

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Einzelhandelsentwicklung auf dem „Dyckerhoff-Gelände“ in der Gemeinde Budenheim, Mainzer Landstraße

Auftraggeber:

BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG
Rheinstraße 194b
55218 Ingelheim

Ihre Ansprechpartner:

Wirtschaftsgeogr. Claus Freuen, M.A.
(Senior Consultant)

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

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 163
E-Mail freuen@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	**Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise**	**2**
2	Projektplanung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
7	Umsatzumlenkungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	38

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Planung: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem „Dyckerhoff-Gelände“ in Budenheim

Ausgangssituation

- Die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG plant die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes mit max. 800 m² Verkaufsfläche an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim. Möglich ist auch die Ansiedlung mehrerer Kleingeschäften der Nahversorgung, die zusammen eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschreiten.
- Eine Nutzungsoption ist die Verlagerung eines bislang im benachbarten Mainz-Mombach ansässigen Anbieters von Getränken und italienischen Lebensmitteln, der im Zuge der Verlagerung auch seine Verkaufsfläche vergrößern würde.
- Die geplante Ansiedlung erfordert eine Teiländerung des Bebauungsplans für das Dyckerhoff-Areal. Im Änderungsbereich ist derzeit ein Mischgebiet festgesetzt, in dem lediglich nicht-nahversorgungsrelevanter sowie nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Nunmehr ist eine Textänderung vorgesehen, die auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsbezogenen Kernsortimenten erlauben soll. Das Baufenster im Änderungs-bereich erlaubt eine Geschossfläche im Erdgeschoss von max. 1.200 m², so dass im Gebiet eine Verkaufsfläche (VKF) von bis zu 800 m² realisiert werden kann.
- Um der städtebaulichen Anforderung eines „Worst-Case-Ansatzes“ zu genügen, wird im Folgenden der Marktzutritt eines bisher noch nicht ansässigen Lebensmittelmarktes untersucht. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass im geänderten Bebauungsplan kein Einfluss auf den konkreten Nutzer genommen werden kann.
  Ausgeklammert wird die Nutzungsoption eines nahversorgungsrelevanten Drogeriemarktes, da die Planung zur Ansiedlung einer entsprechenden Nutzung an der Mainzer Landstraße bereits weit fortgeschritten ist und die Marktpotenzialbasis für einen zweiten Fachmarkt am Standort Budenheim nicht ausreichend ist.
- Auch wenn die geplante Einzelhandelsentwicklung mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von maximal 1.200 m² nicht von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst wird und somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind, sollen im Rahmen der Bauleitplanung die bei der Realisierung des Vorhabens ausgelösten städtebaulichen Auswirkungen dennoch untersucht werden. Dabei stehen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim oder in Nachbarkommunen im Fokus.
- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende Analyse vor, die im angestrebten Bauleitverfahren und dem nachgelagerten Genehmigungsverfahren als fundierte und belastbare Beurteilungsgrundlage herangezogen werden kann.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Mikrostandortes und der örtlichen Einzelhandels-strukturen im Juni 2025.

Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmitteldiscounter, Super-/ Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet.

Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandels-betriebe unter Berück-sichtigung der standort-bezogenen Rahmen-bedingungen sowie branchen- und betriebs-formenspezifischer Leistungskennziffern.

Nutzung sekundär-statistischer Daten



- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen, Einzelhandels-konzept für die Gemeinde Budenheim 2018).

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	**Projektplanung**	**5**
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
7	Umsatzumlenkungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	38

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

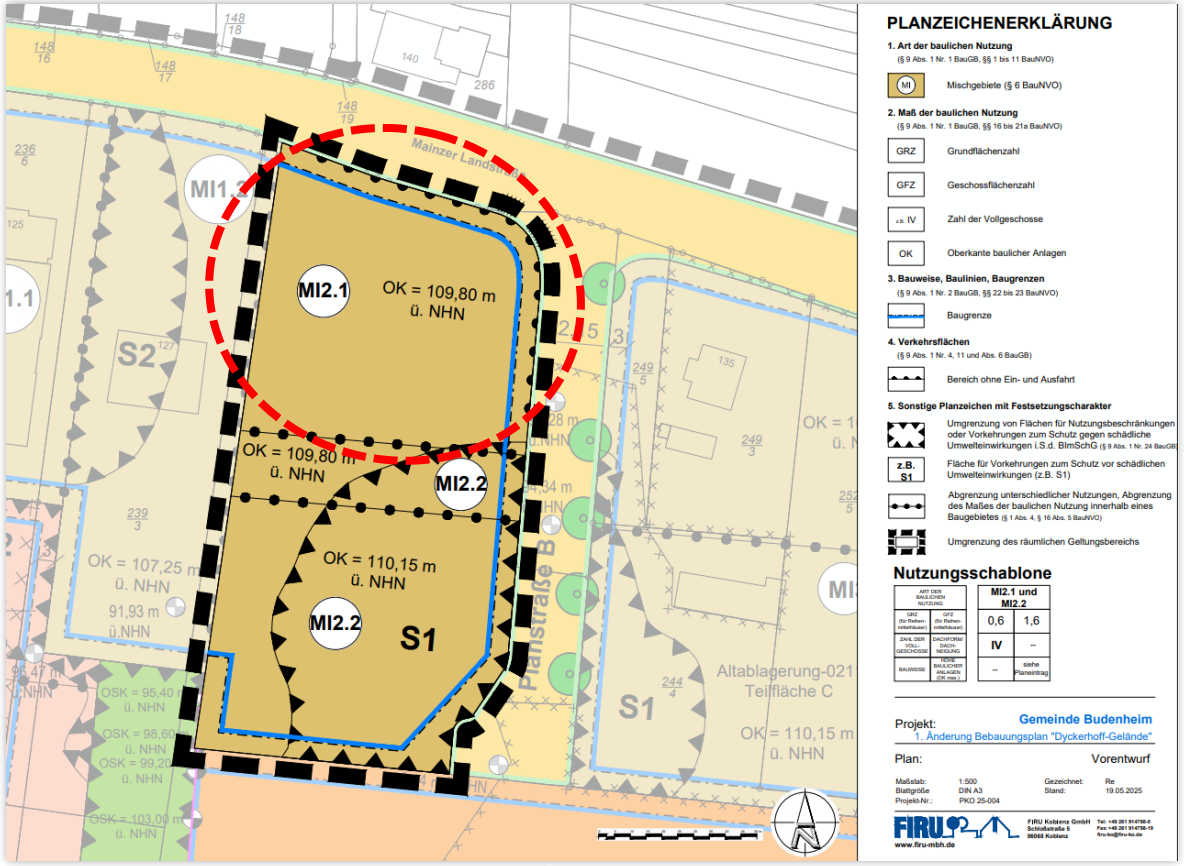
- Der Lebensmitteleinzelhandel wird im Wesentlichen durch Supermärkte und Lebensmitteldiscounter geprägt. So stehen in Deutschland ca. 16.000 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 840 m² ca. 12.200 Supermärkten mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 1.360 m² gegenüber (vgl. EHI, 2024).
- Die Supermärkte konnten ihren Umsatz in den letzten Jahren kontinuierlich und deutlich steigern (2016 - 2023: + 43 % nominal), während die Anzahl der Betriebe nur leicht zunahm (+ 2 %). Die Flächenleistung liegt aktuell bei rd. 5.200 € je m² Verkaufsfläche und konnte gegenüber dem Jahr 2016 deutlich um rd. 26 % gesteigert werden.
- Auch die Lebensmitteldiscounter konnten ihre Umsatzleistung im gleichen Zeitraum erheblich steigern. Ihre Anzahl ist seit 2016 leicht rückläufig (- 0,3 %), die Verkaufsfläche (+ 8 %), der Umsatz (+ 32 %) und die Flächenleistung (+ 22 %) sind jedoch deutlich gestiegen.
- Beide Betriebstypen haben ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild kontinuierlich weiterentwickelt. Die Sortimente sind breiter und tiefer geworden. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio-Produkte, Regionalität und Gesundheit, die Discounter haben ihr Frische- und Markenangebot ausgebaut.
- Um die notwendige Sortiments- und Servicekompetenz zu vermitteln, zeigen Marktbeobachtungen, dass Discounter der neuesten Generation in der Regel über eine Verkaufsfläche von mindestens 1.100 bis 1.500 m² verfügen. Filialen mit 800 m² werden demgegenüber nur noch in Ausnahmefällen umgesetzt.
- Bei Supermärkten sind heute Verkaufsflächengrößen von 1.500 - 3.000 m² üblich.

» **Die früher deutlichen Unterschiede zwischen den Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter verschwinden zunehmend. Das Angebot beider Betriebstypen wird von den Kunden als umfassende Nahversorgung wahrgenommen. Dabei ist bei beiden Betriebstypen ein anhaltendes Flächenwachstum festzustellen.**

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Mit maximal 800 m² verfügt der geplante Lebensmittelmarkt über die unterste Einstiegsgröße im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Projektplanung



Quelle: Firu Koblenz GmbH (Vorentwurf Stand 05/2025); eigene Bearbeitung

- An der Mainzer Landstraße soll ein bislang brachliegendes und als Grün- bzw. Wiesenfläche genutztes Areal entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Das Planareal liegt im Geltungsbereich des im Mai 2023 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“. Das übergeordnete Ziel des Bauleitplanes besteht in der Revitalisierung des ehemaligen Areals der Firma Dyckerhoff. Im westlichen Teil des Geländes ist eine wohnbauliche Nutzung und im östlichen Teil eine gemischte Nutzung vorgesehen. Im Südosten ist zudem ein Sondergebiet für eine Bodenbehandlungsanlage festgelegt.
- Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² bewegt sich diese Planung im Bereich der untersten Einstiegsgröße moderner Lebensmittelmärkte (vgl. vorstehende Ausführungen).
- Diese bieten in der Regel auf etwa 90 % der Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Kernsortimente aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren an und auf maximal 10 % sonstige Randsortimente.
  Der Angebotsschwerpunkt des potenziell zulässigen Nutzers liegt somit eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

