

1. FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTS **DER STADT ALZEY**

(EINZELHANDELSKONZEPT 2019)

STADTVERWALTUNG ALZEY BEREICH 4 – BAUEN UND UMWELT

Erstellt: 01/2019

INHALT

1	Planungserfordernis	2
2	Zielkatalog	2
2.1	Erhaltung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum	2
2.2	Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt	3
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")	4
2.5	Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur	4
2.6	Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit	4
2.7	Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe	5
3	Grundsatzkatalog	5
3.1	Grundsätze zum Umgang mit innenstadtrelevantem Einzelhandel	5
3.1.1	Innenstadtrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	5
3.1.2	Ausnahmen für sonstige integrierte Standorte	6
3.1.3	Ausnahmen für nicht integrierte Standorte	6
3.2	Grundsätze zum Umgang mit nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel	7
3.2.1	Nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich und außerhalb	7
3.2.2	Großflächiger nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten	7
3.2.3	Leerstandsdomino vermeiden	7
4	Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB)	8
5	Ausweisung von Ergänzungsstandorten	11
6	Alzeyer Sortimentsliste 2019	14

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches 2019 (ZVB-2019)	10
Abbildung 2:	Abgrenzung des Ergänzungsstandortes 2011	12
Abbildung 3:	Abgrenzung des Ergänzungsstandortes 2019	13

VERZEICHNIS DER TABELLEN

Tabelle 1:	Alzeyer Sortimentsliste 2019	15
------------	------------------------------------	----

HINWEIS:

Die im Einzelhandelsgutachten (Berichtsentwurf - Stand 07/2018) als Grundlage zur 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts verwendeten Bezeichnungen „zentrenrelevant“ bzw. „nicht zentrenrelevant“ werden im Einzelhandelskonzept 2019 durch die - in den entsprechenden Landes- bzw. Regionalplanerischen Zielvorgaben verwendeten - Bezeichnungen „innenstadtrelevant“ bzw. „nicht innenstadtrelevant“ ersetzt.

1 Planungserfordernis

Die Stadt Alzey (rd. 17.800 bzw. 18.800 Einwohner) liegt im südöstlichen Rheinland-Pfalz in der Region Rheinhessen-Nahe im Landkreis Alzey-Worms und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Alzey befindet sich etwa 25 km nordwestlich von Worms und 50 km nordwestlich von Mannheim, unmittelbar an der BAB 61 und 63.

Die Stadt Alzey steuert ihre Einzelhandelsentwicklung auf der Basis des 2011 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, wofür das Büro Dr. Acocella 2009 das zugrunde liegende Einzelhandelsgutachten erarbeitet hatte.

In der Zwischenzeit hat es Veränderungen, sowohl im Einzelhandel der Stadt Alzey als auch der allgemeinen und rechtlichen Rahmenbedingungen gegeben, die eine Überprüfung der bestehenden Konzeption erforderlich machen. Die Stadt Alzey hat vor diesem Hintergrund das Büro Dr. Acocella mit einem Gutachten zur 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2011 beauftragt.

Basierend auf den aktuellen Bewertungen und Empfehlungen im Berichtsentwurf des Einzelhandelsgutachtens (Stand 07/2018) hat der Rat der Stadt Alzey für das Einzelhandelskonzept 2019 nachfolgende Inhalte beschlossen:

2 Zielkatalog

Nachdem der im Einzelhandelskonzept von 2011 enthaltene Zielkatalog vor dem Hintergrund der derzeitigen Ist-Situation und den sonstigen geänderten Rahmenbedingungen überprüft wurde, hat sich gezeigt, dass dieser weiterhin anzuwenden ist.

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes dient daher folgenden Zielen:

2.1 Erhaltung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum

Wie bereits 2009, liegt auch weiterhin ein wichtiges Ziel in der Erhaltung der durch die Landesplanung von Rheinland-Pfalz zugewiesenen zentralörtlichen Versorgungsfunktion.

Die Stadt Alzey ist im LEP IV als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt neben der Eigenversorgung auch eine wichtige Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich (Mittelbereich).

