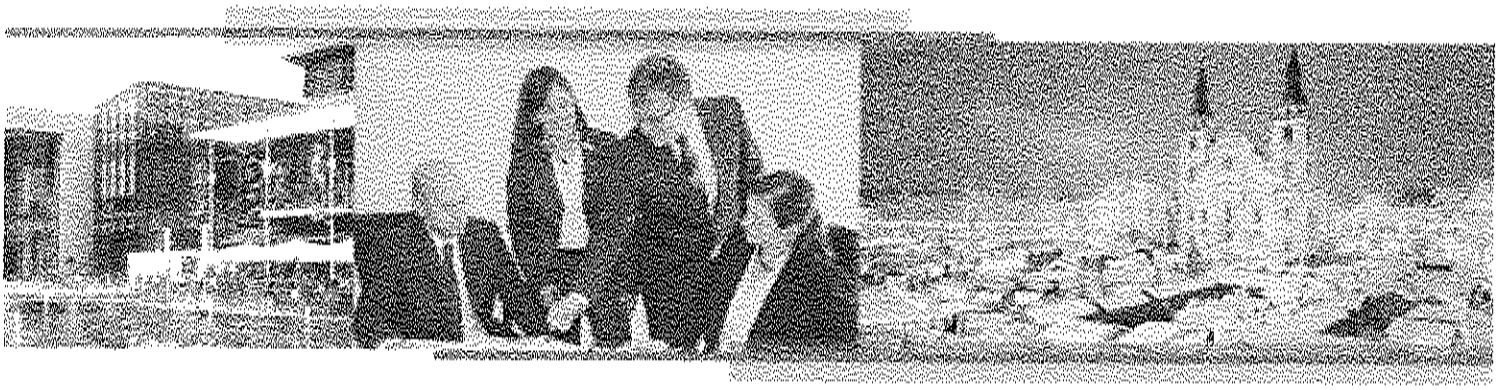


Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde

GAU-ALGESHEIM

mit Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes in der Ortsgemeinde Ockenheim

Auftraggeber:	Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim
Projektleitung:	Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Projektbearbeitung:	Dipl.-Geogr. Eileen Schmeckenbecher

Ludwigsburg, Juni 2012

GMA
Beratung und Umsetzung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
Hohenzollernstr. 14, 71638 Ludwigsburg
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Telefon: 07141 / 9360-0 Telefax: 07141 / 9360-10
eMail: info@gma.biz, http://www.gma.biz

Vorbemerkung

Im März 2012 erteilte die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die der Verbandsgemeinde angehörigen Ortsgemeinden Appenheim, Bubenheim, Engelstadt, Nieder-Hilbersheim, Ober-Hilbersheim, Ockenheim, Schwabenheim a.d.S. und die Stadt Gau-Algesheim. Die Untersuchung soll als Grundlage für eine geordnete und nachhaltige verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Verbandsgemeindegebiet dienen. Dabei steht insbesondere die Entwicklung im Bereich der Lebensmittelversorgung im Fokus.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung wurde im April 2012 eine Komplett-erhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim durchgeführt. Darüber hinaus standen der GMA Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes, der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung. Die Daten der Untersuchung wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen ausgewertet.

Die vorliegende Analyse dient der Entscheidungsvorbereitung und Entscheidungsfindung für kommunalpolitische und bebauungsplanrechtliche Fragestellungen und unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, im Juni 2012
BE / SEI - aw

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

Teil A	**- Einzelhandelskonzept**	**1**
I.	**Grundlagen**	**1**
1.	Aufgabenstellung	1
2.	Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	2
2.1	Allgemeine Tendenzen im Einzelhandel	2
2.2	Aktuelle Trends im Lebensmitteleinzelhandel	4
3.	Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	7
II.	**Situationsanalyse**	**13**
1.	Makrostandort Verbandsgemeinde Gau-Algesheim	13
2.	Standortgefüge des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim	17
3.	Aktueller Einzelhandelsbestand der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim	21
4.	Einzelhandelsausstattung im Vergleich mit anderen Gemeinden	25
III.	**Nachfragestruktur im Einzelhandel**	**27**
1.	Marktgebiet und Bevölkerung	27
2.	Kaufkraftpotenzial	28
2.1	Grundlagen der Kaufkraftberechnung	28
2.2	Kaufkraftvolumen im Jahr 2012	28
3.	Zentralitätskennziffern	29
IV.	**Entwicklungspotenziale der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim**	**31**
1.	Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose für das Jahr 2020	31
2.	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale der Verbandsgemeinde	32

V. Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim 35

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim 35

2. Nahversorgungskonzept 37

2.1 Nahversorgungsstrukturen – Status-quo-Situation 37

2.2 Potenzielle Entwicklungsstandorte 42

2.3 Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim 47

3. Standortkonzept 48

3.1 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche 48

3.2 Zentrale Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim 49

4. Sortimentskonzept 62

Teil B - Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes in der Ortsgemeinde Ockenheim 65

I. Grundlagen 65

1. Aufgabenstellung 65

2. Ausgewählte Betriebstypendefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel 66

2.1 Der Betriebstyp 66

2.2 Sortimentsstruktur 67

II. Standortbeschreibung und Standortbewertung 69

1. Makrostandort Ortsgemeinde Ockenheim 69

2. Mikrostandort Mainzer Straße 70

III. Nachfragepotenzial 72

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung 72

2.	Projektrelevante Kaufkraft	75
IV.	**Projektrelevante Wettbewerbssituation**	**76**
V.	**Auswirkungen des Vorhabens**	**79**
1.	Marktanteilkonzept und Umsatzerwartung	79
2.	Wirtschaftliche Auswirkungen	80
3.	Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen	82
Teil C - Zusammenfassung		**84**
I.	**Einzelhandelskonzept**	**84**
II.	**Auswirkungsanalyse**	**86**

Teil A - Einzelhandelskonzept

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim besteht aus den Ortsgemeinden Appenheim, Bubenheim, Engelstadt, Nieder-Hilbersheim, Ober-Hilbersheim, Ockenheim, Schwabenheim a.d.S. und der Stadt Gau-Algesheim. Die Versorgungseinrichtungen, insbesondere auch der Einzelhandel, konzentrieren sich v. a. auf die Ortsgemeinde Gau-Algesheim. In den Ortskernen der anderen Ortsgemeinden existieren nur zum Teil Nahversorgungsangebote, welche eine Grundversorgung der Bevölkerung gewährleisten. Somit gilt es, neben dem Aufzeigen der generellen Entwicklungsperspektiven die Möglichkeiten zur langfristigen Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der Nah- bzw. Grundversorgung in allen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde zu prüfen. Aktuell besteht eine konkrete Anfrage bezüglich der Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes in der Ortsgemeinde Ockenheim; auch diese Option wird geprüft.

Vor dem Hintergrund der demografischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sowie den betrieblichen Anforderungen heutiger Einzelhandelsanbieter stellt das Einzelhandelskonzept zudem Maßnahmen und Strategien für die zukünftige Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim vor.

Im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die VG Gau-Algesheim werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Darstellung aktueller Trends in der Einzelhandelsentwicklung, im Zusammenhang mit Veränderungen des Angebots- und Nachfrageverhaltens
- Darstellung und Bewertung der Strukturdaten der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sowie der angehörigen Ortsgemeinden
- Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

- Abgrenzung des Marktgebietes für den Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim und Berechnung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials für die Jahre 2012 und 2020
- Bewertung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim im Vergleich zu anderen Gemeinden anhand geeigneter Kennziffern
- Entwicklung eines Leitbildes für die Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sowie der angehörigen Ortsgemeinden (Nahversorgungskonzept / Standortkonzept / Sortimentskonzept).

2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Eine Beurteilung der Entwicklungschancen der Einzelhandelsstandorte in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim kann nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends des Einzelhandels in Deutschland erfolgen. Nachfolgend werden daher die strukturprägenden Aspekte des Wandels auf der Nachfrage- und Angebotsseite dargestellt.

2.1 Allgemeine Tendenzen im Einzelhandel

Auf der **Nachfrageseite** sind folgende wesentliche Veränderungen hervorzuheben:

- **Verändertes Ausgabeverhalten:** Von der Steigerung der Konsumausgaben der privaten Haushalte in den letzten Jahren konnte der Einzelhandel nur unterproportional profitieren. So sank zwischen 1990 und 2009 der Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben von ca. 36 auf 28 %[1], während gleichzeitig die Ausgaben für Miete, Freizeit und sonstige Lebenshaltungskosten anstiegen. Dabei stiegen die Lebenshaltungskosten auch absolut deutlich stärker als die Einzelhandelspreise. Für das Jahr 2010 prognostiziert das Statistische Bundesamt einen Anteil des Einzelhandels am privaten Verbrauch von nur noch 25 %.
- **Ausdifferenzierung der Nachfrage:** Die ursprünglich trennscharfe Unterscheidung der Verbraucher in Zielgruppen wird zunehmend von einem sog. „hybriden" Kunden abgelöst, der nicht mehr entweder „Billigprodukte" oder „Exklusives" will sondern vielmehr beides. Das hybride Kaufverhalten führt zu einem Verlust der

[1] Quelle: Statistisches Bundesamt.

Mitte. Der Marktanteil hochwertiger Produkte steigt leicht, der von Billigprodukten deutlich an, während das mittlere Preissegment zurückgehen wird.

- **Gestiegene Mobilität:** Durch die allgegenwärtige Verfügbarkeit des Autos entwickelten sich autokundenorientierte Einzelhandelsstandorte, welche außerhalb geschlossener Siedlungsbereiche liegen. Als besonders profitabel erwiesen sich Einzelhandelsstandorte an Schnittstellen von überregionalen Verkehrsachsen, Durchgangs- und Ausfallstraßen mit hoher Verkehrsfrequenz.
- Als weiterer wichtiger Trend im Verbraucherverhalten ist das **steigende Anspruchsniveau bei abnehmender Toleranz** (z. B. Beeinträchtigungen durch Laufwege zum Geschäft, Ladenschlusszeiten) zu benennen, das eine sinkende Standort- und Unternehmensbindung zur Folge hat. So ist der moderne Verbraucher informiert, vergleicht Angebote und akzeptiert auch weitere Wege, um bestimmte Käufe zu tätigen.

Auf der **Angebotsseite** gewinnen folgende Trends an Einfluss auf die Einzelhandels- und Standortentwicklung:

- **Wachstum der Einzelhandelsflächen:** Der zurückhaltenden Nachfrage steht ein nach wie vor dynamisches Wachstum der Einzelhandelsflächen gegenüber. So stieg die Verkaufsfläche zwischen 1995 und 2009 in Deutschland um ca. 6 %. Im selben Zeitraum stiegen die Umsätze um nur 5 %, sodass eine abnehmende Flächenproduktivität die Folge ist. Auch zukünftig wird sich der Verkaufsflächenzuwachs überwiegend außerhalb der Stadt- und Ortszentren vollziehen. Als Folge wird ein Verdrängungswettbewerb ausgelöst, welcher v. a. zu Lasten der integrierten Stadtteilzentren und Nahversorgungslagen gehen kann.
- **Entwicklung der Betriebstypen:** Mit den Flächen- und Umsatzentwicklungen ging ein Rückgang der Beschäftigtenzahl im Einzelhandel einher. Als Ursache hierfür ist auch eine Veränderung der Bedeutung der Betriebstypen zugunsten personalextensiver Formate zu nennen. So sank der Marktanteil der traditionellen Bediengeschäfte seit 1980 kontinuierlich, während v. a. die Marktanteile filialisierter Fachgeschäfte und preisbetonter Betriebstypen wie Fachmärkte, Lebensmitteldiscounter und Sonderpostenmärkte wuchsen. Während Fachmärkte Anfang der 1980er Jahre erst etwa 3 % des Einzelhandelsumsatzes erzielen konnten, stieg ihr Marktanteil bis zum Jahr 2009 auf etwa 23 % an[1]. Da v. a. in traditionellen Stadt- /

[1] Quelle: EHI Retail Institute: Handel aktuell 2009 / 2010.

Ortskernen Fachmarktkonzepte nur mit erheblichen Anstrengungen in historischer Bausubstanz unterzubringen sind, ist ein weiterer Ausbau dieses Betriebstyps in nicht integrierten, autokundenorientierten Lagen zu erwarten.

- **Zunehmende Preisaggressivität und Konzentration:** Besonders in Deutschland resultiert die Konzentration aus der Enge und Sättigung der Marktlandschaft und der anhaltenden Verbraucherzurückhaltung, auf die die Branche fast ausschließlich mit aggressivem Preiswettbewerb reagiert. In vielen Sortimentsbereichen regiert seit Jahren ein zunehmend harter Preiswettbewerb, mit entsprechenden Auswirkungen auf die betriebswirtschaftliche Situation der Betriebe wie auch auf die Branchenstruktur selbst. In der Folge scheiden v. a. kleinflächige und unproduktive Betriebe in ungünstigen Standortlagen aus dem Wettbewerb aus. Unternehmensübernahmen bzw. -abgaben, Fusionen oder Kooperationen tragen zusätzlich zur Konzentration bei. Der Marktanteil von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2,5 Mrd. € liegt derzeit bei ca. 53 % und könnte in den kommenden Jahren auf etwa 80 % anwachsen[1]. Im Lebensmitteleinzelhandel beträgt der Marktanteil der führenden acht Handelsgruppen bereits jetzt über 98 %[2].
- **Das Internet- und Tele-Shopping wächst:** Vor allem in den Branchen Bücher, Elektrogeräte, Textilien, Geschenkartikel oder Spielwaren werden Internet- und Tele-Shopping verstärkt relevante Marktanteile an sich binden können. Anbieter sind nicht nur auf das Online-Geschäft spezialisierte Firmen (z. B. Amazon, HSE 24) sondern auch „normale" Filialunternehmen (z. B. Tchibo, Lidl, IKEA, Schlecker).

2.2 Aktuelle Trends im Lebensmitteleinzelhandel

Als wesentliche Entwicklungen v. a. auch im Hinblick auf die heutigen Standortanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel können folgende Aspekte festgehalten werden:

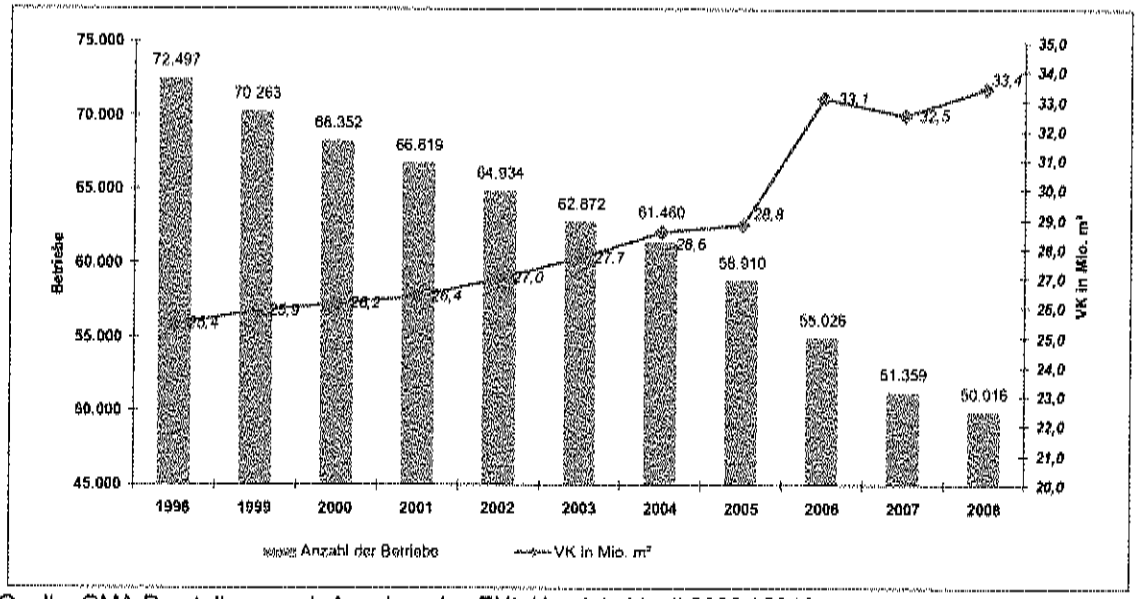
- **Konzentration und Filialisierungstendenzen:** Die Zahl der Betreiber von Supermärkten und Discountern hat sich in den letzten 20 Jahren auf eine Hand voll leistungsfähiger Anbieter reduziert, die bundesweit tätig sind. Inhabergeführte, kettenunabhängige Geschäfte sind kaum noch anzutreffen.

1 Quelle: EHI Retail Institute: Handel aktuell 2009 / 2010.

2 Quelle: EHI Retail Institute: Handel aktuell 2009 / 2010.

- **Rückzug aus Wohnlagen:** Seit mehreren Jahren ist ein Rückzug von Einzelhandelsbetriebe sowohl im ländlichen Raum als auch in Stadtteilen und Wohngebieten festzustellen. Die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und kurzfristigen Bedarfsgütern (z. B. Zeitschriften, Blumen, Drogerie-, Apothekerwaren) ist oft nicht mehr möglich. Dadurch geraten auch konsumnahe Dienstleister wie Frisör, Reinigung, Sparkasse oder Post unter Druck. Gebiete mit weniger als 3.000 – 4.000 Einwohnern bieten nur selten das erforderliche Marktpotenzial für eigene Lebensmittelmärkte im Sinne von Nahversorgern. In jüngster Vergangenheit zeichnen sich aber verstärkt Bemühungen ab, alternative Nahversorgungskonzepte (z. B. Kleinflächenkonzepte, Integrationsmärkte, Genossenschaftsläden, Ladengemeinschaften und einige mehr) zu schaffen.

Abbildung 1: Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels



Quelle: GMA-Darstellung nach Angaben des EHI, Handel aktuell 2009 / 2010.

- **Gezielte Standortanforderungen:** Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Standortnachfrage auf wenige Standorte, die bestimmte Anforderungen (z. B. Grundstücksgröße, Erreichbarkeit, Einsehbarkeit) erfüllen müssen. Das unternehmerische Standortwahlverhalten divergiert dabei häufig mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Kommunen.
- **Größenstruktur von Lebensmittelmärkten:** Während Supermärkte der ersten Generation noch mit Verkaufsflächen zwischen 300 und 400 m² errichtet wurden, werden mittlerweile Verkaufsflächen um 1.500 m² als marktgerecht angesehen.

Der Trend zu größeren Verkaufsflächen ist auch bei Discountmärkten feststellbar. Discounter, die bislang überwiegend Verkaufsflächen zwischen 500 – 700 m² aufwiesen, realisieren inzwischen Verkaufsflächen bis 1.400 m².

- **Betriebstypen:** Zurzeit ist eine Konzentration der Verkaufsflächen auf großflächige Betriebsformen wie Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser sowie v. a. auf Lebensmitteldiscountmärkte erkennbar. Die expansivsten Tendenzen sind derzeit bei den Lebensmitteldiscountmärkten zu beobachten. Der Marktanteil der Betriebsform Discounter am gesamten Lebensmitteleinzelhandel konnte in den vergangenen Jahren auf heute ca. 42 % gesteigert werden.

Abbildung 2: Lebensmittelhandel im Wandel

Quelle: GMA-Darstellung 2012

Ein bezeichnender Strukturunterschied zwischen den Betriebstypen Supermarkt, Verbrauchermarkt und Discountmarkt ist die **Artikelanzahl**. Dabei ist im Vergleich zu allen anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels für den Lebensmitteldiscountmarkt die geringste Anzahl der geführten Artikel zu erwähnen. So werden in einem Lebensmitteldiscounter nur etwa 20 % der Artikel eines Supermarktes geführt:

- Lebensmitteldiscounter: ∅ ca. 2.000 Artikel
- Supermarkt: ∅ ca. 10.500 Artikel
- Großer Supermarkt: ∅ ca. 25.000 Artikel
- SB-Warenhäuser: ∅ ca. 51.000 Artikel.[1]

3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)
In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind **Einzelhandelsbetriebe** nach Maßgabe der **§§ 2 bis 9 BauNVO** – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO)
- in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für **Einzelhandelsgroßbetriebe** enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 1990 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

[1] Quelle: EHI Retailinstitute, Handel aktuell 2009 / 2010 (ca.-Werte, gerundet).

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Stadt und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden.

Neben den Instrumentarien des BauGB und der BauNVO ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch eine landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten vorgesehen.

Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz

Die für die Bewertung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wesentlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz treffen folgende Aussagen:

Zentralitätsgebot (Z 57)

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche[1] kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung[2] der Bevölkerung erforderlich ist.

Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58)

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Betriebe („zentrale Versorgungsbereiche" i. S. des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

---

1 Die Verkaufsfläche umfasst i. d. R. alle Flächen eines Betriebe, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

2 Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.

Ergänzungsstandorte (Z 59)

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60)

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Agglomerationsverbot (Z 61)

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenabgrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Kapitel 2.3.3. Einzelhandel und Dienstleistungen werden folgende Ziele formuliert:

G1 Bevölkerung und Wirtschaft in allen Teilen der Region sollen bedarfsgerecht mit Waren und Dienstleistungen versorgt werden.

G2 Die Deckung des täglichen Bedarfs soll soweit wie möglich wohnortnah erfolgen. Dies gilt vor allem für den dünn besiedelten ländlichen Raum.

Z1 Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich in Zentralen Orten vorzusehen (Konzentrationsgebot) und mit mehr als 2000 qm Geschossfläche in der Regel nur in Mittel- und Oberzentren zulässig.

Z2 Einkaufszentren, Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind in der Regel in enger räumlicher und funktionaler Verbindung zu den Wohnsiedlungsgebieten bzw. den vorhandenen zentralen Einkaufsbereichen zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).

G3 Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, insbesondere für solche, die durch einen besonders hohen Flächenanspruch gekennzeichnet sind, können Ausnahmen zugelassen werden.

Z3 Nicht integrierte Einzelhandelsstandorte dürfen die Entwicklung des eigenen Orts- bzw. Stadtzentrums nicht behindern. Dies gilt insbesondere dort, wo das Orts-/ Stadtzentrum gemessen an der von dem zentralen Ort zu übernehmenden Funktion relativ schwach ausgebildet ist oder wo der Erfolg von Stadtsanierungen und Stadtumbauten in Frage gestellt wird.

Z4 Die Ansiedlung von Einkaufszentren, von Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben und großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf die integrierten Geschäftszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen. Die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs darf in benachbarten Stadtteilen und kleineren Gemeinden nicht gefährdet werden.

Z5 Die Geschossfläche von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren soll so bemessen sein, dass ihr Einzugsbereich nicht über den Versorgungsbereich des Zentralen Ortes hinausreicht.

G4 Zur Umsetzung wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe in Industrie- und Gewerbegebieten bauleitplanerisch auszuschließen bzw. Bebauungspläne, die eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben noch zulassen, rechtzeitig zu ändern.

Grundsätzlich ist an dieser Stelle anzuführen, dass innerhalb der Verbandsgemeinde die Ortsgemeinde Gau-Algesheim die zentralörtliche Funktion eines **Grundzentrums** einnimmt. Der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe führt hierzu aus:

„**Grundzentren** sind vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, soweit dies für deren Tragfähigkeit und zur Entwicklung des Nahbereichs erforderlich ist.

