



Einzelhandelskonzept für die **Verbandsgemeinde Wörrstadt**

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Wörrstadt

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, am 06.06.2016

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze 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.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 12 – 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juli 2015 erteilte die Verbandsgemeinde Wörrstadt der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) den Auftrag zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzepts. Damit soll ein städtebauliches Instrument entwickelt werden, das zukünftig eine planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung städtebaulich begründet ermöglicht.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden u. a. auf Grundlage einer Primärerhebung des Einzelhandels die wesentlichen Strukturen des Einzelhandelsstandorts der Verbandsgemeinde Wörrstadt dargestellt und bewertet. Ergänzend wurden die Kaufkraftpotenziale im Marktgebiet analysiert, sortiments- und standortbezogene Potenziale formuliert und auf dieser Basis ein Standort- und Sortimentskonzept entwickelt. Während der Konzepterstellung erfolgte eine enge Abstimmung mit der Verbandsgemeinde Wörrstadt, der Planungsgemeinschaft Rheinhesen-Nahe und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

Der vorliegende Bericht soll der Verbandsgemeinde Wörrstadt als Instrument für eine wirtschaftlich und städtebaulich zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung dienen, wobei insbesondere die zukünftige rechtssichere planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Mittelpunkt steht.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA Informationen der Auftraggeberin, des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, des Statistischen Bundesamtes 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 ausgewertet. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Das Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sofern nicht anders mit dem Auftraggeber vereinbart, ist eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 06.06.2016
SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung, Rahmenbedingungen und Strukturdaten	6
1. Aufgabenstellung	6
2. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung des Einzelhandels	7
2.1. Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung	7
2.2. Landes- und Regionalplanung	8
2.3. Kommunale Einzelhandelskonzepte und ihre rechtliche Einordnung	10
3. Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung und ihre städtebauliche Bedeutung	11
3.1. Entwicklung und Trends auf der Angebotsseite	11
3.2. Entwicklung und Trends auf der Nachfrageseite	13
3.3. Entwicklungen und Trends in der Nahversorgung	15
4. Wesentliche Strukturdaten der Verbandsgemeinde Wörrstadt	16
5. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Situation in den Gemeinden	20
II. Situationsanalyse des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Wörrstadt	34
1. Standortgefüge des Einzelhandels	34
2. Aktueller Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Wörrstadt	37
3. Einzelhandelsausstattung im interkommunalen Vergleich	40
4. Zusammenfassende Bewertung der Einzelhandelssituation in der VG Wörrstadt	41
III. Marktgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	44
1. Abgrenzung und Zonierung des Marktgebiets	44
2. Kaufkraft in der VG Wörrstadt	45
3. Kaufkraftströme	47
IV. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Wörrstadt	49
1. Rahmenbedingungen der Weiterentwicklung bis 2020	49
2. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose in mittlerer Frist (2020)	50
3. Schlussfolgerungen für die Entwicklungsperspektiven	52

V.	Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Wörrstadt	55
1.	Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts	55
2.	Sortimentskonzept	56
3.	Standortkonzept	61
3.1.	Zentrale Versorgungsbereiche	63
3.2.	Bestandsstandorte Lebensmittelmärkte	65
3.3.	Gebiete mit Einzelhandelsausschluss	71
4.	Umsetzungsempfehlungen	71
VI.	Einordnung von aktuellen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Lebensmittelmärkten in der Verbandsgemeinde Wörrstadt	73
1.	Verlagerungs-/Erweiterungsvorhaben Netto in Armsheim, Wöllsteiner Weg	73
2.	Erweiterungsvorhaben Netto in Saulheim, Ritter-Hundt-Straße	75
3.	Ansiedlungsvorhaben Penny in Wörrstadt, Kreuznacher Straße	76
4.	Fazit	77

I. Aufgabenstellung, Rahmenbedingungen und Strukturdaten

1. Aufgabenstellung

Die Verbandsgemeinde Wörrstadt im Landkreis Alzey-Worms ist ein Verbund aus 12 Ortsgemeinden und einer Stadt; sie ist mit derzeit mehr als 28.900 Einwohnern¹ die drittgrößte Verbandsgemeinde in Rheinhessen und die sechstgrößte im Land Rheinland-Pfalz. Sitz der Verbandsgemeinde (VG) ist die Stadt Wörrstadt, welche als einzige Kommune innerhalb der VG Wörrstadt von der Landes- und Regionalplanung als Grundzentrum ausgewiesen wurde. Damit übernimmt die Stadt Wörrstadt wichtige Funktionen für die Grundversorgung der übrigen Ortsgemeinden innerhalb der VG Wörrstadt.

Nachdem von der rheinland-pfälzischen Landesplanung im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, Kapitel III.2.3) und auch von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) von den zentralen Orten die Entwicklung von Einzelhandelskonzepten gefordert wird, will die VG Wörrstadt dieser Verpflichtung nachkommen. Wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzepts ist die **Lenkung und Steuerung des Einzelhandels**, insbesondere von großflächigen Betrieben, an geeignete integrierte Standorte. Zugleich soll die **Deckung des täglichen Bedarfs möglichst wohnortnah** erfolgen. Das Einzelhandelskonzept formuliert daher Standortprioritäten – an erster Stelle der „zentrale Versorgungsbereich“ (Innenstadt bzw. Ortskern) – und legt innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente fest. Durch die ergänzende Ausweisung von geeigneten Versorgungsbereichen für die Lebensmittel-Nahversorgung wird sichergestellt, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner des Verbandsgemeindegebiets flächendeckend eine bedarfsgerechte Versorgung im Grundbedarf erhalten.

Derzeit liegen außerdem **Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsgesuche von Lebensmittelmärkten** im Verbandsgemeindegebiet vor. Hierbei handelt es sich um Erweiterungen von Netto-Märkten in Saulheim und Armsheim, die Erweiterung einer Aldi-Filiale in Wörrstadt sowie die Neuansiedlung eines Aldi-Marktes in Saulheim. Auch hierfür soll das Einzelhandelskonzept eine Beurteilungsgrundlage bieten.

Im Rahmen der Konzepterstellung werden in diesem Bericht folgende Punkte bearbeitet:

- ▮ Rahmenbedingungen:
 - rechtliche Rahmenbedingungen für die Einzelhandelssteuerung
 - aktuelle Trends im Einzelhandel, insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel
 - wesentliche Struktur- und Standortdaten der VG Wörrstadt

¹ Quelle: Verbandsgemeinde Wörrstadt, Stand 31.12.2015 (nur Einwohner mit Hauptwohnsitz).

- /// Analyse des Einzelhandelsbestands:
 - Erhebung der Einzelhandelsangebote innerhalb der VG Wörrstadt
 - Quantitative und qualitative Bewertung des Einzelhandelsbestands, u. a. durch Vergleich mit anderen Verbandsgemeinden
- /// Ermittlung des Nachfragepotenzials für den Einzelhandel in der VG Wörrstadt
 - Marktgebiet des Einzelhandels
 - Vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet
 - Darlegung der Kaufkraftströme
- /// Entwicklungsperspektiven im Einzelhandel, differenziert nach Standorten und Hauptwarengruppen
- /// Leitbild für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der VG Wörrstadt
 - Zielsetzungen und Grundsätze der Einzelhandelssteuerung in der VG Wörrstadt
 - Standortkonzept, insbes. Bestimmung von zentralen Versorgungsbereichen
 - Sortimentskonzept: Erarbeitung einer „Wörrstädter Sortimentsliste“ mit innenstadtrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten
- /// Auswirkungsanalyse von vorliegenden Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben unter städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Gesichtspunkten
- /// Zusammenfassung.

2. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung des Einzelhandels

2.1. Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann. Folgende Gebietskategorien sind zu unterscheiden:

/// **Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB):**

Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten möglich:

- 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 ausgewiesenen Sondergebieten zulässig, wenn die Geschossfläche über 1.200 m² liegt (dieser Satz beinhaltet aber eine widerlegbare Regelvermutung).

■ 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 Baunutzungsverordnung entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. bei Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im § 34 BauGB ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelage 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 können.

2.2. Landes- und Regionalplanung

Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind ergänzend die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen zu prüfen.

Bei der Positionierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Rheinland-Pfalz sind gemäß **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)** folgende wesentliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten:

„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 Verkaufsfläche² 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 Grundversorgung³ der Bevölkerung erforderlich ist.

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.

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.

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 (**Nichtbeeinträchtigungsgesetz**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Z 61

Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.

Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationen außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des groß-

² „Die Verkaufsfläche umfasst i. d. R. alle Flächen eines Betriebes, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.“

³ „Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.“

flächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“⁴

Die VG Wörrstadt befindet sich im Geltungsbereich des **Regionalen Raumordnungsplans (RROP) Rheinhessen-Nahe**⁵. Darin ist die Stadt Wörrstadt als einziger zentraler Ort (Grundzentrum) für die VG Wörrstadt benannt. Somit übernimmt Wörrstadt Grundversorgungsfunktionen sowohl für das eigene Stadtgebiet als auch für die Gemeinden Armsheim, Ensheim, Gabsheim, Gau-Weinheim, Partenheim, Saulheim, Schornsheim, Spiesheim, Sulzheim, Udenheim, Vendersheim und Wallertheim.

In Hinsicht auf die Einzelhandelssteuerung ist im RROP besonders das Kapitel II.2.5 wichtig. Gemäß Ziel Z_N 44 ist für das Grundzentrum Wörrstadt ein „zentraler Versorgungsbereich“ gemäß BauGB auszuweisen und eine Liste von innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten festzulegen. Für großflächige Einzelhandelsvorhaben sind die Ziele Z_N 42 (Zentralitätsgebot), Z_N 44 (städtebauliches Integrationsgebot) und Z_N 45 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt) zu beachten.

2.3. Kommunale Einzelhandelskonzepte und ihre rechtliche Einordnung

Zur kommunalen Steuerung des Einzelhandels hat sich das Instrument „**Sortiments- und Standortleitbild**“ bewährt. Ausgehend von dem für die Attraktivität von innerstädtischen Lagen typischen Geschäftsbesatz werden darin diejenigen Sortimente als zentrenrelevant abgegrenzt, die für zentrale Geschäftslagen bzw. für Nahversorgungslagen unverzichtbar sind und deren Zentralität begründen. Umgekehrt werden diejenigen Sortimente als nicht zentrenrelevant bestimmt, die als weniger bzw. nicht bedeutsam für die Zentrumsentwicklung einzuordnen sind. Durch Sortimentsfestsetzungen (zentrenrelevant vs. nicht zentrenrelevant) können zentrenrelevante Sortimente an „unerwünschten Standorten“ (z. B. in nicht-integrierten Gewerbegebieten) ausgeschlossen werden, um den erforderlichen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. § 34 Abs. 3 BauGB⁶) zu gewährleisten.

Die notwendige **Definition der zentralen Versorgungsbereiche** kann sowohl auf den tatsächlichen Verhältnissen als auch auf Planungen beruhen⁷. Wesentlich ist, dass der Bereich tatsächlich als Zentrum fungiert und dabei über das unmittelbare Nahumfeld hinausgehend Versorgungsfunktionen übernimmt (also z. B. für die gesamte VG oder für größere Teilbereiche).

⁴ Quelle: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), verbindlich seit dem 14.10.2008, S. 96f.; 2. Teilfortschreibung, verbindlich seit dem 18.08.2015.

⁵ Der Regionalplan 2014 ist seit dem 23.11.2015 verbindlich.

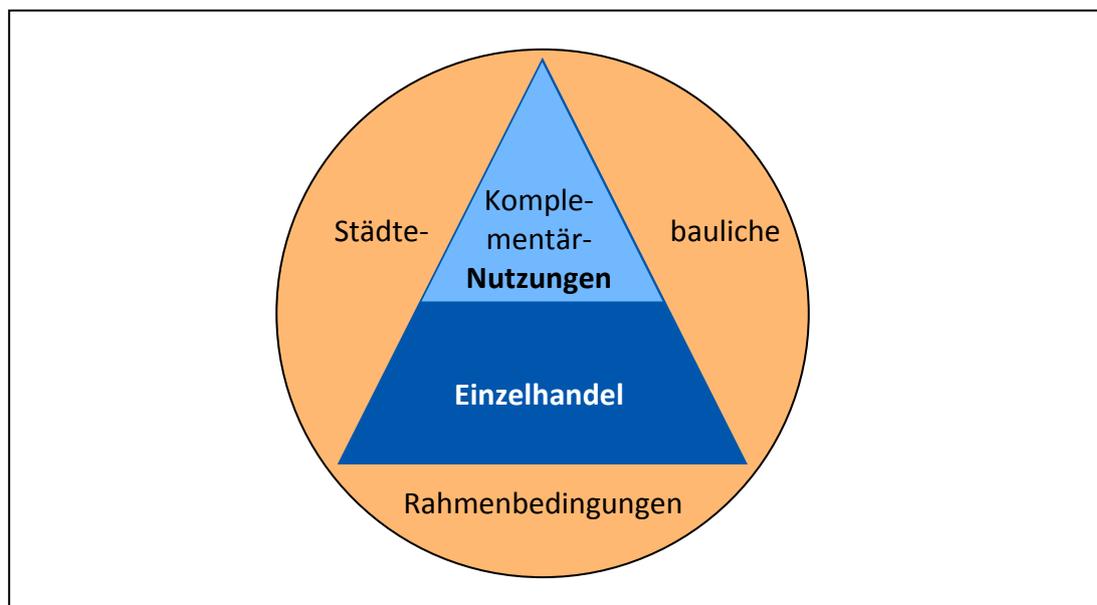
⁶ § 34 Abs. 3 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (vgl. BGBl. I S. 1548).

⁷ Allerdings muss die Planungsabsicht bereits konkretisiert sein und ihre Umsetzung gem. §§ 14ff. BauGB in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen.

Wesentlich ist, dass der Bereich tatsächlich als Zentrum fungiert und dabei über das unmittelbare Nahumfeld hinausgehend Versorgungsfunktionen übernimmt (also z. B. für die gesamte VG oder für größere Teilbereiche).

Dem Einzelhandel kommt dabei eine wichtige Funktion bei der räumlichen Abgrenzung der Versorgungsbereiche zu, allerdings nicht die alleinige (vgl. Abbildung 1). Die vorhandenen (oder geplanten) Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang entsprechend der Bedeutung des Zentrums stehen; Maßstab ist die fußläufige Erreichbarkeit. Ergänzend werden bei der Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche die Standorte öffentlicher und privater Dienstleistungen berücksichtigt, außerdem städtebauliche Gegebenheiten (z. B. Topografie, Ringstraße, markanter Wechsel der Bebauungsstruktur) oder die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen (z. B. Bahnhof, Rathaus, Stadthalle).

Abbildung 1: Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2015

3. Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung und ihre städtebauliche Bedeutung

3.1. Entwicklung und Trends auf der Angebotsseite

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten unternehmergeführter Fachgeschäfte geht. Als Gewinner zeigen sich filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen.

Besonders durch die Zuwächse großflächiger Betriebsformen und neuer Angebotskonzepte⁸ verzeichnete der Einzelhandel in der Bundesrepublik seit 1990 einen fortlaufenden **Verkaufsflächenzuwachs**. Durch die teilweise disparate Entwicklung von Verkaufsflächen und Umsätzen gingen jedoch die Flächenproduktivitäten zurück, so dass die ökonomische Auslastung – v. a. in Branchen, die an kostenintensiven Standorten wirtschaften – nicht mehr durchgängig gewährleistet ist.

Vor allem großflächige und filialisierte Betriebstypen (z. B. Fachmärkte), besonders aber **preisbetonte Angebotsformen** (z. B. Discounter, SB-Märkte, Fabrikverkäufe, Internetverkauf) konnten ihre Marktbedeutung ausbauen. Da diese Anbieter flächenextensive Konzepte verfolgen und bei ihren Standortkosten rigide sparen, siedelten sie sich zumeist außerhalb der Innenstädte an autokundenorientierten Standorten an. Das Verkaufsflächenwachstum vollzog sich somit v. a. an dezentralen und solitären Standorten, während die Geschäftslagen der Innenstädte und Nahversorgungszentren Bedeutungsverluste hinnehmen mussten. Besonders in Randlagen der Innenstädte sind vielfach Fluktuation und Leerstände zu beobachten.

In fast allen Branchen erwächst dem stationären Fachhandel zunehmend Konkurrenz durch fachfremde Anbieter (v. a. Lebensmittel-Discounter mit ihren Randsortimenten) sowie durch den **Online-Handel**. Im Gegensatz zum stationären Einzelhandel kann der Internethandel jährlich zweistellige Wachstumsraten erzielen. Für 2015 wird bereits ein Umsatzvolumen mit Endverbrauchern in Höhe von mehr als 43 Mrd. €⁹ erwartet; dies entspricht ca. 9 – 10 % des Einzelhandelsumsatzes. Allerdings sind die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Alle namhaften (stationären) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Hingegen ist der Marktanteil von reinen Internethandels-Unternehmen im deutschen Einzelhandel relativ klein (derzeit unter 3 % des Einzelhandelsumsatzes)¹⁰. Auch nach Meinung des HDE liegt die Zukunft des Einzelhandels im Multichannel-Handel, d. h. „in der Kombination aus Online- und Offline-Welt“¹¹.

Der Online-Handel hat inzwischen praktisch alle Warengruppen erfasst. Branchenbezogen gibt es aber nach wie vor besondere Domänen, in denen der Online-Handel eine besonders starke Stellung einnimmt; dies ist v. a. der Handel mit Büchern und Medien. Als „Nachfolger“ des klassischen Versandhandels übernimmt der Online-Handel auch beim Einkauf von Kleidung, Schu-

⁸ Neue Ladenbau- und Sortimentskonzepte benötigen mehr Präsentations- und Verkaufsfläche, um den Kunden eine optisch ansprechende Präsentation des Angebots im jeweiligen Verwendungszusammenhang bieten zu können.

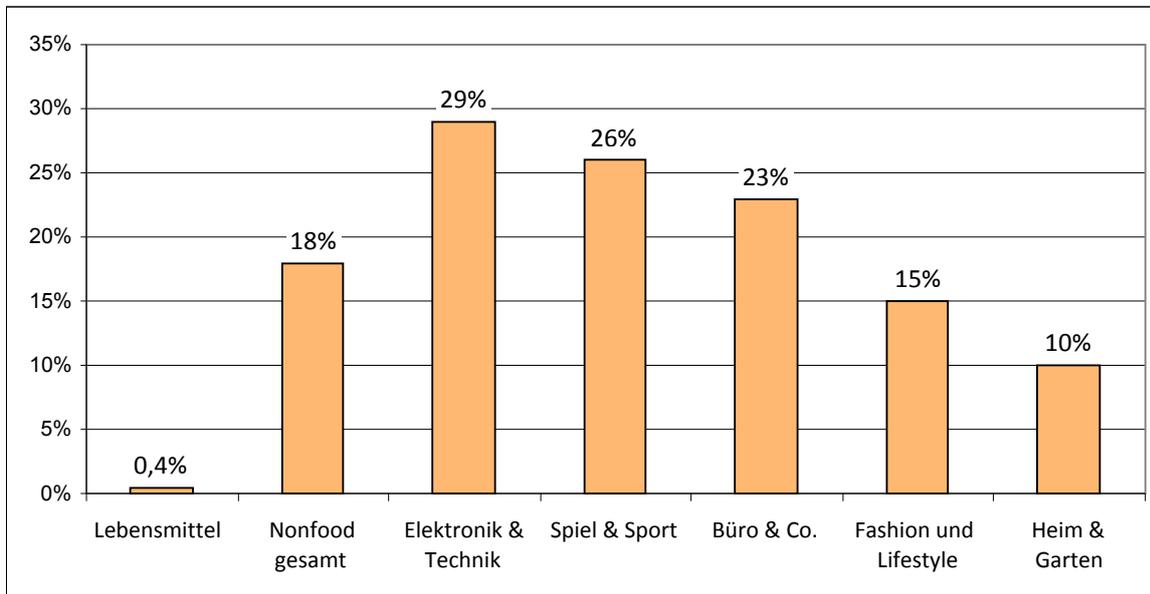
⁹ Einschließlich Transaktionen über materielle Güter, Dienstleistungen (z. B. Lieferung), Nutzungsrechte (z. B. Reisen, Eintrittskarten) und Informationen (z. B. kostenpflichtige Downloads). Quelle: HDE-Prognose.

¹⁰ Quelle: Handelsverband Deutschland – HDE e.V.: Der deutsche Einzelhandel, Berlin, Juni 2013, S. 9.

¹¹ Quelle: Handelsverband Deutschland – HDE e.V.: HDE-Präsident: Multi-Channel-Handel ist die Zukunft, Pressemitteilung vom 29.10.2013.

hen, Computern und Elektroartikeln eine beachtliche Stellung (vgl. Abbildung 2). Der quantitativ größte Anteil entfällt auf die Warengruppe Bekleidung / Textilien / Schuhe¹².

Abbildung 2: Anteil des Online-Handels am deutschen Einzelhandelsumsatz 2013 nach Produktkategorie



Quelle: HDE / GfK Consumer-Panel; aus: HDE Handelsverband Deutschland e. V.: Handel 4.0 – Entwicklung Online-Handel, Berlin 22. Januar 2015; GMA-Darstellung.

3.2. Entwicklung und Trends auf der Nachfrageseite

Auf der Nachfrageseite sind die **Kundenansprüche an den Einzelhandel stetig gewachsen**. Bedingt durch das Internet und intensive Werbemaßnahmen der größeren Anbieter können die Kunden Preise, Qualitäten und Servicevorteile vergleichen und haben so ein hohes Anspruchsniveau entwickelt, dem viele Kleinanbieter kaum noch standhalten können. Hinzu kommt, dass Kunden weniger berechenbar sind als früher und sowohl beim reinen Versorgungseinkauf als auch beim Shopping als Freizeitvergnügen kritisch auswählen und hierfür gezielt unterschiedliche Einkaufsorte aufsuchen (vgl. Abbildung 3). Anders als früher ist der „**hybride Verbraucher**“ nicht mehr eindeutig als „Billigkäufer“ oder „Markenkäufer“ zu identifizieren, vielmehr obsiegen „Schnäppchenlust“ und „Smart Shopping“.

¹² Quelle: Handelsverband Deutschland – HDE e.V.: Des Interneteinkaufs liebstes Kind, Pressemitteilung vom 15.08.2013.

Abbildung 3: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers



GMA-Konsumentenforschung 2015

Für die Zukunft sind auf der Nachfrageseite v. a. folgende Aspekte zu beachten:

-  die soziodemografische Entwicklung, die sich u. a. in einer schrumpfenden Bevölkerung, einer fortlaufenden Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße und deutlichen Verschiebungen im Altersaufbau der Bevölkerung zeigen wird,
-  die anhaltend hohe Mobilität der Bevölkerung und ein ansteigender individueller Aktionsraum, auch bei älteren Bevölkerungsgruppen; auch der Einkauf im Internet trägt zu einer sinkenden Kundenbindung bei,
-  fortlaufender Trend zur Individualisierung und Erlebnisorientierung, der in einem schwer einschätzbaren Konsumentenverhalten (Smart Shopping) resultiert,
-  der weiter wachsende Anspruch breiter Bevölkerungsschichten an eine aktive Gestaltung der Freizeit, wobei der Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe im Wettbewerb mit anderen Freizeitaktivitäten stehen werden,
-  ein steigendes Anspruchsniveau der Kunden bei abnehmender Toleranz (z. B. Beeinträchtigungen durch Laufwege, Ladenschlusszeiten), was den Verbrauchertrend zum Online-Einkauf und zum One-Stop-Shopping begünstigt.

