



Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Alzey-Land

AUFTRAGGEBER: Verbandsgemeinde Alzey-Land

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Alzey, beschlossen durch den Verbandsgemeinderat am 22.06.2026

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums verwendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung des Maskulinums geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Foto Titelblatt: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im März 2025 erteilte die Verbandsgemeinde Alzey-Land der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Entwicklung eines Einzelhandelskonzeptes. Damit soll eine flächendeckende verbrauchernahe Versorgung gewährleistet werden.

Der vorliegende Bericht soll der Verbandsgemeinde Alzey-Land als Instrument für eine wirtschaftlich und städtebaulich zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung dienen. Hierbei steht insbesondere die zukünftige rechtssichere planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Mittelpunkt. Damit ist das Einzelhandelskonzept auch bei der Bewertung von künftigen Einzelhandelsplanungen heranzuziehen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, Branchenkennzahlen des EHI und des Hahn-Verlages, aktuelle Erhebungsdaten, Angaben der Auftraggeberin sowie Erkenntnisse aus früheren GMA-Untersuchungen im Untersuchungsraum zur Verfügung. Außerdem wurden die zentralen Aussagen des Berichtes mit Vertreterinnen und Vertretern der Genehmigungsbehörden (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Kreisverwaltung LK Alzey-Worms, Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land) abgestimmt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Verbandsgemeinde Alzey-Land sowie der Oberen und Unteren Landesplanungsbehörden. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA dennoch keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Alzey, beschlossen durch den Verbandsgemeinderat am 22.06.2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen	6
3. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung	7
4. Rechtliche Grundlagen	9
5. Herausforderungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung	9
6. Entwicklungen und Trends in der Nahversorgung	13
7. Konsequenzen für die künftige Einzelhandels- und Standortentwicklung in der VG Alzey-Land	14
8. Wesentliche Strukturdaten der Verbandsgemeinde Alzey-Land	15
II. Situationsanalyse des Einzelhandels in der VG Alzey-Land	21
1. Standortgefüge des Einzelhandels in der VG Alzey-Land	21
2. Aktueller Einzelhandelsbestand in der VG Alzey-Land	23
3. Einzelhandelsausstattung im interkommunalen Vergleich	28
4. Qualitative Bewertung des Einzelhandelsbestands	29
5. Zusammenfassende Bewertung der Einzelhandelssituation in der VG Alzey-Land	31
III. Nachfragepotenzial für den Einzelhandel in der VG Alzey-Land	33
1. Kaufkraftpotenziale im Verbandsgemeindegebiet	33
2. Einzelhandelszentralität, Kaufkraftbindung und -abflüsse	34
3. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der VG Alzey-Land	36
IV. Einzelhandelskonzept für die VG Alzey-Land	40
1. Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts	40
2. Sortimentskonzept	41
3. Standortkonzept	45
3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“	45
3.2 Standortkonzept der VG Alzey-Land	47
3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich	47
3.2.2 Bestandsstandorte	50
4. Empfehlungen zur Standortsteuerung	59
5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts	61

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die Verbandsgemeinde (VG) Alzey-Land liegt zentral im Landkreis Alzey-Worms, wo sie ringförmig die Kreisstadt Alzey umschließt, welche aber selbst verbandsfrei ist. Die Stadt Alzey stellt als Mittelzentrum einen bedeutsamen Versorgungsstandort auch für die Bevölkerung in der VG Alzey-Land dar. In der VG Alzey-Land hat die Mehrzahl der 24 Ortsgemeinden weniger als 1.000 Einwohner, sodass diese für größere Einzelhandelsentwicklungen nicht geeignet sind. Das Einzelhandelsaufkommen in der VG konzentriert sich daher auf die beiden Grundzentren Gau-Odernheim und Flonheim. Wegen der Nähe zum Mittelzentrum Alzey beschränken sich die Möglichkeiten zur Einzelhandelsentwicklung in der VG Alzey-Land im Wesentlichen auf Angebote der Grundversorgung.

Um die Bevölkerung in der VG Alzey-Land bedarfsgerecht mit Waren und Dienstleistungen zu versorgen, soll ein Einzelhandelskonzept zur Lenkung und Steuerung des Einzelhandels erstellt werden. Das Einzelhandelskonzept für die VG kann dabei auf den Vorarbeiten für ein Einzelhandelskonzept der OG Gau-Odernheim¹ aufbauen. Besonderer Schwerpunkt des Konzeptes ist die Sicherstellung einer möglichst wohnortnahen Deckung des täglichen Bedarfs. Das Einzelhandelskonzept formuliert dazu Standortprioritäten und legt innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente fest. Außerdem soll das Einzelhandelskonzept eine Beurteilungsgrundlage für künftige Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben liefern. Insbesondere großflächige Betriebe sollen an geeignete integrierte Standorte gelenkt werden.

Hierzu umfasst der vorliegende Bericht folgende wesentliche Inhalte:

- /// Darlegung der allgemeinen Tendenzen im Einzelhandel, insbesondere im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, sowie ihre Bedeutung für die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Analyse der wesentlichen Struktur- und Standortdaten der VG Alzey-Land
- /// Erhebung und Bewertung des gesamten Einzelhandelsangebotes in der VG Alzey-Land
- /// Ermittlung der Nachfragepotenziale für den Einzelhandel in der VG Alzey-Land (Marktgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftaufkommen)
- /// Prüfung der Entwicklungsperspektiven im Einzelhandel in der VG Alzey-Land
- /// Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels, unter besonderer Berücksichtigung der Lebensmittelnahversorgung
- /// Entwurf eines Leitbilds für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der VG Alzey-Land („Einzelhandelskonzept VG Alzey-Land“), bestehend aus städtebaulichen Zielsetzungen, Sortimentsliste und Standortkonzept
- /// Umsetzungsempfehlungen zum Einzelhandelskonzept VG Alzey-Land.

¹ 2024 als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Gau-Odernheim 2019 beauftragt.

2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um primärstatistische Daten aus der **Erhebung des Ladeneinzelhandels²**, die durch die GMA flächendeckend im Juni 2025 vor Ort erfasst und dann ausgewertet wurden. Basis der Einzelhandelserhebung ist die in der Abbildung 1 dargestellte Branchensystematik. Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten wurden durch die GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen geprüft, um eine sachgerechte Beurteilung der Standortvoraussetzungen für den Einzelhandel zu ermöglichen.

Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten vom Statistischen Bundesamt, vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz sowie von diversen Branchenverbänden und Research-Unternehmen zur Verfügung.




Abbildung 1: Verwendete GMA-Branchensystematik

Hauptwarengruppen	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren / Apothekenwaren (ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel), Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	Schnittblumen, Tiernahrung und -zubehör, Zeitschriften
Bücher, Schreib- und Spielwaren	Bücher, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel, Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele)
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Unterwäsche, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe)
Elektrowaren	Elektrohaushaltsgeräte (sog. weiße Ware wie z. B. Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde), Telekommunikation (Telefone, Smartphones), Unterhaltungselektronik / Multimedia (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer und -Zubehör)
Hausrat, Einrichtung, Möbel	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen, Gartenmöbel), Kücheneinrichtung, Antiquitäten, Kunst, Bilder, Rahmen, Heimtextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartengeräte, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)



GMA-Darstellung 2026

² Hierunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale“ Ladeneinzelhandel zu verstehen. Dieser umfasst den gewerbsmäßigen Verkauf von Waren, ausschließlich oder überwiegend an den Endverbraucher, ohne Großhandel, den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren und ohne reine Onlineanbieter.

Die erhobenen Betriebe wurden folgenden **Lagekategorien** zugeordnet:

-  zentrale Lagen: Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Kommune (vgl. hierzu Kapitel I.4.)
-  siedlungsräumlich integrierte Lagen: Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mindestens zwei Himmelsrichtungen)
-  siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen: Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in maximal einer Himmelsrichtung).

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (etwa bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu trennen:

-  **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Reformwaren sowie Tabakwaren.
-  Als **„Nonfood“ (Nichtlebensmittel)** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
 - Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
 - Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel, Heimwerker- und Gartenbedarf usw.)³.

Verkaufsfläche (VK) ist als die Fläche zu verstehen, auf der der eigentliche Verkauf abgewickelt wird. Der EHI unterscheidet zwischen der Nettoverkaufsfläche, die nur die tatsächlich durch Ware belegte Fläche umfasst, und der Bruttoverkaufsfläche, zu der neben der Nettoverkaufsfläche und angrenzenden Gangfläche auch Funktionsflächen wie Kassenzone, Einkaufswagenzone, Leergutannahme und Windfanganlage gehören.⁴ Nach Klarstellung des Bundesverwaltungsgerichtes sind bei der Berechnung der Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen.⁵ Nicht zur Verkaufsfläche zählen von Leergutautomaten belegte Flächen, Lager, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

3. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte stellen **Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelssteuerung** dar. Konkretisiert werden diese in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete Sortimentskonzept, die sog. „Sortimentsliste“, ordnet die einzelnen Sortimente als innenstadtrelevant oder nicht innenstadtrelevant ein. Mithilfe des Standortkonzeptes erfolgt eine Funktionsteilung der ein-

³ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, Köln 2025, S. 413.

⁴ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, Köln 2025, S. 413.

⁵ Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

zelen Einzelhandelslagen. Der Fokus liegt dabei auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert werden. Grundlage ist die aktuelle Einzelhandels- und städtebauliche Situation in der Kommune. Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht so die Steuerung des Einzelhandels anhand städtebaulich begründeter Grundlagen und raumordnerischer Ziele. Dass kommunale Planungskonzepte städtebaulich zu begründen sind, ist einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs zu entnehmen⁶. Dagegen stellen reine Bedarfsprüfungen, die ausschließlich wirtschaftlich begründet sind, regelmäßig keine EU-Rechtskonforme Entscheidungsgrundlage dar.

Ein wichtiges Ziel der Einzelhandelssteuerung besteht in **Schutz und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche**⁷ (abgeleitet aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO). Durch eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dazu müssen zentrale Versorgungsbereiche auf Grundlage städtebaulicher Ziele und zentrenrelevante Sortimente (als ortsspezifische Liste zur sortimentsgenauen Steuerung anhand nachvollziehbarer Kriterien ermittelt und festgelegt werden. Außerdem muss eine Zuweisung von Entwicklungsmöglichkeiten zu einzelnen Standortkategorien erfolgen. Für die Bauleitplanung in „unbeplanten“ Gebieten gibt § 9 Abs. 2a BauGB eine Handhabe zur Einzelhandelssteuerung.

Ein weiterer Aspekt der Begründung planerischer Steuerung ist die **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung** (abgeleitet aus § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO). Damit verknüpft ist eine städtebaulichen Entwicklung, die auf **Vermeidung und Verringerung von Verkehr** abzielt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), denn eine verbrauchernahe Versorgung wird grundsätzlich zu einer Verringerung von Autoverkehr führen.

Als weitere Abwägungskriterien des § 1 Abs. 6 BauGB sind das **Ziel der Wahrung der Belange des Umweltschutzes**, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), sowie das Ziel des Erhalts der Belange der Landwirtschaft (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) zu beachten. Hieraus lässt sich eine Pflicht zur flächenschonenden Einzelhandelsentwicklung und zur Beachtung des Klimaschutzes ableiten.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters**⁸ eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. So können Gewerbegebiete durch einen Ausschluss von Einzelhandel für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

Ein Einzelhandelskonzept stellt zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar und wird erst durch einen Beschluss des Gemeinderates zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen ist.

Ein häufiges Abweichen vom Konzept entwertet dieses und wird von den Gerichten als „vorsätzliche Missachtung“ gesehen. In diesem Fall stellt auch ein beschlossenes Einzelhandelskonzept keinen Abwägungsbelang im Sinne des Baugesetzbuches mehr dar. Eine Rechtssicherheit von Planungen ist dann nicht mehr gegeben.

⁶ Vgl. Urteil des EuGH vom 30.01.2018 (C-31/16).

⁷ Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13.

⁸ Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten sind diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe zu sichern.

4. Rechtliche Grundlagen

Das vorliegende Einzelhandelskonzept basiert auf städtebaulichen Grundsätzen, die das **Baugesetzbuch (BauGB)** und die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** sowie die dazu ergangene Rechtsprechung vorgeben. Im Baugesetzbuch ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung zunächst der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche verankert⁹; durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe soll die Innenstadt gestärkt werden.

Außerdem sind die **raumordnerischen Ziele** der rheinland-pfälzischen Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz 2008, LEP IV) und der einschlägigen Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014¹⁰, RROP) zu berücksichtigen. So sehen der LEP IV und der RROP großflächigen Einzelhandel grundsätzlich nur in zentralen Orten vor, Betriebe mit mehr als 2.000 m² VK nur in Mittel- und Oberzentren. Auch sind besondere standörtliche Anforderungen zu erfüllen (städtebauliches Integrationsgebot). Die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen und kommunalen Sortimentslisten soll im Rahmen von Einzelhandelskonzepten erfolgen, in Abstimmung mit der Regionalplanung.

Zur Steuerung des Einzelhandels haben sich **kommunale Einzelhandelskonzepte** mit ihrem Instrument „Sortiments- und Standortleitbild“ bewährt. Durch Sortimentsfestsetzungen (zentrenrelevant vs. nicht zentrenrelevant) können zentrenrelevante Sortimente an unerwünschten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten) ausgeschlossen werden, um den erforderlichen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 9 Abs. 2a BauGB zu gewährleisten.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept liegt bereits für die Ortsgemeinde Gau-Odernheim vor (aus dem Jahr 2019). Das nun zu erstellende Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde soll damit auch der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Gau-Odernheim dienen.

5. Herausforderungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Während die Diskussion zur Einzelhandelsentwicklung in Deutschland bisher v. a. von den möglichen Auswirkungen der sog. „Grüne Wiese-Standorte“ auf innerstädtische Geschäftslagen geprägt war, steht inzwischen die fortgeschrittene Digitalisierung im Fokus.

Auf der Angebotsseite sind als wesentliche Entwicklungen anzusprechen:

- /// Der kontinuierliche **Verkaufsflächenzuwachs** (v. a. durch die Zunahmen großflächiger Betriebsformen und neuer Angebotskonzepte mit großzügigen Präsentationsflächen) hat mittlerweile aufgehört; seit etwa 2018 stagniert der Verkaufsflächenbestand¹¹. Hauptursache dafür ist die wachsende Konkurrenz durch den Onlinehandel.
- /// Der **Onlinehandel** (E-Commerce) erzielt in Deutschland derzeit Umsätze von rund 86 Mrd. € (netto) und kommt damit auf einen Marktanteil von rund 13 % (vgl. Abb. 2).¹²

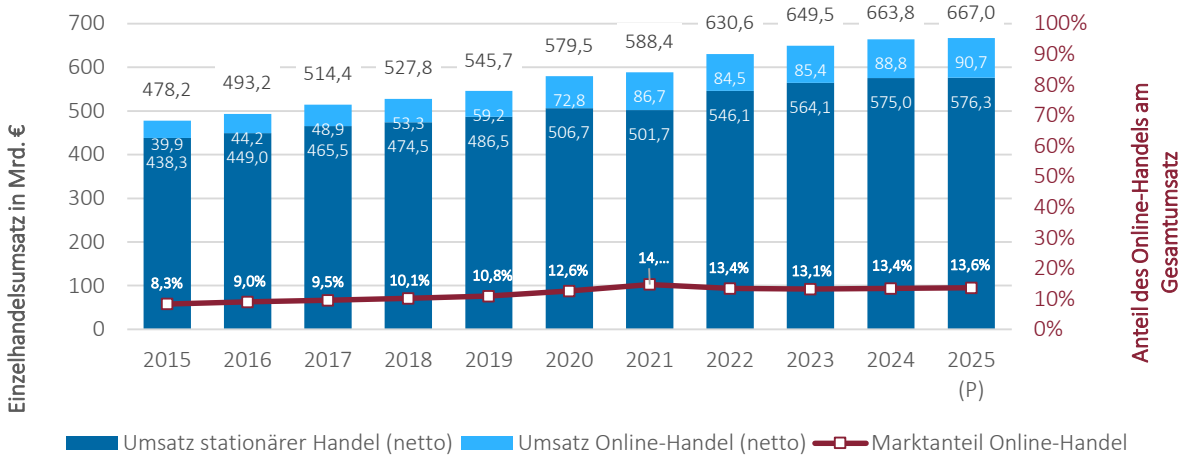
⁹ Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13.

¹⁰ Letzte Teilfortschreibung 2022.

¹¹ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2024, S.65.

¹² Quelle: HDE Online-Monitor 2024.

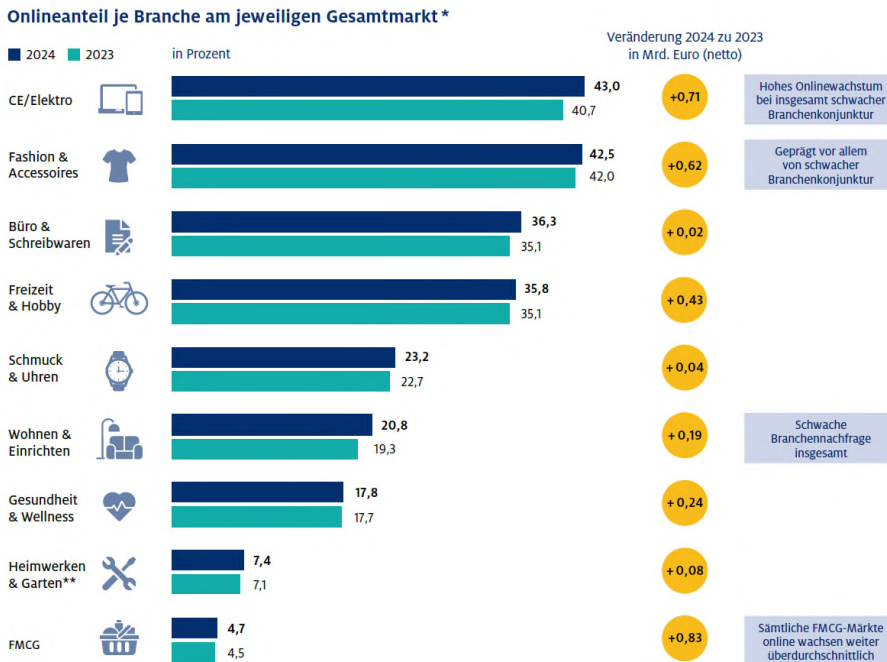
Abbildung 2: Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel und Online-Handel in Deutschland sowie Online-Marktanteile 2015 bis 2025 (Prognose)



Quelle: GMA-Darstellung nach HDE / IfH Köln: HDE Online-Monitor 2025, S. 8

- Etwa 53 % der Online-Umsätze entfallen auf Online-Marktplätze, wo Amazon führend ist, mit deutlichem Abstand zu Otto, Zalando und Media Markt¹³.
- Der Onlinehandel hat inzwischen alle Warengruppen erfasst. **Besonders hoch sind die Marktanteile des Onlinehandels aber in den Innenstadt-Leitsortimenten**, insbesondere bei Mode / Schuhen / Accessoires, Unterhaltungselektronik / Fotobedarf, Büchern, Spielwaren, Sport- und Campingartikeln sowie Büro- und Schreibwaren (vgl. Abb. 3).¹⁴

Abbildung 3: Marktanteile des Onlinehandels nach Branchen



Quelle: HDE Online-Monitor 2025, S. 12

¹³ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2024, S. 197, 199.

¹⁴ Quelle: HDE / IfH Köln: Handel digital – Online-Monitor 2024, S. 18.

Beim Einkauf von Lebensmitteln des täglichen Bedarfs spielt der Onlinehandel in Deutschland wegen der hohen Verbraucheransprüche an Frische, Aussehen und Preis der Waren sowie der zusätzlichen Umweltbelastung durch Lieferung und Verpackung bislang keine weit verbreitete Rolle (Umsatzanteil des Onlinehandels derzeit ca. 2,4 %). Jedoch tragen Nischenanbieter (z. B. Delikatessen, Wein, Bio- und Erzeuger-Produkte) sowie Online-Vertriebskanäle der etablierten Lebensmittelketten (z. B. mit Liefer- und Abholdiensten in Ballungsgebieten) und Amazon zu einer langsamen Zunahme des Onlineanteils auch im Nahrungs- und Genussmittelsegment bei.

- Die etablierten Einzelhandelsgeschäfte können vom Onlinehandel profitieren, indem sie **Multichannel-Strategien** verfolgen, etwa durch zusätzlichen Verkauf über die eigene Webseite oder über Marketplace-Plattformen (z. B. Amazon, Ebay), Organisation von Lieferservice oder Teilnahme an Click-and-Collect-Konzepten¹⁵. Da mit der Darstellung des eigenen Angebots im Internet nicht mehr alle Waren auch tatsächlich im Laden ausgestellt werden müssen, kann das Internet auch zur Vergrößerung des Ladenlokals genutzt werden; dies ist insbesondere für Kleinflächen- und Nischenanbieter von Vorteil.

Eine gezielte Nutzung **digitaler Marketinginstrumente** hilft gerade kleinen, inhabergeführten Betrieben bei der gezielten Ansprache, Information und Bindung von Kunden und Communities, etwa über Social Media. Mit Informationen über digitale Kanäle zu Angeboten, besonderen Konzepten oder Veranstaltungen werden vor allem junge Zielgruppen angesprochen. Entscheidend für den Online-Erfolg sind eine umfassende Marketing- und Absatzstrategie, ein effizientes Shopsystem, ein gutes Webdesign, und eine stete Pflege der Online-Kanäle.

Abbildung 4: Chancen für Einzelhändler durch digitale Teilnahme

Erreichbarkeit: 24/7 online verfügbar und auffindbar für Kunden


Sichtbarkeit: Online-Werbung und Social-Media-Präsenz

Kundengewinnung: Online-Kommunikation, Loyalty-Programme (z. B. Rabattaktionen, Verlosungen, Gutscheine) fördern Kundenbindung („jeder Kunde bringt einen neuen Kunden mit“)


Effizienz: digitale Prozesse reduzieren manuellen Aufwand und Kosten

Wettbewerbsvorteil: Unternehmen mit digitaler Präsenz haben Wettbewerbsvorteile gegenüber Konkurrenzen ohne Online-Auftritt (Erhöhung der Resilienz, z. B. in Lockdown-Phasen)


Welche Formen der digitalen Präsenz gibt es?



Google Maps-Eintrag



Social Media-Account



klassische Homepage

GMA-Darstellung 2026

Auf der Nachfrageseite sind als wesentliche Einflussfaktoren folgende Aspekte anzusprechen:

- Gesellschaftliche und demografische Wandlungsprozesse** (u. a. Verschiebung der Altersstruktur, Migration, Trend zu kleineren Familieneinheiten, Zunahme von Ein-Personen-Haushalten) haben **Präferenzverschiebungen** bewirkt und dadurch Veränderungen im Einzelhandel ausgelöst. Wenngleich die Altersgruppe der Senioren deutlich agiler

¹⁵ Bei Click-and-Collect-Konzepten recherchieren und bezahlen die Kunden die gewünschten Produkte zunächst online, bevor sie ihre Ware in einem stationären Einzelhandelsgeschäft abholen. Dadurch können die Kunden die Ware vor ihrer endgültigen Abnahme noch prüfen und zudem Versandgebühren sparen.

und mobiler ist als frühere Generationen, wird wegen der wachsenden Lebenserwartung der Anteil der Personen mit erhöhtem Service- und Dienstleistungsbedarf noch zunehmen. Daneben ist nun die Generation der „Digital Natives“ im konsumfähigen Alter und prägt das Nachfrageverhalten (v. a. durch ihre intensive Nutzung des Onlinehandels). Im Zuge der stetigen **Pluralisierung der Lebensstile und Nachfragemuster** werden auch weiterhin vielfältige Angebotsformen erforderlich, insbesondere solche, die flexibel an sich wandelnde Bedürfnisse angepasst werden können.

- /
 Zugleich sind die **Ansprüche der Kunden** stetig gewachsen. Mit Anstieg des Einkommens- und Bildungsniveaus tritt eine Ausdifferenzierung der Nachfrage auf. Diese beinhaltet häufig ein stärkeres Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewusstsein (deutlich etwa an der verstärkten Nachfrage nach regional erzeugten Waren und Bio-Lebensmitteln).
- /
 Die hohe Kunden-Mobilität hat die Wertigkeit von Einkaufslagen verändert und den Siegeszug von autokundenorientierten Standorten erst möglich gemacht. Die Präferenz des **Autos als bevorzugtes Verkehrsmittel für den Einkauf** bedingt einen großen Stellplatzbedarf, was v. a. Innenstädte und kleinteilige Ortsmitten vor Herausforderungen stellt. Mittlerweile ist zwar eine zunehmende Sensibilität von Verbrauchern und Politik gegenüber Staus, Luftverschmutzung und Lärm durch Pkw- und Lieferverkehr zu bemerken. Allerdings ist bisher noch keine flächendeckende „Verkehrswende“ eingetreten, insbesondere nicht auf dem Land.

