



4.5 ENTWICKLUNG DER EINZELHANDELS- UND ZENTRENSTRUKTUR

In diesem Kapitel wird der Stand zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandels- und Versorgungsstruktur in der Stadt Hamm wiedergegeben. Es wird, wie auch bereits in den vorhergehenden Kapiteln, aufgezeigt, welche Projekte, die die Versorgungsstruktur der Stadt Hamm betreffen, im Zuge der Stadtplanung in den Jahren 2008 bis 2015 in der Stadt Hamm entwickelt wurden.

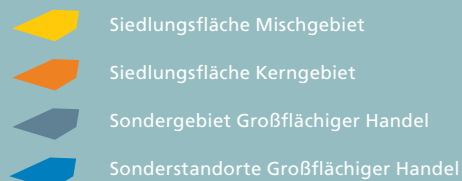
Zu Beginn des Kapitels werden die Rahmenbedingungen zur Versorgungsstruktur im Einzelhandel dargestellt: Zunächst werden dazu die Handlungsgrundlagen benannt, auf denen die räumliche Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche aufgebaut ist. Im Weiteren werden die Veränderungen der relevanten Planungsgrundlagen dargestellt. Daran schließt sich eine Überprüfung der

Legende

Aktuell gültige Abgrenzungen:



Abgrenzungen im FNP



wesentlichen Leitziele der Einzelhandelsentwicklung an. Im Anschluss wird die Entwicklung der im FNP räumlich dargestellten Zentrenstruktur aufgezeigt. Es folgt eine Beschreibung der Veränderungen in der Darstellung von Kern- und Mischgebieten seit Neuaufstellung des FNP. Darüber hinaus werden sowohl die Ausgangslage des FNP als auch die aktuellen Planungsgrundlagen geschildert und den aktuellen Plangrundlagen aus der Fortschreibung konzeptioneller Handlungsgrundlagen gegenübergestellt. Anschließend wird der aktuelle Entwicklungsstand wesentlicher Projekte zur Stärkung der Einzelhandelsstruktur beschrieben.

Neben diesen für die Gestaltung der Einzelhandelsstruktur wichtigen Aspekten werden die Entwicklung der im FNP festgelegten Sonderstandorte, die Veränderungen in der Darstellung der Flächennutzung sowie der Umsetzungsstand projektierte Entwicklungen beschrieben. Zum Abschluss des Kapitels erfolgt eine Zusammenfassung des aktuellen Sachstandes.

4.5.1 Leitziele und Kernaussagen des FNP

Grundlagen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur Stärkung der Kaufkraftbindung der Stadt Hamm wird seit Anfang 2000 neben der Flächendarstellung von Kern- und Mischgebieten die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen und –entwicklungen über die Ausweisung eines Zentrensystems geregelt. Ziel ist es, Ansiedlungsvorhaben vor allem von Einzelhandels-einrichtungen zugunsten der Stärkung integrierter Lagen besser koordinieren zu können. Gemäß dem Sachlichen Teilplan Einzelhandel, der auf Landesebene in den neuen, in Aufstellung befindlichen LEP eingeflossen ist, ist die Darstellung von Kerngebieten und Sonderstandorten, in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, räumlich und funktional auf die Versorgungsbereiche auszurichten. In Industrie- und Gewerbegebieten ist dagegen die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben entsprechend der planungsrechtlichen Vorgabe der Baunutzungsverordnung in der Regel grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. Stadt Hamm 2008a: 122).

In den letzten Jahren kam es zu einer Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen für Planung und Steuerung von Standorten und Betrieben des Einzelhandels. Weiter ist eine aktualisierte Datenbasis gegenüber den bei der Konzeptarbeit 2004 verwendeten Grundlagen vorhanden. Aus diesem Grund war eine Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2010 zur Steuerung von Ansiedlungsvorhaben in der Stadt Hamm notwendig (vgl. Stadt Hamm 2010c: 96). Diese Fortschreibung wurde vom Rat der Stadt Hamm beschlossen. Eine Aktualisierung des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche

Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) aus dem Jahr 2006 erfolgte im Jahr 2013.

