



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

**EMPFEHLUNGEN ZUR ANSIEDLUNG VON EINZELHANDELSNUTZUNGEN-  
NORDWESTLICH DES GEPLANTEN KREISVERKEHRES ‚IM HARSEWINKEL‘  
/ HALTERNER STRASSE‘ SOWIE ZUR ZULÄSSIGKEIT VON ANNEXHANDEL  
IN DEN PROJEKTIERTE FREIZEITAREALEN AUF DEM EHEMALIGEN  
ZECHENAREAL ‚FÜRST LEOPOLD‘ IN DORSTEN - HERVEST**

**Gutachterliche Stellungnahme**



Köln, im März 2011

CIMA Beratung + Management GmbH  
Eupener Str. 150  
50933 Köln

Tel.: 0221-937 296 20  
Fax: 0221-937 296 21  
E-Mail: [cima.koeln@cima.de](mailto:cima.koeln@cima.de)  
Internet: [www.cima.de](http://www.cima.de)

Bearbeiter:  
Dipl.-Geogr. Michael Karutz



Stadt- und Regionalmarketing  
City-Management  
Stadtentwicklung  
Einzelhandel  
Wirtschaftsförderung  
Immobilienentwicklung  
Tourismus  
Personalberatung

Gutachterliche Stellungnahme: Nutzungsempfehlungen nordwestlich des Kreisverkehrs ‚Im Harsewinkel‘ / Halterner Straße‘  
Regelungen zum Annexhandel in den projektierten Freizeitarealen



### © CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

## INHALT

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b><u>EINZELHANDELSNUTZUNGEN NORDWESTLICH DER PROJEKTIERTEN KREISVERKEHRSANLAGE ‚IM HARSEWINKEL / HALTNER STRASSE‘</u></b>	<b>5</b>
2.1	Städtebauliche Einordnung des relevanten Standortbereichs	5
2.2	Nutzungskonzept ‚Drogeriefachmarkt‘	5
2.2.1	Umsatzerwartung ‚Drogeriefachmarkt‘	5
2.2.2	Auswirkungsanalyse Drogeriefachmarkt‘	5
2.3	Alternative Nutzungsbaustein – Baurechtliche Umsetzung	8
<b>3</b>	<b><u>REGELUNGEN ZUM ANNEXEINZELHANDEL IN DEN FREI-ZEITBEREICHEN DER ZECHE FÜRST LEOPOLD (ZONEN C UND F GEMÄß ENTWURF DESSTÄDTEBAULICHEN VERTRAG)</u></b>	<b>10</b>
3.1	Nutzungsdefinitionen für ‚Zone C‘	10
3.2	Nutzungsdefinitionen für Zone ‚F‘	10

## ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Umsatzerwartung eines ‚dm‘ – Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsflächendimensionierung von 600 m <sup>2</sup>	5
Abb. 2:	Prognostizierte Umsatzverlagerungseffekte bei Realisierung eines ‚dm‘ – Drogeriefachmarktes mit 600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dem Standortareal ‚Nordwestlich Kreisverkehr ‚Im Harsewinkel / Halterner Straße‘ im Kernsortiment ‚Gesundheits- und Körperpflegeartikel‘	7

## 1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die CIMA GmbH hat mit einer gutachterlichen Stellungnahme aus September 2010 empfohlen, am Nordkopf im Übergangsbereich zwischen dem geplanten Discounter und dem Nahversorgungsbereich ‚Im Harsewinkel‘ zentrenrelevanten Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit als ‚Trittstein‘ zu etablieren. Umfang und Inhalt dieses Einzelhandelskontingentes sollen in der hier vorliegenden konkretisierenden Stellungnahme definiert werden.

Der Stadt Dorsten liegt hierzu ein Planungs- und Nutzungskonzept der TEDO GmbH für das ehemalige Zechenareal Fürst Leopold vor. Seitens der TEDO wird dabei für das besagte Eckgrundstück nördlich des Kreisverkehrs ‚Im Harsewinkel‘ / Halterner Straße‘ die Ansiedlung eines ‚dm‘ – Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> in Betracht gezogen.

Im Rahmen der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme soll auch die Stadtverträglichkeit dieses Entwicklungsansatzes überprüft werden. Die CIMA GmbH kann hier auf aktuelle Einzelhandelsbestandserhebungen in diesem Standortbereich zurückgreifen.