Wie in Kap. 3.2.1 des Einzelhandelsgutachtens dargestellt, verfügt Alzey mit einer Bindungsquote von 204% über eine erhebliche Ausstrahlung ins Umland. In einigen Sortimentsbereichen werden Bindungsquoten von mehr als 300% erreicht. Diese sind aber überwiegend auf Betriebe im Industriegebiet zurückzuführen, die im

Hinblick auf die künftige Innenstadtentwicklung keinesfalls weiter ausgebaut werden sollten.

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.

Der Einzelhandel sollte von verschiedenen Branchen sowie Betriebstypen und –größen geprägt sein. Es soll insgesamt betrachtet kein "auswechselbares Angebot" in einer beliebigen Stadt entstehen.

Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt erfordert ein stringentes, konzeptionelles und transparentes Vorgehen bei Ansiedlungsentscheidungen, anstatt einzelfallbezogener Entscheidungen. In Alzey kommt es in Zukunft vor allem darauf an, Akteure zu bündeln, um in der Innenstadt gemeinsam Räume zu entwickeln, die moderne Handels- und Wohnformen ermöglichen.

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.

Mit den städtebaulich-gestalterischen Qualitäten der historischen und identitätsstiftenden Altstadt besitzt die Stadt Alzey wichtige Alleinstellungsmerkmale, von denen der zentrale Versorgungsbereich weiterhin profitieren kann. Ziel sollte daher, auch unter Berücksichtigung des touristischen Potenzials, die Erhaltung und Weiterentwicklung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches sein.

Identitätsstiftend und individuell meint, in Anlehnung an die positiven Entwicklungen in der Hospitalstraße (Hotels), nicht das Verharren in historischer Bausubstanz. Für die Erhaltung des historischen Stadtbildes ist eine Ergänzung und Weiterentwicklung durch moderne und "nutzbare" Bebauung zwingend notwendig.

Bei einer Anpassung der Betriebstypen und -größen an moderne Erfordernisse, im Bereich der Altstadt z.B. durch die Zusammenlegung von Ladengeschäften, sollten sich die Betriebe von ihrem Charakter und der Gestaltung her in die historischen Strukturen einfügen.

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

Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Weiterhin ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem werden dadurch überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die entstehenden Umweltbelastungen reduziert.

Ziel sollte die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion und ihre Profilierung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Alzey sein, z. B. durch die intensive Nutzung von Potenzial- und untergenutzten Flächen. Die Ausdehnung der Innenstadt bietet gute Voraussetzungen für Kompaktheit und kurze Wege. Für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt sollte dieser Bereich mit einem durchgängigen Nutzungsbesatz belegt werden.

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.

Insgesamt ist Alzey - rein quantitativ betrachtet - bereits gut mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten versorgt. In der räumlichen Verteilung des Angebotes zeigen sich jedoch auf Grund der räumlichen Angebotsverteilung stellenweise Defizite, die neben den vier einwohnerschwachen Stadtteilen Dautenheim, Heimersheim, Schafhausen und Weinheim auch kleine Teilbereiche der Kernstadt betreffen. Überdies ist ein Großteil der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel an städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt, ohne bzw. mit nur einem geringen Beitrag zur räumlichen Nahversorgung. Infolge der bereits hohen Kaufkraftbindung und der harten Konkurrenzsituation im Lebensmittelbereich sind auch künftig Nahversorgungslücken nicht zu vermeiden.

Das Hauptaugenmerk ist daher auf die (langfristige) Erhaltung der räumlichen Nahversorgungssituation in Alzey zu legen.

Da eine Verbesserung der Nahversorgungssituation angesichts der geringen Einwohnerzahlen in einigen Teilbereichen kaum möglich ist, sollten auch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten (z.B. Verkaufswagen) angestrebt 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.

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der jeweiligen Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann

(und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

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.

Auch wenn durch die wirtschaftliche Entwicklung kurz-/ mittelfristig Gewerbegebietsflächen von den Eigentümern nicht mehr als solche gebraucht werden und daher vorrangig aus Renditegründen in Einzelhandelsflächen umgewandelt werden sollen, ist zu beachten, dass Gewerbegebietsflächen nicht beliebig vermehrbar sind. Darüber hinaus steigt auch der Anspruch gewerblicher Nachfrager an die Standortbedingungen und an das Umfeld. Dies kann bedeuten, dass quantitativ zwar genügend Gewerbeflächen verfügbar sind, diese aber den Anforderungen der Ansiedlungswilligen nicht entsprechen, faktisch also ein Gewerbeflächenmangel vorliegt.