Sie haben die Funktion,

- in den ländlichen Räumen das erreichte Niveau der öffentlichen Versorgung zu sichern, besondere Funktionen für ihren Nahbereich zu übernehmen und damit zur Aufrechterhaltung der besiedelten Kulturlandschaft beizutragen. In den ländlichen Räumen ist der Bereitstellung einer dauerhaft wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorrang gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen,
- in den hochverdichteten und verdichteten Räumen durch Schwerpunktbildung die Siedlungsstruktur zu gliedern und Freiräume zu sichern." (LEP III, Ziffer 2.4.3.7)."

Im konkreten Fall umfasst der Nahbereich neben dem Grundzentrum Gau-Algesheim auch die sonstigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim (Appenheim, Bubenheim, Engelstadt, Nieder-Hilbersheim, Ober-Hilbersheim, Ockenheim, Schwabenheim a.d.S.).

II. Situationsanalyse

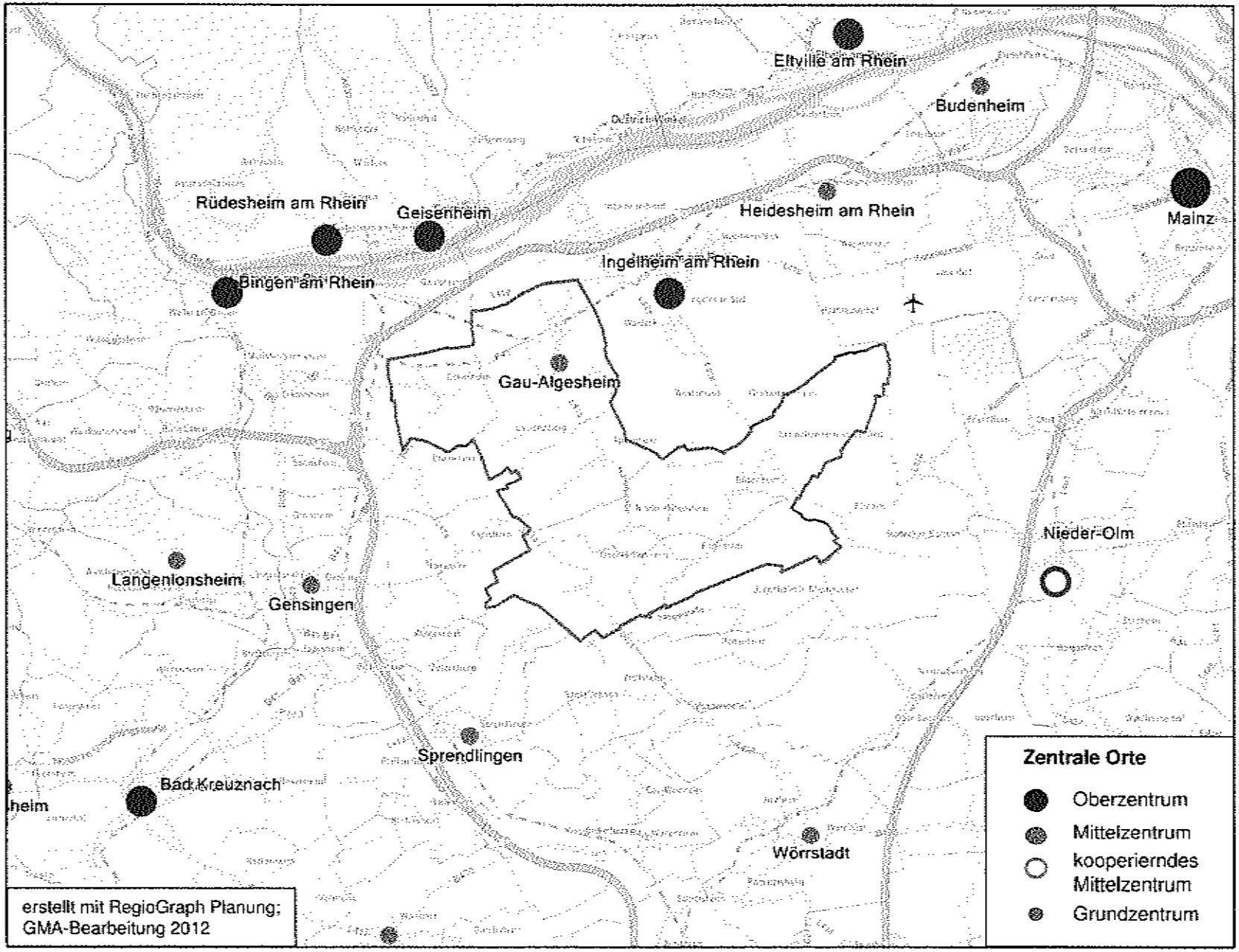
1. Makrostandort Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Die **Verbandsgemeinde Gau-Algesheim** setzt sich aus den Ortsgemeinden Appenheim, Bubenheim, Engelstadt, Nieder-Hilbersheim, Ober-Hilbersheim, Ockenheim, Schwabenheim a.d.S. und der Stadt Gau-Algesheim zusammen. Dabei übernimmt die Stadt Gau-Algesheim die Funktion eines Grundzentrums für die der Verbandsgemeinde zugehörigen Ortsgemeinden. Den anderen Ortsgemeinden kommt lt. Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe keine zentralörtliche Funktion zu. Das Gebiet der Verbandsgemeinde gehört regionalplanerisch dem Mittelzentrum Ingelheim an, welches für Gau-Algesheim eine übergeordnete Versorgungsfunktion einnimmt.

Die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim liegt **räumlich** im Zentrum des Landkreises Mainz-Bingen. Die Verbandsgemeinde befindet sich in einem verdichteten Raum und ist naturräumlich dem Rheinhessischen Hügelland zuzuordnen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Mittelzentren Bingen und Ingelheim sowie die Verbandsgemeinden Sprendlingen-Gensingen und Nieder-Olm. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Mainz ca. 20 km östlich der Verbandsgemeinde. Die acht Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim verteilen sich über ein relativ großes Gebiet, sodass von einer stark dispersen Siedlungsstruktur zu sprechen ist.

Die **verkehrliche Anbindung** der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim wird v. a. über die Bundesstraße B 41 gewährleistet. Mehrere Landesstraßen verbinden zudem die Ortsgemeinden untereinander. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Ingelheim-West und Bingen-Gaulsheim, die jeweils ca. 2 km entfernt liegen. Somit besteht Anschluss an die Autobahn A 60 (Bingen – Mainz – Rüsselsheim) und die A 61 (Koblenz – Bingen – Speyer). Außerdem ist die Verbandsgemeinde mit Bahnhöfen in den Ortsgemeinden Gau-Algesheim und Ockenheim an das Netz der Deutschen Bahn angebunden.

Karte 1: Lage der VG Gau-Algesheim und zentralörtliche Struktur



Die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zählt derzeit rd. **16.300 Einwohner**[1], wovon der größte Anteil auf die Stadt Gau-Algesheim (ca. 6.583 Einwohner), auf Ockenheim (ca. 2.503 Einwohner) und Schwabenheim (ca. 2.582 Einwohner) entfällt. In den letzten Jahren konnte die Verbandsgemeinde Einwohnergewinne in Höhe von ca. 4,4 % verzeichnen und liegt damit leicht unter dem Durchschnitt des Landkreises Mainz – Bingen (+ 5,4 %), aber deutlich besser als das benachbarte Ingelheim (- 2,1 %) und die VG Rhein-Nahe (- 2,2 %) im gleichen Zeitraum (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in der Region

Daten Gemeinde / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2001 – 2011	
	2001	2011	absolut	relativ
Appenheim	1.340	1.410	+ 70	5,2
Bubenheim	824	852	+ 28	3,4
Engelstadt	719	750	+ 31	4,3
Gau-Algesheim	6.307	6.583	+ 276	4,4
Nieder-Hilbersheim	649	624	- 25	-3,9
Ober-Hilbersheim	976	1.032	+ 56	5,7
Ockenheim	2.264	2.503	+ 239	10,6
Schwabenheim	2.573	2.582	+ 9	0,3
VG Gau-Algesheim	**15.652**	**16.336**	**+ 684**	**4,4**
VG Rhein-Nahe	15.344	15.004	- 340	-2,2
Ingelheim	24.820	24.308	- 512	-2,1
LK Mainz-Bingen	**194.447**	**204.983**	**+ 10.536**	**5,4**

Quelle: Statistisches Bundesamt , Stand jeweils 30.06.
GMA-Berechnungen 2012 (ca.-Werte gerundet).

[1] Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand: 30.06.2011.Das Statistische Bundesamt berücksichtigt nur Einwohner mit Hauptwohnsitz. Hingegen nimmt das kommunale Melderegister auch Einwohner mit Nebenwohnung in Gau-Algesheim auf; demnach leben in der Verbandsgemeinde 17.233 Personen. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird im Folgenden der Wert des Statistischen Bundesamtes herangezogen.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig **Beschäftigten** am Arbeitsort in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim beträgt rd. 2.229 Personen[1]. Per Saldo übersteigt der Anteil der Auspendler den der Einpendler bei weitem. Am 30.06.2010 standen rd. 5.656 Auspendler ca. 1.645 Einpendlern gegenüber. Dies verdeutlicht die hohe Bedeutung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim als Wohnort.

Die Stadt **Gau-Algesheim** liegt im Norden der Verbandsgemeinde, direkt an Ingelheim angrenzend, und bildet aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion den versorgungsstrukturellen Schwerpunkt der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim. Die wesentlichen Versorgungseinrichtungen von Gau-Algesheim konzentrieren sich entlang der Langgasse, um den Marktplatz und entlang der Ockenheimer Straße, welche auch die Haupterschließungsachse der Ortsgemeinde darstellt. Kompakte bauliche Strukturen prägen den Stadtkern. Die Wohngebiete befinden sich zum Teil in Hanglage. Im Nordosten des Stadtgebietes befindet sich zwischen Rheinstraße und Bahnlinie ein Gewerbegebiet, welches nahtlos an den Ingelheimer Siedlungsrand anschließt.

Die Ortsgemeinden **Appenheim, Nieder-Hilbersheim** und **Ober-Hilbersheim** reihen sich entlang des Welzbachtales in südlicher Richtung von Gau-Algesheim auf. Landwirtschaftlich genutzte Flächen (v. a. Weinbau) liegen zwischen den Ortsgemeinden. Die Landesstraße 415 stellt die vorrangige Erschließungsachse der drei Ortsgemeinden dar. Die Ortsgemeinden übernehmen überwiegend Wohnfunktionen und verfügen nur über geringfügige Versorgungsstrukturen. Dies gilt auch für die Ortsgemeinde **Engelstadt**, die über die Kreisstraße 17 mit Nieder-Hilbersheim verbunden ist.

Die Ortsgemeinde **Schwabenheim** befindet sich im Südosten der Verbandsgemeinde. Mit der Landesstraße 428 besteht eine sehr gute Verkehrsverbindung nach Ingelheim, das schneller zu erreichen ist als Gau-Algesheim. Als zweitgrößte Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde verfügt Schwabenheim über einige grundlegende Versorgungseinrichtungen, u. a. einen Lebensmittel-Discountmarkt. Im Umfeld des Marktplatzes sind auch einige gastronomische Angebote anzutreffen. **Bubenheim** liegt nur wenige hundert Meter südwestlich von Schwabenheim. Die Ortsgemeinde besitzt aufgrund ihres geringen Bevölkerungspotenzials keinerlei versorgungsstrukturelle Bedeutung.

[1] Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2010

Ockenheim, im Nordwesten der Verbandsgemeinde gelegen, ist die drittgrößte Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde. Die Bundesstraße 41 stellt die Verbindung in das ca. 3,5 km östlich gelegene Gau-Algesheim her. Entlang der Bahnhofstraße im alten Ortskern sind vereinzelte Versorgungseinrichtungen vorhanden, doch weisen Leerstände auf eine rückläufige Versorgungsbedeutung hin. Hingegen gewinnt die Wohnfunktion, insbesondere durch ein größeres Neubaugebiet am westlichen Siedlungsrand, an Bedeutung. Der überwiegende Teil der Siedlungsfläche befindet sich in flachem Gelände, nur wenige Straßenzüge sich topographisch höher gelegen (Am St. Jakobsberg).

2. Standortgefüge des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

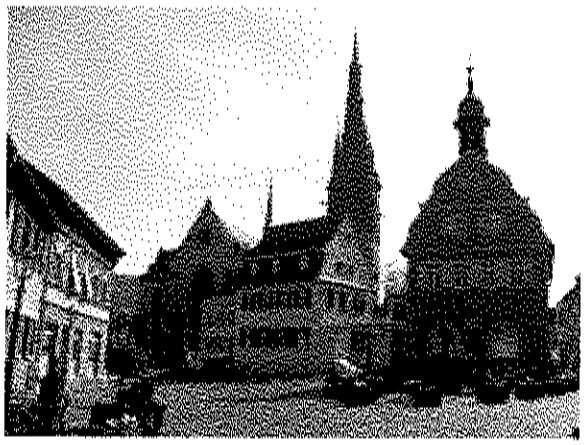
Die Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim lassen sich wie folgt charakterisieren:

- In **Gau-Algesheim** ist der Einzelhandelssektor deutlich größer als in den übrigen Ortsgemeinden. Im Bereich Lebensmittel und Getränke sind 4 Bäckereien, eine Metzgerei und 8 weitere Kleinanbieter vorhanden, sowie die Lebensmittelmärkte Edeka, Penny, Aldi und Planz Biomarkt. Weiter sind im kurzfristigen Bedarfsbereich der Schlecker-Drogeriemarkt, 2 Apotheken und das Blumengeschäft Art Floral zu nennen. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind mehrere Anbieter im Modebereich ansässig (Schatztruhe, Beates Moden, Hedis Modeecke, Linchens Bekleidung, Schuhe Weiner). 2 Anbieter von Schreibwaren (Aumüller, Creativ Handarbeit) und ein Modellbahngeschäft im Gewerbegebiet ergänzen das Angebot. Im langfristigen Bedarfsbereich sind die meisten Anbieter dem Segment Einrichtung und Heimdekor zuzurechnen (Bella Casa, Cubiculina, Mayer Wohndekor, Farbenstudio Hattamar, Foto König). 3 Anbieter von Motor- / Gartengeräten finden sich in Gau-Algesheim (Zimmermann, Jahnke & Wessel, Jahnke). Darüber hinaus gibt es im langfristigen Bedarfsbereich noch einen Juwelier und einen Optiker am Marktplatz sowie Fahrrad Schön in der Ingelheimer Straße und Elektro Rohleder in der Gartenfeldstraße.

  Der Geschäftsbesatz in Gau-Algesheim konzentriert sich auf die Langgasse, die Ockenheimer Straße und den Marktplatz. Hier sind ausschließlich kleinteilige Geschäfte zu finden. Ergänzt werden die Einzelhandelsbetriebe durch Dienstleistungen (u. a. Kreditinstitute, Versicherungen), Gastronomie sowie öffentliche Einrichtungen (u. a Rathaus). Größere Magnetbetriebe gibt es nicht. Der Angebots-

schwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (u. a. Bäcker, Metzger, Mode); vereinzelt ist jedoch auch auf Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs hinzuweisen. Der erweiterte Innenstadtbereich umfasst die Ockenheimer Straße und die Bahnhofstraße. Die wesentlichen Lebensmittelanbieter der Ortsgemeinde befinden sich an der Rheinstraße unweit der Innenstadt (Penny Lebensmitteldiscounter, Edeka Supermarkt) und an der Rheinstraße an der Stadtgrenze zu Ingelheim (Aldi Lebensmitteldiscounter; der Standort ist aus Sicht der Gau-Algesheimer Wohnbezirke als peripherer Solitärstandort zu bezeichnen).

Fotos: Gau-Algesheim, Marktplatz und Ockenheimer Straße



Quelle: GMA-Aufnahmen 2012

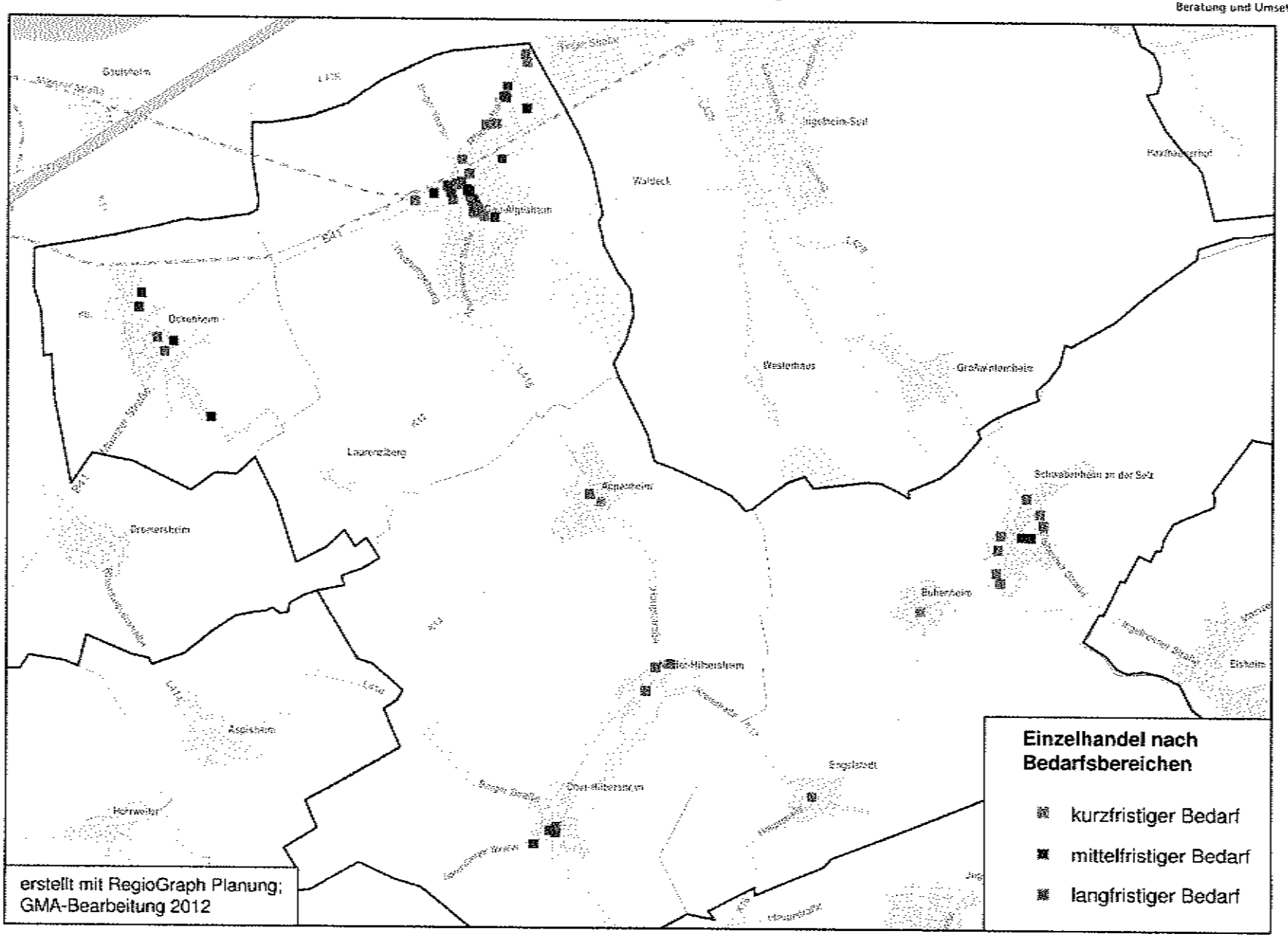
- In der Ortsgemeinde **Appenheim** sind derzeit die Bäckerei Geib & Mohr als Einzelhandelsbetrieb vorhanden, sowie der Dorfladen. Dieser wird als wirtschaftlicher Verein geführt und bietet neben Backwaren ein kleines Lebensmittelsortiment und ein Café.
- In **Nieder-Hilbersheim** ist „Unser Laden", ein Kleinflächenkonzept für die wohnortnahe Lebensmittelversorgung, ansässig. Des Weiteren gibt es den Floristikbetrieb Hahnemann und einen Anbieter für Tierbedarf (Towis Tierkiosk). Alle genannten Anbieter verfügen nur über eingeschränkte Öffnungszeiten.
- Auch in **Ober-Hilbersheim** ist „Unser Laden" ansässig. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind der Spezialanbieter „Ma Provence" sowie zwei Möbelhersteller / Antiquitätenhändler (Triquart, Stöckle). Die genannten Anbieter verfügen über eingeschränkte Öffnungszeiten.
- **Engelstadt** verfügt über die Bäckerei Doll (nur vormittags geöffnet) als einziges Ladengeschäft.

- In **Schwabenheim** bestehen verschiedene Einzelhandelsangebote, die überwiegend dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen sind. So sind der Lebensmittel-Discountmarkt Penny, die Bäckerei Doll, die Metzgerei Schuck, Getränkemarkt Beck und Weinverkauf König im Lebensmittelbereich zu nennen. Darüber hinaus tragen die Selztal-Apotheke, Blumen König, ein Schreibwarenladen und ein Bastelladen zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen bei. Die verschiedenen Einzelhandelsgeschäfte zeigen im Ortsgefüge keine Konzentration, sondern liegen verstreut über das Gemeindegebiet, so dass kein eindeutiger Versorgungsschwerpunkt innerhalb der Ortsgemeinde festgestellt werden kann.
- In **Bubenheim** ist aktuell nur ein Einzelhandelsbetrieb tätig: Im Gemeindehaus „gastiert" an drei Vormittagen pro Woche die Bäckerei Diehl in einem eigens hierfür eingerichteten Raum.
- In **Ockenheim** sind nur vereinzelte Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Im Lebensmittelbereich gibt es nur noch die Bäckerei Roos. Die Apotheke, die Gärtnerei Sartorius, Bekleidung Göllner, Elektro Sayed und der Klosterladen auf dem Jakobsberg (v.a. Bücher) ergänzen das Angebot.
- Außer den genannten Einzelhandelsbetrieben gibt es in der gesamten Verbandsgemeinde eine Vielzahl an **Wein-Direktverkäufen** „ab Hoftor", wie sie für die rheinhessischen Weindörfer typisch sind. Da diese Betriebe jedoch nur nebenberuflich geführt werden und ohne Verkaufsraum und feste Öffnungszeiten operieren, werden sie nicht zum klassischen Ladeneinzelhandel gezählt. Sie wurden daher nicht in der Erhebung aufgenommen.

Zusammenfassend kann für die Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim festgehalten werden, dass nur ein relativ geringer Besatz an Einzelhandelsbetrieben aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zu finden ist. Ein Großteil der Betriebe lässt sich dem nahversorgungsrelevanten Bereich zuordnen. Hierbei sind auf Ebene der Ortsgemeinden jedoch Versorgungslücken im Bereich der Nahversorgung festzustellen. Weitere Erkenntnisse zur Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim werden in den folgenden Kapiteln erarbeitet.

Karte 2: **Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim**

GMA
Beratung und Umsetzung



3. Aktueller Einzelhandelsbestand der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Die nachfolgenden Daten beruhen auf einer vollständigen Erhebung des Einzelhandels und Ladenhandwerks in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim im April 2012. Dabei wurden die Betriebe nach Umsatzschwerpunkt den einzelnen Warengruppen zugeordnet. Zusätzlich erfolgte eine Einteilung nach der Fristigkeit der Waren in kurz-, mittel- und langfristige Bedarfbereiche.