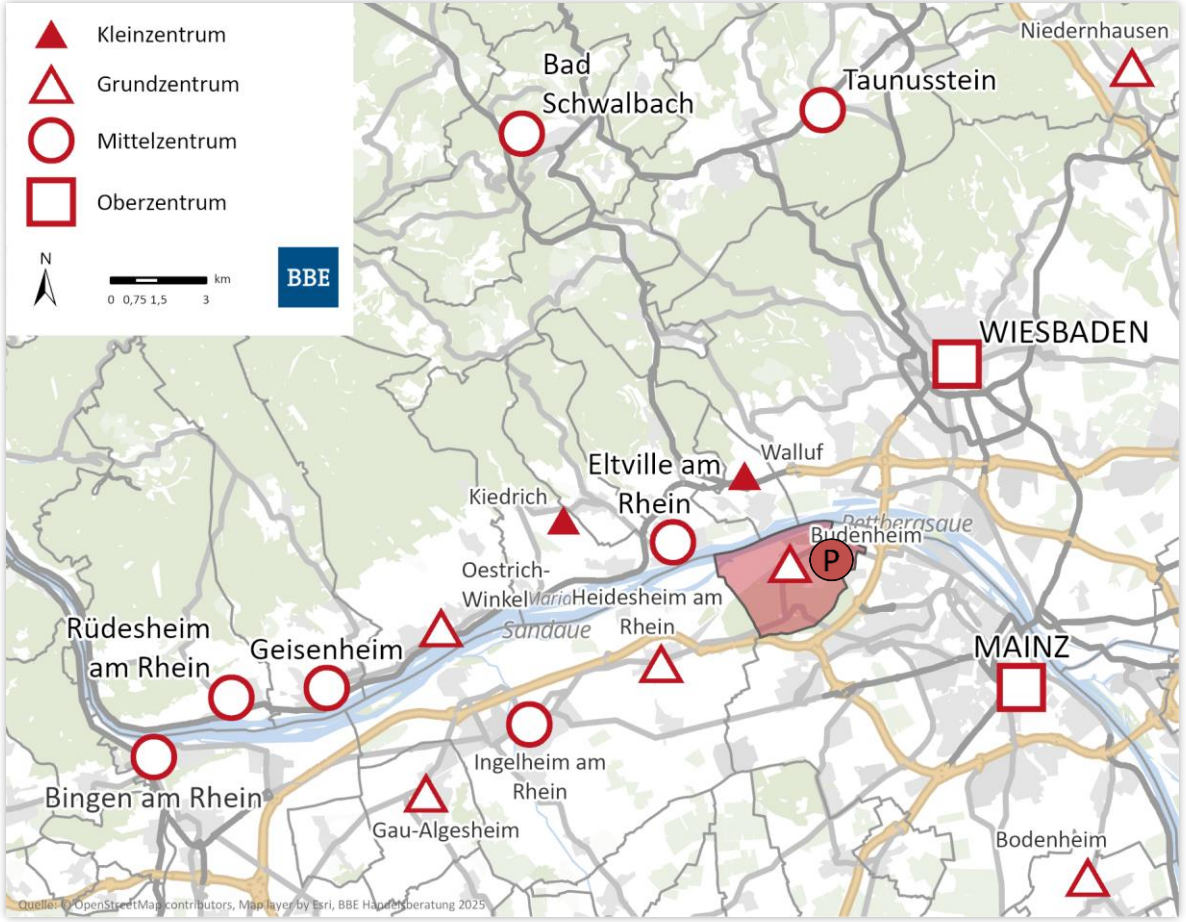
Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	**Standortseitige Rahmenbedingungen**	**8**
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
7	Umsatzumlenkungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	38

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Lage im östlichen Gemeindegebiet von Budenheim

Makrostandort (I)



- Die rheinland-pfälzische verbandsfreie Gemeinde Budenheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen, in Rheinhessen an der Landesgrenze zu Hessen. Im Westen grenzt Budenheim an den Ortsbezirk Heidesheim der Stadt Ingelheim am Rhein und Südosten an die Landeshauptstadt Mainz. Im Norden grenzt Budenheim, durch den Rhein getrennt, an den Rheingau-Taunus-Kreis (Hessen) bzw. an die Landeshauptstadt Wiesbaden sowie an die Gemeinden Eltville am Rhein und Walluf.
- Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe wird Budenheim die Funktion eines Grundzentrums im hochverdichteten Raum um Mainz zugewiesen.
- Die Entfernung zu den nächstgelegenen Oberzentren Mainz und Wiesbaden ist gering, da diese an das Gemeindegebiet von Budenheim angrenzen. So sind die Innenstädte von Mainz und Wiesbaden in ca. 9 bzw. 15 km zu erreichen. Darüber hinaus befinden sich mehrere dezentrale Agglomerationsstandorte in der Nähe von Budenheim, beispielsweise das Industrie- und Gewerbegebiet Rheinallee in Mainz-Mombach und die Äppelallee in Wiesbaden-Biebrich. Somit befindet sich der Einzelhandelsstandort Budenheim in einem intensiven Wettbewerbsverhältnis mit sehr attraktiven Einzelhandelsstandorten in räumlicher Nähe.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Derzeit leben rd. 8.800 Einwohner in Budenheim - perspektivisch ist von wachsender Einwohnerzahl auszugehen

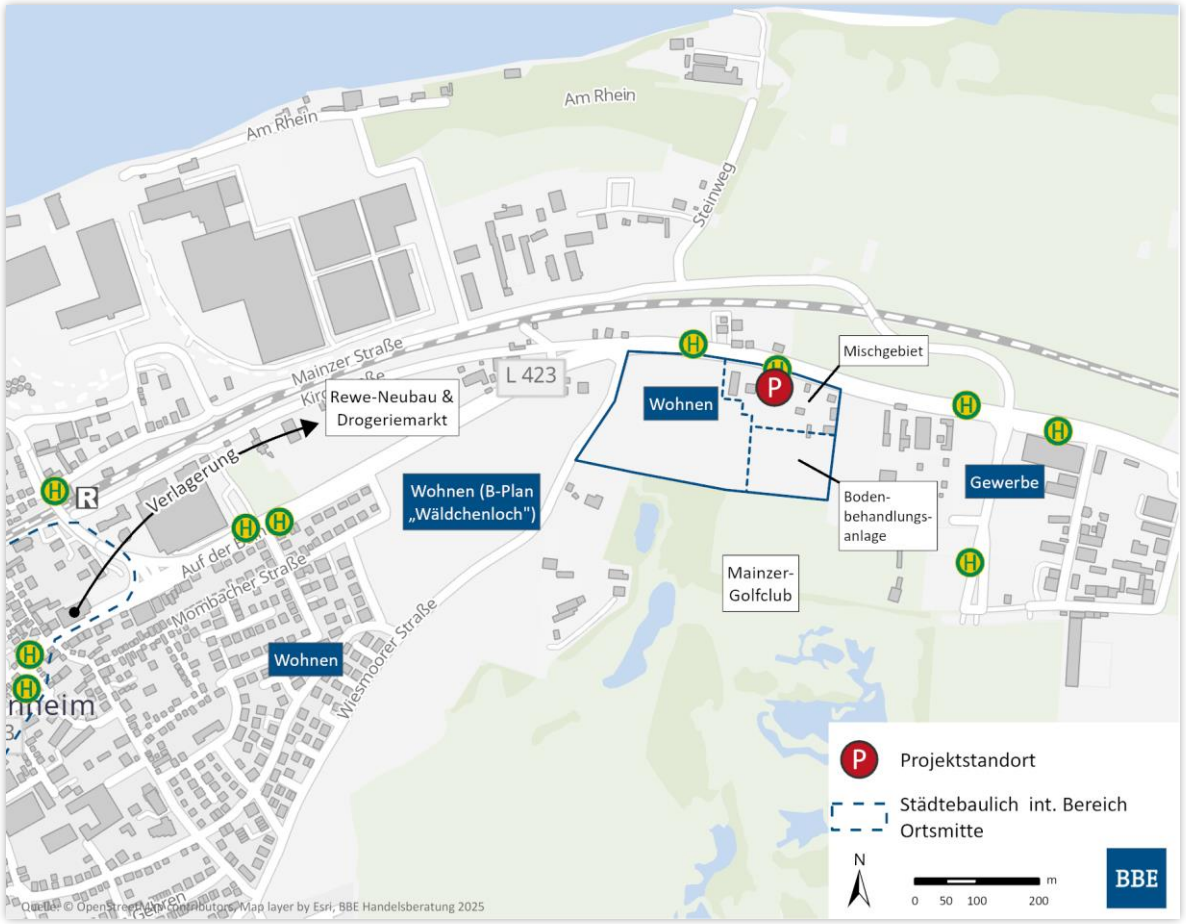
Makrostandort (II)

- Der wichtigste Verkehrsträger in Budenheim ist die Landstraße L 423 (Binger Straße bzw. Mainzer Landstraße am Vorhabenstandort), die nicht nur die verkehrliche Erschließung des Kernortes gewährleistet, sondern auch nach Osten in Richtung Mainz-Mombach und nach Süden zur L 422 führt. Letztere verbindet Budenheim wiederum mit Mainz-Gonsenheim und dem benachbarten Ortsbezirk Heidesheim. Über die Kreisstraßen K 33 bzw. K 10 besteht zudem Anschluss an das rund 6 km südlich gelegene Mainz-Finthen.
- Eine Autobahnanbindung ist über die Bundesautobahnen A 60 (Bingen – Mainz) und A 643 (Wiesbaden – Mainz) in rund 5 bzw. 8 Kilometern Entfernung gegeben.
- Der Siedlungskörper der Gemeinde Budenheim, die aktuell rund 8.790 Einwohner zählt, ist sehr kompakt. Im Norden wird er durch das Werksgelände der Chemischen Fabrik Budenheim, unterschiedliche Agrar- und Kleingartenflächen der Rheinauen und die Bahntrasse begrenzt, die das Gemeindegebiet in Südwest-Nordost-Richtung durchquert und eine deutliche Zäsur bildet. Im Osten grenzt das Siedlungsgebiet an die Neubaugebiete „Wäldchenloch“ und „Dyckerhoff-Gelände“, die aktuell erschlossen werden, sowie an das Gelände des Mainzer Golfclubs, im Süden und Westen an den Lennebergwald.
- Mit maximal 800 Metern in Nord-Süd-Richtung und maximal 1.500 Metern in West-Ost-Richtung ist die räumliche Ausdehnung des Siedlungskörpers aktuell vergleichsweise gering. Gleichzeitig ist die Topografie des Gemeindegebiets durch ein vom Süden nach Norden abfallendes Gefälle von ca. 45 Höhenmeter gekennzeichnet und die Erschließung durch Fuß- und Radwege zufriedenstellend.
- Hinsichtlich des Bevölkerungspotenzials ist zu berücksichtigen, dass die beiden 2023 beschlossenen Bebauungspläne „Dyckerhoff-Gelände” und „Wäldchenloch” westlich davon zudem größere Wohnbauentwicklungen ermöglichen, die ein Bevölkerungswachstum von bis zu 1.500 Einwohnern erwarten lassen.
- Perspektivisch ist daher mit einer wachsenden Einwohnerzahl bzw. einem wachsenden Kaufkraftpotenzial zu rechnen, auf das auch der geplante Lebensmittelmarkt zugreifen kann.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Vorhabenstandort ist über die geplanten Wohnbaugebiete unmittelbar an den Siedlungskörper Budenheims angebunden

