



Einzelhandelskonzept für die Stadt Worms – Vorstellung und Diskussion der Untersuchungsergebnisse

Warum ein Kommunales Zentrenkonzept als Entscheidungs- und Steuerungsgrundlage?

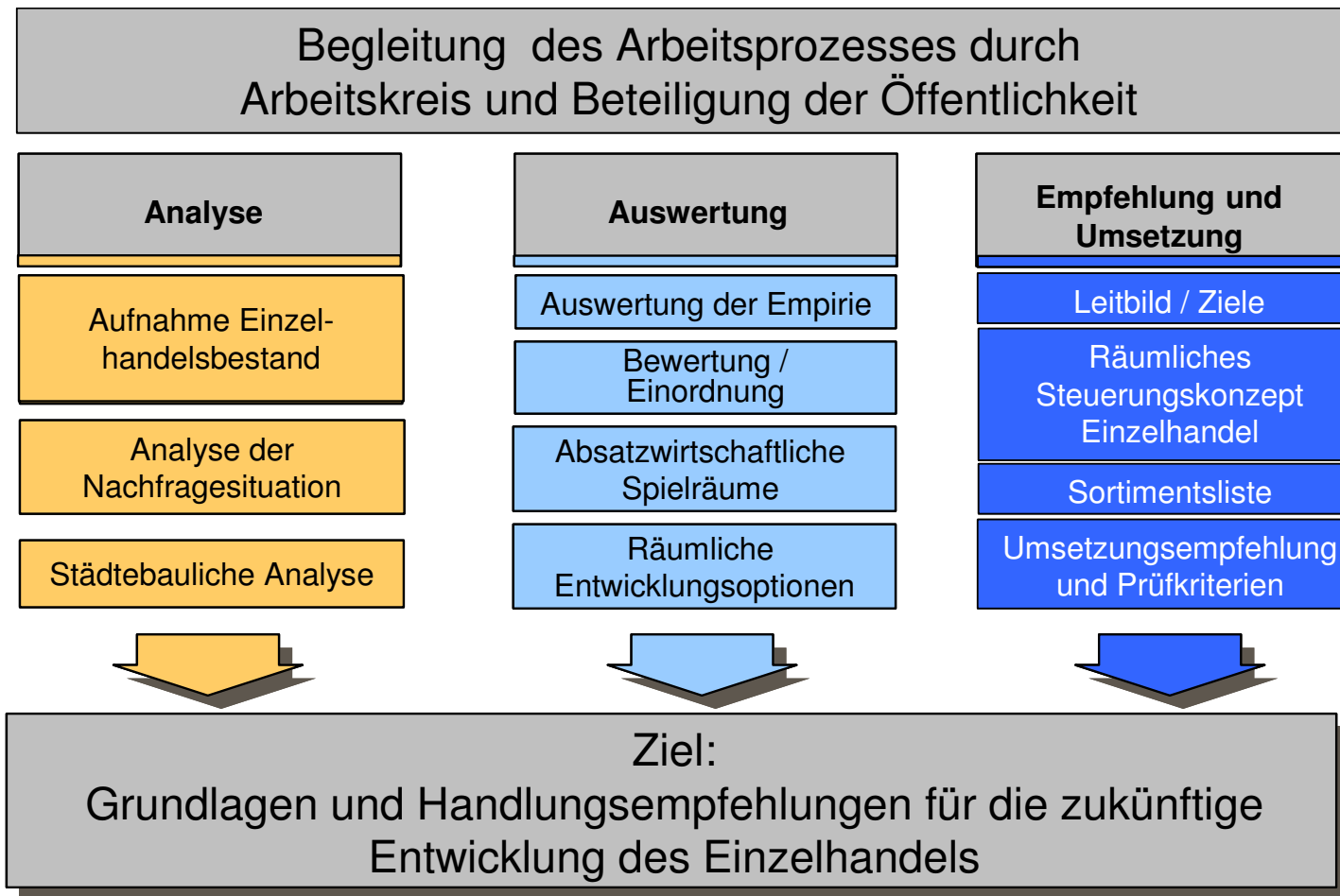
- Interessenausgleich:** (Einzel-)betriebswirtschaftliche Interessen und gesamtstädtisch orientierte Ziele und Entwicklungsvorstellungen divergieren häufig, dies kann eine positive Weiterentwicklung der Stadt und im speziellen ihrer Einzelhandelsstruktur hemmen.
- Planungssicherheit:** Für zukunftsweisende Stadtentwicklungsentscheidungen stellen die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes eine wichtige Basis dar.
- Rechtssicherheit:** Für alte und neue Investoren ebenso wie zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung („Ansiedlung und Abwehr“).
- Relevante Abwägungsgrundlage** im Rahmen zukünftiger Bauleitplanverfahren (*Städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB*)

Fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Aussagen unterstützen gemeinschaftlich getragene Planungen und Entscheidungen zum Wohle der zukünftigen Einzelhandels- und Stadtentwicklung.

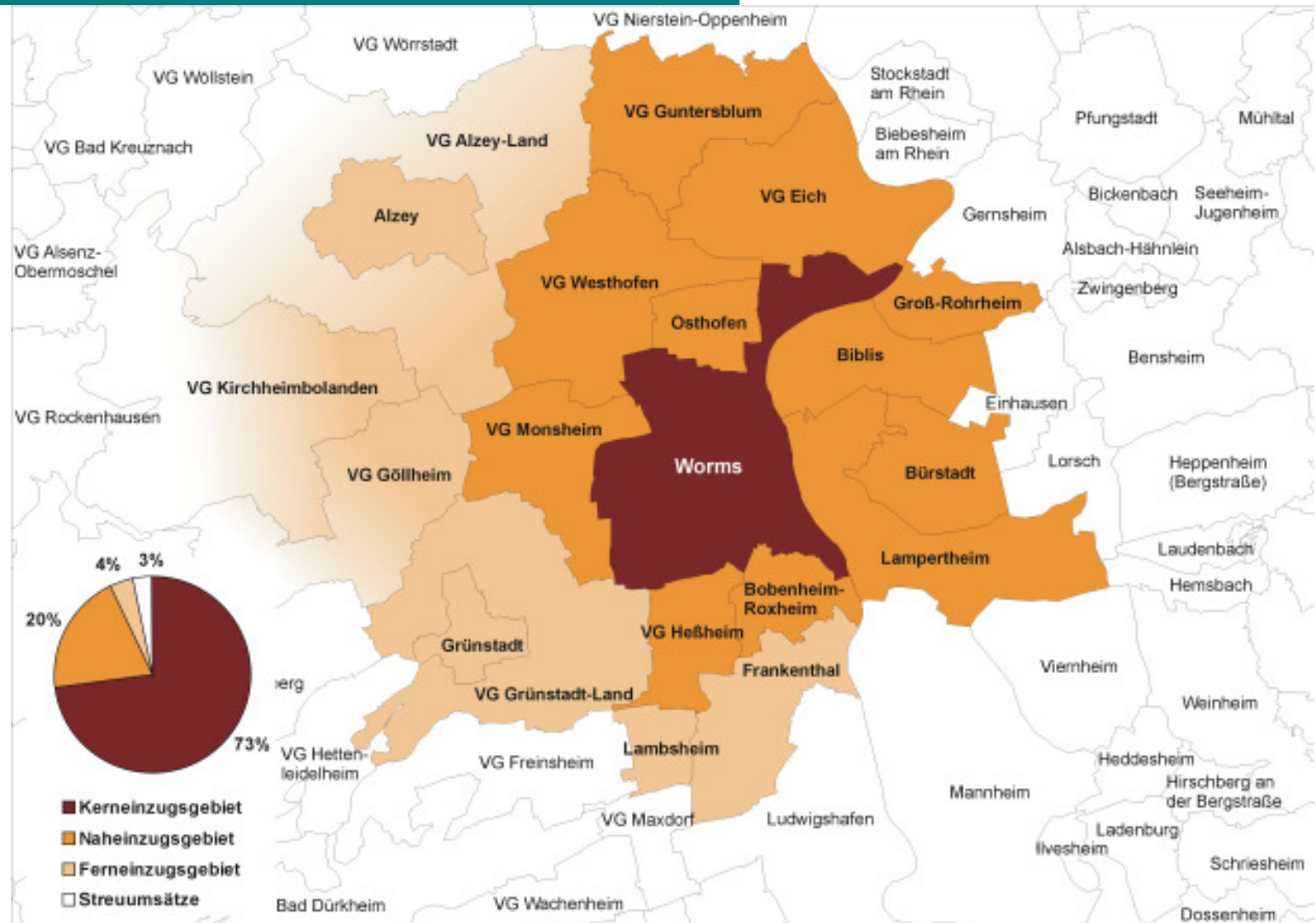
Warum ein Kommunales Zentrenkonzept als Entscheidungs- und Steuerungsgrundlage?

- **§11 (3) BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare Handelsbetriebe, die sich u.a. „auf die Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“ ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzungen festgesetzten Sondergebieten zu.
- **§2 (2) Satz 2 BauGB** in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung erweitert das kommunale Abstimmungsgebot dahin, dass Gemeinden sich sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre **zentralen Versorgungsbereiche**“ berufen können.
- **§34 (3) BauGB** knüpft die Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 (1) oder (2) BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen. (gilt jedoch nur für **schädliche Auswirkungen des Einzelfalls auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche**)
- **§9 (2a) BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche**“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zu steuern.

Inhalt und Aufbau der Untersuchung



Nachfrageseitige Rahmenbedingungen



EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT WORMS

Vorstellung und Diskussion der Kernergebnisse

29. April 2010

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Worms

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	165,3
Blumen / Zoo	8,1
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	25,6
Schreibwaren / Papier / Bücher	15,8
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	214,7
Bekleidung / Wäsche	37,4
Schuhe / Lederwaren	8,9
Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik	5,8
Spielwaren / Hobbyartikel	8,9
Sportartikel / Fahrräder / Camping	6,7
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	67,8
Wohneinrichtungsbedarf	9,2
Möbel	23,0
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	10,9
Elektronik, IT, Telekommunikation	29,4
Medizinische und orthopädische Artikel	5,8
Uhren / Schmuck	4,1
Bau- und Gartenmarktsortimente	44,9
Überwiegend langfristiger Bedarf	127,3
Summe (inkl. „Sonstiges“ (nicht separat aufgeführt))	413,2

- **Einwohnerzahl:** rd. **82.600**
- **Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer:** **99,1**
(nach BBE Retail Experts 2009, Köln)
- Kaufkraftvolumen von rund **413 Mio. Euro** entspricht rund **5.000 Euro pro Kopf**
- **Kaufkraft im regionalen Vergleich**
(Indexwert, 100=Bundesdurchschnitt):

Worms	99,1
Mainz	108,0
Ludwigshafen	97,3
Mannheim	98,4
Alzey	100,8
Frankenthal	101,2
Grünstadt	107,6
Oppenheim	108,2

Kennwerte des Wormser Einzelhandels

	Worms (2009)	Worms (2002)	Durchschnitt JuK – Datenbank	
Einwohnerzahl	82.600	80.100	50.000 – 100.000	75.000 – 100.000
Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe	622*	515**	ca. 495	ca. 600
Gesamtverkaufsfläche in m ² (ohne Leerstände)	rd. 202.000*	rd. 183.000**	rd. 142.000	rd. 180.000
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb	325 m²	355 m²	rd. 280 m ²	rd. 300 m ²
Verkaufsflächenausstattung in m ² pro Einwohner	2,45	2,3	2,1	2,2
Zentralität	1,35	1,27	k.A.	k.A.