Gegenüber der Situation 2008 sind damit einige der programmatischen Inhalte zur Einzelhandelsentwicklung leicht modifiziert und überarbeitet worden. Die wesentlichen Veränderungen werden in den nächsten Abschnitten näher erläutert.

Einzelhandelsentwicklung im FNP

Die Stadt Hamm ist in ihrer Funktion innerhalb der zentralörtlichen Gliederung der Regional- und Landesplanung als Mittelzentrum eingeordnet. Anders als isoliert gelegene Mittelzentren besteht in Hamm aufgrund der räumlichen Nähe und einer guten Erreichbarkeit zu dem Oberzentrum Dortmund und den umgebenden Mittelzentren die Gefahr, dass Kaufkraftabflüsse nicht durch –zuflüsse kompensiert werden (vgl. Stadt Hamm 2010c: 96). Aufgrund dieser Konkurrenzsituation ist die Steigerung der Attraktivität des Stadtzentrums sowie der Stadtteilzentren Kernziel der programmatischen Ausrichtung zur Entwicklung der Einzelhandelsstruktur. Darüber hinaus geht es um eine bedarfsgerechte Sicherung der Nahversorgungssituation in allen Stadtbezirken. Dazu werden mit dem FNP folgende Zielsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen benannt:

- Einzelhandelsansiedlungen sind auf die dargestellten zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren und in ihrer Größe und ihren Sortimenten entsprechend den funktional adäquaten Zentrentypen zuzuordnen,
- großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind ihrer zentralörtlichen Bedeutung entsprechend nur in der Hammer City zu etablieren,
- in adäquater Dimensionierung ist die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben und entsprechender Funktionszuweisung auch auf Flächen von Fachmarktstandorten möglich,
- großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten darf zum Schutz der City sowie benachbarter Stadtteilzentren keine wesentlich über den Stadtbezirk hinausgehende Magnetwirkung besitzen (vgl. Stadt Hamm 2008a: 122).

