Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Biblis

Auftraggeber: Gemeinde Biblis

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

Ludwigsburg, am 20.07.2020

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung

Gesellschaft·für·Markt-·¶
und·Absatzforschung·mbH¤

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

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

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

Vorbemerkung

Im August 2019 erteilte die Gemeinde Biblis der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Nahversorgungskonzeption. Damit soll ein Instrument entwickelt werden, das zukünftig eine städtebaulich begründete Planung und rechtssichere planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ermöglicht.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes und der Auftraggeberin sowie diverse Branchenstatistiken (u. a. des EHI Retail Institutes und der Michael Bauer Research GmbH) zur Verfügung. Zudem wurden im August eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung des relevanten Einzelhandelsbestands im Ortsgebiet und im näheren Umland vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Gemeinde Biblis. 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 keine Gewähr übernehmen.

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

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 20.07.2020
BE SC grc

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Grundlagen**	**5**
1.	Aufgabenstellung	5
2.	Methodische Vorgehensweise und Definitionen	6
3.	Nahversorgung im Idealfall und in der Praxis	8
3.1	Angebotsstrukturen und Entwicklungen	9
3.2	Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen	11
II.	**Standortrahmenbedingungen der Gemeinde Biblis**	**12**
III.	**Nachfragesituation**	**17**
1.	Marktgebiet und Bevölkerungspotenzial	17
2.	Kaufkraftpotenzial in Biblis	18
IV.	**Aktuelle Versorgungssituation in Biblis**	**19**
1.	Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Biblis	19
2.	Bewertung der strukturprägenden Anbieter	22
3.	Angebotsstrukturen im Umland	23
V.	**Entwicklungspotenziale**	**25**
1.	Verkaufsflächenausstattung	25
2.	Zentralität	27
3.	Qualitative Bewertung	28
4.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen	29
VI.	**Abschätzung möglicher Auswirkungen der Neustrukturierung des Versorgungsstandorts „Biblis-Nord“**	**33**
1.	Ausgangsbedingungen	33
2.	Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Drogeriemarktes	34
3.	Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen sowie deren städtebauliche Einordnung	35
4.	Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	38
VII.	**Zusammenfassung**	**40**

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Biblis ist mit ihren aktuell rund 9.100 Einwohnern eine der größeren Gemeinden im Hessischen Ried. Als Wirtschaftsstandort ist Biblis v. a. durch das dortige Kernkraftwerk bekannt, welches allerdings im Jahr 2011 seinen Betrieb einstellte. Die Gemeinde profiliert sich heute als attraktiver Wohnstandort zwischen den Arbeitsplatzschwerpunkten Mannheim, Darmstadt und Worms. Hierzu gehört auch die Sicherung einer adäquaten, wohnortnahen Einzelhandelsversorgung.

Die Gemeinde Biblis wurde in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ aufgenommen. Hierzu wurde von der Gemeinde bereits ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) beauftragt. Ziel ist es, die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns zu forcieren, die dortigen Versorgungsstrukturen zu erhalten und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Die vorliegende Einzelhandelsuntersuchung der GMA soll das ISEK fachlich ergänzen.

Da regelmäßig Anfragen zu Ansiedlungen im Bereich Biblis-Nord bei der Gemeindeverwaltung eingehen, zum Anlass genommen, sich mit einer Umstrukturierung des Standortes Biblis-Nord zu befassen. Eine solche Neuaufstellung ist jedoch auch mit der Entwicklung der Ortsmitte von Biblis abzustimmen. Auch hierzu soll das vorliegende Nahversorgungskonzept eine wichtige Beurteilungsgrundlage bieten.

Dieser Bericht enthält folgende wesentliche Untersuchungspunkte:

- Rahmenbedingungen:
  - Definition „Nahversorgung“ und Anforderungen an eine zukunftsfähige Struktur
  - Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung im Nahversorgungsbereich und ihre städtebauliche Bedeutung
  - aktuelle Trends im Einzelhandel, insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel
- wesentliche Struktur- und Standortdaten der Gemeinde Biblis
- Analyse des örtlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands:
  - Erhebung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsanbieter in der Gemeinde
  - Räumliche Verteilung des Bestands
  - Quantitative und qualitative Bewertung des nahversorgungsrelevanten Bestands, Schlussfolgerungen zum Handlungsbedarf
- Ermittlung des Nachfragepotenzials für den Einzelhandel in der Gemeinde Biblis

- Marktgebiet des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
- Vorhandene nahversorgungsrelevante Kaufkraft
- Darlegung der Kaufkraftströme (Kaufkraftbindung, -abflüsse)

- Erfassung und Bewertung des nahversorgungsrelevanten Wettbewerbs in den Umlandkommunen
- Entwicklungsperspektiven für die weitere Entwicklung der Nahversorgung in Biblis
- Beurteilung einer möglichen Neustrukturierung des Standortes Biblis-Nord

2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistische Daten zum Ladeneinzelhandel[1], die durch die GMA vor Ort erfasst und anschließend ausgewertet wurden. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes sowie von diversen Branchenverbänden und Research-Unternehmen zur Verfügung.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Erhebung des stationären Ladeneinzelhandels im Gemeindegebiet von Biblis im August 2019 sowie in den Nachbarkommunen erfasst. In der Ortsmitte von Biblis wurden die Erhebungsdaten zum Einzelhandel noch durch die Erfassung von sog. Komplementärnutzungen (d. h. konsumnahe Dienstleister, gastgewerbliche Betriebe, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Bildungseinrichtungen, öffentliche Verwaltung) und leerstehenden Ladeneinheiten ergänzt. Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten wurden durch die Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen geprüft und bewertet, um eine sachgerechte Beurteilung der Standortvoraussetzungen für den Einzelhandel zu ermöglichen. Basis der Erhebung ist die in Tabelle 1 dargestellte Branchensystematik.

Bei der Erhebung in Biblis durch die GMA wurden die Einzelhandels- und Komplementärbetriebe den folgenden **Lagekategorien** zugeordnet:

- zentrale Lagen: Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt (vgl. zur Begriffserläuterung Kap. III.3.2)
- siedlungsräumlich integrierte Lagen: Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mindestens zwei Himmelsrichtungen)

[1] 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 den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren und ohne reine Onlineanbieter.

- siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen: Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in maximal einer Himmelsrichtung).

Verkaufsfläche wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozial- und Toilettenräume.[2]

Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen **Sortimente** den in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten Hauptwarengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Verwendete Branchensystematik

Hauptwarengruppen	Sortimente	Fristigkeit
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak	Überwieg. kurzfristiger Bedarf
Drogeriewaren	Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren / Apothekenwaren*, Sanitätswaren	
Blumen	Schnittblumen	
Zoologischer Bedarf	Tiernahrung und -zubehör	Überwieg. mittelfristiger Bedarf
Bücher	Bücher, Zeitschriften	
Schreibwaren	Schreib-, Papierwaren, Büroartikel, Bastelbedarf	
Spielwaren	Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau	
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Unterwäsche, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe)	Überwieg. langfristiger Bedarf
Elektrowaren	Elektrohaushaltsgeräte (sog. weiße Ware wie z. B. Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde), Telekommunikation (Telefone, Mobil- / Smartphones), Unterhaltungselektronik / Multimedia (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer und -Zubehör)	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen, Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel), Kücheneinrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, 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)	

* ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel

GMA-Darstellung 2019

[2] Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2018, Köln, 2018, S. 383. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

Bei den Sortimenten ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu trennen[3]:

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

3. Nahversorgung im Idealfall und in der Praxis

Der Begriff **„Nahversorgung“** ist nicht feststehend definiert. Zumeist wird darunter eine Mischung aus Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs, personennahen Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben sowie Einrichtungen zur sozialen und gesundheitlichen Grundversorgung verstanden, die in fußläufiger Nähe zum Wohnstandort existieren (vgl. Abbildung 1).

Zu den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgütern gehören üblicherweise:

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabak, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren)
- Drogeriewaren, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften.

Ergänzt werden die o. g. Einzelhandelsangebote durch Dienstleistungen und andere Komplementäreinrichtungen (z. B. Bankfiliale, Postagentur, Ärzte, Reinigungsannahme, Bücherei, Geldautomat, Briefkasten, Bistro, Kindergarten, Grundschule).

[3] Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2018, Köln 2018, S. 383.

Abbildung 1: Facetten der Nahversorgung

Quelle: Das 1 x 1 der Nahversorgung; GMA 2019

Wesentlich für eine funktionierende Nahversorgung ist aber die Existenz eines hinreichend leistungsfähigen (d. h. heutzutage großflächigen) Lebensmittelmarkts**.** Dieser bietet zusätzlich zu einem breiten und tiefen Lebensmittelangebot auch weitere nahversorgungsrelevante Warengruppen zumindest ausschnittsweise an und sorgt zudem als Magnetbetrieb für Kundenfrequenz in der Nahversorgungslage.

3.1 Angebotsstrukturen und Entwicklungen

Durch die Zuwächse großflächiger Betriebsformen, neuer Angebotskonzepte und die immer größere Zahl an anzubietenden Artikeln verzeichnete der Lebensmitteleinzelhandel in der Bundesrepublik seit Jahrzehnten einen stetigen, erheblichen **Verkaufsflächenzuwachs.** Während in den 1970er Jahren die durchschnittliche Verkaufsfläche je Lebensmittelgeschäft bei ca. 90 m² lag, ist sie bis heute auf rund 960 m² angestiegen[4]. Die neuen Ladenbau- und Sortimentskonzepte der Unternehmen benötigen dabei immer mehr Präsentations- und Verkaufsfläche, um den Kunden eine optisch ansprechende Präsentation des Angebots („Einkaufserlebnis“) bieten zu können.

Bei den Lebensmittelmärkten unterscheiden sich die einzelnen **Betriebstypen** in erster Linie durch ihren Sortimentsumfang. Während etwa ein Supermarkt im Mittel rund 11.800 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt nur rund 2.300 Artikel an, die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei den deutschen Verbrauchern sehr beliebt. Vollsortimenter (Supermärkte) profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service, Ladenatmosphäre und persönliche Kundenansprache. Bei Vollsortimentern ist v. a. die Vielfalt an Frischeprodukten wie etwa Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse, Fleisch- und Wurstwaren,

[4] Quelle: EHI Retail Institute: EHI handel aktuell (verschiedene Jahrgänge); GMA-Berechnungen.

Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken) deutlich größer als bei Discountern. Auch das sog. Trockensortiment (u. a. Markenartikel) sowie die Sortimente für Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel, Wein, Spirituosen) und Tiefkühlkost sind bei Vollsortimentern deutlich umfangreicher.

