

Verbandsgemeinde Göllheim

Donnersbergkreis

Einzelhandelskonzept

gemäß LEP IV Ziele 58 und 59

Bearbeitet von Dr. Angelika Brendel

Brendel Standort Consult
Am Steinern Kreuz 28
64297 Darmstadt
Tel. 06151-9518788
E-Mail: AngelikaBrendel@t-online.de

Stand 23. Mai 2016

Gliederung:

Tabellenverzeichnis:	3
Abbildungsverzeichnis:	3
Abkürzungen:	3
1. Einführung	5
1.1. Aufgabenstellung.....	5
1.2. Planungsrechtliche Steuerungsinstrumente	6
1.2.1. Bundesrecht: Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung.....	6
1.2.2. Landesrecht Rheinland-Pfalz: LEP IV, Regionalplan	7
1.3. Entwicklungstrends im Einzelhandel.....	9
2. Standort Verbandsgemeinde Göllheim	11
2.1. Lage, räumliche Struktur.....	11
2.2. Bevölkerung.....	11
2.3. Wirtschaft und Verkehr.....	13
3. Struktur des Einzelhandels	14
3.1. Räumliche Struktur	14
3.1.1. Göllheim.....	14
3.1.2. Albisheim.....	17
3.1.3. Zellertal.....	17
3.1.4. Einzelhandel in den anderen Ortsgemeinden	18
3.2. Branchen, Verkaufsflächen, Umsatz	18
3.3. Nachfragepotenzial.....	22
3.3.1. Einzugsgebiete	22
3.3.2. Kaufkraft	23
3.4. Zusammenfassung Einzelhandelsbestand	26
4. Einzelhandelskonzept	28
4.1. Vorbemerkungen	28
4.2. Zentrensystem	28
4.2.1. Zentrale Versorgungsbereiche	28
4.2.2. Ergänzungsstandorte	30
4.2.3. Graphische Darstellung zentrale Versorgungsbereiche	31
4.3. Sortimentskonzept	33
4.4. Umsetzungshinweise	34
Anhang: Zeitreihe Bevölkerungsentwicklung in Göllheim	36

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Einwohner der VG Göllheim	12
Tabelle 2: Einzelhandel nach Branchen OG Göllheim	19
Tabelle 3: Einzelhandel nach Branchen Albisheim und den anderen OG	20
Tabelle 4: Einzelhandel nach Branchen Verbandsgemeinde Göllheim	21
Tabelle 5: Kaufkraft Untersuchungsgebiet – Kommunen, Einwohner	25

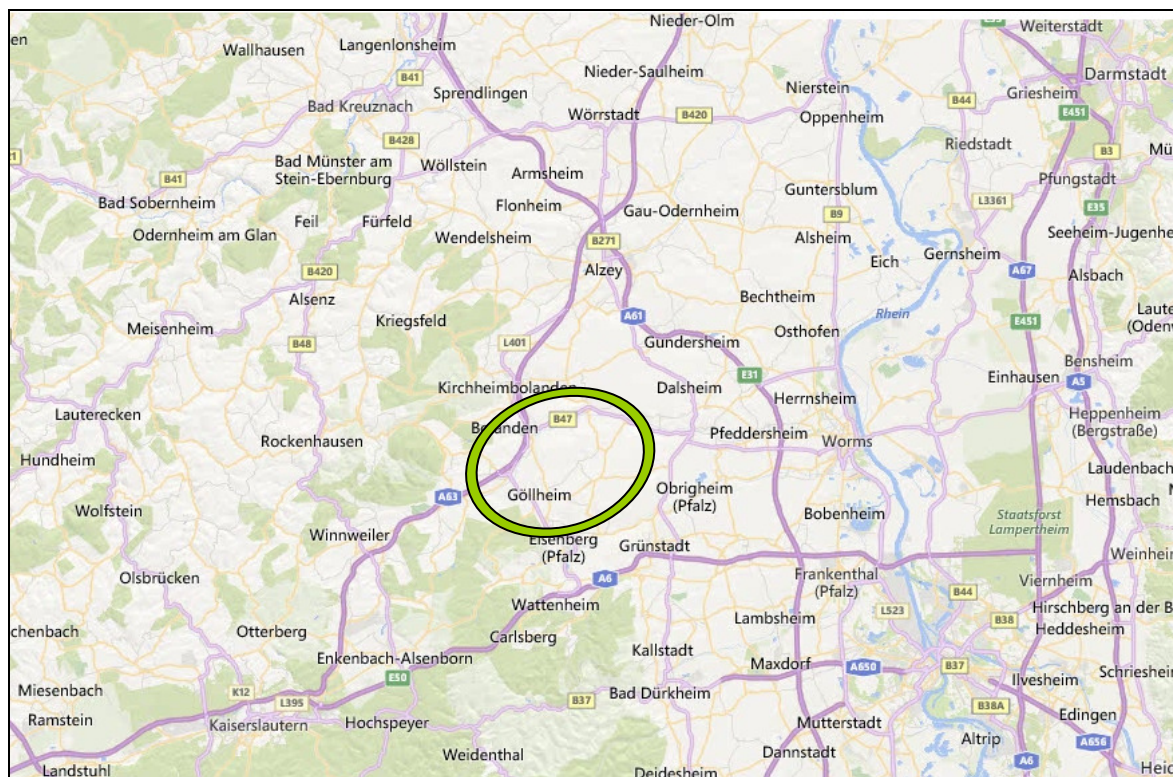
Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage von Göllheim	4
Abbildung 2: Umsatz Online-Handel	10
Abbildung 3: Donnersbergkreis – Lage von Göllheim	11
Abbildung 4: VG Göllheim + Ortsgemeinden	13
Abbildung 5: Einzelhandelslagen Göllheim	16
Abbildung 6: Einzelhandel in Albisheim	17
Abbildung 7: Einzelhandelsstandort in Zellertal	18
Abbildung 8: Einzugsgebiete von Göllheim und Albisheim	22
Abbildung 9: Göllheim zentrale Versorgungsbereiche	32
Abbildung 10: Albisheim Versorgungsstandort Lebensmittel-Nahversorgung	32
Abbildung 11: Lage der zentralen Versorgungsbereiche in der VG	33

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
LEH	Lebensmitteleinzelhandel
N&G	Nahrungs- und Genussmittel
OG	Ortsgemeinde
VG	Verbandsgemeinde
VK	Verkaufsfläche

Abbildung 1: Lage von Göllheim



1. Einführung

1.1. Aufgabenstellung

Am westlichen Rande der Ortsgemeinde Göllheim im Donnersbergkreis ist ein Einzelhandelsvorhaben geplant, bestehend aus mehreren Fachmärkten bzw. Fachgeschäften. Die voraussichtlichen Branchen sind: Bekleidung, Schuhe, Getränke, Apotheke sowie ein Café als Gastronomiebetrieb. Die Verkaufsflächen der einzelnen Betriebe liegen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit; sie addieren sich auf fast 2.000 m²; damit ist das Vorhaben großflächig.

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP) von Rheinland Pfalz von 2008 bestimmt in Ziel Z 58, dem städtebaulichen Integrationsgebot, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in integrierten Bereichen zulässig sind. Die integrierten Bereiche oder zentralen Versorgungsbereiche sind in Abstimmung mit der Regionalplanung im Rahmen eines kommunalen Einzelhandelskonzepts verbindlich festzulegen¹.

Wesentliche Funktionen des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Göllheim sind:

- Lenkung der Einzelhandelsentwicklung auf städtebaulich geeignete und dazu bestimmte Standorte
- Stärkung der Kommune gegenüber Investorenwünsche mittels vorsorglicher Prüfung und Bewertung von Standorten
- Abwehranspruch gegenüber nachteiligen Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche von Einzelhandelsansiedlungen in den Nachbarkommunen².

Das Einzelhandelskonzept gilt für die gesamte Verbandsgemeinde (VG) Göllheim, die sich aus der Ortsgemeinde (OG) Göllheim und weiteren 12 Ortsgemeinden zusammensetzt. In den meisten Ortsgemeinden gibt es nur wenig bzw. keinen Einzelhandel; einzig die Ortsgemeinde Albisheim hat außer Göllheim eine Versorgungsfunktion für ihr Einzugsgebiet. Das Einzelhandelskonzept fokussiert folglich auf die Ortsgemeinden Göllheim und Albisheim. In den anderen Ortsgemeinden unterliegt der Einzelhandel dem dynamischen Bestandsschutz, d.h. neben dem ohnehin geschützten Bestand an Geschäften sind auch neue Ladengeschäfte im Rahmen der allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandel in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO zulässig.

Auslöser für das kommunale Einzelhandelskonzept ist das geplante Fachmarktzentrum sowie die ohnehin anstehende Aktualisierung des Flächennutzungsplans der VG. Parallel zum Einzelhandelskonzept werden von der Verfasserin voraus-

¹ LEP Z 58 und Begründung zu Z 58.

² Vgl. Schreiben der SGD Süd vom 05.03.2009 zur Umsetzung der Ziele 58 und 59 LEP IV.

sichtlich in einer weiteren Studie die Auswirkungen des Fachmarktzentrums analysiert. Die allgemeinen Kapitel werden in beiden Studien verwendet.

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die VG Göllheim steht nicht nur das aktuelle Projekt im Fokus, sondern das Einzelhandelskonzept systematisiert den vorhandenen Bestand im stationären Einzelhandel und leitet daraus die Grundlage für die geordnete Weiterentwicklung ab.

Folgende Arbeitsschritte sind vorgesehen:

- Analyse der räumlichen Struktur des Einzelhandels in der VG Göllheim,
- Darstellung der Verkaufsflächen und Umsätze in allen Ortsgemeinden,
- Ermittlung von Einzugsgebiet, einzelhandelsrelevantem Kaufkraftpotenzial, Kaufkraftbindung.
- Einzelhandelskonzept erarbeiten.

Das Einzelhandelskonzept wird im Auftrag der Verbandsgemeinde Göllheim verfasst.

1.2. Planungsrechtliche Steuerungsinstrumente

Die Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel erfolgt auf Bundesebene mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), auf Landes- bzw. regionaler Ebene mit dem LEP IV von 2008 sowie dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV von 2012.

1.2.1. Bundesrecht: Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält den Einzelhandel betreffend folgende Regelungen:

- Die Aufzählung der Belange in § 1 Abs. 6 BauGB, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, enthält in Nr. 8a die Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und in Nr. 11 städtebauliche Entwicklungskonzepte, zu denen Einzelhandelskonzepte zählen.
- § 30 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
- Für Standorte ohne Bebauungsplan gilt § 34 BauGB. Dabei gilt grundsätzlich die Bestimmung von § 34 Abs. 3 BauGB, dass von Einzelhandelsvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen.
- Darüber hinaus lässt sich mit § 9 Abs. 2a BauGB im Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile regeln, dass nur bestimmte Arten der nach § 34

BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Inhalte des Bebauungsplans nach § 30 BauGB werden in der BauNVO geregelt:

- In den in den §§ 2 bis 9 BauNVO beschriebenen Baugebieten ist Einzelhandel generell zulässig, wenn auch mit Einschränkungen im Kleinsiedlungsgebiet (§ 2) und im reinen Wohngebiet (§ 3). Die generelle Zulässigkeit von Einzelhandel gilt für Betriebe in einer Größe unterhalb von Großflächigkeit, also mit nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen über 800 m² werden nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf Kerngebiete oder auf für sie ausgewiesene Sondergebiete verwiesen, sofern sie sowohl großflächig sind als sich auch nach Art, Lage und Umfang nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können.

Zusammen stecken die BauNVO sowie das BauGB den Rahmen für den Einzelhandel sowohl im beplanten wie im nicht beplanten Innenbereich der Kommunen ab. Sie sind das grundlegende Instrumentarium zur Steuerung der Entwicklung der Strukturen.

1.2.2. Landesrecht Rheinland-Pfalz: LEP IV, Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz von 2008 (LEP IV) und die Regionalen Raumordnungspläne sind die landespolitischen räumlichen Steuerungsinstrumente. In der Raumstruktur von Rheinland-Pfalz liegt Göllheim im ländlichen Raum, an der Nahtstelle zum Verdichtungsraum Frankenthal-Ludwigshafen/Mannheim³. Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV von 2012 (ROP) wird der Mittelbereich Kirchheimbollen, zu dem Göllheim gehört, dem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur zugeordnet⁴.

LEP IV

LEP IV formuliert als verbindliche landesplanerische Ziele (Z) für den Einzelhandel:

- **Z 57:** Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht (Zentralitätsgebot).
- **Z 58:** Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten, Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Diese sind in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen.

³ LEP IV, Leitbild Erholung und Tourismus, Darstellung s. 143.

⁴ ROP Abschnitt 1.3.1.