4.5.2 Veränderungen des FNP

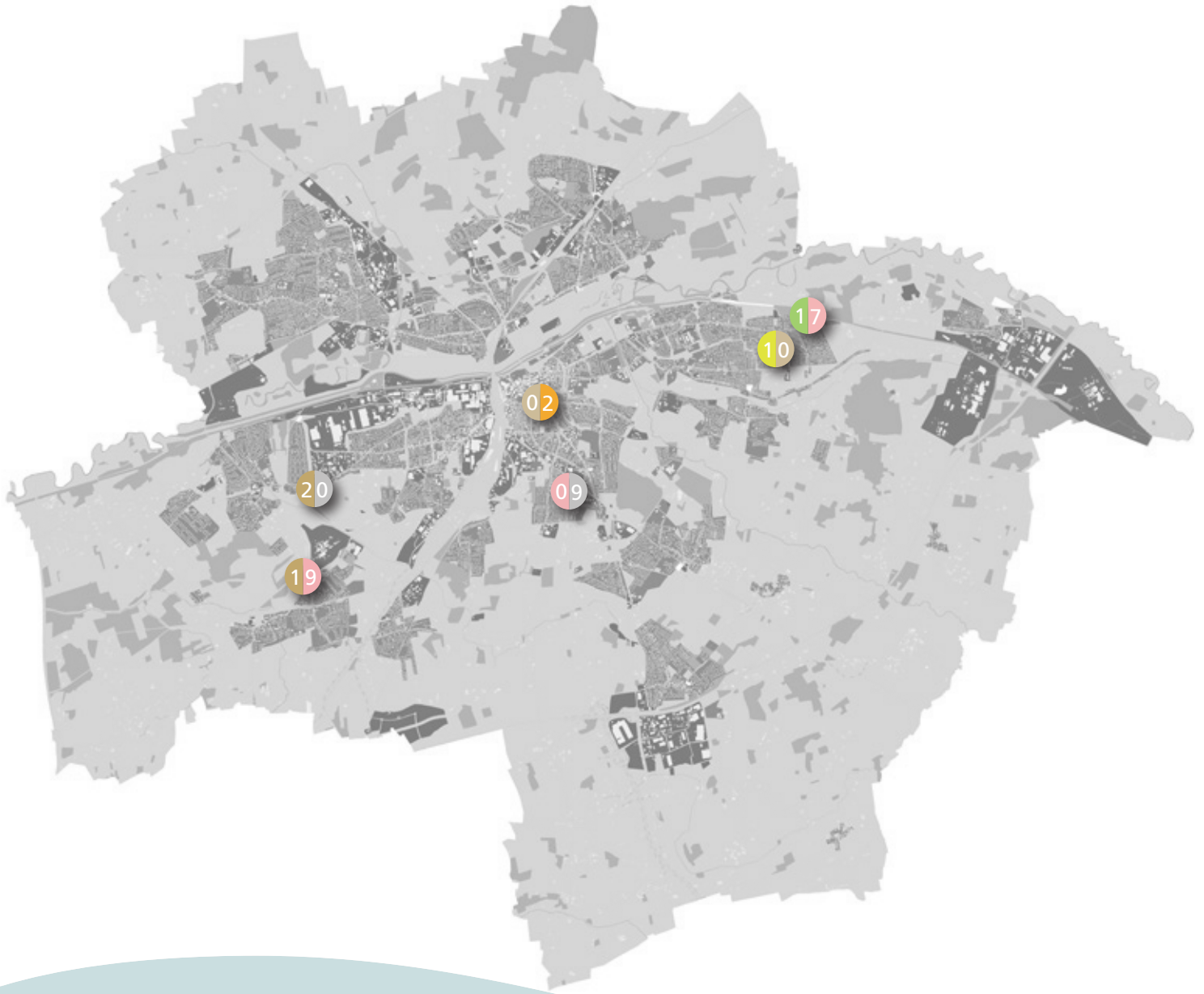
Zur Verdeutlichung der Veränderungen der Flächendarstellung seit der Neuaufstellung 2008 im Bereich der Einzelhandels- und Zentrenstruktur sind in der tabellarischen Übersicht auf Seite 85 alle Änderungen bzw. Berichtigungen aufgeführt, die in der Flächennutzungsplanung die Darstellung von Kern- oder Mischgebieten betreffen und bis November 2015 wirksam wurden. Dies betrifft sechs Standorte. Die jeweiligen Flächen wurden der Betrachtungsebene entsprechend nach Sozialräumen sortiert. Insgesamt ist eine Fläche an Kerngebieten von rund 0,30 ha sowie ein Anteil an Mischgebieten von rund 0,74 ha durch eine veränderte Nutzungsdarstellung zusätzlich ausgewiesen worden. Daneben wurden aber auch an einzelnen Standorten derartige Gebietsflächen durch andere Nutzungszuschreibungen aufgehoben. Diese Flächen summieren sich auf rund 3,13 ha.

4.5.3 Zentrenstruktur der Stadt Hamm

Als Leitbild für die Entwicklung der Hammer Siedlungsstruktur gilt ein polyzentrisches Modell als räumlich-funktionales Planungskonzept, in dem die gewachsenen Stadtteilzentren eine – möglichst – flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen erfüllen sollen. Dabei herrscht das Prinzip einer hierarchischen Arbeitsteilung, bei der die verschiedenen Zentren bzw. Siedlungsschwerpunkte eine entsprechend unterschiedliche Bedeutung in der räumlichen Gliederung der Versorgungsbereiche besitzen. Neben der Sicherung der Nahversorgung kommt einzelnen Bereichen – als Haupt- und Nebenzentrum – die Bedarfsdeckung mit weiteren Gütern als wünschenswerte Ergänzung im bestehenden Versorgungsnetz zu (vgl. Stadt Hamm 2008a: 118).

