EINZELHANDELSKONZEPT
für die Stadt Worms
– Fortschreibung –

Untersuchung im Auftrag der Stadt Worms

Junker und Kruse

Mai 2010

Einzelhandelskonzept für die Stadt Worms

- Fortschreibung -

Untersuchung im Auftrag

nibelungenstadt worms

Endbericht

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
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

Dortmund, Mai 2010

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung 7

2 Methodische Vorgehensweise 9

2.1 Angebotsanalyse 9

2.2 Nachfrageanalyse 14

2.3 Städtebauliche Analyse 15

2.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur 16

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen in Worms 18

3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen 18

3.2 Einzugsgebiet des Wormser Einzelhandels 21

3.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich 24

4 Angebotssituation im Wormser Einzelhandel 27

4.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern 27

4.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots 34

4.3 Städtebaulicher Analyse der zentralen Bereiche in Worms 42

4.3.1 Die Wormser Innenstadt 42

4.3.2 Das Stadtteilzentrum Pfeddersheim 48

4.4 Wohnortnahe Grundversorgung in Worms 50

4.5 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse 60

5 Entwicklungsspielräume des Wormser Einzelhandels 62

6 Leitbild und Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 66

6.1 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild 66

6.2 Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Worms 68

6.3 Räumliches Standortmodell 73

7 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Worms 77

7.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Worms 77

7.1.1 Die Wormser Innenstadt 81

7.1.2 Das Stadtteilzentrum Pfeddersheim 82

7.2 Ergänzungsstandorte des Einzelhandels 83
7.3 Integrierte Standorte zur wohnortnahen Grundversorgung 87

8 Wormser Sortimentsliste 92

9 Umsetzungsempfehlungen 101
9.1 Ansiedlungsregeln zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Worms 101
9.2 Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung 109

Anhang 111
Verzeichnisse 113
Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe 115

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Nur wenige Wirtschaftsbereiche zeigen in der jüngeren Vergangenheit derart dynamische Veränderungen wie der Einzelhandelssektor. Durch Unternehmenskonzentrationen, steigende Betriebsgrößen und Verkaufsflächenansprüche sowie eine vorwiegende Ausrichtung am mobilitätsbereiten Autokunden entstanden und entstehen immer noch zahlreiche Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen, was in zahlreichen Fällen dazu geführt hat, dass die gewachsenen Innenstädte in ihrer Attraktivität und ökonomischen Funktion an Bedeutung verloren haben und auch das ehemals dichte Netz der wohnortnahen Grundversorgung in vielen Regionen Deutschlands erheblich ausgedünnt ist. Während Fachmärkte, Einkaufscenter sowie discountorientierte Vertriebsschienen nach wie vor massiv auf den deutschen Einzelhandelsmarkt drängen, ist parallel dazu ein immer größer werdender Leerstand von kleinen und großen Ladenlokalen innerhalb zentraler Geschäftslagen zu beobachten.

Den betrieblichen/konzernimmanenten Entwicklungen auf Betreiber- bzw. Investorenseite stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen und gesetzliche Grundlagen auf Bundes- wie auf Landesebene gegenüber, die nicht immer mit den Vorstellungen der Ansiedlungsinteressenten in Einklang zu bringen sind. Auch die Stadt Worms sieht sich vor der Aufgabe, im Spannungsfeld zwischen betreibermotivierten Standortanforderungen auf der einen und volkswirtschaftlich/städtebaulich/stadtentwicklungsrelevant motivierten Zielvorstellungen auf der anderen Seite einen auf die spezifische Situation in der Stadt abgestimmten, konstruktiven Umgang mit den erwähnten Strukturentwicklungen zu finden. Nur ein klares Konzept mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kann verhindern, dass die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere die Wormser Innenstadt als Einzelhandelsstandorte an Bedeutung verlieren und ihrer Versorgungsfunktion nicht mehr gerecht werden können.

Das vorliegende gesamtstädtische Einzelhandelskonzept wurde als Fortschreibung der im Jahr 2002 erarbeiteten Handels- und Dienstleistungsuntersuchung[1] für die Stadt Worms entwickelt. Nicht nur veränderte rechtliche Rahmenbedingungen (u.a. Novellierung des Baugesetzbuches in den Jahren 2004 und 2007) sowie in Teilen daran anknüpfende Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung machen es nahezu unumgänglich, dass Kommunen aktuelle Grundlagen schaffen, die es ihnen ermöglichen, mit einem möglichst hohen Grad an Planungs- und Rechtssicherheit zukünftig z.B. Bebauungspläne zu ändern oder auch neu aufzustellen, sofern der Einzelhandel in diesem Zusammenhang eine Bedeutung hat. Auch im Vorfeld solcher genehmigungsrechtlicher Verfahren können derartige städtebauliche Entwicklungskonzepte für die stadtentwicklungsbedeutsamen Fragestellungen eine nicht unerhebliche Diskussions- und Abwägungsgrundlage darstellen.

---

[1] AGENDA Beratungsbüro für Stadt- und Regionalentwicklung, Handels- und Dienstleistungsuntersuchung für die Stadt Worms, Lörrach, 2002

Das vorliegende Einzelhandelskonzept soll somit als Steuerungskonzept sowohl eine fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle Planvorhaben liefern, als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen, so dass sowohl Stadtverwaltung als auch Politik in die Lage versetzt werden, eine stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Wormser Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines solchen städtebaulichen Konzeptes i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) ist in jüngsten Urteilen des OVG NRW nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 (5) Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“[2]

Für die aktualisierende Fortschreibung stehen folgende Fragestellungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in Worms dar? Welche darüber hinaus gehenden (regionalen) angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sind für Worms relevant?
- Welche Stärken und Defizite weist der Einkaufsstandort Worms (differenziert nach Angebots- und Nachfrageseite) auf?
- Wie stellen sich die (aus Einzelhandelssicht relevanten) städtebaulichen Rahmenbedingungen der wesentlichen Wormser Einkaufsbereiche (Innenstadt, Nebenzentren (wie z.B. Pfeddersheim), Sonderstandorte (wie z.B. Am Gallborn)) dar?
- Wie kann die wohnortnahe Versorgung der Bürger nachhaltig gesichert werden? Wie sind die Nahversorgungsbereiche abzugrenzen und welche Maßnahmen sind zur Aufwertung der Nahversorgungsstandorte insbesondere in den Stadtteilen erforderlich?
- Welche Entwicklungsperspektiven lassen sich für den Einkaufsstandort Worms – ggf. auch unter touristischen Aspekten – formulieren?
- Welche Ziele und grundsätzlichen bau- und planungsrechtlichen Strategien sind zur zukünftigen stadt- und regionalverträglichen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt erforderlich?
- Welches räumliche Zentrenmodell braucht die Stadt Worms zur Sicherung und ggf. Stärkung ihrer Versorgungsfunktion? Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche in Worms abzugrenzen?
- Welche Strategien müssen ergriffen werden, um den Einkaufsstandort Worms zu stärken bzw. die Defizite abzubauen?

---

[2] OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Worms stützt sich sowohl auf die Ergebnisse primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzepts eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. Zu den primärstatistischen Erhebungen zählen angebotsseitig eine Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Wormser Stadtgebiet sowie eine Kundenherkunftserhebung in ausgewählten Wormser Einzelhandelgeschäften.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Worms gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln.

Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i.S.d. §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Darüber hinaus rundet dieser Arbeitsschritt die quantitativen Bausteine sinnvoll ab, so dass sich in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Worms ergibt.

2.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Der Analyse der Angebotssituation in Worms liegen Daten aus einer umfassenden Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) im Wormser Stadtgebiet zugrunde. Hierzu wurde im Sommer 2009 eine flächendeckende Begehung des gesamten Stadtgebiets mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels[3] (inkl. Leerstände) durchgeführt.

[3] Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet, wohl aber Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen[4] der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen. Unterschieden wurden in diesem Zusammenhang die drei Lagekategorien:

- **Zentrale Bereiche:** Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist insbesondere eine Multifunktionalität, d.h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit. Diese Bereiche (z.B. Innenstadt, Stadtteilzentrum) sind schützenswert im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.
- **städtebaulich integrierte Lagen:** Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.
- **städtebaulich nicht-integrierte Lagen:** Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und rein autokundenorientierten Standorten wie Gewerbegebieten.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf der Ebene einzelner Stadtteile von Bedeutung. Insbesondere mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrentragende Funktion einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimentsgruppen differenziert erfasst (rund 90 Sortimente und Branchen) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der späteren Auswertung und Analyse wurden diese Sortimentsgruppen den der nachfolgend aufgeführten Tabelle 1 zu entnehmenden 17 Hauptbranchen zugeordnet.

---

[4] Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Dabei können aufgrund unterschiedlicher Definitionen des Begriffs Verkaufsfläche durchaus Differenzen zwischen den nach dieser Methodik ermittelten Verkaufsflächenzahlen und anderen Datenquellen entstehen (z.B. durch Nicht-Berücksichtigung von Kassenzonen und/oder gewichteten Außenflächen). Die Zugehörigkeit solcher Flächen zur Verkaufsfläche wurde jedoch durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Worms

Hauptbranchen	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:	
1. Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren etc.) Bäckerei-/Konditoreiwaren Metzgerei-/Fleischereiwaren Getränke (inkl. Wein / Sekt / Spirituosen)
2. Blumen/Zoo	Schnittblumen Zoologischer Bedarf / Tierfutter
3. Gesundheit und Körperpflegeartikel	Drogeriewaren, Körperpflegeartikel Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Parfümerieartikel Reform- und Biowaren Apothekenwaren
4. Schreibwaren / Papier / Bücher	Bücher Papier, Schreibwaren, Bürobedarf Zeitungen / Zeitschriften
Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:	
5. Bekleidung/Wäsche	Herren, Damen- und Kinderbekleidung Wäsche / Miederwaren / Bademoden Sonstige Bekleidung und Textilien Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
6. Schuhe/Lederwaren	Schuhe Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
7. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel	Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
8. Spielwaren/Hobbyartikel	Spielwaren, Modellbau und Modelleisenbahnen Musikinstrumente und Musikalien Künstler- und Bastelbedarf Babybedarf / Kinderwagen Sammlerbriefmarken, -münzen Pokale / Sportpreise
9. Sport und Freizeit	Sportbekleidung und -schuhe Sportartikel und -geräte Campingartikel (o. Möbel) Fahrräder und Zubehör Waffen, Angler und Jagdbedarf

Überwiegend langfristige Bedarfsstufe:	
10. Wohnungseinrichtungsartikel	Wohn- und Einrichtungsaccessoires Haus- und Heimtextilien, Gardinen Sicht- und Sonnenschutz Teppiche (Einzelware) Kunst, Bilder, Bilderrahmen Bettwaren / Matratzen Haus-, Bett- und Tischwäsche
11. Möbel	Möbel allgemein Badmöbel Küchenmöbel Büromöbel Gartenmöbel, Polsterauflagen
12. Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten	Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware) Elektrobedarf, Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten
13. Elektronik, Multimedia	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte Bild- und Tonträger Videokameras, Fotoapparate und Zubehör Mobiltelefone, Telefone und Faxgeräte und Zubehör Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
14. Medizinische und orthopädische Artikel	Augenoptik, Hörgeräte, Sanitätsbedarf, Orthopädische Artikel
15. Uhren, Schmuck	Uhren/Schmuck
16. Bau- und Gartenmarktsortimente	Baustoffe, Bauelemente Tapeten, Lacke, Farben Eisenwaren und Beschläge Sanitär- und Installationsbedarf Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware) Werkzeuge, Bau- und Gartengeräte und Zubehör Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf, Pflanzgefäße Kfz- und Motorradzubehör, Kindersitze
17. Sonstiges	Aktionswaren, Erotikartikel, Esoterikartikel

Eigene Zusammenstellung

Die unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Kriterien durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Wormser Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes, als auch auf Ebene einzelner Stadtteile bzw. Siedlungsbereiche dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erarbeitende „Wormser Sortimentsliste“ zwingend geboten.

Umsatzberechnung
Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Wormser Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Worms. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition „Nahversorgung"
Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des *kurzfristigen Bedarfs* werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren/Papier/Bücher sowie Blumen/Zoo gezählt (s.o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel/Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und –vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß von ca. 600 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistanzen. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie *Stadtteilzentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder –bereiche einnehmen.

Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 2: Angebotsbausteine wohnungsnahe (Grund-)Versorgung

„idealtypische“ Ausstattung:	Nahrungs- und Genussmittel/Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: Eigene Zusammenstellung

2.2 Nachfrageanalyse

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Wormser Bevölkerung und der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zu Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der BBE, Retail Experts GmbH Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes.

Ergänzend dazu bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

Kundenherkunftserhebung
Ein wichtiger Baustein zur Betrachtung der Nachfrageseite ist eine Kundenherkunftserhebung, welche in Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Worms durchgeführt wurde. Hierzu wurden in einem Zeitraum von einer Woche (26. bis 31. Oktober 2009) Postleitzahlen-Listen in ausgewählten Ladenlokalen ausgelegt, in denen die für den Kassiervorgang zuständigen Personen jeweils die Wohnorte bzw. die entsprechende Postleitzahl der zahlenden Kunden eintragen sollten. Berücksichtigt wurden rund 30 Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Hauptbranche und Größenordnungen im gesamten Wormser Stadtgebiet, wobei räumliche Schwerpunkte in der Wormser Innenstadt gesetzt wurden. Hierdurch ergibt sich ein realistisches Bild über das derzeitige Einzugsgebiet der Stadt Worms (vgl. Kap. **3.2**).

2.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Worms im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden. Im Einzelnen werden folgende Themenfelder zur Beurteilung herangezogen:

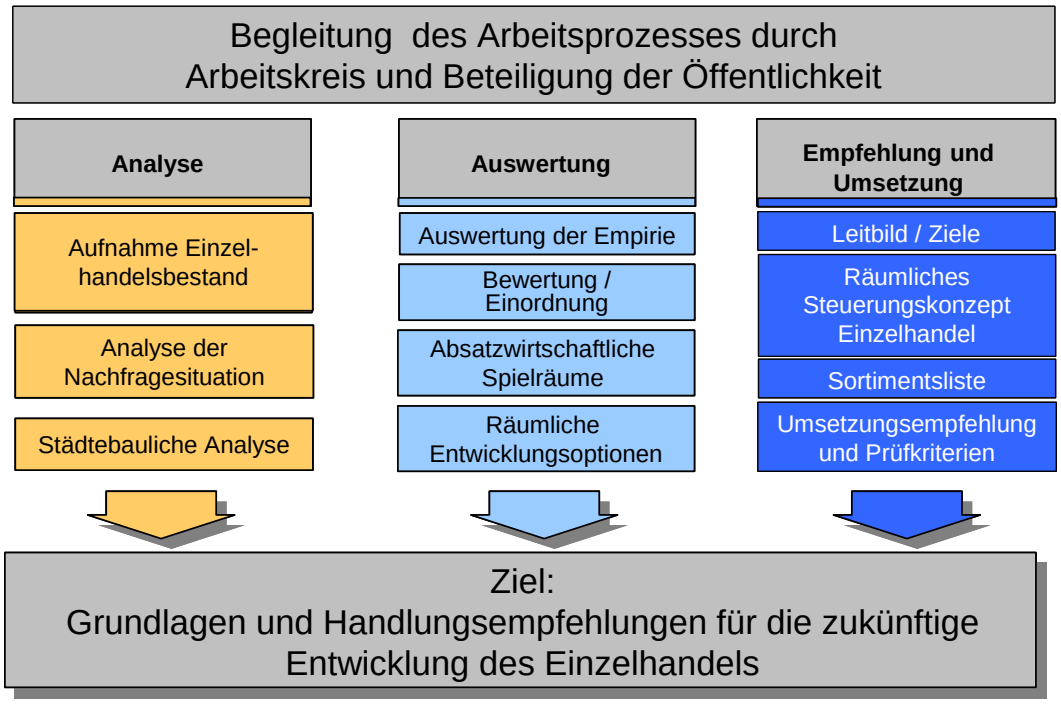
- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Worms. Sie liefert die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO und § 9 (2a) BauGB dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor

dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung[5] keine planerische „Abgrenzungsübung" sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtsichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

2.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Eigene Darstellung

Zusätzlich zu einer umfassenden Analyse der Angebots- und Nachfragestruktur ist es erforderlich, die Akteure von Einzelhandels- und Stadtentwicklung auf lokaler Ebene in den Arbeitsprozess einzubinden. Ein solcher fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung anhält. Eine konstruktive Fortsetzung der Arbeit im Anschluss an die Untersuchung ist nur zu gewährleisten, wenn der angesprochene Dialog bereits während der Strukturuntersuchung beginnt und die Akteure somit Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können. Wenn aus der Beteiligung eine Mitwirkung wird, kann demnach mit einer breiten Akzeptanz der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Die Zwischenergebnisse der Untersuchung wurden zwischen Oktober 2009 bis Januar 2010 in drei projektbegleitenden Arbeitskreisen, bestehend aus dem Gutachter, Vertre-

[5] vgl. dazu u.a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

tern von Stadtverwaltung und Wirtschaftsförderung, IHK und Stadtmarketing Worms vorgestellt. Die Zwischenergebnisse wurden diskutiert und lokaler Sachverstand konnte in die Untersuchung eingebracht werden. Am 11. März 2010 wurden die Arbeitsergebnisse im Bauausschuss der Stadt Worms vorgestellt und diskutiert. Anschließend stand der Konzeptentwurf im Rahmen eines öffentlichen Beteiligungsverfahrens über die Internetpräsenz der Stadt Worms zur Einsicht zur Verfügung. Am 29.04. fand eine Einwohnerversammlung statt, bei der die Arbeitsergebnisse vom Gutachter nochmals vorgestellt und mit den Wormser Bürgern diskutiert wurden. Eine Abstimmung mit der Regionalplanung (Verband Region Rhein-Neckar sowie der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe) fand ebenfalls statt. Letztendlich kann so eine größere Transparenz der Ergebnisse und ihre Transformation an die entsprechenden Akteure bzw. die Institutionen und Gremien gewährleistet werden.

Allen Mitwirkenden und Diskutanten, ohne deren tatkräftige Hilfe und Unterstützung das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der hier vorliegenden komplexen Form nicht zustande gekommen wäre, sei auch an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen in Worms

3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Worms erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Worms auswirken können.

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung
Die rund 82.000 Einwohner zählende kreisfreie Stadt Worms liegt am Westufer des Rheins, der hier die Landesgrenze zwischen den Bundesländern Rheinland-Pfalz und Hessen bildet. Nach Mainz (ca. 198.000 EW), Ludwigshafen (ca. 164.000 EW), Koblenz (ca. 106.000 EW), Trier (ca. 104.000 EW) und Kaiserslautern (ca. 98.000 EW) ist Worms die sechstgrößte Stadt im Bundesland Rheinland-Pfalz.

Als Wohn- und Wirtschaftsstandort übernimmt Worms im Spannungsgeflecht zwischen den Ballungsgebieten Rhein/Main (Mainz-Wiesbaden-Frankfurt) im Norden und Rhein/Neckar (Mannheim-Ludwigshafen) im Süden einerseits und dem eher ländlich strukturierten und dünn besiedelten Umland andererseits die landesplanerische Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentraler Teilfunktion. Die Stadt Worms grenzt im Nordwesten an den Kreis Alzey-Worms (rd. 125.000 EW), im Süden an den Kreis Bad Dürkheim (rd. 135.000 EW) und den Rhein-Pfalz-Kreis (rd. 150.000 EW) sowie im Osten an den Kreis Bergstraße (rd. 264.000 EW). Die nächstgelegenen Oberzentren der Region liegen in den Ballungsräumen Rhein/Neckar (Mannheim bzw. Ludwigshafen; ca. 20 km entfernt) und Rhein/Main (Mainz; ca. 40 km entfernt) und sind verkehrlich gut zu erreichen. Kaiserslautern liegt etwa 50 km südwestlich.

Die räumlich funktionalen Verflechtungen der Stadt Worms mit den Umlandkommunen der Region werden durch gute verkehrliche Anbindungen begünstigt. Mit den Anschlussstellen „Worms“ und „Worms / Mörstadt“ besteht eine Anbindung an die linksrheinische Bundesautobahn A 61 (Ludwigshafen – Koblenz), die das Stadtgebiet im Westen durchquert. Ferner ergeben sich durch die Bundesstraßen B 9 und B 47 sowie mehrere Landes- und Kommunalstraßen überörtliche Straßenverbindungen innerhalb der Region. Durch die in Richtung Süden vierspurig ausgebaute Bundesstraße B 9 besteht ferner Anschluss an die Bundesautobahn A 6, der Anschluss an die rechtsrheinischen Autobahnen A 5 und A 67 soll durch den Ausbau der Bundesstraße B 47 und den Bau einer zweiten Rheinbrücke verbessert werden. Über diese Anbindungen sind die Oberzentren Mannheim und Ludwigshafen in jeweils rund 25 Fahrminuten sowie Mainz in rund 40 Fahrminuten zu erreichen[6].

[6] Fahrtzeit ermittelt mit Routenplaner www.de.map24.com, Stand: April 2010

Im Wormser Bahnhof besteht Anschluss an das DB-Fernverkehrsnetz sowie an den regionalen Schienenverkehr. Durch die Lage zwischen zwei Ballungsräumen bestehen mehrfach stündlich Verbindungen in Richtung Mannheim (rd. 20 Minuten Fahrtzeit) und Mainz (30-40 Minuten Fahrtzeit). Ferner bestehen Verbindungen nach Biblis und Bensheim in Hessen. Das innerkommunale ÖPNV-Netz in Worms besteht vor allem aus Stadtbuslinien, die tagsüber im 30-Minuten-Takt sowohl die Kernstadt erschließen, als insbesondere auch Verbindungen zwischen den Ortsteilen herstellen. Nachtbuslinien und Ruftaxilinien ergänzen dieses Angebot in den Abendstunden. Zentraler Haltepunkt der verschiedenen Linien ist der Busbahnhof am Wormser Bahnhof. Eine regionale Busverkehrsanbindung an das Ballungsgebiet Rhein/Neckar ist ebenfalls gegeben.

Diese sehr gute verkehrliche Anbindung stellt jedoch nicht nur die Erreichbarkeit des Einzelhandelshandelsstandorts Worms (v.a. aus den Umlandkommunen der Region) her, sondern begünstigt aus einzelhandelsseitiger Sicht auch Kaufkraftabflüsse an andere Einkaufsstandorte (insbesondere die Oberzentren in den Ballungsgebieten). Die unmittelbare Anbindung des Wormser Bahnhofs und Busbahnhofs an die Einzelhandelslagen der Wormser Innenstadt begünstigt in diesem Zusammenhang einen Besuch des Einkaufsstandorts Worms mit dem ÖPNV.

Durch die naturräumlich attraktive Lage am Rhein sowie die historischen Sehenswürdigkeiten und kulturellen Angebote ist Worms auch ein attraktives Ziel für Tagestouristen wie Übernachtungsgäste. Daraus lassen sich jedoch nur begrenzt positive Synergieeffekte für den Einzelhandel in Worms ableiten.

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Das rd. 109 km² umfassende Wormser Stadtgebiet erstreckt sich am linken Rheinufer in einer Nord-Süd-Ausdehnung von rund 13,5 km und in Ost-West-Ausdehnung von rd. 11 km und umfasst neben der Wormser Kernstadt 13 weitere Stadtteile. Mit mehr als 82.000 Einwohnern zählt Worms zu den größten Städten im Bundesland Rheinland-Pfalz.

Siedlungsschwerpunkt mit der höchsten Bevölkerungsdichte ist die am Rheinufer liegenden Kernstadt Worms mit mehr als 30.000 Einwohnern (rd. 37 % der gesamtstädtischen Bevölkerung). Wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Stadt ist die zentral in der Kernstadt gelegene Wormser Innenstadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie sowie öffentlichen Einrichtungen. Um diesen multifunktionalen Bereich innerhalb der Ringstraße (Berliner Ring, Siegfriedstraße, Bahnhofstraße, Willy-Brandt-Ring, Schönauer Straße, Ludwigstraße) schließen sich Wohnsiedlungsbereiche sowie Misch- und Gewerbegebiete unterschiedlicher Struktur und Bauart an. Größere gewerblich genutzte Flächen befinden sich vor allem entlang der parallel zum Rhein verlaufenden Hauptverkehrsachse B 9 nördlich der Kernstadt sowie im Süden um die Horchheimer-, Weinsheimer- und Klosterstraße.

Karte 1: Siedlungsstruktur des Wormser Stadtgebiets

Eigene Darstellung

Einige Stadtteile (z.B. Neuhausen, Hochheim, Pfiffligheim) schließen unmittelbar an den Siedlungskörper der Wormser Kernstadt an. Der Großteil der Stadtteile (z.B. Heppenheim, Abenheim, Rheindürkheim, Ibersheim) ist jedoch der Kernstadt vorgelagert und überwiegend dörflich strukturiert. Die Stadtteile dienen überwiegend als Wohnstandorte. Trotz der häufig abgesetzten Lage vom Kernort Worms weisen nicht alle Stadtteile eigenständige Versorgungsstrukturen auf, da sich in manchen Fällen aufgrund der vergleichsweise geringen Einwohnerzahlen keine ausreichende ökonomische Basis für größere Lebensmittelmärkte und umfassende Einzelhandelsangebote bietet. Vereinzelte gewerbliche Nutzungen befinden sich in den Stadtteilen vor allem in sehr aufgelockertem Besatz entlang der Hauptstraßen sowie in den jeweiligen Dorfkernen.
Eine nennenswerte Konzentration von zentrenrelevanten Angeboten befindet sich im Stadtteil Pfeddersheim (rd. 7.400 Einwohner) im Westen des Stadtgebiets. Eine Nut-

zungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen befindet sich hier vor allem entlang der Paternusstrasse zwischen Dorfkern und Bahnhof sowie entlang der südlich angrenzenden Odenwaldstraße.

Tabelle 3: Einwohnerzahlen der Wormser Stadtteile

Stadtteil	Einwohnerzahl
Abenheim	rd. 2.540
Heppenheim	rd. 1.990
Herrnsheim	rd. 5.940
Hochheim	rd. 3.320
Horchheim	rd. 4.510
Ibersheim	rd. 690
Leiselheim	rd. 1.990
Neuhausen	rd. 10.130
Pfeddersheim	rd. 6.950
Pfiffligheim	rd. 3.440
Rheindürkheim	rd. 2.870
Weinsheim	rd. 2.750
Wiesoppenheim	rd. 1.720
Kernstadt	rd. 33.250
Gesamt	**rd. 82.070**

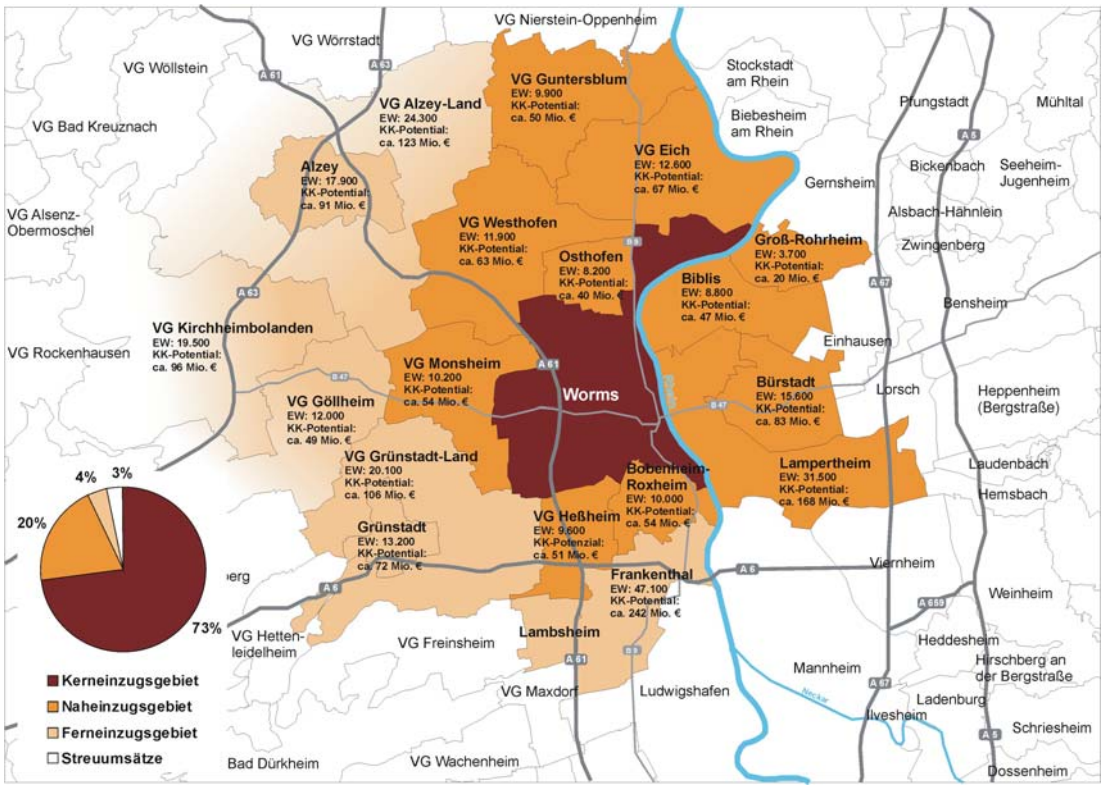
Quelle: Internetpräsenz der Stadt Worms (http://www.worms.de/downloads/Bereich_1/Einwohner_Stadtteile.pdf), Stand: 31.12.2008

3.2 Einzugsgebiet des Wormser Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Kommune als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Wormser Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die in der Kundenherkunftserhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung der Stadt Worms als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der so berechneten Kundenherkunftskoeffizienten sowie der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung/Bewertung von Konkurrenzstandorten/-zentren lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Worms wie folgt abgrenzen:

Abbildung 2: Einzugsgebiet des Wormser Einzelhandels



BBE Retail Experts Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2009;
eigene Kundenherkunftserhebung im Oktober 2009

Kerneinzugsgebiet

Das Wormser Stadtgebiet mit seinem Kundenpotenzial von rund 82.000 Einwohnern wird als Kerneinzugsgebiet definiert, da mit 73 % der überwiegende Anteil der Kunden des Untersuchungsgebiets aus diesem Bereich stammt. Insbesondere bei Versorgungskäufen von Gütern des kurzfristigen Bedarfs stammt die Mehrzahl der Kunden (83 %) aus Worms. Aber auch beim Kauf von Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs stammen mehr als 60 % der Kunden aus dem Stadtgebiet.

Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsregion liegen und aufgrund des mittelzentralen

Verflechtungsbereichs eine starke Orientierung zum Einkaufsstandort Worms aufweisen. Dazu zählen in erster Linie die nördlich und westlich angrenzenden Verbandsgemeinden Eich, Westhofen und Monsheim sowie die Gemeinde Osthofen (jeweils ca. 3-4 % der Kunden des Wormser Einzelhandels stammen dorther). Aus den südlich angrenzenden Nachbargemeinden Bobenheim-Roxheim und Heßheim sowie den unmittelbar angrenzenden hessischen Kommunen östlich des Rheins (Biblis, Bürstadt und Lampertheim) stammen jeweils rund 1 % der Kunden. Ferner zählen noch Groß Rohrheim und die Verbandsgemeinde Guntersblum zum näheren Einzugsgebiet. Zwar stammen weniger als 1 % der Kunden des Wormser Einzelhandels hierher, gemessen an den geringen Einwohnerzahlen dieser Kommunen ist jedoch noch eine nennenswerte Orientierung zum Mittelzentrum Worms festzustellen. Insgesamt leben rund 130.000 Einwohner im oben definierten näheren Einzugsgebiet um die Stadt Worms. Diese verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 700 Mio. Euro.

Eingeschränkt wird der mittelzentrale Einzugsbereich der Stadt Worms vor allem durch die verkehrliche Barrierewirkung des Rheins. Entsprechend ist der Verflechtungsraum des Einzelhandelsstandorts Worms ins westlich gelegene, ländliche Umland stärker ausgeprägt, als in Richtung Osten, wo vor allem die angrenzenden Kommunen zum Einzugsgebiet des Wormser Einzelhandels zählen. Zudem verringert sich die Ausstrahlungskraft des Einkaufsstandorts Worms mit zunehmender Nähe zu den Oberzentren Mannheim, Ludwigshafen und Mainz sowie ferner Kaiserslautern und das dort verortete deutlich größere und somit attraktivere Angebot.
Insgesamt sind rund 20 % der Kunden des Wormser Einzelhandels dem näheren Einzugsgebiet zuzuordnen.

Ferneinzugsgebiet
Das Ferneinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Wormser Einzelhandel mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch eine wesentlich deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Worms ausgerichtet sind. Dazu zählen vor allem die westlich gelegenen Verbandsgemeinden Alzey-Land, Kirchheimbolanden, Göllheim, Grünstadt-Land, die Mittelzentren Alzey und Grünstadt selbst sowie das südlich gelegene Frankenthal, das jedoch eine deutlichere Orientierung zu den Oberzentren Ludwigshafen und Mannheim aufweist. Obwohl im Ferneinzugsgebiet rund 140.000 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial von ca. 780 Mio. Euro leben, ist das Kundenaufkommen (und dementsprechend die Kaufkraftabschöpfung) aus solchen Herkunftsgebieten relativ gering. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile an dem Kaufkraftpotenzial, der durch den Einzelhandel in Worms abgeschöpft wird, sich mit zunehmender Entfernung von Worms verringern. Dies gilt insbesondere für die Gebiete, die eine vergleichsweise geringe Entfernung zu den nahegelegenen Oberzentren Mannheim, Ludwigshafen bzw. Mainz oder Kaiserslautern sowie ferner den konkurrierenden Mittelzentren der Region aufweisen.

Insgesamt stammen rund 4 % der Kunden aus dem Ferneinzugsgebiet. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe spielen die Herkunftsorte des Ferneinzugsgebiets jedoch eine untergeordnete Rolle. Hier umfassen lediglich die größeren SB-Warenhäuser und

Verbrauchermärkte Einzugsbereiche, die nennenswerte Kaufkraftbindungen aus diesen Gebieten aufweisen können.
Überwiegend werden jedoch Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe gekauft, wobei auch hier Einzelanbieter eine wichtige Rolle spielen.

Als sogenannte *Streuumsätze* des Einzelhandels werden daneben „Zufallskäufe" von Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet, beispielsweise durch Einkäufe von Touristen. Ein Anteil von lediglich rund drei Prozent zeigt hier jedoch vergleichsweise geringe Synergieeffekte zwischen Tourismus und Einzelhandel.

3.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE-Retail Experts (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die BBE-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Worms stellt sich derzeit wie folgt dar:

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Worms

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Wormser Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.001	164,2
Blumen / Zoo	98	8,0
Gesundheits- und Körperpflegeartikel*	309	25,4
Papierwaren / Schreibwaren / Bücher	191	15,7
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	*2.599*	*213,3*
Bekleidung / Wäsche	452	37,1
Schuhe / Lederwaren	108	8,9
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	71	5,8
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	108	8,9
Sport- und Freizeit	82	6,7
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	*820*	*67,3*
Wohneinrichtungsartikel	112	9,2
Möbel	278	22,8
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	132	10,8
Elektronik / Multimedia	356	29,2
Medizinische und orthopädische Artikel	70	5,8
Uhren / Schmuck	50	4,1
Bau- und Gartenmarktsortimente	543	44,5
Überwiegend langfristiger Bedarf	*1.541*	*126,4*
Kaufkraftpotenzial Gesamt (inkl. „Sonstiges“)	**5.001**	**410,4**

Quelle: BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2009
* inkl. freiverkäuflichen Apothekenwaren

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von rd. 410 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Worms zu Grunde. Die sogenannte *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Worms vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Worms** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 99,1,** d.h. dass die Wormser Bevölkerung über ein leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt.

Im **regionalen Vergleich** wird deutlich, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Worms im Schnitt leicht unter dem Niveau der benachbarten Kommunen bewegt. Innerhalb der Region liegen wirtschaftsstrukturell bedingt z.T. Schwankungen

des Kaufkraftniveaus vor. Während in Ludwigshafen und Mannheim niedrigere Kaufkraftkennziffern festzuhalten sind, zeigen sich in Mainz oder Grünstadt und Oppenheim deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern. Überwiegend sind jedoch leicht über dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraftkennziffern zu verzeichnen.

Tabelle 5: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

Kommune	Einzelhandelrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer)
Worms	99,1
Mainz	108,0
Ludwigshafen	97,3
Mannheim	98,4
Alzey	100,8
Frankenthal	101,2
Grünstadt	107,6
Oppenheim	108,2

BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2009; (Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100)

Das **Kaufkraftpotenzial im oben definierten Einzugsgebiet** um Worms beträgt insgesamt rund **1,5 Mrd. Euro**. Es sei an dieser Stelle jedoch noch einmal deutlich darauf verwiesen, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen und Wettbewerbssituation nur gewisse Teile dieses Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Wormser Einzelhandel abgeschöpft werden können, die mit steigender Entfernung zu Worms (und zunehmender Nähe zu Konkurrenzstandorten) deutlich sinken.
Zudem hängt der Anteil der zufließenden Kaufkraft stark von den einzelnen Sortimenten (und den üblichen Einzugsbereichen der jeweiligen Anbieter) ab. Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereichs geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Wormser Einzelhandels sortimentsspezifisch ermittelten Zentralitätswerte und Kaufkraftbindungsquoten (vgl. Kap. 4).

4 Angebotssituation im Wormser Einzelhandel

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Worms unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgt.

4.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentsspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Worms getroffen werden. Zum Erhebungszeitpunkt stellen sich die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Worms wie folgt dar:

- Es bestehen **623 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d.h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kap. 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **202.500 m²**. Seit der Einzelhandels- und Dienstleistungsuntersuchung aus dem Jahr 2002[7] ist ein Verkaufsflächenzuwachs von fast 20.000 m² festzustellen.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt etwa **325 m²** und liegt damit deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt von rund 230 m², was auf einen bedeutenden Verkaufsflächenanteil großflächiger Anbieter im Wormser Stadtgebiet hindeutet.
- Dem in der Stadt Worms vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 410 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 560 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 1,36** über alle Warengruppen, d.h. der erzielte Einzelhandelsumsatz übersteigt das örtliche Kaufkraftvolumen um ca. 36 %. Per Saldo übersteigen die Kaufkraftzuflüsse aus der Region also die Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb der Stadt Worms. Dies entspricht zunächst einmal – unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen – der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion und ist angesichts der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation (z.B. gute Erreichbarkeit der Oberzentren Mannheim und Ludwigshafen) grundsätzlich als sehr zufriedenstellender Wert einzuordnen. Seit dem Jahr 2002 konnte die Zentralität von 1,27 um rund 7 % gesteigert werden.

[7] Hier wurden 515 Einzelhandelsbetriebe mit rund 183.000 m² erfasst. Diese Bestandszahl umfasste jedoch nicht Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Apotheken.

- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **2,45 m²** (2002: 2,3 m²) und liegt damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m²/EW und ist auch im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung als guter Ausstattungsgrad festzuhalten (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen zwischen 50.000 und 100.000 (bzw. 75.000 und 100.000) Einwohnern aus der bundesweiten Junker und Kruse Datenbank beträgt rund 2,1 (bzw. 2,2) m²).

- Erwartungsgemäß liegen **quantitative Angebotsschwerpunkte** in den flächenintensiven Branchen Bau- und Gartenmarktsortimente (fast 60.000 m² Verkaufsfläche) und Möbel (rd. 20.000 m²) sowie der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 37.000 m²). Auch im Bekleidungsbereich (rd. 27.000 m²) liegt ein besonderer Angebotsschwerpunkt. Aber auch in allen anderen Warengruppen finden sich entsprechende Angebote in der Stadt Worms.

- Zum Erhebungszeitpunkt bestehen im Stadtgebiet rund **80 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche von rund 22.000 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 12 % der Ladenlokale und rund 11 % der Verkaufsfläche, was bereits leicht über dem Rahmen üblicher Fluktuationsraten liegt und einen gewissen Handlungsbedarf signalisiert. Mehr als drei Viertel der Ladenleerstände (62 Ladenlokale, > 17.000 m²) befinden sich in Streulagen im Stadtgebiet. Diese häufig zu beobachtende Tatsache ist auf eine schlechte Wettbewerbsposition kleinteiliger Ladenlokale in (häufig solitären) Streulagen und oftmals fehlenden Nachfolgern im Zuge des „Generationenwechsels" zurückzuführen.
  Gleichzeitig sind auch 16 Ladenlokale mit rund 1.400 m² Verkaufsfläche im Bereich der Wormser Innenstadt zu beobachten. Diese verteilen sich sehr verstreut auf verschiedene Rand- bzw. Nebenlagen der Innenstadt, zeigen jedoch keine Konzentration, die auf strukturelle Probleme bestimmter Teilbereiche der Innenstadt hindeutet. Bezogen auf die innerstädtische Verkaufsfläche (rd. 40.000 m²) liegt die Leerstandsquote bei lediglich rund 3,5 %, was deutlich im Rahmen üblicher Fluktuationsraten liegt.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Worms, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie folgt dar:

Tabelle 6: Einzelhandelssituation in Worms nach Sortimentsbereichen

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	37.000	169,5	164,2	1,03
Blumen / Zoo	6.900	10,7	8,0	1,34
Gesundheits- und Körperpflegeartikel*	8.400	39,7	25,4	1,56
Papierwaren / Schreibwaren / Bücher	3.200	12,9	15,7	0,82
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	*55.400*	*232,8*	*213,3*	*1,09*
Bekleidung / Wäsche	27.100	94,4	37,1	2,55
Schuhe / Lederwaren	6.700	19,6	8,9	2,21
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	6.800	13,3	5,8	2,29
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	3.400	11,0	8,9	1,24
Sport- und Freizeitartikel	6.100	17,3	6,7	2,59
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	*50.100*	*155,6*	*67,3*	*2,31*
Wohneinrichtungsartikel	7.600	12,6	9,2	1,37
Möbel	19.300	25,4	22,8	1,11
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	4.100	14,3	10,8	1,32
Elektronik / Multimedia	3.800	31,8	29,2	1,09
Medizinische und orthopädische Artikel	1.300	8,3	5,8	1,44
Uhren / Schmuck	1.100	6,2	4,1	1,50
Bau- und Gartenmarktsortimente	59.300	70,1	44,5	1,57
Überwiegend langfristiger Bedarf	*96.400*	*168,6*	*126,4*	*1,33*
Summe / Durchschnitt	**202.500**	**558,6**	**410,4**	**1,36**

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis der Bestandserhebung im Sommer 2009
(Anmerkung: Werte sind gerundet. Eine Abweichung der aufgeführten Gesamtsumme zu den addierten Einzelwerten der jeweiligen Warengruppen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.)

Das Einzelhandelsangebot in Worms weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende **strukturelle Merkmale** auf:

- Mit rund **37.000 m²** entfällt ein großer Einzelanteil (rd. 18 %) der Gesamtverkaufsfläche in Worms auf die **nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.** Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (**fast 200 Betriebe**, ca. 32 %) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wichtige Rolle spielen.
  Dies unterstreicht einerseits eine gute Angebotsausstattung hinsichtlich der Grundversorgung der Wormser Bevölkerung sowie die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte. Mit vier Verbrauchermärkten, neun Supermärkten und neunzehn Lebensmitteldiscountern,

diversen Fachmärkten (v.a. Getränke) sowie zahlreichen Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks besteht eine gute Angebots- und Betriebsformenmischung in Worms.
Die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,45 m² liegt deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 –0,40 m² pro Einwohner und zeigt einen sehr guten Ausstattungsgrad. Entsprechend nimmt der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rund **170 Mio. Euro** den mit Abstand größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Die **Zentralität von 1,03** zeigt per Saldo leichte Kaufkraftzuflüsse und verdeutlicht die gute sortimentsspezifische Angebotsausstattung in dieser Warengruppe sowie die regionalen Einzugsbereiche einzelner Anbieter (wie z.B. einzelner Verbrauchermärkte). Seit dem Jahr 2002 (Zentralität: rd. 0,8) ist demnach ein Angebotszuwachs entsprechend der sortimentsspezifischen Nachfrage zu verzeichnen.

- Auch die Werte in den weiteren **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** spiegeln eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Worms wider. Rund 8.400 m² Verkaufsfläche entfällt auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe *Gesundheits- und Körperpflegeartikel*, die sich auf mehrere Drogeriemärkte und Apotheken im Stadtgebiet, Parfümerien und Kosmetikartikelanbieter sowie die Randsortimente der größeren Lebensmittelanbieter verteilt. Hier zeigt die Zentralität von 1,56 eine sehr hohe Angebotsausstattung, die eine „Vollversorgung" der eigenen Bevölkerung (Zielzentralität: 1,0) bereits deutlich übersteigt und auf hohe Kaufkraftzuflüsse aus der Region hinweist.
  In der Warengruppe *Blumen/Zoo* konzentriert sich das Angebot von insgesamt rund 6.900 m² Verkaufsfläche vor allem bei einzelnen Fachanbietern von zoologischem Bedarf (z.B. Welt der Tiere, Fressnapf). Ansonsten finden sich überwiegend „kleinflächige" Angebote in Fachgeschäften (insbes. Blumen) und Randsortimente größerer Lebensmittelbetriebe und Drogeriefachdiscounter (Tierfutter und Blumen).
  In der Warengruppe *Schreibwaren/Papier/Bücher* entfällt ebenfalls rund die Hälfte des sortimentsspezifischen Verkaufsflächenanteils auf Randsortimentsangebote (u.a. Zeitungen und Zeitschriften), es sind jedoch auch zahlreiche Fachgeschäfte (Buchläden, Pressehandel, Schreibwarenhandel) vorhanden. Größte Anbieter sind die Buchhandlung Thalia und Bürobedarf Betz in der Innenstadt.
  Insgesamt entfällt mit mehr als 55.000 m² mehr als ein Viertel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und mehr als 40 % des Umsatzes auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil der Warengruppen dieser Bedarfsstufe (v.a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben, verdeutlicht aber auch die Bedeutung dieser Warengruppen für den Einkaufsstandort Worms. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs liegt bei 1,09 und zeigt entsprechend nennenswerte Kaufkraftzuflüsse. Insgesamt ist eine **sehr gute strukturelle Angebotsmischung** zu verzeichnen. Seit dem Jahr 2002 konnte vor allem die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gesteigert werden, während die Zentralitätswerte in den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs auf einem guten Niveau nahezu konstant blieben bzw. leicht verbessert wurden.

- Im Bereich der **mittelfristigen Bedarfsstufe** liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 27.000 m² Verkaufsfläche (ca. 13 % der Gesamtverkaufsfläche), 85 Betrieben (ca. 14 % aller Wormser Betriebe) und rund 94 Mio. Euro Umsatz vor allem in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels *Bekleidung und Wäsche*. Fast drei Viertel (rd. 20.000 m²) dieses Verkaufsflächenangebots entfällt auf Anbieter in der Wormser Innenstadt. Das übrige Angebot entfällt überwiegend auf preisorientierte Fachmarktangebote (z.B. Kik, Takko etc.), einen Outlet-Store und Randsortimentsangebote (z.B. Aktionswaren der Lebensmitteldiscounter) außerhalb der Innenstadt sowie vereinzelte kleinteilige Anbieter in Streulagen im Stadtgebiet. Das innerstädtische Angebot umfasst mehrere großflächige Magnetbetriebe (Warenhaus Kaufhof, Jost, Wehmeyer, C&A, H&M), die von einer Vielzahl kleinteilig strukturierter Betriebe ergänzt werden. Das sortimentsspezifische Angebotsspektrum weist eine hohe Angebots- und Servicequalität auf. Entsprechend zeigt die Zentralität von rd. 2,55 auch deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Umlandregion auf. Die Steigerung des Zentralitätswerts von 1,57 im Jahr 2002 ist vor allem auf Ansiedlungen am Standort WEP sowie der Kaiserpassage in der Innenstadt zurückzuführen.
  Die Warengruppe *Schuhe/Lederwaren* ist ebenfalls in nennenswertem Umfang (rd. 6.700 m² VKF) vertreten. Beim Großteil der Hauptsortimentsanbieter handelt es sich um Fachanbieter in der Wormser Innenstadt. Mit fünf Fachdiscountern (u.a. Reno, Siemes, Deichmann) sowie den Randsortimentsangeboten der Lebensmittelmärkte befindet sich ein beträchtliches Angebot – fast die Hälfte der sortimentsspezifischen Gesamtverkaufsfläche – jedoch auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten in gewerblich geprägten Lagen. Die Zentralität von ca. 2,21 zeigt eine quantitativ sehr gute Angebotsausstattung in der Warengruppe mit deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Wormser Umland. Auch hier ist eine deutliche Steigerung des Zentralitätswerts von 2002 (1,48) zu beobachten, die ebenfalls auf die o.g. Ansiedlungen zurückzuführen ist.
  Ein weiterer Angebotsschwerpunkt ist die Warengruppe *Glas, Porzellan, Keramik/ Hausrat/Geschenkartikel* mit rund 6.800 m² Verkaufsfläche. Dieses Angebot beinhaltet neben wenigen qualitativ hochwertigen Fachgeschäften jedoch in erster Linie auch Angebote von preisorientierten Billiganbietern und Randsortimente (Haushaltswaren) von Lebensmittelanbietern und Drogeriediscountern. Größter Hauptsortimentsanbieter ist „Depot" am Standort WEP. Trotz der hohen Zentralität (2,29) und Verkaufsflächenausstattung ist hier insgesamt eine eher durchschnittliche Angebotsausstattung und –qualität festzuhalten.
  Auch die Warengruppe *Sportartikel/Fahrräder/Camping* ist mit rund 6.100 m² Verkaufsfläche in nennenswertem Umfang vertreten und weist mit einer Zentralität von über 2,59 Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland auf. Auch hier liegen die größten Anbieter (Strewo, Voswinkel) jedoch außerhalb der Innenstadt. Wichtige Anbieter innerhalb der Innenstadt sind mehrere Fachgeschäfte und Fahrradanbieter. Weitere Fachangebote befinden sich als Randsortimente in großflächigen Märkten.
  In der Warengruppe *Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente* ist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit rund 1,24 die niedrigste Zentralität zu verzeichnen. Das Verkaufsflächenangebot von rund 3.400 m² entfällt zu einem Großteil auf die Anbieter myToys in der Innenstadt und Rofu Kinderland im Ge-

werbegebiet Am Gallborn. Die übrigen Hauptsortimentsanbieter sind überwiegend kleinteilig strukturiert und liegen in Streulagen (6 Betriebe) außerhalb der Innenstadt. Ferner wird das sortimentsspezifische Angebot vor allem durch Randsortimentsangebote von Fachmärkten gebildet.
Deutliche Unterschiede in den Zentralitätswerten der Warengruppen Spielwaren/Hobbyartikel und Sport/Freizeit zum Jahr 2002 sind in erster Linie methodisch (Zuordnung von Einzelsortimenten zu Hauptwarengruppen) begründet und deuten nicht auf relevante Veränderungen der sortimentsspezifischen Angebotsstrukturen hin.
Mit insgesamt rund 50.000 m² Verkaufsfläche, 157 Betrieben und einem Umsatz von mehr als 155 Mio. Euro (Zentralität: rd. 2,31) haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs einen für ein Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion durchaus angemessenen Anteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot in Worms bei einer insgesamt sehr guten Angebotsausstattung. Die hohen Zentralitätswerte unterstreichen eine hohe Ausstrahlungskraft dieser Angebote mit deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland.
Aus quantitativer Sicht kann daher zunächst kein nennenswertes Angebotsdefizit festgestellt werden, aus dem sich ein akuter Nachholbedarf ableiten ließe. Entwicklungsspielräume sind am ehestem im Bereich Spielwaren/Hobbyartikel zu erkennen. Aus qualitativer Sicht besteht insgesamt eine recht ausgewogene Angebotsmischung, wobei preisorientierte Discountangebote ebenso vertreten sind, wie hochwertige Fachangebote. In wenigen Branchen sind jedoch auch Defizite in der Angebotsstruktur zu erkennen, so zum Beispiel hinsichtlich eines breiteren und qualifizierten Angebots an Haushaltswaren oder kleinteiligen Fachangeboten im Bereich Spielwaren/Hobbyartikel. Insbesondere aber auch preisorientierte Fachmarkt- und Randsortimentsangebote, auch außerhalb der Innenstadt, weisen nennenswerte Angebotsanteile auf.

- Mit insgesamt rund 96.000 m² Verkaufsfläche nehmen auch die Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** einen hohen Anteil (rd. 48 %) am Gesamtverkaufsflächenangebot in Worms ein. Insbesondere die Warengruppen *Bau- und Gartensortimente* mit fast 60.000 m² Verkaufsfläche und ca. 70 Mio. Euro Umsatz sowie *Möbel* mit mehr rund 19.000 m² Verkaufsfläche und 25 Mio. Euro Umsatz weisen einen hohen Angebotsanteil auf. Diese Flächenanteile deuten jedoch nicht auf einen besonderen Angebotsschwerpunkt innerhalb der Wormser Einzelhandelsstrukturen hin, sondern sind vor allem auf die flächenintensive Angebotsform der Anbieter dieser Sortimentsgruppe zurückzuführen.
  Die sortimentsspezifischen Zentralitäten der Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs weisen ein Spektrum zwischen 1,09 (Elektronik/Multimedia) und 1,57 (Bau- und Gartenmarktsortimente) auf. Der Gesamtwert von 1,33 zeigt, dass per Saldo nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus der Region erzielt werden, die angesichts der regionalen Versorgungsfunktion der Stadt Worms moderat bis gut ausfallen. Angesichts der üblicherweise weitreichenden Einzugsbereiche solcher Anbieter ist Potenzial zu zusätzlicher Kaufkraftbindung am ehesten in der Branche Elektronik / Multimedia und Möbel zu erkennen. Jedoch werden auch hier Zentralitäten von mehr als 1 erzielt, was angesichts der regionalen Konkurrenzsituation nicht als akutes Angebotsdefizit gewertet werden kann. Insgesamt liegt ein relativ ausgegli-

chenes Verhältnis von Umsatz und örtlicher Kaufkraft vor. Im Vergleich zum Jahr 2002 sind rückläufige Zentralitäten vor allem in den Branchen Möbel/Wohneinrichtungsbedarf und Elektrogeräte zu verzeichnen. Hier spielen vor allem einzelne Betriebsaufgaben (z.B. Rheinmöve) eine Rolle.

Insgesamt zeigt sich sowohl anhand der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenausstattung, als auch anhand der Angebotsschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe, dass nicht nur in jeder Branche ein gewisses Angebot in Worms vorhanden ist, sondern überwiegend ein umfangreiches und gut strukturiertes Angebot vorliegt. Gleichwohl sind in gewissen Branchen leichte Defizite in der vorhandenen Angebotsbreite und -tiefe festzustellen, die einen gewissen Entwicklungsspielraum erkennen lassen. Überwiegend handelt es sich jedoch um Arrondierungsspielräume, aus denen kein akuter Handlungsbedarf abgeleitet werden kann.

Der Vergleich einzelner einwohnerbezogener Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Struktur bzw. Größenordnung verdeutlicht die insgesamt gute Angebotsausstattung:

Tabelle 7: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich

Warengruppe	Worms ca. 82.070 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**

Eigene Darstellung auf Basis von Einzelhandelsvollerhebungen des Büros Junker und Kruse

- So liegt der Ausstattungsgrad in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit 0,45 m²/EW nicht nur **über dem bundesweiten Durchschnittswert** von 0,35 – 0,40 m² Verkaufsfläche pro Einwohner, sondern auch über dem Durchschnittswert der Vergleichsstädte ähnlicher Größenordnung. Sehr gute Ausstattungsgrade zeigen sich auch im interkommunalen Vergleich in der ebenfalls nahversorgungsrelevanten Warengruppen *Gesundheits- und Körper-*

pflegeartikel. Im Bereich *Schreibwaren/Papier/Bücher* kann ein normaler Ausstattungsgrad festgehalten werden.

- In den Leitbranchen **Bekleidung/Wäsche** und **Schuhe/Lederwaren** sowie **Sportartikel/Fahrräder/Camping** werden z.T. deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen erzielt. In den Branchen **Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/ Geschenkartikel** und **Spielwaren/Hobbyartikel/ Musikinstrumente** können in Worms im Rahmen des interkommunalen Vergleichs eher normale einwohnerbezogene Ausstattungsgrade aufgezeigt werden. Es sind zunächst in keiner Warengruppe quantitative Angebotsdefizite zu verzeichnen.
- Auch in den **Warengruppen des langfristigen Bedarfs** sind in Worms normale bis überdurchschnittliche Werte in der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung gegeben, so dass auch hier keine Hinweise auf Angebotsdefizite in Worms bestehen. Die aufgeführten Vergleichswerte bewegen sich innerhalb eines üblichen Spektrums und verdeutlichen eine normale und gute Angebotsausstattung in diesen Warengruppen.

Insgesamt ergibt sich ein **hoher gesamtstädtischer Ausstattungsgrad** von **2,45** m² pro Einwohner. Die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenausstattungen weisen überwiegend sehr gute Werte auf und lassen keine relevanten Angebotsdefizite erkennen, aus denen sich entsprechender Handlungsbedarf ableiten ließe. Aus rein quantitativer Sicht wird der Einzelhandelsstandort Worms seiner Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung der regionalen Konkurrenzsituation durchaus gerecht.

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts jedoch vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Wormser Einzelhandelsangebot daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

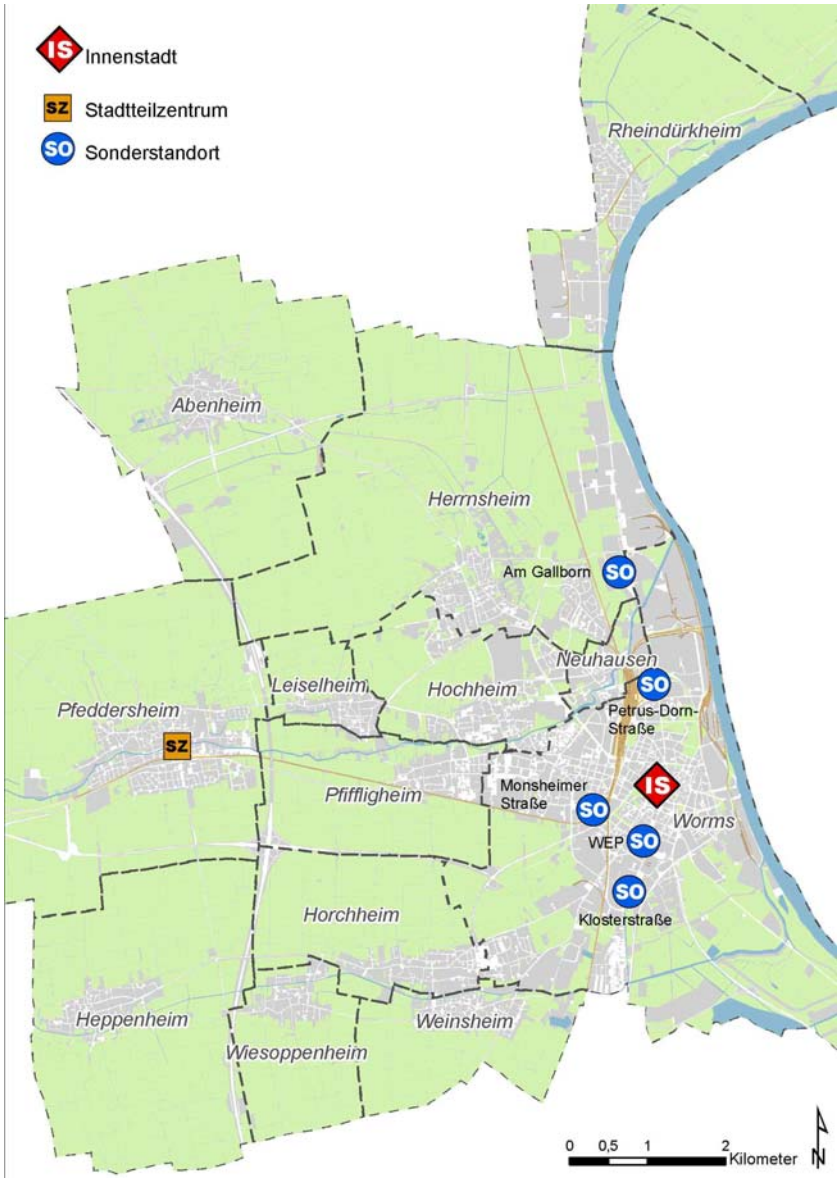
4.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Wormser Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In Worms kristallisieren sich mehrere **räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind.

- Hierbei handelt es sich in erster Linie um den **Hauptgeschäftsbereich** in der Wormser **Innenstadt**, die den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Worms bildet. Dieser erstreckt sich auf einen flächig ausgedehnten Bereich entlang der T-förmigen Kernachsen Kämmerer Straße und Wilhelm-Leuschner Straße. Der Einzelhandel dort ist eingebettet in die dichten Bebauungsstrukturen der Innenstadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Detailliertere Aussagen zur Wormser Innenstadt sowie eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt befindet sich in Kapitel 7.1 dieser Untersuchung.

- Trotz der polyzentralen Siedlungsstruktur in der Stadt Worms existieren kaum klassische Nebenzentren im Stadtgebiet. Die überwiegend geringen Einwohnerzahlen der einzelnen Ortsteile bieten überwiegend keine ausreichende ökonomische Basis für nennenswerte, zentrale Angebotskonzentrationen. Lediglich der Stadtteil Pfeddersheim verfügt über einen zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt im Ortsteil, an dem eine nennenswerte Zahl an Betrieben in einer gewissen räumlichen Dichte untereinander von Synergieeffekten profitiert. Dieses **Stadtteilzentrum** übernimmt Versorgungsfunktionen für den Stadtteil und teilweise für die angrenzenden Bereiche und weist diesbezüglich eine relative Zentralität auf. Im wesentlichen beschränkt sich das Angebot auf Waren und Dienstleistungen der kurzfristigen Bedarfsstufe, so dass dieser Standort als **Nahversorgungszentrum** einzustufen ist.

