

Berichterstattung:
Senatorin Dr. Stapelfeldt
Staatsrat Kock

Ergänzungsvorlage zur SenkoV Nr. 190523/6 für die Sitzung der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 12.09.2019
Nr. 190912/7

- **Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzepts**
- **Nahversorgungskonzepte für die sieben Hamburger Bezirke**
- **Anpassung der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel**

Die Vorlage „Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzepts / Nahversorgungskonzepte für die sieben Hamburger Bezirke / Anpassung der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ wurde in der Sitzung der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 23.05.2019 vorgestellt und erörtert. Neben der qualitativen Weiterentwicklung der Hamburger Zentren zielt die Vorlage auch auf ein abgestimmtes Instrumentarium zur planerischen Steuerung des Einzelhandels. Als Ergebnis der Diskussion wurden der Handelskammer sowie der Behörde für Umwelt und Energie die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

- Die Handelskammer stimmt dem Entwurf des neuen Zentrenkonzepts zu. Sie hat zudem Anregungen für die Gestaltung der zukünftigen Zentrenentwicklung eingebracht, die im Dialog zwischen Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und Handelskammer weiter diskutiert werden.
- Auch die BUE stimmt der Vorlage zu, und bittet lediglich um eine inhaltliche Präzisierung und Ergänzung der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ um die Aspekte der flächensparenden Anlage von Stellplätzen sowie der Dach- und Fassadenbegrünung. Diesem Wunsch wurde entsprochen.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen bittet daher, zur Vorlage „Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzepts / Nahversorgungskonzepte für die sieben Hamburger Bezirke / Anpassung der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ gegenüber der Fassung vom 23.05.2019 die nachstehenden, aus der nachgezogenen Beteiligung der Behörde für Umwelt und Energie resultierenden Änderungen zu berücksichtigen:

Seite 18, 5. Behördenabstimmung

Die Behördenabstimmung wird wie folgt ergänzt:

Die Senatskanzlei, die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation und die Behörde für Umwelt und Energie haben der Vorlage zugestimmt. Die Finanzbehörde ist einverstanden.

Die Behörde für Justiz und Gleichstellung hat keine rechtlichen Bedenken.

Die Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung hat keine gleichstellungspolitischen Bedenken.

Die Bezirksämter wurden beteiligt und stimmen der Vorlage zu.

Änderungswünsche wurden zum überwiegenden Teil berücksichtigt.

Anlage 3 (Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“):

Seite 5, 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 öffentliche Räume, Lagequalität, Verbrauchernähe, Sortimentsstruktur und -qualität, Funktionsvielfalt und Nutzungsmischung) sollen bei der Zentrenentwicklung gleichermaßen berücksichtigt werden, um die Attraktivität der Zentren zu sichern.

Der Absatz wird durch den folgenden Absatz ersetzt:

Die Qualität eines Zentrums bemisst sich neben dem Umfang des Einzelhandelsangebots („Einzelhandelszentralität“) auch an einer Vielzahl anderer Kriterien. Für die Entwicklung und den Erhalt lebendiger urbaner Orte sind Funktionsvielfalt und Nutzungsmischung von zentraler Bedeutung. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden erfordert zudem gerade in den Zentren angemessene städtebauliche Dichten sowie die Reduzierung und flächensparende Anlage von Stellplätzen (z.B. Tiefgaragen, Stapelung). Städtebauliche und stadtklimatische Aspekte (u.a. Qualität der Architektur und der öffentliche Räume, Fassadengestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung) sowie Verbrauchernähe, Sortimentsstruktur und -qualität sollen bei der Zentrenentwicklung gleichermaßen berücksichtigt werden, um die Attraktivität der Zentren zu sichern. [...]

Seite 20, 4.4 Städtebauliche Anforderungen an Einzelhandelsentwicklungen

Der Absatz wird wie folgt ergänzt:

Für die Bewertung der Verträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind nicht allein durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen, sondern auch städtebauliche Anforderungen maßgebliche Kriterien. So können [...] städtebauliche Auswirkungen u.a. in den nachfolgenden Themenfeldern als Bewertungsgrundlage herangezogen werden:

- *städttebauliche Dichte und Flächeneffizienz,*
- *Nutzungsmischung, insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Wohnungsbaus,*
- *Gestaltung und Dimensionierung von Stellplatzanlagen,*
- *Dach- und Fassadengestaltung sowie*
- *Ausrichtung und Orientierung der Eingänge.*

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
Gesamtstädtische Entwicklungsplanung und Regionalplanung - LP 11

HAMBURGER LEITLINIEN FÜR DEN EINZELHANDEL

Ziele und Ansiedlungsgrundsätze

Beschlossen durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 23.01.2014
1. Änderung nach Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzepts beschlossen durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 12.09.2019.

