
Von: [REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 5. Januar 2016 11:19

An: ELDORADO-Kopfstelle D4 (Bergedorf)

Betreff: Verträge von öffentlichem Interesse_Vertrag Spiekermarkt

Absender: Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, [REDACTED]

Urheber: Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, [REDACTED]

HmbgTG-Stichwort: §3 Abs. 2, Nr. 1

Viele Grüße

[REDACTED]

Bezirksamt Bergedorf
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Bebauungsplanung
Wentorfer Straße 38a
21029 Hamburg

[REDACTED]

Homepage: Stadtplanung in Bergedorf: <http://www.hamburg.de/bergedorf/stadtplanung>

Internet: Bebauungspläne online suchen: <http://www.hamburg.de/planportal/>



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf

Städtebaulicher Vertrag zum Nahversorgungszentrum Spiekermarkt in
Kirchwerder

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf

vertreten durch

Wentorfer Straße 38
21029 Hamburg

nachstehend Bezirksamt genannt

und der

Grundstücksgesellschaft Süderquener [redacted] GmbH & Co. KG.

nachstehend Eigentümerin genannt.

Verteiler

Eigentümergein (1 Ausst.)
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksamt Bergedorf

Vorbemerkung

Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks Süderquerweg 101 (Flurstücke 9961, 9923, 10216, 10215, 10217, 10341 der Gemarkung Kirchwerder, nachstehend kurz „Grundstück“ oder „Planungsbereich“ (vgl. Anlage 1) genannt). Auf dem Grundstück befand sich die Kamps Broifabrik. Die alten Gebäude waren zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits abgebrochen. Die Grundstücksgesellschaft Süderquerweg [REDACTED] GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des Planungsbereichs.

Die Eigentümerin beabsichtigt auf dem o.g. Grundstück Einrichtungen der Nahversorgung sowie Wohnungen anzusiedeln. Für einen Lebensmittelmarkt mit 1700 m² Verkaufsfläche (ohne Backshop), angebauter Lagerhalle und einen angrenzenden Wohnraum (Umbau des ehemaligen Mehlsilos) liegen bereits Baugenehmigungen vor. Der Lebensmittelmarkt hat im Herbst 2014 eröffnet. Für die Lagerhalle wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung in Einzelhandel (Drogeriemarkt) gestellt.

Daneben sind als weitere Nutzungen vorgesehen eine Filiale der Vierländer Volksbank (Gebäude 2, auf einem benachbarten Grundstück außerhalb des Planungsbereichs (vgl. Anlage 2)), eine Apotheke, Dienstleistungen, weiterer Einzelhandel und Wohnungen (Gebäude 3 bis 6, vgl. Anlage 2). Das Gebäude 2 ist bereits genehmigt (BAWBZ [REDACTED] 2014). Das Gebäude 6 ist als optional anzusehen (vgl. § 3).

Die Entwicklung aller auf dem Grundstück vorgesehenen Gebäude und Nutzungen wird im Folgenden „Planung“ genannt.

Um eine der besonderen Lage in den Vier- und Marschlanden angemessene Gesamtentwicklung des Standortes zu gewährleisten, hat der Eigentümer des Grundstückes gemeinsam mit dem Bezirksamt ein einstufiges städtebaulich-feiiräumplanerisches Workshopverfahren mit vier eingeladenen Teilnehmern durchgeführt. Die Jury hat sich am 16.04.2014 für den Entwurf von Schaitraum Architekten entschieden. Dem Stadtentwicklungsausschuss Bergedorf wurde der Entwurf am 07.05.2014 zur Kenntnis gegeben. Einen überarbeiteten Entwurf (Planungsstand: 13. August 2014) hat der Stadtentwicklungsausschuss Bergedorf am 1.10.2014 einstimmig zur Kenntnis genommen. Damit stellt dieser Entwurf die Grundlage für die weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums dar.

Mit diesem Vertrag vereinbaren die Eigentümerin und das Bezirksamt, sich bei der Realisierung der Planung an das überarbeitete Ergebnis des Workshopverfahrens zu binden und eine dem Standort angemessene bauliche Entwicklung, auch zum Schutz der Nachbarn, zu sichern.

§ 1

Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Entwicklung von Einrichtungen der Nahversorgung in Kirchwerder mit einem Lebensmittelmarkt, einem Wohnturm sowie weiteren Nutzungen und Außenanlagen (vgl. § 3 Beschreibung der Planung).
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 9961, 9923, 10216, 10215, 10217 und 10341 der Gemarkung Kirchwerder, vgl. Anlage 1.
- (3) Der städtebauliche Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Eigentümerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.
- (4) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsansprüchen nach dem HmbTG sein. Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die Freie und Hansestadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 2

Bestandteile und Anlagen des Vertrages

Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind

- der Lageplan mit den Grenzen des Planungsbereichs (Anlage 1)
- der städtebauliche Entwurf, bestehend aus
 - dem Lageplan mit städtebaulichen Vorgaben, ohne Maßstab (Anlage 2)
 - den Gestaltungselementen für die Gebäude auf Basis des Wettbewerbsergebnisses (Anlage 3)
 - dem Freiflächenkonzept und Pflanzplan gemäß Ergänzungsbescheid Nummer 3 vom 12. Juni 2015 zum Baugenehmigungsbescheid BWBZ/02358/2011 (Anlage 4)
- der Sortimentsliste für Bergedorf (Auszug aus: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bezirk Hamburg-Bergedorf 2010); (Anlage 5)
- die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom Mai 2014 (Anlage 6)
- die gutachterliche Stellungnahme der GfK GmbH vom 16.12.2014 (Anlage 7)

§ 3

Beschreibung der Planung

Die Planung betrifft die Entwicklung eines Nahversorgungsentrums in Kirchwerder. Es besteht aus sechs Baukörpern, die in linearer Anordnung in Anlehnung an die umgebenden linearen Strukturen der Vier- und Marschlande um eine freie Fläche angeordnet sind. Die Freifläche bietet einerseits Raum für die notwendigen Stellplätze und andererseits die Möglichkeit, auf ihr einen Wochenmarkt stattfinden zu lassen.

Die beiden vorderen dreigeschossigen, nahe dem Süderquergang gelegenen Gebäude bilden eine Torstation und stellen den Eingangsbereich in das Nahversorgungszentrum dar. Dahinter befindet sich auf der westlichen Seite ein eingeschossiger Lebensmittelmart mit angeschlossener Lagerhalle. Nördlich des Lebensmittelmartes wird das ehemalige Mähisilo in einen Wohnturm umgebaut. Die östliche Bebauung besteht aus drei dreigeschossigen Baukörpern, deren (im 1. und 2. OG) abgeschrägte Fassaden städtebaulich einen Boulevard-Charakter vermitteln sollen. Hierbei erhält das dritte Geschoss durch die Anordnung von Loggien und Dachterrassen nach Osten hin keine durchgehende Höhenlinie, so dass es aufgelockelter wirkt und mit der Bestandsbebauung „Am Sülzbrack“ korrespondiert.

Für den Abschluss der geplanten Bebauung besteht auf der südlichen Fläche grundsätzlich die Option für eine weitere Bebauung. Diese soll nicht vor dem 30.06.2019 erfolgen. Die Nutzung und Größe dieses Gebäudes ist vor Inanspruchnahme der Bauungsoption zwischen Bezirk und Eigentümerin einvernehmlich abzustimmen. Eine wohnbauliche Nutzung im weiteren Sinn kann auch früher, nicht jedoch vor der Fertigstellung der Gebäude 3-5 erfolgen. Die Fläche wird zunächst als Freifläche genutzt (siehe § 4 Absatz 5).

Die Freiflächengestaltung des Innenbereichs ist ein wesentlicher Bestandteil des Wettbewerbserwurfs. Sie fügt sich in ihrer parkähnlichen Anordnung und den integrierten Stellplatzflächen in das Nahversorgungszentrum und die Umgebung ein.

§ 4 Anforderungen an die Planung

- (1) Die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit der Planung beurteilt sich nach § 34 BauGB und - dieses Baurecht einschränkend - nach den Bestimmungen dieses Vertrags. Die Eigentümerin verpflichtet sich zur Realisierung des Entwurfes entsprechend der Anlagen 2 bis 7 bzw. nach den Regelungen dieses Vertrages (ohne das Gebäude 2 gemäß Anlage 2).
- (2) Die Planung umfasst den Bau eines Nahversorgungszertrums (vgl. § 3). Gemäß Planungsbereich besteht dieses Zentrum aus insgesamt 5 Gebäuden (siehe Anlage 2). Das Gebäude 1 umfasst den bereits am 21.01.2013 genehmigten Lebensmittelmarkt einschließlich Lagerfläche (BWBZ/02358/2011 zuletzt geändert am 10. Juni 2014) und den Wohnturm (BWBZ/02358/2011, Genehmigung vom 21.11.2012 zuletzt geändert am 19. August 2014). Als weitere Nutzungen sind in den Gebäuden 3 bis 5 eine Apotheke, Dienstleistungen, im begrenzten Umfang ergänzender Einzelhandel (siehe Absatz 6), weitere Wohnungen sowie optional ein weiterer Baukörper (Gebäude 6) als südlicher Abschluss der Bebauung vorgesehen. Das außerhalb des Planungsbereichs gelegene Gebäude 2 wurde bereits genehmigt (BWBZ/02358/2014).
- (3) Die Gebäude 1 bis 5 sind in einer für die Vier- und Merschlande typischen Bauweise linear angeordnet. In der Mitte entsteht somit ein langer Parkplatz als mittiger Erschließungsanger. Besonderes Gestaltungselement ist der Boulevard, der durch die bewegte Kante der drei neuen Gebäude mit großformatigen Unterschnitten im Erdgeschoss entsteht und Aufenthalts- und Bewegungsbereiche schafft. Zur östlich angrenzenden Wohnbebauung wird eine geschlossene, ruhige Seite mit Nebenräumen ausgebildet.
- Die Gebäude 3 bis 5 dürfen mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden. Das dritte Vollgeschoss ist als optisches Staffelgeschoss zu errichten. Ein zusätzliches Staffel- oder Dachgeschoss ist ausgeschlossen. Die Gebäude dürfen eine Höhe von 13 m über umgebender vorliegender Geländeoberfläche nicht überschreiten; das Gebäude 6 darf die Höhe der Gebäude 3-5 gemäß der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung eingereichten Bauantragsunterlagen ebenfalls nicht überschreiten. Die Abstandsflächen nach § 6 Hamburger Bauordnung (HBauO) sind einzuhalten.
- (4) Der Planungsbereich darf maximal zu 80 % von baulichen Anlagen überdeckt werden; hierzu gehören insbesondere Gebäude und Stellplätze (vgl. Planungsrechtliche Anforderungen zur Baugenehmigung BWBZ/02358/2011). Dieses entspricht einer verbleibenden Fläche von maximal 17.508 m². Die insgesamt für die Gebäude 1, 3, 4 und 5 im Planungsbereich zulässige Grundfläche beträgt ca. 5815 m² ohne das optional zu errichtende Gebäude 6 (siehe Anlage 2). Die maximale Grundfläche für das optional zu errichtende Gebäude im Süden ergibt sich aus den naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Nachweis eines Kinderspielfeldes) (vgl. § 4 Nummer 10).
- (5) Zwischennutzungen sind auf den mit den Nummern 3 bis 5 bezeichneten Gebäudeteilen, die zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des städtebaulichen Vertrags noch nicht bebaut sind, ausgeschlossen bzw. müssen vom Bezirksamt genehmigt werden. Die südlich gelegene Fläche kann bis zu ihrer Bebauung (vgl. § 3, Absatz) grundsätzlich eine halböffentliche Funktion als Festplatz für Veranstaltungen mit Bezug zur örtlichen Umgebung wahrnehmen.
- (6) Die Einsteuerung der Sortimente richtet sich nach der Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Bergedorf aus dem Jahr 2009, welche dem Vertrag als Anlage 5 beigelegt ist, und der gutachterlichen Stellungnahme der GK GmbH vom 16.12.2014 (Anlage 7). Die Verkaufsfläche wird entsprechend dem Bauprüfdienst 8/1997 wie folgt definiert: Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Ständflächen der Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsfächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft und saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. In Fällen der „integrierten Lagerhaltung“ und des „Verkaufs ab Lager“ erfolgt keine Einzelbegrenzung von Lagerflächen, d.h. diese gelten auch als Verkaufsfäche.
- Die Obergrenze für die Verkaufsflächen für die Gebäude 3, 4 und 5 beträgt ca. 1.200 m². Die

Verkaufsflächen teilen sich auf in:

- 105 m² Apotheke
- 84 m² Optiker
- 321 m² nicht benannt

Die Obergrenze für die Verkaufsfläche für das als Lagerhalle genehmigte Gebäude beträgt ca. 710 m².