3.3. Entwicklungen und Trends in der Nahversorgung

Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen **Lebensmittelmärkten eine besondere Bedeutung** zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern darüber hinaus auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelmärkte sind daher als Garanten einer qualitätvollen Nahversorgung anzusehen, darüber hinaus auch als Leitbetriebe der Einzelhandelsstruktur. Ergänzende Funktionen für die Grundversorgung übernehmen kleinere Lebensmittelgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemärkte, Tankstellen, Hofläden oder Kioske.

Kleinere Lebensmittelgeschäfte leiden an strukturell bedingten Kostennachteilen gegenüber größeren Filialisten. Auch genossenschaftliche Lebensmittelmärkte, Bringdienste oder mobile Verkaufsformen sind tendenziell teurer als konventionelle Supermärkte oder Discounter, zudem ist hier die Auswahl deutlich eingeschränkt. Daher liegt für diese Verkaufsformen kundenseitig ein eher geringes Interesse vor. Der Online-Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln wird zwar von den Verbrauchern teilweise auch akzeptiert (z. B. für Spezialitäten, Wein usw.), jedoch stellt das Internet für weite Bereiche des Lebensmittelhandels aufgrund der erforderlichen Frische und schonenden Verpackung der Waren (noch) keine verbreitete Angebotsform dar.

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich **Lebensmitteldiscounter** am dynamischsten entwickelt. Mittlerweile weisen Discounter den größten Umsatzanteil (ca. 45 % im Jahr 2013) auf; Supermärkte hingegen kommen auf nur noch 28 %, SB-Warenhäuser auf 13 %, Große Supermärkte auf knapp 10 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf ca. 3 % des Umsatzvolumens.¹³ Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei den deutschen Verbrauchern sehr beliebt. Supermärkte und Große Supermärkte profilieren sich v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service, Ladenatmosphäre und persönliche Kundenansprache.

Als **Verkaufsfläche (VK)** weisen Discounter heute im Durchschnitt knapp 750 m² VK¹⁴ auf, wobei mittlerweile Größen zwischen 1.000 und 1.300 m² VK von den Betreibern als marktgerecht angestrebt werden. Supermärkte verfügen über eine Durchschnittsgröße von ca. 960 m² VK¹⁵. Hier werden von den Betreibern bei neuen Objekten i. d. R. Einheiten zwischen ca. 1.200 m² und 2.000 VK geplant. Hinzu kommen ggf. Flächen für ergänzende Betriebe wie etwa Backshops. Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist.

¹³ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2014, S. 90 f.; Köln 2014; GMA-Berechnungen.

¹⁴ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2014, S. 90 f.; Köln 2014; GMA-Berechnungen.

¹⁵ Quelle: EHI Retail Institute: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010; Köln 2011.

Hauptursachen für die steigende Flächeninanspruchnahme sind steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel. Um den Kunden ein angenehmes Einkaufen zu ermöglichen, werden in den Einkaufsstätten auch großzügigere Verkehrs- und Präsentationsflächen benötigt.

Als Folge davon leitet sich für moderne Lebensmittelmärkte ein **wachsender Flächenanspruch** ab, nicht nur für das Gebäude selbst sondern auch für ein ebenerdiges Stellplatzangebot. Ein weiterer unabdingbarer Erfolgsfaktor für Lebensmittelmärkte ist eine problemlose verkehrliche Erreichbarkeit, so dass gut angebundene Standorte mit guter Lage zu Hauptverkehrsachsen bevorzugt werden. Dies führt dazu, dass moderne Lebensmittelmärkte **zunehmend schwer in das innerörtliche Standortgefüge und in das Ortsbild zu integrieren** sind. Da sie zudem erhebliche Verkehrsströme zu sich lenken, wird von den Bürgern eine Integration in die traditionelle Ortsmitte oder in Wohngebiete oft auch gar nicht erwünscht. Aus städtebaulicher wie auch betrieblicher Sicht erweist sich häufig ein Standort in verkehrsorientierter Lage, der im Siedlungsgebiet integriert ist und Bezug zu Wohngebieten aufweist, als günstiger.

4. Wesentliche Strukturdaten der Verbandsgemeinde Wörrstadt

Die VG Wörrstadt liegt im Norden des Landkreises Alzey-Worms, zwischen den Städten Alzey, Bad Kreuznach und Mainz (vgl. Karte 1). Das Verbandsgemeindegebiet erstreckt sich zwischen den Rhein-Terrassen und der rheinhessischen Schweiz über mehr als 112 km², was etwa einem Fünftel des Kreisgebiets entspricht. Zu der VG gehören insgesamt **12 Ortsgemeinden und eine Stadt**: Armsheim, Ensheim, Gabsheim, Gau-Weinheim, Partenheim, Saulheim, Schornsheim, Spiesheim, Sulzheim, Udenheim, Vendersheim, Wallertheim und Wörrstadt. Der Verwaltungssitz befindet sich im zentral in der VG gelegenen Wörrstadt.

Mit **über 28.900 Einwohnern**¹⁶ ist die VG Wörrstadt die bevölkerungsstärkste Gebietskörperschaft im Landkreis Alzey-Worms und die sechstgrößte im Zuständigkeitsbereich der SGD Süd. Die Einwohnerzahl der VG Wörrstadt liegt rd. 80 % über dem Durchschnitt der Verbandsgemeinden im Zuständigkeitsbereich der SGD Süd (ca. 15.540 EW)¹⁷.

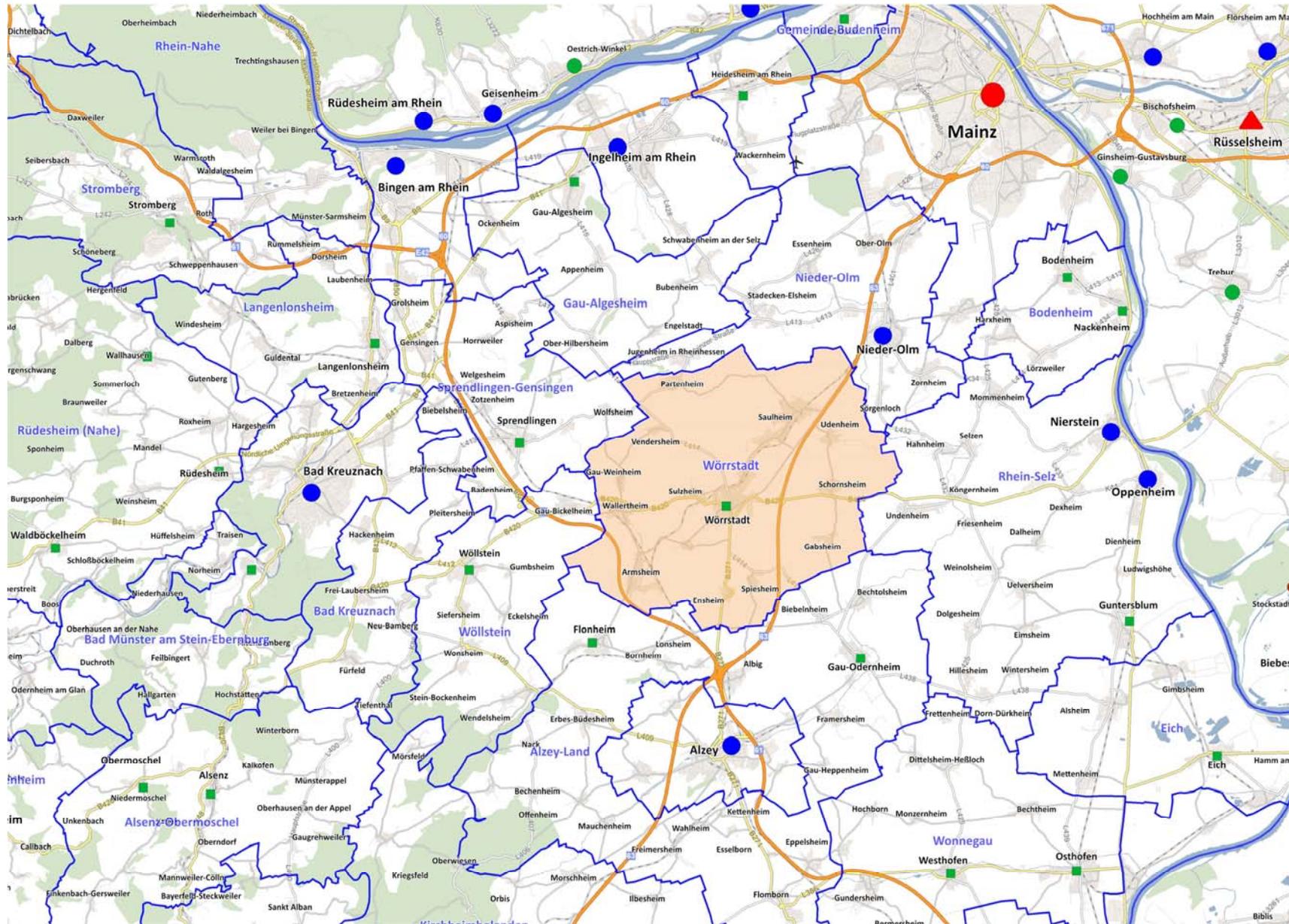
Einwohnerschwerpunkte innerhalb der VG sind Wörrstadt (rd. 7.900 EW) und Saulheim (rd. 7.600 EW), auf die gemeinsam ca. 54 % der VG-Bevölkerung entfällt. Hiernach folgen, mit großem Abstand, die Gemeinden Armsheim (rd. 2.600 EW) sowie Wallertheim, Schornsheim, Partenheim und Udenheim (jeweils rd. 1.400 – 1.750 EW). Die übrigen Ortsgemeinden weisen jeweils zwischen ca. 500 und 1.100 EW auf (vgl. Tabelle 1).¹⁸

¹⁶ Quelle: Verbandsgemeinde Wörrstadt, Stand 31.12.2015 (nur Einwohner mit Hauptwohnsitz).

¹⁷ Quelle: Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2014 (nur Hauptwohnsitze); GMA-Berechnungen.

¹⁸ Quelle: Verbandsgemeinde Wörrstadt, Stand 31.12.2015 (nur Einwohner mit Hauptwohnsitz).

Karte 1: Lage der VG Wörrstadt und zentralörtliche Struktur in der Region



- Legende**
- Oberzentrum
 - Mittelzentrum
 - Grundzentrum
 - Unterzentrum
 - Kleinzentrum

erstellt mit
RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2015

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2004 – 2015 und -verteilung in der VG Wörrstadt

Gemeinde / Stadt / Verbandsgemeinde	Einwohner z. Jahresende		Einwohnerveränderung		Ant. Einwohner an der VG 2015
	2004	2015	absolut	relativ	
Armsheim	2.668	2.557	-111	-4,2%	9%
Ensheim	416	485	69	16,6%	2%
Gabsheim	765	740	-25	-3,3%	3%
Gau-Weinheim	653	603	-50	-7,7%	2%
Partenheim	1.605	1.598	-7	-0,4%	6%
Saulheim	7.207	7.624	417	5,8%	26%
Schornsheim	1.586	1.587	1	0,1%	5%
Spiesheim	1.012	982	-30	-3,0%	3%
Sulzheim	1.113	1.073	-40	-3,6%	4%
Udenheim	1.307	1.417	110	8,4%	5%
Vendersheim	579	581	2	0,3%	2%
Wallertheim	1.807	1.751	-56	-3,1%	6%
Wörrstadt	7.563	7.924	361	4,8%	27%
VG Wörrstadt	28.281	28.922	641	2,3%	100%

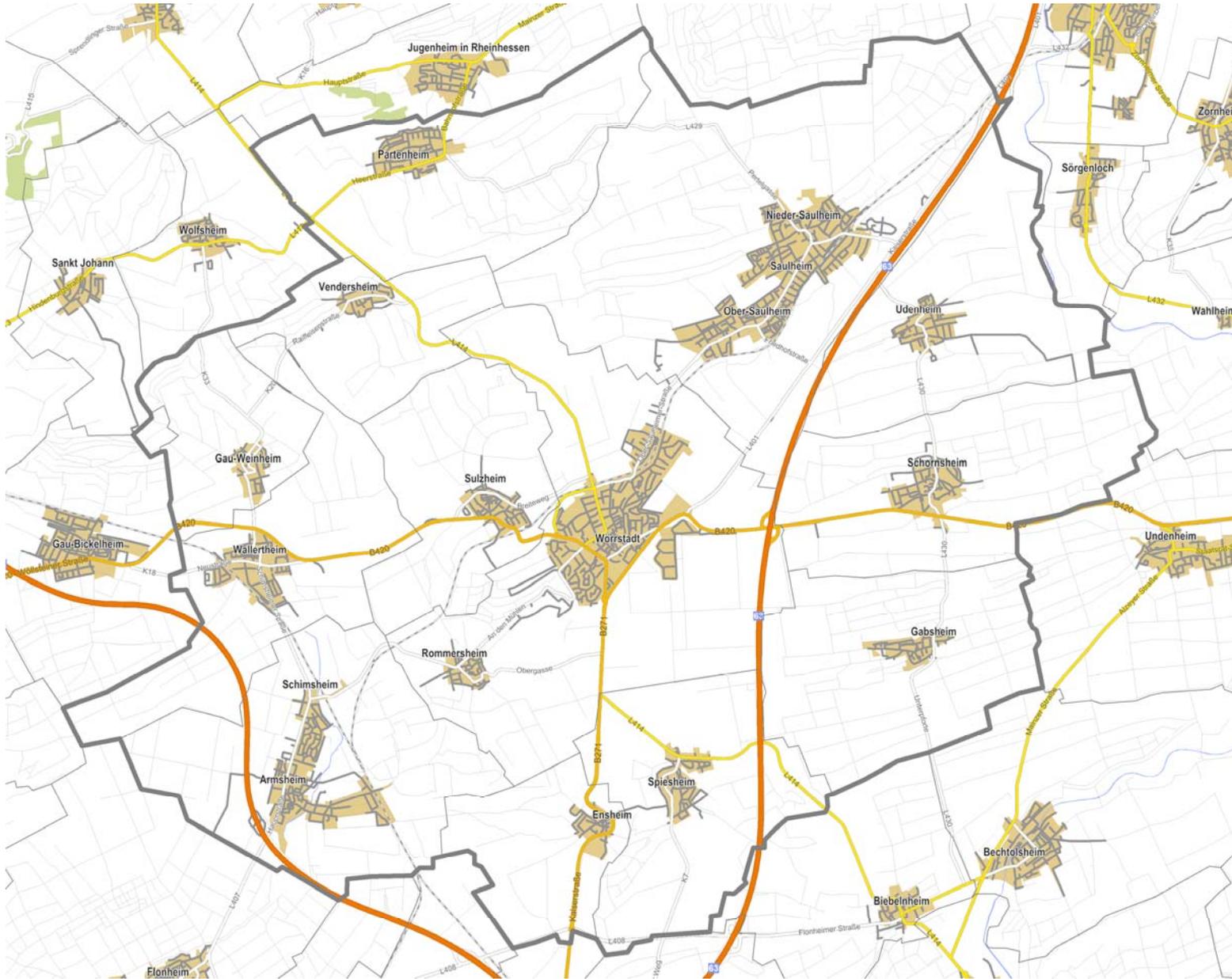
Quelle: VG Wörrstadt, Stand jeweils 31.12., nur Einwohner mit Hauptwohnsitz; GMA-Berechnungen 2016

Die überregionale **verkehrliche Erreichbarkeit** der Verbandsgemeinde wird durch die A 63 (Mainz – Kaiserslautern) sowie die Bundesstraßen B 420 (St. Wendel – Meisenheim - Nierstein) und B 271 (Neustadt an der Weinstraße – Wörrstadt) hergestellt. Außerdem verbinden Landes-, Kreis- und Ortsstraßen das Verbandsgemeindegebiet mit den umliegenden Städten und Ortsgemeinden. In das regionale ÖPNV-Netz ist die Verbandsgemeinde durch mehrere Bahnhaltspunkte an den Regionalbahnstrecken Nieder-Olm – Alzey (Saulheim, Wörrstadt, Armsheim) und Bingen – Worms (Armsheim, Wallertheim) sowie mehrere Buslinien im ORN-Netz gut integriert.

Die **Siedlungsstruktur** der Verbandsgemeinde besteht aus 14 Ortschaften (12 Ortsgemeinden und die Stadt Wörrstadt einschließlich des Wörrstädter Ortsteils Rommersheim), welche von wein- und landwirtschaftlich genutzten Flächen in einer hügeligen Landschaft voneinander abgesetzt sind (vgl. Karte 2). Die Ortschaften weisen überwiegend sehr kompakte Strukturen auf und sind vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, nur Wörrstadt und Saulheim verfügen über größere Siedlungskörper, die in einzelne Ortsteile bzw. Wohnquartiere unterteilt sind. Größere Gewerbegebiete gibt es an den Rändern von Wörrstadt (Gewerbepark Wörrstadt, Gewerbegebiet an der Ober-Saulheimer-Straße) und Saulheim (Gewerbepark Saulheim¹⁹).

¹⁹ Allerdings teilweise als Mischgebiet ausgewiesen.

Karte 2: Siedlungsstruktur der Verbandsgemeinde Wörrstadt



Legende

- Außengrenze der Verbandsgemeinde

erstellt mit
RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2015

Wichtigste **Verkehrsadern** im Gebiet der VG sind die B 420 (Wöllstein – Wörrstadt – Nierstein), die die Verbandsgemeinde von West nach Ost durchzieht, die B 271 (Wörrstadt – Alzey), die Landesstraßen L 414 (Bingen – Wörrstadt – Gau-Odernheim) und L 401 (Wörrstadt – Nieder-Olm) sowie die K 21 (Saulheim – Wörrstadt – Sulzheim). Weitere Landes- und Kreisstraßen binden die Gemeinden an diese Hauptverkehrsachsen an. Mit Blick auf die Karte 2 wird deutlich, dass Wörrstadt – auch wegen der zentralen Position im Verbandsgemeindegebiet – ein wichtiger Kreuzungspunkt für die Verkehrsachsen ist. Damit übernimmt die Stadt Wörrstadt auch in verkehrlicher Hinsicht eine gewisse Konzentrations- und Verteilungsfunktion.

Auch die **Infrastruktureinrichtungen und die Wirtschaftsunternehmen** innerhalb der Verbandsgemeinde konzentrieren sich zu einem hohen Grad auf Wörrstadt. Von den rd. 5.000 Arbeitsplätzen für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gebiet der VG befinden sich knapp 70 % in Wörrstadt. Die Infrastrukturausstattung der Stadt umfasst u. a. den Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung, mehrere Schulen, Kindergärten, Kultur-, Sport- und Freizeitangebote, Kreditinstitute, Polizeistation sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister, Arztpraxen und gastgewerbliche Betriebe.

5. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Situation in den Gemeinden

Im Folgenden werden die einzelnen Gemeinden der VG Wörrstadt mit Blick auf ihre untersuchungsrelevanten Eigenschaften kurz steckbriefartig charakterisiert.

Für die Erfassung der Lebensmittelmärkte in der näheren Umgebung wurde ein Bereich vmit Radius von 10 km um alle Ortsgemeinden untersucht.

Übersicht 1: Standortprofil der Ortsgemeinde Armsheim

Foto 1.1: Hauptstraße



Foto 1.2: Ortsmitte



Foto 1.3: Netto-Markt



GMA Fotos Juli 2015

Einwohnerzahl (31.12.2015):	2.557
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	keine
Gemeindefunktion:	Schwerpunkt Wohnen (W)
Geografische Lage innerhalb der VG:	am südwestlichen Rand, ca. 7 km nach Wörrstadt
Verkehrliche Erreichbarkeit:	L 407 (Wallertheim – Flonheim) und K 16 (Armsheim – Rommersheim – Wörrstadt); Bahnhof; Bushaltestellen
Siedlungsstruktur:	Ortsteil Armsheim kompakt mit historischer Ortsmitte und neueren Wohngebieten am östlichen Rand, Ortsteil Schimsheim kompakte Wohnsiedlung, dazwischen öffentliche Einrichtungen (Schule, Sportplatz, Feuerwehr) und Gewerbegebiet an der L 407 (inkl. Netto-Markt)
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit zahlreichen historischen Gebäuden (u. a. Schloss Veldenz, ehem. Wallfahrtskirche Zum Heiligen Blut), kleinteiliger Gebäudebesatz, enge und verwinkelte Straßen, kaum Parkmöglichkeiten, kleine Aufenthaltsbereiche am Rosenplatz und am Fléviller Platz
Infrastruktureinrichtungen:	Grundschule, Kindertagesstätten, Dorfgemeinschaftshaus, Bücherei, Altenbegegnungsstätte, Kultur- und Sporthalle, Hotel und Ferienwohnungen
Einzelhandelsbesatz:	Lebensmittelmarkt (Netto), Bäckerei, Elektrogeschäft
Komplementärbesatz:	Volksbank-Filiale, Postagentur, Arztpraxen, Frisör, Fahrschule, Gastronomie, Weingüter, Physiotherapie, Sportstudio, Nagelstudio, Tierarzt, Eiscafé
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	Erweiterung Netto-Markt beantragt; ansonsten gering (geringes Einwohnerpotenzial)
Nächste Lebensmittelmärkte: (untersuchter Umkreis 10 km)	am Ort: Netto; Flonheim: Edeka, ca. 3 km; Wörrstadt (REWE, Aldi, Lidl, Netto), ca. 7 – 8 km

Übersicht 2: Standortprofil der Ortsgemeinde Ensheim

Foto 2.1: Rathaus



Foto 2.2: Hahngasse



Foto 2.3: Obergasse



GMA Fotos Juli 2015

Einwohnerzahl (31.12.2015):	485
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	keine
Gemeindefunktion:	Eigenentwicklung (E)
Geografische Lage innerhalb der VG:	am südlichen Rand, ca. 5 km nach Wörrstadt
Verkehrliche Erreichbarkeit:	B 271 (Wörrstadt – Alzey); Bushaltestelle
Siedlungsstruktur:	kompaktes Ortsgebiet mit historischer Ortsmitte und neueren Wohngebieten an den nördlichen und westlichen Rändern; Bundesstraße führt östlich an der Ortsmitte vorbei
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit kleinteiligem Gebäudebesatz, sehr enge und verwinkelte Straßen, kaum Parkmöglichkeiten, kleine Aufenthaltsbereiche am Brunnenplatz und an der Obergasse / Platz Henri Dufourq
Infrastruktureinrichtungen:	Dorfgemeinschaftshaus
Einzelhandelsbesatz:	keiner; Lebensmittelgeschäft geschlossen
Komplementärbesatz:	Gesundheitsdienstleister, Weingüter, Gasthäuser
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	sehr gering (sehr geringes Einwohnerpotenzial, Nähe zu konkurrierenden Einkaufsorten)
Nächste Lebensmittelmärkte: (untersuchter Umkreis 10 km)	Wörrstadt (REWE, Aldi, Lidl, Netto), ca. 5 – 6 km; Alzey (real-, Edeka, REWE, Aldi, Lidl, Netto, Penny), 7 – 8 km