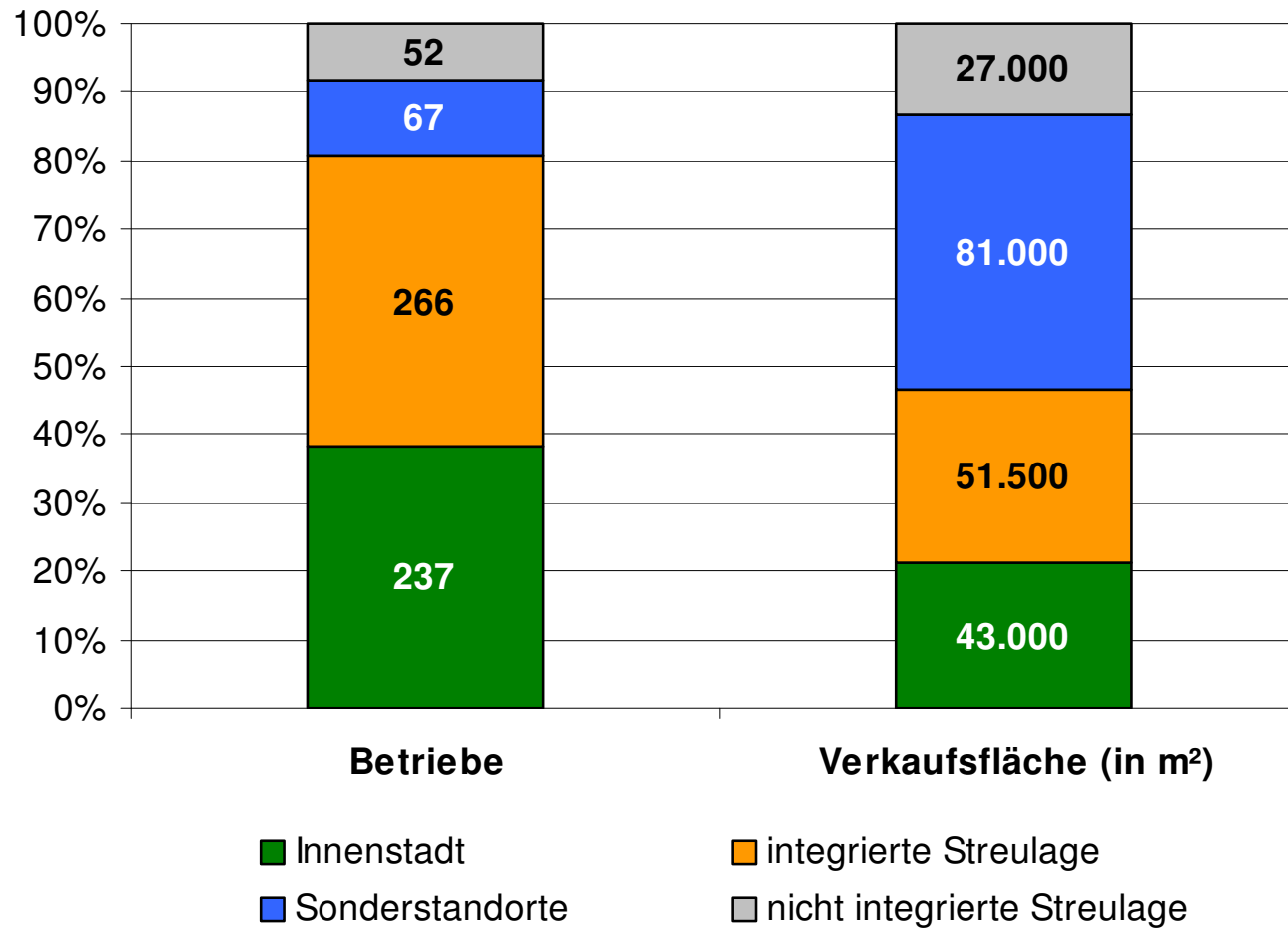
* inkl. Lebensmittelhandwerk (81 Betriebe, rd. 1.700 m² VKF) und Apotheken (26 Betriebe, rd. 1.400 m² VKF)!

** ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken!

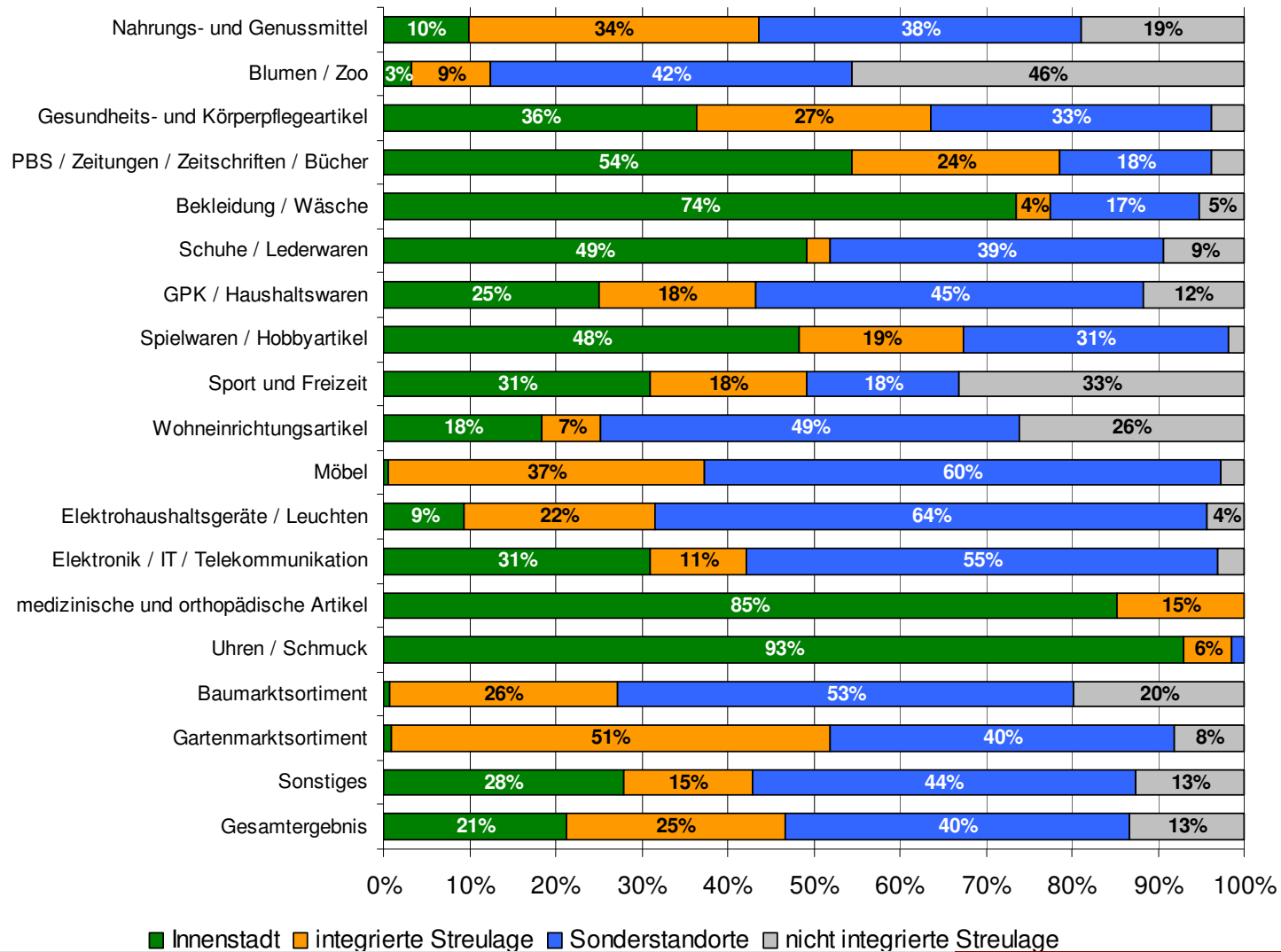
Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen

Warengruppe	Worms ca. 82.600 EW	JuK-Datenbank 75.000 – 100.000 EW
Nahrungs- und Genussmittel	0,45	0,42
Gesundheits- und Körperpflegeart.	0,10	0,07
Papierwaren / Bücher / Schreibwaren	0,04	0,04
Bekleidung / Wäsche	0,33	0,27
Schuhe / Lederwaren	0,08	0,05
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	0,08	0,09
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	0,04	0,03
Sportartikel / Fahrräder / Camping	0,07	0,05
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	0,05	0,05
Unterhaltungselektronik / IT / Telekomm. / Foto	0,05	0,06
Möbel	0,23	0,27
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,72	0,50
Gesamt	2,45	2,18

Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Lagen



Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Lagen



EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT WORMS

Vorstellung und Diskussion der Kernergebnisse

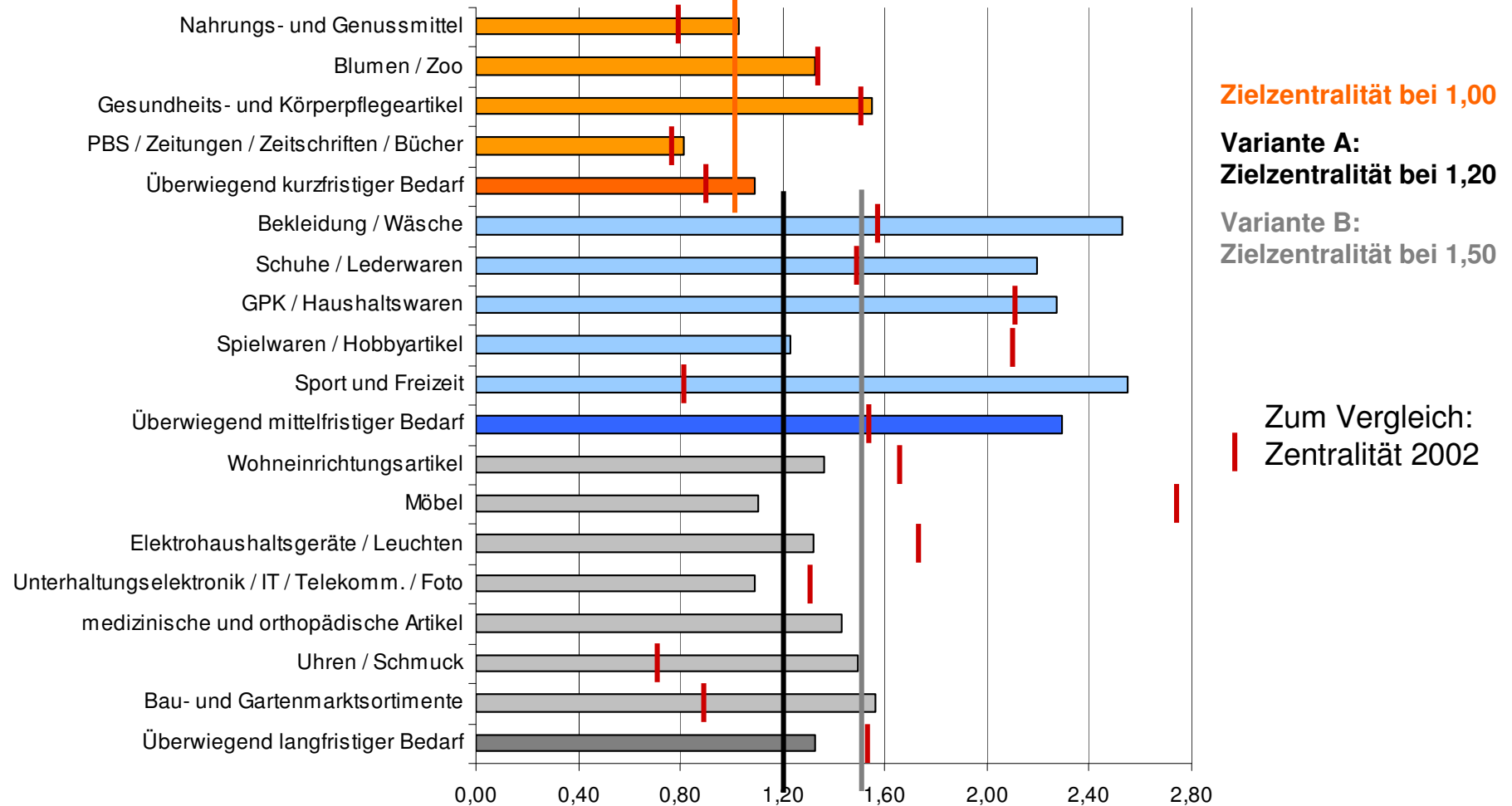
29. April 2010

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

Entwicklungspotenziale durch Erhöhung der Zentralitätskennziffern
(z.B. erhöhte Kaufkraftbindung bzw. Kaufkraftzufluss)



Zusammenfassung

- Insgesamt gute bis überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen und Zentralitäten in Worms
- Ausgeprägte innerkommunale Konkurrenz mit hohen Angebotsanteilen nicht integrierter Einzelhandelslagen
- Gute Nahversorgungsstruktur mit leichten Defiziten in den vorgelagerten Stadtteilen
- Kaum quantitative Entwicklungsspielräume erkennbar, Entwicklungsfokus vor allem auf städtebaulich wünschenswerte Standorte zu legen
- Konsequente baurechtliche Steuerung auf Basis eines klaren und nachvollziehbaren Standortkonzepts erforderlich

Zielsetzung der Einzelhandelsentwicklung in Worms



Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum (mit oberzentraler Teilfunktion) sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt Worms

- Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Wormser **Innenstadt** als Hauptgeschäftsbereichs der Stadt
- Sicherung und Ausbau einer möglichst flächendeckenden **wohnnahen Grundversorgung** im Stadtgebiet durch funktionsfähige Versorgungszentren und ergänzende (solitäre) Nahversorgungsstandorte
- **Zentrenverträgliche** Weiterentwicklung der **Sonderstandorte** als Ergänzungsstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zukünftigem Entwicklungsschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhändler, Investoren und Grundstückseigentümer durch konsequente Umsetzung des Konzepts

Räumlich-funktionales Standortmodell

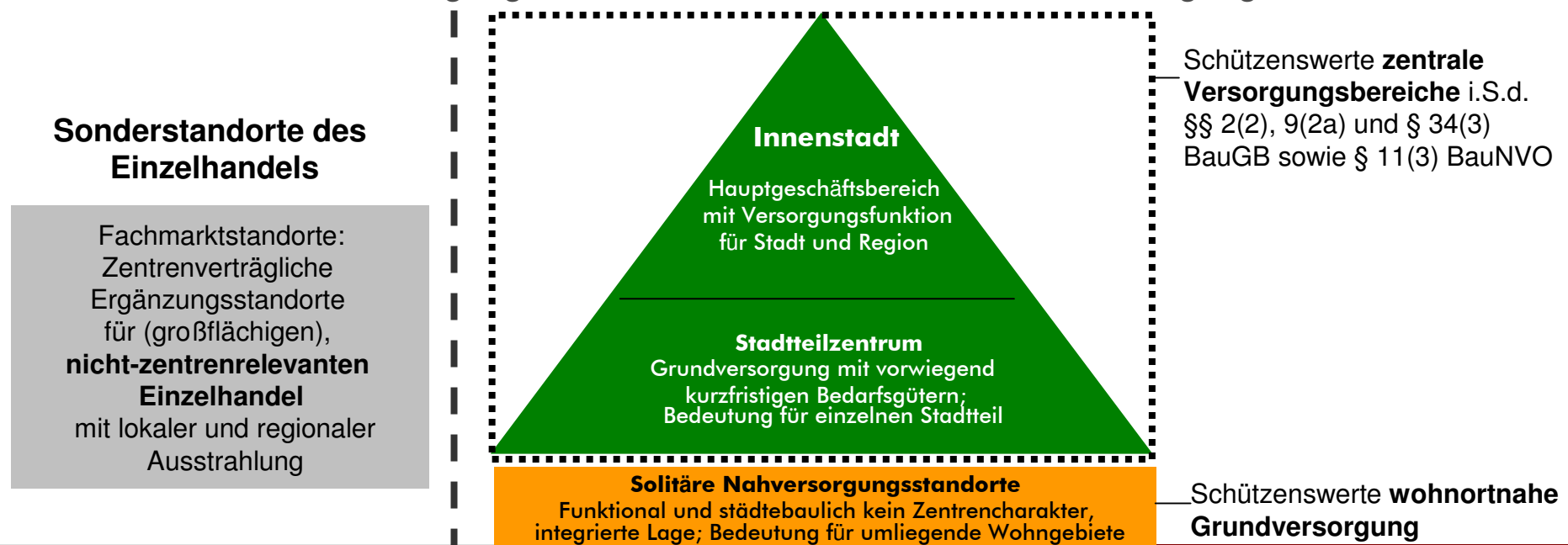
Zielkonzeption

Einordnung in ein zweistufiges Zentrensystem

- ⇒ Wormser Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich der Stadt
- ⇒ Stadtteilzentrum im Stadtteil Pfeddersheim

Darüber hinaus gehende Ergänzungsstandorte:

- ⇒ Sonderstandorte des Einzelhandels (insbesondere für großflächige Fachmärkte)
- ⇒ solitäre Nahversorgungsbetriebe zur wohnortnahen Grundversorgung



EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT WORMS

Vorstellung und Diskussion der Kernergebnisse

29. April 2010

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

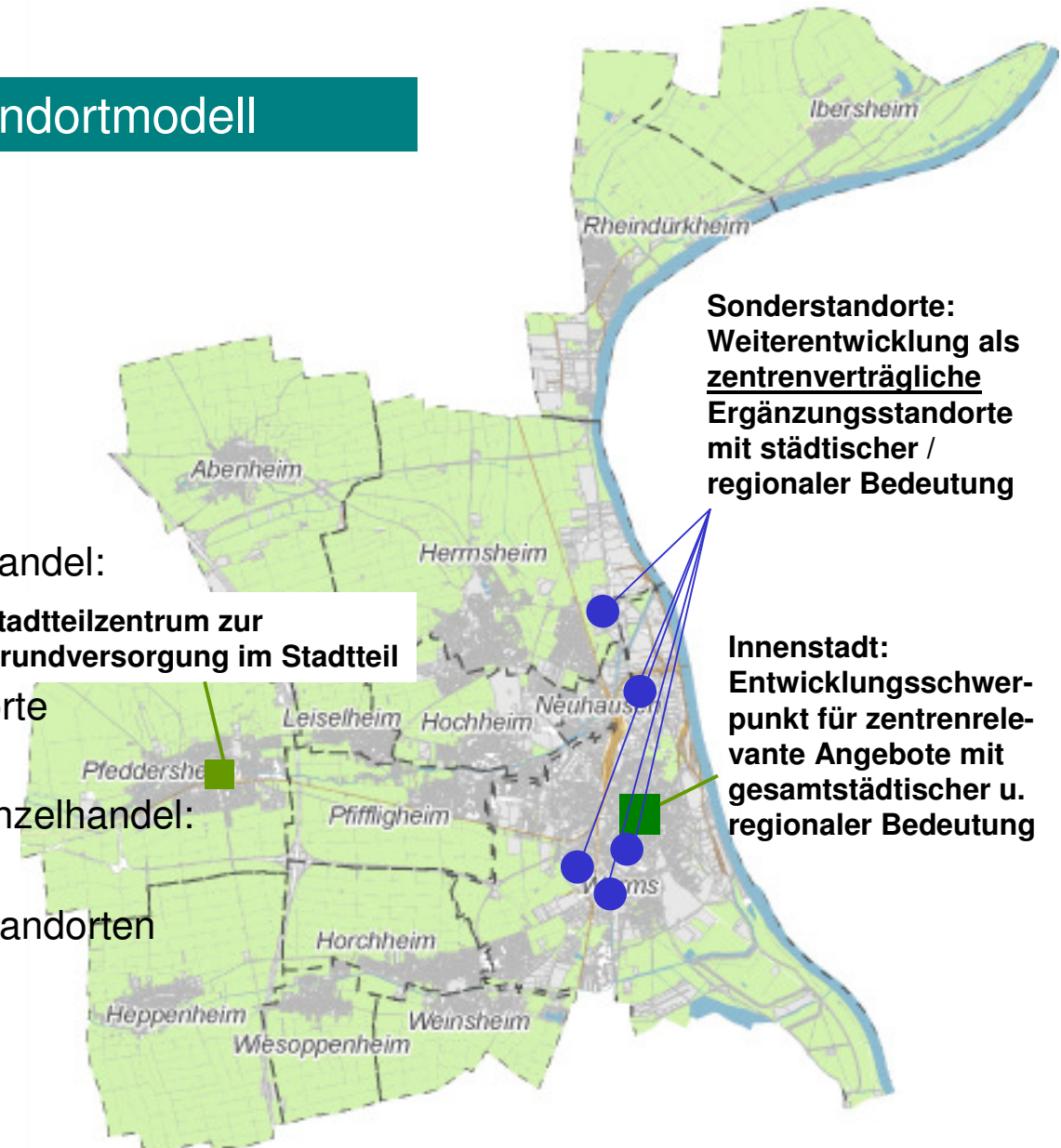
Junker und Kruse

Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Räumlich-funktionales Standortmodell