Im Falle einer städtebaulichen Unverträglichkeit dieses Nutzungsbausteins soll die CIMA Beratung + Management GmbH alternative Nutzungsbausteine vorschlagen und deren städtebauliche Verträglichkeit nachweisen und die Stellungnahme aus September 2010 konkretisieren. Es sind dabei deutliche Aussagen zur Gesamtdimensionierung der Verkaufsflächen im in Rede stehenden Standortbereich abzuleiten.

Der Entwurf des ergänzenden Städtebaulichen Vertrages sieht Regelungen zu ‚nachrangigen Einzelhandelsnutzungen‘ mit zentrenrelevantem Kernsortiment vor. Auch diese Regelungen sollen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit überprüft werden. Die CIMA GmbH bewertet diesen Planungsansatz und leitet ggf. einen alternativen Formulierungsvorschlag für den städtebaulichen Vertrag ab.

Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung und der Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen.

Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Hinsichtlich der Hinweise zum ergänzenden ‚städtebaulichen Vertrages‘ bewertet die CIMA Beratung + Management GmbH inhaltlich die Regelungen zum Annexhandel. Die Empfehlungen ersetzen keine abschließende Rechtsberatung.

## 2 EINZELHANDELSNUTZUNGEN NORDWESTLICH DER PROJEKTIERTEN KREISVERKEHRSANLAGE ‚IM HARSEWINKEL / HALTNER STRASSE‘

### 2.1 Städtebauliche Einordnung des relevanten Standortbereichs

Das in Rede stehende Standortareal ist als Trittstein der Verzahnung des Nahversorgungsbereichs ‚Im Harsewinkel / Halterner Straße‘ mit dem Entwicklungsareal der ehemaligen Zeche ‚Fürst Leopold‘ definiert worden.

In der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA Beratung + Management GmbH vom September 2010 wird empfohlen an diesem ‚Nordkopf‘ kleinflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment zu etablieren.

### 2.2 Nutzungskonzept ‚Drogeriefachmarkt‘

#### 2.2.1 Umsatzerwartung ‚Drogeriefachmarkt‘

Abweichend von der Empfehlung der CIMA Beratung + Management GmbH schlägt die TEDO GmbH die Ansiedlung eines ‚dm‘ Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 600 m<sup>2</sup> vor. Ein solcher Drogeriefachmarkt würde eine Umsatzerwartung von 3,4 Mio. € realisieren. Davon dürften 3,0 Mio. € auf das Kernsortiment ‚Gesundheits- und Körperpflegeartikel entfallen.

Abb. 1: Umsatzerwartung eines ‚dm‘ – Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsflächendimensionierung von 600 m<sup>2</sup>

Sortimente	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatzerwartung in Mio. €	...davon Gesundheits- / Körperpflege' (in Mio. €)	...davon Randsortimente in Mio. €	Flächenproduktivität in € / m <sup>2</sup> (bezogen auf Gesamtumsatz)
Ansiedlung ‚dm‘ - Drogeriefachmarkt	600	3,40	3,00	0,40	5.667

#### 2.2.2 Auswirkungsanalyse Drogeriefachmarkt‘

Die nachfolgende Abb. 2 dokumentiert die durch Realisierung des ‚dm‘ – Drogeriefachmarktes ausgelösten Umsatzverlagerungen und Kaufkraftzuflüsse.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Dorsten geht auf den ökonomischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Dorsten spezifischen Verhaltensmodells war die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen in den Stadtteilen der Stadt Dorsten sowie die Betrachtung des regionalen Wettbewerbs. Die Attraktivitäten der relevanten Zentralen Versorgungsbereiche wurden explizit gewürdigt. Im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme kann sich auf die im Frühjahr 2010 durchgeführten Bestandserhebungen bezogen werden.

Die CIMA GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. So sind z.B. spezifische Vorlie-

ben für einzelne Betriebstypen und Anbieter (z.B. Oligopol- oder Monopolvorteile einzelner Betreiber) regionalspezifisch zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind etablierte Verflechtungen innerhalb der Stadt Dorsten zu berücksichtigen.

