



NAHVERSORGUNGSKONZEPTE 2017

GRUNDLAGENBERICHT

Impressum

Herausgeber /Auftraggeber

Freie und Hansestadt Hamburg

vertreten durch:

Bezirksamt Bergedorf

Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Wentorfer Straße 38a, 21029 Hamburg

Verfasser

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25, 20354 Hamburg

Projektleitung

Raimund Ellrott, GMA Hamburg

Florian Komossa, GMA Hamburg

Gabriele Ostertag, GMA Ludwigsburg

Birgitt Wachs, GMA Köln

in Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung der Bezirke Altona, Harburg, Eimsbüttel, Hamburg-Mitte, Hamburg-Nord und Wandsbek.

Stand: Februar 2019

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung und Bedeutung von Nahversorgungskonzepten	7
1. Aufgabenstellung	7
2. Aufgabe und Bedeutung von Nahversorgungskonzepten	9
II. Methodik, Ablauf und Grundlagen	11
1. Methodik, Ablauf und Projektsteuerung	11
2. Grundlagen der Analyse	13
2.1 Angebotsanalyse auf Basis einer Totalerhebung und Nutzungskartierung	13
2.2 Leistungsfähigkeit und Versorgungsbedeutung auf Basis von Umsatzschätzungen	17
2.3 Nachfrageanalyse auf Basis von Kaufkraftdaten	17
2.4 Handelsorientierte, städtebaulich-funktionale Analyse auf Basis von Vor-Ort-Begehungen	18
III. Rechtliche Rahmenbedingungen und planungsrechtliches Instrumentarium zur Einzelhandelssteuerung in Hamburg	20
1. Zentrale Instrumente der Standortsteuerung	20
1.1 Bauplanungsrecht	20
1.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	20
1.1.2 Übergeleitete Pläne	21
1.1.3 Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	22
1.2 Besonderes Städtebaurecht	22
1.3 Business Improvement Districts (BID)	23
2. Flächennutzungsplan (BSU 1997)	23
3. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel (2014)	24
4. Stadt und Umland	26
IV. Entwicklungstrends im Handel, Schwerpunkt Nahversorgung	28
1. Der Begriff Nahversorgung	28
2. Allgemeine Entwicklungen der Nahversorgung unter besonderer Berücksichtigung des Lebensmitteleinzelhandels	28

2.1	Funktion des Lebensmitteleinzelhandels	28
2.2	Marktentwicklungen im Lebensmittelhandel	30
2.3	Alternative Versorgungskonzepte	32
2.4	Marktentwicklungen im Drogeriehandel	34
2.5	Perspektiven der Nahversorgung	35
V.	Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung über gezielte planungsrechtliche Steuerung – Grundlagen für Hamburg	41
1.	Anforderungen einer qualifizierten, flächendeckenden Nah- und Grundversorgung	41
2.	Der zentrale Versorgungsbereich	42
2.1	Rechtliche Anforderungen	42
2.2	Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in Hamburg	45
2.2.1	Kriterien	45
2.2.2	Operationalisierung	47
2.2.3	Hamburger Prüfschema	51
2.3	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in Hamburg	52
3.	Einordnung zentraler Versorgungsbereiche in Hamburg (Hierarchisierungsansatz)	55
3.1	Zentrentypen	55
3.2	Kriterien zur Hierarchisierung / Typologisierung	57
VI.	Zentrensystem in Hamburg	58
1.	Das Hamburger Zentrenkonzept	58
2.	Ziele und Leitlinien für den Einzelhandel	58
3.	Zentren- und Standortsystem nach Untersuchung	60
VII.	Einzelhandelsausstattung in Hamburg	66
1.1	Einzelhandelsbestand nach Bezirken	68
1.2	Einzelhandelsbestand nach Lage	68
1.3	Zentralität und Ausstattungskennziffern	70
VIII.	Gutachterliche Empfehlungen für Ansiedlungsregeln	74
1.	Ansiedlungsregeln	74
2.	Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels innerhalb zentraler Versorgungsbereiche	74

2.1	Übergeordnete Zentren	74
2.2	Nahversorgungszentren	74
3.	Steuerung von Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	75
3.1	Integrierte Lagen (Nahversorgungslagen, sonstige Lagen)	75
3.2	Städtebaulich nicht integrierte Lagen und Sonderstandorte	76
IX.	Aufbau der bezirklichen Nahversorgungskonzepte	78
X.	Glossar	83
	Verzeichnisse	90

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BPVO	Baupolizeiverordnung
BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d. h.	das heißt
ehem.	ehemals
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
i. d. F.	in der Folge
i. d. R.	in der Regel
IfH	Institut für Handelsforschung GmbH
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. v.	im Sinne von
mind.	mindestens
max.	maximal
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VK	Verkaufsfläche
z. B.	zum Beispiel
zool. Bedarf	zoologischer Bedarf
z. T.	zum Teil
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

I. Aufgabenstellung und Bedeutung von Nahversorgungskonzepten

1. Aufgabenstellung

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist deutlich durch ihre Stadtteile geprägt. Durch die Entstehungsgeschichte und insbesondere die Zusammenfassung der Kernstadt mit den umliegenden, ehemals eigenständigen Städten verfügt Hamburg über starke Bezirkszentren mit eigenem innerstädtischem Charakter. Somit zeichnet sich das gesamte Stadtgebiet durch eine ausgeprägte, polyzentrische Struktur aus und die Stadt richtet auch ihre Planung traditionell am System der zentralen Orte bzw. einer polyzentralen Verteilung der Einzelhandels- und Versorgungsstandorte aus. Als Instrument zur räumlichen Steuerung von Versorgungseinrichtungen in Hamburg finden die „Leitlinien für den Einzelhandel“ (beschlossen am 23.01.2014 seitens der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau) Anwendung.

Entsprechend dem Leitbild der wachsenden Stadt entstehen in Hamburg zahlreiche neue Wohnquartiere sowie ganze Stadtteile. Neben der HafenCity und der Mitte Altona sind dies z. B. Oberbillwerder in Bergedorf, Fischbeker Heidbrook (Röttiger Kaserne) und Fischbeker Reethen in Neugraben-Fischbek, das Rathausviertel in Wilhelmsburg, oder langfristig die Verdichtung entlang der Magistralen und in östlicher Richtung an der Bille. Im Zusammenhang mit dem Einwohnerzuwachs kommt der Entwicklung der Nahversorgung eine zentrale Bedeutung zu.

Ein zentrales Entwicklungsziel ist es, eine möglichst flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs sicherzustellen. Dies soll vorrangig in den dafür vorgesehenen Zentren erfolgen (Ziel 1.4). Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ soll dies an geeigneten, integrierten Standorten möglich sein. Für die Nahversorgung sehen die Leitlinien daher vor, dass bezirkliche Nahversorgungskonzepte die Erfordernisse der Nahversorgung auf lokaler Ebene abzudecken haben (Ziel 1.7 der „Leitlinien für den Einzelhandel“). Vor diesem Hintergrund haben die sieben Hamburger Bezirke im Januar 2016 eine gemeinsame Erarbeitung von Nahversorgungskonzepten für jeden einzelnen Bezirk beauftragt. In diesem Konzept werden insbesondere

- ▀ die Standorte der Nahversorgungszentren und mögliche ergänzende Nahversorgungsstandorte sowie
- ▀ die Festlegung und räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen inkl. Erweiterungsflächen

dargestellt. Die Nahversorgungskonzepte sind jeweils als Entwicklungskonzept i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als verbindliche Arbeitsgrundlage seitens der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau zu beschließen.

Die Erarbeitung von Nahversorgungskonzepten für alle sieben Hamburger Bezirke hatte folgende zentrale Anforderungen zu erfüllen:

- /// Die Entwicklung der Nahversorgungskonzepte erfolgte ausgehend von den **Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel**, die den verbindlichen Rahmen für Zielsetzungen, Sortimentsliste und Ansiedlungsregeln vorgeben¹.
- /// Zentrales Element der Untersuchung war die **Schaffung und Formulierung bezirksübergreifender, einheitlicher Standards**, nach denen die Konzepte entwickelt wurden. Damit sollen die Grundlagen zur gleichwertigen Entwicklung der Nahversorgung in allen Bezirken gesichert und eine Vergleichbarkeit und Fortschreibungsfähigkeit der Konzepte gewährleistet werden.
- /// Die zum Zeitpunkt der Beauftragung **bereits vorliegenden Konzepte** der Bezirke Bergedorf, Eimsbüttel und Harburg waren zu berücksichtigen: Diese wurden aktualisiert und v. a. hinsichtlich des Datenbestands sowie der Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Hinblick auf die entwickelten, bezirksübergreifenden Standards fortgeschrieben.
- /// Der Bereich der „**Inneren Stadt**“ war zu berücksichtigen. Die hohe Dichte und die besonderen Strukturen, unter anderem die typischen, bandartigen Elemente der Einzelhandelsangebote, waren bei der Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche besonders zu würdigen. Sog. D-Zentren waren in der Innenstadt überwiegend noch nicht festgelegt.
- /// Die Erarbeitung der bezirklichen Nahversorgungskonzepte erfolgte parallel zur Fortschreibung des im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) zu erstellenden **gesamstädtischen Zentrenkonzeptes**. Zwischen den beiden Projekten fand daher eine Abstimmung und Koordination statt. So wurden die Erhebungsdaten aus den bezirklichen Nahversorgungskonzepten an das Gutachterteam des Zentrenkonzeptes zur weiteren Bearbeitung überlassen. Des Weiteren fanden mehrere Termine zur Abstimmung statt.

Der nachfolgende Bericht dient als Grundlage für die sieben bezirklichen Nahversorgungskonzepte. Er bündelt zentral die gesamstädtisch einheitliche Methodik, die rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere auch zu Festlegungs- und Abgrenzungserfordernissen zentraler Versor-

¹ Zum Zeitpunkt der Berichterstellung befand sich das Hamburger Zentrenkonzept in der Neuaufstellung, weshalb auch die darauf aufbauenden Leitlinien für den Einzelhandel zukünftig durch die BSW angepasst werden sollen.

gungsbereiche und Empfehlungen zu den Ansiedlungsregeln im Bereich der Nahversorgung. Außerdem enthält er allgemeine Informationen zur Thematik der Nahversorgung und zu aktuellen Trends im Lebensmitteleinzelhandel.

2. Aufgabe und Bedeutung von Nahversorgungskonzepten

Kommunale Einzelhandelskonzepte, zu denen auch Nahversorgungskonzepte zählen, dienen v. a. der Erarbeitung von Richtlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Hierzu kommen üblicherweise zwei Instrumente zum Einsatz, das **Sortimentskonzept** (sog. Sortimentsliste), das eine Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente vornimmt, sowie das **Standortkonzept**, in welchem die Zentren- und Standortstruktur sowie die zentralen Versorgungsbereiche definiert und diese grundstücksscharf abgegrenzt werden. Der Fokus der durchgeführten Untersuchungen lag auf der Formulierung und Entwicklung des Standortkonzeptes. Die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel (2014) sind als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigender öffentlicher Belang.² Sie beinhalten bereits ein einheitliches Sortimentskonzept für alle sieben Bezirke. Das Standortkonzept war hingegen Gegenstand der vorliegenden Untersuchung bzw. auch des Zentrenkonzeptes.

Durch einen Ratsbeschluss, in Hamburg durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau, wird die vorliegende informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Die bezirklichen Nahversorgungskonzepte sind in den Kontext des gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes und der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ eingebettet und erfüllen insbesondere zwei Aufgaben:

- /// **Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche:** Zentrale Versorgungsbereiche wurden sowohl für die übergeordneten Zentren des Zentrenkonzeptes als auch für die sog. Nahversorgungszentren festgelegt und abgegrenzt, die nur auf bezirklicher Ebene dargestellt werden (= Standortkonzept).
- /// **Nahversorgung auf lokaler (bezirklicher) Ebene:** Auf Grundlage einer umfassenden Analyse wurden Handlungsempfehlungen entwickelt, die unter Einbeziehung der Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel zentrale Versorgungsbereiche stärken und auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche einen Beitrag

² vgl. VG Hamburg 9. Kammer, Urteil vom 22.05.2014, 9 K 2548/12.

zum Ziel der vertraglichen, wohnortnahen Grundversorgung leisten. Hierzu spielen Nahversorgungslagen und Einzelstandorte an städtebaulich integrierten Standorten eine wichtige Rolle.

Das Nahversorgungskonzept leistet somit einen wichtigen Beitrag zur **räumlichen Steuerung des Einzelhandels auf bezirklicher und gesamtstädtischer Ebene**. Bislang waren die sog. „D-Zentren“ bzw. Nahversorgungszentren nicht Bestandteil des gesamtstädtischen Standortkonzepts. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Die Planungshoheit für die räumliche und funktionale Steuerung des Einzelhandels und somit der Nahversorgung obliegt den Hamburger Bezirken. Diese sind auch für die Erstellung der Bebauungspläne zuständig, wodurch die Inhalte des Nahversorgungskonzeptes Außenwirkung entfalten und in geltendes Recht übergehen. In besonderen Fällen (z. B. Hafencity oder Mitte Altona) werden Bebauungsplanverfahren durch den Senat vorgenommen.

Die aktive Einflussnahme der Bezirke auf die Ansiedlungsentscheidungen von Einzelhandelsunternehmen hat einen einzelbetrieblichen Konkurrenzschutz zu vermeiden; die Steuerung des Einzelhandels muss sich daher auf raumordnerische oder städtebauliche Aspekte berufen und diese in der Begründung zu dem jeweiligen Bebauungsplan darlegen. Als wesentlicher Aspekt der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche zu nennen. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche sind diese nachhaltig zu stärken und aktiv weiter zu entwickeln und im Gegenzug vor negativen Wirkungen durch Ansiedlungsvorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu schützen.

Ferner stellt auch die Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

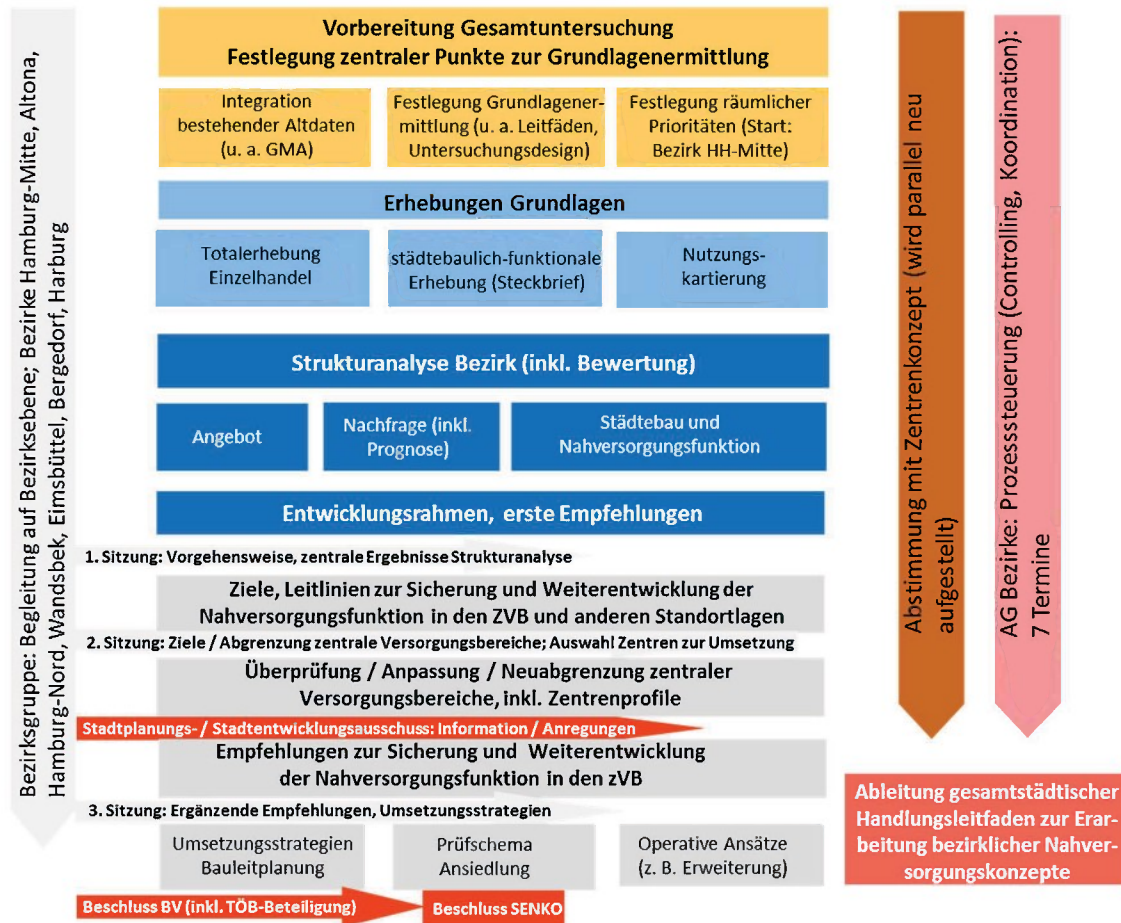
Im begründeten Einzelfall kann ein Bezirk von den Vorgaben ihres Nahversorgungskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt bei häufigen Abweichungen letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung zunehmend in Frage.

II. Methodik, Ablauf und Grundlagen

1. Methodik, Ablauf und Projektsteuerung

Die bezirklichen Nahversorgungskonzepte stützen sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial (insbesondere Erhebungsdaten des Einzelhandelsbestandes), welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen sekundärstatistische Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (= Statistikamt-Nord) sowie Datenmaterial der Einzelhandelskonzepte der Bezirke Eimsbüttel aus dem Jahre 2009 und Bergedorf aus dem Jahre 2010 zur Verfügung³. Ergänzend wurden zahlreiche weitere Quellen und Informationen ausgewertet.⁴

Abbildung 1: Methodik und Ablauf



GMA 2017

³ Die Erhebungsdaten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Kernbereich des Bezirks Harburg, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 2012, wurden nicht zur Verfügung gestellt.

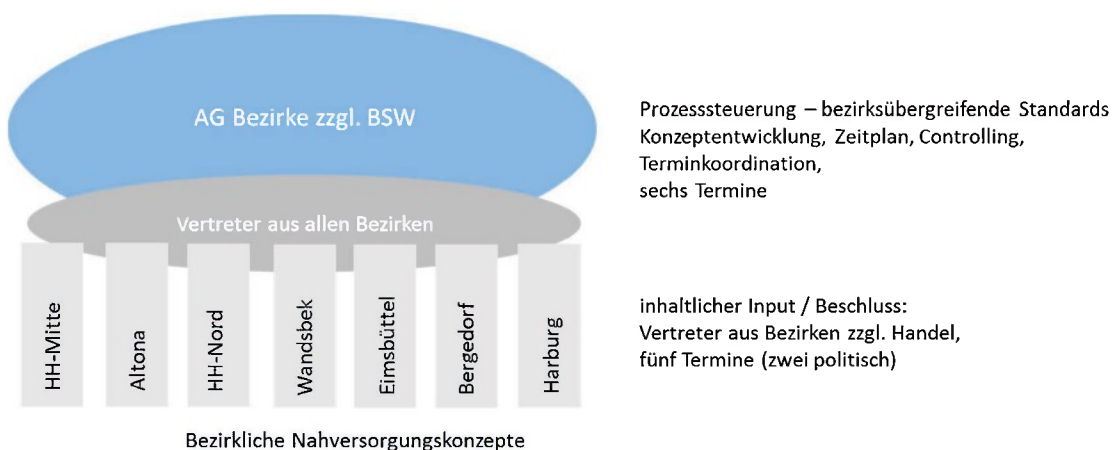
⁴ u. a. Innenstadtentwicklungskonzept, diverse Auswirkungenanalysen aus dem Zeitraum 2011 – 2015, GMA-Anbieterdatenbank.

Eine Bevölkerungsprognose liegt nur für die Gesamtstadt Hamburg vor, auf kleinräumiger (= bezirklicher) Ebene sind keine Daten verfügbar. Daher wurden, in Abstimmung mit der AG Bezirke, in Form eines modellhaften Ansatzes die bezirklichen Wohnungsbauprogramme ausgewertet, aus denen die zukünftige Wohnraumverfügbarkeit hervorgeht. Dies lässt Rückschlüsse auf die mögliche Bevölkerungsentwicklung zu. Zusätzlich sind nahversorgungsrelevante Planungen (Angaben der Bezirke) in die Untersuchung zur Bewertung der Nahversorgung und Standortstruktur eingeflossen.

Für Bezirke mit besonders ausgeprägten Kundenverflechtungen mit dem Umland (insbesondere Bergedorf, Altona, Harburg), wurden u. a. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der Umlandkommunen herangezogen. Bestehende Handelslagen im Umland konnten v. a. im Hinblick auf deren Bedeutung für die Nahversorgung in Hamburg bewertet und eingeordnet werden. Ergänzt wurde dies durch Standortbesichtigungen der für Kundenverflechtungen mit der Stadt Hamburg strukturprägenden Handelslagen im Umland. Eine dezidierte Bestandserhebung hingegen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.

Zur Gewährleistung einer inhaltlich und zeitlich effizienten Bearbeitung der Nahversorgungskonzepte in den einzelnen Bezirken bei größtmöglicher Synchronisation mit dem Zentrenkonzept wurde eine strukturierte Abstimmungs-, Kommunikations- und Informationsstruktur entwickelt. Auf der übergeordneten Ebene wurde die AG Bezirke eingerichtet, die die zentralen Bewertungsgrundlagen der Analysen erarbeitete. Diese setzte sich aus Vertretern aller Bezirke zzgl. der BSW zusammen (mit einem Vertreter des Bezirks Bergedorf als zentralem Ansprechpartner).

Abbildung 2: Projektsteuerung



GMA 2016 / 2017

Auf Bezirksebene selbst wurde jeweils eine eigene Arbeitsgruppe ins Leben gerufen. Die GMA bereitete die Sitzungen vor, moderierte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und sorgte für die Ergebnissicherung. In jeder bezirklichen Arbeitsgruppe waren fünf Termine vorgesehen, die auch entsprechend notwendig waren.

In einem Auftaktermin wurden die Ergebnisse der Einzelhandelserhebung und der städtebaulichen Analyse präsentiert. Auch zukünftige Einzelhandelsansiedlungen bzw. Standortschließungen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung wurden diskutiert. Im Anschluss daran wurden die potenziellen zentralen Versorgungsbereiche durch die GMA untersucht und abgegrenzt, bereits vorliegende Zentren wurden überprüft und wo nötig an die gesamtstädtischen Standards angepasst, die in der AG Bezirke abgestimmt worden sind.

In einer zweiten Sitzung wurden die Vorschläge zu Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie perspektivischer Nahversorgungszentren im Zusammenhang mit Stadtentwicklungsprojekten abgestimmt und bei Bedarf einer intensiven Untersuchung (sog. Lupenbetrachtung) unterzogen.

Die Ergebnisse wurden im Rahmen des Fachausschusses der Bezirksversammlung (Stadtentwicklungsausschuss / Stadtplanungsausschuss / Planungsausschuss) den Vertretern der Bezirkspolitik präsentiert, woraufhin weitere Anregungen und Hinweise in die Erstellung der Gutachten einfließen konnten.

Abschließend wurden die bezirklichen Nahversorgungskonzepte in der jeweiligen Arbeitsgruppe endabgestimmt und für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie den Beschluss auf Bezirksebene vorbereitet, in Vorbereitung auf den gemeinsamen Beschluss aller sieben Nahversorgungskonzepte durch die Senatskommission. Letztlich wurden die Konzepte gemeinsam entwickelt, der vorgesehene Ablauf aus fünf Terminen pro Bezirk und der Reihenfolge der Bearbeitung konnte weitgehend eingehalten werden.

2. Grundlagen der Analyse

2.1 Angebotsanalyse auf Basis einer Totalerhebung und Nutzungskartierung

Die Angebotssituation wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen⁵ aller Einzelhandelsbetriebe⁶ im gesamten Hamburger Stadtgebiet erfasst. Grundlage der Erhebung war der mit der AG Bezirke abgestimmte Erhebungsleitfaden auf Basis der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel. In Anlehnung an das Sortimentskonzept der Hamburger Leitlinien

⁵ Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen, Stellplätze für Einkaufswagen (vgl. hierzu auch BVerwG Urteile 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005 sowie BVerwG, Urteil vom 09.11.2016, Az. 4 C 1/16, OVG Münster, Beschluss vom 20.11.2015, Az. C 2327/13.

⁶ Dabei ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen pharmazeutischen Artikeln.

für den Einzelhandel eine Branchensystematik mit 38 Sortimentsgruppen festgelegt (vgl. Tabelle 1). Sortimente lassen sich aufgrund von Nachfragehäufigkeit und Beschaffungsrhythmus kategorisieren, unterschieden werden insbesondere Sortimente mit kurz-, mittel- und langfristigem Beschaffungsrhythmus. Die Einteilung in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Hamburger Sortimentsliste ist ebenfalls in Tabelle 1 dargestellt. Die Datenerhebung erfolgte durch Betriebsbegehung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Ladenhandwerk, Tankstellen und Kioske).

Des Weiteren wurden die Betriebe den unterschiedlichen Lagekategorien zugeordnet (vgl. auch Glossar):

/// zentrale Lagen:

- Lagen in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen; Innenstadt, Bezirkszentrum, Bezirksentlastungszentrum, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentrum
- Lagen in potenziellen Zentren; in noch nicht definierten zentralen Versorgungsbereichen

/// städtebaulich integrierte Lagen: Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mind. zwei Himmelsrichtungen)

/// städtebaulich nicht integrierte Lagen: Lagen mit keinem bzw. nur nachgeordnetem Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in max. einer Himmelsrichtung)

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels in den Hamburger Bezirken sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige innenstadttypische Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte daher eine Aufnahme von Komplementärnutzungen im Erdgeschoss in den zentralen Lagen. Dabei wurden auch leerstehende Ladeneinheiten in einer fortschreibungsfähigen Datei erfasst (vgl. Tabelle 2). Die Ergebnisse der Nutzungskartierungen dienten u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.