Tabelle 2: Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten

	Discounter		Supermarkt	
	durchschnittliche Artikelanzahl			
Hauptwarengruppen	**absolut**	**in %**	**absolut**	**in %**
Food (Nahrungs- und Genussmittel)	1.755	76	8.995	76
Nonfood I („Nearfood“) (Lebensmittelnahe Sortimente; u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tiernahrung)	265	12	2.030	17
Nonfood II (Nichtlebensmittelsortimente; u. a. Textilien, Zeitungen / Zeitschriften, Elektrowaren, Blumen / Pflanzen), z. B. Aktionswaren	275	12	805	7
Sortimente insgesamt	**2.295**	**100**	**11.830**	**100**

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. Aus: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2018, S. 92

Die **Drogeriemarkt-Branche** erlebte in Deutschland nach der Insolvenz der Schlecker-Gruppe (Schlecker, Ihr Platz) einen fundamentalen Umbruch, als der Branche durch die Schließung der über 8.000 Schlecker- und Ihr Platz-Filialen rund zwei Drittel der Drogeriemärkte verloren gingen. Insgesamt wird der Drogeriehandel in Deutschland immer stärker von filialisierten Fachmarktbetrieben, d. h. einem Oligopol der dominierenden Anbieter dm, Rossmann und Müller geprägt[5]. Dennoch unterliegt der Drogeriewarenmarkt in Deutschland einem intensiven Wettbewerb, und zwar nicht nur durch konkurrierende Drogeriefachanbieter, sondern auch durch Lebensmittelmärkte, auf die aktuell mehr als die Hälfte der Umsätze mit Drogeriewaren entfällt. Drogeriefachmärkte ihrerseits bieten längst nicht mehr nur Drogerie- und Parfümeriewaren, Hygiene- und Kosmetikartikel, Putz- und Reinigungsmittel an, sondern auch Fotoentwicklung, Lebensmittel, Getränke, Tiernahrung, Geschenk- und Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren, Elektrokleinwaren, Kleintextilien und Babybedarf. Alles in allem umfassen die Sortimente moderner Drogeriefachmärkte mehr als 12.000 unterschiedliche Artikel. Dementsprechend werden die meisten Drogeriemarkt-Filialen mit Verkaufsflächen zwischen 600 und 1.200 m² realisiert. Hierfür werden v. a. stark frequentierte Standorte in Innenstädten (1A- bis 1B-Lagen) oder aber in Einkaufs- und Fachmarktzentren gewählt.

[5] In Norddeutschland agieren außerdem Budnikowsky und Kloppenburg.

3.2 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen

Bei der **Standortwahl des Lebensmittelhandels**, werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert. Diese befinden sich ganz überwiegend außerhalb der (zumeist kleinteilig strukturierten) traditionellen Innenstädte bzw. Nahversorgungslagen. Auch Drogeriemärkte, die zweite Säule der Grundversorgung, sind bei ihrer Standortwahl auf stark frequentierte Lagen ausgerichtet; dies bedingt i. d. R. eine unmittelbare Nachbarschaft zu Lebensmittelmärkten.

Tabelle 3: Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Discounter	Supermarkt
Verkaufsfläche	ab 800 m²	ab 1.400 m²
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000 – 20.000
Parkplatzkapazität	ab 60 Pkw-Stellplätze	ab 80 Pkw-Stellplätze
Grundstück	ab 4000 m²	ab 5.000 m²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 5.000 EW

GMA-Standortforschung 2019 (ca.-Werte)

Aufgrund der gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Sortimentszusammensetzung, kundengerechte Warenpräsentation und Ladengestaltung sind in den letzten Jahren die Lebensmittelmärkte immer größer geworden. Selbiges gilt für Drogeriefachmärkte.

Als Folge davon leitet sich für moderne Lebensmittel- und Drogeriemärkte ein **wachsender Flächenanspruch** ab, nicht nur für das Gebäude selbst, sondern auch für ein ebenerdiges Stellplatzangebot. Ein weiterer unabdingbarer Erfolgsfaktor für Lebensmittelmärkte ist eine problemlose verkehrliche Erreichbarkeit, so dass gut angebundene Standorte mit guter Lage zu Hauptverkehrsachsen bevorzugt werden. Dies führt dazu, dass moderne Lebensmittel- und Drogeriemärkte **zunehmend schwer in das innerörtliche Standortgefüge und in das Ortsbild zu integrieren** sind. Da sie zudem erhebliche Verkehrsströme zu sich lenken, ergeben sich häufig Probleme mit Anwohnern. Bei Neuansiedlungen muss somit ein „Spagat“ der unterschiedlichen Vorstellungen von Verbrauchern, Anwohnern, Betreibern und den rechtlichen Vorgaben erfüllt werden.

II. Standortrahmenbedingungen der Gemeinde Biblis

Die Gemeinde Biblis ist durch ihre Lage im südhessischen Ried und ihre Nähe zum Rhein geprägt. Sie liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Bergstraße und wird dort von den Gemeinden Groß-Rohrheim und Einhausen sowie den Städten Bürstadt und Lampertheim umrahmt. Jenseits des Rheins liegt die kreisfreie Stadt Worms (Rheinland-Pfalz).

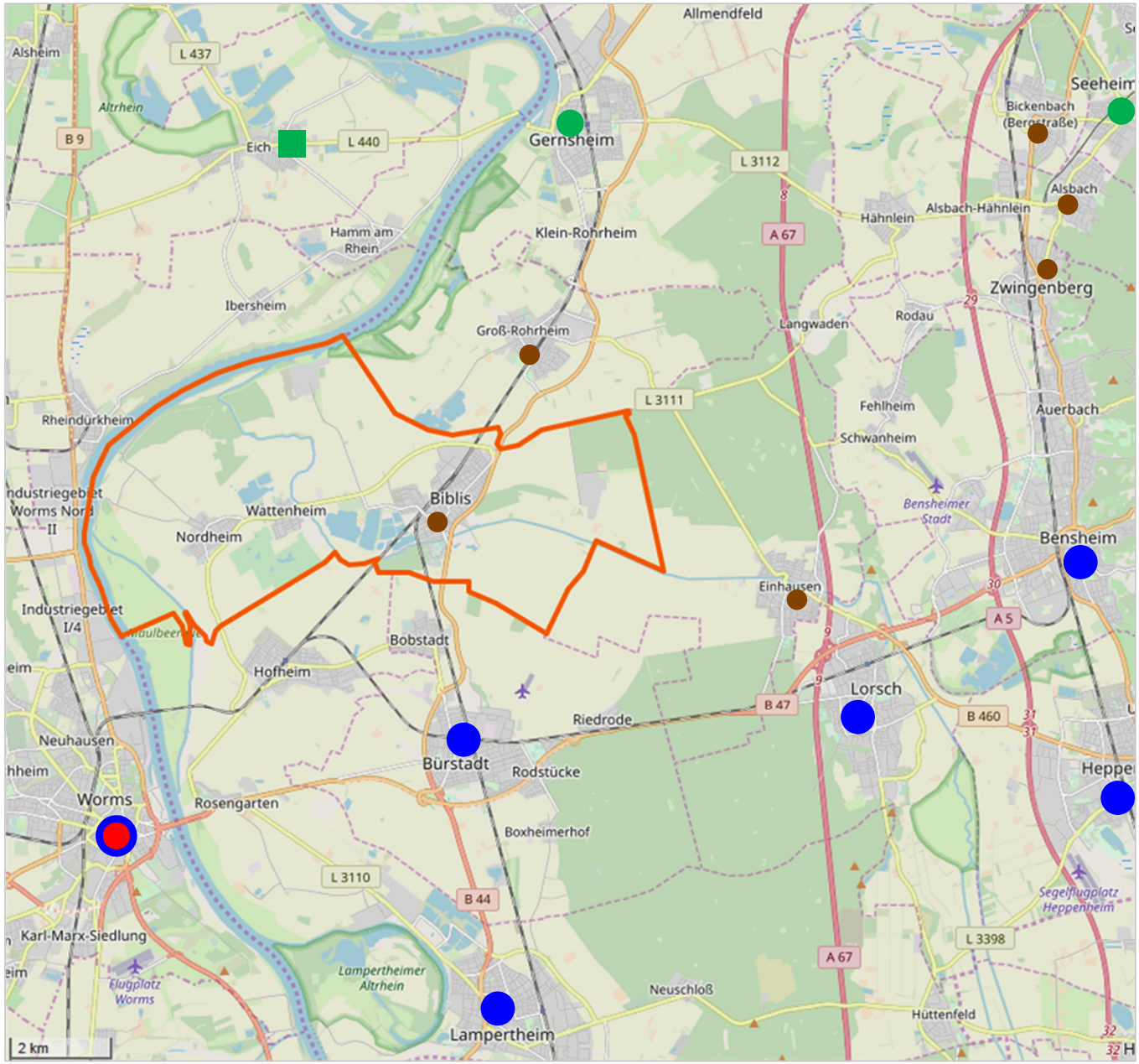
Im zugeordneten Regionalplan Südhessen ist Biblis als **Kleinzentrum** im Ordnungsraum ausgewiesen. Zugleich gehört Biblis zur verdichteten Randzone der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die **Siedlungsstruktur** der Gemeinde besteht aus dem namensgebenden Kernort, auf den ca. 69 % der Gesamtbevölkerung entfällt, sowie den Ortsbezirken Nordheim und Wattenheim, die westlich des Kernorts, deutlich davon abgesetzt liegen. Der Siedlungskörper des Kernorts ist kompakt und wird im Wesentlichen von der Trasse der Riedbahn, der L 3261, der B 44 und der Weschnitz umrahmt; er wird ganz überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Im Nordwesten des Kernorts, jenseits der Bahntrasse, liegt im Bereich Gewerbestraße / Am Kreuz ein großes Gewerbegebiet (vorwiegend Logistikbetriebe). Außerdem befinden sich westlich der Bahntrasse, an der Berliner Straße ein Wohngebiet sowie ein großer Freizeitbereich rund um den Riedsee.

Die **verkehrliche Anbindung** von Biblis ist im Wesentlichen über die Bundesstraße B 44 gesichert, die östlich am Kernort vorbeiführt. Außerdem liegt die A 67 (Frankfurt – Mannheim; AS Lorsch) in ca. 15 km Entfernung. Biblis verfügt über einen Halt der Regionalbahnlinie Frankfurt - Worms. Zusätzlich wird die **ÖPNV**-Erreichbarkeit durch Regionalbusverbindungen der Verkehrsverbundes Rhein-Neckar sichergestellt. Insgesamt weist Biblis eine relativ hohe Verkehrsgunst auf.

Derzeit leben ca. 9.040 Einwohner in der Gemeinde (vgl. Tabelle 4). Die **Einwohnerentwicklung** in Biblis verlief in der letzten Dekade leicht positiv. Zwischen 2009 und 2019 hat sich die Einwohnerzahl um rd. 2,8 % bzw. + 250 Einwohner erhöht. Im regionalen Vergleich liegt die Bevölkerungsentwicklung in Biblis im Durchschnitt des Landkreises Bergstraße, aber unterhalb des Wertes für die südlich angrenzende Stadt Bürstadt. Für die Zukunft rechnet das Hessische Statistische Landesamt für den Landkreis Bergstraße mit weiter leicht steigenden Einwohnerzahlen (2030: ca. 275.100 EW[6]).

[6] Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt: Regionale Bevölkerungsvorausberechnung 2014 – 2030



Karte 1:
Lage von Biblis und zentralörtliche Struktur im Raum

Legende

- Gemeindegebiet Biblis
- Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum
- Grundzentrum (Rheinland-Pfalz)

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2019

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung Biblis im regionalen Vergleich

	Einwohner		Einwohnerentwicklung 2009-2019	
	2009	2019	abs.	in %
Biblis	**8.787**	**9.037**	**+ 250**	**+ 2,8**
Groß-Rohrheim	3.749	3.714	- 35	- 0,9
Bürstadt	15.630	16.398	+ 768	+ 4,9
LK Bergstraße	**262.796**	**269.694**	**+ 6.898**	**+ 2,6**

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Früher eine rein landwirtschaftliche Gemeinde (bedeutender Ort des Gurkenanbaus), wurde die **wirtschaftliche Bedeutung** von Biblis seit den 1970er Jahren v. a. vom dortigen Kernkraftwerk geprägt. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus den Räumen Mannheim, Lampertheim, Worms, Groß-Gerau und Bergstraße durch die Bundesstraßen B 44 und B 47 hat auch die Bedeutung von Biblis als Standort für das Logistikgewerbe zugenommen.