Inhalt

	<i>Seite</i>
Einleitung	3
1. Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Hamburg	4
1.1 Attraktivität und überregionale Anziehungskraft der Citylagen als Einkaufsstandort stärken!	4
1.2 Das polyzentrische, hierarchische Zentrensystem erhalten und entwickeln!	4
1.3 Einzelhandelsangebot und Nutzungsmischung der Zentren stärken!	5
1.4 Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sichern!	5
1.5 Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen und Handwerk sichern!	6
1.6 Planungs- und Investitionssicherheit schaffen!	6
2. Die Hamburger Zentren	7
2.1 Zentrensystem	7
2.2 Zentraler Versorgungsbereiche	8
2.3 3Zuordnung der zentralen Versorgungsbereiche zu den Zentren	9
3. Hamburger Sortimentsliste	14
3.1 Notwendigkeit einer Sortimentsliste	14
3.2 Kriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten	14
3.3 Hamburger Sortimentsliste	15
4. Ansiedlungsregeln	18
4.1 Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	18
4.2 Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment	19
4.3 Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment	20
4.4 Städtebauliche Anforderungen an Einzelhandelsentwicklungen	20
5. Metropolregion und Umlandabstimmung	22
5.1 Bezüge und Verflechtungen zum Umland	22
5.2 Landesebene: Trilaterale Vereinbarung	22
5.3 Kommunale Ebene: Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung	22
5.4 Berücksichtigung von Umland-Belangen bei der Beurteilung von Vorhaben	23

Einleitung

Hamburg ist historisch in hohem Maße von der Vielfalt seiner Zentren als Mittelpunkte der Stadtteile geprägt. Die Konzentration von Versorgungseinrichtungen auf diese Zentren hat in der Hamburger Stadtentwicklung eine lange Tradition, um eine möglichst flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten. Das Zentrensystem ist Bestandteil des Hamburger Flächennutzungsplans.

Um die Verträglichkeit von Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels für die Hamburger Zentren zu gewährleisten, wurden 2014 die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ beschlossen und 2019 im Zuge der Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzepts fortgeschrieben. In Verbindung mit dem Zentrenkonzept und den in den Nahversorgungskonzepten der Bezirke festgelegten „Zentralen Versorgungsbereichen“ bilden die in den Leitlinien verankerten Ziele und Ansiedlungsregeln eine verlässliche Richtschnur bei der Beurteilung von Vorhaben und Planverfahren.

Die Leitlinien dienen einer Konkretisierung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplans, und stellen zugleich ein Instrument zur Umsetzung dieser Ziele dar. Gemeinsam erfüllen das Hamburger Zentrenkonzept, die Nahversorgungskonzepte der Bezirke und die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ die Anforderungen an ein „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, dem in der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zukommt.

Die von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossenen „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ sind bei der Planaufstellung als städtebauliches Entwicklungskonzept in die Abwägung mit einzustellen. Erst durch die Umsetzung in Planungsrecht erhalten die Leitlinien Verbindlichkeit nach außen. Die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ sorgen dann durch einheitliche Kriterien für eine – auch von der jüngeren Rechtsprechung wiederholt geforderten – Gleichmäßigkeit der Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO für die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen.

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 ausgebautes ÖPNV-Netz, kann die Nachfrage im Einzelhandel durch das derzeitige Angebot gut bedient werden. Oberhalb der Ebene der Nahversorgungszentren ist somit eine Entwicklung neuer Zentren 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. Insbesondere der wachsende Online-Handel macht die Konzentration stationärer Einzelhandelsbetriebe an zentralen, gut erreichbaren Standorten wichtiger denn je. Eine Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb der Zentren soll daher 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 Citylagen als Einkaufsstandort stärken!

Die Citylagen der Hamburger Innenstadt haben als Einkaufsstandort eine Funktion, die über die übliche Rolle eines Oberzentrums für Stadt und Umland hinausgeht. Die Innenstadt ist wesentlicher Ausdruck der Attraktivität Hamburgs als Kern der Metropolregion. Ihre herausgehobene Funktion wird zukünftig insbesondere durch die Entwicklung des Überseequartiers in der HafenCity noch gesteigert. Sofern sich die städtebaulichen Möglichkeiten ergeben, ist auch eine weitere Ausweitung der Verkaufsflächen in den Citylagen vorstellbar. Einzelhandelsentwicklungen in den übrigen Zentren 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 den zentralen Versorgungsbereichen der Hamburger 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 (vgl. Hamburger Zentrenkonzept, BSW 2019).

Für Verkaufsflächenerweiterungen in den Zentren außerhalb der Innenstadt 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 insbesondere 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 Citylagen (vgl. 1.1) 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 – insbesondere 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 städtebaulichen 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. Für die Entwicklung und den Erhalt lebendiger urbaner Orte sind Funktionsvielfalt und Nutzungsmischung von zentraler Bedeutung. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden erfordert zudem gerade in den Zentren angemessene städtebauliche Dichten sowie die Reduzierung und flächensparende Anlage von Stellplätzen (z.B. Tiefgaragen, Stapelung). Städtebauliche und stadtklimatische Aspekte (u.a. Qualität der Architektur und der öffentliche Räume, Fassadengestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung) sowie Verbrauchernähe, Sortimentsstruktur und -qualität sollen bei der Zentrenentwicklung gleichermaßen berücksichtigt werden, um die Attraktivität der Zentren zu sichern.