Überwiegend kurzfristige Bedarfsdeckung

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk)
- Waren der Gesundheits- und Körperpflege
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

Überwiegend mittelfristige Bedarfsdeckung

- Bücher, Papier-, Büro-, Schreib-, Spielwaren, Zeitschriften
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Sportartikel

Überwiegend langfristige Bedarfsdeckung

- Elektrowaren (Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Lampen und Leuchten, Computer, Telefone, Fotowaren)
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Möbel, Einrichtungsgegenstände
- Heimtextilien, Raumausstattung
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstige Waren (u. a. Autozubehör, Sportgroßgeräte, Musikalien, Waffen).

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren im Gebiet der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim insgesamt **68 Betriebe** des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer **Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.690 m²** ansässig (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim nach Hauptwarengruppen

Hauptwarengruppe	Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz**	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	29	43	4.435	51	20,6	54
Gesundheit, Körperpflege	5	7	580	7	6,4	17
Blumen, zoologischer Bedarf	4	6	105	1	1,1	3
Bücher, Schreib- / Spielwaren	6	9	320	4	0,9	2
Bekleidung, Schuhe, Sport	6	9	270	3	1,7	4
Elektrowaren, Medien, Foto	2	3	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Hausrat, Einrichtung, Möbel	8	12	1.715	20	3,1	8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5	7	420	5	1,0	3
Optik / Uhren, Schmuck	2	3	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Sonstige Sortimente***	1	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Einzelhandel insgesamt	**68**	**100**	**8.690**	**100**	**38,4**	**100**

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen (z. B. Warenhäuser, SB-Warenhäuser) wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; Umsätze wurden durch Schätzungen der Flächenproduktivitäten der erhobenen Betriebe ermittelt

*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

k. A. aus Datenschutzgründen kein Ausweis möglich

Quelle: GMA-Erhebungen 2012 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Hiervon entfallen auf **Nahrungs- und Genussmittel**

- 29 Betriebe (= ca. 43 % des Gesamtbestandes)
- ca. 4.435 m² VK (= ca. 51 % der Gesamtverkaufsfläche).

Auf **Nichtlebensmittel** entfallen

- 39 Betriebe (= ca. 57 % des Gesamtbestandes)
- ca. 4.255 m² VK (= ca. 49 % der Gesamtverkaufsfläche).

Die Betrachtung des Einzelhandelsbestandes der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim nach **Ortsgemeinden** differenziert (vgl. Tabelle 3) macht deutlich, dass ca. 62 % aller Einzelhandelsbetriebe und ca. 69 % der Verkaufsflächen in Gau-Algesheim ansässig sind. Auf die Ortsgemeinde Schwabenheim entfällt mit ca. 13 % ein wesentlich geringerer Anteil der Betriebe wie auch der Verkaufsflächen (ca. 12 %). In Ockenheim sind ca. 9 % der Betriebe auf ca. 4 % der Gesamtverkaufsfläche zu finden.

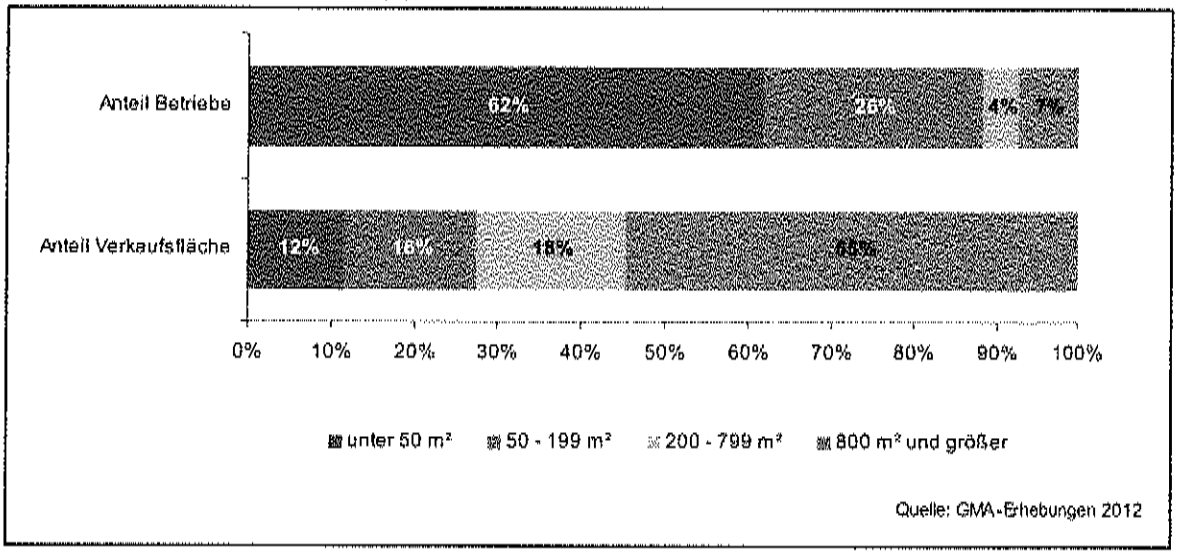
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim nach Ortsgemeinden

Stadt / Gemeinde	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	absolut	in %	in m²	in %
Appenheim	2	3	k. A.	k. A.
Bubenheim	1	1	k. A.	k. A.
Engelstadt	1	1	k. A.	k. A.
Gau-Algesheim	42	62	6.015	69
Nieder-Hilbersheim	3	5	95	1
Ober-Hilbersheim	4	6	1.155	13
Ockenheim	6	9	310	4
Schwabenheim	9	13	1.055	12

k. A. aus Datenschutzgründen kein Ausweis möglich
Quelle: GMA-Erhebungen 2012 (ca.-Werte, gerundet).

Die Analyse der **Größenstruktur** zeigt, dass der Einzelhandelsbestand der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim von kleinflächigen Strukturen geprägt ist. So liegt die rechnerische Durchschnittsgröße der Geschäfte bei 128 m² Verkaufsfläche. Rund 88 % der Betriebe verfügen über weniger als 200 m² Verkaufsfläche. Diese Betriebe repräsentieren jedoch nur einen Verkaufsflächenanteil am Gesamtbestand von ca. 28 %. Betrachtet man die Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m², liegen rd. 11 % der Betriebe der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim in dieser Kategorie. Prägnant dabei ist, dass dieser geringe Anteil der Betriebe rd. 73 % der Gesamtverkaufsfläche auf sich vereint. Es zeigt sich somit eine Diskrepanz zwischen einem geringen Anteil von Betrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² und dem gleichzeitig hohen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche. Die größten Betriebe sind dabei insbesondere dem Lebensmittelbereich zuzuordnen, wobei diese jedoch im Vergleich zu den Wettbewerbern im Umland eher kleine Verkaufsflächengrößen besitzen.

Abbildung 3: Einzelhandelsbestand der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim nach Größenklassen



Hinsichtlich der **Betriebstypenstruktur** (vgl. Tabelle 4) wird die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim im Wesentlichen von Fachgeschäften dominiert. Im Lebensmittelbereich ist zudem ein deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt im Discountbereich festzustellen (57 % der Verkaufsfläche).

Tabelle 4: Betriebtypenstruktur des Einzelhandels der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Betriebstypen	Anteil Betriebe in %	Anteil Verkaufsfläche in %
Nahrungs- und Genussmittel		
Fachgeschäft	69	13
Supermarkt	3	27
Lebensmitteldiscounter	10	57
Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus	- -	- -
Sonstige Betriebstypen (Tankstellen u. ä.)	17	2
Nahrungs- und Genussmittel gesamt	100	100
Nichtlebensmittel		
Fachgeschäft / Filiale	92	57
Fachmarkt	5	20
Kaufhaus / Warenhaus	- -	- -
Sonstige Betriebstypen	3	24
Nichtlebensmittel gesamt	100	100

Quelle: GMA-Berechnungen 2012, ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen

4. Einzelhandelsausstattung im Vergleich mit anderen Gemeinden

Für ein besseres Verständnis der Einzelhandelsausstattung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist es hilfreich, die Situation im Vergleich mit anderen Kommunen zu betrachten. Grundlage hierfür sind sogenannte Versorgungskennziffern, die die Einzelhandelsausstattung der Kommunen auf die Einwohnerzahl beziehen und somit vergleichbar machen.

Der **Einzelhandelsbesatz** der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim lässt sich wie folgt charakterisieren:

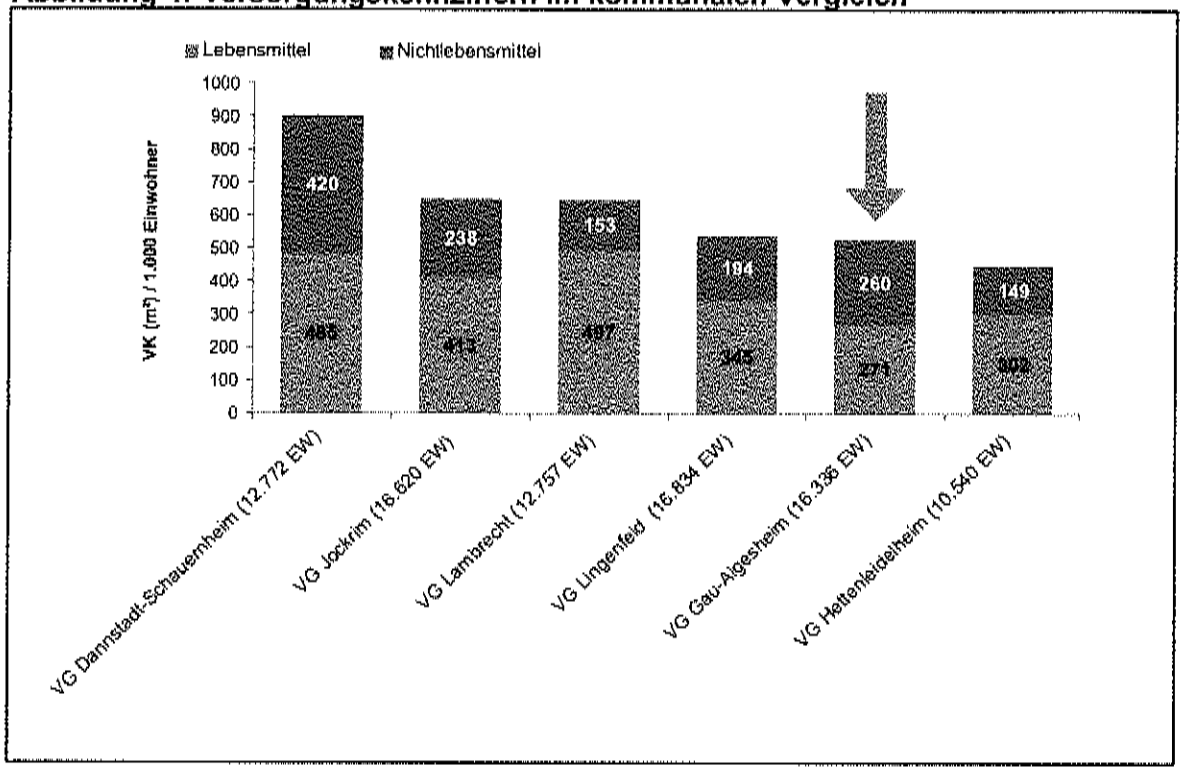
- Die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim verfügt im gesamten Einzelhandel über ca. 4,2 **Arbeitsstätten** je 1.000 Einwohner. Davon entfallen ca. 1,8 Arbeitsstätten auf den Nahrungs- und Genussmittelsektor und ca. 2,4 Arbeitsstätten auf den Nichtlebensmittelsektor.
- Bezogen auf 1.000 Einwohner existiert im gesamten Einzelhandel der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ein **Verkaufsflächenbesatz** von ca. 532 m² Verkaufsfläche, davon ca. 271 m² im Nahrungs- und Genussmittelsektor und ca. 260 m² im Nichtlebensmittelsektor.

Zum Vergleich dienen ähnlich große Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz. Allerdings sind diese Kennziffern nicht als Zielgröße oder Richtwert zu verstehen, sondern sollen lediglich der Vergleichbarkeit dienen.

Im **Lebensmittelbereich** ist insgesamt eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim festzustellen. Die Vergleichswerte anderer Grundzentren in Rheinland-Pfalz zeigen hier wesentlich höhere Werte. Aus Gau-Algesheim bestehen z. T. deutliche Kaufkraftabflüsse in benachbarte Standortlagen des Lebensmitteleinzelhandels (z. B. Ingelheim, Bingen-Büdesheim, Gensingen).

Im **Nichtlebensmittelbereich** kann – bezogen auf andere Kommunen ähnlicher Größenordnung – eine durchschnittliche Ausstattung ermittelt werden. Lediglich die Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim zeigt eine deutlich höhere Verkaufsflächenausstattung im Nichtlebensmittelsegment. Dabei muss jedoch in den mittel- bzw. langfristigen Sortimentsbereichen auch die Nähe Gau-Algesheims zu mehreren starken Einzelhandelsstandorten (Bingen, Ingelheim, Mainz) berücksichtigt werden.

Abbildung 4: Versorgungskennziffern im kommunalen Vergleich



Quelle: GMA-Berechnungen 2012 (jeweils inkl. Planungen)

III. Nachfragestruktur im Einzelhandel

1. Marktgebiet und Bevölkerung

Die Abgrenzung des Marktgebietes stellt die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Zudem dient es der Berechnung der Kaufkraftströme für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim. Als Marktgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Zur Abgrenzung des Marktgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur) und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen
- die Verkehrserschließung im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- die Angebotssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden.

Hinsichtlich der Abgrenzung des Marktgebietes für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim bleibt festzuhalten, dass aufgrund der Zuordnung der überwiegenden Zahl der Anbieter zum kurzfristigen Bedarfsbereich sowie der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur bei einem Großteil der Betriebe keine über das Gebiet der Verbandsgemeinde hinausgehenden Kundenverflechtungen bestehen. Gerade die im Umfeld der Verbandsgemeinde vorhandenen Einzelhandelsstandorte (u. a. Gensingen, Nieder-Olm) und die Nähe zu den Mittelzentren Bingen und Ingelheim begrenzen das Einzugsgebiet in allen Richtungen.

Das Marktgebiet konzentriert sich somit im Wesentlichen auf die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim mit ihren ca. 16.300 Einwohnern. Somit hat ein Großteil der in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ansässigen Anbieter keine regionale Bedeutung, sondern dient vielmehr der Deckung der Grundversorgung vor Ort. Nur einzelne, leistungsstarke Anbieter können auch Kunden aus dem überörtlichen Einzugsgebiet gewinnen.

2. Kaufkraftpotenzial

2.1 Grundlagen der Kaufkraftberechnung

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland in Jahr 2012 bei ca. 5.349 € pro Person. Davon entfallen auf den Nahrungs- und Genussmittelsektor ca. 1.810 € p. a., auf den gesamten Nichtlebensmittelsektor ca. 3.539 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim verfügen alle über überdurchschnittliche Kaufkraftkoeffizienten.[1]

2.2 Kaufkraftvolumen im Jahr 2012

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren beläuft sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim auf **ca. 95,2 Mio. €** (vgl. Tabelle 5).

Differenziert nach Hauptwarengruppen entfallen

- auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 32,2 Mio. € (ca. 34 %)
- auf Nichtlebensmittel ca. 63,0 Mio. € (ca. 66 %).

[1] Die GfK Nürnberg errechnet die Kaufkraftkoeffizienten auf der Grundlage der Steuerstatistik. Werte über 100 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin. Innerhalb der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim liegen die Kaufkraftkoeffizienten zwischen 103,1 und 110,7.

Tabelle 5: Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim 2012

Warengruppe / Bedarfsbereich	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	32,2
Gesundheit, Körperpflege	11,5
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	2,1
Bücher, Schreibwaren, Spielwaren	4,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	12,2
Elektrowaren, Medien, Foto	8,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	9,3
Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf	8,1
Optik / Uhren / Schmuck	1,9
Sonstiger Einzelhandel	4,4
Einzelhandel gesamt	**95,2**

Quelle: GMA-Berechnungen 2012

3. Zentralitätskennziffern

Im gesamten Einzelhandel der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim konnte im Jahr 2011 eine Brutto-Umsatzleistung von ca. 38,4 Mio. € erzielt werden. Von diesem Gesamtumsatz entfielen auf den Nahrungs- und Genussmittelsektor ca. 20,6 Mio. € und auf den Nichtlebensmittelsektor ca. 17,8 Mio. €.[1]

Als wichtige Orientierung für die Bedeutung einer Kommune für das nähere Umland sowie deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Zur Berechnung der Zentralität erfolgt eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 per Saldo einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Kaufkraftabfluss an. Eine Zentralität von 100 % stellt dabei ausdrücklich keine Zielgröße dar; entsprechend ihrer zentralörtlichen Bedeutung und dem damit verbundenen Versorgungsauftrag streben Mittel- und Oberzentren für gewöhnlich Werte über 100 % an, während für Grundzentren ein Wert unter 100 üblich ist.

[1] inkl. der Nonfoodumsätze der Lebensmittelmärkte.

Für den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt die Zentralitätskennziffer

ca. 20,6 Mio. € (Umsatz in der VG Gau-Algesheim)	:	ca. 32,2 Mio. € (Kaufkraft der Wohnbevölkerung der VG Gau-Algesheim)	=	ca. 64 % (Zentralität)

Für den Bereich **Nichtlebensmittel**[1] beträgt die Zentralitätskennziffer

ca. 17,8 Mio. € (Umsatz in der VG Gau-Algesheim)	:	ca. 63,0 Mio. € (Kaufkraft der Wohnbevölkerung der VG Gau-Algesheim)	=	ca. 28 % (Zentralität)

Für den **Einzelhandel insgesamt** beträgt die Zentralitätskennziffer

ca. 38,4 Mio. € (Umsatz in der VG Gau-Algesheim)	:	ca. 95,2 Mio. € (Kaufkraft der Wohnbevölkerung der VG Gau-Algesheim)	=	ca. 39 % (Zentralität)

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim insgesamt deutlich weniger Umsätze getätigt werden. Die sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich niedrigen Werte machen deutlich, dass ein großer Teil der Kaufkraft der Bevölkerung Gau-Algesheims an andere Einzelhandelsstandorte abfließt. Vor dem Hintergrund der spezifischen räumlichen Lage von Gau-Algesheim in direkter Nachbarschaft zu den Mittelzentren Bingen und Ingelheim mit ausgeprägten Versorgungsstrukturen ist dies nicht überraschend.

Niedrige Zentralitätswerte im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind in Gemeinden der Größe und zentralörtlichen Einstufung Gau-Algesheims üblich und stellen nicht automatisch einen Handlungsbedarf dar. Die Bevölkerung kann den aperiodischen Bedarf mit gelegentlichen Einkäufen im nächstgelegenen Mittel- oder Oberzentrum decken. Kritischer ist die Situation hingegen im kurzfristigen Bedarfsbereich, denn die alltäglichen Einkäufe sollten möglichst wohnortnah erfolgen können.

Auch im Nahrungs- und Genussmittelsegment ist der Zentralitätswert von 64 für ein Grundzentrum als unterdurchschnittlich zu bewerten. Somit sind in diesem Bereich Entwicklungspotenziale vorhanden, um die gegenwärtig abfließende Kaufkraft von rd. 11,6 Mio. € in der Verbandsgemeinde stärker zu binden.

[1] inkl. Nonfoodumsätze der Lebensmittelmärkte.

IV. Entwicklungspotenziale der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

1. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose für das Jahr 2020

Die Entwicklung des Kaufkraftvolumens im Marktgebiet der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim bis zum Prognosehorizont 2020 ist neben konjunkturellen Einflüssen auch von der künftigen Entwicklung des Verbraucherverhaltens sowie der soziodemografischen Entwicklung abhängig.

Unter Berücksichtigung der Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur zukünftigen Einwohnerentwicklung ist für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim nur noch eine leicht positive Einwohnerentwicklung zu erwarten. Demnach werden im Prognosejahr 2020 ca. 16.469 Einwohner[1] im Verbandsgemeindegebiet leben, was einer Zunahme von ca. + 0,8 % gegenüber dem aktuellen Stand entspricht.

Auf Grundlage dieser Bevölkerungsentwicklung ergibt sich für das Prognosejahr 2020 ein Kaufkraftvolumen von insgesamt **ca. 99,0 Mio. €** (vgl. Tabelle 6). Gegenüber dem Jahr 2012 entspricht dies einer geringen nominalen Kaufkraftzunahme um ca. 3,8 Mio. €. Somit wird deutlich, dass nur ein geringes Wachstum des Nachfragepotenzials zu erwarten ist. Im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes zeichnen sich unter Berücksichtigung der gegenwärtig geringen Kaufkraftbindung in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim trotzdem sortimentsspezifisch Möglichkeiten ab.

[1] Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Modellrechnung für die Verbandsgemeinden bis 2020 basierend auf den Ergebnissen der mittleren Variante der zweiten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2006); GMA-Berechnungen 2012.

Tabelle 6: Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim 2020

Warengruppe / Bedarfsbereich	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	32,8
Gesundheit, Körperpflege	12,7
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	2,2
Bücher, Schreibwaren, Spielwaren	4,8
Bekleidung, Schuhe, Sport	12,6
Elektrowaren, Medien, Foto	9,3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	9,6
Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf	8,3
Optik / Uhren / Schmuck	2,0
Sonstiger Einzelhandel	4,7
Einzelhandel gesamt	**99,0**
Quelle: GMA-Berechnungen 2012	

2. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale der Verbandsgemeinde

Vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklung des Nachfragepotenzials sowie der bestehenden Angebotssituation in den verschiedenen Einzelhandelsbranchen ergeben sich für den Einzelhandelsstandort zum Teil sortimentsspezifische Entwicklungsmöglichkeiten. Diese sind v. a. hinsichtlich der grundzentralen Versorgungsfunktion der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zu bewerten, weswegen zunächst die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches näher betrachtet werden. Es können folgende Potenziale abgeleitet werden[1]:

[1] Folgende Ausführungen beziehen sich auf die Entwicklungspotenziale der gesamten Verbandsgemeinde. Eine spezifische Betrachtung der Nahversorgungssituation und der Entwicklungspotenziale auf Ebene der Ortsgemeinden folgt in Kapitel V.2.

- Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** kommt die wesentliche Versorgungsbedeutung den größeren Lebensmittelmärkten zu, welche durch mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) und kleinere Grundversorger („Unser Laden") ergänzt werden. Die Stadt Gau-Algesheim verfügt gegenwärtig über zwei Lebensmitteldiscountmärkte (Aldi, Penny) und einen Supermarkt (Edeka). Während der Standortverbund von Edeka und Penny als siedlungsräumlich eingebunden bezeichnet werden kann, stellt der Aldi-Markt einen peripheren Solitärstandort dar. In der Ortsgemeinde Schwabenheim befindet sich ein weiterer Penny-Lebensmitteldiscounter. Unter quantitativen Gesichtspunkten ist eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen (vgl. Abb. 4), was sich auch in einer vergleichsweise niedrigen Zentralität von 64 % niederschlägt. Vor diesem Hintergrund bestehen in quantitativer Hinsicht deutliche Entwicklungspotenziale, die durch die Realisierung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes aufgefangen werden könnten. Die derzeit bestehenden Kaufkraftabflüsse ins Umland (u. a. nach Bingen, Gensingen, Ingelheim), welche sich auf ca. 11,6 Mio. € belaufen[1], könnten so in die Verbandsgemeinde zurückgeholt werden und den Einkaufsverkehr in die umliegenden Orte verringern. Gegenwärtig ist die Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes am Standort Ockenheim in der Diskussion. Ferner wird unter qualitativen Gesichtspunkten die Modernisierung v. a. der kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte empfohlen. Weitergehende Empfehlungen zu möglichen Standorten u. ä. werden im Nahversorgungskonzept für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim (Kapitel V.2) formuliert.