Die Qualitäts- und Plausibilitätskontrolle wurde zeitlich synchronisiert sichergestellt. Bereits während der Feldphase wurden die erfassten Daten aktuell auf Konsistenz, Plausibilität und Vollständigkeit hin geprüft. So bestanden bereits frühzeitig Kontroll- und Steuerungsmöglichkeiten. Eine effektive Qualitätskontrolle wurde sowohl über die kontinuierliche Rücksprache und Abstimmung zum Erheberteam als auch über die Verwendung von Kennziffern und Kontrollwerten sowie über Sekundärquellen umgesetzt. Ergänzt und abgesichert wurden die Betriebsbegehungen über Auswertung vorliegender Statistiken sowie der GMA-Datenbank.

Tabelle 1: Branchensystematik

Fris- tig- keit	Nicht zentrenrelevant		
	Zentrenrelevant		
	Nahversorgungsrelevant		
	Branchen / Warengruppen		
überwiegend kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel		
	Lebensmittel, Reformwaren	■	■
	Getränke, Spirituosen, Tabak	■	■
	Backwaren	■	■
	Fleisch- und Wurstwaren	■	■
	Gesundheit und Körperpflege		
	Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie	■	■
	pharmazeutische Artikel (z. B. Apotheken)	■	■
	Sanitätswaren (med., orthop.)		■
	Blumen, zoolog. Bedarf		
	Schnittblumen	■	■
	Zoologischer Bedarf		■
	überwiegend mittelfristiger Bedarf	Bücher, Schreib- und Spielwaren	
Zeitungen, Zeitschriften		■	■
Bücher			■
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf (inkl. Büromaschinen), Künstler- und Bastelbedarf			■
Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau			■
Bekleidung, Schuhe, Sport			
Oberbekleidung, gem. Sortiment			■
Damenbekleidung			■
Herrenbekleidung			■
Kinderbekleidung			■
Schuhe			■
Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Hüte			■
Sport (Bekleidung, Schuhe)			■
überwiegend langfristiger Bedarf	Elektrowaren		
	Elektrohaushaltsgeräte (klein- und großteilig)		■
	Telekommunikation für Privatkunden (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones)		■
	Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto, Ton- und Bildträger)		■
	Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)		■
	Hausrat, Möbel, Einrichtung		
	Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik		■
	Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel		■
	Küchenmöbel / -einrichtung		■
	Kunst, Rahmen, Bilder (inkl. Briefmarken, Münzen, Stempel), Antiquitäten		■
	Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe, sog. Kurzwaren)		■
	Leuchten, Lampen und Zubehör		■
	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf		
	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Baustoffe, Werkzeuge, Installationsbedarf, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke)		■
	Bodenbeläge inkl. Teppiche und Teppichböden (Rollware)		■
	Optik, Akustik / Uhren, Schmuck		
	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen)		■
	Uhren, Schmuck		■
	Sonstiger Einzelhandel		
	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung		■
Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.) und Zubehör		■	
Kamine, Öfen		■	
Sonstiges, z. B. Musikalien, Waffen		■	
	Leerstand		

GMA 2016 / 2017 auf Basis der Hamburger Sortimentsliste; in Abstimmung mit der AG Bezirke

Tabelle 2: Erfasste Komplementärnutzungen (exemplarisch)

Dienstleistung		
// Dentallabor	// Fahrschule	// Versicherung
// Allgemeinarzt	// Reisebüro	// Bausparkasse
// Zahnarzt	// Friseur	// Krankenkasse
// Hautarzt etc.	// Kosmetikstudio	// Fotograf
// Massagepraxis	// Nagelstudio	// Energie- / Wasserversorgung
// Ergotherapie	// Sonnenstudio	// ÖPNV-Servicestelle
// Krankenhaus	// Tattoostudio	// Presse-Servicestelle / -niederlassung
// Altenheim	// Textil-Reinigung	// Post
// Rechtsanwalt	// Waschsalon	// Postagentur
// Notar	// Änderungsschneiderei	// Packstation
// Architekt	// Schuh- / Schlüsseldienst	// Bestattungsinstitut
// Ingenieur	// Copy Shop	// EDV-Dienstleistungen
// Makler	// Refill-Station	// Haus- und Grundstücksverwaltung
// Steuerberater	// Bank / Sparkasse	
// Werbeagentur	// Personalservice	
Gastronomie / Hotellerie		
// Restaurant	// Diskothek	// Hotel
// Café	// Club	// Pension
// Eiscafé	// Bar	// Systemgastronomie
// Kneipe	// Imbiss	// Lieferservice
Freizeit / Kultur		
// Stadttheater	// Fitness-Studio	// Callshop
// Kleinkunsthöhne	// Kegelbahn	// Spielhalle
// Veranstaltungshalle	// Bowling-Center	// Wettbüro
// Stadtmuseum	// Schwimmbad	// Videothek
// Industriemuseum	// Tennis-Center	// Kulturzentrum
// Ausstellungsräume	// Jugendzentrum	// Kirche
// Galerie	// Internet- / Telecafé	// Gemeindehaus
// Kino		
Öffentliche Einrichtungen		
// Rathaus	// Finanzamt	// Polizei
// Arbeitsamt	// Gericht	// Feuerwehr
Bildungseinrichtungen		
// Grundschule	// Kindergarten	// Institut für Soziologie etc.
// Hauptschule	// Fachhochschule	// Volkshochschule
// Gymnasium	// Universität	// Stadtbibliothek
// Berufsschule etc.	// Musikschule	// Stadtteilbibliothek
// Nachhilfe		// Tanzschule
Handwerk / Gewerbe		
// Elektroinstallation	// Schreiner	// Druckerei
// Sanitärinstallation	// Glaser	// Tankstelle (ohne Shop)
	// Maler	

GMA 2016 / 2017

Die Erhebungen starteten am 22. Februar 2016 und wurden am 26. August 2016 beendet. Bei der Datenerhebung kam das Stichtagsprinzip zum Einsatz. Somit weisen alle Daten eines Bezirks einen einheitlichen Stichtag auf⁷. Nach dem Stichtag bekannt gewordene Veränderungen im Einzelhandelsbesatz wurden nur dann nachträglich in die Bewertung aufgenommen, wenn es sich um strukturprägende Veränderungen handelte.

2.2 Leistungsfähigkeit und Versorgungsbedeutung auf Basis von Umsatzschätzungen

Die Umsatzberechnungen erfolgten einzelbetrieblich, auf Basis durchschnittlicher branchen- sowie betriebs-typischen Flächenproduktivitäten. Neben der GMA-Anbieterdatenbank (Echtdaten) wurden insbesondere Daten des EHI Retail Institute (Handelsdaten aktuell), der Hahn AG (Hahn Retail Real Estate Report), des IfH und sonstige Branchenreports verwendet sowie mit den Daten des Statistikamtes Nord abgeglichen und plausibilisiert.

2.3 Nachfrageanalyse auf Basis von Kaufkraftdaten

Die einzelhandelsrelevante Nachfrage wurde für alle Teilräume auf Grundlage von Einwohnerdaten, Pro-Kopf-Ausgabewerten und dem Kaufkraftniveau i. F. von Kaufkraftkennziffern ermittelt.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Ladenhandwerk und Apotheken, jedoch ohne verschreibungspflichtige pharmazeutische Artikel) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland Anfang 2016 bei ca. € 5.410. Davon entfallen auf

- /// Nahrungs- und Genussmittel ca. € 1.968 p. a. und auf
- /// Nichtlebensmittel ca. € 3.442 p. a.

Weiterhin lässt sich die Kaufkraft nach kurz-, mittel und langfristigen Bedarf unterscheiden. Für die Sortimente, die in Hamburg den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugerechnet werden, ist ein Pro-Kopf-Ausgabesatz von ca. € 2.415 p. a. festzuhalten. Dies umfasst die Sortimente:

- /// Nahrungs- und Genussmittel
- /// Getränke
- /// Kosmetik, Parfümerie

⁷ Als Stichtage für die einzelnen Bezirke sind zu nennen:
 Hamburg-Mitte: 31. März 2016
 Altona: 01. April 2016
 Hamburg-Nord: 10. Juni 2016
 Harburg: 17. Juni 2016
 Wandsbek: 01. Juli 2016
 Bergedorf: 06. Juli 2016
 Eimsbüttel: 26. August 2016.

- /// Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- /// Schnittblumen
- /// Zeitungen, Zeitschriften.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten war zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Hamburg lag dieser mit 107,8 deutlich über dem Bundesdurchschnitt⁸. Für die Hamburger Bezirke lagen Kaufkraftdaten für das Jahr 2016 auf Postleitzahlenebene vor. Dabei schwankten die Werte von 92,0 (z. B. Rothenburgsort) bis 138,7 (z. B. Othmarschen).

Nach Bezirken und Fristigkeit differenziert verteilte sich die Kaufkraft wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Hamburger Bezirken

Bezirk	Einwohner	nahversorgungsrelevanter Bedarf in Mio. €	kurzfristiger Bedarf in Mio. €	mittelfristiger Bedarf in Mio. €	langfristiger Bedarf in Mio. €	Kaufkraft gesamt in Mio. €
Hamburg-Mitte	289.150	695,9	712,9	275,5	570,5	1.558,9
Altona	267.058	730,1	747,9	289,0	598,6	1.635,4
Eimsbüttel	258.865	695,3	712,3	275,3	570,1	1.557,7
Hamburg-Nord	301.034	789,9	809,2	312,7	647,6	1.769,5
Wandsbek	421.711	1.119,4	1.146,7	443,1	917,7	2.507,5
Bergedorf	124.998	318,6	326,3	126,1	261,2	713,6
Harburg	159.971	399,0	408,7	157,9	327,1	893,8
Hamburg gesamt	1.822.787	4.748,1	4.864,1	1.879,6	3.892,8	10.636,5

GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen); Basis Einwohnerdaten: Statistikamt Nord zum 31.12.2015

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und der Kaufkraftniveaus auf PLZ-Ebene errechnet sich für die Stadt Hamburg ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 10,6 Mrd. €; davon entfielen ca. 4,7 Mrd. € auf die nahversorgungsrelevante Nachfrage.

2.4 Handelsorientierte, städtebaulich-funktionale Analyse auf Basis von Vor-Ort-Begehungen

Für die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche lag mit Ausnahme der Bezirke Eimsbüttel, Bergedorf und Harburg keine parzellenscharfe Abgrenzung vor. Daher wurden Suchräume definiert, innerhalb dessen Zentren vermutet wurden. Hierbei kamen insbesondere zum Einsatz:

⁸ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2016: Werte über 100,0 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

- /// Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel (2014)
- /// Flächennutzungsplan (1997; Darstellung: gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll)
- /// Für die Bezirke Eimsbüttel, Bergedorf und Harburg die jeweiligen Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepte
- /// Einzelhandelsdaten zzgl. Nutzungskartierung (Kapitel 2.1)

Für die potenziellen zentralen Versorgungsbereiche im Hamburger Stadtgebiet wurde eine handelsorientierte städtebauliche Analyse durchgeführt. Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen im Stadtgebiet analysiert und bewertet. Besonderes Augenmerk lag auf den Kriterien zur Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel V., 2.). Es wurden vier Hauptkriterien untersucht:

- /// Funktionale Kriterien, z. B. strukturprägende Nutzungen (Einzelhandel, Komplementärnutzungen), Magnetbetriebe, Durchgängigkeit des Geschäftsbesatzes, Leerstände, „Trading-down-Tendenzen“ und Mindernutzungen, Leistungsfähigkeit, Längenausdehnung
- /// Erreichbarkeit, z. B. für Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV, Hauptverkehrsstraßen, Straßenführung und Parkplätze
- /// Städtebau / Baustruktur, z. B. Bebauungsstruktur / Typologie, Dichte, Zustand des privaten / öffentlichen Raumes, Plätze / Fußgängerzonen, Wochenmärkte und Zäsuren
- /// Perspektive, z. B. Entwicklungs- und Flächenpotenzial, mögliche Zusammenlegung von Flächen

III. Rechtliche Rahmenbedingungen und planungsrechtliches Instrumentarium zur Einzelhandelssteuerung in Hamburg

1. Zentrale Instrumente der Standortsteuerung

1.1 Bauplanungsrecht

Die Bezirke haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

1.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen. So sind sie zulässig in Kleinsiedlungsgebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO); in reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§ 3 BauNVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmter städtebaulicher und raumordnerischer Relevanz sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- /// Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- /// Liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

1.1.2 Übergeleitete Pläne

In Hamburg ist ein Großteil der Flächen noch durch Bebauungspläne alten Baurechts als sog. übergeleitete Bebauungspläne geregelt, die vor dem Wirksamwerden des Bundesbaugesetzes im Jahr 1960⁹ zustande gekommen sind und bis heute Gültigkeit haben. Als gesetzliche Grundlage der alten Bebauungspläne gelten einige planungsrechtliche Vorschriften der Baupolizeiverordnung (BPVO) aus dem Jahr 1938 weiterhin fort, so dass die BauNVO teilweise nicht unmittelbar zur Anwendung kommt¹⁰:

- / **Baustufenpläne** stellen noch für etwa die Hälfte des Stadtgebiets die alleinige planungsrechtliche Grundlage dar und sind der am häufigsten anzutreffende Typus eines übergeleiteten Planes. In den 1950er Jahren wurde nahezu das komplette Stadtgebiet mit Baustufenplänen überplant, die teilweise mehrere Stadtteile abdecken. Sie stellen heute einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB dar. Der Baustufenplan kann durch einen anderen einfachen Bebauungsplan (z. B. einen Teilbebauungsplan) mit entsprechenden Festsetzungen zu einem qualifiziert überplanten Bebauungsplan ergänzt werden¹¹.
- / **Teilbebauungspläne** enthalten hauptsächlich verbindlich übergeleitete Teilfestsetzungen für Einzelflächen und sind heute einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 2 BauGB, die im Zusammenhang mit Baustufenplänen die Funktion eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB entfalten können.
- / **Fluchtlinienpläne** wurden aus den ehemals preußischen Stadtteilen (u. a. Altona, Harburg, Eimsbüttel, Wandsbek und Wilhelmsburg) übergeleitet. Sie sind heute ebenfalls einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 2 BauGB.
- / **Durchführungspläne** kamen ab 1949 auf Basis des Hamburgischen Aufbaugesetzes auf. Sie gelten heute als qualifizierte Bebauungspläne i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB fort.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit kann die BauNVO grundsätzlich herangezogen werden¹², zunächst als Auslegungshilfe für die BPVO, die nur fünf Baugebiete (§ 10 Abs. 4 BPVO) ausweist und aus heutiger Sicht unbestimmte Rechtsbegriffe verwendet. Bei der Konkretisierung dieser Rechtsbegriffe kommt die BauNVO zum Einsatz. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ergibt sich nach BPVO wie folgt:

⁹ direkter Vorgänger des BauGB, ausgegeben 29.06.1960

¹⁰ Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Bauordnung und Hochbau, Bauprüfdienst 7/2016

¹¹ vgl. OVG Hamburg, 2 Bs 126/13

¹² vgl. OVG Hamburg, Bf II 68/96

- /// Sie sind bis zur Großflächigkeit (unter 800 m² VK) generell zulässig in Wohngebieten (W) und Mischgebieten (M)
- /// Sie sind generell zulässig in Geschäftsgebieten (G), die sowohl Kern- als auch Gewerbegebiete gem. BauNVO darstellen können

In Industriegebieten (I) ist Einzelhandel nicht zulässig. Die Ausweisung Kleinsiedlungsgebiet (S) ist funktionslos und wird heute nach § 34 BauGB beurteilt.

Wenn die Zweckbestimmung eines Gebietes nach BPVO hinsichtlich der allgemein zulässigen Vorhaben auf ein Gebiet der BauNVO übertragbar ist, darf die BauNVO herangezogen werden.

1.1.3 Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können. Diese Vorgehensweise hat jedoch bislang in Hamburg keine Anwendung gefunden.

1.2 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich unterstützt und gefördert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

In Hamburg werden die Programmsegmente der Städtebauförderung im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) unter einem Dach zusammengefasst, und durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen koordiniert. RISE zielt darauf, Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf durch eine gezielte sozialräumlich orientierte Bündelung von Finanzmitteln und Aktivitäten städtebaulich aufzuwerten und sozial zu stabilisieren. Insbesondere mit dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ können z.B. öffentliche Räume und zentrale Einkaufs- und Geschäftsbereiche städtebaulich attraktiver gestaltet werden. Die Instrumente der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) können daher, wo es geeignet und angebracht ist, einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Nahversorgungskonzepte und zur Entwicklung der Nahversorgungszentren leisten.

1.3 Business Improvement Districts (BID)

Business Improvement Districts (auch Innovationsbereiche) bezeichnen einen räumlich festgelegten Bereich, innerhalb dessen die Grundeigentümer und Gewerbetreibenden innerhalb einer festgelegten Zeitspanne unterschiedliche Maßnahmen umsetzen bzw. durch einen Vorhabenträger umsetzen lassen, die zu einer Aufwertung der Einzelhandelslage und somit der Werterhaltung der Immobilien und ihrer Erträge führen sollen. Hierzu werden alle Grundeigentümer innerhalb des BID gesetzlich verpflichtet, eine Abgabe zur Finanzierung der Maßnahmen zu leisten. Die Grundlage bildet das "Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren", das die Freie und Hansestadt Hamburg am 1. Januar 2005 eingeführt hat.

Im Jahr 2005 wurden das BID Sachsenator (erstes BID in Deutschland) sowie das BID Neuer Wall eingerichtet. Seither sind über 25 weitere BIDs sowohl in der Hamburger Innenstadt als auch in den Zentren der Bezirke entstanden. Insgesamt sind auf diesem Wege bisher mehr als 75 Mio. Euro in diese Quartiere investiert worden, etwa die Hälfte davon in die öffentliche Infrastruktur. Somit können BIDs von der lokalen Ökonomie als zentrumsbildendes bzw. stärkendes Instrument eingesetzt werden.

2. Flächennutzungsplan (BSU 1997)

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg wird von der Hamburger Bürgerschaft beschlossen und enthält Ziele der Raumordnung sowie der Stadtentwicklung. Gemeinsam mit dem Landschaftsprogramm stellt er einen strategischen Plan auf Landesebene dar und ersetzt in Hamburg die Landes- und Regionalplanung. Als vorbereitender Bauleitplan i. S. d. § 5 BauGB beinhaltet er die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Hamburg.

Der Flächennutzungsplan enthält unter Punkt 6.4.1 eine hierarchische Gliederung des Zentrensystems¹³. Auch enthält er unter Punkt 6.3 Leitlinien für die Einzelhandelsansiedlung. Das System

¹³ Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung befand sich das Hamburger Zentrenkonzept in der Neuaufstellung, weshalb das System der zentralen Standorte im Flächennutzungsplan (A- bis C-Zentren) zukünftig an das neue Zentrenkonzept angepasst werden wird

der zentralen Standorte (übergeordnete Zentren, A – C) werden im Flächennutzungsplan als "gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll" dargestellt. Zentren unterhalb der Hierarchiestufe der C-Zentren (Stadtteilzentren) stellt der Flächennutzungsplan nicht dar. Die Nahversorgungszentren sind seitens des Flächennutzungsplanes in den Wohnbauflächen (W) und in den gemischten Bauflächen (MI) vorgesehen.

3. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel (2014)

Die Leitlinien und die hierarchische Zentrenstruktur des Flächennutzungsplanes werden in den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ aktualisiert und konkretisiert. Diese sind von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen und führen das im Flächennutzungsplan dargestellte Hamburger Zentrenkonzept aus. Die Leitlinien enthalten eine einheitliche Hamburger Sortimentsliste und definieren nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente.¹⁴

Die dort dargestellten Zentren (inkl. nachrichtlich aus den Bezirken übernommener Nahversorgungszentren) beinhalten die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. BauGB und BauNVO für die Gesamtstadt, stellen diese jedoch nicht parzellenscharf dar. Die entsprechende Abgrenzung ist gem. Punkt 2.2 (Räumliche Definition „Zentraler Versorgungsbereiche“) Aufgabe der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes und der bezirklichen Nahversorgungskonzepte.

Unter Kapitel 4 enthalten die Leitlinien außerdem aktualisierte Ansiedlungsregeln, die für nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente geeignete Zentren bzw. Standorte außerhalb der Zentren darstellen. Die wesentlichen Aussagen hinsichtlich der Entwicklung von Betrieben mit **nahversorgungsrelevantem Warensortiment** sind:

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.

¹⁴ Die Hamburger Leitlinien stellen ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und damit einen im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigenden öffentlichen Belang dar, vgl. VG Hamburg, 9 K 2548/12

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 werden¹⁵.

Ergänzend ist für die Einzelhandelsbetriebe mit **zentren- und nicht zentrenrelevantem Kernsortiment** auf folgende Regelungen zu verweisen:

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

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

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

4.3.2 In nicht wesentlich durch Einzelhandel vorgeprägten Gewerbe- und Industriegebieten sollen jegliche Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

4.3.3 **Zentrenrelevante Randsortimente** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können [unter 3 Bedingungen] außerhalb von Zentren verwirklicht werden.

Die Leitlinien besagen außerdem, dass für die Bewertung der Verträglichkeit (u. a. Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO) von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht allein die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen, sondern auch städtebauliche Anforderungen maßgebliche Kriterien darstellen. So können für städtebauliche Auswirkungen u. a. die Themenfelder:

- /// städtebauliche Dichte
- /// Gestaltung und Dimensionierung von Stellplatzanlagen
- /// Fassadengestaltung
- /// Ausrichtung und Orientierung der Eingänge

¹⁵ Vgl. OVG Hamburg, 2 E 7/11.N; BVerwG 4 BN 11.13: „Grundlage für einen Einzelhandelsausschluss, der zum Ziel hat, die Zentren der Stadt durch eine Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den Zentren zu stärken bzw. zu sichern, stellt ein niedergelegtes und durch die dafür zuständigen Entscheidungsgremien beschlossenes Einzelhandelskonzept dar. Der darauf gestützte Einzelhandelsausschluss muss vollständig der Verwirklichung dieser Planung dienen.“

als Bewertungsgrundlage herangezogen werden. Diese Maßstäbe werden in den Empfehlungen zur Konkretisierung der Ansiedlungsregeln und im Prüfschema der bezirklichen Nahversorgungskonzepte angewandt.

4. Stadt und Umland

Hamburg ist eng mit dem Umland verzahnt. Nahtlose Übergänge und funktionale Verflechtungen finden sich insbesondere entlang der Siedlungsachsen Lurup-Eidelstedt-Schenefeld, Neugraben-Fischbek-Neu Wulmstorf und Langenhorn-Norderstedt¹⁶. Um eine verträgliche und einvernehmliche Entwicklung der Versorgungsstrukturen zu ermöglichen, ist eine abgestimmte Einzelhandelsentwicklung notwendig. Zu diesem Zweck wurde am 07. November 2000 zwischen den Ländern Hamburg, Schleswig-Holstein und Niedersachsen die „Trilaterale Vereinbarung zur gegenseitigen Information über Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels und von Freizeitgroßeinrichtungen“ abgeschlossen. Sie regelt die Beteiligungsverfahren und Informationspflichten zwischen den Ländern.

Seit 2006 arbeiten der Bezirk Bergedorf, die Städte Geesthacht, Reinbek und Glinde sowie die Gemeinde Wentorf bei Hamburg im interkommunalen Forum Einzelhandel zusammen.

Die Ziele sind:

- /// Der frühzeitige Austausch und eine bessere Abstimmung über Einzelhandelsentwicklungen in der Region,
- /// die Einigung auf gemeinsame Kriterien und Regeln bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche),
- /// die Erarbeitung einer Strategie zur Entwicklung des Einzelhandels in der Region.

Vorhaben, die einem der Kriterien entsprechen (Verkaufsfläche über 800 m², zentrenrelevante Sortimente außerhalb ZVB oder diskontierender Anbieter außerhalb ZVB) werden gemeldet. In einer zweiten Phase findet eine Kurzprüfung durch ein Gutachterbüro statt. Hier werden quantitative (Kennziffern) und qualitative Kriterien¹⁷ untersucht.

¹⁶ vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg 2014, S. 18f

¹⁷ Quelle: www.interkommunales-forum-einzelhandel.de; Zugriff am 17.08.2016

Sollte das Vorhaben in der Kurzprüfung nicht als unbedenklich eingestuft werden, schließen sich eine Moderationsrunde und zur Entscheidungsfindung die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse an.

Die Stadt-Umland-Verflechtungen werden im Rahmen der bezirklichen Nahversorgungskonzepte untersucht. Für die Bezirke Altona, Hamburg-Nord, Harburg und Bergedorf, die aufgrund der benannten Siedlungsachsen besonders ausgeprägte Verflechtungen aufweisen, werden diese einer intensiveren Prüfung unterzogen.

IV. Entwicklungstrends im Handel, Schwerpunkt Nahversorgung

1. Der Begriff Nahversorgung

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird als **Grundversorgung** bezeichnet. Dabei werden sowohl Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel), Drogeriewaren (Gesundheit und Körperpflege) als auch Dienstleistungen oder die ärztliche Versorgung verstanden.

Der Nahversorgungsbegriff stellt ein um den subjektiven Faktor „Entfernung“ erweitertes Verständnis der Grundversorgung dar. Mit „Nah“ wird dabei eine wohnortnahe, fußläufige Erreichbarkeit umschrieben, wobei ein enger Zusammenhang mit den Leitbildern und Zielen der Stadtentwicklung besteht.