Das hierarchische Modell zur Gliederung der Zentrenstruktur in der Stadt Hamm ist dreigeteilt. Es besteht aus der City, den Stadtteilzentren sowie den Nahversorgungszentren. Diese Gliederung der zentralen Versorgungsbereiche war bereits Grundlage bei der Neuaufstellung des FNP. Damit wird die Zielsetzung verfolgt, in allen Stadtteilen Einzelhandelsangebote aller Branchen auf einfachem und mittlerem Sortimentsniveau für die Bevölkerung bereitzuhalten (vgl. Stadt Hamm 2008a: 119). Auf der Basis des FNP, aktualisiert durch die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes 2010 stellt sich die hierarchisch gegliederte Zentrenstruktur heute wie folgt dar:

- die Hammer City bildet das Hauptzentrum,
- sechs Stadtteilzentren - Werries, Rhynern, Pelkum-Wiescherhöfen, Herringen, Bockum-Hövel, Heessen - bilden die Nebenzentren und
- die drei Standorte Werler Straße/ Süden, Wilhelmstraße/ Westen und Bockumer Weg/ Norden sind als Nahversorgungsstandorte aufgeführt.



Ergänzt wurde diese Systematik auf der Grundlage des städtischen Einzelhandelskonzeptes 2004 um die Festlegung sogenannter Fachmarktstandorte. Bei der Fortschreibung dieses Konzeptes im Jahr 2010 wurden diese überprüft und werden dort fortan als „Ergänzungsstandorte“ bezeichnet. Der FNP benennt folgende Standorte:

- Sozialraum Heessen: Sachsenweg,
- Sozialraum Hamm-Norden: Münsterstraße/ Sachsenring,
- Sozialraum Bockum-Hövel: Römerstraße,
- Sozialraum Herringen: Dortmunder Straße,
- Sozialraum Hamm-Westen: Kamener Straße/ Wilhelmstraße,
- Sozialraum Heessen: Heessener Straße/ Ahleener Straße sowie
- Sozialraum Rhynern: Dr. Loeb-Caldenhof-Straße.

Hinzu kommt das im Einzelhandelskonzept 2010 als potenzieller Ergänzungs- und Regionaler Möbelstandort aufgeführte Areal im Bereich der BAB 2-Anschlussstelle Hamm-Rhynern, auf dem im Jahre 2015 ein großflächiger Möbelmarkt angesiedelt werden konnte.

Die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes 2010, nach der die Zentrenstruktur geringfügige Veränderungen erfahren hat, wurden im Rahmen einer Aktualisierung in den FNP eingearbeitet. Dies betrifft einerseits die Flächengeometrien

Karte zur Illustration der Berichtigungen und Veränderungen im FNP der Stadt Hamm, welche die Darstellung von Einzelhandelsflächen betreffen und bis Ende November 2015 wirksam geworden sind

Legende

- 02 Ä 02 – 2. Änderung des FNP
- 01 B 01 – 1. Berichtigung des FNP
- Farbe der vorherigen Darstellung
- Farbe der aktuellen Darstellung

Darstellungskategorien:

- W Wohnbaufläche
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- G gewerbliche Baufläche
- SO Sondergebiet für
- BV Büro + Verwaltung
- MD Medizinische Dienstleistungen
- HS Hochschule
- SG Sport und Gesundheit
- BW Besonderes Wohnen
- GH-L Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel
- FTB Forschung, Technologie und Bildung
- GB Fläche für den Gemeinbedarf
- ÜV Fläche für den (über-)örtlichen Hauptverkehr
- Bahn Fläche für Bahnanlagen
- Wald Fläche für Wald
- LW Fläche für Landwirtschaft
- K-Wind Konzentrationszone zur Windenergienutzung
- Grün Grünfläche