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 Grundsätze zum Umgang mit innenstadtrelevantem Einzelhandel

3.1.1 Innenstadtrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt-/ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm¹ - sollte zukünftig lediglich im zentralen Versorgungsbereich zulässig sein.

Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches erhalten und gestärkt werden, soweit die jeweilige Ansiedlung mit den

¹ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05

entsprechenden Vorgaben und Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist.

An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden.

3.1.2 Ausnahmen für sonstige integrierte Standorte

- Nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel ist bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig:

Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grund-/Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen bzw. nur sofern eine Nahversorgungslücke besteht.

- Lebensmittelbetriebe sind bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig:

Weiterhin können ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen. Dabei ist jedoch auf eine ausreichende Mantelbevölkerung zu achten (z.B. versorgt ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 qm rechnerisch ca. 2.500 EW).

Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

3.1.3 Ausnahmen für nicht integrierte Standorte

An nicht integrierten Standorten sollen innenstadtrelevante Sortimente grundsätzlich **nicht** angesiedelt werden.

Ausnahmsweise können sie aber **als Randsortimente** in Betrieben mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment angeboten werden, wenn

- **innenstadtrelevante Randsortimente auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche begrenzt sind** und
- ein direkter Bezug innenstadtrelevanter Randsortimente zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften, 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 innenstadtrelevante 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.

3.2 Grundsätze zum Umgang mit nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel

3.2.1 Nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich und außerhalb

Nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, (sofern nicht durch Bauleitplanung ausgeschlossen) 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 bzw. den Einzelhandel in Gewerbegebieten zu fördern. Es wird empfohlen, auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern.

3.2.2 Großflächiger nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten

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 innenstadtrelevantem Einzelhandel überhaupt auftreten - vorzuziehen.

Neuansiedlungen sollten im Hinblick auf die Zielsetzungen und Entwicklungspotenziale für den jeweiligen Planstandort überprüft werden (vgl. Kap.8.3.3).

Für nicht innenstadtrelevante Sortimente sollte sich die Flächenbereitstellung am ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum orientieren und insgesamt eher zurückhaltend erfolgen.

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung erfolgt, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in der Innenstadt von Alzey, geschwächt wird.

3.2.3 Leerstandsdomino vermeiden

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit – nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos":

Deshalb muss ein sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen erfolgen, da ein reiner Verdrängungswettbewerb zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten führt.

Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch innenstadtrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

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. [...]" (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.

Aus gutachterlicher Sicht kann die bisherige Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches im Wesentlichen beibehalten werden. Diese erscheint mit etwa 500 Metern für die Stadtgröße und Stadtstruktur von Alzey optimal. Im Hinblick auf eine bessere Vernetzung der innerstädtischen Räume und eine kompaktere Innenstadtstruktur wurden Teilbereiche der Hospitalstraße und Flächen östlich der St.-Georgen- Straße in die Innenstadtabgrenzung einbezogen.

Eine räumliche Verkleinerung wurde nicht vorgenommen, da die Innenstadt ansonsten keinerlei räumliche Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen würde. Zudem könnte eine räumlich noch kleinere Innenstadt kein Gegengewicht zum, ohnehin deutlich größeren, Einzelhandelsstandort Industriegebiet darstellen.

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.