Übersicht 3: Standortprofil der Ortsgemeinde Gabsheim

Foto 3.1: Hauptstraße



Foto 3.2: Unterpforte



Foto 3.3: Mittelpunkt Rheinhessens



GMA Fotos Juli 2015

Einwohnerzahl (31.12.2015):	740
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	keine
Gemeindefunktion:	Eigenentwicklung (E)
Geografische Lage innerhalb der VG:	am östlichen Rand, ca. 7 km nach Wörrstadt
Verkehrliche Erreichbarkeit:	L 430 (Udenheim – Gau-Odernheim); Bushaltestelle
Siedlungsstruktur:	kompaktes Ortsgebiet mit historischer Ortsmitte und neueren Wohngebieten an den westlichen und südlichen Rändern; Landesstraße führt am östlichen Rand an der Ortsmitte vorbei
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit kleinteiligem Gebäudebesatz, sehr enge und verwinkelte Straßen, kaum Parkmöglichkeiten, kleine Aufenthaltsbereiche Am Brunnen
Infrastruktureinrichtungen:	Dorfgemeinschaftshaus, Kindertagesstätte
Einzelhandelsbesatz:	Elektrogeschäft, Bäckerei kürzlich geschlossen
Komplementärbesatz:	Gasthaus, Weingüter, Gästehaus, FeierScheier
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	sehr gering (sehr geringes Einwohnerpotenzial)
Nächste Lebensmittelmärkte: (untersuchter Umkreis 10 km)	Udenheim (REWE, Netto), ca. 5 km; Gau-Odernheim (REWE, Wasgau, Lidl, Netto), ca. 6 – 7 km; Wörrstadt (REWE, Aldi, Lidl, Netto), ca. 7 – 8 km

Übersicht 4: Standortprofil der Ortsgemeinde Gau-Weinheim

Foto 4.1: Obergasse



Foto 4.2: Mittelgasse



Foto 4.3: Rathaus



GMA Fotos Juli 2015

Einwohnerzahl (31.12.2015):	603
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	keine
Gemeindefunktion:	Eigenentwicklung (E)
Geografische Lage innerhalb der VG:	am westlichen Rand, ca. 6 km nach Wörrstadt
Verkehrliche Erreichbarkeit:	K 33 (Wolfsheim - Wallertheim); Bushaltestelle
Siedlungsstruktur:	kompaktes Ortsgebiet mit historischer Ortsmitte und neuerem Wohngebiet am südlichen Rand
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit kleinteiligem Gebäudebesatz, enge Straßen, tlw. Einbahnstraße, schmale Fußwege, kaum Parkmöglichkeiten
Infrastruktureinrichtungen:	Kindertagesstätte, Dorfgemeinschaftshaus, Bücherei
Einzelhandelsbesatz am Ort:	keiner
Komplementärbesatz am Ort:	Weingüter, Gaststätte des Sportvereins
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	sehr gering (sehr geringes Einwohnerpotenzial)
Nächste Lebensmittelmärkte: (untersuchter Umkreis 10 km)	Wörrstadt (REWE, Aldi, Lidl, Netto), ca. 6 km; Wöllstein (E neukauf, Aldi, Lidl, Netto, Penny), ca. 7 – 8 km

Übersicht 5: Standortprofil der Ortsgemeinde Partenheim

Foto 5.1: Kirche St. Peter



GMA Fotos Juli 2015

Foto 5.2: Hintergasse



Foto 5.3: Bäckerei



Einwohnerzahl (31.12.2015):	1.598
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	keine
Gemeindefunktion:	Eigenentwicklung (E)
Geografische Lage innerhalb der VG:	am nordwestlichen Rand, ca. 8 km nach Wörrstadt
Verkehrliche Erreichbarkeit:	L 413 (Wolfsheim – Jugenheim), L 429 (Partenheim – Saulheim); Bushaltestellen
Siedlungsstruktur:	kompaktes Ortsgebiet mit historischer Ortsmitte (u. a. Kirche St. Peter, Schloss Wallbrunn), neuere Wohngebiete an den nördlichen, westlichen und südlichen Rändern; Landesstraßen führen am südlichen und östlichen Rand um die Ortsmitte herum
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit kleinteiligem Gebäudebesatz, sehr enge und verwinkelte Straßen, wenig Parkmöglichkeiten, kleiner Aufenthaltsbereich An der Weed / Obere Zwerggasse
Infrastruktureinrichtungen:	Grundschule, Kindergarten, St. Georgenhalle
Einzelhandelsbesatz am Ort:	Bäckerei (eingeschränkte Öffnungszeiten), Getränkehandel, Land- und Gartenmaschinenhandel
Komplementärbesatz am Ort:	Kosmetik, Weingüter, Gastronomie
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	gering (geringes Einwohnerpotenzial, Nähe zu konkurrierenden Einkaufsorten)
Nächste Lebensmittelmärkte: (untersuchter Umkreis 10 km)	Jugenheim (Cap), ca. 1 km; Stadecken-Elsheim (REWE), ca. 5 km; Saulheim (REWE, Netto, Norma), ca. 7 – 8 km

Übersicht 6: Standortprofil der Ortsgemeinde Saulheim

Foto 6.1: Raiffeisenplatz



GMA Fotos Juli 2015

Foto 6.2: Netto-Markt am Seniorenzentrum (im Bau)



Foto 6.3: Fachmärkte im Gewerbepark



Einwohnerzahl (31.12.2015):	7.624
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	keine
Gemeindefunktion:	Schwerpunkt Wohnen (W), Schwerpunkt Gewerbe (G)
Geografische Lage innerhalb der VG:	am nördlichen Rand, ca. 3 km nach Wörrstadt
Verkehrliche Erreichbarkeit:	Autobahnabfahrt zur A 63, L 429 (Partenheim – Saulheim), L 401 (Nieder-Olm – Wörrstadt); Bahnhof, Bushaltestellen
Siedlungsstruktur:	langgestreckter Siedlungskörper mit Ortsteilen Nieder- und Ober-Saulheim, dazwischen öffentliche Einrichtungen (Schule, Sportzentrum, Kindergarten, Bürgerhaus), Netto-Markt und Seniorenzentrum; historische Ortsmitte im Ortsteil Nieder-Saulheim; neues Wohngebiet im Norden
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit kleinteiligem Gebäudebesatz, enge Straßen, bedingt Parkmöglichkeiten, Aufenthaltsbereich am Raiffeisenplatz
Infrastruktureinrichtungen:	Grundschule, Kindertagesstätten, Waldorfkindergarten, Kinderhort, Bürgerhaus, Sportzentrum, Jugendhaus, Postagentur, Heimatmuseum
Einzelhandelsbesatz am Ort:	3 Lebensmittelmärkte (REWE, Netto, Norma), Fachmärkte (Alldrink, Kik, Tedi), verschiedene Fachgeschäfte
Komplementärbesatz am Ort:	Sparkassen- und Volksbank-Filiale, Postagentur, Ärzte, Zahnarzt, Gesundheitsdienstleister, Frisöre, Fahrschule, Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten, Weingüter
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	gut (größeres Einwohnerpotenzial, Kaufkraftzuflüsse, Flächen im Gewerbepark vorhanden); Erweiterung Netto-Markt und Neuansiedlung Aldi-Markt beantragt
Nächste Lebensmittelmärkte: (untersuchter Umkreis 10 km)	am Ort (REWE, Netto, Norma); Wörrstadt (REWE, Aldi, Lidl, Netto), ca. 3 – 4 km; Nieder-Olm (E center, REWE, Wasgau, Aldi, Lidl, Penny), ca. 6 – 7 km

Übersicht 7: Standortprofil der Ortsgemeinde Schornsheim

Foto 7.1: Friedrich-Ebert-Straße



Foto 7.2: Dorfbrunnen



Foto 7.3: Lebensmittelladen



GMA Fotos Juli 2015

Einwohnerzahl (31.12.2015):	1.587
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	keine
Gemeindefunktion:	Eigenentwicklung (E)
Geografische Lage innerhalb der VG:	am östlichen Rand, ca. 5 km nach Wörrstadt
Verkehrliche Erreichbarkeit:	B 420 (Wöllstein – Wörrstadt – Nierstein), L 430 (Udenheim – Gau-Odernheim); Bushaltestelle
Siedlungsstruktur:	kompaktes Ortsgebiet mit historischer Ortsmitte und neueren Wohngebieten an den nördlichen, westlichen und östlichen Rändern; Bundesstraße führt am südlichen Rand der Gemeinde vorbei; kleines Gewerbegebiet an der Bundesstraße in Planung
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit kleinteiligem Gebäudebesatz, enge und verwinkelte Straßen, kaum Parkmöglichkeiten, Aufenthaltsbereich an der Schillerstraße / Heyerstraße
Infrastruktureinrichtungen:	Grundschule, Kindertagesstätte, Dorfgemeinschaftshaus
Einzelhandelsbesatz am Ort:	Lebensmittel-SB-Geschäft mit integrierter Bäckerei und Metzgerei, Tankstelle
Komplementärbesatz am Ort:	Volksbank-Niederlassung, Frisör, Kosmetik, Nagelstudio, Tierarzt, Gastronomie, Weingüter, Gästezimmer
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	gering (geringes Einwohnerpotenzial)
Nächste Lebensmittelmärkte: (untersuchter Umkreis 10 km)	Udenheim (REWE, Netto), ca. 6 km; Wörrstadt (REWE, Aldi, Lidl, Netto), ca. 6 – 7 km

Übersicht 8: Standortprofil der Ortsgemeinde Spiesheim

Foto 8.1: Oberstraße / Mittelstraße



GMA Fotos Juli 2015

Foto 8.2: Mittelstraße



Foto 8.3: Oberstraße



Einwohnerzahl (31.12.2015):	982
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	keine
Gemeindefunktion:	Eigenentwicklung (E)
Geografische Lage innerhalb der VG:	am südlichen Rand, ca. 4 km nach Wörrstadt
Verkehrliche Erreichbarkeit:	L 414 (B 271 – Gau-Odernheim), K 7 (Spiesheim – Albig); Bushaltestellen
Siedlungsstruktur:	kompaktes Ortsgebiet mit historischer Ortsmitte; Landesstraße führt am nördlichen Rand an der Gemeinde vorbei
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit kleinteiligem Gebäudebesatz, enge und verwinkelte Straßen, wenig Parkmöglichkeiten, steile Topografie
Infrastruktureinrichtungen:	Kindertagesstätte, Raiffeisenbank-Zweigstelle, Heimatmuseum, Sängerkapelle
Einzelhandelsbesatz am Ort:	keiner
Komplementärbesatz am Ort:	Gastronomie, Weingüter, Gästezimmer
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	sehr gering (sehr geringes Einwohnerpotenzial, Nähe zu konkurrierenden Einkaufsorten)
Nächste Lebensmittelmärkte: (untersuchter Umkreis 10 km)	Wörrstadt (REWE, Aldi, Lidl, Netto), ca. 5 – 6 km; Gau-Odernheim (REWE, Wasgau, Lidl, Netto), ca. 6 – 7 km Alzey (real-, Edeka, REWE, Aldi, Lidl, Netto, Penny), ca. 8 – 9 km

Übersicht 9: Standortprofil der Ortsgemeinde Sulzheim

Foto 9.1: Hauptstraße



Foto 9.2: Breiteweg



Foto 9.3: Kirchplatz



GMA Fotos Juli 2015

Einwohnerzahl (31.12.2015):	1.073
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	keine
Gemeindefunktion:	Eigenentwicklung (E)
Geografische Lage innerhalb der VG:	mittige Lage, ca. 2 km nach Wörrstadt
Verkehrliche Erreichbarkeit:	B 420 (Wöllstein – Wörrstadt), K 21 (Sulzheim – Wörrstadt – Saulheim); Bushaltestelle
Siedlungsstruktur:	kompaktes Ortsgebiet mit historischer Ortsmitte (u. a. Kirche St. Philippus und Jakobus), neuere Wohngebiete am westlichen und östlichen Rand
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit kleinteiligem Gebäudebesatz, sehr enge Straßen, kaum Parkmöglichkeiten, kleine Aufenthaltsbereiche am Kirchplatz und an der Steiggasse
Infrastruktureinrichtungen:	Kindertagesstätte, Dorfgemeinschaftshaus, Bücherei
Einzelhandelsbesatz am Ort:	keiner
Komplementärbesatz am Ort:	Weingüter, Gastronomie, Ferienwohnungen
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	sehr gering (geringes Einwohnerpotenzial, Nähe zu konkurrierenden Einkaufsorten)
Nächste Lebensmittelmärkte: (untersuchter Umkreis 10 km)	Wörrstadt (REWE, Aldi, Lidl, Netto), ca. 2 – 3 km

Übersicht 10: Standortprofil der Ortsgemeinde Udenheim

Foto 10.1: Rathaus



Foto 10.2: Marktplatz



Foto 10.3: Ehem. Metzgerei



GMA Fotos Juli 2015

Einwohnerzahl (31.12.2015):	1.417
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	keine
Gemeindefunktion:	Eigenentwicklung (E)
Geografische Lage innerhalb der VG:	am nördlichen Rand, ca. 8 km nach Wörrstadt
Verkehrliche Erreichbarkeit:	L 430 (Udenheim – Gau-Odernheim); Bushaltestelle
Siedlungsstruktur:	kompaktes Ortsgebiet mit historischer Ortsmitte und neueren Wohngebieten am nördlichen und westlichen Rand; Bundesstraße führt am östlichen Rand um die Ortsmitte herum
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit kleinteiligem Gebäudebesatz, Aufenthaltsbereich Am Marktplatz (derzeit in Umgestaltung)
Infrastruktureinrichtungen:	Kindertagesstätte, Mehrzweckhalle, Mehrgenerationenhaus
Einzelhandelsbesatz am Ort:	keiner
Komplementärbesatz am Ort:	Volksbank-Filiale, Weingüter, Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	sehr gering (geringes Einwohnerpotenzial, Nähe zu konkurrierenden Einkaufsorten)
Nächste Lebensmittelmärkte: (untersuchter Umkreis 10 km)	Saulheim (Netto, Norma, REWE), ca. 2 – 3 km; Nieder-Olm (E center, REWE, Wasgau, Aldi, Lidl, Penny), ca. 6 – 7 km

Übersicht 11: Standortprofil der Ortsgemeinde Vendersheim

Foto 11.1: Hauptstraße



Foto 11.2: Gemeindehaus



Foto 11.3: Kindergarten



GMA Fotos Juli 2015

Einwohnerzahl (31.12.2015):	581
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	keine
Gemeindefunktion:	Eigenentwicklung (E)
Geografische Lage innerhalb der VG:	am nordwestlichen Rand, ca. 5 km nach Wörrstadt
Verkehrliche Erreichbarkeit:	L 414 (Bingen – Ober-Hilbersheim – Wörrstadt); Bushaltestelle
Siedlungsstruktur:	kompaktes Ortsgebiet mit historischer Ortsmitte und neueren Wohngebieten am westlichen und östlichen Rand; Landesstraße führt am östlichen Rand am Ort vorbei
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	aufgelockerte Bebauung, Aufenthaltsbereich an der Kirche
Infrastruktureinrichtungen:	Kindertagesstätte, Gemeindehaus
Einzelhandelsbesatz am Ort:	keiner
Komplementärbesatz am Ort:	Gaststätte, Weingüter, Ferienwohnungen
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	sehr gering (sehr geringes Einwohnerpotenzial)
Nächste Lebensmittelmärkte: (untersuchter Umkreis 10 km)	Wörrstadt (REWE, Aldi, Lidl, Netto), ca. 5 – 6 km; Stadecken-Elsheim (REWE), ca. 9 km

Übersicht 12: Standortprofil der Ortsgemeinde Wallertheim

Foto 12.1: Marktplatz



Foto 12.2: Neustraße



Foto 12.3: Bäckerei



GMA Fotos Juli 2015

Einwohnerzahl (31.12.2015):	1.751
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	keine
Gemeindefunktion:	Eigenentwicklung (E)
Geografische Lage innerhalb der VG:	am westlichen Rand, ca. 7 km nach Wörrstadt
Verkehrliche Erreichbarkeit:	B 420 (Wöllstein – Wörrstadt), L 407 (Wallertheim - Flonheim), K 33 (Wolfsheim – Wallertheim); Bahnhof, Bushaltestelle
Siedlungsstruktur:	relativ kompaktes Ortsgebiet mit historischer Ortsmitte und neueren Wohngebieten an den Rändern; Bundesstraße führt am nördlichen Rand am Ort vorbei
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit kleinteiligem Gebäudebesatz, enge und verwinkelte Straßen, Parkmöglichkeiten und Aufenthaltsbereich am Marktplatz
Infrastruktureinrichtungen:	Grundschule, Kindertagesstätte, Mehrzweckhalle
Einzelhandelsbesatz am Ort:	2 Bäckereien, Apotheke, Zeitschriften-/Lotto-Geschäft
Komplementärbesatz am Ort:	Sparkassen- und Volksbank-Filiale, Ärzte, Zahnarzt, Gesundheitsdienstleister, Fahrschule, Café, Weingüter
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	gering (geringes Einwohnerpotenzial, Nähe zu konkurrierenden Einkaufsorten)
Nächste Lebensmittelmärkte: (untersuchter Umkreis 10 km)	Wörrstadt (REWE, Aldi, Lidl, Netto), ca. 5 – 6 km; Wöllstein (Edeka, Lidl, Aldi), ca. 6 km

Übersicht 13: Standortprofil der Stadt Wörrstadt

Foto 13.1: Neunröhrenplatz



Foto 13.2: REWE- u. Netto-Markt



Foto 13.3: Fachmärkte



GMA Fotos Juli 2015

Einwohnerzahl (31.12.2015):	7.924
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	Grundzentrum für die VG Wörrstadt
Gemeindefunktion:	Schwerpunkt Wohnen (W), Schwerpunkt Gewerbe (G)
Geografische Lage innerhalb der VG:	zentrale Lage
Verkehrliche Erreichbarkeit:	Autobahnabfahrt zur A 63, B 271 (Wörrstadt – Alzey), L 414 (Ober-Hilbersheim – Wörrstadt – Gau-Odernheim), L 401 (Nieder-Olm – Wörrstadt), K 16 (Wörrstadt – Armsheim), K 21 (Sulzheim – Wörrstadt – Saulheim); Bahnhof, Bushaltestellen
Siedlungsstruktur:	weit aufgefächerter Siedlungskörper mit Ortsteilen Wörrstadt und Rommersheim; neue Wohngebiete im Nordosten, Westen und Osten; Gewerbegebiete im Norden (Ober-Saulheimer-Straße) und im Osten (Gewerbestadt an der A 63)
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit kleinteiligem Gebäudebesatz, teilweise enge Straßen, Parkmöglichkeiten straßenbegleitend, Aufenthaltsbereiche am Neunröhrenplatz, an der Pariser Straße und am Ulmengraben
Infrastruktureinrichtungen:	Gesamtschule, Realschulen, Grundschule, Kindertagesstätten, Kinderhort, Verbandsgemeindeverwaltung, Polizei, Altenwohnheim, DRK
Einzelhandelsbesatz am Ort:	4 Lebensmittelmärkte (REWE, Aldi, Lidl, Netto), Fachmärkte (Logo, Alldrink, dm Drogerie, Tierfachmarkt Rheinhessen, Schuh Germann, Takko, Deichmann, NKD, 1000+1 Schnäppchen), zahlreiche Fachgeschäfte
Komplementärbesatz am Ort:	Ärzte, Zahnärzte, Gesundheitsdienstleister, Frisöre, Kosmetik, Volksbank und Sparkasse, Postagenturen, Bibliotheken, Jugendtreffs, Gastronomie, Übernachtungsmögl.
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	gut (größeres Einwohnerpotenzial, Kaufkraftzuflüsse); Erweiterungen der Aldi- und Lidl-Märkte sowie Neuan siedlung Penny-Markt beantragt
Nächste Lebensmittelmärkte: (untersuchter Umkreis 10 km)	am Ort (REWE, Aldi, Lidl, Netto); Saulheim (REWE, Netto, Norma), ca. 2 – 3 km

II. Situationsanalyse des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Wörrstadt

1. Standortgefüge des Einzelhandels

Die Standortstruktur des Einzelhandels in der VG Wörrstadt konzentriert sich im Wesentlichen auf folgende Schwerpunkte (vgl. Karte 3):

Wörrstadt, Innenstadt:

Die Innenstadt von Wörrstadt befindet sich etwa zwischen Wilhelmstraße, Bleichstraße, Ortsgraben und Pariser Straße. Hauptgeschäftsstraße ist die Friedrich-Ebert-Straße, die sich zwischen der Pariser Straße im Süden und der Ortsumgehung im Norden erstreckt. Der traditionelle Schwerpunkt des Einzelhandels liegt an der Friedrich-Ebert-Straße im Abschnitt zwischen Schulstraße und Rommersheimer Straße. Auch südlich der Rommersheimer Straße besteht an der Friedrich-Ebert-Straße noch ein fast durchgehender Besatz an Ladenlokalen, jedoch sind hier viele Leerstände zu verzeichnen. Der Einzelhandelsbesatz ist, entsprechend der Baustruktur, sehr kleinteilig und umfasst fast ausschließlich inhabergeführte Fachgeschäfte. Größter Anbieter und Magnetbetrieb ist ein Textilfilialist (NKD). Der Branchenmix im Einzelhandel umfasst Anbieter aus allen Bedarfsbereichen (u. a. Biolebensmittel, Tee, Bäckerei, Apothekenwaren, Sanitätswaren, Bücher, Zeitschriften / Lotto, Mode, Elektrowaren, Haushaltswaren / Geschenkartikel, Optik, Hörgeräteakustik) und wird durch eine Postagentur, verschiedene Kreditinstitute, Dienstleister, Gastronomiebetriebe und Arztpraxen ergänzt.

Im westlichen Anschluss der Innenstadt befinden sich südlich der Kreuzung der Friedrich-Ebert-Straße (L 414) und der Westspange bzw. Ober-Saulheimer-Straße ein REWE-Supermarkt und ein Netto-Discountmarkt (jeweils inkl. Backshops) sowie ein Sonderpostenmarkt.

Wörrstadt, Gewerbegebietslage Ober-Saulheimer-Straße:

Die Gewerbegebietslage befindet sich im nördlichen Stadtgebiet beidseits der Ober-Saulheimer-Straße (K 21) und erstreckt sich bis zur Weidenbachsiedlung. Das Angebot der dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe umfasst Lebensmittel (Discounter Aldi und Lidl, türkische Lebensmittelmärkte, Backshop, Metzgerei Werksverkauf, Getränkefachmärkte) und Nonfood (dm-Drogeriefachmarkt, Takko-Textilfachmarkt, Deichmann-Schuhfachmarkt, Schuhfachmarkt Germann, Tierfachmarkt, Blumengeschäft, Elektro-Haushaltsgeräte), außerdem eine Tankstelle.

/ Saulheim, Ortsmitte Nieder-Saulheim:

In der traditionellen Ortsmitte von Nieder-Saulheim befinden sich verschiedene Einzelhandels- und ergänzende Nutzungen. Die höchste Konzentration liegt im Bereich Raiffeisenplatz – Ober-Saulheimer-Straße vor, wo u. a. eine Bäckerei, ein Woll- und Schreibwarenladen, ein Geschenkanbieter, ein Sportfachgeschäft, ein Goldschmied und ein Blumenhaus ansässig sind, zudem zwei Filialen von Kreditinstituten, ein Frisör, mehrere Gaststätten und eine Fahrschule. Weitere Einzelhandelsbetriebe bestehen entlang der Ober-Saulheimer-Straße (u. a. Apotheke, Blumenhandel, Hörgeräteakustiker).

Mehrere Leerstände weisen auf strukturelle Schwierigkeiten der sehr kleinteilig strukturierten Lage hin. Seit der Schließung des Schlecker-Drogeriemarkts fehlt in der Ortsmitte ein Magnetbetrieb. Enge Straßen, kaum Parkierungsmöglichkeiten und niedrige Kunden- und Fußgängerfrequenzen stellen zusätzlich schwierige Rahmenbedingungen für den modernen Einzelhandel dar.

/ Saulheim, Gewerbepark:

Der Lebensmitteleinzelhandel hat sich mehrheitlich am Nordrand der Gemeinde Saulheim im Gewerbegebiet etabliert (REWE, Norma). Weitere Einzelhandelsbetriebe in diesem Gewerbegebiet sind ein Getränkemarkt, ein Textil- und ein Sonderpostenmarkt sowie ein Optiker. Aufgrund der dezentralen Lage liegen jedoch eher geringe Fußgängerfrequenzen vor. Nicht alle Ladenlokale sind aktuell vermietet.