- **Z 59:** Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig.
- **Z 60:** Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot).
- **Z 61:** Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenabgrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Nach den Vorgaben von LEP IV ist das geplante Fachmarktzentrum in Göllheim mit der zentralörtlichen Funktion Grundzentrum bei einer Verkaufsfläche von weniger als 2.000 m² grundsätzlich zulässig. Dabei sind die Ziele 57 bis 61, insbesondere Ziel 58, zu berücksichtigen.

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Die VG Göllheim bzw. der Donnersbergkreis gehören zur Planungsregion Westpfalz mit dem Oberzentrum Kaiserslautern, in der der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP) von 2012 gilt. Der Regionalplanung unterliegt die Umsetzung der Standortziele für den Einzelhandel von LEP IV, Z 58 – städtebauliches Integrationsgebot und Z 59 – Ergänzungsstandorte.

Im System der zentralen Orte hat Göllheim den Status eines Grundzentrums im Mittelbereich Kirchheimbolanden, der sich aus den Mittelzentren Eisenberg, Kirchheimbolanden und Rockenhausen zusammensetzt⁵. Für die Grundzentren hat der ROP das Ziel sie zu stärken zur Sicherung der Grundversorgung der Bewohner in den Nahbereichen mit Gütern und Dienstleistungen i.S. tragfähiger Mindestangebote⁶. Nahbereiche stellen die untere Stufe der räumlichen Verflechtungsbereiche dar. Sie sind grundsätzlich mit dem Verbandsgemeindegebiet identisch. Hier soll die Bevölkerung Einrichtungen des allgemeinen täglichen Bedarfs (Grund- bzw. Nahversorgung) vorfinden⁷. Zu den zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung zählen u.a. Apotheken und Einzelhandelsgeschäfte, einschließlich Lebensmittel. Der Nahbereich von Göllheim sind die Ortsgemeinden der VG. Der mittel- und langfristige Bedarf hat im Grundzentrum nur ergänzende Bedeutung; er soll vorrangig in den Mittel oder Oberzentren gedeckt werden.

Soweit das planungsrechtliche Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung im Handel. Das hier zu entwickelnde Einzelhandelskonzept muss sich innerhalb dieses Rahmens bewegen.

⁵ ROP Abschnitt II.1.1.

⁶ ROP Abschnitt I.4.

⁷ ROP Abschnitt II.1.1.

1.3. Entwicklungstrends im Einzelhandel

Dem Wirtschaftszweig Einzelhandel ist eine große Dynamik eigen, und er befindet sich in ständigen Änderungsprozessen. Im Rahmen dieses Änderungsprozesses sind im in die Zukunft gerichteten Einzelhandelskonzept zwei aktuelle Trends anzusprechen, die auch für Göllheim Bedeutung haben: der Trend zu Standorten an der Peripherie und das Wachstum des Online-Handels.

Trend an die Peripherie

Die Zielsetzungen der Raumentwicklungsbestimmungen auf allen mit Stadtentwicklung befassten Planungsebenen (Abschnitt 1.2.) sind auf den Erhalt des Einzelhandels bzw. dessen Ausbau in den Innenstädten/Ortskernen gerichtet. Die tatsächliche Entwicklung zeigt aber, dass sich die Kunden von den Innenstädten/Ortskernen abwenden zugunsten von peripheren Standorten. Das ist deutlich in Göllheim zu beobachten, aber auch in allen Nachbarkommunen. Genügend Platz für große Verkaufsflächen, ausreichender Parkraum und gute Erreichbarkeit im Straßenverkehr sind dabei die treibenden Kräfte. Wird auf die Ausweisung von entsprechenden Standorten verzichtet, hat das nicht die Förderung zentraler Standorte zur Folge, sondern das Abwandern der Nachfrage zu anderen Einkaufszielen.

Der Bedeutungsverlust der Innenstädte/Ortskerne trifft besonders kleinere Kommunen. Attraktive Oberzentren wie Kaiserslautern oder Mannheim hingegen ziehen verstärkt Kunden aus einem weiteren Umfeld an. Es findet also eine Polarisierung zwischen den hochattraktiven Oberzentren und dem Bedeutungsverlust der Innenstädten/Ortskerne kleinerer Kommunen statt.

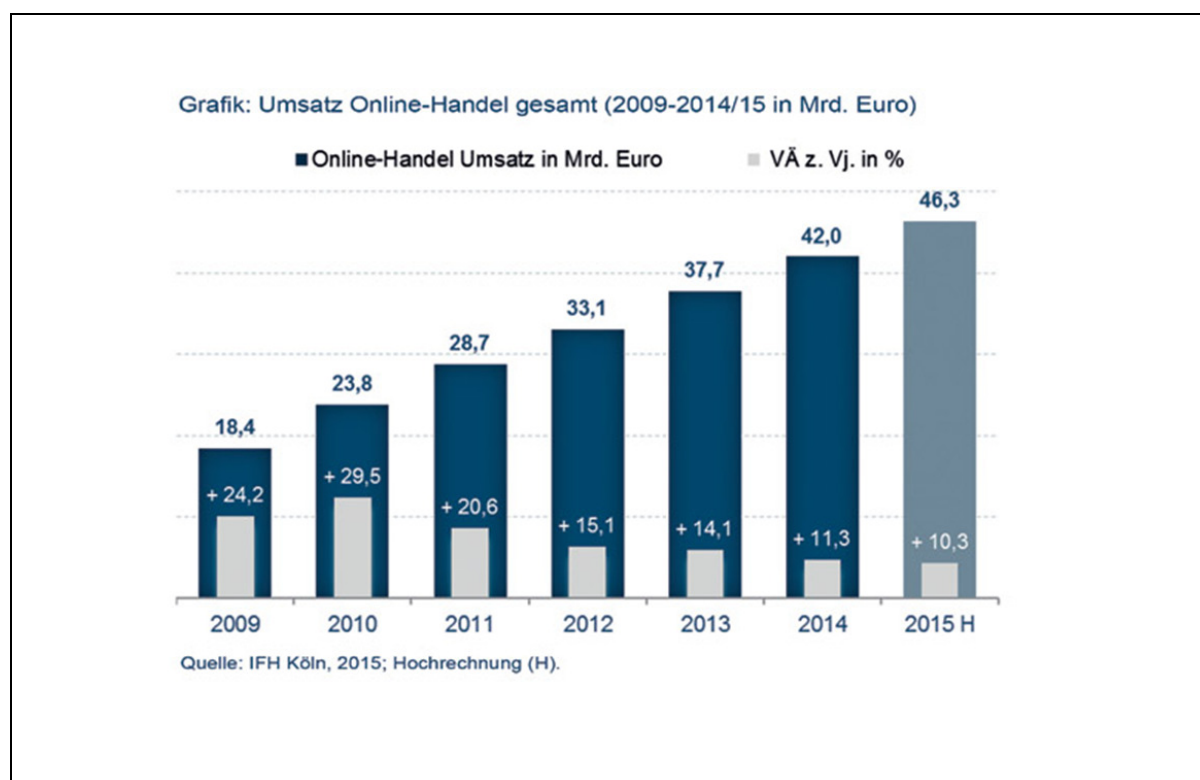
Wachstumsmarkt Online-Handel

Zurzeit erfährt der Einzelhandel den stärksten Impuls durch Online-Handel, und dieser Impuls ist geeignet die gesamte Einzelhandelslandschaft umzukrempeln. Für Orte im ländlichen Raum, wie Göllheim, bietet der Online-Handel Möglichkeiten, die fehlenden Angebote im örtlichen stationären Einzelhandel zu kompensieren. Auch schafft das Internet eine bisher nicht vorhandene Markttransparenz, denn die Verbraucher können sich innerhalb kürzester Frist einen sehr guten Marktüberblick verschaffen.

Das Forschungsinstitut IFH Köln verzeichnet in seinem Branchenreport 2015 über den Online-Handel ausgehend vom Basisjahr 2009 folgende Umsatzentwicklung⁸:

⁸ Quelle: <http://www.ifhkoeln.de/pressemitteilungen/details/online-handels-umsaetze-in-deutschland-von-stagnation-keine-spur/>

Abbildung 2: Umsatz Online-Handel



Im Zeitraum von 2009 bis 2015 ist der Online-Umsatz gemäß der Grafik von € 18,4 Mrd. auf 46,3 Mrd. (Schätzung für 2015) gewachsen, eine Zuwachsrate von 152%. Die jährlichen Zuwachsraten sind der Grafik zu entnehmen. Die mittlerweile große Bedeutung dieses Vertriebskanals wird weiter zunehmen, denn die die Zukunft des Einzelhandels bestimmenden jungen Menschen bedienen sich für ihre Einkäufe in starkem Maße des Internets. Auch werden immer mehr Sortimente internetfähig. Diese Entwicklung kann auf Dauer für den stationären Handel nicht ohne Folgen bleiben. Bis zu welchem Umfang der Interneteinzelhandel steigerungsfähig ist, kann heute noch nicht abgesehen werden. Derzeit stellen z.B. Risiken bei der Bezahlung noch für manchen potentiellen Kunden eine Hürde dar. Auch kommunikative Bedürfnisse, die für viele Menschen beim Einkaufen eine Rolle spielen, kann das Internet nicht befriedigen. Aber für diese Hindernisse werden voraussichtlich tragfähige Lösungen gefunden.

Aus den beiden geschilderten Trends folgt, dass die Zukunft des stationären Handels in kleineren Gemeinden zumindest unsicher ist. Die Trends laufen dem von der Landes- und Regionalplanung angestrebten Funktionsgewinn der Innenstädte/Ortskerne entgegen.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass Göllheim zusammen mit Eisenberg eine der beiden Modellregionen in Rheinland-Pfalz ist für das Projekt „Digitale Dörfer“, in denen das Fraunhofer Institut IESE auslotet, wie vorhandene Ressourcen durch Vernetzung besser genutzt werden können. Einkaufen ist eines der untersuchten Betätigungsfelder.

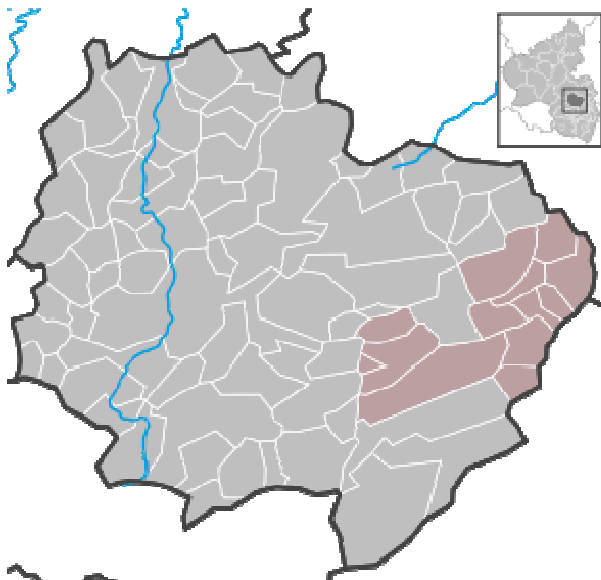
2. Standort Verbandsgemeinde Göllheim

2.1. Lage, räumliche Struktur

Die aus 13 Ortsgemeinden zusammengesetzte Verbandsgemeinde Göllheim liegt im Osten des Donnersbergkreises im Bundesland Rheinland-Pfalz. Verwaltungssitz ist die gleichnamige Ortsgemeinde. Göllheim liegt in der Nordpfalz zwischen dem Metropolraum Rhein-Neckar und dem Verdichtungsraum Kaiserslautern, innerhalb des aus den Bundesautobahnen A63, A61 und A6 gebildeten Dreiecks (Abbildung 1). Die nächstliegenden Oberzentren sind Ludwigshafen, Mannheim und Kaiserslautern. Näher gelegen sind die Mittelzentren Eisenberg, Kirchheimbolanden, Rockenhausen und Grünstadt.

Abbildung 1 oben zeigt die großräumige Lage von Göllheim, Abbildung 3 die Lage der VG im Donnersbergkreis:

Abbildung 3: Donnersbergkreis – Lage von Göllheim



Anrainer an die VG Göllheim sind die Verbandsgemeinden Eisenberg, Winnweiler, Kirchheimbolanden im Donnersbergkreis sowie Hettenleidelheim und Grünstadt-Land im Landkreis Bad-Dürkheim.

