



EINZELHANDELSKONZEPT

DER STADT ALZEY

STADTVERWALTUNG ALZEY
BEREICH 4 – BAUEN UND UMWELT

Erstellt: September 2011

INHALT

1	Planungserfordernis	2
2	Zielkatalog	2
2.1	Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum.....	2
2.2	Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt	2
2.3	Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt	3
2.4	Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")	3
2.5	Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur	3
2.6	Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit	3
2.7	Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe	3
3	Grundsatzkatalog	3
3.1	Zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig im zentralen Versorgungsbereich	3
3.2	Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich in Alzey.....	4
3.3	Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich und außerhalb	4
3.4	Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten	4
4	Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB)	5
5	Ausweisung von Ergänzungsstandorten	7
6	Alzeyer Sortimentsliste.....	9

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB).....	6
Abbildung 2: Abgrenzung des Ergänzungsstandortes	8

VERZEICHNIS DER TABELLEN

Tabelle 1: Alzeyer Sortimentsliste.....	10
---	----

1 Planungserfordernis

Die Stadt Alzey (rd. 18.200 Einwohner), ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Auf ihrer Gemarkung ist in den vergangenen Jahren an der BAB 61 ein umfängliches Einzelhandelsangebot in nicht integrierter Lage angesiedelt worden.

Die Erfordernis für ein Einzelhandelskonzept ergibt sich u.a. aus dem neu aufgestellten Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Nach Ziel 58, dessen Gegenstand das städtebauliche Integrationsgebot ist, werden zentrale Orte in die Pflicht genommen, im Hinblick auf die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten städtebaulich integrierte Bereiche, die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB (§1 Abs. 6 Nr. 4), verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen. In der Begründung zu Ziel 58 wird diesbezüglich auf den wesentlichen Beitrag der großflächigen Einzelhandelsbetriebe zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte hingewiesen

Im Hinblick auf die zukünftige räumliche und quantitative Einzelhandelsentwicklung wurde das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erstellung eines Gutachtens als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Alzey beauftragt.

Aufbauend auf den gutachterlichen Bewertungen und Empfehlungen aus dem Jahr 2009 hat der Rat der Stadt Alzey nachfolgende Inhalte des Einzelhandelskonzeptes beschlossen:

2 Zielkatalog

Die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes dient folgenden Zielen:

2.1 Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum

Ein wichtiges Ziel liegt in der Erhaltung und Stärkung der durch die Landesplanung von Rheinland-Pfalz zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Gesamtstadt. Die Stadt Alzey ist im LEP IV als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt neben der Eigenversorgung auch eine wichtige Versorgungsfunktion für einen Verflechtungsbereich (Mittelbereich).

Auf Grund der bereits hohen Kaukraftbindung, die u.a. zu einem großen Anteil auf das Industriegebiet Ost zurückzuführen ist, liegt der Schwerpunkt der künftigen Einzelhandelsentwicklung bei der Erhaltung der durch die Landes- und Regionalplanung zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsfunktion.

2.2 Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt

Neben der Zentralität - einer vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen, d.h. die im zentralen Versorgungsbereich von Alzey bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und gestärkt werden.

2.3 Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt

Die unverwechselbare Identität des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt wird insbesondere durch die historischen Altstadtstrukturen mit ihrer unverwechselbaren (Fachwerk-)Architektur geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung - auch gegenüber autokundenorientierten Einzelhandelsstandorten auf der "grünen Wiese" ohne städtebauliche Qualitäten. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) des zentralen Versorgungsbereiches gewinnt angesichts der stetig zunehmenden, und nicht aufhaltbaren Filialisierung im Handel und der damit i.d.R. verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

2.4 Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")

Insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen ist eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, v.a. in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem wird dadurch überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die dadurch entstehenden Umweltbelastungen werden eingedämmt.

2.5 Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur

Die Verkürzung der Wege dient auch einer flächendeckenden Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/Genussmittel: Es soll eine wohnungsnaher Versorgung ermöglicht werden.