- (7) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die äußere Gestaltung der Gebäude in Abstimmung mit dem Bezirksamt Bergedorf gemäß der Anlage 3 umzusetzen.
Aus Nachhaltigkeitsgründen erklärt sich die Eigentümerin bereit, die Dächer der Baukörper mit den Nummern 3 bis 5 zu begrünen.
- (8) Ein Drittel der Bruttogeschossfläche der Gebäude 3 bis 5 ist als Wohnungen auszuführen. Im begründeten Einzelfall kann davon abgewichen werden. Die Eigentümerin verpflichtet sich, 7 Wohnungen zu einer Miete von höchstens 6,50 €/m² kalt zu vermieten. Die Verpflichtung gilt für 10 Jahre nach Fertigstellung der Wohneinheiten. Für diese Wohnungen dürfen nur unbefristete Mietverträge abgeschlossen werden, die den Regelungen über Mieterhöhungen der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen / 1. Förderweg der Investitions- und Förderbank in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.
- (9) Die Freiflächengestaltung im Bereich der Zufahrt zum Nahversorgungszentrum umfasst eine ca. 4 m breite, parallel zum Störquerweg verlaufende Fläche. Die Eigentümern verpflichtet sich, diese Fläche mit einheimischen, niedrigwachsenden Sträuchern zu bepflanzen mit dem Ziel, einen gestalteten Eingangsbereich zu schaffen. In diesem Bereich befindet sich eine aus 4 Einzelbäumen bestehende Baumreihe, die als Ausgleichspflanzung festgesetzt wurde (gemäß Genehmigung vom BSA: [REDACTED]-3- [REDACTED] Anbau einer Steinhalle). Die vorhandenen Ausgleichspflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei der Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. mit Schutzzaunen) nach DIN 18 920 vor Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen.
- Im Bereich der Stellplatzanlage umfasst die Freiflächengestaltung den mittig verlaufenden Entwässerungsgraben, die Anpflanzungen zur Gliederung der Stellplatzanlage sowie die an den für Fußgänger vorgesehenen Querungen. Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Anpflanzung von Bäumen wie in der Anlage 4 dargestellt umzusetzen.
- Auf der ebenerdigen Stellplatzanlage ist nach der Baugenehmigung für den Lebensmittelmarkt (BWBZ/02359/2011) für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für jeden Baum ist abweichend von der genannten Baugenehmigung eine eigene Vegetationsfläche von ca. 7,00 m² anzulegen und zu begrünen. Dies ist begründet durch die Vorgaben gemäß dem Lageplan des Workshopwinners. Ein entsprechender Abwechslungsantrag ist zu stellen.
- Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die zu pflanzenden Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
- Eine Nutzung von Teilflächen der Stellplatzanlage für einen Wochenmarkt oder Sonderveranstaltungen ist möglich. Entsprechende Genehmigungen sind bei der zuständigen Stelle beim Bezirksamt Bergedorf einzuholen.

- (10) Die Eigentümerin verpflichtet sich, auf dem südlichen Grundstücksbereich (vgl. § 3, 3. Absatz) eine sich aus den naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Anforderungen ergebende Freifläche vorzuhalten, die mit einem Regenrückhaltebecken von ca. 600 cbm der Rückhaltung von Niederschlagswasser dient. Parallel zur Neesen befindet sich in einer Breite von 5 m ein als Ausgleichsmaßnahme angeplanter Gehölzstreifen (10 Laubbäume mit Strauchern). Hierbei ist der Kronen- bzw. Wurzelraum der Bäume unbeeinträchtigt zu erhalten. Zum Schutz der Gehölze ist ein Mindestabstand von 3 m zwischen Gehölzstreifen und Regenrückhaltebecken von jeglichen

Bodenveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen etc.) auszunehmen. Die vorhandenen Ausgleichspflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei der Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. mit Schutzzäunen) nach DIN 18 920 vor Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen.

(11) Die Haupterschließung des Planungsbereiches soll über eine Zu- und Abfahrt vom Süderquerenweg erfolgen. Die zur Straße Auf dem Sülzbrack gelegene Nebenzufahrt ist mit einer automatischen, über Zeitschaltuhr gesteuerten Schrankenanlage zu betreiben. Von 22.00 bis 06.00 Uhr ist diese Schranke geschlossen zu halten.

(12) Im Rahmen der Baugenehmigung für die drei östlichen Baukörper 3 bis 5 wurde ein aktualisiertes Lärmgutachten vorgelegt, in dem die Lärmimmissions-situation untersucht wurde. Sollte sich hieraus die Notwendigkeit ergeben zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen, so sind diese zeitnah nach Vorgabe des Bezirksamtes vorzunehmen.

(13) Die Eigentümerin verpflichtet sich, den Umbau bzw. die Herstellung von Gehwegüberfahrten nach den geltenden Richtlinien zu veranlassen. Weiterhin verpflichtet sie sich, die Kosten für den Umbau bzw. die Herstellung von Gehwegüberfahrten zu tragen. Die Ausführung der ggfls. erforderlichen Anpassungen im Straßenbereich erfolgt durch das Bezirksamt. Durch die Planung entstehende bauliche oder sonstige Maßnahmen zur Anpassung im Straßenbereich sind gemäß gutachterlicher Stellungnahme durch das Büro [REDACTED] GmbH nicht erforderlich.

(14) Für die in den Gebäuden 3 bis 5 vorgesehenen Wohnungen sind je Wohnung 10 m² Kinderspielfläche aber mindestens 100 m² nachzuweisen. Die Fläche des Kinderspielflaches ist auf dem Grundstück nachzuweisen.

(15) Die Eigentümerin verpflichtet sich gemäß der Genehmigung zur Grundstücksentwässerung vom 16. November 2015, das in dem Planungsbereich anfallende Niederschlagswasser auf 2 l / sec x ha bezogen auf den Planungsbereich gedrosselt abzuleiten und über eine Reinigungsanlage dem öffentlichen Entwässerungssystem (Vorflut Stielgraben 20 der Gemarkung Kirchwerder) zuzuleiten, sofern es nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird. Dabei sind die geltenden technischen Regelwerke und Verfahren, die hydraulischen Verhältnisse sowie der ökologische und chemische Zustand des von der Einleitung betroffenen Gewässers zu beachten.

(16) Die Eigentümerin verpflichtet sich, mäßig zwischen den Stieplatzreihen von Nord nach Süd ein Entwässerungssystem aus Mulden anzulegen und mit Gräsern zu begrünen.

(17) Die Befestigung der PKW-Stieplätze ist entsprechend den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen aus der Baugenehmigung BMWZ/02358/2011 vorzunehmen.

(18) Im Planungsbereich sind Werbeanlagen nur für die im Planungsbereich ansässigen Nutzungen und nur an den Gebäuden unterhalb des ersten Obergeschosses einschließlich des Vordaches und mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Ein gemeinsamer Werbeträger (Pylon) mit einer Höhe von maximal 8 m und einer Breite von maximal 2 m ist im Eingangs- und Zufahrtsbereich des Nahversorgungszentrums vom Süderquerenweg außerhalb der 4 m breiten Pflanzfläche zulässig (vgl. § 4 Nummer 10). Der Standort ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

§ 5 Fertigstellungsverpflichtung

(1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Gebäude 3 bis 5 innerhalb von 4 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen, um gegenüber den Verkehrs- und Ladeflächen auf dem Grundstück eine Lärm abschirmende Wirkung zu erzielen. Bei abzusehender Nicht-Einhaltung dieses Termins verpflichtet sich die Eigentümerin, frñzzeitig das Bezirksamt zu informieren. Eigentümerin und Bezirksamt werden sich sodann über das weitere Vorgehen abstimmen mit dem Ziel, die Lärmschutzwirkung auf andere Art und Weise sicherzustellen.

(2) Die Eigentümerin verpflichtet sich weiterhin, die in § 4 Absatz 9 beschriebenen Flächen für die Freizeumgestaltung innerhalb von zwei Wachstumsperioden nach Baubeginn der Stieplatzanlage fertig zu stellen. Die Eigentümerin verpflichtet sich, den Abschluss der in Satz 1 genannten Arbeiten durch entsprechende Anzeigen nachzuweisen.

(3) Nicht von der Eigentümerin zu vertretende Umstände, die zu Zeitverzögerungen führen, hemmen die in Absatz 1 und 2 genannten Fristen. Dies gilt u.a. auch, falls die baulichen Maßnahmen nicht begonnen oder nach Baubeginn unterbrochen werden, weil Dritte die Baugenehmigung mit Rechtsmitteln angegriffen haben und die Anordnung der auschiebenden Wirkung des Widerspruchs oder die Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung verwaltungsseitig oder gerichtlich verfügt wird. In den vorgenannten Fällen verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungspflicht gehemmt war, zzgl. eines angemessenen Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen

§ 6 Kostentragung

(1) Die Eigentümerin trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten.

(2) Dieser Vertrag ist gebührenpflichtig. Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands ist nach dem Gebührengesetz vom 5. März 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) in der jeweils geltenden Fassung eine Gebühr zu entrichten. Sie wird auf **€** Euro festgelegt. Dieser Betrag ist mit Unterzeichnung dieses Vertrages fällig. Er ist auf das Konto Nr. **██████████** bei der Kasse Hamburg, BLZ 200 000 00 unter Angabe einer Vorgangsnummer, die der Eigentümerin noch mitgeteilt wird, einzuzahlen.

§ 7 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

(1) Angelehnt an § 12 Absatz 5 des Baugesetzbuchs bedarf ein Wechsel des Eigentümers der Zustimmung der Gemeinde; die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Umsetzung des Planungsbereichs innerhalb der vereinbarten Fristen gefährdet ist.

(2) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Die heutige Eigentümerin haftet dem Bezirksamt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit das Bezirksamt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Das Bezirksamt wird die Eigentümerin aus der gesamtschuldnerischen Haftung entlassen, wenn sie die Weitergabepflicht nach Satz 1 erfüllt hat und die Umsetzung der Bebauung gemäß § 4 dieses Vertrages einschließlich der Außenanlagen fertiggestellt ist.

(3) Die Eigentümerin hat im Falle einer Veräußerung von Grundstücken beziehungsweise Einräumung von Erbbaurechten das Bezirksamt mindestens 4 Wochen zuvor schriftlich zu informieren. Das Bezirksamt wird die Zustimmung zu einer Veräußerung beziehungsweise Einräumung von Erbbaurechten erteilen, wenn die neue Eigentümerin sich gegenüber dem Bezirksamt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.

(4) Das Bezirksamt stimmt schon jetzt einer Veräußerung des Grundstücks oder von Teilen desselben für den Fall zu, dass der neue Eigentümer sich verpflichtet, die Umsetzung der Bebauung gemäß § 4 dieses Vertrages zu gewährleisten.

§ 8 Vertragsstrafe / Verwaltungszwang

(1) Verletzt die Eigentümerin eine der ihr nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen, kann das Bezirksamt nach vorangegangener schriftlicher Setzung einer Frist von 3 Wochen eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtenverstößes nach folgenden Maßgaben fordern:

a. bei Missachtung der Zeitvorgaben nach § 5 dieses Vertrages

- i. verspätete Fertigstellung der Gebäude 3 bis 5 (§ 5 Absatz 1 Satz 1): € 1.000,- je vollständigem Monat der Verspätung,
- ii. verspätete Fertigstellung der Außenanlagen (Schlussabnahme) (§ 5 Absatz 2): € 500,- je vollständigem Monat,
- iii. Nichtfertigstellung der Gebäude 3, bis 5 (§ 5 Absatz 1 Satz 1 bei Nichterichtung der Gebäude 3 bis 5 ist ein gutachterlich ermittelter Lärmschutz anstelle der geplanten Gebäude zu realisieren).

Die Berechnung der jeweiligen Fristen erfolgt nach §§ 187 ff. BGB.

- b. bei Missachtung gestalterischer und sonstiger Anforderungen nach § 4 oder anderer Verpflichtungen aus diesem Vertrag: bis zu € 25.000,-, in Fällen von § 4 Absatz 6 jedoch mindestens € 50.000,- je angefangene 50 m² Verkaufsflächenüberschreitung.

Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt das Bezirksamt nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) unter Berücksichtigung der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen; die erstmalige Geltendmachung der Vertragsstrafe setzt voraus, dass das Bezirksamt der Eigentümerin zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens drei Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe angekündigt hat; wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann das Bezirksamt jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Eigentümerin verlangen.

- c. bei Missachtung der Weitergabeverpflichtungen nach § 7: € 100.000.

Weist die Eigentümerin nach, dass sie die Ursache für die Verwirklichung einer der in diesem Absatz genannten Vertragsstrafen nicht zu vertreten hat, wird sie insoweit von der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe frei.

- (2) Die Eigentümerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 13.03.1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 79, 136) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 9

Aufschiebende Wirkung

Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 des Hamburgischen Transparenzgesetzes vereinbaren die Vertragspartner: Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Die Freie und Hansestadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Freien und Hansestadt Hamburg nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlassen hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die Freie und Hansestadt Hamburg unzumutbar ist.^a

§ 10

Nebenbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch

solche zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung der zuvor erläuterten Planung dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszuführen bzw. zu ergänzen.

(4) Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Das Bezirksamt und die Eigentümerin erhalten je zwei Ausfertigungen.