Karte 2: Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels im Wormser Stadtgebiet



Eigene Darstellung auf Basis der ALK

- Neben diesen zentralen Bereichen sind aus einzelhandelsseitiger Sicht vor allem mehrere peripher gelegene **Fachmarktstandorte** im Kernort Worms (WEP, Am Gallborn, Petrus-Dorn-Straße, Klosterstraße, Monsheimer Straße) zu nennen. Die dort angesiedelten überwiegend großformatigen, autokundenorientierten Betriebe bilden hier jeweils funktionale Standortbereiche in überwiegend gewerblich geprägter, autokundenorientierter Umgebung.

Ferner gibt es neben diesen Zentren und Sonderstandorten auch kleinere räumliche Agglomerationen von wenigen Einzelhandelsbetrieben sowie verschiedene Einzelstandorte und -betriebe von hoher Bedeutung für die Wormser Einzelhandelsstruktur. Dies sind neben einzelnen regional bedeutsamen Fachmärkten unter anderem solitäre Nahversorgungsstandorte (Einzelbetriebe) und der meist aufgelockerte Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptverkehrsachsen in den Stadtteilen, die aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Strukturen zwar keinen Zentrencharakter aufweisen, dennoch aber einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung im Wormser Stadtgebiet leisten.

Somit wird deutlich, dass vor allem die Angebote in der Kernstadt Worms Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet und den darüber hinaus reichenden regionalen Verflechtungsbereich übernehmen. Die Angebote in den vorgelagerten Stadtteilen dienen fast ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung. Entsprechend liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt in der Kernstadt Worms:

Tabelle 8: Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Wormser Stadtteile

Stadtteil	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl großflächiger Betriebe (> 800 m²)	VKF pro Einwohner (in m²)
Worms	416	148.500	73 %	39	4,5
Abenheim	12	700	<1 %	-	0,3
Heppenheim	12	1.200	<1 %	-	0,6
Herrnsheim	43	29.000	14 %	7	4,9
Hochheim	15	3.200	2 %	1	1,0
Horchheim	24	2.000	1 %	-	0,4
Ibersheim	1	100	<1 %	-	0,1
Leiselheim	6	200	<1 %	-	0,1
Neuhausen	15	2.000	1 %	1	0,2
Pfeddersheim	34	11.300	6 %	1	1,6
Pfiffligheim	16	2.100	1 %	1	0,6
Rheindürkheim	15	1.100	<1 %	-	0,4
Weinsheim	9	900	<1 %	-	0,3
Wiesoppenheim	5	100	<1 %	-	0,1
Gesamt	**623**	**202.500**	**100 %**	**50**	**2,45**

Quelle: Einzelhandelserhebung Worms, Sommer 2009

- Insgesamt ist mit rund 148.500 m² Verkaufsfläche und 416 Einzelhandelsbetrieben eine eindeutige räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots auf die **Kernstadt Worms** festzustellen. Rund 73 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und rd. 67 % der Betriebe sind hier angesiedelt. Auch 39 der insgesamt 50 großflächigen Betriebe im Stadtgebiet befinden sich innerhalb der Kernstadt. Dies verdeutlicht die Funktion der Kernstadt Worms als Siedlungsschwerpunkt sowie die überörtliche Versorgungsfunktion einzelner, hier verorteter Einzelhandelsstandorte. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang vor allem der **Hauptgeschäftsbereich in der Wormser Innenstadt**. Dieser zentral in der Stadtmitte gelegene, räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkt ist in hohem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt und übernimmt als bedeutendste Wormser Einzelhandelsagglomeration wichtige Versorgungsfunktionen für Stadt und Umland.
  Weitere räumliche Angebotskonzentrationen bestehen an verschiedenen, verkehrsgünstig gelegenen **Sonderstandorten**, wie z.B. an der B 9 (Sonderstandort Petrus-Dorn-Straße) sowie südlich der Innenstadt (Sonderstandorte WEP, Klosterstraße). An diesen Standorten befinden sich überwiegend autokundenorientierte, großflächige Anbieter.

- Die Stadtteile **Neuhausen**, **Herrnsheim**, **Hochheim** und **Pfiffligheim** grenzen an die Siedlungsbereiche der Kernstadt an bzw. weisen eine Nähe mit räumlichem Bezug zur Kernstadt auf. Dadurch ist die Wahrscheinlichkeit räumlicher Austauschbeziehungen zur Kernstadt hier höher, als bei den vorgelagerten (und zum Teil deutlich abgesetzten) Stadtteilen. Insbesondere in Herrnsheim ist eine hohe Verkaufsflächenausstattung festzustellen, die in erster Linie auch auf (großflächige) Angebote am Sonderstandort **Am Gallborn** (z.B. Hornbach) zurückzuführen ist.

- Der im westlichen Stadtgebiet gelegene Stadtteil **Pfeddersheim** ist der mit fast 7.000 Einwohnern drittgrößte Stadtteil in Worms. Unter Berücksichtigung der abgesetzten Lage von der Kernstadt begünstigt dies die Tragfähigkeit eigener Versorgungsstrukturen, so dass mit rund 34 Betrieben und mehr als 11.000 m² Verkaufsfläche ein relativ umfangreiches Einzelhandelsangebot (Verkaufsflächenausstattung von 1,6 m² je Einwohner) vorgehalten werden kann. Eine wichtige Rolle spielt das zentral im Stadtteil gelegene **Stadtteilzentrum**, dessen Angebotsschwerpunkt in Grundversorgungsangeboten für die ortsansässige Bevölkerung liegt.

- In den übrigen, vorgelagerten Stadtteilen **Ibersheim, Rheindürkheim, Abenheim, Leiselheim, Heppenheim, Wiesoppenheim, Horchheim und Weinsheim** befinden sich überwiegend nur vereinzelte kleinteilige Angebote in integrierten Streulagen, meist entlang der Hauptverkehrsachsen. Die meisten dieser Stadtteile sind dörflich strukturiert. Aufgrund der geringen Einwohnerzahlen und dünnen Siedlungsstruktur ist hier meist nur ein geringes Einzelhandelsangebot vorhanden. Aus nahversorgungsrelevanter Sicht sind vor allem kleinere Lebensmittelanbieter und Drogeriemärkte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Apotheken von Bedeutung. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts haben im Stadtteil Horchheim ein Rewe-Supermarkt und eine Netto-Lebensmitteldiscounter

geöffnet. Dadurch hat sich die Verkaufsflächenausstattung und Versorgungssituation in diesem Stadtteil sowie im angrenzenden Weinsheim spürbar verbessert.

Insgesamt spiegelt die Verteilung des Einzelhandelsangebots sowie die einwohnerbezogenen Ausstattungsgrade in den Stadtteilen eine **hierarchisch gegliederte Versorgungsstruktur** des Wormser Einzelhandels wider. Das Einzelhandelsangebot in der Wormser Kernstadt dienen in diesem Zusammenhang sowohl der Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung wie auch des regionalen Verflechtungsbereichs. Im Stadtteil Pfeddersheim ist ebenfalls ein relativ umfangreiches Einzelhandelsangebot zu finden, das Schwerpunkte in nahversorgungsrelevanten Angeboten des täglichen Bedarfs aufweist. Das Angebot in den übrigen Ortsteilen beschränkt sich fast ausschließlich auf grundlegende Nahversorgungsangebote für die ortsansässige Bevölkerung bzw. kleinteilige Spezialanbieter (z.B. Erzeugerweine) und weist üblicherweise nur eine geringe Angebotsbreite auf. In kleineren Ortschaften ist zum Teil kein größeres Lebensmittelgeschäft bzw. kein Nahversorgungsangebot (Ibersheim) vorhanden.

Zur Beurteilung der lokalen Einzelhandelssituation und des möglichen Handlungsbedarfs in den Themenfeldern „wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ spielt vor allem die siedlungsräumliche und städtebauliche Integration der Betriebe eine bedeutende Rolle. In den folgenden Betrachtungen soll daher die diesbezügliche räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots näher betrachtet werden. Dabei spielt insbesondere die räumlich funktionale Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen sowie die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer **städtebaulichen Lage, d.h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration** in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche eine besondere Rolle.

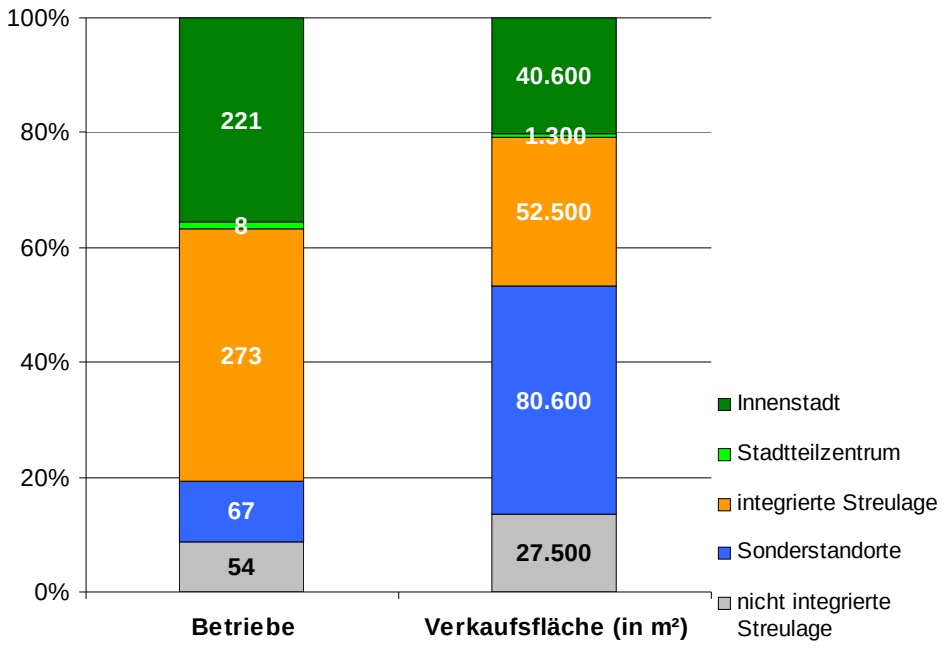
Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Integration, d.h. der Unterscheidung zwischen

- der Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich** im Sinne der §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO (Innenstadt, Stadtteilzentrum)
- sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen**, d.h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordnete Standorte oder
- **städtebaulich nicht integrierten Lagen**, d.h. Gewerbe- und Industriegebieten, Sonderstandorte, „Grüne-Wiese“-Standorte, Standorte im Außenbereich,

zeigt folgendes Bild[8]:

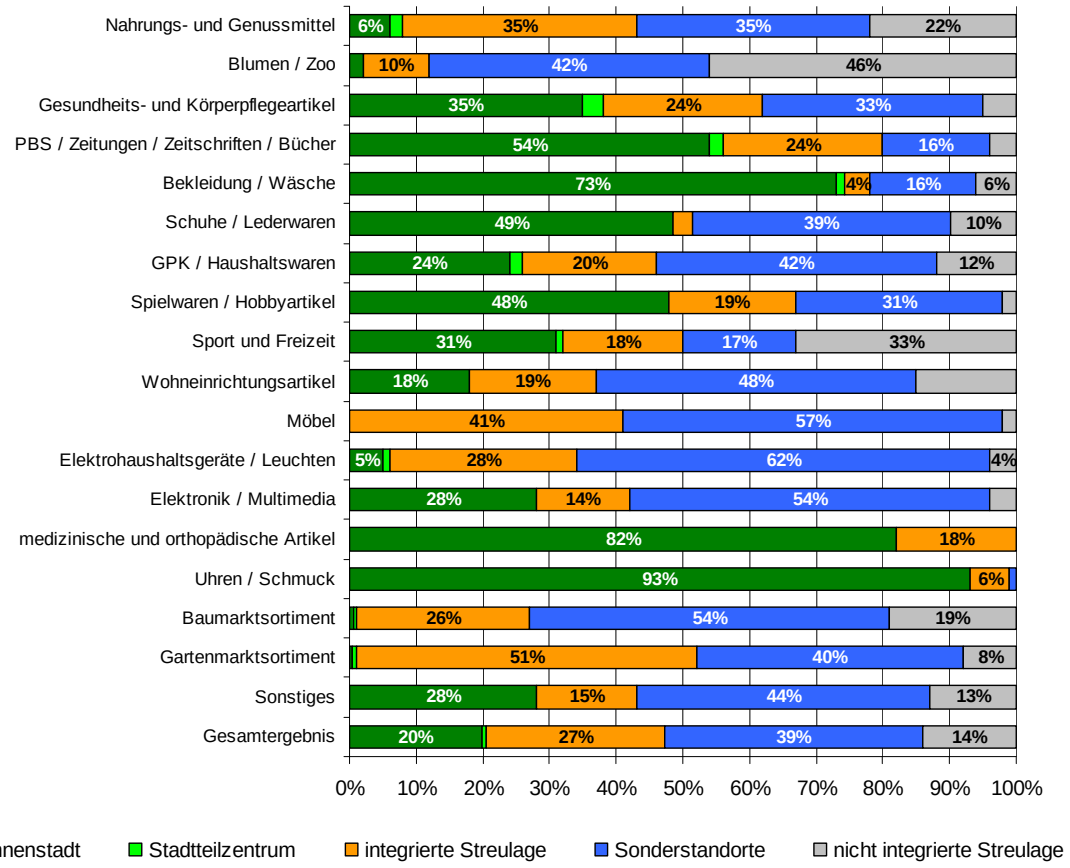
[8] Eine detailliertere Abgrenzung und Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche und räumliche Definition der Sonderstandorte erfolgt im Kapitel 7.1 dieser Untersuchung.

Abbildung 3: Räumliche Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche nach Lagen



Quelle: Einzelhandelserhebung in Worms im Sommer 2009

Abbildung 4: Räumliche Verteilung der gesamtstädtischen Verkaufsfläche nach Lagen – sortimentsspezifische Betrachtung



Quelle: Einzelhandelserhebung in Worms im Sommer 2009

- Mit 221 Einzelhandelsbetrieben und etwas mehr als 40.000 m² Verkaufsfläche entfallen rund **20 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots** auf den Hauptgeschäftsbereich in der **Wormser Innenstadt**, wobei hier rund 35 % der Betriebe verortet sind. Dies spiegelt unter anderem die Konzentration kleinteiliger (Fach-)Einzelhandelsbetriebe in der Wormser Innenstadt wider, die ein besonderes Qualitätsmerkmal der Innenstadt bildet. Zugleich zeigt der Verkaufsflächenanteil am gesamtstädtischen Angebot auch eine quantitativ ausbaufähige Position der Innenstadt gegenüber anderen Standorten im Stadtgebiet. Ein Vergleich mit Kommunen ähnlicher Größenordnung zeigt hier einen durchschnittlichen Anteil der innerstädtischen Verkaufsflächen von rund 25 % am gesamtstädtischen Angebot[9].

- Ein großer Einzelanteil **(27 %)** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfällt auf **städtebaulich integrierte Streulagen**. Fast ein Drittel dieses Angebots entfällt auf nahversorgungsrelevante Angebote der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und somit Angebote der wohnortnahen Grundversorgung.
  Mit rund 1.300 m² Verkaufsfläche entfällt weniger als **1 %** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf das Stadtteilzentrum Pfeddersheim. Auch dieses Angebot umfasst vor allem grundversorgungsrelevante Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe und verdeutlicht die Grundversorgungsfunktion dieses Standorts.

- Auffällig ist der in einigen Sortimenten vergleichsweise **hohe Angebotsanteil** der **nicht integrierten Lagen** und insbesondere der überwiegend autokundenorientierten **Sonderstandorte**. Mit rund 108.000 m² befindet sich mehr als die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche außerhalb der Zentralen Bereiche und Wohnsiedlungsbereiche in Worms. Ist diese Feststellung für die in der Regel als nicht-zentrenrelevant einzuordnenden und sehr flächenintensiven Angebote in den Warengruppen Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente typisch, so ist der Anteil der in der Regel als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant einzuordnenden Warengruppen, wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Elektronik/Multimedia oder Glas/Porzellan/Keramik und Schuhe/Lederwaren kritisch zu bewerten. Angesichts der insgesamt guten Angebotsausstattungen in Worms lässt diese räumliche Verteilung auf einen **Konkurrenzwettbewerb** zwischen diesen überwiegend autokundenorientierten Standorten zu Standorten in zentralen Lagen und Nahversorgungsstandorten schließen.

---

9 Junker und Kruse Datenbank; Eigene Vollerhebungen des Einzelhandels in Städten zwischen 75.000 und 100.000 Einwohnern in den Jahren 2002-2009.

Großflächiger Einzelhandel in Worms

- Aktuell bestehen in Worms **50 großflächige Anbieter**[10] mit einer Verkaufsfläche von ca. 129.000 m². Obwohl diese Betriebe nur rund 8 % aller Anbieter präsentieren, weisen sie **mehr als 60 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** auf.

- Mit 16 Betrieben und mehr als 24.000 m² Verkaufsfläche, d.h. rund 19 % der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter entfällt der bedeutendste Anteil der großflächigen Betriebe auf Anbieter der **Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel**. Hier sind in erster Linie die großen Lebensmittelanbieter (Verbrauchermärkte, Supermärkte sowie Lebensmitteldiscounter) zu nennen, die sowohl in integrierten Streulagen, als auch in nicht-integrierten Lagen (z.B. Sonderstandorte) zu finden sind.

- **Mehr als die Hälfte** des Verkaufsflächenangebots der großflächigen Anbieter entfällt auf die Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** und **Möbel**, was auf die flächenintensiven Angebotsformen in dieser Warengruppe (u.a. auch Gartenmarktbetriebe und Verkaufsflächen von Baumschulen) zurückzuführen ist. Größte Anbieter sind der **Hornbach-Baumarkt** am Standort Am Gallborn, der **Obi-Baumarkt** am Standort WEP sowie eine Gartenbaumschule in Pfeddersheim.

- Mit ca. **60 %** befindet sich der Großteil **des Verkaufsflächenangebots** der großflächigen Betriebe an peripher gelegenen, **städtebaulich nicht integrierten Standorten** (d.h. Sonderstandorten oder nicht integrierten Streulagen).

Entsprechend allgemein zu beobachtender Entwicklungstendenzen im Einzelhandel ist auch in Worms eine tendenzielle Angebotsverschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte zu erkennen. Eine solche Angebotsverschiebung an Standorte in Gewerbegebieten oder an „Grüne-Wiese"-Standorte droht vor allem durch die städtebaulich nicht kontrollierte Neuansiedlung oder Verlagerung von Anbietern. Nach wie vor haben sich Politik und Stadtverwaltung mit wiederkehrenden Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsanfragen von Investoren für solche Standortbereiche zu beschäftigen. Dabei spielen nicht nur großflächige Betriebe eine Rolle. Gerade Lebensmittel- und Fachdiscounter operieren oft bewusst unterhalb der Grenze der Großflächigkeit, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden. Abhängig von den angebotenen Sortimenten kann auch dies eine **ruinöse Konkurrenzsituation** dieser Standorte zu zentralen und integrierten Einzelhandelslagen und eine damit einhergehende Verschärfung der Wettbewerbssituation bedeuten, die v.a. die **Funktionsfähigkeit** der empfindlichen Angebotsstrukturen in der **Wormser Innenstadt** bedroht und zudem in der Regel eine **Ausdünnung der Grundversorgung** zur Folge hat.

[10] Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die aktuelle Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkauffläche von 800 m² zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Die nicht unerhebliche Leerstandsquote (vgl. Kap. 4.1) im Wormser Stadtgebiet und die z.T. noch immer ausbleibende Investitionsbereitschaft in manche (auch innerstädtische) Immobilien sind nicht zuletzt auch Anzeichen eines verschärften absatzwirtschaftlichen Wettbewerbs zwischen diesen unterschiedlich gearteten Standorten. Mit Blick auf die zukünftige Stadt-, Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Konzentration des Einzelhandelsangebots auf die städtebaulich-funktionalen Zentren und eine Vermeidung einer „unfairen" Konkurrenzsituation weiter zu forcieren. Insbesondere die Konzentration und Struktur des Einzelhandelsangebots im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich gilt als wichtiges Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Worms. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich **Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt als wichtigster Versorgungsstandort im Stadtgebiet** zukünftig zu sichern und zu fördern, ergänzende Standorte sind zentrenverträglich zu gestalten.

4.3 Städtebauliche Analyse der zentralen Bereiche in Worms

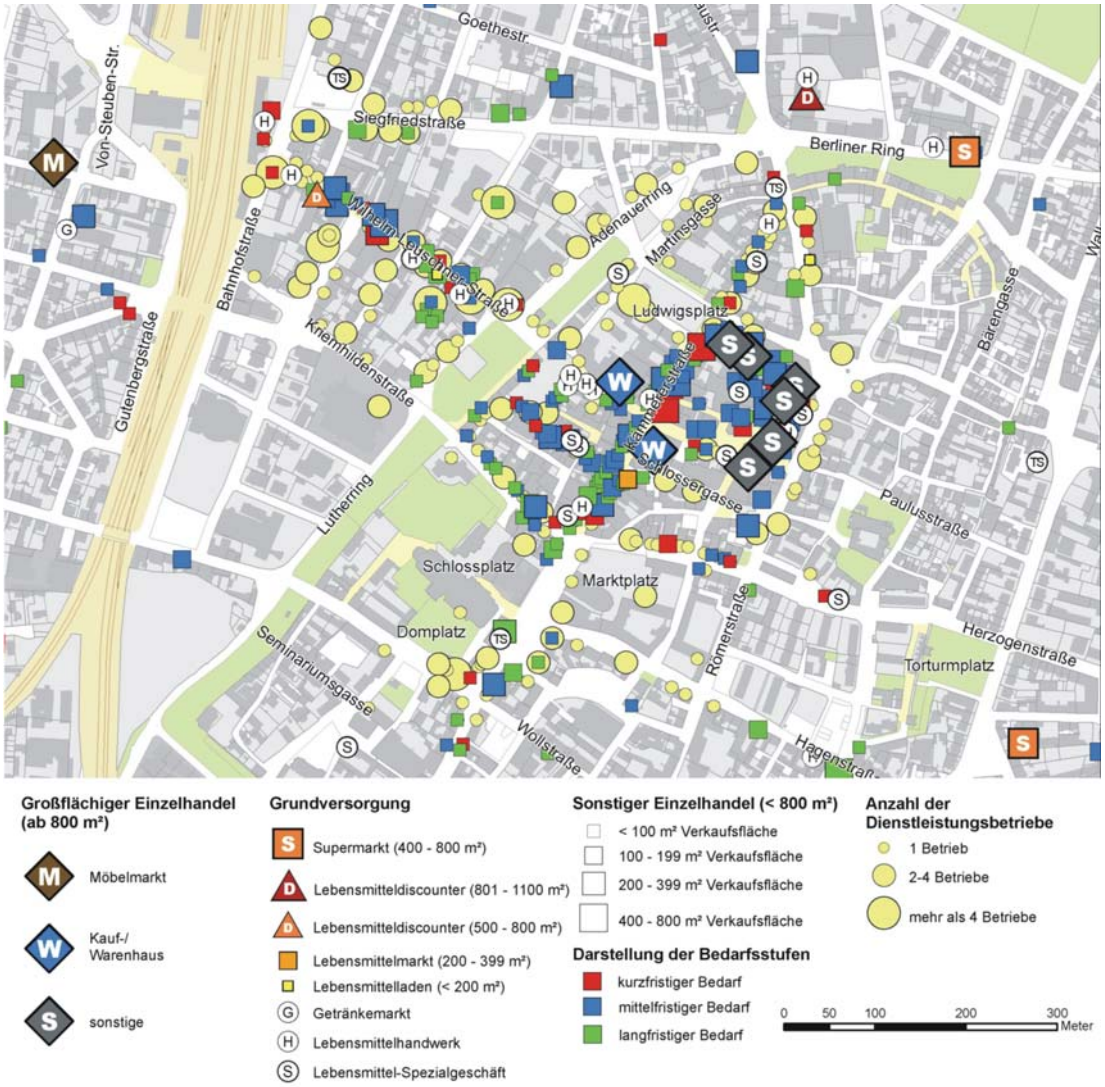
Im folgenden sollen die bestehenden zentralen Bereiche im Wormser Stadtgebiet unter strukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten stichpunktartig bewertet werden.

4.3.1 Die Wormser Innenstadt

Die Wormser Innenstadt bildet den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Worms. Dieser multifunktionale Bereich innerhalb des Rings ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Die meisten der auf dem historischen Stadtgrundriss errichteten Gebäude stammen aus der Nachkriegszeit und befinden sich in einem guten baulichen Erhaltungszustand.

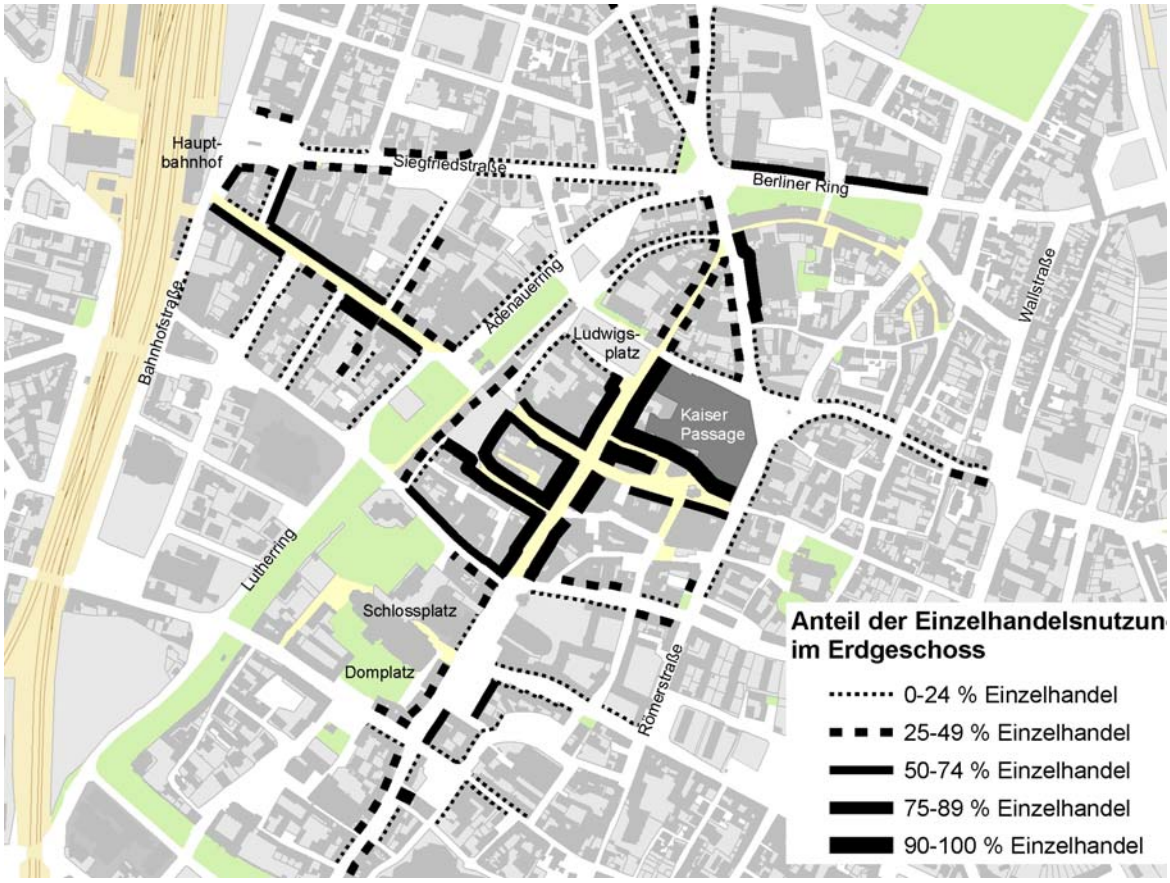
Wichtigste Einzelhandelslagen bildet das als Fußgängerzone gestaltete „Kreuz" aus den Achsen Kämmererstraße, die als Hauptachse des Geschäftszentrums den dichtesten Geschäftsbesatz und die höchsten Passantenfrequenzen innerhalb der Wormser Innenstadt aufweist und Wilhelm Leuschner Straße / Am Römischen Kaiser. In den daran angrenzenden Einzelhandelslagen sind bereits deutlich geringere Einzelhandelsdichten festzustellen.

Karte 3: Einzelhandelsbesatz in der Wormser Innenstadt



Eigene Darstellung

Karte 4: Dichte des Einzelhandelsbesatzes in der Wormser Innenstadt



Eigene Darstellung

Lage und Struktur des Geschäftszentrums in der Innenstadt:

- Zentrale Lage in der Wormser Kernstadt zwischen Siegfriedstraße/Berliner Ring im Norden, Bahnhofstraße/Willy-Brandt-Ring im Westen, Schönauer Straße im Süden und Ludwigstraße/Wallstraße im Osten.
- Flächiger Bereich um die Kernachse Kämmererstraße mit Abzweigungen und seitlichen Vertiefungen, insbesondere über den Obermarkt entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße in Richtung Bahnhof.
- Den **Kernbereich** bildet der Bereich Kämmererstraße, Hafergasse, Hardtgasse, Obermarkt und Am Römischen Kaiser. **Weitere Innenstadtlagen** befinden sich im westlichen Fortsatz entlang der Wilhelm-Leuschner Straße, dem südlich angrenzenden Neumarkt mit dem Marktplatz als Verknüpfungspunkt sowie dem nördlichen Bereich um die Friedrichstraße.
- **Drei prägnante (Eck-)Pole** bilden die Kaiserpassage (mit Zugängen am Ludwigsplatz und am Römischen Kaiser), der Bahnhofsbereich und der Marktplatz zwischen denen sich die Fußgängerzone mit einer vergleichsweise dichten und attraktiven Lauflage befindet.

Der Innenstadtbereich wird aus städtebaulicher Sicht heute in erster Linie durch die Dichte und Kontinuität zentrenrelevanter Nutzungen innerhalb der Einkaufsstraßen de-

finiert. Innerhalb der Innenstadt sind insbesondere im o.g. Kernbereich Einzelhandelseinrichtungen in einer nennenswerten Nutzungsdichte vorhanden.