- Auch in der Warengruppe **Gesundheit / Körperpflege** besteht unter quantitativen Gesichtspunkten eine unterdurchschnittliche Ausstattung. Die wesentlichen Anbieter in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim bilden ein Schlecker XL Drogeriemarkt sowie vier Apotheken. Hinzu kommt die Drogeriewarenabteilung im Edeka-Supermarkt. In qualitativer Hinsicht stellen alle Betriebe durchschnittliche Anbieter dar. Die Schlecker XL -Filiale verfügt mit ca. 450 m² über einen vergleichsweise großen Verkaufsraum mit gut strukturierter Warenpräsentation. Aufgrund der Unternehmensinsolvenz des Schlecker-Konzerns im Frühjahr 2012 ist aktuell ungewiss, ob die Filiale in Gau-Algesheim erhalten bleiben wird. Im Falle einer Schließung entstünde eine Versorgungslücke in dieser Branche und eine Neuansiedlung

[1] Dieser Wert entspricht per Saldo einer Zentralität von 100 %. Aufgrund des hohen Auspendleranteils in der Verbandsgemeinde und der damit verbundenen Kaufkraftabflüsse z. B. an den Arbeitsort handelt es sich bei diesem Wert um eine Maximalvariante, die kaum erreicht werden kann.

würde dringend erforderlich. Im Bereich Apotheken besteht aktuell kein Entwicklungsbedarf für die Ansiedlung weiterer Betriebe.

- Die quantitative Ausstattung in der Warengruppe **Blumen und zoologischer Bedarf** ist ebenfalls als unterdurchschnittlich einzustufen. Im Bereich Blumen (Schnittblumen, Zimmerpflanzen) sind Fachgeschäfte (u. a. Art floral, Blumen König, Floristik Hahnemann) ansässig. Zoologischer Bedarf wird bei Towis Tierkiosk in Nieder-Hilbersheim und ausschnittsweise in den Lebensmittelmärkten angeboten. Damit ist eine grundlegende Versorgung vorhanden. Ein größeres Entwicklungspotenzial, z. B. für die Ansiedlung eines Gartencenters oder eines Zoofachmarktes, wird nicht gesehen.

Grundsätzlich besteht auch in den **sonstigen Sortimentsbereichen** (z. B. Bücher, Schreib- und Spielwaren) die Möglichkeit eines Ausbaus der gegenwärtig bestehenden Versorgungsstrukturen. In diesen Sortimentsbereichen sind jedoch keine großen quantitativen Entwicklungsspielräume im Sinne einer Ansiedlung zusätzlicher Verkaufsflächen abzusehen. Begründet ist dies v. a. in folgenden Aspekten:

- die zentralörtliche Funktion Gau-Algesheims als Grundzentrum und somit die Konzentration der Versorgungsfunktion v. a. auf Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereiches
- z. T. ungünstige Standortgegebenheiten in den Ortsgemeinden wie z. B. ein geringes Kundenpotenzial und die Lage abseits wichtiger Verkehrsträger
- ausgeprägte Verkaufsflächenausstattung in den benachbarten Mittelzentren Bingen und Ingelheim sowie im Unterzentrum Gensingen im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- insgesamt bestehen in der Verbandsgemeinde mit ihrer dispersen Siedlungsstruktur zu geringe Kaufkraftpotenziale zur Realisierung moderner und größerer Anbieter in den einzelnen Sortimenten.

Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollte das Hauptaugenmerk auf die Bestandssicherung und ggf. Modernisierung gelegt werden. Unabhängig von den festgestellten Entwicklungspotenzialen ist zu betonen, dass privatwirtschaftliche Investitionen von Einzelhändlern, aber auch von Dienstleistungsbetrieben, zu begrüßen sind und zur Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Verbandsgemeinde Gau-Algesheim beitragen.

V. Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte.

Als **wesentliche Zielsetzungen** des Einzelhandelskonzeptes sind zu formulieren:

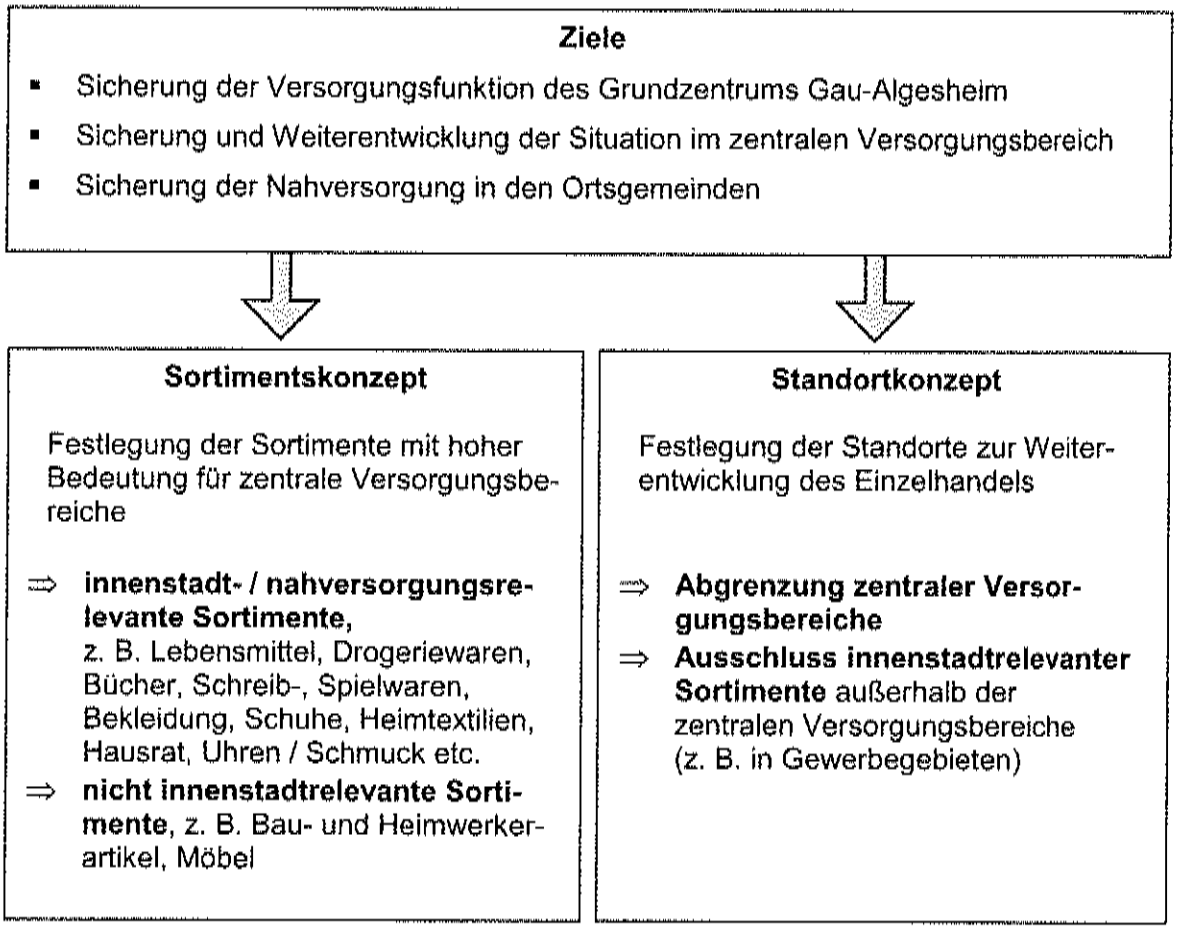
- Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion von Gau-Algesheim
- Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotssituation und städtebaulichen Rahmenbedingungen in den zentralen Versorgungsbereichen
- Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung mit Lebensmitteln und den sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Ortsgemeinden.

Eine geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels erfordert die Beachtung zweier städtebaulich relevanter Kernpunkte (vgl. Abbildung 5):

- die Erstellung eines sortimentsbezogenen Leitbildes der Stadtentwicklungsplanung, das als Grundlage für die weitere Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben heranzuziehen ist **(= Sortimentskonzept)**,
- die Überprüfung und ggf. Neuformulierung von räumlichen Prioritäten hinsichtlich der Weiterentwicklung der Flächen des Einzelhandels nach Standorten **(= Standortkonzept)**.

Mit dem vorgeschlagenen Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Ortsentwicklung geschaffen werden. Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die entsprechenden Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von weiteren aktiven Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an städtebaulich gewünschten Standorten (v. a. in den zentralen Lagen).

Abbildung 5: Standort- und Sortimentskonzept für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim



Quelle: GMA 2012

Darüber hinaus sollen im Rahmen eines **Nahversorgungskonzeptes** die Möglichkeiten zur Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung geprüft werden. Dabei ist die Angebotssituation im Lebensmittelbereich von hervorgehobenem Interesse. Vor allem sind insbesondere die derzeitige Angebotssituation in den Ortsgemeinden und potenzielle neue Entwicklungsstandorte detailliert zu untersuchen, um so ein zukunftssicheres und tragfähiges Nahversorgungskonzept für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zu entwickeln.

2. Nahversorgungskonzept

Der Ortsgemeinde Gau-Algesheim wurde in regionalplanerischer Hinsicht die Funktion eines Grundzentrums für die umliegenden Ortsgemeinden Appenheim, Bubenheim, Engelstadt, Nieder-Hilbersheim, Ober-Hilbersheim, Ockenheim und Schwabenheim a.d.S. zugewiesen. Als Grundzentrum hat Gau-Algesheim v. a. die Aufgabe, die Grund- bzw. Nahversorgung der in ihrem Nahbereich lebenden Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sicherzustellen. Zur Grundversorgung zählt laut Regionalem Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz – 1. Teilfortschreibung Plankapitel Dienstleistungen, Handel – die Versorgung mit Lebensmitteln sowie i. d. R. auch mit Getränken, Zeitungen, Zeitschriften, Tabakwaren, Drogeriewaren etc. Zur Erfüllung dieser Versorgungsaufgabe soll mit Hilfe eines Nahversorgungskonzepts die Einzelhandelsentwicklung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente gesteuert werden. Als Zielsetzung wurde hierbei die Sicherung einer Grundversorgung in den Ortsgemeinden formuliert.

Zur Entwicklung eines Nahversorgungskonzeptes für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sollen zunächst die bestehenden Nahversorgungsstrukturen analysiert werden, um in einem zweiten Schritt potenzielle Entwicklungsstandorte bzw. Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung näher zu beleuchten. In einem weiteren Schritt werden abschließende Empfehlungen zur Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim formuliert.

2.1 Nahversorgungsstrukturen – Status-quo-Situation

Eine Analyse des Einzelhandelsbestandes in den einzelnen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zeigt eine insgesamt unterdurchschnittliche Angebotssituation.

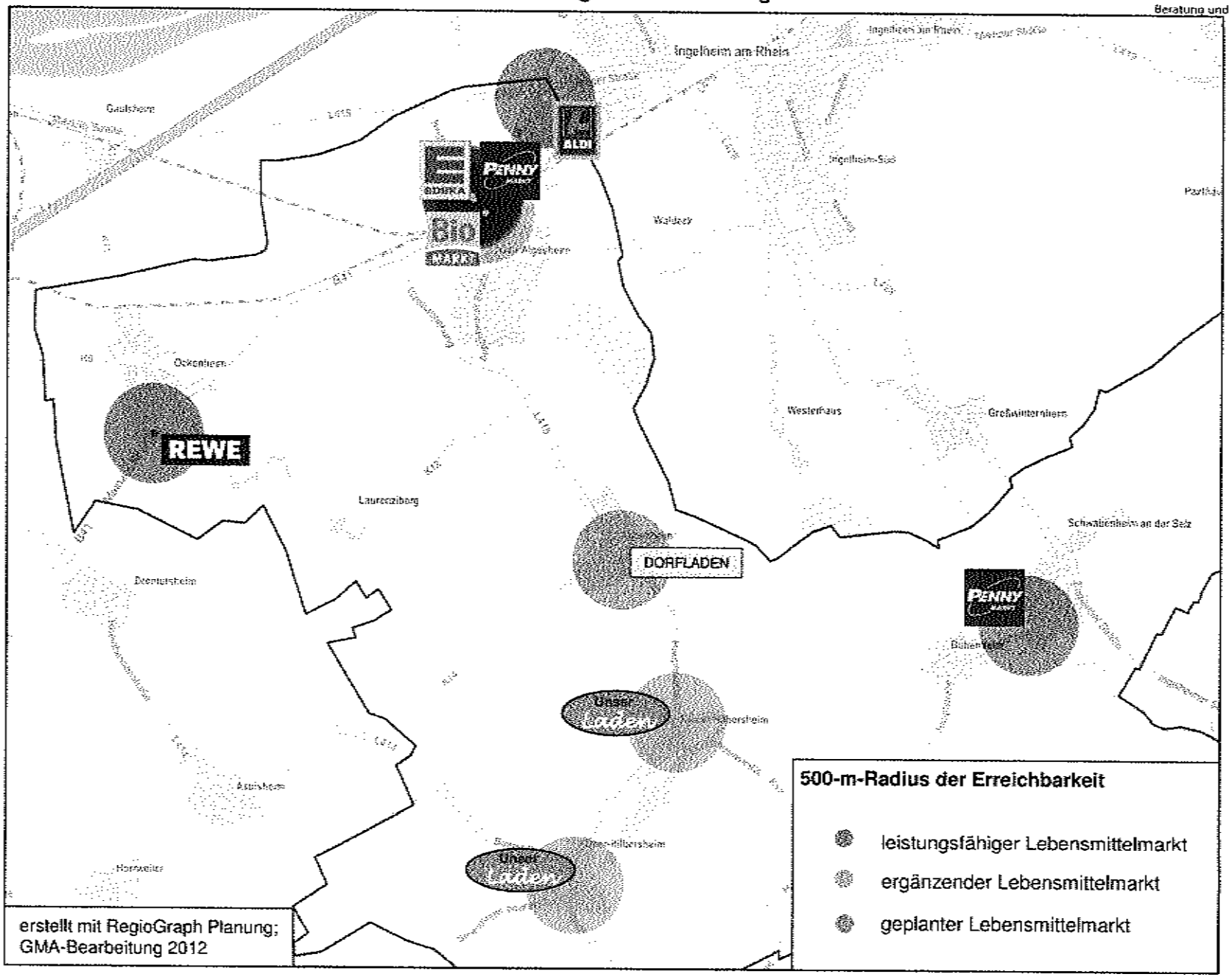
Tabelle 7: Nahversorgungsstrukturen; Status-quo-Situation

Ortsgemeinde	Einzelhandelsbestand im Nahversorgungsbereich	Bewertung des Einzelhandelsbesatzes
Appenheim (ca. 1.507 Einwohner)	▪ 1 Bäckerei ▪ 1 Dorfladen	▪ Ladenlokal der Bäckerei sehr klein ▪ Dorfladen zugleich Café und kommunikativer Treffpunkt
Bubenheim (ca. 907 Einwohner)	▪ 1 Bäckerei	▪ drei Vormittage pro Woche geöffnet
Engelstadt (ca. 767 Einwohner)	▪ 1 Bäckerei	▪ nur vormittags geöffnet
Gau-Algesheim (ca. 7.012 Einwohner)	▪ 2 Lebensmitteldiscounter (Penny, Aldi) ▪ 1 Supermarkt (Edeka) ▪ 1 Biomarkt ▪ 5 Spezialanbieter (z. B. Hofladen) ▪ 4 Bäckereien ▪ 1 Metzgerei ▪ 1 Drogeriemarkt ▪ 2 Apotheken ▪ 1 Blumengeschäft	▪ In Gau-Algesheim sind drei Lebensmittelmärkte ansässig, so dass die Versorgung mit Lebensmitteln gesichert ist. Spezialanbieter und Ladenhandwerk runden das Lebensmittelangebot ab. Es handelt sich zumeist um leistungsfähige, moderne Betriebe, z. B. verfügen die Bäckereien über ein angeschlossenes Stehcafé. ▪ Im Bereich Gesundheit / Körperpflege sorgte bisher der Schlecker-Markt für eine grundlegende Versorgung. Aufgrund der Unternehmensinsolvenz des Schlecker-Konzerns ist der Fortbestand des Marktes momentan ungewiss. Zwei Apotheken übernehmen die Versorgung im Gesundheitssektor.
Nieder-Hilbersheim (ca. 665 Einwohner)	▪ 1 Lebensmittel-Kleinanbieter ▪ 1 Blumengeschäft	▪ Das kleine Lebensmittelgeschäft „Unser Laden" ist eine Bäckerei mit erweitertem Sortiment. Nur vormittags geöffnet.

Ortsgemeinde	Einzelhandelsbestand im Nahversorgungsbereich	Bewertung des Einzelhandelsbesatzes
Ober-Hilbersheim (ca. 1.068 Einwohner)	▪ 1 Lebensmittel-Kleinanbieter	▪ Das kleine Lebensmittelgeschäft „Unser Laden" ist eine Bäckerei mit erweitertem Sortiment. Nur vormittags geöffnet.
Ockenheim (ca. 2.598 Einwohner)	▪ 1 Bäckerei ▪ 1 Apotheke	▪ Das Ladenlokal der Bäckerei weist ein typisches Erscheinungsbild inhabergeführter Bäckereien auf; Modernisierung empfehlenswert. ▪ Die Apotheke ist in ein modernes Wohn- und Geschäftshaus integriert.
Schwabenheim (ca. 2.704 Einwohner)	▪ 1 Lebensmitteldiscounter (Penny) ▪ 1 Getränkemarkt ▪ 1 Bäckerei ▪ 1 Metzgerei ▪ 1 Apotheke ▪ 1 Blumengeschäft	▪ Der Penny-Lebensmitteldiscounter kann als leistungsfähiger Anbieter gelten. ▪ Der Getränkemarkt ist nur vormittags geöffnet; v.a. Lieferservice. ▪ Das Ladenlokal der Bäckerei weist ein typisches Erscheinungsbild inhabergeführter Bäckereien auf; Modernisierung empfehlenswert. ▪ Die Metzgerei hat eingeschränkte Öffnungszeiten. ▪ Die Apotheke macht einen durchschnittlichen Eindruck.

Quelle: GMA-Bewertung 2012

Karte 3: Nahversorgungsstruktur in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim



Die wesentlichen vorhandenen und geplanten Lebensmittelanbieter in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sind in Karte 3 dargestellt. Zur Bewertung der wohnortnahen Versorgung unter räumlichen Gesichtspunkten wurde um die Lebensmittelanbieter der Radius der fußläufigen Erreichbarkeit (500 m) eingetragen, um so Rückschlüsse auf die Abdeckung von Wohnlagen o. ä. zu erlauben.

Bezüglich der Verteilung der wesentlichen Lebensmittelbetriebe im Gebiet der Verbandsgemeinde ist in Gau-Algesheim eine unausgewogene Standortverteilung festzustellen. Moderne und leistungsfähige Märkte sind nur in Gau-Algesheim und Schwabenheim zu finden. Während der Aldi-Markt aufgrund seiner peripheren Lage keine Bedeutung für die fußläufige Versorgung Gau-Algesheims hat, sind Edeka, Penny und Biomarkt Planz aus dem zentralen Ortskern zu Fuß erreichbar. Die südlichen Wohngebiete Gau-Algesheims liegen außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit, was jedoch auch durch deren topografische Lage bedingt ist. In Schwabenheim kann der Penny-Markt durch seine Randlage am Ortsausgang nach Bubenheim für beide Ortsgemeinden eine Nahversorgungsfunktion wahrnehmen.

In Nieder- und Ober-Hilbersheim sind mit „Unser Laden" und in Appenheim mit dem Dorfladen Kleinflächenkonzepte vor Ort vertreten, die eine wichtige Stütze der wohnortnahen Grundversorgung darstellen. Dennoch können sie nicht als voll funktionsfähige Lebensmittelmärkte gewertet werden, da sie nur eine eingeschränkte Angebotspalette vorhalten und für größere „Wocheneinkäufe" nicht geeignet sind. Auch sind die begrenzten Öffnungszeiten (nur vormittags) mit dem Einkaufsverhalten Berufstätiger nicht vereinbar. In den sonstigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim befinden sich lediglich Anbieter des Lebensmittelhandwerks in den jeweiligen Ortskernen der Ortsgemeinden.

Abschließend ist festzustellen, dass v. a. der südliche und westliche Teil der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim (Engelstadt, Ober-Hilbersheim, Nieder-Hilbersheim, Appenheim, Ockenheim) nur unzureichend mit wohnortnahen Lebensmittelanbietern versorgt ist. Vor dem Hintergrund der beschränkten Einwohnerzahl und der damit verbundenen geringen Kaufkraftpotenziale ist jedoch nicht davon auszugehen, dass in jeder Ortsgemeinde eine vollständige Nahversorgungsstruktur aufgebaut werden könnte.

2.2 Potenzielle Entwicklungsstandorte

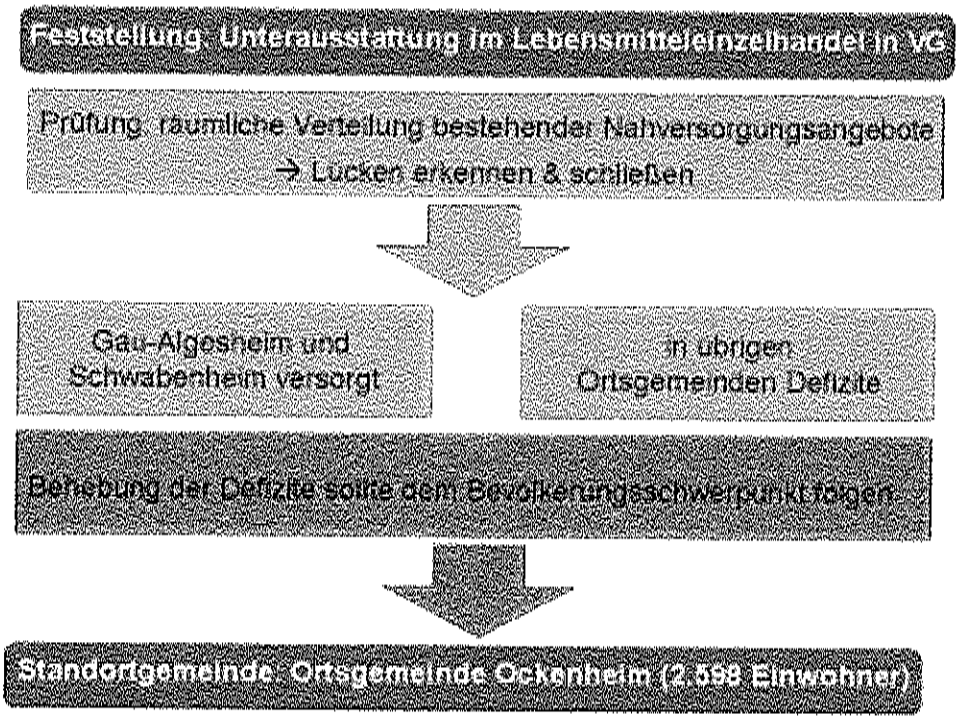
Im nachfolgenden Kapitel sollen mögliche Entwicklungsstandorte auch vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen und Entwicklungen im Gebiet der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim bewertet werden, um daraus ein Nahversorgungskonzept ableiten zu können. Folgende aktuelle Entwicklung liegt der Verbandsgemeindeverwaltung derzeit vor:

- Ansiedlungswunsch eines Rewe-Supermarktes mit 1.500 m² VK in der Ortsgemeinde Ockenheim.