(5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Unterschriften

Hamburg, den 8. 12. 2015

Hamburg, den 21. 12. 2015

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Arne Dornigast
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksamtsleiter

[Redacted signature]

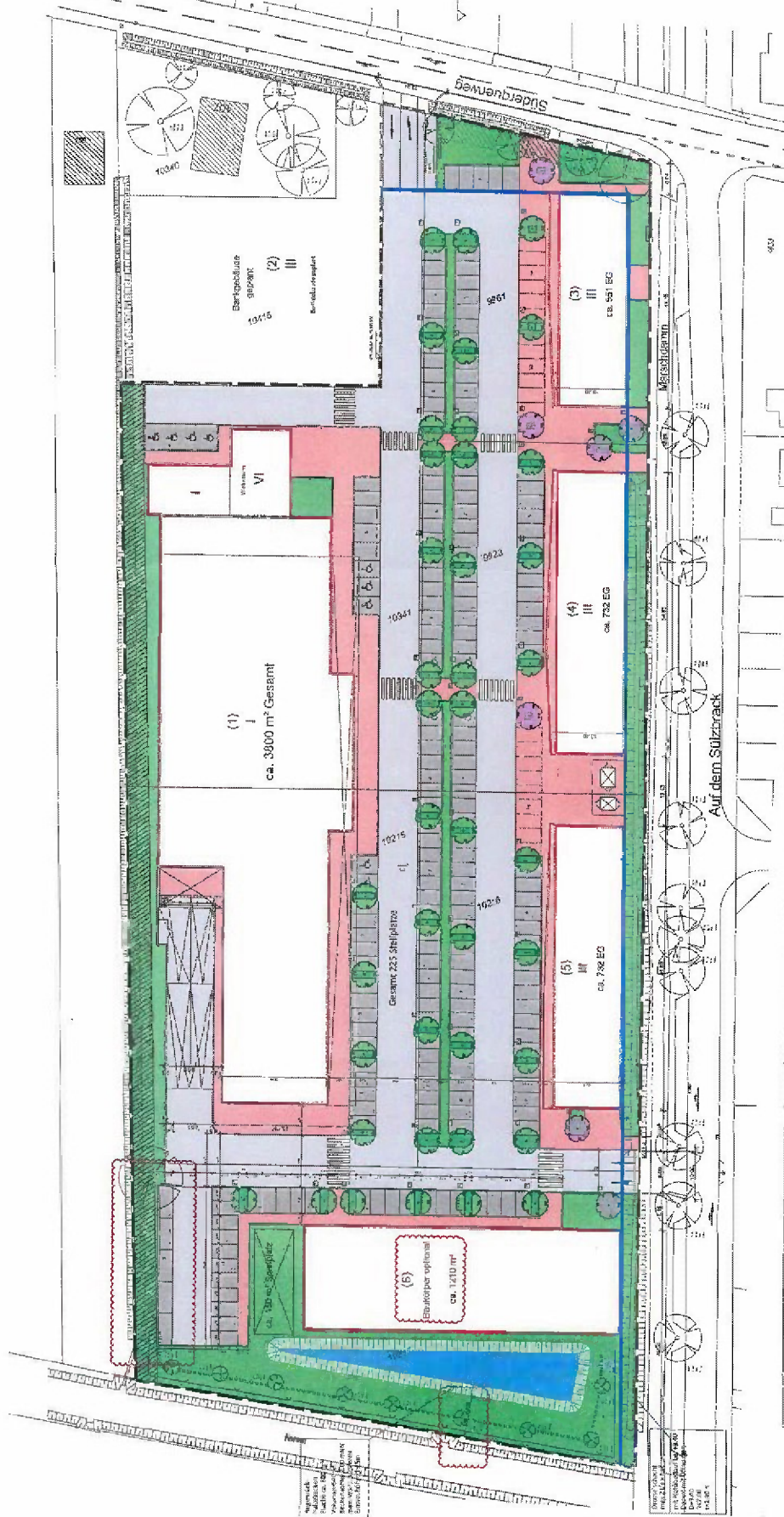
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Anlagen

Nahversorgungszentrum "Spiekermarkt"



— Planungsbereich



LEGENDE

- Planungsbereich
- (1) I Gebäudebezeichnung
- Maximale Anzahl Geschosse (Staffel- und Dachgeschosse unzulässig)
- Einzuhaltende Fluchten
- Durchgehender Grabenrandstreifen
- Freiflächengestaltung

LEGENDE

- Graben
- Durchgehender Grabenrandstreifen
- Freiflächengestaltung
- Durchgehender Grabenrandstreifen
- Freiflächengestaltung
- Durchgehender Grabenrandstreifen
- Freiflächengestaltung

1:1500

1:2000

1:5000

1:10000

1:20000

1:50000

1:100000

1:200000

1:500000

1:1000000

1:2000000

1:5000000

1:10000000

1:20000000

1:50000000

1:100000000

1:200000000

1:500000000

1:1000000000

1:2000000000

1:5000000000

1:10000000000

1:20000000000

1:50000000000

1:100000000000

1:200000000000

1:500000000000

1:1000000000000

1:2000000000000

1:5000000000000

1:10000

1:20000

1:50000

1:100000

1:200000

1:500000

1:1000000

1:2000000

1:5000000

1:10000000

1:20000000

1:50000000

1:100000000

1:200000000

1:500000000

1:1000000000

1:2000000000

1:5000000000

1:10000000000

1:20000000000

1:50000000000

1:100000000000

1:200000000000

1:500000000000

1:1000000000000

1:2000000000000

1:5000000000000

1:10000

1:20000

1:50000

1:100000

1:200000

1:500000

1:1000000

1:2000000

1:5000000

1:10000000

1:20000000

1:50000000

1:100000000

1:200000000

1:500000000

1:1000000000

1:2000000000

1:5000000000

1:10000000000

1:20000000000

1:50000000000

1:100000000000

1:200000000000

1:500000000000

1:1000000000000

1:2000000000000

1:5000000000000

1:10000

1:20000

1:50000

1:100000

1:200000

1:500000

1:1000000

1:2000000

1:5000000

1:10000000

1:20000000

1:50000000

1:100000000

1:200000000

1:500000000

1:1000000000

1:2000000000

1:5000000000

1:10000000000

1:20000000000

1:50000000000

1:100000000000

1:200000000000

1:500000000000

1:1000000000000

1:2000000000000

1:5000000000000

1:10000

1:20000

1:50000

1:100000

1:200000

1:500000

1:1000000

1:2000000

1:5000000

1:10000000

1:20000000

1:50000000

1:100000000

1:200000000

1:500000000

1:1000000000

1:2000000000

1:5000000000

1:10000000000

1:20000000000

1:50000000000

1:100000000000

1:200000000000

1:500000000000

1:1000000000000

1:2000000000000

1:5000000000000

1:10000

1:20000

1:50000

1:100000

1:200000

1:500000

1:1000000

1:2000000

1:5000000

1:10000000

1:20000000

1:50000000

1:100000000

1:200000000

1:500000000

1:1000000000

1:2000000000

1:5000000000

1:10000000000

1:20000000000

1:50000000000

1:100000000000

1:200000000000

1:500000000000

1:1000000000000

1:2000000000000

1:5000000000000

HAUPTVERSORGUNGSCENTRUM SPIEKERMARKT
STÄDTENBAULICHER VERTRAG
ANLAGE 4.2 - GESTALTUNGSELENTLINIEN
HAMBURG - 07.07.2015

Sehr geehrter

folgende Bestimmungslinien sind auf Grundlage unseres Marktopportunitäts sowie dessen Überarbeitung, u.a. vorgelegt am 13.08.14 im Bezirksamt Bergedorf sowie forgeschriebener, eingereicht zum Bauantrag am 19.02.2015, bei der weiteren Umsetzung zu beachten:

1. Boulevard

Der „Boulevard-Charakter“ der östlichen Bebauung ist beizubehalten. Er entsteht durch folgende Charakteristika:
in den Obergeschossen werden bewegte Kanten nach Westen zum zwischen allen Gebäuden (1-6) hinweg über Anger ausgebildet.
Im Erdgeschoss bildet ein durchgehender Unterschnitt in den linear angeordneten östlichen Gebäuden (3-6) als Überdachung den Boulevard und schließt diesen zusammen.

Die Platzflächen im Bereich der Überwege des Angers werden gestärkt. In diesen Bereichen sind mögliche Stellplatzflächen in der gleichen Farbgebung des Boulevards gepflastert, so dass diese als Erweiterung und Aufweitung des Boulevards fungieren können.

Gegenüber dem Marktopportunitäts wurde die Breite des Boulevards optimiert, um gleichzeitige, aber nicht überdimensionierte Flächen zu schaffen, welche die gestalterisch gewünschte kleinteilige Struktur mit dörflichem Charakter abbilden.

Die Fahrbahnbreiten wurden vergrößert, sowohl für komfortablere Parkmöglichkeiten zu bieten, insbesondere aber, um die Weiträumigkeit der Angerfläche und die zur Verfügung stehende Fläche für die Nutzung, bspw. als Marktplatz zu erhöhen.

Die Bewegung der Kunden wurde angepasst, auch um die Gebäude (4-5) in der Tiefe für die im Nachgang zum Marktopportunitäts integrierten Nutzungen in den Obergeschossen zu optimieren.

Siehe auch Anlage A dieser Bestimmungslinien.

2. Grüne Mitte

Die vom Freiraumplaner Atelier Loidl im Zuge des Konkretisierungsverfahrens vorgeschlagene „grüne Mitte“ wird beibehalten. Die Parkplätze sind in einem tieferen Rhythmus durch Baumplantagen gegliedert. Mittig zwischen den beiden Parkreihen ist das vorgeschlagene mit Grünem befallene In-Entwässerungssystem aus Mulden umgesetzt. Die für jeden Baum erforderliche offene Vegetationsfläche wird damit umgesetzt.

Siehe auch *Anlage A.8 dieser Gestaltungsleitlinien*.

3. Gestaltung der Gebäude zu „Auf dem Südruck“

Nach Osten hin erhalten die Gebäude (3-5) entgegen der Ausbildung nach Westen zum Boulevard keine durchgehende Höhenlinie, um die lineare Bebauung in ihrer Erschließung anzuknüpfen.

Hierzu tragen insbesondere die eingeschrittenen Loggien, die einem Staffgeschoss ähnlichen Dachterrassen im 2. Obergeschoss sowie die ausgreifenden Balkone bei, die mit ihrer kleinhedrigen Lebendigkeit ein adäquates Gegenüber zur gegenüber liegenden Bestandsteilbauung darstellen. Siehe auch *Anlage C dieser Gestaltungsleitlinien*.

4. Fassadengestaltung

Es werden wenige wiederkehrende stielente Fenster-Formate vorgeschlagen. Die Brüstungen sind sinnföhllich als Glasgeländer (durchlässig oder transluzant) bzw. mit Brüstungsriegele in und Glasausfachungen im Brüstungsbereich auszuführen, lediglich in den Eckbereiche der 2. Obergeschosse mit den dreiflüchtigen Dachterrassen sind diese dem Fassadenmaterial entsprechend auszuführen, um die Fickelung der Gebäude sicherzustellen.

Siehe auch *Anlage A. C dieser Gestaltungsleitlinien*.

5. Materialität

Entsprechend der überarbeiteten Planung des Konkretisierungsverfahrens ist eine Bekantung der Horizontalen in den Fassaden umzusetzen.

Das Erdgeschoss zum Boulevard ist als Frontal-Regel-Fassade auszubilden, die übrigen Fassadenbestandteile der Lichfassaden wie auch die seitlichen Umkleidungen des Vorchoces sind aus Holz oder holzimitierenden Materialien herzustellen, bspw. Recopal o.ä.

Eine Mischung mit anderen Fassadenmaterialien ist nicht vorgesehen.

Siehe auch *Anlage A. C dieser Gestaltungsleitlinien*.

6. Bestmögliche Einbindung Fassade Wohnturm (Gebäude 1)
Die Fassade des Wohnturms (Gebäude 1) wird gemäß dem Ergebnis des
Werkshopverfahrens in den Übergeschossen in der Materialität der linearen
Baukörper (3, 5) ausgeführt, im Erdgeschoss in der Farbigkeit der
Fassadenverkleidung des HEW-Marktes (ebenfalls Gebäude 1), in der Materialität
entsprechend der Volksbank (Gebäude 2) mit Verbundmauerwerk. Auch die
Betonkörper horizontalen wird übernommen.
Siehe auch Anlage 6 dieser Gestaltungsleitfäden.

7. Optionale Erweiterung (Gebäude 6)
Bei der optionalen Erweiterung (Gebäude 6) ist darauf zu achten, dass auch dieses
Gebäude, unabhängig von der Nutzung, in Gestalt und Materialität den
Gebäudezeilen 1 entspricht, z.B. durch Verwendung von Fassadenteilen, damit der
Angebot von einem Ensemble homogener Gebäude umstanden ist.

