

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven – Teilfortschreibung –

Einordnung des Standortes
„Fischereihafenquartier“

im Auftrag der Stadt Cuxhaven

Junker + Kruse

Teilfortschreibung: November 2019

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven - Teilfortschreibung -

im Auftrag der Stadt Cuxhaven

Stefan Kruse
Szymon Smolana



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Teilfortschreibung: November 2019

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Cuxhaven als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z.B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund

Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse

Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax +49 (0)2 31 55 78 58 50

E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

1	Anlass und Zielsetzung der Teilfortschreibung	6
2	Angebotsstandort „Alter Fischereihafen“ / „Fischereihafenquartier“	7
3	Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentren- konzeptes für die Stadt Cuxhaven 2019	9
3.1	Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung..	9
3.2	Standortstrukturmodell: Touristische Angebotsschwerpunkte.....	9
3.2.1	„Fischereihafenquartier“ am Standort des Alten Fischereihafens	12
3.3	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung 2019	13

1 Anlass und Zielsetzung der Teilfortschreibung

Die Stadt Cuxhaven verfügt seit 2014 über ein fortgeschriebenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹.

Für die geplante **Umstrukturierung** des Standortes „Alter Fischereihafen“ (AFH) wurde im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse eine Kompatibilitätsprüfung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Cuxhaven vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „Alter Fischereihafen“ Widersprüche zu den Vorgaben des bestehenden Einzelhandelskonzeptes gesehen. Diese sollen, nicht zuletzt vor dem Hintergrund von Veränderungen des Einzelhandelsbesatzes am Standortbereich „Alter Fischereihafen“, einer Überprüfung und ggf. Modifizierung unterzogen werden. Die avisierte Umstrukturierung des AFH stellt eine bedeutsame stadtentwicklungspolitische Entwicklung in der Stadt Cuxhaven dar.

Vor diesem Hintergrund erfolgte im **November 2019** eine Teilaktualisierung der **Standortstruktur** des Einzelhandelskonzeptes. Diese Teilaktualisierung wurde von der Stadt Cuxhaven beauftragt und im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse² gutachterlich empfohlen, um die stadtentwicklungspolitischen Entwicklungen am Standort „Alter Fischereihafen“ im Rahmen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2014 zu würdigen.

Diese **Teilaktualisierung** beschränkt sich auf die konzeptionelle Einbeziehung des Standortbereiches „Fischereihafenquartier“ gemäß dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161 der Stadt Cuxhaven, der einen Teilbereich des AFH darstellt. Vor diesem Hintergrund werden folgende konzeptionelle Bausteine des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2014 modifiziert:

- Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (Kapitel 7.2)
- Standortstrukturmodell (Kapitel 7.3 und Kapitel 7.4.5)
- Steuerungsgrundsätze (Kapitel 7.8) und Prüfschema (Kapitel 7.9)

¹ Junker + Kruse (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven. Fortschreibung. Dortmund

² Junker + Kruse (2019): Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Umstrukturierung des Alten Fischereihafens in der Stadt Cuxhaven unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen sowie der Kompatibilität mit dem LROP Niedersachsen. Dortmund.

2 Angebotsstandort „Alter Fischereihafen“ / „Fischereihafenquartier“

Seit dem politischen Beschluss des Einzelhandelskonzeptes gibt es derzeit (2019) konkrete Überlegungen zur Attraktivierung des Standortes. Dafür hat ein Investor ein Konzept entwickelt und die Stadt Cuxhaven hat für einen Teilbereich („Fischereihafenquartier“) des AFH einen entsprechenden Entwurf eines Bebauungsplanes im Mai 2019 vorgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Kapitän-Alexander-Straße, die Präsident-Herwig-Straße und einen kleinen Abschnitt der Neufelder Straße. Das Nutzungskonzept sieht auch eine Änderung des einzelhandelsrelevanten Bestandes vor und eine Modernisierung der vorhandenen Betriebe innerhalb dieses Teilraumes.