Zielkonzeption

- Entwicklungsschwerpunkt für **zentrenrelevanten** Einzelhandel:
 - Innenstadt,
 - (- Stadtteilzentrum)
- Entwicklungsschwerpunkt für **nahversorgungsrelevanten** Einzelhandel:
 - Innenstadt
 - Stadtteilzentrum
 - ergänzende Nahversorgungsstandorte
- Entwicklungsschwerpunkt für (großfl.) **nicht-zentrenrelevanten** Einzelhandel: ausgewählte Sonderstandorte
- Restriktive Behandlung von Sonderstandorten hinsichtlich nahversorgungs- und zentrenrelevanten Entwicklungen



Sonderstandorte:
Weiterentwicklung als zentrenverträgliche
Ergänzungsstandorte
mit städtischer /
regionaler Bedeutung

Stadtteilzentrum zur
Grundversorgung im Stadtteil

Innenstadt:
Entwicklungsschwer-
punkt für zentrenrele-
vante Angebote mit
gesamtstädtischer u.
regionaler Bedeutung

Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Worms

A) Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche

Kriterien zur Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsbesatz- und dichte
- Passantenfrequenz
- Verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

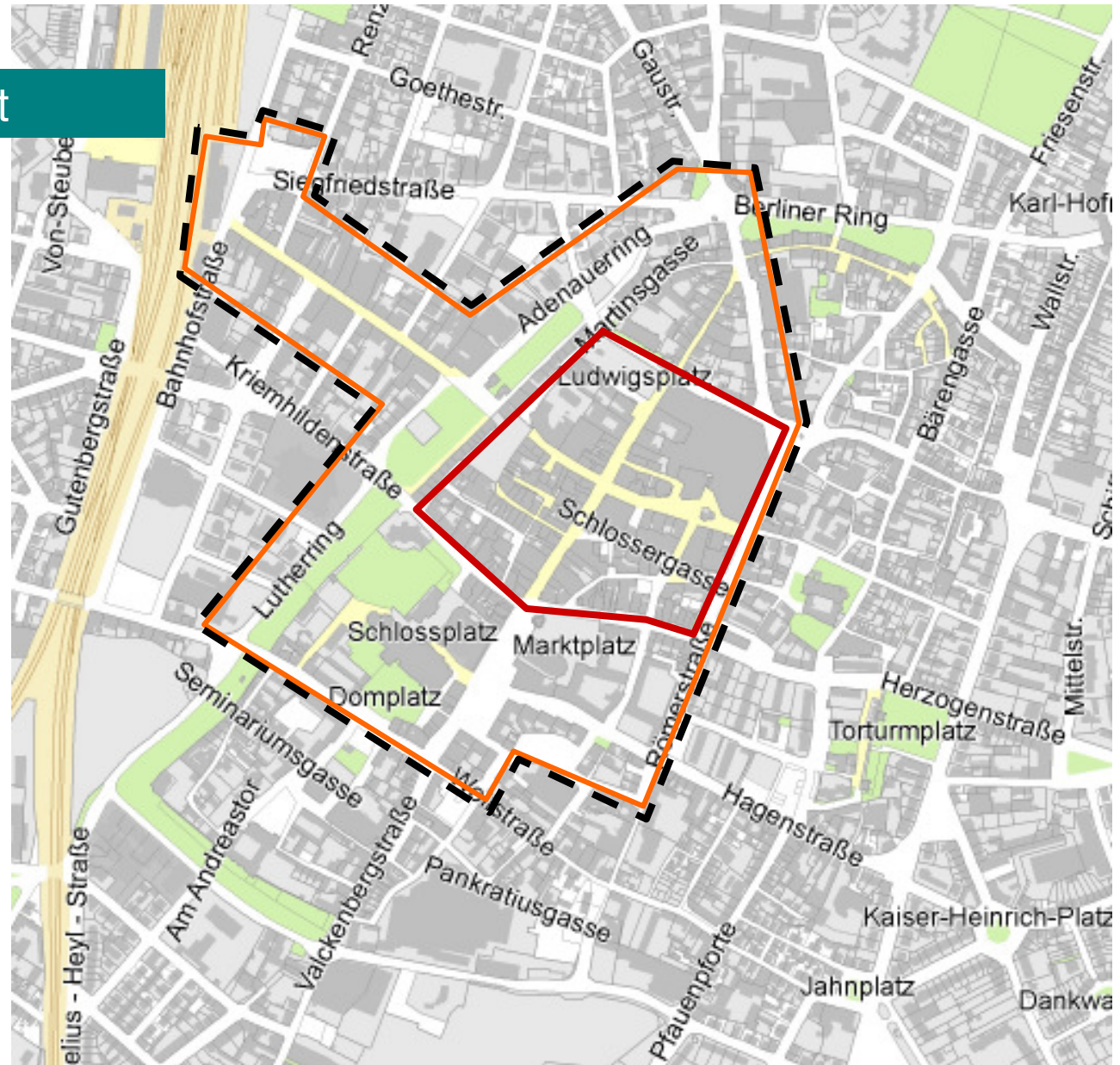
Städtebauliche Kriterien

- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und -präsentation

Wormser Innenstadt

Abgrenzungsvorschlag

-  Kernbereich Innenstadt
-  erweiterte Innenstadt
-  Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



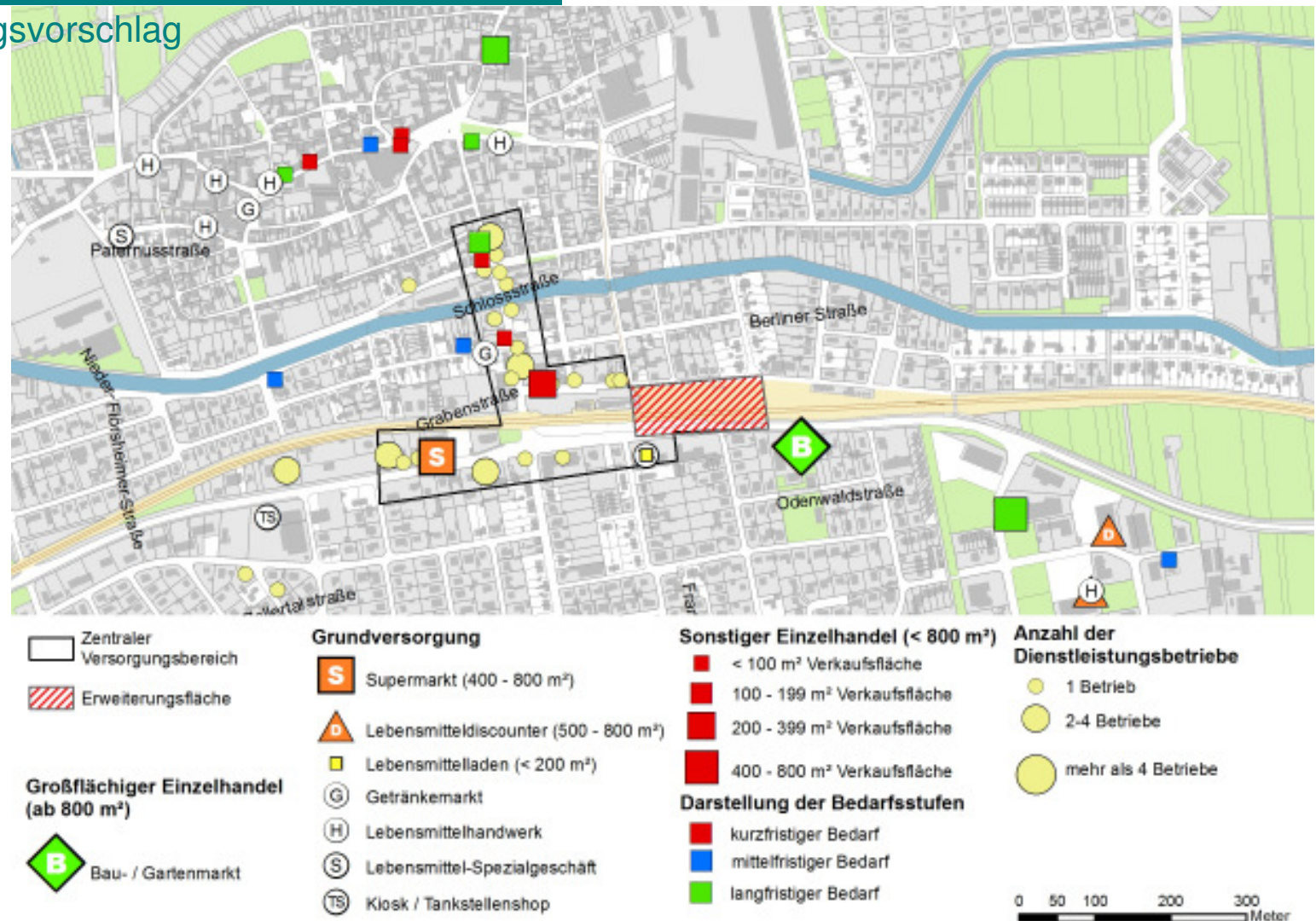
Wormser Innenstadt

Entwicklungsziele und –empfehlungen

- Sicherung und Ausbau als **Hauptgeschäftsbereich** der Stadt Worms mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und den mittelzentralen Einzugsbereich
- Auch: Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der zentralen Stadtbereiche
- Weiterentwicklungen des Einzelhandelsangebots in **allen Bedarfsstufen** sowie ergänzender Dienstleistungen (Nutzungsmischung)
- Sicherung einer **städtebaulich stabilen Grundstruktur** durch kompakte, attraktive Lauflagen und „städtebaulicher Kulminationspunkte“
- Trotz dichter Bau- und Nutzungsstrukturen sind **Weiterentwicklungen** möglich (Nach- und Umnutzung von Flächen, ggf. auch bauliche Umstrukturierungen)