Abbildung 5: Konsumtrends des „hybriden“ Verbrauchers



GMA-Darstellung 2026

- /
 Mit der **wachsenden Digitalisierung** und der Zunahme der „digital natives“ werden auch vom stationären Einzelhandel moderne Angebotskonzepte erwartet (z. B. Mischung aus Einzelhandels- und Gastronomieelementen, interaktive Konzepte, Guide-Shops¹⁶).
- /
 Bezüglich der zentralen Lagen wird erkennbar, dass das **Thema „Einkaufen“ mittlerweile nicht mehr der dominierende Besuchsgrund der Innenstädte** ist. Stattdessen wird das City-Shopping immer stärker mit anderen Aktivitäten verknüpft, etwa mit Arztbesuchen, Wahrnehmen von Kultur- oder Bildungsangeboten oder mit anderen Freizeitaktivitäten wie Gastronomiebesuche oder Bummeln / Flanieren. Die Forcierung anderer Themenfelder abseits des Handels darf deshalb nicht aus dem Blick geraten.

¹⁶

Ein Guide-Shop ist eine Art Showroom, in dem die Kunden die Produkte begutachten, berühren und auch anprobieren können, bevor sie sie kaufen. Allerdings stehen die Waren nicht zur sofortigen Mitnahme zur Verfügung, sondern die Kunden bekommen sie nach Hause geliefert. So entfallen Lagerflächen im Shop.

Festzuhalten ist, dass Kunden bei austauschbaren Waren nur dann einen höheren Preis im stationären Einzelhandel akzeptieren, wenn hiermit ein echter **Zusatznutzen** verbunden ist, der die geringere Bequemlichkeit im Vergleich zum Onlinehandel aufwiegt. Wichtig für Geschäfte sind eine attraktive Angebotsvielfalt, inspirierende Darbietung, hohe Beratungsqualität, schnelle Erhältlichkeit der Waren oder zusätzliche Annehmlichkeiten. Innenstädte können beim Kunden etwa mit Aufenthaltsqualität, Multifunktionalität / Synergieeffekten (z. B. mit Gaststätten, Dienstleistern und Arztpraxen), Übersichtlichkeit und kurzen Wegen punkten.

6. Entwicklungen und Trends in der Nahversorgung

Anders als der stationäre Nonfood-Einzelhandel ist der **Lebensmitteleinzelhandel bislang nicht stark vom Onlinehandel geprägt**. Der Onlinehandel mit Nahrungs- und Genussmitteln wird zwar von den Verbrauchern auch akzeptiert (z. B. für Spezialitäten), allerdings wird das Internet für den „normalen Lebensmitteleinkauf“ nur von wenigen Kunden genutzt. Bei den strukturprägenden großen Handelsketten lässt sich dennoch von Digitalisierungsgewinnern sprechen, wenn sie es schaffen, vor Ort eine große Auswahl an frischen Lebensmitteln mit ansprechendem Einkaufserlebnis zu bieten und zugleich die Vorteile moderner digitaler Warenwirtschaftssysteme für sich zu nutzen (z. B. durch Click & collect, Self-Checkout-Kassen).

Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen **Lebensmittelmärkten eine besondere Bedeutung** zu, da sie nicht nur Lebensmittel und Getränke anbieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Drogeriewaren Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelmärkte sind daher als Garanten einer qualitätsvollen Nahversorgung anzusehen, außerdem als Leitbetriebe. Wegen ihrer von deutlich größeren Sortimentsbreite und -tiefe nehmen besonders Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte mit ca. 12.000 – 25.000 Artikeln im ständigen Sortiment) eine wichtige Rolle für eine qualifizierte Nahversorgung ein. Bei Discountern bieten sog. „Softdiscounter“ (z. B. Netto mit rund 5.000 Artikeln) ein deutlich größeres Angebot als sog. „Harddiscounter“ (z. B. Norma mit rund 1.000 Lebensmittelartikeln)¹⁷.

Ergänzende Funktionen für die Grundversorgung übernehmen kleinere Lebensmittelgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemärkte, Convenience-Shops (Kioske, Tankstellen) und Hofläden. Kleinere Lebensmittelgeschäfte leiden aber an strukturell bedingten Kostennachteilen gegenüber größeren Filialisten. Auch Anbieter von Bio- und Erzeuger-Lebensmitteln, Bringdienste oder mobile Verkaufsformen sind tendenziell teurer als konventionelle Supermärkte oder Discounter, sodass die Nachfrage bislang begrenzt bleibt.

In Reaktion auf die zunehmende Konkurrenz von Onlineanbietern bei Nonfoodartikeln haben sowohl Vollsortimenter als auch Discounter ihr Angebot umstrukturiert; sie profilieren sich jetzt deutlich stärker als noch vor 10 Jahren durch ein **qualitätsvolleres und ausdifferenzierteres Lebensmittelangebot** (z. B. durch hohen Anteil an Frischeprodukten, Markenartikeln, Biolebensmitteln, regional erzeugten Lebensmitteln, fair gehandelten Waren usw.). Zugleich haben die deutschen Lebensmittelunternehmen in den letzten 10 Jahren ihre Umsatzanteile mit Nahrungs- und Genussmitteln deutlich ausgebaut, während die Umsätze mit Nonfood sanken.

¹⁷

Quelle: Unternehmensangaben im Internet, abgefragt am 11.06.2025.

Als **Verkaufsfläche** weisen Discounter heute im Durchschnitt ca. 845 m² VK¹⁸ auf, wobei mittlerweile Größen zwischen 1.000 und 1.700 m² VK von den Betreibern als marktgerecht angestrebt werden. Supermärkte benötigen wegen der höheren Artikelzahl größere Verkaufsflächen (Durchschnittsgröße ca. 1.178 m² VK¹⁸); bei neuen Objekten werden von den Betreibern aber nach Möglichkeit Einheiten von ca. 1.500 – 2.500 m² VK geplant. Hinzu kommen ggf. Flächen für ergänzende Betriebe wie etwa Backshops mit Café. Der **wachsende Flächenbedarf** von modernen Lebensmittel- und Drogeriemärkten ist in erster Linie auf die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben zurückzuführen, die auch eine Ausweitung der Sortimente mit sich brachten, außerdem auf höhere Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation und Optimierungsvorgaben der internen Logistik. Große Lebensmittel- und Drogeriemärkte benötigen zudem eine problemlose verkehrliche Erreichbarkeit und Erschließung, so dass gut angebundene Standorte an Hauptverkehrsachsen bevorzugt werden.

7. Konsequenzen für die künftige Einzelhandels- und Standortentwicklung in der VG Alzey-Land

Für die kommenden Jahre sind anhaltende **Verdrängungsprozesse** zu Lasten von kleinen Einzelhändlern bzw. schwach besetzten Standorten zu erwarten. Ursachen hierfür sind Marktsättigungserscheinungen (z. B. in den Branchen Hausrat, Haushaltsgroßgeräte), strukturelle Veränderungen (z. B. Konkurrenz durch Onlineanbieter, Konzentrationsprozesse) sowie individuelle Gründe (z. B. Wirtschaftlichkeits- und Altersnachfolgeprobleme). Letztlich sind es v. a. die gestiegenen Ansprüche der Kunden an Verfügbarkeit, Auswahl und Preisgestaltung der Waren, welche zum rasanten Aufschwung des Onlinehandels gerade in innenstadtrelevanten Sortimenten geführt haben. Zwar ist der Einzelhandelsbestand im Gebiet der VG Alzey-Land ohnehin bereits stark abgeschmolzen (bzw. war wegen der Nähe zur Stadt Alzey nie sonderlich umfangreich), jedoch ergeben sich für die Zukunft in der VG Alzey-Land auch nur geringe Chancen zum Ausbau des Bestands durch kleine Einzelhandelsbetriebe.

Eine anhaltende Expansionsdynamik ist nur noch bei Lebensmittel- und Drogeriemärkten zu beobachten. Hierfür sorgt zum einen der hohe Bedarf nach Artikeln des Grundbedarfs und zum anderen die in dieser Branche noch geringe Verbreitung des Onlinehandels. In der VG Alzey-Land wird der Onlinehandel mit Lebensmitteln für den täglichen Einkauf auf absehbare Zeit keine größere Rolle spielen. Somit sind der **Erhalt und zielgerichtete Ausbau eines leistungsfähigen Nahversorgungsangebotes, auch in der Fläche, von zentraler Bedeutung.**

Derzeit optimieren alle wesentlichen Betreiber von Lebensmittel- und Drogeriemärkten ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist auch ein erhöhter Flächenbedarf, um die künftig weiter steigenden Anforderungen der Kunden an Sortiments- und Ladengestaltung zu erfüllen. Aufgrund des großen Flächenbedarfs – nicht nur für die Gebäude selbst, sondern auch für die dazugehörigen Stellplätze – sind aber **moderne Lebensmittel- und Fachmärkte schwer in das innerörtliche Standortgefüge und in das Ortsbild zu integrieren** (auch wegen des mit ihren verbundenen Verkehrs). Hinzu kommt, dass die bisher typischen eingeschossigen Märkte mit vorgelagerten Parkplätzen in kleinteilig strukturierten, historischen Ortsmitten oder in Wohngebieten aus Optik-, Verkehrs- und Lärmgründen oft gar nicht erwünscht sind. Damit entfällt

¹⁸ Quelle: GMA-Berechnung nach EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2025, S. 65 f.; Köln 2025.

in vielen traditionellen zentralen Lagen die Möglichkeit, einen – auch aus rechtlicher Perspektive¹⁹ – erforderlichen Magnetbetrieb des Einzelhandels anzusiedeln. Eine pragmatische Lösung könnte es sein, an verkehrsgünstigen Standorten Lebensmittelmärkte zu errichten und durch weitere Handelsbetriebe und ggf. andere Nutzungen zu ergänzen, die in kleinteilig strukturierten Ortsmitten nicht die erforderlichen Standortbedingungen vorfinden.

Der Onlinehandel hat bei Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs seinen festen Platz in der Wahl der Konsumenten gefunden; von einem weiteren Wachstum ist auszugehen. **Der traditionelle Innenstadt-Einzelhandel steht also weiter unter Druck.** Die weitere Nachfrage nach kleinen Verkaufsflächen in zentralen Lagen von Ortsmitten und Innenstädten wird daher rückläufig sein, sofern es nicht gelingt, die Ladenlokale mit anderen Nutzungen zu belegen.

In Ortsmitten von kleinen Städten und Gemeinden (insbesondere in Kommunen ohne zentralörtliche Bedeutung) wird die **Bedeutung des Einzelhandels als strukturprägendes Angebotselement weiter abnehmen.** Ursachen dafür liegen zumeist in historisch bedingten kleinteiligen Baustrukturen, mangelnder Investitionsbereitschaft der Eigentümer, einer verstärkten Nachfrage nach Online-Angeboten oder Nachfolgeproblemen bei älteren Händlern. Auch sind hier – aufgrund der meist kleinteiligen Bausubstanz und fehlender Potenzialflächen – häufig keine Möglichkeiten erkennbar, dort größere Einzelhandelsbetriebe unterzubringen, welche als Magnetbetriebe erforderlich wären. Diese fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten sind auch für die Ortskerne von Gau-Odernheim und Flonheim festzustellen.

Hieraus ergeben sich folgende Ansätze für die kommunale Einzelhandels- und Stadtplanung:

- /// Noch stärkere Konzentration des Einzelhandels** durch Fokussierung auf wenige, eng definierte Bereiche mit hoher Lagequalität (Rückzug aus Nebenlagen)
- /// Erhalt und Ausbau der funktionalen Dichte im zentralen Versorgungsbereich** durch verstärkten Fokus auf Nicht-Einzelhandelsnutzungen (z. B. Gesundheits-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Kultur-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen, Wohnfunktion)
- /// Konsequente Aufwertung des öffentlichen Raumes** für alle Nutzergruppen sowie Schaffung einer einladenden Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt
- /// Erhalt und Ausbau von Lebensmittelmärkten am Ort** (auch außerhalb der Ortsmitte) als Garanten einer zukunftsfähigen, verkehrsreduzierenden Grundversorgung.

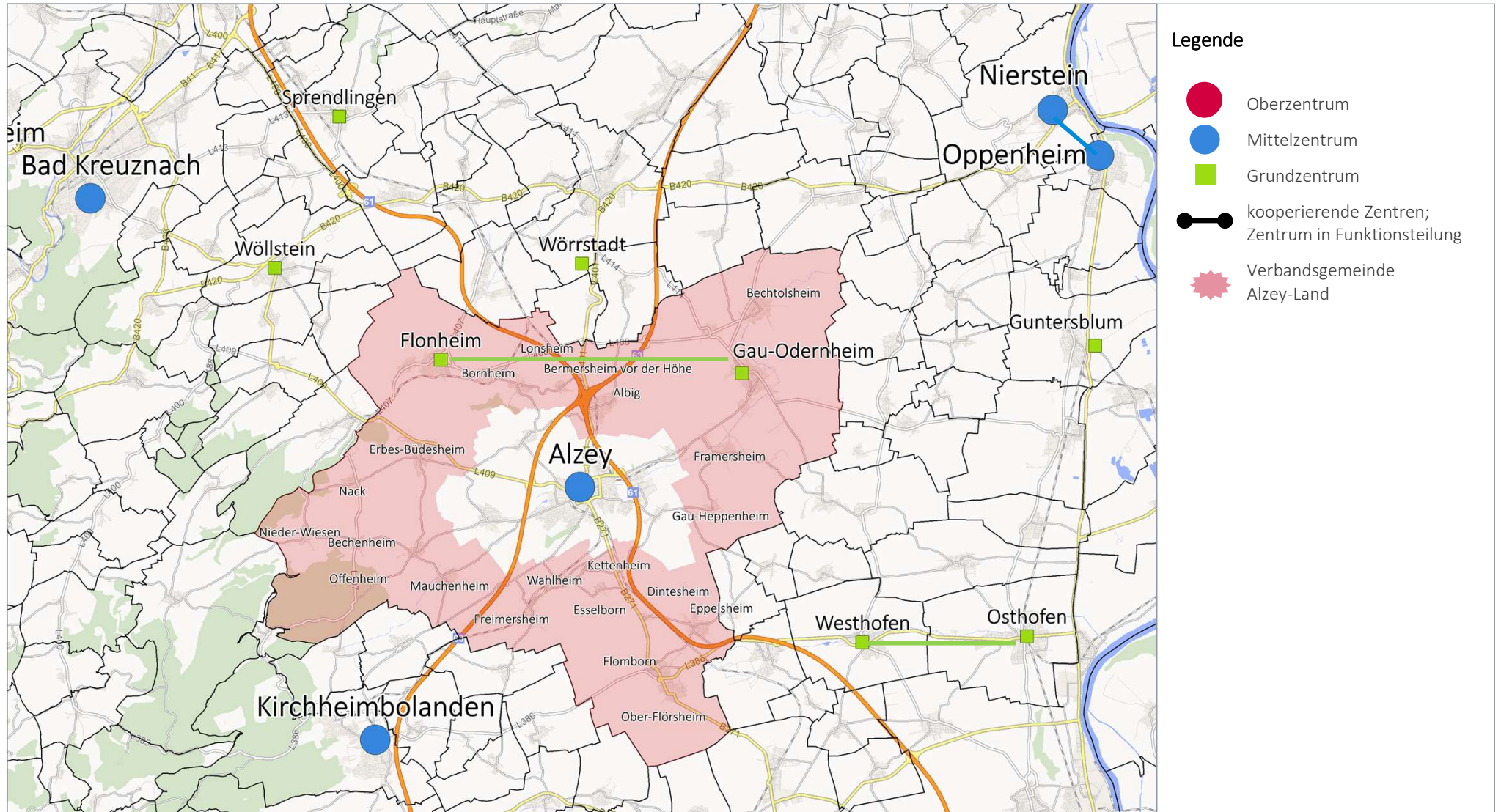
8. Wesentliche Strukturdaten der Verbandsgemeinde Alzey-Land

Die **Verbandsgemeinde Alzey-Land** liegt zentral im Landkreis Alzey-Worms, wo sie ringförmig die Kreisstadt Alzey umschließt (vgl. Karte 1). Verwaltungssitz ist die Stadt Alzey, welche aber selbst nicht zur VG Alzey-Land gehört. In den 24 Ortsgemeinden der VG lebten Ende 2024 insgesamt 24.994 Einwohner. Aus der Gesamtfläche von rund 174 km² ergibt sich rechnerisch eine geringe Bevölkerungsdichte von ca. 144 EW je km².

Die VG gehört zur Planungsregion Rheinhessen-Nahe, wo **Gau-Odernheim und Flonheim als kooperierende Grundzentren** benannt sind. Zugeordnetes Mittelzentrum ist die Stadt Alzey.

¹⁹ Für eine Einstufung als „zentraler Versorgungsbereich“ im Sinne des BauGB erfordert die aktuelle Rechtsprechung die Präsenz eines Magnetbetriebes, der dazu beiträgt, dass die Versorgungswirkung dieser Lage über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht.

Karte 1: Lage der Verbandsgemeinde Alzey-Land und zentralörtliche Struktur in der Region



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2026

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt v. a. durch Landes- und Kreisstraßen, die die einzelnen Ortsgemeinden an die Autobahnen A 61 (Bingen – Ludwigshafen) und A 63 (Mainz – Kaiserslautern) sowie an die Stadt Alzey anbinden. Der Südteil der VG ist zudem an die Bundesstraße B 271 (Alzey – Grünstadt – Neustadt a.d.W.) angebunden. Im ÖPNV ist die VG über Bahnhaltdepunkte in Albig, Eppelsheim, Wahlheim und Freimersheim sowie über Buslinien im Regionalverkehr erreichbar. In der VG Alzey-Land gibt es für alle Ortsgemeinden einen Bürgerbus.

Als **Wirtschaftsstandort** besitzt die VG Alzey-Land nur begrenzte Bedeutung. Aktuell gibt es im Gebiet der VG ca. 4.360 Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (davon 1.015 in Lonsheim, ca. 640 in Gau-Odernheim, ca. 620 in Flonheim und ca. 440 in Erbes-Büdesheim). Diesen stehen rund 10.660 Beschäftigte mit Wohnsitz in der VG gegenüber, sodass sich per Saldo ein deutlicher Auspendlerüberhang ergibt.²⁰

Der **Tourismus** nimmt in der VG Alzey-Land langsam zu. Im Jahr 2025 wurden in den 13 Übernachtungsbetrieben der Verbandsgemeinde rund 13.300 Gäste und rund 29.400 Übernachtungen gezählt.²¹ Dabei profitieren die Gastgeber in der VG von ihrer Lage im rheinhessischen Hügelland mit zahlreichen Weindörfern. Der Übernachtungstourismus konzentriert sich auf die als Fremdenverkehrsgemeinde ausgewiesene OG Flonheim (ca. 73 % der Gäste).

Das **Infrastrukturangebot** der VG Alzey-Land umfasst u. a. Verbandsgemeinde- und Ortsgemeindeverwaltungen, drei Realschulen plus, 7 Grundschulen und 18 Kindertagesstätten, verschiedene Kultur-, Sport- und Freizeitangebote, Kreditinstitute sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister, Arztpraxen und gastgewerbliche Betriebe. Weiterführende Angebote der Bildung, Kultur und Gesundheitsversorgung befinden sich in der Stadt Alzey.

Das **Bevölkerungsaufkommen** in den meisten Ortsgemeinden liegt bei weniger als 1.000 Einwohnern. Einzige Ortsgemeinde mit mehr als 3.000 Einwohnern ist Gau-Odernheim (derzeit knapp 4.000 EW). Hiernach folgen Flonheim (ca. 2.620 EW) und Bechtolsheim (ca. 1.800 EW). Die Ortsgemeinden Albig, Framersheim, Erbes-Büdesheim, Ober-Flörsheim, Eppelsheim und Flornborn weisen jeweils zwischen 1.000 und 1.650 Einwohner auf. (vgl. Tabelle 1).²²

Im 10-Jahres-Vergleich zwischen 2014 und 2024 nahm die Bevölkerungszahl in der VG Alzey-Land leicht zu, um durchschnittlich ca. 1,1 % (vgl. Tabelle 1). Besonders starke Einwohnerzunahmen verzeichneten die Ortsgemeinden Gau-Odernheim (+180 EW bzw. + 4,7 %), Bechtolsheim (+161 EW bzw. +9,8 %) und Ober-Flörsheim (+150 EW bzw. +12,5 %). Markante Einwohnerverluste gab es dagegen in Eppelsheim und Bornheim.

Auf Basis der bisherigen Erkenntnisse rechnet die **Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes für das nächste Jahrzehnt mit einer Fortführung des positiven Entwicklungstrends. Ende 2035 wird für die VG ein Prognosewert von ca. 25.980 Einwohnern erwartet. Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. 3,5 % gegenüber 2020.²³ Angesichts der Neubaugebiete im Ausbau in Gau-Odernheim und Flonheim ist ein Einwohnerzuwachs plausibel.

²⁰ Quelle: Agentur für Arbeit, Stand 30.06.2025, nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

²¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Statistische Berichte: Gäste und Übernachtungen im Tourismus 2025. Erfasst werden gewerbliche Betriebe mit 10 und mehr Fremdenbetten sowie Camping- und Reisemobilstellplätze mit 10 und mehr Stellplätzen.

²² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand jeweils 31.12.2024, nur Hauptwohnsitze.

²³ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz – Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020) – Ergebnisse für den LK Alzey-Worms.

Tabelle 1: Bevölkerungverteilung / -entwicklung 2014 – 2024 in der VG Alzey-Land

Ortsgemeinde / VG	Einwohner		Veränderung		EW-Anteil an der VG 2024 in %
	2024	2014	absolut	relativ in %	
Albig	1.634	1.628	6	0,4%	6,5%
Bechenheim	411	426	-15	-3,5%	1,6%
Bechtolsheim	1.798	1.637	161	9,8%	7,2%
Bermersheim vor der Höhe	386	382	4	1,0%	1,5%
Biebelnheim	670	657	13	2,0%	2,7%
Bornheim	875	965	-90	-9,3%	3,5%
Dintesheim	152	161	-9	-5,6%	0,6%
Eppelsheim	1.147	1.275	-128	-10,0%	4,6%
Erbes-Büdesheim	1.472	1.384	88	6,4%	5,9%
Esselborn	391	378	13	3,4%	1,6%
Flornborn	1.046	1.005	41	4,1%	4,2%
Flonheim	2.622	2.690	-68	-2,5%	10,5%
Framersheim	1.564	1.609	-45	-2,8%	6,3%
Freimersheim	673	688	-15	-2,2%	2,7%
Gau-Heppenheim	554	522	32	6,1%	2,2%
Gau-Odernheim	3.995	3.815	180	4,7%	16,0%
Kettenheim	321	293	28	9,6%	1,3%
Lonsheim	601	583	18	3,1%	2,4%
Mauchenheim	959	981	-22	-2,2%	3,8%
Nack	575	615	-40	-6,5%	2,3%
Nieder-Wiesen	582	600	-18	-3,0%	2,3%
Ober-Flörsheim	1.348	1.198	150	12,5%	5,4%
Offenheim	631	635	-4	-0,6%	2,5%
Wahlheim	587	598	-11	-1,8%	2,3%
VG Alzey-Land	24.994	24.725	269	1,1%	100,0%

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand jeweils 31.12., nur Hauptwohnsitze; GMA-Berechnung

Siedlungsstrukturell sind alle Ortsgemeinden ganz überwiegend durch Wohn- bzw. Mischnutzungen geprägt. Gewerbegebiete gibt es an den Rändern von Albig, Erbes-Büdesheim, Flonheim, Framersheim, Gau-Odernheim, Lonsheim und Biebelnheim.

Aus den **landes- und regionalplanerischen Vorgaben des LEP IV und ROP** geht hervor, dass größere Einzelhandelswicklungen – insbesondere die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten mit mehr als 800 m² VK – nur in den Grundzentren Gau-Odernheim und Flonheim vorgesehen sind. Im ROP sind als Nahbereich des Grundzentrums Flonheim die Ortsgemeinden im Westteil der VG (Bornheim, Erbes-Büdesheim, Flonheim, Lonsheim, Nack und Nieder-Wiesen) zusammengefasst. Dem Nahbereich Gau-Odernheim gehören außer Gau-Odernheim noch die Ortsgemeinden im Nordosten der VG an (Bechtolsheim, Biebelnheim und Framersheim). Die Ortsgemeinden Albig, Bechenheim, Bermersheim v.d.H., Dintesheim, Eppelsheim, Esselborn, Flornborn, Freimersheim, Gau-Heppenheim, Kettenheim, Mauchenheim, Ober-Flörsheim, Offenheim und Wahlheim sind dem Nahbereich Alzey zugeordnet.

Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Situation in den beiden zentralen Orten der VG Alzey-Land wird in den folgenden Übersichten mit Blick auf ihre einzelhandelsrelevanten Eigenschaften kurz steckbriefartig charakterisiert.

Übersicht 1: Standortprofil der Ortsgemeinde Gau-Odernheim



Obermarkt



Ortsdurchfahrt Mainzer Straße



Einkaufsschwerpunkt REWE/Netto

Fotos: GMA

Einwohnerzahl (31.12.2024)*:	3.995 (nur Hauptwohnung)
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	kooperierendes Grundzentrum
Geografische Lage innerhalb der VG:	im nordöstlichen Teil, ca. 8 km nach Alzey
Verkehrliche Erreichbarkeit:	L 406 (Gau-Odernheim – Alzey), L 414 (Wörrstadt – Gau-Od. – Dittelsheim-Heßloch), L 436 (Udenheim – Gau-Odernheim), L 438 (Gau-Odernheim – Dorn-Dürkheim – Alsheim); Bushaltestellen
Siedlungsstruktur:	Kernort Gau-Odernheim mit kompakter Struktur, Ortsteil Gau Köngernheim davon, neue Wohngebiete in der Verbindung beider Ortsteile geplant bzw. im Ausbau
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit historischen Gebäuden, kleinteiliger Gebäudebesatz, Aufenthaltsbereich am Ober- und Untermarkt, eingeschränkte Parkierungsmöglichkeiten
Infrastruktureinrichtungen:	Realschule plus, Grundschule, 2 Kindertagesstätten, Rat- haus, Kinderhaus, Sportanlagen, Seniorenresidenz
Einzelhandelsbesatz:	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Direktvermarkter von Gemüse und Wein, Getränkemarkt, Bäckereien, Metzgerei, Apotheke, Blumengeschäft, Baumarkt, Bau- stoffhandel, Motorgeräteanbieter,
Komplementärbesatz:	Volksbank, Postagentur, Arztpraxen, Zahnärzte, Tierarzt, Friseure, Kosmetik, Physiotherapien, Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	günstig (hohes Einwohnerpotenzial in Gau-Odernheim und angrenzenden Ortsgemeinden, konkurrierende Ein- kaufsorte Alzey, Wörrstadt und Osthofen zu beachten, jedoch in einiger Distanz)
Nächste Lebensmittelmärkte:	am Ort (REWE Stecher, Netto, Lidl), Hillesheim (Netto), ca. 6 km, Alzey (Lidl, Aldi, Penny, Netto, EDEKA, Kaufland, REWE), ca. 7-10 km, Udenheim (Netto, Aldi, REWE), ca. 9-10 km, Wörrstadt (Penny, Netto, REWE, Lidl, Aldi), ca. 9-12 km

* Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Übersicht 2: Standortprofil der Ortsgemeinde Flonheim



Ortmitte (Marktplatz)



Ortmitte (Langgasse)



Im Baumfeld, EDEKA-Markt

Fotos: GMA

Einwohnerzahl (31.12.2024)*:	2.622 (nur Hauptwohnung)
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	kooperierendes Grundzentrum
Geografische Lage innerhalb der VG:	im nordwestlichen Teil, ca. 11 km nach Alzey
Verkehrliche Erreichbarkeit:	L 406 (Wallertheim – Flonheim – Wendelsheim), L 408 (Flonheim – Bornheim – Biebelnheim); Bushaltestellen
Siedlungsstruktur:	Kernort Flonheim mit kompakter Struktur, Ortsteil Uffhofen im westlichen Anschluss an den Kernort; bestehendes und zusätzlich geplantes Gewerbegebiet am östlichen Rand des Kernortes; neues Wohngebiet am südöstlichen Rand des Kernortes ausgewiesen
Städtebauliche Situation in der Ortmitte:	enger Grundriss mit historischen Gebäuden und „Weindorf-Charakter“, kleinteiliger Gebäudebesatz, Aufenthaltsbereich am Marktplatz, wenig Parkmöglichkeiten
Infrastruktureinrichtungen:	Realschule plus, Grundschule, 2 Kindertagesstätten, Rathaus, Infothek / Ortsmuseum, Sportanlagen, Übernachtungsmöglichkeiten
Einzelhandelsbesatz:	Supermarkt, Getränkemarkt, 2 Bäcker, Apotheke, Blumen, Autozubehör, Direktvermarkter (Wein, Spargel/Obst)
Komplementärbesatz:	Volksbank, Postagentur, Arztpraxen, Zahnärzte, Friseure, Kosmetik, Physiotherapie, Gastronomie
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	eingeschränkt (am westlichen Rand der VG, begrenzte Einwohnerzahl, aber Kaufkraftzuflüsse aus umliegenden Ortsgemeinden und Tourismus, konkurrierende Einkaufsorte Alzey, Wörrstadt und Wöllstein zu beachten), ggf. in Verbindung mit neuem Wohngebiet Sommerstück II neues Potential vorhanden
Nächste Lebensmittelmärkte:	am Ort (EDEKA Wollny), Armsheim (Netto), ca. 4 km, Wendelsheim (Netto), ca. 4 km, Alzey (Lidl, Aldi, Penny, Netto, EDEKA, Kaufland, REWE), ca. 10-12 km, Wörrstadt (Penny, Netto, REWE, Lidl, Aldi), ca. 10-12 km, Wöllstein (Penny, Netto, EDEKA, Aldi, Lidl), ca. 10-13 km

* Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

II. Situationsanalyse des Einzelhandels in der VG Alzey-Land

1. Standortgefüge des Einzelhandels in der VG Alzey-Land

Das Einzelhandelsangebot innerhalb der VG Alzey-Land befindet sich überwiegend in den beiden Grundzentren Gau-Odernheim und Flonheim (vgl. auch Karte 2 auf S. 25). Es bestehen folgende strukturprägende Versorgungsstandorte:

/// Gau-Odernheim, Ortskern:

Der historische Ortskern liegt am östlichen Rand von Gau-Odernheim, etwa zwischen der Brunnenstraße, Mühlstraße, Grabenstraße und Alzeyer Nebenstraße. Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sind entlang der langgezogenen Durchfahrtsachse entlang der Mainzer Straße, des Ober- und Untermarktes und der Wormser Straße (L 414) zu finden. Abseits der Durchfahrtsachse sind nur schmale Gassen vorhanden, die meist nur einspurigen Verkehr zulassen. Am nordöstlichen Rand des Ortskernes befinden sich das Schulzentrum Gau-Odernheim (Realschule plus, Grundschule), der örtliche Bauhof und das Alte Schloss, welches heute für Kulturnutzungen (Museum) umgebaut wird. Der Einzelhandelsbesatz im Ortskern umfasst nur noch wenige Kleinbetrieben (Likör-Destillerie, Metzgerei, Blumengeschäft, Apotheke). Wegen der historisch geprägten kleinteiligen Bau- und Verkehrsstrukturen gab es im Ortskern noch nie größere Betriebe. Bei den vorhandenen leerstehenden Ladenflächen zeigen sich starke bauliche Mängel der Gebäude, sodass eine Nachnutzung durch neue Einzelhandelsbetriebe nicht anzunehmen ist.

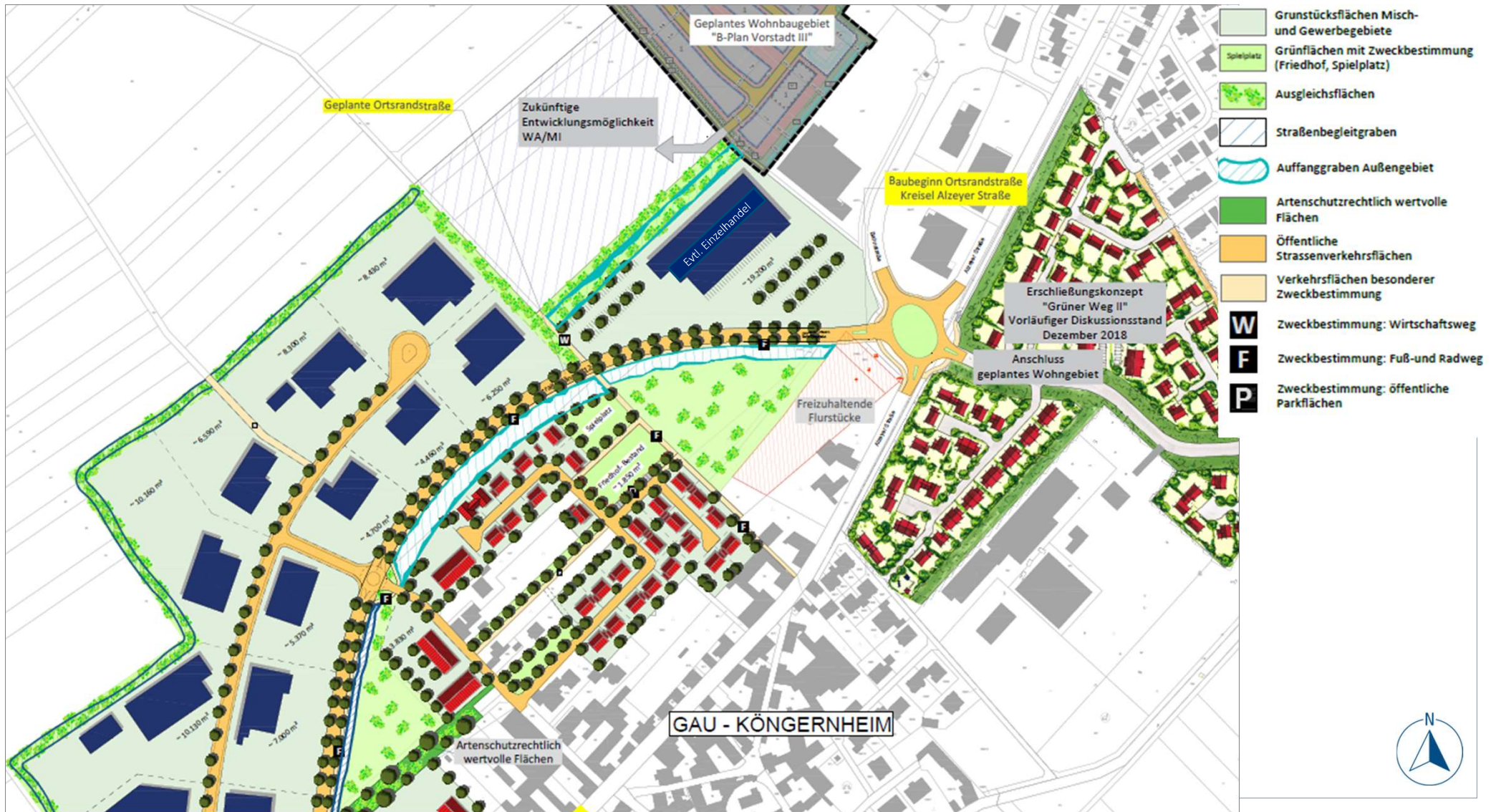
/// Gau-Odernheim, Nahversorgungsstandort südliche Bahnstraße / Fröbelstraße:

Am südlichen Rand des Kernortes, im Übergang zum Ortsteil Gau-Köngernheim, besteht der Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde im Bereich südliche Bahnstraße / Fröbelstraße. Hier sind zwei moderne Lebensmittelmärkte (REWE, Netto) mit integrierten Backshops sowie ein Getränkemarkt ansässig. Umliegend befinden sich das Feuerwehrhaus, ein Anbieter von Motorradzubehör und Wohnneubaugebiete. Dieser Standort nimmt eine zentrale Bedeutung im Versorgungsgefüge ein und übt wichtige Magnetfunktionen für das Grundzentrum Gau-Odernheim aus. Im Nahumfeld befinden sich zwei Neubaugebiete im Süden von Gau-Odernheim („Grüner Weg II“, „Vorstadt III“) und zwei weitere Neubaugebiet im Norden von Gau-Köngernheim (zwischen Alzeyer Straße und Friedhof Köngernheim). Durch diese umfassende städtebauliche Entwicklungsplanung werden beide Ortsteile zusammenwachsen (vgl. Abbildung 6). Damit wird sich auch der Mittelpunkt des Siedlungsgebietes der Gemeinde verschieben.

/// Gau-Odernheim, nördliche Bahnstraße:

Am nordwestlichen Rand des Kernortes sind im Bereich Bahnstraße / Carl-Zuckmayer-Straße der Lebensmitteldiscounter Lidl Baumarkt bzw. Baustoffhandel Schünke etabliert. Im Nahumfeld befinden sich eine Seniorenresidenz und Wohnquartiere. Mit der verkehrsgünstigen Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsachse erfüllt der Lebensmittelmärkte Versorgungsfunktionen für die nördlichen und westlichen Teile des Kernortes sowie die Ortsgemeinden im Nordosten der VG (Biebelnheim, Bechtolsheim).

Abbildung 6: Planung zur langfristigen Erweiterung des Siedlungsgebietes in der OG Gau-Odernheim (inkl. Ortsrandstraße zur Entlastung von Gau-Odernheim)



Quelle: WSW & Partner GmbH Planungsbüro für Umwelt, Städtebau, Architektur, Kaiserslautern: Machbarkeitsstudie Ortsrandstraße Gau-Köngernheim - Strukturkonzept / Bebauungsvorschlag, Stand 11.12.2018

/// Flonheim, Nahversorgungsstandort Im Baumfeld:

Das Gewerbegebiet Im Baumfeld liegt am östlichen Rand des Kernortes, wo es von der Ortsbebauung, aber auch von der Landesstraße L 408 gut anfahrbar ist. Während im Südteil des Gewerbegebietes hauptsächlich Gewerbe- und Handwerksbetrieben etabliert sind, ist der Nordteil vom Supermarkt EDEKA Wollny mit integriertem Backshop, dem Logo-Getränkemarkt und der Ortsfeuerwehr geprägt. Mit der verkehrsgünstigen Lage an einer regionalen Hauptverkehrsachse erfüllt der Nahversorgungsstandort nicht nur Versorgungsfunktionen für die Standortgemeinde, sondern auch für die umliegenden Ortsgemeinden im Nordwesten der VG (Bornheim, Lonsheim, Bernersheim).

/// Flonheim, Ortskern:

Der Ortskern von Flonheim liegt zentral im Kernort, zwischen dem Marktplatz, der Langgasse und der Bornheimer Landstraße. Neben dem Rathaus und einem Museum sind hier auch vereinzelt Dienstleister (Volksbank, Postfiliale, Arztpraxen, Logopädie), Gaststätten und ein Landhotel sowie Einzelhandelsbetriebe (Bäckerei, Apotheke, Wein-Direktvermarkter) vorhanden, allerdings in geringer Verdichtung. Wegen der historisch geprägten kleinteiligen Bau- und Verkehrsstrukturen gab es im Ortskern noch nie große Einzelhandelsbetriebe oder -verdichtungen. Da ein Einzelhandelsmagnet fehlt, entwickelt der Ortskern kaum über das Nahumfeld hinausgehende Anziehungskraft.

In den kleineren Ortsgemeinden sind nur vereinzelt Einzelhandelsbetriebe vorhanden, so in den Ortsgemeinden Albig, Eppelsheim, Erbes-Büdesheim, Flomborn, Framersheim, Freimersheim, Nack, Nieder-Wiesen und Offenheim. Größte Anbieter sind ein Netto-Lebensmitteldiscounter in Flomborn sowie der Landmarkt Rupp für Garten-, Tier- und Hofbedarf in Framersheim. Bei den übrigen Anbietern handelt es sich teils um Bäckereien und kleine Lebensmittelgeschäfte, teils um etablierte Spezialanbieter (z. B. Darts-Bedarf in Albig, Brennstoffe in Freimersheim, Gärtnerei in Offenheim, Weingut in Nack).

2. Aktueller Einzelhandelsbestand in der VG Alzey-Land

Die nachfolgenden Daten beruhen auf einer vollständigen Erhebung des Einzelhandels in der VG Alzey-Land im Juni 2025 (inkl. Betriebe des Ladenhandwerks, Hofläden, Tankstellen und Direktvermarktung in Weingütern). Dabei wurden die Betriebe nach Umsatzschwerpunkt den einzelnen Warengruppen zugeordnet. Zusätzlich erfolgte eine Einteilung nach der Fristigkeit der Waren in kurz-, mittel- und langfristige Bedarfsbereiche.

Als **Einzelhandelsbestand** (Ladeneinzelhandel inkl. Ladenhandwerk) der VG Alzey-Land wurden bei der GMA-Erhebung

- /// 40 Betriebe
- /// eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 12.255 m²
- /// eine Brutto-Umsatzleistung von rund 47,1 Mio. €²⁴

festgestellt.

²⁴ Ergebnis von gutachterlicher Schätzungen auf Basis individueller Bewertung der einzelnen Betriebe.

Mit Blick auf die Sortimentszusammensetzung im Einzelhandelsbestand der VG zeigt sich, dass der Bestand **ganz überwiegend von Angeboten des Grundbedarfs geprägt** ist (vgl. Tabelle 2). Rund 73 % der Betriebe und 67 % der Verkaufsflächen entfallen auf Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln. Anbieter des mittelfristigen Bedarfs gibt es mit Ausnahme eines spezialisierten Anbieters für Sportartikel nicht. Langfristiger Bedarf wird nur punktuell angeboten, u. a. durch einen Baumarkt, einen Landmarkt und Anbieter für Grillgeräte und Autozubehör.

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand der VG Alzey-Land 2025 nach Sortimentsbereichen

Sortimentsbereiche	Anzahl der Betriebe *	Verkaufsfläche* in m ²
Kurzfristiger Bedarf insgesamt (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Zeitschriften)	33	8.745
<i>... davon Nahrungs- u. Genussmittel</i>	29	8.220
Mittelfristiger Bedarf insgesamt (Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport)	1	100
Langfristiger Bedarf insgesamt (Elektrowaren, Hausrat, Möbel, Baustoffe, Optik, Uhren/ Schmuck, Gebrauchtwaren)	7	3.510
Einzelhandel insgesamt	41	12.355

GMA-Erhebung Juni 2025; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

Aus der räumlichen Verteilung (vgl. Karte 2, Tabelle 3) wird erkennbar, dass der **größte Teil des Einzelhandels in der Ortsgemeinde Gau-Odernheim ansässig ist (ca. 41 % Betriebe und knapp 60 % der Verkaufsflächen in der VG)**. Dies ist Ergebnis der besonderen Position von Gau-Odernheim als Grundzentrum und einzige Kommune innerhalb der VG mit mehr als 3.000 Einwohnern. Gau-Odernheim verfügt nicht nur über ein erhöhtes Nachfragepotenzial am Ort (vgl. hierzu Kapitel III.2.), sondern auch über die erforderlichen landesplanerischen Voraussetzungen für die regelmäßige Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (vgl. hierzu Kapitel I.4.). Schwerpunkte innerhalb von Gau-Odernheim sind der Nahversorgungsstandort südliche Bahnstraße / Fröbelstraße sowie der Versorgungsstandort nördliche Bahnstraße.

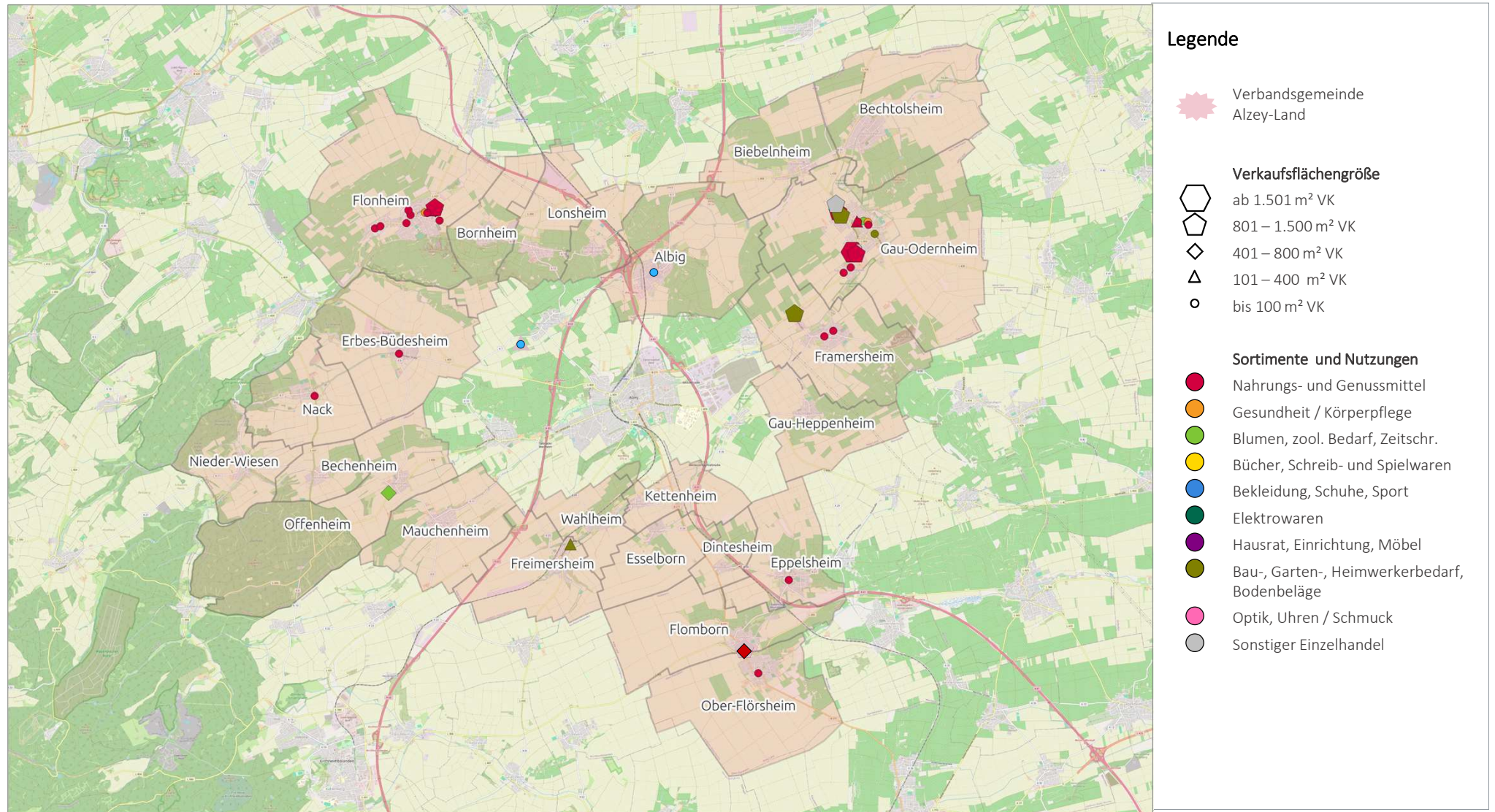
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand der Ortsgemeinden in der VG Alzey-Land 2025

Teilbereiche	Lebensmittel		Nonfood		Einzelhandel insgesamt	
	Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Gau-Odernheim	11	4.940	6	2.405	17	7.345
Flonheim	11	2.290	2	130	13	2.420
Andere Ortsgemeinden	7	990	4	1.600	11	2.590
VG Alzey-Land	29	8.220	12	4.135	41	12.355

GMA-Erhebung Juni 2025; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

Flonheim, das andere Grundzentrum innerhalb der VG, folgt an zweiter Stelle mit ca. 32 % der Betriebe und ca. 20 % der Verkaufsflächen in der VG. Der dortige Angebotsschwerpunkt liegt am Nahversorgungsstandort Im Baumfeld (vgl. Abbildung 7).