Mikrostandort



- Das Vorhabengrundstück liegt an der Mainzer Landstraße im Osten von Budenheim. Vor den aktuell laufenden Erschließungsarbeiten bestand der weit überwiegende Teil des Areals aus Grün- bzw. Wiesenflächen.
- Ortsauswärts schließen sich gewerbliche Nutzungen an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich neben weiteren Grünflächen in Richtung Ortszentrum Wohn- und gewerbliche Nutzungen.
- Westlich werden sich perspektivisch die in den Bebauungsplänen „Dyckerhoff-Gelände“ bzw. „Wäldchenloch“ festgesetzten Wohngebiete anschließen. Im Süden wird das Vorhabengebiet durch die geplante Bodenbehandlungsanlage begrenzt, an die sich wiederum das weitläufige Areal des Mainzer Golfclubs anschließt.
- Der Vorhabenstandort ist durch die Mainzer Landstraße verkehrlich erschlossen, die die Hauptverkehrsachse der Gemeinde Budenheim bildet. Über die unmittelbar vorgelagerte Bushaltestelle ist das Vorhaben zudem sehr gut an den lokalen ÖPNV angebunden.
  Die Anbindung zum Ortszentrum für den Geh- und Radverkehr erfolgt über den Geh- und Radweg bzw. den für den für den Radverkehr freigegebene Gehweg an der Mainzer Landstraße und die verkehrsarme Straße „Auf der Bein“. Zum zukünftigen Wohngebiet des „Dyckerhoff-Geländes“ soll ein breiter Geh- und Radweg angelegt werden.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	**Wettbewerbssituation**	**12**
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
7	Umsatzumlenkungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	38

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Super-/ Verbrauchermärkte und Lebensmitteldiscounter als wesentliche Wettbewerber

Wettbewerbssituation















- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln / Drogeriewaren im Untersuchungsraum - dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass auf den tatsächlichen Betreiber am Vorhabenstandort kein Einfluss genommen werden kann.
- Die Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen von Ortsbegehungen im Juni 2025.
- Zu den Wettbewerbern zählen vor allem Super- und Verbrauchermärkte, Lebensmitteldiscounter und größere Warengruppenspezialisten. Diese weisen eine hohe Sortimentsüberschneidung mit dem geplanten Lebensmittelmarkt auf.
- Das Lebensmittelhandwerk bzw. kleinere spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) stehen zwar vor allem aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache nur in untergeordnetem Maße im Wettbewerb mit dem Vorhaben.
- Gleichwohl wurden auch die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe in Budenheim im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen berücksichtigt.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Lokaler Untersuchungsraum mit nur wenigen Anbietern in Budenheim, allerdings zahlreichen Versorgungsmöglichkeiten im Umland

Wettbewerbssituation im Überblick

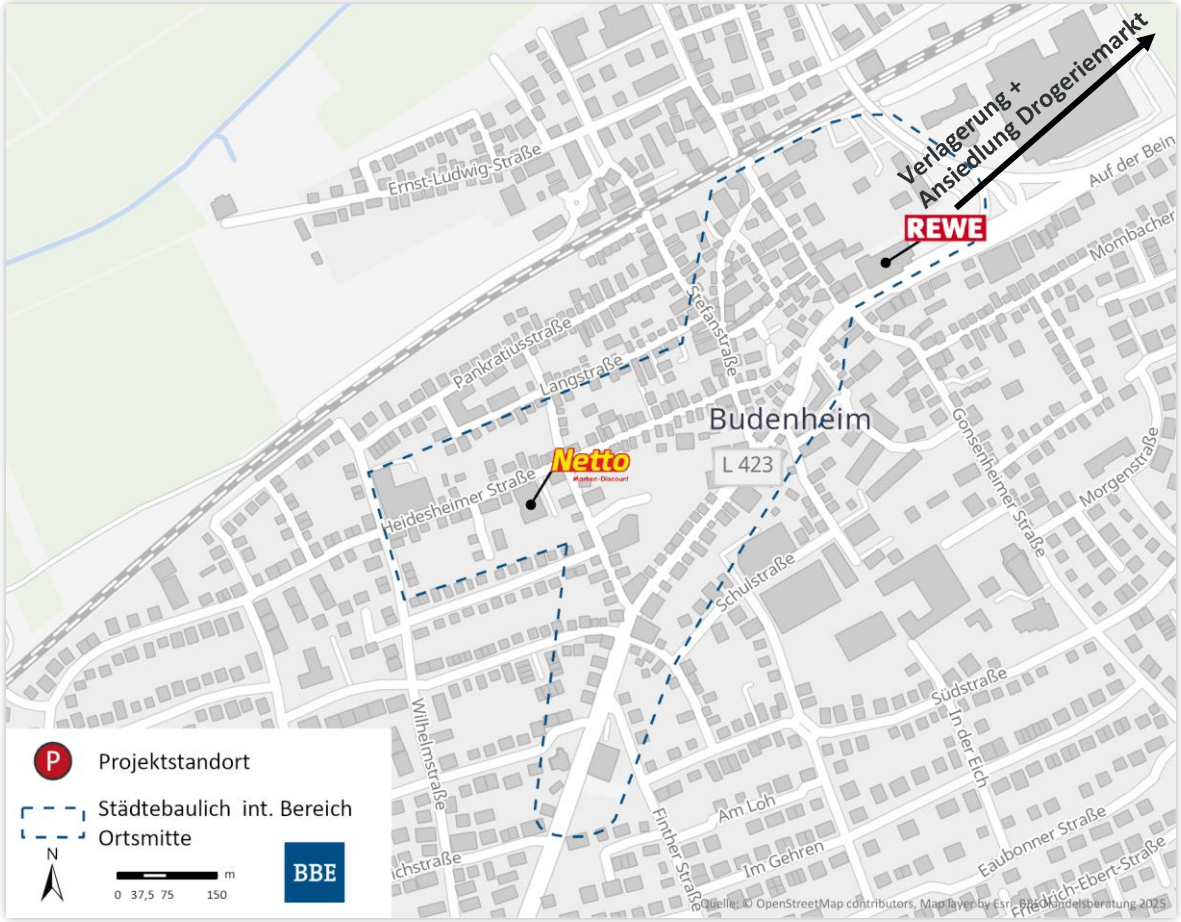


- Der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente ist stark begrenzt.
- Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Wettbewerbsbetrachtung auf die relevanten Angebotsstrukturen in Budenheim sowie den nächstgelegenen Siedlungsbereichen der angrenzenden Kommunen Mainz, Wiesbaden und Heidesheim am Rhein.
- Dabei stehen die planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereiche im Vordergrund. Im Untersuchungsraum sind dies neben dem Ortszentrum von Budenheim auch die nahegelegenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren in Mainz-Mombach, -Gonsenheim und-Finthen sowie dem benachbarten Heidesheim, die alle in Pkw-Entfernungen von rd. 4 – 6 km erreicht werden können.
- Darüber hinaus werden auch die relevanten Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in die Betrachtung einbezogen.
- Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage und der bereits größeren Entfernung zum Vorhabenstandort sind hingegen nur noch geringe Wettbewerbseffekte auf weiter entfernt gelegenen Angebotsstandorten zu erwarten, so dass diese nicht mehr zum Untersuchungsraum gezählt werden (u.a. weiteres Stadtgebiet Mainz).

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Nahversorgung wird aktuell von nur zwei Lebensmittelmärkten getragen

Wettbewerbssituation: Budenheim (1)