Freizeitliche Größe

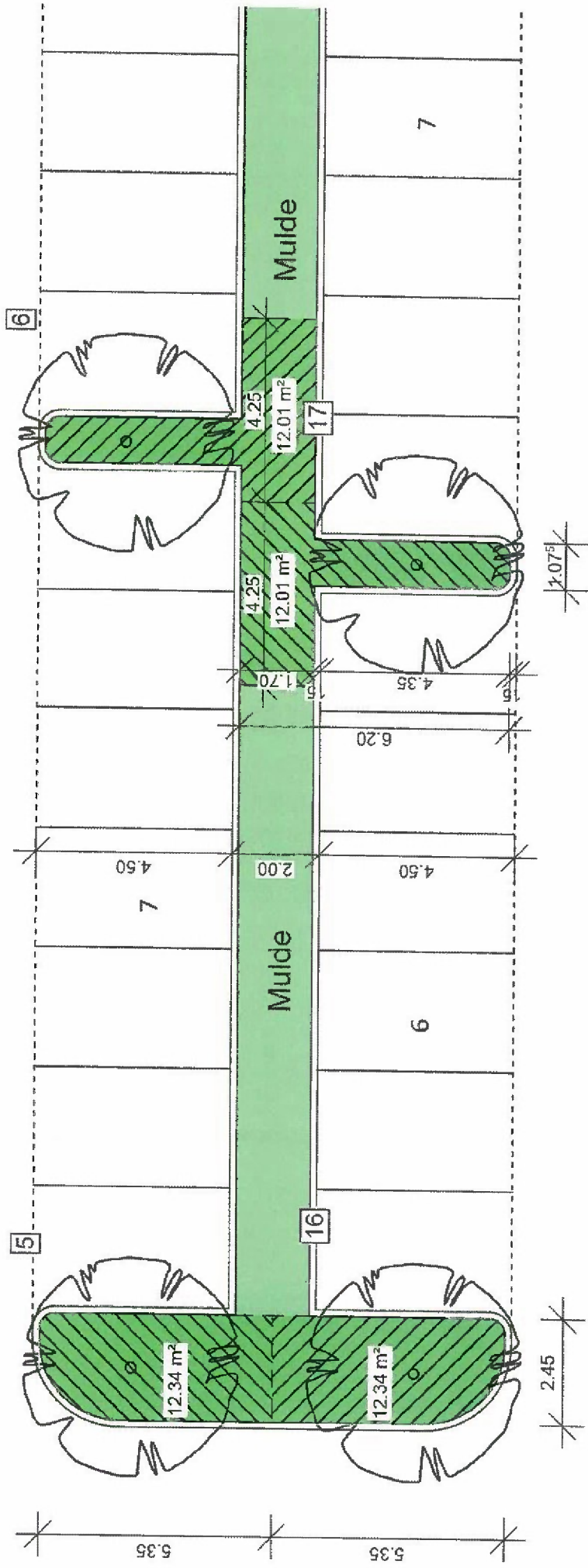
Anlagen

- Anlage A – Perspektivische Euclynard
- Anlage B – Detail Nachweis offene Vegetationsfläche
- Anlage C – Perspektivische Auf dem Sulzbrack
- Anlage D – Perspektivische Wohnturm



ANLAGE A ZUR ANLAGE 4.2 STÄDTEBAULICHER VERTRAG NAHVERSORGUNGSCENTRUM SPIEKERMARKT

PERSPEKTIVE BOULEVARD - STAND 07.07.2015





ANLAGE C ZUR ANLAGE 4.2 STÄDTEBAULICHER VERTRAG NÄHRVERSORGUNGSZENTRUM SPIEKERMARKT

PERSPEKTIVE AUF DEN SÜLZBRACK - STAND 07.07.2015



ANLAGE D ZUR ANLAGE 4.2 STÄDTEBAULICHER VERTRAG NAHVERSORGUNGSZENTRUM SPIEKERMARKT

PERSPEKTIVE WOHNTURM - STAND 07.07.2015



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Tiefisch 800880 - 21553 Hamburg

Firma



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauordnung - B

Wentzinger Straße 38a
21103 Hamburg
Telefax
040 -
E-Mail
Bauprufung@bergedorf.hamburg.de

Anspruchsmann:
Telefon - 040 - 42

GZ.: BWBZ/023588/2011
Hamburg, den 12. Juni 2015

Verfahren
Eingang Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
10.06.2011

Grundstück
Belegeneil
Baublock
Flurstück
Süderquerweg 101
607-060
10341 in der Gemarkung: Kirchwerder

Neubau REWE - Lebensmittelmarkt und Lagerhalle

ERGÄNZUNGSBESCHEID

Nummer 3 zum Baugenehmigungsbescheid über
- die Prüfung des Freiflächenplans für das Gesamtgrundstück mit
insgesamt 198 offenen Kfz-Stellplätzen



Termin nach Vereinbarung unter der
Telefon-Nr.: 42951 - 4000
Öffentliche Verkehrsmittel:
S2, S21 Bergedorf
Bus 235 Ralftrau Bergedorf
alle Busse Mchhof

Ausführungsrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

69 / 127 Schalltechnische Untersuchung
69 / 128 Freiflächenplan

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Rechtsbehelfsbefehrerung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe
Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

Anlage - immissionsschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
Anlage - naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Im Einzelfall werden weitere Gebühren in gesonderten Bescheiden gemäß § 1 Absatz 2
der Baugebührenordnung (BauGebO) in der geltenden Fassung erhoben.

Anlage zum Bescheid

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

1. Bezirksamt Bergedorf
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Wertorfer Straße 38a
21029 Hamburg
E-Mail: Verbraucherschutz@bergedorf.hamburg.de

AUFLAGEN

2. Durch den Betrieb der Stellplatzanlage darf es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) kommen.
Die Geräuschimmissionen sind gemäß den Vorgaben der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beurteilen.
3. Für die betriebsbedingten Geräuschimmissionen außerhalb von Gebäuden werden für die umgebende Bebauung folgende Grenzwerte festgelegt:
Bereich Süderquerweg
tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) 60 dB(A)
und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 45 dB(A)

Bereich Auf dem Sülzbrack 66 – 72
tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A)
und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 40 dB(A)

Bereich Auf dem Sülzbrack 48 – 54 und Sülzbrackring 1 – 11
tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) 50 dB(A)
und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 35 dB(A).
4. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die vorgenannten Pegel tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
5. Die Beleuchtungsanlagen dürfen nicht zu erheblichen Belästigungen durch Aufhellung oder Blendung führen. Durch entsprechende bauliche Ausführung ist sicherzustellen, dass die Lichtabstrahlung in den Bereich benachbarter Wohnraumbereiche nicht zu Überschreitungen gemäß der Lichtrichtlinie „Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz führt.
6. Grenzwert Raumaufhellung:
Die Aufhellung der Wohnbereiche im Umfeld der Beleuchtungsanlagen wird durch die mittlere Beleuchtungsstärke in der Fensterebene beschrieben.
Der Grenzwert für die Raumaufhellung beträgt:
Bereich Süderquerweg 5 lx
von 06.00 bis 22.00 Uhr
von 22.00 bis 06.00 Uhr 1 lx

Bereich Auf dem Stützbrack und Stützbrackring

von 06.00 bis 22.00 Uhr 3 lx
von 22.00 bis 06.00 Uhr 1 lx

7. Grenzwert Blendung:

Die maximal zulässige mittlere Leuchtdichte ist gemäß Pkt. 5 der Lichtrichtlinie zu ermitteln.

Das Blendmaß k_s darf hierbei den Immissionsrichtwert k nicht überschreiten.

Der Immissionsrichtwert k beträgt im Bereich Süderquerweg

von 06.00 bis 20.00 Uhr $K=160$

von 20.00 bis 22.00 Uhr $K=160$

von 22.00 bis 06.00 Uhr $K=32$

Auf dem Stützbrack und Stützbrackring

von 06.00 bis 20.00 Uhr $K=96$

von 20.00 bis 22.00 Uhr $K=64$

von 22.00 bis 06.00 Uhr $K=32$

Anlage zum Bescheid

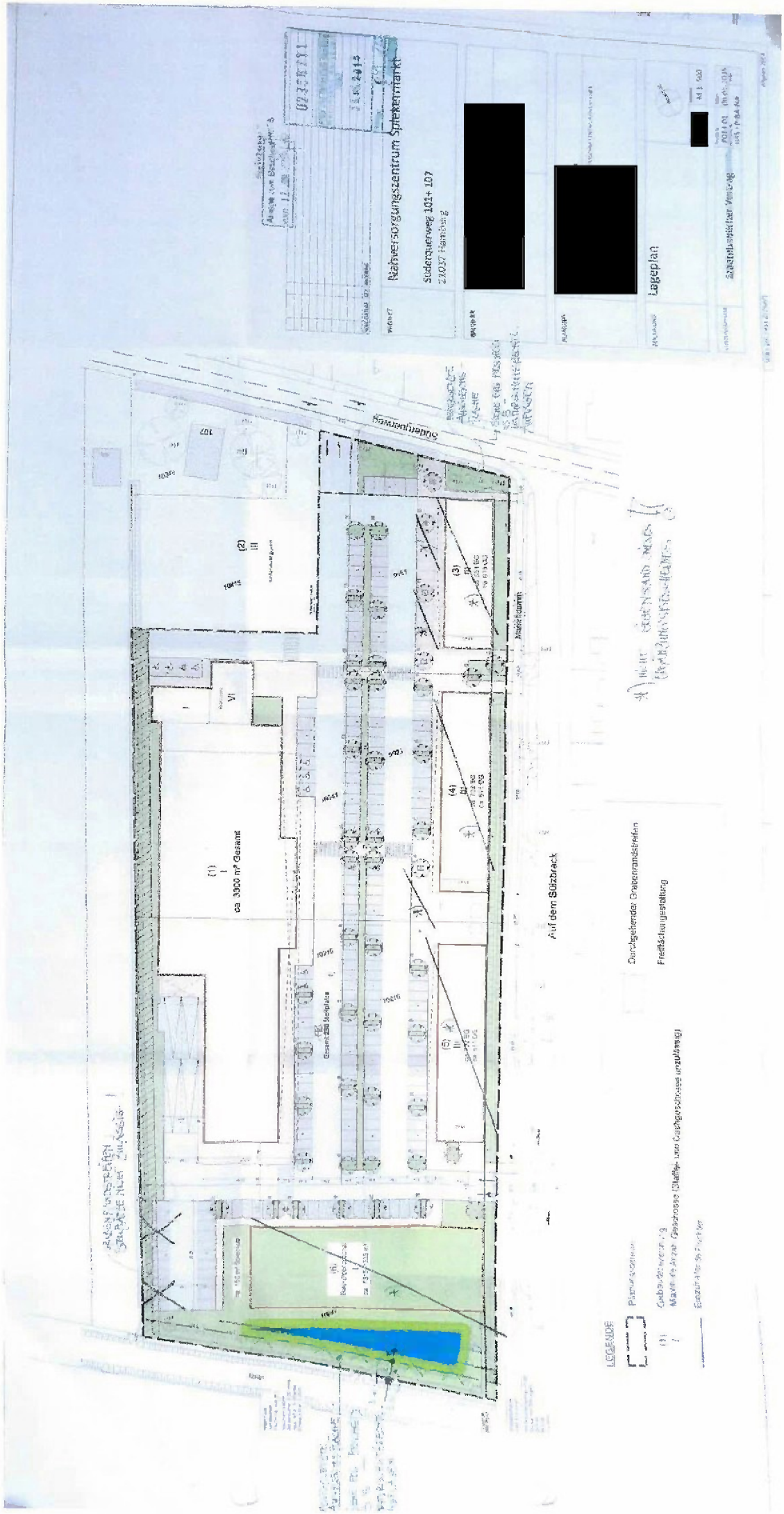
NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

8. Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Wentorfer Straße 39a
21029 Hamburg

AUFLAGEN

9. Für Bäume und Hecken im Bereich des Freiflächenplanes gilt die Hamburger Baumschutzverordnung.
10. Zusätzlich befinden sich im Bereich des Freiflächenplanes (BWBZ/02358/2011) bereits folgende Ausgleichsmaßnahmen:
 - 10.1 eine aus 7 Einzelbäumen bestehende Baumreihe am Süderqueweg 101 und
 - 10.2 ein 5 m breiter Pflanzstreifen - bestehend aus 10 großkronigen Einzelbäumen und Strüchem - entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Bauvorhaben „Anbau einer Stahnhalle /AZ. Vm/BA3/147/93“.
11. Die auf dem Grundstück vorhandenen Ausgleichspflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, sie sind bei der Baumaßnahme wirksam (z. B. mit Schutzzäunen) nach DIN 18 920 vor Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen.
Bei der o. g. Baumreihe ist der Kronen- bzw. Wurzelraum der Bäume unbeeinträchtigt zu erhalten.
Im Bereich des rückwärtigen 5 m breiten Pflanzstreifens ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Zum Schutz der Gehölze innerhalb des Pflanzstreifens ist ein Mindestabstand von 3 m zwischen Pflanzstreifen und Regenrückhaltebecken von jeglichen Bodenveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen etc.) auszunehmen.



ZUSÄTZLICHE
STÄRKE NUR ZUM ANSICHT

(1)
ca. 3000 m² Gesamt

(2)
III

(3)
III
ca. 1100 m²
ca. 1100 m²

(4)
III
ca. 1100 m²
ca. 1100 m²

(5)
III
ca. 1100 m²
ca. 1100 m²

(6)
III
ca. 1100 m²
ca. 1100 m²

LEGENDE

Planumstruktur

Gebäudekörper - 2/3
Maximale Anzahl Geschosse (Quadrat- und Rechteckgeschoss unvollständig)

Einbauten für 2/3

Durchgehender Treppenhof

Friedliche Gestaltung

Auf dem Süßbrack

INSTITUT FÜR ARCHITECTUR UND URBANISME
VERGLEICHENDE ARCHITECTUR

Abgleich von Baugenehmigung
2007.11.20

07330011

11.01.2010

Nahversorgungszentrum Spiretmarkt
Suderqueweg 101+107
21037 Hamburg

WIRKER

AUFTRAG

Lageplan

Zustellungsdatum: 2007.11.20

Seite 2/2

Die Sortimentsliste ist wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts.

Abb. 35: Sortimentsliste für Bergedorf

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung (Damen, Herren, Kinder) ▪ Bücher ▪ Computer und Zubehör, Telekommunikation ▪ Elektrogeräte, Leuchten ▪ Foto, Film ▪ Geschenkartikel ▪ Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat ▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf ▪ Kunstgegenstände ▪ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schürzen) ▪ Optik ▪ Schuhe ▪ Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe, Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Outdoor-/Trekkingbedarf) ▪ Schreibwaren ▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) ▪ Sanitärwaren ▪ Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger) ▪ Uhren und Schmuck ▪ Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baustoffe, Baumarktartikel ▪ Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen) ▪ Büromaschinen ▪ Camping-Großartikel (Zelte, Wohnwagen) ▪ Farben, Lacke ▪ Fahrräder ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) ▪ Kfz-Zubehör ▪ Möbel (inkl. Matratzen) ▪ Musikinstrumente ▪ Sanitärwaren ▪ Tapeten ▪ Werkzeuge, Eisenwaren ▪ Zoobedarf, Tiermahrung
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren ▪ Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Apotheke) ▪ Schnittblumen ▪ Kioskwaren/ Zeitschriften 	

Quelle: [Redacted] 2010

[Redacted] GmbH 2010



Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel
Ziele und Ansiedlungsgrundsätze



Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Mail: info@bsu.hamburg.de
www.hamburg.de/bsu

Hamburg, Mai 2014



Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel Ziele und Ansiedlungsgrundsätze

Beschluss der
Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau
vom 23.01.2014

Inhalt

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

Einleitung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Hamburg

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

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

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

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

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

1.2 Das polyzentrische, hierarchische Zentrensystem erhalten und entwickeln!

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

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

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

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

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

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

1.3 Einzelhandelsangebot und Nutzungsmischung der Zentren stärken!

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

1.4 Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sichern!