Der **Einzelhandelsstandort** Biblis befindet sich wegen der Nähe zu den Mittelzentren Bürstadt und Lorsch sowie zum benachbarten Unterzentrum Gernsheim in einer intensiven Wettbewerbsauseinandersetzung. Das Kaufkraftniveau liegt in Biblis mit 102,3 über dem Bundesdurchschnitt.[7]

Die **Einzelhandelsstruktur** von Biblis ist durch folgende Standortbereiche geprägt:

- Der **innerörtliche Hauptgeschäftsbereich** erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Kirchstraße / Darmstädter Straße. Neben einer Reihe an kleineren Fachgeschäften (u. a. Apotheken, Blumenläden, Buchladen Lesezeit, Lehmann Moden, Optik Grätz, Schuh Reis, Gölz Schreibwaren etc.) ist in der Ortsmitte der vor kurzem modernisierte Supermarkt „Knupfer“ standortprägend. Die Ortsmitte ist insgesamt durch einen guten Branchenmix gekennzeichnet und erfüllt v. a. durch den nahezu Lebensmittelmarkt eine wichtige Nahversorgungsfunktion.

  Fotos: Ortsmitte Biblis

Fotos: GMA

[7] Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2018; Bundesdurchschnitt = 100.

- Der Standortbereich **Biblis-Nord** bildet im kurz- und langfristigen Bedarf heute einen räumlichen Versorgungsschwerpunkt. Der Einkaufsbereich wird durch die Lebensmittelmärkte REWE und Penny, den Sonderpostenfachmarkt Jawoll und den Möbeldiscounter Möbel AS sowie weiteren kleineren Anbietern bestimmt.

  Fotos: Standortbereich Biblis-Nord

  Fotos: GMA

- Neben den beiden wesentlichen Handelslagen ist noch auf eine **Nahversorgungslage** im westlich der Bahnlinie befindlichen Wohngebiet (nördlich der Berliner Straße) hinzuweisen, die durch den Netto-Lebensmitteldiscounter (inkl. Bäckerei) geprägt ist.

- In den **Ortsteilen Wattenheim und Nordheim** beschränkt sich der Einzelhandel auf Anbieter des täglichen Bedarfs (italienischer Spezialitätenmarkt in Wattenheim, Hofläden, Lebensmittelhandwerk).

Karte 2: Siedlungs- und Versorgungsstruktur in Biblis

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2020

III. Nachfragesituation

1. Marktgebiet und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des Marktgebiets für den Einzelhandel in Biblis stellt eine wichtige Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen die Verbraucher regelmäßig die Einzelhandelsstandorte in Biblis aufsuchen.

Zur Abgrenzung des Einzugsbereichs wurden folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- Topografie
- die Verkehrserschließung im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- die Angebotssituation in Biblis bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Lorsch, Einhausen).

Das Marktgebiet von Biblis beschränkt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde selbst mit derzeit rund 9.100 Einwohnern.

Aufgrund der vorhandenen Angebotsstrukturen (vgl. nachfolgendes Kapitel) sowie des Wettbewerbsumfeldes in Bürstadt, Lorsch und Gernsheim sind Kundenzuführeffekte aus den umliegenden Städten und Gemeinden nur in deutlich untergeordnetem Maße vorhanden. Diese beschränken sich auf einzelne Anbieter wie Möbel AS. Das Marktgebiet von Biblis wird dabei durch leistungsstarke Einzelhandelsstandorte im Umland begrenzt.

In Richtung Süden grenzt das Mittelzentrum Bürstadt an, das insbesondere durch den Standort an der Mainstraße im nördlichen Stadtgebiet über eine hohe Attraktivität verfügt (u. a. Edeka / Aldi, Penny, Rossmann, Fressnapf, Takko, K+K Schuhcenter). Richtung Südosten folgt das Mittelzentrum Lorsch / Einhausen, welches ebenfalls attraktive Anbieter (u. a. Nibelungenstraße, Im Daubhart) vorhält. Richtung Norden folgt das Unterzentrum Gernsheim, welches ebenfalls über das Marktgebiet des Bibliser Einzelhandels einschränkt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Marktgebiet der Gemeinde Biblis im Wesentlichen auf das eigene Gemeindegebiet begrenzt bleibt. Mitnahmeeffekte sind ausschließlich durch die Lage von Biblis an der B 44 bzw. durch über Biblis hinaus strahlende Anbieter wie Möbel AS zu erwarten. So ist vereinzelt mit Kundenflüssen aus den angrenzenden Kommunen wie Groß-Rohrheim zu rechnen. Allerdings kann hier nicht von einer eindeutigen Ausrichtung auf den Einzelhandel der Gemeinde Biblis ausgegangen werden.

2. Kaufkraftpotenzial in Biblis

Nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.035 €.[8]. Davon entfallen ca. ca. 2.210 € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 3.825 € auf Nichtlebensmittel (Nonfood). Für Gesundheit und Körperpflege ist aktuell ein Kaufkraftbetrag von ca. 451 € anzusetzen, für übrige nahversorgungsrelevante Sortimente (Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften) ca. 198 € pro Kopf.

Insgesamt errechnet sich somit ein aktueller Kaufkraftbetrag für nahversorgungsrelevante Sortimente in Höhe von

ca. 2.859 € pro Kopf der Wohnbevölkerung.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. MB Research errechnet die Kaufkraftkoeffizienten auf der Grundlage der Steuerstatistik.[9] In Biblis ist hierbei mit 102,3 ein überdurchschnittlicher Wert zu verzeichnen (Bundesdurchschnitt = 100).

Unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahlen und des lokalen Kaufkraftniveaus errechnet sich für die Gemeinde Biblis ein jährliches nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 26,5 Mio. €, davon ca. 20,5 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und ca. 4,1 Mio. € für Drogeriewaren.

Tabelle 5: Kaufkraftpotenziale in der Gemeinde Biblis

Sortimente	Kaufkraft in Mio. €
Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren	17,2
Bäckereihandwerk	1,7
Fleischerhandwerk	1,6
Nahrungs- und Genussmittel insgesamt	*20,5*
Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	2,7
Apotheker-, Sanitätswaren*	1,5
Gesundheit, Körperpflege insgesamt	*4,2*
Blumen	0,8
zoologischer Bedarf	0,6
Zeitschriften, Zeitungen	0,4
überwiegend kurzfristiger Bedarf insgesamt	*26,5*

* ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel

GMA-Berechnungen 2019 / Überarbeitung Juli 2020

8 Ohne Anteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.
9 Quelle: MB Research, Nürnberg 2018.

IV. Aktuelle Versorgungssituation in Biblis

Zur Bewertung der Angebotssituation in Biblis wurde von der GMA im August 2019 eine Erhebung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Dabei wurden im gesamten Gemeindegebiet neben den größeren Anbietern (Lebensmittelmärkte) ebenfalls Spezialbetriebe sowie Betriebe des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) erfasst. Darüber hinaus wurden die regionalen Wettbewerbsstrukturen untersucht. Die Daten fließen in die Bewertung der Nahversorgungssituation in Biblis ein.

1. Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Biblis

In der Gemeinde Biblis sind insgesamt 24 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 5.500 m² vorhanden. Die Umsatzleistung der Betriebe beträgt ca. 20 – 21 Mio. €[10].

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevanter Angebotsbestand in Biblis

	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²*
Supermarkt	2	2.200 – 2.300
Lebensmitteldiscounter	2	1.500 – 1.600
Spezialanbieter (u. a. Getränkemärkte, Tankstellen, Hofläden)	9	1.300 – 1.400
Bäckereien	6	100 – 200
Metzgereien	1	< 50
Apotheken	2	50 – 100
Blumen	2	50 – 100
nahversorgungsrelevantes Angebot insgesamt	**24**	**5.500**

* Zuordnung der Verkaufsfläche nach Hauptsortiment

GMA-Erhebung August 2019 / Überarbeitung Juli 2020

Das **Einzelhandelsangebot** in der Gesamtgemeinde Biblis ist hierbei wie folgt zu bewerten:

- Im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** sind in Biblis derzeit vier größere Lebensmittelmärkte vorhanden, davon zwei Supermärkte und zwei Discounter. Zum einen übernimmt ein REWE-Supermarkt im Standortverbund mit einem Penny-Discounter auf dem Areal im Bibliser Norden eine Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde. Zum anderen übernimmt der Knupfer-Markt in der Ortsmitte aktuell eine Versorgungsfunktion für den Kernort. Westlich der Bahnlinie sichert der Netto-Lebensmitteldiscounter die Grundversorgung für das angrenzende Wohngebiet sowie die im Westen liegenden Ortsteile Wattenheim und Nordheim.

10 Gesamtumsatzleistung; inkl. Randsortimente der Lebensmittelmärkte.

- Darüber hinaus ist ergänzend auf das Angebot im Getränkebereich (ProfiGetränkeshop), zwei Tankstellen-Shops sowie weitere Spezialanbieter (u. a. Hofläden, Obsthof) und den Fachmarkt „isi Diamant“[11] für italienische Lebensmittel in Wattenheim hinzuweisen. Im Lebensmittelhandwerk sind insgesamt sechs Bäckereien (davon eine in Wattenheim) sowie eine Metzgerei vorhanden.

- Die Versorgung im **Drogeriewarenbereich** wird partiell von den Lebensmittelmärkten übernommen, da nach der Schlecker-Insolvenz kein Drogeriemarkt mehr vorhanden ist. Im Gesundheitsbereich sind in Biblis aktuell **zwei Apotheken** ansässig**.**

- In den Sortimentsbereichen **Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitungen / Zeitschriften** sind in Biblis derzeit lediglich zwei Blumenläden vorhanden. Die Sortimente zoologischer Bedarf sowie Zeitungen / Zeitschriften werden im Wesentlichen über das Randsortiment der größeren Lebensmittelmärkte abgedeckt.

Insgesamt ist in der Gemeinde Biblis bereits ein gutes Angebot vorhanden, wenngleich offensichtlich ein Drogeriemarkt fehlt.