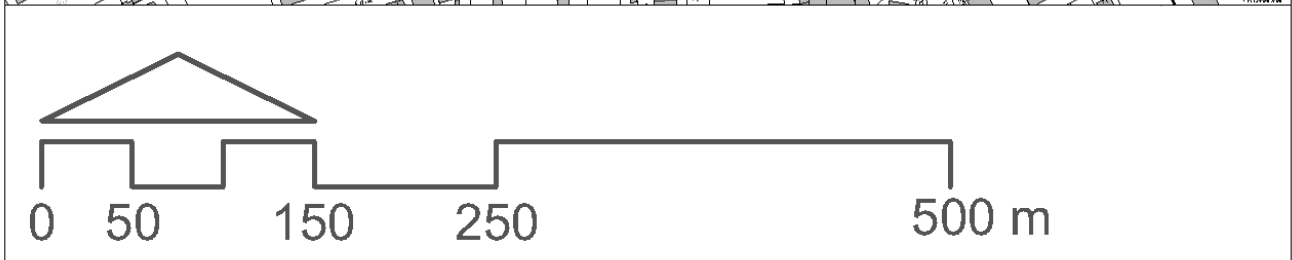
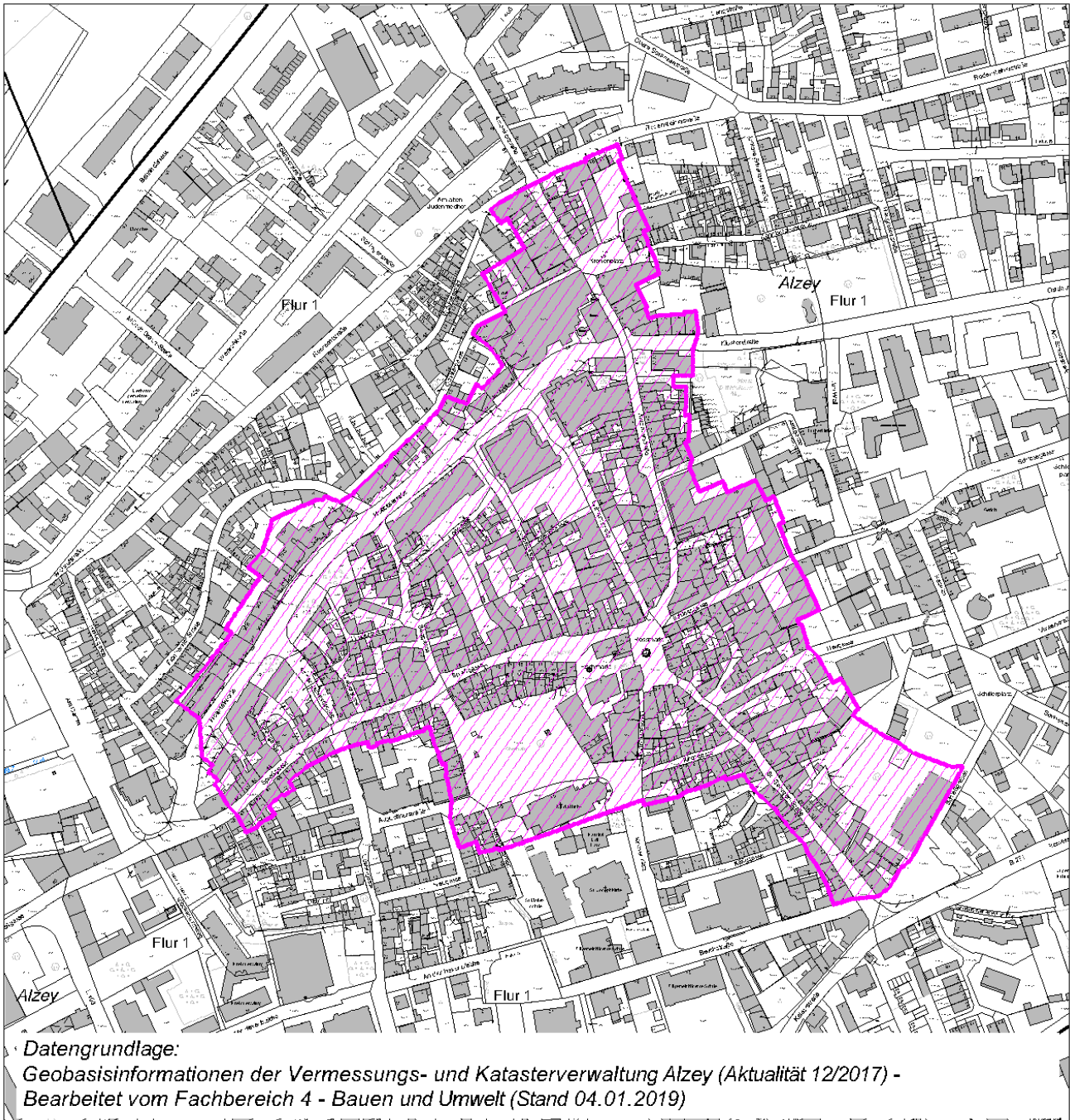
Im Westen reicht der zentrale Versorgungsbereich vom Rossmarkt über den Fischmarkt entlang der Spießgasse sowie der Hospitalstraße und fasst dabei den Platzbereich des Obermarktes inkl. der unmittelbar angrenzenden Gebäude mit ein.