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

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

1.5 Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen und Handwerk sichern!

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

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

1.6 Planungs- und Investitionssicherheit schaffen!

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

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

1.7 Konkretisierung und Fortschreibung der Steuerungsinstrumente

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

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

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

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

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

2. Die Hamburger Zentren

2.1 System der zentralen Standorte und Zentrenhierarchie

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

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

City (A-Zentrum)

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

Bezirkszentren (B1-Zentren)

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

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

Innere Stadt

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

Bezirksleistungszentren (B2-Zentren)

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

Stadtteilzentren (C-Zentren)

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

Nahversorgungszentren (D-Zentren)

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

2.2 Räumliche Definition „Zentraler Versorgungsbereiche“

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

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

- Möglich ist eine Einzelhandelssteuerung, die sich – ohne planerische Abgrenzung – auf die faktisch vorhandenen Versorgungsbereiche bezieht. Das volle Instrumentarium des BauGB zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ist so jedoch nicht anwendbar.
- Um die baurechtlichen Instrumente im Rahmen der verbindlichen Bauplanung in vollem Umfang anwenden zu können, ist eine genaue planerische Abgrenzung (auch unter Würdigung zukünftiger Entwicklungsspielräume) der Hamburger Zentren als „Zentrale Versorgungsbereiche“ hilfreich. Eine solche Abgrenzung

- ermöglicht die Feststellung einfacher Bebauungspläne zum Zentralschutz (§ 9 (2a) BauGB),
- bezieht sich nicht mehr nur auf den Bestand, sondern umfasst (auch für Genehmigungen von Vorhaben gem. § 34 BauGB) zusätzlich die Entwicklungsperspektiven der Zentren, und
- ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der planerischen Abwägung insbesondere zu berücksichtigen.

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

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

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

3. Hamburger Sortimentsliste

3.1 Notwendigkeit einer Sortimentsliste

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

Eine Sortimentsliste muss daher

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

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

3.2 Kriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

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

Zentrenrelevante Sortimente:

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

erwünscht (wenn Ansiedlung realistisch).

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

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

3.3 Hamburger Sortimentsliste

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

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

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

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

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

3.3.1 Hamburger Sortimentsliste

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

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

Möbelmärkte (außerhalb von Zentren)

Möbelmärkte haben die Kernsortimente:

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

Als zentrenrelevante Randsortimente können diesen Kernsortimenten sachlich zugeordnet werden:

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

Bau- und Gartencentern (außerhalb von Zentren)

Bau- und Gartencentern haben die Kernsortimente:

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

Als zentrenrelevante Randsortimente können diesen Kernsortimenten sachlich zugeordnet werden:

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

4. Ansiedlungsregeln

Die Funktion der „Leitlinien für den Einzelhandel“ liegt darin, eine Entscheidungsgrundlage für die einzelhandelsrelevanten Planverfahren und für die Bewertung von Einzelhandelsansiedlungen zu bieten. Verbindlichkeit für konkrete Ansiedlungsverfahren erlangen die Ansiedlungsregeln jedoch nur durch Umsetzung in Planungsrecht.

Wenn bestehende Bauleitpläne im Widerspruch zu den gesamtstädtischen Ansiedlungsregeln stehen, können anlassbezogene Änderungsverfahren erforderlich werden. Einzelhandelsrelevante Planungen und Ansiedlungen sind in einer Abwägung über die Verträglichkeit im Einzelfall zu prüfen.

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

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

4.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

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

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

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

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

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

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

4.2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment

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

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

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

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

4.3 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Städtebauliche Anforderungen an Einzelhandelsentwicklungen

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

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

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

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

5. Metropolregion und Umlandabstimmung

5.1 Bezüge und Verflechtungen zum Umland

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

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

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

5.2 Landesebene: Trilaterale Vereinbarung

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

kultur auf Grundlage frühzeitiger, umfassender Information, Informationsaustausch und Erörterungen sind bei Einzelhandelsplanungen und -vorhaben für Neuanordnungen, Umstrukturierungen und Erweiterungen um mehr als 30 % vorgesehen:

- für die Äußere Stadt Hamburgs sowie den Ordnungsräum¹ ab 5.000 m² Verkaufsfläche,
- für das übrige Gebiet der Metropolregion ab 10.000 m² Verkaufsfläche.

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

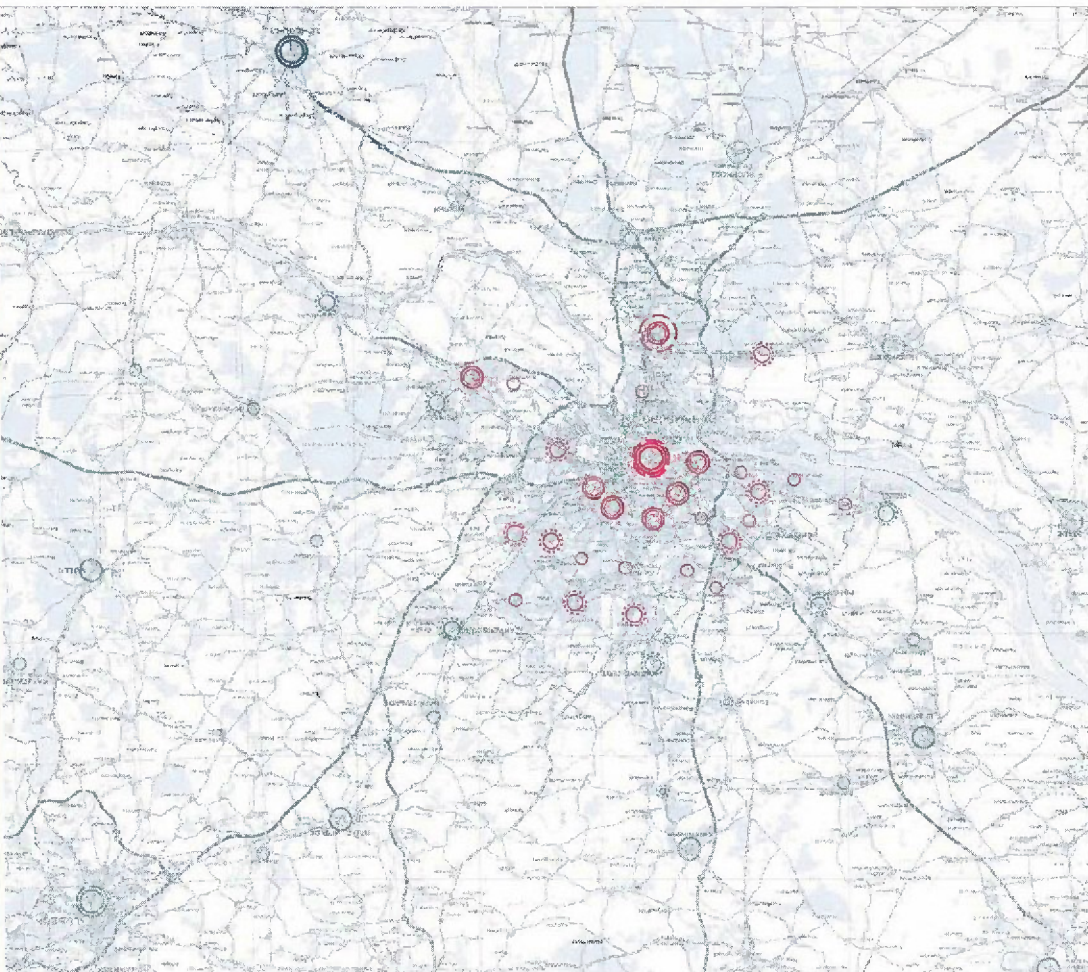
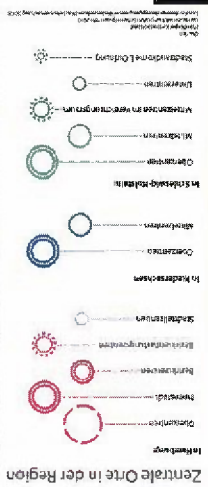
5.3 Kommunale Ebene: Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung

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

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

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

¹ Als raumordnerische Kategorie nicht mehr im Gebrauch



5.4 Berücksichtigung von Umland-Belangen bei der Beurteilung von Vorhaben

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

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

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt


www.hamburg.de/bsu

V.i.S.d.P. 

Bearbeitung

Ami für Landes- und Landschaftsplanung

Abteilung Landes- und Stadtentwicklung


www.hamburg.de/zentren

Kontakt für Rückfragen

Ami für Landes- und Landschaftsplanung

Abbildungen

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

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

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

Auflage

3 000 Stück

Mai 2014



Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

miu@bsu.hamburg.de
www.hamburg.de/bsu



Hamburg

Behörde für
Stadtentwicklung
und Umwelt

SPIEKERMARKT, HAMBURG-
KIRCHWERDER

Stellungnahme zu zusätzlichen Verkaufsflächen

Kunde [REDACTED] GmbH & Co. KG,
Hamburg

Datum: 16. Dezember 2014



Inhalt

0	Auftrag, Aufgabenstellung, Methodische Vorgehensweise.....	3
1	Kurzskizze zum Projekt	4
2	Einordnung in das Zentritkonzept.....	5
3	Wettbewerbsituation	6
3.1	Lokaler Wettbewerb	6
3.2	Übergeordneter Wettbewerb	7
4	Einzugsgebiet und Nachfragerolumen.....	8
5	Mögliche Auswirkungen.....	9
5.1	Nahversorgungsrelevante Sortimente	9
5.2	Zentrenrelevante Sortimente	11
5.3	Gesamtattraktivität des Vorhabens und mögliche Beschränkung der Zentren	12
6	Fazit	15

Disclaimer

Es wird darauf hingewiesen, dass die GfK GeoMarketing GmbH für die Angaben in diesem Gutachten nur der Grundstücksgesellschaft [REDACTED] GmbH & Co. KG, Hamburg, gegenüber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen haftet.

Das Gutachten enthält gutachterliche Einschätzungen und wissenschaftlich fundierte Prognosen. Für jede Prognose gilt naturgemäß, dass deren Einflüsse nicht garantiert werden kann.

Drittens gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in dem Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausdrücklich ausgeschlossen.

0 Auftrag, Aufgabenstellung, Methodische Vorgehensweise

Die Grundstücks-Gesellschaft [REDACTED] GmbH & Co KG, Hamburg, plant auf dem Areal der ehemaligen Brotfabrik [REDACTED] im Hamburger Stadtteil Kirchwerder die Etablierung eines Nahversorgungs-zentrums („Spiekermarkt“) mit einem Rewe Verbrauchermarkt als großflächigem Magnetbetrieb. Dieser ist bereits genehmigt und im Bau und soll noch in 2014 eröffnet werden.

Das Vorhaben war jedoch von vornherein nicht als isolierter Verbrauchermarktstandort, sondern als multifunktionales Entwicklungsareal mit Einzelhandel, Wohnungen, Büros/Praxen/ Einzelhandelsmaßnahmen, Dienstleistungen und weiteren gewerblichen Nutzungen vorgesehen und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Hamburger Bezirks Bergedorf folgerichtig als zu entwickelndes Nahversorgungs-zentrum festgelegt. Um über die Gestaltung und Anordnung der Gebäude, die das zentrale Element Verbrauchermarkt ergänzen, einen Konsens zu erreichen, wurde gemeinsam mit dem Bezirk ein städtebaulich-freiraumplanerisches Workshopverfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse nun umgesetzt werden sollen.

Daher befasst sich der Entwickler nun mit den ergänzenden Einzelhandelsnutzungen, insbesondere einem Drogeriemarkt, der im Gebäude des Verbrauchermarktes untergebracht werden soll, sowie weiteren, ergänzenden Shops, die überwiegend in den Erdgeschosses der für Büros und Praxen vorgesehenen Gebäude Platz finden sollen. Weiterhin ist eine zusätzliche Wohnbebauung in den Obergeschossen geplant.

Um Planungsrecht zu schaffen, benötigt der Vorhabenträger eine Bewertung der zusätzlichen Verkaufsfächen im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks sowie eine Einschätzung der möglichen Auswirkungen auf die relevanten Zentren in den Vier- und Marschlanden. Das vereinbarte und mit Vertretern des Bezirks abgestimmte Untersuchungsdesign beinhaltet Ausführungen zum Vorhaben, zur Einordnung des Standortes in das Zentrenkonzept und zum voraussichtlichen Einzugsgebiet, eine qualitative Betrachtung der Wettbewerbssituation und eine qualitative Stellungnahme zur Verträglichkeit der geplanten Nutzungen.