/ Saulheim, Ritter-Hundt-Straße / Am Westring:

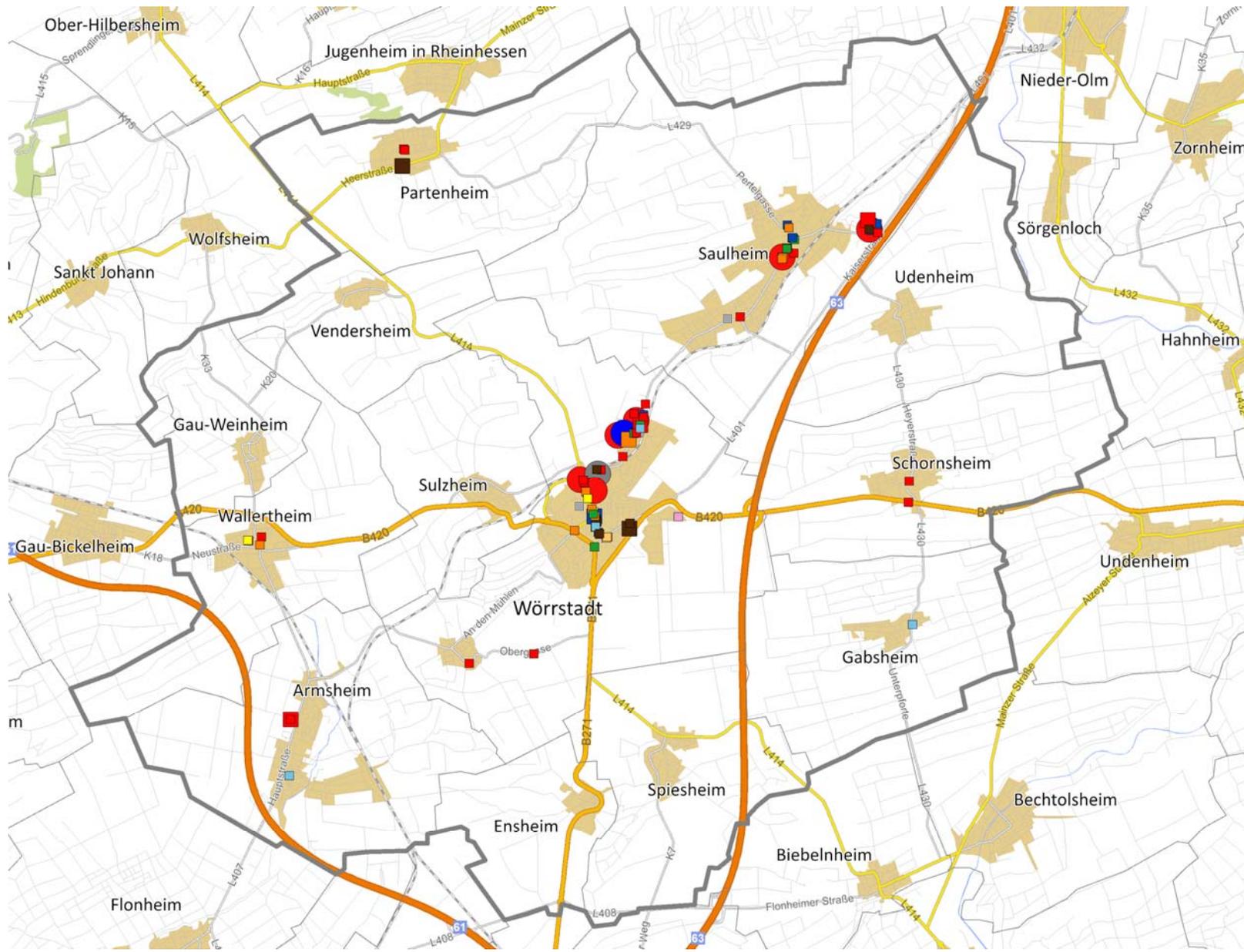
Im Übergangsbereich zwischen Nieder- und Ober-Saulheim ist zwischen der Grundschule, dem Sportzentrum und einem Seniorenheim ein Netto-Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop ansässig, der eine wichtige (auch fußläufige) Versorgungsfunktion für die örtliche Wohnbevölkerung von Saulheim übernimmt. Zur Standortsicherung soll die Verkaufsfläche des Netto-Marktes am Standort erweitert werden.

/ Armsheim, Wöllsteiner Weg:

Im Westen der Ortsgemeinde Armsheim an der L 407 befindet sich ein Netto-Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop, der Versorgungsfunktionen für das südliche Verbandsgemeindegebiet entwickelt. Zur Standortsicherung ist eine Erweiterung des Marktes vorgesehen. Da dies am Altstandort nicht möglich ist, soll der Markt geringfügig verlagert werden. Im Zuge dessen ist die Entwicklung eines kleineren Gewerbegebiets im Standortumfeld am Wöllsteiner Weg geplant.

Außerhalb dieser Schwerpunkte sind in der VG nur sehr vereinzelt Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Zumeist handelt es sich dabei um Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Karte 3: Einzelhandelsschwerpunkte in der Verbandsgemeinde Wörrstadt



Legende

**Bestehender Einzelhandel
Größenklasse**

- unter 200 m² VK
- 200 bis 800 m² VK
- über 800 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

erstellt mit
RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2015

2. Aktueller Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Wörrstadt

Die nachfolgenden Daten beruhen auf einer vollständigen Erhebung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Wörrstadt im Juli 2015 (inkl. Betriebe des Ladenhandwerks und Tankstellen, ohne Hofläden und Angebote bei Winzern). Dabei wurden die Betriebe nach Umsatzschwerpunkt den einzelnen Warengruppen zugeordnet. Zusätzlich erfolgte eine Einteilung nach der Fristigkeit der Waren in kurz-, mittel- und langfristige Bedarfsbereiche (vgl. Tabelle 2).

Insgesamt gibt es in der VG Wörrstadt demnach derzeit folgenden Einzelhandelsbestand:

- /// 91 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks
- /// eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 18.105 m²
- /// eine Umsatzleistung von ca. 68,3 Mio. € (brutto).

Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt mit knapp 200 m² VK in einem sehr niedrigen Bereich.

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand der VG Wörrstadt 2015 nach Sortimentsbereichen

Hauptwarengruppen	Anzahl der Betriebe *	Verkaufsfläche* in m ²	Umsatz * in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	38	10.415	45,1
Gesundheit, Körperpflege	10	1.130	6,3
Blumen, zoologischer Bedarf	6	490	1,4
Kurzfristiger Bedarf insgesamt	54	12.035	52,8
Bücher, Schreib- und Spielwaren	5	275	1,3
Bekleidung, Schuhe, Sport	8	2.490	5,8
Mittelfristiger Bedarf insgesamt	13	2.765	7,0
Elektrowaren, Medien, Foto	5	375	1,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	**	**	**
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	**	**	**
Optik, Uhren / Schmuck	7	360	2,4
Sonstige Sortimente	5	1.410	2,2
Langfristiger Bedarf insgesamt	24	3.305	8,5
Nichtlebensmittel insgesamt	53	7.690	23,2
Einzelhandel insgesamt	91	18.105	68,3

* Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt des Betriebs

** Kein Ausweis aus Datenschutzgründen (< 5 Betriebe)

GMA-Erhebung Juli 2015; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

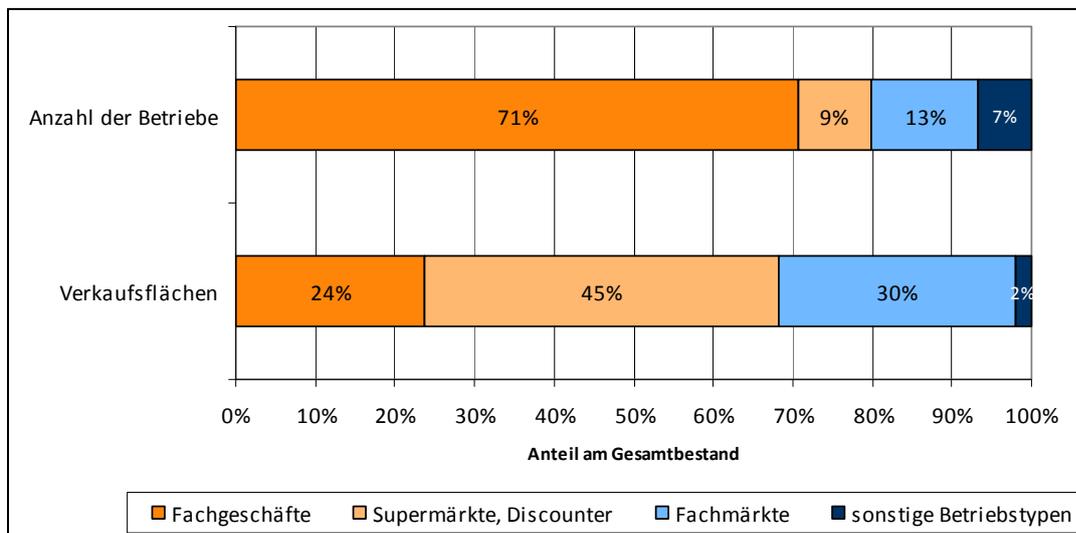
Der Einzelhandelsbestand ist **mehrheitlich von Angeboten des Grundbedarfs geprägt**. Etwa 58 % der Verkaufsflächen entfallen auf Nahrungs- und Genussmittelbetriebe (Lebensmittelmärkte, Getränkemärkte, Bäckereien, Metzgereien, Spezialanbieter, Tankstellen), weitere 9 % auf andere Anbieter des kurzfristigen Bedarfs (Drogeriemarkt, Apotheken, Blumengeschäfte,

Zoofachmarkt). Nur ca. 15 % der Verkaufsflächen befinden sich bei Anbietern des mittelfristigen Bedarfs (Bücher, Schreibwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport) und ca. 18 % bei Anbietern des langfristigen Bedarfs (Elektrowaren, Hausrat, Bau- und Gartenbedarf, Optik, Hörgeräteakustik, Uhren / Schmuck, Autozubehör, Sonderposten).

Größte Anbieter sind 8 Lebensmittelmärkte in Wörrstadt, Saulheim und Armsheim sowie je ein Schuhfachmarkt und ein Sonderpostenmarkt in Wörrstadt. Diese Märkte fungieren zugleich als Magnetbetriebe für die örtlichen Kleinbetriebe. Im Durchschnitt liegt die Betriebsgröße bei rd. 200 m² VK je Betrieb.

Mit Blick auf die Betriebstypen ist zu erkennen, dass **Lebensmittelmärkte eine hohe Bedeutung** für den gesamten Einzelhandel in der VG Wörrstadt besitzen. So entfallen etwa 45 % der Verkaufsflächen in der VG Wörrstadt auf Supermärkte oder Discounter. Etwa 30 % der Verkaufsflächen befinden sich bei Fachmärkten (Getränke, Drogerie, Heimtierbedarf, Textil, Schuhe, Sonderposten), ca. 24 % bei Fachgeschäften und ca. 2 % bei anderen Betriebstypen (= Sonderformen des Einzelhandels). Bezogen auf die Anzahl der Betriebe prägen allerdings Fachgeschäfte den Bestand in der VG Wörrstadt (ca. 71 % der Betriebe).

Abbildung 4: Einzelhandelsbestand in der VG Wörrstadt 2015 nach Betriebstypen



GMA-Erhebung Juli 2015

In räumlicher Hinsicht entfallen etwa 65 % der Verkaufsflächen auf die Stadt Wörrstadt, ca. 27 % auf die Ortsgemeinde Saulheim, ca. 4 % auf die Ortsgemeinde Armsheim und ca. 4 % auf die übrigen Ortsgemeinden (vgl. Tabelle 3, Abbildung 5). Jedoch ist nur in den Ortsgemeinden Gabsheim, Partenheim, Schornsheim und Wallertheim überhaupt Einzelhandel vorhanden. In den kleineren Ortsgemeinden Ensheim, Gau-Weinheim, Spiesheim, Sulzheim, Udenheim und Vendersheim gibt es keine Einzelhandelsbetriebe. In der Mehrzahl der kleinen Ortsgemeinden ist schon seit Langem kein Einzelhandelsangebot mehr vorhanden.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand der Gemeinden in der VG Wörrstadt 2015

Ortsgemeinde	Nahrungs- und Genussmittel		Nonfood		Einzelhandel insgesamt	
	Betriebe	Verkaufsfläche* in m ²	Betriebe	Verkaufsfläche* in m ²	Betriebe	Verkaufsfläche* in m ²
Armsheim	2	< 800	1	< 100	3	< 800
Ensheim	--	--	--	--	--	--
Gabsheim	--	--	1	< 100	1	< 100
Gau-Weinheim	--	--	--	--	--	--
Partenheim	2	< 100	1	< 300	3	< 400
Saulheim	10	3.330	15	1.500	25	4.830
Schornsheim	4	< 300	--	--	4	< 300
Spiesheim	--	--	--	--	--	--
Sulzheim	--	--	--	--	--	--
Udenheim	--	--	--	--	--	--
Vendersheim	--	--	--	--	--	--
Wallertheim	2	< 100	2	< 100	4	< 100
Wörrstadt	18	5.935	33	5.805	51	11.740
VG Wörrstadt	38	10.415	53	7.690	91	18.105

* Aus Datenschutzgründen wurde in Kommunen mit weniger als 5 Betrieben der Verkaufsflächenbestand in Größenklassen angegeben.

GMA-Erhebung Juli 2015

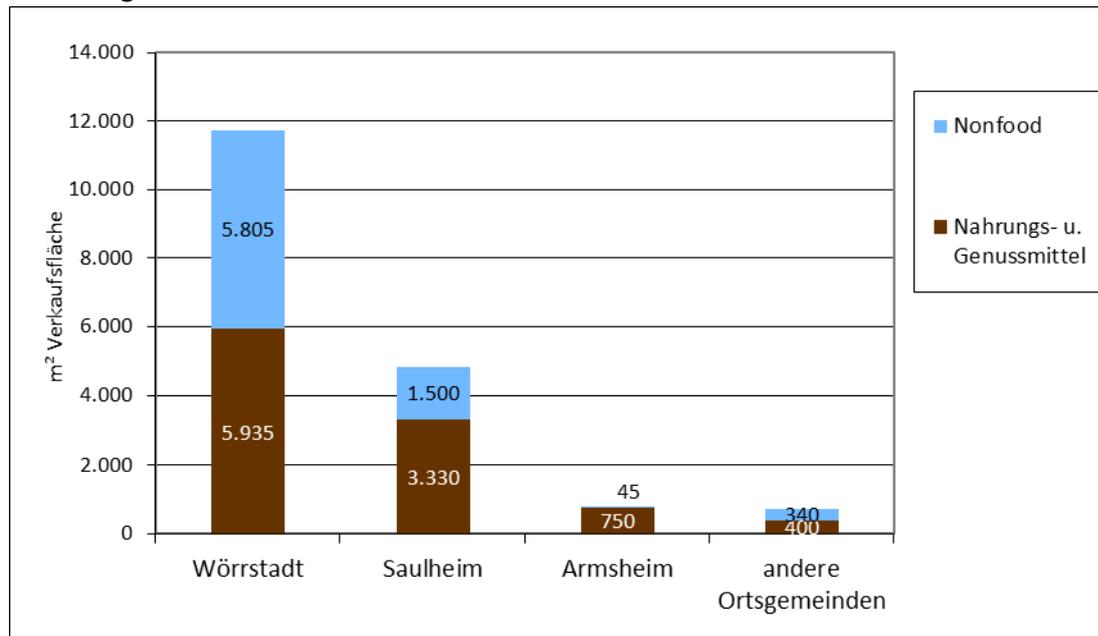
Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen ergeben sich folgende Flächenausstattungen:

- /// Wörrstadt: ca. 1.480 m² VK je 1.000 EW (davon Nahrungs- u. Genussm. ca. 750 m²)
- /// Saulheim: ca. 630 m² VK je 1.000 EW (davon Nahrungs- u. Genussm. ca. 440 m²)
- /// Armsheim: ca. 310 m² VK je 1.000 EW (davon Nahrungs- u. Genussm. ca. 290 m²)
- /// Partenheim: ca. 210 m² VK je 1.000 EW (davon Nahrungs- u. Genussm. ca. 60 m²)
- /// Schornsheim: ca. 170 m² VK je 1.000 EW (sämtlich Nahrungs- und Genussmittel)
- /// Wallertheim: ca. 50 m² VK je 1.000 EW (davon Nahrungs- u. Genussm. ca. 20 m²).

Insbesondere bei Wörrstadt lässt sich hieraus auch eine erhebliche überörtliche Versorgungsbedeutung erkennen (v. a. für die östlichen und westlichen Ortsgemeinden). Die entspricht der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt.

Versorgungsbedeutung für Nachbarorte übernehmen aber auch Saulheim (für Udenheim und Partenheim) und Armsheim (für Wallertheim), zumindest in Bezug auf Lebensmittel.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand der VG Wörrstadt nach Gemeinden



GMA-Erhebung Juli 2015

3. Einzelhandelsausstattung im interkommunalen Vergleich

Zur ersten Einordnung der Einzelhandelsausstattung der VG Wörrstadt ist es hilfreich, die Situation mit anderen Verbandsgemeinden gegenüber zu stellen. Grundlage hierfür sind Versorgungskennziffern, die die Einzelhandelsausstattung auf die Einwohnerzahlen beziehen und somit interkommunal vergleichbar machen.

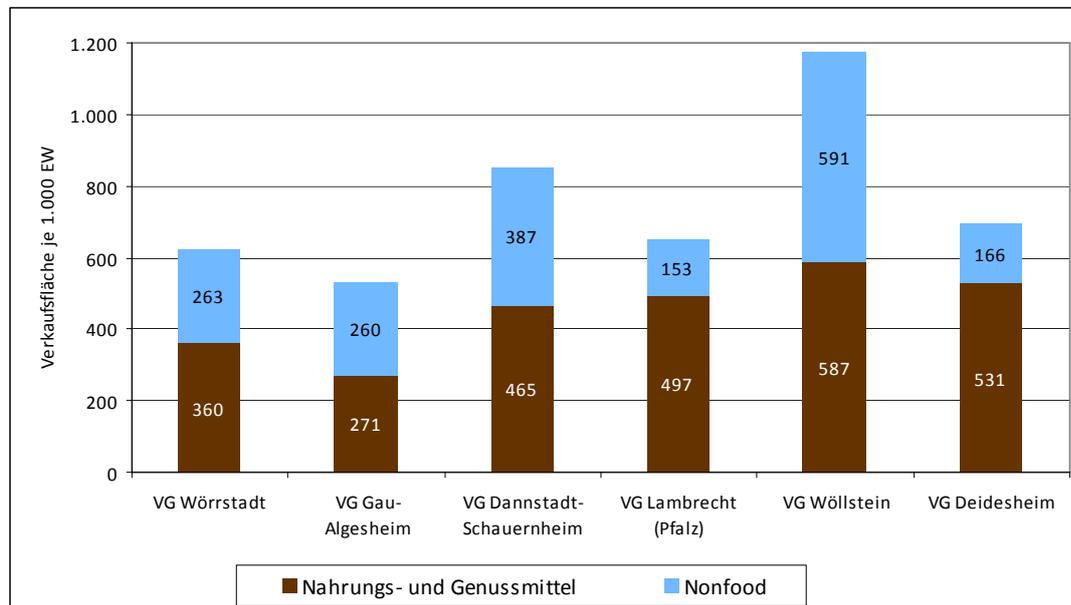
Hierfür wurden in einem ersten Schritt **Versorgungskennziffern aus anderen Verbandsgemeinden** ausgewertet (vgl. Abbildung 6):

- / Im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegen die Werte der VG Wörrstadt niedriger als in anderen Verbandsgemeinden. Trotz mehrerer großflächiger Lebensmittelmärkte kann also keine Überversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in der VG Wörrstadt festgestellt werden. Dies lässt Rückschlüsse auf Entwicklungspotenziale zu.
- / Im Nichtlebensmittelbereich erreicht der Einzelhandelsbestand in der VG Wörrstadt im Vergleich mit anderen Verbandsgemeinden einen durchschnittlichen Wert. Hierzu tragen zum einen die vorhandenen Fachmärkte in den Gewerbegebieten von Wörrstadt und Saulheim bei, zum anderen auch die Fachanbieter in der Wörrstädter Innenstadt. Insgesamt lassen sich in Bezug auf das Nonfoodangebot aber ebenfalls noch Ergänzungspotenziale erkennen.

Im Benchmark-Vergleich mit anderen pfälzischen Verbandsgemeinden relativiert sich also die quantitative Einzelhandelsausstattung der VG Wörrstadt, wenn man die Einwohnerzahl der VG

berücksichtigt. Danach ist für die VG Wörrstadt insgesamt von einem eher moderaten Einzelhandelsbesatz zu sprechen.

Abbildung 6: Versorgungskennziffern im interkommunalen Vergleich



GMA-Untersuchungen 2014 – 2016

Bei der Interpretation der Wörrstädter Besatzkennzahlen ist die Nähe zu starken Wettbewerbsstandorten in der Region zu berücksichtigen (v. a. Alzey, Mainz, Bad Kreuznach, Worms), die die Möglichkeiten des Einzelhandels in der VG Wörrstadt einschränken, v. a. bei Gütern des langfristigen Bedarfs (Möbel usw.). Dennoch ist, v. a. angesichts der hohen Bevölkerungszahl, für die VG Wörrstadt von einer **relativ niedrigen Einzelhandelsausstattung** zu sprechen. Um eine gleichwertige Versorgungsqualität herzustellen, besteht daher noch **Ergänzungsbedarf für den Einzelhandel der VG Wörrstadt**.

4. Zusammenfassende Bewertung der Einzelhandelssituation in der VG Wörrstadt

Die VG Wörrstadt weist verschiedene positive und negative Eigenschaften auf, die sich auf seine Qualität als Einzelhandelsstandort auswirken. Aus Sicht des Einzelhandels sind derzeit folgende wesentliche Punkte hervorzuheben:

Positive Standortfaktoren

- + überdurchschnittlich hohes Bevölkerungsaufkommen der Verbandsgemeinde
- + überdurchschnittlich hohes Kaufkraftniveau in den Gemeinden und der gesamten VG
- + Ausweisung von Wörrstadt als Grundzentrum

- + Stadt Wörrstadt liegt zentral im Verbandsgemeindegebiet und ist aus den übrigen Ortsgemeinden verkehrlich gut erreichbar
- + hohe Wohn- und Lebensqualität in den Gemeinden
- + starke Konzentration der Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandels- und Komplementärangebote auf die Stadt Wörrstadt
- + mehrere zeitgemäße Lebensmittelmärkte und Fachmärkte vorhanden
- + gewisse Streukundenpotenziale durch Touristen und Durchfahrende aus benachbarten Ortschaften

Negative Standortfaktoren

- sehr geringe Einwohnerpotenziale in den meisten Gemeinden verhindern eine gleichmäßige Verteilung von Nahversorgungseinrichtungen im VG-Gebiet
- hügelige Topografie und teilweise große Distanzen zwischen den Gemeinden erfordern Einkäufe mit dem Pkw²⁰
- insgesamt schwaches Einzelhandelsangebot in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen, v. a. bei Bekleidung, Sport / Fahrräder, Möbeln, Bau- und Heimwerkerbedarf
- hohe Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Mittel- und Oberzentren (Alzey, Bad Kreuznach, Mainz, Worms)
- keine echten Magnetbetriebe in den historischen Ortskernen bzw. der Stadtmitte von Wörrstadt; Schaffung von Flächen für großflächige Betriebe dort nicht möglich.