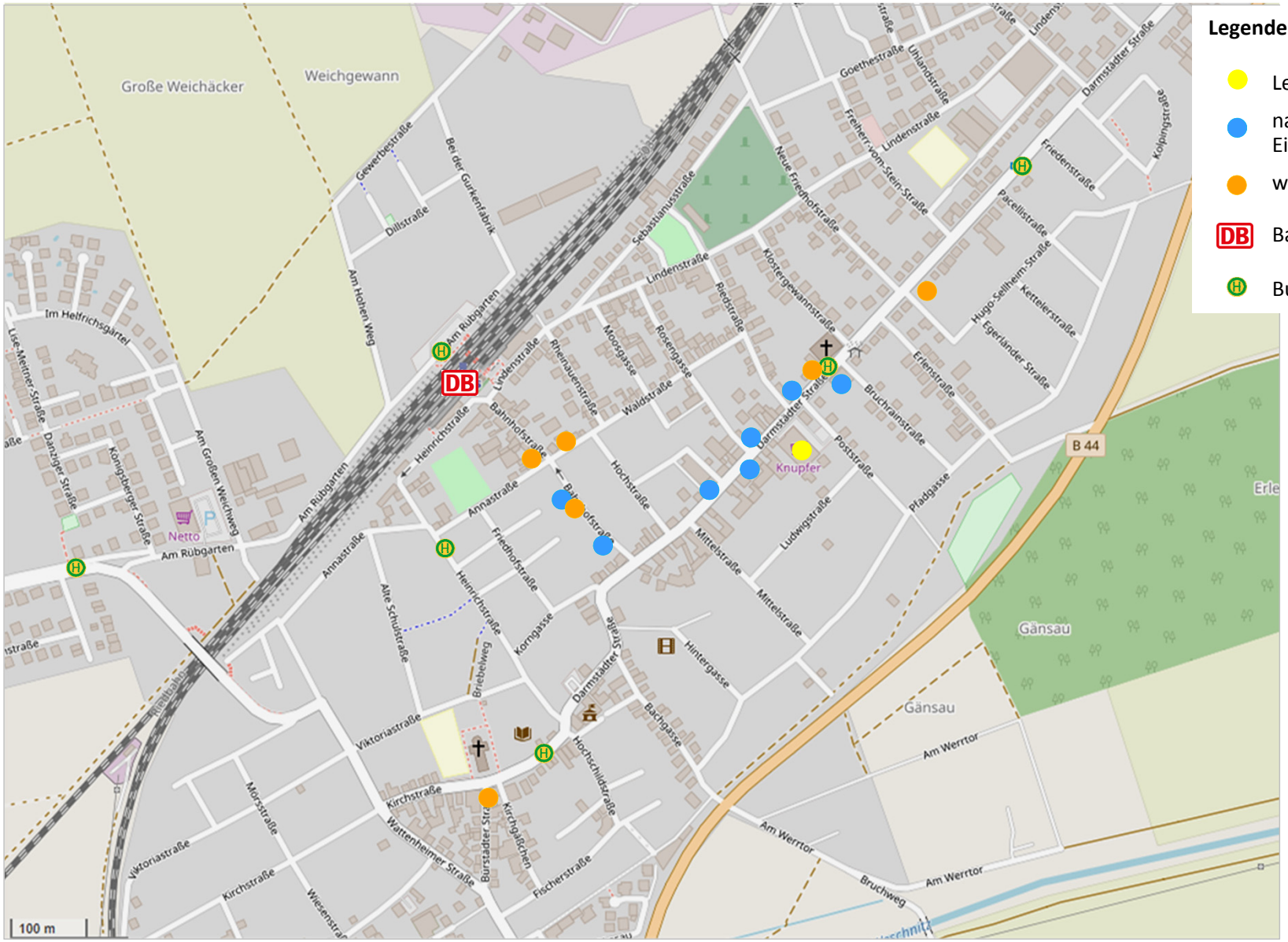
In räumlicher Hinsicht bleibt festzuhalten, dass die Ortsmitte durch den modernisierten Lebensmittelmarkt Knupfer an Attraktivität gewonnen hat. Die dortige räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe ist der Karte 3 zu entnehmen. Aufgrund der größeren Anbieter in Biblis-Nord liegt der Versorgungsschwerpunkt aber dennoch außerhalb der Ortsmitte.

Die **Ortsteile** weisen nur schwach ausgeprägte Nahversorgungsstrukturen auf. Hier beschränkt sich das Angebot, sofern überhaupt noch vorhanden, auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks bzw. Hofläden[12]. Hier besteht folglich Bedarf für die Sicherung des Bestands bzw. Schaffung von Alternativangeboten.

11 Anbieter für Groß- und Einzelhandel; nicht unmittelbar abgrenzbar.

12 Der in Wattenheim etablierte Spezialitätenfachmarkt nimmt hier eine Sonderfunktion ein.

Karte 3: Einzelhandelsstruktur in der Bibliser Ortsmitte



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2020

2. Bewertung der strukturprägenden Anbieter

Die nachfolgenden Anbieterprofile zeigen die strukturprägenden Anbieter in Biblis im Detail:

Biblis-Nord:

Der Versorgungsstandort „**Biblis Nord**“ ist als städtebaulich nur teilweise integriert einzustufen, da sich dieser in einer Ortsrandlage befindet. Dennoch verfügt der Standort über einen unmittelbaren Anschluss an Wohngebiete.

Neben dem Standortverbund aus REWE und Penny sind in diesem Bereich noch weitere Anbieter ansässig wie Jawoll-Sonderpostenmarkt, Möbeldiscounter Möbel AS, Farben-Fachmarkt Kissel und Bettenfachgeschäft Marsch. Sowohl REWE als auch Penny sind hinsichtlich ihrer Größe als überwiegend zeitgemäß einzustufen, befinden sich jedoch in einer veralteten Immobilie. Die Lebensmittelmärkte sichern die Versorgung für die Gesamtgemeinde und speziell die Nahversorgung für die südlich angrenzenden Wohngebiete.

REWE, Darmstädter Straße 150

- Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei
- rd. 1.500 m² Verkaufsfläche

Penny, Darmstädter Straße 150

- Lebensmitteldisccounter
- rd. 800 m² Verkaufsfläche

Ortsmitte:

Willi Knupfer, Darmstädter Straße 75

- Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei
- rd. 750 m² Verkaufsfläche

Durch die kürzlich vorgenommene Modernisierung des Marktes in der Ortsmitte fand eine Verbesserung der Versorgungssituation in zentraler Lage in Biblis statt. Der Markt ist als leistungsfähig und weitestgehend stabil zu bewerten.

Westlicher Kernort:

Netto, Berliner Straße 1

- Lebensmitteldiscounter mit Bäckerei
- rd. 800 m² Verkaufsfläche

Der als leistungsfähig einzustufende Markt übernimmt aufgrund seiner Solitärlage westlich der Bahnlinie die Versorgung für das angrenzende Wohngebiet und die Ortsteile Wattenheim und Nordheim. Hier ist eine Verlagerung auf das Nachbargrundstück angedacht.

GMA-Zusammenstellung 2019 / Überarbeitung Juli 2020

3. Angebotsstrukturen im Umland

Die Möglichkeit zur Erschließung eines über die Gemeinde Biblis hinausgehenden Marktgebietes wird maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland, aber auch durch die räumliche Lage sowie die verkehrlichen Erreichbarkeiten in der Region beeinflusst.

Als nächstgelegene größere Handelsstandorte, zu denen auch aus Biblis engere Einkaufsverflechtungen bestehen, ist in Richtung Süden auf das Mittelzentrum Bürstadt bzw. in südöstlicher Richtung auf das Mittelzentrum Lorsch hinzuweisen. Der frühere Kaufland-Standort in Lampertheim-Rosengarten ist mittlerweile geschlossen.

Folgende strukturprägende Anbieter im Lebensmittelbereich sind im näheren regionalen Umfeld vorhanden:

Tabelle 7: Strukturprägende Anbieter im regionalen Umfeld (Auswahl)

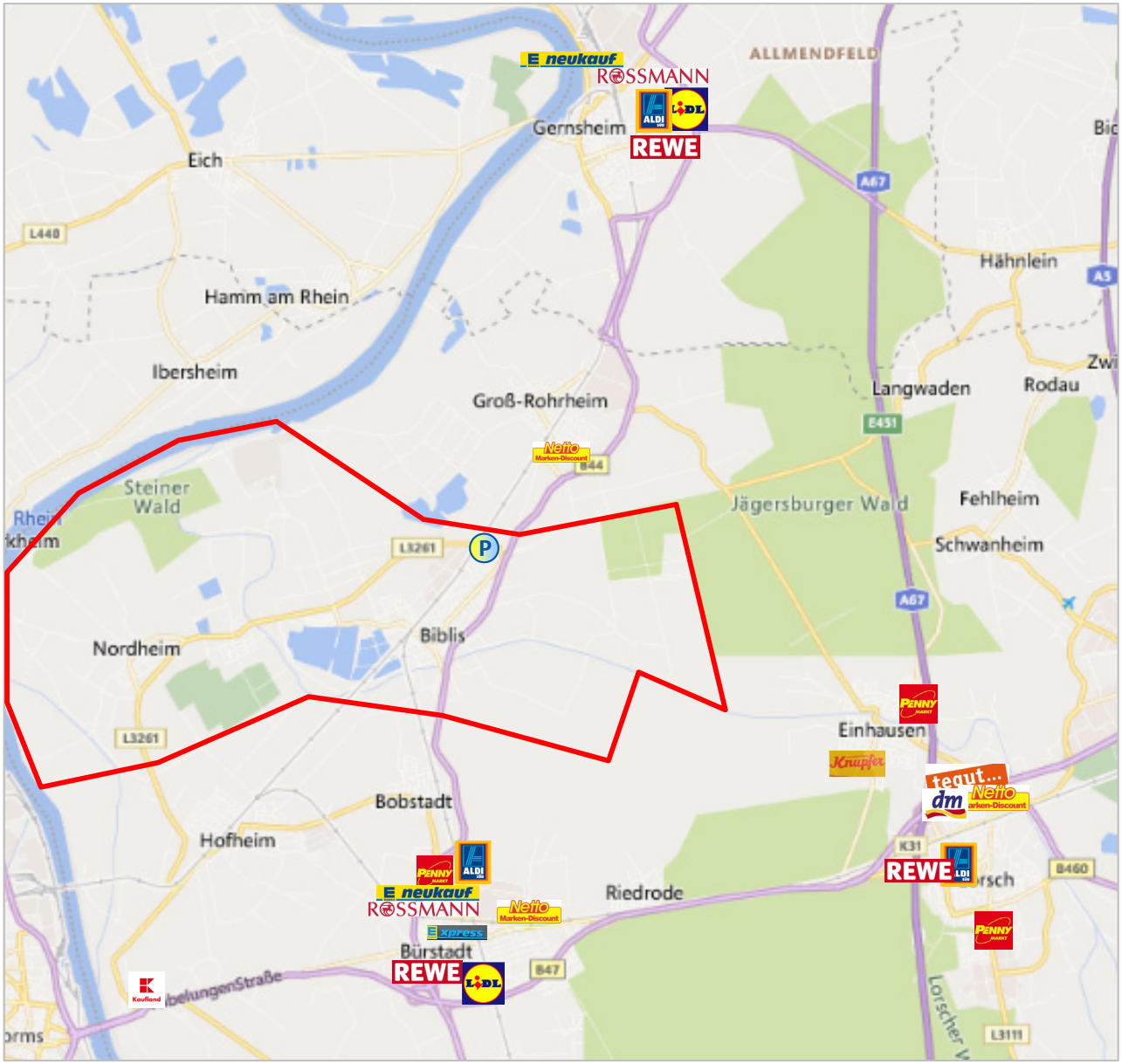
Ort	Anbieter	Adresse	Verkaufsfläche in m²	Betriebstyp*	Lagezusammenhang
Bürstadt	Netto	Forsthausstraße	780	DISC	Gewerbegebietslage
	Penny	Mainstraße	800	DISC	Gewerbegebietslage
	Aldi		950	DISC	Gewerbegebietslage
	Edeka		2.240	SM	Gewerbegebietslage
	REWE	Die Lächner	2.000	SM	Gewerbegebietslage
	Lidl	Weidenweg	1.000	DISC	Gewerbegebietslage
	Edeka Xpress	Wilhelminenstraße	540	SM	Stadtmitte
Groß-Rohrheim	Netto	Die Neuwiese	900	DISC	Wohngebietsrandlage
Gernsheim	Aldi	Bensheimer Straße	1.300	DISC	integrierte Lage
	Lidl		1.200	DISC	integrierte Lage
	REWE		1.300	SM	integrierte Lage
	EDEKA	Pfungstädter Straße	1.600	SM	Gewerbegebietslage
Einhausen	Knupfer	Waldstraße	1.200	SM	Ortsmitte
	Penny	Rudolf-Diesel-Straße	660	DISC	Gewerbegebietslage
Lorsch	tegut	Marie-Curie-Straße	2.300	SM	Gewerbegebietslage
	Netto		800	DISC	Gewerbegebietslage
	REWE	Nibelungenstraße	1.600	SM	Gewerbegebietslage
	Aldi	In der Dieterswiese	1.000	DISC	Gewerbegebietslage
	Penny	Hirschstraße	900	DISC	Wohngebietslage

* SM = Supermarkt, DISC = Discounter, SBW = SB-Warenhaus

GMA-Erhebung 2019 / Überarbeitung Juli 2020

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die regionalen Wettbewerbsstrukturen die Möglichkeiten zur Erschließung eines überörtlichen Einzugsgebietes in Biblis deutlich begrenzen. So sind im Umland nahezu flächendeckend überwiegend zeitgemäße Versorgungsstrukturen im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarensegment vorhanden. Insofern übernimmt die Gemeinde Biblis in erster Linie eine auf das eigene Gemeindegebiet bezogene Versorgungsfunktion.