2.2. Bevölkerung

Tabelle 1 zeigt die Bevölkerung der 13 OG der VG Göllheim:

Tabelle 1: Einwohner der VG Göllheim⁹

Verbandsgemeinde Göllheim	Einwohner mit		Σ
	Hauptwohnung	Nebenwohnung	
Göllheim	3.794	103	3.897
Albisheim	1.694	52	1.746
Biedesheim	622	22	644
Bubenheim	402	10	412
Dreisen	990	28	1.018
Einselthum	796	21	817
Immesheim	143	6	149
Lautersheim	632	25	657
Ottersheim	384	23	407
Rüssingen	514	13	527
Standenbühl	201	6	207
Weitersweiler	506	17	523
Zellertal			
* Harxheim	823	30	853
*Niefernheim	211	6	217
* Zell	180	10	190
Σ	11.892	372	12.264

Mit 3.794 Einwohnern mit Hauptwohnung entfallen auf die OG Göllheim 32% der Einwohner, auf Albisheim 14%. Die 3 Ortsteile von Zellertal haben zusammen 1.214 Einwohner (= 10%). Alle anderen Ortsgemeinden haben Bevölkerungsanteile von unter 9%. Die 372 Einwohner mit Nebenwohnsitz sind getrennt aufgeführt, da sie nur mit einem Teil ihrer Kaufkraft zum Nachfragepotenzial von Göllheim zählen.

Die Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zum demografischen Wandel beziffert in ihrer sogenannten mittleren Variante für den Donnersbergkreis einen Bevölkerungsrückgang zwischen 2006 und 2020 von 2,2%; der Donnersbergkreis lässt sich damit den Räumen mit geringerem demografischen Problemdruck zuordnen¹⁰, denn für Rheinland-Pfalz insgesamt liegt die Prognose bei -3,3%¹¹. Längerfristig ist die Prognose für Göllheim ungünstiger, denn für das Jahr 2035 ist mit einer Bevölkerung von 11.221 zu rechnen, 5,4% weniger als 2013 (11.861 Einwohnern)¹². Allerdings relativieren sich alle

⁹ Quelle VG Göllheim, Stand 31.12.2015.

¹⁰ LEP IV, Tabelle 2, S. 46.

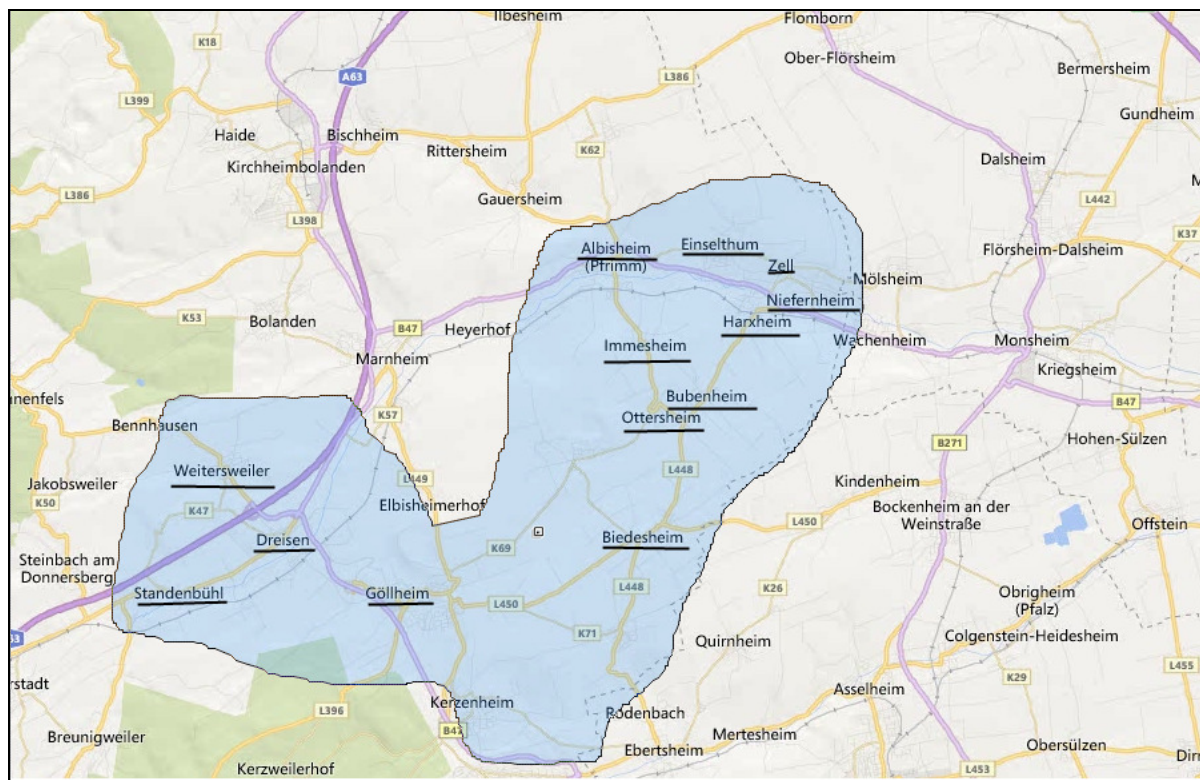
¹¹ LEP IV, Tabelle 2, S. 47.

¹² <http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/zeitreihe.aspx?l=2&id=3153&key=0733303&kmaid=>

Aussagen über die Entwicklung der Einwohnerzahl angesichts des gegenwärtigen massiven Zustroms von Immigranten nach Deutschland. Anfang 2016 lässt sich die Auswirkung dieses Phänomens auf die Bevölkerung von Göllheim noch nicht quantifizieren. Von einem Einwohnerzuwachs muss jedenfalls ausgegangen werden.

In Abbildung 3 ist die ungefähre Gestalt der VG dargestellt:

Abbildung 4: VG Göllheim + Ortsgemeinden



Aus der Kartenabbildung 3 geht die Lage der einzelnen OG hervor; nur die OG Lautersheim und Rüßingen sind nicht gekennzeichnet. Hinzuweisen ist auf die Mittelzentren Kirchheimbolanden, Eisenberg und Grünstadt sowie auf das Grundzentrum Monsheim, die als Kranz um Göllheim herum liegen und mit erheblichem Einzelhandel ausgestattet sind.

2.3. Wirtschaft und Verkehr

Die Regionaldaten des Statistischen Landesamtes¹³ geben 1.395 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einwohner in der OG Göllheim am Stichtag 30.06.2014 an. Unter ihnen pendeln 1.160 aus, eine Quote von 83%. Die auswärtigen Arbeitsplätze befinden sich insbesondere in den benachbarten Zentren Kaiserslautern, Worms und Ludwigshafen. Für den Einzelhandel hat diese Mobilität zur Folge, dass dort eingekauft wird, wo das Angebot stimmt und es sich bequem erreichen lässt - am Wohnort, am Arbeitsort oder unterwegs.

¹³ <http://www.infothek.statistik.rlp.de//MeineHeimat>.

In der Verbandsgemeinde verzeichnet das Statistische Landesamt 4.543 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie 1.701 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Die größten Arbeitgeber sind Strack Tiefbau, die Zementfabrik Dyckerhoff (Dyckerhoff AG), der Anlagenbauer Westa, der Automobilzulieferer Sonima und Linde Gas. Weitere Arbeitsplätze werden vor allem durch Handwerks- Handels- und Dienstleistungsbetriebe in der VG angeboten.

Die Landwirtschaft spielt in allen Ortsgemeinden eine wichtige Rolle. Weinbau findet insbesondere im Nordosten der VG auf den Lehm- und Kalkböden statt: Im Zellertal wird an den Hängen der Pfrimm auf ca. 300 ha Wein angebaut. Auch die Ortsbilder in den Ortsgemeinden Zellertal mit Harxheim, Niefernheim und Zell sowie Einselthum sind stark vom Weinbau geprägt.

Im Tourismus hat Göllheim aufgrund der günstigen Lage nahe dem Nordpfälzer Bergland und dem Donnersberggebiet Gelegenheiten zum Wandern und Radfahren. Überall in den Ortsgemeinden gibt es gut erschlossene Wandergebiete; der Jakobs-Pilgerweg führt zwischen Zell und Standenbühl quer durch die VG. Die Ortsgemeinden laden mit ihrem teilweise alten Gebäudebestand zum verweilen ein. Sehenswürdigkeiten vor Ort und in der Umgebung sind gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Tourismus. Vom Tourismus profitiert nicht nur das Gastgewerbe, sondern auch der Einzelhandel.

Im Bereich Schule und Betreuung verfügt Göllheim über eine Realschule plus mit angegliederter Fachoberschule, sowie eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung, die von Schülern der ganzen Region besucht werden.

3. Struktur des Einzelhandels

Die Analyse des Einzelhandels als Grundlage des Einzelhandelskonzepts erfolgt auf Basis der Totalerhebung im Januar 2016 aller Ladengeschäfte in allen Ortsgemeinden der VG Göllheim und den angrenzenden OG, die zum Einzugsgebiet von Albisheim gehören. Hier die Ergebnisse:

3.1. Räumliche Struktur

3.1.1. Göllheim

Die meisten Einzelhandelsbetriebe befinden sich in der OG Göllheim, dem zentralen Ort der VG. Räumlich lässt sich der Einzelhandel im Wesentlichen 3 Einkaufslagen zuordnen:

Historischer Ortskern

In den alten gewundenen Gassen zwischen dem Kerzenheimer Tor und dem Dreisener Tor befindet sich der historische Ortskern. Seine kleingliedrige Bebauung besteht aus zu- meist alten bis sehr alten Gebäuden. An manchen Gebäuden kann man noch früheren Einzelhandel erkennen. Der alte Ortskern hat Strukturschwächen; vor allem fehlt ein leistungsfähiger Frequenzbringer, z.B. ein Lebensmittelgeschäft. Allerdings passte ein groß- flächiger Markt dort nicht hinein, denn die kleingliedrigen baulichen Strukturen, die Grundstückszuschnitte, die alte Bausubstanz, der allgemeine Platzmangel und die engen Straßen stehen dagegen.

In der Hauptstraße gibt es nur noch eine Apotheke, ein Elektrogeschäft mit Annahme- stelle für Hermesversand, ein Sanitär-/Einrichtungs-/Haushaltsgeschäft, eine Postagen- tur, die auch Papierwaren und Zeitschriften verkauft, und ein Blumengeschäft, das mögli- cherweise nicht mehr lange verbleibt. Die Verkaufsflächen der 5 Ladengeschäfte summie- ren sich auf ca. 320 m². Der Einzelhandel ist nicht zusammenhängend, sondern hat eine disperse Standortstruktur. Die normalerweise als Nachfolger in den verlassenen Geschäf- ten auftretenden Betriebe der Gastronomie und anderer Dienstleister sind selten. Wenige Dienstleister, wie Fahrschule und Friseur liegen ohne räumlichen Zusammenhang; Gast- ronomie beschränkt sich auf einen Eissalon und einen Lieferservice/Pizza. Für den vor- handenen Besitz ist der historische Ortskern im Straßenverkehr so gut erschlossen, wie das an einem alten Standort nur möglich ist. Als Standort von Einzelhandel hat der histo- rische Ortskern wenig Zukunft.