Karte 1: Abgrenzung „Fischereihafenquartier“



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; primärstatistische Einzelhandelserhebung, April/Mai 2013

Im Verhältnis zu den anderen Nutzungen des „neuen“ Fischereihafens ist der Handel bezogen auf die Flächennutzung nur ein untergeordneter Baustein. Dennoch wird er aufgrund des Gesamtcharakters des Standorts eine wichtige Funktion zur Belebung des Hafenareals einnehmen. Bereits heute (2019) unterscheidet sich der Bereich von den anderen touristischen

„Hotspots“, wie z. B. Döse, sowohl durch seinen Hafencharakter als auch durch seine einzelhandelsrelevante Vorprägung (siehe auch Kapitel 5.3.7 im Einzelhandelskonzept 2014).

Im Rahmen des Verfahrens wurde seitens der Stadt Cuxhaven eine städtebauliche Wirkungsanalyse³ beauftragt, die die einzelhandelsrelevanten Planungen im Rahmen des vorgelegten Bebauungsplans aus Mai 2019 untersucht hat. Zudem wurden in diesem Gutachten Empfehlungen zu möglichen Größen und Betriebsformen ausgesprochen, die keine Konkurrenz zu den Cuxhavener zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere zur benachbarten Innenstadt – schaffen. Im weiteren Verfahren wurden diese Empfehlungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aufgenommen. Der Teilbereich des AFH soll zukünftig eine Ergänzung zur Innenstadt und einen wichtigen touristischen Angebotsschwerpunkt darstellen. In diesem Kontext ist auch eine verkehrliche und städtebauliche Integration des Standortes an die benachbarte Innenstadt beabsichtigt.

Der räumliche Teilbereich „Fischereihafenquartier“ innerhalb des Standortes AFH wird zukünftig als Ergänzungsstandort für die touristische Weiterentwicklung des Einzelhandels innerhalb der Stadt Cuxhaven eingeordnet. Für den Bereich gelten spezielle Ansiedlungskriterien, die sich von anderen Cuxhavener Zentren bzw. Standorten deutlich unterscheiden.

³ vgl. dazu auch: Junker + Kruse (2019): Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Umstrukturierung des Alten Fischereihafens in der Stadt Cuxhaven unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen sowie der Kompatibilität mit dem LROP Niedersachsen. Dortmund.

3 Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Cuxhaven 2019

An dieser Stelle werden ausschließlich die Veränderungen in den betreffenden konzeptionellen Bausteinen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2014 aufgeführt. Andere Bausteine, wie z. B. auch die Sortimentsliste, bleiben von Veränderungen unberührt.

Diese betreffen die Kapitel aus dem 2014er Einzelhandelskonzept:

- Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (Kapitel 7.2)
- Standortstrukturmodell (Kapitel 7.3 und Kapitel 7.4.5)
- Steuerungsgrundsätze (Kapitel 7.8) und Prüfschema (Kapitel 7.9)

An dieser Stelle werden nur die Kapitel dargestellt in denen sich relevante Veränderungen zu dem bestehenden EHK 2014 ergeben. Um den inhaltlichen Kontext zu erhalten, wurden die jeweiligen Kapitel bzw. teilweise auch Teilabschnitte daraus komplett aufgeführt.

3.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Profilierung der touristischen Angebote im Fischereihafen, in Duhnen, in Döse sowie am Sahlenburger Strand

Der Tourismus stellt ein wesentliches Potenzial des Cuxhavener Einzelhandels dar. Nicht nur der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich, sondern insbesondere auch die Standorte Alter Fischereihafen, Duhnen, Döse und Sahlenburger Strand sind von übergeordneter Bedeutung für die Fremdenverkehrsfunktion der Stadt Cuxhaven.

Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung sollte es sein, die touristischen Angebote im Alten Fischereihafen, in Duhnen, in Döse sowie am Sahlenburger Strand zu profilieren. Im Sinne einer stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Arbeitsteilung ist darauf zu achten, dass die Nutzungen in den zuvor genannten touristischen Magneten die einzelhandelsrelevanten Angebote im Hauptgeschäftsbereich ergänzen und nicht in einem konkurrierenden/ruinösen Wettbewerb zu diesen stehen.

Folgende Ergänzung wird empfohlen:

Für den Teilbereich „Fischereihafenquartier“ innerhalb des AFH wurden darüber hinaus spezielle Kriterien definiert und maximal verträgliche Verkaufsflächen hergeleitet, um die Zielvorstellung einer ergänzenden Funktion zur Innenstadt, aber auch zu anderen Cuxhavener Standorten herzustellen.

