

# Auswirkungsanalyse zu Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Nidderau, Büdesheimer Straße

AUFTRAGGEBER: Stadt Nidderau

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,  
Niederlassungsleitung

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Köln, den 04.07.2022

## Urheberrecht

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

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



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

Büro Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl / Oliver Matzek / Birgitt Wachs

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19  
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

## Vorbemerkung

Im April 2022 erteilte die Stadt Nidderau der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters und eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Büdesheimer Straße in Nidderau. Als zweite Einzelhandelsnutzung am Standort kommt alternativ ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Biosupermarkt oder ein Drogeriemarkt in Betracht.

Bereits durch die für den Aldi-Markt angestrebte Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK wird das Gesamtvorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> VK bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche liegen. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß §11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Daten und Veröffentlichungen des Hessischen Statistischen Landesamtes, der Stadt Nidderau, der Firma Michael Bauer Research (MBR), weitere Fach- und Branchenstatistiken sowie Altdaten der GMA aus früheren Gutachten im Untersuchungsraum (u. a. aus der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes Nidderau im Jahr 2021) zur Verfügung. Zudem wurden im Mai 2022 eine Standortbesichtigung und eine Überprüfung der relevanten Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Nidderau und den umliegenden Städten und Gemeinden vorgenommen.

Die vorliegende Analyse dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA dennoch keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Köln, den 04.07.2022  
KO / SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Grundlagen</b>	<b>6</b>
1. Aufgabenstellung	6
2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen	6
3. Rechtliche Rahmenbedingungen	8
4. Daten zum Vorhaben am Entwicklungsstandort Büdesheimer Straße	11
<b>II. Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>14</b>
1. Makrostandort Nidderau	14
2. Mikrostandort des Vorhabens	15
3. Fazit der Standortbewertung	18
<b>III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben</b>	<b>19</b>
1. Angebots- und Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Nidderau	19
2. Angebots- und Wettbewerbssituation in umliegenden Städten und Gemeinden	21
3. Fazit der Wettbewerbsanalyse	23
<b>IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>31</b>
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes	31
2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial	32
<b>V. Auswirkungsanalyse</b>	<b>34</b>
<b>1. Umsatzerwartungen der einzelnen Betriebe</b>	<b>34</b>
1.1 Umsatzermittlung des Lebensmitteldiscounters Aldi	34
1.2 Umsatzermittlung des Backshops	35
1.3 Umsatzermittlung des optionalen Lebensmittelvollsortimenters	36
1.4 Umsatzermittlung des optionalen Biosupermarktes	36
1.5 Umsatzermittlung des optionalen Drogeriemarktes	37
<b>2. Auswirkungsanalyse für die Variante 1 (Kombination Aldi, Vollsortimenter, Backshop)</b>	<b>38</b>
2.1 Kumulierte Umsatzerwartung der einzelnen Anbieter in der Variante 1	38
2.2 Wettbewerbswirkungen in der Variante 1	39
2.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in der Variante 1	40

2.4	Raumordnerische Bewertung der Variante 1	44
<b>3.</b>	<b>Auswirkungsanalyse für die Variante 2 (Kombination Aldi, Biosupermarkt, Backshop)</b>	<b>46</b>
3.1	Kumulierte Umsatzerwartung der einzelnen Anbieter in der Variante 2	46
3.2	Wettbewerbswirkungen in der Variante 2	47
3.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in der Variante 2	48
3.4	Raumordnerische Bewertung der Variante 2	51
<b>4.</b>	<b>Auswirkungsanalyse für die Variante 3 (Kombination Aldi, Drogeriemarkt, Backshop)</b>	<b>53</b>
4.1	Kumulierte Umsatzerwartung der einzelnen Anbieter in der Variante 3	53
4.2	Wettbewerbswirkungen in der Variante 3	53
4.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in der Variante 3	54
4.4	Raumordnerische Bewertung der Variante 3	57
<b>VI.</b>	<b>Abschließende Beurteilung und Empfehlungen zur Planung</b>	<b>60</b>

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

In der Stadt Nidderau (Wetteraukreis) ist die Verlagerung eines bestehenden Aldi Lebensmitteldiscounters aus dem Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ an einen neuen Einzelhandelsstandort an der Büdesheimer Straße, am südwestlichen Ortsausgang von Heldenbergen geplant. Zugleich soll der Aldi-Markt auf eine Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.200 m<sup>2</sup> erweitert werden. In unmittelbarer Nachbarschaft soll ein zweiter Markt neu errichtet werden, der aber noch nicht konkret feststeht. In Betracht kommen folgende Betriebe und Größen:

- /// Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.800 m<sup>2</sup> VK
- /// Biosupermarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> VK
- /// Drogeriefachmarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> VK.

Außerdem ist die Ansiedlung einer Bäckereiverkaufsstelle inkl. Café mit rund 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgesehen; hierbei ist davon auszugehen, dass max. 40 m<sup>2</sup> auf Verkaufsfläche und der Rest auf Verzehrbereiche, Lager- und Sozialräume entfallen.

Hierzu soll die vorliegende Untersuchung die zu erwartenden wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung in drei Varianten darlegen. Außerdem werden die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie die Übereinstimmung mit dem geltenden Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau (2021) geprüft.

In den hierzu bereits erfolgten Vorgesprächen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main wurde vereinbart, bei der Untersuchung auch die Auswirkungen der parallel am Standort Friedberger Straße geplanten Verlagerungen und Erweiterungen des dortigen Lidl-Lebensmitteldiscounters und des Logo-Getränkemarktes mit einzubeziehen. Die Analyse wird also die Planungen an beiden Standorten zusammen in ihren wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen betrachten.

### 2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um primärstatistische Daten der GMA aus Erhebungen des stationären Einzelhandels für Lebensmittel und Drogeriewaren (u. a. im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes Nidderau 2021), die von der GMA im Mai 2022 überprüft und aktualisiert wurden.

Die geplanten **Betriebstypen** des Vorhabens sind wie folgt zu definieren:<sup>1</sup>

#### **Discounter:**

*Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen ca. 600 und 1.700 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment sowie wöchentlich wechselnde Aktionsangebote (v. a. Nonfood II und spezialisierte*

<sup>1</sup> GMA-Definitionen, unter Verwendung von Marktdaten und Begriffsbestimmungen des EHI Retail Institute (aus: handelsdaten aktuell 2021, S. 364 f.).

*Lebensmittel) führt. Discounter heben sich im Vergleich zu Vollsortimentern durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie, einen hohen Anteil an Eigenmarken und ein straffes, standardisiertes Sortiment ab, das durch Aktionswaren punktuell ergänzt wird.*

#### **Supermarkt:**

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt; der Verkaufsflächenanteil für Nonfood II-Artikel ist gering. Supermärkte profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Mehrweg-Getränke, Convenience, individuelle Ladenatmosphäre und persönliche Kundenansprache. Die Artikelzahl ist daher deutlich höher als bei Discountern.*

#### **LEH-Fachgeschäft:**

*Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.*

#### **Drogeriemarkt:**

*Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Biobereich.“*

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

- /// Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Reformwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als „Nonfood“** (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden nach
  - Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
  - Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel, Heimwerker- und Gartenbedarf usw.)<sup>2</sup>.