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

Ziel sollte es sein, den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich als lebendiges Zentrum mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur zu entwickeln. Angesichts der besonderen Kleinteiligkeit der bestehenden Strukturen ist die Überplanung einzelner Teilbereiche erforderlich (z.T. auch der Abriss von Gebäuden), um Gebäude realisieren zu können, die moderne Betriebsgrößen und Wohnungen ermöglichen.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches 2019 (ZVB 2019) ist der nachfolgenden Abbildung 1 zu entnehmen.

Abbildung 1: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches 2019 (ZVB-2019)



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 innenstadtrelevanten 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 innenstadtrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden; ausnahmsweise nur als Randsortimente in Betrieben mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment.

Ausgehend von den Zielen der Stadtplanung (i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) sowie zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) wurde deshalb im Einzelhandelskonzept 2011 der komplette Bereich des Industriegebietes Ost südlich der Selz, der bereits durch großflächige Einzelhandelsnutzung vorgeprägt ist, als Ergänzungsstandort ausgewiesen (siehe Abbildung 2).

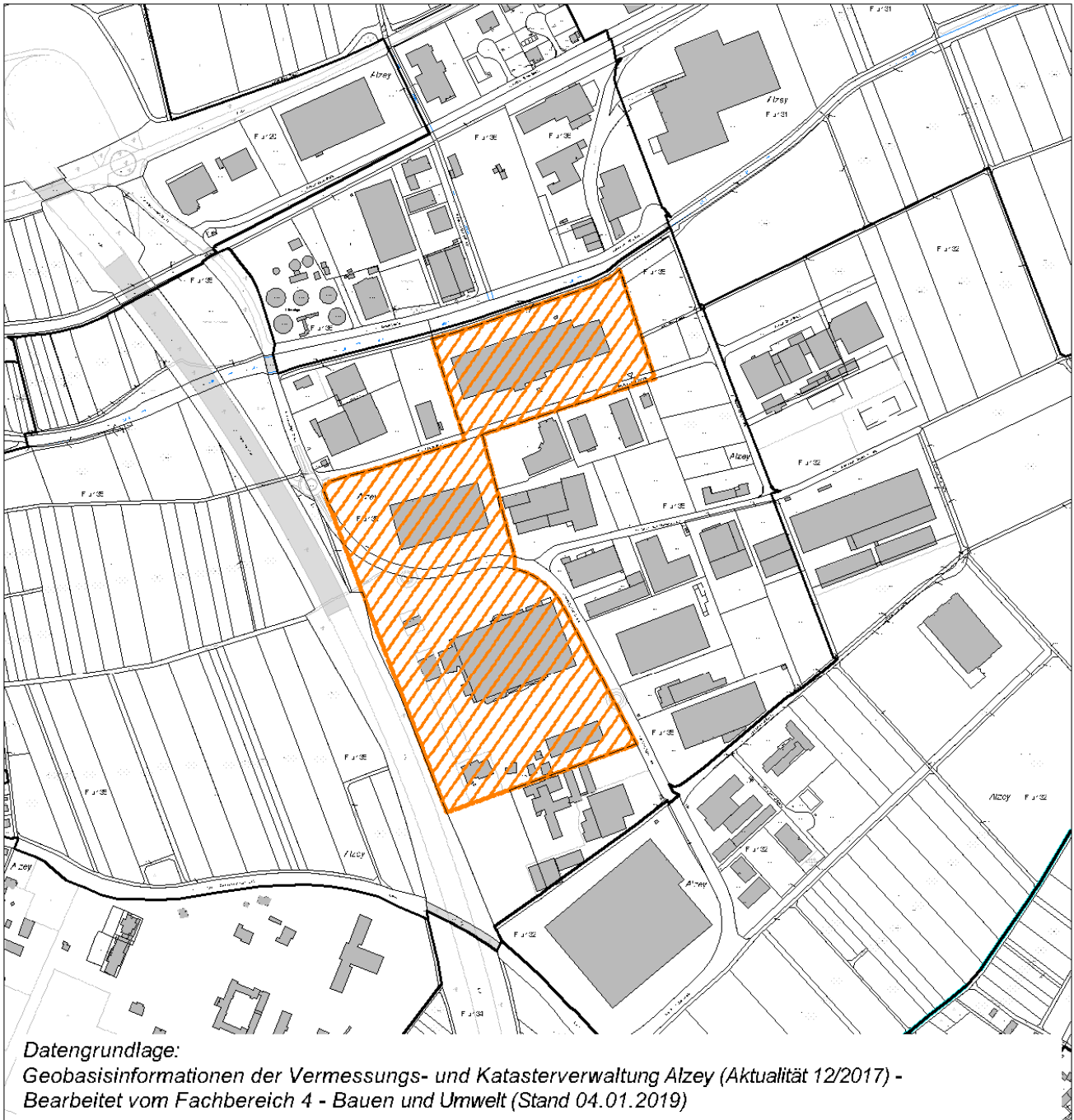
Da dieser Bereich derzeit aber durch Bebauungspläne (B-Pläne Nr. 79a und 79b) im Hinblick auf den bereits vorhandenen Einzelhandel differenziert überplant wird, wird im Einzelhandelskonzept 2019 der Ergänzungsstandort verkleinert und auf die Bereiche beschränkt, die in den B-Plänen zukünftig als Sondergebiete für Einzelhandel (z.B. SO „Einkaufszentrum“, „Einzelhandel“ bzw. „Bau- und Gartenmarkt“) ausgewiesen werden (siehe Abbildung 3).