Insgesamt präsentiert sich die VG Wörrstadt für den Einzelhandel von ihren Standortbedingungen her als Standort mit Licht und Schatten. Das hohe Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial der Verbandsgemeinde können v. a. Anbieter des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Lebensmittelmärkte) für sich nutzen. Auch einige Fachmärkte sowie alteingesessene Fachgeschäfte sichern den Grundbedarf. Die hohe Wohn- und Lebensqualität in den Gemeinden, gepaart mit der guten Infrastrukturausstattung und verkehrlichen Erreichbarkeit der zentral gelegenen Stadt Wörrstadt, spricht dafür, dass die Bevölkerungszahl der VG auch zukünftig stabil bleiben wird.

Für größere oder spezialisierte Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs hingegen (z. B. Bekleidungshäuser, Möbelmärkte, Bau- und Gartenfachmärkte) ist das Einwohnerpotenzial innerhalb der VG nicht ausreichend; hier sind die umliegenden und schnell erreichbaren Wett-

²⁰ Die VG Wörrstadt hat hierauf reagiert, indem sie immobilien Bewohnern einen Bürgerbus für Einkaufs- und Arztfahrten zur Verfügung stellt (ehrenamtlich betrieben).

bewerbsstandorte Alzey, Bad Kreuznach, Mainz und Worms zu stark. Bedingt durch Lücken im Angebotsspektrum und mangelnde Profilierung fließt daher ein erheblicher Teil der Kaufkraft an andere Standorte ab.

Aufgrund der Siedlungsstruktur innerhalb der Verbandsgemeinde, die größtenteils aus sehr kleinen Ortsgemeinden besteht, besteht bei der Infrastruktur und auch im Einzelhandel eine hohe Konzentration auf Wörrstadt. Eine gleichmäßige Verteilung der Versorgungseinrichtungen ist wegen dieser Siedlungsstruktur bzw. der Bevölkerungsdisparitäten nicht möglich. Nur in den größeren Gemeinden, Wörrstadt, Saulheim und Armsheim, konnten sich daher Lebensmittelmärkte etablieren. Von den übrigen Ortsgemeinden verfügen immerhin die nächst größeren, Wallertheim, Schornsheim und Partenheim, noch über Anbieter des Grundbedarfs.

Jedoch ist diese Konzentration auf den zentralen Ort Wörrstadt durchaus sinnvoll: so können Agglomerationseffekte für den Einzelhandel entstehen, auch für die Bürger spart die räumliche Nähe von Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen letztlich Wege. Auf die damit einhergehende starke Abhängigkeit von Pkw haben die Verbandsgemeinde und auch die Stadt Wörrstadt reagiert, indem sie jeweils einen Bürgerbus ins Leben gerufen haben, der von älteren oder autolosen Bürgern angefordert werden kann.

Angesichts der hohen Einwohnerzahl in der Ortsgemeinde Saulheim wäre es sinnvoll, auch den Versorgungsstandort Saulheim qualitativ aufzuwerten, damit sich für Bewohner aus Saulheim (und den angrenzenden Ortsgemeinden Udenheim und Partenheim) die Wege zumindest für die Grundversorgung reduzieren.

Unter Berücksichtigung der außerordentlich hohen Einwohnerzahl in der VG Wörrstadt (80 % über dem Durchschnitt anderer Verbandsgemeinden) ist grundsätzlich noch Erweiterungsbedarf zu erkennen, um den Bestand behutsam an zukünftig wachsende Kunden- und Betreiberansprüche anpassen und so den Versorgungsstandard erhalten zu können.

III. Marktgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung und Zonierung des Marktgebiets

Die Abgrenzung des Marktgebiets ist eine wichtige Voraussetzung zur Ermittlung des erschließbaren Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials. Als Marktgebiet wird in Anbetracht der inhaltlichen Zielsetzung vorliegender Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher die Einzelhandelsbetriebe der VG Wörrstadt regelmäßig aufsuchen.

Bei der konkreten **Abgrenzung** des Marktgebiets wurden insbesondere folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- /// verkehrliche und topografische Bedingungen im Untersuchungsraum / lokale und regionale Verkehrsanbindung für potenzielle Kunden im Untersuchungsraum
- /// relevante Wettbewerbssituation im Umland / Wettbewerbswirkungen konkurrierender zentraler Orte
- /// Einzelhandelsbesatz (insbesondere hinsichtlich Betriebsgrößen- und Sortimentsstruktur, Fristigkeit der angebotenen Waren, Attraktivität der Geschäfte)
- /// Lage und Erreichbarkeit der Einzelhandelsschwerpunkte in der VG
- /// Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstrukturen, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur, administrative Gliederung, Mittelbereich, Staats- und Währungsgrenze)
- /// grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum (z. B. aufgrund administrativer, geografischer oder historischer Bindungen)
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte zur Häufigkeit des Einkaufs).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren **entspricht das Marktgebiet im Wesentlichen dem der Verbandsgemeinde Wörrstadt.**

Die Außenlinie des Marktgebiets stellt selbstverständlich keine unüberwindbare Grenze dar, sondern eher eine allgemeine Größe. Nicht alle der in der VG Wörrstadt ansässigen Einzelhandelsbetriebe strahlen in gleichem Umfang in das Marktgebiet aus. Die Anziehungskraft hängt neben der Fristigkeit des Bedarfs v. a. von der Attraktivität und Größe des Anbieters ab. So bestehen auf einzelbetrieblicher Ebene teilweise Kundenverflechtungen, die über das skizzierte Marktgebiet hinausgehen, während andere Betriebe längst nicht das gesamte Marktgebiet für sich erschließen können.

Umsatzzuflüsse können aus Räumen außerhalb des abgegrenzten Marktgebiets kommen (z. B. Berufspendler oder auch Touristen / Tagestouristen. Hier ist aber nicht mehr von intensiven Einkaufsbeziehungen zur VG Wörrstadt auszugehen. Bei diesen Umsätzen ist von sog. „Streuumsätzen“ zu sprechen.

Die Berechnung des **Bevölkerungspotenzials** im Marktgebiet beruht auf der amtlichen Statistik der Verbandsgemeinde Wörrstadt. Demnach umfasst das Bevölkerungspotenzial in der VG Wörrstadt **derzeit rund 28.900 Personen** (vgl. Tabelle 1 auf S. 17). Davon leben etwa 27 % im Stadtgebiet von Wörrstadt, ca. 26 % in Saulheim, 9 % in Armsheim sowie jeweils ca. 2 – 6 % in den übrigen Ortsgemeinden.

2. Kaufkraft in der VG Wörrstadt

Die Berechnung des im abgegrenzten Marktgebiet (d. h. in der VG Wörrstadt) vorhandenen Kaufkraftvolumens wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Dazu werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden sowie GMA-Statistiken verwendet, die auf intensiven Marktrecherchen beruhen. Nach Berechnungen der GMA beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland (einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk und in Apotheken²¹) derzeit pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.410 €. Davon entfallen ca. 36 % (ca. 1.968 €) auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. ca. 64 % (ca. 3.442 €) auf Nichtlebensmittel (Nonfood).

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist auch das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das örtliche Kaufkraftniveau in den Ortsgemeinden der VG Wörrstadt liegt durchweg über dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert 100,0). Das Kaufkraftniveau bewegt sich in den einzelnen Gemeinden zwischen 100,2 (Gau-Weinheim) und 111,9 (Udenheim).²² Im Durchschnitt errechnet sich für die VG Wörrstadt ein Kaufkraftniveau von 105,8, d. h. die Kaufkraft liegt 5,8 % über dem Bundesdurchschnitt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben, der lokalen Kaufkraftkoeffizienten und der Einwohnerzahlen für die VG Wörrstadt im Marktgebiet beläuft sich das aktuelle **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial auf insgesamt ca. 165,5 Mio. €** (vgl. Tabelle 4).

Von dem Kaufkraftpotenzial entfallen ca. 60,2 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 105,3 Mio. € auf Nichtlebensmittel.

²¹ Ohne verschreibungspflichtige Medikamente.

²² Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2014.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der VG Wörrstadt 2015

Hauptwarengruppen	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	60,2
Gesundheit, Körperpflege	11,5
Blumen, zoologischer Bedarf	4,0
Bücher, Schreib- und Spielwaren	8,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	21,1
Elektrowaren, Medien, Foto	16,3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	18,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	14,7
Optik, Uhren / Schmuck	3,5
Sonstige Sortimente	8,1
Nichtlebensmittel gesamt	105,3
Einzelhandel insgesamt	165,6

GMA-Berechnungen Februar 2016; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

In den einzelnen Gemeinden existieren folgende Kaufkraftpotenziale (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich):

	Insgesamt	davon für Nahrungs- und Genussmittel
/// Armsheim	ca. 14,3 Mio. €	ca. 5,2 Mio. €
/// Ensheim	ca. 2,8 Mio. €	ca. 1,0 Mio. €
/// Gabsheim	ca. 4,0 Mio. €	ca. 1,5 Mio. €
/// Gau-Weinheim	ca. 3,3 Mio. €	ca. 1,2 Mio. €
/// Partenheim	ca. 9,3 Mio. €	ca. 3,4 Mio. €
/// Saulheim	ca. 44,3 Mio. €	ca. 16,1 Mio. €
/// Schornsheim	ca. 9,3 Mio. €	ca. 3,4 Mio. €
/// Spiesheim	ca. 5,6 Mio. €	ca. 2,0 Mio. €
/// Sulzheim	ca. 6,1 Mio. €	ca. 2,2 Mio. €
/// Udenheim	ca. 8,6 Mio. €	ca. 3,1 Mio. €
/// Vendersheim	ca. 3,5 Mio. €	ca. 1,3 Mio. €
/// Wallertheim	ca. 9,8 Mio. €	ca. 3,6 Mio. €
/// Wörrstadt	ca. 44,7 Mio. €	ca. 16,2 Mio. €.

3. Kaufkraftströme

Insgesamt erzielte der Einzelhandel der VG Wörrstadt im Jahr 2015 nach GMA-Berechnungen eine Brutto-Umsatzleistung von ca. 72,0 Mio. €. Davon entfielen nach Bereinigung²³ ca. 40,3 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 31,7 Mio. € auf Nichtlebensmittel. Rund 90 % der Umsätze²⁴ stammen von Kunden aus der VG Wörrstadt (insgesamt ca. 64,9 Mio. €). Durch auswärtige Kunden erfolgen **Kaufkraftzuflüsse** in Höhe von ca. 7,1 Mio. €.

Die **Kaufkraftbindung** in der VG Wörrstadt lässt sich durch Gegenüberstellung der bereinigten Umsatzleistung mit dem Kaufkraftpotenzial ermitteln.

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

ca. 38,4 Mio. €	:	ca. 60,2 Mio. €	=	ca. 64 %
(Umsatz mit Kunden aus der VG Wörrstadt)		(Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung)		(Kaufkraftbindung)

Für den Bereich **Nichtlebensmittel** (Nonfood) beträgt die Kaufkraftbindungsquote

ca. 26,8 Mio. €	:	ca. 105,3 Mio. €	=	ca. 25 – 26 %
(Umsatz mit Kunden aus VG Wörrstadt)		(Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung)		(Kaufkraftbindung)

Für den **Einzelhandel insgesamt** beträgt die Kaufkraftbindungsquote

ca. 65,2 Mio. €	:	ca. 165,5 Mio. €	=	ca. 39 %.
(Umsatz mit Kunden aus VG Wörrstadt)		(Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung)		(Kaufkraftbindung)

Bei der Betrachtung der Kaufkraftbindungswerte für die VG zeigt sich, dass etwa 39 % der vorhandenen Kaufkraft (= ca. 65,2 Mio. €) am Ort gebunden werden kann. Umgekehrt betragen die **Kaufkraftabflüsse** ca. 100,3 Mio. € bzw. ca. 61 % des Kaufkraftvolumens. Diese fließen an andere Standorte ab oder werden von nicht einzelhandelsrelevanten Betriebsformen abgeschöpft (z. B. Onlinehandel). Kaufkraftabflüsse in erheblicher Höhe liegen besonders im Möbelhandel vor, aber auch in den Branchen Bekleidung, Sportartikel und Elektrowaren / Medien.

Im Vergleich mit anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung sind die ermittelten Kaufkraftbindungswerte wie folgt zu bewerten:

- / Die Kaufkraftbindungsquote im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** stellt mit ca. 64 % einen ausbaufähigen Wert dar. Die bestehenden Kaufkraftabflüsse in diesem Bereich lassen sich durch Spezialeinkäufe oder Einkaufsverflechtungen mit benach-

²³ Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Sortimenten zugeordnet.

²⁴ Durchschnittswert; je nach Branche und Einzelbetrieb bestehen teilweise erhebliche Unterschiede.

barten Kommunen erklären, etwa bei Arbeitspendlern, aber auch durch bestehende Angebotslücken in einigen Ortsgemeinden. Besonders bei Ortsgemeinden an den Rändern der VG, die in einiger Entfernung zum Grundzentrum Wörrstadt liegen, kommt es zu größeren Kaufkraftabflüssen.

- Im **Nichtlebensmittelsektor** liegt die Kaufkraftbindungsquote für die VG Wörrstadt im Durchschnitt bei ca. 25 – 26 %. Überdurchschnittlich hohe Kaufkraftbindungsquoten erreichen die Warengruppen Drogeriewaren, Blumen, Heimtierbedarf, Schuhe, Optik / Hörgeräteakustik, Uhren / Schmuck und Sonderposten. In den Warengruppen Bekleidung / Mode, Hausrat / Einrichtung / Möbel, Elektrowaren / Medien sowie Spielwaren fließen dagegen beträchtliche Teile der Kaufkraft in umliegende Städte ab (z. B. nach Mainz, Bad Kreuznach oder Alzey) oder gehen zu Onlineanbietern. Steigerungen erscheinen v. a. bei Bekleidung und bei Einrichtung / Möbeln noch denkbar.
- **Insgesamt** liegt die Kaufkraftbindungsquote für den gesamten Einzelhandel in der VG Wörrstadt mit ca. 39 % in einem relativ niedrigen Bereich. Vor dem Hintergrund der erheblichen Ausdehnung der Verbandsgemeinde sowie die schnelle Erreichbarkeit von konkurrierenden Mittel- und Oberzentren in der Region wird dies jedoch nachvollziehbar. Auch ist zu berücksichtigen, dass Wörrstadt nur als Grundzentrum ausgewiesen ist und somit in erster Linie die Deckung des kurzfristigen Bedarfs innerhalb der VG übernehmen soll. Ausbaufähig bzw. ergänzungsbedürftig erscheint somit v. a. der kurzfristige Bedarfsbereich, d. h. das Lebensmittel- und Getränkeangebot, das Angebot an Drogerie- und Parfümeriewaren sowie die Bereiche Bücher, Schreib- und Spielwaren.

IV. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Wörrstadt

1. Rahmenbedingungen der Weiterentwicklung bis 2020

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf einen mittelfristigen Prognosehorizont, d. h. einen Zeitraum von ca. 5 – 10 Jahren. Weiter reichende Prognosen wären aufgrund der damit verbundenen Unsicherheiten (z. B. angesichts der skizzierten Marktentwicklungen im Einzelhandel, des künftigen Verbraucherverhaltens, konjunktureller und inflatorischer Einflüsse sowie der Bevölkerungsentwicklung im Marktgebiet) u. E. nicht seriös.

Die mittelfristige Entwicklung des Kaufkraftvolumens ist einerseits abhängig von konjunkturellen Einflüssen und dem zukünftigen Verbraucherverhalten, andererseits von der Bevölkerungsentwicklung im Marktgebiet.

Zudem sind auch **Entwicklungen in konkurrierenden Einkaufsorten** zu berücksichtigen, welche das Marktgebiet des Wörrstädter Einzelhandels schmälern könnten. In der Region Rheinhessen-Nahe könnten besonders folgende Entwicklungen den Druck auf den Einzelhandelsplatz VG Wörrstadt erhöhen:

/// In **Mainz** war in der Innenstadt das multifunktionale „Einkaufsquartier Ludwigsstraße“ mit insgesamt bis zu 26.500 m² VK geplant. Momentan wird das Gesamtprojekt nicht weiter verfolgt, jedoch soll das Warenhaus Karstadt dennoch saniert werden.

Im Gewerbegebiet Mainz-Hechtsheim ist dem Möbelhaus Martin eine Erweiterung auf rd. 45.000 m² VK genehmigt worden. Außerdem ist im Gewerbegebiet Mainz-Mombach ein Möbeldiscounter (Roller) geplant.

/// In der Innenstadt von **Bad Kreuznach** sind an mehreren Stellen Einzelhandelsentwicklungen in der Diskussion bzw. bereits in Realisierung. Vorgesehen sind v. a. Flächen für Bekleidungsanbieter, aber auch für einen großflächigen Supermarkt.

/// In **Bingen** ist im Gewerbepark Bingen / Grolsheim am Autobahndreieck Nahetal die Errichtung eines großflächigen Einrichtungshauses mit angeschlossenen Möbelmitnahmemarkt vorgesehen (insgesamt ca. 45.000 m² VK, davon rd. 5.600 m² innenstadtrelevante²⁵ Sortimente). Derzeit befindet sich das Projekt in der landesplanerischen Bewertung.

/// In etlichen Kommunen sind Neuerrichtungen oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten beantragt, so in Undenheim, Wöllstein, Bad Kreuznach und Mainz.

²⁵ Innenstadtrelevante Sortimente gemäß Einstufung im rheinland-pfälzischen LEP IV.

Als weitere Konkurrenz ist der **Online-Handel** zu beachten. Online-Shopping zeigt ungebrochen hohe Zuwachsraten, nicht nur in den Sortimentsbereichen Computer, Bücher und Tonträger sondern auch bei Mode, Schuhen oder Spezialartikeln aller Branchen. Befördert wird der Online-Handel durch eine zunehmende Internetaffinität aller Altersgruppen, eine bessere Versorgung mit schnellem Internet sowie den wachsenden Ausstattungsgrad mit PCs, Laptops, Notebooks und Tabletcomputern. Hinzu kommen die rasante Verbreitung von Smartphones und die damit verbundene Zugangsmöglichkeiten zu Mobile-Commerce-Angeboten.²⁶ Das Europäische Handelsinstitut (EHI) geht in einer aktuellen Studie davon aus, dass der Onlinehandel bis zum Jahr 2025 einen Marktanteil von bis zu 25 % erreichen kann. Dies wird gravierende Folgen für den stationären Einzelhandel haben, sofern dieser es nicht schafft, über Multi-Channel-Strategien ebenfalls am Wachstum des Onlinehandels zu partizipieren.

Unter Berücksichtigung dieser externen Entwicklungen ist nicht zu erwarten, dass der Einzelhandel der VG Wörrstadt seine Marktbedeutung ausweiten kann. Dies trifft nicht nur auf den Nonfood-Einzelhandel des mittel- und langfristigen Bedarfs zu, sondern könnte auch die Anbieter des kurzfristigen Bedarfs betreffen. Auch im Lebensmitteleinzelhandel wird der Wörrstädter Einzelhandel künftig verstärkt unter Druck stehen, sei es durch Modernisierungsprojekte in den Umlandkommunen, sei es durch Onlineanbieter und Optimierungsbestrebungen des Handels. Somit muss sich darum bemüht werden, die **Wettbewerbsposition bzw. das Marktgebiet für den Einzelhandel der VG Wörrstadt zu erhalten.**

2. Bevölkerung- und Kaufkraftprognose in mittlerer Frist (2020)

In den letzten 10 Jahren wies die VG Wörrstadt insgesamt ein leichtes Wachstum im Bevölkerungsaufkommen auf. Für die kommenden Jahrzehnte erwartet das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz noch eine Fortsetzung dieses Trends. Demnach ist für die VG Wörrstadt noch etwa bis zum Jahr 2020 mit leichten Zuwächsen zu rechnen (+ 2,1 % gegenüber 2013). Danach wird dann der Rückgang der Geburtenzahlen zu fortschreitenden Bevölkerungsverlusten führen (bis 2035 -0,8 % gegenüber 2013).²⁷ Rückgänge sind besonders bei Kindern, Jugendlichen und jüngeren Erwachsenen zu erwarten.

Unter Ansatz der Prognosezahlen des Statistischen Landesamts²⁸ würden in der VG Wörrstadt im Jahr 2020 etwa 29.540 Einwohner leben.

²⁶ Vgl. Trend Topic E-Commerce – Axel Springer AG Marktanalyse, Hamburg August 2011, S. 2f.

²⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz 2035 – Vierte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2013) – Ergebnisse für den Landkreis Alzey-Worms. Die genannten Prozentzahlen beziehen sich jeweils auf die mittlere Variante.

²⁸ Anteiliger Wert für den Zeitraum 2015 – 2020: 1,478 % Zunahme gegenüber 2015.

Diese Prognose des Statistischen Landesamts wäre ggf. zu korrigieren, wenn sich die Zahl der Einwohnerzuzüge erheblich von den – auf Trendfortschreibungen basierenden – Annahmen des Statistischen Landesamts unterscheidet. Hierzu könnten etwa große Wohnbaugebiete beitragen (z. B. in den Gemeinden mit besonderer Funktion Wohnen Armsheim, Saulheim und Wörrstadt) oder auch der Bau von großen Seniorenheimen oder Aufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge.

In der VG sind aktuell nur in Wörrstadt und Sulzheim größere Wohnbaugebiete ausgewiesen:

- /// In Wörrstadt sind im Baugebiet Hinter der Bahn ca. 75 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen geplant.
- /// Im Sulzheimer Baugebiet Im Breiteweg sind ca. 55 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Auch in den letzten Jahren konnte die VG Wörrstadt bereits regelmäßig Einwohnerzunahmen durch Wohnungsneubau verzeichnen. Die zu erwartenden Einwohnerzuwächse durch die o. g. Baugebiete entsprechen daher im Wesentlichen einer Fortführung des bisherigen Trends. Von einer Korrektur der Prognosezahlen des Statistischen Landesamts wird daher abgesehen.

Für die **Kaufkraftprognose** wird unterstellt, dass bis zum Jahr 2020 keine wesentlichen Veränderungen der Sparquote und des Ausgabeverhaltens der Verbraucher eintreten. Die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland wird nach GMA-Berechnungen im Jahr 2020 ca. € 5.617 p. a. pro Kopf der Wohnbevölkerung betragen.²⁹ Die Pro-Kopf-Ausgaben 2020 entsprechen gegenüber 2014 einer nominalen Steigerung³⁰ von ca. 3,8 %. Bei der Größe des Marktgebiets und den lokalen Kaufkraftkoeffizienten wurden gleichbleibende Werte angesetzt.

Unter Berücksichtigung der zukünftigen Pro-Kopf-Ausgaben, des lokalen Kaufkraftniveaus und des korrigierten Einwohnerprognosewerts errechnet sich für das Gebiet der VG Wörrstadt im Prognosezeitraum 2020 ein **Kaufkraftpotenzial von ca. 175,6 Mio. €** (vgl. Tabelle 6). Dies sind nominal ca. 6 % (ca. 10,0 Mio. €) mehr als im Jahr 2015.

²⁹ In der Kaufkraftprognose der GMA sind sowohl Veränderungen des verfügbaren Einkommens (einschließlich inflationsbedingten Steigerungen) als auch Verschiebungen bei den einzelnen Ausgabebeträgen aufgrund von Nachfrageänderungen enthalten (z. B. verstärkte Nachfrage nach Gesundheitsprodukten, nach Elektrowaren oder nach Einrichtungs-, Garten- und Heimwerkerzubehör).

³⁰ Einschließlich inflationsbedingten Steigerungen und Nachfrageverschiebungen. Eine belastbare Prognose der realen Kaufkraftsteigerungen ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich.