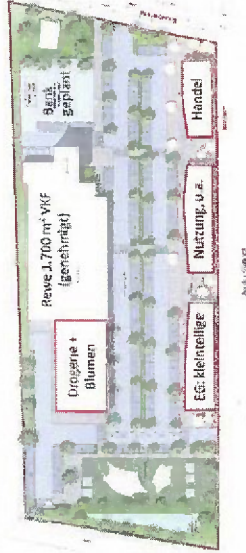
Die vorliegende Stellungnahme basiert auf aktuellen Vor-Ort-Begehungen der Gutachter, den vom Auftraggeber und seinen Partnern zur Verfügung gestellten Informationen zum Projekt sowie weiteren Recherchen. Schließlich wurden die relevanten sekundärstatistischen amtlichen Daten, Materialien und Informationen sowie institutsinterne Unterlagen und die Ergebnisse bereits vorliegender Studien von GfK GeoMarketing zur Versorgungssituation in den Vier- und Marschlanden (2008) und zum Projekt (2008, 2010) projektbezogen aufbereitet und einbezogen.

1 Kurzskeze zum Projekt

Der Standort

- Seit 2007 brach liegendes Areal der ehemaligen Broitfabrik [REDACTED] in den südlichen Vier- und Marschlande im Stadtteil Kirchwerder (rd. 9.300 Einwohner).
- Umfeld durch Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen, aber auch vereinzelt Dienstleistungen, Handel und Gewerbe geprägt.
- An der Kreuzung Süderquerweg/Auf dem Sulzbrack mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Pkw noch vergleichsweise gut erreichbar.

Übersicht 1: Übersichtsplan des Vorhabens



Das Vorhaben

- Nahversorgungszentrum „Spiekermarkt“ bestehend aus einem im Bau befindlichen Rewe-Verbrauchermarkt, der noch in 2014 eröffnet wird; im selben Gebäude sind ergänzend ein Drogeriemarkt und ein Blumengeschäft geplant, in drei gegenüber liegenden Gebäuden zudem kleinteilige Nutzungen, darunter auch Einzelhandel.
- Hauptgebäude: Blumen (max. 125 m² VKF) und Drogerie (590 m² VKF, ein Betreiber konnte bereits gewonnen werden) geplant.
- Drei gegenüber liegende Gebäude: nur im Erdgeschoss ist Einzelhandel vorgesehen, wobei nicht die gesamte Fläche als Verkaufsfläche genutzt würde, da auch Nebenflächen, Gastronomie und ggf. Dienstleistungen Platz beanspruchen.
- Da die Vermietungsverhandlungen naturgemäß noch nicht abgeschlossen sind, steht das genaue Flächenprogramm noch nicht fest. Übersicht 2 zeigt auf, welche Sortimente überhaupt vorgesehen sind und wieviel Verkaufsfläche für dieses Sortiment jeweils maximal geplant ist. Nur ein Teil davon könnte in den geplanten Gebäuden überhaupt realisiert werden, sodass es sich um sortimentspezifische Oberkantenwerte handelt.

Übersicht 2: Flächenprogramm (maximale VKF je Sortiment)

- *Nahrungs- und Genussmittel:*
70 m² (z.B. Süßwaren)
- *Gesundheit, Pflege, Optik:*
590 m² Drogeriemarkt
125 m² Apotheke (Verlagerung)
275 m² weitere (z.B. Sanitäts- haus, Optiker, Hörgeräte)
- *Bekleidung und Schuhe:*
400/300 m² Bekleidung
300/400 m² Schuhe
- *Blumen:* 125 m²

Gutachterliche Kommentierung

Wie bereits in früheren Gutachten von GfK GeoMarketing zur Versorgungssituation in den Vier- und Marschlanden festgestellt, ist der Standort im lokalen Kontext für die Etablierung eines zeitgemäßen Nahversorgungsangebots geeignet, zumal damit der Unterversorgung der Bevölkerung in Kirchwerder und Altengamme und den erheblichen Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet begegnet werden kann. Rewe wird noch in 2014 eröffnen, den vollen Funktionsumfang eines Nahversorgungs-zentrums wird der Spiekermarkt aber erst durch die anrendenden Nutzungen in den noch zu errichtenden Gebäuden erhalten. Die vorgeschlagenen Sortimente stellen aus unserer Sicht eine sinnvolle und für Nahversorgungs-zentren typische Angebots-ergänzung dar. Die Verträglichkeit des geplanten Angebots sowie die Einordnung in das Zentrenkonzept wird in den nachfolgenden Kapiteln behan-delt.

2 Einordnung in das Zentrenkonzept

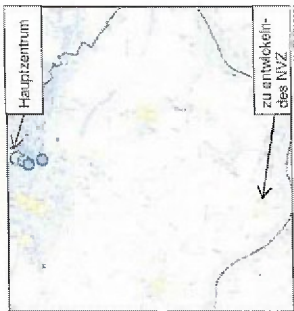
Das gültige Zentrenkonzept des Bezirks Bergedorf weist den Projektstandort am Süderquerweg als „zu entwickelndes Nahversorgungszentrum“ bzw. als „zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich“ aus und damit als Teil des hierarchisch abgestuften Systems der Zentren, auf die sich die Entwicklung von Einzelhandelsflächen konzentrieren soll. Die Stadt geht einen Schritt weiter und weist den Standort in der Zentrenkarte schon als Nahversorgungszentrum aus.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Kriterien des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Einstufung als Nahversorgungszentrum und prüft, ob diese am Spielermarkt erfüllt sind.

Übersicht 3: Kriterien eines Nahversorgungszentrums

Merkmal	Situation am Spielermarkt
<i>Vorhandensein eines großen Lebensmittelanbieters</i>	Die Etablierung eines Verbrauchermärktes ist genehmigt und befindet sich derzeit im Bau. Rewe wird dort einen modernen Markt nach dem <i>Green Building</i> -Konzept betreiben.
<i>Ergänzende spezialisierte Angebote in geringster Breite und Tiefe</i>	Ergänzend sind in erster Linie andere Angebote aus dem für Nahversorgungszentren typischen periodischen Bedarfsbereich vorgesehen (u.a. Drogerie, Apotheke, Blumenhändler). Diese sollen durch einzelne Läden mit aperiodischen Sortimenten ergänzt werden (z.B. Opfker, Hörgeräte, Sanitätensaus, Bekleidung, Schuhe).
<i>Ergänzende einzelhandelsnahe Dienstleistungen</i>	Im Erdgeschoss der Gebäude für die zusätzlichen Einzelhandelsflächen ist grundsätzlich auch die Etablierung einzelhandelsnaher Dienstleistungen zur Arrondierung möglich. Konkret geplant ist eine gastronomische Nutzung. Darüber hinaus sind in den oberen Geschossen auch Arztpraxen/Büros vorgesehen. Die Volksbank hat zur Etablierung einer Bankfiliale einen Teil des Areals erworben.
<i>Städtebaulich integrierte Lage in direkter Nähe zur umgebenen Wohnstruktur</i>	Der Standort ist städtebaulich integriert und schließt direkt an bestehende Wohnbauung an, die u.a. durch die Reihenhäuser am Südrackerweg eise – gemessen an anderen Standorten in Kirchwerder – etwas höhere Verdichtung aufweist. Ferner sind auf dem Areal selbst bis zu 35 Wohneinheiten geplant.
<i>Räumlich-funktionale Einheit</i>	Die Planung des Spielermarktes erfolgt aus einer Hand, sodass die beantragten Flächen Teil eines Gesamtkonzeptes sind und auf die übrigen, z.T. bereits genehmigten Nutzungen sowohl baulich als auch funktional abgestimmt sind. Die Gebäude sind um einen zentralen Parkplatz organisiert und durch Fußwege miteinander verbunden.

Zentrenkonzept des Bezirks:



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bergedorf.

Gutachterliche Kommentierung

Wie dargelegt, erfüllt der Spielermarkt in Kirchwerder mit den noch umzusetzenden Nutzungen die im bezirklichen Zentrenkonzept (§. dort Kapitel 6.2.2) angelegten Kriterien für die Einstufung als Nahversorgungszentrum, sodass diese auch formal erfolgen könnte. Die räumliche Abgrenzung sollte dabei an das inzwischen bekannte Konzept angepasst werden. Mit Blick auf die zulässigen Verkaufsfächen in Nahversorgungszentren stellt das Zentrenkonzept einige Regeln auf. Demnach sind vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente anzusetzeln, zu denen, abgesehen von dem hier nicht zur Debatte stehenden Rewe, die Drogerie, die Shops für Lebensmittel und Blumen und die Apotheke gehören (zusammen max. 910 m²). Diese Sortimente sind grundsätzlich zulässig, bedürfen aber wegen des Umfangs (> 800 m²) einer Einzelprüfung. Die übrigen beantragten Sortimente sind zentrenrelevant und daher im Regelfall auf 200 m² beschränkt, sodass im Folgenden zu diskutieren ist, ob eine Ausnahme verträglich wäre

3 Wettbewerbsituation

3.1 Lokaler Wettbewerb

Aufgrund der geringen Einwohnerdichte, der durch den Elbvertiefungs- und der Verkehrsverbindungen verfügbaren die Vier- und Marschlande über ein geringes Einzelhandelsangebot, das sich vor allem auf die drei Nahversorgungscentren verteilt und durch vereinzelte Beiräte außerhalb der Centren ergänzt wird

im Nahversorgungscentrum Fünfhausen (5,9 km nordwestlich) fungiert der gut angernommene Edeka aktiv Markt [redacted] als Magnetbetrieb und wird durch einen Bäcker in der Vorkassenzone, einen gut sortierten Getränkemarkt sowie ein Blumengeschäft und eine Apotheke ergänzt, die ihren bisherigen Standort in Ochsenwerder aufgegeben hat und in die ehemalige Schlecker-Filiale eingezogen ist.

Das Nahversorgungscentrum Neuengamme (rd. 6,4 km nordöstlich) wird geprägt durch den sehr gut etablierten und zur Edeka-Gruppe gehörenden Vierländer Markt [redacted] der auf seiner großen Verkaufsfläche ein sehr umfassendes Angebot ansprechend präsentiert und durch Shops in der Vorkassenzone ergänzt wird. Neu ist der in 2013 eröffnete Aldi-Markt in direkter Nachbarschaft, jedoch knapp außerhalb des Zentrums. Eine weitere Ladenzeile mit 799 m² Verkaufsfläche ist in Planung, die einem Drogeriemarkt (rd. 600 m²) und einigen kleinen Shops Anschließmöglichkeiten bieten soll.

Im Nahversorgungscentrum Curslack (rd. 6,7 km nordöstlich) liegt nur etwa 850 m vom Neuengammer Zentrum entfernt und besteht aus einem Penny Lebensmittel-Discount, ergänzt durch einen Kiosk, ein auf Fernseher spezialisiertes Elektrogeschäft und das kleine Lebensmittel-, Tabak- und Zeitschriftenlädchen A&O.

Außerhalb der Centren gibt es innerhalb des Einzugsgebietes nur wenige Geschäfte. Zum einen sind dies Bäcker, Tankstellen und sehr kleine Lebensmittelmärkte, die – auch aufgrund der großen Entfernungen zu den Nahversorgungscentren – für eine ergänzende, wohnortnahe Versorgung mit Nahrungsmitteln und Genussmitteln sorgen, wegen des begrenzten Angebots und th. eingeschränkter Öffnungszeiten eine massiven Kaufkraftabfluss jedoch nicht verhindern können. Drogeriewaren kommen dort allenfalls in sehr geringem Umfang als Randsortiment vor. Blumen und Pflanzen gibt es vielfach im Direktverkauf ab Gärtnerei, teilweise auch in dafür eingerichteten kleinen Verkaufsräumen. Projektrelevante aperiodische Sortimente sind im Einzugsgebiet nicht anzutreffen und kommen in den Vier- und Marschlanden auch außerhalb des Einzugsgebietes nur sehr punktuell auf kleinen Flächen vor.



NVZ Fünfhausen



NVZ Neuengamme



NVZ Curslack

3.2 Übergeordneter Wettbewerb

Auch im periodischen Bedarfsbereich erfolgt nur ein Teil der Versorgung wohnortnahe in den Nahversorgungscentren. Typischerweise wird ein Teil des Bedarfs auch in größerer Entfernung zum Wohnort gedeckt, so z.B. auf dem Arbeitsweg, an den Versorgungsstandorten höherer Hierarchiestufe und in SB-Warenhäusern, die häufig an Sonderstandorten bzw. in Gewerbegebieten liegen. Die projektrelevanten apotheken- und zentrenrelevanten Sortimente gehören zum typischen Angebot höherer Zentren.

Für die Bevölkerung im Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungscentrums sind die wichtigsten übergeordneten Einkaufsorte zum einen das **Hauptzentrum Bergedorf** (rd. 12 km nördlich). Im periodischen Bedarfsbereich sind insbesondere die zahlreichen Drogeriemärkte sowie auch die SB-Warenhäuser Marktkauf und – im Fachmarktergänzungsbereich – Kaufland projektrelevant. Im apotheken Bedarfsbereich verfügt das Hauptzentrum über ein umfassendes Angebot an Bekleidungs- und Schuhgeschäften unterschiedlicher Genres sowie diverse Optiker und andere Anbieter gesundheitsbezogener zentrenrelevanter Sortimente.

Darüber hinaus verhalten sich die Einkaufsbeziehungen heute auf eine **Vielfzahl weiterer Standorte**.

Im periodischen Bedarfsbereich sind mit Blick auf das Drogeriesortiment u.a. das über den Hauptdeich bequeme erreichbare Gewerbegebiet im Westen Geesthachts (u.a. Familia) und die Anbieter im Zentrum von Geesthacht zu erwähnen.

Im apotheken Bedarfsbereich, insbesondere in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe, dürfte auch viel Kaufkraft an die Hamburger Innenstadt und an die nächstgelegenen Shoppingcenter (u.a. Billstedt-Center) abfließen. Auch das Zentrum von Geesthacht weist ein relevantes Angebot auf.