Das Hamburger Zentrenkonzept definiert neben zwei übergreifenden Zielen („Vielfalt mit Profil“, „Zentrenentwicklung ist Gemeinschaftsaufgabe“) drei thematische Kernziele: „Mehr Stadt in den Zentren“, „Öffentlicher Raum ist gesellschaftliche Mitte“ und „Zukunftsfähige Mobilität für die Zentren“. Die hierauf aufbauenden Strategieansätze sollen dazu dienen, neben der Sicherung der Hamburger Zentren auch ihre qualitative Weiterentwicklung zu erreichen.

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.

Konkrete Zielsetzungen für die lokale Nahversorgung auf Stadtteilebene sind in den Nahversorgungskonzepten der Bezirke enthalten.

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. Das Hamburger Zentrenkonzept definiert eine Reihe von gesamtstädtisch bedeutsamen Fachmarktstandorten, die eine sinnvolle und verträgliche Angebotsergänzung der Zentren darstellen können, ohne mit ihnen in Konkurrenz zu treten. Insbesondere können sie an gut erschlossenen Standorten Angebote vorhalten, die sich in den Zentren nicht realisieren lassen. Im Gegenzug sollen andere Gewerbebestandorte 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.

2. Die Hamburger Zentren

2.1 Zentrensystem

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, Kultur, 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 eine „Stadt der vielen Orte“.

Im Zuge der Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzepts 2019 erfolgte die Überprüfung und Fortschreibung des Standortsystems der Zentren. Im Hamburger Zentrenkonzept enthalten und im Flächennutzungsplan festgelegt werden die Zentren, denen aus der gesamtstädtischen Perspektive eine übergeordnete Bedeutung zuzuordnen ist. Das Zentrensystem wird in der Kartendarstellung „Zielbild“ dargestellt.

Die Aktualisierung des Zentrenkonzepts orientiert sich bei der Überprüfung und Einordnung der Zentren an deren strukturellen Voraussetzungen in einem umfassenden Sinn, die über die traditionelle Versorgungskomponente hinausgeht. Neben der Ausstattung mit Einzelhandels- und Gewerbeflächen besitzt die Integration von Wohnen, Arbeitsstätten, Kultur, Freizeit und sozialen Angeboten in die Zentren eine hohe Bedeutung. Zusätzlich werden die städtebauliche Situation, der öffentliche Raum, die Erreichbarkeit, die Lage innerhalb des Stadtkörpers, die Dynamik in den letzten Jahren sowie bedeutende Planungen im Umfeld und im jeweiligen Zentrum selbst berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund wurden die bisherigen Zentren sowie eine Reihe weiterer Standorte auf ihre Eignung geprüft, Teil des zukünftigen Zentrensystems zu sein. Berücksichtigt wurde dabei auch, dass die zunehmende Digitalisierung von Angeboten und Dienstleistungen mehr denn je eine Konzentration auf bestehende, gewachsene Zentren gebietet. Im Zweifelsfall gilt es daher, diese weiter zu stärken bzw. zu stabilisieren. Neue Standorte müssen dagegen geeignet sein, Anforderungen und Erwartungen auch einlösen zu können, ohne andere Zentren zu beeinträchtigen. Die einzelnen Standorte des Zentrensystems wurden dabei in weiten Teilen in ihrer übergeordneten Bedeutung für die Gesamtstadt bestätigt und um einige perspektivische Zentrenstandorte ergänzt. Für die aktualisierte Fassung des Zentrensystems ergeben sich daraus insbesondere durch die erstmalige umfangreiche Erfassung der Inneren Stadt einige wesentliche Änderungen hinsichtlich des übergeordneten Zentrensystems und der unterschiedlichen Zentrentypen.

Das Hamburger Zentrensystem enthält folgende Zentrentypen:

- Die **Innenstadt mit Citylagen** deckt als Oberzentrum den Bedarf an besonders hochwertigen Konsumgütern und Dienstleistungen für die gesamte Metropolregion. Eine Erweiterung der Citylagen findet im Zuge der Entwicklung der HafenCity statt. Hier entsteht im Überseequartier ein weiterer hochwertiger innerstädtischer Versorgungsbereich, der das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt weiter stärkt und ergänzt.
- Als **Hauptzentren** werden die umfangreichen Zentren der historisch eigenständig gewachsenen Stadtkerne bezeichnet. Sie decken ein weitreichendes Angebot an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs ab, und sind zudem Standorte für ergänzende Dienstleistungen, Bildungs-, Freizeit- und kulturel-

le Angebote. 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.

