

# Einzelhandelskonzept

## für die Gemeinde Budenheim

---

Auftraggeberin:  
Gemeindeverwaltung Budenheim  
Berliner Straße 3  
55257 Budenheim

**Ihre Ansprechpartner**

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.  
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
(Niederlassungsleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Goltsteinstraße 87 a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160  
Fax +49 221 789 41 169  
E-Mail [schulte@bbe.de](mailto:schulte@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München - Hamburg - Köln - Leipzig - Münster - Erfurt

Köln, im Juni 2018

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                                     |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....</b>                                               | <b>4</b>  |
| 1.1      | Ausgangssituation und Zielsetzung .....                                                             | 4         |
| 1.2      | Vorgaben der Landesplanung für kommunale Einzelhandelskonzepte .....                                | 5         |
| 1.3      | Methodische Vorgehensweise .....                                                                    | 9         |
| <b>2</b> | <b>Makrostandort .....</b>                                                                          | <b>10</b> |
| 2.1      | Lage und zentralörtliche Funktion .....                                                             | 10        |
| 2.2      | Erreichbarkeit und Verkehr .....                                                                    | 12        |
| 2.3      | Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten .....                                                       | 12        |
| 2.4      | Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Budenheim.....                             | 14        |
| <b>3</b> | <b>Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet von Budenheim.....</b>                                  | <b>16</b> |
| 3.1      | Einzelhandelsausstattung nach Standortlagen.....                                                    | 16        |
| 3.2      | Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten.....                                                      | 19        |
| 3.3      | Einzelhandelszentralität .....                                                                      | 20        |
| 3.4      | Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse.....                                                       | 22        |
| <b>4</b> | <b>Potenzialstandorte des großflächigen Einzelhandels.....</b>                                      | <b>24</b> |
| <b>5</b> | <b>Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Budenheim und Handlungsempfehlungen .....</b> | <b>27</b> |
| 5.1      | Handlungsempfehlungen zu der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept..             | 27        |
| 5.2      | Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim .....                                                        | 30        |
| <b>6</b> | <b>Abschließende Empfehlungen.....</b>                                                              | <b>35</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion .....                                                                                          | 11 |
| Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in Budenheim und Vergleichsräumen 2008 – 2015 (2008 = 100 %)                                                        | 13 |
| Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Budenheim und in umliegenden Kommunen .....                                      | 14 |
| Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten.....                                                                         | 15 |
| Abbildung 5: Lebensmittelmärkte der Gemeinde Budenheim (Fotos) .....                                                                                  | 16 |
| Abbildung 6: Nutzungsstrukturen in der Gemeinde Budenheim .....                                                                                       | 17 |
| Abbildung 7: Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Budenheim nach Sortimenten .....                                                             | 19 |
| Abbildung 8: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick .....                                                                                             | 20 |
| Abbildung 9: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo nach Warengruppen .....                                                                     | 21 |
| Abbildung 10: Prüfstandorte .....                                                                                                                     | 25 |
| Abbildung 11: Versorgungsbereich Nahversorgung Mainzer Landstraße .....                                                                               | 29 |
| Abbildung 12: Sortimentsliste der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten und nicht-<br>innenstadtrelevanten Sortimente der Gemeinde Budenheim ..... | 33 |

# 1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Budenheim plant, ein heute mindergenutztes Areal an der Mainzer Landstraße für eine größere Einzelhandelsentwicklung zu überplanen. Investor des Vorhabens ist die REWE Group, die den an der Binger Straße in Budenheim ansässigen Supermarkt auf das Entwicklungsareal verlagern und noch weitere nahversorgungsrelevante Fachmärkte auf dem Gelände errichten möchte.

Vor dem Hintergrund dieses Planvorhabens wurde die BBE Handelsberatung im Herbst 2016 von der Gemeinde Budenheim mit einer Einzelhandels-Bedarfsanalyse beauftragt. Mit diesem Gutachten sollte geprüft werden, ob die Tragfähigkeit der projektierten Nutzungen aus absatzwirtschaftlicher Sicht gewährleistet und das Entwicklungsareal an der Mainzer Landstraße auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als Standort weiterer Einzelhandelsbetriebe geeignet ist.

Diese Analyse zeigte auf, dass in der Gemeinde Budenheim ausgeprägte Versorgungslücken bestehen und die projektierten Nutzungen dazu geeignet sind, heute bestehende Angebotsdefizite abzumildern. Darüber hinaus wurde aufgezeigt, dass innerhalb des baulichen Bestands der Ortsmitte keine Flächenpotenziale vorhanden sind, weitere Einzelhandelsbetriebe in marktgerechten Größen anzusiedeln.

Die Ergebnisse dieser Analyse haben die Gemeinde Budenheim veranlasst, die Planung fortzuführen und zur Vorbereitung des notwendigen Genehmigungsverfahrens ein Planungsgespräch mit der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Mainz-Bingen zu führen. Dieses Gespräch führte zu dem Ergebnis, dass als Grundlage für die landesplanerische Beurteilung des Vorhabens ein kommunales Einzelhandelskonzept erforderlich wird. Dabei sind – den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) folgend –

- zentrale Versorgungsbereiche räumlich festzulegen und damit diejenigen Standortbereiche zu definieren, die für eine Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten infrage kommen,
- Ergänzungsstandorte für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten festzulegen und es ist
- mittels einer „Budenheimer Sortimentsliste“ planungsrechtlich verbindlich festzulegen, welche Einzelhandelsbranchen in Budenheim als innenstadt- bzw. nicht-innenstadtrelevant zu betrachten sind.<sup>1</sup>

Die BBE Handelsberatung GmbH ist mit der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts beauftragt worden. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

---

<sup>1</sup> Der landesplanerische Steuerungsrahmen für den großflächigen Einzelhandel (LEP IV), der wichtige Determinanten für das kommunale Einzelhandelskonzept vorgibt, wird im Folgenden detailliert in seinen Eckpunkten vorgestellt (siehe Kapitel 1.2).

## 1.2 Vorgaben der Landesplanung für kommunale Einzelhandelskonzepte

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim verfolgt insbesondere das Ziel, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten und Problemlagen des Planungsraumes, zielgerichtete Vorschläge für eine Ausgestaltung der landes- und regionalplanerischen Steuerungsansätze zu entwickeln.

Dabei bildet das **Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)**, das am 25. November 2008 in Kraft getreten ist, den Orientierungsrahmen, da es u. a. die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz formuliert. Das LEP IV greift aktuelle Praxiserfahrungen der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben auf und präzisiert bzw. ergänzt mit weitgehenden Neuformulierungen die Vorgaben des früheren LEP III:

### ■ Grundsatz Daseinsvorsorge in zentralen Orten (Grundsatz 56)

„Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.“

### ■ Zentralitätsgebot (Ziel 57)

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht“.

In der Gemeinde Budenheim als Grundzentrum können somit großflächige Einzelhandelsvorhaben realisiert werden, sofern diese eine Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### ■ Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 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. Die städtebaulich integrierten Bereiche sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

Neben der räumlichen Abgrenzung dieser städtebaulich integrierten Bereiche ist gleichzeitig eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Definition innenstadt- bzw. nicht-innenstadtrelevanter Sortimente festzulegen.“

### ■ Ergänzungsstandorte (Ziel 59)

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

### ■ Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 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. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

### ■ Agglomerationsverbot (Ziel 61)

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

### ■ Grundsatz ÖPNV-Einbindung von Ergänzungsstandorten (Grundsatz 62)

„Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.“

### ■ Grundsatz Versorgungssicherung im ländlichen Raum (Grundsatz 63)

„Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt werden und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen Post/ Bank/ Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen – verknüpfen.“

Die Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz werden durch den LEP IV ausführlich erläutert und begründet. Von besonderer Bedeutung für das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim sind die Ausführungen zu den Zielen 57 bis 60:

- **zu Ziel 57:** „Das Zentralitätsgebot sichert die vorrangige Zuordnung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Orten und betrifft sowohl Betriebe, die ganz oder teilweise der Deckung des örtlichen Bedarfs dienen, als auch alle sonstigen Betriebe des großflächigen Einzelhandels.

Die Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln, soll möglichst wohnungsnah und barrierefrei erfolgen können.

Deshalb soll zur Sicherung der Grundversorgung im Nahbereich in größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung oder in größeren Gemeindeteilen von Mittel- und Oberzentren im Bereich des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln ein Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größenordnung von 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich sein, sofern dies an einem integrierten Standort stattfindet und keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept zum Beispiel auf Ebene der

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Verbandsgemeinde abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) berücksichtigen.

Die Grundversorgung umfasst insbesondere Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs (zum Beispiel Nahrungsmittel, Drogeriewaren/ Kosmetikartikel sowie Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan).“

- **zu Ziel 58:** „Der großflächige Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächen von Innenstadtfunktionen vermeiden.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Dies gilt insbesondere für Ober- und Mittelzentren, kann aber auch im Einzelfall für die Ansiedlung von Nahversorgungszentren in Grundzentren eine erforderliche Grundlage darstellen.

Auch die Ergänzungsstandorte sind analog zu den städtebaulich integrierten Bereichen aus einem kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzept abzuleiten, das kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz des Sortiments enthalten muss (kommunale Sortimentsliste).

Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen insbesondere folgende Sortimente:

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

Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten kann im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. eine Reduzierung dieses Katalogs vorgenommen werden.“

- **zu Z 59:** „Zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll auch eine Ausweisung von Ergänzungsstandorten erfolgen. Diese betreffen insbesondere die Standorte auf der „grünen Wiese“. Innenstadtrelevante Randsortimente sollen dort in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen. Eine Begrenzung der absoluten Größenordnung ist im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde zu prüfen.“
- **zu Z 60:** „Darüber hinaus haben die planenden Standortgemeinden die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sicherzustellen (interkommunales Abstimmungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB und des § 34 Abs. 3 BauGB). Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festlegungen in Bauleitplänen und Raumordnungsplänen ergeben.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Sie können sich auch aus sonstigen städtebaulichen Konzeptionen wie zum Beispiel städtischen Zentren- oder Einzelhandelskonzepten oder auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Als Anhaltspunkt für die Beschränkung innenstadtrelevanter Sortimente als Randsortimente kann zu Beispiel die Schwelle der Großflächigkeit dienen. Darüber hinaus sollen Randsortimente in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Soweit noch nicht vorhanden, wird den Gemeinden empfohlen, auch interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den betreffenden Gemeinden bzw. im betreffenden Teilraum aufzustellen. Hierbei ist insbesondere dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen.“

Da sich die Gemeinde Budenheim innerhalb des Geltungsbereiches des **Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe** befindet, sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplanes zu beachten:

- G 41 Bevölkerung und Wirtschaft in allen Teilen der Region sollen bedarfsgerecht mit Waren und Dienstleistungen versorgt werden. Hierbei soll die Deckung des täglichen Bedarfs soweit wie möglich wohnortnah erfolgen. Dies gilt vor allem für den dünn besiedelten ländlichen Raum. Die Zentrenereichbarkeit spielt dabei eine wichtige Rolle.
  
- ZN 42 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.<sup>2</sup>
  
- ZN 43 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne 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.<sup>3</sup>
  
- ZN 44 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

---

<sup>2</sup> vgl. LEP IV, Kap. 3.2.3, Z 57, S. 96, einschließlich Begründung/Erläuterung (S. 97)

<sup>3</sup> vgl. LEP IV, Kap. 3.2.3, Z 58, S. 96, einschließlich Begründung/Erläuterung (S. 98)

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.<sup>4</sup>

- Z 45 Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist auf Industrie- und Gewerbeflächen nicht gestattet. Hierfür sollen die planerischen Voraussetzungen (Sondergebiete) geschaffen werden, in denen die Zweckbestimmung und Art der Nutzung geregelt ist (§ 11 BauNVO).

### 1.3 Methodische Vorgehensweise

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

#### **Betriebsstättenerhebung in der Gemeinde Budenheim**

Im September 2016 ist von der BBE eine Vollerhebung aller im Gemeindegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe<sup>5</sup> durchgeführt worden. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 31 Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus sind im Mai 2017 in der Ortsmitte von Budenheim die sonstigen zentrenkompatiblen Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) erfasst worden.

Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen Leistungskennziffern wurde die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe eingeschätzt.

#### **Weitere Grundlagen**

Das Kaufkraftpotenzial basiert auf IfH-Daten zum Branchenumsatz (Brancheninformationssystem Datenstand: Dezember 2015), aus dem die Pro-Kopf-Ausgaben berechnet werden. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen Veröffentlichung<sup>6</sup> der „MB-Research-Kaufkraft 2016“ zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen.

---

<sup>4</sup> vgl. LEP IV, Kap. 3.2.3, Z 60, S. 96, einschließlich Begründung/Erläuterung (S. 99)

<sup>5</sup> Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditorien, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/ -Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größere Verkaufsräume in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

<sup>6</sup> Die regionalisierten Kaufkraftkennziffern werden von MB Research alle zwei Jahre aktualisiert.

## **2 Makrostandort**

### **2.1 Lage und zentralörtliche Funktion**

Die rheinland-pfälzische Gemeinde Budenheim liegt in Rheinhessen an der Landesgrenze zu Hessen. Die Gemeinde ist die einzige verbandsfreie Gemeinde des Landkreises Mainz-Bingen, die keinen Stadtstatus hat. Die Nachbargemeinden von Budenheim sind im Westen die Gemeinde Heidesheim am Rhein und im Osten/ Südosten die Landeshauptstadt Mainz. Im Norden grenzt Budenheim – durch den Rhein getrennt – an den Rheingau-Taunus Kreis (Hessen) bzw. an die Landeshauptstadt Wiesbaden sowie die Gemeinden Eltville am Rhein und Walluf.

Im Regionalen Raumordnungsbericht Rheinhessen-Nahe wird der Gemeinde Budenheim die Funktion eines Grundzentrums im hochverdichteten Raum um Mainz zugewiesen. Die Gemeinde übernimmt damit keine überörtlichen Versorgungsfunktionen.

Die Entfernung zu den nächstgelegenen Oberzentren Mainz und Wiesbaden ist gering, da diese an das Gemeindegebiet von Budenheim anschließen (vgl. Abbildung 1). So ist die Innenstadt von Mainz in ca. 9 km, die Innenstadt von Wiesbaden in ca. 15 km zu erreichen. Darüber hinaus befinden sich mehrere dezentrale Agglomerationsstandorte nahe Budenheim (v. a. Industrie- und Gewerbegebiet Rheinallee in Mainz-Mombach und Äppelallee in Wiesbaden Biebrich), so dass sich der Einzelhandelsstandort Budenheim in einer intensiven Wettbewerbsbeziehung mit sehr attraktiven Einzelhandelsstandorten in räumlicher Nähe befindet.

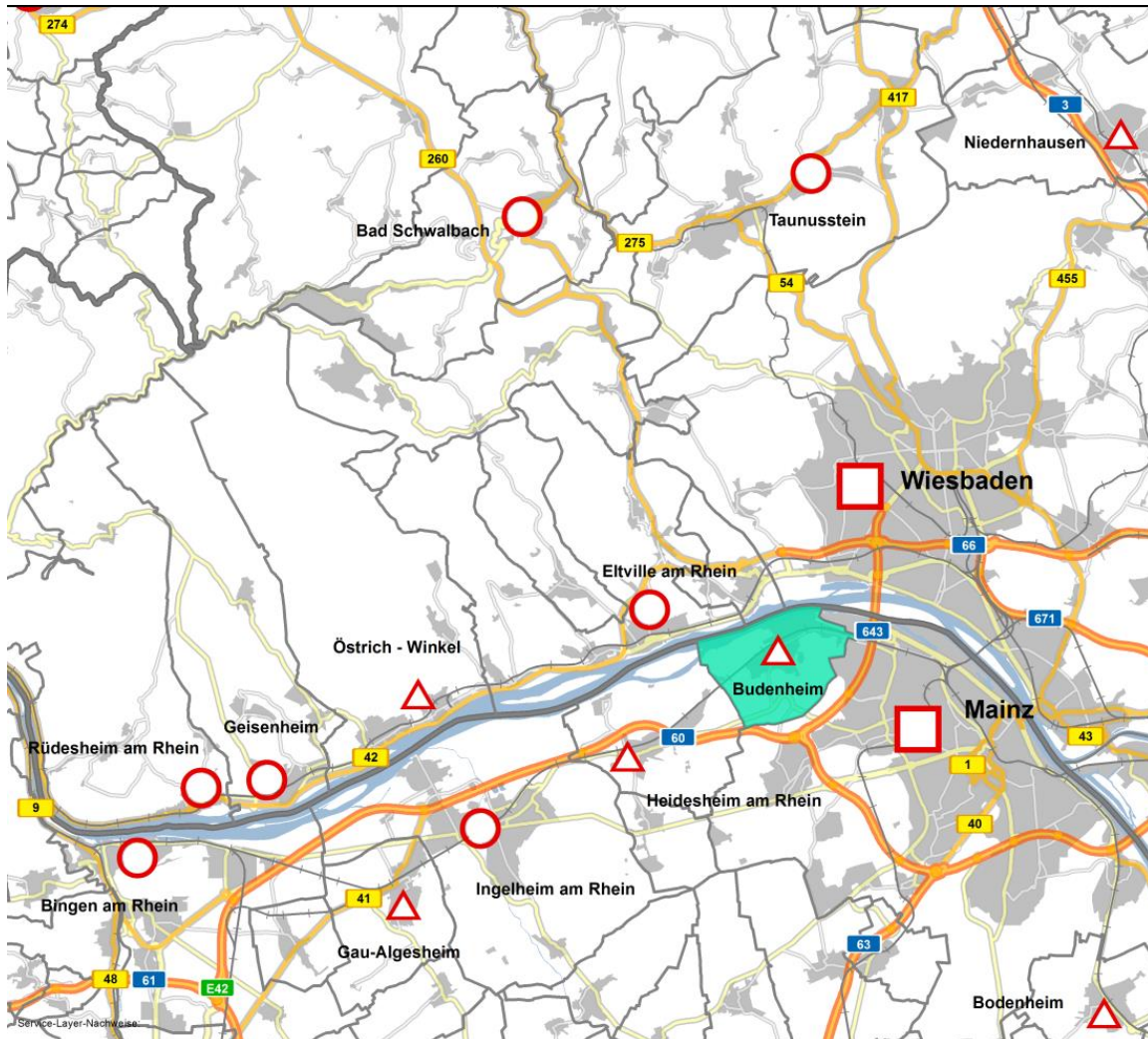
Im Untersuchungszusammenhang ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass der Gemeinde insbesondere durch die beiden größten örtlichen Industriebetriebe Chemische Fabrik Budenheim und Fa. Bericap, die sich auf Kunststoffverschlüsse spezialisiert hat, als Arbeitsstandort mit rd. 2.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eine größere Bedeutung zukommt. Dennoch weist die Erwerbsbevölkerung der Gemeinde Budenheim im Saldo eine Außenorientierung auf. Mit 1.972 Einpendlern und 2.977 Auspendlern ergibt sich ein negativer Pendlersaldo von 1.005 Erwerbspersonen, was v. a. auf die hohen Arbeitsplatzzentralitäten der Oberzentren Mainz und Wiesbaden und des Mittelzentrums Ingelheim zurückzuführen ist.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, Stand: 30.06.2015

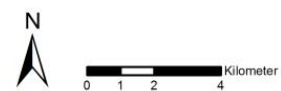
# Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

**Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion**



## Zentralörtliche Gliederung

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- △ Grundzentrum



Kartengrundlage: infas geodaten, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE Handelsberatung

## 2.2 Erreichbarkeit und Verkehr

Das Gemeindegebiet von Budenheim wird fast ausschließlich durch die Landstraße L 423 (Binger Straße bzw. Mainzer Landstraße) in Richtung Mainz-Mombach und Heidesheim an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Dabei stellt die L 423 als Hauptverkehrsachse eine das Gemeindegebiet zentral querende Erschließungsstraße dar. Darüber hinaus verläuft im Süden der Gemeinde die L 422, die eine Anbindung an Mainz-Gonsenheim und ebenfalls an Heidesheim gewährleistet. Die übrigen Straßen im Gemeindegebiet dienen ausschließlich der inneren Erschließung der Wohn- und Gewerbegebiete.