Nahversorgung lässt sich durch folgende Eckpunkte charakterisieren:

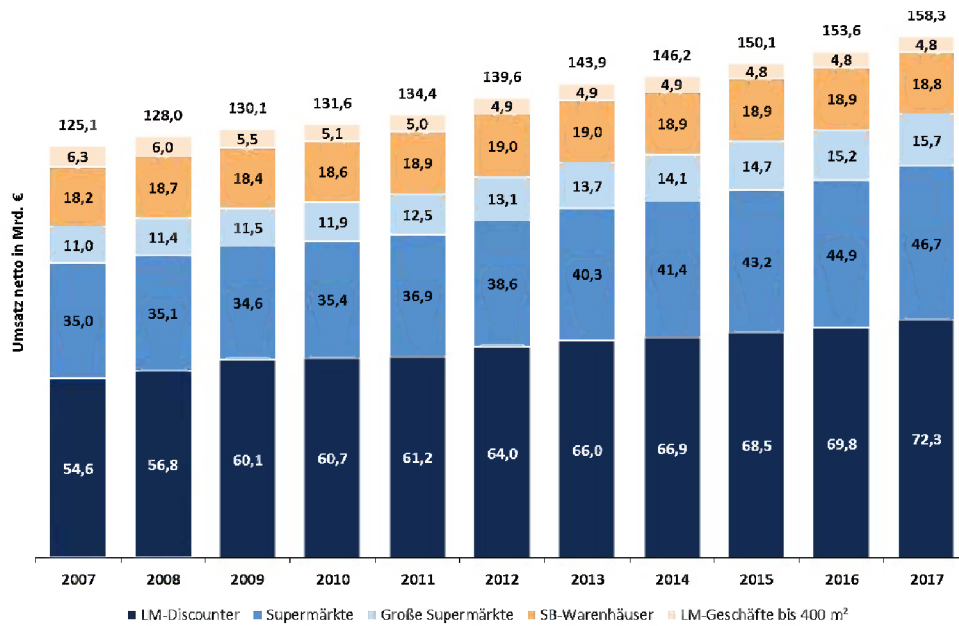
- /// Idealerweise zentral gelegenes, auch fußläufig erreichbares Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs
- /// Lebensmittelangebot steht im Mittelpunkt der Versorgung
- /// Dienstleistungen und Angebote der medizinischen Versorgung stellen ergänzende Bestandteile der Nahversorgung dar
- /// Nahversorgung ist Grundlage für Lebens- und Standortqualität durch soziale Treffpunkte im Alltag, Kopplungseffekte mit anderen Anbietern und Belebung des öffentlichen Raumes.

2. Allgemeine Entwicklungen der Nahversorgung unter besonderer Berücksichtigung des Lebensmitteleinzelhandels

2.1 Funktion des Lebensmitteleinzelhandels

Der Lebensmittelhandel ist die umsatzstärkste Warengruppe innerhalb des deutschen Einzelhandels und weist die stärksten Umsatzsteigerungen auf (vgl. Abbildung 3). Knapp die Hälfte des privaten Konsums entfällt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs, davon der größte Teil auf Lebensmittel. Entsprechend hoch ist auch die Anzahl der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland (ca. 37.697 Geschäfte; vgl. Angaben EHI handelsdaten aktuell 2018).

Abbildung 3: Umsatzentwicklung der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland insgesamt und nach Betriebsformen (2007 – 2017); netto



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2018 und frühere Jahre; hier: ohne Spezialgeschäfte (Gesamtumsatz inkl. Non Food; ohne Umsatzsteuer); GMA-Darstellung 2018

Im Rückblick begünstigte der Strukturwandel im Lebensmittelhandel lange einwohnerstärkere Zentren, wo sich mittlerweile überwiegend moderne Strukturen konzentrieren. Diese Entwicklung ist auch in Hamburg nachzuvollziehen.

Abbildung 4: Facetten der Nahversorgung



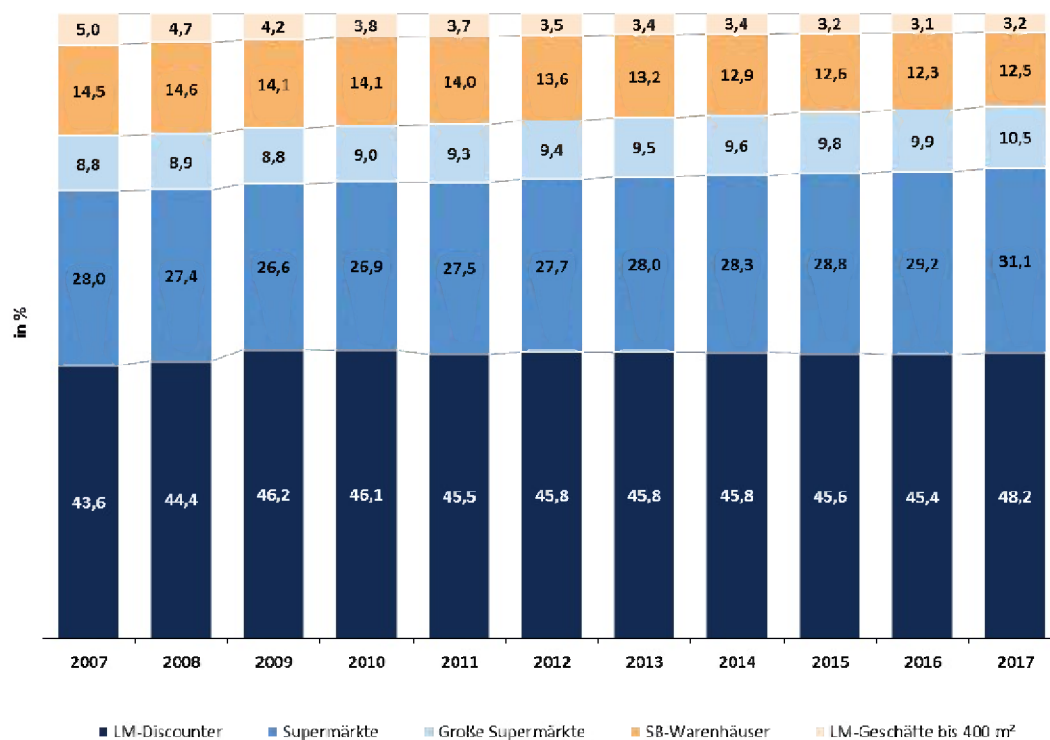
GMA: Das 1 x 1 der Nahversorgung; 2012, 2016

2.2 Marktentwicklungen im Lebensmittelhandel

Von den Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel expandierten mit Abstand am stärksten die Lebensmitteldiscounter (vgl. Abbildung 5), wobei durch die hohe Filialdichte in Städten ebenfalls zunehmend kleinere Gemeinden für neue Discounter in Frage kamen. Aber auch Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere SB-Geschäfte hingegen verzeichneten einen ausgesprochen starken Bedeutungsverlust.

Letztlich sind es insbesondere die Betriebstypen Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelsupermarkt, welche – bei richtiger Standortwahl – die zentrale Rolle als Nahversorger spielen.

Abbildung 5: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2017



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2017 und frühere Jahre; hier: ohne Spezialgeschäfte (Gesamtumsatz inkl. Non Food; ohne Umsatzsteuer); GMA-Darstellung 2017

Unter den Lebensmitteleinzelhändlern belegen der Edeka-Verbund (ca. 11.800 Märkte), die Rewe Group (ca. 10.100 Märkte¹⁸) und die Schwarz-Gruppe (Lidl mit rd. 3.200 Filialen, Kaufland mit ca. 660 Filialen) die ersten Plätze. Von den Discountern weist der zur Edeka-Gruppe gehörende Netto Marken-Discount mit ca. 4.130 Filialen bundesweit die meisten Filialen auf, gefolgt von Lidl (ca. 3.200 Filialen), Aldi Nord (ca. 2.400 Filialen), Penny (Rewe-Gruppe) (ca. 2.200 Filialen), Aldi Süd (ca. 1.840 Filialen) und Norma (ca. 1.290 Filialen)¹⁹.

¹⁸ Quelle: Geschäftsbericht REWE Group 2015

¹⁹ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2015/2016

In Hamburg war zum Erhebungszeitpunkt bei den Lebensmittelvollsortimentern der Edeka-Verbund an erster Stelle (96 Märkte), gefolgt von Rewe (74 Märkte). Die Schwarz-Gruppe war mit Lidl (59 Filialen) und Kaufland (8 Filialen) vertreten; real,- wurde mit 3 Standorten erhoben. Bei den Discontnern lag Aldi Nord an der Spitze (87 Filialen), dicht gefolgt von Penny (84 Filialen). Mit 38 Filialen reihte sich Netto Marken-Discount hinter Lidl ein, Norma war nicht vertreten.

Prägend für die Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist der anhaltende **Konzentrationsprozess**, der sich auch weiter fortsetzen wird. Vier Unternehmen verfügen über einen Marktanteil von 85 %²⁰. Obwohl nicht unmittelbar dem Lebensmittelhandel zuzurechnen, hat in den vergangenen Jahren insbesondere die Schlecker-Insolvenz zu größeren Verschiebungen beigetragen. Neben den Systemwettbewerbern Rossmann (z. B. Komplettübernahme der Schleckertochter Ihr Platz), Budnikowsky und dm, profitierten auch die beiden Supermarktbetreiber Rewe und Edeka bzw. auch Discounter maßgeblich von der Insolvenz.

Die **Verkaufsflächengröße** ist zweites wichtiges Abgrenzungsmerkmal der Betriebstypen und variiert zwischen den Discontnern mit durchschnittlich ca. 771 m² Verkaufsfläche pro Betrieb und den flächenextensiven SB-Warenhäusern, die über eine durchschnittliche Verkaufsfläche von knapp 7.060 m² Verkaufsfläche pro Betrieb verfügen²¹.

Die Entwicklung im Lebensmittelhandel wird nach wie vor von einer Ausdehnung der Verkaufsflächen, bei verlangsamter Geschwindigkeit, bestimmt. Gründe für die in den letzten Jahren stark gewachsenen Flächen je Lebensmittelmarkt sind v. a.:

- /// die gestiegenen Flächenansprüche für die Warenpräsentation des gesamten Sortimentsspektrums,
- /// ein Anstieg der Sortiments- und Artikelanzahl aufgrund hoher Produktinnovationen (z. B. Diät- und Allergikerprodukte, internationale Standortausrichtung, Regionalität, vegetarische oder vegane Ernährungstrends),
- /// die stetige Notwendigkeit einer Verbesserung bzw. Optimierung der betrieblichen Abläufe innerhalb eines Marktes (= Logistik),
- /// die Ansprüche der Kunden an Übersichtlichkeit und Bequemlichkeit,
- /// eine veränderte Gestaltung der Verkaufsflächen (breitere Gänge, niedrigere Regale) und eine baurechtlich andere Zuordnung, die auch Flächen, die früher den Nebenflächen zugeordnet wurden, heute den Verkaufsflächen zurechnet (Windfänge, überdachte Wagenstellplätze),

²⁰ Quelle: Bundeskartellamt „Bundeskartellamt besorgt über Konzentration im Lebensmittelhandel“, Gespräch des Präsidenten des Bundeskartellamtes mit der dpa am 01.06.2013

²¹ vgl. EHI Handel aktuell, 2015

- Die Einführung von Pfandräumen oder auch neue Verkaufsbäckereien,
- eine veränderte Kühltechnik oder in die Verkaufsfläche integrierte Gastronomieangebote.

Insofern überschreitet der moderne Lebensmitteleinzelhandel regelmäßig die in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Schwellenwerte (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Bruttogeschossfläche) und lässt sich aufgrund des hohen Flächenbedarfs oftmals nicht in den – in raumordnerischer Hinsicht hierfür vorgesehenen – historisch gewachsenen Einkaufslagen (Innenstädten, Ortskernen) unterbringen.

2.3 Alternative Versorgungskonzepte

Nach Jahren der Expansion außerhalb von Stadt- / Stadtteilzentren und Nahversorgungslagen lässt sich für die jüngere Vergangenheit wieder ein deutlicher Trend „hin zum Verbraucher“ festhalten. Hiervon profitieren aktuell v. a. einwohnerstärkere Städte bzw. Stadtteile und verdichtete Regionen, wo z. T. auch moderne Kleinflächenformate (z. B. Rewe To Go) realisiert werden können. Dies trifft auch für Hamburg zu. In einwohnerschwächeren und weniger dichten Stadtteilen bleibt hingegen eine qualitativ leistungsfähige, moderne Nahversorgungsstruktur nahe am Verbraucher eine große Herausforderung. Oft steht neben eingeschränkten Einwohner- und damit Kaufkraftpotenzialen auch ein starres Regelungsregime im Rahmen von möglichen Entwicklungsmaßnahmen entgegen. So sind es gerade diese Bereiche, in denen **alternative Versorgungskonzepte**, abseits des Mainstreams diskutiert und in Teilen auch erprobt und umgesetzt werden können²²:

- Auf kleiner Verkaufsfläche von bis zu 400 m² wird v. a. von Großhandlungen²³ eine quartiersbezogene Grundversorgung (= **Kleinflächenkonzepte**) ermöglicht.²⁴ In der konkreten Sortimentsausgestaltung sind die Betreiber bis auf Basisprodukte frei, auch regionale Angebote einzubinden und auf die spezifischen Kundenwünsche vor Ort einzugehen.
- Eine weitere Alternative stellen sog. **Integrationsmärkte** dar, die vorrangig darauf ausgerichtet sind, sozial benachteiligte Menschen in den sog. ersten Arbeitsmarkt zu führen. Die gemeinnützigen Märkte verstehen sich über die Versorgung hinaus als „Lebensmittelpunkte“. Der bekannteste Anbieter ist aktuell „CAP – der Lebensmittelpunkt“ (Integration von Menschen mit Behinderung). Nach erfolgter Schlecker-Insol-

²² vgl. u. a. GMA-Broschüre: das 1x1 der Nahversorgung, 2012; Nahversorgung in Bayern, Bedeutung, aktuelle Situation, Alternativen; Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, München 2011 Neuauflage 2/2014

²³ z. B. LHG mbH & Co., Bartels-Langness (Bela), Okle, Utz GmbH

²⁴ Konzepte Um's Eck, nah&frisch, Landmarkt, Dorfladen

venz baute CAP die Marke „id“ mit dem Schwerpunkt Drogeriewaren auf (aktuell Region Stuttgart; Rheinland Pfalz / Saarland; Südhessen / Odenwald; Mecklenburg-Vorpommern).

- /// Das **Lebensmittelhandwerk** bildet das Rückgrat der Nahversorgung der Bevölkerung. Dabei werden zunehmend Ergänzungsprodukte angeboten (v. a. Konfitüren, Kaffee, Milchprodukte, i. T. Gemüse) und damit die „Rückgrat“-Funktion des Lebensmittelhandwerks in Richtung Grundversorgung erweitert.
- /// Rollende Supermärkte übernehmen in stark ausgedünnten, ländlichen Räumen eine wichtige Versorgungsfunktion. Mittlerweile stoßen **mobile Lösungen** auch in städtische Regionen vor. Der Großteil der Anbieter hat sich entweder auf Obst und Gemüse oder aber auf Back- bzw. Fleischwaren konzentriert. Diese Vertriebsform wird v. a. im Hinblick auf den demografischen Wandel in dünn besiedelten, ländlichen Gebieten weiter an Bedeutung gewinnen.
- /// Auf Basis **bürgerschaftlich organisierter Modelle** sind verschiedene Konzepte der Nahversorgung möglich. Hinter allen Modellen steht das gemeinsame Ziel, die Nahversorgung vor Ort zu sichern und die Bindung an den Ort zu erhöhen. Bei allen Organisationsformen gilt: das bürgerschaftliche Engagement ist die Grundvoraussetzung für das Funktionieren.
- /// Eine wichtige Funktion der Direktvermarktung in Stadt- / Orts- und Stadtteilzentren, auch in Hamburg, stellt der **Wochenmarkt** dar, wo sich der stationäre Lebensmittelhandel häufig komplett zurückgezogen hat bzw. dieser eine attraktive Ergänzung darstellt. Wochenmärkte nehmen eine wichtige Stellung in der Versorgung der Bevölkerung mit Frischeartikeln sowie zur Frequenzsteigerung und damit zur Belebung einer Handelslage ein.
- /// Eine Reihe interessanter Modelle entstanden überwiegend durch **Förderinitiativen**. Allen gemeinsam ist der Versuch der Ausbildung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums. Das Konzept **MarktTreff** wurde in **Schleswig-Holstein** durch die Landesregierung in Zusammenarbeit mit Akteuren aus Wirtschaft, Verbänden und Gesellschaft ins Leben gerufen und über diverse öffentliche Töpfe (ELER, GAK und Land Schleswig-Holstein) gefördert. Auch hier sollen Angebote der Grundversorgung als Kerngeschäft sowie Dienstleistung (z. B. Reinigungsannahme, Bank-Servicepoint) und Kommunikation zusammengeführt werden.

In Hamburg spielen insbesondere kleinflächige Feinkost-Supermärkte (z. B. Glasmeyer, Hamburger Hofladen) eine Rolle in der Nahversorgung. Durch freie Kaufleute betriebene, kleinflächige Supermärkte (sog. Frischemärkte) mit ca. 200 m² VK stellen sie gerade in weniger verdichteten

Gebieten oft den einzigen Nahversorger dar. Diese Konzepte sind jedoch generell rückläufig, viele kleinflächige Betreiber (u. a. Vivo, PRO, aber auch freie Edeka-Märkte) sind bereits vom Markt verschwunden.

2.4 Marktentwicklungen im Drogeriehandel

Im Drogeriewarenbereich und insbesondere bei den Drogeriefachmärkten haben sich durch die Insolvenz des langjährigen Marktführers Schlecker wie in keinem anderen Sortimentsbereich im deutschen Einzelhandel in den letzten Jahren Entwicklungen ergeben, deren Wirkungen bis heute spürbar sind.

In der Hochphase verfügte Schlecker über ein Filialnetz von 10.000 Standorten. In der Untersuchungsregion war der Drogeriehändler mit 65 Standorten präsent²⁵. Grundsätzlich haben sich nach der Insolvenz des Anbieters folgende Entwicklungen vollzogen, die auch im Untersuchungsgebiet Relevanz besitzen:²⁶

- /// Übernahme von rentablen Schlecker-Standorten durch Wettbewerber und Integration der Märkte in das jeweilige Filialnetz hat geringe Relevanz (begrenzte Verkaufsflächengröße),
- /// Ersatz der „Altstandorte“ durch Entwicklung städtebaulich, versorgungsstrukturell sowie ökonomisch sinnvoller Standorte,
- /// ersatzloser Wegfall des Filialnetzes (v. a. in kleineren Städten im ländlichen Raum und auf Stadtteilebene),
- /// Wiederbelegung durch bürgerschaftlich getragene „Dorfladenkonzepte“ oder durch Privatengagement mit sehr unterschiedlichen Erfolgsberichten,
- /// generelle Umsatzzuwächse sowie Expansion im Drogeriewarensegment der Lebensmittelmärkte (z. B. Edeka, Rewe) und der verbleibenden Drogeriefachmarktanbieter; in der Folge Ausweitung der Artikelzahlen im Drogeriebereich bei Lebensmittelvollsortimentern, Lebensmitteldiscounter und SB-Warenhäusern,
- /// geringe Umsatzzuwächse bei Apotheken mit Drogeriewarenangebot.

Drogeriewaren werden in Deutschland über zahlreiche Vertriebslinien gehandelt. Dazu gehören Drogeriefachmärkte, Fachdrogerien, der Lebensmitteleinzelhandel, Parfümerien, Reformhäuser, Apotheken sowie Kauf- und Warenhäuser. Zu den Marktführern im Fachmarktsektor gehören in Deutschland die drei Unternehmen dm, Rossmann und Müller (vgl. Tabelle 4).²⁷





²⁵ Freie und Hansestadt Hamburg

²⁶ U. a. Ergebnis der GMA-Kommunalbefragung 2014; Totalbefragung aller Gemeinden und Städte in der Region Stuttgart zur Nachfolgethematik Schlecker; Mai – Juni 2014.

²⁷ dm: 80, Müller: 23, Rossmann: 17.

Der Erfolg des beabsichtigten Einstiegs von Edeka in den Drogeriemarkt über eine Kooperation mit dem Hamburger Anbieter Budnikowsky bleibt grundsätzlich noch abzuwarten. Angekündigt ist die Planung von 1.500 Filialen, wobei jährlich 60 neue Filialen über die gesamte Bundesrepublik verteilt entwickelt werden sollen. Damit zielt Edeka auf einen professionellen Auftritt im Drogeriesegment ab.²⁸ Der stärkste Wachstumsschub dürfte jedoch auch hier aus dem Onlinehandel kommen, wo der Drogeriemarktsektor noch eine „Nachzüglerbranche“ darstellt²⁹.

Tabelle 4: Die größten Drogeriemarktbetreiber in Deutschland

Betreiber				
Filialen	1.825	2.055	534	182
Artikel	13.000	17.500	25.000	24.500
Sortiment	Drogerie / Kosmetik, Babynahrung, Tiernahrung, Biolebensmittel, Weine, Getränke, OTC*, Babybekleidung, Geschenkartikel	Drogerie / Kosmetik, Babynahrung, Lebensmittel, Weine, Tiernahrung, Geschenkartikel, Schreib- und Spielwaren, OTC*	Drogerie / Kosmetik, Babynahrung, Lebensmittel, Schreib- / Spielwaren, Haushaltswaren, Multimedia, Kurzwaren	Drogerie / Kosmetik, Babynahrung, Tiernahrung, Biolebensmittel, Weine, Getränke, OTC*, Geschenkartikel

*OTC = over the counter: frei verkäufliche Arzneimittel

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017; EHI Handelsdaten aktuell 2017

2.5 Perspektiven der Nahversorgung

Während derzeit dem technologischen Wandel (Stichpunkt: Onlinehandel) für den restlichen Handel der zentrale Veränderungsimpuls zugesprochen wird, sind v. a. für den Lebensmittelhandel Wohlstandeffekte sowie der demografische Wandel mit all seinen Konsequenzen³⁰ die wichtigsten Impulsgeber. In der Konsequenz ist mittelfristig mit folgenden Veränderungen auf der Anbieterseite im Lebensmittelhandel (und in Ergänzung im Drogeriehandel) zu rechnen:

- / Die Ausgaben für Lebensmittel werden mittel- bis langfristig mindestens stabil bleiben, aller Voraussicht nach jedoch weiter steigen. Damit wird auch der Lebensmitteleinzelhandel perspektivisch – wie in der zurückliegenden Dekade – über eine solide Ertragsbasis verfügen und – bei moderaten Zinsen – danach trachten, **weiter in sein Filialnetz** zu investieren.
- / Alle relevanten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihre **Standortnetze** konsequent **optimieren** und **modernisieren**, bei

²⁸ vgl. hierzu z. B. www.HI-heute.de; Handelsimmobilien heute vom 27.06.2017; Hamburger Abendblatt vom 25.04.2017; Lebensmittelzeitung z. B. vom 26.04.2017.

²⁹ vgl. hierzu Lebensmittelzeitung vom 26.05.2017.

³⁰ Stichworte v. a. „bunte“ und ältere Gesellschaft, heterogene Lebens- und Familienbilder, Zunahme regionaler Disparitäten zwischen sich entleerenden ländlichen Regionen und überlasteten, erfolgreichen städtischen Regionen, Migration.

fortsetzenden **Konzentrations- und Übernahmetendenzen**. Das beinhaltet die Erschließung neuer Standorte und die Optimierung des Bestandes durch Modernisierung und Standortaufwertung, aber auch durch strategische Kooperationen (z. B. Edeka und Budnikowsky).

- /// Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio, regionale Produkte, Diät- und Allergikerprodukte, internationale Produkte**, zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten zunehmend alle Betreiber entsprechende Sortimente an. Gleichzeitig hat sich der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ (z. B. Alnatura, Denn`s) herausgebildet, der sich in den Großstädten als bedeutender Betriebstyp langsam etabliert hat. Diese Entwicklung wird eine Reduzierung kleinflächiger, unabhängig geführter „Bioläden“ nach sich ziehen.
- /// Darüber hinaus werden **kleinere Verpackungsgrößen** und die Weiterentwicklung von **Convenience** ihren Beitrag zur Flächenentwicklung leisten, ergänzt um **breitere Gänge** und **niedrigere Regalhöhen** (Stichwort: Barrierefreiheit, demografischer Wandel, Übersichtlichkeit).
- /// Die Einführung bzw. Ausdehnung **sog. Eigenmarken**, insbesondere im Supermarktbereich, bzw. von Markenartikeln im Discountsegment, nimmt weiteren Platz in Anspruch. Dabei ist bereits heute eine Aufweichung der bisher harten Grenzen zwischen Discounter und Supermärkten festzustellen (Stichworte: Preiseinstieg, Upgrading).
- /// Schon aufgrund der bisherigen **Verkaufsflächenentwicklungen** und **Marktanteile** einzelner Betriebstypen werden die beiden Betriebstypen Discounter (ca. 45 % Marktanteil) und Supermarkt (ca. 38 % Marktanteil) die weitere Entwicklung wesentlich bestimmen (vgl. Tabelle 5 und Abbildung 6).³¹
- /// Wesentliche Veränderungen bei den **Discountern** sind aktuell die Ausweitung des Sortiments im Food-Segment bei gleichzeitiger Reduzierung des Nonfood-Segmentes („Aktionswaren“), die flächendeckende Einführung von Backstationen, die Auslagerung der Pfandrückgaben, die Erhöhung der Artikelanzahl v. a. im Bereich Bio, Frischfleisch, Markenartikel. In diesem Zuge werden kleinflächige und schwächere Standorte modernisiert, angepasst und entsprechend erweitert. Die einzelnen Betreiber verfolgen aktuell jedoch sehr unterschiedliche Strategien.
- /// Die Konzentrationstendenzen sind bei **Supermärkten** auf den ersten Blick besonders stark ausgeprägt. Hier können mit den beiden genossenschaftlich organisierten Anbietern Edeka und Rewe nur noch zwei Anbieter, die deutschlandweit agieren, angeführt

³¹ Da rd. 70 % der Angebotsflächen allein auf diese beiden Vertriebsformen entfallen.

werden. Bei genauem Hinsehen gibt es jedoch große Unterschiede zwischen den Regiebetrieben und den inhabergeführten Märkten hinsichtlich Ladengestaltung und auch Leistungsfähigkeit. Zentrale Veränderungsfaktoren sind Sortimentsausdehnung³², aufwändigere Warenpräsentation und verbesserte Einkaufsatmosphäre (v. a. geringere Regalhöhen, breitere Gänge) aber auch die Errichtung zentraler und für den Kunden zugänglicher Pfandrücknahmestationen (und damit Einbindung als Verkaufsfläche).