**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, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozial- und Toilettenräume.<sup>3</sup>

Die vorliegende Auswirkungsanalyse zielt auf den **Zeithorizont 2025**, zu dem einige Wohnbauprojekte im Umfeld des Planstandortes, aber auch in Ostheim verwirklicht sein sollen (vgl. Kap. II.2 und IV). Darüber hinaus wird modellhaft unterstellt, dass zu diesem Zeitpunkt die Planungen an der Friedberger Straße (u. a. Verlagerung und Erweiterung von Lidl und Logo Getränk-

<sup>2</sup> Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366.

<sup>3</sup> Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

kemarkt) sowie die Neuaufstellung von Norma in Ostheim bereits erfolgt seien. Entsprechend dieser sich ändernden Rahmenbedingungen werden die Daten auf Nachfrageseite (Einwohner in Nidderau, Kaufkraft, Verkaufsflächen und Umsatzleistungen in Nidderau) im Rechenmodell zu Umsatzerwartung und Auswirkungen einbezogen.

### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Verlagerungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben an der Büdesheimer Straße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser sieht für den neuen Standort die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vor. Der bisherige Aldi-Standort soll künftig nicht mehr durch Einzelhandel genutzt sondern als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen werden, um damit dringend benötigte Gewerbeflächen im Stadtgebiet bereit zu stellen.

In der vorgesehenen Größe von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> VK gilt das Einzelhandelsvorhaben als großflächig (ab ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> VK). Damit sind zur Beurteilung des Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhabens folgende Rechtsnormen zu beachten:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990<sup>4</sup>
- /// Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) 2021<sup>5</sup>
- /// Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach ihrer Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, in der Regel die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich.

Wesentliche Prüfelemente der Landes- und Regionalplanung sind:

- /// **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren vorgesehen. Zur Sicherung der Grundversorgung sind großflächige Lebensmittelmärkte bis 2.000 m<sup>2</sup> VK auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig.
- /// **Kongruenzgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich in das zentralörtliche System einfügen, d. h. ihr Einzugsgebiet soll den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Vorranggebieten Siedlung zulässig, welche in den Regionalplänen festgelegt sind. Sie müssen enge räumliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen. In „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ ist die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben generell unzulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-3).
- /// **Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden ausüben.

<sup>4</sup> Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

<sup>5</sup> In Kraft seit dem 04.09.2021.



Zusätzlich sind die Vorgaben des **Einzelhandelskonzeptes** der Stadt Nidderau zu beachten (letzte Fortschreibung im Jahr 2021). Wesentliche Ziele dieses städtebaulichen Planungskonzeptes sind die gezielte Ergänzung der unterzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Nidderau, Schutz, Stärkung und strategische Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Neue Mitte“, Sicherung und Stärkung einer leistungsfähigen, verbrauchernahen Grundversorgung sowie ein sparsamer Umgang mit Flächenressourcen.

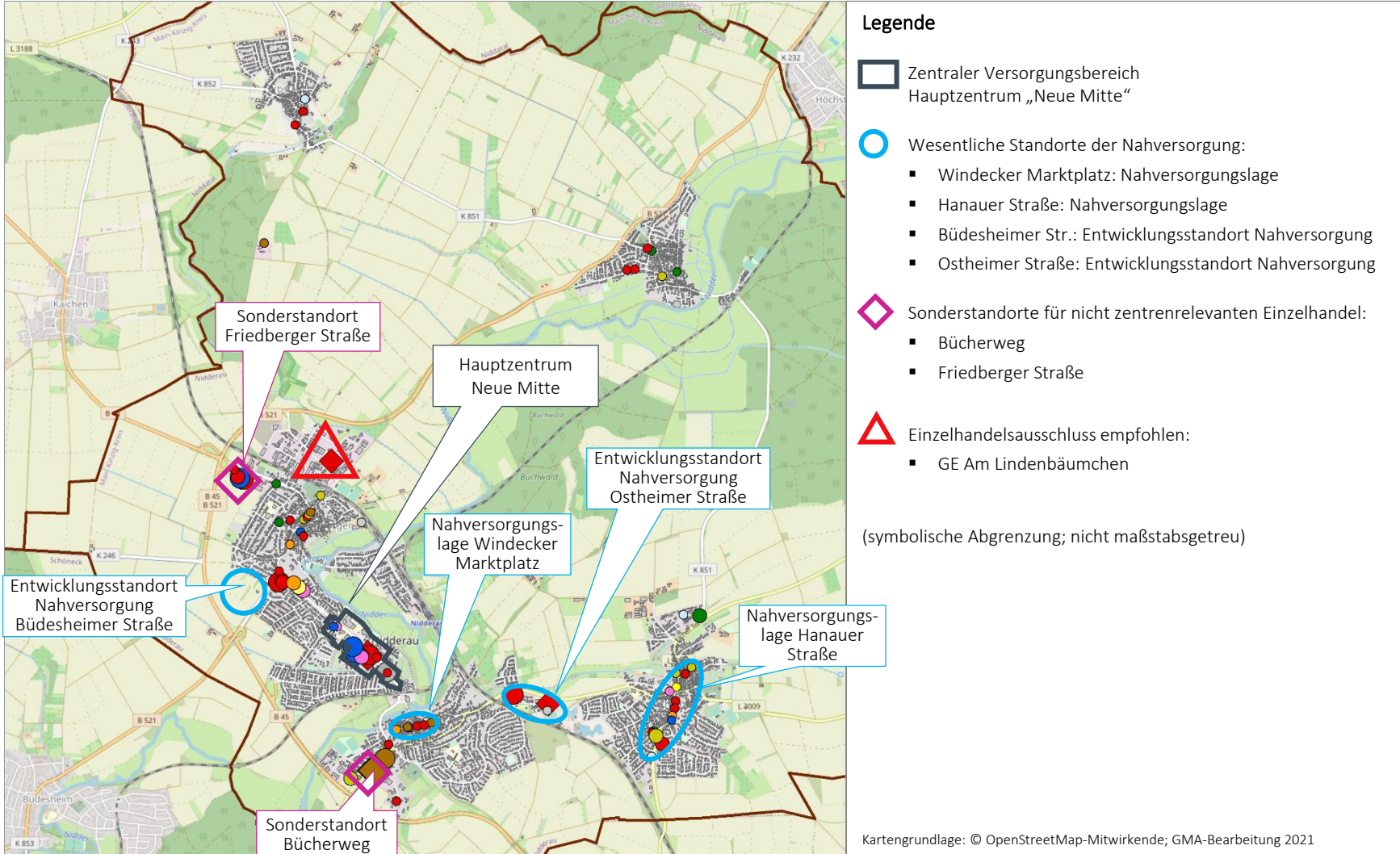
Als Prüfungsgrundlage für Ansiedlungs- und Verlagerungsvorhaben sind folgende städtebaulich relevante Kernelemente zu beachten:

- /// das sortimentsbezogene Leitbild, das insbesondere als Grundlage für die weitere Beurteilung von Einzelhandelsgroßvorhaben heranzuziehen ist (= Sortimentskonzept)
- /// das dreistufige Standortkonzept, das räumliche Prioritäten zur Weiterentwicklung des Einzelhandels nach Standorten benennt (zentraler Versorgungsbereich, Standorte zur Nahversorgung, Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel).