Tabelle 5: Entwicklung des Kaufkraftpotenzials in der VG Wörrstadt bis 2020

Hauptwarengruppen	Kaufkraft in Mio. €			Zunahme in %
	2020	2015	Zunahme	
Nahrungs- und Genussmittel	63,7	60,2	3,5	5,8%
Gesundheit, Körperpflege	12,5	11,5	1,0	9,0%
Blumen, zoologischer Bedarf	4,4	4,0	0,4	9,2%
Bücher, Schreib- und Spielwaren	8,3	8,1	0,1	1,8%
Bekleidung, Schuhe, Sport	22,6	21,1	1,4	6,7%
Elektrowaren, Medien, Foto	17,3	16,3	1,0	6,0%
Hausrat, Einrichtung, Möbel	18,9	18,0	0,9	5,1%
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	15,7	14,7	1,0	6,6%
Optik, Uhren / Schmuck	3,8	3,5	0,2	6,5%
Sonstige Sortimente	8,6	8,1	0,5	6,0%
Nichtlebensmittel insgesamt	111,9	105,3	6,5	6,2%
Einzelhandel insgesamt	175,6	165,6	10,0	6,1%

GMA-Berechnungen Februar 2016; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

3. Schlussfolgerungen für die Entwicklungsperspektiven

Bei Zugrundelegung der Prognose zur zukünftigen Einwohnerentwicklung sowie teilweise steigender Ausgabebeträge in einzelnen Branchen ist bis 2020 von einer **leichten Zunahme des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens** auszugehen. Gegenüber 2015 ist eine Steigerung um ca. 10,0 Mio. € zu erwarten. Die größte Kaufkraftzunahme ist für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel absehbar (+ 3,5 Mio. €).

Deutlich wird hieraus, dass bereits aus der Eigenentwicklung der VG Wörrstadt (Bevölkerungszunahmen v. a. in Wörrstadt und dem benachbarten Sulzheim) **zusätzliche Nachfrageimpulse** für Bestandserweiterungen kommen werden.

In den einzelnen Hauptwarengruppen lassen sich – unter Berücksichtigung der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation, der Standortrahmenbedingungen sowie der grundzentralen Versorgungsfunktion Wörrstadts – folgende **Entwicklungspotenziale** ableiten:

- Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** sind in der VG Wörrstadt derzeit 38 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 10.415 m² VK vorhanden. Strukturprägende Anbieter sind zwei Supermärkte (je einer in Wörrstadt und Saulheim) sowie 6 Discounter (3 in Wörrstadt, 2 in Saulheim und 1 in Armsheim). Spezialanbieter wie Getränkemärkte, türkische Obst- und Gemüsehändler, Bioladen, Metzgerei-Werkverkauf sowie mehrere Bäckereien und Metzgereien runden das Angebot ab. Mit ca.

360 m² VK Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 EW befindet sich das Angebot, auch im Vergleich zum Bundesdurchschnitt³¹, aber auf einem noch ausbaufähigen Niveau. Hierzu kommen zwei Strategieansätze in Betracht:

- Bestandssicherung der vorhandenen Anbieter, durch Geschäftsmodernisierungen bzw. Flächenerweiterungen
- Punktuelle Bestandserweiterungen, v. a. durch neue Anbieter in unterversorgten Teilbereichen.

In diesem Zusammenhang sind in erster Linie die angestrebten Flächenerweiterungen der Discounter in Wörrstadt, Saulheim und Armsheim sowie die geplanten Neuansiedlungen in Wörrstadt (Penny) und Saulheim (Aldi) anzusprechen. Zu den Auswirkungen dieser Vorhaben sei auf das Kapitel VI dieser Analyse verwiesen.

Im Bereich **Gesundheit, Körperpflege** sind in der VG Wörrstadt derzeit 10 Anbieter und ein Verkaufsflächenbesatz von ca. 1.130 m² VK ansässig. Das Angebot besteht aus einem modernen Drogeriefachmarkt, einem Sanitätshaus, einem Orthopädie-schuhmacher und mehreren Apotheken. Insgesamt liegt in diesem Bereich ein aus heutiger Sicht ausreichendes Angebot vor. Mittelfristig wäre jedoch die Ansiedlung eines zweiten Drogerieanbieters in Saulheim sinnvoll, um die wohnortnahe Grundversorgung für Saulheim und das nördliche Verbandsgemeindegebiet zu verbessern.

Die **übrigen Bereiche des Nonfood-Einzelhandels** sind zumindest punktuell besetzt, teilweise durch Fachmärkte (Heimtierbedarf, Textilien, Schuhe, Sonderposten), teilweise durch Fachgeschäfte (Bücher, Zeitschriften / Lotto, Mode, Elektrowaren, Haushaltswaren / Geschenkartikel, Optik, Hörgeräteakustik, Uhren / Schmuck, Landwirtschaftlicher und Gartenbedarf, Sanitärwaren, Fliesen, Radsport, Autoteile).

In einigen Bereichen wäre eine Ergänzung des Angebots durchaus denkbar (z. B. Fachmärkte für Bekleidung, Elektrowaren, Möbel / Bettwaren, Heimwerker- und Gartenbedarf). Jedoch dürfte in den meisten Branchen das Nachfragepotenzial nicht ausreichen, um großflächige Anbieter in der VG Wörrstadt neu anzusiedeln. Auch die regionale Wettbewerbssituation schränkt die realistischen Ansiedlungschancen ein, zumal sich über die Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen von der VG Wörrstadt aus auch schnell konkurrierende Fachmarkt-Standorte erreichen lassen. Daher ist für den Non-food-Einzelhandel eher zu einer Bestandssicherung zu raten, etwa in Form von einzelbetrieblichen Modernisierungen bzw. Flächenvergrößerungen bei vorhandenen Betrieben. Zudem stellt sich die Standortfrage, denn in den Ortsmitten von Wörrstadt, Saulheim und

³¹ Der Bundesdurchschnitt der Ausstattung mit Lebensmittelmärkten liegt bei ca. 326 m² VK je 1.000 EW (einschließlich Nonfood-Sortimente; ohne Spezialanbieter wie Getränkemärkte, Bäckereien, Metzgereien, Bioläden usw.). Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2014, S. 91; Köln 2014.

den anderen Ortsgemeinden sind derzeit keine Flächenpotenziale für größere Neuansiedlungen auszumachen; Neuansiedlungen in Gewerbegebietslagen hingegen könnten die ohnehin labilen Strukturen in der Ortsmitte weiter schwächen.

Unabhängig von dieser Gesamteinschätzung ist jedoch für Nischenanbieter (z. B. Anbieter mit stark spezialisiertem Sortiment oder mit hoher Serviceausrichtung) stets die Möglichkeit für eine erfolgreiche Marktetablierung gegeben. Investitionen von Einzelhändlern, aber auch von Dienstleistungs- oder Gesundheitsanbietern in der Ortsmitte sind daher stets zu begrüßen, da sie zur Steigerung der Angebotsqualität und -vielfalt der Ortskerne beitragen.

V. Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Wörrstadt

1. Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts

Das Einzelhandelskonzept soll als zukunftsorientiertes Planungskonzept für die geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Wörrstadt dienen, um gewünschte Branchen künftig gezielt an hierfür geeignete Standorte lenken zu können. Damit fungiert das Konzept als **Grundlage für eine sachgerechte und transparente Beurteilung von Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umsiedlungsvorhaben**. Gleichzeitig werden damit **Standortprioritäten** im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung formuliert.

Als **wesentliche Ziele des Einzelhandelskonzepts** können festgehalten werden:

- /// Festlegung von Grundsätzen zur sachgerechten Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben
- /// Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Sortimenten des täglichen Bedarfs
- /// Weiterentwicklung der Ortskerne als zentrale Versorgungsbereiche der Ortsgemeinden bzw. der Stadt Wörrstadt
- /// Förderung von Nahversorgungsschwerpunkten im Verbandsgemeindegebiet, die mit allen Verkehrsträgern gut erreichbar sind
- /// Einschränkung des Einzelhandels in den Gewerbegebieten
- /// Sparsamer Umgang mit Flächenressourcen, als Voraussetzung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft und Natur.

Die Steuerung des Einzelhandels in der VG Wörrstadt beruht auf zwei einander bedingenden und sich gegenseitig ergänzenden Bausteinen:

- /// **Sortimentskonzept:** Sortimentsbezogenes Leitbild der Kommunalentwicklungsplanung, welches als Grundlage für die Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben heranzuziehen ist. Es wird nach innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten unterschieden, die in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen sind (vgl. LEP IV, Z58).
- /// **Standortkonzept:** Formulierung von räumlichen Prioritäten zur gezielten Lenkung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in verschiedenen Standortlagen. Gemäß LEP IV sind zentrale Versorgungsbereiche (nur hier sind großflächige Einzelhandels-

vorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten erlaubt) und Ergänzungsstandorte (nur für nicht innenstadtrelevante Sortimente) zu definieren.

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet zusammen mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels gezielt gesteuert werden kann. Damit können innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente in Gewerbegebieten auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit rechtssicher ausgeschlossen werden.

Aufgabe des sortimentsbezogenen Leitbilds ist es, diejenigen Einzelhandelsbranchen festzulegen, welche wesentlich für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Innenstädte, Stadt- und Stadtteilzentren) sind.

Innenstadtrelevante Sortimente tragen maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis in Stadt- bzw. Ortszentren bei. Innenstadtrelevante Sortimente kennzeichnet im Allgemeinen eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, ein begrenzter Flächenbedarf in der Präsentation sowie eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit. Als innenstadtrelevant sind grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu nennenswerten Umsatzzumlenkungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche führen kann, woraus dort Verdrängungseffekte und Funktionsverluste resultieren. Grundlage der Einordnung der einzelnen Sortimente bilden die ermittelten Bestandsstrukturen in gewachsenen Zentren, die realistischen Ansiedlungschancen in den zentralen Versorgungsbereichen und das aus städtebaulichen Gründen erwünschte Sortimentsspektrum in den zentralen Versorgungsbereichen.

Die Einstufung eines Sortimentes als innenstadtrelevant setzt nicht zwingend voraus, dass dieses zum Zeitpunkt der Bewertung in einem zentralen Versorgungsbereich vertreten ist. Auch Sortimente, die derzeit nicht oder nur in einem geringen Umfang in der betreffenden zentralen Lage angeboten werden, die aber einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtattraktivität der zentralen Lage leisten würden, können als zentrenrelevant eingestuft werden. Jedoch muss eine solche Ansiedlung bei Beachtung städtebaulicher, verkehrlicher und marktseitiger Rahmenbedingungen (betriebswirtschaftliche Sicht möglicher Betreiber) auch realistisch sein.

Als **nicht innenstadtrelevant** gelten solche Sortimente, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind und dort infolge fehlender oder nur geringer Frequenzwirkung auch nur geringe Synergieeffekte hervorrufen würden. Das Angebot von solchen Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten stellt daher i. d. R. keine Gefährdung für die zentralen Lagen dar. Es handelt sich dabei v. a. um voluminöse, schwere oder sperrige Güter, die ganz überwiegend von Pkw-Kunden nachgefragt werden. Hieraus resultiert

ein großer ebenerdiger Flächenbedarf, ein hoher Anspruch an die Verkehrsgunst und ein möglichst niedriges Mietkostenniveau des Standortes. Eine Ansiedlung solcher Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist daher auch aus städtebaulichen Gründen wünschenswert.

Als **Bewertungskriterien für die Einstufung der einzelnen Sortimente** können gelten:

- /// Zuordnung des Sortiments im LEP IV
- /// Transportierbarkeit der Waren
- /// Flächenbedarf (bezogen auf branchentypische Betriebe)
- /// Magnetfunktion, Synergieeffekte und Attraktivitätssteigerung für die zentralen Lagen
- /// Vorhandener Betriebs- und Verkaufsflächenbestand des Sortiments in zentralen Lagen (hier: Stadtzentrum von Wörrstadt und Ortszentrum von Saulheim)³²
- /// Städtebauliche Zielsetzungen bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung (z. B. städtebauliche Rahmenbedingungen in den zentralen Lagen, konkrete Entwicklungspotenziale in den einzelnen Sortimenten).

Im **LEP IV** werden folgende Sortimente als innenstadtrelevant aufgeführt:

- /// Nahrungsmittel
- /// Drogeriewaren / Kosmetikartikel
- /// Haushaltswaren / Glas / Porzellan
- /// Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel
- /// Kunst / Antiquitäten
- /// Baby- / Kinderartikel
- /// Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- /// Unterhaltungselektronik / Computer, Hifi / Elektroartikel
- /// Foto / Optik
- /// Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- /// Musikalienhandel
- /// Uhren / Schmuck

³² Vgl. zur Begründung der Einordnung als zentrale Versorgungsbereiche das nachfolgende Kapitel V.3.

- /// Spielwaren, Sportartikel
- /// Blumen
- /// Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas
- /// Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Als Teilgruppe der innenstadtrelevanten Sortimente werden im LEP IV außerdem Sortimente der Grundversorgung benannt; dabei handelt es sich um Sortimente, die typischerweise in Lebensmittelmärkten angeboten werden (Nahrungsmittel, Drogeriewaren / Kosmetik und Haushaltswaren / Glas / Porzellan).

Abweichungen von der regionalplanerischen Einstufung sind möglich, sofern die kommunale Sortimentsliste durch ein Einzelhandelskonzept stichhaltig begründet wird. Abweichungen ergeben sich u. E. in folgenden Sortimenten, die im LEP IV als innenstadtrelevant genannt werden:

- /// Bei **Zooartikeln, Tiernahrung und Heimtieren** haben sich die Angebotsstrukturen mittlerweile deutlich weg vom innenstadt-typischen, kleinen Zoofachgeschäft entwickelt, hin zum Zoofachmarkt. Sowohl Heimtierfachmärkte als auch Futtermittelfachmärkte sind Märkte mit Verkaufsflächen ab ca. 400 m², die sich vornehmlich an auto-kundenorientierten Standorten befinden, welche es dem Kunden erlauben, größere Gebindegrößen und sperrige Artikel bequem abzutransportieren. Hinzu kommt, dass moderne Zoofachmärkte auch einen zunehmend hohen Flächenbedarf für breite Sortimente an sperrigen Artikeln (z. B. Futtersäcke, Transportbehälter, Käfige, Aquarien, Hundebetten, Katzenkörbe, Katzentoiletten, Nagerstreugebinde) und tiergerechte Ausstellungsflächen (z. B. Freiflugvolieren, Kleintiergehege, Terrarien) benötigen. Dies bringt hohe Anforderungen an Flächen- und Parkplatzbedarf mit sich. Auch in der VG Wörrstadt sind deshalb die einzigen Anbieter von Zooartikeln und Tiernahrung außerhalb der Ortskerne ansässig.

Schließlich handelt es sich bei Tierbedarf i. d. R. um Spezialbedarf, der nicht von jedem Bürger benötigt wird. Heimtier- und Futtermittelfachmärkte tragen daher nur wenig zur Attraktivität einer Innenstadt bei und stellen auch keine Leitbetriebe für die innerstädtischen Haupteinkaufslagen dar. Deshalb empfiehlt die GMA eine Einstufung als nicht innenstadtrelevantes Sortiment.

- /// **Teppiche** werden heutzutage überwiegend in Möbelhäusern, Bau- und Heimwerkermärkten oder in Teppichfachmärkten (für Auslegeware) angeboten. Auch wegen der Sperrigkeit dieser Artikel empfiehlt die GMA die Zuordnung als nicht innenstadtrelevantes Sortiment (ebenso wie Teppichböden). In der VG Wörrstadt gibt es derzeit keine Teppichfachanbieter, ebenso wenig in den Ortskernen. Damit sind Teppiche

nicht als prägendes Element der Sortimentsstruktur in zentralen Versorgungsbereichen der VG Wörrstadt anzusehen. Die GMA empfiehlt daher eine Einstufung als nicht innenstadtrelevantes Sortiment.

- /// **Campingartikel** sind aus gutachterlicher Sicht nicht als Teil des üblichen Sportfachhandels anzusehen sondern Sportgroßgeräten zuzurechnen. Zelte, Schlafsäcke, Feldbetten, Isomatten, Campingmöbel, Wohnwagenausstattung, Gasflaschen usw. sind groß und sperrig, ihr Transport meist nur mit dem Auto möglich. Noch viel eindeutiger gilt dies für Caravans und Wohnwägen. Derzeit gibt es in der VG Wörrstadt keine spezialisierten Fachhändler für Campingartikel, so auch nicht in den Ortskernen. Zu einer wesentlichen Steigerung des Einkaufserlebnisses in zentralen Versorgungsbereichen würden diese Betriebe kaum beitragen, zumal sie als Spezialangebote von den meisten Kunden gar nicht benötigt werden.
- /// **Fahrräder und -zubehör** sind, ebenso wie Sportgroßgeräte, Reitzubehör, Boote und Grills / -zubehör, als nicht innenstadtrelevantes Sortiment zu bewerten, da sie großteilig und sperrig sind und auch nur unwesentlich zu einem Attraktivitätsgewinn der Innenstadt beitragen würden. Zugleich handelt es sich bei Fahrrädern um großteilige Spezialartikel, die nicht zum täglichen Bedarf gehören und die i. Allg. weder als fußläufige Besorgung noch als Kopplungskauf erworben werden. Der Vertrieb von Fahrrädern erfolgt i. d. R. über größere Fachhändler, die größere und deutlich kostengünstigere Ausstellungs- und Werkstattflächen benötigen als in der Haupteinkaufslage verfügbar wäre. In der VG Wörrstadt sind Fahrräder derzeit nicht in zentralen Lagen erhältlich sondern nur bei zwei Fahrradhändlern in Streulagen. Deshalb liegt hier nach GMA-Auffassung kein innenstadtrelevantes Sortiment vor.
- /// **Mofas** sind aus denselben Gründen wie Fahrräder als nicht innenstadtrelevant einzustufen. Zudem gehören Mofas zu den Kraftfahrzeugen, welche wegen des großen Platzbedarfs der Ausstellungs- und Werkstattflächen als typische Gewerbegebietenutzungen anerkannt sind.

Nach eingehender Prüfung der genannten Bewertungskriterien erfolgt in der folgenden Abbildung 7 ein Vorschlag für die kommunale Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Wörrstadt und ihre Untergliederung in innenstadtrelevante Sortimente (einschließlich Sortimente der Grundversorgung) und nicht innenstadtrelevante Sortimente.

Abbildung 7: Sortimentskonzept der VG Wörrstadt 2016 (GMA-Vorschlag)

Kategorie	Sortimente	Zulässigkeit
Innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apothekenwaren ▪ Schnittblumen ▪ Bücher, Zeitschriften ▪ Papier- und Schreibwaren, Büroartikel ▪ Spielwaren, Bastelartikel ▪ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe ▪ Sportbekleidung und -schuhe ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektrokleingeräte, Telekommunikation, Fotobedarf ▪ Einrichtungszubehör, Kunstgewerbe ▪ Antiquitäten, Kunst ▪ Heimtextilien, Gardinen, Handarbeitsbedarf ▪ Optik, Hörgeräteakustik ▪ Uhren, Schmuck ▪ Musikinstrumente, Musikalien 	<u>nur</u> in zentralen Versorgungsbereichen
davon innenstadtrelevante Sortimente der Grundversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak) ▪ Drogeriewaren, Kosmetikartikel ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik 	zentrale Versorgungsbereiche
Nicht innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zooartikel, Tiernahrung und lebende Tiere ▪ Sanitätswaren, Orthopädiebedarf ▪ Elektrogroßgeräte, Einbaugeräte, Antennen / Satellitenanlagen, Leuchten, Beleuchtungszubehör, Elektroinstallationsbedarf ▪ Möbel, Kücheneinrichtungen, Matratzen ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Farben / Lacke, Fliesen, Holz, Installationsmaterial, Markisen, Rollläden, Rollos, Sanitär / Badeeinrichtung, Tapeten, Werkzeug / Maschinen ▪ Gartenbedarf, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Pflege- / Düngemittel, Torf / Erde, Übertöpfe, Zäune ▪ Teppiche, Bodenbeläge ▪ Kfz, Mofas, Auto- und Motorradzubehör ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Campingartikel, Grills / Zubehör, Sportgroßgeräte, Boote, Motorradbekleidung, Waffen- und Jagdbedarf, Angelbedarf ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Kamine 	überall möglich (<i>Auflagen bei Großflächigkeit beachten</i>)

3. Standortkonzept

Auf Grundlage der Einzelhandelsverteilung, der komplementären Einrichtungen und der städtebaulichen Gegebenheiten ist für die VG Wörrstadt folgende Zentren- und Standortstruktur zu empfehlen (vgl. auch Karte 4):

- Als **zentrale Versorgungsbereiche** (und somit als schutzwürdige Bereiche im Sinne des Baugesetzbuchs³³) sind das Stadtzentrum von Wörrstadt und das Ortszentrum von Saulheim (= Ortsmitte Nieder-Saulheim) einzustufen. Diese Bereiche sind in ihren Strukturen zu sichern und bezüglich der Angebotsstrukturen, des Städtebaus und der Immobiliensituation weiter zu entwickeln.
- Nachrichtlich werden **Bestandsstandorte von Lebensmittelmärkten** benannt. Es handelt sich dabei um Standorte von Lebensmittelmärkten, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, die aber z. T. wichtige Nahversorgungsfunktionen für ansonsten unversorgte Wohngebiete übernehmen. Auf Empfehlung der SGD Süd sind die Bestandsstandorte als Sondergebiete auszuweisen.

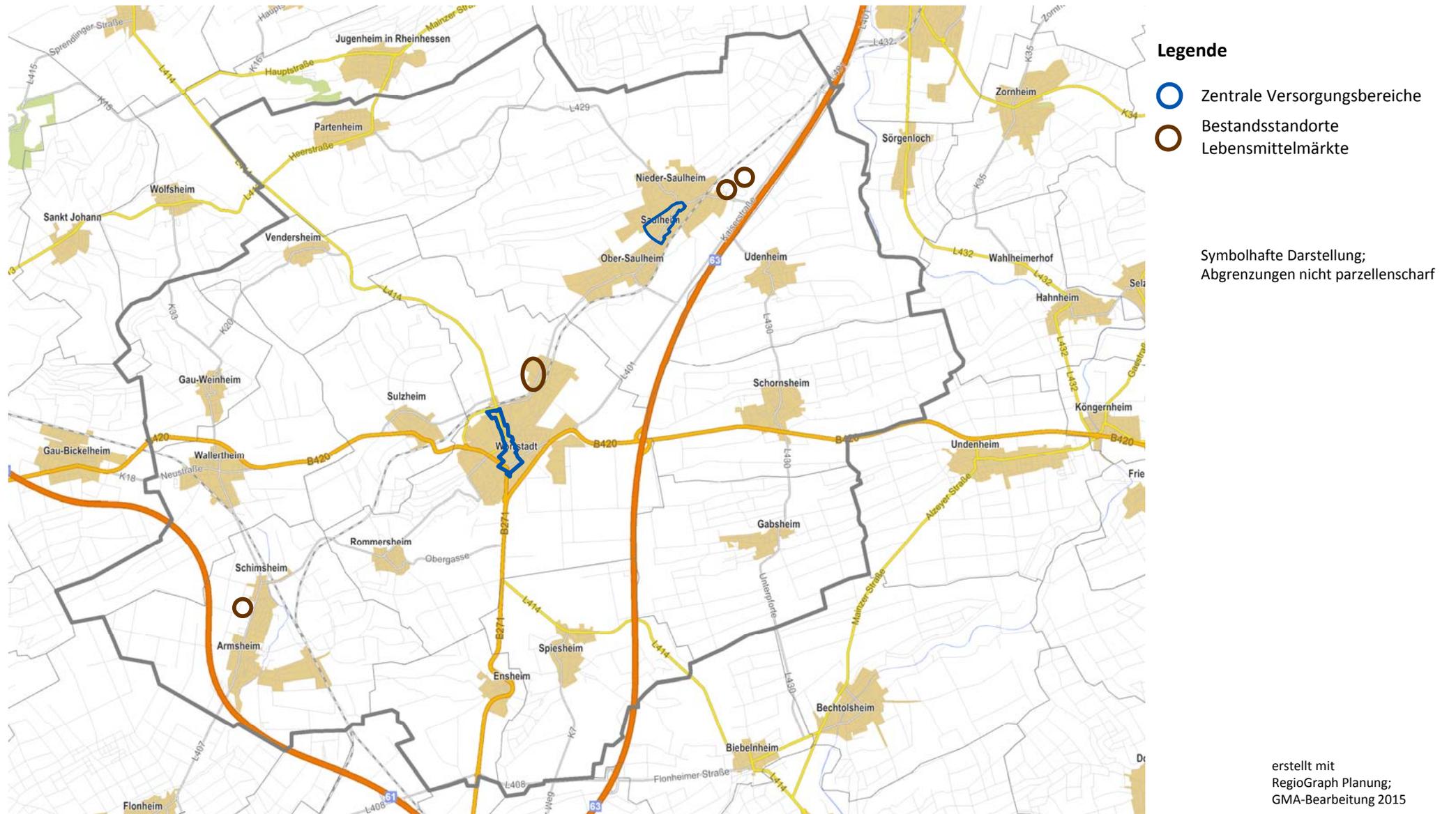
Dabei handelt es sich um folgende Bestandsstandorte von Lebensmittelmärkten:

- Armsheim, Wöllsteiner Weg (Netto)
- Saulheim, Marie-Curie-Ring / Margarete-Mitscherlich-Straße (REWE)
- Saulheim, Marie-Curie-Ring (Norma)
- Wörrstadt, Ober-Saulheimer-Straße (Aldi, Lidl).