Karte 4: **Angebotsstrukturen im Umland** (Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab ca. 300 m² VK)



Legende

- Gemeindegebiet Biblis
- (P) Biblis-Nord

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2020

V. Entwicklungspotenziale

Zur Bewertung der Angebotssituation in Biblis ist zum einen eine **quantitative Bewertung** vorhandener Angebotsstrukturen durchzuführen. Hierfür wird in einem ersten Schritt die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner als Vergleichswert für eine Bewertung herangezogen und die Daten der Gemeinde Biblis mit dem bundesdeutschen Durchschnittswert verglichen. Ergänzt wird dieser Vergleich durch die Ermittlung der Zentralität des Einzelhandels in Biblis.

Neben einer quantitativen Bewertung ist ebenfalls zu prüfen, inwiefern in **qualitativer Hinsicht** die vor Ort vorhandenen Angebotsstrukturen für eine zukunftsfähige Sicherung der Nahversorgung ausreichen oder ob hier ggf. Defizite bestehen. Hierfür wird auf die Detailanalyse der strukturprägenden Anbieter im vorangegangen Kapitel zurückgegriffen, um Rückschlüsse auf deren Zukunftsfähigkeit zu ziehen.

In einem dritten Schritt sind die **Entwicklungspotenziale konzeptionell zu fassen und konkrete Empfehlungen** für eine Weiterentwicklung oder auch Sicherung der Strukturen abzuleiten.

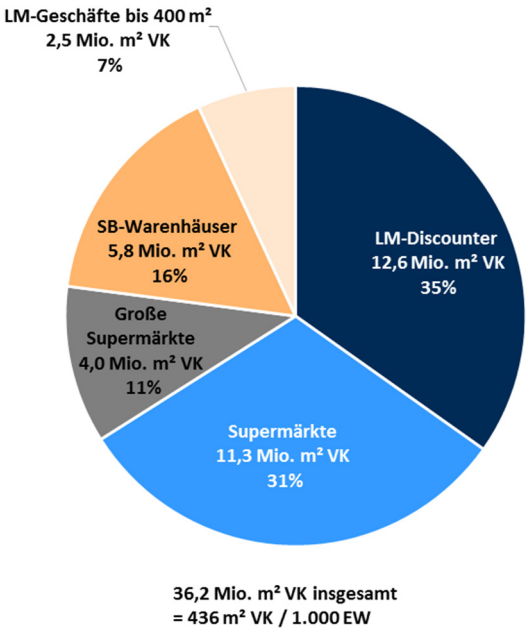
1. Verkaufsflächenausstattung

Zur Bewertung der Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstrukturen untereinander vergleichbar und können auch mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden.

Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuropäischenHandelsInstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Hofläden) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst.

Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 436 m² VK / 1.000 EW festhalten.

Abbildung 2: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Deutschland



Basis: ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; Verkaufsfläche inkl. Nonfood-Verkaufsfläche

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019 S. 80; Einwohnerzahlen: 31.12.2018 Statistisches Bundesamt

Überträgt man die vom EHI angewandte Methodik auf die Situation in Biblis, zeigt sich bei einer vergleichenden Betrachtung folgendes Bild:

Tabelle 8: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich im Untersuchungsraum

	Verkaufsfläche in m² (nur Hauptanbieter)	Einwohner	Verkaufsfläche in m² / 1.000 EW	Einordnung im Vergleich zum Durchschnittswert
Biblis	3.850	9.100	424	Ø
Bürstadt	8.310	16.570	502	++
Lorsch	6.600	13.900	476	+
BRD	**36.200.000**	**83.019.200**	**436**	**Ø**

Quelle: GMA-Berechnungen 2019

Bei einer Bewertung der Angebotssituation lässt sich festhalten, dass in Biblis mit ca. **424 m² VK / 1.000 EW** eine nur leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich vorliegt. Rein rechnerisch sind flächenseitig damit nur noch eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Diese sollten für die Modernisierung bestehender Strukturen verwendet werden. Neuansiedlungen lassen sich hingegen nicht begründen.

2. Zentralität

Als weitere Orientierung für das Entwicklungspotenzial in Biblis kann die **Zentralitätskennziffer** herangezogen werden. Zur Berechnung der Zentralität erfolgt eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufkraftabfluss an.

Für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt die Zentralitätskennziffer

ca. 18,6 Mio. €	:	ca. 20,6 Mio. €	=	ca. 91 %.
(Umsatz in Biblis)		(Kaufkraft der Wohnbevölkerung von Biblis)		(Zentralität)

In der Gemeinde Biblis ist derzeit eine **Zentralität** von ca. 91 % für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel festzuhalten. Die Zentralitätskennziffer verdeutlicht, dass die lokale Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich nahezu vollumfänglich im Gebiet gebunden werden kann (rechnerischer Wert).

Die tatsächliche **Kaufkraftbindung** der Wohnbevölkerung wird auf einem niedrigeren Niveau liegen, da in der summarischen Umsatzleistung von 18,6 Mio. € auch Umsätze enthalten sind, die durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Biblis (wie z. B. Groß-Rohrheim oder Zufallskunden von der B 44) generiert werden.

Die Analyse der quantitativen Ausstattung in der Gemeinde Biblis im Lebensmittelbereich nach unterschiedlichen Methoden zeigt übereinstimmend, dass rechnerisch im Lebensmittelbreich nur noch geringe Entwicklungspotenziale vorhanden sind. Der Fokus ist auf die Sicherung und Modernisierung des Bestandes zu legen. Neue Standorte sind nicht zu empfehlen.

Deutlich größer ist der Kaufkraftabfluss im **Drogeriewarenbereich.** Die Versorgung mit Drogeriewaren im Gemeindegebiet übernehmen ausschnittsweise die Lebensmittelmärkte. Dennoch fehlt das qualifizierte Angebot eines Drogeriemarktes.[13]

Mit insgesamt zwei Apotheken liegt ein ausreichendes Angebot im **Gesundheitsbereich** vor. Im Durchschnitt versorgt eine Apotheke etwa 4.200 Einwohner in Deutschland[14], rein rechnerisch liegt damit eine leicht unterdurchschnittliche, aber ausreichende Ausstattung vor. Insofern ist in Biblis auch mit Blick auf die Siedlungsstruktur nur bedingt mit einem Ausbau des Angebotes zu rechnen.

[13] Drogeriemärkte benötigen ca. 700 – 800 m² VK.
[14] Quelle: ABDA-Statistik 2018.

3. Qualitative Bewertung

Neben einer quantitativen Bewertung anhand von Kenndaten und dem verfügbaren Einwohner- und Kaufkraftpotenzial ist im Rahmen einer qualitativen Bewertung zu prüfen, inwieweit die in der Gemeinde Biblis vorhandenen Nutzungsstrukturen zukunftsfähig aufgestellt sind und welche Möglichkeiten für Angebotsergänzungen unter Berücksichtigung der vor Ort verfügbaren Potenziale denkbar sind. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen unter qualitativen Gesichtspunkten wie folgt zu bewerten:

- Die Gemeinde Biblis weist mit insgesamt zwei Lebensmitteldiscountern und zwei Supermärkten sowie ergänzenden Angeboten (Spezialanbieter, Lebensmittelhandwerk) einen guten Betriebstypenmix im Nahrungs- und Genussmittelsegment auf. Die Lebensmittelmärkte im Bibliser Gemeindegebiet sind hinsichtlich der aktuellen Markt- und Nachfrageerfordernisse grundsätzlich gut aufgestellt. Die Bibliser Discounter verfügen beide über Verkaufsflächen von ca. 800 m². Stellt man diese gängigen Flächengrößen bei Neubauten von Discountern von ca. 1.000 m² VK gegenüber, zeigt sich mittelfristig ein entsprechender Anpassungsbedarf.
- Mit Kombination aus REWE-Vollsortimenter und dem Discounter Penny liegt am Standort **Biblis-Nord** ein attraktives Nahversorgungsangebot vor. Qualitativ ist dieser Versorgungsstandort dennoch in die Jahre gekommen und weist bezogen auf Anordnung der Märkte, Parkierung, äußeres Erscheinungsbild etc. einen gewissen Handlungsbedarf auf. Ergänzend sind die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten (Handel, Gewerbe, Wohnen etc.) der Fläche des Möbelanbieters Möbel AS in die Bewertung der Handlungsoptionen einzustellen.
- In den **Ortsteilen** stellt sich die Versorgungssituation hingegen weniger gut dar. Hier sind keine größeren Lebensmittelmärkte[15] vorhanden. Zukünftig ist hier von einem vereinzelten Abschmelzen der kleinteiligen Versorgungsstrukturen auszugehen. Der Netto-Discounter an der Berliner Straße stellt insbesondere für den Ortsteil Wattenheim den nächstgelegenen Versorgungsstandort dar. Angesichts des geringen Bevölkerungspotenzials in Nordheim (ca. 1.700 EW) und Wattenheim (ca. 1.100 Einwohner) ist perspektivisch eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes allerdings auch nicht realistisch. Insofern sollte der Netto-Markt an der Berliner Straße gestärkt werden.

Neben dem Lebensmittelbereich sind ebenfalls die sonstigen Sortimente der Nahversorgung bei einer qualitativen Bewertung in den Blick zu nehmen:

- Im **Drogeriewarenbereich** ist kein Anbieter in Biblis ansässig, sodass die Nahversorgungsstrukturen in diesem Sortimentsbereich ausbaufähig sind.
- Im **Gesundheitsbereich** sind insgesamt zwei Apotheken (Neue Apotheke und Liebig Apotheke) vorhanden. Beide Apotheken befinden sich in der Ortsmitte und damit an

15 Der vorhandene Spezialitätenfachmarkt ist nicht als Nahversorger im klassischen Sinne zu bewerten.

einem planerisch wünschenswerten Standort im Sinne der Frequenzerzeugung und den Kopplungseffekten.

- Im **Bereich Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitungen / Zeitschriften** wird das Angebot im Wesentlichen durch die örtlichen Lebensmittelmärkte bzw. die Blumenhändler Holland Blumen und Eva's Blütenzauber abgedeckt. Entwicklungspotenziale werden hier kaum gesehen.

4. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

Zur Nahversorgungssituation in Biblis sind derzeit folgende wesentliche Punkte hervorzuheben:

Positive Standortfaktoren

+ positive nachfrageseitige Rahmenbedingungen: leichter Bevölkerungszuwachs wird erwartet; überdurchschnittliches Kaufkraftniveau (102,3)
+ gute überörtliche Erreichbarkeit, i. Allg. problemlose innerörtliche Verkehrsführung
+ breites Angebot im Lebensmittelbereich; insgesamt gute Ausstattung vorhanden
+ Lebensmittelvollsortimenter in der Ortsmitte
+ überwiegend zeitgemäßer Marktauftritt der größeren Lebensmittelmärkte
+ weitgehend ausdifferenzierter Branchenmix im Lebensmittelbereich
+ Ergänzendes Nahversorgungsnetz durch kleinteilige Angebote (u. a. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Spezialanbieter, Apotheken).

Negative Standortfaktoren

- siedlungsstrukturell abgesetzte Ortsteile erschweren eine gleichmäßige Verteilung der Nahversorger und „kurze Einkaufswege" für die Bevölkerung
- in den Ortsteilen ist derzeit kein leistungsfähiges Lebensmittel- und Drogeriewarenangebot gegeben; Marktaustritte kleinteiliger Anbieter sind in naher Zukunft zu erwarten
- kein Drogeriemarkt im Gemeindegebiet vorhanden
- starke Wettbewerbsstrukturen im regionalen Umfeld (v. a. Mittelzentren Bürstadt und Lorsch sowie Gernsheim).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass auch bei einer quantitativen und qualitativen Bewertung der Angebotssituation eine Ergänzung des Angebotes i. S. von Neuansiedlungen nicht erforderlich ist. Der Fokus sollte in Zukunft auf die Modernisierung und Anpassung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe an die Erfordernisse der demografischen Entwicklung sowie auf die Standortsicherung und punktuellen Modernisierung der bestehenden Anbieter gelegt werden.

Hinsichtlich der Betriebstypenstruktur ist das Bibliser Lebensmittelangebot mit je zwei Discountern und Vollsortimentern gut aufgestellt. Die einzelnen Betriebstypen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Sortimentstiefe, der Angebotsqualität und ihres Preisniveaus. Der Mix verschiedener Betriebstypen bestimmt aus Kundensicht die Angebotsattraktivität eines Standortes, er ist daher für eine ausgewogene Nahversorgung mitentscheidend.

Folgende wesentliche **sortimentsbezogene Empfehlungen** können für die zukünftige Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Biblis festgehalten werden:

- Im **Lebensmittelbereich** sind aktuell weitgehend zeitgemäße Versorgungsstrukturen vorhanden. Da der innerörtliche Anbieter Knupfer bereits in jüngerer Vergangenheit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen hat, ist das Angebot in der Ortsmitte gesichert. Der Versorgungsstandort Biblis-Nord dagegen verfügt zwar über nahezu zeitgemäße Flächengrößen, dennoch wäre eine Umstrukturierung des Gesamtstandortes (inkl. Möbel AS, Jawoll-Sonderpostenmarkt) wünschenswert. Hierbei wäre eine Flächenerweiterung der Lebensmittelmärkte von je ca. 10 % vorstellbar.

  Der Standort des Netto-Marktes, der die Versorgung westlich der Bahnlinie übernimmt, verfügt mit 800 m² VK zwar über eine für einen Nahversorger gängige Verkaufsfläche, dennoch ist aufgrund der zunehmenden Bevölkerung im Umfeld und den Verlagerungsabsichten des Marktes auf einen nahe gelegenen Standort eine gewisse Ausweitung der Fläche auf ca. 1.000 m² denkbar. In den **Ortsteilen** ist kein ausreichendes Potenzial für den wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb eines eigenen Lebensmittelmarktes vorhanden. Hier gilt es, dass bestehende kleinteilige Angebot zu erhalten, um so zumindest eine rudimentäre Grundversorgung in den Ortsteilen zu sichern.

- Im **Bereich Gesundheit, Körperpflege** ist die Versorgungssituation ohne Drogeriemarkt sowie mit zwei Apotheken als ausbaufähig zu bewerten. Ein zusätzlicher Entwicklungsbedarf ist im Drogeriemarktsegment gegeben. Drogeriefachmärkte benötigen heute ein Einzugsgebiet von ca. 10.000 Einwohner. Damit ist in Biblis Potenzial für einen Markt mit ca. 700 – 800 m² VK vorhanden. Ein Drogeriemarkt wäre an einem zentralen Standort in der Ortsmitte wünschenswert. Aufgrund der kompakten innerörtlichen Bebauung ist die erforderliche Grundstücksfläche jedoch nicht verfügbar. Folglich sollte über einen Standort im bereits etablierten Versorgungsschwerpunkt Biblis-Nord nachgedacht werden, um Kunden- und Verkehrsströme zu bündeln.

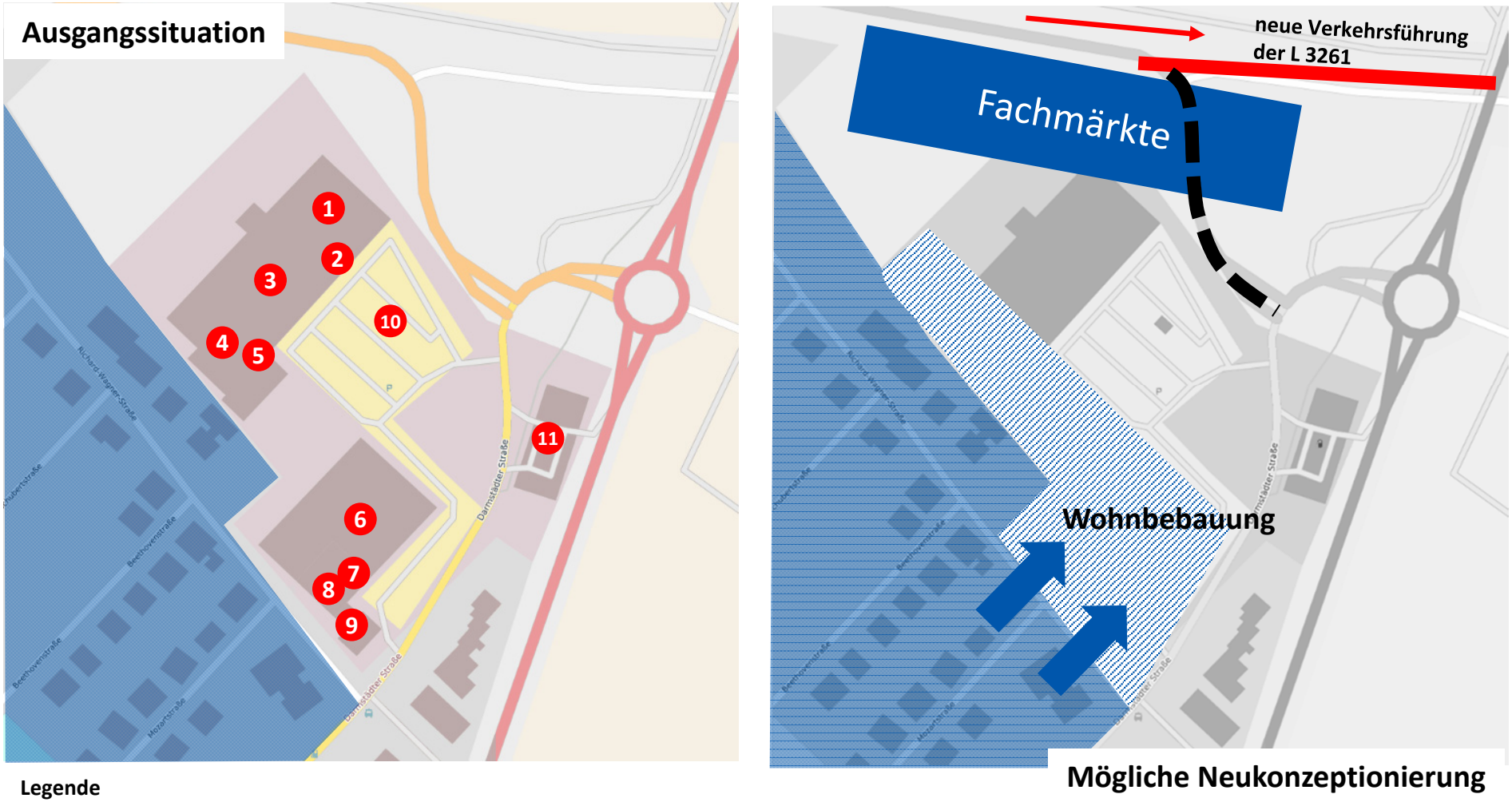
Angesichts des in die Jahre gekommenen Erscheinungsbildes des Gesamtstandortes Biblis-Nord, gepaart mit dem möglichen zukünftigen Wegfall des Möbelmarktes Möbel AS und damit eines potenziellen Rückbaus des Gebäudes, ergeben sich Perspektiven für eine Neuordnung des gesamten Areals.

Aktuell stellt sich die Situation folgendermaßen dar (vgl. folgende Karte 5): Die Lebensmittelmärkte sowie die Anbieter Marsch Schlafkultur und Kissel Farbenfachmarkt bilden zusammen einen Gebäudekomplex, der im Südosten von einer Lagerhalle flankiert wird, in der sich aktuell der Jawoll-Sonderpostenmarkt befindet. Ein Teil des gemeinsamen Parkplatzes wird durch einen Imbiss belegt. Weiter südöstlich befindet sich im Anschluss an eine Freifläche das Gebäude des Möbelmarktes AS, welches an seiner südöstlichen Seite über weitere Anbieter wie Fahrradspezialist Burk mit ca. 400 m² VK, Reisebüro, Lotto-Toto sowie Marsch Küchenforum und Wohnkultur.

Bei einer vollständigen Neuordnung ist folgende Umstrukturierung denkbar:

- Wegfall von Möbel AS
- Veränderung der Kreisverkehr-Situation (Darmstädter Straße / L 3261 / B 44)
- Fortsetzung der Wohnbebauung
- Hierzu wäre denkbar, die Fachmärkte in Form eines Lärmschutzriegels nördlich an die Umgehungsstraße L 3261 zu verlegen. Der gemeinsame Parkplatz könnte dem Komplex südlich vorgelagert werden.
- Ausgehend von den Branchenempfehlungen würde sich für den Nahversorgungsstandort Biblis-Nord eine Fachmarktkombination von Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt anbieten.
- Im Bereich des heute bestehenden Möbelmarktes und darüber hinaus wäre eine Fortführung der bestehenden Wohnbebauung südlich bzw. an der Richard-Wagner-Straße denkbar.