3.2 Standortstrukturmodell: Touristische Angebotsschwerpunkte

Das Standortstrukturmodell definiert für die Stadt Cuxhaven u. a. sogenannte „**touristische Angebotsschwerpunkte**“. Bei diesen Angebotsstandorten handelt es sich um Bereiche, die

insbesondere in Bezug auf die einzelhandelsrelevante Tourismusfunktion Cuxhavens eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen (sogenannter „Cuxhavener Tourismusladen“).

Als „Cuxhavener Tourismusladen“ sind kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevantem Kernsortiment** und **touristischem Angebotsschwerpunkt** sowie einer Gesamtverkaufsfläche **von bis zu maximal 100 m²** zu definieren⁴

Bei den vorgenannten Betrieben handelt es sich – insbesondere auch unter Berücksichtigung des rechtlich geforderten Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche – ausschließlich um kleinteilige, überwiegend inhabergeführte Betriebe, die über einen Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten **Bekleidung** (insbesondere T-Shirts, Basecaps, Badebekleidung), **Bücher** (insbesondere Stadtpläne, Reiseführer, cuxhavenbezogene Literatur), **Fotoartikel**, **Glas/Porzellan/Keramik** (insbesondere (Namens-)tassen, Fingerhüte), **Heimtextilien** (insbesondere Strandtücher), **Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme** (insbesondere Strandtaschen, Regenschirme), **Spielwaren** (insbesondere Lenkdrachen, Strandspielzeug) sowie **Papier/Büroartikel/ Schreibwaren** (insbesondere Postkarten, Briefmarken) verfügen.

Folgende Ergänzung zu dem „Cuxhavener Tourismusladen“ wird empfohlen:

Der Bezug als ein „Cuxhavener Tourismusladen“ leitet sich auch über den Bezug eines lokalen oder regionalen Schriftzuges, z. B. „Cuxhaven“ oder „Nordsee“, auf dem jeweiligen Produkt ab.

Merkmale dieser Angebotsstandorte sind:

- Versorgungsfunktion insbesondere im touristischen Angebotsbereich,
- kleinteilige, einzelhandelsrelevante Angebote im überwiegend nahversorgungsrelevanten- und mittelfristigen Bedarfsbereich;
- Konzentration an Gastronomiebetrieben (Restaurants und Mitnahmegastronomie)

Entsprechend den vorangestellten Kriterien können mit den Angebotsstandorten **Alter Fischereihafen⁵**, **Döse** und **Sahlenburger Strand** drei Angebotsstandorte im Cuxhavener Stadtgebiet als touristische Angebotsschwerpunkte, insbesondere auch zur weiteren Ansiedlung touristischer Einzelhandelsangebote, definiert werden.

Die bestehende Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur an den Standorten Alter Fischereihafen, Döse und Salhenburger Strand stellt einen weiteren Baustein der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur, insbesondere hinsichtlich der touristischen Nachfrage, dar. An allen drei Standorten stehen kulturelle und dienstleistungsorientierte Angebote (insbesondere Hotel- und Gastronomiebetriebe) deutlich im Vordergrund, wobei

⁴ Die Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf **maximal 100 m²** ergibt sich aus der aktuellen durchschnittlichen Betriebsgröße in den stark touristisch geprägten Stadtteilen Salhenburg, Döse und Duhnen (ohne Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe), die derzeit bei knapp 60 m² pro Betrieb liegt. Quelle: primärstatistische Einzelhandelserhebung April/Mai 2013

⁵ Für den Teilbereich „Fischereihafenquartier“ am Standort des AFH sind gemäß Bebauungsplan Nr. 161 (Mai 2019) spezielle Kriterien und maximal verträgliche Verkaufsflächengrößenordnungen hergeleitet worden (siehe Grundsatz 4).

an allen Standorten auch einzelhandelsrelevante Angebote mit insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten lokalisiert sind.

Während sich die einzelhandelsrelevanten Angebote in Döse und Sahlenburger Strand ausschließlich aus kleinteiligen, überwiegend auf die touristische Nachfrage ausgerichteten Betrieben zusammensetzen, sind im Bereich des Alten Fischereihafens darüber hinaus auch größere Betriebseinheiten lokalisiert, die überwiegend über ein **preisorientiertes Angebot** in den Warengruppen **Bekleidung** sowie **Schuhe/Lederwaren** verfügen (sogenannte **Outlet-Märkte** beziehungsweise **Outlet-Angebote**, vgl. hierzu auch Kapitel 2). Dieses Angebot soll im Rahmen der avisierten Umstrukturierung größtenteils ersetzt werden.