Im Sortimentskonzept sind sowohl Nahrungs- und Genussmittel als auch Drogeriewaren als zentrenrelevante (zugleich nahversorgungsrelevante) Sortimente eingeordnet. Dies entspricht der Regelung im LEP und im Regionalplan.

Für Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten kommen laut Einzelhandelskonzept neben dem zentralen Versorgungsbereich der „Neuen Mitte“ auch Standorte zur Nahversorgung in Betracht. Als Standorte zur Nahversorgung sind die beiden bestehenden Nahversorgungslagen Windecker Marktplatz und Hanauer Straße (Ostheim) sowie zwei Entwicklungsstandorte an der Büdesheimer Straße (Vorhabenstandort) und an der Ostheimer Straße (Windecken) ausgewiesen. Der Standort des Erweiterungsvorhabens von Lidl und Logo an der Friedberger Straße ist primär als Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen.

**Karte 1: Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau (2021): Standortkonzept**



Quelle: GMA. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nidderau 2021, Köln 2021, S. 69

#### 4. Daten zum Vorhaben am Entwicklungsstandort Büdesheimer Straße

Bei dem Vorhaben an der Büdesheimer Straße handelt es sich um die Entwicklung eines neuen Nahversorgungsstandorts. Zum heutigen Planungsstand sind folgende Elemente vorgesehen:

- /// Lebensmitteldiscounter des Betreibers Aldi Süd mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK
- /// zweiter, noch nicht konkret feststehender Magnetbetrieb als folgende Alternativen:
  - Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.800 m<sup>2</sup> VK
  - Biosupermarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> VK
  - Drogeriefachmarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> VK
- /// Bäckerei / Café mit ca. 200 m<sup>2</sup> NFL (davon max. 40 m<sup>2</sup> VK).

Geplant ist eine mehrgeschossige Bebauung, mit den Einzelhandelsnutzungen in Erdgeschosslage und Wohnungen und/oder Dienstleistern (medizinische Praxen, Büros etc.) in den Obergeschossen. Für die weitere Beurteilung geht die GMA von mindestens 20 Wohnungen und ca. 50 Bewohnern aus.

Die **Aldi-Planung** umfasst die Umsiedlung des bisher im Heldenbergener Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ ansässigen Discounters und seine Erweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup> VK. Die Immobilie am Altstandort soll künftig nicht mehr durch Lebensmitteleinzelhandel genutzt werden, sodass das Vorhaben eine Verlagerung und Erweiterung darstellt. Gegenüber der bisherigen Größe von ca. 975 m<sup>2</sup> VK bedeutet das Vorhaben eine Erweiterung um ca. 225 m<sup>2</sup> VK.

**Aldi-Süd-Märkte** erwirtschaften in Deutschland im Durchschnitt einen Bruttoumsatz von ca. 8,8 – 8,9 Mio. € je Filiale<sup>6</sup> und liegen damit, neben Lidl, an der Spitze der Discounter. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im Lebensmittelbereich bzw. bei weiteren nahversorgungsrelevanten Artikeln (Drogeriewaren / Kosmetik, Haushaltskleinartikel) sowie Heimtiernahrung. Hinzu kommen ca. 110 wöchentlich wechselnde Aktionsartikel aus den Bereichen Lebensmittel (z. B. Länderküche, saisonale Artikel) und Nonfood II (z. B. Textilien, Haushaltswaren, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf, Schreib- und Spielwaren). Im Gegensatz zu früher profilieren sich Aldi-Märkte nicht mehr so stark über ihre Nonfood-Aktionswaren sondern versuchen, v. a. im Foodbereich eine höhere Attraktivität zu erreichen.

Nicht nur für Aldi sondern auch für den Lebensmittel- oder Drogeriemarkt und den Backshop sind **Filialbetriebe** zu erwarten. Kennzeichnend für sie ist, dass alle Filialen eines Betreibers dasselbe standardisierte Sortimentsspektrum anbieten, d. h. bei der Sortimentszusammensetzung einer einzelnen Filiale wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Daher ist jeweils von betriebsüblichen bzw. branchenüblichen Filialen auszugehen.

Der **potenzielle Lebensmittelvollsortimenter** am Planstandort soll den früher ebenfalls im Heldenbergener Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ ansässigen Edeka-Supermarkt ersetzen, der 2020 seinen Standort aufgab. Möglicher Betreiber eines neuen Supermarktes an der Büdesheimer Straße könnte außer Edeka auch HIT oder REWE sein<sup>7</sup>. Rewe-Supermärkte

<sup>6</sup> Bezogen auf eine Durchschnittsgröße von 1.010 m<sup>2</sup> VK je Filiale. Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, Bergisch Gladbach 2020, S. 31, Daten für 2019.

<sup>7</sup> Von einer Kaufland-Filiale ist angesichts der hier vorgesehenen Größe von 1.800 m<sup>2</sup> VK nicht auszugehen (Kaufland-Märkte umfassen nach Angaben des Hahn-Reports im Bundesdurchschnitt ca. 4.350 m<sup>2</sup> VK).

erwirtschaften im Bundesdurchschnitt eine Flächenproduktivität von ca. 3.970 € je m<sup>2</sup> VK (bezogen auf eine Durchschnittsgröße von ca. 1.510 m<sup>2</sup> VK)<sup>8</sup>. Für HIT-Märkte sind ähnliche Flächenleistungen zu veranschlagen. Für Edeka-Supermärkte, die wegen ihres größeren Spektrums von inhabergeführten Betrieben im Bundesdurchschnitt eine geringere Größe von ca. 1.280 m<sup>2</sup> VK aufweisen, wird eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 4.450 € je m<sup>2</sup> VK angegeben<sup>9</sup>.

Konventionelle Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte, Große Supermärkte) benötigen für ihr umfangreiches Sortiment erheblich größere Flächen als Discounter. So ist bei Supermärkten die Artikelzahl um etwa das Fünffache größer als bei Discountern, u. a. bedingt durch verschiedene Verpackungsgrößen, Artikel unterschiedlicher Preisniveaus und Qualitätsstufen sowie vielfältige Marken (Handels- und Eigenmarken) bei Lebensmitteln, Getränken und Non-food-Artikeln. Vollsortimenter profilieren sich insbesondere durch ihre große Vielfalt an Frischeprodukten, etwa Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). In Supermärkten sind rund 95 % der Verkaufsflächen mit Waren des täglichen Bedarfs belegt, davon etwa 85 % mit Nahrungs- und Genussmitteln. Nonfood II-Sortimente nehmen nur einen sehr kleinen Teil der Verkaufsflächen ein (unter 5 %). Dies heißt, dass der Markt schon wegen seiner Sortimentsstruktur wesentlich für die Nahversorgung ist.