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert ein Drogeriefachmarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Drogeriefachmärkten. In Bezug auf die Angebotsstrukturen in den betroffenen Zentralen Versorgungsbereichen sowie der räumlichen Nähe zum Projektstandort wäre hier insbesondere der im Standortbereich ‚Im Harsewinkel‘ etablierte IHR PLATZ Drogeriefachmarkt sowie der SCHLECKER Drogeriemarkt an der Halterner Straße betroffen. Darüber hinaus wirkt sich das Angebot eines ‚dm‘ - Drogeriefachmarktes auch auf die entsprechenden Fachabteilungen der Lebensmittelvollsortimenter (u.a. REWE-Markt an der Glück-Auf-Straße in Hervest (Solitärlande außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs) sowie der HONSEL REWE-Markt an der Freiheitstraße in Holsterhausen).
- **Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen der geplanten Projektentwicklung und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu einem ‚Rutschbahneffekt‘ und somit zu höheren Umsatzverlagerungen.** Ein ‚dm‘ – Drogeriefachmarkt begründet eine außergewöhnlich hohe Angebotsattraktivität. Dementsprechend sind auch noch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des unmittelbaren Naheinzugsbereichs zu erwarten.
- **Je besser die regionale Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die Reichweite in die Region.** Aufgrund der guten verkehrlichen Lage ist für das geplante Projektvorhaben von einer optimalen Reichweite auszugehen. Dementsprechend verteilen sich die durch das Projektvorhaben ausgelösten Umsatzverlagerungseffekte auf den relevanten Einzelhandel in den Zentralen Versorgungsbereichen von ‚Hervest, Holsterhausen und Altstadt, den ergänzenden Nahversorgungsstandorten in Holsterhausen und weiteren diffusen Kaufkraftzuflüssen aus dem gesamten Stadtgebiet. Weniger tangiert werden dürfte Alt-Wulfen mit einem dort bereits etablierten ähnlich attraktiven Nahversorgungsangebot in der Nahversorgungsagglomeration ‚Am Brauturm‘.
- **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen ‚vor Ort‘ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.** Im vorliegenden Fall dürfte das Projektvorhaben weniger als 50 % der prognostizierten Umsatzerwartung aus dem Zentralen Versorgungsbereich ‚Hervest‘ binden. Die zurückgeholten Kaufkraftabflüsse schlagen sich primär als Umsatzverlagerungen aus dem Zentralen Versorgungsbereich ‚Holsterhausen‘ und dem übrigen Stadtgebiet nieder.
- **Die prognostizierten Umsatzerwartungen des zu diskutierenden Projektvorhabens fußen auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten.** Neben der CIMA GmbH vorliegenden Umsatzdaten wird der aktuelle Stand der Branchenberichterstattung berücksichtigt. In die Ausweisung der Planumsätze fließen die konkreten Standortbedingungen mit ein. Die Standortbedingungen sind mit Ausnahme der mikrostandörtlichen Verkehrserschließung und dem begrenzten Nachfragevolumen im unmittelbaren Standortumfeld als überdurchschnittlich zu bewerten.

**Abb. 2: Prognostizierte Umsatzverlagerungseffekte bei Realisierung eines ‚dm‘ – Drogeriefachmarktes mit 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dem Standortareal ‚Nordwestlich Kreisverkehr ‚Im Harsewinkel‘ / Halterner Straße‘ im Kernsortiment ‚Gesundheits- und Körperpflegeartikel‘**

Umsatzrekrutierung aus.../ durch...	Umsatzverlagerung in Mio. €	derzeitiger Einzelhandelsumsatz 'Gesundheits- und Körperpflegeartikel' in relevanten räumlichen Standortbereichen (in Mio. €)	Relative Umsatzverlagerung in %
ZVB 'Hervest'	1,2	4,4	27,3%
ZVB 'Holsterhausen'	0,8	7,7	10,4%
übrige Nahversorgung im Stadtteil Hervest	0,2	2,6	7,7%
ZVB 'Altstadt'	0,3	18,9	1,6%
Kaufkraftbindung aus dem weiteren Stadtgebiet Dorsten	0,4		
zusätzlicher Kaufkraftzufluss	0,1		
<b>Umsatzerwartung insgesamt</b>	<b>3,0</b>		

Quelle: CIMA Umsatzverlagerungsprognosen nach HUFF 2011

Der projektierte ‚dm‘ – Drogeriefachmarkt würde im Kernsortiment ‚Gesundheits- und Körperpflegeartikel‘ rd. 1,2 Mio. € aus dem Zentralen Versorgungsbereich Hervest binden. Dies entspräche einer relativen Umsatzverlagerung von 27,3 %. Der bisher im Standortbereich ‚Im Harsewinkel‘ etablierte Drogeriefachmarkt ‚IHR PLATZ‘ dürfte diesem Wettbewerbsdruck kaum Stand halten können. Ein wesentlicher Anbieter im Segment ‚Nahversorgung‘ im Standortbereich ‚Im Harsewinkel‘ würde wegbrechen. Das Gros der prognostizierten Umsatzverlagerung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Hervest‘ würde auf den einen, genannten Markt entfallen.