2.6 Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit

Durch die konsequente Umsetzung des Konzepts als verbindlicher räumlicher Orientierungsrahmen für versorgungsstrukturelevante Investitionen soll Planungs- und Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) für Einzelhandelsbetriebe, Investoren und Grundstückseigentümer gewährleistet werden.

2.7 Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

3 Grundsatzkatalog

Um die aufgeführten Ziele zu erreichen, sind als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung zu beachten:

3.1 Zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig im zentralen Versorgungsbereich

Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im zentralen Versorgungsbereich von Alzey und nur ausnahmsweise auch in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden.

In nicht integrierten Lagen sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden; nur ausnahmsweise als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.

3.2 Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich in Alzey

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm - sollte zukünftig lediglich im zentralen Versorgungsbereich zulässig sein.

Die Ansiedlung bzw. die Erweiterung großflächiger Lebensmittelbetriebe können bei nachgewiesener standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden, sofern es sich um

- integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt und
- der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und entsprechend dimensioniert ist.

Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, da in jedem Fall eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden ist.

3.3 Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich und außerhalb

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob die Stadt Alzey es sich leisten kann/ will - auch auf Grund der geringen Entwicklungsspielräume - gewerbliche Flächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen.

Für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind gemäß des LEP IV Rheinland-Pfalz Ergänzungsstandorte in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen. Diese sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

In Zukunft sollten Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - auch im Hinblick auf ihre Zentralitätssteigernde Wirkung bewertet werden. Gleichzeitig sollten Neuansiedlungen von Einzelhandel vorzugsweise an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten stattfinden. Dabei ist eine räumliche Nähe zum zentralen Versorgungsbereich auf Grund möglicher positiver Kopplungseffekte - soweit diese bei nicht zentrenrelevantem Einzelhandel überhaupt auftreten - vorzuziehen.

3.4 Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (z.B. an nicht integrierten Standorten) ist das inzwischen übliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften) nur zulässig, wenn

- **zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche begrenzt sind** und
- ein direkter Bezug zentrenrelevanter Randsortimente zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt) und
- eine absolute Obergrenze von 800 qm Verkaufsfläche (als Grenze zur Großflächigkeit) nicht überschritten wird.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

4 Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB)

Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG:

Zentrale Versorgungsbereiche sind: "... räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. [...] Im Einzelfall auftretende Schwierigkeiten, zentrale Versorgungsbereiche an ihren Rändern gleichsam parzellenscharf abzugrenzen..." (BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07).

Alzey umfasst neben der Kernstadt die Stadtteile Dautenheim, Heimersheim, Schafhausen und Weinheim mit nur geringen Einwohnerzahlen zwischen 350 und 1.900 Einwohnern. Zwar sind in den Stadtteilen historische Ortskerne identifizierbar, jedoch weisen sie keinen bzw. nur einen geringen Einzelhandelsbesatz bzw. Funktionsmix auf und entsprechen damit nicht einem zentralen Versorgungsbereich.

Weiterhin befindet sich in der Kernstadt im Industriegebiet Ost eine große Einzelhandelskonzentration, die jedoch auf Grund ihrer eindeutig autokundenorientierten Ausrichtung und Lage ohne Bezug zu Wohnbebauung einen städtebaulich nicht integrierten Standort darstellt.

Letztendlich wurde in Alzey unter Berücksichtigung der Bestandssituation von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, städtebaulichen Kriterien (z. B. bauliche Brüche, Zäsuren) und vorhandenen Potenzialflächen ein zentraler Versorgungsbereich im Bereich der Kernstadt abgegrenzt.