Am Marktplatz

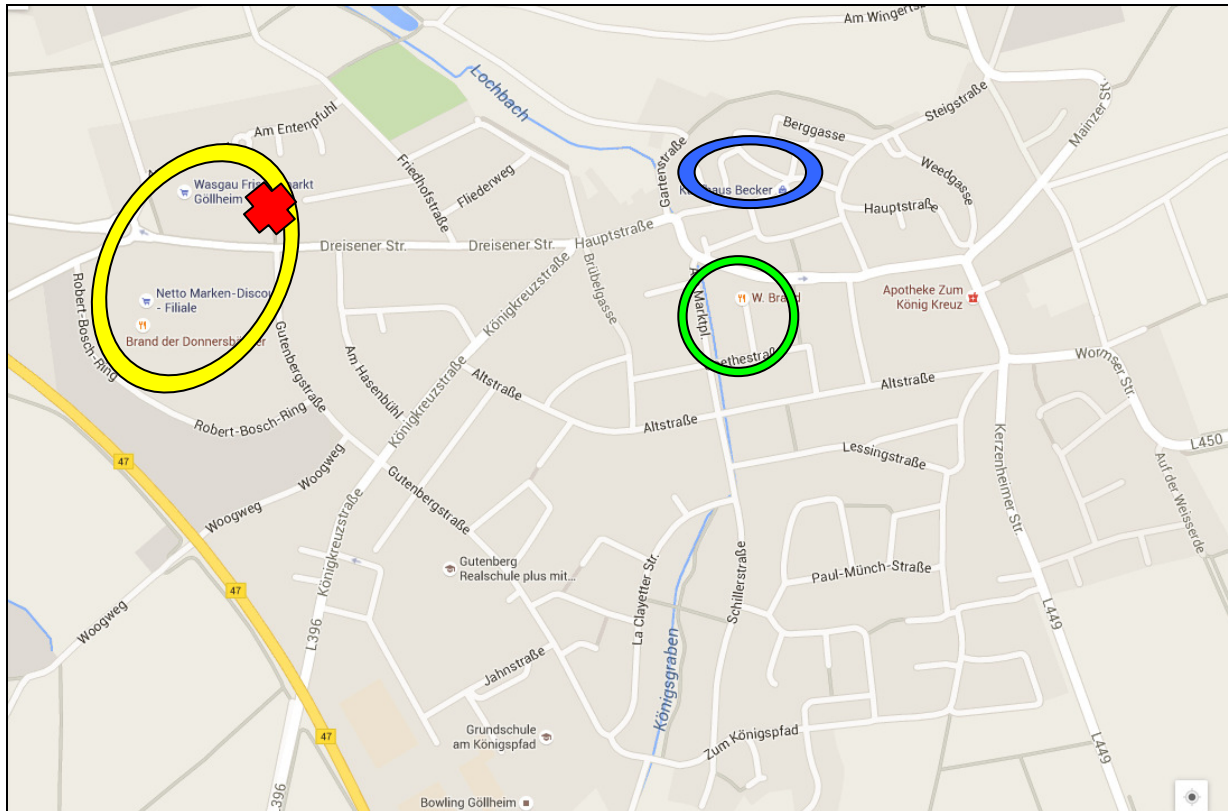
Nicht weit vom historischen Ortskern befindet sich der Marktplatz mit der Gemeinde- verwaltung und einer Kindertagesstätte in der Nähe. Der Marktplatz ist über die Freiherr- vom-Stein-Straße (L396) an das übergeordnete Straßensystem angeschlossen. Der modern bebaute mit Bäumen bestandene, parkartig wirkende Platz ist Standort für kleinen Einzel- handel sowie die Dienstleister Friseur, Volksbank, Sparkasse und einen Imbiss in der dem Marktplatz zugewandten Goethestraße. Der Einzelhandel Am Marktplatz besteht aus ei- ner Bäckerei, einer Metzgerei, einem Blumengeschäft und einer Apotheke. Zusammen haben die 4 Ladengeschäfte Verkaufsflächen von ca. 140 m². Außer diesen kleinen Nah- versorgern befindet sich hier eine schon länger leerstehende großflächige Immobilie, frü- her ein Rewe-Markt. Die Gemeinde strebt eine Aufwertung dieses Standorts an.

Fachmarktstandort Dreisener Straße

Am westlichen Ortsrand von Göllheim befindet sich der eigentliche Versorgungsstandort der Gemeinde mit mehreren Fachmärkten, auf der Nordseite der Dreisener Straße der moderne Vollsortimenter Wasgau, gegenüber auf der Südseite der Lebensmitteldiscounter Netto mit Bäckerei neben dem Drogeriemarkt Rossmann und dem Bekleidungsdiscoun- ter kik. Die Verkaufsflächen der 4 Anbieter summieren sich auf ca. 3.330 m². Der Stand- ort ist im Straßenverkehr bestens erschlossen durch die Dreisener Straße (K80) und liegt nahe der Anschlussstelle an die B47; er ist daher von allen Ortsgemeinden der VG gut zu erreichen. Zwischen Wasgau und der östlich gelegenen Ortsbebauung befindet sich eine unbebaute Fläche, auf der das geplante Fachmarktzentrum errichtet werden soll.

Außerhalb der genannten Einkaufslagen gibt es einen Getränkemarkt Am Hasenbühl und ein Elektrogeschäft/Miele in der Gutenbergstraße; beide befinden sich nicht weit vom Fachmarktstandort Dreisener Straße.

Abbildung 5: Einzelhandelslagen Göllheim



Der Bereich historischer Ortskern ist in Abbildung 5 mit einem blauen Oval, der Marktplatz durch einen grünen Kreis, das Fachmarktgebiet Dreisener Straße durch ein gelbes Oval, der Vorhabensstandort mit einem roten Kreuz gekennzeichnet.

Bewertung der räumlichen Struktur des Einzelhandels in Göllheim

An den Einkaufslagen in Göllheim lässt sich die Standortentwicklung des Einzelhandels gut beobachten. Ursprünglicher Einzelhandelsstandort war der historische Ortskern mit der Hauptstraße und ihren Nebenstraßen mit einer Vielzahl kleiner Geschäfte. In seiner Kleingliedrigkeit genügte er den anwachsenden Flächenansprüchen und den Verkehrsbedürfnissen des Handels nicht mehr, so dass dieser Standort durch die Einzelhandelsagglomeration Am Marktplatz abgelöst wurde.

Die weitere Evolution des Einzelhandels führte dazu, dass auch der Standort Am Marktplatz hinsichtlich Verkaufsflächen und auch Parkplatzangebot veraltete. Die Verlagerung des Einzelhandelsgeschehens in die Dreisener Straße (oder einen ähnlichen Standort) war die notwendige Folge, wenn die Gemeinde Göllheim weiter ihrer grundzentralen Versorgungsaufgabe nachkommen sollte. Heute befindet sich der Einzelhandel in einer Phase der Umorientierung, mit dem Trend hin zum Onlinehandel und weg vom stationären

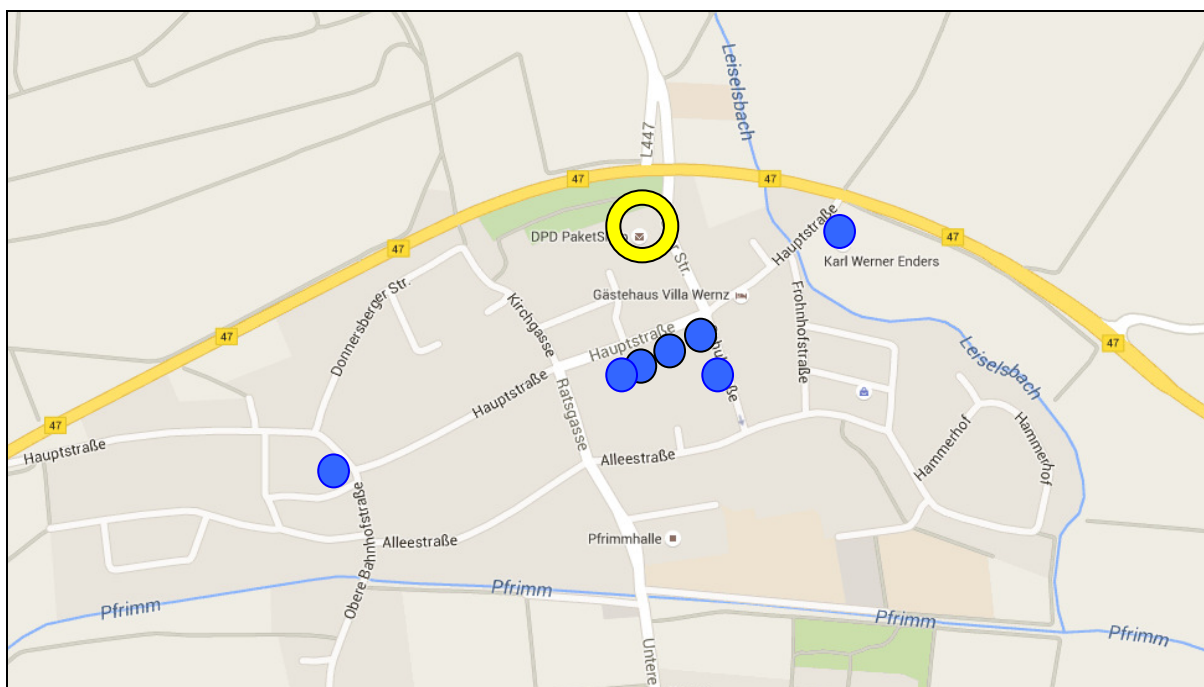
Handel (Abschnitt 1.3.). Soweit der stationäre Einzelhandel in kleineren Zentren künftig noch eine Rolle spielen kann, wird das an im Verkehr bequem erschlossenen Standorten wie dem an der Dreisener Straße sein.

3.1.2. Albisheim

In der OG Albisheim ist der wichtigste Einzelhandelsbetrieb der Edeka-Markt in der Stetter Straße. Aufgrund seiner Größe und Leistungsfähigkeit hat er eine Versorgungsaufgabe auch für die Umgebung außerhalb von Albisheim. Weitere kleine Nahversorger befinden sich in der Hauptstraße: Obsthof, eine Bäckerei, eine Metzgerei, eine Apotheke, ein Elektro- und ein Blumengeschäft; ein weiteres Elektrogeschäft ist in der Schulstraße. Zusammen wurden in Albisheim 8 Ladengeschäfte mit Verkaufsflächen von ca. 1.330 m² erfasst. Ebenfalls in der Hauptstraße liegen Dienstleister wie Sparkasse, Volksbank, Friseur und Pizzeria. Die Gemeinde Albisheim ist im Straßenverkehr hervorragend erschlossen, da sie an der B47 liegt und an den beiden Enden der Hauptstraße direkte Zugänge zum überörtlichen Verkehr hat.

In Abbildung 6 sind Edeka mit einem gelben Kreis, die anderen kleinen Geschäfte mit einem blauen Punkt gekennzeichnet.

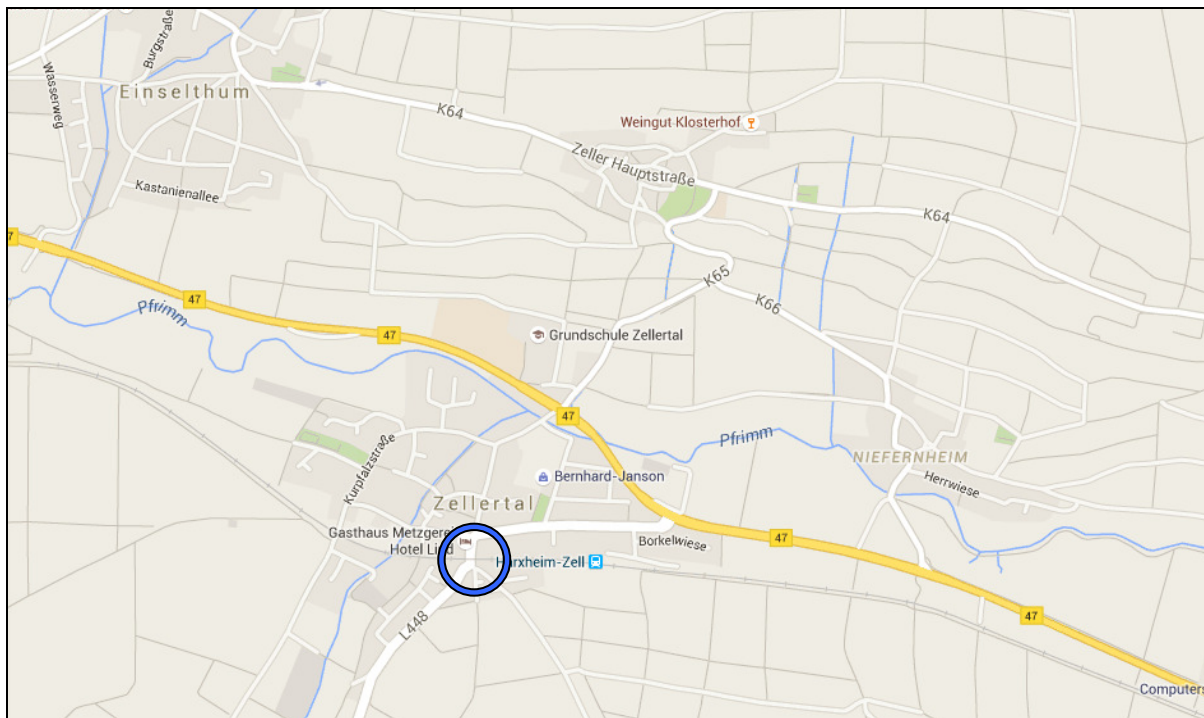
Abbildung 6: Einzelhandel in Albisheim



3.1.3. Zellertal

Einzelhandel befindet sich unter den drei Ortsteilen der OG Zellertal nur in Harxheim. Die 3 Ortsteile von Zellertal liegen nahe der B47 und sind damit gut im Verkehr erschlossen. In Abbildung 7 ist der Einkaufsbereich in Harxheim blau gekennzeichnet:

Abbildung 7: Einzelhandelsstandort in Zellertal



Der Besatz besteht aus einer Bäckerei+Postagentur, einer Metzgerei, einem Blumen-geschäft, einem Getränkemarkt und einem Trödelladen. In den 5 Ladengeschäften wurden Verkaufsflächen von etwas über 300 m² erhoben; davon gehen etwa 200 m² auf das Kon-to des Getränkemarktes.