Eine Autobahnanbindung an die Bundesautobahnen A 60 (Bingen - Mainz) und die A 643 (Wiesbaden - Mainz) ist in rd. fünf bzw. acht Kilometern Entfernung vorhanden.

Budenheim verfügt über einen Haltepunkt, der die Gemeinde durch die Linie RB 32 (Koblenz - Bingen - Mainz - Frankfurt) an den schienengebundenen Nahverkehr anschließt. Mit diesem Linienverkehr ist beispielsweise das Oberzentrum Mainz in ca. 8 Minuten zu erreichen, wo ein Fernverkehrsanschluss besteht. Ergänzt wird der öffentliche Personennahverkehr durch die Buslinien 68 (Laubenheim - Budenheim) und 620 (Ingelheim - Mainz) aus dem Gebiet des Rhein-Nahe-Nahverkehrsverbundes, die Budenheim auch an die umliegenden Gemeinden anbinden.

## 2.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten

Der Siedlungskörper der Gemeinde Budenheim ist sehr kompakt und wird im Norden begrenzt durch das Fabrikgelände der Chemischen Fabrik Budenheim und die Bahntrasse, die durch das Gemeindegebiet in Südwest-Nordost-Richtung führt und eine klare Zäsur bildet. Im Osten schließt das Gemeindegebiet an das Gelände des Mainzer Golfclubs und im Süden und Westen an den Lennebergwald an.

Die räumliche Ausdehnung des Siedlungskörpers ist mit max. 800 Metern in Nord-Süd-Richtung und max. 1.500 Metern in West-Ost-Richtung vergleichsweise gering. Gleichzeitig ist die Topographie des Gemeindegebietes weitgehend eben und die Erschließung mit Fuß- und Radwegen ist als gut zu bewerten, so dass ein großer Teil der Bevölkerung fast jeden Standort innerhalb der Gemeinde auch ohne Pkw erreichen kann.

Die Gemeinde Budenheim weist 8.681 Einwohner auf.<sup>8</sup> Dabei zeigte die Gemeinde im Zeitraum von 2008 bis 2015 eine insgesamt konstante Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerungszahl der Gemeinde ist in den letzten Jahren dabei jedoch deutlichen Schwankungen unterlegen, wobei sich die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2008 bis 2011 zunächst negativ entwickelt hat. Im Zeitraum von 2012 bis 2015 ist die Einwohnerzahl dann wieder auf das Niveau des Basisjahres angestiegen (vgl. Abbildung 2).

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Budenheim verläuft damit auf ähnlichem Niveau wie die des Landes Rheinland-Pfalz. Im Gegensatz dazu weist jedoch der gesamte Landkreis Mainz-Bingen in den letzten Jahren eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung auf.

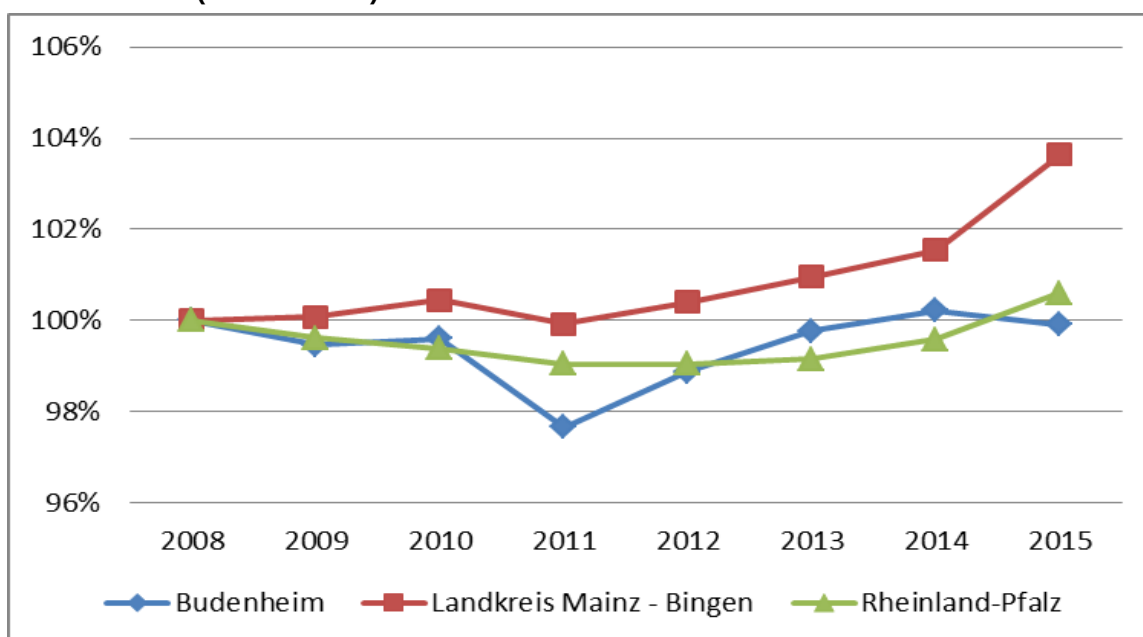
---

<sup>8</sup> Quelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Budenheim, Stand: 30.09.2016 (nur Hauptwohnsitze)

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Bis zum Jahr 2020 wird der Gemeinde Budenheim vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz ein geringfügiger Einwohnerrückgang auf rd. 8.500 Einwohner prognostiziert. Im Hinblick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Budenheim ist allerdings darauf hinzuweisen, dass nach der Gemeindemodellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung die Gesamteinwohnerzahl in Budenheim auf rd. 9.000 Einwohner steigen wird. Bei dieser Prognose wurden die aktuellen Wohnbauland-Ausweisungen der Gemeinde bedacht, die an zwei Standorten insgesamt rd. 170 Wohneinheiten aufzeigen. So befindet sich am südöstlichen Siedlungsgebiet das Wohngebiet „Wiesmoorer Straße/ Gonsenheimer Straße“ mit rd. 70 Grundstücken derzeit im Bau. Darüber hinaus befindet sich ein weiteres Wohngebiet („Wäldchenloch“, rd. 100 Grundstücken) am östlichen Ortsrand von Budenheim in Planung.

**Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in Budenheim und Vergleichsräumen 2008 – 2015 (2008 = 100 %)**



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; eigene Darstellung

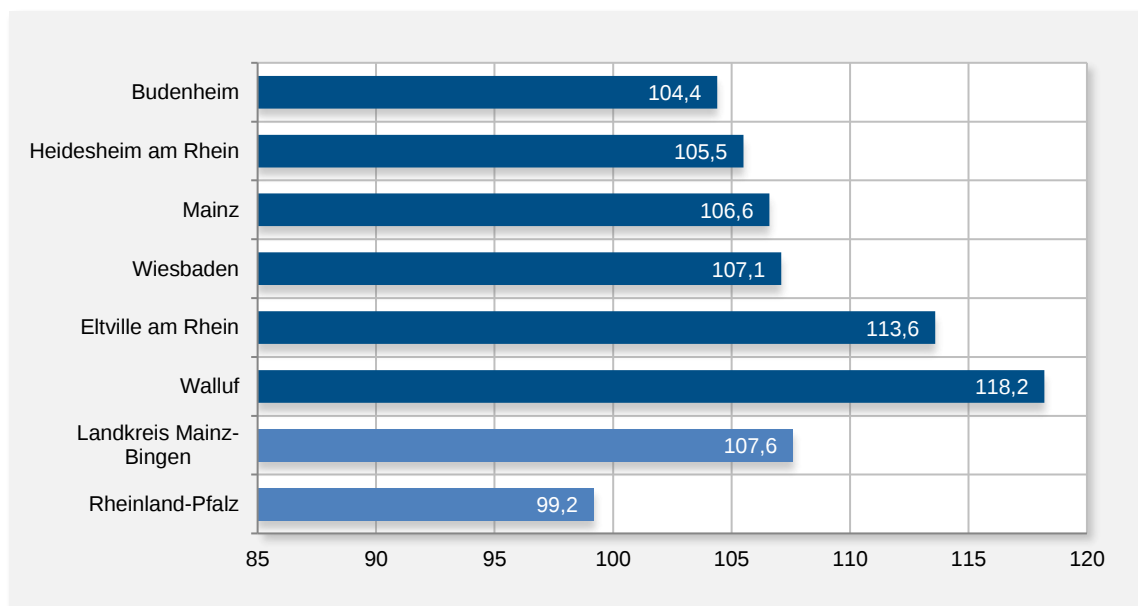
## 2.4 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Budenheim

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.222 € einzelhandelsrelevant.<sup>9</sup>

Um die Marktgebiet-spezifischen Ausgabebeträge zu ermitteln, wird der Durchschnittswert mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!MB-Research) gewichtet. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Budenheim liegt mit 104,4 % oberhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0). Im Landkreis Mainz-Bingen und in den Nachbarkommunen liegen noch höhere Kaufkraftkennziffern vor, während lediglich die Kaufkraftkennziffer von Rheinland-Pfalz unter dem Bundesdurchschnitt liegt (vgl. Abbildung 3).

**Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Budenheim und in umliegenden Kommunen**



Quelle: MB-Research-Kaufkraftkennziffern

<sup>9</sup> Quelle: Institut für Handelsforschung; Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH. Datengrundlage: Marktvolumina 2015

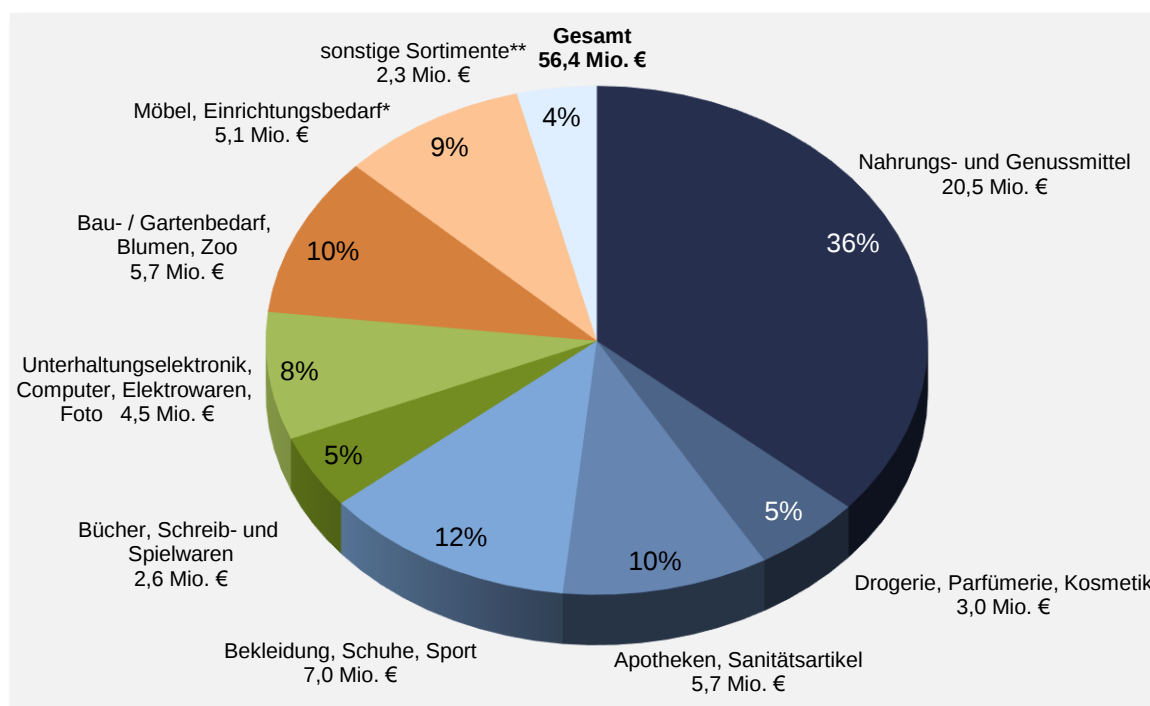
## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Für die Gemeinde Budenheim ergeben sich unter Beachtung des überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von rd. 6.502 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl (8.681 EW) lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Budenheim in Höhe von aktuell rd. 56,4 Mio. € errechnen.

Mit rd. 36 % (rd. 20,5 Mio. €) entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken und Sanitätsartikel hinzu, entfällt mehr als die Hälfte des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials (rd. 29,2 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die Leitbranchen Bekleidung / Schuhe und Sport, Bücher / Schreib- und Spielwaren sowie Unterhaltungselektronik / Elektrowaren stehen im Gemeindegebiet insgesamt ca. 14,1 Mio. € (ca. 25 %) zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf ca. 10,8 Mio. € (ca. 19 %), die sonstigen Warengruppen umfassen ca. 2,3 Mio. € Kaufkraft bzw. ca. 4 % des Gesamtvolumens.

**Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten**



\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien / Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen  
 \*\* Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen auf Grundlage von Daten des Institutes für Handelsforschung; Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH. Datengrundlage: Marktvolumina 2015

### 3 Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet von Budenheim

#### 3.1 Einzelhandelsausstattung nach Standortlagen

Im Rahmen einer Betriebsstättenenerhebung im September 2016 wurden die Verkaufsflächen aller in der Gemeinde Budenheim ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe<sup>10</sup> einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops<sup>11</sup> differenziert nach Warengruppen erfasst.

Demnach gibt es im Gemeindegebiet Budenheim derzeit insgesamt

- 22 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von rd. 2.460 m<sup>2</sup> verfügen und nach eigener Prognose einen
- Gesamtumsatz von rd. 12,0 Mio. € erwirtschaften.

Setzt man die Einzelhandelsverkaufsfläche in Relation zur Einwohnerzahl, ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 0,3 m<sup>2</sup> je Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung deutlich unter dem deutschen Durchschnittswert von 1,5 m<sup>2</sup> je Einwohner.

**Abbildung 5: Lebensmittelmärkte der Gemeinde Budenheim (Fotos)**



Quelle: eigene Fotos

Als größte Einzelhandelsbetriebe sind ein Rewe-Supermarkt (Binger Straße 1, rd. 800 m<sup>2</sup> VKF) und ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt (Heidesheimer Straße 22, rd. 800 m<sup>2</sup> VKF) hervorzuheben. Wie bereits

<sup>10</sup> Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

<sup>11</sup> Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

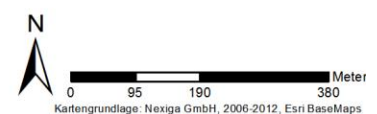
dargelegt, ist für den Rewe-Supermarkt eine Verlagerung an die Mainzer Landstraße und eine Verkaufsflächenvergrößerung geplant.

Die übrigen Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend sehr klein strukturiert, weshalb die durchschnittliche Betriebsgröße mit rd. 112 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb auch sehr gering ausfällt.

**Abbildung 6: Nutzungsstrukturen in der Gemeinde Budenheim**



### Nutzungsstruktur Budenheim



Quelle: BBE Handelsberatung

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Wie die vorstehende Abbildung 6 illustriert, befinden sich die Einzelhandelsbetriebe alle innerhalb des Kernortes Budenheim.

Ergänzt werden die Einzelhandelsnutzungen im Kernort von Budenheim durch eine größere Anzahl von Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten (u. a. Sparkasse, Volksbank, Restaurants, Pizzerien, Friseur, Fußpflege, Ärzte, Physiotherapeut, Fahrschule, Versicherungsbüros).

Mit dem Rathaus sowie einer Grund- und Realschule sind auch wesentliche öffentliche Einrichtungen innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Budenheim konzentriert.

Ein kompakter Geschäftsbereich ist im gesamten Kernort nicht vorhanden; nur im Bereich Binger Straße/ Heidesheimer Straße zwischen den beiden Lebensmittelmärkten Rewe und Netto findet sich ein leicht verdichteter Streubesatz. Allerdings können diese beiden Märkte aufgrund der geringen Dichte an Einzelhandelsbetrieben in ihrem Standortumfeld nur begrenzt als Frequenzbringer für den übrigen lokalen Einzelhandel fungieren. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die meisten öffentlichen Einrichtungen (z. B. Rathaus, Bürgerhaus, Polizei und Feuerwehr) außerhalb dieses Bereiches befinden.

Weder von der Gemeinde Budenheim noch von der Regionalplanung wurde bislang ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Allenfalls entlang der Binger Straße zwischen Rewe-Supermarkt und Abzweigung Luisenstraße sowie entlang der Heidesheimer Straße bis zur Abzweigung Wilhelmstraße/ Elisabethenstraße kann ein Bereich identifiziert werden, der als städtebaulich integrierter Bereich Ortsmitte charakterisiert werden kann.

Die Standortanalyse der BBE Handelsberatung führt somit zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde Budenheim über keine Einzelhandelslage verfügt, die als vollwertiger zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden könnte. Zu begründen ist dies insbesondere mit der insgesamt zu geringen Anzahl an Handelsnutzungen sowie der fehlenden Bündelung von Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen in einer zusammenhängenden Geschäftslage. Die Frage, ob im Kernort von Budenheim die Möglichkeit besteht, einen vollwertigen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln, ist im weiteren Verlauf der Analyse zu beantworten.

In Gewerbegebietslagen bzw. außerhalb des Siedlungsgebietes sind in Budenheim derzeit keine Einzelhandelsbetriebe ansässig.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

### 3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Die Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Budenheim weist ihren Angebotsschwerpunkt eindeutig bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf. Auf diese Warengruppe entfallen mit rd. 1.660 m<sup>2</sup> fast 70 % der gesamten Verkaufsfläche. Die wesentlichen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln sind ein Rewe-Supermarkt und ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt. Ergänzt wird die Lebensmittelversorgung durch kleinteilige Anbieter (Bäckereien, Hofhandel).

**Abbildung 7: Verkaufsflächen und Umsätze in der Gemeinde Budenheim nach Sortimenten**

| Sortiment                                                             | Verkaufsfläche    |            | Umsatz      |            |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|-------------|------------|
|                                                                       | in m <sup>2</sup> | in %       | in Mio. €   | in %       |
| Nahrungs- und Genussmittel                                            | 1.660             | 67         | 7,3         | 61         |
| Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren, Apothekenwaren, Sanitätsartikel | 240               | 10         | 3,4         | 28         |
| Bekleidung, Schuhe, Sport                                             | 60                | 2          | 0,1         | 1          |
| Bücher, Schreib- und Spielwaren                                       | 100               | 4          | 0,4         | 3          |
| Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren, Foto                 | 50                | 2          | 0,2         | 2          |
| Bau-/ Gartenbedarf, Blumen, Zoo, Autozubehör                          | 70                | 3          | 0,2         | 2          |
| Möbel, Einrichtungsbedarf*                                            | 280               | 11         | 0,4         | 3          |
| <b>Gesamt</b>                                                         | <b>2.460</b>      | <b>100</b> | <b>12,0</b> | <b>100</b> |

\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen  
 Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Die übrigen Warengruppen werden jeweils nur von wenigen, überwiegend kleinstrukturierten Betrieben repräsentiert.

In der Warengruppe Drogerie-, Parfümerie, Kosmetik-, Apothekenwaren, Sanitätsartikel kommen neben zwei Apotheken auch die Drogerieabteilungen der beiden Lebensmittelmärkte zum Tragen.

Weitere Nahversorgungsbetriebe der Gemeinde Budenheim sind ein Tankstellenshop und ein Blumengeschäft sowie einzelne Anbieter von Zeitschriften bzw. Schreibwaren.

Über die Nahversorgung hinaus gibt es ein Bekleidungsgeschäft sowie Fachgeschäfte für Telekommunikation, Bettwaren, Haushaltsgeräte bzw. Sanitärbedarf, Kücheneinrichtungen und Seglerbedarf.