- / Strukturveränderungen können sich v. a. aus dem **Onlinehandel** ergeben. Bislang ist der Erfolg im Lebensmittelhandel auf Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) konzentriert. Über den gesamten Lebensmittelhandel hinweg macht dies einen Umsatzanteil von weniger als 1 % aus.³³ In wie weit dieser Vertriebskanal in Deutschland, mit einem der dichtesten Filialnetze weltweit und in Folge auch einer hohen Kundennähe ökonomisch nachhaltige Erfolge zeigen wird, bleibt abzuwarten.

Im Lebensmittelbereich zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-) Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang ins Leere laufen; gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern.³⁴ Dies trifft auch für die Freie und Hansestadt Hamburg zu. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert i. S. von Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein rentables Geschäftsmodell gefunden; Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“³⁵ kaum möglich erscheinen.³⁶

³² v. a. Eigenmarken als Preiseinstiegssortiment, Bio, Regionalität, Drogerieartikel, Fair, Allergikerprodukte, international orientierte Produkte, Convenience.

³³ Aktuell haben sich jedoch alle Händler dem Thema angenommen, wobei neben dem klassischen Onlinehandel mit Bring- bzw. Lieferservice (z. B. edeka24, rewe.de) dem Konzept des Drive-In-Modells tendenziell größere Erfolgchancen in Deutschland eingeräumt werden (z. B. Edeka, Rewe, real). Nach langer und presseintensiver Ankündigung ist nun auch Amazon mit seinem „Fresh Konzept“ für seine Amazon-Prime-Kunden in Berlin und Potsdam am Netz. Aktuell (Juli) startet Amazon fresh auch in Hamburg. Hiervon wird derzeit die größte Innovation in diesem Segment erwartet, wenngleich der tatsächliche Erfolg noch abzuwarten ist. Im Juni verkündet Amazon den Kauf des amerikanischen Bio-Supermarktes Whole Foods (460 Filialen), was im deutschen Einzelhandel für großes Aufsehen sorgt. Damit wird die Annahme in Frage gestellt, dass der Onlinehandel in diesem Segment niemals nennenswerte Bedeutung erlangen wird; vgl. hier: Immobilienzeitung vom 13.07.2017; Ausgabe 28 / 2017. Es bleibt jedoch offen, in welchem Umfang und in welcher Dauer sich die Marktanteile verschieben werden, v. a. vor dem Hintergrund des sehr engen, leistungsfähigen und preissensiblen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland. So haben sich mittlerweile auch wieder einige Anbieter von diesem Vertriebskanal verabschiedet (z. B. Lidl).

³⁴ Z. T. auch mit erweiterten Öffnungszeiten, Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise weit in die Abendstunden geöffnet.

³⁵ Damit wird umgangssprachlich die „Endzustellung“ von Logistikkosten zum Endverbraucher bezeichnet – in dünn besiedelten Räumen fehlt oft der Logistikunternehmer.

³⁶ Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; online-Lebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 – 9.

Abbildung 6: Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel Food / Nonfood 2007 – 2017



Quelle: GMA-Aufnahmen und -Darstellung; in Anlehnung an Habona-Report 2018

Die Polarisierung zwischen dem sog. „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Späßeinkauf) setzt sich fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die sog. „unprofilierte Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind dabei neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen v. a. attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Sensation bedienen. Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben dem Faktor Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 7: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte



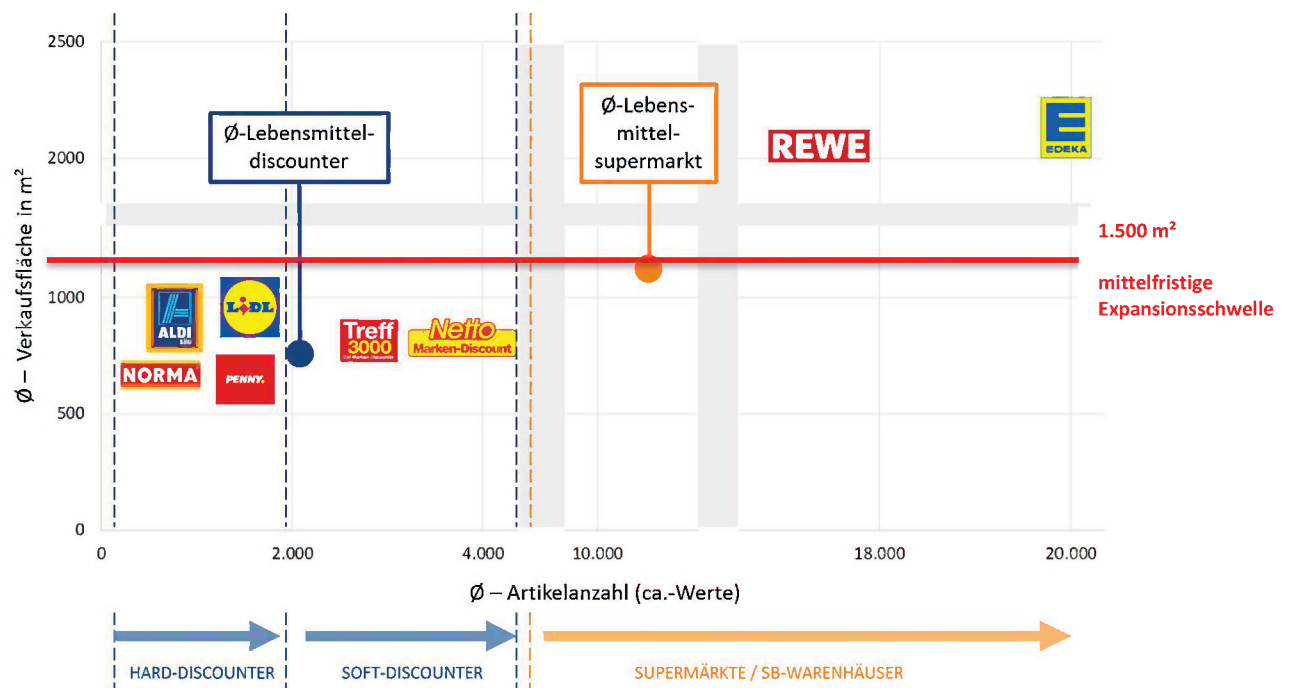
GMA-Darstellung 2018

Tabelle 5: Marktübliche Expansionsformate nach Betreibern

Firma	Betriebstyp	VK-Soll	Stellplätze
Lidl	Discounter	1.000; Ziel: > 1.000	k. A.
Aldi-Nord ¹	Discounter	> 750, Ziel: 1.000	k. A.
Edeka ²	Edeka-Supermarkt	> 1.200	> 80
	E-Center	> 3.000	> 200
Netto ³	Discounter	800 – 1.000	> 60
Norma ⁴	Discounter	500 – 2.500	k. A.
Penny ⁵	Discounter	800 – 1.000	> 60
Rewe ⁶	Supermarkt	1.000 – 3.000	k. A.
Budnikowsky	Drogeriemarkt	> 600	k. A.
dm	Drogeriemarkt	> 650	k. A.
Müller	Drogeriemarkt	> 600	k. A.
Rossmann	Drogeriemarkt	> 600	k. A.

Quellen: Internetrecherche: ¹ Aldi-Nord.de / Grundstücke und Immobilien, Stand 31.01.17; ²Edeka.de, Stand 31.01.2017; ³ Netto-online.de, Stand 31.01.2017; ⁴ Norma-online.de, Stand 31.01.2017; ⁵ Standortkriterien.penny.expansion, Stand 31.01.2017; ⁶ immobilien.rewe.de, Stand 31.01.2017; Stand 31.01.2017; Unternehmensangaben, GMA-Grundlagenforschung; GMA-Zusammenstellung 2017

Abbildung 8: Durchschnittliche Verkaufsfläche und Artikelanzahl von Discountern und Supermärkten (Bundesdurchschnitt, laufende Marktbetrachtung)



GMA-Darstellung 2017

Als Mindestgröße für die mittel- bis langfristige wirtschaftliche Überlebensfähigkeit leistungsfähiger Lebensmitteleinzelhandelbetriebe geht die GMA von 1.500 m² bzw. bei Drogeriemärkten von 650 – 700 m² Verkaufsfläche aus.³⁷

Als Standorte werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit ausreichend großen Grundstücksgrößen und vorhandener Mantelbevölkerung präferiert (vgl. Tabelle 6). In dichteren Siedlungsstrukturen, wie sie v. a. auch im Bereich der Inneren Stadt von Hamburg anzutreffen sind, gehen die Anbieter auch hohe Kompromisse bzgl. Flächengröße und Stellplatzanzahl ein.

Tabelle 6: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Discounter	Vollsortimenter	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m ² ; eher 1.200 m ²	ab 1.200 m ² ; eher 1.500 m ²	ab 2.500 m ²
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	85 – 80 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000	ca. 25.000 – 50.000
Anzahl Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstücksfläche	ab 4.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 7.000 m ²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

GMA-Standortforschung 2016; ca.-Werte, gerundet

Für die verdichteten, einwohnerstarken Hamburger Stadtgebiete wird es weiterhin darum gehen, neben einer räumlich konzentrierten Entwicklung und Stärkung der Zentren eine sinnvolle Entwicklung von Standorten vor dem Hintergrund einer flächendeckenden, qualifizierten Nahversorgung sicherzustellen (Stichwort: wachsende Stadt). Eine Entwicklung außerhalb der vorgesehenen Zentren hat jedoch in maßvoller Abwägung vor dem Hintergrund der Sicherung und Entwicklungschancen zentraler Versorgungsbereiche zu erfolgen.

Für weniger dichte und einwohnerschwache Stadtteile hat neben der gezielten Sicherung auch die Entwicklung moderner Nahversorgungsstandorte möglicherweise in „Scharnierlage“ zwischen einzelnen Wohnbereichen sowie eine zunehmende Auseinandersetzung mit alternativen, standortangepassten Lösungswegen zu erfolgen, wenngleich diese auch in Zukunft Nischen- und Einzellösungen bleiben sollten. Hierzu werden bei Bedarf in den Nahversorgungskonzepten auf Bezirksebene entsprechende Empfehlungen abgeleitet.

³⁷ Die Ableitung der Mindestverkaufsfläche resultiert aus der laufenden Raumbesichtigung der GMA, der Grundlagenforschung der GMA zu Ansiedlungsvorhaben im Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel, den Standortanforderungen der Unternehmen. Bei der Festsetzung orientiert sich GMA auf das Vollsortiment; die Abgrenzung zwischen Supermarkt (Vollsortiment) und Discounter sind fließend und baurechtlich nicht belastbar.

V. Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung über gezielte planungsrechtliche Steuerung – Grundlagen für Hamburg

1. Anforderungen einer qualifizierten, flächendeckenden Nah- und Grundversorgung

Gemäß des Ziels 1.4 der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern, soll im gesamten Stadtgebiet eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Grundbedarfs gewährleistet werden. Damit soll ein Beitrag zur Lebensqualität eines Stadtteils geleistet, die Versorgungssicherheit auch für Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität gewährleistet und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ unnötiger Verkehr vermieden werden³⁸.

Nicht in allen Hamburger Stadtbereichen ist das Idealbild der flächendeckenden, wohnortnahen Grundversorgung erreichbar. Grundsätzlich kommt daher dem Netz qualitativ und quantitativ gut ausgestatteter Nahversorgungszentren eine besondere Rolle und hohe Bedeutung zur Sicherung einer qualifizierten Nahversorgung zu. Dies muss letztlich im Rahmen der Diskussion und Abwägung von ergänzenden Nahversorgungsstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Berücksichtigung finden.

Als eine wesentliche Säule sind somit Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche zu fixieren und in das Hamburger Zentrenkonzept einzubinden. Um eine wirksame Einzelhandelssteuerung vornehmen zu können, ist die Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, v. a. auch der Nahversorgungszentren notwendig.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung einer flächendeckenden Versorgung mit Gütern des Grundbedarfs kommen i. S. d. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel neben den zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich auch weitere Standorte in Betracht. Rückwirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklungschancen der Zentren sind jedoch in jedem Fall zu berücksichtigen und auszuschließen. Dabei sind auch Ansiedlungen an ungeeigneten, nicht integrierten Standorten, die eine wohnortnahe Versorgung gefährden können, zu vermeiden³⁹. Grundlage für einen Einzelhandelsausschluss, der zum Ziel hat, die Zentren der Stadt durch eine Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den Zentren zu stärken bzw. zu sichern, stellt ein niedergelegtes und durch die dafür zuständigen Entscheidungsgremien⁴⁰ beschlossenes Einzelhandelskonzept

³⁸ vgl. hierzu Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, 2014, S. 05

³⁹ vgl. hierzu Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, 2014, S. 05

⁴⁰ In Hamburg: Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau; Vgl. VG Hamburg, 9 K 2548/12

dar. Der darauf gestützte Einzelhandelsausschluss muss vollständig der Verwirklichung dieser Planung dienen⁴¹. Diese Ansiedlungen sind an den jeweiligen nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzialen im sog. Nahbereich auszurichten (vgl. hierzu Kapitel VII., 4: Ansiedlungsregeln).

2. Der zentrale Versorgungsbereich

2.1 Rechtliche Anforderungen

Mit dem § 11 Abs. 3 BauNVO ist der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ bereits lange Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs und wurde i. R. der weiteren Novellierung des BauGB im Jahr 2007 als zusätzlich zu berücksichtigender Belang im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eingeführt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“). Mittlerweile ist der Begriff auch als Grundsatz der Raumordnung § 2 Abs. 3 ROG verankert.

Folgende vier Schutznormen erfassen (auch) zentrale Versorgungsbereiche⁴²:

- /// **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- /// **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahingehend, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- /// **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.

⁴¹ vgl. Hamburgisches Oberverwaltungsgericht 2. Senat, Urteil vom 31.10.2012, 2 E 7/11.N; BVerwG 4 BN 11.13

⁴² vgl. hierzu u. a. Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

- / **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, welchem durch die entsprechenden Novellierungen des BauGB ein erheblicher Bedeutungszuwachs zugesprochen wurde. Eine allgemeingültige Definition liegt folglich nicht vor. In den nunmehr knapp zehn Jahren, die z. T. von konträren Diskussionen und in Folge auch Interpretationsunsicherheiten in der Praxis geprägt waren, wurden durch die **Rechtsprechung** die bestehenden Begrifflichkeiten thematisiert und in Teilen konkretisiert. Als handhabbare und operationalisierbare Gerichtsurteile ist exemplarisch auf folgende Urteile hinzuweisen⁴³:

Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 11.10.2007 aus⁴⁴:

„ ... sind zentrale Versorgungsbereiche **räumlich abgrenzbare Bereiche** einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich** hinaus zukommt. Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.“

In einem weiteren Urteil des BVerwG heißt es⁴⁵:

„Zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats **räumlich abgrenzbare Bereiche** einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich** hinaus zukommt“ (BVerwGE 129, 307 = NVwZ 2008, 308 Rdnr. 11). Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich **zentrale**

⁴³ Für Hamburg sind keine entsprechenden Urteile bekannt.

⁴⁴ vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

⁴⁵ vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08.

Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.

Ergänzend ist auf eine gerichtliche Befassung hinsichtlich der notwendigen Ausstattung, insbesondere von Nahversorgungszentren hinzuweisen, die im Rahmen des Urteils des OVG NRW vom 15.02.2012⁴⁶ präzisiert wurde. Diesbezüglich wurde das Kriterium des **funktionalen Gewichts eines zentralen Versorgungsbereiches** hervorgehoben, wonach ein zentraler Versorgungsbereich einen über seine Grenzen hinaus reichenden räumlichen Versorgungsauftrag bzw. Einzugsbereich haben muss und somit „über den unmittelbaren Nahbereich“ hinauswirken muss. Hierauf wurde bereits im Rahmen des Urteils BVerwG vom 17.12.2009⁴⁷ verwiesen.

Entscheidend ist, dass eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage somit nach „Lage, Art und Zweckbestimmung“ eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat⁴⁸. Der nach städtebaulich-funktionalen Kriterien abgrenzbare Bereich hat Einzelhandelsnutzungen aufzuweisen, die aufgrund ihrer Qualität und ihres Gewichts einen über die eigenen Grenzen und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich haben; die Nutzungen müssen diese zentrale Funktion erfüllen, was sich letztlich auch an der Stadtgröße bemisst⁴⁹.

Somit können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen umfassenden als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsbereich abdecken. Es ist kein übergemeindlicher Einzugsbereich vorausgesetzt. Auch ein Standort, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsgebiet wohnenden Bevölkerung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit funktionalem und städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Zusammenfassend ist der zentrale Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB somit ein schützenswerter Bereich, der sich insbesondere aus

- /// planerischen Festlegungen d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- /// sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte) und aus den

⁴⁶ vgl. OVG NRW, 10 D 32 / 11.NE; Urteil vom 15.02.2012.

⁴⁷ vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, 4 C 2.08.

⁴⁸ vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

⁴⁹ vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

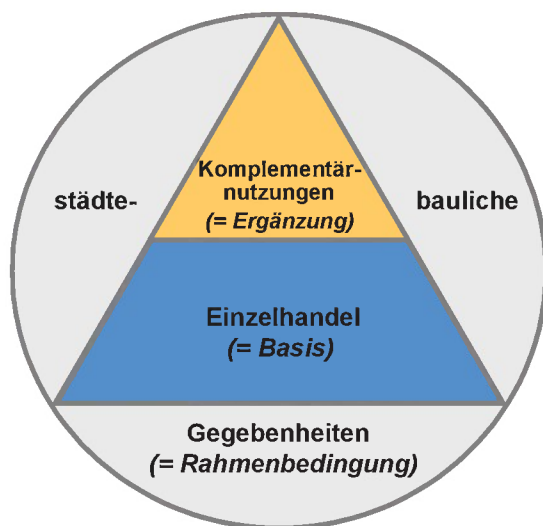
nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen örtlichen Verhältnissen⁵⁰

ergibt.

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden⁵¹ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.⁵²

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist somit die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird.

Abbildung 9: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



Funktionale Gegebenheiten

Einzelhandel / Komplementärnutzungen:

- quantitative Aspekte (z. B. Anzahl, Dimensionierung)
- qualitative Aspekte (z. B. Art der Nutzung, Bestandsdichte)

städtebauliche Gegebenheiten:

- stadträumliche Zäsuren (z. B. Autobahn, Bahngleise / Topografie / Stadtmauer / markanter Wechsel der Bebauungsstruktur / geschlossene Baukörper bzw. Bebauungsstrukturen)
- Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen (z. B. Bahnhof, Rathaus, Stadthalle).
- Erreichbarkeitskriterien (fußläufig, per Rad, ÖV, IV)

GMA-Darstellung 2017

2.2 Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in Hamburg

2.2.1 Kriterien

Ausgehend von den in Abschnitt V. 2 dargelegten rechtlichen Anforderungen zur Identifizierung und Festlegung zentraler Versorgungsbereiche wurden in Abstimmung mit der AG Bezirke Kriterien formuliert, die in allen Hamburger Bezirken einheitlich zugrunde gelegt wurden:

⁵⁰ d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

⁵¹ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

⁵² d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

- // städtebaulich integrierte Lage
- // räumlich abgrenzbarer Bereich
- // zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht (= Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus)
- // Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomische Angebote und ggf. Kultur und Freizeit)
- // Entwicklungsfähigkeit (Flächenpotenziale).

Es ist herauszustellen, dass es sich bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches letztlich immer um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien handelt, wenngleich die Kriterien Integration und zentrale Versorgungsfunktion (= „funktionales Gewicht“, „über den Nahbereich hinaus“) als unverrückbare „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die zur Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen in Hamburg zugrunde gelegten Kriterien sind im Detail folgender Abbildung 8 zu entnehmen und werden im Folgenden erläutert und operationalisiert.

Abbildung 10: Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in Hamburg



GMA-Darstellung 2017

2.2.2 Operationalisierung

Im Folgenden werden kursorisch die zentralen Kriterien zur Festlegung von Geschäftslagen als zentrale Versorgungsbereiche operationalisiert:

- /// **Städtebauliche Integration als Zugangsvoraussetzung:** Eine städtebaulich integrierte Lage ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert. Hierzu ist ein baulicher Zusammenhang mit einem näheren Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen notwendig. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandelslage sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahnen, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, die auch über ergänzende Hilfsmittel hergestellt werden kann (z. B. Ampelanlagen, Querungsmöglichkeiten). Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- /// **Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus:** Dieses zur Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches zentrale Kriterium erfordert v. a. für Zentren niedriger Hierarchiestufe (v. a. Nahversorgungszentrum) hohe Anforderungen an die Analyse und Bewertung. Zur Operationalisierung kann idealtypisch eine Kundenwohnorterhebung in den Geschäftslagen (im besten Fall in den Magnetbetrieben) dienen. Als Analyseinstrument hat sich zur ersten Einordnung dieses Kriteriums die Zentralität bewährt. Insbesondere in großstädtischen Dichtebereichen mit zahlreichen Geschäftslagen kann hier eine vergleichende Einordnung vorgenommen werden. Die Festlegung einer „Mindestzentralität“ als Untergrenze wird nicht empfohlen. Vielmehr ist eine erweiterte, ergänzende Betrachtung der Wettbewerbssituation im Umfeld (v. a. innerhalb des Nahbereiches) eines potenziellen zentralen Versorgungsbereiches zur möglichen Festlegung vorzunehmen, um einordnen zu können, ob eine zentrale Versorgungsfunktion des Bereichs vorliegt.
- /// **Handelsbesatz mit Magnetfunktion:** Grundsätzlich können kleinteilige Angebote ebenfalls eine gewisse Versorgungsfunktion auch über den Nahbereich hinaus entfalten. Dies ist in der Stadt Hamburg für die sog. „großstädtischen Milieulagen“ zunächst anzunehmen (z. B. Karoiviertel, St. Georg, Reeperbahn). **Entscheidend** zur Einordnung einer Lage als zentraler Versorgungsbereich ist jedoch eine umfassende Versorgungsfunktion in Form eines leistungsfähigen Angebots mit funktionalem Gewicht. Als Mindestausstattung wurden Bereiche mit mindestens fünf Handelsbetrieben festgelegt, wovon mindestens drei Betriebe organisatorisch und funktional unabhängig, in Ergänzung zu Komplementärnutzungen, zu einander liegen. Als unverzichtbares Element hat

sich im Falle von Nahversorgungszentren als „**Mindestausstattung**“ ein größerer (= leistungsfähiger) Vollsortimenter (Supermarkt oder großer Supermarkt) oder angesichts der Entwicklungen im diskontierenden Handel auch ein Lebensmitteldiscounter herausgestellt. Wissenschaftlich wird einem Betrieb mit einer Größenordnung von 400 m² – 800 m² VK eine Magnetfunktion i. S. der Ausbildung einer notwendigen Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus zugesprochen. Faktisch entspricht dies jedoch nicht mehr der Realität⁵³. Moderne und leistungsfähige Anbieter, die eine Magnetfunktion im Sinne der Ausbildung einer Versorgungsfunktion auch über den Nahbereich hinaus entfalten, sind in der Regel ab der Grenze zur Großflächigkeit und tendenziell darüber hinaus relevant. In der vorliegenden Untersuchung wird daher zur Bewertung des Handelsbesatzes hinsichtlich seiner Magnetwirkung die Größenordnung von mind. 800 m² VK als Mindestkriterium zugrunde gelegt.⁵⁴

/// **Branchenmix und Fristigkeit:** Im Hinblick auf eine später vorzunehmende Einordnung und Hierarchisierung der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche⁵⁵ ist der vorliegende Branchenmix v. a. in punkto Fristigkeit darzulegen und zu untersuchen. Mit zunehmendem Gewicht des Angebots mit mittel- und langfristigen Sortimenten nimmt grundsätzlich die Hierarchiestufe einer Geschäftslage als zentraler Versorgungsbereich zu. Zur Operationalisierung werden die Anteile nach den Bedarfsbereichen kurz-, mittel- und langfristig zugrunde gelegt.⁵⁶ Als Indiz zur Einordnung als „Nahversorgungszentrum“ in Abgrenzung zu „übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen („Ü-ZVB“)" wurde ein Verkaufsflächenanteil im kurzfristigen Bedarf von mind. 60 % angewendet.

/// **Betriebstypenmix:** Zur Ausbildung einer Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus ist ein ausdifferenzierter Betriebstypenmix anzustreben. Auf dem Niveau der Nahversorgungszentren wird das Vorliegen von strukturprägenden Anbietern aller Betriebstypen der Nahversorgung (Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter, Großer Supermarkt, Drogeriemarkt, Bio-Supermarkt) als idealtypisch angesehen. Dabei ist das Vorliegen mehrerer Anbieter desselben oder unterschiedlicher Betriebstypen anzustreben, jedoch nicht zwingende Voraussetzung. Hierzu liefert die Einzelhandelserhebung inkl. Analyse den maßgeblichen Input.