3.1.4. Einzelhandel in den anderen Ortsgemeinden

Erfasst wurden in:

- **Biedesheim** – Dorfladen = Bäckerei+Lebensmitteleinzelhandel (LEH)+Post
- **Dreisen** – eine Bäckerei mit etwas größerem Lebensmittelangebot
- **Einselthum** – eine Metzgerei und ein Geschäft für Geschenke/Wohnungsdekor
- **Standenbühl** - die Tankstelle mit ihrem Shop

Die nicht aufgelisteten Ortsgemeinden sind ohne Einzelhandel.

3.2. Branchen, Verkaufsflächen, Umsatz

Tabelle 2 enthält den nach Branchen geordneten Gesamtbestand des Einzelhandels in der OG Göllheim. Die Zuordnung richtet sich nach dem Hauptsortiment, d.h. jedes Laden-geschäft wird mit der gesamten Fläche der dominierenden Einzelhandelsbranche zuge-ordnet, bspw. Lebensmittelmärkte werden vollständig dem Lebensmitteleinzelhandel (LEH) zugeordnet, auch wenn im Nebensortiment Drogeriewaren und andere Nonfood-Artikel enthalten sind.

Die Werte in allen Tabellen sind gerundet; Nachberechnungen können daher zu kleinen Abweichungen führen.

Tabelle 2: Einzelhandel nach Branchen OG Göllheim

OG Göllheim Branche	Zahl	Verkaufsfläche (in m ²)	Jahresumsatz/ m ² (in €)	Jahresumsatz (in Mio. €)
LEH	6	2.770		9,7
Vollsortimenter	1	1.400	3.800	5,3
Lebensmitteldiscounter	1	800	4.200	3,4
Bäckereien	2	80	5.000	0,4
Metzgerei	1	40	5.000	0,2
Getränkemarkt	1	450	1.000	0,5
Drogeriemarkt	1	700	4.000	2,8
Bekleidung	1	400	2.000	0,8
Apotheken	2	80	8.000	0,6
Papier, Bücher, Schreibwaren	1	30	3.000	0,1
Elektroartikel	2	200	2.000	0,4
Einrichtung	1	100	2.000	0,2
Blumen	2	60	1.500	0,1
Σ OG Göllheim	16	4.340		14,8

Zu Tabelle 2 - OG Göllheim:

- Der Bestand in Göllheim in Tabelle 2 besteht aus 16 Einzelhandelsgeschäften, die auf Verkaufsflächen von 4.340 m² den Jahresumsatz von € 14,8 Mio. erzielen¹⁴.
- Die 7 Betriebe im LEH erzielen einen Umsatz von ca. € 9,7 Mio. auf 2.770 m² Verkaufsfläche. Am Gesamtumsatz in der OG hat der LEH einen Anteil von 66%.
- Alle anderen Branchen zusammen bringen es auf Verkaufsflächen von ca. 1.570 m² und Jahresumsätze von € 5,0 Mio. Ihr Anteil am Gemeindeumsatz liegt bei 34%.
- Der Drogeriemarkt und der Bekleidungsdiscounter mit Verkaufsflächen von zusammen 1.100 m² befinden sich am Fachmarktstandort Dreisener Straße. Ohne diese Märkte wäre der Einzelhandel mit Nonfood in Göllheim äußerst schwach besetzt.

¹⁴ Die verwendeten Flächenproduktivitäten (Jahresumsatz/m² Verkaufsfläche) richten sich nach BBE Handelsberatung, München: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, München, 18. Dezember 2013.

Tabelle 3: Einzelhandel nach Branchen Albisheim, andere OG

OG Albisheim				
Branche	Zahl	Verkaufsfläche (in m ²)	Jahresumsatz/ m ² (in €)	Jahresumsatz (in Mio. €)
LEH	4	1.120		4,4
Vollsortimenter	1	1.000	3.800	3,8
Bäckereien	1	40	5.000	0,2
Metzgereien	1	30	5.000	0,2
Obst	1	50	4.000	0,2
Apotheken	1	40	8.000	0,3
Blumen	1	30	1.500	0,0
Elektro	2	150	2.000	0,3
Σ Albisheim	8	1.340		5,0
Andere OG				
Bäckereien	3	120	5.000	0,6
Metzgereien	2	70	5.000	0,4
Getränke	1	200	1.000	0,2
Blumen	1	30	1.500	0,0
Geschenke, Trödel	2	60	1.500	0,1
Tankstellen-Shop	1	60	3.500	0,2
Σ alle anderen OG	10	540		1,5

Zu Tabelle 3 - OG Albisheim

- In Albisheim wurden 8 Einzelhandelsbetriebe erfasst mit Verkaufsflächen von ca. 1.340 m², denen der Umsatz von etwa € 5,0 Mio. zuzuordnen ist.
- Die 4 Anbieter von Lebensmitteln erzielen auf Verkaufsflächen von 1.120 m² Umsätze von € 4,4 Mio. Sie haben einen Anteil von 88% am Gemeindeumsatz.
- Vom Lebensmittelumsatz werden ca. € 3,8 Mio. alleine von Edeka erzielt. Edeka hat mit der Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² das Potenzial, auch die umliegenden Nachbarkommunen mitzuversorgen.
- Die 4 Betriebe mit Nonfood-Sortimenten weisen Verkaufsflächen von 220 m² und Umsätze von ca. € 0,6 Mio. auf. Ihr Anteil am Gemeindeumsatz liegt bei 12%.

Zu Tabelle 3 - Andere Ortsgemeinden

- Die anderen OG, bzw. die 5 unter ihnen mit Einzelhandel sind gemäß dem unteren Teil von Tabelle 3 belegt: 10 Geschäfte erzielen auf Verkaufsflächen von 540 m² Umsätze von ca. € 1,5 Mio.
- Die Geschäfte haben durchwegs kleine Verkaufsflächen, im Durchschnitt rund 54 m².
- In den Warengruppen Food erzielen die 7 Anbieter einschließlich Tankstellen-Shop Umsätze von etwa € 1,4 Mio. oder 93% des Gesamtumsatzes.
- Der Einzelhandel in Albisheim und den anderen OG beschränkt sich im Wesentlichen auf die Nahversorgung, und hier vorwiegend auf das Lebensmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien).
- Standenbühl hätte keine Versorgung, gäbe es nicht den Tankstellen-Shop.

In Tabelle 4 sind die Summen aus den Tabellen 2 und 3 zusammengefasst:

Tabelle 4: Einzelhandel nach Branchen Verbandsgemeinde Göllheim

Verbandsgemeinde Göllheim	Zahl	Verkaufsfläche (in m²)	Jahresumsatz (in Mio. €)
$\sum$ OG Göllheim	16	4.340	14,8
$\sum$ OG Albisheim	8	1.340	5,0
$\sum$ andere Ortsgemeinden	10	540	1,5
Verbandsgemeinde Göllheim	34	6.220	21,3

Zu Tabelle 4 - Verbandsgemeinde

- In der VG gibt es insgesamt 34 Einzelhandelsbetriebe, 16 in Göllheim, 8 in Albisheim, 10 in den anderen Ortsgemeinden.
- Vom Gesamtumsatz von € 21,3 Mio. entfallen 70% auf Göllheim, 22% auf Albisheim, 7% auf die anderen Ortsgemeinden.
- Die Verkaufsflächen von 6.220 m² verteilen sich nach dem Schlüssel 70% : 22% : 8%.
- Der Einzelhandelsbestand weist deutlich auf die Dominanz des zentralen Orts Göllheim in der VG hin. Jedoch auch Albisheim hat eine wichtige Funktion in der Nahversorgung des Umfelds.
- Göllheim hat für ein Grundzentrum mit einem Vollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter und mehreren Betrieben des Lebensmittelhandwerks eine Grundaussstattung im LEH.

Die Struktur des Bestands geordnet nach Food und Nonfood ergibt:

- Für die Branche Food (N&G) 3.760 m² = 60% der Verkaufsfläche, 71% des Umsatzes in der VG,

- Nonfood 31% der Verkaufsfläche (1.940 m²), 29% des Umsatzes (€ 6,1Mio.) in der VG.

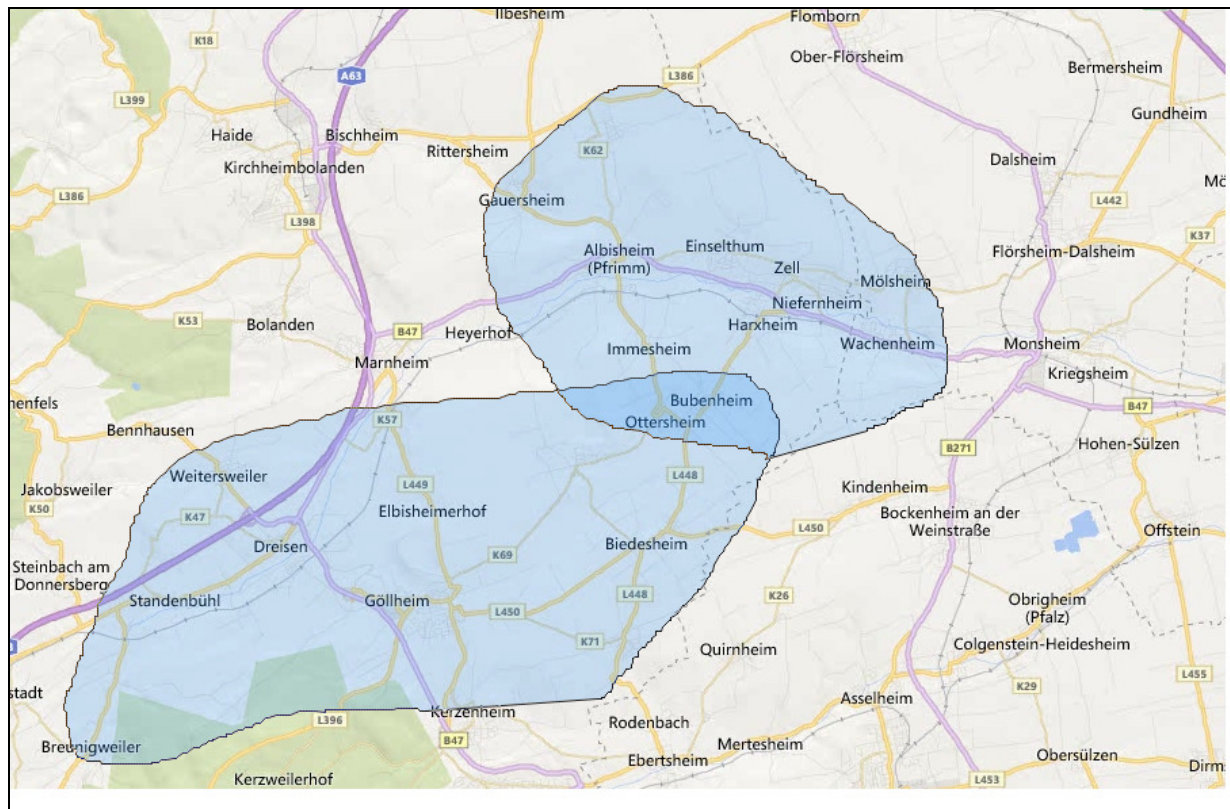
Betrachtet man den Einzelhandelsbestand nach der Größe der Geschäfte, haben 2 Anbieter, die beiden Vollsortimenter, Verkaufsflächen ab 1.000 m². Der größte ist Wasgau in Göllheim, der zweitgrößte Edeka, der Drittgrößte Netto in Göllheim. Der Viertgrößte ist der Drogeriemarkt in Göllheim. Die 4 größten Anbieter gehören zur Grundversorgung bzw. zur Warengruppe des überwiegend kurzfristigen Bedarfs (siehe Abschnitt 3.3.2.). Sie haben zusammen Verkaufsflächen von 4.000 m² und stehen für 64% aller Verkaufsflächen in der VG. Zieht man ihre Verkaufsflächen von der Gesamtfläche ab, liegt die Verkaufsfläche der anderen 30 Geschäfte bei durchschnittlich 74 m².

3.3. Nachfragepotenzial

3.3.1. Einzugsgebiete

Das Einzugsgebiet ist der räumliche Bereich, aus dem Kunden regelmäßig zum Einkaufen kommen. Die Gemeinden Göllheim und Albisheim versorgen unterschiedliche Bezirke; in der VG Göllheim gibt es daher 2 Einzugsgebiete; sie sind in Abbildung 8 dargestellt.