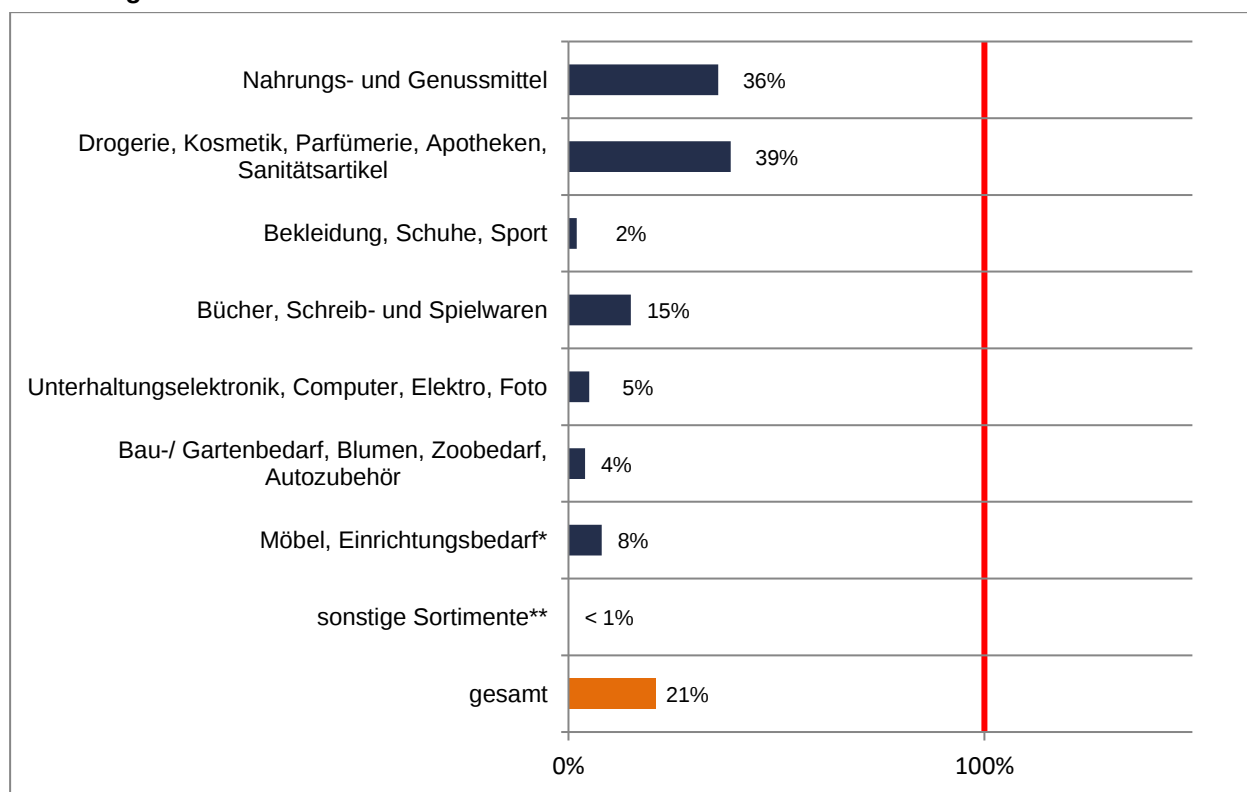
## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

### 3.3 Einzelhandelszentralität

Im Rückgriff auf die Ergebnisse der Strukturanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe von Zentralitätskennziffern bewerten, die auch Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandels zulassen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Budenheimer Einzelhandels und dem Kaufkraftpotenzial der Budenheimer Bevölkerung dar.

Stellt man diese Kaufkraftgröße den Umsätzen des ortsansässigen Einzelhandels gegenüber, ergibt sich ein Messwert für die Einzelhandelszentralität der Gemeinde. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf Kaufkraftzuflüsse bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Kaufkraftabflüsse hinweisen.

**Abbildung 8: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick**



\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen  
 \*\* Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Kinderwagen, Kunst

Quelle: Eigene Berechnungen

Bei einem jährlichen Umsatz von nur rd. 12,0 Mio. € und einem Kaufkraftpotenzial von rd. 56,4 Mio. € weist die Gemeinde Budenheim eine Einzelhandelszentralität von insgesamt rd. 21 % auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 79 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 44,4 Mio. € festzustellen sind. Eine Einzelhandelszentralität von rd. 21 % ist ein äußerst niedriger Wert. Vor allem unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion, die der Gemeinde Budenheim im Regionalen Raumordnungsbericht Rheinhessen-Nahe

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

zugewiesen wird und einer Bevölkerungszahl von rd. 8.680 Einwohnern, ist die Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Einzelhandels der Gemeinde Budenheim als sehr gering zu bewerten. So sollte ein Grundzentrum insbesondere die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung gewährleisten.

Es ist davon auszugehen, dass der größte Teil der gemeindebezogenen Kaufkraft in die nahegelegenen Oberzentren Mainz und Wiesbaden abfließt. Von diesen Kaufkraftabflüssen werden nicht nur die Innenstädte und sonstigen zentralen Versorgungsbereiche der beiden Städte profitieren; vielmehr ist davon auszugehen, dass umfangreiche Kaufkraftabflüsse durch dezentrale Angebotsstandorte in Mainz (v. a. Industrie- und Gewerbegebiet Rheinallee in Mombach) und Wiesbaden (v. a. Äppelallee in Biebrich) generiert werden.

Betrachtet man die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten, so lassen sich Rückschlüsse auf Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Budenheim ziehen.

**Abbildung 9: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo nach Warengruppen**

| Sortiment                                                             | Umsatz      | Kaufkraft   | Umsatz-Kaufkraft-Relation |              |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------|--------------|
|                                                                       | in Mio. €   | in Mio. €   | in %                      | in Mio. €    |
| Nahrungs- und Genussmittel                                            | 7,3         | 20,5        | 36                        | - 13,2       |
| Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren, Apothekenwaren, Sanitätsartikel | 3,4         | 8,7         | 39                        | -5,3         |
| Bekleidung, Schuhe, Sport                                             | 0,1         | 7,0         | 2                         | -6,9         |
| Bücher, Schreib- und Spielwaren                                       | 0,4         | 2,6         | 15                        | -2,2         |
| Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren, Foto                 | 0,2         | 4,5         | 5                         | -4,3         |
| Bau- / Gartenbedarf, Blumen, Zoo, Autozubehör                         | 0,2         | 5,7         | 4                         | -5,5         |
| Möbel, Einrichtungsbedarf*                                            | 0,4         | 5,1         | 8                         | -4,7         |
| sonstiger Einzelhandel**                                              | < 0,1       | 2,3         | < 1                       | -2,3         |
| <b>Gesamt</b>                                                         | <b>12,0</b> | <b>56,4</b> | <b>21</b>                 | <b>-44,4</b> |

\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

\*\* Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Marktforschung; eigene Erhebungen und Berechnungen, ggf. Rundungsdifferenzen

Im Bereich der **Nahrungs- und Genussmittel** weist der Einzelhandel in der Gemeinde Budenheim bei einem Zentralitätswert von rd. 36 % per Saldo deutliche Abflüsse auf. Die hohen Kaufkraftabflüsse von rd. 13 Mio. € lassen insbesondere Rückschlüsse auf das Fehlen eines größeren, modernen Lebensmittelmarktes zu.

In der Warengruppe **Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren, Apothekenwaren, Sanitätsartikel** ist mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 39 % noch der höchste Wert zu konstatieren, was insbesondere auf zwei Apotheken zurückzuführen ist, die im Gemeindegebiet ansässig sind. Jedoch ist auch eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 39 % für ein Grundzentrum als sehr niedriger Wert anzusehen, so dass auch in dieser Warengruppe umfangreiche Kaufkraftabflüsse von mehr als 5 Mio. € vorliegen.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Bei den **sonstigen Sortimenten** fallen die Kaufkraftsalten noch negativer aus. Die Kaufkraftbindungsquoten bewegen sich hier mit Werten von weniger als 1% bis zu 15 % auf einem äußerst niedrigen Niveau. Die einzelnen sonstigen Sortimente sind hierbei maximal nur ausschnittsweise vertreten.

### 3.4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

Aus Einzelhandelssicht sind für die Gemeinde Budenheim zusammenfassend folgende Punkte festzuhalten:

- Die Gemeinde Budenheim ist ein Grundzentrum mit einem Einwohnerpotenzial von rd. 8.680 Einwohnern. Perspektivisch ist aufgrund aktueller Wohnbauland-Ausweisungen von einem Bevölkerungswachstum auszugehen.
- Bei einem überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau verfügt die Gemeinde über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von aktuell rd. 56,4 Mio. €.
- Unter Beachtung der ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation und der eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit von Budenheim ist zu unterstellen, dass das Einzugsgebiet des Budenheimer Einzelhandels maßgeblich auf das Gemeindegebiet selbst begrenzt ist. Darüber hinaus sind insbesondere aufgrund von Einpendlern aus den umliegenden Städten und Gemeinden in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dieses zusätzliche Kundenaufkommen ist aufgrund der geringen Verflechtungsintensität allerdings nicht dem Einzugsgebiet zuzurechnen, so dass es sich hierbei lediglich um sogenannte „diffuse Umsatzzuflüsse“ handelt.
- Unter quantitativen Gesichtspunkten handelt es sich bei der Gemeinde Budenheim um einen schwach ausgeprägten Einzelhandelsstandort. Bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 21 % verzeichnet die Gemeinde per Saldo Kaufkraftabflüsse in einer Größenordnung von rd. 44,4 Mio. €. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die nahegelegenen Oberzentren Mainz und Wiesbaden zu nennen.
- Defizite sind selbst auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung zu verzeichnen. So sind bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren, Apothekenwaren und Sanitätsartikel Kaufkraftabflüsse von insgesamt rd. 18,5 Mio. € festzustellen. Hier spiegeln sich Angebotslücken wie beispielsweise das Fehlen eines großen modernen Lebensmittelmarchtes und eines Drogeriemarchtes wider.
- Auch in den sonstigen Sortimenten ist das Angebot quantitativ selbst für ein Grundzentrum wie Budenheim als unzureichend und nicht angemessen zu bewerten. Dies gilt insbesondere für die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport, für die zusammen per Saldo ein Kaufkraftabfluss von rd. 6,9 Mio. € zu verzeichnen ist.
- Unter qualitativen Gesichtspunkten ist auf einen Einzelhandelsbesatz hinzuweisen, der v. a. von wenig leistungsstarken und zum Teil nicht mehr zeitgemäßen Kleinbetrieben dominiert wird. Aufgrund der insgesamt geringen Zahl an Einzelhandelsbetrieben und deren Streuung innerhalb des Gemeindegebietes verspricht selbst eine Lage innerhalb des Siedlungsschwerpunktes kaum Agglomerationsvorteile.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