Karte 2: Einzelhandelsverteilung in der Verbandsgemeinde Alzey-Land

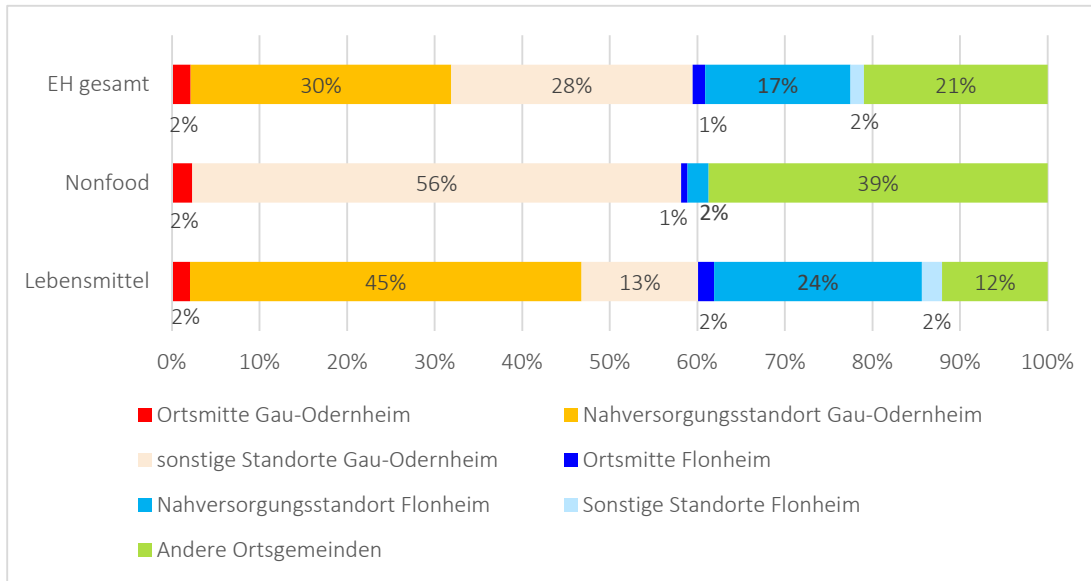


Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026

Auf die kleineren Ortsgemeinden entfallen zusammen ca. 27 % der Betriebe und ca. 21 % der Verkaufsflächen. Hier sind besonders der Landmarkt Rupp in Framersheim und der Netto-Lebensmittelmarkt in Flomborn hervorzuheben.

Aus der Abbildung 7 wird auch deutlich, dass die **Ortskerne von Gau-Odernheim und Flonheim im Einzelhandel kaum Bedeutung** haben (zusammen ca. 3 % der Verkaufsflächen). Magnetbetriebe des Einzelhandels sind hier jeweils nicht vorhanden.

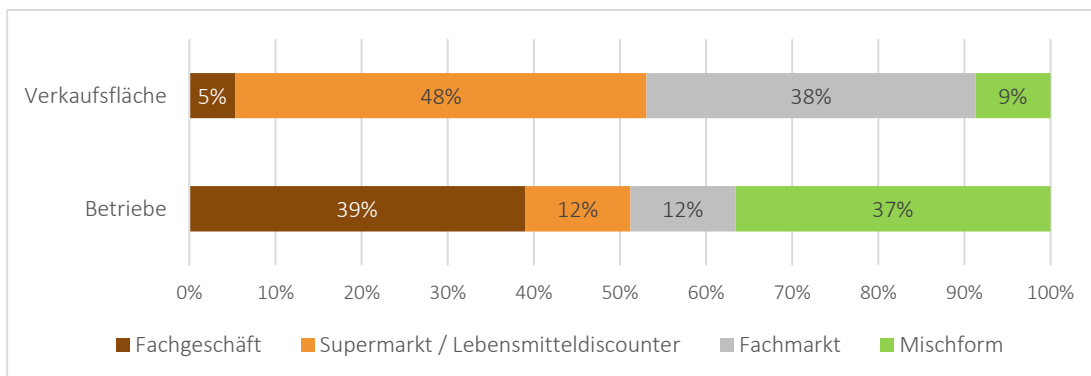
Abbildung 7: Einzelhandelsbestand der VG Alzey-Land 2025 nach Standortlagen (Verkaufsflächen)



GMA-Erhebung Juni 2025; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

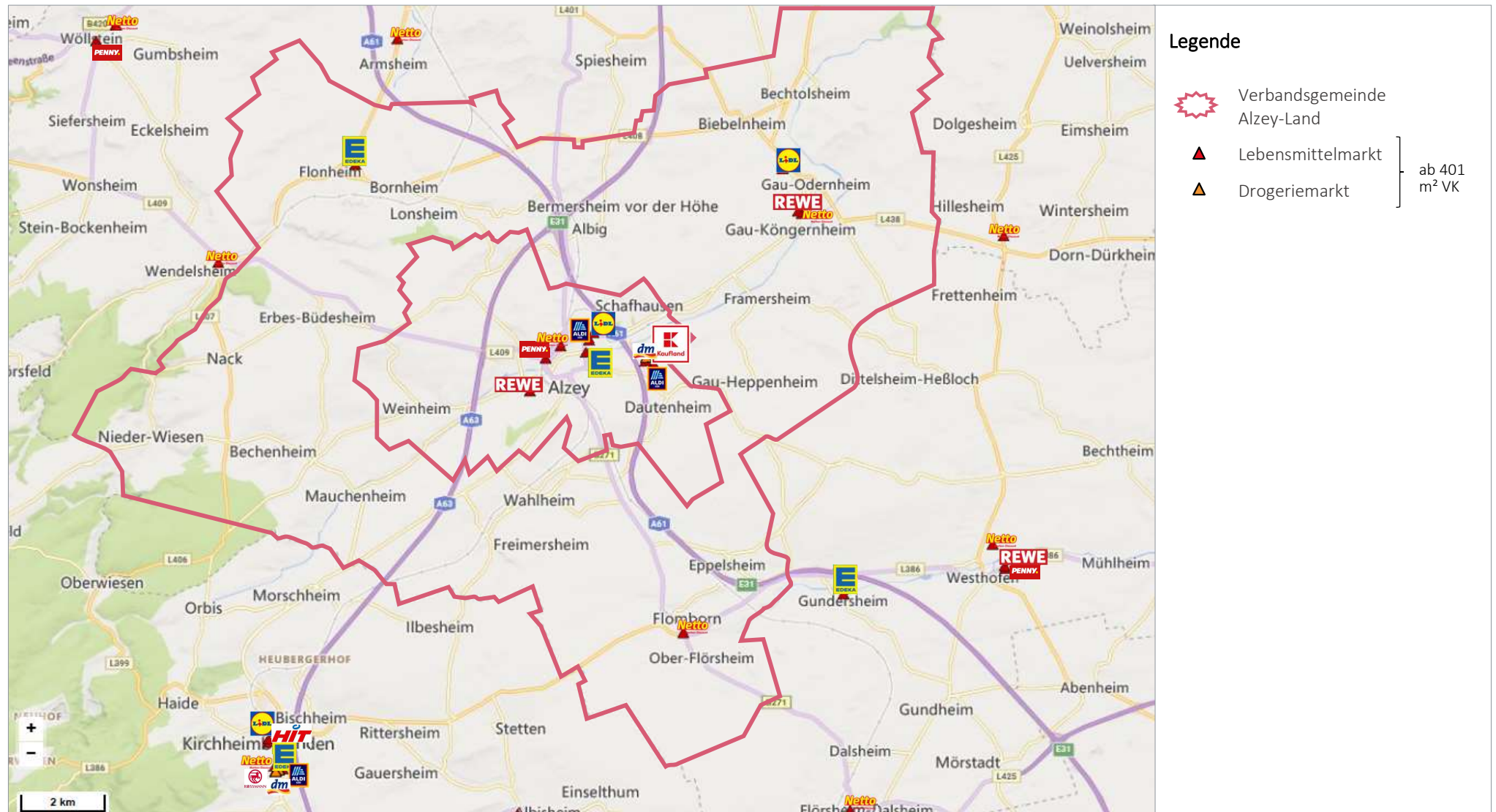
Größte Anbieter in der VG Alzey-Land sind die Lebensmittelmärkte REWE Stecher, Lidl und Netto in Gau-Odernheim und EDEKA Wollny in Flonheim, der Baumarkt Schünke und das Grillcenter in Gau-Odernheim sowie der Landmarkt Rupp in Framersheim (alle großflächig). Weitere wichtige Nahversorger sind der Lebensmittelmarkt Netto in Flomborn sowie die Logo-Getränkefachmärkte in Gau-Odernheim und Flonheim (alle unterhalb der Großflächigkeit). Die übrigen Anbieter, mit Ausnahme der Gärtnerei in Offenheim, haben weniger als 200 m² VK. Als Durchschnitt errechnet sich in der VG eine Größe von ca. 300 m² VK je Betrieb; dieser Wert ist v. a. auf die Lebensmittel- und Getränkemärkte und auf die 3 Fachmärkte zurückzuführen.

Abbildung 8: Einzelhandelsbestand der VG Alzey-Land 2025 nach Betriebstypen



GMA-Erhebung Juni 2025; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

Karte 3: Lebensmittel- und Drogeriemärkte als wesentliche Träger der Grundversorgung im Untersuchungsraum



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026

Besonders die **5 Lebensmittelmärkte haben strukturprägende Bedeutung** für den Einzelhandel in der VG Alzey-Land (vgl. Abbildung 8). Derzeit entfällt ca. 48 % der Verkaufsflächen in der VG Alzey-Land auf die Lebensmittelmärkte REWE, EDEKA, Lidl und Netto. Bei der Anzahl der Betriebe stellen Fachgeschäfte mit ca. 39 % (trotz mehrerer Schließungen von Geschäften) und Mischformen (z. B. Hofläden, Vinotheken) mit ca. 37 % die größten Anteile.

Durch die Verteilung der Lebensmittelmärkte im Nordwesten (Flonheim) und Nordosten (Gau-Odernheim) sowie im Süden des VG-Gebietes (Flomborn) ergibt sich eine **befriedigende räumliche Abdeckung der Verbandsgemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs**. Die Gewährleistung einer guten Grundversorgung entspricht dem raumordnerischen Ziel. Allerdings sind viele Bewohner, insbesondere der unterversorgten Ortsgemeinden im Westen und Süden des VG-Gebietes, zu auswärtigen Versorgungsstandorten ausgerichtet (z. B. Lebensmittelmärkte in Alzey, Wendelsheim, Kirchheimbolanden und Gundersheim, vgl. Karte 3).

Aus den sehr geringen Einzelhandelsausstattungen der meisten Ortsgemeinden – insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarf – lässt sich im Gegenzug die **große Versorgungsbedeutung der Stadt Alzey** ablesen. Dies betrifft sowohl die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln auch mit Nonfood. Grundsätzlich entspricht dies dem Ziel der Raumordnung (Zentrale-Orte-Prinzip, mit Konzentration auf Mittel- und Oberzentren). Da die Stadt Alzey mit ihren umfassenden Angeboten aus allen Ortsgemeinden der VG Alzey-Land gut erreichbar ist, ergibt sich in der Praxis eine befriedigende Versorgungssituation für die VG, wenngleich formal deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen sind.

3. Einzelhandelsausstattung im interkommunalen Vergleich

Zum besseren Verständnis des Einzelhandels der VG Alzey-Land ist es hilfreich, die Situation von anderen Verbandsgemeinden gegenüberzustellen. Grundlage hierfür sind Versorgungskennziffern, die die Einzelhandelsausstattung auf die Einwohnerzahlen beziehen und somit interkommunal vergleichbar machen. Zum Vergleich herangezogen wurden Versorgungskennziffern der Verbandsgemeinden Wöllstein, Wörrstadt, Monsheim, Kirchheimbolanden und Nordpfälzer Land als Nachbarn²⁵ sowie die ähnlich großen Verbandsgemeinden Rheinauen und Kusel-Altenglan.

Im Verhältnis zur Einwohnerzahl (knapp 25.000) errechnet sich für die VG Alzey-Land eine **Flächenausstattung von ca. 494 m² VK je 1.000 Einwohner²⁶**. Davon entfallen ca. 329 m² VK auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 153 m² VK auf Nichtlebensmittel.

Aus der Abbildung 9 wird deutlich, dass die VG Alzey-Land im Vergleich mit anderen Verbandsgemeinden nur über einen **sehr geringen Flächenbesatz** verfügt. Sowohl bei Nahrungs- und Genussmitteln als auch bei Nichtlebensmitteln liegt die VG Alzey-Land im unteren Bereich. Dies erklärt sich zum einen rechnerisch durch die relativ hohe Einwohnerzahl in der VG Alzey-Land, zum anderen formal durch die zentralörtliche Struktur (nur Grundzentren²⁷). In der VG

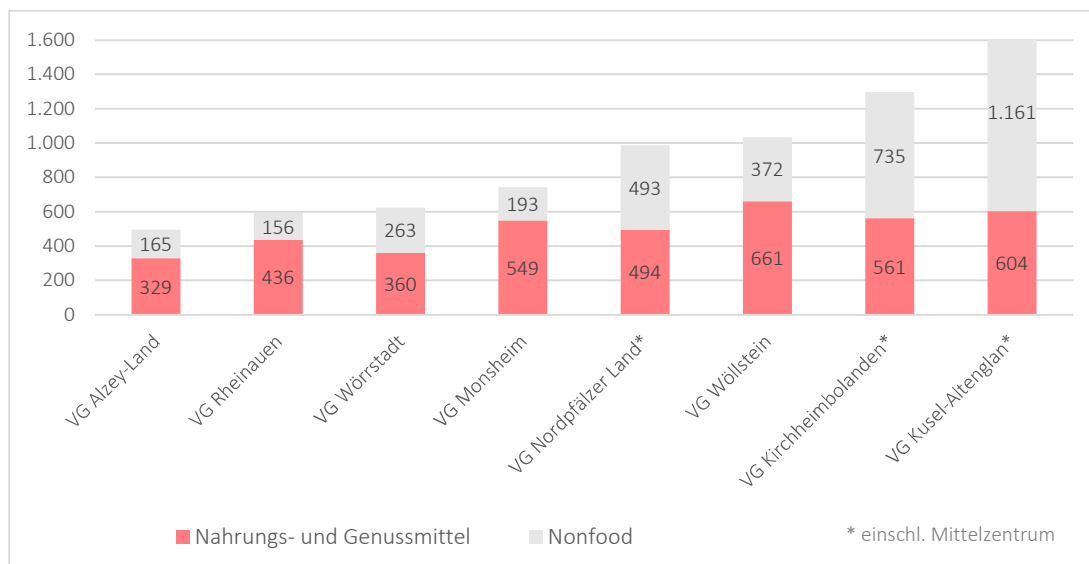
²⁵ Aus den Verbandsgemeinden Rhein-Selz und Wonnegau lagen keine Gesamtdaten zum Einzelhandel vor.

²⁶ Berechnungsbasis: Einwohner mit Hauptwohnsitz zum Stichtag 31.12.2024, gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz.

²⁷ Laut Landes- und Regionalplanung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nur in Mittel- und Oberzentren vorgesehen.

Alzey-Land haben aber auch die hohe Zahl von kleinen Ortsgemeinden und die besondere Lage der VG rund um das Mittelzentrum Alzey zu einer kleinteiligen Angebotsstruktur und dem weitgehende Fehlen von großflächigen Fachmärkten geführt. Aus dem interkommunalen Vergleich werden **Ergänzungspotenziale für die VG Alzey-Land** erkennbar, insbesondere für den kurzfristigen Bedarf.

Abbildung 9: Versorgungskennziffern im interkommunalen Vergleich



GMA-Untersuchungen 2018 – 2026

4. Qualitative Bewertung des Einzelhandelsbestands

Im Folgenden wird das vorhandene Angebot nach quantitativen und qualitativen Aspekten charakterisiert und etwaiger Ergänzungsbedarf aufgezeigt.

Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** kann mit Blick auf die Quantität in der VG Alzey-Land von einer noch akzeptablen Versorgungssituation gesprochen werden. So verfügt die VG über insgesamt 5, meist moderne bzw. modernisierte Lebensmittelmärkte, darunter zwei Supermärkte und drei Discounter. Zu diesen Magnetbetrieben kommen Getränkemärkte, Direktvermarkter von Wein und Gemüse, Bäckereien und eine Metzgerei hinzu, die das Angebot abrunden. Damit kann zumindest in den Grundzentren und angrenzenden Kommunen eine befriedigende wohnortnahe Grundversorgung angeboten werden. Betriebstypen wie Biomärkte oder Convenience Stores sowie Spezialitätengeschäfte (z. B. ethnische Lebensmittel, Käse, Kaffee, Tee, Confiserie) fehlen allerdings.

Die Grundversorgungsangebote in der VG Alzey-Land sind ungleichmäßig verteilt. Die großflächigen Lebensmittelmärkte befinden sich im Nordwesten (Flonheim) und Nordosten (Gau-Odernheim) des VG-Gebietes. Die Getränkemärkte sind den beiden Supermärkten zugeordnet, die in den Grundzentren Flonheim und Gau-Odernheim liegen. Im Süden (Flomborn) ist ein weiterer Lebensmitteldiscounter etabliert. Insbesondere die Bewohner der westlichen Ortsgemeinden haben aber lange Anfahrtswege zu modernen Lebensmittelmärkten, welche sich zudem bereits außerhalb der VG Alzey-Land befinden (z. B. in Wendelsheim, Alzey, Kirchheimbolanden). Vor dem Hintergrund der dort

sehr geringen Bevölkerungsdichte ist dies allerdings kaum vermeidbar, da die Etablierung eines Lebensmittelmarktes in den abseits gelegenen Kleingemeinden im Westen der VG Alzey-Land aus wirtschaftlicher Sicht nicht realistisch ist.

Daher sollte insbesondere der vorhandene Bestand im VG-Gebiet gesichert und ggf. weiter ausgebaut werden. Hierzu kommen in erster Linie Flächenerweiterungen bei Bestandsbetrieben in Betracht. Da im Südteil der VG kein Grundzentrum ausgewiesen ist, kann der Bestand dort unter Maßgabe des heute geltenden LEP IV nicht wesentlich erweitert werden.

- / Der nahversorgungsrelevante Bereich **Gesundheit / Körperpflege** ist in der VG Alzey-Land durch je eine Apotheke in Gau-Odernheim und Flonheim vertreten. Hinzu kommen Drogeriewaren-Randsortimente bei den Lebensmittelmärkten. Drogeriemärkte oder Sanitätshäuser gibt es in der VG nicht; stattdessen in Alzey.

In diesem nahversorgungsrelevanten Sortiment sollte in der VG eine Ergänzung erfolgen, zumindest im Drogeriewarensortiment. Auch die Ansiedlung einer Apotheke im Südteil des VG-Gebietes (z. B. in Flornborn oder Ober-Flörsheim) wäre wünschenswert, ebenso wie die eines Sanitätshauses an einem bestehenden Versorgungsstandort.

- / Beim übrigen kurzfristigen Bedarf gibt es nur in den Segmenten **Blumen** Fachanbieter (Gärtnerei in Offenheim, Blumenladen in Gau-Odernheim, mobiler Floristikanbieter in Flonheim); hinzu kommen die Floristik-Randsortimente der Lebensmittelmärkte. Die Segmente **zoologischer Bedarf** und **Zeitschriften** werden durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte und des Landmarktes abgedeckt. Unter Abwägung der strukturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind Ergänzungsmöglichkeiten durch neue Anbieter als wenig wahrscheinlich einzustufen.

- / Die **übrigen Bereiche des Nonfood-Einzelhandels** sind nur punktuell besetzt, teils durch Fachmärkte (Heimwerker- und Gartenbedarf, Grillzubehör), teils durch kleine Fachgeschäfte (Darts-Bedarf, Motorgeräte, Autoteile, Motorrad-Zubehör) und Mischbetriebe (Auto-Teile- und Brennstoff-Handel).

Auffällig ist, dass die typischen innenstadtprägenden Branchen (z. B. Bekleidung, Schuhe, Sportausrüstung, Bücher, Elektrowaren, Haushaltswaren, Optik, Hörgeräte-Akustik) in der VG Alzey-Land nicht vorhanden sind. Ursächlich dafür ist zum einen die symbiotische Beziehung mit dem Mittelzentrum Alzey, zum anderen die starke Konkurrenz durch Onlineanbieter in diesen Branchen sowie Wirtschaftlichkeitsprobleme von Kleinbetrieben²⁸, die insbesondere inhabergeführte Betriebe an frequenzschwachen Standorten zur Aufgabe gezwungen haben. In Anbetracht der gegebenen strukturellen Situation in der VG Alzey-Land (nur Grundzentren ausgewiesen), der fehlenden Konzentration des Einzelhandels in zentralen Lagen (die Ortsmitten von Gau-Odernheim und Flonheim sind sehr schwach besetzt) sowie der langjährig etablierten „Arbeitsteilung“ mit dem Mittelzentrum Alzey sind wesentliche Ergänzungen durch neue Anbieter nicht zu erwarten. Allenfalls kleine Geschäfte sind denkbar (z. B. Optiker, Kiosk mit Lotto und Zeitungen), welche dann bevorzugt an einem bestehenden Versorgungsstandort angesiedelt werden sollten.

²⁸ Ursachen liegen etwa in Umsatzrückgängen in Folge der Corona-Lockdowns, Sanierungsrückstaus wegen Liquiditätsmängeln, ungünstigen Einkaufskonditionen, Marketing-Defiziten oder im Fachkräftemangel.

Für größere oder spezialisierte Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs (z. B. Bekleidungshäuser, Möbelmärkte, Elektrofachmärkte) ist das Einwohnerpotenzial der VG nicht ausreichend, auch sind wegen des Fehlens eines eigenen Mittelzentrums nicht die erforderlichen raumordnerischen Voraussetzungen gegeben.

5. Zusammenfassende Bewertung der Einzelhandelssituation in der VG Alzey-Land

Das Einzelhandelsangebot in der VG Alzey-Land besteht überwiegend aus Anbietern für Grundversorgungsbedarf bzw. von Nahrungs- und Genussmitteln. In räumlicher Hinsicht ist es stark auf die beiden Grundzentren Flonheim und Gau-Odernheim konzentriert. Grundsätzlich entspricht dies den raumordnerischen Vorgaben.

In den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen gibt es in der VG Alzey-Land nur wenige Einzelhandelsbetriebe, die allerdings teilweise recht groß sind (Baumarkt, Landmarkt, Grillbedarfsanbieter, Gärtnerei). Ansonsten gibt es im Nonfood-Einzelhandel nur vereinzelt Ladengeschäfte. Keine Fachangebote bestehen in der VG Alzey-Land bei innenstadtrelevanten Branchen wie Bekleidung, Schuhe, Bücher, Elektrowaren, Haushaltswaren, Optik oder Hörgeräte-Akustik; bei Sportartikeln ist lediglich ein stark spezialisierter Anbieter (Darts-Sport) vorhanden. Ursächlich dafür sind die langjährig etablierten Einkaufsbeziehungen mit der gut ausgestatteten Stadt Alzey, die wie eine „Arbeitsteilung“ wirken.

Auch in der VG Alzey-Land hat der allgemeine Strukturwandel im Einzelhandel und der Siegeszug des Onlinehandels zu einer Abnahme von inhabergeführten Fachgeschäften geführt. Dies entspricht den typischen Verhältnissen in Verbandsgemeinden im ländlichen Raum, die v. a. aus Kleinstädten und sehr kleinen Ortsgemeinden bestehen. **Von einer Umkehr dieser negativen Entwicklung im stationären Einzelhandel ist nicht auszugehen**, weder in der VG Alzey-Land noch in anderen kleinteilig strukturierten Verbandsgemeinden im ländlichen Raum.

Wegen der Lücken im Angebotsspektrum besteht aus der VG Alzey-Land insbesondere im Nonfoodbereich, aber auch im Lebensmittelbereich ein **deutlicher Kaufkraftabfluss zu umliegenden Einkaufsorten**, in erster Linie nach Alzey, aber auch in andere zentrale Orte (z. B. nach Kirchheimbolanden, Wöllstein und Bad Kreuznach) oder zu Online-Anbietern. Per Saldo sind in allen Branchen Kaufkraftabflüsse aus der VG Alzey-Land zu konstatieren (vgl. hierzu Kapitel III.2.), v. a. in den Nonfoodbranchen.

Für die Zukunft ist eine erhebliche Ausweitung des Einzelhandelsbestands nicht absehbar. **Die wichtigste Aufgabe ist somit die Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung in der Fläche.** Zu empfehlen ist die Sicherung der Lebensmittelmärkte sowie Angebotsergänzungen durch einen Drogeriemarkt und weitere Anbieter von Gesundheitsartikeln (z. B. Apotheke in Flomborn; Sanitätshaus, Optiker und Hörgeräteakustiker). Wünschenswert wäre auch eine Erüchtigung des Lebensmittelangebotes im Westteil und im Südteil der VG (z. B. in Flomborn).

Außerhalb der beiden Grundzentren gibt es in allen kleineren Ortsgemeinden, mit Ausnahme von Flomborn, nur eingeschränkte Angebote zur Nahversorgung. Dort existierten allenfalls kleine Betriebe (Lebensmittelhandwerk, Winzer, Hofläden bzw. Direktvermarkter mit Automatenverkauf). Diese können aber nur eine rudimentäre Versorgung sicherstellen. Obwohl die Nahversorgungssituation v. a. im Westen der VG Alzey-Land stark defizitär ist, sind dort

wesentliche Angebotsergänzungen nicht realistisch, da Einzelhandel in diesen einwohner-schwachen Ortsgemeinden kaum rentabel ist. Vor diesem Hintergrund sollte der bereits seit 2018 verkehrende Bürgerbus der VG Alzey-Land für die Bewohner der Ortsgemeinden Be-chenheim, Erbes-Büdesheim, Mauchenheim, Nack, Nieder-Wiesen und Offenheim dringend erhalten werden, um die Grundversorgung in den westlichen Kommunen zu sichern.