Für einen **Biosupermarkt** wäre als potenzieller Betreiber ein denns BioMarkt denkbar<sup>10</sup>. Diese Märkte sind als Vollsortimenter mit Bio- und Naturprodukten konzipiert, wobei neben Lebensmitteln als Eigen- und Handelsmarken auch Bio-Backwaren, Naturkosmetik, Drogeriewaren und Naturbekleidung vertrieben werden. Für Betriebe von denns BioMarkt sind nach GMA-Erfahrung je nach Standort durchschnittliche Flächenleistungen zwischen ca. 2.800 € je m<sup>2</sup> VK (bei Solitärstandorten in Mittelstädten) und ca. 4.000 € je m<sup>2</sup> VK (bei Standorten in Großstädten) zu veranschlagen.

Mit Bio-Lebensmitteln wurden in Deutschland im Jahr 2020 rd. 15 Mrd. € Umsatz erzielt. Damit ist der Anteil von Bio-Lebensmitteln am Lebensmittelgesamtmarkt auf nunmehr ca. 5,9 % angestiegen. Etwa 60 % der Umsätze mit Bio-Lebensmitteln entfallen auf den Lebensmitteleinzelhandel (inkl. konventioneller Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte), ca. 25 % auf den Bio-Fachhandel.<sup>11</sup> Wie auch der gesamte Markt für Nahrungs- und Genussmittel ist auch das Teilssegment Bio-Lebensmittel in Deutschland einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt.

Für einen **potenziellen Drogeriemarkt** kommen am Standort als Betreiber am ehesten Rossmann oder Müller in Betracht, da dm bereits mit einem leistungsstarken Markt im zentralen

<sup>8</sup> Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, Bergisch Gladbach 2020, S. 31; Angaben für 2020.

<sup>9</sup> Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, Bergisch Gladbach 2020, S. 31; Angaben für 2020.

<sup>10</sup> Theoretisch wäre auch ein regionaler oder lokaler Betreiber möglich, was jedoch in der Praxis angesichts der Marktmacht und Preisführerschaft von Alnatura, denns BioMarkt und Basic im Rhein-Main-Gebiet wenig wahrscheinlich ist. Andere überregional operierende Biosupermarkt-Unternehmen (z. B. Alnatura, Basic, Bio Company) kommen für den Vorhabenstandort derzeit nicht in Betracht, da diese sich bei ihrer Expansion auf größere Städte (ab 40.000 EW) bzw. auf hochfrequentierte City-Standorte in Groß- und Universitätsstädten konzentrieren.

<sup>11</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handel aktuell 2021, Köln 2021, S. 86; GMA-Berechnungen.

Versorgungsbereich „Neue Mitte“ ansässig ist. Filialen von Rossmann erwirtschaften aktuell eine durchschnittliche Flächenleistung von ca. 5.230 €, Müller-Märkte ca. 4.280 € je m<sup>2</sup> VK<sup>12</sup>.

Da Lebensmittel- und Drogeriemärkte standardisierte, auch im Vergleich innerhalb der jeweiligen Branche praktisch austauschbare Sortimente mit einem hohen Anteil an schnelldrehenden Produkten des Grundbedarfs haben und die Produkte generell einen niedrigen Warenwert (= Preis je Artikel) aufweisen, entwickeln diese Märkte meist nur vergleichsweise **kurze räumliche Absatzreichweiten**. Hierbei ist auch die hohe Dichte an Lebensmittelmärkten in Deutschland zu berücksichtigen. Die Absatzradien bewegen sich daher zumeist nur im Bereich weniger Kilometer bzw. innerhalb von etwa 5 – 10 Minuten Pkw-Fahrzeit.

#### **Aus raumordnerischer Sicht sind zu dem Vorhaben an der Büdesheimer Straße folgende Aspekte festzuhalten:**

- / Die möglichen Nutzungen (Lebensmitteldiscounter, Bäckereiverkaufsstelle, Lebensmittelvollsortimenter, Biosupermarkt, Drogeriemarkt) sind allesamt Einzelhandelseinrichtungen für Güter des kurzfristigen Bedarfs (Grundversorgung) und sind mit ihren Angebotskonzepten gut aufeinander abgestimmt. Damit kann eine zukunftsfähige Nahversorgung für die umliegend lebende Bevölkerung gewährleistet werden.
- / Weitere Fachmärkte sind am Standort nicht vorgesehen. Dies entspricht der Intention der Stadt, die an diesem Standort einen leistungsfähigen Nahversorgungsstandort entwickeln möchte, aber keine Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich. Dabei steht auch die Nahversorgung der künftigen Wohnquartiere im Standortumfeld im Fokus.
- / Da am Altstandort von Aldi künftig kein Lebensmittelmarkt mehr betrieben wird, handelt es sich bei Aldi faktisch um eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Anbieters. Der Discounter ist bereits seit Langem in Heldenbergen etabliert und stellt hier einen strukturprägenden Anbieter in der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur dar.
- / Die Gesamtgröße der Neubauten beträgt insgesamt max. 3.040 m<sup>2</sup> VK. Abzüglich der am Altstandort von Aldi künftig wegfallenden Verkaufsfläche (ca. 980 m<sup>2</sup> VK) beträgt der Verkaufsflächenzuwachs in Folge des Vorhabens im Höchstfall ca. 2.060 m<sup>2</sup> (im Fall der Ansiedlung eines Vollsortimenters in Maximalgröße). Im Fall der Ansiedlung eines Biosupermarktes oder eines Drogeriemarktes reduziert sich die in Nidderau neu hinzukommende Verkaufsfläche auf ca. 1.060 m<sup>2</sup> VK.
- / Vorgesehen ist eine flächenschonende Bebauung mit hoher Nutzungsdichte (Wohnungen oder Dienstleistungen in den Obergeschossen). Dies entspricht den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung sowie des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

<sup>12</sup> Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, Bergisch Gladbach 2020, S. 33; Angaben für 2019.

## II. Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Makrostandort Nidderau

Die für das Vorhaben wesentlichen Eigenschaften des Makrostandortes Nidderau sind in der nachfolgenden Tabelle 1 zusammengefasst.