Im Folgenden werden die einzelnen in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim vorhandenen Entwicklungsstandorte bzw. Entwicklungsflächen einer umfassenden Bewertung zugeführt, um daraus abzuleiten, welcher Standort am besten zur Sicherung der Nahversorgung für die Verbandsgemeinde geeignet ist.

Wie Karte 3 gezeigt hat, stellt sich die Nahversorgungssituation in den Teilräumen der Verbandsgemeinde sehr unterschiedlich dar. Während die Ausstattung in Gau-Algesheim als zentralem Ort gut ist, herrscht in den anderen Ortsgemeinden eine rudimentäre bis nicht-vorhandene Nahversorgung vor. Einzig in der Ortsgemeinde Schwabenheim existiert mit dem Penny-Markt ein leistungsfähiger Lebensmittelmarkt. Die Versorgung der übrigen Ortsgemeinden basiert auf sehr kleinen Anbietern mit eingeschränktem Sortiment und häufig kurzen Öffnungszeiten (nur vormittags), so dass hier ein Versorgungsengpass zu konstatieren ist. Die bereits für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim festgestellte Unterausstattung im Lebensmittelbereich ist v. a. auf die deutliche Unterversorgung der kleineren Ortsgemeinden zurückzuführen. Um auch in diesen Ortsgemeinden die Nahversorgung auf ein zeitgemäßes Niveau anzuheben, empfiehlt es sich, Neuansiedlungen außerhalb von Gau-Algesheim zu favorisieren. Da die nächstgrößere Ortsgemeinde Schwabenheim bereits über einen Lebensmitteldiscounter verfügt, sollte eine Ansiedlung – dem Bevölkerungsschwerpunkt folgend – in Ockenheim angestrebt werden. Aufgrund der deutlich geringeren Einwohnerzahl in den übrigen Ortsgemeinden (unter 2.000 Einwohnern) sind dort keine Potenziale für einen Ausbau der Nahversorgungsstrukturen zu ermitteln. In den sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind aufgrund fehlender Kaufkraftpotenziale trotz deutlicher Versorgungslücken keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

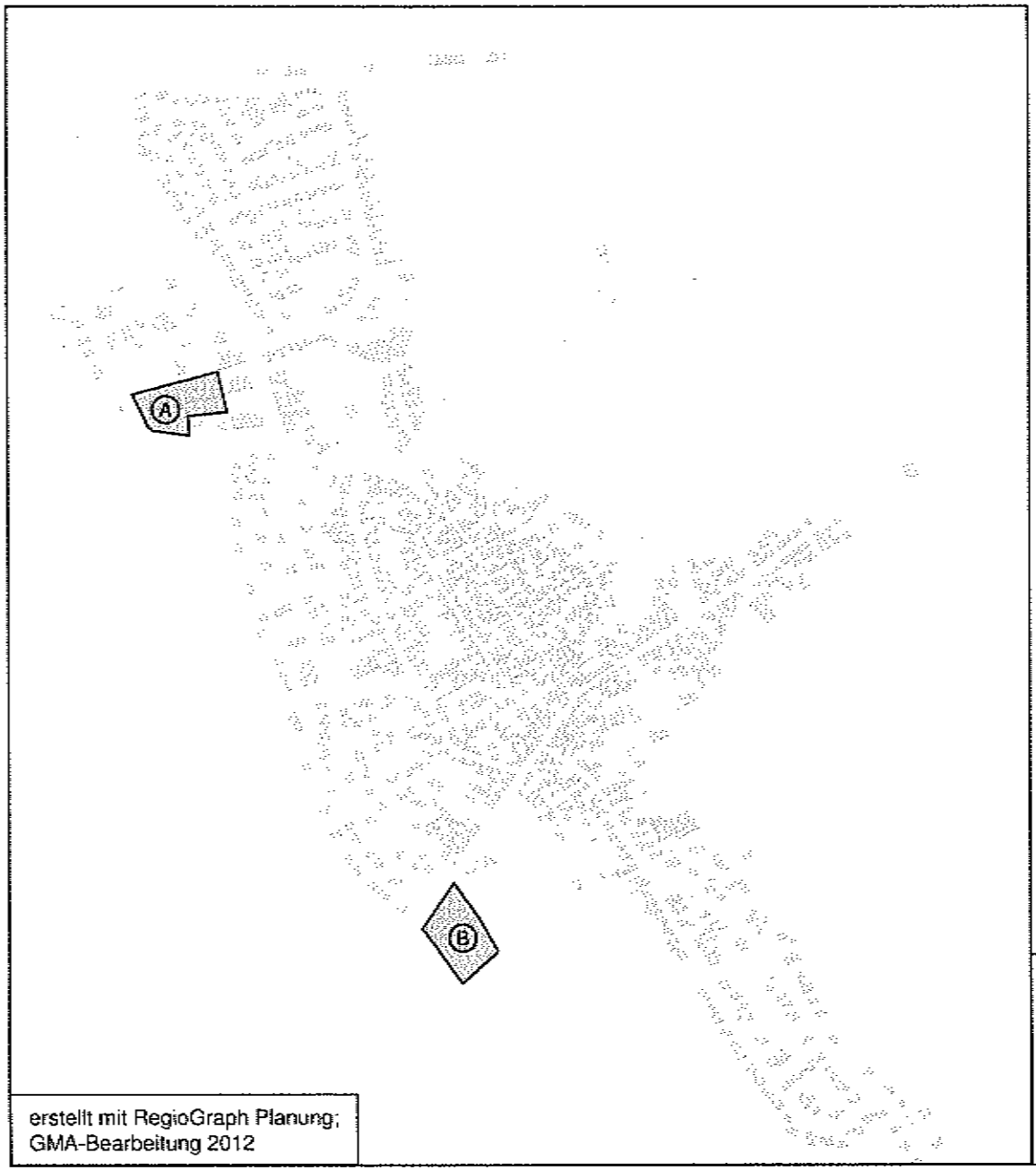
Abbildung 6: Schema: Standortsuche für die Nahversorgung



Quelle: GMA-Darstellung 2012

Im Folgenden werden zwei Potenzialflächen in Ockenheim hinsichtlich ihrer Eignung als Standort für die Lebensmittel-Nahversorgung untersucht. Dabei wurden von vornherein nur Flächen in die Betrachtung aufgenommen, die bezüglich Flächengröße und –zuschnitt den handelsseitigen Anforderungen entsprechen. Im Ortskern von Ockenheim sind derzeit keine Flächen verfügbar, die sich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eignen würden.

Karte 4: Potenzielle Nahversorgungsstandorte in Ockenheim



erstellt mit RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2012

Potenzialstandorte

Ⓐ Binger Weg

Ⓑ Mainzer Straße

(A) Potenzialstandort Binger Weg, Ockenheim:

Am westlichen Ortsausgang von Ockenheim in Richtung Bingen-Büdesheim befindet sich ein Gewerbegebiet, in welchem eine größere unbebaute Fläche vorliegt. Die Potenzialfläche liegt zwischen Binger Weg und K 9 und umfasst ca. 4.000 m². Die Einsehbarkeit von der K 9 aus ist sehr gut, doch da diese nur eine untergeordnete verkehrliche Bedeutung hat, ist die verkehrliche Erschließung eher negativ zu bewerten. Nachteilig ist in dieser Hinsicht auch, dass der Standort nicht direkt von der nahe gelegenen Gaulsheimer Straße / K 9 angefahren werden kann, die als wichtigste Erschließungsachse innerhalb Ockenheims fungiert. Hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen ist der Standort als Ortsrandlage zu charakterisieren. Im direkten Umfeld befinden sich einige Wohnhäuser und Gewerbebetriebe sowie Grünzonen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist anzuführen, dass für den Standort keine räumlich-funktionale Anbindung an zusammenhängende Wohngebiete besteht. Aus gutachterlicher Sicht ist der Entwicklungsstandort daher nicht optimal geeignet, um eine Nahversorgungsfunktion für die Ortsgemeinde zu übernehmen. Aufgrund der Lage jenseits des Hauptverkehrsträgers würde sich das Kundenpotenzial weitestgehend auf die Ockenheimer Bevölkerung beschränken, Kaufkraftzuflüsse aus anderen Gemeinden sind nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Unter Berücksichtigung des geringen Kaufkraftpotenzials ist die Etablierung eines Lebensmittelanbieters kaum wirtschaftlich darstellbar.

Fotos: Potenzialstandort Binger Weg

Quelle: GMA-Aufnahmen 2012

(B) Potenzialstandort Mainzer Straße, Ockenheim:

Der Entwicklungsstandort liegt unmittelbar an der Mainzer Straße / B 41 am südwestlichen Ortsausgang Richtung Bingen-Dromersheim und Gensingen. Beim dem Standort handelt es sich um eine Randlage am Ortsausgang, in nördlicher Richtung schließt jedoch ein Neubaugebiet und in östlicher Richtung der alte Ortskern an. Damit ist eine fußläufige Erreichbarkeit aus großen Teilen Ockenheims gegeben. Das übrige Umfeld wie auch die Potenzialfläche selbst werden landwirtschaftlich genutzt (Weinbau). Die Entwicklungsfläche ist hinsichtlich Einsehbarkeit und Flächenverfügbarkeit sehr gut zu bewerten. Auch ist die Anfahrbarkeit sehr gut zu bewerten, zum einen durch die Lage am überregionalen Verkehrsträger B 41, zum anderen durch den bereits bestehenden Kreisverkehr. In diesen kann eine weitere Ausfahrt platziert werden, die ausschließlich von Kunden des Nahversorgungsstandortes genutzt würde. Verkehrliche Beeinträchtigungen würden dadurch auch zu Stoßzeiten nicht entstehen. Allerdings sollte die fußläufige Anbindung des Standortes verbessert werden, da bisher z. B. keine Querungshilfen im Bereich des stark frequentierten Kreisverkehres existieren.

Fotos: Potenzialstandort Mainzer Straße

Quelle: GMA-Aufnahmen 2012

2.3 Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Grundsätzlich ist bei der Bewertung der Nahversorgungssituation innerhalb der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ein starkes Gefälle festzustellen. Dabei stellt sich die Ausgangssituation wie folgt dar:

- In der Ortsgemeinde Gau-Algesheim (zentraler Ort) ist eine gute Ausgangssituation im Bereich der Nahversorgung festzuhalten.
- In der Ortsgemeinde Schwabenheim trägt ein leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter die Nahversorgung.
- In den übrigen Ortsgemeinden reduziert sich die Nahversorgung gegenwärtig auf Kleinanbieter und Ladenhandwerk. In den Ortsgemeinden Appenheim, Bubenheim, Engelstadt, Nieder- und Ober-Hilbersheim ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl in der jeweiligen Ortsgemeinde auch zukünftig von keiner Verbesserung der Nahversorgung auszugehen.
- Hingegen bestehen in der Ortsgemeinde Ockenheim mit ihren ca. 2.600 Einwohnern Chancen, die Nahversorgungsstruktur durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes deutlich aufzuwerten.

Die in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim gegenwärtig ungebundenen Kaufkraftpotenziale im Lebensmittelbereich belaufen sich auf rd. 11,6 Mio. €. Dieses Potenzial weist auf eine Entwicklungsfähigkeit weiterer Nahversorgungsstrukturen hin. Aufgrund der gegenwärtig unzureichenden Nahversorgungsstrukturen v.a. im westlichen und südlichen Teil der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in diesem Bereich wünschenswert. Doch wird eine Entwicklung in o. g. kleineren Ortsgemeinden aufgrund der handelsseitigen Anforderungen als nicht realisierbar eingeschätzt. Vor diesem Hintergrund ist eine Realisierung am Standort Ockenheim zu verfolgen.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der bewerteten Standorte in Ockenheim wird aus gutachterlicher Sicht die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes an der Mainzer Straße für am besten geeignet erachtet. Dabei ist v. a. auf die günstige verkehrliche Anbindung, die auch Kaufkraftzuflüsse im Sinne von Streuumsätzen gewährleisten kann, und auf die unproblematische Anfahrbarkeit des Standortes hinzuweisen. Es wird empfohlen, nach Möglichkeit einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln, da dieser Betriebstyp für die Nahversorgung von höchster Wertigkeit ist.

Mit Hilfe des hier formulierten Nahversorgungskonzeptes, welches auf einer arbeitsteiligen Organisationsstruktur aufbaut, kann die Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zukunftsfähig aufgestellt werden. So wird in erster Priorität die Realisierung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters an der Mainzer Straße in der Ortsgemeinde Ockenheim vorgeschlagen. Der Realisierung zusätzlicher Nahversorgungsangebote in den anderen Ortsgemeinden sind aus wettbewerblicher Sicht Grenzen gesetzt, denn zur Neuansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte ist hier kein ausreichendes Kaufkraftpotenzial vorhanden. Als Alternative zu den gängigen Angeboten im Lebensmitteleinzelhandel sind jedoch auch alternative Nahversorgungskonzepte denkbar, wie sie bereits in Nieder- und Ober-Hilbersheim („Unser Laden") sowie Appenheim (Dorfladen) praktiziert werden. Dabei existieren verschiedene Modelle:

- Kleinflächenkonzepte (z. B. Um's Eck Läden, Ihre Kette, Nah & Gut)
- Zusammenführung von Einrichtungen (z. B. Ladengemeinschaften aus Ladenhandwerksbetrieben und Lebensmittelanbietern)
- Bäckerei / Metzgerei mit Ergänzungssortiment (z. B. BÄKO)
- Genossenschaftliche Ansätze (z. B. Dorfläden, Genossenschaftsläden)
- Hofläden / Bauernmärkte
- mobile Verkaufswägen, Zustelldienste.

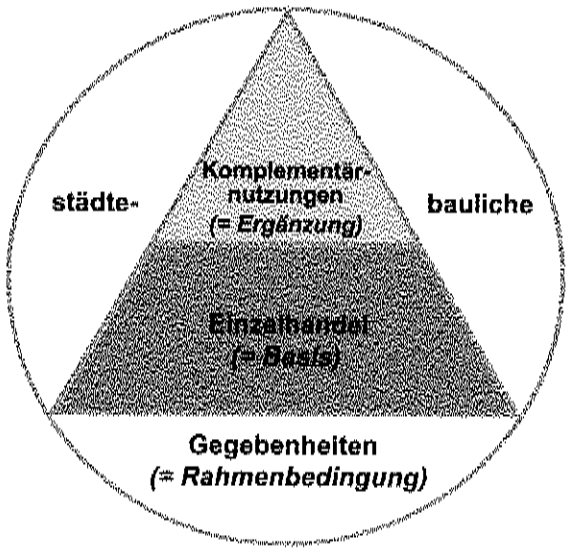
3. Standortkonzept

3.1 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche kommt dem Einzelhandel eine konstituierende Funktion zu. Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang entsprechend der Bedeutung des Zentrums stehen, der Maßstab ist hier die fußläufige Erreichbarkeit. Ergänzend werden bei der Abgrenzung öffentliche und private Dienstleistungen berücksichtigt. Zur Abrundung kommen darüber hinaus städtebauliche Gegebenheiten (z. B. Ringstraße, Topographie, markanter Wechsel der Bebauungsstruktur) sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen (z. B. Rathaus, Stadthalle) zum Tragen (vgl. Abbildung 6). Es ist zu unterstreichen, dass sich die Schutzfunktion nicht nur auf den Einzelhandel allein bezieht. Beispielsweise können auch Freizeiteinrichtungen geschützt werden, sofern sie in einem zentralen Versorgungsbereich liegen. Weiterhin ist

im Sinne der Abgrenzungskriterien darauf hinzuweisen, dass nicht per se überall in einem zentralen Versorgungsbereich Einzelhandel erwünscht oder erlaubt sein muss, die einzelhandelsgeprägten Bereiche können sich auf Teilgebiete beschränken.

Abbildung 6: Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche



Einzelhandel / Komplementärnutzungen:
- quantitative Aspekte (z. B. Anzahl, Dimensionierung)
- qualitative Aspekte (z. B. Art der Nutzung, Bestandsdichte)

städtebauliche Gegebenheiten:
- stadträumliche Zäsuren (z. B. Straße mit Barrierewirkung / Bahngleise / Topografie / Stadtmauer / markanter Wechsel der Bebauungsstruktur / geschlossene Baukörper bzw. Bebauungsstrukturen etc.)
- Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen (z. B. Bahnhof, Rathaus, Stadthalle).

Quelle: GMA-Darstellung 2012

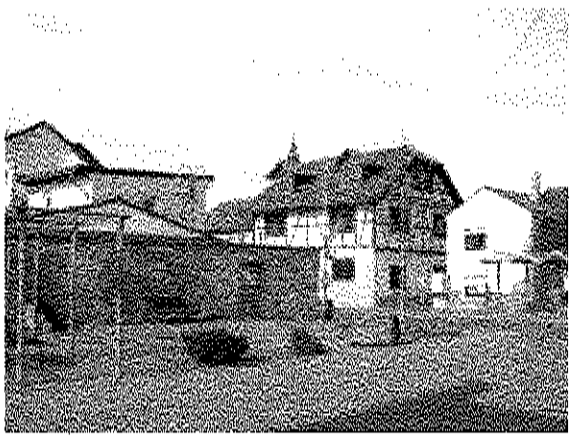
3.2 Zentrale Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Auf Basis der aktuellen GMA-Erhebung und der vorstehend aufgeführten Abgrenzungskriterien wird für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ein zentraler Versorgungsbereich in Gau-Algesheim ausgewiesen. In allen Ortsgemeinden bestimmen die typischen kleinteiligen Strukturen des rheinhessischen Weindorfes das Bild im Ortskern. Da innerhalb dieser Strukturen die Ansiedlung moderner, häufig großflächiger Lebensmittelmärkte nur in seltenen Fällen möglich ist, mussten diese Anbieter auch in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim außerhalb der Ortskerne angesiedelt werden. Dennoch nehmen diese Märkte eine wichtige Position hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung ein. Darum wurden in der Verbandsgemeinde zusätzlich zwei, bzw. perspektivisch drei, „Versorgungsbereiche - Lebensmittel Nahversorgung" in Gau-Algesheim, Schwabenheim und Ockenheim ausgewiesen.

Appenheim

Einwohner: 1.507

Ortskern Appenheim



Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

- Bäckerei Mohr, Hauptstraße
- Dorfladen (Bäckerei und Lebensmittel), Niedergasse

Komplementärnutzungen im Ortskern

- 2 Kirchen
- Rathaus
- Turnverein
- Bushaltestelle
- Geldautomat

Abgrenzung Versorgungsbereich

Aufgrund der geringen Anzahl an Versorgungseinrichtungen wird in Appenheim kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Karte: Appenheim

Bubenheim

Einwohner: 907

Ortskern Bubenheim

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

- Bäckerei im Gemeindehaus

Komplementärnutzungen im Ortskern

- 2 Kirchen
- Rathaus
- Feuerwehr
- Bushaltestelle
- Geldautomat
- Gaststätte

Abgrenzung Versorgungsbereich

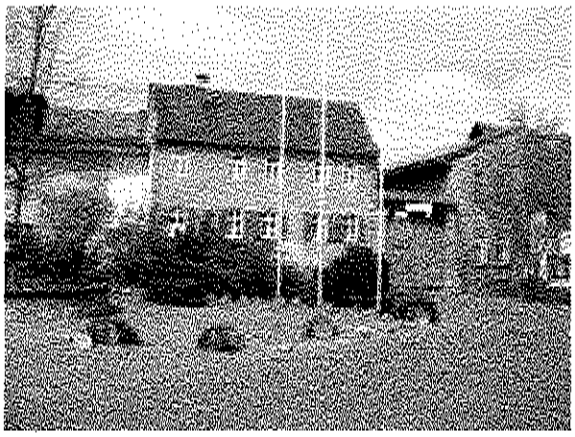
Aufgrund der geringen Anzahl an Versorgungseinrichtungen und des Vorhandenseins von nur einem nahversorgungsrelevanten Betrieb wird in Bubenheim kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Karte: Bubenheim

Engelstadt

Einwohner: 767

Ortskern Engelstadt



Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

- Bäckerei Doll, Hauptstraße

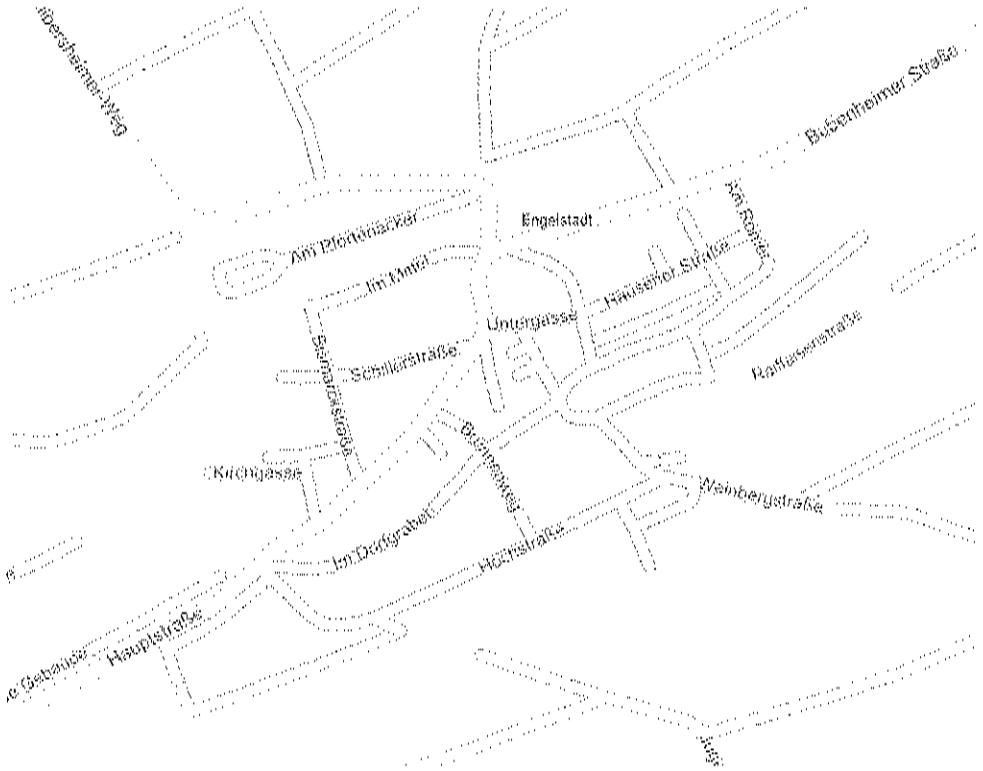
Komplementärnutzungen im Ortskern

- Geldautomat

Abgrenzung Versorgungsbereich

Aufgrund der geringen Anzahl an Versorgungseinrichtungen wird in Engelstadt kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Karte: Engelstadt



