterien wird hier die Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsansiedlungen diskutiert und abgestimmt.

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

www.hamburg.de/bsu

V.i.S.d.P.: Dr. Magnus-Sebastian Kutz

Bearbeitung

Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Abteilung Landes- und Stadtentwicklung
Marit Pedersen
Hans-Jörg Reinicke

www.hamburg.de/zentren

Kontakt für Rückfragen

Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Hans-Jörg Reinicke
hans-joerg.reinicke@bsu.hamburg.de
Telefon: 040 / 4 28 40 - 35 46

Abbildungen

Titelseite: Ottenser Hauptstraße, Bezirkszentrum Altona/
Ottensen (Aufnahme: BSU)

S. 10/11: Zentrale Standorte nach Flächennutzungsplan und
Bestand der Nahversorgungszentren (Quelle: BSU)

S. 19: Zentrale Orte in der Region. Eigene Darstellung auf
Basis des Hamburger Zentrensystems, des Landesent-
wicklungsplans Schleswig-Holstein und des Landes-Raum-
ordnungsprogramms Niedersachsen (Quelle: BSU)

Auflage

3.000 Stück

Mai 2014

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon: 040 / 4 28 40 - 0
Mail: info@bsu.hamburg.de
www.hamburg.de/bsu



Behörde für
Stadtentwicklung
und Umwelt