Stadtteilzentrum Pfeddersheim

Abgrenzungsvorschlag



EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT WORMS

Vorstellung und Diskussion der Kernergebnisse

29. April 2010

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Stadtteilzentrum Pfeddersheim

Entwicklungsziele und –empfehlungen

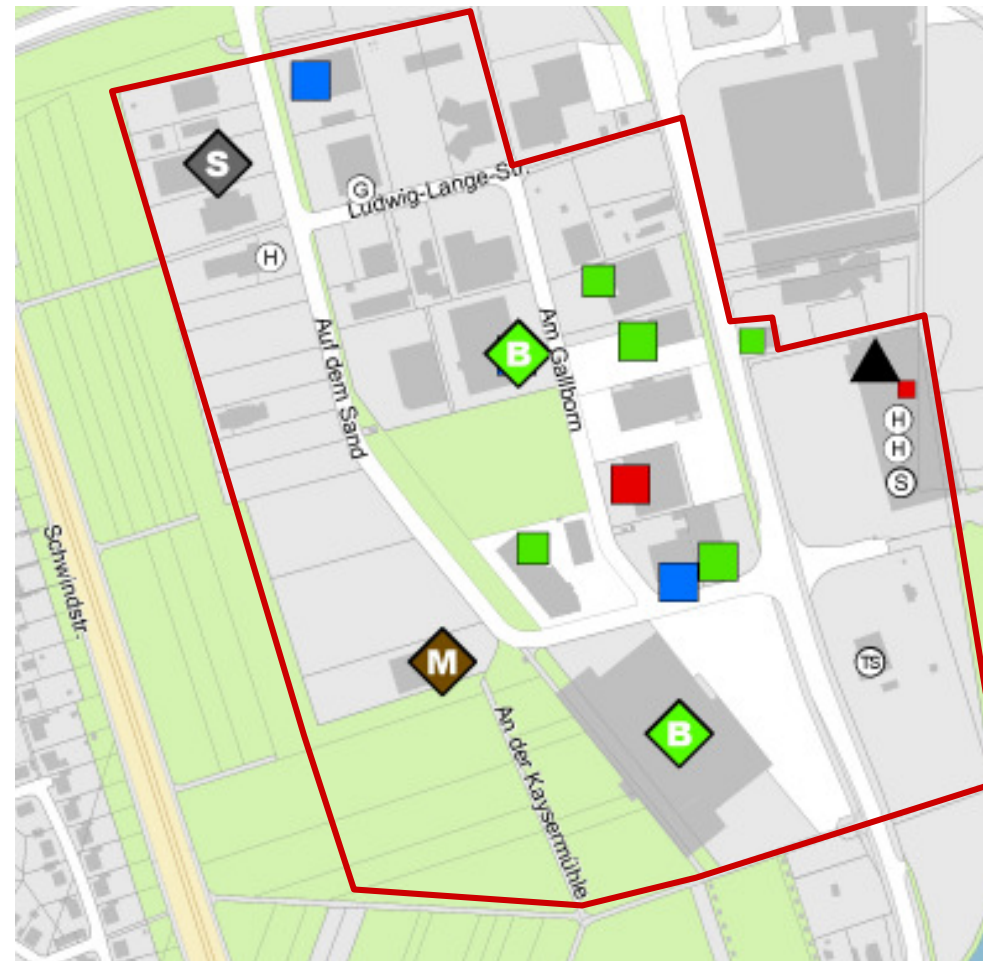
- Sicherung und Ausbau als **Stadtteilzentrum** mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil (und ggf. umliegende Ortsteile)
- d.h. Sicherung der **Grundversorgung** für die Bevölkerung im Stadtteil
- Weiterentwicklungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vor allem im Grundversorgungsangebot der **kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen** (wird z.B. durch die Edeka Ansiedlung umgesetzt)
- Sicherung auch kleinteiliger Angebote durch attraktive, frequenzerzeugende **Magnetbetriebe** (insbes. Lebensmittelanbieter)
- **Nachverdichtung** des Einzelhandelsangebots durch bauliche Ergänzungen zu prüfen

Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Worms

B) Sonderstandorte des Einzelhandels

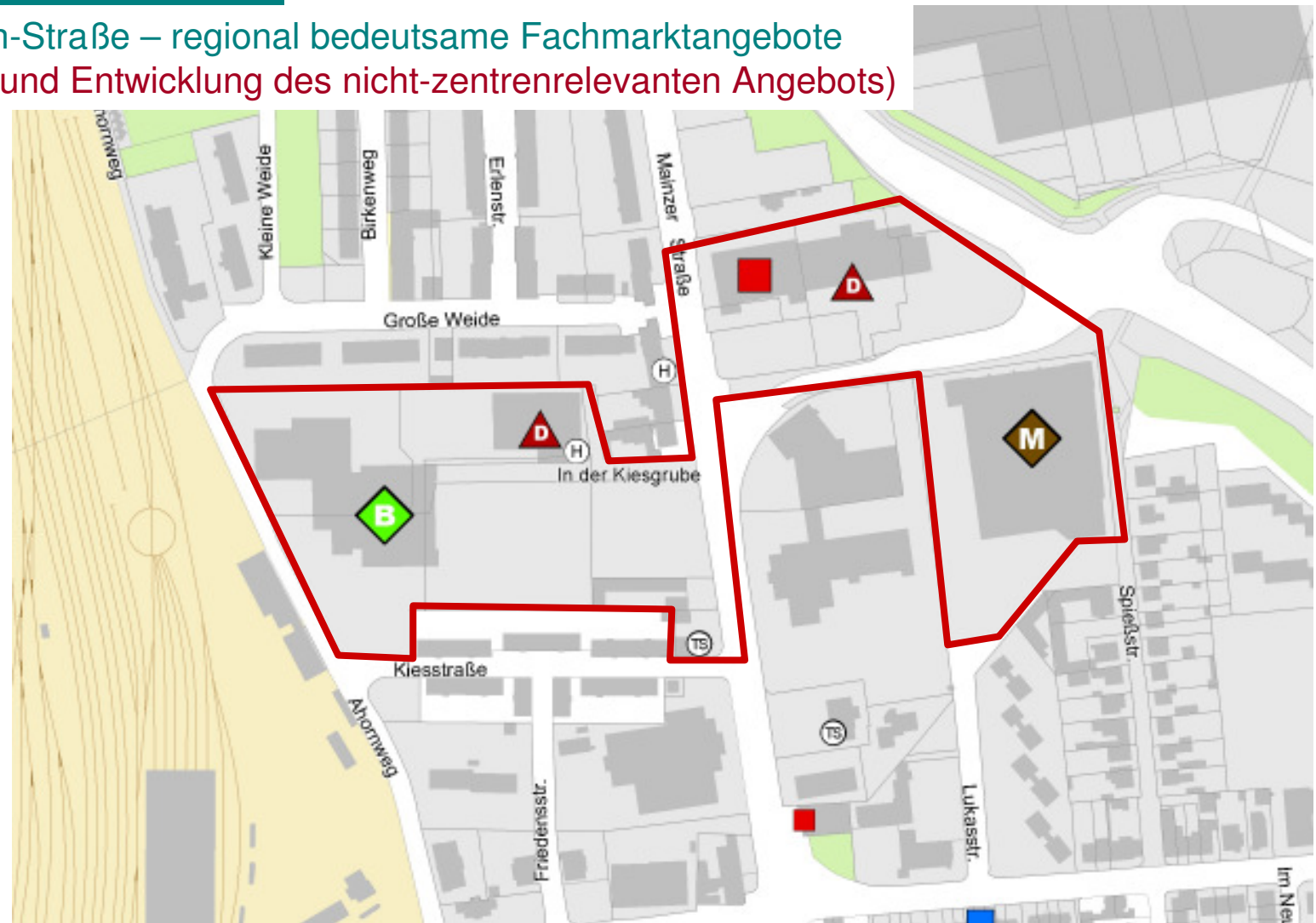
Sonderstandorte

Am Gallborn – regional bedeutsamer Fachmarktstandort
(Sicherung und Entwicklung des nicht-zentrenrelevanten Angebots)