Gau-Algesheim

Einwohner: 7.012

Stadtkern Gau-Algesheim

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

- Hofläden (3x)
- Biomarkt Planz
- Penny Lebensmitteldiscounter
- Edeka Supermarkt
- Aldi Lebensmitteldiscounter
- Metzgerei Wald
- Bäckereien (4x)
- Olive Delikatessen, Weltladen
- Tankstellen (2x)
- Schlecker Drogeriemarkt
- Apotheken (2x)
- Floristik Art Floral
- Schreibwaren (2x)

Komplementärnutzungen im Stadtkern

- Kirche
- Rathaus
- Post
- Schloss, Museum
- Bahnhof
- zahlreiche Gastronomiebetriebe
- verschiedene Dienstleistungsbetriebe (u.a. Versicherungen, Bank, Reinigung, Fahrschule, Nagelstudio, Friseursalon)

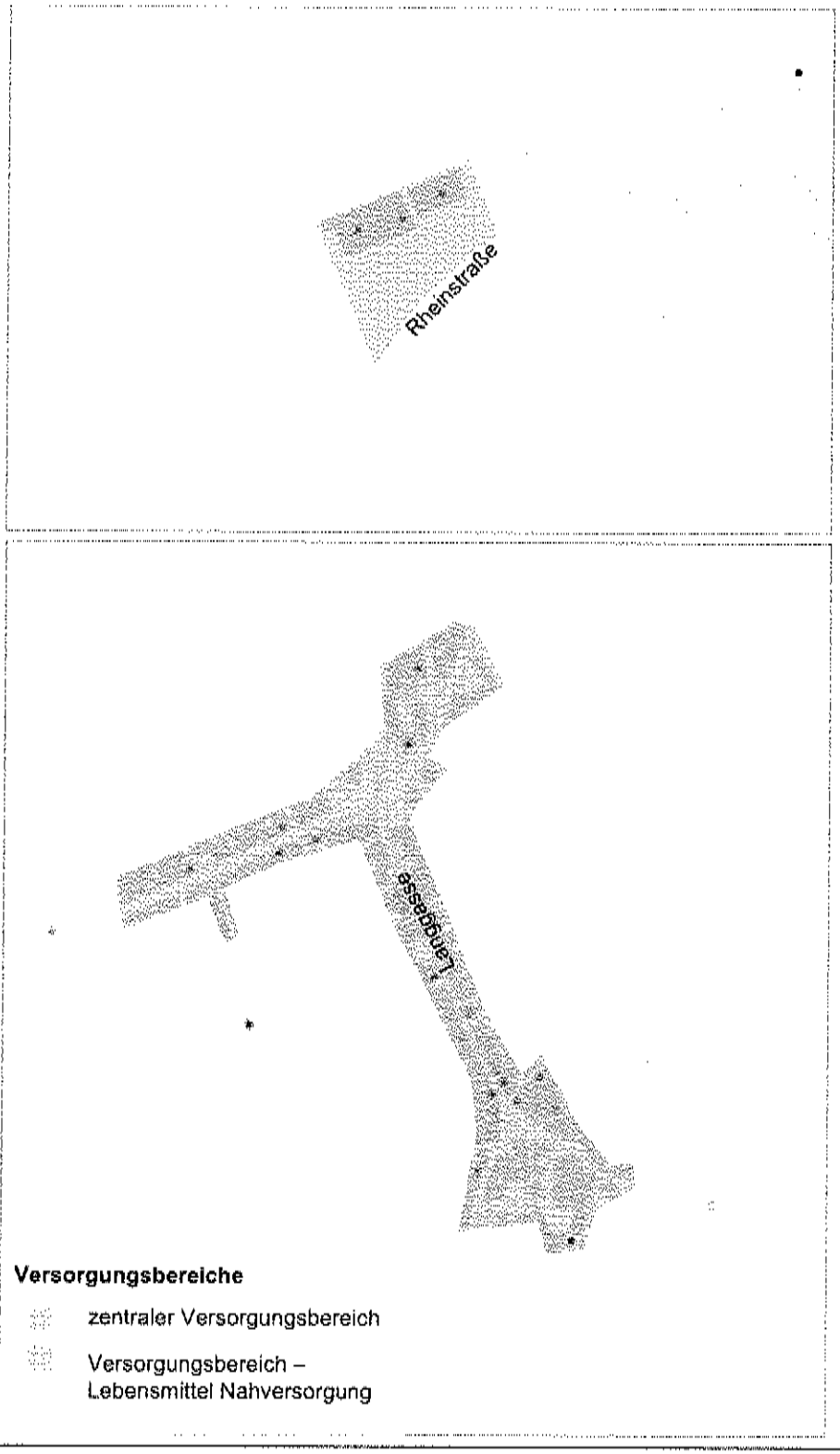
Abgrenzung Versorgungsbereiche

Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich in der Altstadt in der Langgasse und in einem erweiterten Bereich um den Marktplatz, sowie in der Ockenheimer Straße und der Bahnhofstraße. Hier ist ein Großteil der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Ort ansässig. Darüber hinaus besteht am Standortverbund von Penny und Edeka in der Rheinstraße ein „Versorgungsbereich – Lebensmittel Nahversorgung". Der Standort von Aldi hat für die fußläufige Versorgung der Bevölkerung Gau-Algesheims keine Bedeutung.

Zentraler Versorgungsbereich Gau-Algesheim
Im zentralen Versorgungsbereich Gau-Algesheim ist ein Geschäftsbesatz aus dem vorwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, aber auch vereinzelt aus dem langfristigen Bedarfsbereich vorhanden. So sind neben Lebensmittelanbietern u.a. zwei Apotheken, ein Drogeriemarkt, zwei Schreibwarenanbieter, drei Mode- und ein Schuhgeschäft ansässig. Im langfristigen Bedarfsbereich sind z. B. die Goldschmiede am Markt, Optikus, Bella Casa und Mayer Wohndekor zu nennen. Neben dem Einzelhandelsbesatz befinden sich hier auch zahlreiche Gastronomiebetriebe (z. B. Kronenhof, Ratskeller, Da Mimo, Eiscafé Dolomiti, Pizzeria Da Pino, Döner-Imbiss). Weiter wird der zentrale Versorgungsbereich durch Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Einrichtungen ergänzt. Insofern kommt diesem Standortbereich eine Versorgungsbedeutung für die gesamte Verbandsgemeinde zu. Durch die Ausweisung des Gebiets als zentraler Versorgungsbereich sollen in Zukunft Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten innerhalb dieses Standortbereichs konzentriert werden, sodass durch diese Maßnahme eine gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden kann. Jedoch muss in diesem Zusammenhang auch festgehalten werden, dass die Neuansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittelmärkte) in diesem Standortbereich vor dem Hintergrund der Standortrahmenbedingungen nicht möglich ist. Das Hauptaugenmerk in diesem Bereich sollte auf der Sicherung und dem Erhalt der dort bereits angesiedelten kleinflächigen Anbieter gelegt werden.

„Versorgungsbereich – Lebensmittel Nahversorgung" Gau-Algesheim
Im „Versorgungsbereich - Lebensmittel Nahversorgung" Gau-Algesheim an der Rheinstraße ist ein Standortverbund von Edeka Supermarkt, Penny Lebensmitteldiscounter und Bäckerei (K & U) ansässig. Der Verbund sichert die Nahversorgung der Bevölkerung im nördlichen Teil der Ortsgemeinde Gau-Algesheim. Zur Schutz des für die Nahversorgung wichtigen Standorts wird in diesem Bereich ein Versorgungsbereich – Lebensmittel Nahversorgung ausgewiesen.

Karte: Gau-Algesheim



Nieder-Hilbersheim

Einwohner: 665

Ortskern Nieder-Hilbersheim

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

- „Unser Laden", Bäckerei und Lebensmittel, Hauptstraße
- Floristik Hahnemann, Friedhofstraße

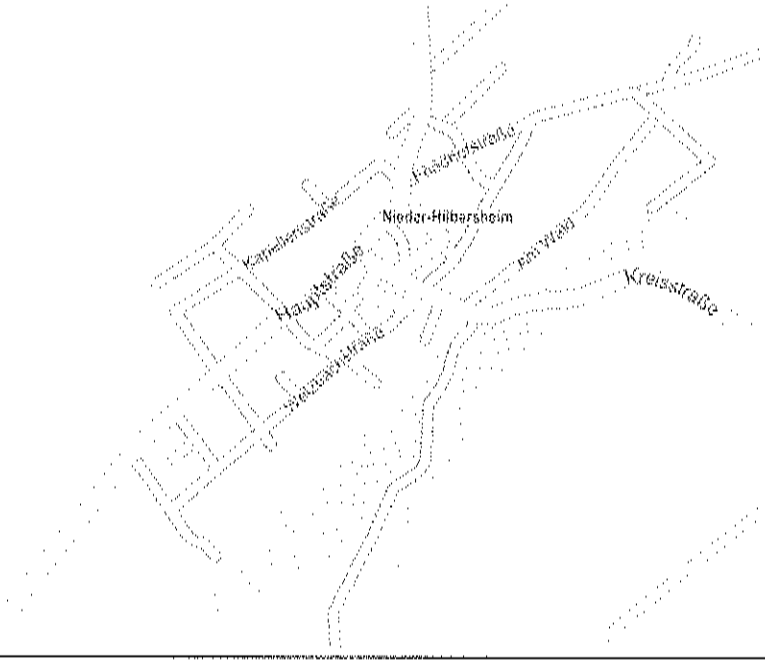
Komplementärnutzungen im Ortskern

- Geldautomat
- Restaurant
- Rathaus
- Kirche, Kapelle

Abgrenzung Versorgungsbereich

Aufgrund der geringen Anzahl an Versorgungseinrichtungen ist in Nieder-Hilbersheim kein zentraler Versorgungsbereich erkennbar.

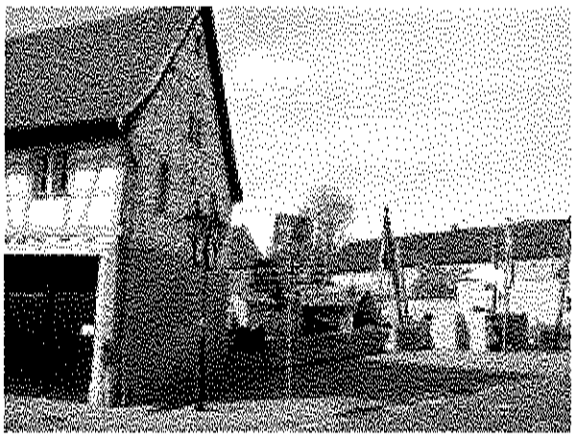
Karte: Nieder-Hilbersheim



Ober-Hilbersheim

Einwohner: 1.068

Ortskern Ober-Hilbersheim



Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

- „Unser Laden", Bäckerei und Lebensmittel, Hauptstraße

Komplementärnutzungen im Ortskern

- Geldautomat
- Poststelle
- Bushaltestelle
- Rathaus
- Kirche
- Gasthaus

Abgrenzung Versorgungsbereich

Aufgrund der geringen Anzahl an Versorgungseinrichtungen wird in Ober-Hilbersheim kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Karte: Ober-Hilbersheim

Ockenheim

Einwohner: 2.598

Ortskern Ockenheim

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

- Bäckerei Roos, Bahnhofstraße
- Apotheke Ockenheim, Bahnhofstraße

Komplementärnutzungen im Ortskern

- Bank
- Geldautomat
- Rathaus
- Hotel / Restaurant
- Kirche
- weitere Gastronomie, evtl. z. T. geschlossen
- Friseursalon
- Turnverein
- Heimatmuseum
- Kindertagesstätte

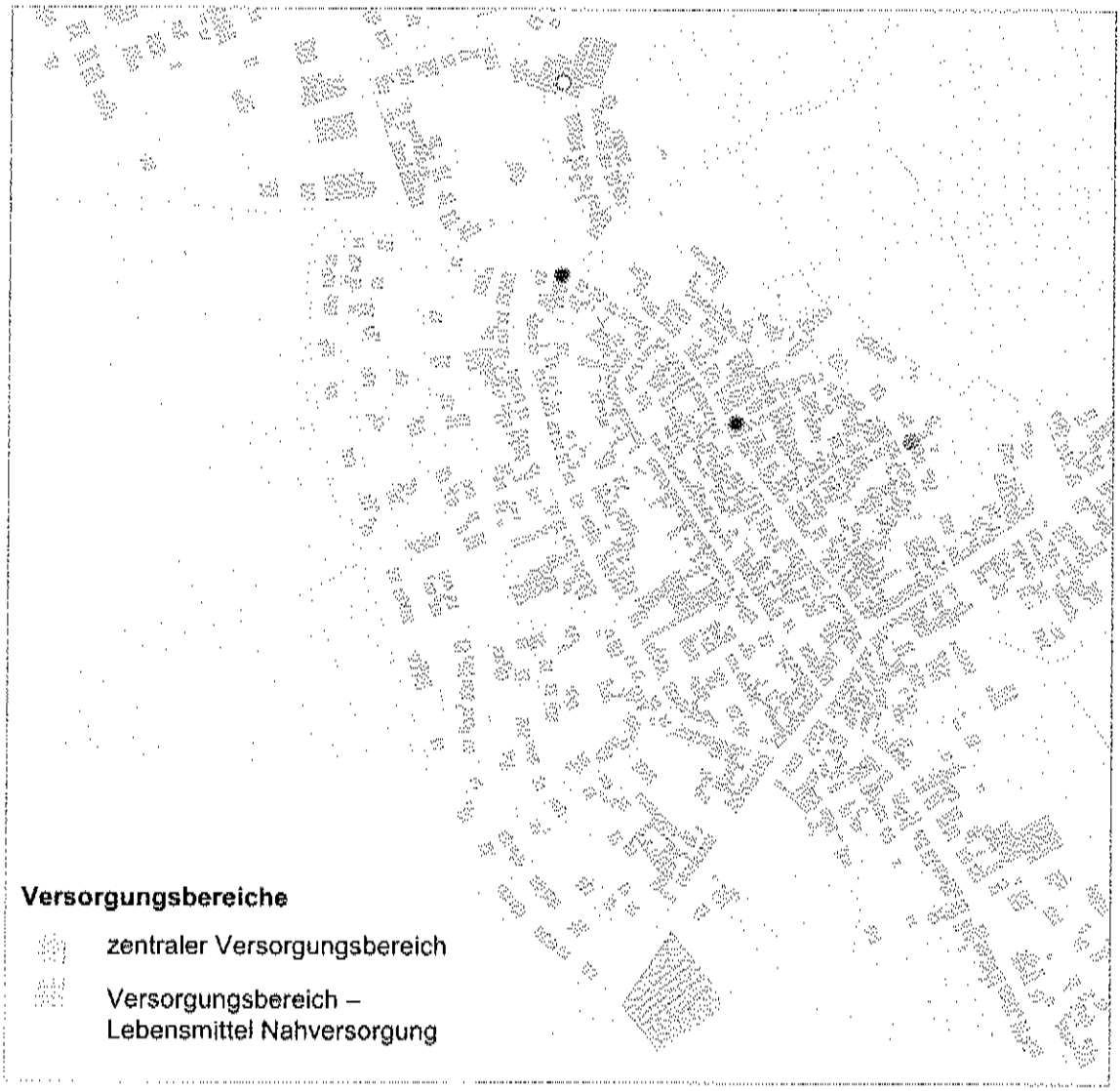
Abgrenzung Versorgungsbereiche

Aufgrund der geringen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben wird in Ockenheim kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Da aktuell die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ockenheim zur Diskussion steht, für welchen vorstehend der Standort an der Mainzer Straße für am besten geeignet befunden wurde, wird dieser Bereich als perspektivischer „Versorgungsbereich – Lebensmittel Nahversorgung" vorgeschlagen.

Perspektivischer „Versorgungsbereich – Lebensmittel Nahversorgung" Ockenheim

Im Rahmen der Erstellung des Nahversorgungskonzeptes wurde der Standort an der Mainzer Straße (Kreisverkehr) als bester Standort für die Sicherung einer zukünftigen Nahversorgung für die Verbandsgemeinde identifiziert. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Standortes kann ein zukunftsfähiger Nahversorgungsstandort für die Ortsgemeinde Ockenheim etabliert werden. Sollte eine Realisierung eines Nahversorgungszentrums in diesem Bereich nicht möglich sein, verliert die Ausweisung des Standortes als Versorgungsbereich seine Gültigkeit.

Karte: Ockenheim



Schwabenheim

Einwohner: 2.704

Ortskern Schwabenheim und Penny-Markt am Ortsrand

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

- Bäckerei Doll, Backhausstraße
- Getränkemarkt Beck, Selztalstraße
- Metzgerei Schuck, Am Gänsklauer
- Penny Lebensmitteldiscounter, Bubenheimer Straße
- Selztal Apotheke, Mühlstraße
- Zeitschriftenladen / Post, Rosenstraße
- Blumen König, Elsheimer Straße

Komplementärnutzungen im Ortskern

- Bank
- Tankstelle
- Kirche
- ev. Gemeindehaus
- Kinder- und Jugendtreff
- mehrere Gastronomiebetriebe
- Feuerwehr
- Rathaus

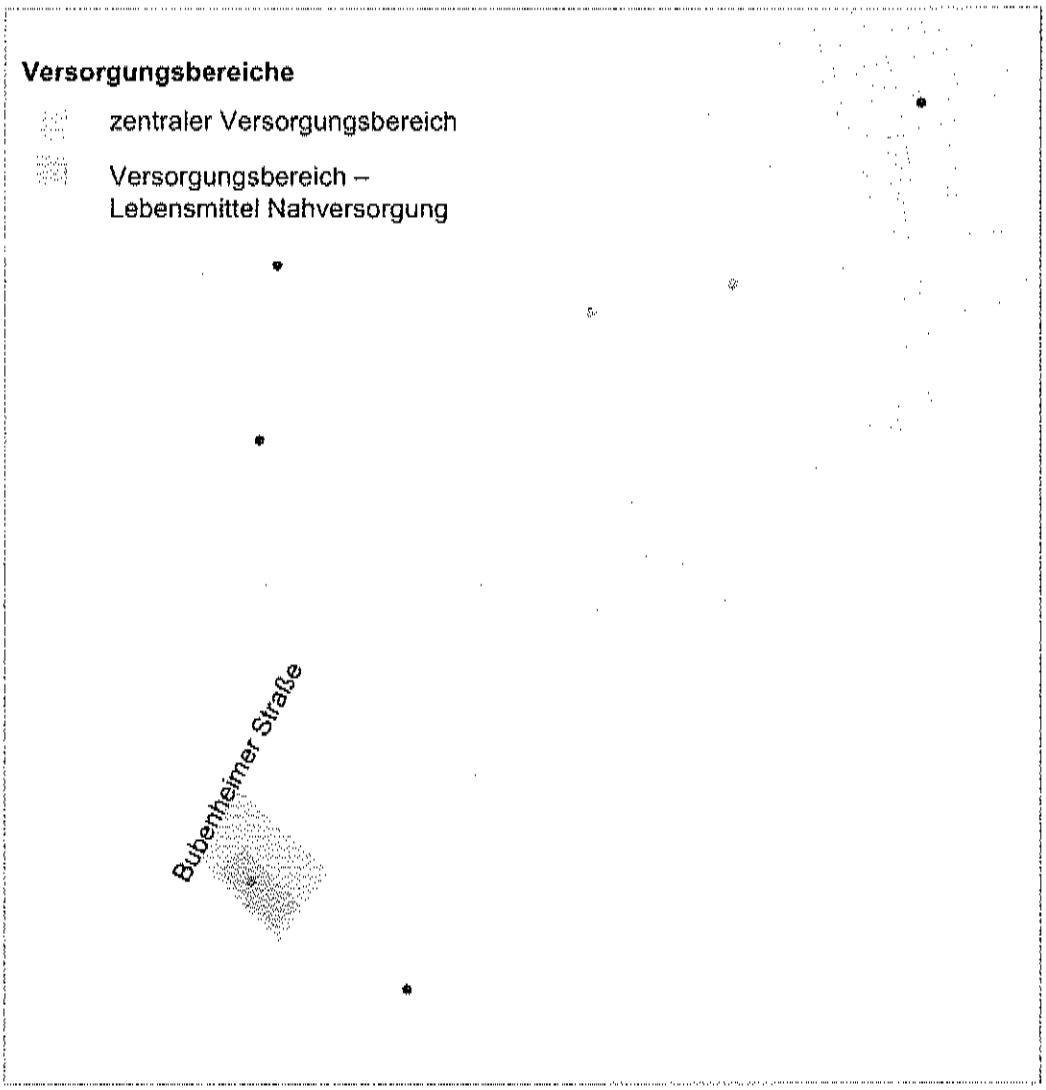
Abgrenzung Versorgungsbereiche

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel liegt in Schwabenheim weit über das Gemeindegebiet verteilt. In der Ortsmitte ist zwar eine Konzentration komplementärer Nutzungen festzustellen, doch reicht die Nutzungsdichte nicht, um einen zentralen Versorgungsbereich zu rechtfertigen. Es besteht mit dem Penny-Markt in der Bubenheimer Straße ein großflächiger Lebensmittelmarkt in Ortsrandlage, der als „Versorgungsbereich – Lebensmittel Nahversorgung" ausgewiesen wird.

„Versorgungsbereich – Lebensmittel Nahversorgung" Schwabenheim

Im Versorgungsbereich - Lebensmittel Nahversorgung Schwabenheim ist ein Penny Lebensmitteldiscounter ansässig. Der bestehende Markt befindet sich in Ortsrandlage Richtung Bubenheim und sichert daher nicht nur die Nahversorgung der Bevölkerung in der Ortsgemeinde Schwabenheim, sondern z. T. auch in Bubenheim. Zum Schutz des für die Nahversorgung wichtigen Anbieters wird in diesem Bereich ein „Versorgungsbereich – Lebensmittel Nahversorgung" ausgewiesen.

Karte: Schwabenheim



Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im zentralen Versorgungsbereich Gau-Algesheim neben Betrieben aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich auch sonstige innenstadtrelevante Sortimente (z. B. Bekleidung) konzentriert werden sollen. Im Zusammenhang mit den dort ebenfalls vorhandenen Dienstleistungsbetrieben sowie den sonstigen Angeboten ist in diesem Standortbereich eine gewisse Konzentration an zentrenbildenden Nutzungen vorhanden.

Da die Entwicklungspotenziale für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim begrenzt sind, sollte in Gewerbegebieten in jedem Fall eine restriktive Ansiedlungspolitik hinsichtlich innenstadtrelevanter Sortimente angestrebt werden. Dies ist letztlich nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar. Sortimentsausschlüsse in den Gewerbegebieten sind daher als flankierende Maßnahmen zum Ausbau und zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung zu sehen. Der Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente sollte sich dabei an der speziell für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim aufgestellten Liste (vgl. Tabelle 8) richten und zukünftig in allen Bebauungsplänen einheitlich verwendet werden. Im Falle zukünftiger Gewerbegebietsausweisungen sollte die restriktive Steuerung des Einzelhandels ebenfalls beibehalten werden.

4. Sortimentskonzept

Zur Erarbeitung des **Sortimentskonzeptes** für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim gilt es zunächst festzuhalten, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim heute im wesentlichen den zentralen Lagen zugeordnet werden können. Da sich auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft auch das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis" bzw. eine zusätzliche Belebung der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. durch Verbundkäufe) gründet, werden diese Sortimente als **innenstadtrelevant** bezeichnet.