Der Großteil der Magnetbetriebe (z.B. Kaiser-Passage, Kaufhof) und verdichteten Einzelhandelslagen liegen innerhalb dieses Bereichs, der sich aus dem städtebaulichen Gefüge der **Kernachse Kämmererstraße** (A-Lage) und den seitlich abzweigenden Gassen und Platzbereichen der Fußgängerzone (v.a. **Hardtgasse, Hafergasse, Obermarkt** und Am römischen Kaiser) ergibt. Hier sind die höchsten Anteile des Einzelhandels an den Erdgeschossnutzungen von überwiegend (deutlich) über 50 % sowie die höchsten Passentenfrequenzen festzustellen. Neben zahlreichen großflächigen Magnetbetrieben bildet insbesondere der kleinteilige Facheinzelhandel ein besonderes Qualitätsmerkmal der Wormser Innenstadt. Ein zentraler Schwerpunkt des innerstädtischen Angebots liegt in den Branchen Bekleidung/Wäsche sowie Schuhe/Lederwaren, aber auch alle anderen Branchen sind vertreten. Das Angebotsniveau ist geprägt von einer Mischung aus Filialisten und individuellen Fachangeboten. Insgesamt eine attraktive Angebotsstruktur festzustellen. Auch aus städtebaulicher Sicht zeichnet sich dieser Bereich als Hauptgeschäftszentrum aus. Sowohl von der baulichen Dichte, der Geschossigkeit und Bauweise der Randbebauung sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes grenzt sich der Hauptgeschäftsbereich deutlich von den angrenzenden Stadtbereichen ab.

Daneben beinhaltet vor allem in der **Wilhelm-Leuschner-Straße** noch nennenswerte Einzelhandelsdichten, wobei diese Lage vor allem von Passantenfrequenzen zwischen Bahnhof und Kämmererstraße profitiert. Der Einzelhandelsbesatz dieser traditionellen Wormser Einkaufsstraße ist heute deutlich geringer, als in der Kämmererstraße. Die Angebotsmischung ist geprägt von zahlreichen discountorientierten Betrieben. Die moderne Gestaltung des öffentlichen Raumes und die bestehende Nutzungsdichte sowie die Passantenfrequenzen erzeugen jedoch eine angenehme Einkaufsatmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität. Allerdings wirkt der Luther- / Adenauerring als spürbare Zäsur da er die Fußgängerzone teilt.

Südlich des Marktplatzes, in der Friedrichstraße sowie den weiteren angrenzenden Straßen und Gassen befinden sich ebenfalls zentrenprägende Nutzungen, wobei jedoch die Einzelhandelsnutzung eine untergeordnete Rolle spielt. In diesen **Nebenlagen** ist nur ein geringer Einzelhandelsbesatz mit entsprechend geringerer Frequentierung festzustellen. Dienstleistungsbetriebe, öffentliche und kulturelle Einrichtungen sowie Woh-

nen sind die dominierenden Nutzungen, die mit vereinzelten kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben bzw. attraktiven Grünanlagen durchmischt sind.

Außerhalb des Geschäftszentrums der Innenstadt setzt sich der Besatz mit vereinzelten Ladenlokalen bzw. Dienstleistungsbetrieben, insbesondere entlang der nördlich angrenzenden Mainzer Straße bzw. Gaustraße und der südlich angrenzenden Valckenbergstraße teilweise fort. Aufgrund der hier deutlich geringeren Einzelhandelsdichten und Passantenfrequenzen, der fehlenden Kontinuität im Geschäftsbesatz, dem erkennbaren Wechsel in der Bebauungsstruktur und der Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Entfernungen zum Kernbereich des Geschäftszentrums können diese Bereiche nicht zum zentralen Versorgungsbereich gezählt werden. Eine kompakte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist die notwendige Voraussetzung, um Dichte, eine räumliche Fokussierung der Entwicklungen auf den Kernbereich und letztendlich Prosperität zu schaffen und zu erhalten. Zu weitläufig bzw. großzügig abgegrenzte Bereiche führen zu deutlichen Brüchen im Geschäftsbesatz, geringerer Dichte und Frequentierung und somit zu einem Attraktivitätsverlust der Einzelhandelslagen, die auch städtebauliche Funktionsverluste dieses Standorts nach sich ziehen. Dabei ist stets „von Innen nach Außen" zu argumentieren, d.h. es ist zu hinterfragen, ob ein funktionaler Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums (und nicht den äußeren Randbereichen) vorhanden bzw. herzustellen ist. Bereits heute verfügt Worms über einen sehr ausgedehnten und weitläufigen Innenstadtbereich. Dies ist häufig eine wesentliche Ursache für z.T. fehlende Dichte im Geschäftsbesatz (z.B. in den Randbereichen und Nebenlagen), so dass abschnittweise nur eingeschränkt Geschäftsatmosphäre aufkommt und sich manche Geschäftslagen der Innenstadt dem auswärtigen Besucher oft erst „auf den zweiten Blick" erschließen.

Nutzungsprofil des Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt:

- Mit fast 43.000 m² Verkaufsfläche und rund 168 Mio. Euro Jahresumsatz bedeutendster Wormser Einzelhandelsstandort, allerdings vergleichsweise geringer Verkaufsflächenanteil am gesamtstädtischen Angebot von lediglich rund 21 %.
- Angebote aller Warengruppen und Bedarfsstufen vorhanden, Schwerpunkte in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren.
- Warenhaus Kaufhof, Einkaufszentrum Kaiser-Passage (mit den Textil-Kaufhäusern Wehmeyer, C&A und H&M sowie den Fachmärkten Müller und MyToys) und Fachdiscounter Woolworth als größte Betriebe im Kernbereich der Fußgängerzone. Vergleichsweise dicht besetzte Lauflagen zwischen den Eckpunkten Marktplatz, Obermarkt, Ludwigsplatz und Am Römischen Kaiser.
- Im Schnitt gute Angebotsqualität mit individuellem, kleinteiligem Fachangebot auf der einen Seite sowie Filialisten auf der anderen Seite.
- Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie sowie öffentlichen Einrichtungen.

Erreichbarkeit:

- Großräumig erreichbar über A 61 sowie die B 9 und B 47.
- Ringstraße (Siegfriedstraße, Berliner Ring, Wallstraße, Ludwigstraße, Schönauer Straße, Willy-Brandt-Ring und Bahnhofstraße) mit radial abzweigenden Hauptverkehrsstraßen erschließen die Innenstadt.
- Größere Stellplatzangebote und Parkhäuser in den Randbereichen der Innenstadt, insbesondere entlang der Ringstraße („Parkring") und um die Römerstraße sowie ferner teilweise auch in Form straßenbegleitender Parkplätze vorhanden.
- ÖPNV-Anschluss durch den Wormser Hauptbahnhof und den zentralen Busbahnhof im Westen der Innenstadt sowie dem zentralen Umsteigepunkt am Marktplatz.
- Gute Radwegeverbindungen und fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Bereichen.

Aufenthaltsqualität:

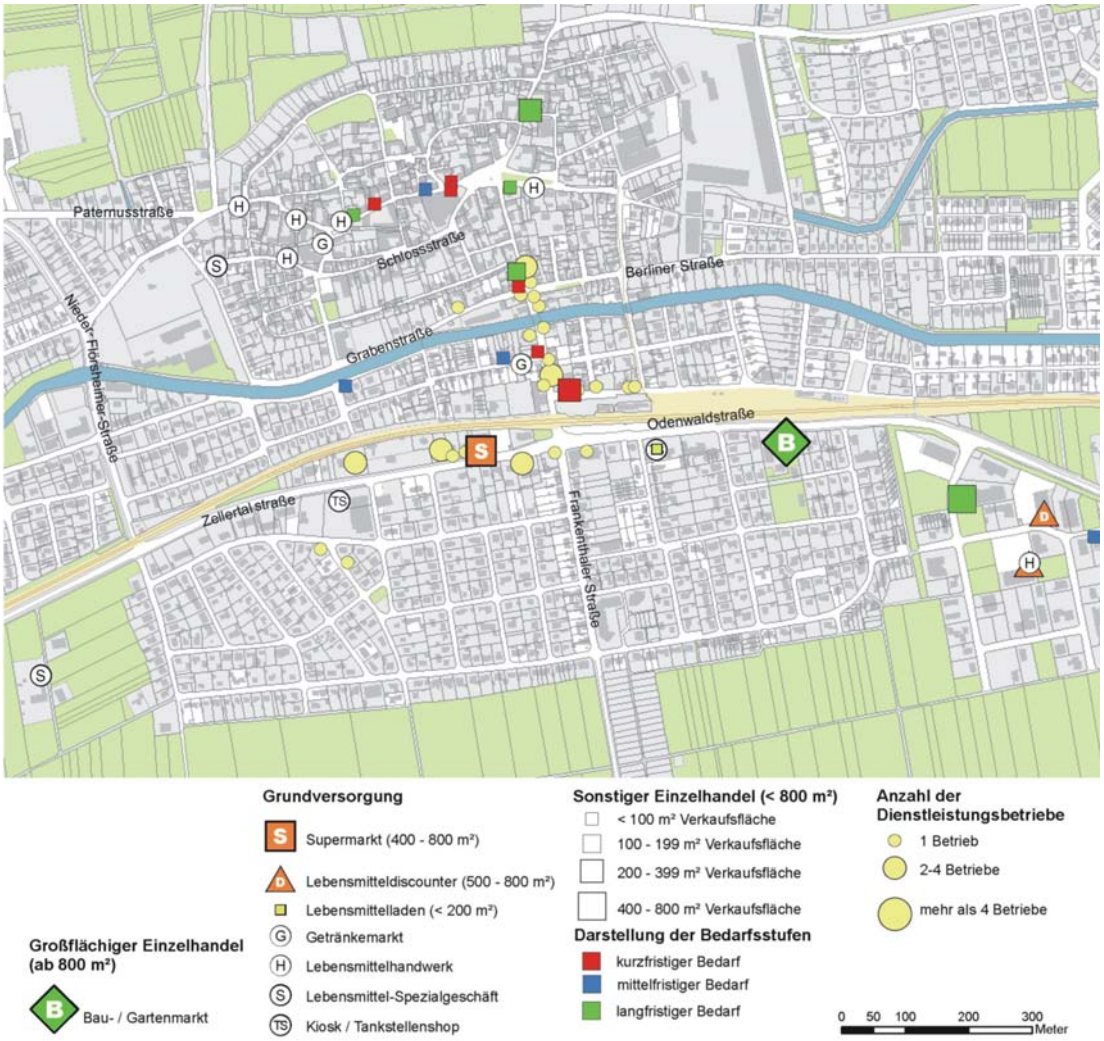
- Freundliche Atmosphäre in der Fußgängerzone mit größtenteils ansprechender Gestaltung des öffentlichen Raumes. Interessanter Wechsel aus Straßen, Plätzen und Gassen sorgen im Zusammenspiel mit der überwiegend gepflegten Bebauungsstruktur sowie der gut erhaltenen historischen Bebauung im angrenzenden Altstadtbereich für ein attraktives Ambiente mit Aufenthalts- und Erlebnisqualität.
- Deutlich geringere Aufenthaltsqualität in den Randbereichen des Geschäftszentrum durch verkehrliche Belastungen sowie überwiegend einfacher Gestaltung und teilweise maroder Bausubstanz. Aufgelockerter Einzelhandelsbesatz und einzelne Leerstände schränken Geschäftsatmosphäre hier deutlich ein. Ladenpräsentation und –gestaltung insbesondere der preisorientierten Anbieter sind größtenteils verbesserungsfähig.

Versorgungsfunktion:

- Hierarchisch bedeutendster *zentraler Versorgungsbereich* der Stadt Worms; aus historischer, siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht wichtigster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet.
- Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung sowie des Verflechtungsbereichs der Umlandregion.
- Hauptgeschäftsbereich innerhalb der multifunktionalen Nutzungsstrukturen der Stadtmitte mit herausragender Stellung als Frequenzbringer, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität der Wormser Innenstadt sorgt.

4.3.2 Das Stadtteilzentrum Pfeddersheim

Karte 5: Einzelhandelsbesatz in Pfeddersheim



Eigene Darstellung

Lage und Struktur:

- Lage im Kernbereich des Stadtteils Pfeddersheim entlang der Paternusstraße zwischen dem historischen Dorfkern im Norden und dem Kreuzungsbereich sowie abzweigenden Abschnitten der Odenwaldstraße und Zellertalstraße südlich der Bahnlinie.
- Bandförmig ausgedehnte Strukturen mit überwiegend aufgelockertem Besatz an Ladenlokalen in den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung.

Das Stadtteilzentrum definiert sich fast ausschließlich aus der Dichte und Kontinuität der zentrenrelevanten Nutzungen entlang der Hauptverkehrsachsen. Im oben aufgeführten Bereich des Stadtteilzentrums sind zwar vergleichsweise geringe Einzelhandelsanteile an den Erdgeschossnutzungen, jedoch eine hohe Nutzungsmischung mit ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen festzustellen. Auch aus städtebaulicher Sicht zeichnet sich dieser Bereich hinsichtlich der baulichen Dichte, der Bauweise der stra-

ßenbegleitenden Randbebauung und der Gestaltung des öffentlichen Straßenraums als zentraler Versorgungsbereich aus. Mit dem geplanten Supermarkt im Bahnhofsbereich befindet sich ein wichtiger Frequenzbringer und Magnetbetrieb in Bau.

Nutzungsprofil:

- Derzeit weniger als 10 Einzelhandelbetriebe mit insgesamt knapp 1.300 m² Verkaufsfläche.
- Angebotsschwerpunkt in den Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel.
- Der im südlichen Kernbereich um den Bahnhof in Bau befindliche Supermarkt wird zukünftig als wichtiger Magnetbetrieb innerhalb der zentralen Lage fungieren und dient als wichtiger Nahversorger für den Stadtteil Pfeddersheim.

Erreichbarkeit:

- Erreichbarkeit des Stadtteils durch Hauptverkehrsachsen Zellertalstraße, Odenwaldstraße, Paternusstraße und Leiselheimer Straße.
- Straßenbegleitende Parkplätze in den Kernbereichen des Stadtteilzentrums vorhanden; einzelne Stellplatzangebote auch Einzelanbietern zugeordnet.
- ÖPNV-Anschluss durch Bahnhof Pfeddersheim; Buslinien eher mit Bedeutung innerhalb des Stadtteils.
- Gute Radwegeverbindungen und fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Siedlungsbereichen des Stadtteils.

Aufenthaltsqualität:

- Aufgrund der kleinteiligen, gepflegten Bebauungsstrukturen, der Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Dichte der vorhandenen Nutzungen insgesamt lebendige Atmosphäre.
- Fehlende Dichte im Geschäftsbesatz und vereinzelte Leerstände schränken Geschäftsatmosphäre jedoch derzeit noch ein.

Versorgungsfunktion:

- Versorgungsfunktion zur Grundversorgung für den Stadtteil Pfeddersheim.
- Die (vorhandenen und geplanten) Lebensmittelanbieter sorgen als Frequenzerzeuger innerhalb der multifunktionalen Nutzungsstrukturen des Grundversorgungszentrums für die notwendige Lebendigkeit.

4.4 Wohnortnahe Grundversorgung in Worms

Gesamtstädtische Betrachtung
In der Gesamtschau zeigt sich für die Stadt Worms eine **quantitativ sehr gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Derzeit führen in Worms fast **200 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Rand- bzw. Nebensortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rund **37.000 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rund **18 %** an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Worms entspricht.

Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,45 m² pro Kopf** und liegt somit deutlich oberhalb des bundesweiten Vergleichswerts von 0,35 – 0,4 m². Mit fast **170 Mio. Euro Umsatz** entfallen rund 30 % des Gesamtumsatzes des Wormser Einzelhandels auf die Branche Nahrungs- und Genussmittel. Der **Zentralitätswert** von **1,03** zeigt, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel knapp 3 % über dem sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumen der Wormser Bevölkerung und somit leicht oberhalb des Orientierungswerts einer „Vollversorgung" (Zielzentralität: 1,0) liegt.

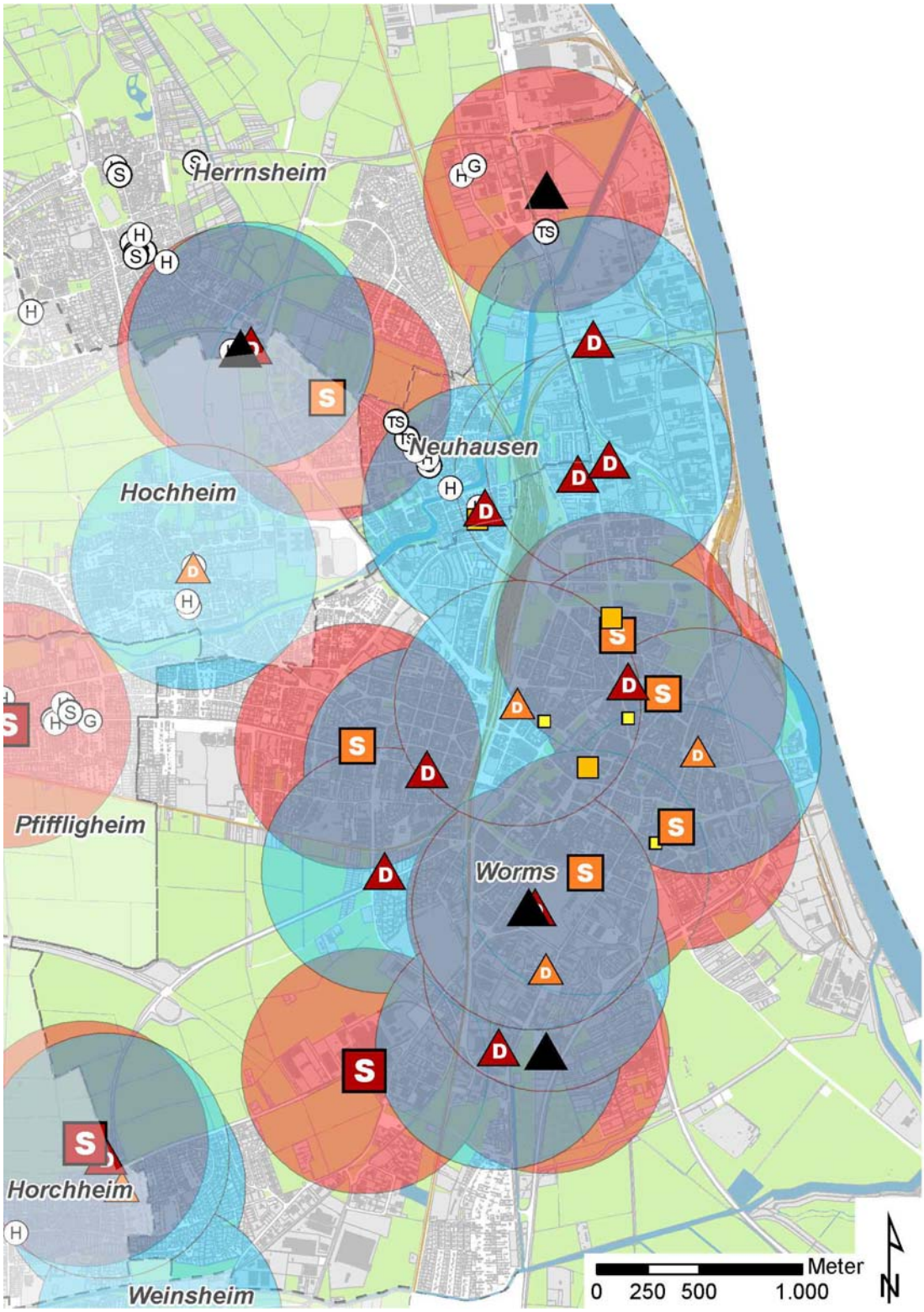
Die **qualitative Angebotsmischung** aus Verbrauchermärkten, Supermärkten, Lebensmitteldiscountern und kleineren Lebensmittelläden ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Ergänzt werden die größeren Anbieter durch zahlreiche kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe.

In einem nächsten Schritt muss nun vor allem die **räumliche Verteilung** des nahversorgungsrelevanten Angebots näher betrachtet werden. Bei einer solchen räumlich differenzierten Betrachtung der Angebotssituation wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel deutliche räumliche Unterschiede in den Wormser Stadtteilen gibt:

Wohnungsnahe Grundversorgung in der Wormser Kernstadt
Der Angebotsschwerpunkt des nahversorgungsrelevanten Angebots befindet sich mit rd. 25.000 m² Verkaufsfläche (68 %) im **Kernort Worms** und dort speziell bei den Angeboten der großflächigen Anbieter (u.a. Verbrauchermärkte Kaufland und E-Center). Dies entspricht einer sehr hohen Angebotsausstattung von 0,75 m² VKF je Einwohner und einer Zentralität von fast 1,78. Darin wird deutlich, dass das in der Kernstadt vorhandene Angebot stadtweite (und z.T. darüber hinaus gehende) Versorgungsfunktionen hat und entsprechende Kaufkraftzuflüsse aufweist.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung muss neben der quantitativen Ausstattung jedoch vor allem die siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelbetriebe als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. In der nachfolgenden Karte sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in der Wormser Kernstadt mit einem Luftlinienradius von 600 m dargestellt, was im Mittel einem Fußweg von rund 5 Minuten Dauer entspricht.

Karte 6: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in der Wormser Kernstadt (und angrenzenden Stadtteilen) mit 600 m-Radien



Quelle: Eigene Darstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung mit Stand Sommer 2009
Eine Zeichenerklärung befindet sich im Anhang dieser Untersuchung

Zunächst zeigt sich eine weitgehend flächendeckende räumliche Verteilung der Lebensmittelanbieter. Die Radien der fußläufigen Einzugsbereiche der Anbieter überlappen sich in der Wormser Kernstadt teilweise mehrfach, so dass im Großteil des Siedlungsgebiets eine sehr gute Erreichbarkeit von größeren Lebensmittelanbietern gegeben ist. Räumliche Angebotslücken zeigen sich lediglich in wenigen Siedlungsrandbereichen. In einem weiteren Schritt wird auch die städtebauliche Lage und die Integration der Betriebe näher betrachtet:

Innerhalb des **zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt** führen derzeit 53 Einzelhandelsbetriebe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment. Dabei handelt es sich vor allem um kleinteilige Betriebe wie beispielsweise Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/Metzger) sowie spezialisierte Fachanbieter (z.B. Feinkost). Der vergleichsweise kleine Penny-Lebensmitteldiscounter ist neben einem Nutzkauf Lebensmitteladen der derzeit einzige Lebensmittelmarkt im Wormser Geschäftszentrum. Mit rund **2.200 m² sortimentsspezifischer Verkaufsfläche** liegt der Anteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt am gesamtstädtischen Angebot in dieser Warengruppe bei **weniger als 6 %**. Aufgrund der kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen des Wormser Hauptgeschäftsbereichs sowie der im gesamtstädtischen Vergleich hohen Miet- und Bodenpreise ist eine Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes im unmittelbaren Zentrenkontext jedoch auch erschwert und wenig wahrscheinlich. Einzelne Anbieter außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs stellen die Nahversorgung für die Innerstädtische Wohnbevölkerung sicher.

Mit rund 55 Anbietern und knapp 7.000 m² Verkaufsfläche befindet sich nur rund ein Viertel der Lebensmittelanbieter der Wormser Kernstadt in **städtebaulich integrierten Lagen**, d.h. an Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordneten Standorten. Dabei handelt es sich neben vier Lebensmitteldiscountern und vier kleineren Supermärkten überwiegend um kleinteilige Spezialgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Tankstellenshops. Entsprechend weisen diese Betriebe einen Verkaufsflächenanteil von weniger als **30 % der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche** in der Wormser Kernstadt auf.

Der **Großteil des Verkaufsflächenangebots** entfällt mit rund 15.700 m² (rd. 63 % der sortimentsspezifischen Flächen in der Wormser Kernstadt) auf peripher gelegene Betriebe in städtebaulich nicht integrierten, autokundenorientierten Standorten. Dabei spielen insbesondere die Sonderstandorte (z.B. Am Gallborn, Klosterstraße) und die dort verorteten, großflächigen Märkte (u.a. Kaufland, E-Center, Aldi, Lidl) eine bedeutende Rolle. Diese Anbieter binden einen hohen Anteil des sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials, was den Aufbau eines kleinmaschigen Netzes an Lebensmittelanbietern erschwert.

Wohnungsnahe Grundversorgung in den an die Kernstadt angrenzenden Stadtteilen Neuhausen, Herrnsheim, Hochheim und Pfiffligheim

Der Stadtteil **Neuhausen** grenzt unmittelbar nördlich an die Wormser Kernstadt an. Das nahversorgungsrelevante Angebot umfasst derzeit 12 Hauptsortimentsanbieter mit einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.200 m². Diese Betriebe liegen in aufgelockertem Besatz an der Gaustraße, der Hauptverkehrsachse des

Stadtteils. Einziger großflächiger Lebensmittelanbieter ist der Lebensmitteldiscounter Plus. Daneben bieten ein Lebensmittelmarkt mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, ein Süßwarenfachgeschäft, ein Kiosk und zwei Tankstellenshops Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment an. Angesichts einer Wohnbevölkerung von mehr als 10.000 Einwohnern ist dies als vergleichsweise geringer Angebotsumfang zu werten. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit ca. 0,12 m² ebenso wie die Zentralität von 0,24 dementsprechend unterdurchschnittlich. Dies ist vor allem auf die räumliche Nähe zu den großflächigen Angeboten in den benachbarten Stadtteilen zurückzuführen. Sowohl der Standortverbund aus Verbrauchermarkt (Rewe) und Lebensmitteldiscounter (Lidl) an der Dr.-Carl-Sonnenschein-Straße im nahegelegenen Herrnsheim als auch mehrere Lebensmitteldiscounter und der Verbrauchermarkt Kaufland entlang der B 9 (vgl. Karte 6 oben) sind in kurzer Fahrtzeit zu erreichen, so dass diese Anbieter einen Großteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft der Neuhausener Bevölkerung abschöpfen.

Im westlich angrenzenden Stadtteil **Hochheim** fungieren mehrere zentral im Stadtteil gelegenen Betriebe als Nahversorger. Dazu zählen ein Plus-Lebensmitteldiscounter (Klingweg) und ein Mix Markt-Supermarkt (Theodor-Heuß-Straße) sowie drei Betriebe des Lebensmittelhandwerks im Umfeld dieser Märkte. Mit mehr als 1.100 m² Verkaufsfläche, d.h. rund 0,34 m² Verkaufsfläche pro Einwohner und einer Zentralität von rund 0,68 ergibt sich angesichts der Nähe zu den Angeboten in der Kernstadt bzw. dem Stadtteil Herrnsheim eine gute Angebotsausstattung in der nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Im nördlich angrenzenden Stadtteil **Herrnsheim** bieten rund 18 Betriebe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment an. Bei einem sortimentsspezifischen Angebot von rund 3.500 m² ergibt sich eine hohe einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von fast 0,6 m² je Einwohner. Auch die Zentralität von 1,35 verdeutlicht diesen hohen Ausstattungsgrad und zeigt per Saldo Kaufkraftzuflüsse im Stadtteil. Maßgeblich ist hier der Standortverbund aus einem Rewe-Verbrauchermarkt und einem Lidl-Lebensmitteldiscounter in peripherer Lage an der Dr.Carl-Sonnenschein-Straße auf den mehr als zwei Drittel des Angebots in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Der Großteil der Herrnsheimer Siedlungsbereiche liegt jedoch außerhalb der 600 m –Radien einer fußläufigen Erreichbarkeit dieser Lebensmittelanbieter. Zentral im Kern des Stadtteil befinden sich in erster Linie kleinteilige Anbieter in Streulagen, so dass trotz der hohen quantitativen Angebotsausstattung ein räumliches Angebotsdefizit im Stadtteil hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern festzustellen ist.

Im Stadtteil **Pfiffligheim** (vgl. Karte 8) stellen ein Edeka-Supermarkt, ein Getränkemarkt und mehrere kleinteilige Anbieter das Nahversorgungsangebot von insgesamt mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche. Mit einer einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung von 0,31 m² und einem Zentralitätswert von ca. 0,59 liegt gemessen an der geringen Bevölkerungsdichte und Nähe zur Kernstadt eine vergleichsweise gute Angebotsausstattung vor. Positiv ist vor allem die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsangebots durch die zentrale Lage im Stadtteil zu werten.

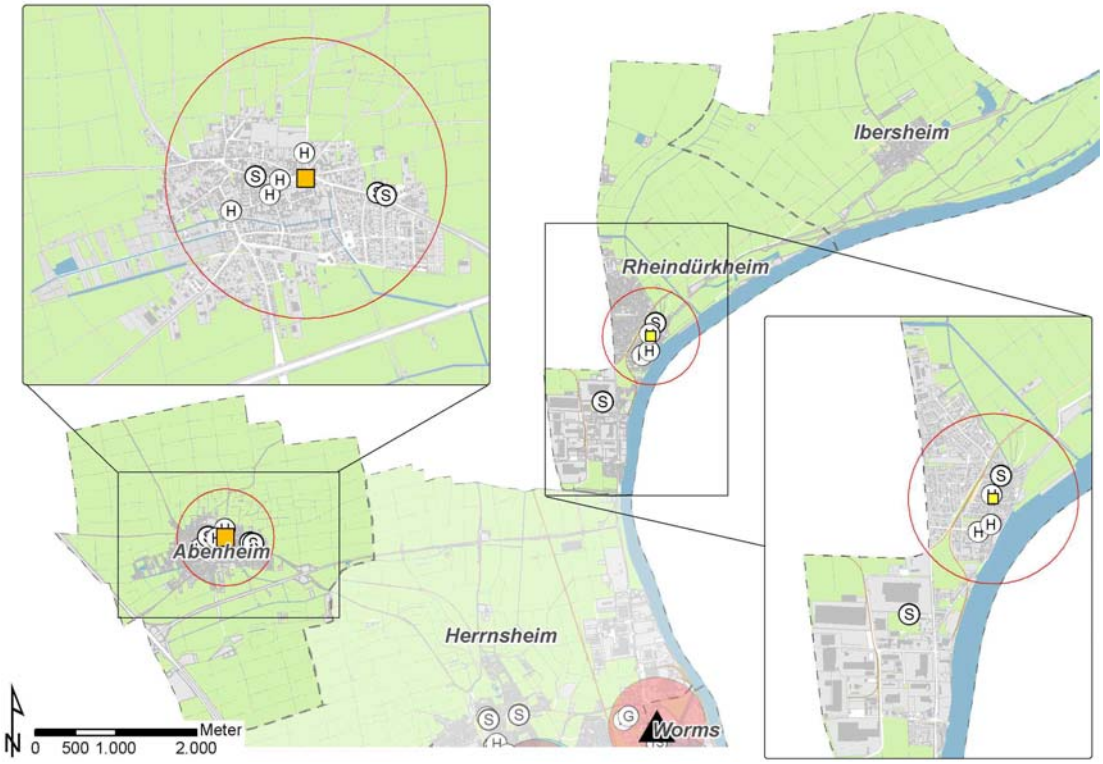
Wohnungsnahe Grundversorgung im nördlichen Stadtgebiet
(Ibersheim, Rheindürkheim und Abenheim)

Der Stadtteil **Ibersheim** weist mit rund 700 Einwohnern die geringste Einwohnerzahl aller Wormser Stadtteile auf und liegt zudem deutlich abgesetzt von der Kernstadt nahe der nördlichen Stadtgrenze zur Verbandsgemeinde Eich. In Ibersheim sind aufgrund der geringen Einwohnerzahl keine eigenständigen Versorgungsstrukturen zu finden, da eine ökonomische Tragfähigkeit für einen größeren Lebensmittelmarkt nicht gegeben ist. Vor allem im Lebensmittelbereich schlägt sich der Strukturwandel im Einzelhandel durch Verkaufsflächenwachstum und Unternehmenskonzentrationen auf der einen und einen Rückgang der Betriebszahlen und ein Ausdünnen des wohnortnahen Versorgungsnetzes auf der anderen Seite nieder. Marktübliche „Eintrittsgrößen" von neuen Lebensmittelmärkten liegen derzeit bei mindestens 1.000 bis 1.200 m² Verkaufsfläche. Solche Märkte benötigen ein Kundenpotenzial von wenigstens 5.000 – 6.000 Einwohnern als „Mantelbevölkerung", d.h. im unmittelbaren Einzugsbereich ihrer Märkte, um branchenübliche Sollumsätze erzielen zu können. Die Existenz kleinerer Lebensmittelläden oder einer mobilen Versorgung bietet in solchen Fällen oftmals die bestmögliche Versorgung für die Bevölkerung kleineren Ortschaften. Derzeit ist jedoch auch eine derartige Versorgung in Ibersheim nicht gewährleistet, so dass die Versorgungseinkäufe der Wohnbevölkerung sich auf andere Wormser Stadtteile oder nahegelegene Angebote in Nachbarkommunen orientieren.