Nr.	Flächenbezeichnung	Vorherige Flächen- darstellung Funktions- schwerpunkt	Aktuelle Flächen- darstellung Funktions- schwerpunkt	Flächengröße Bruttowert [ha]
Sozialraum Hamm-Mitte				
B 02	Hohe Straße - Volksbank	MK	MK SO (BV)	
Sozialraum Uentrop				
B 10	Zentrum Werries	ÜV	MK	0,30
B 17	Sportzentrum Werries	Grün	W MI	0,98 0,33
Sozialraum Rhynern				
B 09	Im Schilde	W Grün G	G Grün MI	0,91 0,56 0,19
Sozialraum Pelkum				
B 19	Auf Soosmanns Kamp Westl. Teil	MI	W Grün	0,26 0,04
Sozialraum Herringen				
B 20	Dortmunder Straße / östlich Humbertweg	MI	G MI	0,95 0,32

Tabelle 16: Übersicht der Änderungen und Berichtigungen zur Darstellung von Kern- und Mischgebietsflächen seit Neuaufstellung des FNP ^A

der Versorgungsbereiche, die größtenteils enger in ihren Abgrenzungen oder auch getrennt als zwei Standorte dargestellt sind. Andererseits haben einzelne als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesene Bereiche eine Einordnung in die Zentrenstruktur als Fachmarkt- bzw. Ergänzungsstandort erhalten.

Veränderungen im Flächenzuschnitt haben folgende Versorgungsbereiche erfahren: die Hammer City, die Stadtbezirkszentren in Rhynern, Pelkum, Herringen, Bockum-Hövel und Heessen sowie die Nahversorgungszentren im Hammer Süden, Hammer Westen und Hammer Norden. Darüber hinaus wurden die bereits zuvor benannten Ergänzungsstandorte neu abgegrenzt: Sachsenweg, Sachsenring, Römerstraße, Dortmunder Straße, Kamener Straße/Wilhelmstraße, Heessener-/ Ahlener Straße, Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße (vgl. Stadt Hamm 2010c: 103-137).

^A vgl. Stadt Hamm 2015

4.5.4 Aktueller Stand der Entwicklung

Im Folgenden werden die im FNP benannten Schwerpunkte der Einzelhandelsentwicklung aufgegriffen und der aktuelle Sachstand der Entwicklung skizziert. Dabei werden zunächst die Projekte thematisiert, die den Einzelhandel betreffen. Weiterhin wird der Sachstand der Fachmarktstandorte bzw. Sondergebiete der Stadt Hamm dargelegt. Aufgrund der einerseits nach wie vor dynamischen, andererseits auch kleinteiligen Entwicklung im Einzelhandel kann die Darstellung hier allerdings nur schlaglichtartig erfolgen.

2008 verfügte die Hammer City bereits über ausreichende Flächen für die Verwirklichung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Ein Bereich mit hohen Funktionsverlusten durch die Aufgabe großflächiger Handelseinrichtungen bestand im innerstädtischen Bahnhofsquartier (vgl. Stadt Hamm 2008a: 119f.). Der FNP benennt zur Förderung einer „Vitalen Mitte“ der Stadt Hamm die Revitalisierung des Bahnhofquartieres als ein wichtiges Entwicklungsprojekt. Zu den seitdem realisierten Projekten gehört allen voran der Rückbau des ehemaligen Horten-Kaufhauses und der Neubau des Heinrich-von-Kleist-Forums als Kultur- und Medienzentrum mit angegliederter Fachhochschule. Hinzu kommt der Rückbau des ehemaligen C&A-Gebäudes zur Errichtung eines Hotelstandortes in Bahnhofsnähe. Ein weiteres Projekt stellt die Nachnutzung des ehemaligen Kaufhalle-Standortes durch die Ansiedlung eines großflächigen Elektrofachmarktes dar. Zusammen mit der gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Räume - insbesondere mit der Errichtung des „Platzes der Deutschen Einheit“, dem Umbau der Neuen Bahnhofstraße sowie der Aufwertung der Bahnhofstraße - konnten im Bahnhofsquartier entscheidende Schritte zur Stärkung der Attraktivität der Hammer City umgesetzt werden.