- Auch die beiden ansässigen Lebensmittelmärkte weisen suboptimale Standortbedingungen auf. So verfügt der Netto-Discountmarkt nur über eine sehr eingeschränkte Zahl eigener Kundenparkplätze und der Rewe-Markt weist mit rd. 800 m<sup>2</sup> eine Verkaufsfläche auf, die nicht mehr der heute üblichen Größe moderner Supermärkte entspricht. Die in Deutschland ansässigen Rewe-Supermärkte weisen aktuell eine Durchschnittsgröße von etwa 1.510 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf.<sup>12</sup>
- Eine Einkaufslage, die als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden könnte, besteht in der Gemeinde Budenheim aufgrund einer fehlenden Bündelung von Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen sowie einer insgesamt geringen Anzahl an Handelsnutzungen nicht.
- Vor dem Hintergrund der vorhandenen Angebotssituation und der sehr hohen Kaufkraftabflüsse kann das Grundzentrum Budenheim die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion derzeit nicht erfüllen.
- Insgesamt ist der Ausstattungsgrad des Budenheimer Einzelhandels vor allem unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktionen als sehr gering zu bewerten, so dass sich in den meisten Warengruppen ein deutlicher Arrondierungsbedarf ergibt.

---

<sup>12</sup> Quelle: Hahn Real Estate Report 2016/ 2017, Seite 26.

## 4 Potenzialstandorte des großflächigen Einzelhandels

Wie im Rahmen der Angebots- und Nachfrageanalyse ausführlich dargelegt, ist der Ausstattungsgrad des Budenheimer Einzelhandels als sehr gering zu bewerten, so dass das Grundzentrum Budenheim die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion derzeit nicht erfüllen kann. Vor diesem Hintergrund ergibt sich in den meisten Warengruppen ein deutlicher Arrondierungsbedarf.

In Abstimmung mit der Gemeinde Budenheim werden nachfolgend zwei Standorte im Hinblick auf ihre Standorteignung für Einzelhandelsnutzungen bewertet, um Flächen für die Weiterentwicklung des Budenheimer Einzelhandels identifizieren zu können. In diesem Zusammenhang ist zu untersuchen, ob es Alternativstandorte für einen modernen Lebensmittelmarkt und weitere Fachmärkte in der Gemeinde Budenheim gibt.

In zentraler Lage des Siedlungskörpers der Gemeinde Budenheim ist mit einer Fläche von max. 2.000 m<sup>2</sup> das **Grundstück Heidesheimer Straße 79**, das sich im Kreuzungsbereich der Heidesheimer Straße mit der Elisabeth- bzw. Wilhelmstraße befindet, noch als größte Potenzialfläche hervorzuheben. Auf diesem Grundstück befindet sich derzeit ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Das Erdgeschoss, das bis vor einigen Jahren noch durch einen Lebensmittelmarkt (Tengelmann) belegt war, ist zum Teil vermietet (Imbiss, Spielhalle) oder steht leer. Die Grundfläche der Ladenlokale umfasst rd. 1.155 m<sup>2</sup>, was einer Verkaufsfläche von rd. 855 m<sup>2</sup> entspricht. Aufgrund des begrenzten Flächenpotenzials und der geringen Anzahl an Pkw-Stellplätzen ist das Grundstück für die Ansiedlung eines modernen großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht geeignet. Darüber hinaus weist das Objekt Defizite im Flächenzuschnitt auf.

In der Ortsmitte von Budenheim sind somit keine Potenzialflächen verfügbar, die für die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe geeignet sind. Vor diesem Hintergrund wird im Folgenden der **Standort Mainzer Landstraße** auf seine Standorteignung für den Einzelhandel geprüft.

Das nördlich gelegene Areal verfügt insgesamt über eine Größe von ca. 3,8 ha und ist heute von verwilderten Gartenparzellen sowie Gebäuden bzw. Lagerflächen eines ehemaligen Baustoffhandels belegt. Im Westen liegt die Produktionsstätte der Bericap GmbH & Co. KG. Der bestehende Rewe-Supermarkt befindet sich in Sichtbeziehung in rd. 500 Metern Entfernung.

Im Süden schließt sich das Wohngebiet „Siebenmorgengebiet“ an. Im östlichen Anschluss hieran soll bis zum Jahr 2020 das Wohngebiet „Wäldchenloch“ mit rd. 100 Grundstücken realisiert werden. Somit handelt es sich bei diesem Potenzialstandort, auch wenn dieser nicht zentral innerhalb des Siedlungskörpers gelegen ist, um einen siedlungsintegrierten Standort.

Durch seine Lage an der Mainzer Landstraße (L 423) ist der Mikrostandortbereich verkehrlich gut erreichbar. Die Außenwirkung und Einsehbarkeit des Entwicklungsstandortes ist aufgrund der Verbindungsfunktion der Mainzer Landstraße, die im weiteren Verlauf zur Binger Straße wird, als gut zu bewerten.

Mit dem ÖPNV ist das Areal durch einen Bushaltepunkt („Gerhart-Hauptmann-Straße“) in fußläufiger Entfernung gut angebunden. Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fußgänger- und Fahrradwege gesichert.

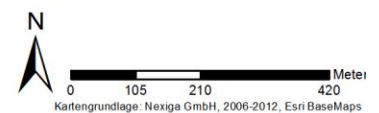
# Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Abbildung 10: Prüfstandorte



## Prüfstandorte

- |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Einzelhandel              | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid red;"></span> Prüfstandort Mainzer Landstraße                |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Dienstleistung         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid blue;"></span> Prüfstandort Heidesheimer Straße              |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Öffentl. Einrichtung     | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed blue;"></span> Städtebaulich integrierter Bereich Ortsmitte |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Gastronomie u. Freizeit |                                                                                                                                               |



Quelle: BBE Handelsberatung

## **Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim**

Insgesamt ist festzuhalten, dass in zentraler Lage des Siedlungskörpers von Budenheim keine Potenzialstandorte für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen. So sind die zur Verfügung stehenden Grundstücke allesamt zu klein für eine umfangreichere Einzelhandelsentwicklung. Entsprechend besteht aus Sicht der BBE Handelsberatung nicht die Möglichkeit, innerhalb des Siedlungskörpers von Budenheim einen vollwertigen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund ist dem Areal an der Mainzer Landstraße die Standorteignung für den (großflächigen) Einzelhandel zuzusprechen.

## 5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Budenheim und Handlungsempfehlungen

### 5.1 Handlungsempfehlungen zu der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept

Hauptziel der Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Budenheim sollte es sein, die Versorgungsfunktionen des Einzelhandels des Grundzentrums zu sichern und zu stärken. So muss die Gemeinde Budenheim als Grundzentrum gemäß regionalem Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe insbesondere die Grundversorgung für seine Einwohner gewährleisten. Hierbei ist zu betonen, dass der Ausstattungsgrad des Budenheimer Einzelhandels als sehr gering zu bewerten ist, so dass das Grundzentrum Budenheim die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion derzeit nicht erfüllen kann. Hieraus ergibt sich in den meisten Warengruppen ein deutlicher Arrondierungsbedarf.

Im Hinblick auf die dringend erforderliche Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben insbesondere mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten ist darauf hinzuweisen, dass seitens der Gemeinde Budenheim oder der Regionalplanung bislang kein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt wurde. Auch ist aufgrund des geringen Besatzes von Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen sowie der breiten räumlichen Streuung der Handelsnutzungen keine Einkaufslage zu identifizieren, die als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden könnte.

Zudem stehen in zentraler Lage des Siedlungskörpers von Budenheim keine Potenzialstandorte für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung, so dass in diesem Bereich auch nicht die Möglichkeit besteht, einen vollwertigen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln.

Eine Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte Rewe und Netto an ihren heutigen Standorten ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten ebenfalls nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der vorab dargelegten Analyseergebnisse werden die **Handlungsempfehlungen** zu der künftigen Einzelhandelsentwicklung von Budenheim wie folgt konkretisiert:

- Oberstes Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist die **Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums** und vor dem Hintergrund der derzeit defizitären Angebotsituation insbesondere der **Ausbau der Versorgungsfunktionen**.

Hierbei ist besonderes Augenmerk auf die Angebote der Grundversorgung und ergänzender Angebotsstrukturen zu legen. Somit sollte insbesondere bei den Grundbedarfsgütern Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerie- und Apothekerwaren, Blumen sowie Zeitschriften, Zeitungen und Schreibwaren eine adäquate Versorgung bestehen. Die Angebote der Grundversorgung gilt es auszubauen bzw. marktgerecht aufzustellen, um auch perspektivisch eine umfangreiche (Basis-) Versorgung gewährleisten zu können.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sollten hierbei nur Standorte mit einem Wohngebietsbezug für den Ausbau der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in Betracht gezogen werden.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

- Die Potenzialflächenanalyse belegt, dass innerhalb des **städtebaulich integrierten Bereichs der Ortsmitte** (siehe Abbildung 10) keine Potenzialflächen zur Entwicklung eines vollwertigen zentralen Versorgungsbereichs vorhanden sind. Möglichkeiten zur Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes ergeben sich allenfalls dann, wenn der bestehende Rewe-Supermarkt an einen alternativen Standort verlagert.
- Wie dargelegt, ist dem **Entwicklungsbereich Mainzer Landstraße** die Standorteignung zur Aufnahme nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe zuzusprechen. Denn das Areal befindet sich in siedlungsintegrierter Lage und ist zudem ausreichend groß, um Einzelhandelsformate in marktgängiger Größendimensionierungen aufzunehmen. Hinzu kommt, dass sich dieser Entwicklungsbereich in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ (Bestand) und „Wäldchenloch“ (Entwicklung von rd. 100 Grundstücken bis 2020) befindet und auch über eine zufriedenstellende ÖPNV-Anbindung verfügt (siehe Abbildung 11).