Auch der an der B 9 gelegene Stadtteil **Rheindürkheim** weist kaum nennenswerte Nahversorgungsangebote auf. Neben wenigen Betrieben des Lebensmittelhandwerks und einem Bauernlädchen stellt vor allem ein kleiner Lebensmittelladen das örtliche Nahversorgungsangebot. Insgesamt beläuft sich das sortimentsspezifische Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf weniger als 200 m², so dass eine einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von weniger als 0,1 m²/EW und eine Zentralität von lediglich 0,15 in dieser Warengruppe vorliegt. Angesichts der geringen Einwohnerzahlen des Stadtteils (2.900 EW) ist die Existenz dieses Grundversorgungsangebots positiv zu werten, zeigt jedoch Potenziale für Angebotsarrondierungen. Die Nähe zur Nachbarkommune Osthofen lässt vermuten, dass die ortsansässige Wohnbevölkerung im Rahmen ihrer Versorgungseinkäufe derzeit vor allem die dort vorhandenen Angebote nutzt.

Im Stadtteil **Abenheim** beschränkt sich das Nahversorgungsangebot ebenfalls auf einen Lebensmittelmarkt sowie einige ergänzende kleinteilige Anbieter. Mit einem sortimentsspezifischen Angebot von rund 400 m² Verkaufsfläche ergibt sich zwar eine geringe einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,16 m² pro Einwohner und eine Zentralität von lediglich rund 0,33 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Angesichts der geringen Bevölkerungszahl im Stadtteil ist auch dieses Grundversorgungsangebot jedoch positiv und als bestmögliche Versorgung zu werten. Die vorhandenen Betriebe sind nach Möglichkeit an ihren integrierten Standorten in den Wohnsiedlungsbereichen zu erhalten.

Karte 7: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im nördlichen Wormser Stadtgebiet mit 600 m-Radien



Quelle: Eigene Darstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung mit Stand Sommer 2009
Eine Zeichenerklärung befindet sich im Anhang dieser Untersuchung

Grundsätzlich ist eine kleinteilige Angebotsarrondierung bzw. die Ansiedlung eines Marktes unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit für die Versorgung der nördlichen Wormser Stadtteile aus konzeptioneller Sicht denkbar. Voraussetzung dafür ist eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung und ein Standort in städtebaulich integrierter Lage. Dadurch könnte die Versorgungsqualität im nördlichen Wormser Stadtgebiet verbessert werden. Großflächige Ansiedlungen sind allein zur Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung der nördlichen Wormser Stadtteile jedoch ökonomisch nicht tragfähig. Zudem wären schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Versorgung im übrigen Wormser Stadtgebiet wie auch in den Nachbarkommunen nicht auszuschließen.

Wohnungsnahe Grundversorgung im westlichen Stadtgebiet
(Pfeddersheim, Leiselheim)

Im **Stadtteil Pfeddersheim** werden Nahrungs- und Genussmittel derzeit auf insgesamt rund 2.300 m² Verkaufsfläche angeboten, woraus eine im Vergleich zum genannten Orientierungswert von ca. 0,35 – 0,40 m² leicht unterdurchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,33 m² / EW resultiert. Größte Betriebe sind ein Supermarkt im Zentrum des Stadtteils sowie zwei Lebensmitteldiscounter in Randlage am östlichen Ortsausgang, die durch verschiedene kleinteilige Betriebe (v.a. Bäckereien) ergänzt werden.

Im Kernbereich des Stadtteils konzentrieren sich Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote zu einem zentralen Versorgungsbereich. Dieses **Stadtteilzentrum** erstreckt sich auf die Kernachse Paternusstraße sowie angrenzende Abschnitte der südlich des Bahnhofs abzweigenden Odenwaldstraße und Zellertalstraße.

Insgesamt wird in Pfeddersheim bei einem sortimentsspezifischen Umsatz von rund 9,8 Mio. Euro und einer Kaufkraft von rund 13,9 Mio. Euro in dieser Branche eine **Zentralität von 0,71** erzielt. Dies zeigt zunächst eine vergleichsweise gute Grundversorgungssituation und Angebotsausstattung im Ortsteil, eine Angebotsausweitung erscheint angesichts der Einwohnerzahl von knapp 7.000 Einwohnern jedoch durchaus tragfähig. Während der Bearbeitung des vorliegenden Konzeptes ist bereits mit dem Bau eines Supermarktes im unmittelbaren räumlichen Kontext des Zentrums nördlich des Bahnhofs begonnen worden. Dies dürfte einerseits die Versorgungssituation im Stadtteil deutlich verbessern und auch die Stabilität und Attraktivität des Pfeddersheimer Stadtteilzentrums erhöhen, da die kleinteiligen Angebote im Zentrum von dem zukünftigen Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer profitieren.

Karte 8: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im westlichen Stadtgebiet mit 600 m-Radien

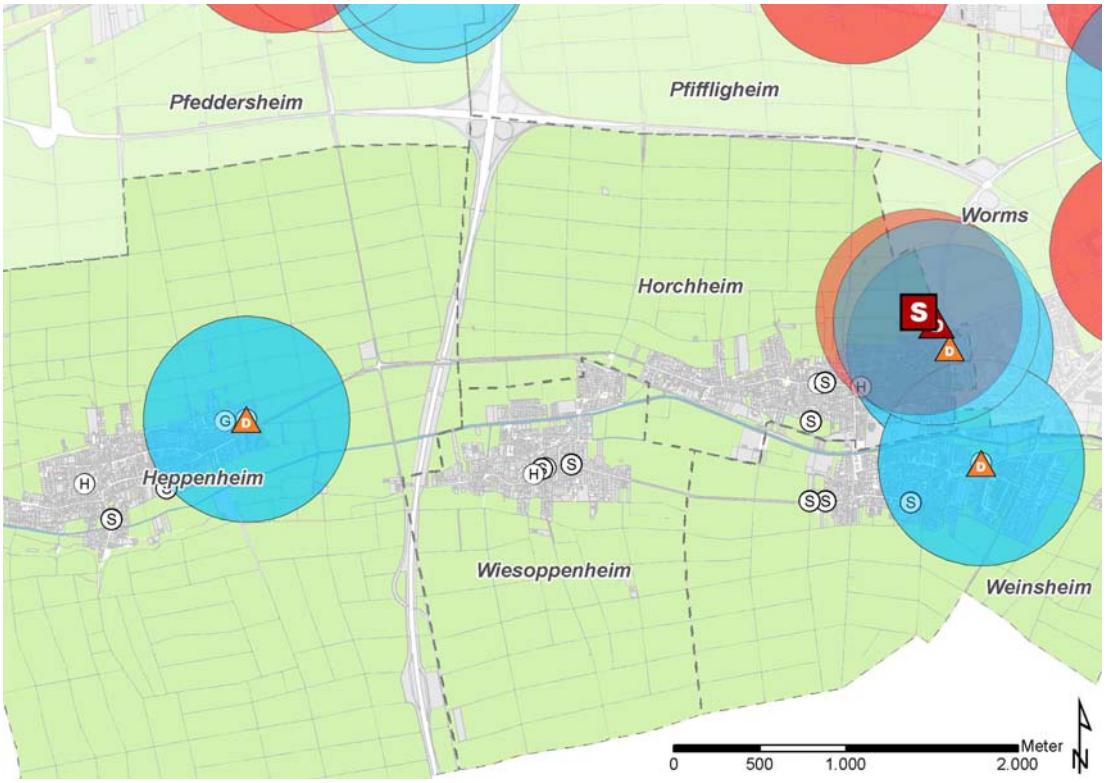
Quelle: Eigene Darstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung mit Stand Sommer 2009
Eine Zeichenerklärung befindet sich im Anhang dieser Untersuchung

Der Stadtteil **Leiselheim** (rd. 2.000 Einwohner) liegt östlich der A 61 zwischen Pfeddersheim und Hochheim. Hier beschränkt sich das Nahversorgungsangebot auf zwei

Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Mit deutlich weniger als 100 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung bei weniger als 0,05 m² und die Zentralität weniger als 0,1. Aus planerischer Sicht wären Angebotsarrondierungen grundsätzlich denkbar, wobei dem Aufbau eines adäquaten Nahversorgungsangebots grundsätzlich die geringe Einwohnerzahl des Stadtteils und die räumliche Nähe zu Angeboten in benachbarten Stadtteilen entgegen steht.

Wohnungsnahe Grundversorgung im südlichen Stadtgebiet
(Horchheim, Heppenheim, Weinsheim, Wiesoppenheim)
Die Nahversorgung im Stadtteil **Heppenheim** wird im Wesentlichen durch einen Netto-Lebensmitteldiscounter und einen Getränkemarkt in Randlage am östlichen Ortsausgang gebildet. Bei einem Verkaufsflächenvolumen von rund 850 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung etwa 0,43 m². Auch die sortimentsspezifische Zentralität liegt mit 0,83 erfreulich hoch. Durch die Randlage des Lebensmitteldiscounters innerhalb des Stadtteil liegen jedoch die westlichen Heppenheimer Wohnsiedlungsbereiche nicht in fußläufiger Erreichbarkeit dieses Anbieters (vgl. Karte 9).

Karte 9: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im südlichen Stadtgebiet mit 600 m-Radien



Quelle: Eigene Darstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung mit Stand Sommer 2009
Eine Zeichenerklärung befindet sich im Anhang dieser Untersuchung

Im Stadtteil **Wiesoppenheim** befinden sich aufgrund der geringen Bevölkerungszahl von knapp 1.700 Einwohnern lediglich einige kleinteilige Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die zusammen ein Verkaufsflächenangebot von rund lediglich 100 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aufweisen. Die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter sind in den benachbarten Stadtteilen Heppenheim und Weinsheim zu finden. Daraus resultiert eine geringe sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung von weniger als 0,1 m² je Einwohner und eine vergleichsweise niedrige Zentralität von 0,14.

Im Stadtteil **Weinsheim** übernehmen ein Lebensmitteldiscounter (Netto) und einige kleinteilige ergänzende Anbieter die Nahversorgung der rund 2.750 Einwohner. Mit einem Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 770 m² besteht eine gemessen an der Einwohnerzahl gute einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,28 m² und eine Zentralität von ca. 0,51.

Im Stadtteil **Horchheim** übernahm zum Erhebungszeitpunkt im Sommer 2009 ein Penny-Lebensmitteldiscounter die wesentliche Nahversorgungsfunktion im Stadtteil. Das Angebot der Branche Nahrungs- und Genussmittel umfasste weniger als 600 m² Verkaufsfläche. Angesichts der rund 4.500 Einwohner resultierte daraus eine geringe einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von lediglich 0,13 m² und eine Zentralität von nur 0,25 in dieser Warengruppe. Während der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung haben jedoch ein Rewe-Supermarkt sowie ein Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von zusammen 2.300 m² am nördlichen Ortseingang im Kreuzungsbereich Kolpingstraße / Wormser Straße / Horchheimer Straße geöffnet, wodurch sich die Versorgungssituation in Horchheim deutlich verbessert hat (Zentralität: rd. 1,1). Ergänzt werden diese Lebensmittelmärkte durch einige kleinteilige Anbieter in Streulagen im Stadtteil.

Zwischenfazit zur wohnortnahen Versorgungssituation in Worms

In der gesamtstädtischen Betrachtung zeigt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine quantitativ wie qualitativ ausgewogene Versorgungssituation in Worms. Eine räumlich detailliertere Betrachtung offenbart mit Blick auf eine möglichst wohnungsnahe, fußläufig erreichbare Versorgung der Wohnbevölkerung jedoch gewisse Defizite:

Innerhalb des **Kernstadtbereichs** (Kernstadt Worms und unmittelbar angrenzende Siedlungsbereiche der Stadtteile Herrnsheim, Neuhausen, Hochheim und Pfiffligheim) zeigt sich zwar zunächst eine weitgehend flächendeckende Nahversorgungssituation im Stadtgebiet ohne nennenswerte räumliche Versorgungslücken hinsichtlich der Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben. Dabei weist das Angebot jedoch eine starke **Polarisierung** auf **Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen** auf. Von den insgesamt rund 148 Mio. Euro Umsatz in der Branche Nahrungs- und Genussmittel im Kernstadtbereich werden mehr als 90 Mio. Euro (> 60 %) an überwiegend autokundenorientierten Standorten ohne unmittelbaren Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen erzielt. Dabei weisen insbesondere großflächige Anbieter an den Sonderstandorten (z.B. Verbrauchermärkte und Lebensmitteldiscounter) hohe Verkaufsflächen- und Umsatz-

anteile auf. Anbieter in städtebaulich integrierten Lagen verfügen hingegen meist über relativ kleine Verkaufsflächengrößen sowie geringe Stellplatzangebote und agieren entsprechend unter einem gewissen Wettbewerbsdruck. Insgesamt werden in Worms mehr als 90 % der sortimentsspezifischen Umsätze in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an **Standorten in Streulagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erzielt, während auf die Innenstadt lediglich rund 6 % und das Stadtteilzentrum Pfeddersheim nur rund 3 % entfallen.

Aus der auf gesamtstädtischer Ebene guten quantitativen Angebotsausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel kann kein Wettbewerbsschutz für bestehende Betriebe formuliert werden. Angesichts der derzeit hohen sortimentsspezifischen Angebotsanteile von städtebaulich nicht integrierten Lagen außerhalb der Zentren und Wohnsiedlungsbereiche, sind zukünftige Einzelhandelsentwicklungen vielmehr gemäß der **städtebaulichen Zielsetzung der Sicherung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung** zu beurteilen.

Der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Angebots in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel **in den dünn besiedelten Lagen und kleineren Stadtteilen** ist allerdings erschwert. Eine polyzentrale Siedlungsstruktur mit teilweise geringen Bevölkerungszahlen in den vorgelagerten Stadtteilen stehen dem Aufbau eines flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgungsangebots entgegen. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentsspezifische Kaufkraft in den einzelnen Stadtteilen bietet in vielen Fällen aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter derzeit üblicher Markteintrittsgrößen. Vor allem im Lebensmittelbereich schlägt sich der Strukturwandel im Einzelhandel durch Verkaufsflächenwachstum und Unternehmenskonzentrationen auf der einen und einen Rückgang der Betriebszahlen und ein Ausdünnen des wohnortnahen Versorgungsnetzes auf der anderen Seite nieder. Marktübliche „Eintrittsgrößen“ von neuen Lebensmittelmärkten liegen derzeit bei mindestens 1.000 bis 1.200 m² Verkaufsfläche. Solche Märkte benötigen ein Kundenpotenzial von wenigstens 5.000 – 6.000 Einwohnern als „Mantelbevölkerung“, d.h. im unmittelbaren Einzugsbereich ihrer Märkte, um branchenübliche Sollumsätze erzielen zu können. Somit ist das Vorhandensein kleinerer Lebensmittelläden, Betrieben des Lebensmittelhandwerks oder einer mobilen Versorgung die bestmögliche Versorgung für die Bevölkerung in kleineren Stadtteilen.

Angebotsausweitungen bzw. Ansiedlungen weiterer Märkte sind grundsätzlich kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu überprüfen. Grundsätzlich ist eine qualitative Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der bestehenden Standorte sowie ggf. eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch Angebotsarrondierungen anzustreben.

4.5 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit rund **623 Einzelhandelsbetrieben** auf mehr **als 200.000 m² Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Worms derzeit als gut strukturierter Angebotsstandort mit einer sehr guten quantitativen Angebotsausstattung über fast alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell rund 82.000 Einwohnern ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 2,45 m² je Einwohner**, was sowohl im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,4 m² / EW) wie auch im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung[11] (2,1 – 2,2 m² / EW) einen **überdurchschnittlichen** Wert darstellt. Seit dem Jahr 2002 ist ein Verkaufsflächenzuwachs von rund 10 % in der Stadt Worms zu verzeichnen.

- Es sind Angebote aus allen Hauptbranchen zu finden, insgesamt zeigen sich **kaum signifikante Angebotslücken**. Sehr gute bis **überdurchschnittliche Angebotsausstattungen** zeigen sich in den Branchen *Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren*. **Entwicklungspotenziale** deuten sich am ehesten in den Warengruppen *Spielwaren/Hobbyartikel, Schreibwaren/Bücher, Möbel und Elektronik/Multimedia* an.

- Mit einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 410 Mio. Euro** weist Worms ein im bundesweiten wie regionalen Vergleich **leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 99,1) auf. Dem gegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von rund 560 Mio. Euro** im Wormser Einzelhandel, so dass sich im Verhältnis eine **Zentralitätskennziffer** von rund **1,36** ergibt. Dies zeigt deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland, was die **regionale Ausstrahlungskraft** der Stadt Worms und die landesplanerische Versorgungsfunktion als **Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion** unterstreicht.
  Hohe Zentralitäten und **Kaufkraftzuflüsse** zeigen sich vor allem in den Branchen Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren und Sport/Freizeit.
  Im **Vergleich zum Jahr 2002** konnte die Zentralitätskennziffer von rund 1,27 um rund 7 % gesteigert werden. **Steigerungen** ergeben sich vor allem in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck und Bau- und Gartenmarktsortimente. **Rückläufige Zentralitäten** sind in den Branchen Möbel/Wohneinrichtungsbedarf und Elektrogeräte/Unterhaltungselektronik zu verzeichnen. Hier spielen vor allem größere Neuansiedlungen (z.B. Kaiser-Passage, WEP) bzw. Betriebsaufgaben (z.B. Rheinmöve) eine Rolle.

- Aufgrund der regionalen Lage am westlichen Rheinufer und der verkehrlichen Anbindung ins Umland reicht das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandorts Worms vor allem in die benachbarten Kommunen sowie das westlich gelegene, ländlich

[11] Junker und Kruse Datenbank – Eigene Erhebungen in Städten der Größenordnung zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern bzw. 75.000 – 100.000 Einwohnern im Rahmen der Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte

strukturierte Umland. Dies wird auch durch die **Kundenherkunftserhebung** bestätigt: Insgesamt stammt rund jeder vierte Kunde im Wormser Einzelhandel aus diesem räumlich-funktionalen Verflechtungsbereich.

- Bedeutendster Angebotsstandort und **Hauptgeschäftszentrum ist die Wormser Innenstadt**. Diese präsentiert sich als gut ausgestattetes Zentrum mit Angebotskonzentrationen in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere Sortimenten der Warengruppe Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren. Der Anteil des kleinteiligen Facheinzelhandels sowie die freundliche Einkaufsatmosphäre bildet eine besondere Stärke des Standorts gegenüber anderen Standorten im Stadtgebiet. Die Hauptlage des Geschäftszentrums erstreckt sich bandförmig entlang der Achse *Kämmererstraße*, seitliche Abzweigungen und Vertiefungen der Geschäftslagen ergeben sich vor allem über den *Obermarkt* entlang der *Wilhelm-Leuschner Straße* in Richtung Bahnhof sowie *Am Römischen Kaiser* und über den *Marktplatz*.

- Mit Blick auf eine räumlich ausgewogene wohnortnahe Grundversorgung wird das Wormser Geschäftszentrum funktional durch ein **Nebenzentrum** im Stadtteil **Pfeddersheim** und **städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte** im Stadtgebiet ergänzt. Insgesamt ergibt sich eine gute Angebotsausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere auch in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Räumliche Konzentrationen dieses branchenspezifischen Angebots liegen vor allem in der Kernstadt Worms, während in den vorgelagerten, überwiegend dörflich strukturierten Stadtteilen der Aufbau einer flächen- und bedarfsdeckenden Versorgungsstruktur durch geringe Einwohnerzahlen und somit einer fehlenden ökonomischen Basis für größere Lebensmittelmärkte erschwert ist.

- Nennenswerte Angebotsagglomerationen stellen jedoch vor allem auch mehrere **Sonderstandorte** (z.B. Am Gallborn, Petrus-Dorn-Straße, WEP) innerhalb der Kernstadt auf. Aus quantitativer Sicht ist im Wormser Einzelhandel ein sehr **hoher Verkaufsflächenanteil** von **peripher gelegenen Standorten** in gewerblich geprägten bzw. verkehrsgünstig gelegenen Lagen zu konstatieren. Insbesondere auch in zentrenrelevanten Angeboten der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe hat sich in der Vergangenheit ein nicht unbeträchtliches Angebot an solchen überwiegend autokundenorientierten, städtebaulich nicht-integrierten Lagen etabliert, die in Teilen auch aus einer **Angebotsverschiebung** aus zentralen Lagen resultiert.

- Eine weitere Verschärfung dieser **innerkommunalen Konkurrenzsituation** zwischen städtebaulich-funktionalen Zentren (insbesondere der Wormser Innenstadt) auf der einen Seite und peripher gelegenen Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen auf der anderen Seite muss zukünftig vermieden werden. Angesichts der überwiegend guten Angebotsausstattungsgrade im Einzelhandel haben Angebotsüberschneidungen, insbesondere in üblicherweise zentrenrelevanten Warengruppen, einen **verschärften Konkurrenzwettbewerb** dieser unterschiedlich strukturierten Standorte zur Folge, die in der Regel die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung gefährden.

5 Entwicklungsspielräume des Wormser Einzelhandels

- Eine Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen kann bei entsprechender Dimensionierung und Standortfindung grundsätzlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort Worms binden. Grenzen sind einer solchen Ausweitung jedoch dadurch gesetzt, dass zusätzliche Kaufkraft in Worms nur in bestimmtem Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Darüber hinausgehende Vorhaben führen durch die Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu Umsatzumverteilungseffekten innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der Wormser Zentren- und Nahversorgungsstruktur führen können.

- Unter Berücksichtigung der **relevanten entwicklungsbestimmenden Faktoren** wie
  - der prognostizierten Einwohnerentwicklung in Stadt und Region
  - der Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (vgl. u.a. Abbildung 5),
  - der aktuellen Angebotssituation und den ermittelten Kaufkraftbindungsquoten und Zentralitätskennziffern in der Stadt Worms (vgl. Abbildung 6) sowie
  - der regionalen Angebots- und Nachfragesituation

  zeigen sich auf gesamtstädtischer Ebene nur in wenigen Warengruppen nennenswerte absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume. Angebotsausweitungen sind daher nur in einer maßvoll dimensionierten Größenordnung und allenfalls an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zu befürworten.

Abbildung 5: Tendenzen der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklung

Branche	Ausgabenanteile
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel	→
Gesundheits- und Körperpflege	↗
Schreibwaren / Papier	→
Bücher	→
Bekleidung	↘
Schuhe	↘
Lederwaren	↘
Hobby- / Bastelbedarf	→
Spielwaren	→
Sportbekleidung / Sportschuhe, Sportartikel / Campingartikel	→
Hausrat, Glas, Porzellan	→
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	↗
Foto / Optik	↗
Leuchten	→
Elektrogeräte	→
Uhren / Schmuck	↘
Wohneinrichtungsbedarf, Möbel, Teppiche	→
Baumarktsortiment, Gartenbedarf	↘
Sonstiges inkl. Aktionswaren	↘
Gesamt	→

Erläuterung

Ausgabenanteile sind bezogen auf den Prognosehorizont 2015 einzustufen als tendenziell

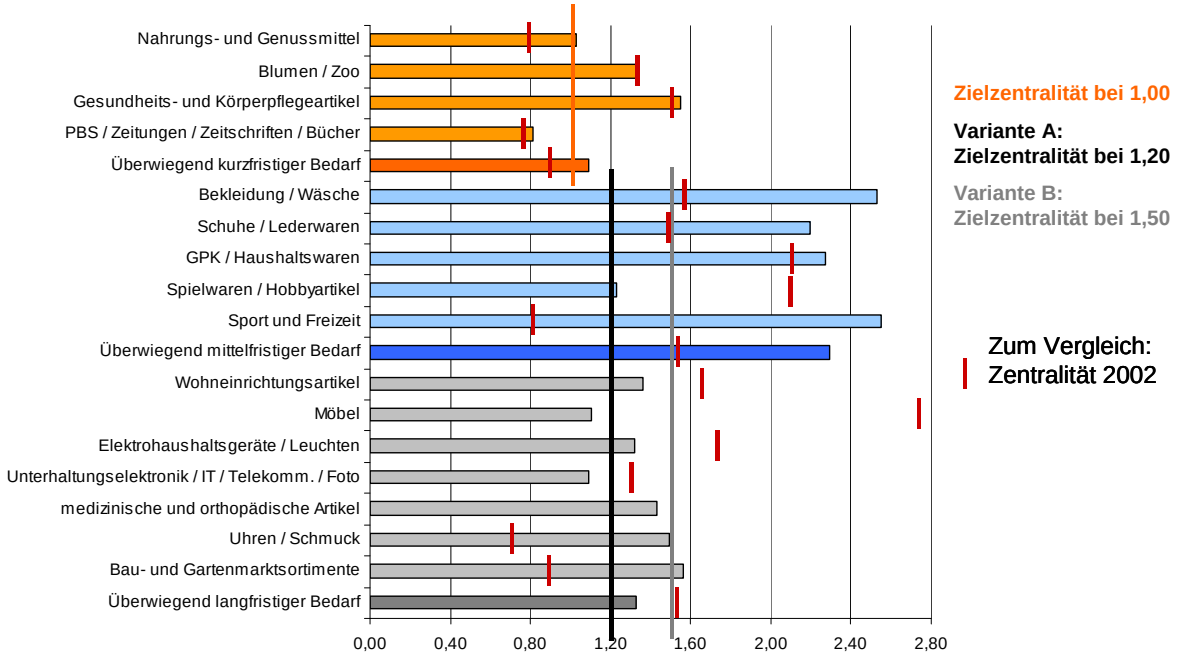
↗ steigend

→ stagnierend

↘ sinkend

Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Kennwerte

Abbildung 6: Entwicklungsspielräume durch Erhöhung der Zentralitätskennziffern



Eigene Darstellung

- Bei den **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** konnten seit 2002 bereits hohe Zentralitäten stabilisiert bzw. sogar leicht gesteigert werden. Die im Jahr 2002 noch niedrige Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wurde erfreulicherweise auf einen Wert von leicht über 1 gesteigert.
  Entwicklungsspielräume umfassen vor allem strukturelle Maßnahmen, d.h. die Optimierung bestehender Betriebe an städtebaulich sinnvollen Standorten. Neuentwicklungen sind nur an siedlungsräumlich integrierten Standorten zu befürworten und müssen sich hinsichtlich ihrer Größenordnungen am Nachfragebedarf im jeweiligen Versorgungsgebiet orientieren.

- Bei den **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** sind überwiegend deutliche Zentralitätssteigerungen zu vermerken. Ansiedlungen der letzten Jahre (z.B. WEP oder Kaiserpassage) haben sich vermutlich noch nicht abschließend am Markt ausgewirkt, so dass ggf. noch mit rückläufigen Zentralitäten zu rechnen ist. Das Angebot dieser Warengruppen ist quantitativ insgesamt sehr gut aufgestellt. Rechnerisch ergeben sich am ehesten in der Branche Spielwaren/Hobbyartikel Entwicklungsspielräume. Zukünftige Entwicklungen sollten vor allem vor der Zielsetzung qualitativer und räumlicher Verbesserungen beurteilt werden.

- Bei den **Warengruppen des langfristigen Bedarfs** sind zum Teil rückläufige Zentralitätswerte zu verzeichnen (z.B. Möbel, Wohneinrichtung, Elektrogeräte) und vor allem mit einzelnen Betriebsaufgaben (z.B. Rheinmöve) zu erklären. Auf der anderen Seite konnten Neuansiedlungen (z.B. im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente) zu erfreulichen Zentralitätssteigerungen beitragen. Arrondierungsspielräume bestehen vor allem in den Branchen Wohneinrichtungsbedarf und Möbel sowie Elektrogeräte und Elektronik/Multimedia.

- Auch quantitativ begrenzte absatzwirtschaftliche Spielräume sollen jedoch nicht dazu dienen, qualitative und räumliche Angebotsverbesserungen zu verhindern. Entscheidend ist stets, **Vorhaben nach Lage, Art und Maß** und der daraus resultierenden **Verträglichkeit** mit der örtlichen Einzelhandelssituation **zu beurteilen**. Ein übergeordnetes Leitmotiv der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollte daher weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die **räumlich-strukturelle Sicherung und Verbesserung der Angebotssituation** sein.

- Zu den möglicherweise **kritischen Standorten** bzw. Entwicklungsabsichten zählen unverhältnismäßige Angebotsausweitungen in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Standorten, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine Schwächung der Zentren sowie der wohnortnahen Grundversorgung zur Folge.

- Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten absatzwirtschaftlicher Spielräume, an **stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente" zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Worms führen. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels in der Stadt beitragen.