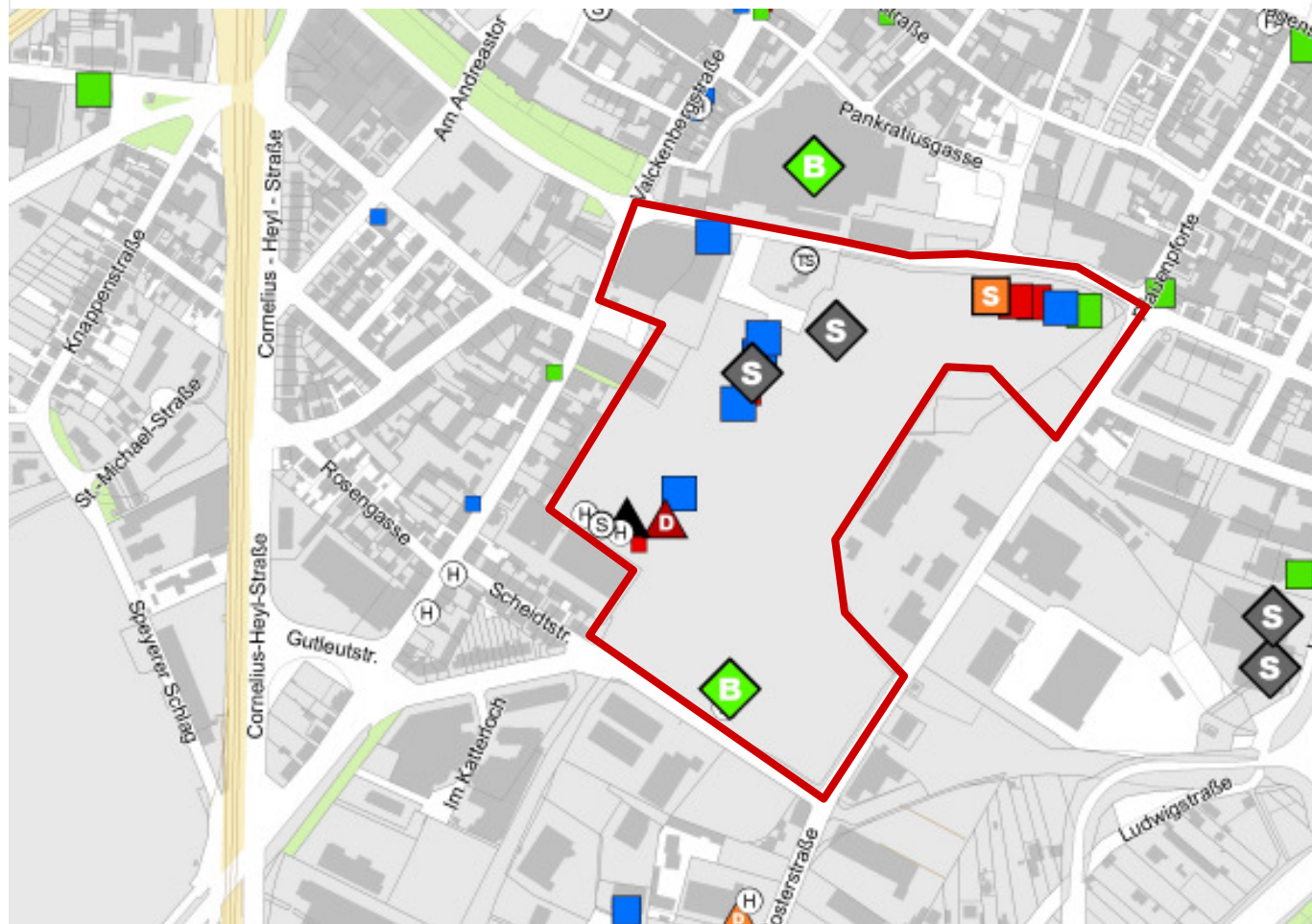
Sonderstandorte

Petrus-Dorn-Straße – regional bedeutsame Fachmarktangebote
(Sicherung und Entwicklung des nicht-zentrenrelevanten Angebots)



Sonderstandorte

WEP – innenstadtnaher Fachmarktstandort mit regionaler Bedeutung
Bestandsschutz



EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT WORMS

Vorstellung und Diskussion der Kernergebnisse

29. April 2010

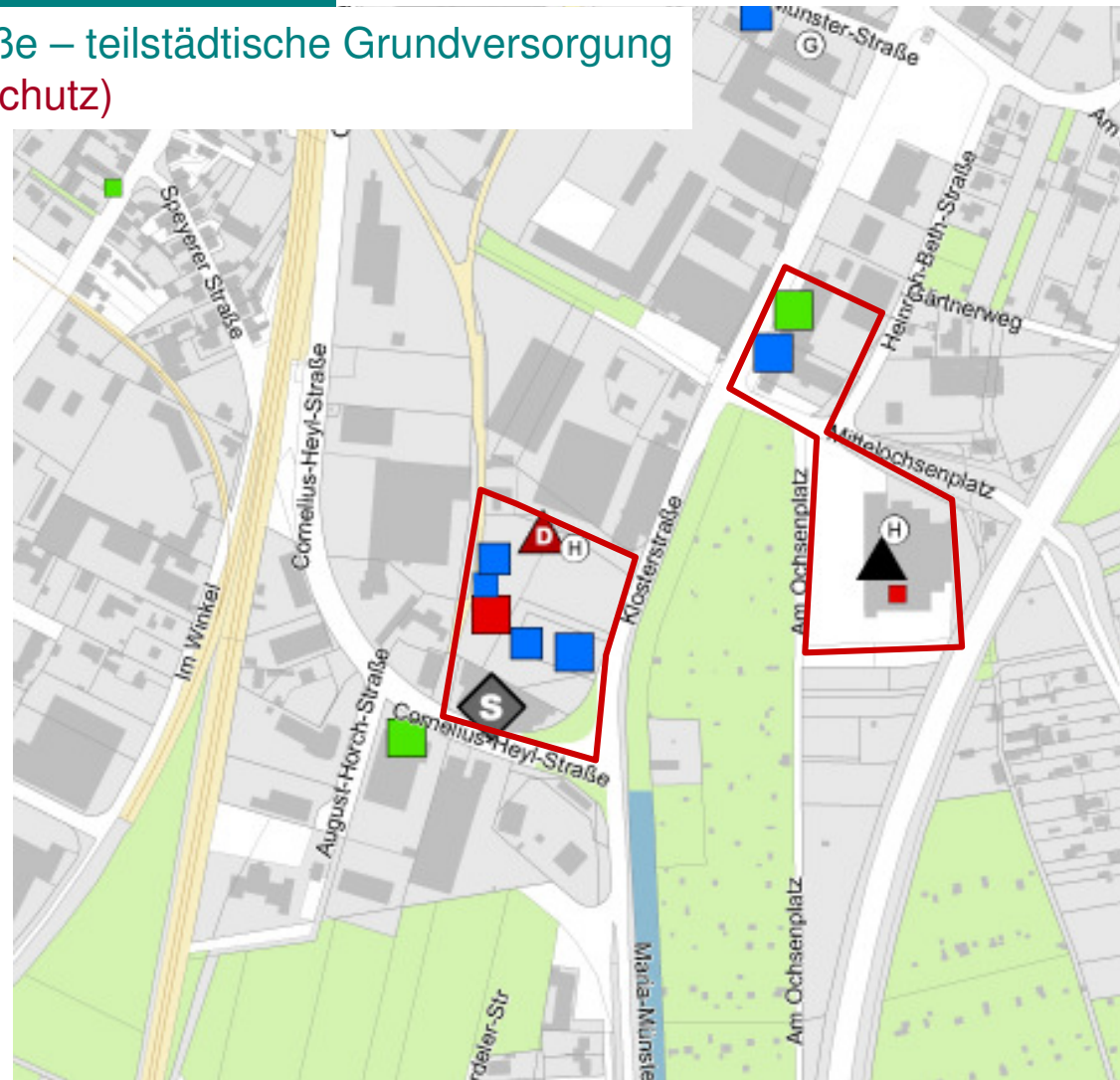
Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Junker und Kruse

Stadtforschung ■ Planung Dortmund

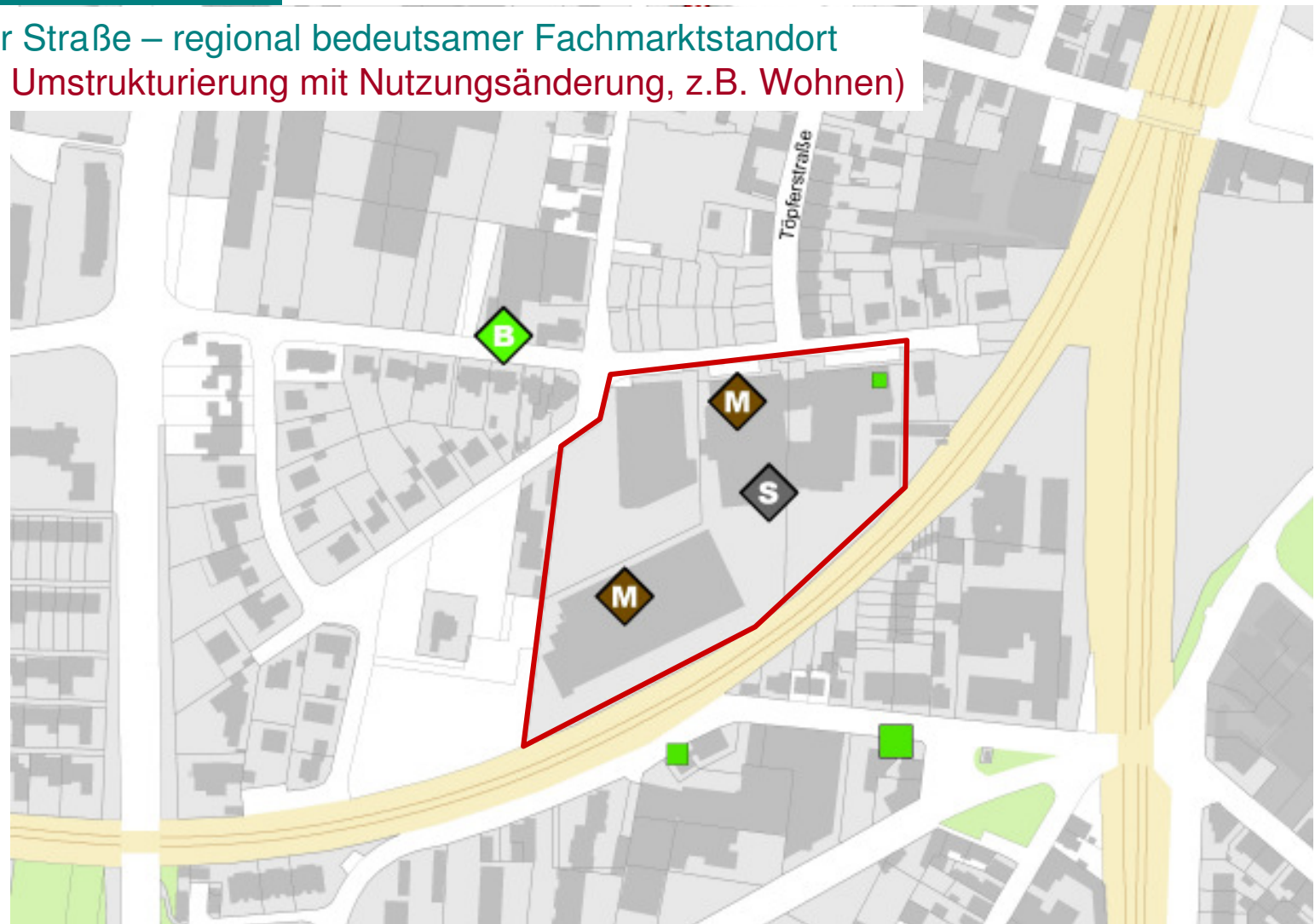
Sonderstandorte

Klosterstraße – teilstädtische Grundversorgung
(Bestandsschutz)