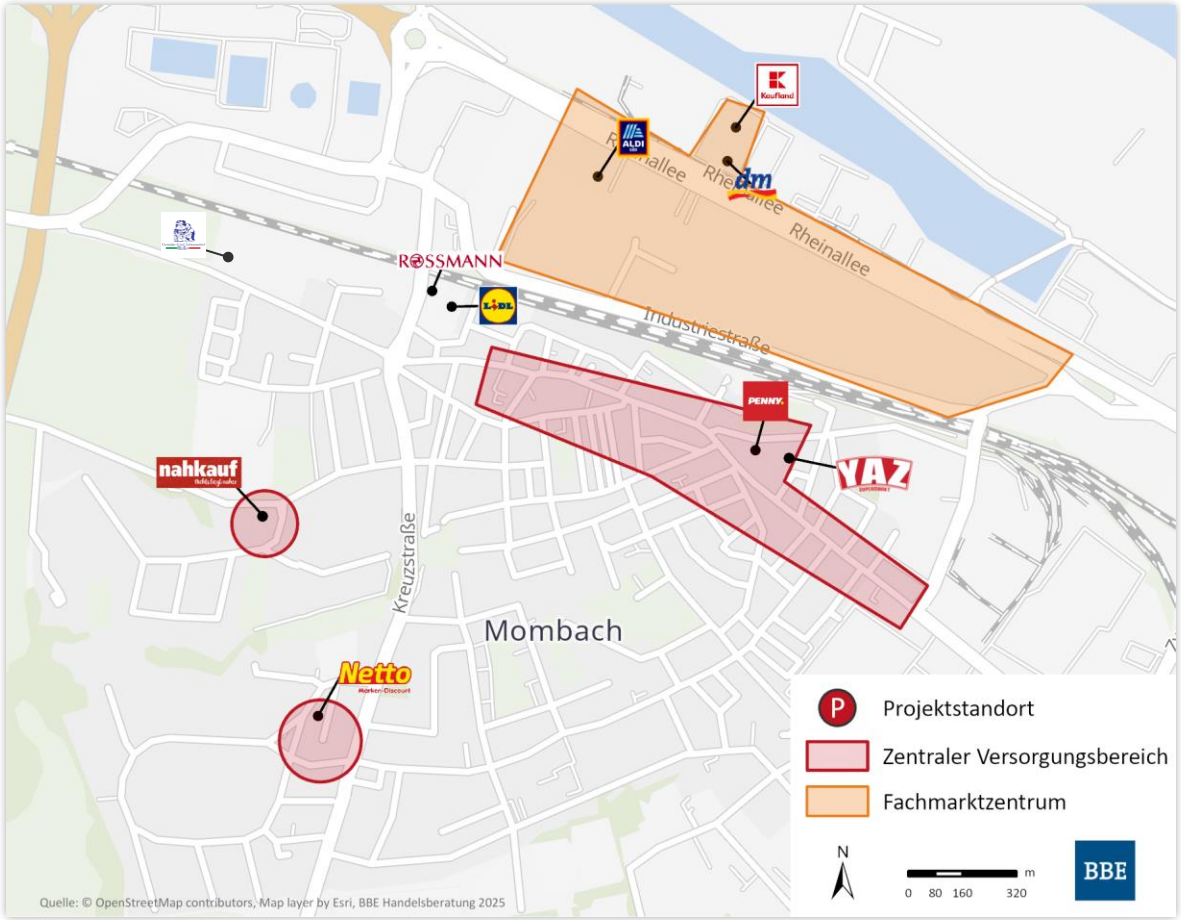


- In der Gemeinde Budenheim ist neben einem an der Heidesheimer Straße gelegenen Netto-Discountmarkt, der aktuell modernisiert und auf rund 990 m² erweitert wird, mit einem Rewe-Supermarkt an der Binger Straße lediglich noch ein weiterer größerer Lebensmittelmarkt vorhanden.
- Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Rewe-Supermarkt auf ein heute mindergenutztes Areal an der Mainzer Landstraße verlagert werden soll. Ergänzend ist dort die Ansiedlung eines Drogeriemarkts geplant. Im Zuge dessen soll die Verkaufsfläche des Supermarkts von derzeit ca. 800 m² auf ca. 2.000 m² erweitert werden. Der Drogeriemarkt soll über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² verfügen.
- Das sonstige Lebensmittelangebot wird nur durch wenige kleinteilige Anbieter ergänzt (Esso-Tankstelle, Werner's Backstube, Bäckerei & Conditorei Berg, Bäckerei Die Lohners, Nußbaum und Roos Lebensmittel, Obst und Gemüse Stumpf sowie Wein Klein).

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Umfassende Nahversorgungsangebote im angrenzenden Stadtteil Mainz-Mombach…

Wettbewerbssituation: Mainz-Mombach (2)

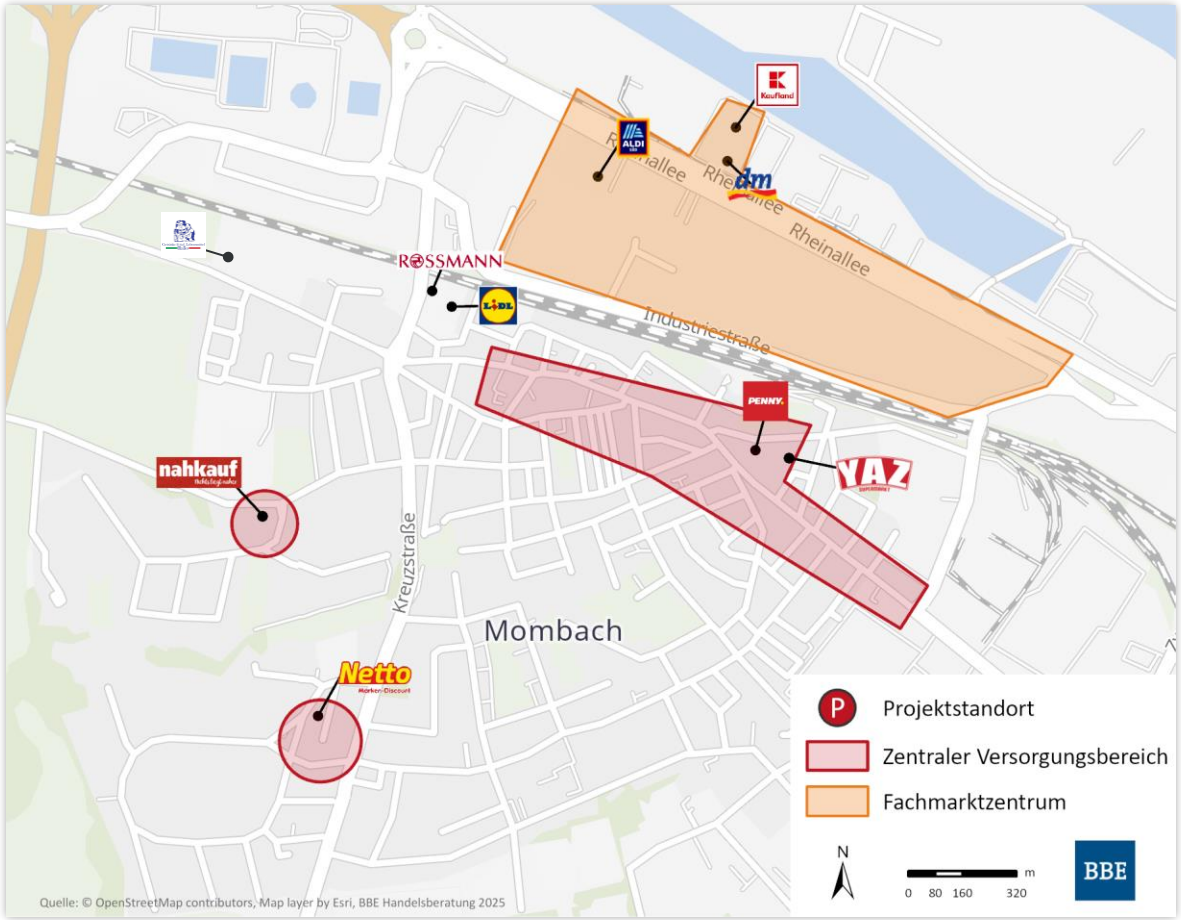


- Gemäß Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz sind im Stadtteil Mombach folgende zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen:
  - Stadtteilzentrum Hauptstraße
  - Nahversorgungszentrum Am Lemmchen
  - Nahversorgungszentrum Am Polygon.
- Der im **Stadtteilzentrum Hauptstraße** ansässige Penny-Lebensmittel-discountmarkt ist seit Anfang des Jahres geschlossen und wird aktuell umfangreich modernisiert. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot von dem orientalischen Supermarkt „Yaz“.
- Im Nahversorgungszentrum „**Am Polygon**" befindet sich ein Netto-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m².
- Im Nahversorgungszentrum „**Am Lemmchen**“ wird das Ladenlokal des ehemaligen portugiesischen Lebensmittelmarktes Casa Aveirense seit März 2025 von einem rd. 350 m² großen Nahkauf nachgenutzt.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

… die neben drei zentralen Versorgungsbereichen auch zwei dezentrale Standorte umfasst.

Wettbewerbssituation: Mainz-Mombach (2)