Folgende Ergänzung wird empfohlen:

Im Bereich des „Fischereihafenquartiers“ soll ein spezielles Einzelhandelsangebot entstehen. Eine Überschneidung mit dem Angebot in der Cuxhavener Innenstadt soll durch den Kriterienkatalog bzw. durch eine Begrenzung der maximalen Verkaufsflächen (auch für einzelne Betriebstypen) deutlich eingegrenzt werden.

Im Hinblick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der drei Standortbereiche Alter Fischereihafen, Döse und Sahlenburger Strand ist eine funktionale Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere des Hauptgeschäftszentrums) zu empfehlen, um in erster Linie die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet nicht zu beeinträchtigen beziehungsweise zu gefährden.

Dementsprechend bietet sich an den Standorten Alter Fischereihafen, Döse und Sahlenburger Strand ausschließlich die Ansiedlung ergänzender Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kulturbetriebe sowie (entsprechend dem derzeit bereits vorhandenen einzelhandelsrelevanten Angebot) die Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe mit einem touristischen Angebotsschwerpunkt an. Für den Standort „Fischereihafenquartier“ innerhalb des AFH gelten Ausnahmekriterien (vgl. dazu auch Kapitel 3.2.1).

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für die touristischen Angebotsschwerpunkte Alter Fischereihafen, Döse und Sahlenburger Strand lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Entwicklung der touristischen Angebotspotenziale, insbesondere in Ergänzung zu den Angeboten des Cuxhavener Hauptgeschäftszentrums und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche
- Beschränkung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung auf kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit einem touristischen Angebotsschwerpunkt (insbesondere „Cuxhavener Tourismusladen“).
- Folgende Ergänzung wird empfohlen: Für den abgegrenzten Teilbereich „Fischereihafenquartier“ am Standort des AFH sind gemäß Bebauungsplan Nr. 161 (Mai 2019) spezielle Kriterien und maximal verträgliche Verkaufsflächengrößenordnungen hergeleitet worden (siehe Grundsatz 4 im Kapitel 3.3).

3.2.1 „Fischereihafenquartier“ am Standort des Alten Fischereihafens

Bei dem nachfolgenden Abschnitt handelt es sich um ein neues Kapitel:

Der touristische Angebotsschwerpunkt „Fischereihafenquartier“ innerhalb des Standortbereiches des Alten Fischereihafens stellt einen besonderen und atypischen Standort innerhalb der Standort- und Zentrenstruktur in der Stadt Cuxhaven dar. Im „neuen“ Standortstrukturmodell ist der Standort weiterhin Bestandteil des AFH als touristischer Angebotsschwerpunkt.

Der Bereich bzw. der Gesamtstandort AFH ist in die Jahre gekommen und soll durch ein modernes Nutzungskonzept als bestehender touristischer Standort weiterentwickelt werden. Dafür wurde ein Bauleitplanverfahren (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Fischereihafenquartier“, Stand: Mai 2019) eröffnet. Geplanter Eröffnungstermin für das neue Hafenquartier mit einem Mix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ist im Jahr 2022. In den nächsten Jahren sollen dort Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 5.000 m² angesiedelt werden. Die zentrenrelevanten Sortimente sollen auf insgesamt 1.200 m² Verkaufsfläche begrenzt werden. Darüber hinaus sind an dem Standort „nur“ spezielle Betriebstypen möglich, die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt wurden:

- Cuxhavener Tourismusladen
- Markthalle mit u.a. Pop-Up-Marktständen
- Maritim orientierter Einzelhandel
- Monostrukturierte Ladeneinheiten

Die städtebauliche Verträglichkeit und zentrenverträgliche Gestaltung des Quartiers wurde dezidiert gutachterlich untersucht⁶. Die Sicherung und Weiterentwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort zur Wahrung der touristischen Schwerpunktfunktion sollen ebenfalls im Rahmen der geltenden baurechtlichen bzw. anhängenden vertraglichen Festsetzungen fixiert werden. Diese Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 161 sind maßgeblich für die Ansiedlung von neuem Einzelhandel in diesem Teilbereich des AFH: Die zentrenverträgliche Gestaltung in Bezug auf die einschränkenden Festsetzungen zu den dort zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten soll über ein kontinuierliches Monitoring gewährleistet werden.