Zusätzlich würde der projektierte ‚dm‘ – Drogeriefachmarkt rd. 0,8 Mio. € aus dem Zentralen Versorgungsbereich ‚Holsterhausen‘ binden. Dies bedeutet mit einer relativen Umsatzverlagerung von 10,8 % ebenfalls einen erheblichen Wettbewerbsdruck.

Aus den übrigen Nahversorgungslagen in Hervest würde der ‚dm‘ – Drogeriefachmarkt 0,2 Mio. € binden, aus dem Zentralen Versorgungsbereich ‚Altstadt‘ dürften 0,3 Mio. € rekrutiert werden. Der Kaufkraftzufluss aus dem übrigen Stadtgebiet beläuft sich auf 0,4 Mio. €.

Die Etablierung des ‚dm‘ – Drogeriefachmarktes auf dem ehemaligen Zechenareal ‚Fürst Leopold‘ würde zu einer umfassenden Abrundung der Nahversorgungskompetenz auf dem Zechenareal führen und die Gestaltungsspielräume für den Nahversorgungsbereich ‚Im Harsewinkel‘ minimieren. Es käme einer gezielten Aufgabe des Standortbereichs ‚Im Harsewinkel‘ gleich. Dieser würde nicht nur den ALDI Lebensmitteldiscounter verlieren (Verlagerung auf das ehemalige Zechenareal ist zu erwarten, da LIDL einen Discounterstandort im Standortbereich ‚Am Gemeindedreieck realisiert), sondern nunmehr auch seinen letzten Frequenzbringer, nämlich den Drogeriefachmarkt ‚IHR PLATZ‘ an das Zechenareal abtreten.

**Die Ansiedlung eines ‚dm‘ Drogeriefachmarktes nordwestlich des geplanten Kreisverkehrs Halterner Straße / ‚Im Harsewinkel‘ ist nicht ‚stadtverträglich‘. Die Umsetzung dieses Projektbausteines würde einem Paradigmenwechsel gleich kommen, die Nahversorgungskompetenz im Stadtteil Hervest ausschließlich auf das ehemalige Zechenareal ‚Fürst Leopold‘ zu konzentrieren‘.**

### **2.3 Alternative Nutzungsbaustein – Baurechtliche Umsetzung**

Als alternative Nutzungsbausteine sieht die CIMA Beratung + Management GmbH alle zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, die keinen unmittelbaren Wettbewerbsdruck auf das Angebot im Standortbereich ‚Im Harsewinkel / Halterner Straße‘ ausüben. Darüber hinaus ist die Verkaufsfläche im Standortareal ‚nordwestlich des Kreisverkehrs Im Harsewinkel / Halterner Straße‘ so zu begrenzen, dass noch Entwicklungsspielräume für den Standortbereich ‚Im Harsewinkel‘ erhalten bleiben. Es wird dementsprechend empfohlen, die Verkaufsfläche an dem vorgesehenen Standortareal auf maximal 600 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Die Etablierung folgender Fachmärkte mit zentrenrelevantem bzw. nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist denkbar:

- KIK Textildiscounter,
- TEDI Sonderpostenmarkt,
- McPaper Papier- und Schreibwarenfachmarkt.
- FRESSNAPF Tierfutterfachmarkt

**Von den hier empfohlenen Fachmarkt Konzepten darf maximal ein Fachmarkt auf dem in Rede stehenden Areal realisiert werden.** Die vorgeschlagenen Fachmärkte gefährden nicht benachbarte Zentrale Versorgungsbereiche, sondern würden von ‚artgleichen‘ Fachmarkt Konzepten Kaufkraft aus dem gesamt-

ten Stadtgebiet binden. Die Ansiedlung eines einzelnen Fachmarktes hätte insbesondere keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Altstadt‘ und die Bemühungen zur Revitalisierung des LIPPETOR – CENTERS.

Die Realisierung nur eines Fachmarktes ist in der Attraktivität deutlich geringer einzuschätzen als die seinerzeit vorgesehene Etablierung eines KAUF LAND SB-Warenhauses. Im Fachmarktsegment werden darüber hinaus die Sortimente Schuhe, qualifizierter Hausrat und Unterhaltungselektronik als tabu angesehen.

Alternativ zur Ansiedlung eines Fachmarktes könnten auch zwei bis drei kleinflächige Ladeneinheiten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Mit den hier aufgezeigten Nutzungsoptionen wird im hier in Rede stehenden Standortbereich die städtebauliche Verknüpfungsfunktion eines ‚Trittsteines‘ zur Verzahnung der Nahversorgungslage ‚Im Harsewinkel‘ mit dem Zechenareal erfüllt. Gestaltungspotenziale für den Standortbereich ‚Im Harsewinkel‘ bleiben erhalten.