**Tabelle 1: Wesentliche Standorteigenschaften der Stadt Nidderau als Standort für den Einzelhandel**

Kriterium	Charakteristika der Stadt Nidderau
Lage im Raum	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// südliche Wetterau zwischen Hanau, Bad Vilbel, Friedberg und Büdingen, am nordöstlichen Rand des Ballungsraums Frankfurt / Rhein-Main</li> <li>/// Nachbarkommunen: Karben, Niddatal, Altstadt, Limeshain, Hammersbach, Bruchköbel, Schöneck</li> </ul>
Landkreis	Randlage im Main-Kinzig-Kreis (ca. 421.690 EW <sup>*1</sup> )
Landesplanerische Funktion	Unterzentrum im Verdichtungsraum der Region Südhessen, zentrale Versorgungsfunktion in den Stadtteilen Heldenbergen und Windecken
Nahbereich	Stadtgebiet Nidderau
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// im MIV gut:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ B 45 (Friedberg – Bruchköbel – Hanau)</li> <li>▪ B521 (Frankfurt-Bergen-Enkheim – Altstadt – Büdingen)</li> <li>▪ diverse Landes-, Kreis- und Ortsstraßen aus dem Umland</li> </ul> </li> <li>/// im ÖPNV gut:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalbahnlinien nach Bad Vilbel/Frankfurt, Glauburg-Stockheim, Hanau und Friedberg</li> <li>▪ Regionalbuslinien nach Hanau und Bad Homburg / Oberursel</li> <li>▪ Stadtbuslinien</li> </ul> </li> </ul>
Wirtschaftsstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// rund 3.400 Beschäftigte <sup>*2</sup></li> <li>/// negativer Pendlersaldo (ca. 7.360 Auspendler, 2.200 Einpendler) <sup>*2</sup></li> <li>/// geprägt durch einen breiten Mittelstand in allen Wirtschaftsbereichen</li> </ul>
Einzelhandelsstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gesamtumsatz (2020) <sup>*3</sup>: 70,9 Mio. €</li> <li>/// Zentralität des Einzelhandels (2020) <sup>*3</sup>: 54,9</li> <li>/// Kaufkraftkennziffer (2020) <sup>*4</sup>: 107,1</li> </ul>
Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// fünf Stadtteile (Windecken, Heldenbergen, Ostheim, Eichen, Erbstadt)</li> <li>/// Heldenbergen und Windecken im Bereich der sog. „Neuen Mitte“ zusammengewachsen</li> <li>/// Siedlungsgebiet größtenteils durch Wohnnutzungen geprägt, große Neubaugebiete im südwestlichen Teil von Heldenbergen („Allee“)</li> <li>/// innerörtliche Hauptverkehrsachsen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ westliche Ortsumgehung der B 45 / B 521 (Entlastung von Heldenbergen und Windecken, Anbindung von Eichen)</li> <li>▪ L 3009 zwischen Windecken und Ostheim (Kilianstädter Straße – Rathenauring – Freiligrathring – Ostheimer Straße)</li> <li>▪ Verbindungachse zwischen Heldenbergen und Windecken (Friedberger Straße – Konrad-Adenauer-Allee – Eugen-Kaiser-Straße)</li> <li>▪ K 851 zwischen Erbstadt, Eichen und Ostheim</li> </ul> </li> </ul>

<sup>\*1</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2020 (Einwohner mit Hauptwohnsitz, ca.-Wert gerundet)

<sup>\*2</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2021 (ca.-Werte gerundet)

<sup>\*3</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2020 basierend auf © Statistisches Bundesamt

<sup>\*4</sup> Quelle: Michael Bauer Research (MBR), 2020

Tabelle 1: Wesentliche Standorteigenschaften der Stadt Nidderau als Standort für den Einzelhandel (Fortsetzung)

Kriterium	Charakteristika der Stadt Nidderau
<b>Bevölkerungsaufkommen und -entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bevölkerung (2019) <sup>*5</sup>: ca. 20.830 EW, davon ca. 32 % in Windecken, ca. 29 % in Heldenbergen, ca. 23 % in Ostheim, ca. 9 % in Eichen, ca. 7 % in Erbstadt</li> <li>/// Bevölkerungsentwicklung 2010 – 2020 <sup>*6</sup>: +3,3 % (MKK: +3,5 %)</li> <li>/// Einwohnerprognose 2035 <sup>*7</sup>: ca. 20.000 EW</li> <li>/// Hinzu kommen Einwohnerzuwächse durch mehrere neue Wohngebiete (Allee Süd V, Allee Mitte II, Mühlweide), die in der Prognose noch nicht enthalten sind.</li> </ul>
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gesamtbesatz (2020) <sup>*8</sup>: 83 Betriebe, rund 21.400 m<sup>2</sup> VK</li> <li>/// Lebensmittelbesatz (2020) <sup>*8</sup>: 32 Betriebe, rund 8.400 m<sup>2</sup> VK</li> <li>/// Wichtigste Einkaufsstandorte:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>■ „Neue Mitte“ (rund um das Einkaufs-/Dienstleistungszentrum Nidder-Forum): Großer Supermarkt (REWE-Center), Fachmärkte für Drogeriewaren, Textilien, Schuhe und Multisortimente, ergänzende Kleinbetriebe (zentraler Einkaufsbereich gemäß Regionalplan Südhessen / RegFNP)</li> <li>■ Fachmarktstandort im Gewerbegebiet Friedberger Straße: u. a. Lidl, Fachmärkte für Getränke und Textilien</li> <li>■ Ortsmitte Heldenbergen: kleinteiliger Besatz</li> <li>■ Ortsmitte Windecken: kleinteiliger Besatz</li> <li>■ Ortsmitte Ostheim: kleinteiliger Besatz</li> <li>■ Gewerbegebiet Bücherweg: Heimwerker- und Baustoffmarkt</li> <li>■ weitere Lebensmittelmärkte an solitären Standorten (Aldi im Gewerbegebiet Am Lindenbäumchen, Norma an der Ostheimer Straße, Penny an der Büdesheimer Straße, Nahkauf in Ostheim)</li> </ul> </li> </ul>

<sup>\*5</sup> Quelle: Stadt Nidderau, Stand 31.12.2020 (Einwohner mit Hauptwohnsitz, ca.-Wert gerundet)

<sup>\*6</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand jeweils 31.12. (Einwohner mit Hauptwohnsitz, ca.-Wert gerundet)

<sup>\*7</sup> Quelle: Hessen Agentur GmbH: Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung (Stand November 2021); Basisjahr der Prognose 2020