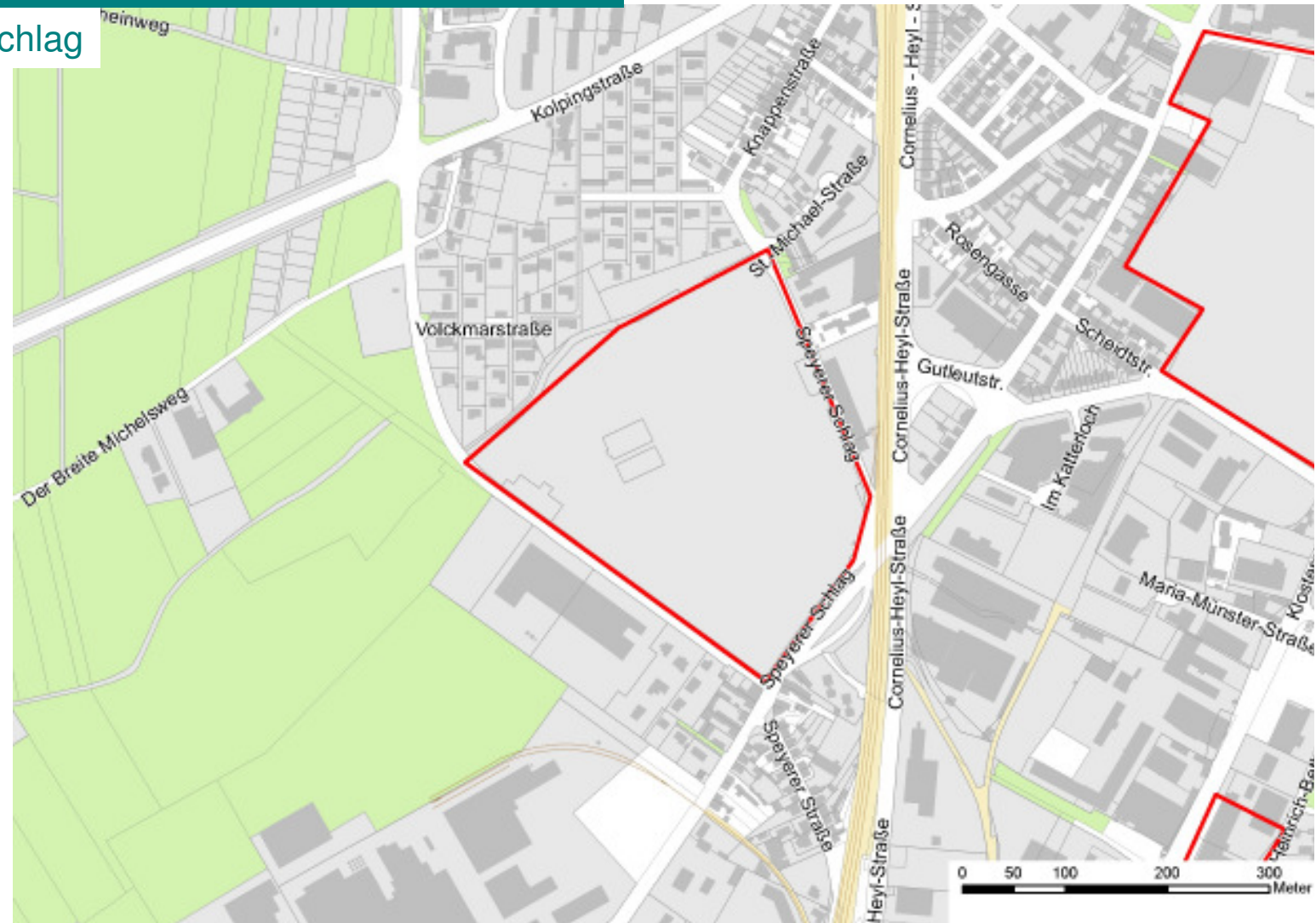
Sonderstandorte

Monsheimer Straße – regional bedeutsamer Fachmarktstandort
(langfristige Umstrukturierung mit Nutzungsänderung, z.B. Wohnen)



Perspektivischer Sonderstandort

Speyerer Schlag



Sonderstandorte

Entwicklungsziele und –empfehlungen

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte** mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen
- gesamtstädtische (und z.T. regionale) Versorgungsfunktion; oft: Güter der langfristigen Bedarfsstufe
- Im Rahmen der landes- bzw. regionalplanerischen Ziele Kompetenzen als regionale **Fachmarktstandorte** sichern
- Vorrangstandorte für Entwicklungen **nicht-zentrenrelevanter Angebote**
- Zukünftige weitgehend **restriktive** Behandlung eines (weiteren) Ausbaus **zentrenrelevanter** Angebote
- Vorhandene Betriebe und planungsrechtlich genehmigte Flächen mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen **Bestandsschutz**

Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Worms

C) Wohnortnahe Grundversorgung

Wohnortnahe Grundversorgung im Wormser Stadtgebiet

(außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte)

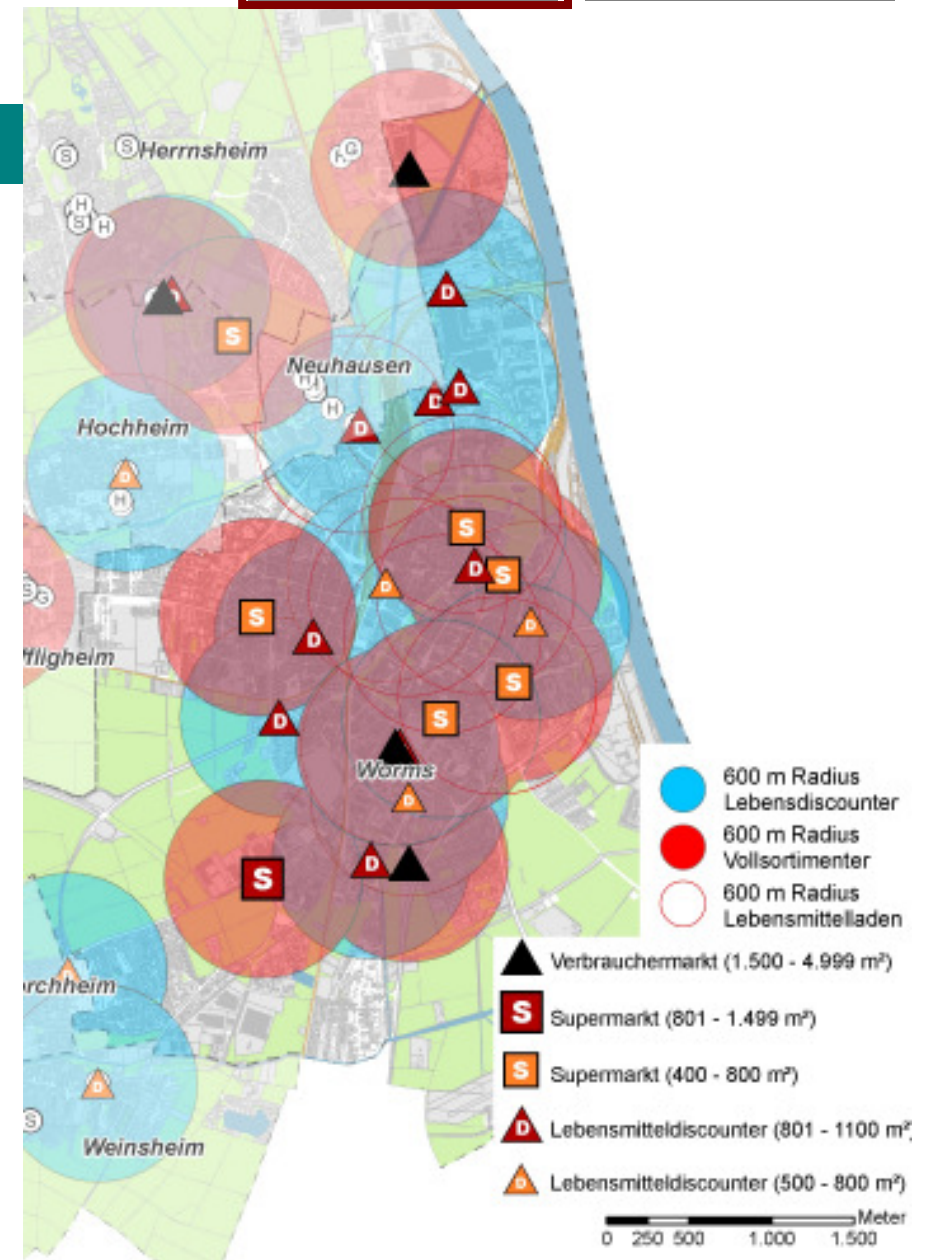
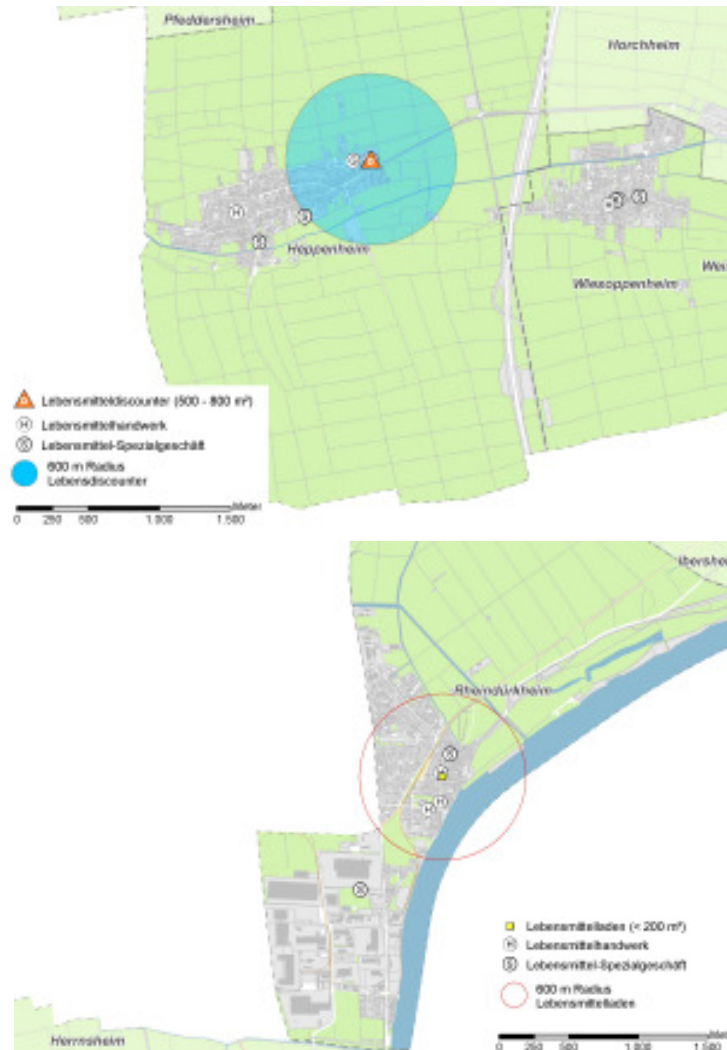
- Ziel:
Sicherung und Ausbau einer möglichst flächendeckenden **wohnortnahen Grundversorgung** im Stadtgebiet durch funktionsfähige Zentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte
- Zulässige (und sinnvolle) Vorhaben im Sinne der Zielsetzung:
Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, die der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet dienen
(Orientierung an vorhandener Kaufkraft, insbesondere zur Schließung räumlicher Versorgungslücken)
- Bedingung: Keine negativen Auswirkungen solcher Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung

Wohnortnahe Grundversorgung im Wormser Stadtgebiet

Kriterien zur Beurteilung von Nahversorgungsstandorten außerhalb der Zentren:

- Städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche?
- fußläufige Erreichbarkeit des Standorts?
(ca. 5 Minuten Fußweg, d.h. in der Regel ein 600 m – Radius)
- Einwohnerzahl im „Versorgungsgebiet“ (i.d.R: fußläufige Einzugsbereich)?
(mögliche Kaufkraftabschöpfung durch einzelne Anbieter in der Regel max. 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft)
(in Ortsteilen mit geringen Einwohnerzahlen ggf. auch ortsteilübergreifende Nahversorgung möglich)
- Bestehende Angebotssituation im Umfeld des Vorhabenstandorts?
(quantitative oder räumliche Angebotsdefizite vorhanden?)
(Lage und Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen?)
- Angebotsbreite und –tiefe bestehender Anbieter / des geplanten Anbieters?