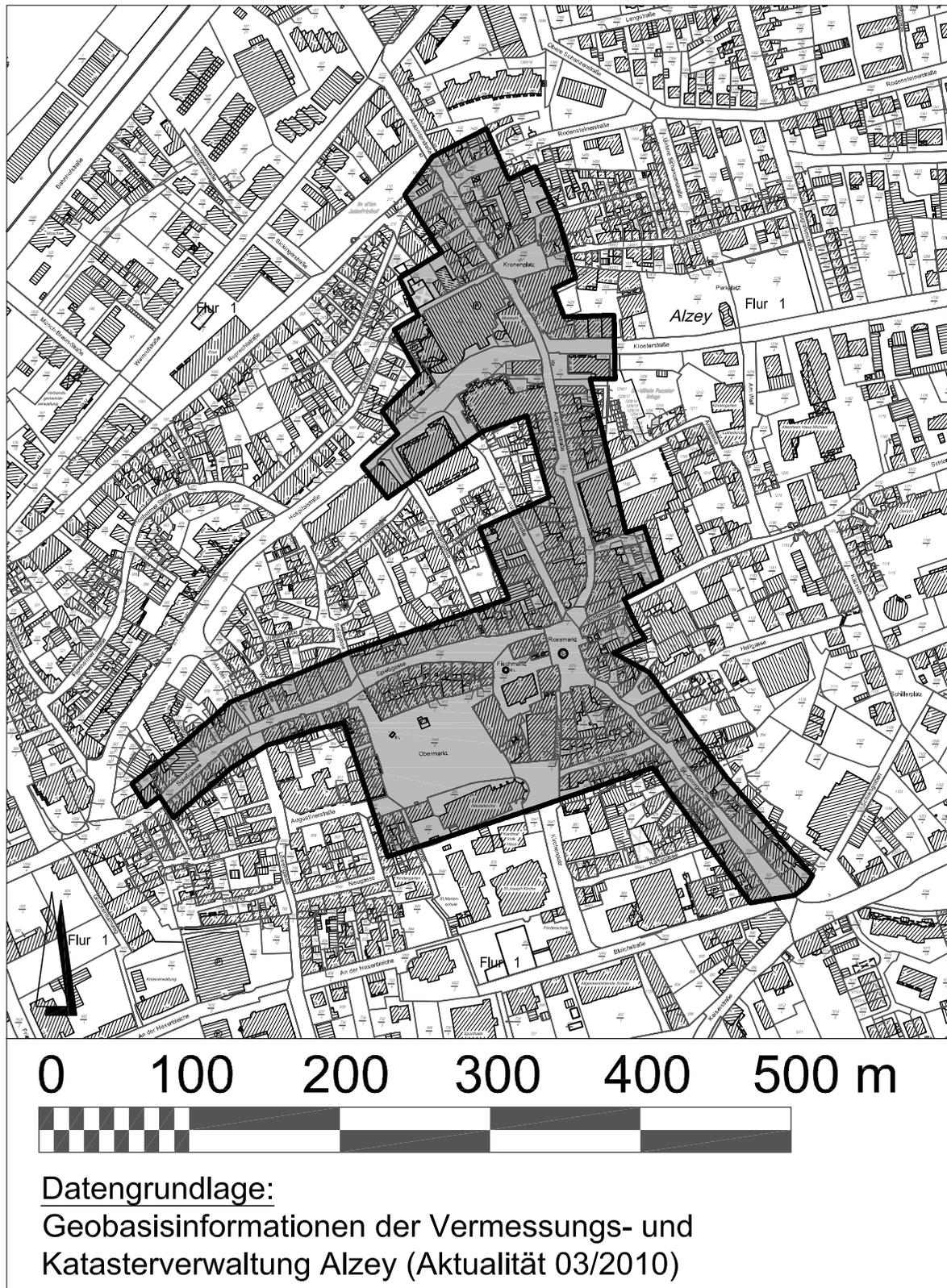
Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich in nord-südlicher Ausdehnung entlang der St.-Georgen-Straße im Süden über den Rossmarkt hinaus entlang der Antoniterstraße bis zur Einmündung der Rodensteiner Straße im Norden. Im Süden stellt die Kaiserstraße eine städtebauliche Zäsur und Grenze des zentralen Versorgungsbereiches dar.

Im Westen reicht der zentrale Versorgungsbereich vom Rossmarkt über den Fischmarkt entlang der Spießgasse bis zur Straße Atzel und fasst dabei den Platzbereich des Obermarktes inkl. der unmittelbar angrenzenden Gebäude mit ein.