III. Nachfragepotenzial für den Einzelhandel in der VG Alzey-Land

1. Kaufkraftpotenziale im Verbandsgemeindegebiet

Die Berechnung des Kaufkraftvolumens wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Dazu werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamts sowie GMA-Statistiken verwendet, die auf intensiven Marktrecherchen beruhen. Nach Berechnungen der GMA beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland (inkl. Ausgaben im Lebensmittelhandwerk und in Apotheken²⁹) aktuell pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.864 €. Davon entfallen ca. 43 % (ca. 2.930 €) auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 37 % (ca. 3.934 €) auf Nichtlebensmittel (Nonfood).

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist auch das Einkommensniveau der einzelnen Ortsgemeinden (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. In den Ortsgemeinden der VG Alzey-Land liegen die Kaufkraftniveaus meist über dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert = 100,0). Sie bewegen sich zwischen 96,0 (Freimersheim) und 110,0 (Biebelnheim)³⁰ Für die gesamte Verbandsgemeinde errechnet sich ein Durchschnittswert von 102,6. Das heißt dass das Kaufkraftniveau in der VG im Durchschnitt um 2,6 % über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben, der lokalen Kaufkraftkoeffizienten und der Einwohnerzahlen der Ortsgemeinden errechnet sich ein **aktuelles einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Gebiet der VG Alzey-Land von insgesamt ca. 176,0 Mio. €**. Davon entfallen ca. 75,1 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 100,9 Mio. € auf Nichtlebensmittel (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der VG Alzey-Land 2025

Hauptwarengruppen	Kaufkraft in Mio. €			
	Gau-Odernheim	Flonheim	Übrige Ortsgemeinden	VG gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	12,1	7,6	55,4	75,1
Gesundheit, Körperpflege	1,9	1,2	8,8	11,9
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bed., Zeitschriften	0,9	0,5	3,9	5,3
Bücher, Schreib- und Spielwaren	1,0	0,6	4,6	6,2
Bekleidung, Schuhe, Sport	2,8	1,8	13,0	17,6
Elektrowaren	2,4	1,5	11,1	15,1
Hausrat, Einrichtung, Möbel	2,7	1,7	12,2	16,5
Sonstiger Einzelhandel	4,6	2,9	20,8	28,3
Nonfood	16,3	10,2	74,4	100,9
Einzelhandel gesamt	28,4	17,8	129,8	176,0

GMA-Berechnung auf Basis von Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2024); ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

Für die Ortsgemeinden errechnen sich die in Tabelle 5 aufgeführten Kaufkraftpotenziale.

²⁹ Ohne verschreibungspflichtige Medikamente.

³⁰ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2024.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale in den Ortsgemeinden der VG Alzey-Land 2025

Orts- bzw. Verbandsgemeinde	Einwohner*	Kaufkraft in Mio. €		
		Nahrungs- und Genussmittel	Nonfood	Insgesamt
Albig	1.634	4,9	6,6	11,5
Bechenheim	411	1,2	1,6	2,8
Bechtolsheim	1.798	5,6	7,6	13,2
Bermersheim vor der Höhe	386	1,2	1,6	2,9
Biebelnheim	670	2,2	2,9	5,1
Bornheim	875	2,5	3,3	5,8
Dintesheim	152	0,5	0,6	1,1
Eppelsheim	1.147	3,4	4,6	8,0
Erbes-Büdesheim	1.472	4,8	6,4	11,1
Esselborn	391	1,2	1,6	2,8
Flornborn	1.046	3,1	4,2	7,3
Flonheim	2.622	7,6	10,2	17,8
Framersheim	1.564	4,6	6,2	10,7
Freimersheim	673	1,9	2,5	4,4
Gau-Heppenheim	554	1,7	2,2	3,9
Gau-Odernheim	3.995	12,1	16,3	28,4
Kettenheim	321	1,0	1,4	2,4
Lonsheim	601	1,8	2,4	4,2
Mauchenheim	959	2,8	3,7	6,5
Nack	575	1,8	2,4	4,1
Nieder-Wiesen	582	1,7	2,2	3,9
Ober-Flörsheim	1.348	4,0	5,4	9,3
Offenheim	631	1,9	2,6	4,5
Wahlheim	587	1,8	2,4	4,2
VG Alzey-Land gesamt	24.994	75,1	100,9	176,0

* Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2024)

GMA-Berechnung; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

2. Einzelhandelszentralität, Kaufkraftbindung und -abflüsse

Die Zentralitätskennziffer des Einzelhandels errechnet sich aus dem erzielten Umsatz in der betreffenden Kommune im Verhältnis zur Kaufkraft der dortigen Wohnbevölkerung. Sie stellt damit ein Indiz für die Attraktivität des betreffenden Einzelhandelsstandorts dar (auch für auswärtige Kunden). Werte von über 100 zeigen erhebliche Kaufkraftzuflüsse an, bei Werten unter 100 liegen Kaufkraftabflüsse vor.³¹

Im Verhältnis aus der erzielten Umsatzleistung (ca. 47,1 Mio. €) und des örtlichen Kaufkraftpotenzials (ca. 176,0 Mio. €) ergibt sich eine **Zentralitätskennziffer von ca. 27**.

³¹ Es ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen rein rechnerischen Wert handelt, der umso höher ausfällt, je niedriger die Kaufkraft am Ort selbst ist und je größer das Marktgebiet des Einzelhandelsstandorts ist.

Aus diesem sehr geringen Wert wird deutlich, dass aus der VG Alzey-Land **erhebliche Kaufkraftabflüsse zu anderen Einkaufsorten bzw. zum Onlinehandel** vorliegen. Dies trifft besonders auf die Nonfoodbranchen zu.

Die **Kaufkraftbindung** in der gesamten VG Alzey-Land lässt sich durch Gegenüberstellung der bereinigten Umsatzleistung mit dem Kaufkraftpotenzial ermitteln. Insgesamt erzielt der Einzelhandel der VG Alzey-Land derzeit nach GMA-Berechnungen eine Brutto-Umsatzleistung von ca. 47,1 Mio. €. Davon entfielen nach Bereinigung³² ca. 34,8 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 12,3 Mio. € auf Nichtlebensmittel. Rund vier Fünftel der Umsätze werden mit Kunden aus der VG Alzey-Land erzielt (ca. 37,5 Mio. €). Ein Fünftel entfällt auf auswärtige Kunden (z. B. aus Alzey und schwächer aufgestellten Kommunen im Umkreis).

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

ca. 28,5 Mio. €	:	ca. 75,1 Mio. €	=	ca. 38 %
(Umsatz mit Kunden aus der VG Alzey-Land)		(Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung)		(Kaufkraftbindung)

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

ca. 9,1 Mio. €	:	ca. 100,9 Mio. €	=	ca. 9 %
(Umsatz mit Kunden aus VG Alzey-Land)		(Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung)		(Kaufkraftbindung)

Für den **Einzelhandel insgesamt** beträgt die Kaufkraftbindungsquote

ca. 37,6 Mio. €	:	ca. 176,0 Mio. €	=	ca. 21 %
(Umsatz mit Kunden aus VG Alzey-Land)		(Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung)		(Kaufkraftbindung)

Bei der Betrachtung der Kaufkraftbindungswerte für die VG zeigt sich also, dass ca. 37,6 Mio. € (etwa 21 % der vorhandenen Kaufkraft) in der VG gebunden werden kann. Umgekehrt betragen die **Kaufkraftabflüsse** ca. 138,4 Mio. € bzw. ca. 79 % des Kaufkraftvolumens. Diese fließen an andere Standorte ab oder werden vom Onlinehandel abgeschöpft.

Kaufkraftabflüsse in erheblicher Höhe liegen in den meisten Nonfoodbranchen vor, insbesondere bei Bekleidung, Schuhen, Sportartikeln, Elektrowaren / Medien, Möbeln, Haushaltswaren, Fahrrädern, Büchern, Optik / Hörgeräteakustik, Sanitätswaren und Babybedarf, welche bislang in der VG Alzey-Land kaum angeboten werden (nur im Rahmen von Randsortimenten der Lebensmittelmärkte). Wegen der sehr lückenhaften Ausstattung in den meisten Nonfoodbranchen können im Nichtlebensmittelbereich nur etwa 9 % der vorhandenen Kaufkraft gebunden werden. **Insbesondere in den Nonfood-Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs (Artikel der Gesundheit, Körperpflege) ist die ermittelte Kaufkraftbindung deutlich zu niedrig, um dem Anspruch einer wohnortnahen Grundversorgung zu genügen.**

Auch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel konnte nur eine niedrige Kaufkraftbindungsquote von ca. 38 % ermittelt werden. Grund dafür sind räumliche Angebotsdefizite (insbesondere im Westteil der VG und in Teilen der südlichen Ortsgemeinden, welche keine leistungs-

³² Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Sortimenten zugeordnet.

fähige Lebensmittelversorgung vor Ort vorfinden). Auch die ringförmige Gestalt der VG Alzey-Land, die in der Mitte die verbandsfreie Stadt Alzey umschließt, und die bestehenden Arbeitsplatzverflechtungen mit umliegenden Arbeitsorten begünstigen Kaufkraftabflüsse in die umliegenden zentralen Orte. Hinzu kommt, dass in der VG Alzey-Land zwar einige leistungsstarke Supermärkte und Discounter vorhanden sind, sich diese aber auf den Nordteil der VG konzentrieren, und andere Betriebstypen wie Große Supermärkte, SB-Warenhäuser, Biomärkte oder Spezialitätengeschäfte fehlen. **Somit lässt sich aus der für die VG Alzey-Land ermittelten Kaufkraftbindung im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein deutlicher Bedarf zur Verbesserung der flächendeckenden Lebensmittel-Nahversorgung ableiten.**

3. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der VG Alzey-Land

Eine wesentliche Voraussetzung für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der VG Alzey-Land ist eine Bevölkerungszunahme. Das Statistische Landesamt prognostiziert der VG eine Bevölkerungszunahme auf knapp 26.000 Einwohner Ende 2035 (d. h. ca. 3,5 % mehr als 2020)³³. **Einwohnerzuwächse** sind insbesondere in Gau-Odernheim, Flonheim und Albig zu erwarten, die im ROP als W-Gemeinden ausgewiesen sind, sodass dort auch höhere Wohndichten möglich sind. Derzeit erfolgen in Gau-Odernheim und Flonheim Erweiterungen bzw. Neuentwicklungen von Wohngebieten. Dies wird auch einen entsprechenden **Anstieg des Bedarfs für Nahversorgungseinrichtungen** zur Folge haben. Aus den insgesamt beträchtlichen Einwohnerpotenzialen und auch aus den meist überdurchschnittlich hohen Kaufkraftniveaus in den Ortsgemeinden der VG leitet sich für die mittlere Zukunft **eine günstige Nachfragesituation** ab.

Als **Konkurrenz** sind die Entwicklungen in umliegenden Einkaufsorten zu beachten, insbesondere in Alzey (z. B. Modernisierung und Umstrukturierung des Rheinhessen-Centers mit Kaufland als Nachfolger von real,-), Kirchheimbolanden und Bad Kreuznach (diverse Ansiedlungs- und Erweiterungsplanungen von Lebensmittel- und Fachmärkten). Generell ist von einer sukzessiven Modernisierung bzw. Vergrößerung der dortigen Lebensmittelmärkte auszugehen, wie es dem bundesweiten Trend der führenden Lebensmittelhandelsunternehmen entspricht.

Unter Berücksichtigung dieser externen Entwicklungen ist nicht zu erwarten, dass der Einzelhandel in Gau-Odernheim seine Marktbedeutung in räumlicher Hinsicht ausweiten kann. Zu begründen ist dies mit Modernisierungsprojekten in den Umlandkommunen, aber auch mit der generellen Ausweitung von Onlineangeboten und den sich überall vollziehenden Optimierungsbestrebungen des Handels. Grundsätzlich muss sich die VG Alzey-Land daher darum bemühen, ihre **Wettbewerbsposition als Einzelhandelsstandort zu erhalten**.

Wie in Kapitel I.7. dargelegt, steht der traditionelle Innenstadt-Einzelhandel unter starkem Druck (u. a. durch den Onlinehandel und durch geänderte Konsumgewohnheiten, häufig aber auch durch wirtschaftliche Probleme der einzelnen Betriebe). Gerade für kleine, wenig profilierte Geschäfte ist ein Überleben schwer. Bereits in der Vergangenheit hat dies in der VG Alzey-Land zu deutlichen Bestandsabschmelzungen im kleinflächigen Fachhandel geführt. Für die Zukunft ist nicht zu erwarten, dass die Nachfrage nach Ladenlokalen für Neuansiedlungen

³³ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz – Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020) – Ergebnisse für den LK Alzey-Worms.

von Anbietern des mittel- und langfristigen Bedarfs wesentlich gestärkt werden kann. Somit verbleibt als wesentlicher Ansatzpunkt für die künftige Einzelhandelsentwicklung der VG Alzey-Land die **Sicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs**. Hierzu gehört zum einen die Sicherung und ggf. Modernisierung der Lebensmittelmärkte (als wesentliche Träger einer qualitätvollen Grundversorgung) und zum anderen ein punktueller Ausbau der übrigen nahversorgungsrelevanten Branchen (insbesondere Drogeriemarkt).

In den einzelnen **Hauptwarengruppen** lassen sich unter Berücksichtigung der demografischen und ökonomischen Aspekte der kleinräumigen Angebots- und Nachfragesituation, der bestehenden Standortrahmenbedingungen sowie der Versorgungsfunktionen der kooperierenden Grundzentren Flonheim und Gau-Odernheim folgende Entwicklungspotenziale erkennen:

- Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** sind in der VG Alzey-Land derzeit 29 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.220 m² VK vorhanden. Darunter befinden sich mehrere Direktvermarkter, die nicht dem konventionellen Einzelhandel zuzurechnen sind. Aus der durchschnittlichen Betriebsgröße von ca. 283 m² VK ist Ergänzungs- und Modernisierungsbedarf erkennbar. Dies betrifft zum einen die strukturprägenden Lebensmittelmärkte, deren Bestand in jedem Fall gesichert werden, wozu neben Modernisierungsmöglichkeiten auch künftige Flächenerweiterungen in Betracht kommen. Zum anderen sollte auch angestrebt werden, den Bestand an ergänzenden Kleinanbietern (z. B. Lebensmittelhandwerk, Nachbarschaftsläden, Hofläden) zu erweitern, um in allen Bereichen der Verbandsgemeinde zumindest rudimentäre Grundversorgungsmöglichkeiten in zumutbarer Nähe zu schaffen. Bedarf für Bestandsergänzungen besteht v. a. in den westlichen und südlichen Randbereichen der VG Alzey-Land.
- Zur Versorgung im Bereich **Gesundheit, Körperpflege** sind in der VG Alzey-Land nur zwei Apotheken und die Randsortimente in den Lebensmittelmärkten vorhanden. Zur Ergänzung sollte ein Drogeriemarkt angesiedelt werden, sinnvollerweise an einem bestehenden Nahversorgungsstandort in Gau-Odernheim. Außerdem sollte geprüft werden, ob die Ansiedlung einer Apotheke im Südteil der VG (z. B. in Flomborn), etwa zusammen mit einem Ärztehaus, erfolgen kann.
- Bei **Blumen / zoologischer Bedarf / Zeitschriften** gibt es nur Fachanbieter für Blumen. Das Segment zoologischer Bedarf wird nur teilweise abgedeckt (über Randsortimente der Lebensmittelmärkte und des Landmarktes), Zeitschriften gibt es in den Lebensmittelmärkten. Ergänzungsmöglichkeiten durch neue Betriebe sind vor dem Hintergrund der geringen Bevölkerungsdichte im VG-Gebiet skeptisch zu beurteilen, auf individueller Ebene aber denkbar.
- Die **übrigen Sortimente im Nonfood-Einzelhandel** sind nur punktuell besetzt (Fachmärkte für Baustoffe / Heimwerkerbedarf, Garten- und Landbedarf sowie spezialisierte Anbieter von Grillzubehör, Darts-Bedarf, Schmuck, Motorgeräten, Autoteilen und Motorrad-Zubehör). Zwar wäre insbesondere in den innenstadtrelevanten Branchen eine Ergänzung des Angebots wünschenswert (z. B. Fachanbieter für Schreib- und Spielwaren, Bücher, Mode, Schuhe, Sportartikel, Hausrat, Optik / Hörgeräteakustik), um damit die zentralen Ortslagen zu stärken. Jedoch reicht in den meisten Branchen das örtlich erreichbare Nachfragepotenzial nicht aus, um größere Anbieter in der VG Alzey-Land neu anzusiedeln. Wegen der großen Ausdehnung der VG Alzey-Land und ihrer ungünstigen ringförmigen Struktur können die Anbieter nicht das gesamte VG-Gebiet für sich

erschließen und sehen sich großer Konkurrenz durch etablierte Anbieter in der Kreisstadt Alzey ausgesetzt. Auch der Onlinehandel und die regionale Wettbewerbssituation mit weiter entfernten Einkaufsstädten (z. B. Bad Kreuznach, Worms, Mainz) schränken die Ansiedlungschancen ein. Aus Sicht der Raumordnung sind Neuansiedlungen von großflächigen Fachmärkten in Grundzentren im Grundsatz nicht vorgesehen. Daher erscheinen wesentliche Bestandserweiterungen in den meisten innenstadttypischen Sortimenten unrealistisch. Denkbar ist dagegen die Ansiedlung eines Anbieters für Optik / Hörgeräteakustik in einem der beiden Grundzentren.

In den Branchen Möbel / Einrichtung, Elektrowaren, Sportartikel und Fahrräder / E-Bikes dominieren mittlerweile in ganz Deutschland großflächige Angebotsformen den Wettbewerb. Hier reichen die von der VG aus erschließbaren Nachfragepotenziale sowie die raumordnerischen Vorgaben nicht aus, um zusätzliche großflächige Anbieter außerhalb eines Mittelzentrums neu anzusiedeln. Auch die regionale Wettbewerbssituation (Möbelhäuser in Mainz, Fachmärkte in Alzey, Bad Kreuznach, Worms und Mainz) und die Marktwirkungen von Onlinehändlern verhindern die realistischen Ansiedlungschancen in diesen Branchen. Denkbar sind jedoch individuelle Nischenanbieter.

In kleinräumiger Hinsicht bestehen folgende Entwicklungsmöglichkeiten:

Die rund 4.000 Einwohner zählende Ortsgemeinde **Gau-Odernheim** ist als Grundzentrum ausgewiesen, sodass hier Angebotserweiterungen auch in Form von großflächigem Einzelhandel grundsätzlich möglich sind, gemäß der raumordnerischen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung allerdings nur in städtebaulich integrierten Bereichen.

Im traditionellen **Ortskern** von Gau-Odernheim wäre die Ansiedlung von großformatigen Angebotsformen absehbar nur durch umfangreiche Umstrukturierungen von Immobilien (z. B. Zusammenlegung von Geschäftsflächen, Abrisse und Neubauten) und Verbreiterungen der Durchfahrtsstraße möglich. Sofern hierzu überhaupt die erforderliche Investitionsbereitschaft zu erzielen wäre, dürfte dies die Gefahr von gravierenden nachteiligen Veränderungen des Stadtbilds oder der städtebaulichen Grundstruktur im Ortskern nach sich ziehen. Hinzu käme die Zunahme des Kfz-Verkehrs im Ortskern, der erst verkehrsberuhigt wurde. Die Ansiedlung von Kleinbetrieben wäre zwar immobilienbezogen leichter möglich, jedoch aus wirtschaftlicher Sicht aufgrund des Fehlens von Magnetbetrieben und einer ausreichenden Frequenz langfristig wenig aussichtsreich.

Stattdessen sollte die bestehenden Nahversorgungsstandorte an der Bahnstraße ausgebaut werden. Der Standort an der südlichen Bahnstraße / Fröbelstraße ist mit zwei Lebensmittelmärkten, zwei Backshops und einem Getränkemarkt faktisch bereits der Schwerpunkt des örtlichen Einzelhandels. Wegen seiner Einbettung in Wohngebiete, der Scharnierlage zwischen den beiden Ortsteilen Gau-Odernheim und Gau-Köngernheim sowie seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit auch für die Bewohner der Umlandgemeinden, eignet sich dieser Standort in der einwohnerstärksten Ortsgemeinde der VG als Schwerpunkt für die Grundversorgung der VG Alzey-Land. Auch der Standort des Lidl-Marktes an der nördlichen Bahnstraße / Carl-Zuckmayer-Straße bietet sich wegen der umliegenden Wohnbebauung (u. a. Seniorenheim) für eine Stärkung an. Für diese Bestandsstandorte sind Angebotsergänzungen durch einen Drogeriemarkt, ein Sanitätshaus oder einen Optiker / Hörgeräteakustiker denkbar.

- / **Flonheim** ist mit aktuell ca. 2.620 Einwohnern zweitgrößte Ortsgemeinde in der VG Alzey-Land. Durch die Ausweisung als Grundzentrum sind in Flonheim Angebotserweiterungen auch in Form von großflächigem Einzelhandel grundsätzlich möglich, gemäß der raumordnerischen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung allerdings nur in städtebaulich integrierten Bereichen.

Der **Ortskern** von Flonheim ist mit seiner engen städtebaulichen Grundstruktur und der dominierenden historischen Bausubstanz nicht zur Ansiedlung von größeren Angebotsformen geeignet; er wird heute vornehmlich von Weingütern, Übernachtungsstätten und Gastronomie geprägt. Umfangreiche Umstrukturierungen, wie sie zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel notwendig wären, sind wegen der damit entstehenden gravierenden nachteiligen Veränderungen des Stadtbilds nicht möglich. Die Ansiedlung von Kleinbetrieben wäre zwar denkbar, allerdings wegen des Fehlens von Magnetbetrieben und einer ausreichenden Frequenz im Ortskern kaum wirtschaftlich tragfähig.

Der **Nahversorgungsstandort** von Flonheim im Gewerbegebiet Im Baumfeld ist durch seine verkehrsgünstige Lage an der L 408 auch für die Bewohner der unversorgten Ortsgemeinden Bornheim und Lonsheim sehr gut erreichbar, sodass der Bestandsstandort mit Supermarkt, Backshop und Getränkemarkt die Grundversorgung für den gesamten Nordwestteil der VG Alzey-Land übernimmt. Zur Angebotsoptimierung ist an diesem Nahversorgungsstandort die Erweiterung des bestehenden Supermarktes grundsätzlich denkbar. Die Ansiedlung von zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsbetrieben (z. B. Discounter) ist hingegen wegen des begrenzten Einwohnerpotenzials der Standortkommune Flonheim kritisch zu sehen. Für den Fall, dass der Bestandsstandort (Edeka, Getränkemarkt) nicht weiterentwickelt werden kann, bietet sich mittel- bis langfristig ggf. ein neuer (Verlagerungs-)Standort in Verbindung mit der Realisierung des neuen Gewerbegebietes östlich der L 408 bzw. des Wohngebietes Sommerstück II an.

- / In den **übrigen Ortsgemeinden der VG Alzey-Land** sind nur punktuell Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Wegen der geringen Einwohnerzahlen (zumeist weniger als 1.000) und den begrenzten Kaufkraftzuflüssen (fast alle Ortsgemeinden liegen abseits von Hauptverkehrsstraßen und haben nur geringe Bedeutung als Arbeitsorte) ist hier ein wesentlicher Ausbau der Einzelhandelsangebote kaum realistisch. Angebotsergänzungen sind allenfalls durch Kleinbetriebe realistisch (z. B. Bäckereifiliale, Hofladen, Kleinflächenkonzept mit moderner Verkaufstechnologie ohne Kassen-Personal³⁴).

Denkbar sind jedoch kleinteilige Angebotsergänzungen im südlichen Teil der VG, wie etwa die Ansiedlung einer Bäckereifiliale, eines Hofladens oder einer Apotheke. Als Standort hierfür bietet sich die Ortsgemeinde **Flornborn** an, die mit einem Netto-Lebensmittelmart, einer Realschule plus, einer Grundschule, einer Kita und verschiedenen Dienstleistern (Fitness-Studio, Friseur, Kosmetik, Auftragsarbeiten für handgefertigte Geschenkartikel) bereits Ansätze eines Grundzentrums aufweist. Zwar weist Flornborn derzeit nur ca. 1.060 Einwohner auf, jedoch kann die Ortsgemeinde wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage auch für die umliegenden Ortsgemeinden Ober-Flörsheim, Dintesheim und Eppelsheim Versorgungsfunktionen übernehmen (zusammen derzeit knapp 3.700 Einwohner).