Wohnortnahe Grundversorgung



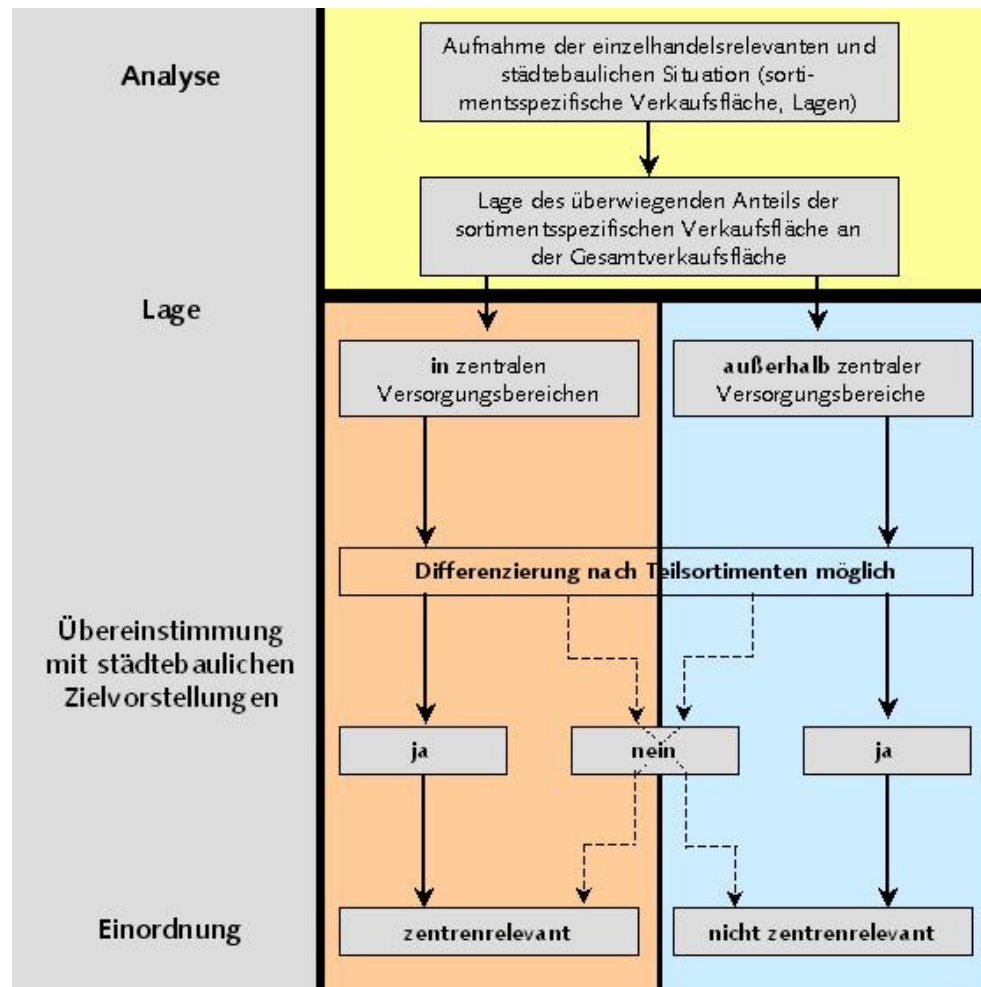
EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT WORMS

Vorstellung und Diskussion der Kernergebnisse

29. April 2010

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Sortimentslisten – Vorgehensweise bei der Erstellung



Wormser Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente	
<i>davon nahversorgungsrelevante Sortimente:</i>	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel	Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften
B aby- und Kleinkindartikel Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bücher C omputer und Zubehör E lektrogeräte F ahrräder und technisches Zubehör Foto G ardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik H andarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte K unstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen	L ederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme M usikinstrumente und Zubehör O ptik, Augenoptik P apier, Bürobedarf, Schreibwaren S anitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe T elekommunikation und Zubehör U hren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör

Wormser Sortimentsliste

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Nicht zentrenrelevante Sortimente	
<p>Angler- und Jagdbedarf, Waffen*</p> <p>Bauelemente, Baustoffe</p> <p>Boote und Zubehör</p> <p>Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)</p> <p>Eisenwaren / Beschläge</p> <p>Elektroinstallationsmaterial</p> <p>Erotikartikel</p> <p>Farben / Lacke</p> <p>Fliesen</p> <p>Gartenbedarf/-geräte</p>	<p>Kamine / Kachelöfen</p> <p>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</p> <p>Lampen, Leuchten, Leuchtmittel*</p> <p>Maschinen / Werkzeuge</p> <p>Matratzen / Bettwaren**</p> <p>Möbel</p> <p>Pflanzen / Samen</p> <p>Rollläden / Markisen</p> <p>Sportgroßgeräte**</p> <p>Sanitärartikel</p> <p>Tapeten</p> <p>Zoologische Artikel, lebende Tiere</p>

* 2002 noch als zentrenrelevant definiert

** 2002 nicht als Einzelsortiment aufgeführt

„Ansiedlungsregeln“ zur Einzelhandelsentwicklung

■ *Ansiedlungsregel 1:*

Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten** Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen sowie - je nach Lage und Dimension - auch zur wohnortnahen Grundversorgung in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen angesiedelt

Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment:

- Hauptgeschäftsbereich der **Innenstadt**: grundsätzlich möglich (gesamtstädtische Versorgung)
- Stadtteilzentrum Pfeddersheim: Orientierung der maximalen Größenordnung für Einzelbetriebe an der Einwohnerzahl bzw. Kaufkraft im Stadtteil: Faustregel: Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsbereich max. 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung, d.h. bis zu max. rund 1.500 m² Verkaufsfläche
- zur **wohnortnahen Grundversorgung** in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen
 - > Gebietsversorger (z.B. Nachbarschaftsläden und „Convenience-Stores“) grundsätzlich möglich
 - > Faustregel: Kaufkraftabschöpfung Versorgungsgebiet (z.B. 600 m – Radius) max. 35% der sortimentspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung
 - > Bedingung: integrierte Lage in Wohnsiedlungsbereichen, keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
- in nicht integrierten Lagen (z.B. Gewerbe-/Industriegebieten): keine Angebotsausweitungen
 - > Ausnahme: Tankstellenshops, Kiosks
 - > Bestandsschutz für bestehende Betriebe, jedoch keine Erweiterung über genehmigtem Bestand hinaus

„Ansiedlungsregeln“ zur Einzelhandelsentwicklung

■ *Ansiedlungsregel 2:*

Einzelhandelsbetriebe /-vorhaben mit **zentrenrelevanten** Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) werden zukünftig nur noch in der Innenstadt sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen angesiedelt

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment:

- Grundsätzlich im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt
(gesamstädtische und regionale Versorgung)
- zur stadtteilbezogenen Grundversorgung im **Stadtteilzentrum Pfeddersheim**
Die Verträglichkeit einer Ansiedlung großflächiger Betriebe sollte im Einzelfall geprüft werden
- zur **wohnortnahen Grundversorgung** in den Stadtteilen / Siedlungsbereichen
Läden zur Gebietsversorgung, d.h. überwiegend kleinteilige Angebote zur Grundversorgung
- in Gewerbe-/Industriegebieten, Stadtrandlagen und an Sonderstandorten:
grundsätzlich keine Angebotsausweitungen über genehmigten Bestand hinaus
(begrenzt: Randsortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment:
Begrenzung auf max. 10 % der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche, ggf. restriktiver nach Einzelfallprüfung)

„Ansiedlungsregeln“ zur Einzelhandelsentwicklung

■ *Ansiedlungsregel 3:*

Einzelhandelsbetriebe mit **nicht-zentrenrelevanten** Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig in der Innenstadt und an den dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt

- < 800 m² nach Einzelfallprüfung grundsätzlich überall im Stadtgebiet möglich, wenn Einzelhandel zulässig ist; aber: Konzentration an Sonderstandorten anzustreben
- ≥ 800 m²: vorrangig ausgewählte Sonderstandorte (räumliche Konzentration anzustreben)
Vorrangstandorte: Am Gallborn und Speyerer Schlag
begründete Ausnahmen nach Einzelfallprüfung ggf. zulässig
zentrenrelevante Randsortimente zu begrenzen (ggf. Einzelfallprüfung, <10% der Gesamtverkaufsfläche)
- Erweiterungspotenziale bestehender Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (bis zu 10 % der Gesamt-VKF)
begründete Ausnahmen nach Einzelfallprüfung ggf. zulässig

Schlussbemerkung

Ein (politisch beschlossenes) Einzelhandelskonzept

- ❑ soll **NICHT** den Wettbewerb oder eine Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Stadt verhindern
- ❑ schafft **KEIN** Baurecht, noch lässt sich dieses automatisch daraus ableiten
- ❑ ersetzt **NICHT** die Auseinandersetzung mit konkret örtlichen Gegebenheiten
- ❑ ist **NICHT** für die Ewigkeit bestimmt

SONDERN

- ❑ soll zur einer Attraktivitätssteigerung des Standorts Worms durch eine **geordnete Stadtentwicklung** beitragen!
- ❑ hilft Steuerungs- und Lenkungsmöglichkeiten im Rahmen der **bauleitplanerischen Umsetzung** sinnvoll auszuschöpfen
- ❑ bietet eine fachlich fundierte Entscheidungsgrundlage für die politische wie fachliche **Diskussion**
- ❑ sollte regelmäßig (ca. 5 – 10 Jahre) evaluiert / fortgeschrieben werden