- **Standortvorteile** wie Flächenverfügbarkeit, niedrige Miet- und Bodenpreise oder verkehrliche Erreichbarkeit sprechen aus Betreiber- bzw. Investorensicht in vielen Fällen jedoch eher für Standorte in städtebaulich nicht integrierte Lagen. Eine weitere Verschiebung zentrenrelevanter Angebote an Standorte in Gewerbegebieten oder „Grüne-Wiese"-Standorten, droht auch weiterhin v.a. auch durch die mögliche Neuansiedlung oder Verlagerung nicht-großflächiger Anbieter. Gerade Lebensmittel- und Fachdiscounter operieren oft bewusst unterhalb der Grenze der Großflächigkeit, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

- Abhängig von den angebotenen Sortimenten kann sich die „Überlegenheit" solcher Standorte bei einer ungesteuerten Entwicklung schnell dahingehend auswirken, dass eine **ruinöse Konkurrenzsituation** dieser Standorte zu zentralen und integrierten Einzelhandelslagen entsteht. Die damit einhergehende Verschärfung der Wettbewerbssituation bedroht v.a. die **Funktionsfähigkeit** der empfindlichen Angebotsstrukturen in der **Wormser Innenstadt** und dem Nebenzentrum Pfeddersheim. So kann der Verlust wichtige Frequenzbringer und Angebotssegmente in den zentralen Versorgungsbereichen einen rasch eintretenden Dominoeffekt mit Abwanderungen, dauerhaften Leerständen oder aber auch mit minderwertigen Nutzungen in den Zentren zur Folge haben. Ein zunehmender **Attraktivitätsverlust** oder im Extremfall sogar eine allmähliche Aufgabe von Teilbereichen **der Innenstadt oder des Nebenzentrums** als Einzelhandelsstandorte ist nicht auszuschließen. Zudem hat eine solche Angebotsverschiebung in der Regel auch eine **Ausdünnung der Grundversorgung** zur Folge.

- Welche Entwicklung die Stadt Worms hinsichtlich der Entwicklung der Einzelhandels- und Versorgungsstruktur nehmen wird, hängt daher – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad" der **Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums** ab. Dabei steht eine große Bandbreite möglicher Entwicklungsoptionen (sehr liberaler bis sehr restriktiver Umgang mit Ansiedlungs-, Verlagerungs- oder Erweiterungsvorhaben) zur Verfügung.

- Um den Standort Worms insgesamt zu attraktivieren und (weitere) Entwicklungen – auch im traditionellen Einzelhandelsbestand – zu ermöglichen, die zentralen Versorgungsbereiche jedoch in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte zu befürworten. Dabei sollten sich Art und Maß der Neuansiedlungen an der zentrenhierarchischen Versorgungsfunktion der Stadt Worms und an realistischen ökonomischen Entwicklungspotenzialen orientieren. Die Standorte möglicher Einzelhandelsentwicklungen sind in Abhängigkeit von Sortimentsstrukturen an der bestehenden räumlichen Angebotsstruktur auszurichten.

- Mit Blick auf die zukünftige Stadt-, Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Konzentration des Einzelhandelsangebots auf bestimmte städtebaulich-funktionale Zentren und eine Entschärfung der vorherrschenden Konkurrenzsituation stärker zu forcieren. Insbesondere die Konzentration und Struktur des Einzelhandelsangebots im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich gilt als wichtiges Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Worms. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich **Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt als wichtigster Versorgungsstandort im Stadtgebiet** zukünftig zu sichern und zu fördern, ergänzende Standorte sind zentrenverträglich zu gestalten.

- Dazu sind jedoch **klare politische und planerische Zielvorstellungen** und –formulierungen (als internes und externes Signal) erforderlich. Nur ein **klares Entwicklungskonzept** und eine **konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums** ermöglicht eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Worms. Das vorliegende Einzelhandelskonzept stellt für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik diesbezüglich einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

6 Leitbild und Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Die Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation sowie die Überlegungen zu bestehenden Entwicklungsspielräumen zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** in erster Linie für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben. Vorhaben führen bei der Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu **Umsatzumverteilungseffekten** innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und gleichzeitig auch der Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur in Worms insgesamt führen kann.

Zu den **möglicherweise kritischen Standorten** bzw. Entwicklungsabsichten zählen unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen in zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i.S.d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO (der Innenstadt bzw. dem Nebenzentrum) oder ergänzenden Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine Schwächung dieser zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung zur Folge.

Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an **stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente" zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Worms führen. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels im Stadtgebiet beitragen.

6.1 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild

Auf Basis der geschilderten Überlegungen können bereits allgemeine Handlungsempfehlungen ausgesprochen werden. Diese sollen dazu dienen, den Einzelhandelsstandort Worms seinen Potenzialen entsprechend zu fördern. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche zu bewahren und weiter zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine (weitere) Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und ein Entwicklungsfokus auf die integrierten Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung zu setzen.

Einzelhandelsansiedlungen und –erweiterungen sind sinnvoll, wenn...

- ...sie die mittelzentrale Versorgungssituation in Worms sichern und verbessern,
- ...sie die zentralen Versorgungsbereiche (v.a. Innenstadt) stärken,

- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels auf stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Standorte beitragen,
- ...sie die wohnortnahe Grundversorgung verbessern bzw. sichern,
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

Das gesamtstädtische **Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung"** schafft diesbezüglich einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung**: Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Wormser Stadtgebiet konzentriert.** Die stringente Steuerung seitens der Stadt Worms innerhalb dieser „Leitplanken" ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung des vielfach ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums durch klare sortiments- und größenspezifische Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und zu einer besseren Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung beitragen. Durch diese Zielvorgaben seitens der Stadt Worms bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den städtebaulich-funktionalen Zentren, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Worms können entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbilds mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden und Planungs- und Investitionssicherheit sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle der Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung im Wormser Einzelhandel wird das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Für Betreiber und Investoren ist Planungs- und Rechtssicherheit im Stadtgebiet gegeben. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

Fazit

Das Leitbild ist in sich konsequent. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Dadurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt!

Aus der Sicht des Gutachers bleibt die Stadt Worms durch das Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung" als gut strukturierter Angebotsstandort mit einer multifunktionalen Innenstadt erhalten. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung seitens der Stadt wird ein ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen, der ausschließlich zu Lasten der Innenstadt und Nahversorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen, funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen geht. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust nicht zu verhindern.

6.2 Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Worms

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation in der Stadt Worms, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und –verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für die Stadt ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen definiert, die eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt gewährleisten sollen. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Als übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Worms kann die **Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt** festgehalten werden.

- Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle *Zusammensetzung* (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Worms attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ziel muss es daher sein, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Stadt Worms innerhalb der Region gerecht wird.

- Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**. Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Gesamtstadt, der Wormser Innenstadt und der Stadtteile. Im Folgenden wird daher ein Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Worms zugrunde zu legen ist.

Diese Zielvorschläge beziehen sich räumlich zum einen auf die Gesamtstadt mit ihrer zentralörtlichen Funktion und zum anderen auf das Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt und die Stadtteile.

Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Wormser Stadtgebiet sollte gewährleistet werden durch eine

- Funktional gegliederte Standortstruktur mit
- funktionsfähigen Versorgungszentren sowie
- zentrenverträglichen Ergänzungsstandorten.

Es geht primär darum, die gewachsenen Zentren in ihren Versorgungsfunktionen so zu stärken, dass sie nicht nur überleben, sondern ihrer zentralörtlichen Bedeutung uneingeschränkt gerecht werden können.

Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Worms muss die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion sein. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit durchaus erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,35).

Die räumliche Angebotssituation innerhalb der Stadt und anhaltende Ansiedlungsanfragen offenbaren zudem insbesondere auch im Bereich der zentrenrelevanten Angebote tendenzielle Angebotsverschiebungen von gewachsenen Zentren an Standorte in städtebaulich nicht-integrierten Lagen. Ein vordringliches Ziel der Stadt Worms muss es sein, dieser räumlichen „Schieflage“ und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch, jedoch mit Fokussierung auf die Entwicklung der gewachsenen städtebaulich funktionalen Zentren und insbesondere der Wormser Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt, zu erhalten und – wo erforderlich – auszubauen.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt

Die europäische Stadttradition weist innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die Sicherung und Stärkung der Wormser Innenstadt. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf das Hauptgeschäftszentrum in

der Wormser Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit zugemessen hat.

Neben der Zentralität – also der vorrangig quantitativen Komponente – soll aber auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt erhalten werden: Eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Die Wormser Innenstadt besitzt mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie den über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische und – entsprechend der raumordnerischen Versorgungsfunktion – für die regionale Versorgung der Bevölkerung. Zudem bildet sie den historischen, siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt. Um dieser Rolle in Worms auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung dieses zentralen Versorgungsbereichs festgehalten werden. Der Einzelhandel soll von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Wormser Innenstadt erhalten und – wo erforderlich – wieder herstellen und stärken.

Die Identität des Hauptgeschäftsbereichs wird durch verschiedene Faktoren (historische Strukturen, Einzelhandels- und Dienstleistungsmix etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung.

Sicherung eines funktional gegliederten, aufgabenteiligen Netzes von funktionsfähigen Versorgungsstandorten

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, funktional gegliederten Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot in der Innenstadt und im Stadtteilzentrum Pfeddersheim sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten an ergänzenden Nahversorgungsstandorten. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.

Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte und Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung)

Die bestehenden Sonderstandorte stellen einerseits zwar beträchtliche Konkurrenzstandorte, andererseits aber auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den integrierten Wormser Zentren dar. Angesichts der bereits bestehenden innerkommunalen Konkurrenzsituation und im Sinne einer angestrebten Arbeitsteilung sind diese Standorte zukünftig als Ergänzungsstandorte für (großflächigen) Einzelhan-

del außerhalb der gewachsenen Zentren der Stadt und speziell für Betriebe mit *nicht-zentrenrelevantem* Hauptsortiment aufzufassen.

Dazu muss hier zukünftig eine gezielte und geordnete Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben angestrebt werden. Bei **Erweiterungen oder Umnutzungen** bestehender Betriebe an den Ergänzungsstandorten ist jeweils die Verträglichkeit des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen zu überprüfen. Ausweitungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind mit Blick auf die Zielsetzung zur Zentrenentwicklung, der bereits vorhandenen Angebotsausstattungen an den Ergänzungsstandorten und der bestehenden innerkommunalen Konkurrenzsituation in Worms weitgehend restriktiv zu behandeln. Umnutzungen von Flächen mit zentrenrelevanten Angeboten zu Flächen mit nicht-zentrenrelevanten Angeboten sind sinnvoll und möglich. **Neuansiedlungen** (großflächigen) Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind aufgrund der eingeschränkten Entwicklungspotenziale vorrangig auf ausgewählte Ergänzungsstandorte zu konzentrieren. Unter den bestehenden Ergänzungsstandorten bietet sich hier in erster Linie der Standort „Am Gallborn“ an, da dieser über ein geeignetes Maß an Flächenpotenzial verfügt und insbesondere für das regionale Einzugsgebiet eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aufweist.
Der Standort „Monsheimer Straße“ verfügt zwar ebenfalls über ein gewisses Flächenpotenzial, aufgrund seiner siedlungsräumlichen und verkehrlichen Lage ist die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Worms jedoch, diesen Standort mittelfristig für andere Nutzungen (z.B. Wohnen) zur Verfügung zu stellen. Demgegenüber bietet die Entwicklungsfläche „Speyerer Schlag“ (ehem. Salamander-Fläche) im Südwesten der Kernstadt jedoch ein geeignetes Flächenpotenzial zur Umsetzung bestehender Entwicklungspotenziale für großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsangebote. Diese Fläche ist dementsprechend als perspektivischer Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel aufzufassen.

Erhaltung und Stärkung der "Stadt der kurzen Wege"
Ein kompaktes Hauptgeschäftszentrum mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Aber auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten dient einer bevölkerungsnahen Versorgung und einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Eine Verkürzung der in der Stadt erforderlichen Wege dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine "Stadt der kurzen Wege" aber auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung
Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: **Es soll eine wohnortnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden**. Bislang werden nahversorgungsrelevante Waren in einem hohen Maße auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten. Diese bestehende Abschöpfung kann zukünftig nicht als alleiniges Ar-

gument gegen Investitionen/Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z.B. innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereichen) angeführt werden.

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts, häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieser Ziele erschweren. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und –größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Wormser Stadtgebiet zu sichern.
Eine höhere Kaufkraftbindung eines zentralen Versorgungsbereichs soll also vorrangig aus dem Einzugsbereich (und dann ggf. auch in bewusster Konkurrenz zu einem nicht integrierten Standort) – und nicht durch eine Verlagerung von bislang auf andere Nahversorgungsstandorte gerichtete Kaufkraftströme – erreicht werden.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
Schließlich ist ein Ziel, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten. Diesbezüglich ist der komplette Ausschluss von Einzelhandel in solchen Gewerbegebieten eine mögliche Entwicklungsoption.

Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt
Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der 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 dem Zentrenkonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Grundsätzlich hat das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein.
Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

Im Folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Hierarchiesystem der für Worms ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

6.3 Räumliches Standortmodell

Ausgangspunkt für die Überprüfung und Überarbeitung des räumlichen Standortmodells im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Worms ist die vorhandene Standortstruktur im Wormser Stadtgebiet. Als Grundgerüst dient eine zweistufige Gliederung der Zentren. Diese sollen sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots dahingehend unterscheiden, dass das Zentrum der Stufe I (Innenstadt) für die gesamte Stadt (und auch die Region) von Bedeutung ist, das Zentrum der Stufe II (Stadtteilzentrum) auf Ebene des Stadtteils und ggf. noch darüber hinaus wirkt und in erster Linie der wohnortnahen Versorgung des täglichen Bedarfs dient.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Standorts in das Zentrenmodell hat das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Zentrums. Hierbei fließen als Kriterien neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl von Einzelhandelsbetrieben insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung in die Beurteilung ein.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt zur Einordnung ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann. Ferner ist eine räumlich ausgewogene Verteilung der unterschiedlichen Standorttypen zwischen den Stadtbereichen berücksichtigt.

Ausgehend von diesen übergeordneten Bewertungskriterien lassen sich für die Typisierung der einzelnen Zentren folgende weitere Kriterien definieren:

Zentrentyp I – Hauptgeschäftsbereich in der Wormser Innenstadt

Nach Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots ist die Wormser Innenstadt der bedeutendste zentrale Versorgungsbereich im Stadtgebiet.
Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor dem Stadtteilzentrum. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt umfasst sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und –tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der Dienstleistungen im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend. Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

Zentrentyp II – Stadtteilzentrum (Pfeddersheim)

Der Innenstadt nachgeordnet ist das Stadtteilzentrum. Im Vergleich zur Innenstadt verfügt dieses über einen kleineren Einzugsbereich und einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz. Dieser Zentrentyp erfüllt teilweise über den Stadtteil hinausgehende Versorgungsfunktionen, weist jedoch vor allem Angebotsrelevanz auf Ebene eines einzelnen Stadtteils auf. Er ist vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituation,
- vereinzelte Ergänzungsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation fehlt überwiegend, (nicht selten als Rand- oder Nebensortimente),
- vereinzelte, einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote (z.B. Bank, Frisör etc.), allerdings mit höchstens geringer Wettbewerbssituation.

Im **Stadtteilzentrum** werden sämtliche Sortimentsgruppen angeboten, die in Art und Umfang hauptsächlich der Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche im Stadtteil dienen. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote liegt überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich und ist von einem starken und ausdifferenzierten Nahversorgungsangebot geprägt.

Integrierte Nahversorgungsstandorte

Da eine flächendeckende (wohnortnahe) Grundversorgung innerhalb der Stadt Worms jedoch nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die (meist solitär gelegenen) **integrierten Nahversorgungsstandorte** diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnortnahe Grundversorgungsstruktur in Worms gewährleistet. Auch wenn diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche gelten und somit nicht unter das „Schutzregime“ der §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB) fallen, dienen sie dennoch einer (schützenswerten) wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung (z.B. i.S.v. § 11(3) BauNVO). Als räumliche Ausprägung eines übergeordneten Ziels im Rahmen des Zentrenkonzepts, werden sie somit als bedeutendes Abwägungskriterium für die zukünftige städtebauliche Steuerung und baurechtliche Genehmigung von Einzelhandelsplanvorhaben herangezogen. Dieser Umstand hat bei der Formulierung der Ziele und Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung entsprechende Berücksichtigung gefunden.

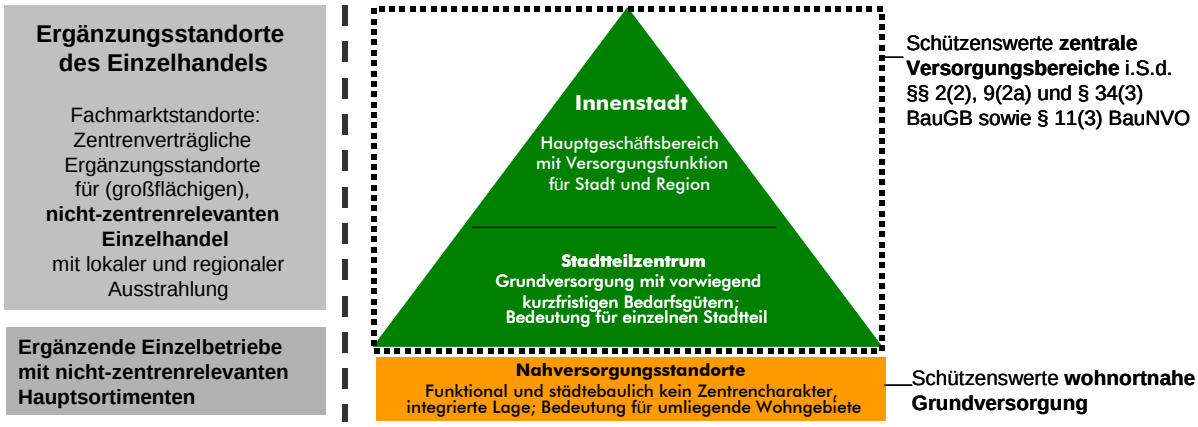
Ergänzungsstandorte

Auch die **Ergänzungsstandorte** bilden einen wichtigen Baustein der Wormser Einzelhandelsstruktur. Diese verkehrliche gut erreichbaren Standorte für überwiegend großflächige Betriebseinheiten mit Angebotsschwerpunkt in nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten weisen eine gesamtstädtische und teilweise auch überörtliche Versorgungsfunktion auf. Sie dienen somit zukünftig als wichtige Ergänzung zu den zentralen

Versorgungsbereichen im Wormser Stadtgebiet und tragen maßgeblich zur Versorgungsfunktion der Stadt Worms bei. Gleichwohl können diese Standorte aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage sowie städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Struktur nicht als schützenswerte Bereiche i.S.v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) bzw. 9 (2a) BauGB eingestuft werden.

Mit Blick auf die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen einerseits und unter Berücksichtigung der dezidierten quantitativen und städtebaulichen Analysen sämtlicher Einzelhandelstandorte in Worms andererseits werden folgende zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche i.S.d. §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO sowie ergänzende Ergänzungsstandorte vorgeschlagen:

Abbildung 7: Zielorientiertes Standortmodell der Stadt Worms



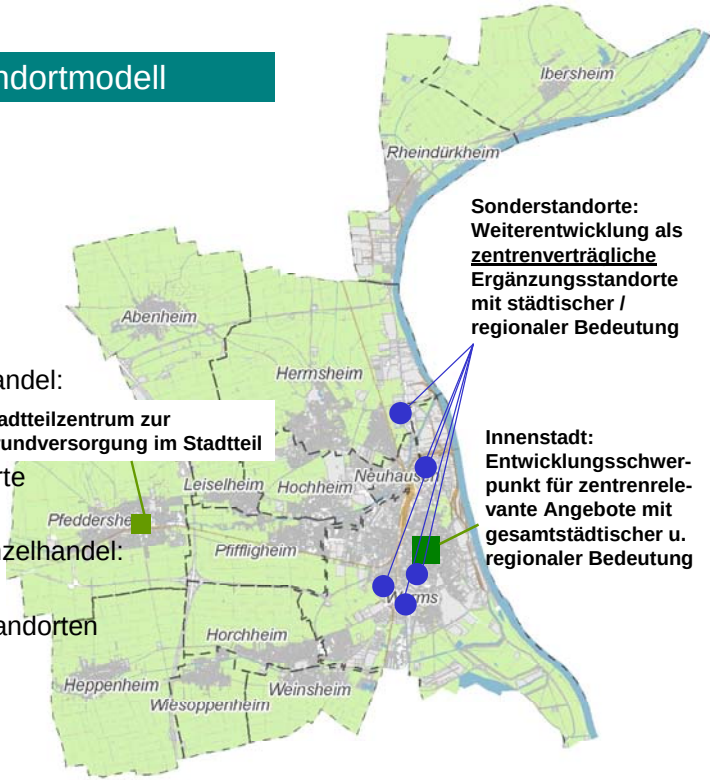
Eigene Darstellung

Karte 10: Perspektivische Standortstruktur in der Stadt Worms

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



Eigene Darstellung

Ferner kann für einzelne Nahversorgungsbereiche (wie zum Beispiel in den Stadtteilen), die heute in Teilen zentrenähnliche Strukturen aufweisen, derzeit jedoch nicht den Kriterien und Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches entsprechen, die Zielformulierung zur Entwicklung bzw. Etablierung dieser Standorte in Richtung **Nahversorgungszentren** ein wichtiger Baustein der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Worms darstellen. Dies dient der Sicherung der bestehenden bzw. perspektivischen Versorgungsfunktion dieser Standorte und somit einer Stabilisierung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgungssituation.

7 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Worms

Vor dem Hintergrund der guten gesamtstädtischen Angebotsausstattung und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Worms ergeben sich im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung vor allem für bestimmte Standorte im Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche,** an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells (vgl. Kap. 6.3) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen **Tabubereiche** vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

7.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Worms

Die beiden Zentren in Worms sind sehr unterschiedlich strukturiert. Um neben den überwiegend quantitativen Aspekten der Analyse auch qualitative (städtebauliche) Kriterien bei der Bewertung verstärkt mit einfließen zu lassen und somit eine fundierte Grundlage für zukünftige Beurteilungen im politischen wie im planungsrechtlichen Sinne (z.B. im Hinblick auf §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO) zu erhalten, wurden umfangreiche städtebauliche Analysen durchgeführt, die Aufschluss geben über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche.

Dabei kommt insbesondere dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich" eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004 und 2007 und hier insbesondere die neu gefassten §§ 2(2), 34(3) und 9(2a) BauGB im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.[12] Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z.B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu

[12] vgl. u.a. BverwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.[13]

Ergänzungsstandorte und Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur[14] – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z.B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein![15]

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Nicht abschließend geklärt ist dahingegen jedoch die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind[16]. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zent-

---

[13] vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BverwG Az. 4 C 2.08

[14] vgl. u.a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

[15] Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

[16] Eine wichtige Grundlage bietet in Rheinland Pfalz diesbezüglich die „Arbeitshilfe zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche“ vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 2009, die bei der Abgrenzung der Wormser Zentren berücksichtigt wurde

renkonzeptes für die Stadt Worms dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung/Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u.a. i.S.v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Worms sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden, also in erster Linie der Hauptgeschäftsbereich in der Wormser Innenstadt sowie das Stadtteilzentrum im Stadtteil Pfeddersheim. Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z.B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung" zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heran zu ziehen sind.

Funktionale Kriterien:

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z.B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen sind dabei zu den zentralen Versorgungsbereichen hinzugenommen worden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zentralen Versorgungsbereiche in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellen.

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zu Grunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie auch der Ergänzungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Wormser Sortimentsliste; siehe Kapitel 9) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Worms auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen wurde von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese *Generalisierung* soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

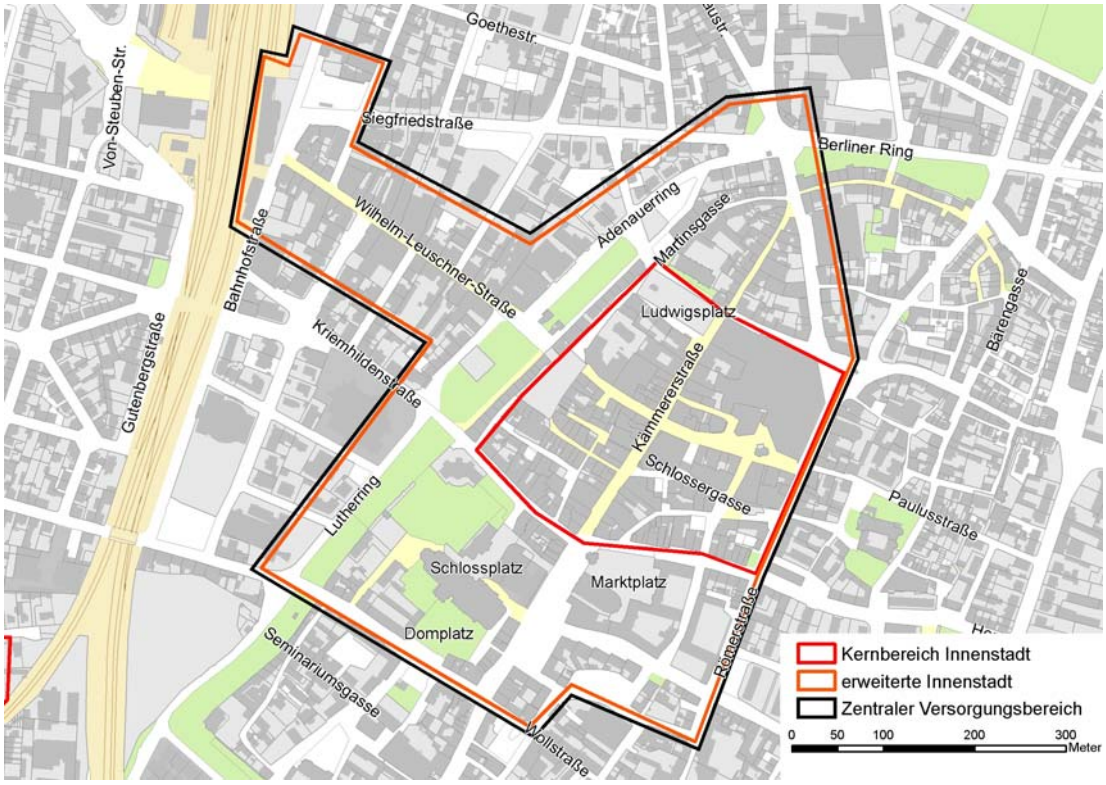
Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 6.3 beschrieben – unterschieden zwischen

- der Wormser Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum) und
- dem Stadtteilzentrum Pfeddersheim (Nahversorgungszentrum für den Stadtteil)

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der Versorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Stadtteil orientiert.

7.1.1 Die Wormser Innenstadt

Karte 11: Hauptgeschäftsbereich in der Wormser Innenstadt



Eigene Darstellung

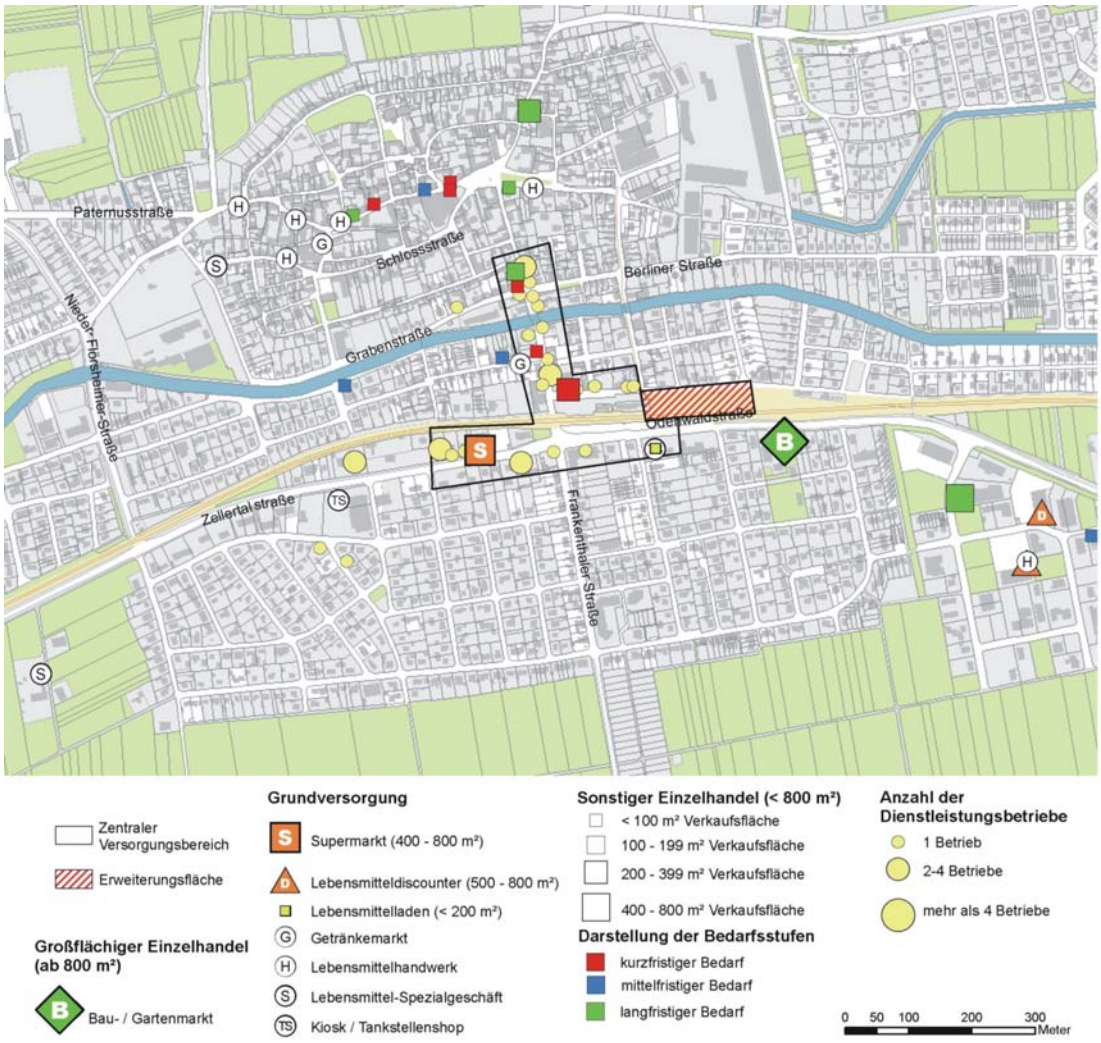
Entwicklungsziele:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und –qualität im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt.
- Arrondierung des Angebotsspektrums, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten empfehlenswert, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können. Dies betrifft Waren aller Bedarfsstufen, insbesondere die Leitbranchen des Innenstadthandels (u.a. Bekleidung, Schuhe) sowie Waren mit derzeit bestehenden Angebotsdefiziten (z.B. Unterhaltungselektronik, Spielwaren/Hobbyartikel). Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang die Sicherung von frequenzerzeugenden Magnetbetrieben, wobei hinsichtlich Neuansiedlungen sowohl hochwertigere Filialisten, als auch individueller Facheinzelhandel von Bedeutung sind.
- Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten notwendig und sinnvoll, weitere Entwicklungen sind an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. **Vorranggebiet für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen**, insbesondere in den zentrenprägenden Leitbranchen.

- Ein Überschreiten der vorhandenen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume sinnvoll, wenn dies zur **nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs** durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte **Konzentration des Einzelhandels**, insbesondere gegenüber nicht integrierten Standorten, beiträgt (Innen- vor Außenentwicklung).
- **Entwicklungsfokus** der Einzelhandelsentwicklungen auf den Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt zur Stabilisierung der städtebaulichen Grundstruktur. Kompaktheit und Dichte als notwendige Voraussetzung. Betriebe aller Branchen und Größenordnungen sind möglich. Entwicklungsbedarf, insbesondere in baulich gestalterischer Sicht in den Randlagen der Innenstadt. Angebotsausweitungen durch bauliche Nachverdichtung sowie Nach- bzw. Umnutzung von Flächen zu prüfen.