Abbildung 8: Einzugsgebiete von Göllheim und Albisheim



Das **Einzugsgebiet von Göllheim** ist kleiner als die VG und umfasst 9 Ortsgemeinden, neben Göllheim selbst die Ortsgemeinden Standenbühl, Weitersweiler, Dreisen, Biedesheim, Rüßingen, Lautersheim, Ottersheim, und Bubenheim; sie alle sind ohne bzw. fast

ohne eigene Versorgung und im Straßenverkehr gut mit den Versorgungsbetrieben in Göllheim verbunden, sei es über die B47, sei es über die Landes- bzw. Kommunalstraßen. Die OG Breunigheim in der VG Winnweiler gehört ebenfalls zum Einzugsgebiet von Göllheim; das nahegelegene Kerzenheim hingegen nicht.

Das **Einzugsgebiet von Albisheim** ist stark durch die B47 geprägt, an der die Gemeinden des Zellertals, Einselfthum, Harxheim, Zell und Niefernheim liegen. Zum Einzugsgebiet von Albisheim gehören auch die OG Stetten und Gauersheim der VG Kirchheimbolanden sowie die OG Mölsheim und Wachenheim der VG Monsheim. Für die Einwohner dieser kaum versorgten Gemeinden ist Edeka ein nahe gelegener Versorger, der über die B47 oder die Landes- und Kommunalstraßen auf kurzem Wege zu erreichen ist.

Das Untersuchungsgebiet dieser Studie setzt sich zusammen aus den Einzugsgebieten der Ortsgemeinden Göllheim und Albisheim. Zusammen decken die beiden Einzugsgebiete die ganze VG Göllheim ab. Das Einzugsgebiet der beiden Ortsgemeinden reicht geringfügig über die Grenzen der VG hinaus.

Hinzuweisen ist auf die Mittelzentren Kirchheimbolanden, Grünstadt und Eisenberg sowie das Grundzentrum Monsheim (zu erkennen in Abbildungen 1 und 4). Sie sind gut angenommene Einkaufsziele der Einwohner der OG in der VG Göllheim und absorbieren deren Kaufkraft. Monsheim hat Bedeutung für die Einwohner des Zellertals im Nordosten der VG, die auf ihrem Arbeitsweg z.B. von/nach Worms dort vorbeikommen. Entsprechend gibt es dort kompakt an einem Standort an der Peripherie Edeka, Aldi, Lidl und einen Drogeriemarkt. Die Mittelzentren verfügen über mehr als nur Betriebe der Grundversorgung; sie sind in der Lage, den allermeisten Bedarf abzudecken. Insbesondere hat Grünstadt mit Globus am Stadtrand und Textil/Jost in der Innenstadt großes Anziehungspotenzial für die Einwohner aller Kommunen in einem weiten Umfeld.

3.3.2. Kaufkraft

Das Kaufkraftniveau wird durch den einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex in Prozent ausgedrückt. Er liegt in den Ortsgemeinden der VG Göllheim nach den Angaben von IFH Retail Consultants, Köln zwischen 100,86% (Weitersweiler) und 93,56% (Albisheim) beim Bundesdurchschnitt von 100%. Das Kaufkraftniveau in der OG Göllheim liegt mit 97,14% knapp 3% unter dem Bundesdurchschnitt.

Im Einzelnen sind die Gemeinden mit ihren Einwohnern und ihrem örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial, unterteilt in die Einzugsgebiete von Göllheim und Albisheim, in Tabelle 4 aufgegliedert. Das Kaufkraftpotenzial insgesamt wird in Spalte 3 gezeigt, in Spalte 4 ist das Kaufkraftpotenzial für den überwiegend kurzfristigen Bedarf angegeben. Der überwiegend kurzfristige Bedarf entspricht der Grundversorgung; er setzt sich nach IFH zusammen aus den Warengruppen¹⁵ Nahrungs- und Genussmittel (N&G), Bäcker/Metzger, Blumen/Zimmerpflanzen, Zoo-/Heimtierbedarf, Drogerie, Parfümerie/Kosmetik, Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel sowie Zeitungen/Zeitschriften/Bücher.

¹⁵ Siehe auch unten Abschnitt 4.3.

Oben in Tabelle 2 (Einzelhandel nach Branchen OG Göllheim) sind nur 4 von 16 Ladengeschäften nicht den Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs zuzuordnen, 1 Bekleidungsgeschäft, 2 Elektrogeschäfte, 1 Geschäft mit Haushaltsbedarf. Nach Tabelle 3 (Einzelhandel nach Branchen in den Ortsgemeinden) sind in den anderen Ortsgemeinden 16 Geschäfte dem überwiegend kurzfristigen Bedarf zuzuordnen und nur 2 Ladengeschäfte in Albisheim den anderen Warengruppen. Der überwiegende Teil des Angebots in der VG Göllheim gehört folglich zum überwiegend kurzfristigen Bedarf, also dem Bedarf, der nach den Vorgaben der Landesplanung wohnortsnah zu decken ist. Alle Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs sind normalerweise in den Sortimenten der Lebensmittelfilialisten enthalten.

Tabelle 5: Kaufkraft Untersuchungsgebiet – Kommunen, Einwohner

	1	2	3	4
PLZ	Kommune	Einwohner mit Hauptwohnung	Kaufkraft (in Mio. €) insgesamt	kurzfristiger Bedarf
Einzugsgebiet Göllheim				
67307	Göllheim	3.794	24,268	13,022
67308	Biedesheim	622	3,848	2,079
67308	Bubenheim	402	2,487	1,344
67308	Dreisen	990	6,125	3,310
67308	Lautersheim	632	3,910	2,113
67308	Ottersheim	384	2,376	1,284
67308	Rüssingen	514	3,180	1,718
67816	Standenbühl	201	1,338	0,720
67808	Weitersweiler	506	3,348	1,784
Σ1	Göllheim	8.045	50,880	27,374
Einzugsgebiet Albisheim				
67308	Albisheim	1.694	10,456	5,650
67308	Einselthum	796	4,925	2,661
67308	Immesheim	143	0,885	0,478
67308	Zellertal			
	* Harxheim	823	5,092	2,751
	* Niefernheim	211	1,305	0,705
	* Zell	180	1,114	0,602
Σ2	aus VG Göllheim	3.847	23,777	12,847
zuzüglich im Einzugsgebiet Albisheim				
67294	Stetten	632	4,093	2,193
67294	Gauersheim	615	3,983	2,134
67591	Mölsheim	583	4,149	2,187
67591	Wachenheim	695	4,946	2,607
Σ3	auswärtige Gemeinden	2.525	17,171	9,121
Σ4	Albisheim	6.372	40,948	21,968
Σ5	Untersuchungsgebiet	14.417	91,828	49,342

Zu Tabelle 4:

- Im **Untersuchungsgebiet** lebt eine Bevölkerung von 14.417 Einwohnern mit dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von insgesamt € 91,828 Mio. Davon sind € 49,342 Mio. dem überwiegend kurzfristigen Bedarf zuzuordnen.
- $\sum 1 + \sum 2$ geben die Werte für die **VG Göllheim** wieder: Die 11.892 Einwohner (8.045+3.847) verfügen über das **Kaufkraftpotenzial von insgesamt € 74,657 Mio.** und über das Kaufkraftpotenzial für den überwiegend **kurzfristigen Bedarf von € 40,221 Mio.**
- Aus Tabelle 2 geht hervor, dass der Jahresumsatz in der OG Göllheim bei € 14,8 Mio. liegt, während das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Göllheim nach Tabelle 4/Spalte 3 € 24,268 beträgt. Die Kaufkraft übersteigt den Umsatz um mehr als € 9 Mio. Die Kaufkraftbindung, der Quotient von örtlichem Umsatz und Kaufkraft liegt bei 61%. Die Kaufkraftbindung wird auch als „Zentralität“ bezeichnet.
- Für die gesamte **VG Göllheim** gilt: Dem Umsatz von € 21,3 Mio. nach Tabelle 3 steht das Kaufkraftpotenzial von insgesamt € 74,657 Mio. € gegenüber. Das Kaufkraftpotenzial übersteigt den Umsatz in der VG um mehr als € 53 Mio. Die Kaufkraftbindung bzw. die Zentralität liegt bei 29%.
- Die Bevölkerung und die Kaufkraft im Einzugsgebiet von **Albisheim** ergibt sich aus $\sum 4$ in Tabelle 5: 6.372 Einwohner mit dem Kaufkraftpotenzial von € 40,948.
- Die Zahlen zeigen, dass nur wenig Kaufkraft in der VG gebunden wird bzw. die Zentralität niedrig ist. Daraus lässt sich schließen, dass weitere Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich noch möglich sind, auch wenn im Grundzentrum nicht alles angeboten werden kann und soll.

3.4. Zusammenfassung Einzelhandelsbestand

Ebene Ortsgemeinde Göllheim

- Von den 16 erfassten Ladengeschäften in der OG Göllheim zählen 12 zur Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs, 4 zur den Warengruppen des mittel- bzw. langfristigen Bedarfs.
- Die Verkaufsflächen von insgesamt 4.340 m² teilen sich auf in 3.640 m² für kurzfristigen Bedarf und 700 m² für mittel- und langfristigen Bedarf oder 84% : 16%.
- Die Umsätze von insgesamt € 14,8 Mio. teilen sich auf in € 13,4 Mio. kurzfristiger Bedarf und € 1,4 Mio. mittel- und langfristiger Bedarf oder 91% : 9%.
- Von der Gesamtkaufkraft in der OG von € 24,268 Mio. werden 61% in der OG gebunden (Umsatz = € 14,8 Mio.).
- Von der Kaufkraft im Bereich kurzfristiger Bedarf von € 13,022 Mio. werden 103% durch Umsätze vor Ort gebunden (€13,4 Mio. : €13,022 Mio.).

Ebene Ortsgemeinde Albisheim

- Von den 8 erfassten Ladengeschäfte zählen 6 zur Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs, 2 zur den Warengruppen des mittel- bzw. langfristigen Bedarfs.

- Die Verkaufsflächen von insgesamt 1.340 m² teilen sich auf in 1.180 m² für kurzfristiger Bedarf und 150 m² für mittel- und langfristiger Bedarf oder 89% : 11%.
- Von der Gesamtkaufkraft im Einzugsgebiet € 10,456 Mio. werden 48% in der OG gebunden (Umsatz = € 5,0 Mio.).
- Von der Kaufkraft im Bereich kurzfristiger Bedarf von € 5,650 Mio. werden 83% durch Umsätze vor Ort - € 4,7 Mio. - gebunden (€4,7 Mio. : €5,650 Mio.).

Ebene Verbandsgemeinde Göllheim

- Von den 34 erfassten Ladengeschäften in allen OG der VG Göllheim zählen 28 zu den Warengruppen des kurzfristiger Bedarfs, 6 zu den Warengruppen des mittel- bzw. langfristigen Bedarfs.
- Die Verkaufsflächen von insgesamt 6.220 m² teilen sich auf in 5.370 m² kurzfristiger Bedarf zu 850 m² mittel- und langfristiger Bedarf oder 86% : 14%.
- Die Umsätze von insgesamt € 21,3 Mio. teilen sich auf in € 19,6 Mio. kurzfristiger Bedarf zu € 1,7 Mio. mittel- und langfristiger Bedarf oder 92% : 8%.
- Von der Gesamtkaufkraft in der VG von € 74,657 Mio. werden nur 29% in der VG gebunden.
- Von der Kaufkraft im kurzfristigen Bedarf werden 48% gebunden (€ 19,4 Mio. : €40,221 Mio.).

Die Auswertung von Kaufkraft und Umsätzen nach verschiedenen Gesichtspunkten auf den Ebenen OG Göllheim, OG Albisheim und VG Göllheim zeigt in nur einem Fall eine Kaufkraftbindung von mehr als 100% (Umsatz > Kaufkraft), im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, bezogen nur auf die OG Göllheim.

In allen anderen Relationen herrscht durchweg eine niedrige bis sehr niedrige Kaufkraftbindung. Das bedeutet, dass die Einwohner große Teile ihrer Kaufkraft = Nachfrage nach auswärts verlagern müssen. Dabei hat die VG Göllheim bzw. die OG Göllheim als zentraler Ort des Grundzentrums in der Regional- und Landesplanung die landesplanerische Aufgabe, nicht nur die eigene Bevölkerung zu versorgen, sondern auch die des Einzugsbereichs. In dieser Funktion soll sie im Wesentlichen die Grundversorgung bzw. die Versorgung der Einwohner im überwiegend kurzfristigen Bedarf übernehmen, während Angebote in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs nur eine ergänzende Bedeutung haben. Dennoch kann die VG insgesamt bzw. können die Ortsgemeinden eine maßvolle Ergänzung ihres Einzelhandels verkraften. Das gilt insbesondere für den zentralen Ort der VG, die OG Göllheim, gilt aber auch für Albisheim, Harxheim und die anderen OG der VG.

4. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept ist eine informelle Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die als Richtschnur für die Systematisierung bzw. für die Fortentwicklung des Einzelhandels in der VG Göllheim dient.