Das Angebot von **nicht-innenstadtrelevanten** Sortimenten hingegen stellt auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten unter Umständen aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz sogar erwünscht.

Mit Bezug auf das Sortimentskonzept ist auch die Problematik der sog. **Randsortimente** in die Betrachtung mit einzubeziehen. Um einen geordneten Umgang mit innenstadtrelevanten Randsortimenten zu gewährleisten, sollte bei Ansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche die Summe der innenstadtrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.

In Tabelle 8 werden die innenstadtrelevanten sowie die nicht-innenstadtrelevanten Sortimente bezogen auf die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim aufgeführt. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur am derzeitigen Bestand orientiert, sondern auch städtebauliche Ziele berücksichtigt. So wurden auch Branchen, die derzeit nicht in den Ortskernen angeboten werden, als innenstadtrelevant eingestuft, sofern entsprechende Ansiedlungen grundsätzlich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Zudem orientiert sich folgende Aufstellung an der im Landesentwicklungsprogramm vorgeschlagenen Sortimentsliste.

Tabelle 8: GMA-Gliederung für die VG Gau-Algesheim nach innenstadtrelevanten Sortimenten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten

Innenstadtrelevante Sortimente	Nicht-innenstadtrelevante Sortimente
Nahversorgungsrelevante Sortimente - Nahrungsmittel - Drogeriewaren, Kosmetikartikel - Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel **Sonstige Innenstadtrelevante Sortimente** - Haushaltswaren / Glas / Porzellan - Kunst / Antiquitäten - Baby-/ Kinderartikel - Bekleidung, Schuhe, Lederwaren - Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel - Foto / Optik - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe - Musikalienhandel - Uhren / Schmuck - Spielwaren, Sportartikel - Blumen - Campingartikel, Mofas - Zooartikel, Tiernahrung, Tiere	- Heimwerkerbedarf - Baustoffe, Bauelemente, Fliesen - Sanitär- / Badeinrichtung - Elektrogroßgeräte („Weiße Ware"), Leuchten - Möbel / Küchen - Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse - Kfz / Motorräder und Zubehör - Bettwaren, Matratzen - Fahrräder

Quelle: GMA-Empfehlung 2012.

Zur Einordnung der Sortimente ist auf folgenden Punkt gesondert hinzuweisen:

- Die Warengruppe **Fahrräder** wird im Landesentwicklungsprogramm als innenstadtrelevant eingestuft. Gegenwärtig befindet sich ein bedeutender Fahrradanbieter (Fahrrad Schön) in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim; dieser ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässig. Grundsätzlich zeichnet sich dieses Sortiment dadurch aus, dass es i. d. R. mit dem Auto eingekauft wird und schwere Artikel umfasst. Auch ist vor dem Kauf eine Testfahrt üblich. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der fehlenden Entwicklungsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der generellen Markt- und Standortentwicklung in dieser Branche wird die Zuordnung der Warengruppe Fahrräder zu den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten empfohlen.

Das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung (innenstadtrelevant – nicht-innenstadtrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können mit dem Instrumentarium der Baunutzungsverordnung die innenstadtrelevanten Sortimente in den nicht-integrierten Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

a) Die positive Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen werden ausgeschlossen.

b) Die negative Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen werden zugelassen.

Teil B - Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes in der Ortsgemeinde Ockenheim

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim wird derzeit die Ansiedlung eines Rewe-Vollsortimenters in der Ortsgemeinde Ockenheim diskutiert. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens analysiert. Die Untersuchung wird vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO sowie der raumordnerischen Kernregelungen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) durchgeführt.

Der geplante Markt soll über 800 m² Verkaufsfläche betragen, das bedeutet es handelt sich um einen großflächigen Markt nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Da die Ortsgemeinde keine zentralörtliche Funktion einnimmt und weniger als 3.000 Einwohner hat, ist für das Planvorhaben ein Zielabweichungsverfahren notwendig.

Die Untersuchung hat zwei wesentliche Ansatzpunkte:

- Analyse der Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstruktur.
- Bewertung des konkreten Vorhabens in Form einer Zusammenfassung aller wesentlichen Prüfkriterien gemäß LEP IV unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Im Einzelnen werden folgende Aspekte dargestellt:

- Darstellung der Betriebsform „Supermarkt" / Kennziffern verschiedener Betriebstypen
- Beschreibung und Bewertung des Planstandortes in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Ortsgemeinde Ockenheim
- Abgrenzung und Zonierung des projektrelevanten Einzugsgebietes und Berechnung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials
- Darstellung und Bewertung der relevanten Wettbewerbssituation

- Umsatzprognose für das Ansiedlungsvorhaben / Einschätzung der Marktbedeutung und Umsatzherkunft
- Analyse der möglichen wettbewerblichen und v.a. städtebaulichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen im Einzugsgebiet
- Raumordnerische Überprüfung des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV).

2. Ausgewählte Betriebstypendefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel

2.1 Der Betriebstyp

Zur Einordnung des geplanten Betriebstyps und zur Abgrenzung gegenüber den anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen relevanten Betriebstypen des Einzelhandels werden für ausgewählte Betriebsformen im Nachfolgenden die Definitionen kurz dargestellt:[1]

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelfachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment[2] sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II[3] führt.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist (z. B. Edeka).

---

1 Quelle: EHI Retail Institute: Handel aktuell 2008 / 2009.

2 Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

3 Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Das Selbstbedienungswarenhaus (SB-Warenhaus) ist ein großflächiger (mindestens 5.000 m²), meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst mit hoher Werbeaktivität in Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspreispolitik anbietet. Der Standort ist grundsätzlich autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren.

2.2 Sortimentsstruktur

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich (vgl. Tabelle 9). Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 10.500 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscountmärkte halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.000 Artikel vor. Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Supermarkt bereits ca. 25 % der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind, liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 85 – 90 %).

Tabelle 9: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

	Discountmarkt (durchschnittlich 730 m² VK)		Supermarkt (durchschnittlich 1.290 m² VK)		Großer Supermarkt (durchschnittlich 3.450 m² VK)	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
Hauptwarengruppen	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.440	71,0	7.925	75,3	13.206	52,8
Lebensmittelnahe Sortimente (u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tiernahrung)	263	13,0	1.578	15,0	5.272	21,1
Nichtlebensmittelsortimente (u. a. Textilien, Zeitungen / Zeitschriften, Elektrowaren, Blumen / Pflanzen)	325	16,0	1.025	9,7	6.538	26,1
Nonfood insgesamt	588	29,0	2.603	24,7	11.810	47,2
Einzelhandel insgesamt	2.028	100,0	10.528	100,0	25.016	100,0

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: Handel aktuell 2009 / 2010.

Das Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfoodsektor verringern. So werden z. B. die Artikelanzahl der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z.B. Bio-Lebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten).

Weiterhin bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare", niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.) und zum anderen die Lagerflächen reduziert werden, indem die Waren verstärkt direkt im Verkaufsraum gelagert werden („Verkaufsfläche statt Lager").

II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

1. Makrostandort Ortsgemeinde Ockenheim

Die Ortsgemeinde Ockenheim zählt derzeit **2.598 Einwohner**[1]. Sie ist damit die drittgrößte Ortsgemeinde in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim. Ockenheim befindet sich ca. 3,5 km westlich von Gau-Algesheim. Im Norden und Westen grenzen die Bingener Stadtteile Gaulsheim, Kempten, Büdesheim und Dietersheim jenseits der Autobahn an. Der Stadtteil Dromersheim liegt, wie Ockenheim auch, östlich der A 61 und begrenzt das Gemeindegebiet nach Süden. Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rhein-Nahe nimmt Ockenheim keine zentralörtliche Funktion wahr.

Verkehrlich ist Ockenheim vorrangig über die B 41, die eine direkte Anbindung nach Gau-Algesheim und Gensingen darstellt, erschlossen. Die K 11 führt nach Bingen-Gaulsheim und die K 9 nach Bingen-Büdesheim. Die großräumige Erreichbarkeit ist mit der A 60 und der A 61, Anschlussstelle Bingen-Ost, sichergestellt. Ockenheim verfügt im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs über einen Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn; Regionalzüge bieten Direktverbindungen nach Mainz (über Gau-Algesheim, Ingelheim) und Bad Kreuznach.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig **Beschäftigten** mit Arbeitsort in der Ortsgemeinde Ockenheim betrug gemäß der Bundesagentur für Arbeit 257 Personen. Dagegen stehen 934 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, welche ihren Wohnort in der Gemeinde haben. Ins Verhältnis zueinander gesetzt ergeben beide Zahlen einen negativen Pendlersaldo von ca. 677 Personen[2].

Der Einzelhandelsbesatz von Ockenheim wurde bereits dargestellt.

---

1 Quelle: Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim (Stand: 21.03.2012).

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand: 30.06.2010).

2. Mikrostandort Mainzer Straße

Der Planstandort wurde auf Seite 48 bereits in groben Zügen vorgestellt.

Das Planareal selbst erlaubt in seinem Zuschnitt den Neubau des geplanten Lebensmittelmarktes und einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück. Darüber hinaus ist der Standort aufgrund der Lage an der Hauptverkehrsachse B 41 sehr gut einsehbar. Die zukünftige Erschließung für den Kunden- und Anlieferverkehr ist über den Kreisverkehr an der B 41 / Mainzer Straße aufgrund des guten Ausbauzustandes gesichert. Die Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen soll mit einer Ausfahrt von vorgenanntem Kreisverkehr erfolgen. Am Planstandort befindet sich kein Fußgänger- und Radweg. Auch ist keine sichere Querungsmöglichkeit über die Mainzer Straße vorhanden, so dass die fußläufige Erreichbarkeit noch deutlich verbessert werden kann. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls nicht vorhanden.

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können zusammenfassend in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben sowohl Einfluss auf die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gegebenheiten im Standortumfeld als auch auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung des Vorhabens:

Positive Standortfaktoren:

\+ gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem Pkw durch die Lage an der Hauptverkehrsachse B 41

\+ vergleichsweise geringe Wettbewerbsdichte in der Verbandsgemeinde

\+ gute Einsehbarkeit vom Hauptverkehrsträger

\+ ausreichende Flächenverfügbarkeit

\+ Wohngebiete grenzen direkt an den Standort → fußläufiges Einzugsgebiet.

Negative Standortfaktoren:

– fehlender ÖPNV-Anschluss

– begrenztes Bevölkerungspotenzial in Ockenheim.

Aus **Sicht eines Handelsbetriebes** ist der Standort aufgrund der guten Sichtbarkeit und Exposition und damit einer hohen Werbewirksamkeit sowie der guten Erreichbarkeit durch die Lage an der Hauptverkehrsachse in Ockenheim gut für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet.

Aus **versorgungsstruktureller Sicht** ist die Sicherung bzw. der Ausbau der Nahversorgung unabhängig vom vorliegenden Standort zu befürworten. In der Ortsgemeinde Ockenheim fehlt bisher ein Lebensmittelmarkt. Zwar befinden sich mit Aldi, Penny (2 x) und Edeka bereits heute Lebensmittelmärkte in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, doch verfügt die Verbandsgemeinde insgesamt über eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelsektor. Durch die Ansiedlung von Rewe in Ockenheim könnte es gelingen, Kaufkraftabflüsse aus dem Nahbereich zu verringern und eine höhere Kaufkraftbindung in Ockenheim, aber auch in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim insgesamt, zu erreichen.

III. Nachfragepotenzial

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den in Ockenheim geplanten Supermarkt ist die wichtigste Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird in Anbetracht der inhaltlichen Zielsetzung vorliegender Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden insbesondere folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- Lage des Standortes und verkehrliche Erreichbarkeit
- relevante Wettbewerbssituation (vgl. Kap. X)
- topographische und naturräumliche Gegebenheiten
- ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)
- Wettbewerbssituation in den Umlandgemeinden.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren umfasst das abgegrenzte Einzugsgebiet des geplanten Supermarktes in der Ortsgemeinde Ockenheim vorrangig das Gebiet der Ortsgemeinde selbst, wo ein hoher Marktanteil realisiert werden kann (Zone I). Eine deutlich schwächere Kundenbindung besteht aus weiteren umliegenden Ortsgemeinden der VG Gau-Algesheim (Appenheim, Gau-Algesheim, Nieder-Hilbersheim, Ober-Hilbersheim). Diese bilden die Zone IIa des Einzugsgebietes. Auch aus Bingen-Dromersheim und Aspisheim (VG Sprendlingen-Gensingen) sind voraussichtlich untergeordnete Kundenströme zu verzeichnen (Zone IIb).

▪	**Zone I:**	Ockenheim	ca. 2.598 Einwohner
▪	**Zone IIa:**	Appenheim, Gau-Algesheim, Nieder-Hilbersheim, Ober-Hilbersheim	ca. 10.252 Einwohner
▪	**Zone IIb:**	Bingen-Dromersheim, Aspisheim	ca. 2.465 Einwohner
▪	**Zonen I – II**	**insgesamt:**	**ca. 15.315 Einwohner**[1]

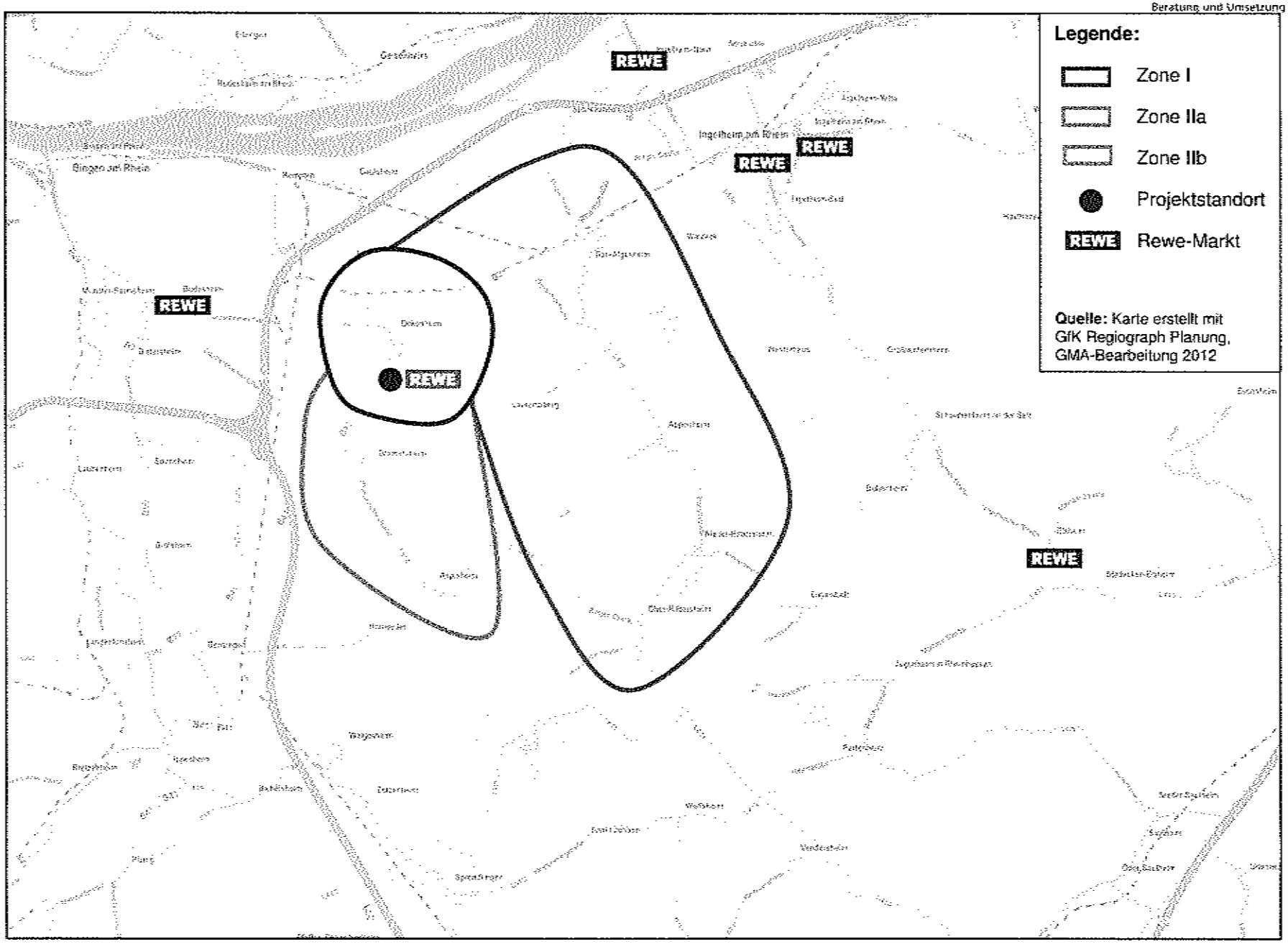
Insgesamt lässt sich somit im Einzugsgebiet ein Bevölkerungspotenzial von rd. 15.315 Personen erschließen. Etwa 84 % des erschließbaren Bevölkerungspotenzials entfällt auf die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim. Lediglich 16 % des Potenzials liegen außerhalb des Gebietes der Verbandsgemeinde und entfallen auf die Ortsgemeinde Aspisheim (VG Sprendlingen-Gensingen) und den Stadtteil Bingen-Dromersheim.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass Kunden in ihrem Einkaufsverhalten, insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel) zu den nächstgelegenen Standorten tendieren, sofern diese über einen attraktiven und modernen Marktauftritt verfügen. Dementsprechend werden Kunden aus Bingen, Gensingen und Ingelheim den Standort in Ockenheim kaum aufsuchen, da sie in ihrer eigenen Wohngemeinde über gut ausgebaute Nahversorgungsangebote verfügen und diese Nahversorgungsstandorte besser oder schneller zu erreichen sind als der mögliche Konkurrenzstandort in Ockenheim.

Der geplante Vollsortimenter wird daher v. a. der Versorgung der Bevölkerung Ockenheims dienen. Aus den Zonen IIa und II b wird nur eine schwache Kundenbindung erfolgen, weil aufgrund von Topografie und Verkehrswegeverbindungen vergleichbare Wettbewerbsstandorte schneller oder etwa gleich schnell erreicht werden können. Die verkehrsgünstige Lage des Planstandortes bedingt jedoch, dass auch in Zone II noch ein Marktanteil von 7 -8 % erreicht wird.

[1] Quelle: Melderegister der VG Gau-Algesheim (Stand: 31.03.2012); Melderegister der Stadt Bingen (Stand: 01.03.2012); Statistisches Bundesamt (Stand: 30.06.2011).

Karte 5: Einzugsgebiet des geplanten Rewe-Marktes und weitere Rewe-Märkte im Umfeld



2. Projektrelevante Kaufkraft

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die projektrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Demnach kann für Nahrungs- und Genussmittel 2012 ein Pro-Kopf-Ausgabenbetrag von ca. 1.810,- € / Jahr angesetzt werden. Unter Beachtung des lokalen durchschnittlichen Kaufkraftniveaus steht für die geplante Supermarkt-Ansiedlung das nachfolgend dargestellte Kaufkraftpotenzial innerhalb des Einzugsgebietes zur Verfügung.

- Zone I: ca. 5,1 Mio. €
- Zone IIa: ca. 20,3 Mio. €
- Zone IIb: ca. 4,7 Mio. €.

IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Der projektrelevante Wettbewerb wird nachfolgend dargestellt und bewertet. Alle Angaben beruhen auf einer im April 2012 vor Ort durchgeführten Erhebung, in der alle wesentlichen Anbieter erfasst wurden, deren Sortimente sich mit denen des Vorhabens maßgeblich überschneiden. Allerdings ist aufgrund der Flächengrößen bzw. der Betriebstypen und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass sich die Marktwirkungen nicht gleichmäßig auf alle Wettbewerber verteilen werden, sondern v. a. die Betriebe, die Ziel von Großmengeneinkäufen sind und den gleichen Betriebstypen zuzuordnen sind, stärker als Hauptwettbewerber auftreten. Insbesondere Spezialanbieter wie Hofläden oder Betriebe des Lebensmittelhandwerks sind jedoch aufgrund der deutlich geringeren Sortimentsüberschneidungen nur eingeschränkt von wettbewerblicher Relevanz. Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt im Folgenden diesem Umstand Rechnung.

Zur Darstellung der Wettbewerbssituation werden im Folgenden die projektrelevanten Wettbewerber, die als wesentliche Wettbewerber bezüglich des geplanten Marktes einzustufen sind, aufgeführt. Diesbezüglich sind folgende Standorte und Anbieter zu nennen:

Standortgemeinde Ockenheim (Zone I):

In Ockenheim sind bisher keine Lebensmittelmärkte ansässig. Einziger Lebensmittelanbieter ist die Bäckerei Roos in der Bahnhofstraße.

Zone IIa des Einzugsgebietes:

1. Edeka aktiv Wolst (Supermarkt), Gau-Algesheim, Rheinstraße: ca. 1.200 m² VK, Standortverbund mit Penny, Bäckerei im Vorkassenbereich, ausreichend Stellplätze.
2. Penny (Lebensmitteldiscounter), Gau-Algesheim, Rheinstraße: ca. 800 m² VK, Standortverbund mit Edeka, ausreichend Stellplätze.
3. Aldi (Lebensmitteldiscounter), Gau-Algesheim, Rheinstraße: ca. 900 m² VK.
4. Planz (Biomarkt), Gau-Algesheim, Bahnhofstraße: ca. 140 m² VK.

Insgesamt zählen in Zone IIa zum Nahrungs- und Genussmittelsektor 21 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.465 m².

Zone IIb des Einzugsgebietes:

In Zone IIb sind keine wesentlichen Wettbewerber vorhanden.