Weiterhin gibt es Aufweitungen u.a. im Bereich der Hospitalstraße und der Klosterstraße.

Die höchste funktionale und auch städtebauliche Dichte und Qualität ist im Bereich der Antoniterstraße südlich der Hospitalstraße bis zum Rossmarkt festzustellen.

Abbildung 1: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB)



5 **Ausweisung von Ergänzungsstandorten**

Zur Steuerung der Entwicklung von großflächigem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird im LEP IV auch die Ausweisung von Ergänzungsstandorten empfohlen. Diese betreffen insbesondere die Standorte auf der „grünen Wiese“.

Das Industriegebiet Ost in Alzey weist als städtebaulich nicht integrierter Sonderstandort einen im Vergleich zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten auf. Auf Grund der im Einzelhandelsgutachten aufgezeigten fehlenden städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Einbindung ohne Bezug zur Wohnbebauung und ungenügender fußläufiger Erreichbarkeit erfüllt der Standort eindeutig nicht die Kriterien zur Qualifizierung als zentraler Versorgungsbereich (vgl. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Alzey, Büro Dr. Acocella, 19.10.2009, S. 71 ff.).

Nach den Grundsätzen zur Steuerung des Einzelhandels in Alzey sollen an nicht integrierten Lagen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden; ausnahmsweise nur als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (vgl. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Alzey, Büro Dr. Acocella, 19.10.2009, S. 119 ff.).

Ausgehend von den Zielen der Stadtplanung (i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB) sowie zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) wird deshalb in Alzey der Bereich des Industriegebietes Ost südlich der Selz, der bereits durch Einzelhandelsnutzung entsprechend vorgeprägt ist, als Ergänzungsstandort ausgewiesen (siehe Abbildung 2).

In Ergänzungsstandorten ist die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen und sollen in der Regel nicht mehr als 10 % der Verkaufsflächen umfassen.

Eine Begrenzung der absoluten Größenordnung des Vorhabens insgesamt sowie der innenstadtrelevanten Randsortimente ist jedoch immer im Einzelfall zu klären und erfolgt in der Regel im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben. Dabei wird insbesondere die Zulässigkeit des jeweiligen konkreten Vorhabens im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion sowie mögliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten zentralen Orte geprüft.

Abbildung 2: Abgrenzung des Ergänzungsstandortes



6 Alzeier Sortimentsliste

Als Grundlage für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in der Stadt eine stadtspezifische Sortimentsliste erstellt, die nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet.

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf;
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

Tabelle 1: Alzeyer Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Babyausstattung - Bastel- und Geschenkartikel - Bekleidung aller Art - Briefmarken - Bücher - Campingartikel - Computer, Kommunikationselektronik - Elektrokleingeräte - Fahrräder und Zubehör - Foto, Video - Gardinen und Zubehör - Glas, Porzellan, Keramik - Haus-, Heimtextilien, Stoffe - Haushaltswaren/ Bestecke - Hörgeräte - Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle - Leder- und Kürschnerwaren - Musikalien - Nähmaschinen - Optik und Akustik - Sanitärwaren - Schuhe und Zubehör - Spielwaren - Sportartikel einschl. Sportgeräte - Tonträger - Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren - Unterhaltungselektronik und Zubehör - Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör - Bauelemente, Baustoffe - Beleuchtungskörper, Lampen - Beschläge, Eisenwaren - Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten - Büromaschinen (ohne Computer) - Elektrogroßgeräte - motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör - Farben, Lacke - Fliesen - Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf - Herde/ Öfen - Holz - Installationsmaterial - Kinderwagen,- sitze - Küchen (inkl. Einbaugeräte) - Möbel (inkl. Büromöbel) - Pflanzen und -gefäße - Rollläden und Markisen - Werkzeuge - Zooartikel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> - Arzneimittel - (Schnitt-)Blumen - Zeitungen/ Zeitschriften - Drogeriewaren - Kosmetika und Parfümerieartikel - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) - Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf - Reformwaren 	