- Die verzweigten, straßenbegleitenden Versorgungsstrukturen in der verdichteten **Inneren Stadt** werden unter dem metaphorischen Begriff „Urbaner Marktplatz“ zusammengefasst, um die mit diesem Begriff assoziierte Rolle und Bedeutung (Handel und Konsum, Begegnung, Erlebnis) als prägende Eigenschaften der Inneren Stadt zu verdeutlichen. Die **Zentren des Urbanen Marktplatzes** sind in der Regel kleinteilige und sehr vielseitig differenzierte Versorgungsstrukturen, die ineinander übergehen und gemeinsam ein Netz bandartiger Geschäftslagen bilden. Ihre Vitalität und Vielfalt machen den besonderen Reiz dieser urbanen Quartiere aus. Es handelt sich im Wesentlichen um eine gewachsene Bestandsstruktur, die nur in wenigen Bereichen (z.B. Diebsteich, Hammerbrook) gezielt erweitert werden soll. Bezugsräume für die Ansiedlungsregeln dieser Leitlinien (vgl. 4.) sind nur die innerhalb des Urbanen Marktplatzes definierten zentralen Versorgungsbereiche (vgl. 2.3).

Der Urbane Marktplatz beinhaltet eine in der Regel eher kleinteilige Einzelhandelsstruktur, die trotz der Dichte der Geschäftslagen ein verträgliches Nebeneinander erlaubt. Eine Konzentration größerer Einzelhandelsbetriebe soll daher nur in den historischen Einkaufslagen erfolgen, die im Zentrenkonzept als „**Schwerpunkte für die übergeordnete Versorgung**“ gekennzeichnet sind.

- Die **Stadtteilzentren** liegen ausschließlich in der Urbanisierungszone und in der Äußeren Stadt, und weisen eine über den eigenen Stadtteil hinausgehende Bedeutung und Wahrnehmbarkeit auf. Auch ihre Versorgungsfunktionen erstrecken sich in der Regel auf die angrenzenden Stadtteile. Sie weisen eine Verkaufsflächenausstattung von in der Regel mindestens 10.000 m² Verkaufsfläche auf, dabei liegt der Angebotsschwerpunkt (mit wenigen Ausnahmen) neben dem täglichen Bedarf auch im aperi-odischen Bedarfsbereich.
- Die Versorgungsfunktion der **Ortszentren** beschränkt sich auf den eigenen Stadtteil. Nur in einzelnen Angebotsbereichen erreicht die infrastrukturelle Ausstattung der Zentren einen Einzugsbereich, der über den eigenen Stadtteil hinausgeht. Gleichwohl besteht auch hier eine im gesamtstädtischen Kontext wahrnehmbare Bedeutung der Zentren als wichtige Identifikationsorte im Bereich der Äußeren Stadt. Ortszentren weisen eine Verkaufsflächenausstattung von in der Regel mindestens 7.500 m² und maximal rd. 10.000 m² Verkaufsfläche auf. Im Gegensatz zu den Stadtteilzentren liegt der Angebotschwerpunkt im Einzelhandel dabei (mit wenigen Ausnahmen) im periodischen Bedarfsbereich.
- Die **Nahversorgungszentren** werden nicht im Hamburger Zentrenkonzept, sondern in den Nahversorgungskonzepten der Bezirke als Standorte festgelegt. Eine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt daher nicht. Für die übergreifende Zielsetzung einer flächendeckenden Grundversorgung der Bevölkerung ist ihre Sicherung und Entwicklung dennoch von großer Bedeutung.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Für die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben sind die „zentralen Versorgungsbereiche“ im Sinne von BauGB und BauNVO¹, deren Versorgungsfunktion einem besonderen Schutz unterliegen soll, besonders bedeutsam. Zentrale Versorgungsbereiche bestehen sowohl innerhalb der Zentren des Hamburger Zentrenkonzepts als auch für die Nahversorgungszentren, und bilden eine Einheit verschiedener Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen.

¹ § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, § 11 (3) BauNVO

Die zentralen Versorgungsbereiche werden – sowohl für die Zentren des Hamburger Zentrenkonzepts als auch für die Nahversorgungszentren – auf methodisch einheitlicher Grundlage **in den Nahversorgungskonzepten der Bezirke abgegrenzt**, und bilden nun die Bezugsräume für die Ansiedlungsregeln dieser Leitlinien (vgl. 4.). Die Abgrenzung ist, als Bestandteil eines „städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, in der planerischen Abwägung insbesondere zu berücksichtigen. Sie bezieht sich nicht nur auf den Bestand, sondern umfasst auch die Entwicklungsperspektiven der Zentren. Da der Schwerpunkt der Zentren des Zentrenkonzepts nicht ausschließlich auf dem Einzelhandel liegt, sind sie mit den „zentralen Versorgungsbereichen“ nicht notwendigerweise deckungsgleich.

2.3 Zuordnung der zentralen Versorgungsbereiche zu den Zentren

Das Standortssystem aus den Zentren des Hamburger Zentrenkonzepts und den Nahversorgungszentren wird in den nachfolgenden Tabellen gemeinsam aufgeführt, dabei den Bezeichnungen der zentralen Versorgungsbereiche eindeutig zugeordnet, und in der Karte auf S. 13 räumlich dargestellt. Die genauen Flächenzuschnitte der zentralen Versorgungsbereiche, sowie ihre Herleitung und Begründung, ergeben sich aus den Nahversorgungskonzepten der Bezirke.