Die Ausweisung von **Ergänzungsstandorten** für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Möbelmärkte, Baumärkte usw.) erscheint aus heutiger Sicht **nicht erforderlich**. Gemäß landesplanerischen Vorgaben wäre die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an solchen Ergänzungsstandorten nur in zentralen Orten, d. h. im Grundzentrum Wörrstadt, zulässig. In Wörrstadt sind aber in absehbarer Zeit keine entsprechenden Flächen verfügbar. Angesichts der regionalen Wettbewerbssituation, mit umfangreichem Fachmarktbesatz in Mainz, Bad Kreuznach und Alzey, sowie den landesplanerischen Flächenbegrenzungen (in Grundzentren sind nur Betriebe bis zu 2.000 m² VK zulässig) ist die Ansiedlung von solchen Märkten auch wenig wahrscheinlich.

³³ Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO.

**Karte 4: Standortkonzept der Verbandsgemeinde Wörrstadt 2016 (Übersicht):
Zentrale Versorgungsbereiche und Bestandsstandorte von Lebensmittelmärkten**



3.1. Zentrale Versorgungsbereiche

Zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist die räumliche Konzentration von Versorgungseinrichtungen maßgeblich. Außer dem Einzelhandel sind hier auch Komplementärnutzungen (Dienstleister, Ärzte, Banken, Post, Stadtverwaltung, Gastronomie, Freizeit- und Kultureinrichtungen usw.) zu betrachten. Zusätzlich spielen auch die Verkehrssituation und städtebauliche Gegebenheiten eine Rolle bei der Identifikation zentraler Versorgungsbereiche (vgl. auch Kap. 1.2.3.). Folgende Bereiche werden als zentrale Versorgungsbereiche der Verbandsgemeinde Wörrstadt ausgewiesen (vgl. auch Karte 5):

/// **Stadtzentrum Wörrstadt:**

Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Bereich zwischen Pariser Straße, Kreuznacher Straße, Rommersheimer Straße, Oberer Schulstraße, Westspange, Wilhelm-Leuschner-Straße und Hermannstraße (vgl. Karte 5). Die Abgrenzung geht damit über die Haupteinkaufsstraße, die Friedrich-Ebert-Straße, hinaus. Der zentrale Versorgungsbereich wurde so abgegrenzt, dass Modernisierungen von alteingesessenen Betrieben und auch größere Einzelhandelsansiedlungen möglich sind (z. B. in Flächen an der Kreuznacher Straße oder der Westspange).

Innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs sind nicht nur diverse Einzelhandelsbetriebe ansässig sondern auch Dienstleister, Ärzte, Gastronomiebetriebe, Kreditinstitute, das Rathaus der Stadt Wörrstadt und die Polizeistation. Die Stärke dieses Versorgungsstandorts bestimmt sich dabei sowohl durch großflächige, überörtlich ausstrahlende Magnetbetriebe (Lebensmittelmärkte) als auch durch die insgesamt relativ hohe Dichte an Einzelhandels- und Komplementärangeboten. Durch die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich sollen zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten innerhalb dieses Standortbereichs konzentriert werden, sodass sich die gewünschten Konzentrationseffekte und Agglomerationsvorteile einstellen.

/// **Ortszentrum Saulheim:**

In Nieder-Saulheim umfasst der zentrale Versorgungsbereich den Bereich zwischen Am Westring, Talweg, Mühlgraben, Bachgasse, Alter Bahnhofstraße und Ober-Saulheimer-Straße (einschließlich östlich einmündenden Straßen bis zu einer Tiefe von ca. 50 m), vgl. Karte 5. In der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs sind auch wichtige Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Saulheim integriert. Der zentrale Versorgungsbereich umschließt die Haupteinkaufsbereiche (Raiffeisenplatz, Ober-Saulheimer-Straße, Lebensmittelmarkt an der Ritter-Hundt-Straße) mit ihren Einzelhandels- und Komplementärnutzungen sowie die Grundschule, das Saulheimer Rathaus und das neue Seniorenzentrum.

Karte 5: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Verbandsgemeinde Wörrstadt



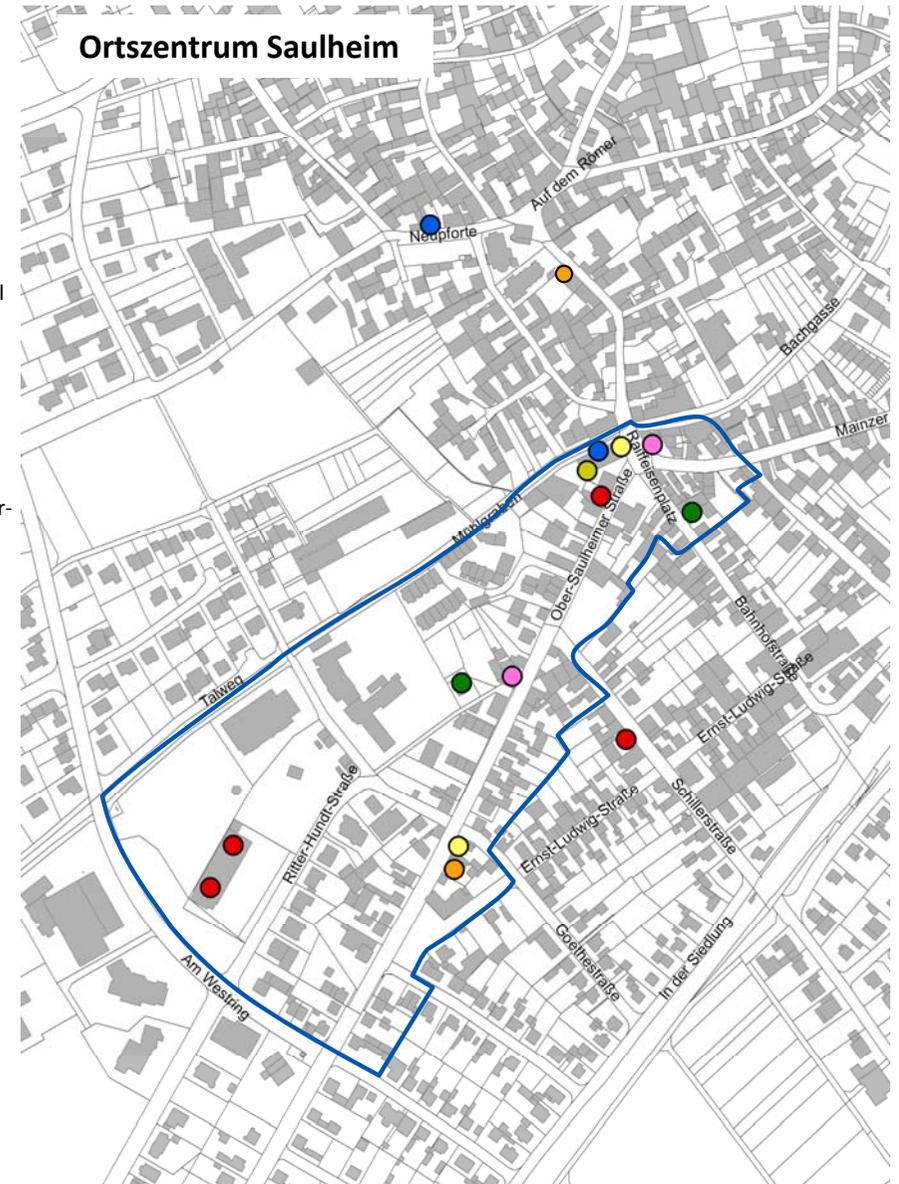
Legende

○ Zentrale Versorgungsbereiche

Einzelhandelsbetriebe:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- u. Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Kartengrundlagen:
Verbandsgemeinde Wörrstadt
GMA-Bearbeitung 2015



In der historischen Ortsmitte von Saulheim (Neupforte, Rathausplatz, Auf dem Römer) sind heute nahezu keine Einzelhandelsbetriebe mehr ansässig. Der Bereich kann daher formal nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gezählt werden. Dies schließt im Einzelfall die Ansiedlung neuer Betriebe nicht aus. Da in diesem Bereich ohnehin kein Bebauungsplan vorhanden ist (sog. § 34-Gebiet), sind kleinere Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig. Großflächige Betriebe (ab 1.200 Geschossfläche) sind aufgrund der kleinteiligen Baustruktur ohnehin nicht möglich. Insofern besteht im Bereich der historischen Altstadt kein weiterer Regelungsbedarf im Sinne des Einzelhandelskonzeptes.

Auch innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird – vor dem Hintergrund der kleinteiligen Baustrukturen im Ortszentrum Saulheim – eine Neuansiedlung von großflächigen Magnetbetrieben kaum möglich sein. Das Hauptaugenmerk sollte daher auf der Bestandserhaltung und -sicherung liegen (v. a. Modernisierung Netto als zentraler Nahversorger).

3.2. Bestandsstandorte Lebensmittelmärkte

Die Bestandsstandorte von Lebensmittelmärkten dienen z. T. der wohnortnahen Versorgung mit Waren des Grundbedarfs in den Gemeinden mit W-Funktion. Durch die Ausweisung im Einzelhandelskonzept soll eine Bestandssicherung vorgenommen werden, sodass die Grundversorgung vor Ort gesichert werden kann. Eine Ausweitung der Standorte, z. B. durch zusätzliche Lebensmittel- oder Fachmärkte, ist aber unerwünscht, da zusätzliche Potenziale aufgrund der geringen Einwohnerzahlen im Standortumfeld nicht gesehen werden. Daher sollen die Standorte als Sondergebiete parzellenscharf ausgewiesen werden, in dem die heute vorhandenen Nutzungen und Verkaufsflächen festgeschrieben werden. Modernisierungen sollten aber im Rahmen des Bestandsschutzes möglich sein.

Folgende Bestandsstandorte Lebensmittelmärkte sind zu nennen (vgl. Karten 6 – 8):

/// Armsheim, Wöllsteiner Weg (Netto-Markt)

Der Standort liegt am westlichen Rand der Ortsgemeinde an der Hauptstraße (L 407) zwischen einem kleinen Gewerbegebiet und den Wohngebieten Römerpfad und Frankenweg. Durch seine zentrale Lage an der Schnittstelle zwischen den Ortsteilen Armsheim und Schirmsheim, seine Position an der Hauptverkehrsachse und einzigen Verbindungsachse zwischen den beiden Ortsteilen sowie durch die unmittelbare Nähe zu Wohngebieten eignet er sich ideal dazu, Versorgungsfunktionen für das gesamte Ortsgemeindegebiet zu übernehmen. Auch für die Bewohner des nahe gelegenen Wörrstädter Stadtteils Rommersheim ist Armsheim deutlich einfacher zu erreichen als die Kernstadt Wörrstadt.

Karte 6: Bestandsstandort Lebensmittelmarkt in der Ortsgemeinde Armsheim



Legende

- Bestandsstandort Lebensmittelmarkt (Sondergebiet)
 - Altstandort Netto*
- * Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel empfohlen

Einzelhandelsbetriebe:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- u. Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Kartengrundlage:
Verbandsgemeinde Wörrstadt
GMA-Bearbeitung 2015

Der Standort am Wöllsteiner Weg ist als Hauptversorgungsstandort von Armsheim seit Langem etabliert, da dort mit Netto der einzige Lebensmittelmarkt ansässig ist. Da ansonsten praktisch kein Einzelhandel – jedenfalls kein Anbieter des Grundbedarfs – in Armsheim mehr vorhanden ist, kommt dem Erhalt des Lebensmittelmarkts und seinem integrierten Backshop eine herausragende Bedeutung zu. Armsheim hat lt. RROP 2014 die besondere Funktion Wohnen und eine gute ÖPNV-Anbindung. Der Erhalt des Lebensmittelmarkts ist auch vor diesem Hintergrund sehr wichtig.

Da in Armsheim kein großflächiger Einzelhandel zulässig ist, ist die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts bauplanerisch auf 800 m² zu begrenzen. Im Zuge der Gesamtüberplanung des Gewerbegebietes ist zudem innenstadtrelevanter Einzelhandel i. S. des Einzelhandelskonzepts auszuschließen.

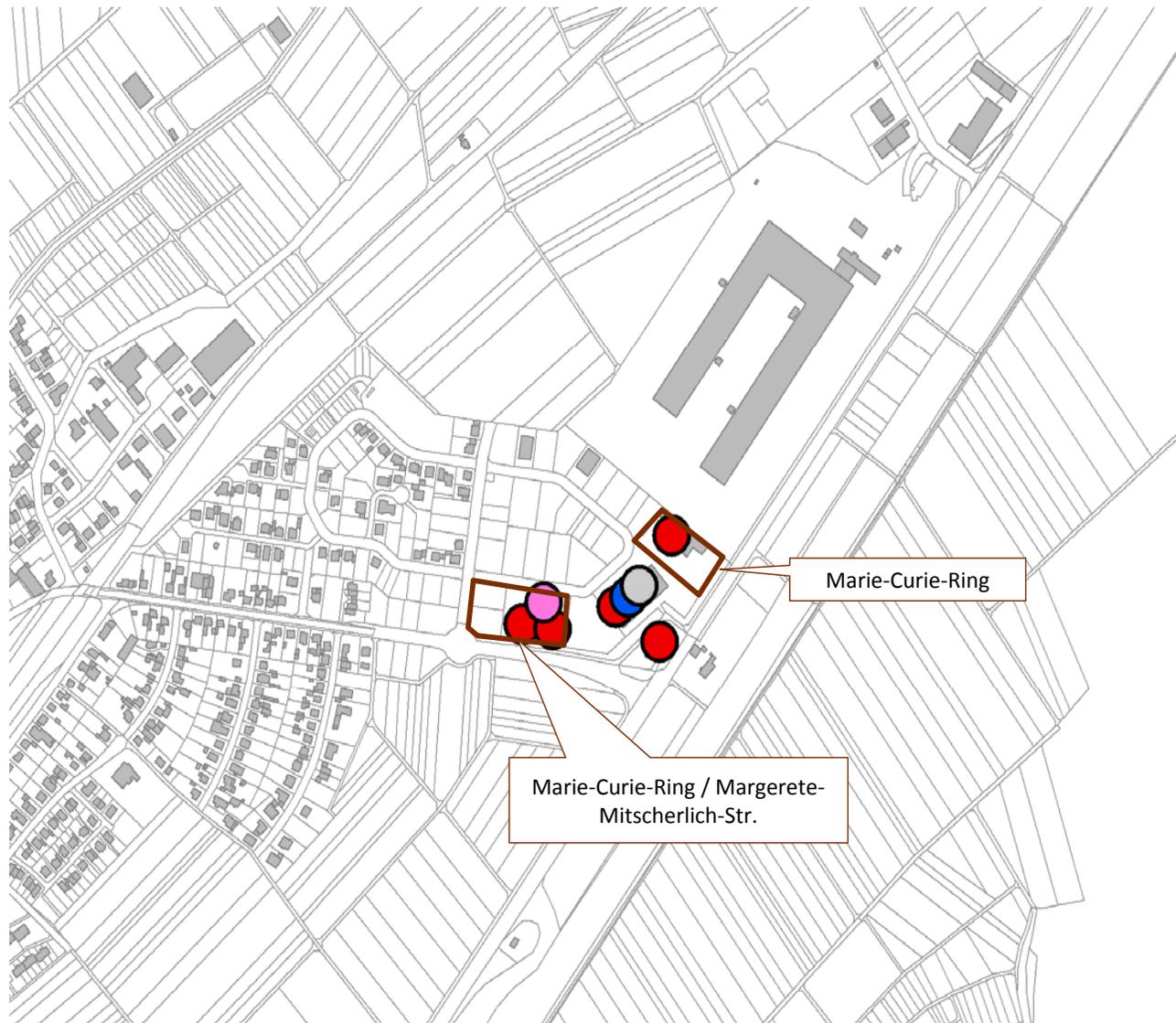
■ Saulheim, Marie-Curie-Ring / Margarete-Mitscherlich-Straße (REWE-Markt)

Da die VG Wörrstadt außerordentlich groß ist und die Ortsgemeinde Saulheim eine hohe Einwohnerzahl aufweist (rd. 7.600 EW), ist der Bestand eines Supermarkts in Saulheim sinnvoll, um die Versorgungswege der Bevölkerung Saulheims und der übrigen nördlichen Ortsgemeinden (Saulheim, Udenheim, Partenheim mit zusammen mehr als 10.600 EW) zu verkürzen. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Saulheim oder an anderen integrierten Standorten im Ortsgemeindegebiet (Tallage) sind keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten der Grundversorgung vorhanden. Der Bestandsstandort des Lebensmittelmarkts am Marie-Curie-Ring / Margarete-Mitscherlich-Straße (vgl. Karte 7) übernimmt also eine Art „Flächenspendefunktion“ für den zentralen Versorgungsbereich in Saulheim.

Der Standort am nördlichen Ortsrand ist wegen seiner Lage an der L 429 und L 401 zwar primär autokundenorientiert, kann aber aufgrund seiner Nähe zu den Neubaugebieten Lise-Meitner-Ring und Südlich Mainzer Straße sowie einem im Bau befindlichen Seniorenhaus trotzdem auch Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Siedlungsstrukturell bzw. städtebaulich ist auf die unmittelbare Nachbarschaft zu einem Schwerpunkt der Wohnbau-Entwicklung zu verweisen. Nicht zuletzt gewährleistet der Standort mit seinem breiten Angebotsmix aus leistungsstarken Lebensmittelmärkten und Nonfoodanbietern eine qualifizierte Grundversorgung für die Ortsgemeinden Saulheim sowie auch Udenheim und Partenheim, welche selbst über keine Lebensmittelmärkte verfügen. Eine Sicherung des Standorts zur Sicherung der Grundversorgung ist daher dringend geboten.

Ein weiterer Ausbau des Standorts durch zusätzliche Einzelhandelsnutzungen ist raumordnerisch nicht vertretbar, um das Anwachsen einer Fachmarkttagglomeration zu vermeiden. Entsprechend ist der Bebauungsplan anzupassen und der Lebensmittelmarkt als Sondergebiet auszuweisen.

Karte 7: Bestandsstandorte von Lebensmittelmärkten in der Ortsgemeinde Saulheim (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs)



Legende

- Bestandsstandort Lebensmittelmarkt (Sondergebiet)

Einzelhandelsbetriebe:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- u. Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Kartengrundlage:
Verbandsgemeinde Wörrstadt
GMA-Bearbeitung 2015

/// **Saulheim, Marie-Curie-Ring (Norma-Markt)**

Ebenso wie der bestehende Supermarkt am Standort Marie-Curie-Ring / Margarete-Mitscherlich-Straße ist in Saulheim auch die Präsenz eines Lebensmitteldiscounters sinnvoll. Hierbei ist zum einen auf die beträchtliche Einwohnerzahl der Standortgemeinde Saulheim (rd. 7.600 EW) zu verweisen, zum anderen auf die übrigen nördlichen Ortsgemeinden (Udenheim und Partenheim mit zusammen rd. 3.000 EW), für die der verkehrsgünstige Standort des Norma-Markts am Marie-Curie-Ring in Saulheim ebenfalls Versorgungsfunktionen übernehmen kann (vgl. zur Abgrenzung Karte 7). Mit seiner Nähe zu Neubaugebieten und einem im Bau befindlichen Seniorenhaus übernimmt der Bestandsstandort des Lebensmittelmarkts am Marie-Curie-Ring auch Nahversorgungsfunktionen. Eine Ausweisung als Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird empfohlen.

/// **Wörrstadt, Ober-Saulheimer-Straße (Aldi- und Lidl-Markt)**

Der Aldi-Markt liegt im nördlichen Stadtgebiet im Gewerbegebiet Ober-Saulheimer-Straße, der Lidl-Markt an der Gutenbergstraße, westlich der Bahntrasse, die ihn und die Weidenbach-Siedlung von dem Wohngebiet Zum Römergrund und dem Bahnhof abgrenzt. Das Gewerbegebiet Ober-Saulheimer-Straße ist bereits seit Langem als wichtige Versorgungslage der Stadt und Verbandsgemeinde Wörrstadt etabliert. Es handelt sich dabei um einen primär autokundenorientierten Standort, der aber auch Nahversorgungsfunktionen für die Bewohner der nördlichen Wohngebiete Wörrstadts erfüllt. Bedingt durch die topografischen und verkehrlichen Gegebenheiten in Wörrstadt vollzogen sich Wohnbauentwicklungen zuletzt v. a. in den nördlichen und westlichen Stadtbereichen. In der Nachbarschaft bestehen an mehreren Stellen Wohnneubauvorhaben (Hinter der Bahn, Zum Römergrund, Albert-Schweitzer Straße), wo insgesamt bis zu 90 Wohneinheiten entstehen können. Eine Bestandssicherung der beiden Lebensmittelmärkte ist daher anzustreben, auch um die Versorgungsfunktion Wörrstadts als Grundzentrum zu stützen.

Da benachbart zum Lebensmittelmarkt noch weitere Fachmärkte ansässig sind, ist ein weiterer Ausbau des Standorts durch zusätzliche Einzelhandelsnutzungen aus raumordnerischer Sicht nicht vertretbar, um ein Anwachsen der bestehenden Fachmarkttagglomeration an der Ober-Saulheimer-Straße zu vermeiden. Die SGD Süd empfiehlt eine Festschreibung des Bereichs zwischen der Gutenbergstraße (Lidl und angrenzende Fachmärkte) entlang der Ober-Saulheimer-Straße bis zu Carl-Benz-Straße als „Bestandsstandort Sondergebiet“ (vgl. zur Abgrenzung Karte 8), in dem die heute vorhandenen Verkaufsflächen³⁴ bzw. Nutzungen festgeschrieben werden. Sämtliche hier vorhandenen Fachmärkte sollen in den Bestandsstandort einzubezogen werden, jedoch nicht die dahinter liegenden gewerblichen Nutzungen (z. B. Thimm-Display).