³⁴ Z. B. die Betreiber „Tante Enso“, „Tante M“, „tegut... teo“). Bei diesen Kleinflächenkonzepten können die Kunden die Türen über ein Zugangsterminal öffnen und anschließend ihre Produkte auswählen, scannen und entweder an Selbstbedienungskassen mit EC-/Kreditkarte oder direkt über eine aufladbare Kundenkarte (über eine App des Unternehmens) bezahlen. Damit ist ein Einkauf nahezu rund um die Uhr möglich.

IV. Einzelhandelskonzept für die VG Alzey-Land

1. Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts

Das Einzelhandelskonzept soll als Planungskonzept für die geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Alzey-Land dienen, um gewünschte Branchen gezielt an hierfür geeignete Standorte lenken zu können. Ausgehend von den Festlegungen im Einzelhandelskonzept der Ortsgemeinde Gau-Odernheim (2019) wird der Betrachtungsraum auf die gesamte VG Alzey-Land erweitert. Nach seiner Verabschiedung durch den Verbandsgemeinderat wird das Einzelhandelskonzept künftig als **Grundlage für eine sachgerechte und transparente Beurteilung von Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umsiedlungsvorhaben in der Verbandsgemeinde** dienen. Zugleich werden damit städtebaulich fundierte **Standortprioritäten** im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung formuliert.

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine:

- /// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert speziell für die VG Alzey-Land die innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Einzelhandel.
- /// **Standortkonzept:** Mit dem Standortkonzept werden räumliche Prioritäten festgelegt, um die Entwicklung des Einzelhandels gezielt in bestimmte Standortlagen zu lenken. Gemäß LEP IV sind zentrale Versorgungsbereiche (nur hier sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten erlaubt) und ggf. Ergänzungsstandorte (für nicht innenstadtrelevante Sortimente) zu definieren. Die SGD Süd nennt als weitere Ausweiskategorien „Bestandsstandorte mit Entwicklung“ und „Bestandsstandorte ohne Entwicklung“.

Als **wesentliche Ziele des Einzelhandelskonzepts** werden empfohlen:

- /// Erhalt und adäquater Ausbau der Versorgungsfunktionen der kooperierenden Grundzentren Gau-Odernheim und Flonheim
- /// Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Sortimenten des täglichen Bedarfs
- /// Räumliche Konzentration von Versorgungseinrichtungen an geeigneten, gut erreichbaren Standorten, dadurch Vermeidung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen
- /// Reglementierung des Einzelhandels in Gewerbe- und Industriegebieten
- /// Sparsamer Umgang mit Flächenressourcen, als Voraussetzung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe, Wohnen, Tourismus, Landwirtschaft / Weinbau und Natur.

2. Sortimentskonzept

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

Aufgabe des sortimentsbezogenen Leitbilds ist es, diejenigen Einzelhandelsbranchen festzulegen, welche wesentlich für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität von zentralen Versorgungsbereichen (Ortsmitten oder Nahversorgungszentren) sind.

Innenstadtrelevante Sortimente tragen maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis in Stadt- bzw. Nahversorgungszentren bei. Innenstadtrelevante Sortimente weisen im Allgemeinen eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit, einen begrenzten Flächenbedarf in der Präsentation sowie eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten auf. Als innenstadtrelevant sind solche Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen nennenswerte Umsatzumlenkungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche auslösen kann, woraus dort Verdrängungseffekte und Funktionsverluste resultieren. Grundlage der Einordnung der einzelnen Sortimente bilden die ermittelten Bestandsstrukturen in gewachsenen Zentren, die realistischen Ansiedlungschancen in den zentralen Lagen und das aus städtebaulichen Gründen erwünschte Sortimentsspektrum in den zentralen Versorgungsbereichen. Die Einstufung eines Sortimentes als „innenstadtrelevant“ setzt nicht zwingend voraus, dass dieses zum Zeitpunkt der Bewertung in einem zentralen Versorgungsbereich vertreten ist; auch Sortimente, die derzeit nicht oder nur in einem geringen Umfang in der betreffenden zentralen Lage angeboten werden, die aber einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtattraktivität der zentralen Lage leisten würden, können als innenstadtrelevant eingestuft werden. Jedoch muss eine solche Ansiedlung bei Beachtung städtebaulicher, verkehrlicher und marktseitiger Rahmenbedingungen (betriebswirtschaftliche Sicht möglicher Betreiber) tatsächlich möglich bzw. realistisch sein.

Im LEP IV, Erläuterung zu Z58, sind die in Rheinland-Pfalz als innenstadtrelevant geltenden Sortimente aufgeführt. Abweichungen sind grundsätzlich möglich, sofern diese begründet werden. Im LEP IV werden außerdem Sortimente der Grundversorgung benannt; dabei handelt es sich um Sortimente, die typischerweise in Lebensmittelmärkten angeboten werden. Im LEP IV werden folgende Sortimente als innenstadtrelevant benannt:

- /// Nahrungsmittel *(zugleich Sortiment der Grundversorgung)*
- /// Drogeriewaren / Kosmetikartikel *(zugleich Sortiment der Grundversorgung)*
- /// Haushaltswaren / Glas / Porzellan *(zugleich Sortiment der Grundversorgung)*
- /// 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.

Als **nicht innenstadtrelevant** gelten solche Sortimente, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind und dort infolge fehlender oder nur geringerer Frequenzwirkung auch nur geringe Synergieeffekte hervorrufen würden. Das Angebot von solchen Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten stellt daher i. d. R. keine Gefährdung für die zentralen Lagen dar. Es handelt sich dabei v. a. um voluminöse, schwere oder sperrige Güter, die ganz überwiegend von Pkw-Kunden nachgefragt werden. Dies bedingt einen großen ebenerdigen Flächenbedarf, einen hohen Anspruch an die Verkehrsgunst und ein möglichst niedriges Mietkostenniveau des Standortes. Eine Lenkung solcher Anbieter an Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist daher auch aus städtebaulichen Gründen wünschenswert.

Der **GMA-Vorschlag** orientiert sich an der Zuordnung im LEP IV, enthält aber eine Unterteilung der innenstadtrelevanten Sortimente in innenstadtrelevante Sortimente i. e. S. und Sortimente der Grundversorgung. So soll eine optimale Steuerungsmöglichkeit erreicht werden:

- /// Sortimente wie Parfümerie, Sanitätswaren, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Elektrokleingeräte, Telekommunikation, Optik oder Hörgeräteakustik, die typisch für Innenstädte sind (daher innenstadtrelevante Sortimente) sollen gezielt in das Hauptzentrum gelenkt werden, aber nicht unbedingt an Nahversorgungsstandorte. Damit sollen dem zentralen Versorgungsbereich ausreichend Entwicklungsspielräume gesichert werden.
- /// Sortimente der Grundversorgung wie Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und Apothekenwaren sind dagegen Artikel des täglichen Bedarfs und sollten daher möglichst verbrauchernah, also auch an Nahversorgungsstandorten außerhalb des Hauptzentrums angeboten werden können.

Darüber hinaus ergeben sich bei einigen Sortimenten Abweichungen zur Einordnung im LEP IV. Diese werden wie folgt begründet:

- /// Das Sortiment **Zooartikel, Tiernahrung und lebende Tiere** wird als nicht innenstadtrelevant eingestuft, da sich in diesem Sortiment die Angebotsstrukturen deutlich weg vom innenstadttypischen, kleinen Fachgeschäft entwickelt haben, hin zum Fachmarkt. Moderne Heimtier- und Futtermittelfachmärkte weisen i. d. R. Verkaufsflächen von mehr als 400 m² auf und befinden sich an autokundenorientierten Standorten, welche es dem Kunden erlauben, größere Gebindegrößen und sperrige Artikel bequem abzutransportieren. Sie führen auch sperrige Artikel (z. B. Futtersäcke, Transportbehälter, Käfige, Aquarien, Hundebetten, Katzenkörbe, Katzenthoiletten, Nagerstreugebinde) in großer

Auswahl, einige haben tiergerechte Ausstellungsflächen und Aktionsflächen. Beides erfordert einen erheblichen Flächen- und Parkplatzbedarf. Bei Zooartikeln handelt es sich zudem um Spezialbedarf, der nicht von jedem Bürger benötigt wird. Zoofachgeschäfte und Futteranbieter tragen daher nur begrenzt zur Attraktivität einer Ortsmitte bei und stellen i. d. R. keine Leitbetriebe für Haupteinkaufslagen dar. Dies wird auch daran deutlich, dass in den Ortsmitten der Ortsgemeinden der VG Alzey-Land keine Zoobedarfsanbieter vorhanden sind, stattdessen befindet sich das größte Angebot in einem Landmarkt am Ortsrand von Framersheim. Die Einstufung von Zooartikeln, Tiernahrung und Tieren als nicht innenstadtrelevantes Sortiment entspricht daher sowohl den realistischen Entwicklungsmöglichkeiten als auch den faktischen Gegebenheiten in der VG.

/// **Campingartikel, Grills und Grillzubehör** sind nicht als Teil des üblichen Sportfachhandels anzusehen, sondern eher Sportgroßgeräten oder Bau- und Gartenbedarf zuzurechnen. Zelte, Schlafsäcke, Feldbetten, Isomatten, Campingmöbel, Wohnwagenausstattung, Gasflaschen usw. sind groß und sperrig, ihr Transport meist nur mit dem Auto möglich. Zu einer wesentlichen Steigerung des Einkaufserlebnisses in einer zentralen Lage würde Camping- und Grillbedarf kaum beitragen, da er von den meisten Kunden nicht benötigt wird. Derzeit besteht in der VG Alzey-Land ein großer Anbieter von Grillartikeln in Ortsrandlage von Gau-Odernheim. Die Einstufung von Campingartikeln, Grills und Grillzubehör als nicht innenstadtrelevantes Sortiment entspricht somit sowohl den realistischen Entwicklungsmöglichkeiten als auch den faktischen Gegebenheiten in der VG.

/// Bei **Sportgroßgeräten** (z. B. Waffen und Jagdbedarf, Reitsport, Fitnessgeräte, Boote, Motorradbedarf) handelt es sich um sehr große Artikel, deren Kauf i. d. R. ein Auto erfordert, und zudem um sehr spezialisierte Waren, die nur wenige Personen nachfragen. Dass durch ihre Präsenz in der zentralen Lage die Einkaufsvielfalt und Attraktivität wesentlich ansteigen würde, ist wenig wahrscheinlich. Eine Einstufung von Sportgroßgeräten als nicht innenstadtrelevantes Sortiment ist daher sachgerecht. Spezialisierte Anbieter von Sportgroßgeräten sind in der VG Alzey-Land mit Ausnahme eines Anbieters von Motorradbedarf nicht vorhanden.

/// **Fahrräder, Elektrofahrräder (E-Bikes, Pedelecs) und E-Scooter** haben zur Freizeitgestaltung, aber auch im Zuge der angestrebten „Mobilitätswende“ einen starken Nachfragezuwachs erfahren. Aus gutachterlicher Sicht sind Fahrräder, E-Bikes und E-Scooter generell als nicht innenstadtrelevantes Sortiment zu sehen, da die Artikel ganz überwiegend großteilig und sperrig sind (E-Bikes auch sehr schwer) und somit einen erheblichen Platzbedarf mit sich bringen, der in den meisten zentralen Lagen nicht erfüllt werden kann. Zudem handelt es sich dabei um großteilige Spezialartikel, die nicht zum täglichen Bedarf gehören und die i. d. R. weder als fußläufige Besorgung noch als Kopplungskauf erworben werden. Der Vertrieb erfolgt mittlerweile zumeist über größere Fachhändler, die größere und deutlich kostengünstigere Ausstellungs- und Werkstattflächen benötigen als in Haupteinkaufslagen üblicherweise verfügbar sind. Auch in den Ortsmitten der VG Alzey-Land sind diese Güter nicht erhältlich. Fahrräder, E-Bikes (als Weiterentwicklung von nicht-motorisierten Fahrrädern) und Mofas sind als ein gemeinsames Sortiment zu definieren; auch weil zwischen Elektrofahrrädern und Mofas teilweise Definitions-Überschneidungen vorliegen. Mit einem großen Flächenbedarf für Ausstellung, Reparatur- und Serviceleistungen, hohem Umsatz pro getätigtem Kauf, Wartungsbedarf sowie der Langlebigkeit der Güter ähneln sie dem Kfz-Handel. Daher wurden Fahrräder,

Fahrradteile und Zubehör, ebenso wie Kfz-Teile und Zubehör als nicht innenstadtrelevantes Sortiment benannt.

Hieraus ergibt sich die in **Abbildung 10** vorgeschlagene Sortimentsliste für die VG Alzey-Land.

Abbildung 10: Sortimentskonzept der VG Alzey-Land 2026

Kategorie	Sortimente
Innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parfümerieartikel ▪ Sanitärwaren ▪ Schnittblumen ▪ Bücher, Zeitschriften ▪ Papier- und Schreibwaren, Büroartikel ▪ Spielwaren, Bastelartikel ▪ Handarbeitsbedarf, Nähmaschinen ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe ▪ Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -kleingeräte) ▪ Einrichtungszubehör (Bilder/Rahmen, Teppiche, Leuchten und Lampen) ▪ Heimtextilien, Gardinen ▪ Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel, Telekommunikation, Fotobedarf ▪ Kunst/Kunstgewerbe, Antiquitäten ▪ Optik, Hörgeräteakustik ▪ Uhren, Schmuck ▪ Musikinstrumente, Musikalien, Philatelie
Innenstadtrelevante Sortimente, zugleich Sortimente der Grundversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak, E-Zigaretten) ▪ Drogeriewaren, Kosmetikartikel ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik ▪ Apothekenwaren
Nicht innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zooartikel, Tiernahrung und Tiere ▪ Möbel, Kücheneinrichtungen, Matratzen ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf, Werkzeug / Maschinen, Beschläge, Eisenwaren, Installationsmaterial, Rollläden, Markisen, Farben / Lacke, Tapeten, Bodenbeläge ▪ Fliesen, Bad-, Sanitäreinrichtung / -zubehör ▪ Bauelemente, Baustoffe, Holz ▪ Gartenbedarf, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Pflanzen und -gefäße, Pflege- / Düngemittel, Erden / Torf, Zäune ▪ Campingartikel, Grills / Zubehör ▪ Fahrräder und Zubehör, Elektrofahrräder, Mofas, E-Scooter ▪ Sportgroßgeräte (Waffen, Jagd- und Angelbedarf, Boote, Reitsportbedarf, Motorradbekleidung) ▪ Kraftfahrzeuge, Kfz-Teile und -Zubehör ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Heizung, Öfen

GMA-Bewertung 2026

Neben der Einstufung der Sortimente nach Zentrenrelevanz sind **ergänzende Regelungen für die Detailbewertung von Randsortimenten** anzulegen. Demnach sind bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches innenstadtrelevante Randsortimente sowie innenstadtrelevante Randsortimente der Grundversorgung zur Abrundung des betrieblichen Angebotsspektrums zulässig, wenn sie nur eine geringe Fläche einnehmen und keine nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Die vorgeschlagene Randsortimentsregel für Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben beinhaltet folgende Bedingungen:

- / Es handelt sich um branchentypische Randsortimente (z. B. sind in Lebensmittelmärkten Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitschriften grundsätzlich möglich; jedoch in Baumärkten keine Lebensmittel).
- / Der Anteil der innenstadtrelevanten Randsortimente (einschließlich innenstadtrelevante Randsortimente der Grundversorgung) muss flächenmäßig und umsatzbezogen dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet sein (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs).

Anbieter an Standorten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs müssen diese Randsortimentsregel nicht einhalten³⁵, auch nicht bestehende Betriebe (Bestandsschutz).

3. Standortkonzept

3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelssteuerung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Verbandsgemeinde als auch bei Planungen in Nachbarkommunen.

Im Rahmen des Standortkonzepts erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in eine Zentren- und Standortstruktur:

- / Ein **zentraler Versorgungsbereich** gilt als besonders schutzwürdige Einkaufslage (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO). Bei einer an den Leitlinien der Regional- und Landesplanung orientierten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m² VK) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden.

In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW³⁶ verschiedene Kriterien festgelegt (vgl. Abb. 11), die durch das Bundesverwaltungsgericht³⁷ bestätigt wurden. So kann es sich bei einem zentralen Versorgungsbereich um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt, Ortskern) handeln. Aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden, sofern sie städtebaulich integriert liegen, eine gewisse Angebotsvielfalt bieten und Versorgungsfunktionen über das unmittelbare Nahumfeld hinaus ausüben. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Stadtgebiet, Stadtteil) der Standortlage³⁸. Zum Hauptzentrum eines Ortes gehören aus Sicht der SGD Süd auch zwingend eine breite Nutzungsmischung mit Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und Kultur sowie städtebaulichen Kriterien (Aufenthaltsqualität, städtebauliche Qualität, Frequenz etc.).

³⁵ Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind Betriebe aller Sortimente zulässig (vgl. hierzu die Ausführungen zum Standortkonzept im folgenden Abschnitt VI.3).

³⁶ Vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

³⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07 sowie vom 17.12.2003 – 4 C 2/08.

³⁸ Vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

- Entscheidend für die Bewertung, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, sind die nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnisse³⁹. Maßgeblich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Außerdem sind städtebauliche Gegebenheiten und die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. Wesentlich ist, dass der Bereich tatsächlich als „Zentrum“ fungiert und **Versorgungsfunktionen über das unmittelbare Nahumfeld hinaus** übernimmt (z. B. für die gesamte VG oder für größere Teilbereiche).

Abbildung 11: Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

Funktionale Kriterien	Städtebauliche Kriterien
<ul style="list-style-type: none"> Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus Handelsbesatz mit Magnetfunktion Branchenmix und Fristigkeit Betriebstypenmix ergänzend kleinteiliger Handel und Komplementäranbieter (Gastronomie-, Dienstleistungs-, Kulturbetriebe) => „Multifunktionalität“ Dichte, Nähe, Längenausdehnung Wettbewerbssituation im Umfeld Stabilität und Leistungsfähigkeit der Lage Entwicklungs- und Flächenpotenziale 	<ul style="list-style-type: none"> fußläufige Erreichbarkeit ÖPNV-Erreichbarkeit Pkw-Erreichbarkeit Barrieren / Zäsuren städtebauliche Qualität Zustand und Gestaltung von privaten und öffentlichen Räumen (Aufenthaltsqualität)

GMA-Darstellung 2026; in Anlehnung an OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

- Da Lebensmittelmärkte mit ihren umfassenden Angeboten an nahversorgungsrelevanten Waren eine elementare Funktion für die Aufrechterhaltung der Grundversorgung der Gemeinde und eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung aufweisen, sind ihre Standorte ebenfalls nach Möglichkeit zu sichern und ggf. zu stärken. Lebensmittelmärkte an ausgewiesenen **Nahversorgungsstandorten** wären in ihrer Existenz und Sicherung als städtebauliches Ziel zu verstehen und dementsprechend schutzwürdig, was neben einem grundlegenden Bestandsschutz ggf. auch die Möglichkeit zur bestandsorientierten Erweiterung beinhalten kann. Die SGD Süd unterscheidet in ihrer Genehmigungspraxis für bestehenden großflächigen innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zwischen „**Bestandsstandorten mit Entwicklung**“ und „**Bestandsstandorten ohne Entwicklung**“ (in Abhängigkeit von der städtebaulichen Integration des Standortes).
- Ergänzungsstandorte** (gemäß Z 59 LEP IV) sollen den Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten konzentrieren. Sie übernehmen so eine ergänzende Funktion zum zentralen Versorgungsbereich, wo insbesondere großflächige Anbieter mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen nicht erwünscht sind. Wegen der nicht integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums und der meist fehlenden Komplementärnutzungen gelten Ergänzungsstandorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche.

³⁹ Aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Bau-recht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

Standorte, die nicht als zentrale Versorgungsbereiche, Bestandsstandorte oder Ergänzungsstandorte einzustufen sind, stellen **sonstige Lagen** dar. Hierzu zählen sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch dezentrale Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete). Dort etablierte Einzelhandelsbetriebe genießen zwar Bestandsschutz, können aber keinen besonderen Schutz durch das BauGB für sich reklamieren.

3.2 Standortkonzept der VG Alzey-Land

Auf Grundlage der bestehenden Einzelhandelsverteilung, der Lage der ergänzenden Versorgungseinrichtungen, der städtebaulichen Gegebenheiten und der Möglichkeiten, die sich hieraus für die Ansiedlung von großflächigen Anbietern ergibt, wird **für die VG Alzey-Land eine zweistufige Standortstruktur vorgeschlagen, bestehend aus**

1. **einem zentralen Versorgungsbereich in Gau-Odernheim**
2. **vier Bestandsstandorten von Lebensmittelmärkten in Gau-Odernheim, Flonheim und Flornborn.**

Eine Übersicht ist der Karte 4 zu entnehmen.

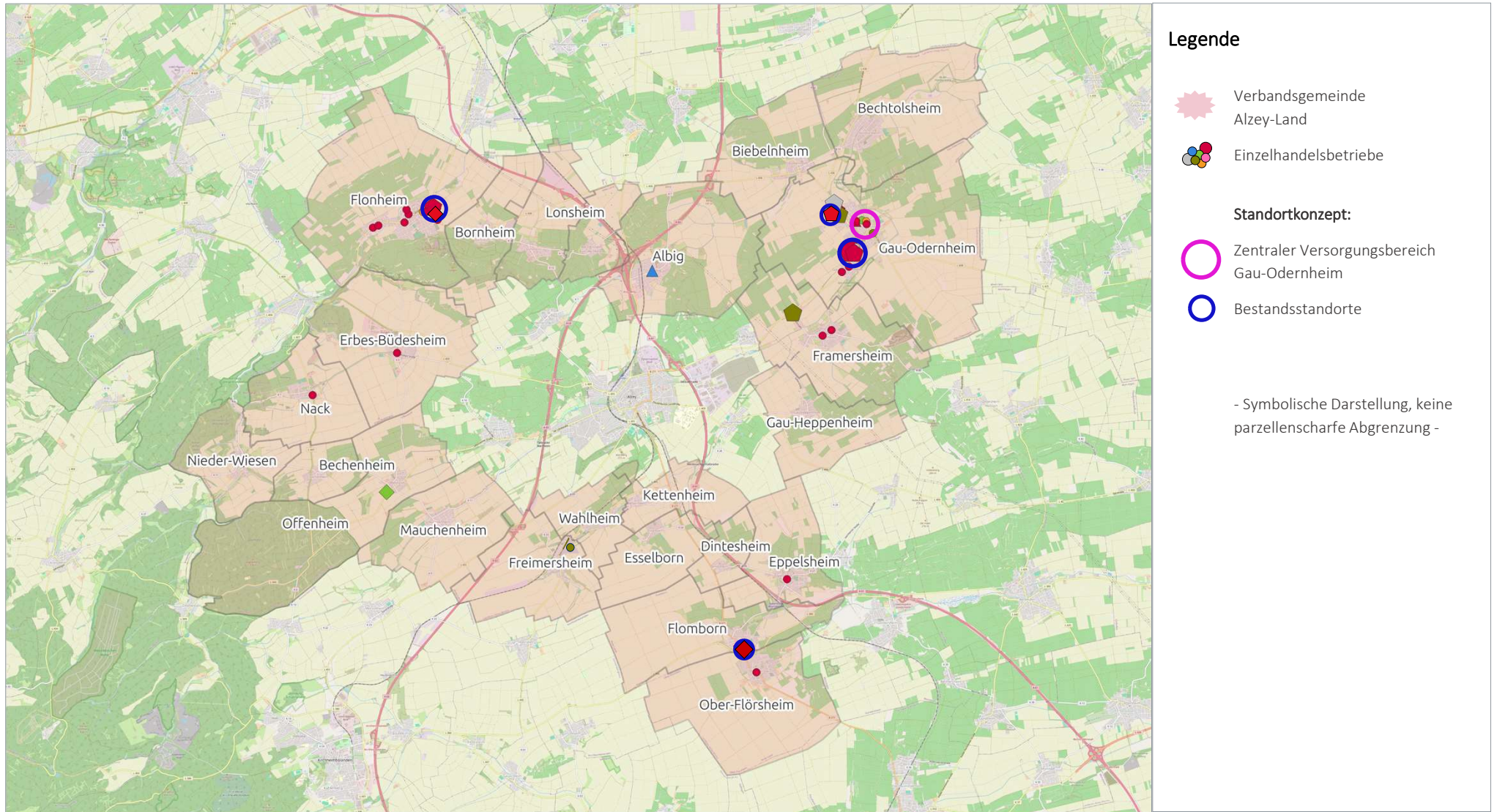
Ein Ergänzungsstandort (zur gezielten Konzentration von großflächigem nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel) wird für die VG Alzey-Land nicht ausgewiesen. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten wäre gemäß LEP IV nur in zentralen Orten möglich. In Flonheim und Gau-Odernheim stehen jedoch aus aktueller Sicht keine geeigneten Grundstücke zur Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung, ohne dass dadurch die Möglichkeiten zur gewerblichen bzw. industriellen Entwicklung beschränkt würden. Zudem erscheint eine Ausweisung eines Ergänzungsstandortes angesichts der begrenzten Bevölkerungspotenziale und der starken Konkurrenzwirkungen des nahe gelegenen Mittelzentrums Alzey weder erforderlich noch sinnvoll. **Auf die Ausweisung eines Ergänzungsstandorts für nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel in der VG wird daher verzichtet.**