Mit Blick auf **Einzelhandelsplanungen** ist – abgesehen von der bereits erwähnten Planung in Neungamme (u.a. Drogeriomarkt) – die Etablierung eines Nahversorgungscentrums mit 3.000 m² Verkaufsfläche am Schleusenbogen im Entwicklungsgebiet Weidenstieg vorgesehen. Dieses wird der Versorgung des dort ersitzenden Wohngebietes sowie angrenzender Bereiche von Nettelnburg dienen und dürfte keine Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Spiekermarkt aufweisen.

Gutachterliche Kommentierung

Die nahe zueinander gelegenen Nahversorgungscentren Neungamme und Curslack, wo ein weiterer Flächenausbau u.a. mit einem Drogeriemarkt vorgesehen ist, stellen in den Vier- und Marschlanden den klaren Einzelhandelschwerpunkt dar und dürften das Einzugsgebiet des Spiekermarktes begrenzen.

Die lokale Wettbewerbssituation ist mit Blick auf die projektrelevanten Sortimente (dies sind insbesondere Bekleidung und Schuhe, Drogeriewaren und zentrenrelevante Sortimente aus dem Bereich Gesundheit/Pflege/Optik) sehr übersichtlich. Bekleidungs- und Schuhanbieter, Sanitätshäuser und Optiker sind innerhalb des Einzugsgebietes nicht vorhanden und Drogeriewaren kommen allenfalls in geringem Umfang als Randsortiment vor.

Die am Spiekermarkt zusätzlich geplanten Anbieter treffen also überwiegend erst außerhalb des Einzugsgebietes auf typische Wettbewerber, die in erster Linie in den gut ausgestellten, höherwertigen Zentren und Shoppingcentern lokalisiert sind.

4 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Übersicht 4: Einzugsgebiet des geplanten NVZ Kirchwerder



Legende:

- Mikrostandort
- Zone I
- Zone II
- Zone III
- Handelsprojekte
 1. NVZ Fünfhausen
 2. NVZ Neuenigamme
 3. NVZ Curatsack
 4. Hauptzentrum Borgedorf
- Projekte
 1. Ergänzung NVZ Neuenigamme (u.a. Budnikowsky)
 2. NVZ am Schliesensgraben
- Hauptstraßen
- Autobahnen

Gutachterliche Kommentierung

Das abgegrenzte Einzugsgebiet des Spielmarktes bzw. des geplanten Mäherzentrums umfasst in erster Linie Kirchwerder und kleine Bereiche der angrenzenden Stadtteile. Aufgrund der erfolgten und noch anstehenden Angebotsausweitung (Aldi, Budni) im sehr gut ausgestatteten Zentrum von Neuenigamme ist nicht damit zu rechnen, dass der Spielmarkt nennenswert auf die dortige Wohnbevölkerung reflektieren kann. Dagegen erscheinen stabile Einkaufsbeziehungen in den Raum Fünfhausen wahrscheinlich, die sich allerdings vor allem auf die in Fünfhausen nicht vorhandenen Angebote (Drogeriemarkt, aperiodische Sortimente) beziehen dürften, sodass dort eine geringere Marktdurchdringung zu unterstellen ist und der Bereich als Zone III eingestuft wurde. Insgesamt reflektiert das Vorhaben in Kirchwerder auf ein Bevölkerungspotenzial von rd. 11.200 Einwohnern, zzgl. 5% Potenzialreserve für sporadische Einkäufe u.a. von weiter entfernt lebenden Kunden und Touristen.

Übersicht 5: Einzelhandelsrelevante Nachfrage im Einzugsgebiet

Strukturdaten des Einzugsgebietes 2014				
	Einwohner ¹⁾ absolut	in % Index	Einzelhandelsleistung ²⁾ in Mrd. €	in % Index
Zone I	3.818	84,1	6.925	26,1
Zone II	4.700	42,0	6.025	32,5
Zone III	2.681	23,9	6.927	18,8
Gesamt	11.205	100,0	6.925	77,6
5 %-ige Potenzialreserve				3,9
Einzugsgebiet gesamt				81,5
				180,0

Parallellösungen möglich

1) U. Statistisches Bundesamt, Statistik der Bevölkerung in Hamburg.
 2) Die einzelhandelsrelevante durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabenleistung in Deutschland beträgt 2014 5.697 Euro, exkl. MwSt., Tendenz: konstante, mit Kapitalintensivem (einstufig) Versandhandel und Anstieg beim Lebensmittelmarkt. Ergänzende Berechnungen auf der Grundlage von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

5 Mögliche Auswirkungen

Die am Spielernmarkt geplanten Nutzungen beinhalten neben dem bereits genehmigten Rewe-Verbrauchermarkt, der nicht Gegenstand dieser Ausarbeitung ist, weitere Verkaufsflächen, die noch nicht genehmigt sind.

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** sind keine zusätzlichen großflächigen Anbieter vorgesehen. Größter Anbieter wäre der Drogeriemarkt mit 590 m² Verkaufsfläche; zusammen mit den zusätzlich angegedachten Shops beliefen sich die zusätzliche Verkaufsfäche für Nahversorgungsanbieter dennoch auf über 800 m², sodass eine genauere Betrachtung geboten ist.

Im Bereich der **zentrenrelevanten Sortimente** sollen Nahversorgungszentren im Regelfall nur bis zu 200 m² Verkaufsfläche bereit halten, um das Hauptzentrum zu schützen. Am Spielernmarkt besteht seitens des Entwicklers der Wunsch, solche ergänzenden Sortimente in größerem Umfang zu etablieren, zumal eine entsprechende Mieternachfrage bestehen soll. Daher ist auch für diese Sortimente eine Prüfung erforderlich.

Das planungsrechtliche Instrumentarium zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben dient in erster Linie dem Erhalt bzw. der Schaffung ausgewogener Versorgungsstrukturen, was v.a. über den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Auswirkungen erreicht wird. Daher wird im Folgenden diskutiert, ob von den beantragten Flächen schädliche Auswirkungen auf andere relevante Zentren ausgehen können.

5.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Sortiment **Drogerieartikel/Pfarrümeartikel** sollen ein Drogeriemarkt und eine Apotheke etabliert werden.

Mit Blick auf die **Apotheke** ist es wichtig festzuhalten, dass es sich nicht um einen neuen Anbieter handelt, sondern um eine kleinräumige Verlagerung der Apotheke Zöllnerspieker an den Projektstandort, was angesichts der dort vorgesehenen Arztpraxen und der dadurch zu erwartenden zusätzlichen Nachfrage sehr sinnvoll erscheint. Auch die im Zuge der Verlagerung **angedachte Vergrößerung** erscheint vor diesem Hintergrund plausibel. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgungszentren Fünfhausen und Neungamme, wo Apotheken bestanden oder geplant sind, sind daher nicht zu erwarten, zumal die dortigen Apotheken eher auf die Wohnbevölkerung im Nahumfeld und die Patienten der dort niedergelassenen Ärzte reifektieren dürften.

Geplanter Flächenumfang erfordert Einzelfallbetrachtung

Geplante Apotheke: Verlagerung von anderem Standort

Hinsichtlich des geplanten Drogeriemarktes ist zu konstatieren, dass seit der Schließung von Schlecker in Fünfhausen in den Vier- und Marschlanden kein Drogeriemarkt mehr existiert. So hat sich die Versorgungssituation dramatisch verschlechtert und sind in diesem Segment erhebliche Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet anzunehmen, die in erster Linie den Drogeriemärkten im Hauptzenitrum oder noch weiter entfernten gelegenen Anbietern zugute kommen dürften. Manche der im Einzugsgebiet vorhandenen Lebensmittelgeschäfte verfügen zwar über ein Angebot an Drogeriewaren, das aufgrund der geringen Breite und Tiefe und des geringen Umlangs nur ergänzenden Charakter hat und einen vollwertigen Drogeriemarkt nicht ersetzen kann.

Daher dürfte die Etablierung eines Drogeriemarktes in Kirchwerder nicht in erster Linie die bestehenden Nahversorgungsstrukturen treffen. Vielmehr wird der Umsatz zum einen zulasten der diversen Drogeriemärkte und SB-Warenhäuser im Hauptzenitrum Bergedorf oder außerhalb des Bezirks rekrutiert werden und zum anderen zu einem geringeren Drogerieumsatz beim geplanten Rewe-Markt führen. Auch die Entwicklungsfähigkeit des außerhalb des Einzugsgebietes gelegenen Nahversorgungszentrums Neuenkammer, wo ebenfalls ein Drogeriemarkt geplant ist, wird nach unserer Einschätzung nicht signifikant angliedert, da die Nachfrage nach Drogeriewaren in den Vier- und Marschlanden für den zufrieden stellenden Betrieb zweier Märkte ausreicht.

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** wünscht der Entwickler die Möglichkeit, ein kleines Fachgeschäft mit 70 m² Verkaufsfläche zu etablieren. Signifikant höhere Auswirkungen sind von so einer kleinen Fläche nicht zu erwarten.

Dies gilt auch für das geplante **Blumengeschäft**, das zudem auch lokalen Gartenbaubetrieben die Möglichkeit bieten könnte, sich zu präsentieren.

In der Zusammenschau spricht unter Verträglichkeitsaspekten daher nichts gegen die gewünschte Ergänzung der beantragten Verkaufsfächen für nahversorgungsrelevante Sortimente.

Vielmehr wird durch den Drogeriemarkt eine Angebotslücke geschlossen und die Notwendigkeit, nahversorgungsrelevante Sortimente woanders einzukaufen, deutlich reduziert. Die Etablierung der geplanten Sortimente entspricht der zugeordneten Aufgabe der Nahversorgungszentren und erschließt städtepolitisch sinnvoll, um der bestehenden Unterversorgung entgegenzuwirken und auf räumlich ausgewogene Versorgungsstrukturen bzw. eine wohnortnahe Kaufkraftbindung hinzuwirken.

Kein Drogeriemarkt in den Vier- und Marschlanden mehr vorhanden, daher Unterversorgung

Kleine Läden für Blumen und Lebensmittel wegen geringer Größe unbedenklich

**Geplante Nahversorgungsorte
bessere wohnortnahe Versorgung
und verringern Kaufkraftabflüsse**

5.2 Zentrenrelevante Sortimente

Das Gros der zentrenrelevanten Sortimente, die angesiedelt werden sollen, betrifft die Branchen **Bekleidung und Schuhe**. Nach Auskunft des Auftraggebers sind für **Bekleidung und Schuhe** jeweils 300 bis 400 m² Verkaufsfläche denkbar, in der Summe aber nicht mehr als 700 m². Die genaue Struktur und die Anbieter stehen in diesem Planungsstadium noch nicht fest. Nach Auskunft des Entwicklers ist tendenziell nicht mit mehreren kleinteiligen und höherwertigen Anbietern zu rechnen, sondern eher mit jeweils einem Anbieter aus dem unteren bis mittleren Preissegment.

Mit Blick auf die möglichen Auswirkungen im Einzugsgebiet ist festzustellen, dass dort keinerlei relevante Einzelhandelsgeschäfte mit **Bekleidung oder Schuhen** als Hauptsortiment vorhanden sind – weder innerhalb noch außerhalb von Zentren. Auch in den übrigen Vier- und Marschlanden sind entsprechende Anbieter in den Nahversorgungs-zentren (Neuengamme und Curslack) nicht anzutreffen.

Erwähnenswert sind hier lediglich ein Sportmodegeschäft und ein Frisör mit Verkauf von Landhausmode am Neuenammer Hausdeich, die sich – außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegen – aber dem Wettbewerb stellen müssen. Aufgrund ihres speziellen Angebots, der Lage außerhalb des Einzugsgebietes und der vorhandenen Stammkundschaft dürften sie aber ohnehin von den Anbietern am Spiekermarkt wenig tangiert werden.

Ein mögliches **Bekleidungs- und Schuhangebot** am Spiekermarkt würde seine Umsätze also vielmehr zulasten der vielfältigen Einkaufs-orte außerhalb des Einzugsgebietes rekrutieren, an die **Bekleidungs- und Schuhkäufkraft** der Einwohner bisher abfließt. Die Umsatz-umverteilungen würden sich also auf eine Vielzahl an Anbietern u.a. im Hauptzentrum Bergedorf, in der Hamburger Innenstadt und in den Shoppingcentern sowie die **Bekleidungs- und Schuhabteilungen** der SB-Warenhäuser (Familia, Kaufland, Marktkauf) verteilen. Zum anderen dürften die **Abflüsse** an den Onlinehandel reduziert werden, denn das Fehlen eines lokalen stationären **Bekleidungs- und Schuhangebotes** bislang auch zugute kommen dürfte.

Negative ökonomische und städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren in den Vier- und Marschlanden können – mangels entsprechender Anbieter – in den Sortimenten **Bekleidung und Schuhe** gänzlich ausgeschlossen werden. Auch für das Hauptzentrum Bergedorf und die Hamburger Innenstadt kommen wir unter Berücksichtigung des dort jeweils vorhandenen deutlich umfangreicheren und leistungsstärkeren Angebots und der jeweiligen Einzugsgebiete im Vergleich zur geringen Reichweite und Leistungsstärke der möglichen Anbieter am Spiekermarkt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung dieser Zentren in ihrer Versorgungsfunktion auszuschließen ist.