Karte 5: Versorgungsstandort Biblis Nord – Ausgangssituation und mögliche Neukonzeptionierung



Legende

1 =	Penny	6 =	Möbel AS
2 =	Marsch Schlafkultur	7 =	Fahrrad-Spezialist
3 =	REWE (inkl. Bäckerei)	8 =	Reisebüro / Lotto-Toto
4 =	Kissel Farben-Fachmarkt	9 =	Marsch Küchenforum und Wohnkultur
5 =	Jawoll Sonderpostenmarkt	10 =	Imbiss
		11 =	Tankstelle

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2020

VI. Abschätzung möglicher Auswirkungen der Neustrukturierung des Versorgungsstandorts „Biblis-Nord“

Ausgehend von dem Entwicklungspotenzial bzw. dem Handlungsbedarf, welcher für den Hauptversorgungsstandort Biblis-Nord festgehalten wurde, soll in diesem Kapitel eine Abschätzung der möglichen Auswirkungen einer Neustrukturierung des Standortbereiches vorgenommen werden. Dabei stehen Aspekte wie Umsatzprognose, Marktbedeutung und Kaufkraftbewegungen sowie die wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen im Fokus. Ergänzend wird eine Einordnung des Vorhabens bzw. der ermittelten Effekte in die Regionalplanung Südhessen vorgenommen.

1. Ausgangsbedingungen

Wie bereits festgehalten bewegen sich die Verkaufsflächen von Penny (ca. 800 m² VK) und REWE (ca. 1.500 m² VK) auf einem akzeptablen Niveau. Grundsätzlich wäre es denkbar beiden Märkten im Rahmen eines Neubaus ein gewisses Erweiterungspotenzial von ca. 5 – 10 % der VK zuzugestehen. Für die Abschätzung möglicher Auswirkungen dieser Entwicklung sind somit folgende Verkaufsflächen als Basis anzunehmen:

- REWE Vollsortimenter: ca. 1.600 m²
- Penny Discounter: ca. 900 m²

Nimmt man eine ebenfalls Erweiterungsmöglichkeit für den Netto-Markt (+ 200 m²) an der Berliner Straße als gegeben an, dann würde die Verkaufsflächenausstattung auf ca. 468 m² VK / 1.000 EW steigen und damit nur leicht oberhalb des bundesdeutschen Referenzwertes (ca. 436 m² VK / 1.000 EW) liegen, aber immer noch deutlich unter den Werten von Lorsch und Bürstadt. Auch würde hier eine Kompensation durch den zu erwartenden Bevölkerungs- und damit Kaufkraftzuwachs im Umfeld stattfinden. Insgesamt ergäbe sich lediglich ein Zuwachs von 400 m² im Lebensmittelbereich.[16]

Ergänzend zu einer Modernisierung der Lebensmittelmärkte kann, abgeleitet aus der Bestandssituation im Drogeriewarensegment, die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit ca. 700 – 800 m² VK in die Planungen einbezogen werden.

16 Sollte im Zuge der Umstrukturierung der Sonderpostenmarkt Jawoll entfallen, ergäbe sich sogar eine ausgeglichene Flächenbilanz. Der Jawoll-Markt führt in seinem gemischten Sortiment derzeit anteilig ca. 400 m² Lebensmittel.

2. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Drogeriemarktes

Die Umsatzleistung des Drogeriemarktes als einziger neuer Betriebstyp am Standort Biblis-Nord wird anhand des **Marktanteilkonzepts** berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (= Kaufkraft) gegenüber.[17] Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen das Vorhaben für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich später die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen Wirkungen analysiert.

Für den **Drogeriefachmarkt**, der als eine sinnvolle Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Bestandes in Biblis insgesamt und für den Nahversorgungsstandort Nord gewertet werden kann, kann trotz der Wettbewerbssituation im Umland[18] für die Gemeinde Biblis ein hoher Marktanteil angesetzt werden, da bisher ein solcher Betriebstyp in Biblis fehlt. Hinzukommen Streuumsätzen aufgrund der Nähe zur Groß-Rohrheim und der B 44.

Insgesamt errechnet sich für den Drogeriemarkt eine **Umsatzerwartung von ca. 2,9 Mio. €**. Hiervon entfallen ca. 2,1 Mio. € auf das Drogeriewaren-Kernsortiment, ca. 0,2 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,6 Mio. € auf übrige Randsortimente.

Tabelle 9: Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarkts in Biblis

Zonen	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. €	Marktanteil Drogerie-waren	Umsatz Drogeriewaren in Mio. €	Umsatz Randsortim.* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €
Biblis	4,1	40 %	1,6	0,6	2,2
Streuumsätze**			0,5	0,2	0,7
Insgesamt			**2,1**	**0,8**	**2,9**

* Der Umsatzanteil an Randsortimenten ist bei diesem Anbietertyp auf ca. 25 % zu veranschlagen.
** Umsatzanteil hier ca. 20 – 25 %

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Rund 75 – 80 % der Umsatzerwartung wird mit Kunden aus der Standortkommune Biblis erzielt. Aus anderen Orten fließen ca. 20 – 25 % der Umsätze zu. Dies bestätigt ebenfalls den Nahversorgungscharakter des Vorhabens.

17 In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

18 Rossmann in Bürstadt-Nord und Gernsheim, dm in Lorsch

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen sowie deren städtebauliche Einordnung

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells[19] basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden.

Als wichtigste Berechnungsfaktoren sind zu nennen:

- die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten (Angebotsorte von Lebensmittelmärkten und Wohnorten der Verbraucher) und der Erreichbarkeit der Angebotsorte ergibt.

Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen werden im Sinne einer „Worst Case"-Analyse auch die Erweiterungen der Lebensmittelmärkte eingerechnet. Damit können die maximal möglichen Auswirkungen ermittelt werden. Reduzieren würden sich diese Auswirkungen, wenn im Zuge der Umstrukturierung der Jawoll-Markt wieder entfallen würde. Weiter reduzieren würden sich die Auswirkungen außerdem, wenn im Zuge der Wohnbauentwicklung ein Nachfragewachstum (Einwohnerzuwachs) reduziert werden könnte.

Tabelle 10: Umsatzerwartung differenziert nach Sortimenten in Mio. €

		Lebensmittel	Drogeriewaren	Nonfood-Sortimente	Umsatz insgesamt
Penny	Bestand	3,1	0,4	0,2	**3,7**
	Nach Mod.	3,4	0,4	0,2	**4,0**
REWE	Bestand	4,8	0,6	0,3	**5,7**
	Nach Mod.	5,1	0,6	0,3	**6,0**
Drogeriemarkt neu		0,2	2,2	0,5	**2,9**
Zusätzlicher Umsatz insgesamt		**+ 0,8**	**+ 2,2**	**+ 0,5**	**+ 3,5**

Quelle: GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die folgende Tabelle 11 fasst die zu erwartenden **Umsatzumlenkungen** durch das Gesamtvorhaben im Untersuchungsraum zusammen.

[19] Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

Tabelle 11: Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch die Umstrukturierungen am Standort Biblis-Nord (Neubau REWE und Penny, Neuansiedlung Drogeriemarkt)

Betroffene Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten anderer Anbieter in Mio. €*	Bestandsumsatz anderer Anbieter in Mio. €	Ø Umverteilungsquote
Biblis	0,5 – 0,6	11 – 12	4 – 5 %
• *davon Ortsmitte Biblis*	*0,2*	*4,1 – 4,2*	*4 – 5 %*
• *davon Biblis West*	*0,1 – 0,2*	*3,1 – 3,2*	*3 – 4 %*
• *davon weitere Standorte (inkl. Überschneidungen in Biblis-Nord)*	*0,2 – 0,3*	*4,4 – 4,5*	*5 – 6 %*
Groß-Rohrheim	<0,1	4,3 – 4,4	1 – 2 %
Bürstadt	1,2	39 – 40	3 – 4 %
Weitere Nachbarkommunen wie Einhausen, Gernsheim, Lorsch, Rosengarten	1,1 – 1,2	n.n.	n.n.

* Lebensmittel- und Drogeriewarensegment

GMA-Berechnungen 2019

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum werden folgende **Auswirkungen** durch die Umstrukturierung des Standortes Biblis-Nord zu erwarten sein:

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen, werden in erster Linie zu Umsatzrückgängen bei den größeren Lebensmittel- und Drogeriemärkten im Umland führen. Hiervon werden insbesondere die Anbieter im südlich angrenzenden Bürstadt betroffen sein. In Biblis selbst und in Groß-Rohrheim dagegen nur in abgeschwächter Form. Die übrigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Getränkeanbieter sowie sonstige Spezialanbieter) werden nur in untergeordneter Form vom Vorhaben betroffen, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen. Im Drogeriewarensegment sind die Systemwettbewerber in Bürstadt, Gernsheim und Lorsch betroffen, teilweise auch die Lebensmittelmärkte in Biblis und im Umland, da diese Drogeriewaren als Randsortiment führen.

- In **Biblis** werden im Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von insgesamt ca. 0,5 – 0,6 Mio. € ausgelöst. Im Verhältnis zur derzeitigen Umsatzleistung bedeutet dies eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 5 – 6 %, wobei dieser Wert noch räumlich eingeordnet werden muss.

  In der Ortsmitte von Biblis, die durch den Lebensmittelmarkt Knupfer und die zwei Apothekenstandorte geprägt ist, werden sich die Umsatzumverteilungen in einer Grö-

ßenordnung von max. 4 – 5 % und somit in einem wettbewerbsüblichen Rahmen bewegen. Angesichts der geringen Umsatzumverteilungseffekte sowie der guten Leistungsfähigkeit des Standortes Knupfer ist keine Gefährdung dieser strukturprägenden Betriebe zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen werden damit keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur bewirken.

Gegenüber dem weiteren Nahversorgungsstandort im Westen von Biblis (Netto) werden Auswirkungen von ca. 3 – 4 % erwartet. Diese werden die geplante Neuaufstellung des Netto-Marktes nicht einschränken bzw. nicht zu einem Marktaustritt und damit der Gefährdung der Nahversorgung für die Ortsteile und in den Wohngebieten westlich der Bahnlinie führen. Aufgrund

- der bestehenden Versorgungsfunktion für den Westen von Biblis und insbesondere für die Ortsteile Wattenheim und Nordheim,
- der wachsenden Bevölkerung im Standortumfeld sowie
- der vorgesehenen Modernisierung des Marktes durch einen Neubau (inkl. geringfügiger Erweiterung)

ist durch die Entwicklung in Biblis-Nord nicht von einer Schädigung der Nahversorgungsstruktur i.S. eines Marktaustritts von Netto auszugehen.

Städtebauliche Auswirkungen oder eine Schädigung der Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Biblis können ausgeschlossen werden.

- Für die **Nachbargemeinde Groß-Rohrheim** sind Auswirkungen von < 0,1 Mio. € bzw. ca. 1 – 2 % zu erwarten, die erwartungsgemäß den Netto-Lebensmittelmarkt als einzigen Versorgungsstandort betreffen werden. Von der Ansiedlung eines Drogeriemarktes profitieren aber auch die Einwohner von Groß-Rohrheim, was zu einer Reduzierung der Einkaufsfahrten nach Bürstadt oder Gernsheim beiträgt. Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in Groß-Rohrheim ist daher auszuschließen.

- Gegenüber den **Wettbewerbsstandorten im Umland** (v. a. Bürstadt, Gernsheim, Lorsch, Rosengarten) werden Umsatzumverteilungen in einer Gesamtgrößenordnung von insgesamt ca. 2,3 – 2,4 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren ausgelöst. Die Auswirkungen verteilen sich auf verschiedene Einzelstandorte und Anbieter, sodass sie im Einzelfall nur noch in sehr geringer Höhe eintreten (Umsatzumverteilung max. 2 – 3 %). Die betroffenen Drogeriemärkte und Lebensmittelanbieter liegen ganz überwiegend an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Eine nachhaltige Schädigung von Nahversorgungsstrukturen und zentralen Versorgungsbereichen in den umliegenden Kommunen kann ausgeschlossen werden.

4. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Biblis ist als Kleinzentrum ohne überörtliche Versorgungsfunktion eingestuft. Demnach ist großflächiger Einzelhandel nur als Ausnahme für die Sicherung der örtlichen Grundversorgung zulässig, sofern der Standort städtebaulich integriert liegt und der Lebensmitteldiscounter max. 1.200 m² VK und der Lebensmittel-Vollversorger max. 2.000 m² VK aufweist. In diesem Fall gilt das Vorhaben als „verbrauchernahe örtliche Grundversorgung" und eben nicht als regional bedeutsames großflächiges Einzelhandelsvorhaben, welches wesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten ließe. Die sonstigen Verträglichkeitsanforderungen müssen aber erfüllt sein (vgl. Z3.4.3-2 Regionalplan Südhessen).

Mit Blick auf die Prüfkriterien des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans sind folgende Aspekte bei der Beurteilung des Vorhabens „Modernisierung Penny / REWE sowie Ergänzung mit einem Drogeriemarkt" in Biblis wesentlich:

- **Beeinträchtigungsverbot**:

  Durch die vorangegangene Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von einer Neuordnung des Standortes Biblis-Nord keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und in anderen Kommunen ausgehen und dass die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht beeinträchtigt wird, sofern es sich lediglich um eine Modernisierung der bestehenden Märkte von REWE und Penny handelt und nur ein Drogeriemarkt als Neuansiedlung realisiert wird. Im Höchstfall wird eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 4 – 5 % erreicht. Diese könnten weiter reduziert werden, wenn im Zuge der Umstrukturierung der Jawoll-Markt entfallen würde und stattdessen im südlichen Standortbereich das angrenzende Wohngebiet erweiterte werden würde. In den umliegenden Stäten und Gemeinden bewegt sich die Umsatzumverteilungsquoten dagegen maximal bei ca. 3 %. Hieraus sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die örtlichen Versorgungsstrukturen oder auf strukturprägende Anbieter zu schlussfolgern.

  Hierzu trägt wesentlich bei, dass es sich bei den „Planungen" in Biblis um Anbieter des Grundbedarfs handeln würde. Bei dem Vorschlag handelt sich um eine Modernisierung / Erweiterung der bereits bestehenden Lebensmittelmärkte REWE / Penny um je ca. 100 m² VK der und eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes unterhalb der Großflächigkeit (ca. 700 – 800 m² VK). Im Umland sind in allen Orten leistungsstarke Lebensmittel- und Fachmärkte etabliert. Regional bedeutsame Auswirkungen wird das Vorhaben daher nicht entwickeln.

  Da sich die Auswirkungen im Umland auf eine Vielzahl von leistungsstarken Anbietern verteilen und keine übermäßigen Kaufkraftumlenkungen aus benachbarten zentralen Orten

nach Biblis induziert werden, wird das Vorhaben in den umliegenden zentralen Orten keine Gefährdungen von örtlichen Betrieben, die für die Nahversorgung wesentlich sind, auslösen. Da zudem die meisten Wettbewerber außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansässig sind, können wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstrukturen und auf städtebaulich besonders geschützte Bereiche ausgeschlossen werden.

- **Integrationsgebot**:

  Der Standort Biblis-Nord weist eine enge räumliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf. Das Areal wird aktuell südlich von Wohnbebauung begrenzt und könnte perspektivisch auch an der Westseite von Wohngebäuden flankiert werden. Der Standort ist durch Fußwege aus den umliegenden Wohngebieten gut erreichbar. Auch mit seiner guten Erreichbarkeit per Fahrrad aus den Bibliser Wohngebieten kann das Vorhaben zur Vermeidung von Pkw-Verkehr beitragen. Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts mit dem ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung gewährleistet. Die Umstrukturierung und Eingliederung eines Drogeriefachmarktes würde zur Vermeidung und Bündelung von Verkehren bei (i.S. Fahrten zu den Drogeriestandorten im Umland) beitragen.

- **Zentralitätsgebot**:

  Derzeit stammen etwa mind. 75 % der zu erwartenden Umsatzleistung der Märkte von Bewohnern der Standortkommune Biblis. Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet somit den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nur unwesentlich. Somit kann das Vorhaben als „verbrauchernahe örtliche Grundversorgung“ eingestuft werden.

  Ursächlich hierfür ist v. a. das vorgeschlagene Konzept als Nahversorger für Biblis. Die Gemeinde Biblis weist zwar mit dem Standort Biblis-Nord einen räumlich konzentrierten Einzelhandelsbestand auf, ist aber aufgrund der Konkurrenzsituation als Einzelhandelsstandort nur von geringer überörtlicher Bedeutung. Eine gewisse Überörtlichkeit wird ausschließlich durch den Vollsortimenter und den geplanten Drogeriemarkt gegenüber der Nachbargemeinde Groß-Rohrheim erzeugt. Hier sollte eine interkommunale Abstimmung erfolgen.

VII. Zusammenfassung

Bewertung der Nahversorgungssituation in Biblis	
Bestandsdaten	▪ 24 Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ▪ rd. 5.500 m² VK ▪ ca. 20 – 21 Mio. € Umsatzleistung ▪ Knupfer-Markt in der Ortsmitte, REWE/ Penny im Bibliser Norden und Netto westlich der Bahnlinie als strukturprägende Lebensmittelanbieter in der Gesamtgemeinde, ergänzt durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Hofläden und Getränkemarkt; ▪ Drogeriewarenbereich wird durch Lebensmittelmärkte nur teilweise angeboten, zwei Apothekenstandorte in der Ortsmitte
Quantitative Bewertung	▪ leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich: rd. 424 m² VK / 1.000 EW ▪ gute Zentralität: rd. 91 % im Nahrungs- und Genussmittelbereich; ausbaufähig im Drogeriewarensegment
Qualitative Bewertung	▪ grundsätzlich gute Ausstattung in Biblis mit zwei Discounter- und zwei Vollsortimentsstandorten; positiv: Besatz in der Ortsmitte mit modernisiertem Vollsortimenter Knupfer ▪ Standort Biblis-Nord weist in die Jahre gekommenes Erscheinungsbild auf; ggf. Wegfall des Möbelmarktes Möbel AS; Lebensmittelmärkte grundsätzlich mit guter Verkaufsflächengröße, aber modernisierungsbedürftig ▪ kleinteilige Anbieter im Ortszentrum vorhanden ▪ kaum Nahversorgung in den Ortsteilen Nordheim und Wattenheim; Netto-Markt an der Berliner Straße als nächst gelegener Versorgungsstandort wichtig ▪ Angebot im Drogeriewarenbereich nur durch Lebensmittelmärkte ▪ Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Kommunen bei Drogeriewaren
Entwicklungspotenzial im Lebensmittel- und Drogeriewarensegment	▪ Fokus auf Bestandsicherung und Stärkung der Zukunftsfähigkeit der bestehenden Märkte ▪ Umstrukturierung des Standortes „Biblis-Nord“, auch vor dem Hintergrund der Änderung der Verkehrsführung der L 3261 ▪ nur geringes Entwicklungspotenzial im Lebensmittelsegment, das zur Modernisierung der bestehenden Strukturen genutzt werden sollte ▪ Ergänzung des Nahversorgungsstandortes Biblis-Nord durch einen Drogeriemarktes mit ca. 700 – 800 m²

Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umstrukturierung des Standortes Biblis-Nord

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	▪ Umstrukturierung Einzelhandelsstandort Biblis-Nord ▪ stärkere Ausrichtung auf die Nahversorgung ▪ bei Wegfall des Möbelmarktes (Möbel AS): Rückbau und Überbauung mit Wohnbebauung ▪ Räumliche Neuordnung des Bereiches: Errichtung eines Fachmarkt-„Riegels“ im Norden des Areals, der auch als Lärmschutz dienen könnte

Auswirkungen

- **Biblis:** Durch die vorangegangene Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von einer Neuordnung des Standortes Biblis-Nord keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Kommunen ausgehen und dass die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht beeinträchtigt wird, sofern es sich lediglich um eine Modernisierung der bestehenden Märkte von REWE und Penny handelt und nur ein Drogeriemarkt als Neuansiedlung realisiert wird. Im Höchstfall (Biblis) wird eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 4 – 5 % erreicht. Diese könnten weiter reduziert werden, wenn im Zuge der Umstrukturierung der Jawoll-Markt entfallen würde und stattdessen im südlichen Standortbereich das angrenzende Wohngebiet erweitert würde. In den umliegenden Städten und Gemeinden bewegt sich die Umsatzumverteilungsquoten dagegen bei maximal ca. 3 %. Hieraus sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die örtlichen Versorgungsstrukturen oder auf strukturprägende Anbieter zu schlussfolgern.

  Hierzu trägt wesentlich bei, dass es sich bei den „Planungen“ in Biblis um Anbieter des Grundbedarfs handeln würde. Bei dem Vorschlag handelt sich um eine Modernisierung / Erweiterung der bereits bestehenden Lebensmittelmärkte REWE / Penny um je ca. 100 m² und um eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes unterhalb der Großflächigkeit (ca. 700 – 800 m² VK). Im Umland sind in allen Orten leistungsstarke Lebensmittel- und Fachmärkte etabliert. Regional bedeutsame Auswirkungen wird die „Planung“ daher nicht entwickeln.

- **Umland:** Die Umsatzumlenkungen gehen überwiegend zu Lasten von in Bürstadt und Gernsheim ansässigen Wettbewerbern. Gegenüber den dort etablierten Märkten resultieren Umverteilungswirkungen i. H. von max. 3 %. In der Nachbargemeinde Groß-Rohrheim werden die Auswirkungen bei ca. 1 – 2 % und damit auf einem verträglichen Niveau liegen. Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen im Umland ist nicht zu erwarten.

- Stärkere Ausrichtung des Standortes Biblis auf die Nahversorgung (Discounter, Vollsortimenter und Drogeriemarkt) führt zu einer Bündelung von Verkehrsströmen und einer Vermeidung von Fahrten zu den Drogeriefachmärkten im Umland.

GMA-Zusammenstellung 2019 / Überarbeitung Juli 2020

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Facetten der Nahversorgung	9
Abbildung 2:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Deutschland	26

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Biblis und zentralörtliche Struktur im Raum	13
Karte 2:	Siedlungs- und Versorgungsstruktur in Biblis	16
Karte 3:	Einzelhandelsstruktur in der Bibliser Ortsmitte	21
Karte 4:	Angebotsstrukturen im Umland (Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab ca. 300 m² VK)	24
Karte 5:	Versorgungsstandort Biblis Nord – Ausgangssituation und mögliche Neukonzeptionierung	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verwendete Branchensystematik	7
Tabelle 2:	Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten	10
Tabelle 3:	Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	11
Tabelle 4:	Einwohnerentwicklung Biblis im regionalen Vergleich	14
Tabelle 5:	Kaufkraftpotenziale in der Gemeinde Biblis	18
Tabelle 6:	Nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen in Biblis	19
Tabelle 7:	Strukturprägende Anbieter im regionalen Umfeld (Auswahl)	23
Tabelle 8:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich im Untersuchungsraum	26
Tabelle 9:	Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarkts in Biblis	34
Tabelle 10:	Umsatzerwartung differenziert nach Sortimenten in Mio. €	35
Tabelle 11:	Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch die Umstrukturierungen am Standort Biblis-Nord (Neubau REWE und Penny, Neuansiedlung Drogeriemarkt)	36