<sup>\*8</sup> Quelle: GMA-Erhebung Juli 2020

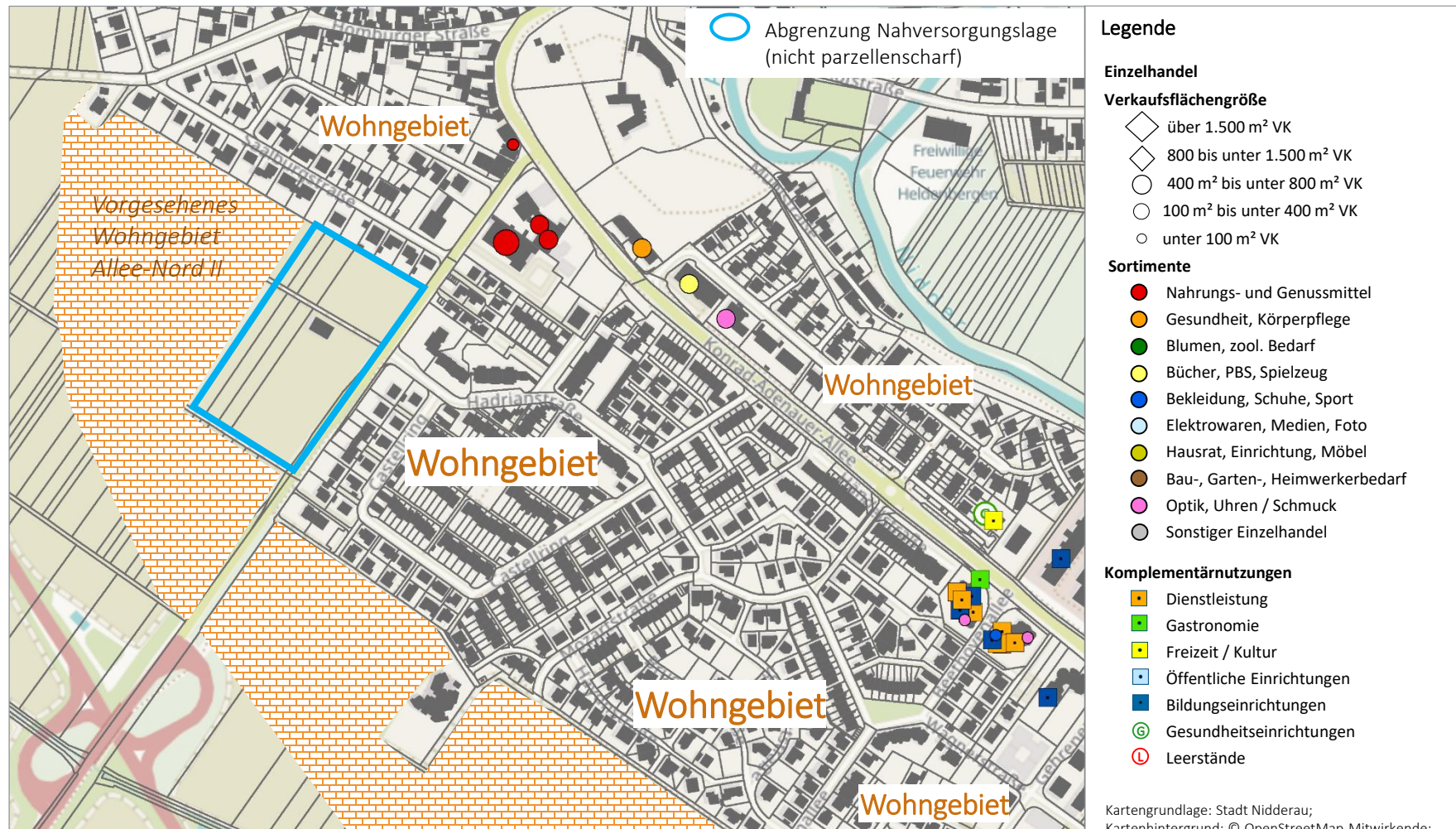
## 2. Mikrostandort des Vorhabens

Der Planstandort liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Heldenbergen, westlich der Büdesheimer Straße. Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der weitgehend ebenen Topografie ist es von der Büdesheimer Straße her gut einsehbar.

Nördlich des Standortes befindet sich das Wohngebiet Saalburgstraße, östlich der Büdesheimer Straße das Wohngebiet Castellring. Westlich und südlich erstrecken sich Felder bis zur Westumgehung (B 45 / B 521). Etwa 150 m entfernt liegt auf der Ostseite der Büdesheimer Straße ein Penny-Markt, weiterer Einzelhandel (Tankstelle, Obsthandel) nördlich davon im Kreuzungsbereich Büdesheimer Straße / Konrad-Adenauer-Allee / Windecker Straße. Ein unmittelbarer Zusammenhang mit diesen Anbietern besteht aber nicht.

Außer am Planstandort selbst (vgl. Vorhabenbeschreibung) sind weitere Wohnneubaugelände auch in den westlich daran angrenzenden Bereichen („Allee-Nord II“) sowie südlich der Wohngebiete Castellring („Allee-Mitte II“) und Allee-Süd („Allee-Süd V“) vorgesehen (vgl. Karte 2).

Karte 2: Nahumfeld des Vorhabenstandortes und Einbindung in die umliegenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Strukturen



Quelle: GMA. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nidderau 2021, Köln 2021, S. 77





Vorhabenstandort von Osten (Büdesheimer Straße),  
Blick auf Siedlungsgebiet Saalburgstraße



Vorhabenstandort westlich der Büdesheimer Straße,  
derzeitiger Ortsausgang

Fotos: GMA 2022

Mit der geplanten Wohngebietsentwicklung in den Bereichen Allee-Süd V (ca. 65 Wohneinheiten geplant, Baubeginn ab 2023) und Allee-Mitte II / Allee-Nord II (insgesamt ca. 480 Wohneinheiten geplant, Baubeginn ca. 2026), ist mittelfristig von einem Bevölkerungszuwachs im fußläufigen Nahbereich auszugehen. Mittelfristig dürfte sich das Bevölkerungspotenzial in einem Radius von 700 m um den Standort auf rund 2.700 Einwohner belaufen<sup>13</sup>. Der Planstandort grenzt heute bereits an zwei Seiten an Wohnbebauung an. Bei Realisierung der in den kommenden Jahren geplanten Wohngebietsentwicklung wird er perspektivisch voll integriert sein. Vor diesem Hintergrund ist der Standort im Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau 2021 als Entwicklungsstandort für die Nahversorgung ausgewiesen worden.<sup>14</sup>

Die verkehrliche Erschließung des Planstandortes kann direkt von der Büdesheimer Straße erfolgen. Die Büdesheimer Straße verbindet in Heldenbergen die innerörtliche Hauptverkehrsachse Konrad-Adenauer-Allee – Windecker Straße mit der Westumgehung der B 45 / B 521. Die Straße weist eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den zu erwartenden Kunden- und Lieferverkehr auf. Weiter nach Südwesten hin führt die Büdesheimer Straße als B 521 in den ca. 2,5 km entfernten Schönecker Ortsteil Büdesheim.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich rund 300 m bzw. 400 m nördlich des Planstandortes an der Saalburgstraße („Büdesheimer Straße“<sup>15</sup>) bzw. Konrad-Adenauer-Allee („Oberburg“<sup>16</sup>). Der Bahnhof Nidderau mit der dortigen Umsteigehaltestelle im Bahn- und Busverkehr ist rund 2 km entfernt. Fußwege vom Planstandort zu den umliegenden Wohngebieten und Bushaltestellen bestehen entlang der zuführenden Straßen. Eine Radwegenanbindung fehlt momentan allerdings.

<sup>13</sup> GMA-Schätzung auf Grundlage einer georeferenzierten Einwohnerermittlung mit Hilfe von Geomarkets sowie der vorliegenden Informationen zu der geplanten Bebauung in den Wohngebieten Allee-Süd V, Allee-Mitte II und Allee-Nord II.

<sup>14</sup> Das Einzelhandelskonzept empfiehlt, zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zum Erhalt ausreichender Potenziale für die Weiterentwicklung der anderen Nahversorgungsstandorte hier über die geplanten zwei Magnetbetriebe hinaus keine weiteren Einzelhandelsanbieter anzusiedeln (z. B. einen dritten Lebensmittelmarkt oder weitere Fachmärkte).

<sup>15</sup> Buslinien MKK 45 und MKK 47 im Stadtverkehr; stündliche Bedienung.

<sup>16</sup> Buslinien X27 nach Oberursel / Königstein / , 562 nach Bruchköbel / Hanau, MKK46 und MKK 47 im Stadtverkehr; alle stündliche Bedienung.

Gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP liegt der Planstandort innerhalb einer „Wohnbaufläche geplant“, gehört also perspektivisch zum Siedlungsgebiet.