4.1. Vorbemerkungen

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine:

1. Das **Zentrensystem**, in dessen Rahmen die räumliche und funktionale Struktur der Einzelhandelsstandorte bestimmt wird.
2. Das **Sortimentskonzept** nach LEP IV Ziel 58 als Grundlage für die Zuordnung von Sortimenten zu bestimmten Standorten. Dabei ist der Inhalt der innenstadtrelevanten Sortimente im Rahmen einer Sortimentsliste, die Göllheimer Sortimentsliste festzulegen.
3. Hinweise für die **Umsetzung** des Einzelhandelskonzepts.

Grundsätzlich gilt, dass im Einzelhandelskonzept nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von mehr als 800 m² verbindlich erfasst werden können, Betriebe also, die der Regelung von § 11 BauNVO unterliegen. Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von bis zu 800 m² sind zulässig gemäß den Bestimmungen der §§ 2 bis 9 BauNVO und unterliegen keiner weiteren Regelung. Allerdings wird empfohlen, dass auch sie sich an das hier zu entwickelnde Zentrensystem halten, um die Kräfte am jeweiligen Standort zu bündeln.

4.2. Zentrensystem

Die Systematik der Zentren gliedert sich in zentrale Versorgungsbereiche bzw. Versorgungsstandorte im Bestand (Abschnitt 4.2.1.) und Ergänzungsstandorte (Abschnitt 4.2.2.).

4.2.1. Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Definition des Bundesverwaltungsgerichts in seinem Urteil vom 11.10.2007 ¹⁶ „... räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“.

Und: „Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel und kurzfristigen Bedarf angeboten wird“¹⁷.

¹⁶ BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007, Nr. 11.

¹⁷ ebenda

Nur in zentralen Versorgungsbereichen ist nach Ziel 58 LEP IV die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren. Die zentren- bzw. innenstadtrelevanten Sortimente sind im Rahmen des Sortimentskonzepts in Abschnitt 4.3. zusammengestellt.

Göllheim

Die Einkaufslage „**Am Marktplatz**“ liegt in der Mitte von Göllheim nahe der Gemeindeverwaltung und ist städtebaulich integriert. Der Einzelhandelsbesatz ist zwar klein, aber die Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind räumlich konzentriert. Insbesondere die beiden Banken tragen mit ihrem Publikumsverkehr zur Belebung des Standorts und zur Verstärkung des Einzelhandels bei. Auch will die Gemeinde diesen Bereich aufwerten. Um dieses Bemühen zu unterstützen und seine potenzielle Funktion ins Bewusstsein zu rücken, wird der Bereich Am Marktplatz zum „**zentralen Versorgungsbereich**“ bestimmt. Daraus könnte z.B. ein Impuls für die leerstehende großflächige Immobilie des ehemaligen Rewe-Marktes ausgehen. Der zentrale Versorgungsbereich wird so bemessen, dass er sich bis zur an die Hauptstraße im Osten erstreckt und damit die Gemeindeverwaltung sowie den Kindergarten in der Goethestraße einbezieht.

Der Einzelhandelslage „**Dreisener Straße**“ liegt am westlichen Rand von Göllheim und ist zurzeit einseitig mit Fachfilialisten besetzt. Andere mit einem zentralen Versorgungsbereich verbundene Funktionen, wie administrative Einrichtungen oder Gastronomie, fehlen, sieht man ab vom Imbiss bei der Bäckerei bzw. Wasgau. Mit dem geplanten Fachmarktzentrum wird der Standort aufgewertet und gewinnt an Vielfalt. Die voraussichtlichen Branchen Bekleidung, Schuhe, Getränke, Apotheke sowie das Café sind geeignet, Angebotslücken aufzufüllen. Für die Kennzeichnung des Standorts im Einzelhandelskonzept gilt, dass er zwar eine herausgehobene Versorgungsfunktion in der VG hat, jedoch fehlen ihm die anderen integralen Bestandteile eines zentralen Versorgungsbereichs – öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen – bzw. sie sind nur schwach ausgeprägt. Im Einzelhandelskonzept erhält die Einzelhandelslage „Dreisener Straße“ daher den Status „**Bestandsstandort**“. Die Zulässigkeit der Erweiterung des Bestandsstandorts durch das Fachmarktzentrum (in Abbildung 9 enthalten) richtet sich nach den Ergebnissen einer raumordnerischen Prüfung auf Basis der konkret für diesen Standort geplanten Sortimente.

Die Definition des zentralen Versorgungsbereichs des BVerwG passt nicht (mehr) zur Struktur der oben in Abschnitt 3.1.1. beschriebenen Einkaufslage „**Historischer Ortskern**“. Der Standort ist zwar städtebaulich integriert, aber er verliert schon lange an Bedeutung im Einzelhandel, und diese Entwicklung ist wohl nicht aufzuhalten. Auch wird der Verlust an Einzelhandel nicht durch Gastronomie und andere Dienstleister kompensiert, die durchaus in der Lage wären, die zentrale Funktion aufrechtzuerhalten und den historischen Ortskern zu beleben. Auf die Ausweisung einer zentralen Funktion im kommunalen Einzelhandelskonzept muss daher verzichtet werden. Dessen ungeachtet kann bzw. soll an diesem Standort weiter Einzelhandel stattfinden, inklusive Neuansiedlungen. Großflächiger Einzelhandel wäre allerdings nicht zulässig; er passte in die vorhandenen Strukturen ohnehin nicht hinein.

Einen weiteren zentralen Versorgungsbereich gibt es in Göllheim nicht. Die beiden Versorgungsbereiche mit zentralen Funktionen sind zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Neuansiedlung von Fachmärkten sollte an einem der beiden Standorte erfolgen, nicht an anderer Stelle. Kleine Fachgeschäfte sind in beiden zentralen Versorgungsbereichen ebenso wie im historischen Ortskern willkommen. Umgekehrt sollten neue Ladengeschäfte, und seien sie noch so klein, grundsätzlich nicht außerhalb dieser 3 Einzelhandelslagen angesiedelt werden, um die Potenziale in Göllheim zu konzentrieren.

Albisheim

Der Standort des Edeka-Marktes in Albisheim hat eine zentrale Versorgungsfunktion für das Zellertal und die angrenzenden Gemeinden. Seine Größe von knapp 1.000 m² Verkaufsfläche ist für einen Vollsortimenter heute sehr wenig. Angrenzend an seinem Standort gibt es eine kleine Fläche, auf der eine Erweiterung möglich wäre. Mit der Aufnahme des Standorts von Edeka ins Einzelhandelskonzept soll der Markt in seinem Bestand bestätigt und die Erweiterung ermöglicht werden. Im Einzelhandelskonzept bekommt der Standort von Edeka die Kennzeichnung „**Bestandsstandort**“. Damit wird der Markt in seinem Bestand geschützt und verfügt darüber hinaus über die an Bestandsstandorten üblichen Erweiterungsmöglichkeiten.

Weitere Flächen werden in die Kennzeichnung nicht einbezogen, denn mehr als die Fortentwicklung des Bestands geben weder das potenzielle Grundstück noch der Standort Albisheim her. Die kleinen Fachgeschäfte in der Hauptstraße unterliegen dem Bestandschutz, d.h. sie können sich ohne Weiteres verändern, und es können neue Geschäfte hinzu kommen, solange sie nicht großflächig sind; hierfür ist keine Kennzeichnung im Einzelhandelskonzept erforderlich.

Andere Ortsgemeinden

Die kleine Agglomeration in der Mitte von Zellertal-Harxheim hat eine Nahversorgungsfunktion für die OG. Hier gilt wie in Albisheim: Einzelhandel ist zulässig, solange die Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird.

In den Ortskernen der anderen OG sind zwar vereinzelt Einzelhandelsbetriebe vorhanden; mangels zusammenhängenden Einzelhandelsbesatzes lassen sich keine zentralen Versorgungsbereiche identifizieren. Für die vereinzelt Anbieter gilt ebenfalls der Bestandsschutz, analog zu Albisheim und Harxheim.

Im Ergebnis weist das Einzelhandelskonzept in der VG Göllheim einen zentralen Versorgungsbereich in der OG Göllheim aus und zwei Bestandsstandorte, jeweils einen in Albisheim und Göllheim.

4.2.2. Ergänzungsstandorte

Ergänzungsstandorte nach Ziel 59 LEP IV sind Standorte für Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Nichtinnenstadtrelevante Sortimente werden beispielhaft in Abschnitt 4.3. aufgelistet, z.B. Baustoffe, Gartenbedarf, Bodenbeläge, Baumarktartikel. Die eventuell dazu gehörenden innenstadtrelevanten Nebensortimente müssen auf eine

für die Standortgemeinde verträgliche Größe begrenzt werden. Auch die Ergänzungsstandorte sind mit der Regionalplanung abzustimmen.

Die Zulässigkeit von Ergänzungsstandorten ist nach Ziel 59 auf den zentralen Ort der VG beschränkt; also auf die OG Göllheim. Im vorliegenden Fall wird vorgeschlagen, im kommunalen Einzelhandelskonzept auf die Ausweisung von Ergänzungsstandorten für Göllheim ganz zu verzichten. Begründung:

- Der Gemeinde Göllheim steht in ihrem bebauten Bereich (Innenbereich) nicht so viel Flächenpotenzial zur Verfügung, dass die Flächenansprüche von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten ohne Weiteres zufrieden gestellt werden könnten.
- Unbebaute Flächen im Gewerbegebiet sollten vorrangig gewerblichen Ansiedlungen vorbehalten bleiben.
- Der Gemeinde sollte im Falle des Ansiedlungswunsches eines großflächigen Betriebes mit einem nichtinnenstadtrelevanten Sortiment (und eines verfügbaren Grundstücks) vorbehalten bleiben, eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Liegt ein Bebauungsplan vor, gilt die BauNVO bzw. gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 m² sind im Mischgebiet und im Gewerbegebiet normalerweise zulässig; dazu braucht es keinen Ergänzungsstandort. In diesen Gebieten kann die Gemeinde den Einzelhandel im Wege der Bauleitplanung steuern und kann nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel ausschließen oder auf bestimmte Sortimente oder Standorte beschränken. Neben den gesetzlichen Vorgaben (vgl. Abschnitt 1.2.) und dem Einzelhandelskonzept ist also die Bauleitplanung wichtiges Instrument zur Steuerung des Einzelhandels.

4.2.3. Graphische Darstellung zentrale Versorgungsbereiche

Der zentrale Versorgungsbereich und der Bestandsstandort in Göllheim sind in Abbildung 9 dargestellt, der Bestandsstandort in Albisheim in Abbildung 10. Das Fachmarktvorhaben ist mit einem roten Kreuz gekennzeichnet. Schließlich sind in Abbildung 11 die Standorte der insgesamt 3 zentralen Versorgungsbereiche jeweils mit einem grünen Ring gekennzeichnet.