7.1.2 Das Stadtteilzentrum Pfeddersheim

Karte 12: Stadtteilzentrum Pfeddersheim



Eigene Darstellung

Für den Bereich des Stadtteilzentrums ist – entsprechend seiner Versorgungsfunktion – zukünftig ein möglichst umfassendes Spektrum in *nahversorgungsrelevanten* Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie in Grundversorgungsangeboten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs anzustreben. Dabei ist in erster Linie die Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche des Stadtteils zu beachten. Neben dem bestehenden Supermarkt wird derzeit erfreulicherweise ein neuer Lebensmittelmarkt in zentraler Lage innerhalb des Zentrums errichtet. Daneben geht es vor allem um eine Sicherung und qualitative Verbesserung des bestehenden Angebots, beispielsweise um kleinteiligere, bislang an diesem Standort nicht vorhandene Betriebe oder die räumliche Erweiterungen bestehender Anbieter.

Als übergeordnete **Entwicklungsziele** für das Stadtteilzentrum können festgehalten werden:

- **Sicherung und bedarfsorientierter Ausbau des Nahversorgungsangebots** vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Wormser Stadtgebiet.
- **Sicherung und Arrondierung des Ergänzungsangebots aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich gemäß der Versorgungsfunktion** für das umliegende Siedlungsgebiet im Stadtteil Pfeddersheim.
- Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe sowie grundlegende Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe.
- Grundsätzlich sollte ein weiterer Nahversorgungsbetrieb eine Gesamtverkaufsfläche **von bis zu 1.500 m²** nicht überschreiten. Eine darüber hinaus gehende Betriebsgröße bedarf einer Einzelfallprüfung. Auch Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind zwar grundsätzlich möglich, die Realisierung einer Neuansiedlung insbesondere großflächiger Betriebe erscheint aufgrund fehlender Flächenpotenziale im Stadtteilzentrum jedoch unwahrscheinlich.

7.2 Ergänzungsstandorte des Einzelhandels

- Die Ergänzungsstandorte dienen zukünftig grundsätzlich als ergänzende **Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel**.
- Die **Konzentration von Einzelhandelsbetrieben** zu zusammenhängenden Einzelhandelsstandorten sind grundsätzlich positiv zu werten und zu erhalten, da die Betriebe hier von Synergieeffekten untereinander profitieren und auf diese Weise attraktive Standorte bestehen.
- Die bestehenden Überschneidungen zu Angeboten in den Wormser Zentren (z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung etc.) stellt eine bedeutende innerkommunale Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen, bei gleichzeitig günstigeren Wettbewerbsbedingungen (z.B. Flächenverfügbarkeit, Stellplatzangebot, Bodenpreise),dar.

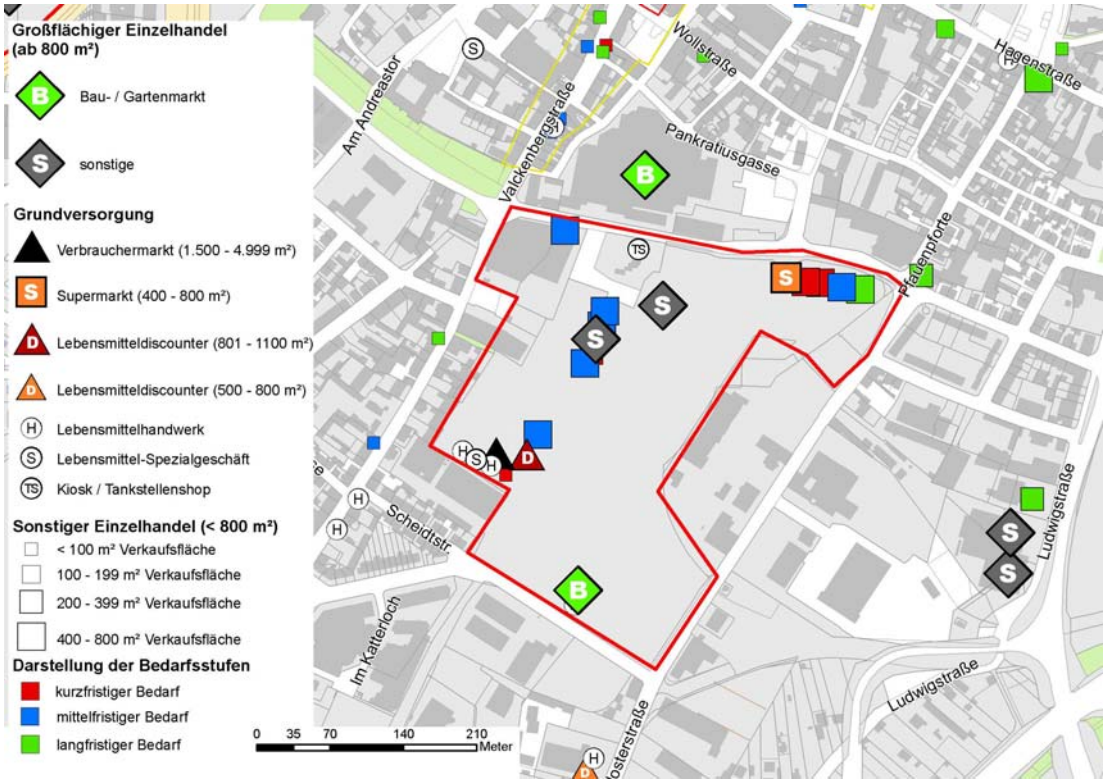
- Im Sinne der Verhinderung einer weiteren Verschärfung dieser Wettbewerbssituation zur Wormser Innenstadt und dem Stadtteilzentrum Pfeddersheim sowie ferner auch zu zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbarkommunen der Region ist ein (weiterer) **Ausbau des zentrenrelevanten Angebots** an den Ergänzungsstandorten grundsätzlich **restriktiv** zu behandeln.

- Die vorhandenen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels (über den genehmigten Bestand hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

- Aber auch im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich bestehen in Worms nur eingeschränkte Entwicklungsspielräume. Daher soll auch die weitere Entwicklung nicht-zentrenrelevanter Angebote nach Möglichkeit räumlich fokussiert werden. Der Standort **Am Gallborn** bietet diesbezüglich ein angemessenes Flächenpotenzial und eine verkehrsgünstige Lage zum nach Norden und Nordwesten ausgerichteten Einzugsbereich. Daneben bietet die Fläche **Speyerer Schlag** im Südwesten der Kernstadt ein geeignetes Flächenpotenzial für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Angeboten, während der bestehende Standort **Monsheimer Straße** langfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Daher ist es städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Worms primär die Standorte *Am Gallborn* und *Speyerer Schlag* als **Standorte** für die Entwicklung **nicht-zentrenprägender Einzelhandelssortimente in funktionaler Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt** zu betrachten.
  Die Standorte **WEP** und **Petrus-Dorn-Straße** sind heute bereits gut aufgestellt und sollen als gut strukturierte Ergänzungsstandorte zur Innenstadt gesichert werden. Eine räumliche Erweiterung dieser Standorte ist derzeit nicht vorgesehen und zudem durch fehlende Flächenpotenziale begrenzt. Dennoch sind innerhalb der Standorte Entwicklungen und Umstrukturierungen möglich. Bei Planungen über den baurechtlich genehmigten Bestand hinaus sollte der Entwicklungsfokus hier jedoch auf nicht-zentrenrelevanten Angeboten in Ergänzung zur Innenstadt liegen. Gleiches gilt für den Standort **Klosterstraße**, der derzeit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote aufweist.

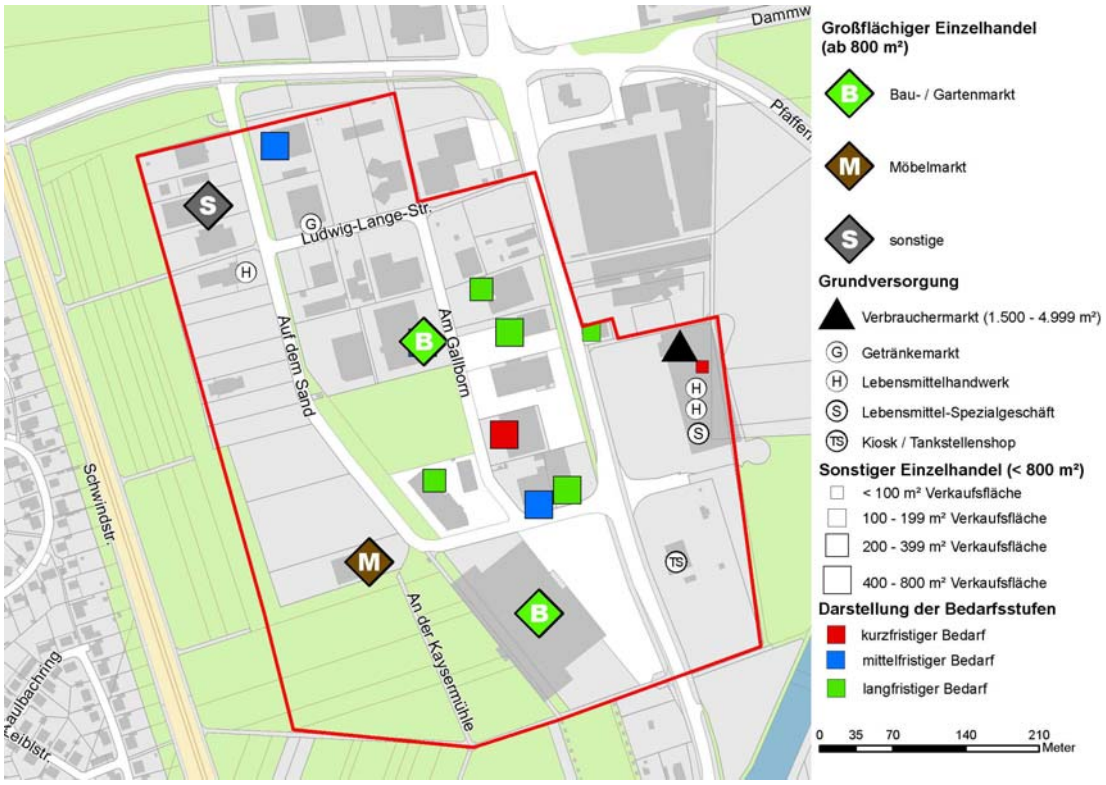
- Hinsichtlich der zentrenverträglichen Gestaltung einer Angebotsausweitung bzw. –umstrukturierung sind die „Ansiedlungsregeln“ in Kapitel 9 insbesondere zur Dimensionierung zentrenverträglicher Randsortimente zu beachten. Dabei ist auch die regionale Abstimmung großflächiger Ansiedlungsvorhaben zu berücksichtigen.

Karte 13: Ergänzungsstandort „WEP“



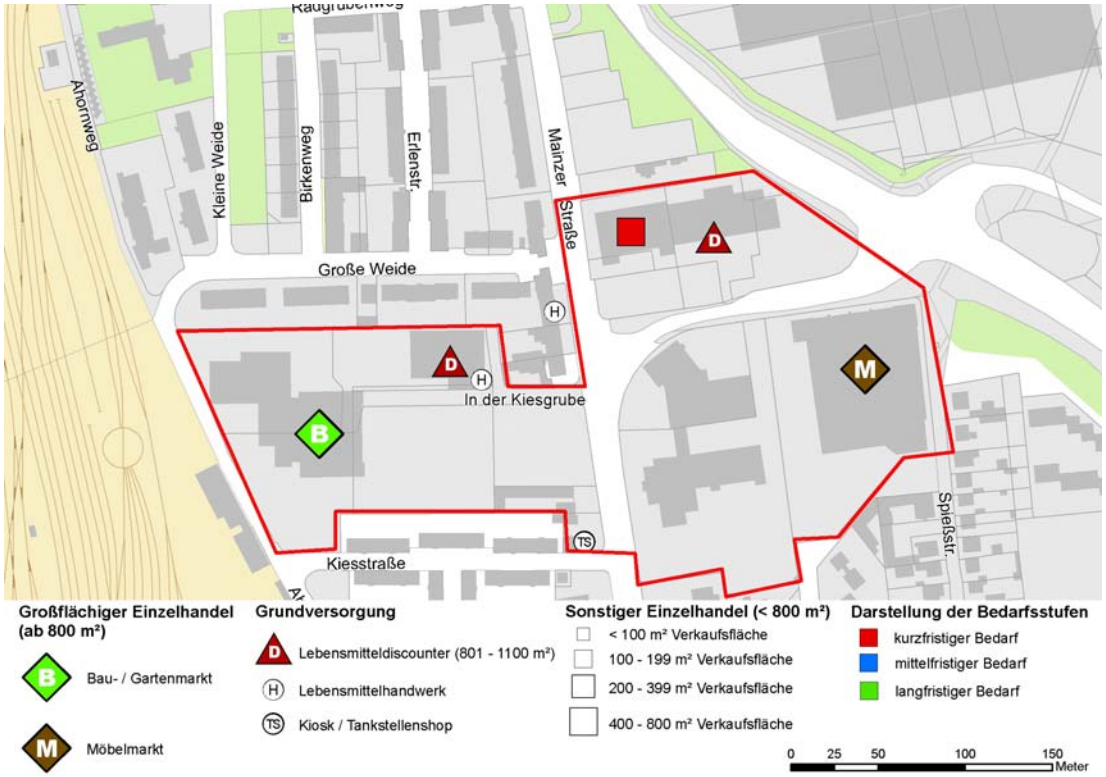
Eigene Darstellung

Karte 14: Ergänzungsstandort „Am Gallborn“



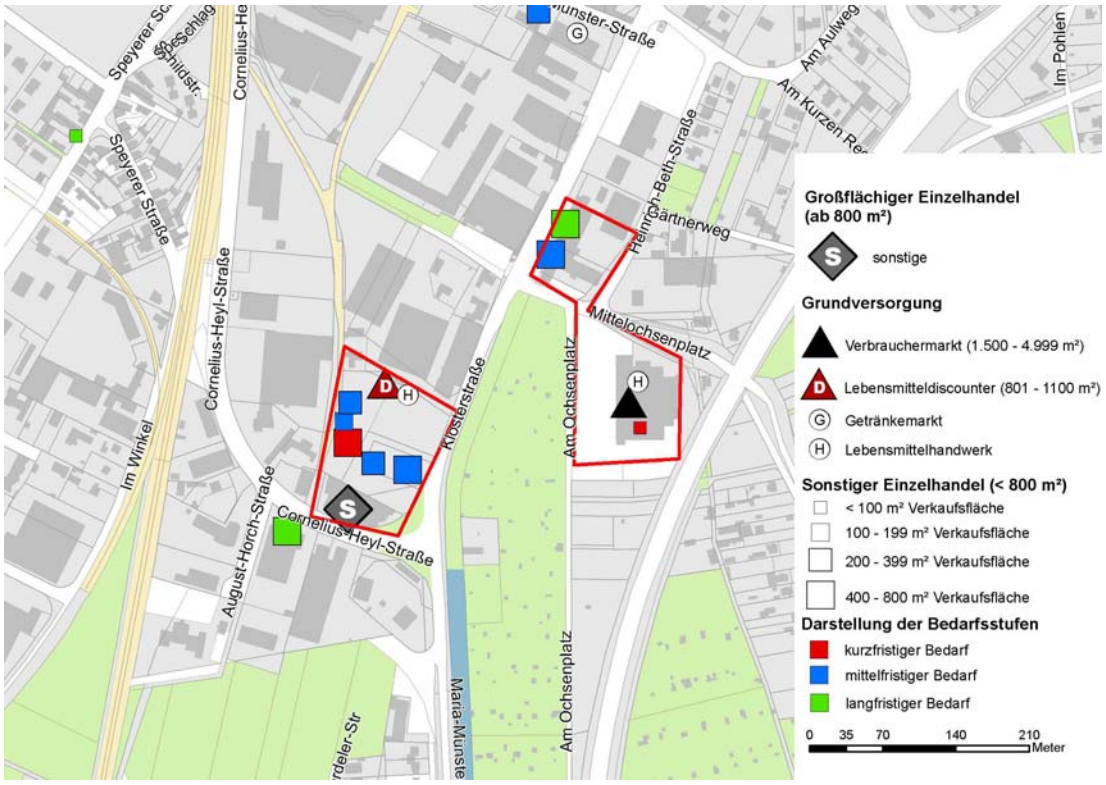
Eigene Darstellung

Karte 15: Ergänzungsstandort „Petrus-Dorn-Straße“



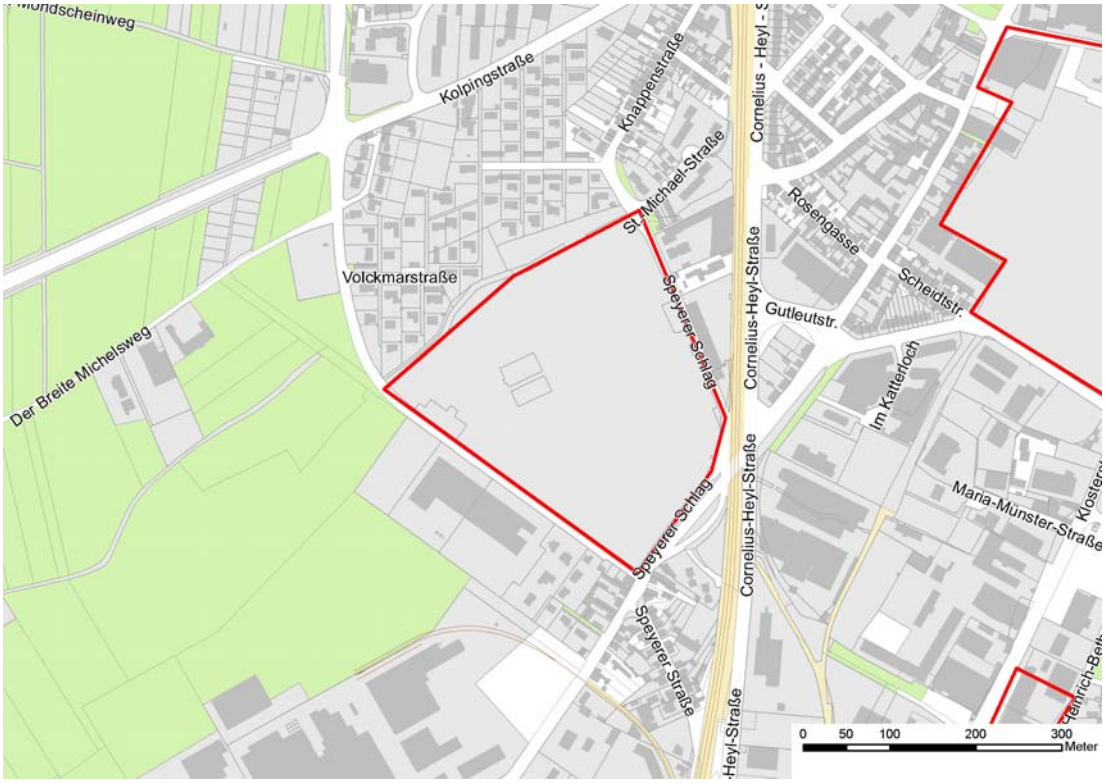
Eigene Darstellung

Karte 16: Ergänzungsstandort „Klosterstraße“



Eigene Darstellung

Karte 17: Perspektivischer Ergänzungsstandort „Speyerer Schlag“



Eigene Darstellung

7.3 Integrierte Standorte zur wohnortnahen Grundversorgung

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung im Wormser Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Worms und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine **funktionierende Nahversorgung** bedeutet, Einkaufsangebote mit **Waren des täglichen Bedarfs** (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und **ergänzende Dienstleistungen** (z.B. Post, Bank, Reinigung) so **dezentral und wohnortnah** vorzuhalten, dass eine **fußläufige Erreichbarkeit** für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist.

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nehmen derzeit insbesondere kleinere Lebensmittelanbieter wie der Penny-Markt in der Wilhelm-Leuschner Straße und der Nutzkauf-Markt in der Kämmererstraße innerhalb der Innenstadt sowie der Nahkauf-Markt in Pfeddersheim wichtige Funktionen als Nahversorger ein. Vor allem jedoch weisen die Ergänzungsstandorte Klosterstraße (E-Center, Lidl), Petrus-Dorn-Straße (Aldi, Netto), Am Gallborn (Kaufland) und WEP (Kaufland, Aldi) einen beträchtlichen Angebotsanteil an nahversorgungsrelevanten Gütern auf, so dass sie – auch aufgrund der autokundenorientierten Ausrichtung – eine stadtweite oder sogar darüber hinaus reichende Versorgungsbedeutung aufweisen. Diese Standorte weisen jedoch keinen nennenswerten Bezug zu umliegenden Wohngebieten auf, was aus Sicht einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung eher negativ zu bewerten ist.

Neben den oben genannten Anbietern existieren in Worms folgende Nahversorgungsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet:

Im **Kernort Worms** (strukturprägende Betriebe ab 400 m² Verkaufsfläche):

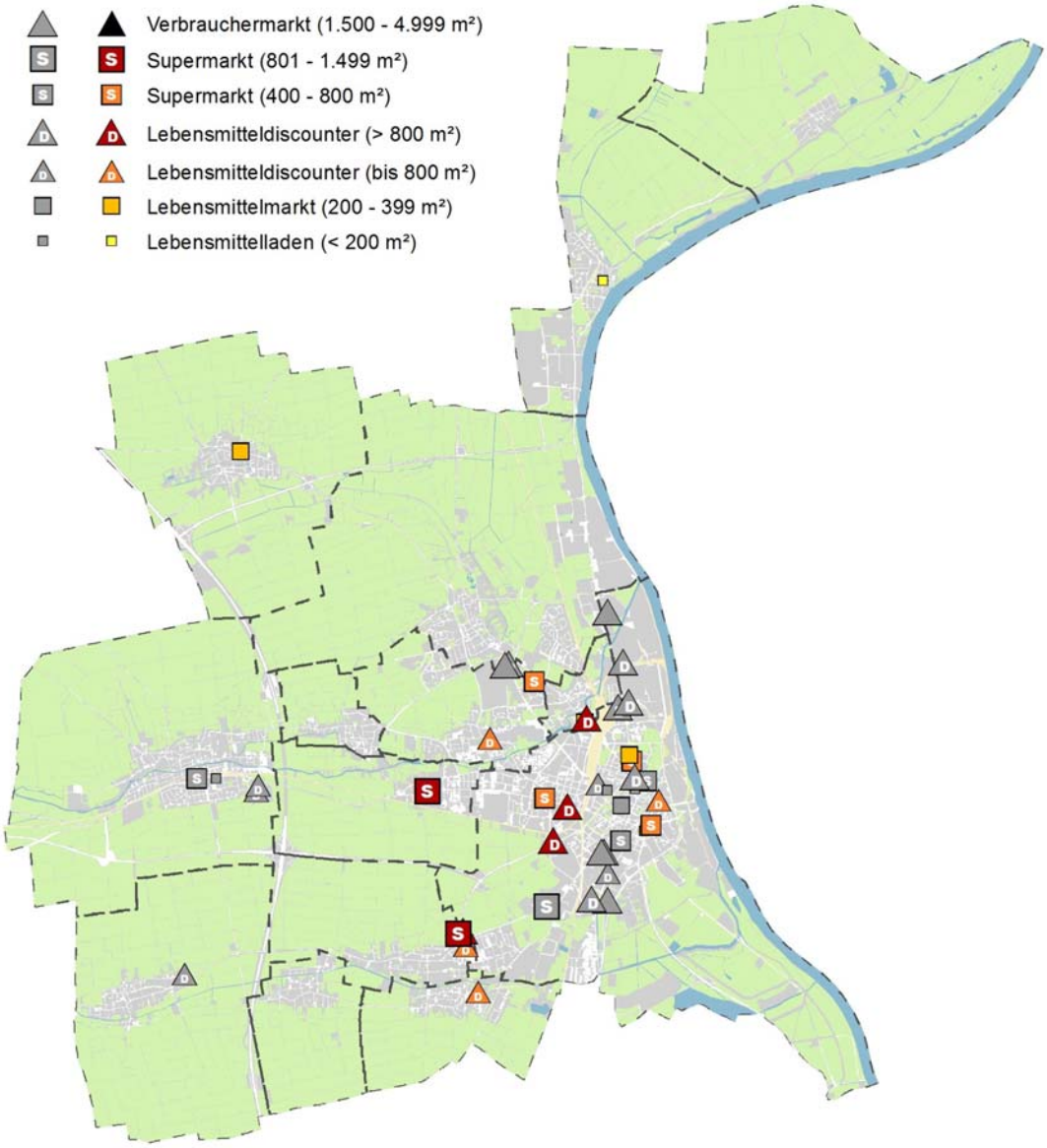
- Edeka, Alzeyer Straße
- Nutzkauf Heizmann, Mathildenplatz
- Lidl, Alzeyer Straße
- Aldi, Am Wolfsgraben
- Lidl, Remeyerhofstraße
- Plus, Rheinstraße
- Pronto, Berliner Ring
- Abone Supermarket, Mainzer Straße
- Erciyes Supermarkt, Mainzer Straße

In den **übrigen Stadtteilen**
(strukturprägende Betriebe mit Lebensmittelsortiment ab 50 m² Verkaufsfläche):

- Edeka Sauer, Pfiffligheim, Alzeyer Straße
- Mix Markt, Hochheim, Theodor-Heuß-Straße
- Plus, Hochheim, Klingenweg
- Penny, Horchheim, Höhlchenstraße
- Plus, Neuhausen, Gaustraße
- Vial Markt , Neuhausen, Gaustraße
- Netto, Weinsheim, Weinsheimer Hauptstraße
- Nah & Gut, Abenheim, Wonnegaustraße
- Ihre Kette, Rheindürkheim, Rhenaniastraße

Während der Erarbeitung dieser Untersuchung wurden darüber hinaus im Stadtteil Horchheim ein Rewe-Markt und ein Netto-Lebensmitteldiscounter neu eröffnet.

Karte 18: Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Wormser Stadtgebiet in städtebaulich integrierter Streulage (farbig dargestellt) sowie innerhalb der Zentren und Ergänzungsstandorte bzw. in städtebaulich nicht integrierten Streulagen (grau dargestellt)



Eigene Darstellung

Diese unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden Nahversorgungsstandorte dienen heute der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Anbieter in den Zentren geleistet werden kann. Die Standortbereiche sind Wohnsiedlungsgebieten unmittelbar zugeordnet und übernehmen so Nahversorgungsfunktionen für ihr Versorgungsgebiet (in der Regel fußläufig erreichbares Umfeld bzw. den jeweiligen Stadtteil). Solche städtebaulich integrierten Standorte erhalten einen rechtlichen Schutzstatus, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters –unabhängig ob innerhalb oder außerhalb von Worms – bei einer Verträglichkeitsprüfung u.a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen sind. An-

ders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Doch auch wenn sie aus rechtlicher Sicht keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich darstellen, sind sie dennoch schützens- und erhaltenswerte Versorgungsstandorte innerhalb der Einzelhandelsstruktur in Worms. Dieser Schutzstatus stellt jedoch ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar. Das „Schutzgut" ist hier die ausgeübte (Nahversorgungs-)Funktion des (nicht parzellenscharf abgegrenzten) Raums. Ein Schutzstatus besteht ausdrücklich nicht, wenn ein neuer Anbieter die Nahversorgungsfunktion eines bestehenden Standortbereichs in unmittelbarer Nähe ersetzt.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Worms städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstattet,
- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können (z.B. Betriebe, die auf die Anforderungen des demographischen Wandels und/oder z.T. geringere Einwohnerzahlen im unmittelbaren fußläufigen Einzugsbereich ihrer Betriebe eingestellt sind).

Eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung der oben aufgeführten Nahversorgungsbetriebe, insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse, sollte daher positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht („35 %-Regel" vgl. dazu Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 10 dieser Untersuchung).

Die hier namentlich nicht aufgeführten, städtebaulich nicht integrierten Standorte, wie z.B. die Ergänzungsstandorte, sollten zukünftig hingegen restriktiv hinsichtlich Erweiterungen oder Neuansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Sortimenten behandelt werden. Aufgrund ihrer Lage ohne Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen besitzen diese Standorte eine nur geringe bzw. keine Bedeutung als Nahversorgungsstandorte, wenngleich einzelne Anbieter in erheblichem Maße Kaufkraft binden.

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Worms lassen sich folgende allgemeine Empfehlungen ableiten:

- **Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung**
  Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit

die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Ziel der Stadt Worms ist deshalb die nachhaltige Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die bestehenden Zentren (Innenstadt und Stadtteilzentrum Pfeddersheim) und die ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorte stützt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient der Umsetzung dieses Ziels.

- **Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen**
  Auch Anbieter mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit haben eine Chance, als dezentrale Nahversorger zu funktionieren. Es sollte daher möglich sein, dass auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu auch Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 10). Wichtiger Bestandteil sollte daher die Entwicklung praktikabler Lösungen zur Erreichung dieses Ziels sein. Denkbar sind u.a. die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Stadtteilebene und die Hilfestellung für Inhaber bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen sowie ferner auch die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke (was jedoch in der Regel auch das Engagement privater Akteure erfordert). Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.

- **Erreichbarkeit verbessern**
  Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit gefunden werden.

- **Einzelhandelsbetriebe zu Nahversorgungszentren ausbauen**
  Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten (z.B. Bürgerbüro) oder Dienstleistungen (z.B. Post, Bank) zu Nahversorgungszentren erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food/Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

- **Märkte unterstützen**
  Wochenmärkte haben Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v.a. ländliches Umland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

8 Wormser Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Wormser Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist diese Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in der Stadt Worms ein wichtiges Instrumentarium für die Verwaltung.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentsspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Gewerbegebieten und – wo erforderlich – auch in Mischgebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der Zentren ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden[17]. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten

[17] vgl. dazu Urteile des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06) sowie des BverwG vom 26.03.2009 (4 C 21.07)

mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeine Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise der Verweis auf eine Auflistung zentrenrelevanter Sortimente in Einzelhandelserlassen der Länder oder auch auf Listen anderer Kommunen (z.B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft[18].

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht-zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird[19].

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente[20] zu unterscheiden sind.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ PKW-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit).
  Aufgrund der Versorgungsfunktion der Stadt Worms als Mittelzentrum in der Region kommt hier insbesondere auch den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Im Stadtteilzentrum spielen vor

---

18 Bestätigt durch zahlreiche Urteile (u.a. 2004 und 2005) des OVG Münster.

19 Vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

20 Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (s.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

allem Grundversorgungsangebote der kurz- und (ergänzenden) mittelfristigen Bedarfsstufe eine wichtige Rolle. Die Anbieter dieser Sortimente nehmen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Worms neben ihrer Versorgungsbedeutung wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Anbieter wahr.