Bei einer etwaigen Weiterentwicklung des Standortes ist darauf zu achten, dass diese in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen geschieht und sich weder zu Lasten der städtebaulich schützenswerten Bereiche noch zu Lasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Eine Ergänzung und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Angebote, die ein touristisches oder maritimes Sortiment bereitstellen, ist hingegen grundsätzlich möglich.

⁶ Junker + Kruse (2019): Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Umstrukturierung des Alten Fischereihafens in der Stadt Cuxhaven unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen sowie der Kompatibilität mit dem LROP Niedersachsen. Dortmund.

Darüber hinaus ist im Sinne einer funktionellen Arbeitsteilung zwischen den einzelnen Standorten – insbesondere zu diesem Quartier – eine entsprechende attraktive verkehrliche Anbindung zur Cuxhavener Innenstadt anzustreben.

3.3 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung 2019

Für die **Grundsätze 1, 2 und 3** ist innerhalb des EHK 2014 ist folgender Hinweis zu beachten:

Innerhalb des touristischen Angebotsstandortes „Alter Fischereihafen“ ist im Teilbereich des „Fischereihafenquartiers“ (Abgrenzung gemäß Bebauungsplan Nr. 161, Mai 2019) die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment im Sinne der Cuxhavener Sortimentsliste grundsätzlich denkbar.

Es wird empfohlen einen neuen **Grundsatz 4** aufzunehmen, der die Einzigartigkeit des Vorhabens zum Ausdruck bringt und womit eine Übertragbarkeit auf andere Standorte innerhalb der Stadt Cuxhaven vermieden werden kann.

Grundsatz 4:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-, zentren und nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment im Sinne der Cuxhavener Sortimentsliste können zukünftig innerhalb des Standortes „Fischereihafenquartier“ (siehe Abgrenzung in Karte 1 in Kapitel 2) liegen, wenn sie die speziellen Kriterien des maßgeblichen Bebauungsplanes erfüllen.

An diesem Standort sind durch die aufgestellten Kriterien des Bebauungsplanes nur bestimmte Betriebstypen möglich.

Mögliche **Betriebstypen** am Standort „Fischereihafenquartier“:

- Cuxhavener Tourismusladen
- Markthalle mit u.a. Pop-Up-Marktständen
- Maritim orientierter Einzelhandel
- Monostrukturierte Ladeneinheiten

In den Betriebseinheiten sollten jegliche Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden und müssen einen funktionellen Bezug zum Kernsortiment aufweisen.

Erläuterung:

Für den Angebotsstandort „Fischereihafenquartier“ am Standort des AFH sind spezielle Kriterien und maximal verträgliche Verkaufsflächengrößenordnungen aufgestellt worden. Diese wurden innerhalb der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 161 fixiert. Dieser klar räumlich definierte Standortbereich hat in der Folge spezielle Ansiedlungskriterien für Einzelhandelsbetriebe, die den atypischen Standortcharakter am Hafen und seine touristische Funk-

tion widerspiegeln sollen. Zu dem denkbaren Betriebstypen zählt, wie weiterhin am Gesamtstandort AFH, der Cuxhavener Tourismusladen.

Bei dem Gesamtstandort des AFH handelt es sich um einen atypischen Standort innerhalb der bestehenden Cuxhavener Standort- und Zentrenstruktur, der bereits heute einen wichtigen touristischen Anziehungspunkt darstellt. Das „Fischereihafenquartier“ stellt sowohl unter städtebaulichen als auch unter einzelhandelsrelevanten Gesichtspunkten eine atypische Struktur dar, weil sich im Zuge der avisierten Regelungen für den Einzelhandel dort nur spezielle bzw. ausgewählte Anbieter ansiedeln könnten. Mit den textlichen Festsetzungen wird somit die spezielle Eigenart auch für den Handel festgelegt, der eine Ergänzung zu dem Angebot in der Cuxhavener Innenstadt darstellen soll. Bei einer Umsetzung des avisierten Betriebskonzeptes und der gutachterlichen Empfehlungen für den Handel kann der Standort weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Gesamtattraktivität des Cuxhavener Einzelhandels leisten.