Der Großteil der Hamburger Zentren wie auch der Nahversorgungszentren hat einen einzigen zugeordneten zentralen Versorgungsbereich. Ausnahmen hiervon bestehen in der Innenstadt sowie in den Zentren und Teilbereichen des Urbanen Marktplatzes mit einer Vielzahl von zentralen Versorgungsbereichen.

Zentrentyp	Zentrenkonzept		Zentrale Versorgungsbereiche	Bezirk
	Zentren	Teilbereiche		
Innenstadt mit Citylagen	Innenstadt mit Citylagen	---	City	M
		---	Überseequartier	M
		---	Großneumarkt	M
Hauptzentrum	Altona	---	Altona	A
	Wandsbek	---	Wandsbek	W
	Bergedorf	---	Bergedorf-Lohbrügge	B
	Harburg	---	Harburg	H
Urbaner Marktplatz (Schwerpunkt für übergeordnete Versorgung)	Osterstraße	---	Eimsbüttel-Osterstraße	E
	Eppendorf	Eppendorfer Landstraße	Eppendorf	E / N
		Eppendorfer Baum		
	Hoheluftchaussee	---	Hoheluft	E / N
	Fuhlsbüttler Straße	---	Fuhlsbüttler Straße	N
Hamburger Straße	Mundsburger Damm	---	Hamburger Straße	N
	Hamburger Straße			
Urbaner Marktplatz	St. Pauli	Reeperbahn	---	M
		Paul-Roosen-Straße	---	
		Clemens-Schulz-Straße	---	
	Schanzenviertel	Schulterblatt	Schanzenviertel	A
		Schanzenstraße		
		Neuer Kamp		

		Marktstraße	---	M
		Eimsbüttler Chaussee	Eimsbütteler Chaussee	E
		Weidenallee	Weidenallee	E
	Diebsteich	---	---	A
	Grindel	Grindelberg	---	E
		Grindelallee	Grindelallee	
		Grindelhof	---	
	Eppendorfer Weg	---	---	E / N
	Winterhude	Winterhuder Marktplatz	Winterhude	N
		Barmbeker Straße	---	
		Dorotheenstraße	Dorotheenstraße	
	Mühlenkamp	Mühlenkamp	Mühlenkamp	N
		Gertigstraße	---	
		Jarresstraße	Jarresstraße	
		Hofweg	---	
Wandsbeker Chaussee	Wandsbeker Chaussee	---	W	
	Lübecker Straße	Lübecker Straße	N	
St. Georg	Lange Reihe	Lange Reihe	M	
	Kirchenallee	---		
	Steindamm	---		
Hammerbrook	---	---	M	
Stadtteil- zentrum	Billstedt	---	Billstedt	M
	Wilhelmsburg	---	Wilhelmsburg	M
	Blankenese	---	Blankenese	A
	Osdorf	---	Osdorf	A
	Eidelstedt	---	Eidelstedt-Eidelstedter Platz	E
	Niendorf	---	Niendorf-Tibarg	E
	Langenhorn	---	Langenhorn Mitte	N
	Bramfeld	---	Bramfeld	W
	Farmsen	---	Farmsen	W
	Poppenbüttel	---	Poppenbüttel (AEZ)	W
	Rahlstedt	---	Rahlstedt	W
	Volkisdorf	---	Volkisdorf	W
	Neugraben	---	Neugraben	H
Orts- zentrum	Horn	---	Horner Rennbahn	M
	Lurup	---	Lurup	A
	Othmarschen	---	Othmarschen	A
	Rissen	---	Rissen	A
	Schnelsen	---	Schnelsen-Frohmestraße	E
	Fuhlsbüttel	---	Fuhlsbüttel	N
	Jenfeld	---	Jenfeld	W
	Tonndorf	---	Tonndorf	W
	Neuallermöhe- Oberbillwerder	---	Billwerder-Allermöhe	B

Zentrentyp	Nahversorgungskonzept	Bezirk
	Zentrale Versorgungsbereiche	
Nahversorgungszentren	Carl-Petersen-Straße	M
	Hammer Landstraße	M
	Horner Geest	M
	Kirchdorf Süd	M
	Kutterhafen	M
	Mümmelmannsberg	M
	Rothenburgsort	M
	Veringstraße	M
	Bahrenfeld (Gasstraße)	A
	Elbgaustraße	A
	Holstenstraße	A
	Iserbrook	A
	Osdorfer Born	A
	Rugenbarg	A
	Milchstraße	E
	Niendorf Nord	E
	Siemersplatz / Grelckstraße	E
	Sportplatzring	E
	Alsterdorfer Markt	N
	Ochsenzoll	N
	Quartier 21	N
	Straßburger Straße	N
	Bergstedt	W
	Berne	W
	Duvenstedt	W
	Großlohe	W
	Hegeneck	W
	Hohenhorst / Berliner Platz	W
	Hummelsbüttel	W
	Meiendorfer Straße	W
	Poppenbütteler Chaussee	W
	Poppenbütteler Markt	W
	Rahlstedter Höhe	W
Saseler Markt	W	
Spitzbergenweg	W	
Steilshoop	W	
Tegelsbarg	W	
Trabrennbahn Farmsen	W	
Walddörferstraße	W	
Wellingsbüttel	W	