Bekleidung und Schuhe: Keine potenziell betroffenen Anbieter in den relevanten Nahversorgungs-zentren oder im Einzugsgebiet vorhanden

Keine Beeinträchtigung der Zentren zu erwarten, statt dessen Reduzierung der Abflüsse aus dem Einzugsgebiet und an den Online-Handel

Ebenfalls zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen **Sanitätsnäuser, Optiker und Hörgeräte**, die am Spielkermarkt in einer Größenordnung bis zu 275 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden sollen. Für diese Art Anbieter gilt ebenfalls, dass sie weder im Einzugsgebiet, noch in den zentralen Versorgungsbereichen Neuenhamms oder Curslack vorkommen. Der einzige vorhandene Anbieter befindet sich außerhalb des Einzugsgebietes am Neuenhammer Hausdeich, in einiger Entfernung zum Zentrum. Insofern wäre keinerlei Beeinträchtigung der relevanten Nahversorgungszentren zu erwarten und spricht unter Vertraglichkeitsaspekten nichts gegen eine Ansiedlung.

Auch die Fernwirkung dieser Nutzungen auf andere, höherrangige Zentren dürfte aufgrund des moderaten Flächenumfangs, der großen Entfernung und der Verteilung der Auswirkungen auf mehrere Anbieter und Angebotsstandorte begrenzt sein. In die Abwägung sollte zudem einfließen, dass die Einwohner des Einzugsgebietes bislang sehr große Entfernungen zurücklegen müssen, um sich diese gesundheitsrelevanten Sortimente zu beschaffen. Mit einem entsprechenden Angebot am Spielkermarkt – das auch gut zu den geplanten Praxen passen würde – könnte diese Benachteiligung reduziert werden. Insofern wäre es aus unserer Sicht eher zu begrüßen, wenn sich ansiedlungswillige Betreiber aus diesen Sortimentsbereichen finden würden, um das Angebot am Spielkermarkt zu ergänzen.

5.3 Gesamtattraktivität des Vorhabens und mögliche Beeinträchtigung der Zentren

Das **bezirkliche Zentrenkonzept** wertet den Bau des geplanten Nahversorgungszentrums am Süderquerweg (damals mit einem Nahversorger, einem Drogeriemarkt und einem Getränkemarkt konzipiert) als deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation für Kirchwerder. Zugleich müsse aber auch darauf geachtet werden, dass das Zentrum keine zu große Sogwirkung entfaltet und bestehende Strukturen in Fünfhausen und Curslack/Neuenhamms nicht gefährde (s. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 103).

Wie in Kapitel 2 dargestellt, erfüllt das Vorhaben am Süderquerweg hinsichtlich der Lage, des baulichen Konzeptes und des Angebotspektrums alle Kriterien eines Nahversorgungszentrums. Das aperiodische Sortiment geht zwar über den ohne weitere Prüfung zulässigen Umfang von 200 m² hinaus, hat aber eindeutig eine geringe Breite und Tiefe mit deutlichen Angebotslücken, erfüllt lediglich eine ergänzende Funktion für die Angebote aus dem periodischen Bedarfsbereich und entspricht damit grundsätzlich dem Charakter eines Nahversorgungszentrums (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 55).

Zentrenrelevante Sortimente aus dem Bereich **Sanitätswaren, Optik, Hörgeräte**: Keine potenziell betroffenen Anbieter in den relevanten Nahversorgungszentren oder im Einzugsgebiet vorhanden

Keine lokalen Auswirkungen; Fernwirkungen begrenzt und im Interesse einer besseren Versorgung der Bevölkerung vertretbar

Nahversorgungszentrum Kirchwerder darf keine zu große Sogwirkung entfalten und die Zentren nicht schädigen

Charakter eines Nahversorgungszentrums gegeben

weiterhin lokale Ausstrahlung des Gesamtvorhabens

Hinsichtlich der „Sogwirkung“ des Gesamtvorhabens einschließlich der beantragten ergänzenden Flächen verweisen wir auf das in Kapitel 4 abgegrenzte Einzugsgebiet. Dieses stellt die Reichweite des erweiterten Spielmarktes (Rewe + zusätzlich beantragte Sortimentorte) dar. Nach unserer Einschätzung ist nicht zu erwarten, dass das Einzugsgebiet des Rewe-Marktes durch die zusätzlichen Anbieter räumlich deutlich erweitert wird. Denn das Angebot in Neuenhamme und Curslack ist im Bereich der Nahversorger auch weiterhin deutlich umfangreicher (großer Verbrauchermarkt und zwei Discounters) und wird ebenfalls durch einen Drogeriemarkt und weitere Shops ergänzt werden. So limitiert es die mögliche Ausstrahlung des Spielmarktes nach Norden. Auch die am Spielmarkt geplanten zentrenrelevanten Sortimente ändern hieran nichts, da aus Neuenhamme und Curslack für diese Sortimente eine Einkaufsorientierung in das ähnlich weit entfernte und deutlich besser aufgestellte Hauptzentrum Bergedorf zu erwarten ist. Auch mit einem ergänzenden zentrenrelevanten Angebot, hat der Spielmarkt nur eine lokale Ausstrahlung, die der üblichen „Sogwirkung“ eines Nahversorgungszentrums entspricht. Durch die ergänzenden Sortimente ist vielmehr eine Erhöhung der Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten, die durch eine wohnortnähere Kaufkraftbindung zustande kommt. Bislang müssen die Einwohner im Einzugsgebiet selbst für den zur Nahversorgung gehörenden Einkauf von Drogeriewaren große Entfernungen auf sich nehmen und dies auf dem Arbeitsweg oder im Zuge eines Großeinkaufs erledigen. Durch ein entsprechendes Angebot am Spielmarkt kann der Bedarf vergleichsweise wohnortnah gedeckt und abfließen- de Kaufkraft zurückgeholt werden. Diese wohnortnahe Versorgung ist ja speziell die Aufgabe eines Nahversorgungszentrums. Auch werden unnötige Verkehrsbewegungen aus den Vier- und Marschlanden vermieden.

Zu den **Auswirkungen** des ergänzten Angebots am Spielmarkt auf die Zentren ist vorstehend bereits – gegliedert nach Sortimenten – Stellung genommen worden. In der Zusammenschau ist für die einzelnen Zentren Folgendes zu konstatieren.

Fünfhausen

Das Nahversorgungszentrum Fünfhausen bleibt in seinem Kerneinzugsgebiet die erste Wahl für die Deckung des täglichen Bedarfs. Dies trifft auch für Apothekenwaren und Blumen zu, wie sie am Spielmarkt in ohnehin nur sehr geringem Umfang geplant sind, sodass mit Blick auf diese Angebots nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Die übrigen, ergänzend geplanten Sortimente kommen in Fünfhausen nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang als Handelsortiment vor. Umsatz-Umlenkungen, die die vorhandenen Anbieter signifikant tangieren, sind daher nicht zu erwarten. Für die Kunden des

Keine Gefährdung des Nahversorgungszientrums Fünfhausen, mangels signifikant betroffener Anbieter

Nahversorgungszientrums Fünfhausen wird der Spielmarkt vielmehr interessant als alternativer Einkaufsort für solche Waren, die mangels eines entsprechenden Angebotes schon bisher nicht in Fünfhausen selbst, sondern in größerer Entfernung gekauft werden mussten, so dass hier eher eine Fernwirkung auf die bisher frequenteren übergeordneten Standorte zu erwarten ist. Das Nahversorgungszentrum Fünfhausen ist in seiner Nahversorgungsfunktion also nicht gefährdet.

Neuengamme/Curslack

Das Nahversorgungszentrum Neuengamme bildet, zusammen mit dem neuen Alci und mit dem nahe gelegenen Nahversorgungszientrum Curslack, einen sehr gut etablierten, leistungsstarken und gut ausgestatteten Einzelhandelschwerpunkt, dessen Attraktivität sich durch die geplanten Zusatzangebote (u.a. Drogeriemarkt und Shops) noch weiter erhöhen wird. Dem Spielmarkt wird es auch mit der geplanten Angebotsergänzung nicht gelingen, sein Einzugsgebiet neu neuwert auf Neuengamme/Curslack auszuweiten. Mit signifikanten ökonomischen und in der Folge städtebaulichen Auswirkungen ist – wie die vorstehenden Ausführungen gezeigt haben – in keiner der betrachteten Warengruppen zu rechnen. Dies gilt auch für die Sortimente Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhe, die das Gros der zusätzlichen Flächen ausmachen. Denn die Nachfrage nach Drogeriewaren in den Vier- und Marschlanden reicht nach unserer Einschätzung für den zufriedenstellenden Betrieb zweier Märkte aus, sodass auch die Entwicklungsfähigkeit des NVZ Neuengamme nicht beeinträchtigt wird. Für den Bereich Bekleidung und Schuhe gilt, dass weder in Neuengamme noch in Curslack Bekleidungs- und Schuhanbieter in den Zentren vorhanden sind und diese Sortimente auch als Randsortiment bestenfalls marginal bzw. beim Discounter als Aktionsware vorkommen. Schädliche Auswirkungen können also ausgeschlossen werden. Insgesamt ist daher keine Gefährdung der Zentren Neuengamme und Curslack zu erwarten.

Hauptzentrum Bergedorf

Wie vorstehend erläutert, würden die Nahversorgungszientren in den Vier- und Marschlanden durch das erweiterte Angebot am Spielmarkt kaum tangiert, da potenziell betroffene Anbieter dort gar nicht vorhanden sind. Stattdessen gibt es eine Fernwirkung auf andere Einkaufsorte, wo dieser Bedarf bisher gedeckt wird. Hierbei würden sich die Auswirkungen jedoch auf eine Vielzahl an Standorten verteilen, so z.B. das Hauptzentrum Bergedorf, den Fachmarktergängungsbereich, die Hamburger Innenstadt und die Shoppingcenter sowie auch diverse auf dem Altbauweg der Einwohner liegende Anbieter. Vor diesem Hintergrund und sowie angesichts des moderaten Umfangs der geplanten Verkaufsfächen rechnen wir nicht mit einer Beeinträchtigung des Hauptzientrums Bergedorf.

Keine Gefährdung der außerhalb des Einzugsgebietes gelegenen Nahversorgungszientren Curslack und Neuengamme

Hauptzentrum Bergedorf nicht relevant beeinträchtigt

6 Fazit

Wie die vorstehenden Ausführungen gezeigt haben, ist **keine Beeinträchtigung** der Nahversorgungszentren durch die am Spielkermarkt zusätzlich beantragten Verkaufsfächen zu erwarten. Auch die Auswirkungen auf das recht weit entfernte Hauptzentrum Bergedorf werden sich voraussichtlich in einem verträglichen Rahmen bewegen und stellen keine signifikante Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion dar.

Auf Basis dieser (lt. Zentrenkonzept erforderlichen) Einzelfallprüfung kommen wir daher zu dem Ergebnis, dass die beantragten **nahversorgungsrelevanten Sortimente** verträglich sind und zugelassen werden können.

Für Geschäfte mit **zentrenrelevanten Sortimenten** als Hauptsortiment sieht das Branchen- und Entwicklungskonzept im Regelfall eine Deckelung auf insgesamt 200 m² Verkaufsfläche vor. Dies geschieht explizit zum Schutz des Hauptzentrums. Dahinter steckt sicherlich auch die Überlegung, dass es für die Bewohner der dicht besiedelten und zentrumsnahen Stadtteile (Bergedorf, Allermöhe, Lohbrügge) wegen der geringen Entfernung und guten Anbindung als zumutbar erachtet wird, zentrenrelevante Sortimente im Hauptzentrum einzukaufen, sodass die starke Beschränkung dieser Sortimente in den Stadtteilen als verhältnismäßig eingestuft wird.

Dagegen ist für die südlichen Vier- und Marschlande anzuführen, dass die größere Entfernung zum Hauptzentrum und die nach Hamburger Maßstäben schwache ÖPNV-Anbindung der dortigen Wohnbevölkerung einen deutlich höheren Aufwand abverlangen, um diese zentrenrelevanten Sortimente zu beschaffen, was für zeitlich oder körperlich eingeschränkte Bewohner ein Problem darstellen kann.

Da zudem eine Schätzung des Hauptzentrums durch die zentrenrelevanten Sortimente in dem geplanten Umfang unserer Einschätzung nach nicht zu erwarten ist, spricht nichts dagegen, im vorliegenden Einzelfall eine Ausnahme von der 200 m²-Begrenzung vorzunehmen und das Planungsrecht für die beantragten Sortimente zu schaffen.

Das auf diese Weise am Spielkermarkt entstehende **Nahversorgungszentrum** wird den Kriterien gerecht, die im bezirklichen Zentrenkonzept für Nahversorgungszentren im Allgemeinen und für das zu entwickelnde Zentrum in Kirchwerder im Besonderen aufstellt.

Bei der Abwägung sollten zudem die **positiven Effekte des Vorhabens** auf die Versorgungsstruktur nicht außer Acht bleiben, insbesondere die Tatsache, dass es zu einer ausgewogeneren und wohrtnäheren Versorgung der Bevölkerung beiträgt, Angebotslücken schließt und so Kaufkraftabflüsse verringert.

Dieser Bericht wurde für Sie erstellt von:

GfK GeoMarketing GmbH
www.gfk-geomarketing.com

Standort Hamburg



Dieser Bericht ist registriert unter der
Projekt-Nummer [REDACTED]

Urheberrechtshinweis:
Die im Rahmen der Untersuchung erhaltenen Güterachten, Berichte und sonstigen
Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Weitergabe, Vervielfältigung und Verstoß
(auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des
Verfassers. Die Ausführungen dieses Güterchens bilden das geistige Eigentum des
Besitzers und sind urheberrechtlich geschützt. Die GfK GeoMarketing GmbH
übernimmt keine Haftung für die Inhalte der Güterchens. Die GfK GeoMarketing GmbH
übernimmt keine Haftung für die Inhalte der Güterchens.