³⁴ Die zulässigen Verkaufsflächen können „aufgerundet“ werden.

Karte 8: Bestandsstandorte von Lebensmittelmärkten in der Ortsgemeinde Wörrstadt (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs)



Legende

- Bestandsstandort Sondergebiet (SGD-Empfehlung)

Einzelhandelsbetriebe:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- u. Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Kartengrundlage:
Verbandsgemeinde Wörrstadt
GMA-Bearbeitung 2015

Über die genannten Standorte hinausgehend ist in der VG Wörrstadt aus aktueller Sicht kein Bedarf für die Ausweisung von weiteren Standorten für die Lebensmittelmärkte absehbar. So sind für alle Bewohner Wörrstadts und Saulheims die vorhandenen Lebensmittelmärkte schnell erreichbar. In den kleineren Ortsgemeinden, die jeweils weniger als 3.000 Einwohner aufweisen, bestehen derzeit keine ausreichenden Einwohnerpotenziale für die Etablierung von zusätzlichen Lebensmittelmärkten.

3.3. Gebiete mit Einzelhandelsausschluss

Um ausreichend Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe vorzuhalten, sollten Standortbereiche, die städtebaulich ungeeignet sind und in denen bislang kein Einzelhandel ansässig ist, auch zukünftig von Einzelhandel freigehalten werden. Dies kann durch einen Ausschluss von Einzelhandel in den Bebauungsplänen erreicht werden. Damit wird auch das Entstehen von Agglomerationen verhindert (vgl. auch Ziel 61 im LEP IV).

Folgende Bereiche werden für einen Komplettausschluss Einzelhandel empfohlen:

- /// Wörrstadt: Gewerbepark an der A 63 (ausnahmsweise zulässig: Autohof mit Tankstelle)
- /// Saulheim: Gewerbepark, ausgenommen die Sondergebiete der Lebensmittelmärkte
- /// Armsheim: „Gewerbegebiet an der L 407“, ausgenommen das Sondergebiet Lebensmittelmarkt.

Die Bebauungspläne sind entsprechend anzupassen.

4. Umsetzungsempfehlungen

Das vorliegende Einzelhandelskonzept wird in Abstimmung mit der Verbandsgemeinde Wörrstadt und der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieses sog. informellen Planungsinstruments herzustellen, sind folgende Schritte zu empfehlen:

1. **Abstimmung des Einzelhandelskonzepts** mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als obere Landesplanungsbehörde
2. **Information** der Ortsgemeinderäte von Armsheim, Ensheim, Gabsheim, Gau-Weinheim, Partenheim, Saulheim, Schornsheim, Spiesheim, Sulzheim, Udenheim, Vendersheim und Wallertheim sowie des Stadtrats von Wörrstadt

3. **Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts** durch den Verbandsgemeinderat der VG Wörrstadt **als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts** gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, in Verbindung mit dem zu Grunde liegenden Einzelhandelsgutachten. Künftig gilt dann das Einzelhandelskonzept als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten, seine Festlegungen sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Maßgebliche Punkte hierbei sind:

- Städtebauliche Ziele der Verbandsgemeinde Wörrstadt für die künftige Einzelhandelsentwicklung
 - Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
 - Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Wörrstadt
 - Zentren- und Standortstruktur
 - Definition / Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtzentrum Wörrstadt“ und „Ortszentrum Saulheim“ und der Bestandsstandorte für Lebensmittelmärkte in Armsheim (Wöllsteiner Weg), Saulheim (Marie-Curie-Ring / Margarete-Mitscherlich-Straße, Marie-Curie-Ring) und Wörrstadt (Ober-Saulheimer-Straße).
4. **Planungsrechtliche Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung:** Die Standortempfehlungen sind möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umzusetzen, entweder durch Anpassung von bestehenden Bebauungsplänen oder durch Erstellung neuer Bebauungspläne. Dabei sollen individuelle Festsetzungen durch einheitliche Sortimentslisten (differenziert nach innenstadtrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten) ersetzt werden. Es ist auf eine einheitliche Verwendung der Festsetzungen sowie auf Anwendung der Randsortimentsregel zu achten, jeweils auf Basis der Sortimentsliste. Vor allem der zentrale Versorgungsbereich ist bauleitplanerisch abzusichern, um mit der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs auch gegenüber Dritten eine Bindungswirkung (und somit die angestrebte Schutzwirkung) zu erreichen. Im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB neue Festsetzungsmöglichkeiten. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich unerwünschten Standorten eine Einzelhandelsentwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Wörrstadt entgegensteht. Für die Begründung ist das erstellte und durch den Verbandsgemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept zu verwenden.

Das Einzelhandelskonzept gilt so lange, bis eine erneute Überprüfung der Rahmenbedingungen und Standortstrukturen erforderlich wird (etwa alle 5 – 7 Jahre). Dann sollten eine Fortschreibung und ein entsprechend geänderter Beschluss des Verbandsgemeinderats erfolgen.

VI. Einordnung von aktuellen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Lebensmittelmärkten in der Verbandsgemeinde Wörrstadt

Mehrere Lebensmitteldiscounter haben in den vergangenen Monaten ihre Absicht bekundet, im Gebiet der VG Wörrstadt ihre Filialen zu erweitern oder sich hier neu anzusiedeln:

- /// Verlagerung / Erweiterung Netto in Armsheim, Wöllsteiner Weg
- /// Erweiterung Netto in Saulheim, Ritter-Hundt-Straße
- /// Neuansiedlung Penny in Wörrstadt, Kreuznacher Straße (ehemaliger Tengelman).

Zu den o. g. Vorhaben liegen teilweise bereits Auswirkungsanalysen vor. Die Lage der einzelnen Standorte ist der Karte 9 zu entnehmen. Die Vorhaben werden nachfolgend mit ihren wesentlichen Standortrahmenbedingungen, Marktbedeutungen und Auswirkungen kurz dargelegt und vor dem Hintergrund der Untersuchungen zur Vorbereitung des Einzelhandelskonzepts der VG Wörrstadt bewertet.

1. Verlagerungs-/Erweiterungsvorhaben Netto in Armsheim, Wöllsteiner Weg

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung und geringfügige Verlagerung eines bestehenden Netto-Markts, einschließlich Backshop, in Armsheim am Standort Wöllsteiner Weg. Da das bisher genutzte Gebäude nicht in der gewünschten Größenordnung erweitert werden kann – u. a. wegen seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnhäusern – ist die Verlagerung des Netto-Markts um ca. 20 m nach Norden vorgesehen. Da der Altstandort als Gewerbe- bzw. Mischgebiet ausgewiesen werden soll, in dem Lebensmitteleinzelhandel künftig ausgeschlossen wird, kann das Vorhaben inhaltlich wie ein Erweiterungsvorhaben betrachtet werden.

Mit dem Vorhaben geht eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Discounters von derzeit ca. 660 m² auf künftig ca. 800 m² einher. Im Gebäude enthalten ist auch ein Getränkemarkt für Mehrweggetränke, ein größerer Eingangs- und Vorkassenbereich sowie Pfandrücknahmebereiche. Die Erweiterung soll v. a. die Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen ermöglichen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht, sodass ein an die demografische Entwicklung angepasstes, alten- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entsteht. Diese Zielsetzung verfolgen im Übrigen derzeit alle führenden Lebensmittelketten in Deutschland. Eine Ausweitung des bisherigen Sortiments geht mit der Erweiterung aber nicht einher.

Karte 9: Standorte der vorliegenden Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben von Lebensmittelmärkten im Gebiet der Verbandsgemeinde Wörrstadt



Legende

-  Zentrale Versorgungsbereiche
-  Bestandsstandorte Lebensmittelmärkte

Symbolhafte Darstellung;
Abgrenzungen nicht parzellenscharf

erstellt mit
RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2015

Zu dem Erweiterungsvorhaben des Armsheimer Netto-Markts wurde von dem Planungsbüro Holger Fischer im Februar 2015 eine Auswirkungsanalyse vorgelegt. Darin wurde auch die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens bewertet. Die Analyse erbrachte, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Sicherstellung der Nahversorgung und den Erhalt zentraler Versorgungsbereiche ausgehen. Stattdessen dient die Erweiterung von Netto (einziger Lebensmittelmarkt in Armsheim) der qualitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Ortsgemeinde Armsheim. Das Vorhaben wird lediglich geringfügige Auswirkungen auf andere Lebensmittelmärkte zeigen, die v. a. durch Kaufkraftrückführung entstünden.

Die hohe Bedeutung des Standorts für die Grundversorgung in Armsheim ist offensichtlich. Es handelt sich um den einzigen Versorgungsstandort der Ortsgemeinde Armsheim, andere Einzelhandelsbetriebe des Grundbedarfs existieren in Armsheim nicht. Alternative Standorte in der Ortsmitte, die in Bezug auf Größe, verkehrliche Erreichbarkeit, Leistungsfähigkeit der zuführenden Straßen, Parkierungsmöglichkeiten und Vermeidung von Anwohnerkonflikten vergleichbar wären, gibt es in Armsheim auch perspektivisch nicht. Bei Armsheim handelt es sich um eine Ortsgemeinde am äußersten Rand der VG Wörrstadt, die keine zentralörtliche Funktion erfüllt, aber immerhin knapp 2.600 Einwohner aufweist. Da sie im Regionalplan mit der Gemeindefunktion „besondere Funktion Wohnen“ gekennzeichnet ist, ist von einem weiteren Anwachsen ihrer Einwohnerzahl auszugehen. Im benachbarten Rommersheim, deren Bevölkerung zur Grundversorgung ebenfalls in Teilen nach Armsheim tendiert, leben weitere knapp 700 EW.

2. Erweiterungsvorhaben Netto in Saulheim, Ritter-Hundt-Straße

Das Vorhaben in der Ortsgemeinde Saulheim beinhaltet die Erweiterung einer bestehenden Filiale der Fa. Netto Marken-Discount im Standort Ritter-Hundt-Straße / Am Westring von derzeit ca. 805 m² VK um ca. 154 m² auf ca. 959 m² VK. Hierzu wurde von der GMA im Mai 2015 eine Auswirkungsanalyse vorgelegt. Es befindet sich auch eine Bäckereifiliale in dem Gebäude, die jedoch nicht in ihrem Bestand und ihrer Größe verändert werden soll.

Durch die Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Markts und die damit einhergehende Modernisierung des Gesamtstandorts soll der für die Nahversorgung des Gemeindegebietes wichtige Lebensmittelanbieter zukunftsfähig aufgestellt werden und der Standort langfristig gesichert werden. Ziel der Erweiterung ist es, durch eine optimierte Warenpräsentation und eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums (größere Verkehrs- und Gangflächen, Schaffung von mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe) die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Hierbei spielt auch der Abbau von Einkaufshemmnissen für ältere oder körperbehinderte Kunden eine Rolle. Eine unmittelbare Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist mit der Flächenvergrößerung aber nicht verbunden.

Der Vorhabenstandort des Netto-Marktes befindet sich zentral im Saulheimer Ortsgebiet im Kreuzungsbereich Ritter-Hundt-Straße / Am Westring, etwa im Übergangsbereich zwischen Nieder- und Ober-Saulheim. Der Standort liegt integriert in ein Wohngebiet bzw. in eine Ansammlung von Bildungs- und Sporteinrichtungen. An der Ritter-Hundt-Straße liegen Wohnhäuser und die Grundschule, benachbart ist eine Seniorenresidenz im Bau. Am Westring befinden sich ein Fitnesscenter, das Bürgerhaus der Gemeinde, das Sport- und Freizeitzentrum mit Sporthalle, Tennis- und Sportplätzen, eine Kindertagesstätte sowie ein Kinderspielplatz. Das Standortumfeld wird von Wohngebieten geprägt.

Von dem Erweiterungsvorhaben gehen keine wesentlichen negativen städtebaulichen, versorgungsstrukturellen oder raumordnerischen Auswirkungen aus. Eine Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen in Saulheim oder den umliegenden Städten und Gemeinden infolge einer Erweiterung des Netto-Marktes kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Insgesamt entspricht die Planung den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zu den allgemeinen Vorgaben und zur räumlichen Zuordnung an Einzelhandelsgroßvorhaben.

Vor dem Hintergrund, dass der Lebensmittelmarkt bereits seit Jahren an diesem städtebaulich integrierten Standort ansässig ist und eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Umfeld übernimmt, ist eine Modernisierung und maßvolle Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes zur Sicherung der Grundversorgung der Ortsgemeinde Saulheim und ihrer rd. 7.600 Einwohner positiv zu bewerten.

Gemäß vorliegendem Einzelhandelskonzept befindet sich der Planstandort im zentralen Versorgungsbereich der Ortsgemeinde Saulheim. Damit entspricht eine Bestandssicherung des Marktes vollständig den Zielen des Einzelhandelskonzepts sowie des städtebaulichen Integrationsgebots im LEP IV (Z 58).

3. Ansiedlungsvorhaben Penny in Wörrstadt, Kreuznacher Straße

Die Firma Penny hat kürzlich eine Bauvoranfrage gestellt, um ein leer stehendes Handelsgebäude an der Kreuznacher Straße (B 420), Ecke Pariser Straße durch einen Discountermarkt mit ca. 780 m² VK zu belegen. Wesentliche bauliche Maßnahmen, insbesondere Gebäudeerweiterungen, sollen damit nicht einhergehen. Außerdem ist ein Bäckerei-Bistro mit insgesamt 144 m² vorgesehen. Das Objekt wurde früher durch einen Tengelmann-Lebensmittelmarkt genutzt und verfügt über rd. 40 Stellplätze, außerdem zwei Zufahrten von der Kreuznacher Straße und der Pariser Straße. Der Standort befindet sich am Rand des Stadtzentrums in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (= unbeplanter Innenbereich).

Benachbart liegen die Polizeistation und mehrere Wohn- und Geschäftshäuser, u. a. mit Arztpraxen, Frisörgeschäften und einem Eiscafé. Auf der gegenüber liegenden Seite der B 420 be-

finden sich ein Kindergarten und das Wohngebiet Rheingrafenstraße (Tiefgewann). Eine Unterführung unter der Kreuznacher Straße in Höhe des Objekts schafft eine sichere Zugangsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer aus dem Wohngebiet Rheingrafenstraße zu dem Lebensmittelmarkt und zum Stadtzentrum (direkte Fuß-/Radwegverbindung zur Wallstraße). Bushaltestellen sind je ca. 200 m entfernt vom Planstandort an der Kreuznacher Straße und der Pariser Straße eingerichtet. Städtebaulich ist der Planstandort somit vollständig integriert.

Foto 15.1: Planstandort Penny, von Süden her



GMA Fotos Juli 2015

Foto 15.2: Planstandort Penny, von Osten her



Der Standort ist als Scharnierposition zwischen dem Stadtzentrum und den Wohngebieten im Süden der Stadt zu bewerten. Aufgrund seiner Lage nördlich der Kreuznacher Straße („Innenstadt-Seite“) und der Umfeldnutzungen ist er aber räumlich und funktional dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen. Dort entspricht eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts vollständig den Zielen des Einzelhandelskonzepts sowie des städtebaulichen Integrationsgebots im LEP IV (Z 58). Durch die Ansiedlung eines derartigen Magnetbetriebs könnten auch positive Impulswirkungen für die Pariser Straße eintreten, wo zwischen Neunröhrenplatz und Kreuznacher Straße derzeit mehrere Leerstände das Ortsbild beeinträchtigen.

In versorgungsstruktureller Hinsicht kann der Standort zudem wertvolle Nahversorgungsfunktionen übernehmen, sowohl für das Wohngebiet Rheingrafenstraße (Tiefgewann) als auch für den südlichen Teil des Stadtzentrums, von wo aus er fußläufig gut erreichbar ist. Da der Standort auch früher schon durch einen Lebensmittelmarkt genutzt wurde, ist von einer hohen Akzeptanz der Bevölkerung auszugehen.

4. Fazit

Die drei dargelegten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Lebensmittelmärkten sind mit dem vorgelegten Einzelhandelskonzept der VG Wörrstadt grundsätzlich vereinbar. Sie entsprechen räumlich und inhaltlich den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts. Damit kann auch

zukünftig eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Sortimenten des Grundbedarfs gewährleistet werden.

Die Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben entspringen dem bundesweit zu beobachtenden Trend zur Flächenvergrößerung von Lebensmittelmärkten, der v. a. aus logistischen Gründen und aus dem Wunsch zur Erhöhung der Kundenfreundlichkeit der Märkte herrührt. Eine unmittelbare Vergrößerung der Sortimente wird mit den Erweiterungsvorhaben nicht eintreten, da es sich bei den Planobjekten um Filialbetriebe handelt, die ein standardisiertes, in allen Filialen des jeweiligen Unternehmens gleiches Sortiment anbieten.

Zu den einzelnen Vorhaben sind folgende Aspekte hervorzuheben:

- /// Bei dem Vorhaben in **Armsheim** handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Netto-Markts am Wöllsteiner Weg von derzeit 660 m² um ca. 140 m² auf künftig ca. 800 m² VK, mit der eine geringfügige Verlagerung um ca. 20 m einher geht. Da der Altstandort als Gewerbe- bzw. Mischgebiet ausgewiesen werden soll, in dem Lebensmitteleinzelhandel künftig ausgeschlossen wird, kann das Vorhaben inhaltlich wie ein Erweiterungsvorhaben betrachtet werden. Der Netto-Markt ist der einzige Anbieter von Sortimenten des Grundbedarfs am Ort. Armsheim ist regionalplanerisch die Gemeindefunktion „besondere Funktion Wohnen“ zugewiesen, von einem weiteren Anwachsen der Einwohnerzahl ist auszugehen. Dem Erhalt und der Modernisierung des Netto-Markts als einzigem Lebensmittelmarkt am Ort kommt eine überragende Bedeutung zu. Daher ist der Planstandort im Einzelhandelskonzept als Bestandsstandort Lebensmittel-Nahversorgung ausgewiesen.
- /// Das Vorhaben in **Saulheim** umfasst eine Erweiterung des bestehenden Netto-Markts an der Ritter-Hundt-Straße von derzeit ca. 805 m² VK um ca. 154 m² auf künftig ca. 959 m² VK. Der Vorhabenstandort befindet sich zentral im Saulheimer Ortsgebiet, etwa im Übergangsbereich zwischen Nieder- und Ober-Saulheim, und liegt integriert in ein Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zu Bildungs- und Sporteinrichtungen. Da der Lebensmittelmarkt bereits seit Jahren an diesem städtebaulich integrierten Standort – im zentralen Versorgungsbereich der Ortsgemeinde Saulheim – ansässig ist und eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Umfeld übernimmt, ist seine Modernisierung zur Sicherung der Grundversorgung der Ortsgemeinde Saulheim und ihrer rd. 7.600 Einwohner positiv zu bewerten.
- /// Bei dem Vorhaben in **Wörrstadt** soll an der Kreuznacher Straße ein derzeit leer stehendes Gebäude (ehemaliger Tengelmann) erneut mit einem Lebensmittelmarkt (Penny) unterhalb der Großflächigkeitsschwelle (ca. 780 m² VK) belegt werden. Der Planstandort liegt am Rand des Stadtzentrums in Scharnierposition zu den Wohngebieten im Süden der Stadt. Räumlich und funktional ist er dem zentralen Versor-

gungsbereich (Stadtzentrum Wörrstadt) zuzuordnen, dessen Angebote und Sortimente er sinnvoll ergänzt. Zudem kann der Standort wertvolle Nahversorgungsfunktionen übernehmen, sowohl für das Wohngebiet Rheingrafenstraße (Tiefgewann) als auch für den südlichen Teil des Stadtzentrums, wo derzeit kein Lebensmittelmarkt fußläufig erreichbar ist.

Von den drei vorliegenden Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben gehen keine wesentlichen negativen städtebaulichen, versorgungsstrukturellen oder raumordnerischen Auswirkungen aus. Hierzu trägt auch bei, dass es sich lediglich um geringfügige Erweiterungsvorhaben von Lebensmittelmärkten handelt, die bereits seit längerem am Standort ansässig sind (Netto Armsheim, Saulheim) bzw. einen schon früher vorhandenen Lebensmittel-Standort revitalisieren (Penny Wörrstadt). Beeinträchtigungen der Nahversorgungsstrukturen in der jeweiligen Standortkommune oder in umliegenden Städten und Gemeinden in Folge der drei Vorhaben sind nicht absehbar. **Vielmehr dienen sie einer nachhaltigen Sicherung der Grundversorgung in der VG Wörrstadt.**

Weitere Maßnahmen sind nicht bekannt.

Verzeichnisse	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	11
Abbildung 2: Anteil des Online-Handels am deutschen Einzelhandelsumsatz 2013 nach Produktkategorie	13
Abbildung 3: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	14
Abbildung 4: Einzelhandelsbestand in der VG Wörrstadt 2015 nach Betriebstypen	38
Abbildung 5: Einzelhandelsbestand der VG Wörrstadt nach Gemeinden	40
Abbildung 6: Versorgungskennziffern im interkommunalen Vergleich	41
Abbildung 7: Sortimentskonzept der VG Wörrstadt 2016 (GMA-Vorschlag)	60
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage der Verbandsgemeinde Wörrstadt und zentralörtliche Struktur in der Region	17
Karte 2: Siedlungsstruktur der Verbandsgemeinde Wörrstadt	19
Karte 3: Einzelhandelsschwerpunkte in der Verbandsgemeinde Wörrstadt	36
Karte 4: Standortkonzept der Verbandsgemeinde Wörrstadt 2016 (Übersicht): Zentrale Versorgungsbereiche und Bestandsstandorte von Lebensmittelmärkten	62
Karte 5: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Verbandsgemeinde Wörrstadt	64
Karte 6: Bestandsstandort Lebensmittelmarkt in der Ortsgemeinde Armsheim	66
Karte 7: Bestandsstandorte von Lebensmittelmärkten in der Ortsgemeinde Saulheim (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs)	68
Karte 8: Bestandsstandorte von Lebensmittelmärkten in der Ortsgemeinde Wörrstadt (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs)	70
Karte 9: Standorte der vorliegenden Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben von Lebensmittelmärkten im Gebiet der Verbandsgemeinde Wörrstadt	74

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung 2004 – 2015 und -verteilung in der VG Wörrstadt	18
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand der VG Wörrstadt 2015 nach Sortimentsbereichen	37
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand der Gemeinden in der VG Wörrstadt 2015	39
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der VG Wörrstadt 2015	46
Tabelle 5:	Entwicklung des Kaufkraftpotenzials in der VG Wörrstadt bis 2020	52

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1:	Standortprofil der Ortsgemeinde Armsheim	21
Übersicht 2:	Standortprofil der Ortsgemeinde Ensheim	22
Übersicht 3:	Standortprofil der Ortsgemeinde Gabsheim	23
Übersicht 4:	Standortprofil der Ortsgemeinde Gau-Weinheim	24
Übersicht 5:	Standortprofil der Ortsgemeinde Partenheim	25
Übersicht 6:	Standortprofil der Ortsgemeinde Saulheim	26
Übersicht 7:	Standortprofil der Ortsgemeinde Schornsheim	27
Übersicht 8:	Standortprofil der Ortsgemeinde Spiesheim	28
Übersicht 9:	Standortprofil der Ortsgemeinde Sulzheim	29
Übersicht 10:	Standortprofil der Ortsgemeinde Udenheim	30
Übersicht 11:	Standortprofil der Ortsgemeinde Vendersheim	31
Übersicht 12:	Standortprofil der Ortsgemeinde Wallertheim	32
Übersicht 13:	Standortprofil der Stadt Wörrstadt	33