



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

- Amt für Landesplanung und Landschaftsplanung/ LP 11 -

**Trilaterale Vereinbarung zur gegenseitigen Information
über Ansiedlungsvorhaben des großflächigen
Einzelhandels und von Freizeitgroßeinrichtungen
vom 7. November 2000**

**Trilaterale Vereinbarung zur gegenseitigen Information über Ansiedlungsvorhaben
des großflächigen Einzelhandels und von Freizeitgroßeinrichtungen
vom 7. November 2000**

A. Ausgangslage

1. Großflächiger Einzelhandel

Der Einzelhandel hat eine entscheidende Bedeutung für die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Dienstleistungen und Waren aller Art. Gleichzeitig prägt er in dieser Funktion wesentlich das Bild unserer Städte und Gemeinden und ist damit einer der Faktoren, die zur Belebung der Innenstädte und Stadtteilzentren sowie zur Erhöhung der Attraktivität und Erhaltung von Urbanität beitragen. Der derzeitige sehr dynamisch verlaufende Strukturwandel im Einzelhandel wirft erhebliche Fragen auch für die räumliche Planung auf. Insbesondere die zunehmende Größe der einzelnen Vorhaben, die Agglomerationstendenzen großflächiger Einzelhandels- und anderer Dienstleistungsbetriebe mit sich gegenseitig ergänzenden Sortimenten und Dienstleistungsangeboten sowie das Bestreben, aus betriebswirtschaftlichen Gründen verstärkt auf nichtintegrierte Standorte auszuweichen, führt zu neuen Entwicklungen.

2. Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center)

Unter Hersteller-Direktverkaufszentren wird eine großflächige Einkaufseinrichtung verstanden, in der in einer Vielzahl von kleineren räumlichen Einheiten vorwiegend Markenwaren unter Ausschluss des Groß- und Einzelhandels mit deutlichen Preisnachlässen direkt an den Letztverbraucher veräußert werden.

Zur Attraktivitätssteigerung ist nicht auszuschließen, dass das Angebot durch Gastgewerbe, Freizeiteinrichtungen und traditionellen Einzelhandel ergänzt wird.

Hersteller-Direktverkaufszentren sind aufgrund ihres sortimentsbezogenen Einzugsbereichs (100 km und mehr) auf gute verkehrliche Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) angewiesen.

Daher werden bevorzugt Standorte auf „der grünen Wiese“ in Kombination mit Freizeitgroßeinrichtungen und entlang von Autobahnen angestrebt, die eine gute Erreichbarkeit zu mehreren Großstädten bzw. zu Verdichtungsräumen aufweisen.

Sie bewirken durch ihre Ausrichtung auf den MIV eine Zunahme des Verkehrs, gehen in der Regel mit großflächiger Versiegelung bislang baulich nicht genutzter Flächen einher und liefern dem traditionellen innerstädtischen Handel einen Verdrängungswettbewerb mit nachhaltiger Veränderung der innerstädtischen Standortqualität.

Folge ist die schleichende Verödung der Innenstädte. Landesplanerische Funktionen besonders der Mittel- und Oberzentren, den Bedarf der Bevölkerung an hochwertigen Gütern, aber auch die verbrauchernahe Versorgung zu sichern, werden gefährdet.

Neben Arbeitsplatzverlusten, die per saldo nicht durch die Neuansiedlungen kompensiert werden können, sind Arbeitsplatzgewinne an nichtintegrierten Standorten zu erwarten.

Die Ministerpräsidentenkonferenz der Länder hat in ihrer Konferenz vom 9. Juli 1998 klargestellt, dass die Ansiedlung von Hersteller-Direktverkaufszentren unter Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeiten so restriktiv wie möglich gehandhabt werden sollte und durch ihre Ansiedlung die Innenstädte nicht gefährdet werden dürften.

3. Freizeitgroßeinrichtungen

Neben der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel gewinnt die Errichtung von großen Freizeiteinrichtungen mit erheblichen Besucherzahlen und Verkehrsströmen immer mehr an Bedeutung.

Freizeitgroßeinrichtungen sind gekennzeichnet sowohl durch einen rein kommerziellen Betrieb als auch zunehmend durch die Kombination mehrerer Einrichtungsformen untereinander sowie mit Einzelhandel und Gastronomie. Von Großeinrichtungen spricht man, wenn das Vorhaben mehr als 5.000 qm Bruttogeschossfläche aufweist und eine oder mehrere der folgenden Anlagen enthält:

- Arena
- Urban Entertainment Center (UEC)
- Family Entertainment Center (FEC)
- Großaquarium
- Fit-/Wellness-Farmen
- Erlebnisbäder
- Multiplex-/Megaplex-/IMAX-Kinos
- Musicaltheater

- Freizeit- und Ferienparks

Eine vollständige Nennung aller potenziellen Einrichtungen ist nicht möglich, da der Markt sich anhaltend dynamisch entwickelt und ständig neue Einrichtungen hervorbringt.

Freizeitgroßeinrichtungen werden in der Regel einheitlich geplant und geleitet. Sie sind ausgerichtet auf Wiederholungsbesuche. Ihre Fläche erreicht oft eine Größe von 20.000 bis 50.000 qm und mehr mit einem angestrebten Einzugsbereich von 20 bis 60 Fahrminuten. Sie haben deswegen erhebliche Auswirkungen auf die Region.