Der Rat der Stadt Hamm hat am 23.06.2015 die städtebauliche Rahmenplanung Innenstadt als Teil 1 des Gesamtwerkes „Perspektive Innenstadt 2030“ beschlossen. Das erste von insgesamt sechs dabei entwickelten Leitprojekten „zielt auf die Stärkung und Entwicklung der Innenstadt als Einkaufsstandort. Die Weststraße soll als Haupteinkaufsstraße profiliert, gestärkt und in den durch trading-down-Prozesse betroffenen Bereichen wiederbelebt werden. Einen wichtigen Beitrag hierzu leistet eine Verbesserung der Verbindung zwischen den einzelnen Teilbereichen der Fußgängerzone. Darüber hinaus soll eine Verknüpfung dieser gewachsenen Einkaufslage mit dem frequenzstarken Einzelhandelspol Allee-Center hergestellt werden. Zentrale Maßnahme ist die verbesserte Verbindung von Allee-Center und Weststraße (Fußgängerzone)“ (vgl. Stadt Hamm 2015e: 62).

Neben der City war Rhynern ein Schwerpunkt der Handelsentwicklung. Der FNP thematisierte die Planung eines Möbelstandortes im Sozialraum Rhynern an der BAB 2 als Ergänzungsstandort mit regionaler Ausstrahlung. Laut Fortschreibung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 umfasste die Planung den Bau von drei Verkaufshäusern an diesem Standort, darunter ein Möbel- und Einrichtungshaus mit max. 40.000 m² Verkaufsfläche und zwei Mitnahmemärkte mit jeweils 8.000 m² Verkaufsfläche. Diese Planung wurde 2015 in einer reduzierten Form mit zwei Verkaufshäusern und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 44.000 m² realisiert. So ist in Hamm die im Vergleich zu benachbarten Kommunen unterdurchschnittliche Bedarfsdeckung im Warensortiment Möbel verbessert und der Kaufkraftabfluss in diesem Segment verringert worden (vgl. Stadt Hamm 2010c: 39).

Auch in Herringen haben sich grundlegende Neuentwicklungen ergeben. Auf dem Areal des ehemaligen, im Dreieck Dortmunder Straße, Fangstraße, Neufchateustraße gelegenen Schulzenhofes ist im Jahr 2013 ein neues Einkaufszentrum unter dem Namen Lippe-Carrée in Herringen Mitte eröffnet worden. Der sich ohnehin um den Herringer Markt gruppierende Geschäftsbesatz hat sich dadurch mit einem zusätzlichen großflächigen Verbrauchermarkt, einem Discounter und einem Drogeriemarkt erheblich verstärkt und die Nahversorgung im Sozialraum Herringen auf den Bereich in Herringen-Mitte weiter konzentriert. Am Standort der ehemaligen Volksbank an der Dortmunder Straße/ Ecke Fritz-Husemann-Straße haben sich zudem zwei weitere Märkte angesiedelt. Das „Lippe-Carrée“ bereichert das Herringer Zentrum als Nahversorgungszentrum (Nebenzentrum), wobei der Name „Lippe-Carrée“ nicht nur für das neu entstandene Geschäftszentrum südlich der Dortmunder Straße sondern vielmehr für den gesamten Bereich zwischen Neufchateustraße, Fangstraße, Zum Torksfeld, Quellenstraße und Fritz-Husemann-Straße steht.

Im neuen „Science Quarter Hamm“ an der Marker Allee, unmittelbar gegenüber der neu geschaffenen Hochschule Hamm Lippstadt, wurde mit der Eröffnung eines Lebensmittelmarktes im Mai 2014 die Lücke in der Nahversorgung geschlossen. Eine solche Ansiedlung wurde bereits im Einzelhandelskonzept 2010 als „Potenzieller Grundversorgungsstandort“ für den Bereich Hamm-Mitte (Ostenallee, Mark/Kurpark) gekennzeichnet. Der Strukturwandel im Einzelhandel führt zu größeren Verkaufsflächen aber auch zur Betriebseinstellung kleinerer Läden z.B. am Alten Uentropen Weg (ehemaliger EDEKA).