Abbildung 9: Göllheim - zentraler Versorgungsbereich und Bestandsstandort

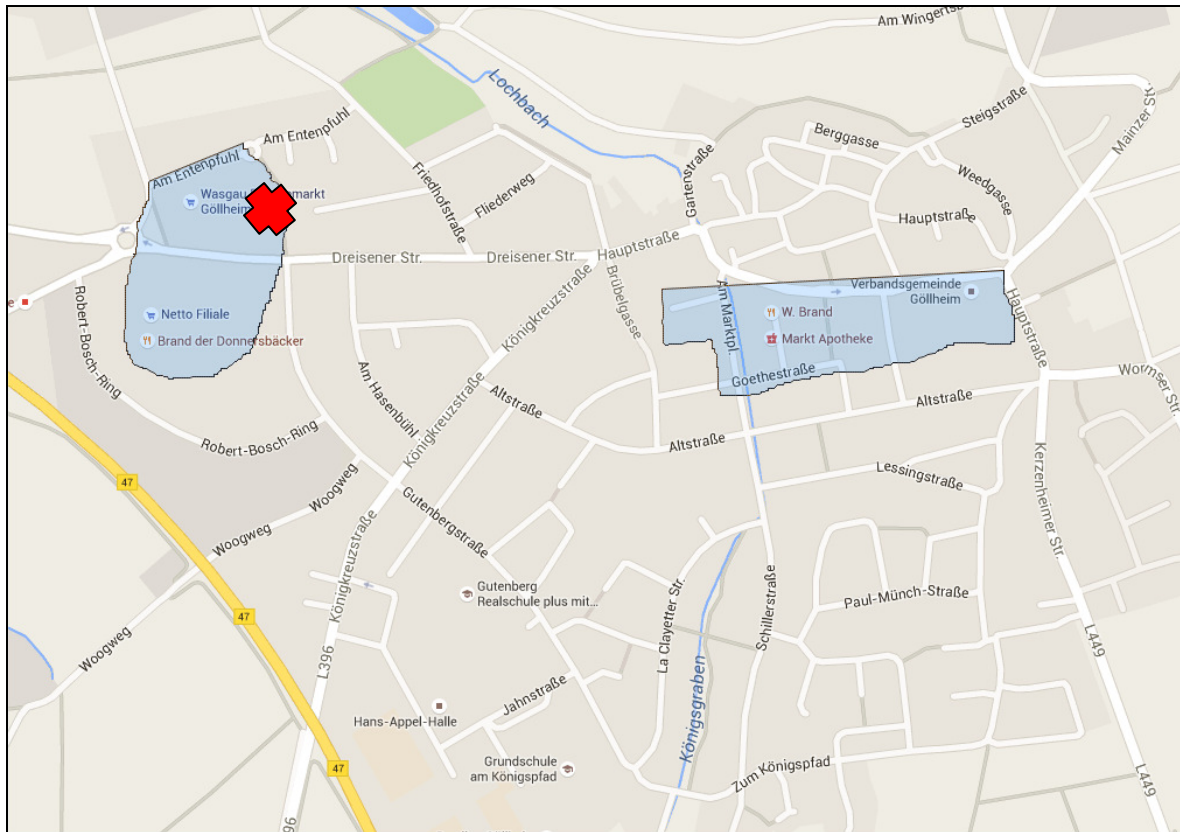


Abbildung 10: Albisheim Bestandsstandort Lebensmittel-Nahversorgung

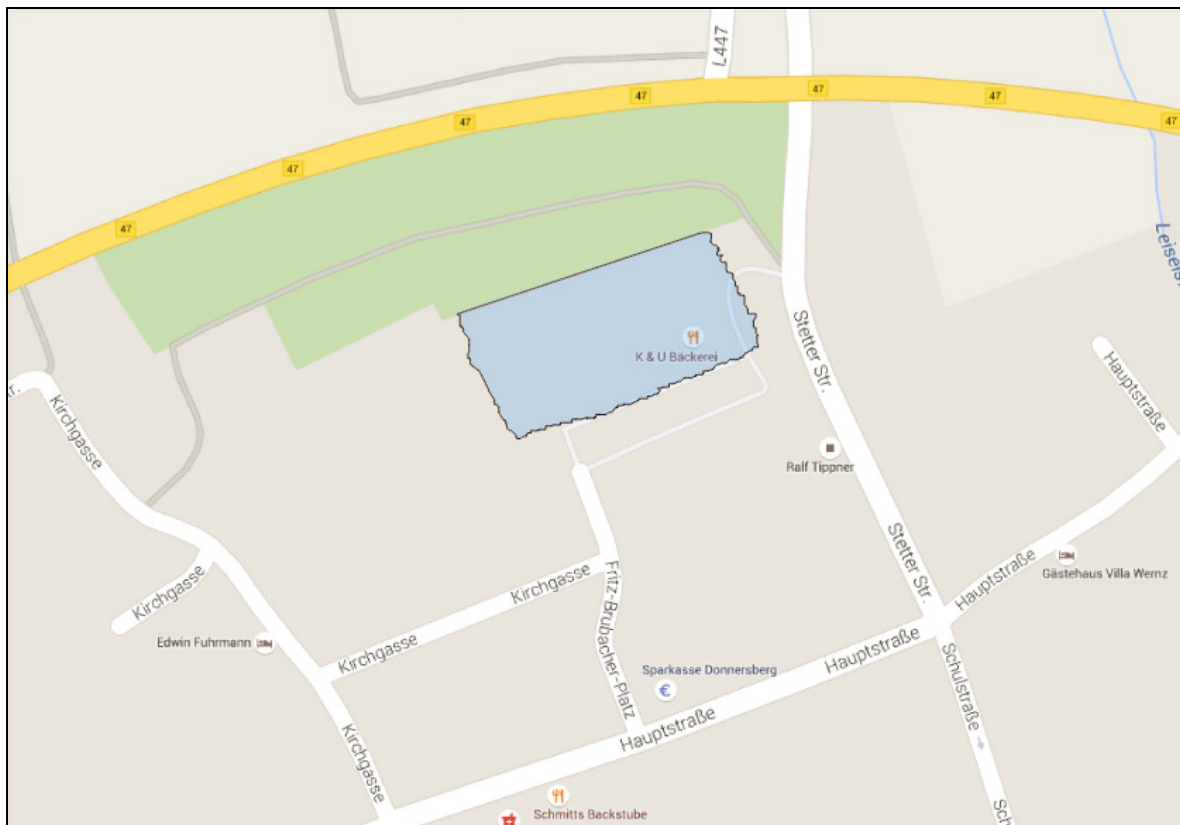
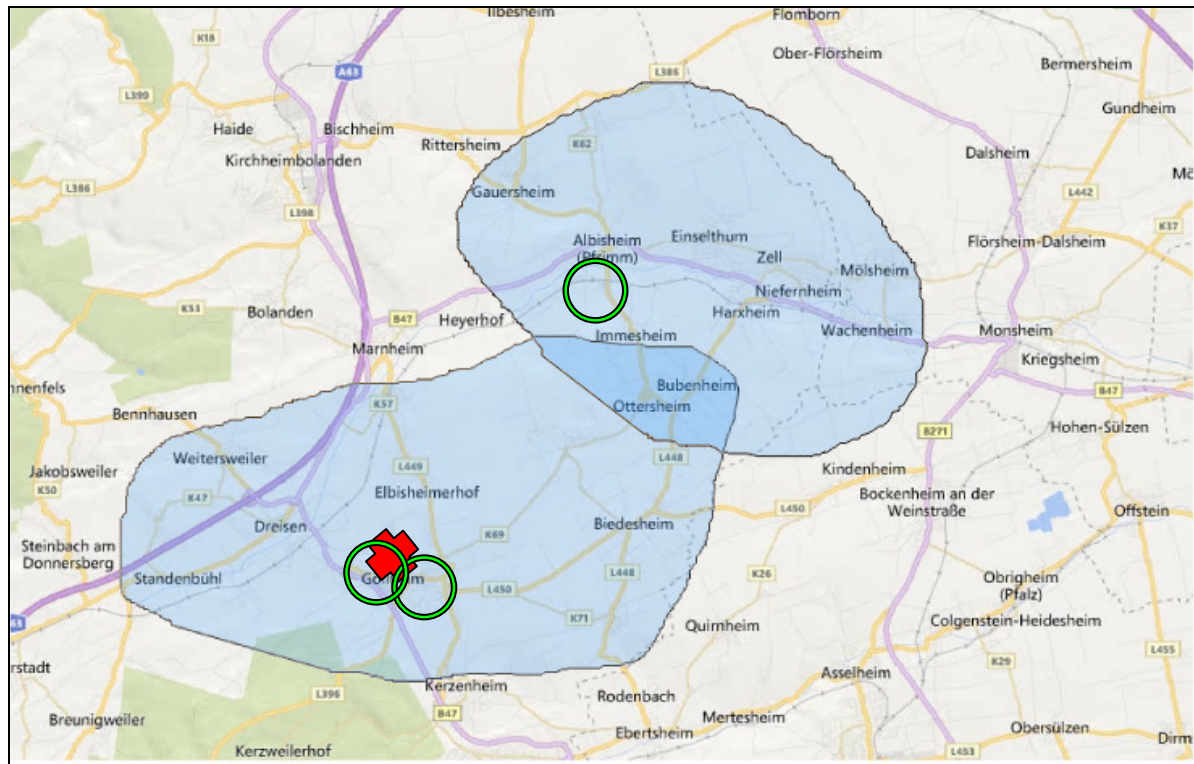


Abbildung 11: Lage der zentralen Versorgungsbereiche in der VG



4.3. Sortimentskonzept

Analog zur Zentrenbestimmung unterscheidet das Sortimentskonzept zwischen Warengruppen, die den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sind und solchen für Ergänzungsstandorte.

Zu den **zentrenrelevanten Sortimenten** zählen insbesondere folgende Sortimente:

- Nahrungsmittel
- Drogerie/Kosmetikartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Papier, Bücher, Zeitschriften, Büroartikel, Schreibwaren
- Kunsthandel, Antiquitäten
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- Baby-/Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, elektronische Haushaltsgeräte, Computer, Hifi
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel mit Ausnahme von sog. Hartwaren (wie Fahrräder, Surfbretter, Fitnessgeräte)
- Blumen

Diese **Göllheimer Sortimentsliste** orientiert sich an der Vorlage im LEP IV Z 58. Nicht in die Göllheimer Sortimentsliste aufgenommen werden Musikalienhandel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör sowie Zooartikel/Tiere, damit diese gegebenenfalls auch an Ergänzungsstandorten angeboten werden können.

Im kommunalen Einzelhandelskonzept der VG Göllheim ist zwar kein **Ergänzungsstandort** vorgesehen. Für solche Standorte wären Sortimente geeignet, wie:

- Campingartikel, Fahr- Motorräder und Zubehör
- Baumarktartikel, Baustoffhandel, Gartenbedarf
- Bürofachmarktsortiment
- Elektrofachmarktsortiment
- Getränkemarkt
- Möbel, Küchen, Raumausstattung
- Sanitärbedarf
- Größere Spiel- und Sportgeräte

In der Sortimentsliste/Ergänzungsstandorte wird teilweise die Vertriebsform Fachmarkt genannt. In kleinerem Format sind diese Sortimente auch innenstadtgeeignet und in der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente enthalten. Das bedeutet, dass manche Sortimente für die Innenstadt wie für die Außenstadt geeignet sind – die Größe macht den Unterschied.

Die Göllheimer Liste der Sortimentsgruppen ist als beispielhaft, nicht als abschließend zu verstehen.

4.4. Umsetzungshinweise

1. Der Rat der VG Göllheim möge das Einzelhandelskonzept beschließen.
2. Von den Gremien aller Ortsgemeinden möge das Einzelhandelskonzept ebenfalls beschlossen werden.
3. Das Einzelhandelskonzept sollte mit den Nachbargemeinden im Sinne einer freiwilligen interkommunalen/regionalen Abstimmung sowie mit weiteren Trägern öffentlicher Belange gemäß dem Schreiben der SGD Süd vom 05. März 2009 abgestimmt werden.
4. Hinweise für die Bauleitplanung:
 - Die Bebauungspläne/Gewerbegebiete sind auf die Zulässigkeit von Einzelhandel zu überprüfen und gegebenenfalls zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des Einzelhandelskonzepts anzupassen. Instrumente sind z.B. Verbot bzw. Ausschluss von großflächigem Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten, gegebenenfalls Begrenzung auf Randsortimente in für Göllheim geeigneter Größe. Diese Regelung sollte nicht nur für großflächige Betriebe, sondern auch für solche mit Verkaufsflächen von weniger als 800 m² gelten.

- Im nicht beplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Einzelhandel nach § 34 BauGB. Vorsorglich könnte die Gemeinde zum Schutz ihrer zentralen Versorgungsbereiche einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a aufstellen, der den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben an Standorten im nicht beplanten Innenbereich vorsieht.
- Der Flächennutzungsplan sollte durch ein Fachkapitel Einzelhandel mit kartografischer Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche in Göllheim und Albisheim ergänzt werden. In dieses Fachkapitel gehört auch die Göllheimer Sortimentsliste.
- Bei der Umsetzung des oben entwickelten kommunales Einzelhandelskonzepts für die VG Göllheim ist das Nichtbeeinträchtigungsgebot von Ziel 60 LEP IV zu beachten: Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarten zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.
- Schließlich wird auf das Agglomerationsverbot von Ziel 61 LEP IV hingewiesen.

Darmstadt, 23. Mai 2016

Dr. Angelika Brendel

Anhang 1: Zeitreihe Bevölkerungsentwicklung in Göllheim

Bevölkerung¹ 1962 - 2014 nach Geschlecht

Jahr	Insgesamt	Männer	Frauen
1962	8.808	4.261	4.547
1967	8.915	4.322	4.593
1972	9.234	4.452	4.782
1977	8.993	4.337	4.656
1982	9.731	4.696	5.035
1987	10.054	4.935	5.119
1992	10.913	5.426	5.487
1997	11.761	5.915	5.846
2002	12.016	6.053	5.963
2003	12.070	6.057	6.013
2004	12.218	6.116	6.102
2005	12.127	6.038	6.089
2006	12.095	6.040	6.055
2007	12.076	6.039	6.037
2008	12.035	6.020	6.015
2009	12.062	6.031	6.031
2010	11.986	5.989	5.997
2011	11.883	5.907	5.976
2012	11.869	5.896	5.973
2013	11.861	5.872	5.989
2014	11.838	5.876	5.962

1 Fortschreibung auf Basis der jeweils vorangegangenen Volkszählung.