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Nebenzentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln oder Gesundheits- und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Worms – für den innerstädtischen Einzelhandel keine Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Geschenkartikel auf, die in ihren Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Methodik zur Erstellung von Sortimentslisten

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus[21] stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).

[21] Vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

- Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende" Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts/ Einzelhandelskonzepts notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

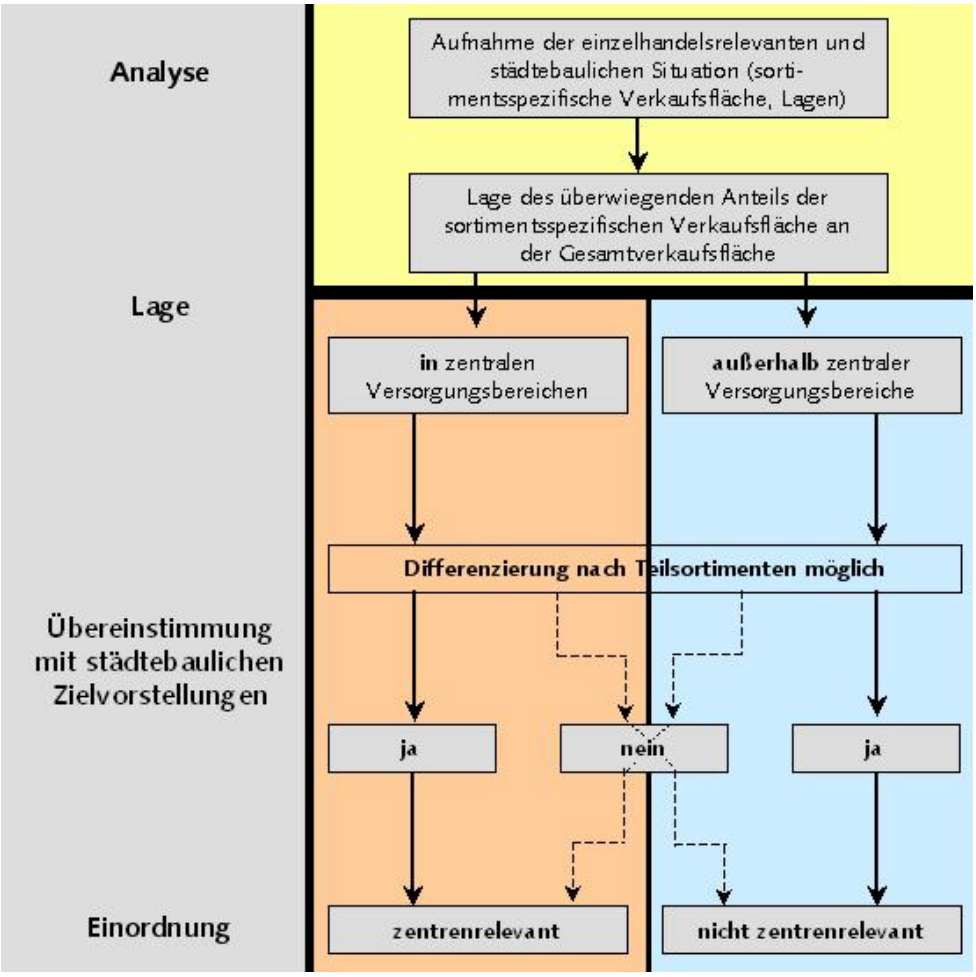
Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Worms selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Worms.

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen von Worms verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit der Wormser Zentren besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Das Vorgehen bei der Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente im Wormser Stadtgebiet ist in dem folgenden Schaubild dargestellt:

Abbildung 8: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Worms sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Worms aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Worms ergibt sich die im Folgenden dargestellte Wormser Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

Tabelle 9: Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Worms

Zentrenrelevante Sortimente (davon nahversorgungsrelevant)
Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei-/Fleischereiwaren, Nahrungs- und Genussmittel Getränke
Schnittblumen
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln) Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika (freiverkäufliche Apothekenwaren), Reformwaren
Zeitungen und Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)
Schreibwaren/Papier/Büroartikel Bücher, Antiquariat
Herren-, Damen- und Kinderbekleidung sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.) Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden
Schuhe Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
Glas, Porzellan, Feinkeramik Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren Geschenkartikel und Souvenirs
Spielwaren/Modellbau Baby- und Kleinkindartikel, Kinderwagen Künstler-, Hobby- und Bastelartikel Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Sammlerbriefmarken und -münzen
Sportbekleidung und –schuhe Sportartikel und –geräte Fahrräder und technisches Zubehör
Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen Haus-, Bett- und Tischwäsche Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Wohneinrichtungsaccessoires / Dekorationsartikel
Elektrogeräte und Zubehör
Unterhaltungselektronik und Zubehör Videokameras und Fotoartikel Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik Bild- und Tonträger Computer und Zubehör, Software
Orthopädische Artikel und Sanitätsartikel Hörgeräte Augenoptikartikel
Uhren, Schmuck

Tabelle 10: Übersicht der nicht-zentrenrelevanten Sortimente in Worms

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Möbel (inkl. Büro, Bad-, Camping- und Küchenmöbel), Antiquitäten Bodenbeläge, Teppichböden (Roll- und Einzelware) Bettwaren (z.B. Lattenroste) / Matratzen Rollläden und Markisen Gartenhäuser Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße
Bad-/Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe, Holz Eisenwaren, Beschläge Elektroinstallationsmaterial Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Farben, Lacke Fliesen Tapeten
Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse Heizungen, Kamine und (Kachel-)öfen KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör (ohne Bekleidung im Hauptsortiment) Maschinen und Werkzeuge Waffen, Angler- und Jagdbedarf Sportgroßgeräte Boote und Zubehör Erotikartikel Zoologischer Bedarf, Tierfutter

Es wird ersichtlich, dass ein Großteil der Sortimente in Worms als zentrenrelevant eingestuft wird. Die aufgeführten Warengruppen, insbesondere Bekleidung, Schuhe, Glas/Porzellan/Haushaltswaren, Parfümerie/Kosmetik, Bücher, Sportartikel, Uhren/ Schmuck etc. zählen zum festen Bestandteil eines attraktiven und breit gefächerten Innenstadtangebots. Die Angebotsbreite und –tiefe in diesen innerstädtischen Leitsortimenten sind wesentlich für die Ausstrahlungskraft eines Zentrums sowie seine kundenseitige Inanspruchnahme. Daher sind diese Sortimentsgruppen zwingend in ihrer Gesamtheit als zentrenrelevant einzustufen.

- Getränke werden zwar zuweilen nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, wenn diese in Kisten und größeren Mengen in **Getränkemärkten** eingekauft werden. Eine generelle Definition als nicht-zentrenrelevantes Sortiment ist jedoch problematisch, da nicht nur die Artikelgruppe, sondern das ganze Sortiment bewertet wird. Das in einem solchen Markt hauptsächlich angebotene Getränkesortiment gehört zweifellos zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Getränkemarkt ist kein spezielles Sortiment mit großem Flächenbedarf, sondern eine Betriebsform neben anderen Betriebsformen, in denen (auch) Getränke verkauft werden. Dass in einem Getränkemarkt Getränke auf großen Flächen angeboten werden, kann nicht die Annahme rechtfertigen, das Getränke typischerweise und damit generell einen großen Flächenbedarf erzeugen. Eine Differenzierung zwischen Getränken, die in Getränkemärkten angeboten werden einerseits und Getränken, die in anderen Betriebstypen angeboten werden, ist bei der bauplanerischen Einzelhandelssteuerung nicht vorgesehen und wäre in der Praxis auch nicht durchzuhalten. Getränke wer-

den nämlich auch kistenweise in Lebensmittelmärkten verkauft und ebenso finden sich Einzelflaschen (u.a. auch hochwertige Weine/Sekt/Spirituosen) auch in Getränkemärkten. Zudem ist die Betriebsform Getränkemarkt häufig in Nahversorgungszentren zu finden und nicht zwangsläufig auf Standorte außerhalb der Zentrenstruktur angewiesen.

- Auch wenn einzelne Produkte aus den Sortimentsgruppen **Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte** oder auch **Baby- und Kleinkindartikel** unter dem Aspekt „Transportfähigkeit" und „Flächenanspruch" eher als nicht-zentrenrelevante Sortimente einzustufen wären und heute oftmals – so auch in Worms – sogar mehrheitlich außerhalb der Zentren angeboten werden, so können diese Teilsortimente nicht generell als nicht-zentrenrelevant definiert werden. Die übergeordneten Warengruppen beinhalten insgesamt zahlreiche Sortimente/Artikelgruppen, die als wichtige Bausteine eines attraktiven und umfassenden Angebots in der Innenstadt unerlässlich sind. So zählen zum Sammelbegriff Babyartikel beispielsweise nicht nur Kinderwagen, sondern auch Bekleidung, Bücher oder Spielwaren. Auch Elektrogeräte werden heute überwiegend im Verbund mit dem zentrenrelevanten Leitsortiment Unterhaltungselektronik in Elektronikmärkten angeboten. Solche Hauptsortimentsanbieter zählen zu den wichtigsten Frequenzbringern in innerstädtischen Einzelhandelslagen. Neben Fernsehgeräten und Kühlschränken werden hier beispielsweise auch Bild- und Tonträger, Elektrokleingeräte, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, Fotoartikel und Zubehör etc. auf einem Großteil der Verkaufsfläche angeboten. Zudem besteht auch in Betrieben innerstädtischer Lagen oft die Möglichkeit, sich die Ware liefern zu lassen bzw. auch mit dem eigenen PKW abzuholen, so dass das Argument der Transportfähigkeit bei diesen Artikeln keine generelle Definition der entsprechenden Sortimente als nicht-zentrenrelevant rechtfertigt, zumal sie fast ausschließlich im Verbund mit „verwandten" zentrenrelevanten Sortimenten angeboten werden. Obwohl die relevanten Magnetanbieter der Branchen Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik in Worms heute außerhalb der Zentren angesiedelt sind (z.B. Media-Markt am Ergänzungsstandort WEP), ist es städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Worms, dass diese Sortimente zukünftig wieder als attraktiver Angebotsbaustein in der Wormser Innenstadt angeboten werden sollen.

- **Teppiche** finden sich in einigen Kommunen als **Einzelware** zwar häufig als Fachhandelsangebot innerhalb von Innenstädten wieder und sind in solchen Fällen von dem baumarktspezifischen Sortiment der Auslege-/Rollware bzw. der Bodenbelag abzugrenzen. In der Wormser Innenstadt befindet sich derzeit keine Teppichhandlung. Stattdessen werden Teppiche als Einzelware überwiegend außerhalb der Zentren bei großflächigen Wohneinrichtungsanbietern angeboten. Dies gilt auch für die Sortimente der Warengruppe **Bettwaren/Matratzen sowie Lampen/ Leuchten/Leuchtmittel**. Die räumliche Verteilung dieser Angebote in Worms ist auf Standorte außerhalb der Zentren ausgerichtet. Eine mehrheitliche „Rückverschiebung" dieser Angebote an Standorte innerhalb der Zentren wird weder als realistisch noch zwingend notwendig erachtet, weshalb diese Warengruppen als nicht-zentrenrelevant definiert werden.

- **Fahrräder und technisches Zubehör** werden in Worms auch heute noch häufig als Fachhandelsangebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt angeboten. Dieser Zustand wird aus Sicht der Stadt Worms begrüßt, weshalb die Warengruppe Fahrräder und Zubehör als zentrenrelevant definiert wird.

9 Umsetzungsempfehlungen

9.1 Ansiedlungsregeln zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Worms

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Zentrenentwicklung sollten für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden, die sowohl die o.g. Zielsetzungen, die Bewertung der Ausgangssituation und die zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren berücksichtigen.

Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt das *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Worms dar. Auch kommt ihm die Bedeutung als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt es Leitvorstellungen und Grundregeln vor, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Worms nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei isolierter Betrachtung einzelner Vorhaben nicht in jedem Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen aufgezeigt werden können. Bei solchen *Einzelfallbetrachtungen* (z.B. im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse), bei denen häufig nur bestimmte Teilbereiche des Stadtgebietes untersucht werden, liegen Auswirkungen durch absatzwirtschaftliche Umverteilungen nicht selten unterhalb einer städtebaulich relevanten Schwelle. Folgerichtig kommt somit die Einzelfallbetrachtung häufig zum Ergebnis der Verträglichkeit eines beantragten Planvorhabens.

Im Rahmen der Erarbeitung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bilden hingegen *gesamtstädtische, stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen* den übergeordneten Rahmen, aus denen grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Worms abgeleitet werden. Diese als „Ansiedlungsregeln" formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als zukünftiger Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Planvorhaben an diesen Standorten. Der wesentliche Vorteil dieser gesamtstädtischen Betrachtungsweise ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z.T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Es sollen für Worms die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als „Ansiedlungsregeln" zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d.h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß dieser Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wäre, gilt der *„passive" Bestandsschutz*. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion[22]. In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleistet.

Ansiedlungsregel 1
Großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – auch zur wohnortnahen Grundversorgung in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen angesiedelt.

- Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet sollen **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig in den definierten zentralen Versorgungsbereichen** der Stadt Worms sowie – in Abhängigkeit von der Lage und Verkaufsflächendimension – zur ergänzenden **wohnortnahen Grundversorgung** der Bevölkerung in den Siedlungsbereichen zulässig sein.

- Um die Kompatibilität und funktionale Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Innenstadt, Stadtteilzentrum) zu gewährleisten und die Nahversorgung möglichst kleinmaschig und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie positiv zu steuern**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Wormser Zentren-

[22] vgl. dazu auch: Kuschnerus, Ulrich; „ Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung"; Münster; 2004

struktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes müssen dabei räumlich beschränkt sein.

Während für den Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt lediglich die regionale Verträglichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, sollten Entwicklungen im Stadtteilzentrum bestimmte, **an der Versorgungsfunktion des Zentrums orientierte Betriebsgrößenordnungen** für der Grundversorgung dienende Lebensmittelanbieter nicht überschreiten. Die Verträglichkeit einer solchen Entwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Pfeddersheim für die Wormser Versorgungsstruktur ist grundsätzlich anzunehmen, solange eine Größendimensionierungen von bis zu **1.500 m² Verkaufsfläche für einzelne Lebensmittelmärkte**[23] nicht überschritten wird.
Grundsätzlich ist diese Verkaufsflächengrößenordnung zur Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Pfeddersheim ausreichend. Größere Betriebseinheiten können in diesem Nebenzentrum nur dann ermöglicht werden, wenn in einer Einzelfallprüfung aufgezeigt wird, dass die angestrebte Verkaufsflächengrößenordnung zur Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil bzw. Stadtbereich dient und mit den Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung vereinbar ist.

- An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dann sinnvoll und möglich sein, **wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen** und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist grundsätzlich dann anzunehmen Fall, wenn
  - es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
  - die sortimentsspezifische *Kaufkraftabschöpfung* des Planvorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet (z.B. innerhalb eines Stadtteils bzw. in einem fußläufigen *600 m – Radius)* an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von *35 %* der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)[24] der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet.

  Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 1.000 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.500 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von etwa rund 6.000 Einwohner innerhalb des Versorgungsgebietes (i.d.R. eines 600 m Radius)

[23] Diese Größendimension entspricht in etwa dem durch einen Einzelanbieter abschöpfbaren sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumen der Pfeddersheimer Bevölkerung und ist eine gängige und marktfähige Betriebsgrößenordnung für moderne Lebensmittelvollsortimenter.

[24] Diese liegt derzeit bei rund 2.054 Euro pro Einwohner (BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008

angewiesen[25]. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Worms bewegen sich die gemäß dieser Regelung möglichen Ausnahmefälle überwiegend deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m²). Größere Betriebseinheiten wären auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, so dass negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zu vermuten wären und den eingangs formulierten Zielsetzungen entgegenstehen. In jedem Fall ist eine Einzelfallbeurteilung unter Einbeziehung der o.a. Indikatoren sowie einer weiteren Abwägung erforderlich.

Als unbedenklich gelten in diesem Zusammenhang kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (an städtebaulich integrierten Standorten) wie „Nachbarschaftsläden" oder „Convenience-Stores".

Diese Ausnahmeregelung gilt aufgrund des fehlenden fußläufigen Bezugs zu Wohnsiedlungsgebieten ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe- oder Industriegebieten. Dort können jedoch Kiosks/Tankstellenshops zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung ausnahmsweise möglich sein.

Ansiedlungsregel 2:
Großflächige Einzelhandelsbetriebe/-vorhaben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) sind zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Wormser Innenstadt möglich.
Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen möglich.

- Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Wormser Stadtgebiet mit ihren jeweiligen funktionalen Zuordnungen zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Worms attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Worms zulässig sein, um diese zentralen Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.
- Um die Kompatibilität der beiden zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Standortgefüge innerhalb der Stadt Worms attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind Betriebe mit zentrenrelevan-

[25] Bei einer Flächenproduktivität von 4.000 Euro/m² für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 6.000 Euro/m² für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20 %.

tem Hauptsortiment im Stadtteilzentrum Pfeddersheim nur möglich, wenn sie die Schwelle der Großflächigkeit (800 m²) nicht überschreiten.

- Außerhalb dieser positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume können einzelne Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise möglich sein, sofern von ihnen *keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche* zu erwarten und sie mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar sind. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Nahbereich dieser Läden dienen (Läden zur Gebietsversorgung). Die Verträglichkeit von Einzelhandelsnutzungen bzw. deren Kompatibilität mit den städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung (z.B. im Rahmen von bauleitplanerischen Festsetzungen) kann vor allem anhand der Kriterien Lage, Betriebsgröße und Sortimentsstruktur vorgenommen werden. Während ein inhabergeführtes Spezialgeschäft (z.B. Modellbauartikel) in einer Größe von weniger als 50 m² Verkaufsfläche in einem Mischgebiet eher unproblematisch zu beurteilen ist, wäre ein Bekleidungsfachmarkt mit 700 m² mit Blick auf die Zielsetzung zur Entwicklung und Sicherung der Innenstadt kritisch zu prüfen und ggf. auch mit entsprechenden Begründungen auszuschließen.
  Diese Ausnahmeregel zur Zulässigkeit von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche betrifft ausdrücklich nur kleinteilige *solitäre Einzelbetriebe* in städtebaulich integrierten Lagen, d.h. Agglomerationen[26] von mehreren Einzelhandelsbetrieben der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind – sofern planungsrechtlich möglich – zu vermeiden.[27]

- An den Ergänzungsstandorten sind Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten über den genehmigten Bestand hinaus auszuschließen. Erweiterungen sind jedoch bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglich.

- An städtebaulich nicht integrierten Standorten wie z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie – in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen – auch Sondergebieten ist die (Neu-)Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Ausnahme: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten von produzieren-

[26] d.h. mehrere Einzelhandelsbetriebe in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zueinander.

[27] Im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung muss man sich jedoch von der einzelbetrieblichen Ebene lösen und den o.a. Ausnahmetatbestand bezogen auf das gesamte Plangebiet übertragen. Das bedeutet, dass das „Gefährdungspotenzial" sämtlicher möglicher einzelhandelsspezifischer Nutzungen im gesamten Plangebiet u.a. unter Berücksichtigung der Parzellenstruktur und der Baugrenzen abzuschätzen ist und dann entsprechende Festsetzungen zu formulieren sind.

den, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und/oder GI-Gebieten[28] zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

Ansiedlungsregel 3:
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und an den dafür vorgesehenen Ergänzungsstandorten angesiedelt. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind zu begrenzen.
Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und an den dafür vorgesehenen Ergänzungsstandorten sowie ausnahmsweise (nach Einzelfallprüfung hinsichtlich Lage, Größe und Sortimentsstruktur) an städtebaulich geeigneten Standorten angesiedelt.

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Worms **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gelenkt werden**. Dafür bieten sich neben der Innenstadt insbesondere die Ergänzungsstandorte „Am Gallborn“ sowie „Speyerer Schlag“ mit ihren Flächenpotenzialen, der verkehrsgünstigen Lage zum regionalen Einzugsbereich der Stadt Worms und der – im Falle des Standorts „Am Gallborn“ heute bereits bestehenden Agglomeration nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an.

- Aufgrund des bereits vorhandenen Angebots und der insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume besteht darüber hinaus in absehbarer Zeit keine dringende Notwendigkeit, weitere Flächen oder Ergänzungsstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten/auszuweisen. Die genannten **Ergänzungsstandorte „Am Gallborn“ und „Speyerer Schlag“ gelten als Vorrangstandort für Ansiedlungsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. Kap. 7.2)**. Die ungesteuerte Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (außerhalb dieser Ergänzungsstandorte)

[28] Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Innenstadt- bzw. Zentrenentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Stadt Worms insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann.
Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für **Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung)**, weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden, was dem Zielsystem zuwider liefe.
Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven an den Ergänzungsstandorten „Am Gallborn" und „Speyerer Schlag" – bei gleichzeitiger Umnutzung der bestehenden Angebotsflächen am Standort Monsheimer Straße – ist daher der Ausweisung weiterer Ergänzungsstandorte vorzuziehen.

- Die Betriebe an den **übrigen bestehenden Ergänzungsstandorten** genießen ebenfalls Bestandsschutz. Eine Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente soll an diesen Standorten nicht stattfinden. Umstrukturierungen in Richtung nicht-zentrenrelevante Angebote sind möglich, eine räumliche Ausweitung dieser Standortbereich ist nicht vorgesehen.

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente.** Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein.
  In diesem Zusammenhang geben landes- bzw. regionalplanerische Regelungen zunächst allgemein eine Begrenzung auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche vor, sollten darüber hinaus jedoch höchstens 800 m² Verkaufsfläche betragen.

Mag dies in Einzelfällen (z.B. bei großen Möbelmärkten[29]) zunächst wenig erscheinen, so ist eine solche Begrenzung in Anbetracht der teilweise kleinteiligen Angebotsstrukturen und geringen sortimentsspezifischen Verkaufsflächenvolumina mancher Branchen in der Innenstadt jedoch zwingend notwendig, da in Worms auch bei geringen Verkaufsflächenzahlen als der durch diese Regelungen vorgegebenen Flächenbeschränkungen bereits städtebaulich relevante Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen durch überdimensionierte Randsortimentsangebote auftreten können. Daher kann es im Einzelfall erforderlich sein, bei der Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne in Sondergebieten auch restriktivere Festsetzungen hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente vorzunehmen. Aufgrund der jeweils sehr unterschiedlichen Angebotsstrukturen in den einzelnen Branchen ist die Verträglichkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten jeweils im Einzelfall zu prüfen.
Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Das heißt, dass weiterhin 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.

- **Bestehende Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte** haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet (*„Aktiver" Bestandsschutz*). Darüber hinaus gehende Angebote bedürfen einer gesonderten Prüfung.

[29] Zahlreiche Betriebskonzepte größerer Möbelmärkte beinhalten wesentlich umfangreichere Flächen für zentrenrelevante Randsortimente. Hier kann ein konkreter Ansiedlungswunsch durchaus im Konflikt zu den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes stehen. Einzelbetriebliche Konzepte können jedoch nicht als Argument für eine generelle Ausnahme von Randsortimentsbeschränkungen gelten. Maßgeblich ist die Kompatibilität mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Worms, insbesondere der Verträglichkeit mit den Angebotsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet.
Ferner kann angemerkt werden, dass durchaus Betriebskonzepte von Möbelmärkten existieren, die mit einer Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente auf weniger als 10 % bzw. 800 m² kompatibel sind.

- Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und/ oder GI-Gebieten[30] zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
  - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
  - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
  - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

9.2 Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch dann ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, dass eine **erste Bewertung** von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* und der dort formulierten Zentrenhierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Ansiedlungsregeln ermöglicht. Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Zentrengefüge in der Stadt Worms zu hinterfragen. Da die Bedeutsamkeit neuer Vorhaben - lokal und stadtteilübergreifend - insbesondere von ihrer Dimension und Lage bestimmt wird, wurden im Rahmen der Ansiedlungsregeln Schwellenwerte für eine (erste) Prüfung von Neuvorhaben (aber auch Erweiterungen und Verlagerungen) definiert. Grundsätzlich sei jedoch angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Grobbewertung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.**

30 Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

Tabelle 11: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)

	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment
Zentrenkategorie I – Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt	**ja**	**ja**	**ja**
Zentrenkategorie II – Stadtteilzentrum Pfeddersheim	**≤800 m²**	**≤ 1.500 m²** (darüber hinaus: Einzelfallprüfung)	**≤ 800 m²** grundsätzlich möglich;
Ergänzungsstandorte	**nein**	**nein** (Ausnahme: Kiosks/Tankstellenshops)	**ja** **insbesondere: Am Gallborn und Speyerer Schlag** darüber hinaus: **Einzelfallprüfung** erforderlich begrenzte Randsortimente (allgemein: max. 10 % der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m²)
Sonstige solitäre Standorte:			
WR-Gebiete (gem. BauNVO)	**nein**	Läden zur Gebietsversorgung (z.B. „Nachbarschaftsläden") Ferner zulässig, wenn Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet (z.B. 600 m-Radius) <35%	**nein**
WA-Gebiete (gem. BauNVO)	Läden zur Gebietsversorgung		Läden zur Gebietsversorgung
MI-Gebiet (gem. BauNVO)	In Abhängigkeit von Lage, Größe und Sortimentsstruktur ist eine Einzelfallbeurteilung erforderlich		≤ 800 m²
GE-, GI-Gebiete (gem. BauNVO)	**Nein**	**nein** (Ausnahme: Kiosks / Tankstellenshops)	Grundsätzlich nicht vorgesehen; Ausnahmen (≤ 800 m²) sind ggf. möglich (z.B. gewachsene Bestandssituationen) und im Einzelfall zu prüfen

Anhang

Verzeichnisse

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau ... 16

Abbildung 2: Einzugsgebiet des Wormser Einzelhandels ... 22

Abbildung 3: Räumliche Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche nach Lagen ... 39

Abbildung 4: Räumliche Verteilung der gesamtstädtischen Verkaufsfläche nach Lagen – sortimentsspezifische Betrachtung ... 39

Abbildung 5: Tendenzen der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklung ... 62

Abbildung 6: Entwicklungsspielräume durch Erhöhung der Zentralitätskennziffern ... 63

Abbildung 7: Zielorientiertes Standortmodell der Stadt Worms ... 75

Abbildung 8: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten ... 96

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Worms ... 11

Tabelle 2: Angebotsbausteine wohnungsnahe (Grund-)Versorgung ... 14

Tabelle 3: Einwohnerzahlen der Wormser Stadtteile ... 21

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Worms ... 25

Tabelle 5: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich ... 26

Tabelle 6: Einzelhandelssituation in Worms nach Sortimentsbereichen ... 29

Tabelle 7: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich ... 33

Tabelle 8: Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Wormser Stadtteile ... 36

Tabelle 9: Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Worms ... 97

Tabelle 10: Übersicht der nicht-zentrenrelevanten Sortimente in Worms ... 98

Tabelle 11: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema) ... 110

Karte 1: Siedlungsstruktur des Wormser Stadtgebiets ... 20

Karte 2: Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels im Wormser Stadtgebiet ... 35

Karte 3: Einzelhandelsbesatz in der Wormser Innenstadt ... 43

Karte 4: Dichte des Einzelhandelsbesatzes in der Wormser Innenstadt ... 44

Karte 5: Einzelhandelsbesatz in Pfeddersheim 48

Karte 6: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in der Wormser Kernstadt (und angrenzenden Stadtteilen) mit 600 m-Radien 51

Karte 7: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im nördlichen Wormser Stadtgebiet mit 600 m-Radien 55

Karte 8: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im westlichen Stadtgebiet mit 600 m-Radien 56

Karte 9: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im südlichen Stadtgebiet mit 600 m-Radien 57

Karte 10: Perspektivische Standortstruktur in der Stadt Worms 76

Karte 11: Hauptgeschäftsbereich in der Wormser Innenstadt 81

Karte 12: Stadtteilzentrum Pfeddersheim 82

Karte 13: Ergänzungsstandort „WEP“ 85

Karte 14: Ergänzungsstandort „Am Gallborn“ 85

Karte 15: Ergänzungsstandort „Petrus-Dorn-Straße“ 86

Karte 16: Ergänzungsstandort „Klosterstraße“ 86

Karte 17: Perspektivischer Ergänzungsstandort „Speyerer Schlag“ 87

Karte 18: Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Wormser Stadtgebiet in städtebaulich integrierter Streulage (farbig dargestellt) sowie innerhalb der Zentren und Ergänzungsstandorte bzw. in städtebaulich nicht integrierten Streulagen (grau dargestellt) 89

Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf- Einzelhandelsrelevanten- Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der Gesellschaft für Konsum-Markt- und Absatzforschung (GfK) oder der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG in Nürnberg ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde/Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v.a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas/Porzellan/Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 qm) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zuwiderlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschriebt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde/Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Kernsortiment/Randsortiment

Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zuglich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i.d.R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z.B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000-3.000 Artikel) im Vergleich zu z.B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z.B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 qm.

Nahversorgungsrelevantes Sortiment

Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.

Nahversorgungsstandort

Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i.d.R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.

Nahversorgungszentrum

Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z.B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i.d.R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht-integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i.d.R. nicht gegeben.
Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i.d.R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z.B. GPK/Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 qm bzw. 5.000 qm, umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil);Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Marktkauf, Kaufland).

Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort

Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i.d.R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

Sortimentsliste (ortstypische)

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.
Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).
Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z.B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

Stadtteilzentrum

Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i.d.R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Le-

bensmitteldiscounter (z.T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z.B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.

Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.

Umsatzkennziffer

Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

Verbrauchermarkt

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 qm, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamtstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde/Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

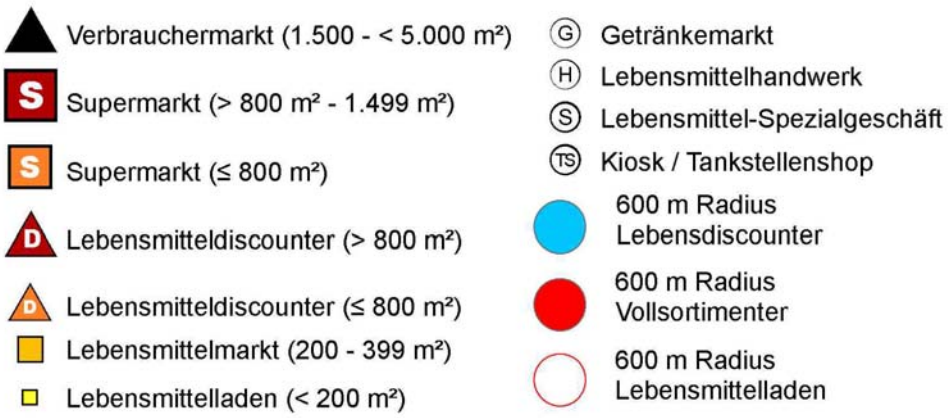
Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtpunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/-präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich

günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z.B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zeichenerklärung zu den Karten im Kapitel wohnortnahe Grundversorgung