In Bezug auf die baurechtliche Steuerung leitet die CIMA GmbH folgende inhaltliche Empfehlungen für den in Rede stehenden Standortbereich ab:

- Ausschluss der Anlagentypen ‚Drogeriefachmarkt, Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter‘<sup>1</sup>,
- Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 600 m<sup>2</sup> über entsprechende horizontale und vertikale Gliederung des Bebauungsplanes mit konkreter Definition des Baukörpers.

Grundsätzlich kann die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes ausgeschlossen werden, wenn für das in Rede stehende Standortareal Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen wird.

---

<sup>1</sup> Die konkret zu erlassenden Festsetzungen sollten fachanwaltlich geprüft und bestätigt werden.

### 3 **REGELUNGEN ZUM ANNEXEINZELHANDEL IN DEN FREIZEITBEREICHEN DER ZECHÉ FÜRST LEOPOLD (ZONEN C UND F GEMÄß ENTWURF DESSTÄDTEBAULICHEN VERTRAG)**

Die nachfolgende Kommentierung von Regelungen des städtebaulichen Vertrages ist rein inhaltlicher Natur. Die Formulierungsempfehlungen der CIMA GmbH sind reine inhaltliche Hinweise, die fachjuristisch nochmals gegen geprüft werden sollten.

#### 3.1 Nutzungsdefinitionen für ‚Zone C‘

In Bezug auf die Zulässigkeit von nachrangigem Annex Einzelhandel in den Nutzungszonen C und F gemäß des Entwurfs des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Dorsten und der TEDO GmbH empfiehlt die CIMA GmbH den Formulierungsvorschlag der TEDO GmbH weitestgehend zu übernehmen und wie folgt dargestellt zu modifizieren zu übernehmen. Die Abweichungen vom ‚TEDO-Vorschlag‘ sind rot hinterlegt. Dementsprechend sollte § 3 Abs. 5 wie folgt formuliert werden.

*„In Zone C sollen überwiegend Kultur- und Freizeiteinrichtungen untergebracht werden. Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude sowie –räume, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht-störende Gewerbebetriebe i.S. von § 6 Abs.1 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften, Gebäude und Räume für Nutzungen gem. § 13 BauNVO (Freie Berufe), Freizeiteinrichtungen sowie Vergnügungsstätten. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit den u.g. Ausnahmen, Wohnnutzungen mit den u.g. Ausnahmen, Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe.“*

*Soweit in Zone C Einzelhandelsnutzungen das kulturwirtschaftlich geprägte Konzept sinnvoll ergänzen sollten und als **nachrangiger Annex Einzelhandel angesehen werden können**, können Befreiungen erteilt werden. Voraussetzung für diese Ausnahmen ist ein enger Zusammenhang des Sortiments mit den übrigen Nutzungen des **CreativQuartiers**. **Die Gesamtverkaufsfläche des Annex Einzelhandels in Zone C darf jedoch 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.***

Mit dieser Regelung kann u.E. abgesichert werden, dass keine Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Kernsortiment im engeren Sinne etabliert werden, die sich negativ auf die Gestaltungsspielräume des Einzelhandelsbesatzes im Standortbereich ‚Im Harsewinkel / Halterner Straße‘ negativ auswirken könnten.

#### 3.2 Nutzungsdefinitionen für Zone ‚F‘

In Bezug auf ‚Zone F‘ empfehlen wir einen unbedingten Ausschluss von zentrenrelevantem Kernsortiment. Das Kernsortiment des avisierten Verbrauchermarktes einschließlich seiner Konzessionäre ist ‚nahversorgungsrelevant. Dementsprechend wird folgende Formulierung für § 3 Abs. 8 vorgeschlagen:

*„In Zone F sind Einzelhandels- und Freizeitnutzungen unterzubringen. Der Projektentwickler verpflichtet sich, in diesem Bereich unter anderem einen Betrieb des großflächigen Einzelhandels anzusiedeln. Zulässig sind maximal 2.300 qm Verkaufsfläche **mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment**. Weitere Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können hinzutreten. Außerdem sind Büro- und Verwaltungsgebäude sowie –räume, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht-störende Gewerbebetriebe i.S. von § 6 Abs.1 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften, Gebäude und Räume für Nutzungen gem. § 13 BauNVO (Freie Berufe) sowie Freizeiteinrichtungen zulässig. Unzulässig sind Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnnutzungen.“*