3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich

In der Verbandsgemeinde Alzey-Land ist Gau-Odernheim die einwohnerstärkste Ortsgemeinde (mit zu erwartenden weiteren Bevölkerungszuwächsen) und zugleich einzige Kommune mit mehr als 3.000 Einwohnern. Vor allem im Nordostteil der VG Alzey-Land nimmt das Grundzentrum Gau-Odernheim eine herausragende Stellung im Angebotsgefüge inne. Das Bevölkerungspotenzial im Nahbereich des Grundzentrums Gau-Odernheim (Gau-Odernheim, Bechtolsheim, Biebelnheim, Framersheim) umfasst ca. 8.030 Einwohner, somit rund ein Drittel der VG-Bevölkerung. Im zugeordneten Nahbereich des Grundzentrums Flonheim leben derzeit ca. 6.730 Einwohner; allerdings hat Flonheim für die Bewohner der Ortsgemeinden Erbes-Büdesheim, Nack und Nieder-Wiesen wegen der deutlichen Distanzen faktisch nur eine geringe Versorgungsbedeutung. **Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist daher nur in Gau-Odernheim sinnvoll.**

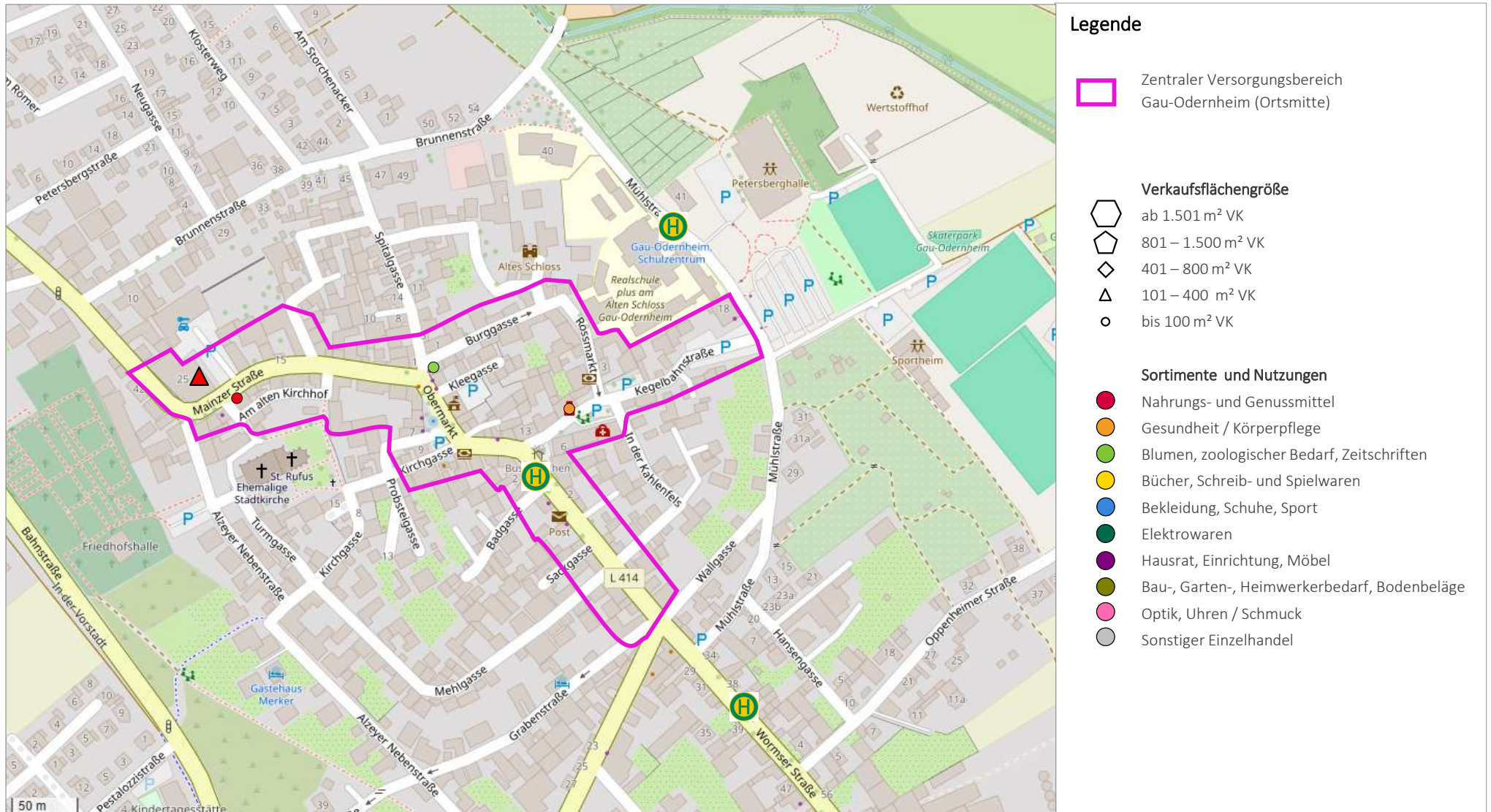
In Abstimmung zwischen der Verbandsgemeinde Alzey-Land, der Ortsgemeinde Gau-Odernheim und den übergeordneten Planungsbehörden wird **in Gau-Odernheim die traditionelle Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich** definiert. Nur hier sind die geforderte Angebotsvielfalt und städtebaulichen Qualitäten gegeben. Die Abgrenzung entspricht der im „Einzelhandelskonzept für den Nahbereich Gau-Odernheim (2019)“.

Karte 4: Einzelhandelskonzept der VG Alzey-Land 2026: Standortkonzept (Übersicht)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026

Karte 5: Einzelhandelskonzept der VG Alzey-Land 2026: Zentraler Versorgungsbereich Gau-Odernheim (Ortsmitte)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026

Aus städtebaulicher Sicht spannt sich der zentrale Versorgungsbereich zwischen dem Obermarkt, Untermarkt und Rossmarkt, dem Ostteil der Mainzer Straße (ab der Einmündung der Alzeyer Nebenstraße) und dem Westteil der Wormser Straße (bis zur Einmündung der Alzeyer Straße) auf, außerdem hinzuzurechnen ist die Kegelbahnstraße bis zum Schulzentrum (vgl. zur räumlichen Abgrenzung Karte 5).

Dieser Bereich zeichnet sich durch verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Kreditinstitute, Dienstleister, Gaststätten sowie wichtige öffentliche Einrichtungen aus (Rathaus, Post). Zuführungseffekte ergeben sich durch die angrenzende Realschule-plus, einen Kindergarten, die Petersberghalle mit Freilichtbühne, den Wertstoffhof und das Sportzentrum. Hervorzuheben sind in der Ortsmitte das breite Angebot an Einrichtungen außerhalb des Einzelhandels, außerdem der attraktiv sanierte Bereich am Obermarkt mit Aufenthaltsqualität (u. a. neue Bodenbeläge, Sitzgelegenheiten, Gestaltungselemente). Diese können das Fehlen von großflächigen Einzelhandelsmagneten in der Ortsmitte teilweise ausgleichen.

3.2.2 Bestandsstandorte

Lebensmittelmärkte haben eine sehr hohe Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln und weiteren Gütern zur Grundversorgung (v. a. durch ihre Randsortimente an Drogeriewaren und Heimtierbedarf). An ihren bestehenden Standorten in Gau-Odernheim, Flonheim und Flornborn prägen sie die Versorgungsstruktur der Verbandsgemeinde erheblich. Diese Standorte nehmen mit ihren verkehrlich gut erreichbaren Standorten und ihrem breiten Angebot an nahversorgungsrelevanten Waren auch für die umliegenden kleineren Ortsgemeinden eine elementare Funktion für die Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung ein. Der Schutz dieser Standorte und ihre Entwicklungsmöglichkeiten sind daher von großer Bedeutung für eine geordnete Entwicklung einer flächendeckenden Grundversorgung für das Gebiet der VG Alzey-Land. Die Standorte der Lebensmittelmärkte in Gau-Odernheim, Flonheim und Flornborn sollen daher als „**Bestandsstandorte**“ ausgewiesen werden.

In Abhängigkeit von der Größe und Funktion der Standortkommune sowie der Lage des Standortes innerhalb des Siedlungsgebietes ist zu differenzieren zwischen „Bestandsstandorten mit Entwicklung“ und „Bestandsstandorten mit Entwicklung“. Bei der Ausweisung von „Bestandsstandorten mit Entwicklung“ im Einzelhandelskonzept ist das primäre Ziel die Sicherung der dort bestehenden Märkte, indem dort Entwicklungsspielräume für Erweiterungen⁴⁰ möglich werden. In Betracht kommen dort auch Neuansiedlungen von kleinen Einzelhandels-, Gastronomie- oder Dienstleistungsanbietern im direkten Standortumfeld, um das örtliche Nahversorgungsangebot sinnvoll zu ergänzen. Erhebliche Ausweitungen des Bestandes, etwa durch zusätzliche Fachmärkte, sind jedoch unerwünscht, um Potenziale für den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten. Dagegen sind für Standorte in Gemeinden unter 3.000 Einwohnern aus raumordnerischen Gründen keine Entwicklungspotenziale in die Großflächigkeit hinein möglich. In der VG Alzey-Land trifft diese Ausweisung als „Bestandsstandort ohne Entwicklung“ auf den bestehenden Lebensmittelmarkt in Flornborn zu.

⁴⁰

Die Ausweisung als „Bestandsstandort mit Entwicklung“ bedeutet allerdings keine pauschale Zusage der Landesplanungsbehörde zu eventuellen Erweiterungsabsichten am Standort. Vielmehr ist für Erweiterungs- und Neuansiedlungsvorhaben an Bestandsstandorten eine Einzelfallprüfung durch die Genehmigungsbehörden erforderlich (ggf. die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens).

Die Ausweisung der drei „Bestandsstandorte mit Entwicklung“ wird wie folgt begründet:

■ Gau-Odernheim Süd (Bahnstraße / Fröbelstraße)

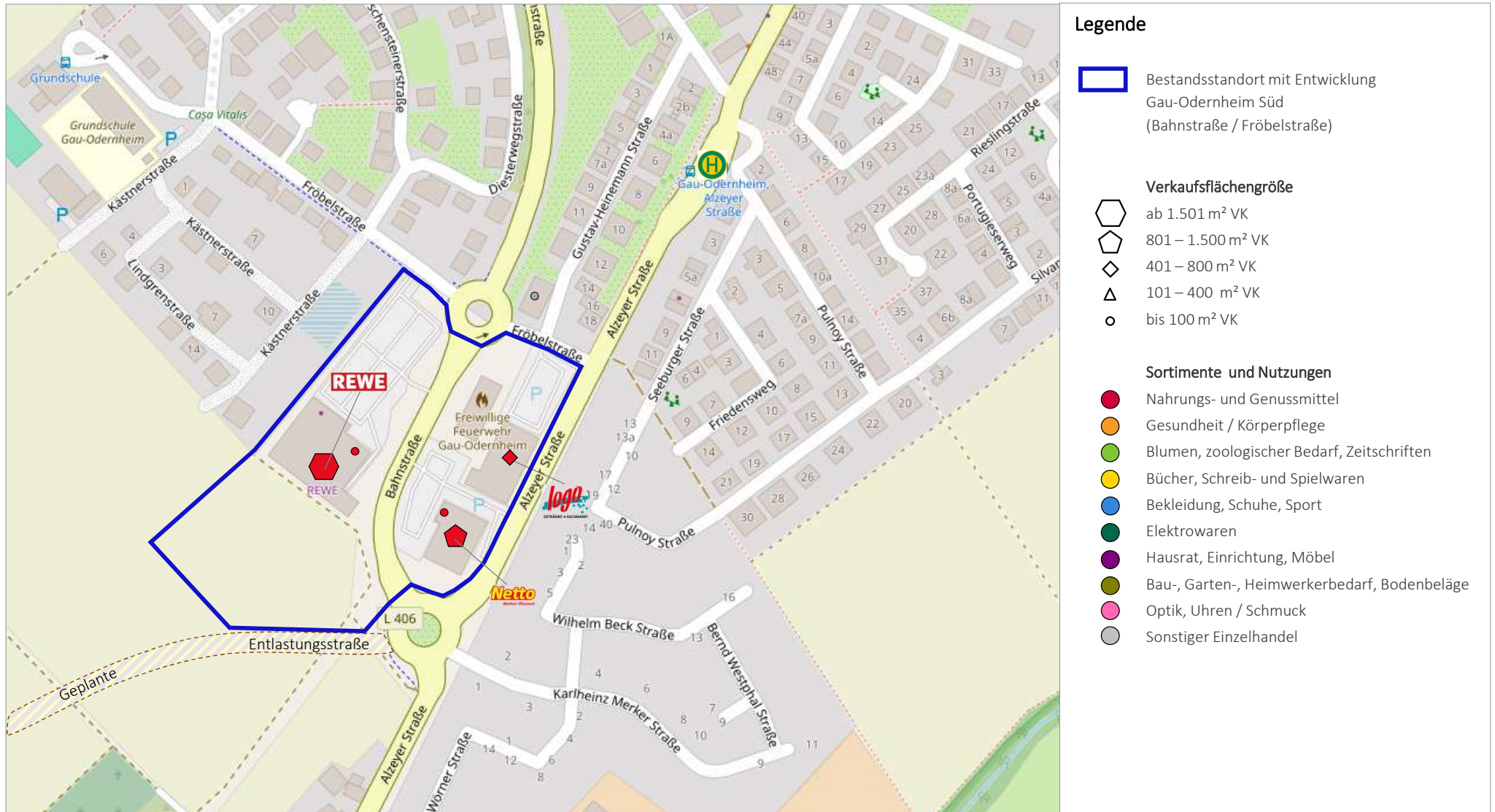
Im Süden des Kernortes von Gau-Odernheim, an der Schnittstelle zum Ortsteil Gau-Köngernheim, ist im Verlauf der letzten Jahre die wichtigste Konzentration von Anbietern der Grundversorgung entstanden. Der Standortbereich befindet sich zwischen der Kästnerstraße, Fröbelstraße und Alzeyer Straße eingestuft (vgl. zur räumlichen Abgrenzung Karte 6).

Der Standortbereich Bahnstraße / Fröbelstraße bildet den Angebotsschwerpunkt im Grundzentrum Gau-Odernheim (rund 50 % des örtlichen Verkaufsflächenbestands). Mit den beiden großflächigen Lebensmittelmärkten REWE und Netto (jeweils mit integrierten Bäckereifilialen) und dem Getränkemarkt Logo sind hier drei Magnetbetriebe des Einzelhandels etabliert. Außerdem sind die Feuerwehr, ein DHL-Paketshop und eine Lottoannahme (integriert im Supermarkt) vorhanden. Im Nahumfeld befinden sich die Grundschule, eine Kita sowie ein Anbieter von Motorradzubehör. Der Standortbereich ist Kern einer städtebaulichen Entwicklungsplanung, die hier ein Zusammenwachsen von Gau-Odernheim und Gau-Köngernheim durch mehrere Neubaugebiete, einschließlich Verlegung der Durchgangsstraße, vorsieht (vgl. Abb. 6 auf S. 22). Er befindet sich also in räumlicher Hinsicht zentral im Gemeindegebiet. Der Standortbereich wird von mehreren Wohnquartieren umrahmt, darunter auch zwei noch im Ausbau befindliche Wohngebiete. Zwei weitere Wohngebiete sind in Planung. Auch die nahe gelegene Grundschule und die gegebene ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle ca. 300 m entfernt) bestätigt die siedlungsräumlich integrierte Lage des Standortes. Wegen seines Besatzes mit modernen Nahversorgungsmärkten und seiner Lage an den Hauptverkehrsachsen geht die Versorgungswirkung des Standortes noch über die angrenzenden Wohngebiete bzw. die Standortkommune hinaus und reicht bis in die benachbarten Gemeinden.

Auf den angrenzenden Flächen sind noch weitere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten denkbar (z. B. Lebensmittelmarkt), um die Grundversorgungsfunktionen für das Grundzentrum Gau-Odernheim zu stärken. Für die endgültige Bewertung der Genehmigungsfähigkeit wäre aber zunächst eine raumordnerische Prüfung des konkreten Vorhabens durch die Genehmigungsbehörden erforderlich. Angebotsausweitungen durch Betriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind an diesem Bestandsstandort zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches grundsätzlich auszuschließen. Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sollten wegen der umliegenden Wohngebiete nicht erfolgen.

Die Anbindung an den ÖPNV könnte noch optimiert werden (derzeit liegt die nächste Bushaltestelle etwa 300 m entfernt vom Standortbereich an der Alzeyer Straße). Eine etwas näher zum Standortbereich gelegene Bushaltestelle ist zu empfehlen, auch für die Anbindung der Grundschule sowie der Neubaugebiete Kästnerstraße / Lindgrenstraße und Karlheinz-Merker-Straße / Friedrich-Wörner-Straße im Nahumfeld des Standortbereiches.

Karte 6: Einzelhandelskonzept der VG Alzey-Land 2026: Bestandsstandort Gau-Odernheim Süd (Bahnstraße / Fröbelstraße)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026

■ Gau-Odernheim Nord (Bahnstraße / Carl-Zuckmayer-Straße):

Neben dem Bestandsstandort an der südlichen Bahnstraße ist der Standort des großflächigen Lebensmittelmarktes Lidl an der nördlichen Bahnstraße, Ecke Carl-Zuckmayer-Straße, ein weiterer wichtiger Ort der Grundversorgung für das Grundzentrum Gau-Odernheim. Die Nutzungsstruktur in dessen Nahumfeld besteht aus Wohngebäuden bzw. einer Seniorenresidenz (inkl. Neubaugebiet Bahnhof an der Ostseite der Bahnstraße), sodass eine siedlungsstrukturell integrierte Lage vorliegt. Es handelt sich dabei momentan um einen Solitärstandort. Mit dem Bauzentrum Schünke südlich des Lebensmittelmarkts ist ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Standortumfeld etabliert.

Nördlich angrenzend an den Lidl-Markt befinden sich zwei noch unbebaute Grundstücke, die seit Jahren zur Modernisierung des Lebensmittelmarktes (geplant ist ein Abriss und Neubau) sowie zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorgesehen sind. Die vorgeschlagene Abgrenzung des „Bestandsstandortes“ umfasst daher die Areale von Lidl und der nördlichen Nachbargrundstücke (vgl. Karte 7).

Der Standort versorgt v. a. den nördlichen Teil von Gau-Odernheim, darunter die Wohngebiete Carl-Zuckmayer-Straße, östlich Mainzer Straße und südlich Albiger Straße, aus denen der Standort fußläufig erreichbar ist. Eine Bushaltestelle liegt ca. 200 m entfernt im Bereich Mainzer Straße / Poststraße. Auch für die Bewohner von Biebelnheim und Bechtolsheim (jeweils rund 1,5 km nördlich) ist dies der nächstgelegene Lebensmittelmarkt. Über die Bahnstraße, die als Ortsumgehung und als Haupteerschließung für die Wohngebiete im Westen der Gemeinde dient, ist der Standort aus allen Teilen der Ortsgemeinde Gau-Odernheim und auch aus den umliegenden Kommunen im Nahbereich problemlos erreichbar. Entsprechend wichtig ist die Sicherung dieses Standortes.

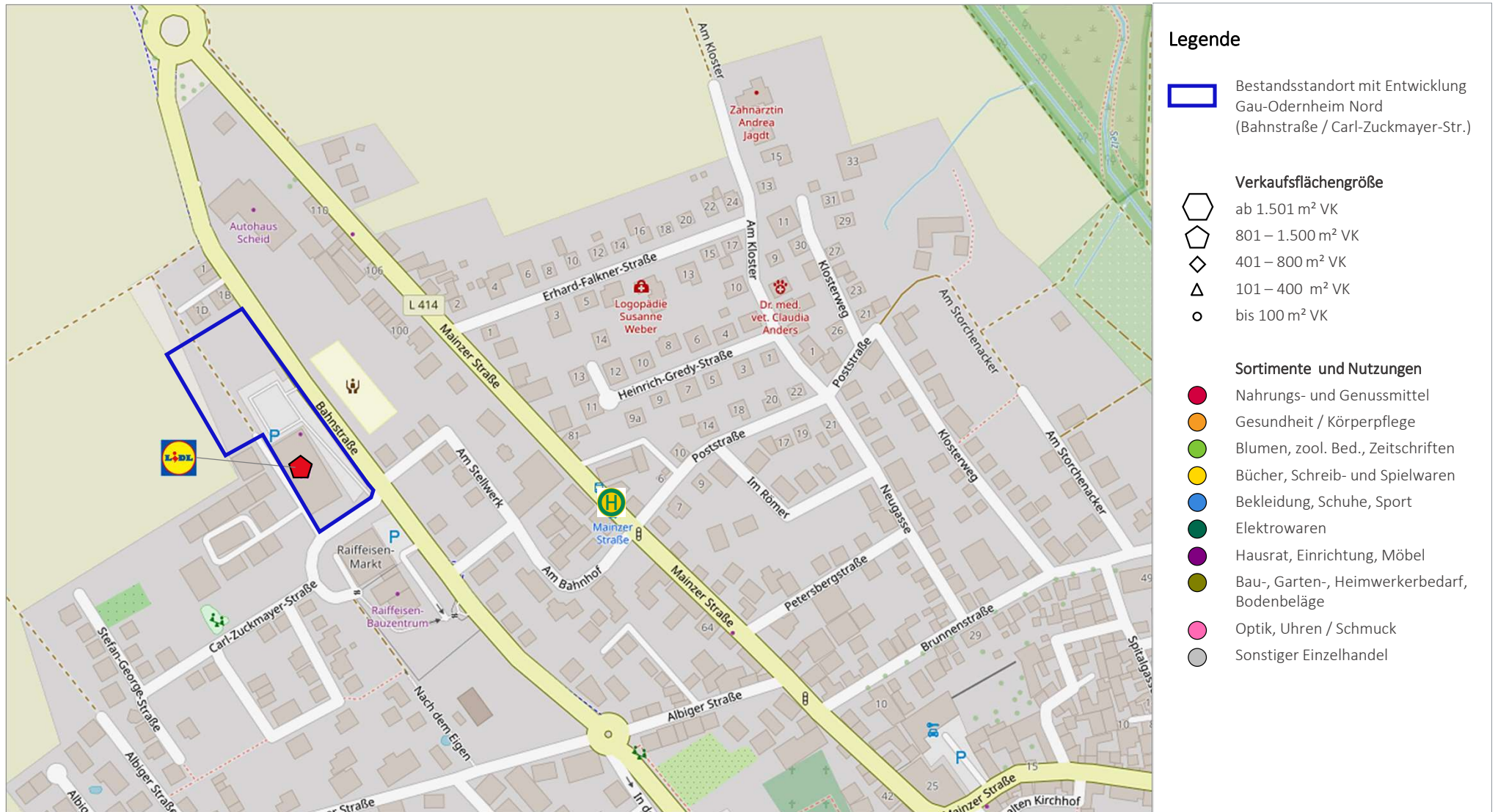
Gau-Odernheim ist Grundzentrum und mit z. Zt. ca. 4.080 Einwohnern die größte Ortsgemeinde innerhalb der VG Alzey-Land; weitere Einwohnerzuwächse sind im Zuge des Ausbaus der Wohngebiete zu erwarten. Zwar sind in Gau-Odernheim noch zwei andere Lebensmittelmärkte ansässig (bis zur Schließung von Wasgau sogar drei), jedoch ist der Erhalt des Standortbereiches Bahnstraße / Carl-Zuckmayer-Straße erforderlich, um eine räumlich ausgewogene, fußläufige Grundversorgung im Ortsgebiet zu gewährleisten und zudem eine ausreichende Angebotsvielfalt für die Verbandsgemeinde zu erhalten.

Die „Ausweisung eines Bestandsstandortes mit Entwicklung“ dient der Standortsicherung des strukturprägenden Lebensmittelmarktes bzw. der funktionsgerechten Ergänzung des Nahversorgungsstandortes durch einen Drogeriemarkt. Ein Drogeriemarkt fehlt aktuell im Grundversorgungsangebot der VG.