Für den Sozialraum Hamm-Westen wird in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahre 2010 die Nachnutzung des ehemaligen Hellweg-Gebäudes an der Hafenstraße als Projekt der Hammer Einzelhandelsbestandsentwicklung benannt. Geplant war in dem seit 2006 leerstehenden rund 5.000 m² großen Einzelhandelsstandort eine neue Nutzung zu etablieren. In der Folge wurde unter anderem die Eröffnung eines 1.600 m² großen Tierfachmarktes realisiert. Die Nutzung der Restfläche war zu diesem Zeitpunkt

jedoch noch nicht abschließend geklärt. Diese wurde schließlich aber mit einem Fitness-Studio ergänzt, so dass die Nachnutzung des Standortes abgeschlossen werden konnte. Seit einigen Monaten ist jedoch ein erneuter Leerstand auf der Fläche des Tierfachmarktes zu verzeichnen.

In Westtünen konnte die Nahversorgungslücke, die durch die Schließung des Verbrauchermarktes an der Dambergstraße im Juli 2011 entstanden war, durch die Neueröffnung einer Discounter-Filiale bereits im Oktober 2011 geschlossen werden. Die Neuansiedlung des Discounters erfolgte am Standort Unterer Heideweg/ Hubert-Westermeier-Straße auf der Fläche des ehemaligen Autohauses Immenkötter, das seit Februar 2011 geschlossen war.

Die über einen langen Zeitraum unzureichende Nahversorgungssituation in Dasbeck konnte mit der Eröffnung des sogenannten „dasmarkt“ an der Grünstraße im Dezember 2013 deutlich verbessert werden. Die Träger des Marktes, das Kolping-Bildungswerk und der Verein für Körper- und Mehrfachbehinderte Menschen, haben mit dem „dasmarkt“ den ersten Integrationsbetrieb in Hamm gegründet, in dem Menschen mit und ohne Behinderungen zusammen arbeiten.

4.5.5 Zwischenfazit Einzelhandelsentwicklung

Im Rahmen der Untersuchung zur Entwicklung von Standorten für Einzelhandelsnutzungen in der Stadt Hamm kann als ein erstes Ergebnis festgehalten werden, dass die dem FNP zugrunde gelegten Leitziefestlegungen – wie die Orientierung von Einzelhandelsentwicklungen und –ansiedlungen innerhalb des funktional-räumlichen Modells der Hammer Zentrenstruktur – nach wie vor geeignet sind, die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Im Rahmen der Entwicklung des Einzelhandels konnten seit Neuaufstellung des FNP alle benannten Projekte realisiert werden. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2010 ist nach wie vor Grundlage des planerischen Handelns und bedarf zur Zeit keiner weiteren Überarbeitung.

Mit Beschluss des Einzelhandelskonzeptes Hamm im Jahre 2004 und auf der Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Hamm 2010 arbeitet die Stadt Hamm bei der Ansiedlung, Umsiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsprojekten mit der Vorgabe der Zentralen Versorgungsbereiche und der festgelegten Ergänzungsstandorte. Vor allem bei der Ausstattung der Grundversorgungssortimente, speziell bei der Lebensmittelversorgung, konnte dabei eine nahezu optimale Ausstattung in den Stadtbezirkszentren und den Nahversorgungsbereichen erreicht werden, die eine gleichwertige Versorgung der Bevölkerung gewährleistet. Dabei ist auch festzustellen, dass die Ent-

wicklung der Einzelhandelsversorgung nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept von allen Akteuren, vor allem von den Betreibern der Geschäfte und den Eigentümern der Flächen, grundsätzlich akzeptiert werden.

Als wichtiges Abstimmungsgremium wurde der „Arbeitskreis Einzelhandel“, in dem der RVR, die BR Arnsberg, die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, der Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Hamm, das Stadtplanungsamt sowie das Bauordnungsamt vertreten sind.

Es ist von größter Bedeutung, dass auch zukünftig die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente außerhalb integrierter Lagen ausgeschlossen bleibt.