Denn 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 2011



Abbildung 3: Abgrenzung des Ergänzungsstandortes 2019


*Datengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Alzey (Aktualität 12/2017)*

6 **Alzeyer Sortimentsliste 2019**

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 innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten unterscheidet.

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

Sonstige innenstadtrelevante Sortimente sind Sortimente die

- wöchentlich nachgefragt werden;
- 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.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- sind innenstadtrelevante Sortimente, die täglich bzw. häufig und periodisch nachgefragt werden;
- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - aber innerhalb von Wohnlagen – kann daher sinnvoll sein;
- sind immer auch innenstadtrelevant, sonstige innenstadtrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

Nicht innenstadtrelevant 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.

Im Rahmen der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde die bisherige Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts von 2009 auf Grundlage der Bestandserfassung von 2017 überprüft.

Die Sortimente Sportartikel inkl. Sportgeräte und Campingartikel wurden zu einer Sortimentskategorie zusammengefasst. Jedoch ist die Einteilung hinsichtlich der Innenstadtrelevanz dabei gleich geblieben.

Darüber hinaus wurden bei den Sortimenten Pharmazeutika (Apothekerwaren), Computer, Telekommunikation und Möbel (inkl. Büro- und Gartenmöbel) die Bezeichnungen der Sortimente - ebenfalls ohne Einfluss auf die Einteilung - verändert.

Somit entspricht die neue Alzeyer Sortimentsliste 2019 der bisher bestehenden Alzeyer Sortimentsliste, da keine Sortimentsverschiebungen stattgefunden haben.

Tabelle 1: Alzeyer Sortimentsliste 2019

Innenstadtrelevante Sortimente	Nicht innenstadtrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Bastel- und Geschenkartikel - Bekleidung aller Art - Bücher - Computer, Telekommunikation - Elektrokleingeräte - Fahrräder und Zubehör - Foto, Video - Gardinen und Zubehör - Glas, Porzellan, Keramik - Haus-, Heimtextilien, Stoffe - Haushaltswaren/ Bestecke - Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle - Leder- und Kürschnerwaren - Musikalien - Nähmaschinen - Optik und Akustik - Sanitärwaren - Schuhe und Zubehör - Spielwaren - Sportartikel inkl. Sportgeräte und Campingartikel - 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. Büro- und Gartenmöbel) - Pflanzen und -gefäße - Rollläden und Markisen - Werkzeuge - Zooartikel
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - (Schnitt-)Blumen - Drogeriewaren - Kosmetika und Parfümerieartikel - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) - Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf - Pharmazeutika (Apothekerwaren) - Reformwaren - Zeitungen/Zeitschriften 	