⁵³ vgl. u. a. Urteile z. B. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff. oder OVG NRW, 10 D 32 / 11.NE; Urteil vom 15.02.2012.

⁵⁴ vgl. hierzu Kapitel IV 2.2: Marktentwicklung im Lebensmittelsegment.

⁵⁵ Auftragsgemäß wird eine Einordnung und Hierarchisierung der festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche erst im Nachgang und in Abhängigkeit der Ergebnisse aus dem parallel laufenden „Zentrenkonzept“ erfolgen und ist ausdrücklich **nicht** Bestandteil der vorliegenden Untersuchung.

⁵⁶ Grundlage der Zuordnung gem. Erhebungsleitfaden AG Bezirke i. V. mit Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel.

- /// Kleinteiliger Handel zzgl. Komplementärnutzungen („Multifunktionalität“):** In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche auch durch kleinteiligen Einzelhandel und ergänzende Nutzungen (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit) aus. Auch hierzu liefern die Erhebungsergebnisse bewertungsrelevante Grundlagen.
- /// Dichte, Nähe und Längenausdehnung:** Grundlage der Bewertung ist die Erhebung, die durch eine städtebauliche Untersuchung vor Ort ergänzt wird. Der Idealzustand ist letztlich eine durchgängige, kompakte Geschäftslage. Funktionale Unterbrechungen sind zumindest durch Sichtbeziehung zu überwinden; ein Indikator hierzu ist eine Unterbrechung von max. drei Grundstücken. In diesem Zusammenhang sind auch städtebaulich wirkende Barrieren (z. B. Autobahnen, Flüsse, Topografie) in die Betrachtung mit einzustellen. Die Längenausdehnung spielt im Sinne der fußläufigen Erreichbarkeit eine entscheidende Rolle.
- /// Wettbewerbssituation im Umfeld:** Auch hier liefert die Erhebung in Ergänzung zur städtebaulichen Analyse die Grundlage zur Bewertung. Im Rahmen der Prüfung zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche kommt diesem Aspekt v. a. auf Ebene der Nahversorgung eine zentrale Rolle zu. Hierzu ist der relevante Wettbewerb im Umfeld eines potenziellen zentralen Versorgungsbereiches zu bewerten und einzuordnen; in der Praxis kommt es insb. in dichten Siedlungsstrukturen (z. B. Innere Stadt) zu einer eher gering ausgeprägten Zentralität potenzieller Zentren und i. d. F. zu einer eher gering ausgeprägten „Versorgungsfunktion über den Nahbereich“ hinaus; unter Berücksichtigung des Angebotes im Umfeld (Stichwort: nächstgelegene Wettbewerber) kann nachvollzogen werden, inwieweit ein potenzieller zentraler Versorgungsbereich tatsächlich ein „funktionales Gewicht“ und damit eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus entfaltet. Eine generalisierte Einordnung gem. dem Kriterium „Struktur und Größe der Gemeinde“⁵⁷ ist für Großstädte generell unzureichend. Die durchgeführte Dichteuntersuchung in Hamburg⁵⁸ ergab, dass sich sehr unterschiedliche Anforderungen an das erforderliche funktionale Gewicht in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte ergeben. Aufgrund der hohen Dichte, insb. im Bereich der Inneren Stadt (in Teilen auch darüber hinaus) und in Folge der höheren Angebotsdichte strukturprägender Einzelhandelslagen, sind hier die Anforderungen zur Festlegung eines ZVB deutlich höher anzusetzen, als in den eher aufgelockerten, weniger dichten Stadtbereichen. Im Fazit gibt es somit keine starren Vorgaben; ein Abwägungsansatz ist die Zentralität in Verbindung mit der Wettbewerbsanalyse im Umfeld. Zusammengefasst

⁵⁷ vgl. hierzu Bundesverwaltungsgericht BVerwG 4 C 2.08, Ziffer 7 und 9.

⁵⁸ Ein Dichtemodell liefert durch Auswertung der Distanzen zwischen den Nahversorgungseinrichtungen nach Einwohnerdichte gestaffelte Radien für Nahbereiche der Nahversorgung, die für die Stadt Hamburg spezifisch sind.

folgt dies der Erkenntnis, dass ein und dasselbe Angebot⁵⁹ in weniger verdichteten Siedlungsgebieten im Vergleich zum verdichteten Bereich (z. B. Innere Stadt) in der Regel ein höheres funktionales Gewicht im und über den Nahbereich hinaus entfaltet.

- /// **Nahbereich:** Hier ist das Kriterium der Fußläufigkeit zugrunde zu legen, das zunächst von einem Radius von 500 – 800 m, allerdings max. von 1.000 m ausgeht. Dies wird durch zahlreiche Grundlagenuntersuchungen⁶⁰ zum Thema bestätigt. Die aktuelle Untersuchung der durchschnittlichen Distanzen zum nächstgelegenen Lebensmittelstandort in Hamburg ergibt eine Distanz von max. 1 km über die Gesamtstadt Hamburg und über alle Betriebstypen des Lebensmittelhandels⁶¹ hinweg⁶². Für die weniger dichten Bezirke Bergedorf und Harburg ergibt sich eine Distanz von knapp 1,5 km, während diese für die überwiegend verdichteten „Innenbezirke“ Altona, Eimsbüttel, Mitte, Nord und Wandsbek zwischen 0,7 km und 1,1 km liegt. Die Untersuchung nach Dichteklassen zeigt erwartungsgemäß weiterhin einen deutlichen Unterschied der Distanzen zwischen gering verdichteten Bereichen (< 4.200 EW / km²: 1,4 km) und hoch verdichteten Bereichen (> 10.000 EW / km²: 0,6 km) auf. In der Folge wird zur Definition des Nahbereiches in der Nahversorgungsuntersuchung ein Radius von 500 m und 800 m als empirisch belegter Wert festgelegt.
- /// **Stabilität und Leistungsfähigkeit der Lage:** hierzu wurden neben der einzelbetrieblichen Bewertung (Größe, Erscheinungsbild, Attraktivität etc.), insb. auch städtebauliche Faktoren in die Bewertung einbezogen (insb. Leerstandsquote, Mindernutzungen, Dynamik / „trading down“).
- /// **Entwicklungs- und Flächenpotenziale:** Diese wurden über die städtebauliche Erhebung in Ergänzung mit einer vertiefenden Betrachtung im Rahmen der Vor-Ort-Gespräche mit den relevanten Akteuren (v. a. Bezirke) dargelegt und die Umsetzungs- und Entwicklungschancen eingeordnet.
- /// **Fußläufige Erreichbarkeit:** Neben der Durchlässigkeit der Geschäftslage ausgehend von Wohngebieten (v. a. relevant bei „monostrukturierten, großmaßstäblichen Immobilien“, wie Einkaufszentren der früheren Generation) waren insb. bestehende Zäsuren im Hinblick auf ihre Wirkung auf die fußläufige Einbindung zu bewerten.

⁵⁹ z. B. 7 Betriebe, 2.000 m² VK, davon ein leistungsfähiger Lebensmittelsupermarkt.

⁶⁰ vgl. hierzu exemplarisch HCU; HafenCity Universität Hamburg und IREBS-International Real Estate Business School Regensburg: qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel, März 2013; GMA-Langzeitstudie zu tatsächlichen Auswirkungen von großflächigem Einzelhandel; 2015 / 2016 (in Kürze: Veröffentlichung), GMA-Befragungsergebnisse im Rahmen von Kundenwohnerhebungen an zahlreichen Einzelhandelsstandorten im Bundesgebiet, auch in der Metropolregion Hamburg.

⁶¹ Supermärkte, Discounter, SB-Warenhäuser.

⁶² GMA-Untersuchung der räumlichen Verteilung von Lebensmittelbetrieben im Stadtgebiet Hamburg.

- /// **Erreichbarkeit per Rad:** In der Stadt Hamburg besitzt das Fahrrad eine hohe Relevanz. Unterstützt wird dies durch einen konsequenten Aus- und Umbau der Verkehrswege durch begleitende Bahntrassen, Stadtradsystem usw.
- /// **ÖPNV-Anbindung:** Hierbei ist die Lage der Haltestellen zu den jeweiligen Versorgungsstandorten von Bedeutung; im besten Fall orientiert sich der Bestand in Richtung der Haltestellen.
- /// **PKW-Erreichbarkeit:** Insbesondere für die Nahversorgung ist die Erreichbarkeit auch per PKW ein entscheidender Faktor. Neben der generellen Erreichbarkeit wurde das Stellplatzthema näher untersucht und bewertet, wobei der Zuordnung der Stellplätze zur Geschäftslage / Lauflage eine besondere Rolle zukommt. Hierbei sind trennende Wirkungen auszuschließen. Dies war insb. bei größeren Magnetbetrieben des Lebensmittelhandels zu beachten (Eingänge sind der Lauflage zuzuordnen und nicht durch große Parkieranlagen zu unterbrechen).
- /// **Barrieren und Zäsuren:** Diese wurden im Rahmen der städtebaulichen Erhebung identifiziert, benannt und hinsichtlich ihrer Wirkung auf Sicht- und Fußgängerbeziehungen bewertet. Das Kriterium wurde im weiteren Verlauf v. a. zur räumlichen Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches herangezogen (vgl. hierzu Kapitel 4).
- /// **Städtebauliche Qualität:** Neben der Bebauungsstruktur (z. B. Einkaufszentrum, Fachmarktzentrum, kleinteilige Strukturen), wurden städtebauliche Bausteine als Indiz für eine ausgeprägte oder geminderte Aufenthaltsqualität in der Bewertung berücksichtigt (z. B. Platz, Fußgängerzone, Märkte). Ergänzend ist anzumerken, dass dem Kriterium „städtebauliche Qualität“ mit zunehmender Hierarchie eine gewichtigere Bedeutung zukommt, während auf der Ebene der Nahversorgungszentren i. d. R. auch eine „funktionale Prägung“ ausreicht. Das Kriterium stellt somit bei eher unterdurchschnittlicher Bewertung kein Ausschlusskriterium zur Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches dar. Vielmehr ist es als „Arbeitsauftrag“ i. S. von Weiterentwicklungsbemühungen eines zentralen Versorgungsbereiches zu verstehen.

2.2.3 Hamburger Prüfschema

Der Prozess zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche erfolgte für alle Hamburger „Suchräume“ in vier Stufen (vgl. Abbildung 9):

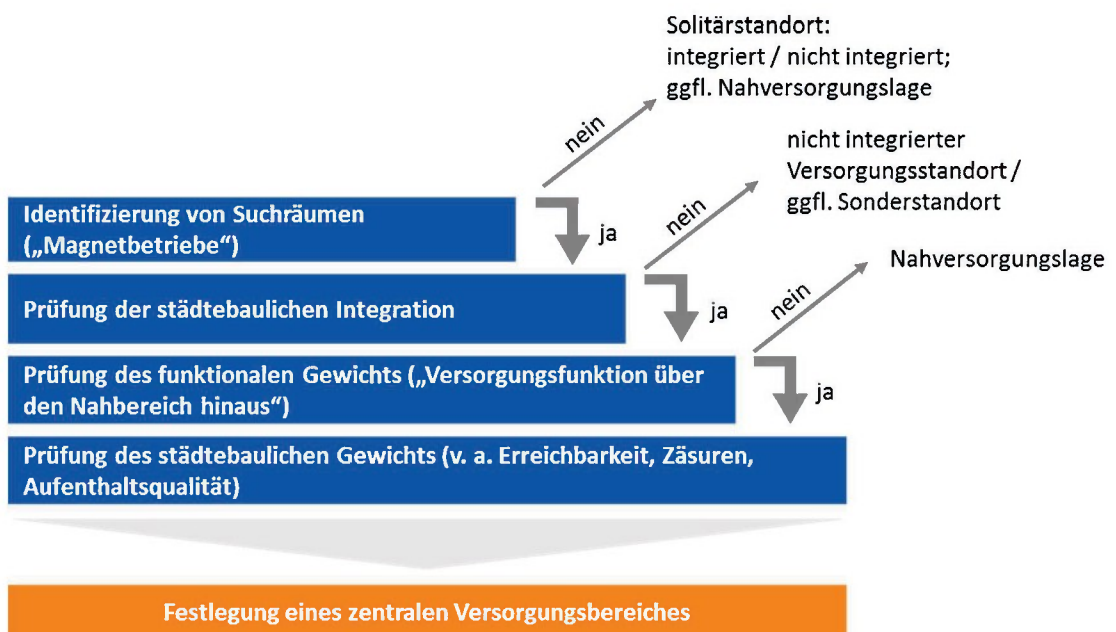
- /// **Stufe 1:** Identifizierung von „Suchräumen“ für einen zentralen Versorgungsbereich auf Grundlage der Einzelhandelserhebung (Geschäftslagen mit Magnetbetrieben). Als Anhaltspunkt werden Bereiche gesucht, die mindestens zwei Anbieter als Systemanbieter führen (bei Nahversorgungslagen großflächiger Discounter, Supermarkt). Mindestens fünf Betriebe im Handel (zzgl. Komplementärnutzungen) sind Zugangsvoraussetzung.

Eine Ausnahme bilden Planungen und Entwicklungsvorstellungen über konkrete Konzeptionen für Teilräume dar, die aktuell noch nicht als „Suchraum“ zu identifizieren sind, da dort noch kein oder nur unzureichender Handel vorhanden ist. Diese sog. „planerischen Zentren“, die sich derzeit noch nicht aus den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen ableiten müssen, jedoch einer Entwicklungskonzeption unterliegen, welche eine Umsetzung und Entwicklung in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erkennen lassen. Auch diese Bereiche werden in der Folge hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration untersucht.

- /// **Stufe 2:** Prüfung der städtebaulichen Integration
- /// **Stufe 3:** Prüfung und Bewertung des funktionalen Gewichts
- /// **Stufe 4:** Prüfung und Bewertung des städtebaulichen Gewichts.

Bei positiver Bewertung der vier „Prüfstufen“ war eine Festlegung und anschließende Abgrenzung der Geschäftsbereiche als zentraler Versorgungsbereich vorzunehmen.

Abbildung 11: Prüfstufen zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2017

2.3 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in Hamburg

Sofern die Kriterien zur Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches vorlagen, wurden diese fachgerecht abgegrenzt. In Abstimmung mit dem AG Bezirke wurden Regeln formuliert, die anhand der tatsächlichen Vor-Ort-Situation transparent und nachvollziehbar zur Abgrenzung aller Hamburger Zentren zugrunde gelegt wurden (vgl. Abbildung 10):

Leitkriterien:

- /// Ziel ist es möglichst kompakte, räumlich abgerundete zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten.
- /// Von Bedeutung sind Lauflagen und räumlich-funktionale Bezüge, was insb. bei Zentren mit niedriger Hierarchiestufe (insb. Nahversorgungszentren) eine hohe Rolle spielt.
- /// Zur Abgrenzung wurden Entwicklungsmöglichkeiten in allen Hamburger Zentren berücksichtigt.

Detailkriterien:

- /// Die Abgrenzung erfolgte grundsätzlich parzellenscharf; Abweichungen im Einzelfall waren grundsätzlich möglich bzw. nötig, z. B. bei sehr tiefen Grundstücken.
- /// Die Abgrenzung orientierte sich an der Lage und Dichte der vorhandenen zentrenprägenden Nutzungen (Einzelhandel- und Komplementärnutzungen). Dabei war das Kriterium der Ausrichtung zentraler Nutzungen an der Erschließungsachse ausschlaggebend. Dies betrifft auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z. B. Kirche, Kindergarten), die nur in die Abgrenzung aufgenommen wurden, wenn sie sich an der Hauptlage orientieren (in der Regel blieb die zweite Reihe unberücksichtigt); gleiches galt für Parks und Grünflächen, die bis an die Straße heranreichen und in punkto Aufenthaltsqualität für den zentralen Versorgungsbereich einen Mehrwert darstellen. Als Entwicklungsfläche wurden sie jedoch nicht eingebunden. Gleichmaßen wurde mit Plätzen mit Aufenthaltsfunktion umgegangen.
- /// Appendixlagen, also auslaufende Zentrumsanlagen mit dominierenden Komplementärnutzungen (ganz ohne oder mit nur wenig Einzelhandel) bei zunehmender Präsenz der Wohnbebauung, wurden in der Regel gekappt. Dabei kommt dem Kriterium der Längenausdehnung der Zentren eine besondere Rolle zu.
- /// Der Orientierung an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs wurde eine hohe Bedeutung zugesprochen; die zentralen Versorgungsbereiche sollen sich grundsätzlich an diesen entwickeln bzw. um diese herum; bei der Abgrenzung wurden sie jedoch nur berücksichtigt, wenn sie tatsächlich zentral in der Auflage bzw. dem Zentrum platziert sind; ansonsten wurde gleichermaßen verfahren, wie bei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Parks oder Plätzen.

Abbildung 12: Abgrenzungsregeln und -kriterien



GMA-Darstellung 2017

- /// Mögliche Entwicklungs- und Potenzialflächen wurden im Rahmen der Abgrenzung aufgenommen, wenn sie für eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. Verdichtung des Zentrums sowie für eine notwendige funktional-wirtschaftliche Weiterentwicklung in Frage kamen. Idealtypisch liegen diese im Kern des Zentrums, in Einzelfällen kamen auch Standorte an den Randbereiche in Betracht (Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches). Hierbei kamen sowohl wirtschaftlich-funktionalen, als auch städtebaulichen Kriterien eine hohe Bedeutung zu (v. a. Zäsuren).
- /// Der räumlichen Dichte inkl. Sichtbeziehung wurde eine hohe Bedeutung im Rahmen der Ausbildung zentraler Versorgungsbereiche zugesprochen. Dementsprechend wurde bei wahrnehmbaren Nutzungsunterbrechungen der zentrale Versorgungsbereich abgeschnitten bzw. abgegrenzt; als Anhaltspunkt dienten funktionale Unterbrechungen ab einer Größenordnung von drei Gebäuden bzw. Grundstücken, woraus deutliche räumliche Distanzen folgen (Indikator: Sichtbeziehung, Fußläufigkeit, Längenausdehnung). Dieses Abgrenzungskriterium wurde umso enger ausgelegt, je niedriger die Stufe in der Einordnung und Hierarchisierung war.
- /// Aufgrund der Entfernungssensibilität wurde bei Zentren höherer Stufe (übergeordnete Zentren) die Abgrenzung weiter gefasst, als bei Nahversorgungszentren. Dabei galt, dass bei Zentren mit vergleichsweise geringer Ausstattung die Abgrenzung großzügiger ausfallen kann, um zusätzliche Entwicklungen zu ermöglichen.

- Die Einbeziehung sog. funktionale Ergänzungsbereiche, ohne nennenswerten Handelsbesatz und auch weitgehend fehlenden zentrenrelevanten Komplementärnutzungen, „um die Haupteinkaufslagen herum“ wurde nicht empfohlen. Sie sind nicht Bestandteil von zentralen Versorgungsbereichen und blieben daher unberücksichtigt.

Zusammenfassend erfolgte die Formulierung der Abgrenzungsregeln in Abstimmung mit der AG Bezirke. Auf Basis der tatsächlichen Vor-Ort-Situation (Bestandsaufnahme, städtebauliche Analyse) unter Einbeziehung von vorliegenden, konkreten Vorhaben und Entwicklungsabsichten wurden alle zentralen Versorgungsbereiche auf Bezirksebene mit der jeweiligen bezirklichen Arbeitsgruppe entsprechend abgegrenzt.

3. Einordnung zentraler Versorgungsbereiche in Hamburg (Hierarchisierungsansatz)⁶³

Der Gesetzgeber sieht für Zentrale Versorgungsbereiche unterschiedliche Stufen vor. Diese richten sich nach der Größe der Stadt oder Gemeinde sowie der Struktur der jeweiligen Einzugsbereiche. Auch die Erfüllung der Versorgungsaufgaben i. R. der Hamburger Leitlinien schlägt sich in der Zentrenstruktur nieder. Der Begründung zu § 9 Abs. 2 a BauGB ist zu entnehmen:

Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insb. Innenstadtzentren v. a. in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nicht städtischen Gemeinden⁶⁴

3.1 Zentrentypen

Es lassen sich somit drei Grundtypen von Zentren ausmachen, die als Grundlage für eine Hierarchisierung heranzuziehen sind⁶⁵:

- Hauptzentren / Innenstadtzentren:** diese versorgen i. d. R. das gesamte Stadtgebiet und ggf. das weitere Umland v. a. mit einem breiten und großen Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten in allen Fristigkeitsstufen.
- Nebenzentren:** Die Versorgungsfunktion ist i. d. R. auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und weist im Vergleich zur erstgenannten Kategorie ein geringeres Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten auf, jedoch mit einem insgesamt

⁶³ Auftragsgemäß ist dies zunächst nicht Bestandteil der Untersuchung und soll ggf. erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Dennoch waren Vorschläge als „Arbeitsgrundlage“ zu formulieren, um letztlich die erforderliche Abgrenzung zwischen Nahversorgungszentren und den sog. „Übergeordneten Zentren“ vornehmen zu können.

⁶⁴ vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007; Bundestagsdrucksache; 16 / 2496, S. 11.

⁶⁵ vgl. u. a. Ulrich Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 82 f.

deutlich geringerem Angebot. Allerdings sind auch hier alle Bedarfsbereiche und Fristigkeiten abgedeckt.

/// **Nahversorgungszentren:** diese dienen vorzugsweise der Versorgung des Nahbereiches mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, bilden jedoch in Folge eines funktionalen Gewichts und Attraktivität eine Versorgungsfunktion auch darüber hinaus auf. In begrenztem Umfang werden auch Waren für den mittelfristigen Bedarf angeboten, sind jedoch keine Voraussetzung. Das Einzelhandelsangebot insgesamt ist deutlich geringer ausgeprägt als in den Nebenzentren.

Innenstadtzentren bzw. Hauptzentren stellen die oberste Kategorie dar, diese weisen ein ausgeprägtes Angebot von Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs auf, wobei die klassischen zentrenrelevanten Sortimente⁶⁶ besonders stark vertreten sind. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden i. d. R. auch angeboten, stehen jedoch eher im Hintergrund. Hier finden sich in der Regel großflächige Einzelhandelsbetriebe, u. a. Waren- und Kaufhäuser sowie Einkaufszentren, die ein über den normalen Versorgungseinkauf hinausgehendes, erlebnisorientiertes Einkaufsangebot aufweisen. Die Handelsfunktion wird ergänzt durch zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Dieser Zentrumstyp ist üblicherweise in Groß- und Mittelstädten vorzufinden. Millionenstädte mit ausgeprägter polyzentrischer Struktur können mehrere dieser Hauptzentren aufweisen. In Hamburg trifft diese Charakterisierung auf die City sowie die (bisherigen) B1- und B2-Zentren zu.

In größeren Städten werden Hauptzentren durch **Nebenzentren** ergänzt, die Teilfunktionen der Innenstadt bzw. der Hauptzentren übernehmen. Auch sie weisen einen hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten auf, wobei nahversorgungsrelevante Sortimente stärker in den Fokus rücken und einen höheren Stellenwert einnehmen. Hinsichtlich der Anzahl der Anbieter treten sie jedoch deutlich hinter die Hauptzentren zurück. Ihr Einzugsgebiet beschränkt sich auf (z. T. mehrere) Stadtteile. In Hamburg entsprechen die Stadtteilzentren (bisher C-Zentren) dieser Definition.

Nahversorgungszentren sind sowohl in Großstädten als auch in kleineren Städten und Gemeinden vorhanden. In Großstädten übernehmen sie die Funktion der Versorgung der Bevölkerung in bestimmten Quartieren. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarf, das Angebot kann auch auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt sein, wobei auch eine gewisse Ergänzung durch Angebote des mittelfristigen Bedarfs möglich ist. In kleineren Städten und Gemeinden stellen Zentren dieses Typs unter Umständen das einzige vorhandene Zentrum dar, weshalb hier oft auch der mittelfristige Grundbedarf gedeckt wird.

⁶⁶ Vgl. Hamburger Sortimentsliste.

Aufgrund der heterogenen Dichtestruktur über die Gesamtstadt Hamburg hinweg, kommt diesem Zentrentyp v. a. in den dünner besiedelten Stadtbereichen eine hohe Bedeutung zu, während in den dichter bebauten Stadtteilen (z. B. Innere Stadt) Bereiche mit Nahversorgungsangeboten nicht immer das notwendige funktionale und städtebauliche Gewicht entfalten können. Die Kategorie der Nahversorgungszentren wird in Hamburg von Senatsseite aus bislang nicht als Standorte festgelegt⁶⁷ und gehört somit nicht zu den gesamtstädtisch definierten Zentren. Auch seitens der Bezirke waren bislang für den Bereich der Inneren Stadt keine Nahversorgungszentren festgelegt (Ausnahme: Eimsbüttel). Dies wird letztlich den tatsächlichen Verhältnissen sowohl in der Inneren Stadt, als auch im übrigen Stadtgebiet nicht immer gerecht. Auf Grundlage der gemeinsam mit der AG Bezirke entwickelten Festlegungskriterien und Abgrenzungsregeln wurde ein für das Gesamtgebiet Hamburg einheitliches Bewertungsschema entwickelt, was den unterschiedlichen Herausforderungen und Vor-Ort-Verhältnissen gerecht wird.

Die Zentren in Hamburg, die typologisch den **Haupt- und Nebenzentren** zuzuordnen sind, unterliegen als **übergeordnete Zentren** der Steuerung durch das Hamburger Zentrenkonzept. Diese werden daher als übergeordnete Zentren behandelt. Die räumliche Abgrenzung als zentrale Versorgungsbereiche findet ebenfalls im Rahmen der bezirklichen Nahversorgungskonzepte statt, wobei Funktionen, die über die Nahversorgung hinausgehen, nicht gesondert betrachtet werden.