### 3. Fazit der Standortbewertung

Als wesentliche Eigenschaften des Planstandortes sind anzuführen:

- /// Standortkommune Nidderau als Unterzentrum ausgewiesen
- /// Standort im zentralen Ortsteil Heldenbergen
- /// beträchtliches Bevölkerungspotenzial in der Stadt Nidderau (aktuell mehr als 20.000 Einwohner), weitere Zunahmen zu erwarten
- /// überdurchschnittliche Kaufkraft am Ort
- /// trotz Bedeutung von Nidderau als Arbeitsort deutlich negativer Pendlersaldo
- /// gute Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe, gute Exposition, Streukundenpotenziale durch Lage an einer Hauptaus-/einfallstraße)
- /// derzeit Ortsrandlage (siedlungsstrukturelle Arrondierung), perspektivisch voll integriert
- /// angrenzend an zwei Wohngebiete (fußläufig erreichbar); weiterer Ausbau von Wohnbebauung im Nahumfeld geplant
- /// gute verkehrliche Erreichbarkeit aus Heldenbergen und anderen Stadtteilen, kurze Distanz zur B 45 / B 521
- /// nächste Bushaltestelle ca. 300 m entfernt, weitere Bushaltestelle ca. 400 m entfernt
- /// Standort laut Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP perspektivisch innerhalb des Siedlungsgebietes („Wohnbaufläche geplant“)
- /// gemäß Einzelhandelskonzept Nidderau 2021 außerhalb des zentralen Versorgungsgebietes, aber ein Nahversorgungsstandort zur Entwicklung
- /// Agglomerationsvorteile durch Kombination von zwei Einzelhandelsmagneten absehbar
- /// hohe Wettbewerbsdichte in Heldenbergen und Büdesheim (vgl. hierzu Kapitel III).

Festzuhalten ist, dass der Standort für die vorgesehene Ansiedlung von zwei Nahversorgungsmärkten sowohl aus betrieblicher als auch aus versorgungsstruktureller Sicht grundsätzlich geeignet ist. Hierbei ist auch der geplante Ausbau von Wohnbebauung im Nahumfeld zu berücksichtigen. Im aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzept ist der Standort daher bereits als Entwicklungsstandort zur Nahversorgung ausgewiesen. Wegen seiner baulichen und funktionellen Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet kann der Planstandort perspektivisch als integriert eingestuft werden. Zur Optimierung der verkehrlichen Anbindung sollte zumindest die Radwegeanbindung, ggf. auch die Busanbindung noch verbessert werden.

### III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Überprüfung des projektrelevanten Einzelhandels, die im Mai 2022 durchgeführt wurde. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten zunächst alle Ladengeschäfte, in denen Waren angeboten werden, die Überschneidungen mit den Hauptsortimenten der geplanten Märkte aufweisen. Angesichts der Größe und der Angebotskonzepte der geplanten Märkte ist aber davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit anderen Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten erfolgen wird.

Da es sich bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren um Güter des täglichen Bedarfs handelt und diesbezüglich zahlreiche Anbieter auftreten, sind die Verbraucher beim Kauf besonders distanzempfindlich. Nach langjähriger gutachterlicher Erfahrung der GMA erstrecken sich die Absatzradien i. d. R. nur über wenige Kilometer bzw. innerhalb von etwa 5 – 10 Minuten Pkw-Fahrzeit.

Eine Übersicht der strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Umkreis von 10 km um den Vorhabenstandort bieten die Tabellen 2 – 5 sowie die Karten 3 und 4.

#### 1. Angebots- und Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Nidderau

Die Nahversorgungsstrukturen in Nidderau sind flächendeckend und wohnortnah angelegt. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau (2021) definiert als zentralen Versorgungsbe- reich die „Neue Mitte“ rund um das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum Nidder-Forum (Stadtteil Heldenbergen). Nahversorgungslagen in Windecken (Windecker Marktplatz, Ostheimer Straße) und Ostheim (Hanauer Straße) kommen hinzu. Ergänzend bilden solitäre Lebensmittelmärkte und diverse Kleinbetriebe (Bäckereien, Metzgereien, Kioske, Tankstellen, Getränke- und Gemüsehandel) ein flächendeckendes Netz der wohnortnahen Grundversorgung.

Aufgrund der begrenzten Zahl an leistungsfähigen Anbietern insbesondere im Lebensmittelvollsortiment und bei Biolebensmitteln ergeben sich Kaufkraftabflüsse an auswärtige Stand- orte vor (insbesondere zu großen REWE-Märkten in Schöneck-Büdesheim und Bad Vilbel so- wie zum REWE-Center in Karben). Diese Kaufkraftabflüsse wurden auch bereits im Einzelhan- delskonzept der Stadt Nidderau (2021) festgestellt.

Wie Tabelle 2 zeigt, existieren im Stadtgebiet von Nidderau derzeit 6 Lebensmittelmärkte (da- von vier Discounter, einschließlich Aldi, zwei Supermärkte), aber nur ein Drogeriemarkt. Ein Edeka-Supermarkt im Gewerbegebiet Am Lindenbäumchen wurde im Jahr 2020 geschlossen. Ein Biosupermarkt ist im Stadtgebiet von Nidderau nicht vorhanden.

Als Wettbewerber wirken zum einen besonders nahe gelegene Anbieter, zum anderen Be- triebe mit ähnlichen Angebotskonzepten (insbesondere andere Lebensmittelvollsortimenter bzw. Biosupermärkte und Drogeriemärkte). Aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes im Westen von Heldenbergen sind als Hauptwettbewerbsstandorte besonders die Büdesheimer Straße (Penny), die „Neue Mitte“ (mit REWE-Center, Rewe-Getränkemarkt und dm-Drogerie- markt) sowie das Fachmarktzentrum Friedberger Straße (mit Lidl und Logo Getränkemarkt) zu beachten.

Die übrigen Lebensmittelmärkte (Norma an der Ostheimer Straße in Windecken, Nahkauf in Ostheim) erfüllen an ihren Standorten ganz überwiegend Nahversorgungsfunktionen für ihr jeweiliges Umfeld. Bedeutsame Zielgruppenüberschneidungen mit dem Vorhaben an der Büdesheimer Straße liegen bei ihnen nicht vor. Dies trifft auch auf die Betriebe des Lebensmittelhandwerks in den Nahversorgungslagen von Windecken und Ostheim sowie auf die Nahversorger in den Stadtteilen Eichen und Erbstadt zu; hier ergeben sich bereits aufgrund der weiteren Entfernungen zum geplanten Nahversorgungsstandort an der Büdesheimer Straße geringere Überschneidungswirkungen in Bezug auf die jeweiligen Zielgruppen.