	ABC-Zentrum	B
	Bergedorf West	B
	Binnenfeldredder	B
	Dorfanger Boberg	B
	Fünfhausen	B
	Kirchwerder	B
	Mendelstraße	B
	Neuengamme	B
	Eißendorf	H
	Ernst-Bergeest-Weg	H
	Heimfeld	H
	Neuenfelde	H
	Neuwiedenthal	H
	Trelder Weg	H
	Wilstorf	H

Abkürzungen der Bezirke:

M: Hamburg-Mitte

A: Altona

E: Eimsbüttel

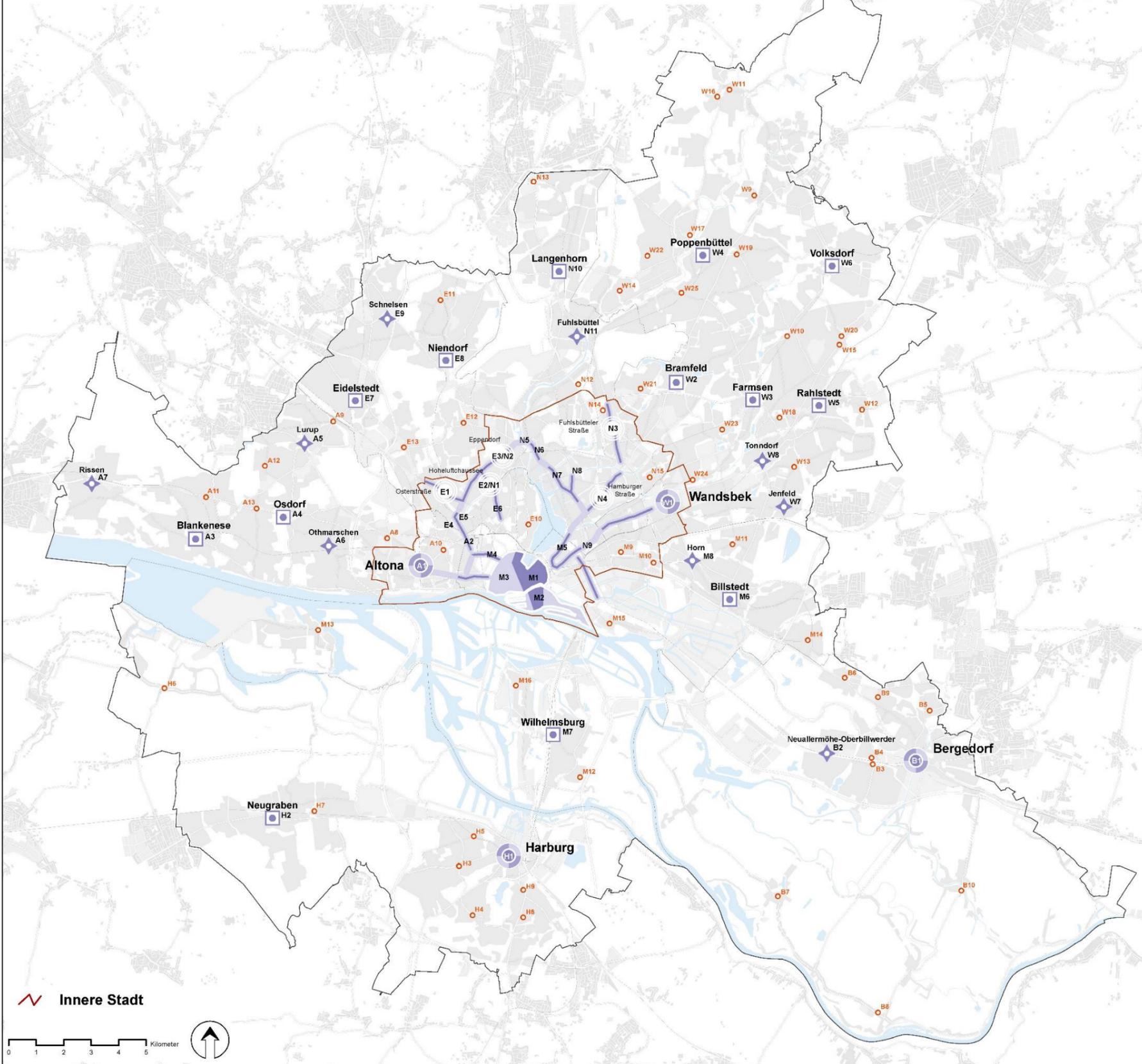
N: Hamburg-Nord

W: Wandsbek

B: Bergedorf

H: Harburg

Hamburger Zentrenkonzept und Nahversorgungszentren



Hamburger Zentrenkonzept

- Innenstadt mit Citylagen (IN)
- Hauptzentrum (HZ)
- Urbaner Marktplatz (UM)
- Urbaner Marktplatz / Schwerpunkt für übergeordnete Versorgung (UM/ÜV)
- Stadtteilzentrum (SZ)
- ◆ Ortszentrum (OZ)