3.2 Kriterien zur Hierarchisierung / Typologisierung

Zur Einordnung zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen und Versorgungsbedeutung sind vor dem Hintergrund unterschiedlicher Funktionszuweisungen i. d. R. folgende Kriterien heranzuziehen:

- /// Mit Zunahme der zeitlichen Fristigkeit (Anteil mittel- und langfristiger Sortimente) nimmt die Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus deutlich zu. Dies kann auf ein höherrangiges Zentrum („übergeordnetes Zentrum“) hinweisen.
- /// Bei klassischen Nahversorgungszentren dominiert deutlich das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich. Als Anhaltspunkt dient in der vorliegenden Untersuchung ein Verkaufsflächenanteil von mind. 60 % nahversorgungsrelevanter Sortimente.
- /// Mit zunehmender Hierarchisierung zentraler Versorgungsbereiche nimmt die Anforderung an städtebauliche Kriterien zu. So können im Umkehrschluss Nahversorgungszentren als funktionale Angebotsbereiche auch ein deutlich geringeres städtebauliches Gewicht aufweisen.

⁶⁷ vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 8.

VI. Zentrensystem in Hamburg

1. Das Hamburger Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg behandelt intensiv die Funktionen und Typologien der übergeordneten Zentren (im System des FNP bzw. der Leitlinien: A – C-Zentren) und nimmt eine Hierarchisierung der Zentren vor. Diese Festlegung gilt für die übergeordneten Zentren und wird an dieser Stelle nachrichtlich wiedergegeben. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung befand sich das Hamburger Zentrenkonzept in der Neuaufstellung, wodurch die Hierarchisierung des Zentrensystems (A-D-Zentren) sowie die Zuordnung einzelner Zentren in diese Hierarchiestufen grundlegend überarbeitet werden.

2. Ziele und Leitlinien für den Einzelhandel

Die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel definieren sieben Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Hamburg. Diese sollen eine „einheitliche Grundlage für die Entwicklung und Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen und -standorten in Hamburg⁶⁸“ schaffen:

1.1 Attraktivität und überregionale Anziehungskraft der Hamburger City als Einkaufsstandort stärken

1.2 Das polyzentrische, hierarchische Zentrensystem erhalten und entwickeln

1.3 Einzelhandelsangebot und Nutzungsmischung der Zentren stärken

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

1.6 Planungs- und Investitionssicherheit schaffen

1.7 Konkretisierung und Fortschreibung der Steuerungsinstrumente

⁶⁸ Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg 2014; S. 04 - 06

„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 Zentrenkonzeptes 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 BSU⁶⁹ 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.“

Den Zentren werden unterschiedliche Funktionen und Aufgaben übertragen. Das Zentrensystem der Leitlinien benennt bislang folgende Hierarchisierung der Zentren:

Bezeichnung	Charakterisierung	Funktion
City (A-Zentrum)	Oberzentrum	Deckung des Bedarfs an besonders hochwertigen Konsumgütern und Dienstleistungen für die gesamte Metropolregion
Bezirkszentren (B1-Zentren)	Historisch gewachsene Bezirkszentren	Deckung der Nachfrage des mittel- und langfristigen Bedarfs im Bereich der Inneren Stadt
Innere Stadt (ohne Einstufung)	Verdichteter Bereich zwischen City und B1-Zentren	Straßenbegleitende Geschäftsstrukturen mit Versorgungsaufgaben ohne Gefährdung des Zentrenkonzeptes
Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren)	Neu (in der Nachkriegszeit) geplante Versorgungszentren in der Äußeren Stadt	Bereitstellung eines großstädtischen, den Bezirkszentren vergleichbaren Angebotes im mittel- und langfristigen Bedarf für die Äußere Stadt. Flächen für großflächige Einkaufszentren vorhanden
Stadtteilzentren (C-Zentren)	Stadtteilbezogene Versorgungszentren	Versorgung auf Stadtteilebene im Bereich des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Schwerpunkt auf Sortimenten der Nahversorgung, ergänzt um Sortimente des aperiodischen Bedarfs
Nahversorgungszentren (D-Zentren)	Auf Bezirksebene festzulegende und zu entwickelnde Zentren	Schwerpunkt auf Sortimenten der Nahversorgung für die flächendeckende Grundversorgung der Bevölkerung

Quelle: Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, S. 8

⁶⁹ BSU = Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2004 – 2015), Vorgängerbehörde der BSW

In der Inneren Stadt werden aktuell durch die Leitlinien keine Zentren dargestellt.

3. Zentren- und Standortsystem nach Untersuchung

Die übergeordnete Hamburger Zentrenstruktur wird durch den FNP vorgegeben, in den Hamburger Leitlinien Einzelhandel aufgenommen und aktuell einer umfassenden Neubewertung unterzogen (Projekt: Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzeptes). Die kleinteiligen Strukturen der Nahversorgungszentren gehen über die Festlegungen des Zentrenkonzeptes hinaus und werden in den bezirklichen Nahversorgungskonzepten behandelt.

Abprachegemäß findet die Abgrenzung **zentraler Versorgungsbereiche** sowohl für die übergeordneten Zentren als auch für die Nahversorgungszentren im Rahmen der Nahversorgungskonzepte statt. Daher wird unterschieden zwischen den **übergeordneten Zentren** und den **Nahversorgungszentren**.

Nahversorgungslagen können aufgrund eines geringen Besatzes und fehlender Entwicklungsmöglichkeiten nicht als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Gleichzeitig besitzen sie aber aufgrund der integrierten Lage, der ansässigen Nutzungen (Lebensmittelmarkt, kleinteiliger Einzelhandel, ergänzende Dienstleistungen und Gastronomie) und des vorhandenen Zentrencharakters eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung.

Sonstige Lagen, i. d. R. sog. Solitärstandorte, können des Weiteren einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung leisten. Es wird zwischen städtebaulich integrierten (mit Wohngebietsbezug) und städtebaulich nicht integrierten Lage (i. d. R. ohne direkten Wohnumfeld) unterschieden.

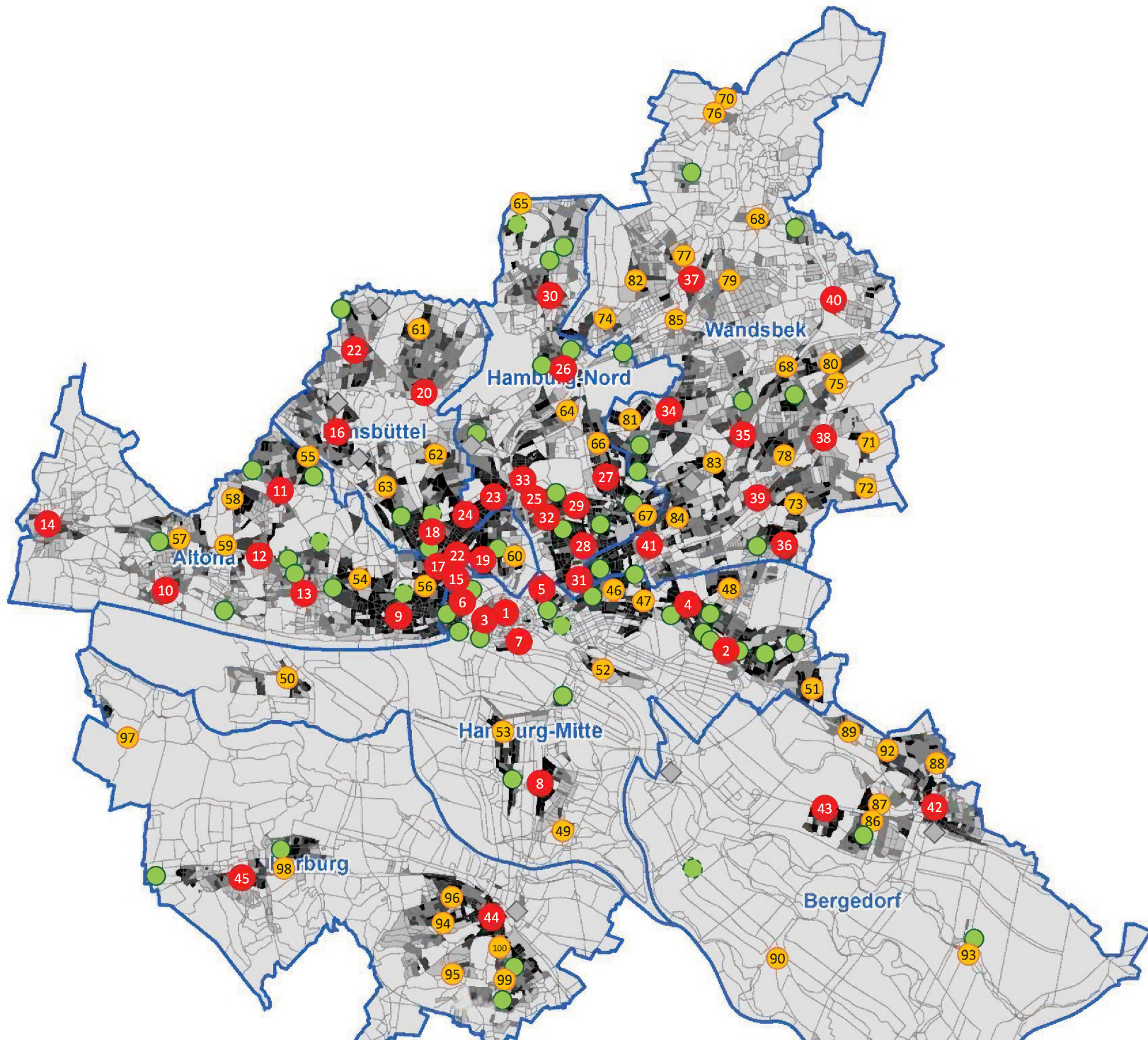
Sonderstandorte sind Einzelhandelsstandorte, die häufig durch großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Möbel, Bau-, Hobby- und Gartenbedarf) gekennzeichnet sind. Sie sind meist flächenintensiv, für den motorisierten Individualverkehr gut anfahrbar und verfügen in der Regel nicht über ausgeprägte Versorgungsfunktionen für ein umgebendes Wohnumfeld.

Die folgende Karte 1 stellt die Nahversorgungszentren aus den bezirklichen Nahversorgungskonzepten gemeinsam mit den übergeordneten Zentren⁷⁰ in einer gesamtstädtischen Übersicht dar. Die wesentlichen Rahmendaten der zentralen Versorgungsbereiche, wie Anzahl der Betriebe, Gesamtverkaufsfläche in m² und Anteil des nahversorgungsrelevanten Angebotes in % sind in Ta-

⁷⁰ Übergeordnete Zentren als Vorschlag / Entwurfsstand, das Hamburger Zentrenkonzept befand sich zum Zeitpunkt der Berichtslegung in Neuaufstellung. Da noch keine endgültige Hierarchisierung vorlag, werden alle Zentren des gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes (bislang: A- bis C-Zentren) als übergeordnete Zentren bezeichnet.

belle 10 zusammengestellt. Diese stellt eine Zusammenfassung aus allen sieben Nahversorgungskonzepten dar, die in den Bezirken nach den gesamtstädtischen Bewertungskriterien hergeleitet, festgelegt und begründet worden sind.

Bei Nahversorgungszentren stehen nahversorgungsrelevante Angebote mit durchschnittlich ca. 74 % der Verkaufsflächen klar im Vordergrund. Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente kann bis zu 100 % betragen. Bei besonderen Umständen, wie z. B. einem tradierten, kleinteiligen Angebot im zentrenrelevanten Bereich, einer ursprünglich größer dimensionierten Versorgungsaufgabe (z. B. Steilshoop) oder einem benachbarten Möbelhaus oder Baumarkt (z. B. Walddorferstraße) kann der Anteil jedoch auch geringer ausfallen.



Legende

- Ü
- Z
- N
- N
- N (P)
- ◆ S
- ◆ g
- ◆ z
- ◆ E

Einwohner
(EW / km²)

- u
- 2
- 4
- 6
- ü

Tabelle 7: Zentrale Versorgungsbereiche in Hamburg

Nr.	Bezirk	Zentrale Versorgungsbereiche	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil Nahversorgung in %
Übergeordnete Zentren			5.125	1.154.970	30
1	Hamburg-Mitte	City	889	302.140	10
2	Hamburg-Mitte	Billstedt	118	27.900	27
3	Hamburg-Mitte	Großneumarkt	25	4.220	65
4	Hamburg-Mitte	Horner Rennbahn	20	3.240	79
5	Hamburg-Mitte	Lange Reihe	77	7.750	53
6	Hamburg-Mitte	Rindermarkthalle	19	6.605	97
7	Hamburg-Mitte	Überseequartier	19	4.000	67
8	Hamburg-Mitte	Wilhelmsburg	27	11.770	71
9	Altona	Altona	278	82.865	29
10	Altona	Blankenese	85	7.875	62
11	Altona	Lurup	24	9.715	55
12	Altona	Osdorf	152	45.715	18
13	Altona	Othmarschen	73	3.780	46
14	Altona	Rissen	56	7.155	74
15	Altona	Schanzenviertel	130	11.615	35
16	Eimsbüttel	Eidelstedt-Eidelstedter Platz	67	12.500	54
17	Eimsbüttel	Eimsbütteler Chaussee	21	3.485	76
18	Eimsbüttel	Eimsbüttel-Osterstraße	212	28.455	40
19	Eimsbüttel	Grindelallee	65	6.480	54
20	Eimsbüttel	Niendorf Tibarg	96	18.745	44
21	Eimsbüttel	Schnelsen Frohmestraße	49	6.175	69
22	Eimsbüttel	Weidenallee	53	4.730	64
23	Eimsbüttel / Hamburg-Nord	Eppendorf	344	33.355	38
24	Eimsbüttel / Hamburg-Nord	Hoheluft	159	16.795	50
25	Hamburg-Nord	Dorotheenstraße	22	10.410	60
26	Hamburg-Nord	Fuhlsbüttel	42	4.790	64
27	Hamburg-Nord	Fuhlsbüttler Straße	97	16.690	46
28	Hamburg-Nord	Hamburger Straße	109	30.505	23
29	Hamburg-Nord	Jarrestraße	9	2.070	88
30	Hamburg-Nord	Langenhorn Mitte	55	18.900	66
31	Hamburg-Nord	Lübecker Straße	28	4.565	47
32	Hamburg-Nord	Mühlenkamp	122	13.010	43
33	Hamburg-Nord	Winterhude	105	10.420	52
34	Wandsbek	Bramfeld	95	21.370	49
35	Wandsbek	Farmsen	69	17.550	45
36	Wandsbek	Jenfeld	35	6.135	49

Nr.	Bezirk	Zentrale Versorgungsbereiche	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil Nahversorgung in %
37	Wandsbek	Poppenbüttel (AEZ)	240	61.615	16
38	Wandsbek	Rahlstedt	91	24.700	40
39	Wandsbek	Tonndorf	21	9.670	64
40	Wandsbek	Volksdorf	72	7.145	61
41	Wandsbek	Wandsbek	182	58.660	22
42	Bergedorf	Bergedorf-Lohbrügge	260	60.285	28
43	Bergedorf	Billwerder-Allermöhe	10	2.265	99
44	Harburg	Harburg	338	89.325	27
45	Harburg	Neugraben	65	17.825	63
Nahversorgungszentren			840	178.170	78
46	Hamburg-Mitte	Carl-Petersen-Straße	19	2.950	91
47	Hamburg-Mitte	Hammer Landstraße	9	2.960	99
48	Hamburg-Mitte	Horner Geest	17	2.815	77
49	Hamburg-Mitte	Kirchdorf Süd	6	1.105	100
50	Hamburg-Mitte	Kutterhafen	21	4.595	90
51	Hamburg-Mitte	Mümmelmannsberg	22	7.655	89
52	Hamburg-Mitte	Rothenburgsort	11	2.100	70
53	Hamburg-Mitte	Veringstraße	45	4.735	72
54	Altona	Bahrenfeld (Gasstraße)	14	5.670	81
55	Altona	Elbgaustraße	18	4.735	72
56	Altona	Holstenstraße	28	4.460	87
57	Altona	Iserbrook	16	3.180	81
58	Altona	Osdorfer Born	20	5.795	68
59	Altona	Rugenbarg	16	3.190	93
60	Eimsbüttel	Milchstraße	33	3.155	53
61	Eimsbüttel	Niendorf Nord	25	4.835	84
62	Eimsbüttel	Siemersplatz / Grelckstraße	35	4.960	69
63	Eimsbüttel	Sportplatzring	6	1.390	85
64	Hamburg-Nord	Alsterdorfer Markt	8	2.810	97
65	Hamburg-Nord	Ochsenzoll	17	2.715	67
66	Hamburg-Nord	Quartier 21	17	4.265	95
67	Hamburg-Nord	Straßburger Straße	18	3.290	94
68	Wandsbek	Bergstedt	4	825	88
69	Wandsbek	Berne	34	4.545	80
70	Wandsbek	Duvenstedt	22	4.305	24
71	Wandsbek	Großlohe	7	2.925	69
72	Wandsbek	Hegeneck	4	940	97
73	Wandsbek	Hohenhorst / Berliner Platz	17	5.350	88
74	Wandsbek	Hummelsbüttel	14	2.255	95

Nr.	Bezirk	Zentrale Versorgungsbereiche	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil Nahversorgung in %
75	Wandsbek	Meiendorfer Straße	14	3.300	63
76	Wandsbek	Poppenbütteler Chaussee	15	3.365	96
77	Wandsbek	Poppenbütteler Markt	47	5.370	61
78	Wandsbek	Rahlstedter Höhe	7	1.990	100
79	Wandsbek	Sasel	29	4.205	79
80	Wandsbek	Spitzbergenweg	7	2.260	78
81	Wandsbek	Steilshoop	20	4.445	48
82	Wandsbek	Tegelsberg	10	1.860	94
83	Wandsbek	Trabrennbahn Farmsen	8	1.355	96
84	Wandsbek	Walddörferstraße	10	13.205	43
85	Wandsbek	Wellingsbüttel	27	2.430	58
86	Bergedorf	ABC-Zentrum	9	1.635	87
87	Bergedorf	Bergedorf West	10	2.220	84
88	Bergedorf	Binnenfeldredder	7	2.020	83
89	Bergedorf	Dorfanger Boberg	9	2.620	86
90	Bergedorf	Fünfhausen	4	960	100
91	Bergedorf	Kirchwerder	3	2.075	100
92	Bergedorf	Mendelstraße	7	1.675	96
93	Bergedorf	Neuengamme	7	3.595	100
94	Harburg	Eißendorf	8	1.780	96
95	Harburg	Ernst-Bergeest-Weg / Marmstorf	9	2.335	96
96	Harburg	Heimfeld	17	1.050	86
97	Harburg	Neuenfelde	5	1.390	100
98	Harburg	Neuwiedenthal	18	3.130	86
99	Harburg	Trelder Weg / Wilstorf Süd	6	1.900	59
100	Harburg	Wilstorf	4	1.490	100
Zentrale Versorgungsbereiche insgesamt			5.965	1.333.140	37

GMA-Erhebung 2016 / -Bearbeitung 2019

VII. Einzelhandelsausstattung in Hamburg

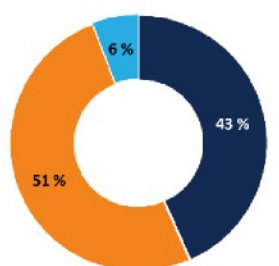
Der Einzelhandelsbestand in der Freien und Hansestadt Hamburg umfasste zur Stichtagsbetrachtung insgesamt 9.927 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 2,4 Mio. m². Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von ca. 10,9 Mrd. € erwirtschaftet (vgl. Tabelle 7).

Differenziert nach Bedarfsbereichen kann festgestellt werden:

- /// Mit ca. 44 % der Betriebe entfällt der Großteil der Anbieter auf den **kurzfristigen Bedarf**, diese Anbieter repräsentieren ca. 35 % der Verkaufsflächen. Hierin zeigt sich, dass die Flächen in diesem nahversorgungsrelevanten Segment v. a. kleinflächige Strukturen aufweisen. Auf diesen Bedarfsbereich entfallen ca. 45 % und damit der Großteil der gesamten Umsätze.
- /// Mit ca. 25 % der Betriebe entfällt gut ein Viertel der Einzelhandelsbetriebe auf den **mittelfristigen Bedarfsbereich**. Auf ca. 25 % der Verkaufsflächen werden gut 25 % des Umsatzes erwirtschaftet. Die Angebote dieses Bedarfsbereichs sind räumlich stark auf die Hamburger Innenstadt und die Hauptzentren der Bezirke konzentriert.
- /// Im **langfristigen Bedarf** sind 31 % der Betriebe vertreten, die ca. 39 % der Verkaufsfläche repräsentieren. Hier spiegelt sich der ausgeprägte Besitz mit großflächigen Bau- und Fachmärkten wider, ca. 30 % des Umsatzes entfällt auf den langfristigen Bedarf.

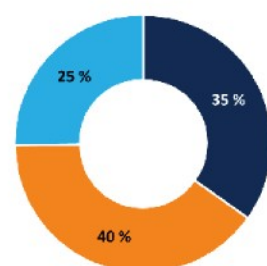
Das Einzelhandelsangebot verteilt sich auf die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angebote gemäß Hamburger Sortimentsliste⁷¹ wie folgt:

Abbildung 13: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe nach Zentrenrelevanz (in %)



■ nahversorgungsrelevant ■ zentrenrelevant
■ nicht zentrenrelevant

Abbildung 14: Verkaufsflächen des Einzelhandels nach Zentrenrelevanz (in %)



■ nahversorgungsrelevant ■ zentrenrelevant
■ nicht zentrenrelevant

VK = Verkaufsfläche

GMA-Erhebung und Berechnung 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

⁷¹ Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 14

Tabelle 8: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m ² *	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. €* [*]	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	3.167	32	678.650	28	3.885,5	35
Gesundheit, Körperpflege	796	8	142.170	6	903,3	8
Blumen, zool. Bedarf	385	4	44.125	2	156,1	1
kurzfristiger Bedarf insgesamt	4.348	44	864.945	35	4.944,9	45
Bücher, Schreib- / Spielwaren	431	4	83.555	3	388,7	4
Bekleidung, Schuhe, Sport	2.042	21	539.655	22	2.342,3	21
mittelfristiger Bedarf insgesamt	2.473	25	623.210	25	2.731,0	25
Elektrowaren, Medien, Foto	465	5	102.875	4	836,9	8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1.021	10	407.970	17	1.057,0	10
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	241	2	295.445	12	818,2	7
Optik / Uhren, Schmuck	655	7	43.060	2	275,5	3
Sonstige Sortimente	724	7	107.010	4	284,0	3
langfristiger Bedarf insgesamt	3.106	31	956.360	39	3.271,6	30
Nichtlebensmittel	6.760	68	1.765.865	72	7.062,0	65
Einzelhandel insgesamt	9.927	100	2.444.515	100	10.947,5	100

* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Bei der Betriebsanzahl liegen zentrenrelevante (ca. 51 %) und nahversorgungsrelevante Anbieter (ca. 43 %) deutlich an der Spitze, nur ca. 6 % der Betriebe weisen ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment auf. Bei der Betrachtung der Verkaufsflächen zeigt sich die große Flächenintensität der Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, mit ca. 25 % nehmen nicht zentrenrelevante Angebote rd. ein Viertel der Verkaufsflächen ein.

1.1 Einzelhandelsbestand nach Bezirken

Nach Bezirken betrachtet zeigt sich, dass der Bezirk Hamburg-Mitte, knapp gefolgt von Wandsbek, dem einwohnerstärksten Bezirk, die höchste Verkaufsflächenausstattung aufweist. Diese auch im Vergleich zur Einwohnerzahl (vgl. Kapitel VI. 3.3) besonders hohe Verkaufsflächenausstattung ist auf die Hamburger Innenstadt zurückzuführen, die vor allem im Bekleidungs-, Schuh- und Sportbereich, aber auch in anderen Warengruppen (z. B. Einrichtung, Optik / Uhren, Schmuck) eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und darüber hinaus übernimmt.