Landesplanerisch sind die Auswirkungen von Freizeitgroßeinrichtungen vergleichbar mit denen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen einschließlich Factory-Outlet-Centern. Im Ergebnis ergibt sich die Notwendigkeit, Freizeitgroßeinrichtungen landesplanerisch in der Metropolregion Hamburg in gleicher Weise wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen zu behandeln.

B. Zielsetzung

Eine breit gefächerte und ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur sowie von Freizeitangeboten ist für die Funktionsfähigkeit der Metropolregion von großer Bedeutung. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größe, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich.

Eine räumlich differenzierte Verteilung dieser Einrichtungen, orientiert an der polyzentrischen Gliederung der Region (zentralörtliches System bzw. innerhamburgische zentrale Standorte), ist das gemeinsame Ziel der drei Länder. Art und Umfang großflächiger Einzelhandels- oder Freizeitgroßeinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung des Standortes entsprechen und der jeweiligen Bevölkerungszahl des Verflechtungs- bzw. Versorgungsbereiches angepasst sein, da diese Einrichtungen bei falscher Standortwahl das Verkehrs- und Zentrengefüge der Metropolregion sowie die flächendeckende Versorgung von Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig beeinträchtigen können.

Einrichtungen der Grundversorgung sollen in allen Teilen der Region in zumutbarer Entfernung vorhanden sein; zur Deckung des spezialisierten, höherwertigen, aperiodischen Bedarfs sind größere Entfernungen vertretbar.

Die drei Länder setzen sich dafür ein, dass innerhalb der Metropolregion von einheitlichen Grundkriterien für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandels- und Freizeitgroßeinrichtungen ausgegangen wird.

C. Verfahrensvereinbarung

Angestrebt wird eine von gegenseitigem Vertrauen geprägte Verfahrenskultur, die auf frühzeitiger, umfassender Information sowie in der Regel gleichen Ansprechpartnern und Ansprechpartnerinnen auf der Länderseite basiert und damit starre Vorgaben zu Ablauf oder Inhalt überflüssig macht.

1. Einzelhandel

Es besteht Einvernehmen, dass als Standorte für Einzelhandelseinrichtungen größeren Umfangs auch zur Deckung des Grundversorgungsbedarfs in der Regel nur Standorte mit mittel- und oberzentralen Funktionen infrage kommen.¹

Die raumordnerischen Grundprinzipien zur Entwicklung der Einzelhandelsstruktur sind in Hamburg im Flächennutzungsplan, in Niedersachsen im Landesraumordnungsprogramm 1994 und in Schleswig-Holstein im Landesentwicklungsgrundsätzegesetz und im Landesraumordnungsplan festgelegt.

Wegen der grenzüberschreitenden Auswirkungen von Einkaufszentren und anderer großflächiger Einzelhandelseinrichtungen vereinbaren die Länder Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein einen gegenseitigen Informationsaustausch sowie darüber hinaus eine Erörterung für die folgend benannten Planungen und Vorhaben (Neuansiedlungen, Erweiterungen um mehr als 30 %, Umstrukturierungen):

- für das Gebiet des Ordnungsraumes um Hamburg² und für den Bereich Hamburgs außerhalb der Inneren Stadt³ bei Planungen und Vorhaben mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche,
- für das übrige Gebiet der Metropolregion⁴ bei Planungen und Vorhaben mit mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche.

¹ In Schleswig-Holstein sind damit Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 3.000 m² Verkaufsfläche gemeint.

² Abgrenzung auf der Grundlage der Raumordnungspläne- und -programme der Länder

³ vgl. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg 1997, Kapitel 1.3 - Rahmenbedingungen der Flächennutzungsplanung

Diese Vereinbarung gilt für alle Betriebsformen und ist unabhängig von der von den Investoren gewählten Bezeichnung der Betriebsform (Verbrauchermarkt, Fachmarkt / Fachmarktzentrum, Einkaufszentrum, Warenhaus, SB-Markt usw.).

2. Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center)

Unabhängig von der jeweiligen Größe unterliegen Hersteller-Direktverkaufszentren in jedem Einzelfall einer Behandlung entsprechend dem zuvor genannten Verfahren (Buchst. C Ziff. 1).

3. Freizeitgroßeinrichtungen

Freizeitgroßeinrichtungen mit regionalen Auswirkungen sind in gleicher Weise wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen in ein frühzeitiges länderübergreifendes Abstimmungsverfahren einzubeziehen. Angesichts der beschriebenen flächenbezogenen Ausdehnung (ca. 20.000 bis 50.000 m² und mehr) wird auf eine weitergehende flächenmäßige Differenzierung wie bei der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels verzichtet.

4. Ansprechpartner

Ansprechpartner sind für das Land Niedersachsen die Bezirksregierung Lüneburg als Obere Landesplanungsbehörde, für die Freie und Hansestadt Hamburg die Stadtentwicklungsbehörde/Landesplanungsamt und für das Land Schleswig-Holstein die Abteilung Landesplanung im Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus.

Auf weitere verfahrensleitende Vorgaben genereller Art (Beteiligungsfristen, Termine) wird verzichtet, um eine möglichst flexible Steuerung des Abstimmungsprozesses zu erreichen.

⁴ zur Abgrenzung der Metropolregion Hamburg siehe REK-Handlungsrahmen