Weiteres Umland:

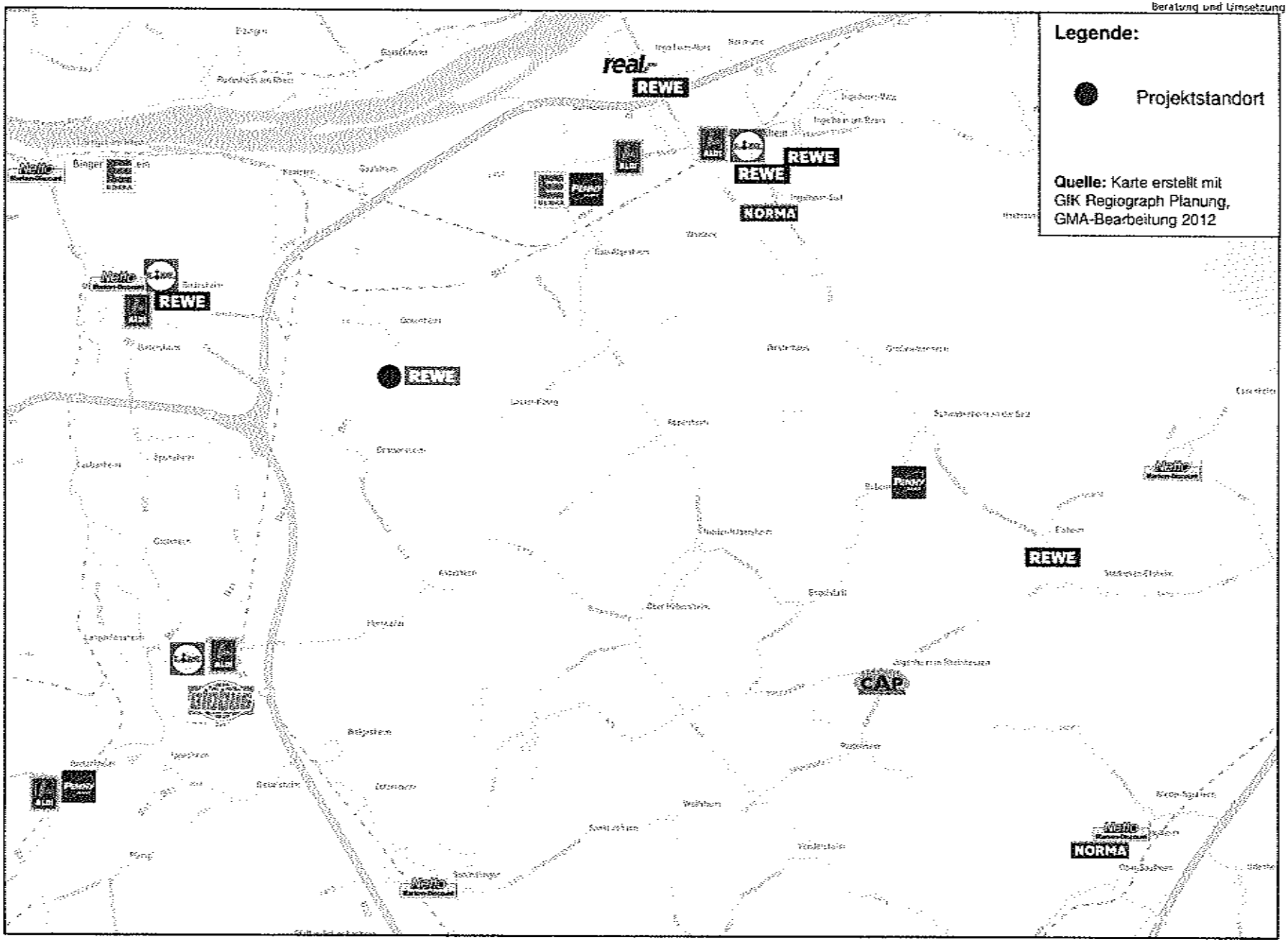
Außerhalb des Einzugsgebietes ist auf folgende wesentliche Wettbewerber hinzuweisen:

Tabelle 10: Projektrelevante Wettbewerber im Umland (> 500 m² VK)

Lebensmittelmarkt	Ort	Verkaufsfläche in m²
5. Penny (Lebensmitteldiscounter)	Schwabenheim a. d. S.	850
6. Rewe (Supermarkt)	Bingen-Büdesheim	1.900
7. Edeka Neukauf Nolte (Supermarkt)	Bingen	1.100
8. Lidl (Lebensmitteldiscounter)	Bingen-Büdesheim	950
9. Netto (Lebensmitteldiscounter)	Bingen	900
10. Aldi (Lebensmitteldiscounter)	Bingen-Büdesheim	850
11. Netto (Lebensmitteldiscounter)	Bingen-Büdesheim	850
12. Globus (SB-Warenhaus)	Gensingen	11.800
13. Aldi (Lebensmitteldiscounter)	Gensingen	900
14. Lidl (Lebensmitteldiscounter)	Gensingen	900
15. Netto (Lebensmitteldiscounter)	Essenheim	600
16. Netto (Lebensmitteldiscounter)	Sprendlingen	750
17. Rewe (Supermarkt)	Stadecken-Elsheim	1.500
18. Real (SB-Warenhaus)	Ingelheim	7.500
19. Rewe (Supermarkt)	Ingelheim	2.300
20. Rewe (Supermarkt)	Ingelheim	1.200
21. Lidl (Lebensmitteldiscounter)	Ingelheim	950
22. Aldi (Lebensmitteldiscounter)	Ingelheim	900
23. Rewe (Supermarkt)	Ingelheim	700
Quelle: eigene Erhebungen GMA.		

Als überaus starker Wettbewerbsstandort mit regionalem Einzugsgebiet hat das Globus SB-Warenhaus in Gensingen sehr hohe Kundenzuführeffekte aus dem Umland zu verzeichnen.

Karte 6: Hauptwettbewerber des Vorhabens



V. Auswirkungen des Vorhabens

1. Marktanteilkonzept und Umsatzerwartung

Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher, nahversorgungsrelevanter und raumordnerischer Auswirkungen sind zunächst die durch den geplanten Supermarkt ausgelösten Kaufkraftbewegungen genauer zu ermitteln.

Hierfür wird die potenzielle Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe anhand des Marktanteilkonzeptes ermittelt, wobei von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes des Marktes mit dem für das Einzugsgebiet errechneten Nachfragevolumen ausgegangen wird. Entsprechend stellen sich die Marktanteile und Umsätze folgendermaßen dar:

Tabelle 11: Marktanteile und Umsatz des geplanten Rewe Vollsortimenters

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	5,1	35	1,8
Zone IIa	20,3	7 – 8	1,5
Zone IIb	4,7	7 – 8	0,4
Food gesamt	**30,1**	**12**	**3,7**
Nonfood (10 %)	---		0,4
Streuumsätze (20 %)	---		1,0
Gesamt	**---**		**5,1**

--- Ausweis nicht sinnvoll
Quelle: GMA-Berechnungen 2012 (ca.-Werte, gerundet).

Anhand des Marktanteilkonzeptes kann für den Rewe Supermarkt aus dem Einzugsgebiet eine Umsatzerwartung im Foodbereich von ca. 3,7 Mio. € ermittelt werden. Zusammen mit den Waren aus dem Nonfoodbereich und Streuumsätzen (ca. 20 %) erreicht der Rewe Vollsortimenter eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 5,1 Mio. €.**

Angesichts der konkreten Wettbewerbssituation im Umland und der Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet kann davon ausgegangen werden, dass etwa 72 % des Umsatzes durch Kunden aus der VG Gau-Algesheim erzielt werden und das Planvorhaben somit überwiegend der Versorgung des regionalplanerisch zugeordneten Nahbereichs des Grundzentrums Gau-Algesheim dient.

2. Wirtschaftliche Auswirkungen

Mit der Neuetablierung von Einzelhandelsobjekten werden in der Regel Kaufkraftbewegungen bzw. Umsatzverteilungsprozesse ausgelöst. Dabei stellt das Kaufkraftbewegungsmodell einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der raumordnerischen bzw. städtebaulichen Folgewirkungen dar. Die in dem vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen lediglich die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkünfte dar. Entscheidend für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf die bestehenden Standorte. Hierzu sind in einer Modellrechnung die möglichen Umsatzrückgänge bei den bestehenden Anbietern im Untersuchungsraum zu ermitteln.

Durch die Realisierung der Neuansiedlung des geplanten Rewe-Supermarktes in Ockenheim in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sind folgende **Kaufkraftbewegungen** zu erwarten:

- In der **Verbandsgemeinde Gau-Algesheim** sind drei Lebensmitteldiscounter (2 x Penny, Aldi) sowie ein Vollsortimenter (Edeka) ansässig. Darüber hinaus gibt es einen Biomarkt. Dabei liegt der Penny-Markt in Schwabenheim außerhalb des Einzugsgebietes des Planvorhabens. Die Discounter weisen eine zeitgemäße Warenpräsentation und Verkaufsflächenausstattung auf. Der Edeka Vollsortimenter ist ebenfalls als wettbewerbsfähig zu bewerten. Neben den genannten Lebensmittelmärkten beschränkt sich die Ausstattung in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ansonsten im Nahrungs- und Genussmittelbereich v. a. auf Ladenhandwerksbetriebe und Hofläden. Im überörtlichen Einzugsgebiet (Bingen-Dromersheim, Aspisheim) sind keine Lebensmittelmärkte vorhanden.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** sind ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im Lebensmittelsektor festzustellen; sowohl in Bingen und Ingelheim als auch in Gensingen sind zahlreiche Wettbewerber am Markt. In Ingelheim wie auch im nahe gelegenen Gensingen sind zudem SB-Warenhäuser ansässig (Real, Globus), die Kunden aus einem weiten Umfeld gewinnen können.
- Im Hinblick auf den Food-Sektor erzielt der geplante Rewe-Markt einen Umsatz aus dem Einzugsgebiet i. H. v. ca. 3,7 Mio. €, die bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen zu berücksichtigen sind.
- Derzeit beläuft sich im Lebensmittelbereich die Abschöpfungsquote im Nahbereich des Grundzentrums Gau-Algesheim (= Verbandsgemeinde) auf etwa 64 %. Dar-

aus wird deutlich, dass durch einen Ausbau des Angebotes im Lebensmitteleinzelhandel noch eine deutliche Erhöhung der Kaufkraftbindung im Nahbereich erreicht werden.

- Demnach ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Umsatzes des geplanten Rewe-Marktes aus Kundenrückholeffekten generiert werden wird. Nur ca. 0,7 Mio. € werden gegenüber Wettbewerbern im Einzugsgebiet umverteilt. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von lediglich ca. 5 – 6 % bezogen auf die wesentlichen Wettbewerber in Gau-Algesheim. Aufgrund der geringen zu erwartenden Umsatzeinbußen sind keine bestandsgefährdenden Wirkungen zu befürchten.
- Von Umverteilungseffekten am stärksten betroffen sind i.d.R. Systemwettbewerber. Innerhalb des Einzugsgebietes ist der Edeka-Markt in Gau-Algesheim der einzige Systemwettbewerber. Er weist insgesamt günstige Standortrahmenbedingungen auf, so dass er nicht in seinem Bestand gefährdet ist.
- Außerhalb des Einzugsgebietes wird es angesichts von aktuellen Kaufkraftabflüssen aus dem Nahbereich des Grundzentrums Gau-Algesheim i. H. v. ca. 11,6 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich gegenüber den überdurchschnittlich gut ausgestatteten Einzelhandelsstandorten Bingen, Ingelheim und Gensingen zu einer Umverteilung i. S. von Rückholeffekten von ca. 3,0 Mio. € kommen. Bestandsgefährdungen sind hieraus aber nicht abzuleiten, da an den genannten Wettbewerbsstandorten der Umsatzrückgang sehr gering sein wird (< 3 %). Es werden zwar Umsatzumverteilungen durch die Rückholeffekte gegenüber den Wettbewerbern zu erwarten sein, da es sich in den Mittelzentren aber um leistungsfähige Strukturen handelt, wird die Nahversorgung der Bevölkerung in Bingen, Ingelheim und Gensingen aber nicht gefährdet. Auch die Wettbewerber in Sprendlingen, Schwabenheim und Stadecken-Elsheim werden aufgrund der großen Entfernung zum Planstandort nur sehr geringe Umsatzrückgänge zu verzeichnen haben. Diese werden keine betriebsschädigenden Wirkungen nach sich ziehen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere Wettbewerber an autokundenorientierten Standorten, also häufig in Gewerbegebietslage und somit nicht in städtebaulich schutzwürdigen Bereichen, betroffen sein werden.
- Aus der insgesamt sehr geringen Umsatzgröße im Nichtlebensmittelbereich ergeben sich nur sehr geringe Umverteilungsquoten. Auswirkungen auf den Wettbewerb in und außerhalb des Einzugsgebietes liegen somit in diesem Bereich unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

3. Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen

In Kapitel I.3 wurden bereits die relevanten Prüfkriterien zur raumordnerischen und städtebaulichen Bewertung von Einzelhandelsobjekten ausgeführt. Wesentliche Prüfkriterien gemäß den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) sind:

- Die zentralörtliche Einstufung der Standortgemeinde (Zentralitätsgebot)
- Die städtebauliche Integration des Standortes (städtebauliches Integrationsgebot)
- Die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet (Nichtbeeinträchtigungsgebot).

Für das Vorhaben in Ockenheim lassen sich hierzu folgende Aspekte anführen:

- **Zentralitätsgebot**

  Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, wie Ockenheim, gilt zunächst das im Zentralitätsgebot festgelegte Kriterium von mindestens 3.000 Einwohnern für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Ockenheim hat weniger als 3.000 Einwohner und erfüllt dieses Kriterium damit nicht. Es wird im Falle Ockenheims damit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Als maßgebliche Begründung hierfür ist zunächst festzuhalten, dass am Planstandort derzeit keine Grundversorgung besteht, daher ergibt sich zur Bereitstellung der Grundversorgung Handlungsbedarf.

- **Städtebauliches Integrationsgebot**

  Der Standort liegt in fußläufiger Anbindung zum Ortskern von Ockenheim und ist auch aus den nördlich und östlich gelegenen Wohnbereichen fußläufig erreichbar. Eine Verbesserung der Anbindung könnte durch die Anlage von Querungshilfen und Fußwegen im Bereich des Kreisverkehrs erfolgen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation in Ockenheim liegt der Standort am Ortsrand, doch sind im Ortskern keine für einen modernen Lebensmittelmarkt geeigneten Flächen vorhanden. Allerdings liegen auch die Hauptwettbewerber in der VG Gau-Algesheim alle in städtebaulichen Randlagen, da innerhalb der Ortskerne aufgrund der typisch kleinteiligen Strukturen keine Flächenpotenziale gegeben sind.

- **Nichtbeeinträchtigungsgebot**

  Bezüglich der möglichen Auswirkungen im Einzugsgebiet wird das Nichtbeeinträchtigungsgebot durch die Ansiedlung nicht verletzt. Im Einzugsgebiet sind zwar zwei Lebensmitteldiscounter und ein Vollsortimenter und dementsprechend unmittelbare Wettbewerber ansässig, die auch voraussichtlich Umsatzverluste hinzunehmen hätten, allerdings liegt die Umverteilungsquote bei Lebensmitteln insgesamt nur bei 5 - 6 %. Eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim und den benachbarten Gemeinden Aspisheim und Bingen-Dromersheim ist auf jeden Fall nicht zu erwarten.

  Über das räumlich begrenzte Einzugsgebiet hinaus wird aufgrund der leistungsfähigen Anbieter im Bereich Lebensmittel in Bingen, Ingelheim, Gensingen und dem weiteren Umland ebenfalls keine Beeinträchtigung zu erwarten sein.

  Insgesamt lässt sich festhalten, dass durch das Vorhaben in Ockenheim keine wesentlichen Beeinträchtigungen in den Umlandgemeinden zu erwarten sind.

Teil C - Zusammenfassung

I. Einzelhandelskonzept

Die Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim kommen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen und zählt derzeit ca. 16.336 Einwohner. Der Verbandsgemeinde gehören die acht Ortsgemeinden Appenheim, Bubenheim, Engelstadt, Gau-Algesheim, Nieder-Hilbersheim, Ober-Hilbersheim, Ockenheim und Schwabenheim an. Gau-Algesheim übernimmt dabei die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für die übrigen Ortsgemeinden.
- Der Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim umfasste im April 2012 68 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 8.690 m². 29 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.435 m² können dem Nahrungs- und Genussmittelsektor zugeordnet werden. Auf den Nichtlebensmittelsektor entfallen 39 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.255 m². Die rechnerische Durchschnittsgröße der Betriebe liegt bei 128 m² Verkaufsfläche und damit deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts (240 m² VK je Betrieb).
- Im Vergleich weist die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim in allen Bedarfsbereichen nur eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Im Hinblick auf die Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung ist insbesondere der unterdurchschnittliche Ausstattungsgrad im Nahrungs- und Genussmittelbereich von Bedeutung. Derzeit bestehen jedoch Planungen zur Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes in Ockenheim, so dass sich die Ausstattungskennziffer im Lebensmittelbereich voraussichtlich erhöhen wird. Bei der Bewertung der unterdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern im Nichtlebensmittelbereich ist auch auf die spezifische Lage der VG Gau-Algesheim in der Nähe der leistungsstarken Einzelhandelsstandorte Bingen und Ingelheim hinzuweisen. Insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich übernehmen diese Mittelzentren auch eine Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim.

- Im Geschäftsjahr 2011 erzielte der Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim eine Umsatzleistung von ca. 38,4 Mio. €. Bezogen auf die Kaufkraft der Wohnbevölkerung i. H. v. ca. 95,2 Mio. € ergibt sich eine Zentralitätskennziffer von nur 39 %.
- Vor dem Hintergrund der voraussichtlich nur schwach zunehmenden Einwohnerentwicklung und der spezifischen Wettbewerbssituation ergeben sich nach gutachterlicher Einschätzung für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim nur geringe Entwicklungspotenziale im Sinne zusätzlicher Verkaufsflächen außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels. Vordringliche Aufgabe muss es vor diesem Hintergrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten sein, den derzeitigen Einzelhandelsbestand v. a. in den Ortsmitten zu erhalten.
- In der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim wurde ein zentraler Versorgungsbereich in Gau-Algesheim identifiziert. Darüber hinaus wurden in Gau-Algesheim, Schwabenheim sowie perspektivisch in Ockenheim drei „Versorgungsbereiche – Lebensmittel Nahversorgung" ausgewiesen, da aufgrund der engen Gebäudestrukturen in den Ortskernen keine Flächenverfügbarkeit für zeitgemäße Lebensmittelmärkte gegeben ist.
- Zur Sicherstellung der Nahversorgung in der VG Gau-Algesheim wird empfohlen, die bestehende unausgewogene Standortstruktur im Zuge weiterer Ansiedlungen zu verbessern. Bisher verfügen die Ortsgemeinden im Süden und Westen der Verbandsgemeinde nur über rudimentäre Nahversorgungsangebote. Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten ist ein Ausbau des Lebensmittelangebotes in der Ortsgemeinde Ockenheim naheliegend, da hier das größte Bevölkerungspotenzial vorliegt. Als geeigneter Standort wurde die Mainzer Straße ermittelt.
- Unter Berücksichtigung des Einzelhandelsbestandes im zentralen Versorgungsbereich wurde eine Liste mit innenstadtrelevanten Sortimenten erstellt. Es wird empfohlen, die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit den darin aufgeführten Sortimenten zukünftig nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Gewerbegebietslagen sollte hingegen vermieden werden.
- Die Nahversorgungssituation in den Ortskernen der kleineren Ortsgemeinden bietet mit kleinteiligen Anbietern (Kleinflächenkonzepte, Lebensmittelhandwerk) durchaus positiv zu bewertende Ansätze. Die Ansiedlung klassischer Lebensmittelmärkte ist hier angesichts der Einwohnerzahl der Ortsgemeinden, der dispersen Siedlungsstruktur und der Angebotssituation im Umland insgesamt nicht realistisch.

II. Auswirkungsanalyse

Die Ergebnisse der Analyse zu den Auswirkungen der Ansiedlung eines Vollsortimenters in Ockenheim können folgendermaßen zusammengefasst werden:

- In der Ortsgemeinde Ockenheim ist die Neuansiedlung eines Rewe Vollsortimenters beabsichtigt. Der Planstandort liegt am westlichen Ortsrand an der B 41 südlich des Kreisverkehres. Das Grundstück wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.
- Im Nahbereich des Grundzentrums Gau-Algesheim konzentrieren sich die Lebensmittelangebote in erster Linie auf die Ortsgemeinde Gau-Algesheim. In Gau-Algesheim sind dabei die strukturprägenden Anbieter alle außerhalb des Ortskerns (Rheinstraße) angesiedelt. Insgesamt stellt sich derzeit die Angebotssituation in der Verbandsgemeinde unterdurchschnittlich dar, insbesondere im westlichen und südlichen Bereich fehlt eine Lebensmittelnahversorgung.
- Das Einzugsgebiet umfasst die Ortsgemeinden Ockenheim, Appenheim, Gau-Algesheim, Nieder-Hilbersheim. Ober-Hilbersheim (alle VG Gau-Algesheim), sowie Aspisheim (VG Sprendlingen-Gensingen) und Bingen-Dromersheim. Derzeit leben hier ca. 15.315 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 30,1 Mio. €. Zur langfristigen Bindung der örtlichen Kaufkraft im Nahbereich des Grundzentrums Gau-Algesheim bzw. zur Verringerung des beachtlichen Abflusses von Kaufkraft, insbesondere nach Gensingen und in die benachbarten Mittelzentren Bingen und Ingelheim, ist für den Lebensmittelsektor die Angebotssituation noch ausbaufähig.
- Mit Blick auf die bestehenden Hauptwettbewerber im Einzugsgebiet ist darauf hinzuweisen, dass die zwei Lebensmitteldiscounter und der Vollsortimenter allesamt leistungsfähige Wettbewerber sind. Außerhalb des Einzugsgebietes sind stark ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen vorzufinden.

Die städtebauliche und raumordnerische Beurteilung orientiert sich an den formalen Kriterien gemäß Landesentwicklungsprogramm IV, Regionalem Raumordnungsplan Rheinhessen - Nahe bzw. § 11 Abs. 3 BauNVO. Insgesamt sind durch die Ansiedlung des Vorhabens in der Ortsgemeinde Ockenheim keine negativen Auswirkungen auf Umlandgemeinden zu erwarten.

Die Kriterien gemäß LEP IV sind im Einzelnen folgendermaßen zu bewerten:

- **Zentralitätsgebot:**
  Mit 2.598 Einwohnern erfüllt die Gemeinde Ockenheim das Kriterium für die raumordnerische Ausnahmeregelung nicht. Doch aufgrund der Ausstattungsdefizite im Lebensmittelbereich besteht Handlungsbedarf zur Sicherung der Grundversorgung. Es wird daher ein Zielabweichungsverfahren angestrebt.

- **Städtebauliches Integrationsgebot:**
  Das Planvorhaben liegt am Siedlungsrand, doch besteht eine fußläufige Anbindung an die Wohnbebauung und den Ortskern von Ockenheim.

- **Nichtbeeinträchtigungsgebot:**
  Im Einzugsgebiet sind zwar mehrere Wettbewerber ansässig, dennoch bestehen im Nahbereich quantitative Defizite. In den benachbarten Wettbewerbsstandorten sind die Anbieter als leistungsfähig und wettbewerbsstark einzustufen, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und das Nichtbeeinträchtigungsgebot nicht verletzt wird.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage der VG Gau-Algesheim und zentralörtliche Struktur 14
Karte 2: Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim 20
Karte 3: Nahversorgungsstruktur in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim 40
Karte 4: Potenzielle Nahversorgungsstandorte in Ockenheim 44
Karte 5: Einzugsgebiet des geplanten Rewe-Marktes und weitere Rewe-Märkte im Umfeld 74
Karte 6: Hauptwettbewerber des Vorhabens 78

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in der Region 15
Tabelle 2: Einzelhandelsbestand der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim nach Hauptwarengruppen 22
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim nach Ortsgemeinden 23
Tabelle 4: Betriebtypenstruktur des Einzelhandels der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim 24
Tabelle 5: Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim 2012 29
Tabelle 6: Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim 2020 32
Tabelle 7: Nahversorgungsstrukturen; Status-quo-Situation 38
Tabelle 8: GMA-Gliederung für die VG Gau-Algesheim nach innenstadtrelevanten Sortimenten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten 63
Tabelle 9: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten 67
Tabelle 10: Projektrelevante Wettbewerber im Umland (> 500 m² VK) 77
Tabelle 11: Marktanteile und Umsatz des geplanten Rewe Vollsortimenters 79

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels	5
Abbildung 2:	Lebensmittelhandel im Wandel	6
Abbildung 3:	Einzelhandelsbestand der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim nach Größenklassen	24
Abbildung 4:	Versorgungskennziffern im kommunalen Vergleich	26
Abbildung 5:	Standort- und Sortimentskonzept für die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim	36
Abbildung 6:	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	49