Tabelle 9: Einzelhandelsbestand nach Bezirken

Stadtteile	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Hamburg-Mitte	2.444	530.950	2.926
Altona	1.449	335.605	1.503
Eimsbüttel	1.387	311.915	1.305
Hamburg-Nord	1.679	299.580	1.291
Wandsbek	1.747	526.730	2.260
Bergedorf	533	193.195	769
Harburg	688	246.540	892
Hamburg insgesamt	9.927	2.444.515	10.945

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

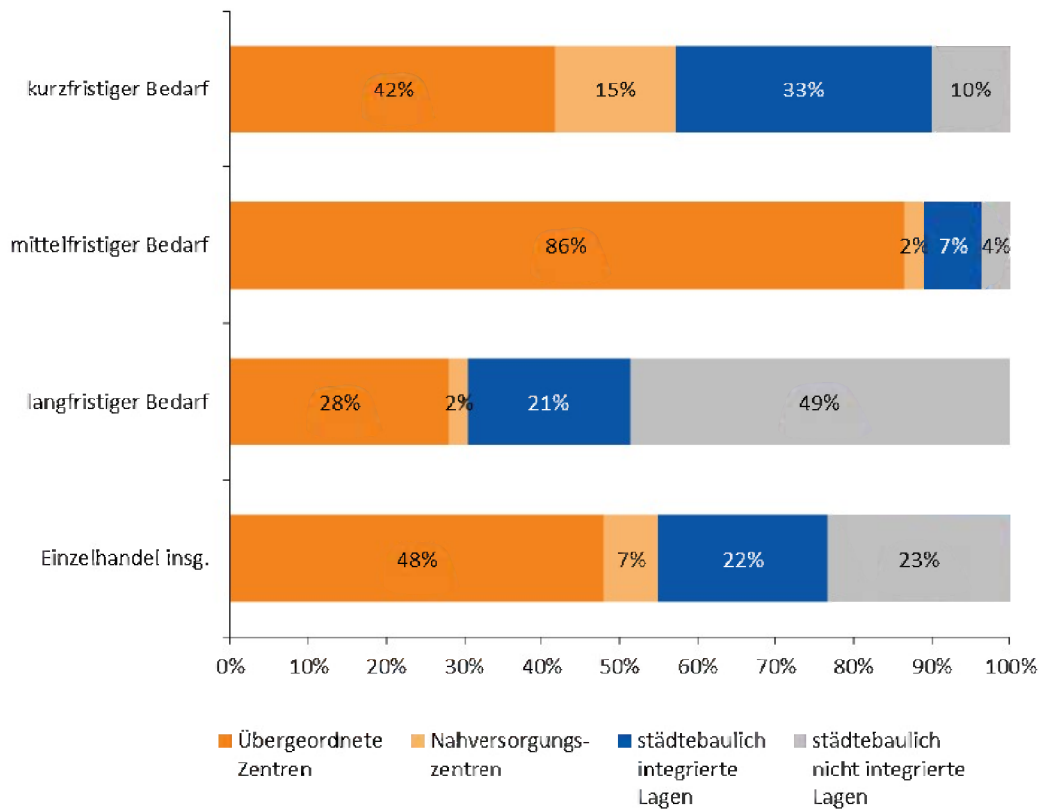
1.2 Einzelhandelsbestand nach Lage

Die Analyse der Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt, dass über die Hälfte der Verkaufsflächen (ca. 55 %) auf zentrale Versorgungsbereiche entfallen. Mit insgesamt ca. 23 % spielen dezentrale Standorte in Hamburg vor allem im langfristigen Bedarf eine ausgeprägte Rolle, etwa 22 % der Verkaufsflächen sind in städtebaulich integrierten Lagen zu finden.

Der **kurzfristige Bedarf** konzentriert sich mit ca. 57 % der Verkaufsflächen auf die zentralen Versorgungsbereiche, wobei mit ca. 42 % die übergeordneten Zentren knapp an der Spitze liegen. Dies ist nicht zuletzt auf die SB-Warenhausstandorte zurückzuführen, die sich verstärkt in den höherrangigen Zentren befinden (z. B. in Bergedorf, Harburg, Neugraben, Lurup, Bramfeld, Langenhorn Mitte, Farmsen). Weitere 33 % der Verkaufsflächen sind v. a. als Einzelbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen zu finden, somit dienen diese Betriebe nahezu ausschließlich einer wohnortnahen Grundversorgung

der Bevölkerung. Gut 10 % der Verkaufsflächen sind in nicht integrierten Lagen (v. a. Gewerbegebiete, Sonderstandorte) zu finden.

Abbildung 15: Einzelhandelsbestand; Verkaufsfläche nach Bedarfsbereichen und Lage

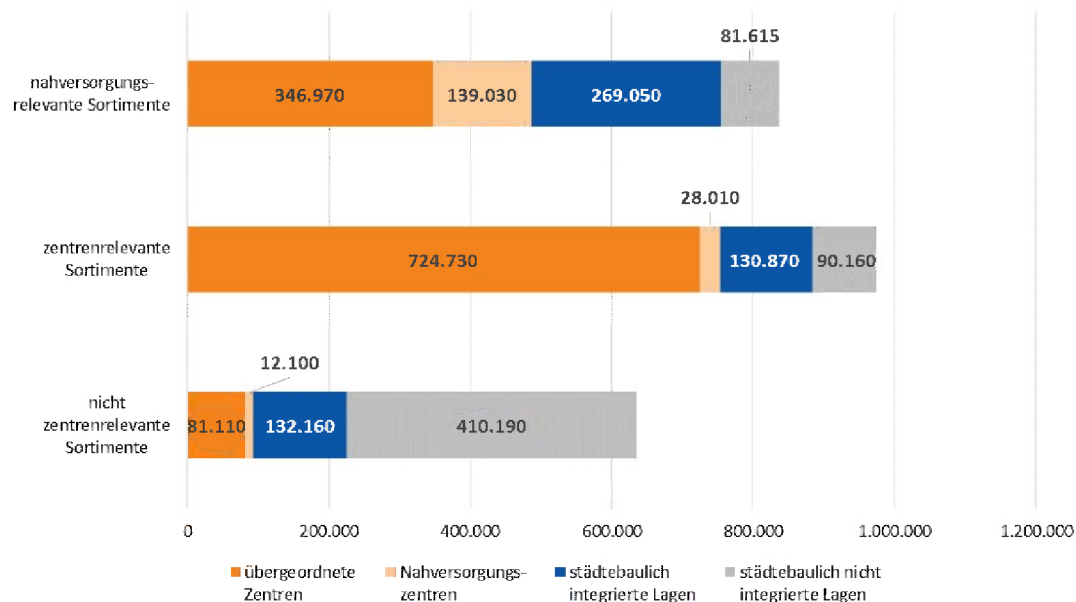


GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt mit ca. 88 % eindeutig in den zentralen Versorgungsbereichen, wobei die übergeordneten Zentren mit 86 % den größten Teil des Angebotes auf sich vereinen können. An dezentralen Standorten und Nahversorgungszentren sind Angebote des mittelfristigen Bedarfs nur untergeordnet vertreten.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** befinden sich ca. 49 % der Angebote an dezentralen Standorten. Hier kommen insbesondere Fachmarktzentren und Sonderstandorte für Möbelhäuser und Baumärkte zum Tragen. Dem langfristigen Bedarf sind jedoch auch Elektrowaren, Hausrat / Einrichtung sowie Optik / Uhren, Schmuck zuzurechnen, wodurch insbesondere den übergeordneten Zentren eine erhöhte Bedeutung zukommt.

Das Einzelhandelsangebot nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste⁷² verteilt sich auf die unterschiedlichen Lagekategorien wie folgt:

Abbildung 16: Einzelhandelsbestand; VK nach Zentrenrelevanz und Lage in m²



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Damit bleibt festzuhalten, dass eine planerisch wünschenswerte Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die ausgewiesenen Zentren bereits heute erreicht wird und dass auch die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Sortimenten an geeigneten Standorten gegeben ist. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist mit knapp 270.000 m² VK etwa ein Drittel des Angebotes an städtebaulich integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu finden. Dies betrifft zum einen Nahversorgungslagen mit unmittelbarem Wohngebietsbezug, zum anderen auch Einzelbetriebe, die sich z. B. an den Magistralen angesiedelt haben.

1.3 Zentralität und Ausstattungskennziffern

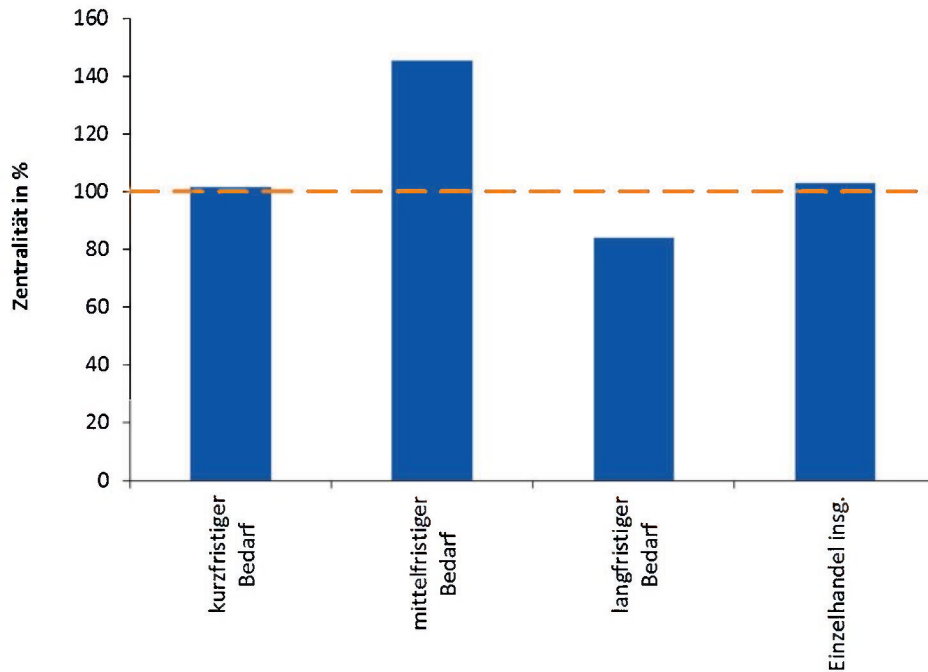
Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Stadt sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die **Zentralitätskennziffer**. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 % auf einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse von Kaufkraft aus dem Umland bzw. umliegenden Bezirken sowie touristische Zuflüsse), Werte unter 100 % auf einen Netto-Kaufkraftabfluss hin.

Die Stadt Hamburg verfügt über eine **Zentralitätskennziffer** von 103 % (vgl. Abbildung 15), was nach den einzelnen Bedarfsstufen zu differenzieren ist. Insgesamt scheinen sich Kaufkraftzuflüsse und Kaufkraftabflüsse die Waage zu halten. Im **kurzfristigen Bedarf** wird mit ca. 102 % eine ausgeglichene Zentralität erreicht. Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird mit ca. 145 % eine deutlich

⁷² vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 14

positive Zentralität erreicht, was die Versorgungsfunktion der Stadt Hamburg insbesondere bei Bekleidung, Schuhen und Sportartikeln hervorhebt. Mit ca. 84 % ist im **langfristigen Bedarf** eine negative Zentralität zu verzeichnen. Ein Grund hierfür liegt u. a. in der besonders niedrigen Bau- marktdichte in Hamburg, die sich durch die Insolvenz von Praktiker / Max Bahr noch weiter ver- ringert hat.

Abbildung 17: Einzelhandelszentralität* Freie und Hansestadt Hamburg



* = Umsatz/Kaufkraft-Relation; GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungs- differenzen)

Tabelle 10: Ausstattungskennziffern in Hamburg

	Betriebe je 1.000 EW								VK* in m ² je 1.000 EW							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	2,5	1,7	1,8	1,7	1,4	1,4	1,7	1,7	422	390	318	374	363	359	373	372
Gesundheit, Körperpflege	0,5	0,4	0,4	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	96	78	60	79	79	78	70	78
Blumen, zool. Bedarf	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	17	23	23	20	22	41	43	24
kurzfristiger Bedarf insg.	3,2	2,3	2,4	2,4	2,0	2,0	2,3	2,4	534	491	402	472	464	477	487	475
Bücher, Schreib- / Spielwaren	0,3	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2	73	40	43	34	45	42	42	46
Bekleidung, Schuhe, Sport	2,2	1,1	1,0	1,1	0,8	0,7	0,7	1,1	749	245	132	159	248	207	279	296
mittelfristiger Bedarf insg.	2,5	1,4	1,2	1,4	1,0	0,9	0,8	1,4	822	285	175	193	293	249	321	342
Elektrowaren, Medien, Foto	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,3	107	65	23	37	60	52	36	56
Hausrat, Einrichtung, Möbel	0,9	0,7	0,6	0,7	0,3	0,3	0,2	0,6	206	228	327	163	169	340	250	224
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3	0,1	0,1	31	111	220	65	194	341	350	162
Optik / Uhren, Schmuck	0,6	0,4	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	41	17	16	17	29	17	16	24
Sonstige Sortimente	0,7	0,3	0,4	0,4	0,2	0,3	0,3	0,4	95	59	42	48	41	69	80	59
langfristiger Bedarf insg.	2,7	1,7	1,7	1,8	1,2	1,4	1,2	1,7	480	481	628	330	492	819	731	525
Nichtlebensmittel insg.	6,0	3,7	3,6	3,9	2,8	2,8	2,6	3,7	1.414	866	887	621	886	1.187	1.166	969
nahversorgungsrelevante Sortimente	3,2	2,3	2,4	2,4	1,9	2,0	2,2	2,4	498	513	387	479	458	463	467	467
zentrenrelevante Sortimente	4,9	2,8	2,7	2,9	2,0	1,9	1,8	2,8	1.201	462	313	327	455	437	504	536
nicht zentrenrelevante Sortimente	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	0,2	0,3	137	282	505	190	336	645	568	338
Einzelhandel insg.	8,5	5,4	5,4	5,6	4,1	4,3	4,3	5,4	1.836	1.257	1.205	995	1.249	1.546	1.539	1.341

* Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt / GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Ein weiterer Wert zur Einordnung und Bewertung der **Handelsausstattung** lässt sich mit der Verkaufsflächenausstattung in m² pro 1.000 Einwohner darstellen. Für die Hansestadt Hamburg liegt dieser Wert bei insgesamt 1.341 m² pro 1.000 Einwohner⁷³.

Der Bezirk Hamburg-Mitte erreicht mit ca. 1.836 m² pro 1.000 Einwohner eine überdurchschnittliche Ausstattung und übernimmt Versorgungsfunktionen für Teile der angrenzenden Bezirke Altona, Eimsbüttel, Hamburg-Nord und Wandsbek, die unterdurchschnittliche Werte aufweisen. Die Bezirke Bergedorf und Harburg sind überwiegend autark und weisen im Hamburger Vergleich überdurchschnittliche Werte von etwa 1.540 m² pro 1.000 Einwohner auf. Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** ist der Bezirk Hamburg-Mitte besonders stark, im **langfristigen Bedarfsbereich** werden in Eimsbüttel, Harburg und Bergedorf überdurchschnittliche Werte erreicht. Bei Sortimenten mit mittel- und langfristigen Beschaffungsrhythmus ist somit eine „Arbeitsteilung“ zwischen der Inneren und der Äußeren Stadt zu beobachten.

Die Verkaufsflächenausstattung in dem für die Nahversorgung besonders wichtigen Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Hamburg bei ca. 371 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner und damit unter dem Bundesdurchschnitt von 433 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner⁷⁴.

Die Ausstattung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel lässt sich mit anderen deutschen Großstädten vergleichen:

Tabelle 11: Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten

VK in m ² je 1.000 EW	Hamburg	Berlin	Köln	München
Nahrungs- und Genussmittel	371	300	370	258

Quellen: GMA-Erhebung Hamburg 2016; Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Neukölln, 2007; Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln, 2010; Regionales Einzelhandelskonzept München, 2006; Bearbeitung: GMA 2017

Insgesamt sind die Hamburger Werte für eine Großstadt angemessen, zumal die Ausstattung pro 1.000 Einwohner generell mit steigender Einwohnerzahl niedriger ausfällt.

⁷³ vgl. Bundesdurchschnitt: 1.500 m² / 1.000 EW Regio Data Research bzw. 1.440 m² VK / 1.000 EW (GfK).

⁷⁴ Quelle: GMA-Erhebung Hamburg 2016 bzw. EHI Handelsdaten aktuell 2016; Verkaufsflächen in Lebensmittelgeschäften in Deutschland: 35,5 Mio. m² (ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Lebensmittelhandel, inkl. Nonfood-Verkaufsfläche); ca. 433 m² VK pro 1.000 Einwohner

VIII. Gutachterliche Empfehlungen für Ansiedlungsregeln

1. Ansiedlungsregeln

Die Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel in Hamburg werden gesamtstädtisch durch die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel⁷⁵ geregelt. Mit der Überarbeitung des Hamburger Zentrenkonzeptes durch die BSW wird eine entsprechende Anpassung der Leitlinien für den Einzelhandel einhergehen. Daher sind Empfehlungen zur Konkretisierung der bestehenden Steuerungs- und Ansiedlungsregeln zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Einzelhandelsvorhaben erarbeitet worden, die zu einer effektiven und standortbezogenen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beitragen sollen. Diese Vorschläge wurden in enger Zusammenarbeit zwischen der GMA und den Vertretern der sieben Hamburger Bezirke erstellt und mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) sowie der begleitenden AG Bezirke diskutiert und abgestimmt.

Die Empfehlungen folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen sowohl innerhalb bestehender, aber auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion, der Funktions- und Zukunftsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und deren Entwicklungsperspektiven einerseits sowie Beeinträchtigungen der Grundversorgungsstruktur in der Fläche andererseits führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am ihm zugeordneten Nahbereich orientieren muss.

2. Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels innerhalb zentraler Versorgungsbereiche

2.1 Übergeordnete Zentren

Nicht großflächige, nahversorgungsrelevante Betriebe sind in übergeordneten Zentren unbeschränkt zulässig. Großflächige Nahversorger (> 800 m² VK) sind ebenfalls zulässig, sofern dadurch die Versorgungsfunktion anderer Zentren und die wohnortnahe Grundversorgung in der Fläche nicht beeinträchtigt werden. Im Zweifelsfall ist auch für übergeordnete Zentren eine Einzelfallprüfung zum Ausschluss negativer Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu empfehlen.

2.2 Nahversorgungszentren

Ansiedlungen mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollten (außer auf die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche) auf diese Zentren gelenkt und konzentriert werden. Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und Verkaufsflächen unterhalb der Großflächig-

⁷⁵ vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, Abs. 4.1.1

keit sind generell zulässig. Für Nahversorgungszentren gilt die Vorgabe, dass sich die Verkaufsflächenausstattung an der Nachfrage im „unmittelbaren Verflechtungsbereich“ orientieren soll⁷⁶. Somit können Betriebe der Nahversorgung die Grenze der Großflächigkeit überschreiten, sofern die „Versorgungsfunktion anderer Zentren und die wohnortnahe Nahversorgung in der Fläche“ nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu untersuchen.

Abbildung 18: Empfehlungen zur Ansiedlung innerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	innerhalb zentrale Versorgungsbereiche	
	Übergeordnete Zentren	Nahversorgungszentren
großflächig*	ⓘ	ⓘ
nicht großflächig	✓	✓

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen
 ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich (Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgung der Bevölkerung)
 ⓘ Einzelfallprüfung empfohlen (Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgung der Bevölkerung)
 * großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

GMA-Empfehlungen 2016 / 2017

3. Steuerung von Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung zur Deckung des Grundbedarfs in der Fläche können großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausnahmsweise zulässig sein, sofern sie in erster Linie der Deckung der wohnortnahen Grundversorgung dienen (= Schließung räumlicher Versorgungslücken, sinnvolle Betriebstypenergänzungen). Vorgesehen sind hierfür ausschließlich sog. städtebaulich integrierte Lagen, die im Rahmen der Analyse als „Nahversorgungslagen“ bzw. „sonstige städtebaulich integrierte“ Lagen definiert wurden.

3.1 Integrierte Lagen (Nahversorgungslagen, sonstige Lagen)

Nahversorgungslagen, aber auch sonstige städtebaulich integrierte Lagen können der Sicherung und dem Ausbau der wohnortnahen Grundversorgung dienen, weshalb nicht großflächige nahversorgungsrelevante Betriebe hier zulässig sein können. Es wird empfohlen, ab einer Verkaufsflächengröße von 400 m² Einzelfallprüfungen durchzuführen.

⁷⁶ vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, Abs. 4.1.1

Auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten können hier ausnahmsweise möglich sein, sofern im Rahmen einer Einzelfallprüfung negative Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen werden.

3.2 Städtebaulich nicht integrierte Lagen und Sonderstandorte

Um die flächendeckende Grundversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen, ihrer Funktionsfähigkeit und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen, sollen in städtebaulich nicht integrierten Lagen, v. a. Gewerbe- und Industriegebieten, grundsätzlich keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden.

Sonderstandorte, die z. B. an wesentlich durch Einzelhandel geprägten Gewerbe- und Industriegebieten zu finden sind, können aufgrund ihrer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen der Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dienen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsmöglichkeiten sowie der flächendeckenden Grundversorgung nicht zielführend und ist daher planungsrechtlich auszuschließen.

Abbildung 19: Empfehlungen zur Ansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	außerhalb zentraler Versorgungsbereiche			
	Nahversorgungslagen	Sonstige Lagen, städtebaulich integriert	Sonstige Lagen, städtebaulich nicht integriert	Sonderstandorte
großflächig*	ⓘ	ⓘ	⚡	⚡
nicht großflächig	ⓘ	ⓘ	⚡	⚡
ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich (Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgung der Bevölkerung) ⚡ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen * großflächiger Einzelhandel ab 800 m ² Verkaufsfläche				

GMA-Empfehlungen 2016 / 2017

Zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und des Standortes ist bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit nach Einzelfallprüfung einzuräumen. Diese **Erweiterungen** sind jedoch auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen.⁷⁷ An Arbeitsplatzschwerpunkten (z. B. Airbus-Werk Finkenwerder, City Süd, City Nord) kann ein Versorgungsangebot für die Arbeitnehmer (Nachweis der Verträglichkeit vorausgesetzt) ausnahmsweise sinnvoll sein, sofern dadurch Versorgungslücken geschlossen werden können.

⁷⁷ Der Umfang einer geringfügigen Erweiterung stellt keine allgemeingültige Größenordnung dar, sondern ist aus der Untersuchung des konkreten Einzelfalls abzuleiten. Im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ist zunächst zu bewerten, ob infolge eines Erweiterungsvorhabens wesentliche Beeinträchtigungen bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder von Betrieben der Nahversorgung in den Wohngebieten zu erwarten sind und ob sich das Vorhaben im Verhältnis angemessen darstellt. In diesem Zusammenhang gilt es auch darzustellen, ob sich die Standortqualität und damit die Marktbedeutung des zur Erweiterung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebes nennenswert verbessern könnten. Dies ist im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse nachzuweisen.

IX. Aufbau der bezirklichen Nahversorgungskonzepte

Die bezirklichen Nahversorgungskonzepte gliedern sich in einen analytischen und einen konzeptionellen Teil, wobei der Detaillierungsgrad – ausgehend von einer Gesamtbetrachtung des jeweiligen Bezirks und der Stadtteile – bis zu einer Detailbetrachtung einzelner Standortbereiche fortwährend zunimmt. Die Konzepte gliedern sich wie folgt:

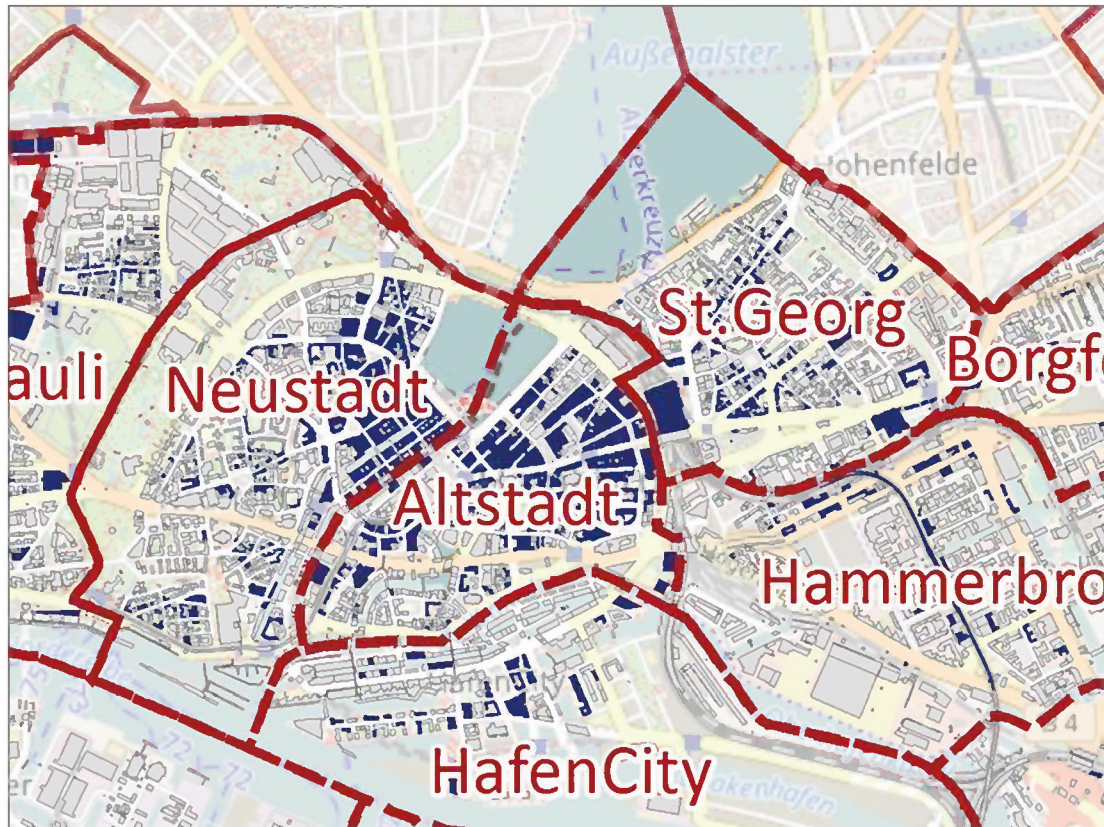
Bezirke im Überblick:

Dieser Abschnitt enthält wesentliche Strukturdaten auf Bezirks- und Stadtteilebene. Hierzu gehören insbesondere Einwohnerdaten, eine gesamtstädtische Einwohnerprognose, Daten zur Einwohnerstruktur, zu Wohnungsbauvorhaben sowie zu zentralen Stadtentwicklungsprojekten. Prognosen zur kleinräumlichen Einwohnerentwicklung werden aus den bezirklichen Wohnungsbaukonzepten abgeleitet.