Nahversorgungskonzepte

- Nahversorgungszentrum

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrenkonzept

Hamburg-Mitte

- M1 City (IN)
- M2 Überseequartier (IN)
- M3 Großneumarkt (IN)
- M4 Rindemarkthalle (UM)
- M5 Lange Reihe (UM)
- M6 Billstedt (SZ)
- M7 Wilhelmsburg (SZ)
- M8 Horn (OZ)

Altona

- A1 Altona (HZ)
- A2 Schanzenviertel (UM)
- A3 Blankenese (SZ)
- A4 Osdorf (SZ)
- A5 Lurup (OZ)
- A6 Othmarschen (OZ)
- A7 Rissen (OZ)

Eimsbüttel

- E1 Osterstraße (UM/ÜV)
- E2 Hoheluft tlw. (UM/ÜV)
- E3 Eppendorf tlw. (UM/ÜV)
- E4 Eimsbütteler Chaussee (UM)
- E5 Weidenallee (UM)
- E6 Grindelallee (UM)
- E7 Eidelstedt (SZ)
- E8 Niendorf-Tibarg (SZ)
- E9 Schnelsen-Frohmstraße (OZ)

Nahversorgungskonzepte

Hamburg-Mitte

- M9 Cari-Petersen-Straße
- M10 Hammer Landstraße
- M11 Horner Geest
- M12 Kirchdorf Süd
- M13 Kutterhafen
- M14 Mümmelmannsberg
- M15 Rothenburgsort
- M16 Veringstraße

Altona

- A8 Bahrenfeld / Gasstraße
- A9 Elbgaustraße
- A10 Holstenstraße
- A11 Iserbrook
- A12 Osdorfer Born
- A13 Rugenborg

Eimsbüttel

- E10 Milchstraße
- E11 Niendorf Nord
- E12 Siemersplatz / Greickstraße
- E13 Sportplatzring

Hamburg-Nord

- N12 Alsterdorfer Markt
- N13 Ochsenzoll
- N14 Quartier 21
- N15 Straßburger Straße

Hamburg-Nord

- N1 Hoheluft tlw. (UM/ÜV)
- N2 Eppendorf tlw. (UM/ÜV)
- N3 Fuhsbütteler Straße (UM/ÜV)
- N4 Hamburger Straße (UM/ÜV)
- N5 Winterhude (UM)
- N6 Dorotheenstraße (UM)
- N7 Mühlenkamp (UM)
- N8 Jarrestraße (UM)
- N9 Lübecker Straße (UM)
- N10 Langenhorn (SZ)
- N11 Fuhsbüttel (OZ)

Wandsbek

- W1 Wandsbek (HZ)
- W2 Bramfeld (SZ)
- W3 Farmsen (SZ)
- W4 Poppenbüttel (SZ)
- W5 Rahlstedt (SZ)
- W6 Volksdorf (SZ)
- W7 Jenfeld (OZ)
- W8 Tonndorf (OZ)

Bergedorf

- B1 Bergedorf-Lohrbrügge (HZ)
- B2 Billwerder-Allermöhe (OZ)

Harburg

- H1 Harburg (HZ)
- H2 Neugraben (SZ)

Wandsbek

- W9 Bergstedt
- W10 Berne
- W11 Duvenstedt
- W12 Großlohe
- W13 Hohenhorst / Berliner Platz
- W14 Hummelsbüttel
- W15 Meiendorfer Straße
- W16 Poppenbütteler Chaussee
- W17 Poppenbütteler Markt
- W18 Rahlstedter Höhe
- W19 Saseler Markt
- W20 Spitzbergenweg
- W21 Stelschoop
- W22 Tegelsberg
- W23 Trabrennbahn Farmsen
- W24 Waldorferstraße
- W25 Wellingsbüttel

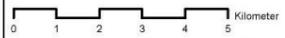
Bergedorf

- B3 ABC-Zentrum
- B4 Bergedorf West
- B5 Binnenfeldredder
- B6 Dorfanger Bobberg
- B7 Fünfhausen
- B8 Kirchwerder
- B9 Mendelstraße
- B10 Neugamme

Harburg

- H3 Eißendorf
- H4 Ernst-Bergeest-Weg
- H5 Heimfeld
- H6 Neuenfelde
- H7 Neuwiedenthal
- H8 Trelder Weg
- H9 Wilstorf

Innere Stadt



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 von 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 Einzelhandels Sortimenten 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		X
	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 anlassbezogen 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 Wohnen über Einzelhandelsgroßvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch die Bezirksämter wird über den bestehenden Bauprüfdienst „Großflächiger Einzelhandel“ (BPD 8/1997) gewährleistet. Für die Genehmigung einzelner Vorhaben sind letztlich jedoch die gesetzlichen Anforderungen des Planungsrechts maßgeblich. Zusätzlich ist die zwischenzeitlich ergangene Rechtsprechung zu berücksichtigen.

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.