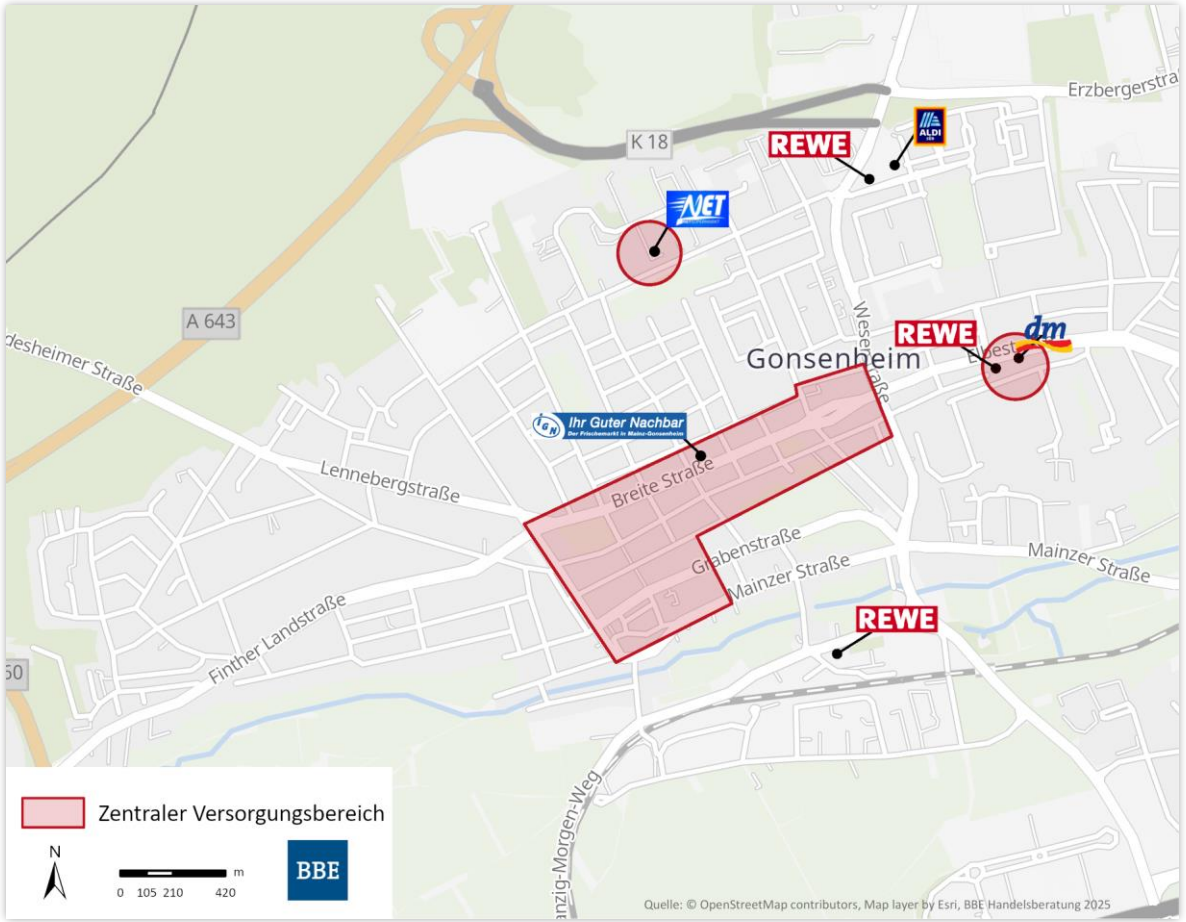


- Neben den vorgenannten zentralen Versorgungsbereichen, die in erster Linie auf die Versorgung der Stadtteilbevölkerung bzw. der unmittelbar umliegenden Wohnbevölkerung ausgerichtet sind, übernimmt das Industrie- und Gewerbegebiet **Rheinallee** weit über den Stadtteil Mombach hinausgehende Versorgungsfunktionen und stellt den wichtigsten Einzelhandelsstandort im Stadtteil Mombach dar.
- Neben dem Kaufland-Verbrauchermarkt mit rd. 4.300 m² VKF und einem Aldi Süd-Discountmarkt (rd. 800 m²) sind am Standort auch ein dm-Drogeriemarkt mit rd. 600 m² sowie verschiedene Fachmärkte ansässig. Der Standort profitiert dabei von der unmittelbaren Nähe zur Autobahn-anschlussstelle Mainz-Mombach, die eine Anbindung an die Bundesauto-bahn A 643 bietet. Aus Budenheim ist der Standortbereich in ca. 5 - 6 Fahrminuten zu erreichen und übernimmt dementsprechend eine hohe Versorgungsbedeutung für die in der westlich angrenzenden Gemeinde lebenden Bevölkerung.
- Als weiterer Versorgungsstandort im Stadtteil Mombach ist der Standort „Alte Markthalle“ untersuchungsrelevant, der südlich der Bahntrasse an das Industrie- und Gewerbegebiet Rheinallee angrenzt. Hier befinden sich ein modern aufgestellter Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² und eine ebenso moderne Rossmann-Filiale. Nochmals rd. 400 Meter entfernt ist in dezentraler Lage zudem der Getränke- und Feinkostanbieter Rallo ansässig.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Stadtteilzentrum nur mit geringen Nahversorgungsangeboten

Wettbewerbssituation: Mainz-Gonsenheim (3)

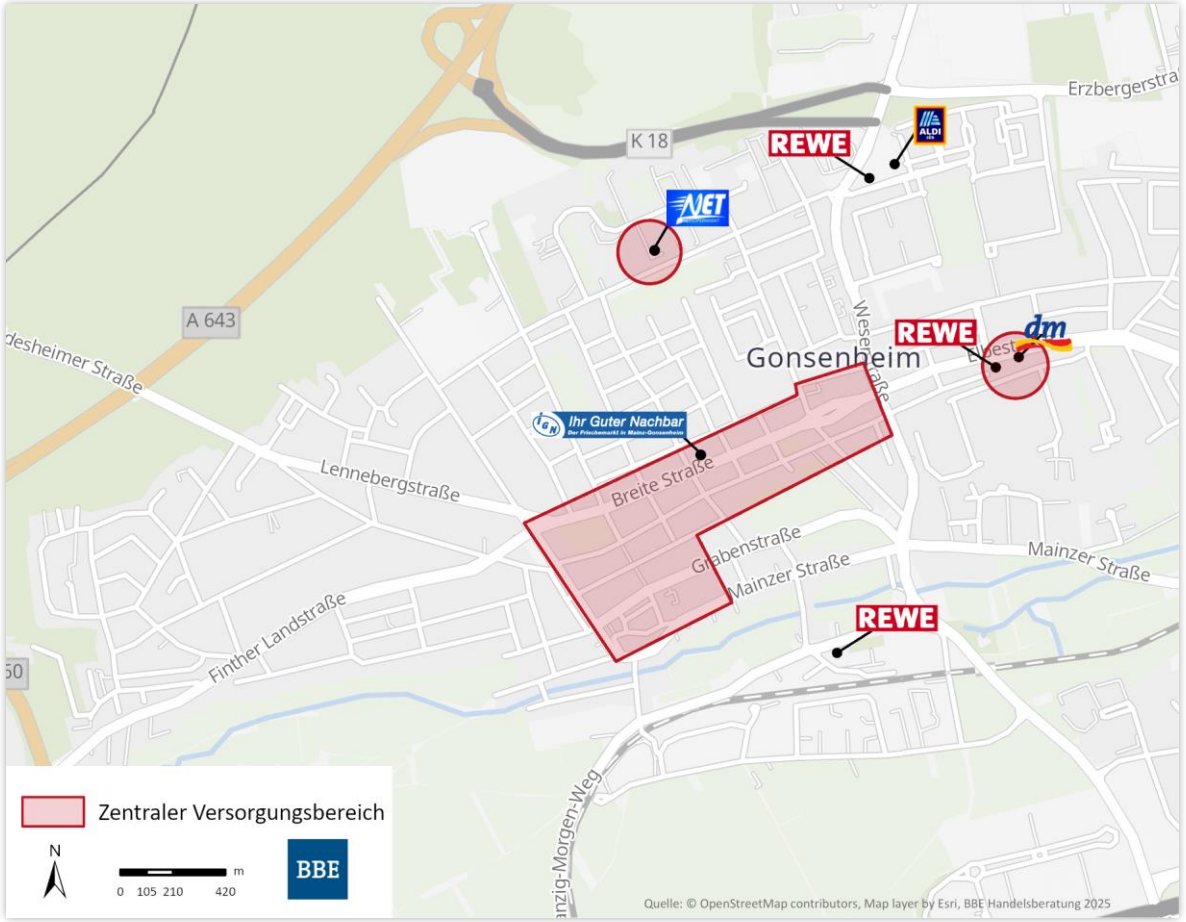


- Im Stadtteil Gonsenheim sind gemäß Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz ebenfalls drei zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen:
  - Stadtteilzentrum Breite Straße
  - Nahversorgungszentrum Gleisbergzentrum
  - Nahversorgungszentrum Am Sportfeld.
- Im Stadtteilzentrum Breite Straße befindet sich lediglich ein Lebensmittelmarkt („Ihr guter Nachbar“) mit einer geringen Verkaufsfläche von ca. 250 m². Insgesamt entfaltet das Stadtteilzentrum eine nur geringe Wettbewerbswirkung über die Stadtteilgrenzen hinaus.
- Das östlich des Stadtteilzentrums gelegene Nahversorgungszentrum Gleisbergzentrum umfasst im Wesentlichen einen attraktiven Standortverbund aus einem modern aufgestellten Rewe-Supermarkt und einem dm-Drogeriemarkt, der über eine gemeinsame Stellplatzanlage verfügt.
- Innerhalb des im Norden von Gonsenheim gelegenen Nahversorgungszentrum Am Sportfeld ist ein Net-Lebensmittelmarkt ansässig. Der Markt weist jedoch nur eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche von rd. 650 m² auf und dient ausschließlich der im unmittelbaren Umfeld lebenden Wohnbevölkerung.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Zwei attraktive Verbundstandorte und weitere Solitärstandorte ergänzen das Nahversorgungsangebot

Wettbewerbssituation: Mainz-Gonsenheim (3)