In der Gesamtbetrachtung wird das Einzelhandelsangebot innerhalb eines Bezirks differenziert nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf dargestellt. Ergänzend wird der Bestand auch nach seiner Zentrenrelevanz v. a. im Hinblick auf das zu erarbeitende Zentrenkonzept, dargestellt. Diese Stufe der Untersuchung umfasst das gesamte Einzelhandelsangebot, während in der Nahversorgungsanalyse der nahversorgungsrelevante Bedarf den Untersuchungsgegenstand darstellt. Es werden Daten zu Einzelhandelsangebot und Umsätzen auf Bezirks- sowie auf Stadtteilebene aufbereitet. Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes sowie dem gesamtstädtischen Vergleich.

Als analytisches Instrument zur Untersuchung der Einzelhandelsstruktur wird die räumliche Verortung der Einzelhandelsbetriebe für den gesamten Bezirk kartografisch dargestellt, wodurch die Einzelhandelsstruktur und die Schwerpunkte des Einzelhandels i. S. von sog. Suchräumen erkennbar werden.

Abbildung 20: Beispielabbildung für Einzelhandelsbetriebe auf bezirklicher Ebene



GMA-Darstellung 2017

Lesart: In dieser Darstellung sind alle Gebäude, die Einzelhandelsbetriebe beherbergen, blau eingefärbt. Somit wird ein Gesamtüberblick über die Einzelhandelsstruktur eines Bezirkes möglich, es zeigen sich Verteilungsmuster und potenzielle Zentren. Im Beispiel sind etwa die maßgeblich durch Einzelhandel geprägten Bereiche der Hamburger Innenstadt sowie die Konzentration auf die Straßenzüge Lange Reihe und Steindamm in St. Georg zu erkennen.

In der Wettbewerbsanalyse werden Wettbewerbsstandorte für die Nahversorgung untersucht. Dies betrifft sowohl Standorte innerhalb des jeweiligen Bezirkes als auch in angrenzenden Bezirken Hamburgs bzw. Standorte im Umland, die besondere Verflechtungen mit dem Hamburger Stadtgebiet aufweisen und daher Relevanz für die Nahversorgung entwickeln bzw. besitzen.

Die Verkehrsinfrastruktur der Bezirke wird kurz dargestellt und wesentliche Projekte vorgestellt. Strukturprägende Einzelhandelsprojekte wurden – sofern bekannt – ebenfalls aufbereitet.

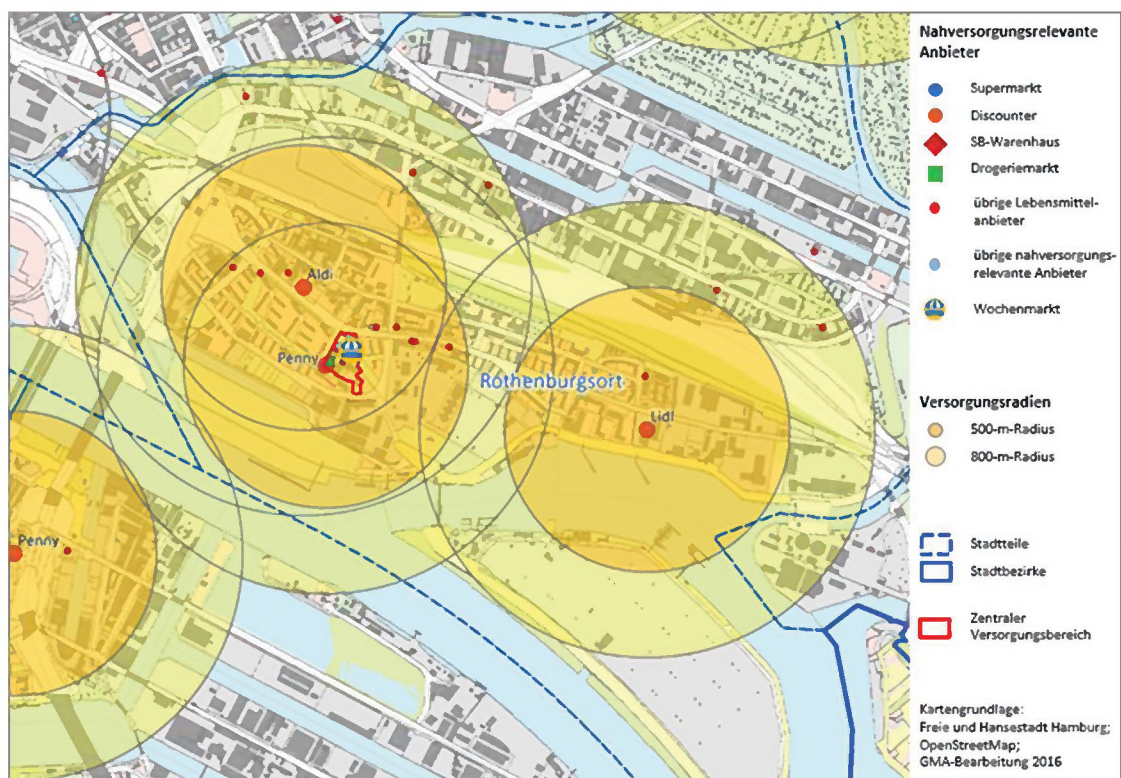
/// Nahversorgungsanalyse:

In der Nahversorgungsanalyse erfolgt eine Detailbetrachtung der Nahversorgungsstrukturen auf Bezirks- und Stadtteilebene. Diese werden in Form von Stadtteilprofilen

übersichtlich dargestellt, die neben der Einwohnerstruktur v. a. auch die räumliche Verteilung der Nahversorgungsanbieter, Angaben zum „fußläufigen“ Versorgungsgrad der Bevölkerung sowie zur Standortstruktur in den Stadtteilen enthalten.

Auch relevante Nahversorgungsprojekte sowie Besonderheiten der Stadtteile werden innerhalb der Profile aufbereitet. Diese enthalten eine quantitative sowie eine qualitative Nahversorgungsanalyse und stellen die Nahversorgungsstrukturen differenziert nach Betriebstypen und Lagen dar. So werden auch räumliche und funktionale Defizite in der Nahversorgung aufgezeigt. Aus der detaillierten Nahversorgungsanalyse lassen sich auch erste Ansätze zur betrieblichen Ergänzung ableiten, die auf der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche weiter ausgearbeitet werden.

Abbildung 21: Beispielabbildung für Stadtteilprofile



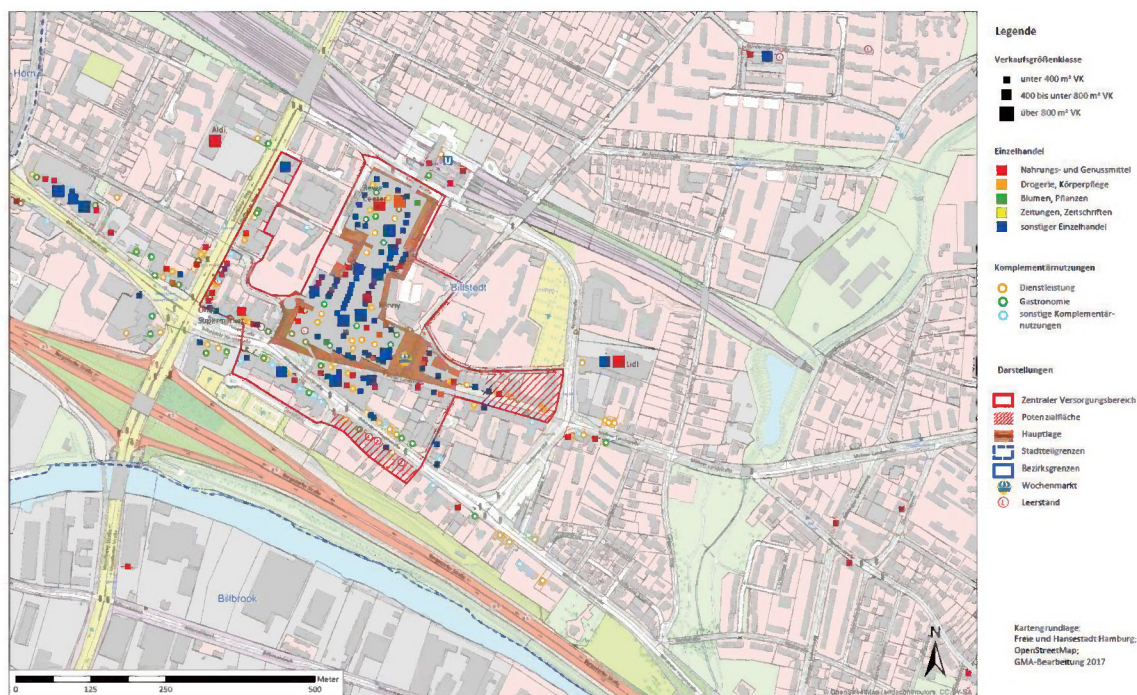
Lesart: Die Karten der Stadtteilprofile geben die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil wider. Um die zentralen Anbieter der Nahversorgung (Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser) mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche sind Radien von 500 und 800 m gelegt, die eine Erreichbarkeit der Standorte innerhalb von 10 Gehminuten (= fußläufige Versorgung) sichtbar machen. Außerdem sind die Betriebstypen farblich unterschieden und die Magnetbetriebe mit Namen beschriftet. Auch kleinteilige Anbieter (Kioske, Backshops etc.) sind in Form kleinerer roter Punkte dargestellt, zentrale Versorgungsbereiche sind hier bereits übernommen. Im Beispiel sind das Zentrum in Rothenburgsort (u. a. Discounter, Drogeriemarkt, Wochenmarkt) sowie die gute Abdeckung des südlichen Teils des

Stadtteils durch zwei weitere Discounter erkennbar, in den gewerblich geprägten Gebieten im Norden sind nur kleinteilige Anbieter zu sehen. Auch Anbieter (und deren Erreichbarkeitsradien) in anderen Bezirken und im Umland sind dargestellt.

Nahversorgungskonzept:

Das Nahversorgungskonzept dient in erster Linie der Einordnung der bestehenden Versorgungslagen des Bezirks in eine gesamtstädtisch einheitliche Standortstruktur. Hierbei werden auch die übergeordneten Zentren betrachtet, deren funktionale Schwerpunkte bei den Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs zu finden sind. Der Fokus des Nahversorgungskonzeptes liegt jedoch auf den Belangen der Nahversorgung. Eine zentrale Aufgabe des Nahversorgungskonzeptes ist die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche der übergeordneten Zentren sowie der Nahversorgungszentren. Das Nahversorgungskonzept definiert und entwickelt Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung und Steuerung der Nahversorgung in den einzelnen Zentren.

Abbildung 22: Beispiel für Karten der zentralen Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2017

Eine detaillierte Analyse der zentralen Versorgungsbereiche findet im Rahmen der Zentrenprofile statt. Diese enthalten eine komplette Darstellung der Nahversorgung inkl. der Komplementärnutzungen, aus der unter Einbeziehung der städtebaulichen Analyse auch die städtebaulich-funktionale Begründung der Festlegung als zentraler Versorgungsbe-
reich und dessen räumliche Abgrenzung hervorgeht.

Die Karten der Zentralen Versorgungsbereiche stellen die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche parzellenscharf dar (soweit möglich und sinnvoll). Erkennbar sind die nahversorgungsrelevanten und übrigen Einzelhandelsbetriebe sowie Komplementärnutzungen, Leerstände und Standorte der Wochenmärkte sind ebenfalls dargestellt. Auch Potenzialflächen werden hervorgehoben. Im Beispiel (Abb. 19) ist das Zentrum Billstedt zu sehen, das sich auf das Billstedt Center sowie umliegende Straßenzüge erstreckt. Teile der Möllner Landstraße und der Billstedter Straße, die bislang kaum zentrumsprägende Bedeutung haben aber zukünftig entwickeln können, sind als Potenzialflächen dargestellt.

/// Lupenbetrachtung:

In jedem Bezirk werden bis zu drei Standorte genauer untersucht und einer sog. Lupenbetrachtung unterzogen. Ausschlaggebend hierfür sind u. a. strukturprägende Veränderungen in der Nahversorgung, konkret anstehende Planungen im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels sowie konkrete Entwicklungen vor Ort.

/// Zusammenfassung:

Die wesentlichen Erkenntnisse der Untersuchung sowie die Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen werden kompakt und übersichtlich zusammengefasst.

X. Glossar

Bedarf, kurz- / mittel- / und langfristig

Sortimente lassen sich aufgrund von Nachfragehäufigkeit und Beschaffungsrhythmus kategorisieren. Unterschieden werden insbesondere:

/// kurzfristiger Bedarf:

Waren (und Dienstleistungen) mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Diese Sortimente werden, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, regelmäßig (periodisch) und mitunter täglich nachgefragt.

/// mittelfristiger Bedarf:

Waren (und Dienstleistungen) mit mittelfristigem Beschaffungsrhythmus, die regelmäßig, aber nicht täglich nachgefragt werden (aperiodisch). Hierzu zählen Sortimente wie beispielsweise Bücher, Spielwaren oder Bekleidung, Schuhe, Sport.

/// langfristiger Bedarf:

Waren (und Dienstleistungen) mit langfristigem Beschaffungsrhythmus, die seltener nachgefragt werden (aperiodisch). Hierzu zählen beispielsweise Elektrogeräte, Möbel sowie Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf.

Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel:

Definitionen gemäß EHI Retail Institut (2015): Handel aktuell 2015, Köln, 2015 bzw. GMA-eigene Definitionen.

/// Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel⁷⁸ führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

/// Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt.

⁷⁸ Nonfood umfasst Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.

/// **SB-Warenhaus**

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

/// **Lebensmitteldiscounter**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

/// **Kleines Lebensmittelgeschäft**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.

/// **Lebensmitteleinzelhandelsfachgeschäft**

Ein Lebensmitteleinzelhandelsfachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränke-Abholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

/// **Convenience-Store**

Ein Convenience-Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Ein Convenience-Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience-Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Branchen

Zur Systematik der Einzelhandelsbranchen siehe Kapitel II. 2.1

Einwohnerzahlen

Alle Einwohnerzahlen (inkl. Einwohnerdichte) sowie die Einwohnerprognosen (Wohnungsbauprogramme) basieren auf Angaben der Freien und Hansestadt Hamburg. Stand: 31.12.2015; 31.12.2008.

Einzelhandel

Einzelhandel im funktionellen Sinne umfasst grundsätzlich Betriebe, die Produkte für den Endverbraucher anbieten, die sie zumeist nicht selbst produziert haben (Handelswaren).

Einzelhandel im institutionellen Sinne, auch als Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandelsbetrieb oder Einzelhandlung bezeichnet, umfasst jene Institutionen, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzurechnen ist. In der amtlichen Statistik wird ein Unternehmen oder ein Betrieb dann dem Einzelhandel zugeordnet, wenn aus der Einzelhandelstätigkeit eine größere Wertschöpfung resultiert als aus einer zweiten oder aus mehreren sonstigen Tätigkeiten⁷⁹.

Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft stellt den Teil des verfügbaren Einkommens der Bevölkerung dar, der pro Jahr im Einzelhandel ausgegeben wird.

Die Kaufkraft der Einwohner eines Raumes (z. B. Stadtbezirk, Nahbereich) berechnet sich durch Multiplikation der Einwohnerzahl (Hauptwohnsitze) mit der durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraft (je Einwohner und Jahr in €), gewichtet mit der sog. regionalen Kaufkraftkennziffer (siehe unten):

$$\text{Kaufkraft in €} = \text{Einwohner} \times \text{Pro-Kopf-Kaufkraft in €} \times \text{Kaufkraftkennziffer}$$

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen der GMA liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. € 5.410. Davon entfallen auf den

- /// kurzfristigen Bedarf ca. € 2.474 p. a.
- /// mittelfristigen Bedarf ca. € 956 p. a.
- /// langfristigen Bedarf ca. € 1.980 p. a.

In Hamburg wird ein Sortiment des mittelfristigen Bedarfs (Zeitschriften) zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gezählt, einige Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (Sanitätswaren, zoologischer Bedarf) hingegen nicht. Somit ergibt sich für Hamburg ein nahversorgungsrelevanter Pro-Kopf-Ausgabesatz von ca. € 2.415 p.a.

Kaufkraftkennziffer

Das Kaufkraftniveau einer Region hängt vom Einkommen der Bevölkerung ab, das sich aus der Wirtschaftskraft dieser Region ergibt. Gemessen wird das Kaufkraftniveau durch die Kaufkraftkennziffer. Verwendet wird die regionale Kaufkraftkennziffern von MB Research auf PLZ-Ebene: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

⁷⁹ Quelle: IfH, Katalog E, Köln 2006

Komplementärnutzungen

Komplementärnutzungen ergänzen den Einzelhandelsbestand einer Innenstadt / eines Zentrums und stellen in Standortkombination eine von Kunden gewünschte Multifunktionalität sicher. Durch den dadurch erreichten Funktionsmix erhöhen sich der Kundenzustrom sowie die Kundenaustauschbeziehungen. Neben gastronomischen Einrichtungen, Beherbergungsbetrieben, Banken, Versicherungen und Reisebüros zählen auch Freizeitangebote (z. B. Kino, Theater, Museum) sowie Verwaltungseinrichtungen (z. B. Rathaus), kulturelle Einrichtungen (z. B. Museen), Bildungs- und Sozialeinrichtungen (z. B. VHS, Kindergarten) zu wichtigen Komplementärangeboten. Zur Systematik der Komplementärnutzungen siehe Kapitel II. 1.

Leerstandsquote

Zur Ermittlung der Leerstandsquote eines Zentrums wird die Anzahl der Leerstände im Zentrum ins Verhältnis gesetzt zur Gesamtzahl der grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen in Frage kommenden Ladenlokale im Erdgeschoss (d. h. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Großhandel, Leerstände). Nicht berücksichtigt wird hierbei die soziale Infrastruktur (z. B. Kindergärten, Kirchen), da deren Gebäude / Räumlichkeiten i. d. R. nicht für gewerbliche Nutzungen (z. B. Einzelhandel, Dienstleistungen) geeignet sind.

$$\text{Leerstandsquote in \%} = \frac{\text{Leerstände im Erdgeschoss} \times 100}{\text{Erdgeschossnutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Großhandel) + Leerstände}}$$

Nahbereich

Der 500 m bzw. 800 m-Radius entspricht etwa dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung. Dabei wird unterschieden zwischen einem Radius um einen zentralen Versorgungsbereich und einem Radius um einen Lebensmittelbetrieb (ab 400 m² VK).

Hierzu ist anzumerken, dass es sich bei dem 500 bzw. 800 m-Radius um eine theoretische Darstellung handelt⁸⁰; mögliche Umfeldfaktoren, die sich ggf. auf die Ausdehnung des Nahbereichs auswirken können (z. B. Barrierewirkung einer Bahnlinie, Wettbewerbssituation) wurden dabei ausgeblendet. Die Distanzberechnung in Hamburg bestätigt diese Werte. Der Begriff Nahbereich wird in diesem Zusammenhang nicht gleichbedeutend mit dem gleichlautenden Begriff in der Raumordnung verwendet, der in einigen Bundesländern den Verflechtungsbereich eines zentralen Ortes (Grund-, Unter- oder Kleinzentrum) bezeichnet.

Städtebaulich integrierte Lagen

Eine städtebaulich integrierte Lage ist durch die Einbettung in eine zusammenhängende Wohn-

⁸⁰ Bestätigt durch zahlreiche Gutachten, z. B. HCU / IRE|BS, Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel, Hamburg / Regensburg 2013; GMA-Untersuchung Hamburg: ø Distanzen zwischen den Anbietern (Nahversorger über 400 m² VK) schwanken zwischen 0,87 km (Bezirk Hamburg-Mitte) und 0,94 km (Bezirk Harburg), d. h. Radien (= Distanz x ½) zwischen 0,44 km und 0,47 km

bebauung charakterisiert. Hierzu ist ein baulicher Zusammenhang mit Wohnbebauung in der näheren Umgebung in mindestens zwei Himmelsrichtungen notwendig. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist Voraussetzung (also i. d. R. keine städtebaulichen, natürlichen oder topografischen Barrieren, wie z. B. Flüsse, Autobahnen, Bahntrassen).

Städtebaulich nicht integrierte Lagen

Städtebaulich nicht integrierten Lagen sind außerhalb zusammenhängender Wohnbebauung zu finden, z. B. in Gewerbe- / Industriegebieten. Sie weisen i. d. R. kein ausgeprägtes Wohnumfeld auf (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in max. einer Himmelsrichtung).

Trading down

Der Begriff „Trading down“ leitet sich von der Bezeichnung einer strategischen Grundausrichtung in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben (im Gegensatz zu einer „Trading up“-Strategie) ab. Bezüglich der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen (Straßen, Quartieren) oder ganzer Innenstädte bezeichnet "Trading down" den Trend zum Ersatz qualitativ höherwertiger und höherpreisiger Anbieter durch niedrigpreisige / discountierende Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz höherpreisiger Sortimentsbestandteile durch niedrigpreisige Artikel. Damit geht ein qualitativer Wertverlust des Angebotes, des Ladenbaus, der Außenwerbung und des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten etc. einher. Typische Betriebstypen / Erscheinungen von "Trading down"-Prozessen sind discountierende Filialisten, Sonderpostenläden / 1-Euro-Shops, temporäre Zwischennutzungen, handelsfremde Mindernutzungen (z. B. Wettbüros, Spielhallen) und Leerstand.

Umsatz

Zur Berechnung und Einschätzung der Umsätze siehe Kapitel II. 1.

Verkaufsfläche (VK)

Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Verkaufsflächenproduktivität

Unter Verkaufsflächenproduktivität, Flächenproduktivität oder Raumleistung versteht man das

Verhältnis von Jahresumsatz (brutto) eines Einzelhandelsunternehmens in Bezug zu der vorhandenen Verkaufsfläche. Hierzu wird der Umsatz (in €) durch die Verkaufsfläche (in m²) geteilt. Die Verkaufsflächenproduktivität wird in €/m² angegeben.

Zentralität

Die (Einzelhandels-) Zentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage (= einzelhandelsrelevante Kaufkraft). Werte über 100,0 bedeuten Kaufkraftzufluss, Werte unter 100,0 entsprechend Kaufkraftabfluss. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine „Sogkraft“ auf die Kaufkraft im Umland bzw. die Bedeutung „über den Nahbereich hinaus“.

Mit Blick auf die Nahversorgung wurde für die Zentralität der zentralen Versorgungsbereiche wurde der Umsatz im jeweiligen Zentrum ins Verhältnis zur Kaufkraft im jeweiligen Nahbereich gesetzt. Bei den Stadtteilen wurde der innerhalb des Stadtteils erwirtschaftete Umsatz der Kaufkraft in dem jeweiligen Stadtteil gegenübergestellt.

$$\text{Zentralität} = \frac{\text{Einzelhandelsumsatz am Standort}}{\text{einzelhandelsrelevante Kaufkraft}} \times 100$$

Zentrenrelevanz der Sortimente

Bei der Einordnung der Sortimente nach Zentrenrelevanz wurde die Hamburger Sortimentsliste herangezogen. Grundsätzlich wird zwischen folgenden Sortimenten unterschieden:

- / **Zentrenrelevante Sortimente:** Im Allgemeinen sind zentrenrelevante Sortimente Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belegung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- / **Nahversorgungsrelevante Sortimente:** Sortimente, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel), werden als nahversorgungsrelevante Sortimente bezeichnet. Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden.

- **Nicht zentrenrelevante Sortimente:** Das Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Methodik und Ablauf	11
Abbildung 2: Projektsteuerung	12
Abbildung 3: Umsatzentwicklung der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland insgesamt und nach Betriebsformen (2007 – 2017); netto	29
Abbildung 4: Facetten der Nahversorgung	29
Abbildung 5: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2017	30
Abbildung 6: Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel Food / Nonfood 2007 – 2017	38
Abbildung 7: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte	38
Abbildung 8: Durchschnittliche Verkaufsfläche und Artikelanzahl von Discountern und Supermärkten (Bundesdurchschnitt, laufende Marktbetrachtung)	39
Abbildung 9: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	45
Abbildung 10: Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in Hamburg	46
Abbildung 11: Prüfstufen zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	52
Abbildung 12: Abgrenzungsregeln und -kriterien	54
Abbildung 13: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe nach Zentrenrelevanz (in %)	66
Abbildung 14: Verkaufsflächen des Einzelhandels nach Zentrenrelevanz (in %)	66
Abbildung 15: Einzelhandelsbestand; Verkaufsfläche nach Bedarfsbereichen und Lage	69
Abbildung 16: Einzelhandelsbestand; VK nach Zentrenrelevanz und Lage in m ²	70
Abbildung 17: Einzelhandelszentralität* Freie und Hansestadt Hamburg	71
Abbildung 18: Empfehlungen zur Ansiedlung innerhalb zentraler Versorgungsbereiche	75
Abbildung 19: Empfehlungen zur Ansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	76
Abbildung 20: Beispielabbildung für Einzelhandelsbetriebe auf bezirklicher Ebene	79
Abbildung 21: Beispielabbildung für Stadtteilprofile	80
Abbildung 22: Beispiel für Karten der zentralen Versorgungsbereiche	81

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Hamburger Zentrensystem	62
----------	-------------------------	----

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Branchensystematik	15
Tabelle 2:	Erfasste Komplementärnutzungen (exemplarisch)	16
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Hamburger Bezirken	18
Tabelle 4:	Die größten Drogeriemarktbetreiber in Deutschland	35
Tabelle 5:	Marktübliche Expansionsformate nach Betreibern	39
Tabelle 6:	Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	40
Tabelle 7:	Zentrale Versorgungsbereiche in Hamburg	63
Tabelle 8:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	67
Tabelle 9:	Einzelhandelsbestand nach Bezirken	68
Tabelle 10:	Ausstattungskennziffern in Hamburg	72
Tabelle 11:	Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten	73

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 / 30 99 77 78 – 0
Telefax: 040 / 30 99 77 78 – 9
E-Mail: raimund.ellrott@gma.biz
Internet: www.gma.biz