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, diesen Standort als „Versorgungsbereich Nahversorgung“ in das Einzelhandelskonzept aufzunehmen.

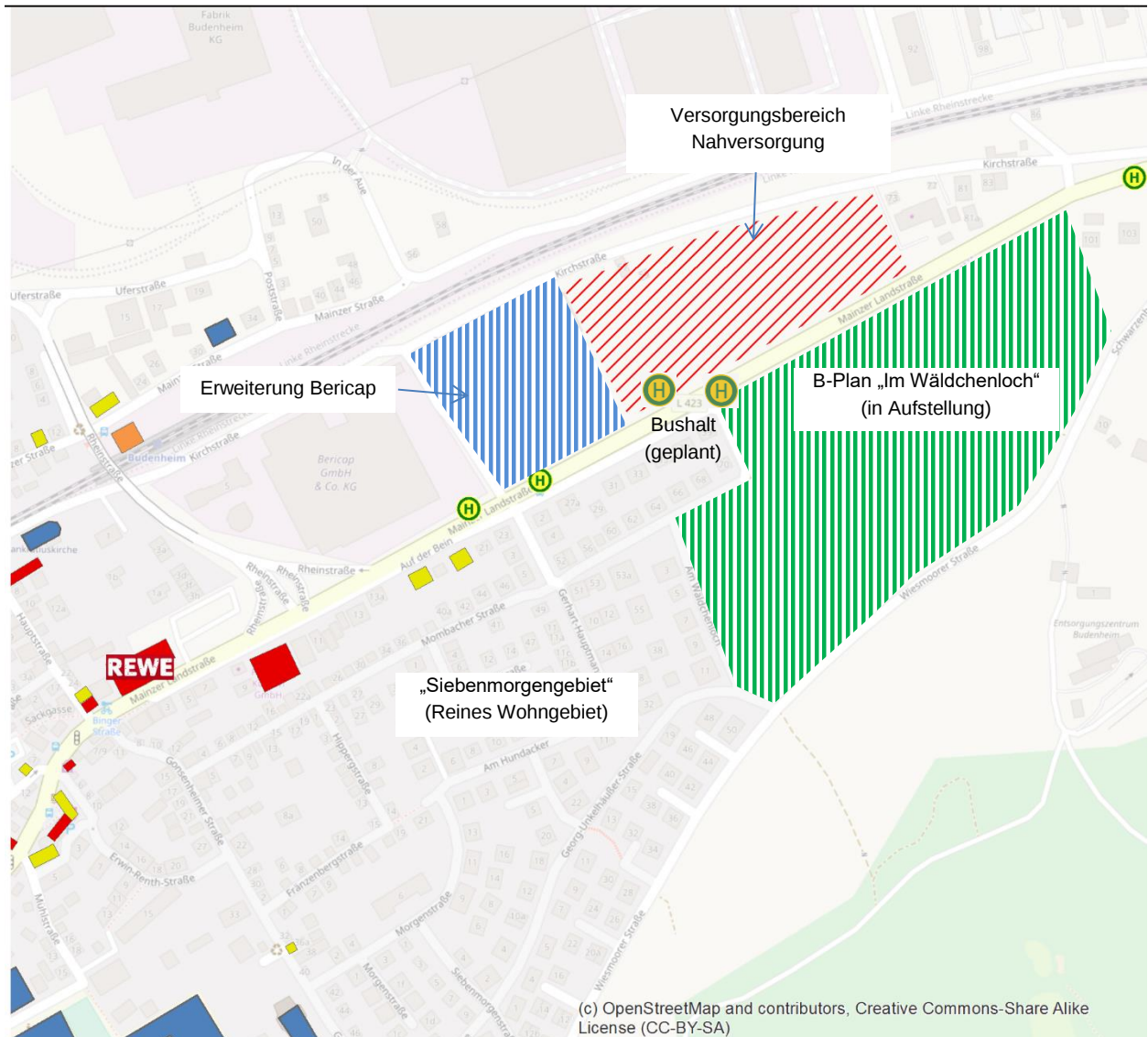
Für das Areal wurde zwischenzeitlich bereits eine konkrete Planung der Rewe Group vorgelegt. Diese sieht vor, den an der Binger Straße in Budenheim ansässigen Supermarkt auf das Entwicklungsareal zu verlagern und ggf. noch einen Drogeriemarkt als ergänzende nahversorgungsrelevante Nutzung auf dem Gelände zu realisieren.

Vor dem Hintergrund der oben aufgezeigten Analyseergebnisse, auf deren Grundlage insbesondere der Ausbau der Grundversorgungsangebote empfohlen wird, ist die Ansiedlung eines **Supermarktes** mit rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ergänzender nahversorgungsrelevanter Nutzungen aus Sicht der BBE grundsätzlich zu befürworten. Als Nutzer des Supermarktes ist der heute am Standort Binger Straße 1 ansässige Rewe-Markt (rd. 800 m<sup>2</sup> VKF), der verlagert werden soll, vorgesehen. Durch die Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters mit einem umfassenden Lebensmittelsortiment und ergänzenden Nonfood-Artikeln sowie eines modernen Drogeriemarktes kann ein wesentlicher Beitrag zur Grundversorgung geleistet werden.

Auch die Abrundung des Lebensmittelsegmentes durch weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen wird unter Berücksichtigung der derzeit defizitären Angebotssituation als sinnvoll erachtet, um die wohnungsnahe Grundversorgung in der Gemeinde Budenheim zu verbessern.

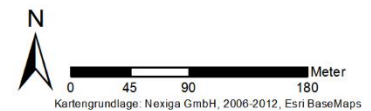
# Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Abbildung 11: Versorgungsbereich Nahversorgung Mainzer Landstraße



Standort der Nahversorgung

Bushaltestelle



Quelle: Eigene Darstellung

- Im Hinblick auf die **Steuerung des Einzelhandels mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten** ist festzuhalten, dass für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten in der Gemeinde Budenheim keine umfangreichen Perspektiven gesehen werden. Wenn sich dennoch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten im Gemeindegebiet ansiedeln möchte, ist im Einzelfall zu prüfen, ob das avisierte Grundstück als Ergänzungsstandort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten als geeignet anzusehen ist. Gemäß LEP

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

IV, Ziel 59 ist es möglich, diese Betriebe auch außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche zu realisieren.

Die oben aufgeführten Fachmärkte mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten – Tierfachmarkt, kleinerer Bau- und Gartenfachmarkt, Werkzeugspezialist und Möbel- und Einrichtungsfachmarkt (vgl. hierzu folgendes Kapitel) – sind in jeden Fall auch auf dem Planareal an der Mainzer Landstraße als Ergänzungsangebote geeignet.

### 5.2 Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim

Zur Steuerung des Einzelhandels soll mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept auch die „Sortimentsliste für die Gemeinde Budenheim“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente beschlossen werden.

Grundsätzlich werden dabei folgende Unterscheidungsmerkmale zugrunde gelegt:

- **Innenstadtrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt, einer Ortsmitte bzw. eines Stadtteilzentrums prägend und daher für starke und intakte Versorgungszentren bedeutsam sind. Als innenstadtrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in zentralen Versorgungsbereichen führen können.
- Dagegen sind als **nicht-innenstadtrelevant Sortimente** einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.
- Die **Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten** ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch innenstadtrelevant.

Im LEP IV wird darauf verzichtet, allgemeine und verbindliche Vorgaben hinsichtlich einer Definition der innenstadtrelevanten Sortimente zu machen. Es wird zwar explizit auf die Innenstadtrelevanz bestimmter

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Sortimente hingewiesen<sup>13</sup>, es bleibt aber ausdrücklich den Kommunen durch die Erstellung von kommunalen Einzelhandelskonzepten überlassen, hier im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. Reduzierung der Sortimentslisten vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der strukturellen Gegebenheiten und der Marktentwicklung ist die Innenstadt- und Nahversorgungsrelevanz der Sortimente in der Gemeinde Budenheim wie folgt zu bewerten:

- Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit nach wie vor durch die Sortimente **Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel sowie Apothekenwaren** sichergestellt. Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter Rewe und Netto befinden sich in der Gemeinde Budenheim in zentraler Lage des Siedlungskörpers. Die Hauptanbieter der übrigen Sortimente befinden sich – sofern vorhanden – ebenfalls alle in zentraler Lage der Gemeinde Budenheim. Insgesamt sind diese für die Nahversorgung bedeutsamen Sortimente als **innenstadtrelevant und gleichzeitig auch als nahversorgungsrelevant** zu bewerten.
- **Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe, Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik, Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK), Hausrat, Geschenkartikel** erfüllen in hohem Maße die Kriterien der Innenstadtrelevanz. Auch wenn diese Sortimente aktuell nur durch einzelne kleinteilige Anbieter in der Gemeinde Budenheim vertreten sind, stellen diese Sortimente ohne Ausnahme wichtige Leitsortimente des innerstädtischen Einzelhandels dar, so dass die Innenstadtrelevanz dieser Sortimente als unstrittig anzusehen ist.
- Die Sortimente **Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher und Büroartikel** erfüllen in hohem Maße die oben aufgeführten Kriterien der Innenstadtrelevanz. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als innenstadtrelevant zu bewerten.
- Die Sortimentsbereiche **Spielwaren/ Hobby-Zubehör, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren, Haushaltstextilien, Kunst, Bilder, -Rahmen sowie Sanitätsartikel** zeichnen sich durch ein relativ kleinteiliges Sortiment („Handtaschensortiment“) aus, das hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Leistungsfähigkeit (Flächenproduktivität) in die zentralen Versorgungsbereiche integrierbar ist. Gegenwärtig besteht in diesen Sortimenten kein bzw. nur ein geringes Angebot in zentraler Lage der Gemeinde Budenheim. Eine Weiterentwicklung in diesen Sortimenten ist jedoch wünschenswert, da diese die Frequenz in den Zentren erhöhen kann, so dass diese Sortimente als innenstadtrelevant einzustufen sind.
- Waren der **Unterhaltungselektronik, Computer, Computerzubehör** und auch **Telekommunikationsgeräte** sind hinsichtlich ihrer frequenzschaffenden Wirkung uneingeschränkt den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuordnen, wohingegen im Bereich der **Elektrohaushaltswaren** grundsätzlich zwischen **Elektrogroßgeräten** und sonstigen **elektrischen Haushaltsgeräten** unterschieden werden kann. Während Elektrogroßgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke,

---

<sup>13</sup> Hierzu zählen: 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, Spielwaren, Sportartikel, Blumen, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas, Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Spülmaschinen und Waschmaschinen; sog. „Weiße Ware“) mit Möbeln vergleichbare Standortanforderungen stellen und deshalb als nicht-innenstadtrelevant angesehen werden sollten, sind Elektrokleingeräte generell den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuweisen.

- Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und des großen Flächenbedarfs der Artikel sind die Sortimente **Bau- und Gartenbedarf** (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Pflanzen) sowie **Möbel/ Küchen** sowie **Holz-, Flecht- und Korbwaren** in der Gemeinde Budenheim als **nicht-innenstadtrelevant** zu bewerten. Für die Angebotssegmente ist eine Entwicklungsfähigkeit in zentraler Lage der Gemeinde Budenheim nicht zu erwarten bzw. nicht wünschenswert.
- Beim Sortiment „**Blumen**“ wird ebenfalls eine differenzierende Betrachtung empfohlen. Während **Schnittblumen** zumeist über Blumenfachgeschäfte verkauft werden und daher als innenstadtrelevantes Sortiment anzusehen sind, werden Waren des Gartenbedarfes (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, Gartengeräte, Pflanzen und Pflanzgefäße vor allem über Gartenmärkte verkauft, die aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des hohen Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. **Gartenmarktspezifische Sortimente** werden daher als nicht-innenstadtrelevant eingestuft.
- **Heimtierzubehör und lebende Tiere** sollten in der Gemeinde Budenheim ebenfalls als nicht-innenstadtrelevant eingestuft werden. Das Segment wird in der Gemeinde lediglich als Randsortiment von Lebensmittelmärkten geführt. Aufgrund des Flächenanspruchs eines modernen Fachmarktkonzeptes ist eine Integration in zentraler Lage der Gemeinde Budenheim nicht zu erwarten, so dass auch Heimtierzubehör und lebende Tiere als **nicht-innenstadtrelevant** eingestuft werden.
- Das Sortiment **Lampen/ Leuchten** wird in der Gemeinde Budenheim derzeit nicht angeboten. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte wird es sich auch zukünftig nicht als prägendes Sortiment für die Zentren entwickeln, so dass empfohlen wird, diese Warengruppe als **nicht-innenstadtrelevant** einzustufen.
- Die Angebotsstrukturen für **Fahrräder und Zubehör** werden in der Gemeinde Budenheim nicht durch einen Fachanbieter abgedeckt. Der zunehmende Flächenbedarf und die geringe Flächenproduktivität in diesem Angebotssegment lassen eine Zentrenintegration nicht erwarten. Das Sortiment ist als **nicht-innenstadtrelevant** zu bewerten.
- Ebenfalls als **nicht-innenstadtrelevant** sollten mit der Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim auch **Campingartikel, Sportgroßgeräte, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf** eingestuft werden. Dagegen sind **Sportbekleidung und Sportschuhe** sowie **kleinteilige Sportartikel** grundsätzlich als innenstadtrelevante Leitsortimente anzusehen.
- Die Spezialsortimente **Baby- und Kinderartikel** (u. a. Kinderwagen, Kindersitze, ohne Spielwaren, Bekleidung) werden in der Gemeinde Budenheim nicht angeboten. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte werden sie sich auch zukünftig nicht als prägende Sortimente für die Zentren entwickeln. Es wird empfohlen, diese Spezialsortimente zukünftig als nicht-innenstadtrelevant einzustufen, soweit es sich dabei nicht um Angebote aus innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen handelt (z. B. Bekleidung, Spielwaren, Haustextilien, Drogerieartikel).

## Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und der spezifischen Gegebenheiten am Einzelhandelsstandort wird für die Gemeinde Budenheim folgende Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante, innenstadtrelevante Warengruppen und nicht-innenstadtrelevante Sortimente genau unterscheidet. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).<sup>14</sup>

**Abbildung 12: Sortimentsliste der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der Gemeinde Budenheim**

| Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente |                                                                                                                                         | Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente |                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WZ                                                             | Bezeichnung                                                                                                                             | WZ                                               | Bezeichnung                                                                                                                                                                             |
| <b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>                      |                                                                                                                                         |                                                  |                                                                                                                                                                                         |
| 47.2                                                           | Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren                                                                           |                                                  |                                                                                                                                                                                         |
| 47.73                                                          | Apotheken                                                                                                                               |                                                  |                                                                                                                                                                                         |
| 47.75                                                          | Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel                                                                           |                                                  |                                                                                                                                                                                         |
| aus 47.78.9                                                    | Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel                                                                                                         |                                                  |                                                                                                                                                                                         |
| <b>innenstadtrelevante Sortimente</b>                          |                                                                                                                                         | <b>nicht-innenstadtrelevante Sortimente</b>      |                                                                                                                                                                                         |
| 47.41                                                          | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software                                                                                 |                                                  |                                                                                                                                                                                         |
| 47.42                                                          | Telekommunikationsgeräte                                                                                                                |                                                  |                                                                                                                                                                                         |
| 47.43                                                          | Geräte der Unterhaltungselektronik                                                                                                      |                                                  |                                                                                                                                                                                         |
| aus 47.51                                                      | Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche |                                                  |                                                                                                                                                                                         |
|                                                                |                                                                                                                                         | aus 47.51                                        | Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)                                                                                                                                    |
|                                                                |                                                                                                                                         | 47.52.1                                          | Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher) |
|                                                                |                                                                                                                                         | 47.52.3                                          | Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf                                                                                                                                               |
|                                                                |                                                                                                                                         | 47.53                                            | Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten                                                                                                                                             |
| aus 47.54                                                      | elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)                                                                                               | aus 47.54                                        | elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)                                                                                                                        |
|                                                                |                                                                                                                                         | 47.59.1                                          | Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel                                                                                                                                               |
| 47.59.2                                                        | keramische Erzeugnisse und Glaswaren                                                                                                    |                                                  |                                                                                                                                                                                         |
|                                                                |                                                                                                                                         | 47.59.3                                          | Musikinstrumente und Musikalien                                                                                                                                                         |
| aus 47.59.9                                                    | Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)                 | aus 47.59.9                                      | Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)                                                                                       |

<sup>14</sup> Veränderungen gegenüber der vorherigen Sortimentsliste ergeben sich aus der aktuellen Bewertung der Sortimente Baby- und Kinderartikel (u. a. Kinderwagen, Autositze, ohne Spielwaren, Bekleidung, Hygieneartikel) als nicht-innenstadtrelevant.

**Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim**

| Definition innenstadt- und<br>nahversorgungsrelevanter Sortimente |                                                                                                 | Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente |                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WZ                                                                | Bezeichnung                                                                                     | WZ                                               | Bezeichnung                                                                                                |
|                                                                   |                                                                                                 | aus 47.59.9                                      | Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel                                                                   |
|                                                                   |                                                                                                 | aus 47.59.9                                      | sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte) |
| 47.61.0                                                           | Bücher                                                                                          |                                                  |                                                                                                            |
| 47.62.1                                                           | Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen                                     |                                                  |                                                                                                            |
| 47.62.2                                                           | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel                                                |                                                  |                                                                                                            |
| 47.63                                                             | Ton- und Bildträger                                                                             |                                                  |                                                                                                            |
| <i>Fortsetzung auf folgender Seite</i>                            |                                                                                                 |                                                  |                                                                                                            |
|                                                                   |                                                                                                 | 47.64.1                                          | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör                                                                       |
| aus 47.64.2                                                       | Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)                                          | aus 47.64.2                                      | Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf                                         |
| 47.65                                                             | Spielwaren und Bastelartikel                                                                    |                                                  |                                                                                                            |
| 47.71                                                             | Bekleidung                                                                                      |                                                  |                                                                                                            |
| 47.72                                                             | Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck                                                              |                                                  |                                                                                                            |
| 47.74                                                             | medizinische und orthopädische Artikel                                                          |                                                  |                                                                                                            |
| aus 47.76.1                                                       | Schnittblumen                                                                                   | aus 47.76.1                                      | Pflanzen, Sämereien und Düngemittel                                                                        |
|                                                                   |                                                                                                 | 47.76.2                                          | zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)                                   |
| 47.77                                                             | Uhren und Schmuck                                                                               |                                                  |                                                                                                            |
| 47.78.1                                                           | Augenoptiker                                                                                    |                                                  |                                                                                                            |
| 47.78.2                                                           | Foto- und optische Erzeugnisse                                                                  |                                                  |                                                                                                            |
| 47.78.3                                                           | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel |                                                  |                                                                                                            |
|                                                                   |                                                                                                 | 47.79                                            | Antiquitäten und Gebrauchtwaren                                                                            |
|                                                                   |                                                                                                 | 45.32                                            | Kraftwagenteile und -zubehör                                                                               |

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

## 6 Abschließende Empfehlungen

Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Gemeinde Budenheim im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels Planungssicherheit zu geben, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Rates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes Budenheim erforderlich.

In Anlehnung an das Verfahren nach § 3 Baugesetzbuch sollte der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben werden, Bedenken und Anregungen in die Planung einzubringen. Alle abwägungsrelevanten Eigentümer- und Betreiberbelange sollten intensiv geprüft und abgewogen werden. Besonders zu beachten sind dabei konkret angezeigte Planungsabsichten zur Erweiterung oder Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben.

---

Köln, im Juni 2018

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Joachim Schulte



i. V. Rainer Schmidt-Illguth