Angebotsausweitungen durch Betriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind hingegen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches auszuschließen. Ansiedlungen von Anbietern mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind wegen der begrenzten Flächenverfügbarkeit am Standort und der umliegenden Wohngebiete ebenfalls unerwünscht.

Zu empfehlen ist eine parzellenscharfe Ausweisung des „Bestandsstandortes“ sowie eine Ausweisung als Sondergebiet mit Festschreibung der dort zulässigen Sortimente (= innenstadtrelevante Sortimente der Grundversorgung).

Karte 7: Einzelhandelskonzept der VG Alzey-Land 2026: Bestandsstandort Gau-Odernheim Nord (Bahnstraße / Carl-Zuckmayer-Straße)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026

Flonheim (Im Baumfeld):

Der Standort im Grundzentrum Flonheim befindet sich am östlichen Rand des Siedlungskörpers von Flonheim im Gewerbegebiet Im Baumfeld. Über die nahe gelegenen Landesstraßen L 408 und L 407 erreichen die Bewohner der Ortsgemeinden Flonheim, Bornheim und Lonsheim den Standort in max. 3 km. In die zum Nahbereich Flonheim gehörenden Ortsgemeinden Erbes-Büdesheim, Nack und Nieder-Wiesen sind es ca. 7 – 10 km. Der Bestandsstandort bietet mit seiner sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus allen Ortsgemeinden im Nordwestteil der VG Alzey-Land die erforderlichen Voraussetzungen für einen zukunftsfähigen Standort für die Grundversorgung für den Nordwestteil der VG Alzey-Land. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 300 m entfernt vom EDEKA an der Langgasse. Allerdings kommt in dem ländlich strukturierten Untersuchungsraum v. a. der Erreichbarkeit mit dem Auto eine entscheidende Rolle für die Kundenakzeptanz zu.

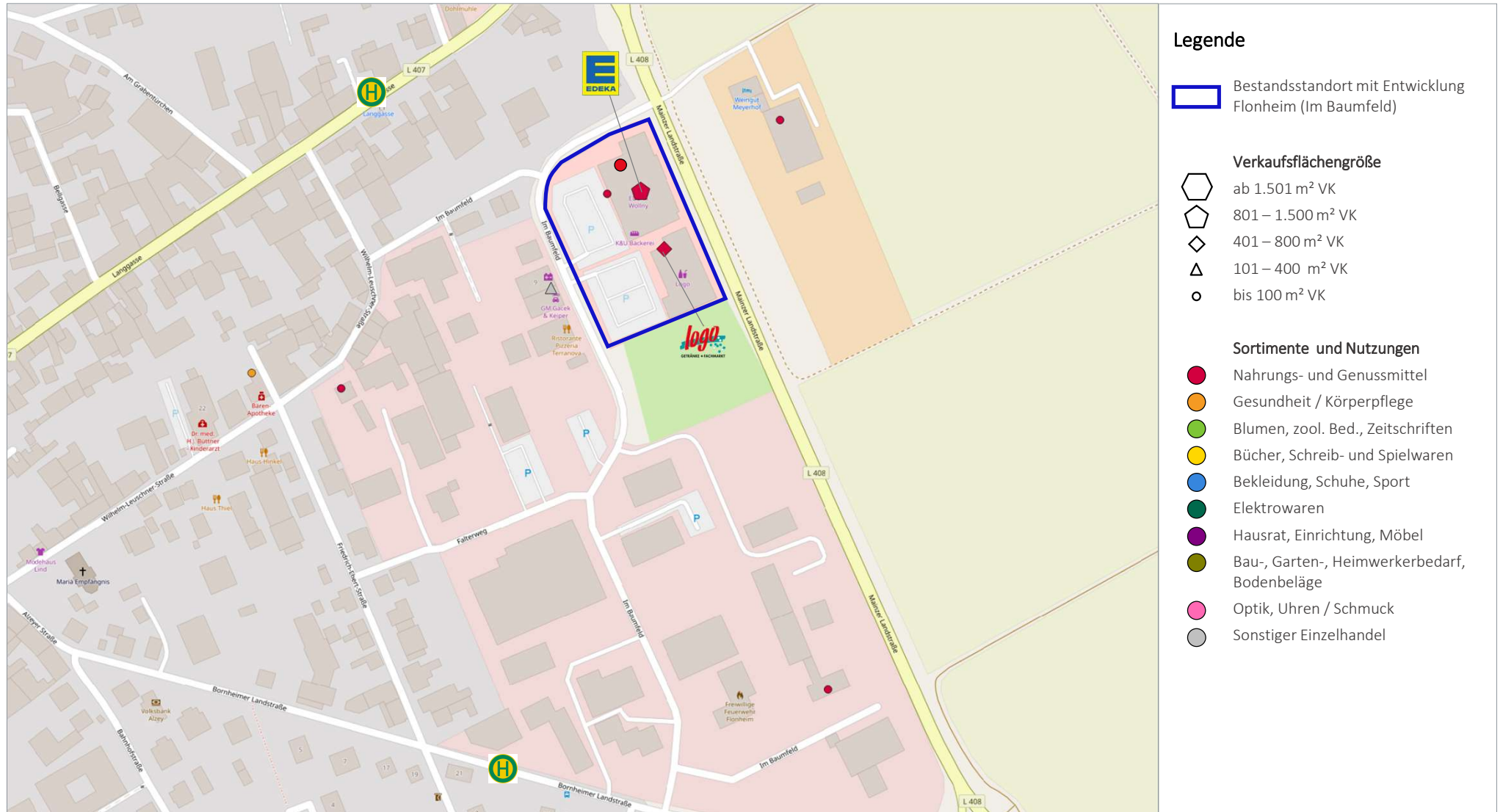
Im übrigen Gewerbegebiet bestehen hauptsächlich Gewerbe- und Handwerksbetriebe, außerdem ein Autoteilehandel, eine Pizzeria, ein Zahnarzt, eine Weiterbildungsstätte für Zahnärzte und eine Weinkellerei. Eine Freifläche südlich des Getränkemarktes wird derzeit für eine gewerbliche Nutzung bebaut. Angrenzend an das Gewerbegebiet liegen Wohnnutzungen, mehrere Weingüter (teils mit Übernachtungsmöglichkeiten), die örtliche Festhalle sowie Weinberge östlich der L 408. Auf der Ostseite der Landesstraße ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes („Östlich der L 408“) in der bauleitplanerischen Vorbereitung. Ein neues Wohngebiet („Sommerstück II“) soll rund 500 m südlich, in südöstlicher Arrondierung der Siedlungsfläche des Kernortes, entstehen.

Der aktuelle Bestand am Standort umfasst auf rund 1.950 m² VK ausschließlich Nahversorger (großflächiger EDEKA-Supermarkt mit integriertem Backshop, Logo-Getränkemarkt). Die hier langjährig etablierten Einzelhandelsbetriebe prägen das Angebotsprofil der VG Alzey-Land und entwickeln Magnetwirkungen für das Grundzentrum Flonheim. Vor allem für die Ortsgemeinden Flonheim, Bornheim und Lonsheim haben der Lebensmittel- und der Getränkemarkt elementare Bedeutung für die Grundversorgung. Die nahversorgungsrelevanten Anbieter sind daher im Bestand zu sichern. Hierzu gehören auch Möglichkeiten zu Modernisierungen und Erweiterungen.

Empfohlen wird die Ausweisung eines „Bestandsstandortes mit Entwicklung“, um eine mittel- und langfristig zeitgemäße und bedarfsgerechte Grundversorgung für den nordwestlichen Teil des Verbandsgemeindegebiets sicherzustellen. Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit am Standort und der Trennwirkung der Landesstraße kommen hierzu v. a. Bestandserweiterungen in Betracht.

Die Abgrenzung des „Bestandsstandortes“ ist der Karte 8 zu entnehmen. Sie beschränkt sich auf die bestehenden Grundstücke von EDEKA und Logo, da die südlich angrenzende Fläche nicht mehr zur Verfügung steht. Eine Ausweitung des Standortes über die Landesstraße hinweg in das dort geplante Gewerbegebiet „Östlich der L 408“ wird aus Sicht der SGD im Hinblick auf das Integrationsgebot momentan kritisch eingestuft, da derzeit keine Anbindung an Wohngebiete besteht. Mit der Realisierung des neuen Wohngebietes Sommerstück II könnte sich jedoch mittel- bis langfristig eine geänderte Bewertung ergeben.

Karte 8: Einzelhandelskonzept der VG Alzey-Land 2026: Bestandsstandort Flonheim (Im Baumfeld)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026

Grundsätzlich denkbar wäre auch ein Abriss der bestehenden Gebäude von EDEKA und Logo mit anschließender Neubebauung mit verändertem Grundriss und Kubatur. Die endgültige Bewertung der Genehmigungsfähigkeit bedingt allerdings eine raumordnerische Prüfung des konkreten Vorhabens durch die Genehmigungsbehörden.

Als mögliche neue Einzelhandelsbetriebe am Standort sind allein Anbieter mit Kernsortiment im Bereich der Grundversorgung zulässig, da diese der vorgesehenen Zielsetzung eines Standortes zur Nahversorgung entsprechen. Dagegen sind Angebotsausweitungen durch neue Anbieter mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten unerwünscht, um damit Potenziale für den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten. Auch Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind angesichts der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht sinnvoll.

Zu empfehlen ist eine parzellenscharfe Ausweisung des „Bestandsstandortes“ sowie eine Ausweisung als Sondergebiet mit Festschreibung der dort zulässigen Sortimente (= innenstadtrelevante Sortimente der Grundversorgung).

Flornborn (Wormser Straße):

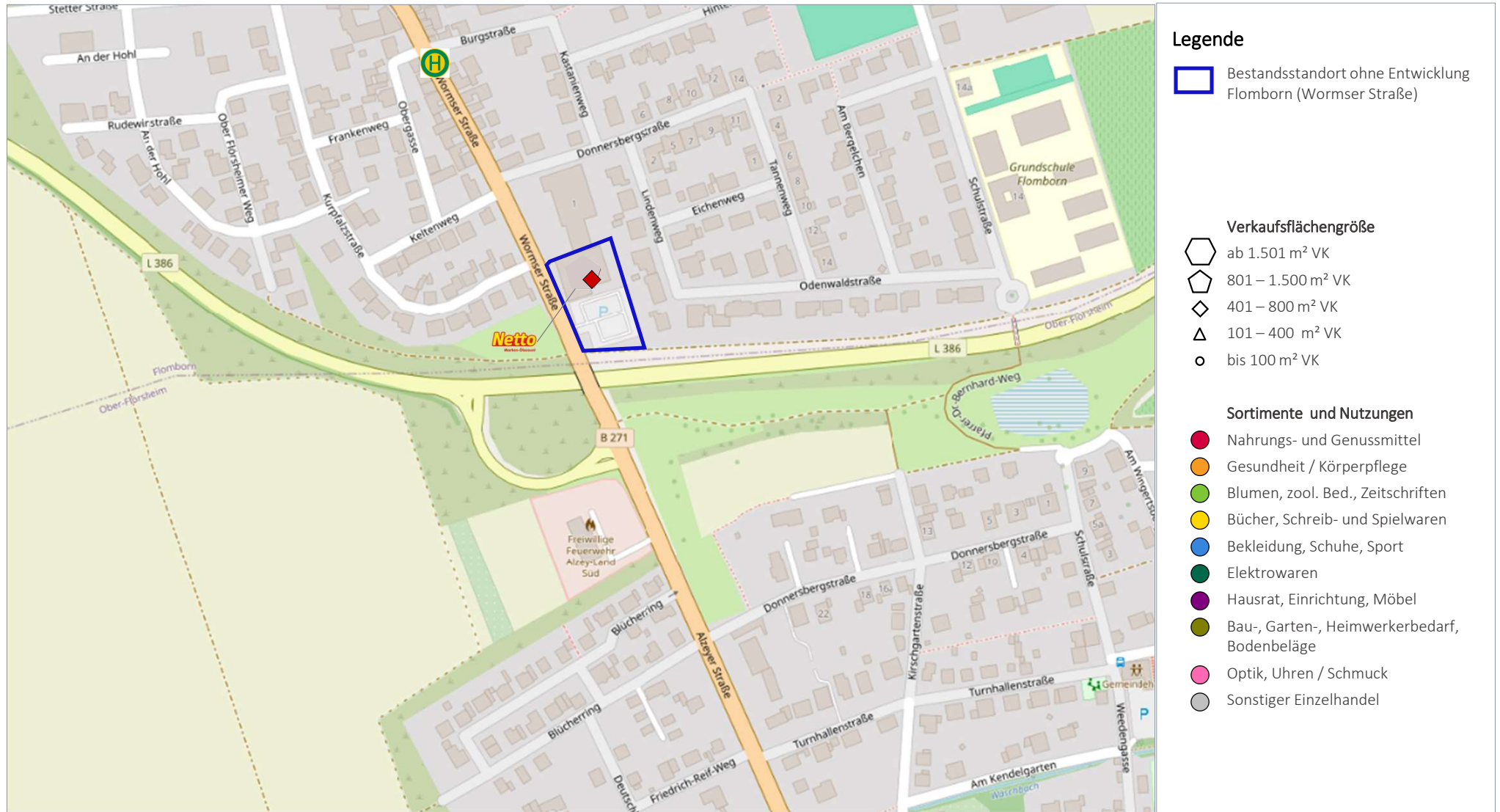
In der Ortsgemeinde Flornborn befindet sich ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt an der südlichen Wormser Straße (B 271) in siedlungsstrukturell integrierter Lage inmitten von Wohngebieten. Der Standort liegt nur ca. 200 m nördlich der Siedlungsgrenze von Ober-Flörsheim, sodass er auch aus großen Teilen der Ober-Flörsheimer Wohngebiete noch zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar ist. Eine Bushaltestelle ist ca. 300 m entfernt („Flornborn / Burgstraße“).

Es handelt sich dabei um einen Solitärstandort, der momentan keine weiteren Angebotsergänzungen durch Dienstleister oder öffentliche Einrichtungen aufweist. Angrenzend liegt das Grundstück eines Autohandels, das aber für Einzelhandelsentwicklung nicht zur Verfügung steht. Die Abgrenzung des „Bestandsstandortes“ ist der Karte 9 zu entnehmen. Sie beschränkt sich auf das Grundstück des bestehenden Netto-Marktes.

Der Netto-Markt verfügt aktuell über rund 800 m² VK und ist der einzige Lebensmittelmarkt in der Ortsgemeinde Flornborn sowie der angrenzenden Ortsgemeinden im Süden des VG-Gebietes (Ober-Flörsheim, Eppelsheim, Dintesheim). Die nächstgelegenen Einkaufsalternativen liegen ca. 5 – 7 km entfernt in Alzey bzw. Gundersheim (außerhalb der VG Alzey-Land). Der Standort an der Wormser Straße besitzt daher hohe Bedeutung für die Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung im Südteil der VG. Für die umliegenden Wohngebiete in Flornborn und Ober-Flörsheim übernimmt der Standort Nahversorgungsfunktionen.

Die ca. 1.050 Einwohner zählende Ortsgemeinde Flornborn ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Jedoch weist die verkehrsgünstig gelegene Gemeinde mit einer Realschule plus, einer Grundschule, einer Kita und verschiedenen Dienstleistern (Fitness-Studio, Friseur, Kosmetik) bereits Ansätze eines Grundzentrums auf und übernimmt damit bereits faktisch Versorgungsfunktionen auch für die umliegenden Ortsgemeinden Ober-Flörsheim, Dintesheim und Eppelsheim. Das Bevölkerungspotenzial dieser vier Ortsgemeinden summiert sich auf aktuell ca. 3.690 Einwohner. Zudem bestehen Einkaufsverflechtungen mit Bewohnern von Esselborn, Kettenheim und Wahlheim.

Karte 9: Einzelhandelskonzept der VG Alzey-Land 2026: Bestandsstandort Flomborn (Wormser Straße)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026

In der rund 500 m vom Netto-Markt entfernten Ortsmitte von Flomborn (Bereich Grabenstraße / Krämergasse / Bleiche / Langgasse) sind keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden, sodass dieser Bereich nicht als zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB eingeordnet werden kann. Hier gibt es lediglich vereinzelte öffentliche Einrichtungen, Dienstleister und Gastronomiebetriebe (Rathaus der Ortsgemeinde, Kita, Dorfgemeinschaftshaus, Freiwillige Feuerwehr, Fitness-Studio, Schneiderei, Pizzeria). Möglichkeiten zur Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben bestehen in der kleinteilig strukturierten Ortsmitte nicht. Das Schulzentrum mit Realschule plus und Grundschule liegt ca. 600 m östlich des Netto-Marktes.

Die Sicherung des Flomborner Lebensmittelmarktes ist erforderlich, um den Ortsgemeinden im Südteil der VG Nahversorgungsmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung zum Wohnort zu erhalten und die erheblichen Kaufkraftabflüsse aus dem Verbandsgemeindegebiet im Bereich der Grundversorgung zu reduzieren. Hierzu kommen in erster Linie bestandserhaltende Maßnahmen in Betracht. Wegen der begrenzten Einwohnerzahl von Flomborn und der fehlenden zentralörtlichen Ausweisung ist aus Sicht der SGD derzeit kein großflächiger Einzelhandel möglich (Verstoß gegen Z 57 LEP IV).

4. Empfehlungen zur Standortsteuerung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.⁴¹ In Betracht kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels:

- /// Ausschluss innenstadtrelevanter / grundversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen führen dürfen. Auch soll sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren.⁴² Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Für den **zentralen Versorgungsbereich Gau-Odernheim** gelten grundsätzlich keine Beschränkungen für mögliche Einzelhandelsansiedlungen. Hier sind sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, innenstadtrelevanten Sortimenten der Grundversorgung und auch nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Mit Blick auf die grundzentrale Versorgungsfunktion von Gau-Odernheim sowie die Kooperation mit dem Grundzentrum Flonheim sollten sich Angebotsergänzungen allerdings bevorzugt auf innenstadtrelevante Sortimente beziehen.

⁴¹ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

⁴² Abhängig vom Betriebstyp und der Sortimente des jeweiligen Vorhabens.

In **siedlungsräumlich integrierten Lagen** außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist die Ansiedlung von Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten der Grundversorgung nur möglich, wenn diese nicht raumbedeutsam sind. Hierzu muss der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder auf Bestandsstandorte zu erwarten sind.

Gewerbe- und Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Zu begründen ist dies mit der Flächenknappheit für das produzierende Gewerbe (auch bedingt durch die topografischen Einschränkungen) und möglichen Preisspekulationen der Eigentümer. Das produzierende Gewerbe, die Logistikwirtschaft und die mittelständischen Handwerksbetriebe sind jedoch für eine zukunftsfähige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Alzey und der VG Alzey-Land essenziell. Mit den noch verfügbaren Flächen und Flächenpotenzialen ist deshalb grundsätzlich sparsam und zielgerichtet umzugehen. Daher sollte in den Gewerbe- und Industriegebieten möglichst wenig Konkurrenz durch den Einzelhandel zugelassen werden. Grundsätzlich sollte in Gewerbe- und Industriegebieten zukünftig keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Kernsortiment oder innenstadtrelevanten Sortimenten der Grundversorgung⁴³ zulässig sein.

Für bestehende Betriebe gilt ein **Bestandsschutz**. Somit dürfen rechtmäßig errichtete Anlagen entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung weiter genutzt werden, obwohl diese nach einer Überplanung des Standortes nicht mehr genehmigungsfähig wären. Bestehenden Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Gewerbegebiete (auch solchen mit innenstadtrelevanten oder grundversorgungsrelevanten Kernsortimenten) sind Modernisierungsmöglichkeiten einzuräumen, Erweiterungen aber nur in begrenztem Umfang. Erweiterungen von Betrieben mit innenstadt- oder grundversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfordern eine Einzelfallprüfung, um schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur auszuschließen.

Generell sollte bei großflächigen Betrieben mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment eine Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente vorgenommen werden. Diese sog. **Randsortimentsregel** dient zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches, soll aber auch sortiments- und betriebstypenspezifische Besonderheiten einzelner Branchen ermöglichen (z. B. bei Bau- und Gartenmärkten oder Fahrradfachmärkten). Die empfohlene Randsortimentsregel für Neubau- und Erweiterungsvorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches beinhaltet zwei Bedingungen:

- /// ausschließlich branchenübliche Randsortimente
- /// Beschränkung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes, jedoch auf höchstens 200 m² VK.

⁴³ Ausnahmen können für Tankstellen oder Selbstvermarkter bis max. 200 m² VK gewährt werden.

5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts

Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sind folgende Schritte zu leisten:

- ▮ Abstimmung des Konzeptes mit den übergeordneten Genehmigungsbehörden⁴⁴
- ▮ Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts durch den Verbandsgemeinderat Alzey-Land, als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Damit haben die Festlegungen auch Relevanz in der Bauleitplanung der betroffenen Ortsgemeinden.

Kernpunkte dabei sind:

- Städtebauliche Ziele der VG Alzey-Land zur Einzelhandelsentwicklung
- Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Sortimentsliste der VG Alzey-Land
- Zentren- und Standortstruktur in der VG Alzey-Land
- Definition und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Gau-Odenheim (Ortmitte) sowie der Bestandsstandorte Gau-Odenheim Süd (Bahnstraße / Fröbelstraße), Gau-Odenheim Nord (Bahnstraße / Carl-Zuckmayer-Straße), Flonheim (Im Baumfeld) und Flornborn (Wormser Straße).

Angesichts der Dynamik in der Einzelhandels- und Bevölkerungsentwicklung (siehe z. B. Flonheim mit kommenden umfangreichen Wohn- und Gewerbeentwicklungen im Osten der Gemeinde) sowie in der Rechtsprechung sollte das Einzelhandelskonzept in regelmäßigen Abständen überprüft und fortgeschrieben werden.

⁴⁴ Hierzu ist auch auf die nach Z58 LEP IV erforderliche Abstimmung mit der Regionalplanung hinzuweisen.

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Verwendete GMA-Branchensystematik	6
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel und Online-Handel in Deutschland sowie Online-Marktanteile 2015 bis 2025 (Prognose)	10
Abbildung 3:	Marktanteile des Onlinehandels nach Branchen	10
Abbildung 4:	Chancen für Einzelhändler durch digitale Teilnahme	11
Abbildung 5:	Konsumtrends des „hybriden“ Verbrauchers	12
Abbildung 6:	Planung zur langfristigen Erweiterung des Siedlungsgebietes in der OG Gau-Odernheim (inkl. Ortsrandstraße zur Entlastung von Gau-Odernheim)	22
Abbildung 7:	Einzelhandelsbestand der VG Alzey-Land 2025 nach Standortlagen (Verkaufsflächen)	26
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand der VG Alzey-Land 2025 nach Betriebstypen	26
Abbildung 9:	Versorgungskennziffern im interkommunalen Vergleich	29
Abbildung 10:	Sortimentskonzept der VG Alzey-Land 2026	44
Abbildung 11:	Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	46

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Verbandsgemeinde Alzey-Land und zentralörtliche Struktur in der Region	16
Karte 2:	Einzelhandelsverteilung in der VG Alzey-Land	25
Karte 3:	Lebensmittel- und Drogeriemärkte als wesentliche Träger der Grundversorgung im Untersuchungsraum	27
Karte 4:	Einzelhandelskonzept der VG Alzey-Land 2026: Standortkonzept (Übersicht)	48
Karte 5:	Einzelhandelskonzept der VG Alzey-Land 2026: Zentraler Versorgungsbereich Gau-Odernheim (Ortsmitte)	49
Karte 6:	Einzelhandelskonzept der VG Alzey-Land 2026: Bestandsstandort Gau-Odernheim Süd (Bahnstraße / Fröbelstraße)	52
Karte 7:	Einzelhandelskonzept der VG Alzey-Land 2026: Bestandsstandort Gau-Odernheim Nord (Bahnstraße / Carl-Zuckmayer-Straße)	54
Karte 8:	Einzelhandelskonzept der VG Alzey-Land 2026: Bestandsstandort Flonheim (Im Baumfeld)	56
Karte 9:	Einzelhandelskonzept der VG Alzey-Land 2026: Bestandsstandort Flomborn (Wormser Straße)	58

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsverteilung / -entwicklung 2014 - 2024 in der VG Alzey-Land	18
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand der VG Alzey-Land 2025 nach Sortimentsbereichen	24
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand der Ortsgemeinden in der VG Alzey-Land 2025	24
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der VG Alzey-Land 2025	33
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale in den Ortsgemeinden der VG Alzey-Land 2025	34

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1:	Standortprofil der Ortsgemeinde Gau-Odernheim	19
Übersicht 2:	Standortprofil der Ortsgemeinde Flonheim	20