Die nachfolgenden Ansiedlungsregeln gelten neben Einzelhandelsbetrieben auch für solche Betriebe und Einrichtungen, die durch den Verkauf an Endverbraucher vergleichbare Auswirkungen auf die Zentren (insbesondere Frequenz- und Umsatzverluste) hervorrufen, und an deren Standorte daher auch die gleichen Anforderungen gestellt werden sollen wie an Einzelhandelsbetriebe. Dies sind insbesondere:

- Einrichtungen des Online-Handels, die im Zuge des Verkaufsprozesses eine Schnittstelle zwischen Versand und Endkunden darstellen (insbesondere Abholstation für den Kunden, Paketstationen);
- Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Tankstellen, die – im Gegensatz zum klassischen, auf Reisebedarf ausgerichteten „Tankstellenshop“ – teilweise in Kooperation mit Anbietern des Lebensmitteleinzelhandels eine Neuausrichtung auf eine zentren- oder nahversorgungsrelevante Versorgung beabsichtigen.

4.1 Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

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

- dürfen auch Ansiedlungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Versorgungsfunktion anderer zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Nahversorgung nicht wesentlich beeinträchtigen.
- sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, deren Einzugsbereich wesentlich über das nähere Umfeld hinausgeht (sog. SB-Warenhäuser), in Nahversorgungs- und Ortszentren i.d.R. nicht verträglich vorstellbar.
- soll sich die Verkaufsflächenausstattung von Nahversorgungszentren 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 zentralen Versorgungsbereichen 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 VK,
- eine städtebaulich integrierte, wohnortnahe Lage sowie
- die Verträglichkeit mit umliegenden zentralen Versorgungsbereichen.

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

4.2 Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment

4.2.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Zentren des Hamburger Zentrenkonzepts verwirklicht werden. Dies sind die Innenstadt, die Hauptzentren, die Zentren des Urbanen Marktplatzes, die Stadtteilzentren und die Ortszentren.

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

4.2.2. In den Zentren des Urbanen Marktplatzes sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

- in der als „Schwerpunkte für übergeordnete Versorgung“ gekennzeichneten Zentren uneingeschränkt, und
- in den übrigen Zentren bis zur Schwelle der Großflächigkeit

verwirklicht werden.

Die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sind in Kapitel 2 aufgeführt. Darüber hinaus soll

- in gewachsenen Geschäftslagen im Bereich der Inneren Stadt, sowie
- in gewachsenen Geschäftslagen, die unmittelbar an die Hauptzentren von Bergedorf und Harburg angrenzen

im Einzelfall entschieden werden, ob nicht-großflächige Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment verträglich möglich sind.

4.2.3 Läden mit zentrenrelevantem Kernsortiment können ausnahmsweise auch in den zentralen Versorgungsbereichen der Nahversorgungszentren zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass zentrenrelevante Sortimente nur einen eindeutig untergeordneten Umfang der Verkaufsfläche des Nahversorgungszentrums einnehmen.

4.2.4 In Gewerbe- und Industriegebieten, auch innerhalb des Urbanen Marktplatzes, sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment grundsätzlich nicht verwirklicht werden.

4.3 Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment

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

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist möglich, wenn sie städtebaulich vertretbar ist und insbesondere durch Randsortimente des Vorhabens (vgl. 4.3.3) keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten ist. Als Standorte kommen insbesondere die bestehenden, im Zentrenkonzept definierten Fachmarktstandorte in Betracht.

4.3.2 In nicht wesentlich durch Einzelhandel vorgeprägten Gewerbe- und Industriegebieten² 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 zentralen Versorgungsbereichen 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.

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

² Diese besonders zu schützenden gewerblichen Standorte können die Bezirksämter in Gewerbeflächenkonzepten definieren.

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

- städtebauliche Dichte und Flächeneffizienz,
- Nutzungsmischung, insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Wohnungsbaus,
- Gestaltung und Dimensionierung von Stellplatzanlagen,
- Dach- und 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 den Hansestädten Lübeck und Lüneburg sowie Neumünster und Schwerin – eins der Oberzentren im Gebiet 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 insbesondere in der City resultiert aus Umland-Pendlern sowie dem nationalen und internationalen Tourismus.

Eine besondere Funktion erfüllen die Hauptzentren Harburg und Bergedorf. Im Gegensatz zu den anderen Hauptzentren 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 insbesondere 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 Verfahrenskultur 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 Ordnungsraum³ 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 Zentrensystems 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 Wohnen.

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

³ Als raumordnerische Kategorie nicht mehr in Gebrauch

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 der Bezirk Bergedorf angehört. Auf der Grundlage gemeinsamer Verfahrensspielregeln und Bewertungskriterien wird hier die Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsansiedlungen diskutiert und abgestimmt. Auch in den bereits etablierten Nachbarschaftsforen zwischen Hamburgs Bezirken und ihren Nachbargemeinden in Niedersachsen und Schleswig-Holstein spielen Fragen der Einzelhandelsentwicklung und die Abstimmung entsprechender Projekte eine wesentliche Rolle.