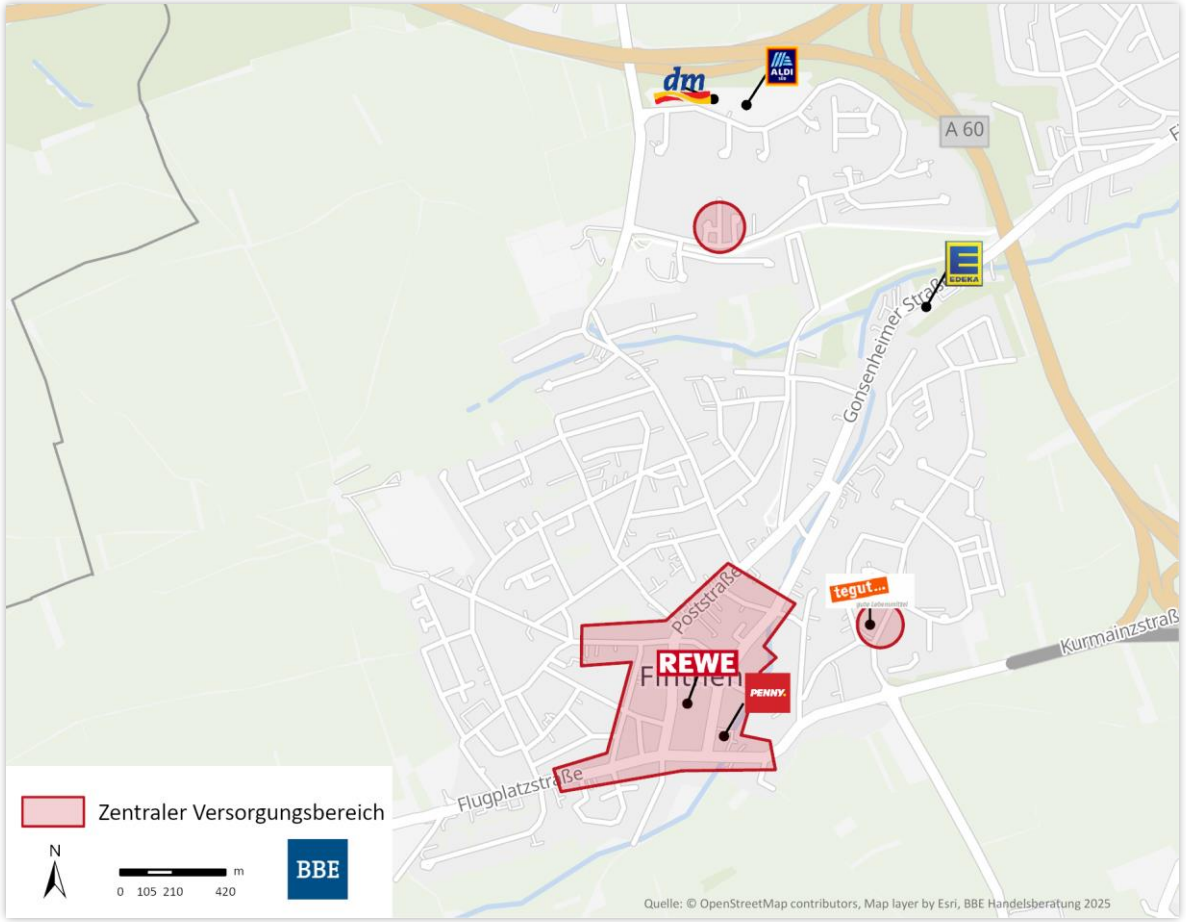


- Darüber hinaus sind im Stadtteil Gonsenheim ein Rewe-Supermarkt (mit separatem Getränkemarkt) und ein Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt am Standort Bürgermeister-Alexander-Straße / An der Krimm sowie ein Rewe-Supermarkt in Gewerbegebietslage „Am Leichborn“ untersuchungsrelevant.
- Insbesondere der rd. 5 - 6 km von Budenheim entfernte Standort Bürgermeister-Alexander-Straße/ An der Krimm weist eine hohe Attraktivität auf. So geht die Straße „An der Krimm“ in die Weserstraße über, die eine der Hauptverkehrsachsen in Gonsenheim darstellt. Zudem befindet sich der Standort in unmittelbarer Nähe zur Autobahn-anschlussstelle Mainz-Gonsenheim.
- Der Rewe-Markt im südlich von Gonsenheim gelegenen Gewerbegebiet Am Leichtborn verfügt über einen separat gelegenen Getränkemarkt und ist vor allem auf Versorgung der in Gonsenheim lebenden Bevölkerung ausgerichtet.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Attraktiver Verbundstandort in verkehrsgünstiger Lage prägt das nahversorgungsrelevante Angebot in Finthen

Wettbewerbssituation: Mainz-Finthen (4)



- Auch im rd. 5 - 6 km südlich von Budenheim gelegenen Stadtteil Finthen sind mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz drei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt worden:
  - Quartierszentrum Ortskern Finthen
  - Nahversorgungszentrum Katzenberg
  - Nahversorgungszentrum Sertoriusring.
- Als untersuchungsrelevante Wettbewerber befinden sich im Quartierszentrum Ortskern Finthen ein kleinflächiger Penny-Markt an der Kurmainzstraße sowie ein großflächiger Rewe-Supermarkt in unmittelbarer Nachbarschaft.
- Im Nahversorgungszentrum Katzenberg befindet sich ein Tegut-Supermarkt mit rd. 700 m² Verkaufsfläche. Das Nahversorgungszentrum Sertoriusring wird mit einem rudimentären Besatz seiner Versorgungsfunktion nicht mehr gerecht. Stattdessen ist es zu einer Verlagerung der Nahversorgungsstandorte an den Bereich des Sertoriusringes gekommen. Hier befinden sich ein Aldi Süd-Lebensmittelmarkt (1.000 m² VKF) und eine dm-Filiale (600 m² VKF). Von Budenheim aus ist der Standortbereich in rd. 4 - 5 km zu erreichen.
- In einer Streulage ergänzt zudem ein kleinflächiger Edeka-Supermarkt an der Gonsenheimer Straße das Nahversorgungsangebot in Mainz-Finthen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Sonderstandort Äppelallee ist mit Abstand größter Angebotsstandort im Untersuchungsraum

Wettbewerbssituation: Wiesbaden-Biebrich (5)

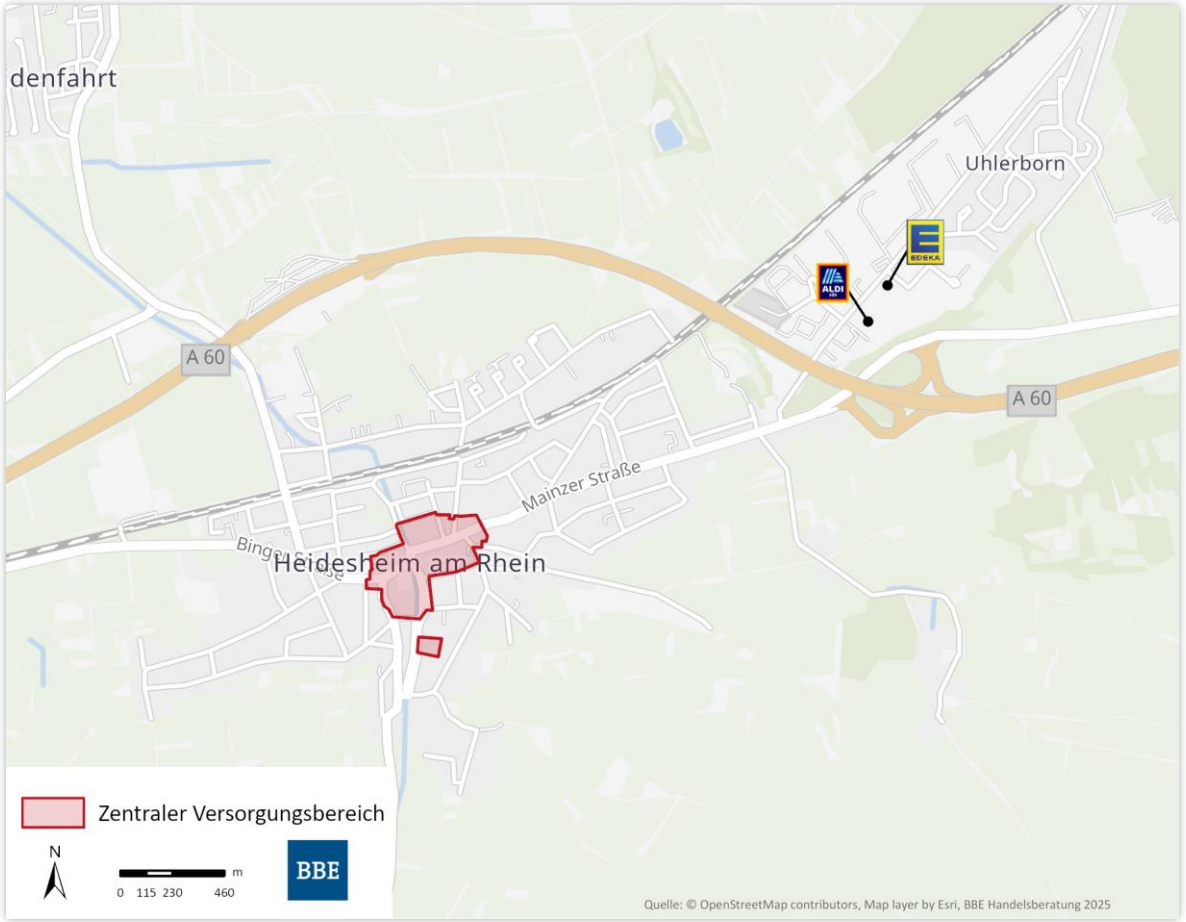


- In der Stadt Wiesbaden konzentriert sich die Wettbewerbsanalyse im Wesentlichen auf den unmittelbar nördlich des Rheins gelegenen und über die Bundesautobahn A 643 in rd. 10 Pkw-Minuten aus Budenheim zu erreichenden Sonderstandort Äppelallee.
- Diese Fachmarktagglomeration hat eine hohe Versorgungsfunktion sowohl für die Stadt Wiesbaden als auch für das Umland. Der Standortbereich verfügt über einen dichten Fachmarktbesatz. So befinden sich hier mehrere Lebensmittelmärkte (Kaufland, Aldi Süd, Lidl, Norma, 2 x Penny, denn's Biomarkt), Bau- und Gartenmärkte (Hornbach, Obi, Pflanzen Kölle), Möbelmärkte (u.a. XXXL Mann Mobilia, Mömax Möbelhaus), Bekleidungsfachmärkte (u.a. Adler), Drogeriemärkte (2x dm, Rossmann), Getränkemärkte, Schuhfachmärkte, Nonfood-Discounter sowie Zoofachmärkte.
- Darüber hinaus sind im Westen des Stadtteils Wiesbaden-Biebrich noch ein Tegut-Supermarkt (rd. 1.500 m² VKF) im Standortverbund mit einem kleinflächigen Penny-Markt sowie ein großflächiger Netto untersuchungsrelevant. Im Norden befindet sich an der Huttenstraße noch ein kleinerer Lebensmittelmarkt.
- Die im Osten gelegenen Angebotsstrukturen sind angesichts der größeren Entfernung sowie der am Sonderstandort vorhandenen umfassenden Angeboten hingegen nicht untersuchungsrelevant.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Im benachbarten Heidesheim ist der Standortverbund von Aldi und Edeka der wichtigste Träger der Nahversorgung

Wettbewerbssituation: Heidesheim am Rhein (6)



- In der rd. 5 - 6 km westlich an Budenheim angrenzenden Gemeinde Heidesheim am Rhein ist in der als zentraler Versorgungsbereich definierten Ortsmitte entlang der Mainzer Straße und Uferstraße nach der bereits 2019 erfolgten Schließung des Treff 3000-Lebensmittel-discountmarktes kein Lebensmittelmarkt mehr ansässig.
- Damit stellt der jenseits der Autobahn A 60 gelegene Verbundstandort von Aldi Süd (rd. 1.300 m² VKF) und Edeka (rd. 1.700 m² VKF) am Budenheimer Weg den wesentlichen Versorgungsstandort in der Nachbargemeinde dar.
- Neben den beiden Lebensmittelmärkten sind dort mit dem Gartencenter-Dehner sowie einem Krämer-Reitsportmarkt zudem weitere Einzelhandelsbetriebe vorzufinden.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Hohe Kaufkraftabflüsse aus Budenheim an umliegende Angebotsstandorte …

Fazit Wettbewerbsanalyse

Zusammenfassend ist die Wettbewerbssituation des an der Mainzer Landstraße in Budenheim geplanten Lebensmittelmarktes wie folgt zu bewerten:

- Die Gemeinde Budenheim ist ein Grundzentrum mit einem Einwohnerpotenzial von ca. 8.790 Einwohnern. Perspektivisch ist aufgrund bereits erfolgter Wohnbaulandausweisungen mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen.
- Auch unter Berücksichtigung der derzeit geplanten bzw. bereits in Umsetzung befindlichen Einzelhandelsentwicklungen (Neubau/ Erweiterung Netto; Verlagerung/Erweiterung Rewe, Ansiedlung Drogeriemarkt) und der Annahme einer hohen Leistungsfähigkeit wird sich die Umsatzleistung der in Budenheim vorhandenen Wettbewerber auf maximal 23 Mio. € belaufen, wovon rd. 20 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen.
- Unter quantitativen Gesichtspunkten ist für die Gemeinde Budenheim in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren damit auch weiterhin eine defizitäre Ausstattung zu verzeichnen.
- Bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von knapp 66 % belaufen sich Kaufkraftabflüsse per Saldo auf mehr als 10 Mio. € p.a.
- In diesem Zusammenhang sind insbesondere die nahe gelegenen Oberzentren Mainz und Wiesbaden und dabei insbesondere die dezentralen Angebotsstandorte Rheinallee in Mainz-Mombach und Äppelallee in Wiesbaden-Biebrich zu nennen.
- Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der hohen Kaufkraftabflüsse kann das Grundzentrum Budenheim die ihm zugedachte Versorgungsfunktion trotz der bereits projektierten Vorhaben noch nicht vollständig erfüllen.
- Die folgende Tabelle fasst die Umsatzleistungen der für die geplante Einzelhandelsentwicklung relevanten Wettbewerber zusammen:

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

… insbesondere an die beiden dezentralen und verkehrlich gut erreichbaren Fachmarktstandorte in Mainz-Mombach und Wiesbaden-Biebrich

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Standortbereiche (gemäß vorliegender Einzelhandelskonzepte)	Verkaufsfläche[1)] (m^2)	Umsatzprognose[1)] (Mio. €)
Gemeinde Budenheim (v.a. Rewe, Netto, Drogeriemarkt)	4.010	23,0
Mainz-Mombach, davon	10.200	67,8
■ Stadtteilzentrum Hauptstraße (nur Penny, Yaz-Supermarkt)	1.450	7,8
■ Nahversorgungszentrum Am Lemmchen (nur Nahkauf)	350	1,5
■ Nahversorgungszentrum Am Polygon (nur Netto)	800	4,2
■ Fachmarktstandort Rheinallee (nur Kaufland, Aldi, dm)	5.700	37,9
■ Alte Markthalle (nur Lidl, Rossmann)	1.900	16,4
Mainz-Gonsenheim, davon	6.550	36,6
■ Stadtteilzentrum Breite Straße (nur Ihr guter Nachbar)	250	1,3
■ Nahversorgungszentrum Gleisbergzentrum (nur Rewe, dm)	1.400	5,8
■ Nahversorgungszentrum Am Sportfeld (nur NET Supermarkt)	650	2,9
■ Sonstige Standorte (nur Aldi, 2x Rewe/2x Rewe-Getränke)	4.250	26,7
Mainz-Finthen, davon	5.100	32,2
■ Quartierszentrum Finthen (nur Rewe, Penny)	1.750	10,0
■ Nahversorgungszentrum Katzenberg (nur Tegut)	900	4,3
■ Sonstige Standorte (nur Aldi, dm, Edeka)	2.450	18,0
Wiesbaden-Biebrich, davon	19.040	114,7
■ Fachmarktstandort Äppelallee (v.a. Kaufland, Aldi, Lidl, 2x Penny, Norma, 2x dm, Rossmann)	14.800	91,8
■ Sonstige Standorte (nur Netto, Penny, Tegut, Rossmann, Ekecik Supermarkt)	4.240	22,9
Heidesheim/Rhein (nur Edeka, Aldi)	2.950	20,6
Untersuchungsgebiet insgesamt	**47.850**	**294,9**

[1)] Lebensmittel-/Drogeriemärkte inkl. Nonfood-Sortimente Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	12
5	**Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial**	**25**
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
7	Umsatzumlenkungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	38

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden.
Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

1	die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
2	der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
3	die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
4	die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
5	die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. aus Agglomerationseffekten resultiert.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Nahversorgungsfunktion und Wettbewerber schränken das Marktgebiet des Planvorhabens ein

Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Aufgrund des Nahversorgungscharakters des Planvorhabens stellt der akzeptierte Zeitaufwand für den Einkauf grundsätzlich einen begrenzenden Faktor für die Ausdehnung des Einzugsgebietes dar.
- Im Zusammenspiel mit den nahegelegenen Wettbewerbsstrukturen im räumlichen Umfeld Budenheims lässt sich für den neu anzusiedelnden Lebensmittelmarkt daher ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet von **Budenheim** bezieht.
- Das so abgegrenzte **Einzugsgebiet** weist ein Bevölkerungspotenzial von rd. 8.790 Einwohnern auf.
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind nur in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt. Diese resultieren z.B. aus Berufspendlern / Geschäftsreisenden aus umliegenden Kommunen sowie sporadischen Besuchen von Einwohnern aus den Nachbarkommunen und von Touristen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt rd. 31 Mio. €

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.388 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 2.999 € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 389 € auf Drogeriewaren entfallen, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraft-kennziffer.

- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des im Einzugsgebiet verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die sortimentsbezogene Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt im Einzugsgebiet bei 104,5 und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (100,0).

	Einwohner abs. [1)]	Kaufkraftkennziffer in %	Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben in € [2)]	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. €
Gemeinde Budenheim	8.786	104,5	3.541	31,1

[1)] Gemeindestatistik (Stichtag 31.12.2024)
[2)] BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2024
Quelle: BBE Berechnungen 2025; Rundungsdifferenzen möglich

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
6	**Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens**	**29**
7	Umsatzumlenkungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	38

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Eingeschränktes Einzugsgebiet, geringe Verkaufsfläche und hohe Wettbewerbsintensität in den benachbarten Oberzentren…

Umsatzleistung des Planvorhabens (I)

- Um die durch das Vorhaben ausgelösten größtmöglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen abzubilden, wird bei den folgenden Prognoserechnungen davon ausgegangen, dass es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt um den Marktzutritt eines neuen Marktteilnehmers und nicht um die Verlagerung eines bereits vorhandenen Marktes handelt.*
- Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt in erster Linie von der Verkaufsflächengröße und der Sortimentsstruktur ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die für das Vorhaben relevante Wettbewerbsintensität.
- Für das Planvorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
  - Die maximal mögliche Verkaufsfläche von 800 m² stellt die unterster Einstiegsgröße von Lebensmitteldiscountern dar. Supermärkte wie Rewe oder Edeka benötigen hingegen deutlich größere Verkaufsflächen.
  - Ein filialisiertes Supermarktkonzept ist am Standort dementsprechend auszuschließen. Auch die Discounter Aldi und Lidl verfügen im Durchschnitt inzwischen über deutlich größere Verkaufsflächen je Filiale, die bei Lidl bei rd. 935 m² und bei Aldi bei rd. 1.020 m² je Filialstandort liegen.*
  - Demgegenüber liegen die Anbieter Norma (rd. 770 m²), Penny (rd. 750 m²) und Netto (rd. 815 m²) in der maximal zu realisierenden Größendimension. Hiervon ist Penny mit einer durchschnittlichen Flächenleistung von rd. 6.580 € je m² der leistungsfähigste Lebensmitteldiscounter *, dessen Flächenleistung im Folgenden als Orientierungsmaßstab gewählt wird.
  - Innerhalb von Budenheim wird das Vorhaben allerdings den kleinsten Lebensmittelmarkt darstellen: Sowohl der modernisierte Netto-Markt (rd. 1.000 m²) als auch der verlagerte Rewe-Markt (rd. 2.000 m²) verfügt über z.T. deutlich größere Verkaufsflächen.

* In diesem Fall ist davon auszugehen, dass der Großteil der bislang erzielten Umsatzleistung an den neuen Standort „mitgenommen“ wird. In Bezug auf die bestehenden Konkurrenten würde sich dies wettbewerbsneutral auswirken. Etwaige Umsatzumlenkungen würden in diesem Szenario allenfalls durch am Vorhabenstandort zu erwartende Mehrumsätze ausgelöst. Die Annahme eines zusätzlichen Marktteilnehmers stellt daher einen „Worst-Case“-Ansatz dar.

* Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/2025

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

… lassen eine maximale Umsatzleistung von rd. 5,2 Mio. € erwarten.

Umsatzleistung des Planvorhabens (II)

- In den Umlandkommunen sind zudem umfassende Nahversorgungsangebote vorhanden, die aus Budenheim in kurzen Distanzen erreicht werden können. Das Vorhaben trifft daher auf ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld.
- Umsatzseitig ist zudem zu berücksichtigen, dass wenngleich der Standort durch die unmittelbare Lage an der Mainzer Landstraße über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit verfügt, umsatzfördernde Umfeldnutzungen mit entsprechenden Agglomerationsvorteilen fehlen.

- Unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen gehen die Gutachter davon aus, dass der nach den Festsetzungen zukünftig zulässige Lebensmittelmarkt – in Anlehnung an die Flächenleistung von Penny als im konkreten Untersuchungslayout anzunehmender Anbieter mit der höchsten Leistungsfähigkeit – bestenfalls eine **durchschnittliche Flächenproduktivität** von rund **6.500 Euro je Quadratmeter** erzielen kann. Der **Jahresumsatz** des Lebensmittelmarktes beläuft sich damit auf rund **5,2 Mio. €**.
- Davon entfallen ca. 4,7 Mio. € auf nahversorgungsrelevante Sortimente und ca. 0,5 Mio. € auf sonstige Nonfood-Sortimente. Der Angebotsschwerpunkt des Lebensmittelmarktes liegt somit eindeutig bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

	Prognose Lebensmittelmarkt
Gesamtumsatz p.a. in Mio. €	5,2
geplante Verkaufsfläche in m²	max. 800
Flächenleistung in € je m² VKF	**max. 6.500**

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

- Höhere Umsatzleistungen als die oben dargestellten sind im Sinne einer „realistischen Worst-Case-Betrachtung“ aufgrund des räumlich eng abzugrenzenden Einzugsgebietes und der ausgeprägten lokalen Wettbewerbssituation keinesfalls zu erwarten.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
7	**Umsatzumlenkungseffekte**	**32**
8	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	38

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
  - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
  - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
  - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
  - Attraktivität des Planvorhabens.
- Auf Basis dieses Prognosemodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht; denn durch die Realisierung wird nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck eines zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten gefährden könnten, sind städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Marktpositionierungen, Entfernung und Zeitdistanz-empfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

1. Die durch das Ansiedlungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z.B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2. Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Selbst im Worst-Case ergeben sich nur geringe Umsatzverluste für Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum…

Umverteilungseffekte (I)

Zentraler Versorgungsbereich / Standort	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes
Gemeinde Budenheim (v.a. Rewe, Netto, Drogeriemarkt)	**23,0**	**1,3**	**6**
Mainz-Mombach, davon	**67,8**	**1,7**	**3**
■ Stadtteilzentrum Hauptstraße (nur Penny, Yaz-Supermarkt)	7,8	0,2	3
■ Nahversorgungszentrum Am Lemmchen (nur Nahkauf)	1,5	(*)	(*)
■ Nahversorgungszentrum Am Polygon (nur Netto)	4,2	(*)	(*)
■ Fachmarktstandort Rheinallee (nur Kaufland, Aldi, dm)	37,9	1,1	3
■ Alte Markthalle (nur Lidl, Rossmann)	16,4	0,4	2
Mainz-Gonsenheim, davon	**36,6**	**0,2**	**< 1**
■ Stadtteilzentrum Breite Straße (nur Ihr guter Nachbar)	1,3	(*)	(*)
■ Nahversorgungszentrum Gleisbergzentrum (nur Rewe, dm)	5,8	(*)	(*)
■ Nahversorgungszentrum Am Sportfeld (nur NET Supermarkt)	2,9	(*)	(*)
■ Sonstige Standorte (nur Aldi, 2x Rewe/2x Rewe-Getränke)	26,7	0,2	< 1
Mainz-Finthen, davon	**32,2**	**0,3**	**< 1**
■ Quartierszentrum Finthen (nur Rewe, Penny)	10,0	0,1	1
■ Nahversorgungszentrum Katzenberg (nur Tegut)	4,3	(*)	(*)
■ Sonstige Standorte (nur Aldi, dm, Edeka)	18,0	0,2	1

Fortsetzung auf der Folgeseite

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

… die weder in Budenheim noch an anderer Stelle…

Umverteilungseffekte (II)

Zentraler Versorgungsbereich / Standort	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes
Wiesbaden-Biebrich, davon	**114,7**	**0,9**	**< 1**
■ Fachmarktstandort Äppelallee (v.a. Kaufland, Aldi, Lidl, 2x Penny, Norma, 2x dm, Rossmann)	91,8	0,8	< 1
■ Sonstige Standorte (nur Netto, Penny, Tegut, Rossmann, Ekecik Supermarkt)	22,9	0,1	(*)
Heidesheim/Rhein (nur Edeka, Aldi)	**20,6**	**0,5**	**2**
Untersuchungsgebiet insgesamt	**294,9**	**4,9**	**6**
Diffuse Umverteilung	./.	0,3	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	**./.**	**5,2**	**./.**

(*) marginal (< 0,05 Mio. €/ < 0,5 %)
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

… geschäftsgefährdende Größenordnungen erreichen.

Umverteilungseffekte (III)

Im Hinblick auf die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen ergeben sich aus den o.g. Annahmen folgende Konsequenzen:

- Die mit Abstand prozentual höchsten Umsatzumverteilungen werden innerhalb von **Budenheim** stattfinden und sich hierbei auf die ortsansässigen Lebensmittelmärkte Rewe und Netto beziehen. Mit einzelbetrieblichen Umsatzumverlagerungen von maximal 6 - 7 % nehmen diese aber keinesfalls geschäftsgefährdende Größendimensionen an. Zudem werden beide aktuell (Netto) bzw. perspektivisch (Rewe) umfangreich modernisiert und sind dementsprechend leistungsstark. Die Umverlagerungen gegenüber dem (geplanten) Drogeriemarkt sowie den kleinteiligen, spezialisierten Angeboten fallen nochmals geringer aus.
- Darüber hinaus wird sich der nach den Festsetzungen zukünftig zulässige Lebensmittelmarkt auch gegenüber den derzeit aufgesuchten Angebotsstandorten in den **Umlandgemeinden** positionieren können, dort jedoch nur mit geringen Umsatzumlenkungsquoten im niedrigen einstelligen Prozentbereich einhergehen.
- Dabei fallen die zu erwartenden Umlenkungseffekte gegenüber Anbietern im östlich angrenzenden und verkehrlich gut angebundenen Stadtteil Mainz-Mombach mit rund 2 bis 3 % noch am höchsten aus.
- Mit Umverteilungsquoten von maximal einem Prozent werden die Wettbewerbswirkungen gegenüber Anbietern in Mainz-Gonsenheim bzw. Mainz-Finthen nochmals geringer ausfallen.
- Auch die Umverteilungen gegenüber Wettbewerbern in Wiesbaden bzw. der westlichen Nachbargemeinde Heidesheim am Rhein nehmen mit maximal 2 % durchgängig sehr geringe und keinesfalls betriebsgefährdende Größen an.
- Gegenüber **sonstigen Angebotsstandorten außerhalb des Untersuchungsraumes** wird – maßgeblich aufgrund der nahezu ausschließlich lokalen Kundenansprache – nur marginale Umätze im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen gegenüber sonstigen Anbietern sind einzelbetriebliche Umsatzverluste in existenzgefährdender Höhe ebenfalls grundsätzlich auszuschließen.
- **Zusammenfassend** ist festzuhalten, dass die einzelbetrieblichen Umsatzumlenkungen gegenüber den umliegenden Wettbewerbern selbst im gewählten Worst-Case-Szenario nur geringe Dimensionen annehmen und keineswegs die wirtschaftliche Existenz eines dieser Anbieter infrage stellen werden.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Standortseitige Rahmenbedingungen	8
4	Wettbewerbssituation	12
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
7	Umsatzumlenkungseffekte	32
8	**Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse**	**38**

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn

1. die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder
2. das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder
3. das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Geplanter Lebensmittelmarkt wird das bestehende Nahversorgungsdefizit weiter abbauen…

Zusammenfassende Bewertung

- In dem Grundzentrum Budenheim ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf einem Grundstück an der Mainzer Landstraße geplant, das bisher weit überwiegend mit Grün- bzw. Wiesenflächen belegt ist.
- Das Baufenster wird eine Grundfläche von maximal 1.200 m² aufweisen und soll ebenerdig für den nahversorgungsbezogenen Einzelhandel (ohne Drogeriemärkte) geöffnet werden. Mit einer daraus abzuleitenden maximalen Geschossfläche von ebenfalls 1.200 m² ist sichergestellt, dass nur kleinflächiger Einzelhandel angesiedelt werden kann.
- Im gewählten Worst-Case-Szenario wird dementsprechend die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² unterstellt.
- Damit wird das Vorhaben den flächenmäßig kleinsten Lebensmittelmarkt in Budenheim darstellen. Er wird rund 200 m² kleiner als der derzeit im Bau befindliche, neu aufgestellte Netto-Markt und sogar rund 1.200 m² kleiner als der zu verlagernde Rewe-Supermarkt sein.
- Nach den Prognoseberechnungen der BBE wird der geplante Lebensmittelmarkt eine jährliche Umsatzleistung von maximal 5,2 Mio. € erzielen.
- Aufgrund des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments und der bestehenden Wettbewerbssituation wird das Planvorhaben dabei nur über ein räumlich begrenztes Einzugsgebiet verfügen und somit überwiegend der wohnortnahen Versorgung der in Budenheim selbst lebenden Bevölkerung dienen.
- Demnach wird das Vorhaben zur Sicherung und Stärkung der immer noch unterdurchschnittlichen Nahversorgung in der Gemeinde Budenheim beitragen. Das heute bestehende Defizit zeigt sich in der niedrigen Umsatz-Kaufkraft-Relation von derzeit ca. 66 % bei Nahrungs- und Genussmitteln / Drogeriewaren und einem Kaufkraftabfluss per Saldo von mehr als 10 Mio. €.
- Nach Ansiedlung eines nach den Festsetzungen zukünftig zulässigen Lebensmittelmarktes wird sich die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten - vor allem durch die Reduzierung der bisherigen Kaufkraftabflüsse aus Budenheim an umliegende Standorte - auf ca. 77 % erhöhen, sodass mit dem Ansiedlungsvorhaben eine Verbesserung des lokalen Versorgungs-angebotes einhergeht.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

…ohne dass negative Auswirkungen ausgelöst werden

Zusammenfassende Bewertung

- Wesentliches Ergebnis der Auswirkungsanalyse ist, dass die aus den maximal zu erwartenden Umsätzen resultierenden Umsatzumlenkungen selbst im Worst-Case-Szenario, bei dem von der Neuansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes ausgegangen wird, nur gering ausfallen und sich in Budenheim im Durchschnitt auf 6 % belaufen werden.
- Die zu erwartenden Wettbewerbseffekte gegenüber anderen Anbietern im Untersuchungsraum fallen nochmals deutlich geringer aus und werden die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe ebenfalls nicht infrage stellen.
- Aufgrund der nur geringen absatzwirtschaftlichen Umverteilungen sind daher keine bestandsgefährdenden Auswirkungen auf Betriebe in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten. Diese werden ihre bisherigen Versorgungsfunktionen auch weiterhin wahrnehmen.
- Gleiches gilt für Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.
- Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjekts, des lokalen Versorgungsbezugs und der damit verbundenen geringen Umlenkungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Untersuchungsraums sind auch dort keine Funktionsbeeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.
- Da die maximal zur Verfügung stehende Grundfläche von 1.200 m² sicherstellt, dass nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe am Standort angesiedelt werden können, sind gemäß der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ohnehin keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten.

Im **Ergebnis** kann somit festgestellt werden, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim und in den Nachbargemeinden somit ausgeschlossen werden können.

Vielmehr kann durch die geplante Einzelhandelsentwicklung eine ergänzende Nahversorgungsmöglichkeit im Grundzentrum Budenheim geschaffen werden, die dem weiterhin bestehenden Versorgungsdefizit entgegenwirkt.

Köln, im Juli 2025

i.V. Claus Freuen

i.V. Rainer Schmidt-Illguth

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.



Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 163
E-Mail freuen@bbe.de

www.bbe.de