**Tabelle 2: Strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab ca. 300 m<sup>2</sup> VK im Stadtgebiet von Nidderau (ohne Aldi)**

Anbieter	Betriebstyp	Straße	VK in m <sup>2</sup> (gerundet)	Lage (gemäß Einzelhandelskonzept Nidderau 2021)	Distanz zum Planstandort
<b>Stadtteil Heldenbergen</b>					
Penny	Discounter	Büdesheimer Str.	800	Integrierte Streulage	0,1 km
Lidl	Discounter	Friedberger Str.	800 **	Sonderstandort	1,7 km
REWE-Center	Großer Supermarkt	Gehrener Ring	2.300 *	ZVB Hauptzentrum „Neue Mitte“	1,2 km
dm	Drogeriefachmarkt	Gehrener Ring	650	ZVB Hauptzentrum „Neue Mitte“	1,2 km
<b>Stadtteil Windecken</b>					
Norma	Discounter	Ostheimer Str.	1.050 **	Entwicklungsstandort zur Nahversorgung	3,7 km
<b>Stadtteil Ostheim</b>					
Nahkauf	Supermarkt	Hanauer Straße	400	Bestandsstandort zur Nahversorgung	5,2 km

\* zzgl. separater Getränkemarkt

\*\* Erweiterung geplant

GMA-Erhebung Mai 2022 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Insgesamt beläuft sich in der Stadt Nidderau der aktuelle Angebotsbestand bei Fachanbietern von Nahrungs- und Genussmitteln (ohne Aldi) auf ca. 7.260 m<sup>2</sup> VK<sup>17</sup>. Der Bestandsumsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln beträgt nach gutachterlicher Schätzung rund 31,2 Mio. €<sup>18</sup>, der Umsatz mit Drogeriewaren i. e. S. ca. 6,4 – 6,5 Mio. €<sup>19</sup> (jeweils ohne Aldi).

Nach Erweiterungen von Lidl und Logo an der Friedberger Straße sowie Norma an der Ostheimer Straße ist perspektivisch von einer Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 31,8 Mio. €<sup>20</sup> auszugehen, bei Drogeriewaren von einer perspektivischen Umsatzleistung von ca. 6,5 Mio. €. In der weiteren Auswirkungsanalyse wird mit diesen Zahlen gerechnet.

<sup>17</sup> Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. einschließlich Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten. Quelle: GMA-Erhebung, Mai 2022.




<sup>18</sup> Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten, einschließlich Nahrungs- und Genussmittelumsätzen bei Nonfood-Anbietern (Drogeriemarkt, Nonfood-Discounter).

<sup>19</sup> Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Randsortimente des Drogeriemarktes, einschließlich Drogeriewarenumsätzen bei dem Lebensmittelmarkt, dem Sonderpostenmarkt und der Apotheke.

<sup>20</sup> Bereinigte Umsatzleistung; abzüglich Umverteilungseffekte durch die Erweiterungen von Lidl, Logo und Norma.


Im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums „Neue Mitte“ sind als projektrelevante Fachanbieter insgesamt 6 Betriebe zu nennen, so das REWE-Center, der Rewe-Getränkemarkt, der dm-Drogeriemarkt und drei Bäckerei-Verkaufsstellen. Auch der Multisortimentsanbieter Action bietet in begrenztem Umfang Lebensmittel an. Insgesamt summiert sich im zentralen Versorgungsbereich der Verkaufsflächenbestand bei Fachanbietern von Nahrungs- und Genussmitteln im auf ca. 2.910 m<sup>2</sup> VK<sup>21</sup>. Die dortige Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln beträgt nach gutachterlicher Schätzung rund 13,8 Mio. €<sup>22</sup>. Mit Drogeriewaren (inkl. Kosmetik und Parfümerie) werden dort etwa Umsätze von ca. 5,1 Mio. €<sup>23</sup> generiert.

Derzeit liegen außer dem Vorhaben an der Büdesheimer Straße noch weitere Erweiterungs- und Ansiedlungsplanungen von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Nidderau vor:

-  Im Nordwesten des Stadtteiles Heldenbergen besteht die Planung zur Neuorganisation und zum Ausbau des Fachmarktzentrams an der Friedberger Straße. Vorgesehen sind Neubauten der bereits auf dem Areal ansässigen Anbieter Lidl, Logo Getränke und KiK; außerdem sollen mehrere Anbieter von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (z. B. Fachmärkte für Möbel, zoologischen Bedarf oder Fahrräder) angesiedelt werden. Im Zuge der Verlagerungen der Bestandsmärkte auf dem Areal soll der Lidl-Markt von derzeit ca. 770 auf 1.200 vergrößert werden, Logo von derzeit 300 m<sup>2</sup> auf 700 m<sup>2</sup> VK.
-  Im Osten des Stadtteils Windecken soll der Norma-Markt an der Ostheimer Straße überbaut und erweitert werden (von derzeit ca. 1.050 auf künftig 1.200 m<sup>2</sup> VK).
-  Auf dem Nachbargrundstück des Norma-Marktes an der Ostheimer Straße ist der Bau einer Seniorenwohnanlage mit integriertem Supermarkt (ca. 1.300 m<sup>2</sup> VK) angedacht. Diese Planung ist aber noch unkonkret, sodass sie nachfolgend unberücksichtigt bleibt.

## 2. Angebots- und Wettbewerbssituation in umliegenden Städten und Gemeinden

In den Nachbarstädten und -gemeinden von Nidderau stellt sich die Angebots- und Wettbewerbssituation wie folgt dar:

-  Dem Vorhabenstandort am nächsten liegt die südlich angrenzende Gemeinde **Schöneck** (rund 4 – 6 km entfernt). Hier wird die Angebotssituation wesentlich vom Gewerbegebiet Uferstraße geprägt, wo ein großer REWE-Supermarkt mit separatem Getränkemarkt, Filialen der Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl, ein Rossmann-Drogeriemarkt sowie zwei Bäckerei-Verkaufsstellen vorhanden sind. Der Standort liegt zwischen den Ortsteilen Kilianstädten und Büdesheim unweit des Regionalbahn-Haltepunktes Kilianstädten. Auch aus dem Ortsteil Oberdorfelden ist der Standort per Straße und auch mit der Regionalbahn gut erreichbar.
 

In den übrigen Lagen von Kilianstädten, Büdesheim und Oberdorfelden sind nur punktuell kleinere Nahversorger vorhanden (Bäckereien, Metzgereien, Direktvermarkter, Tankstelle, Kiosk). Zusammenhänge Versorgungslagen bestehen nicht. Außerdem ist in Büdesheim ein Getränkemarkt in Solitärage an der Kilianstädter Straße anzusprechen.

<sup>21</sup> Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. einschließlich Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten. Quelle: GMA-Erhebung, Mai 2022.

<sup>22</sup> Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten, einschließlich Nahrungs- und Genussmittelumsätzen bei Nonfood-Anbietern (Drogeriemarkt, Sonderpostenmarkt).

<sup>23</sup> Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Randsortimente des Drogeriemarktes, einschließlich Drogeriewarenumsätzen bei dem Lebensmittelmarkt, dem Sonderpostenmarkt und der Apotheke.

- Die Nachbarstadt **Karben** liegt vom Vorhabenstandort ca. 9 – 11 km entfernt. Im Untersuchungszusammenhang sind in Karben eine Aldi-Filiale in der Stadtmitte sowie ein weiterer Discounter (Netto), ein SB-Warenhaus (REWE-Center)<sup>24</sup>, drei Supermärkte (2 x Rewe, tegut), zwei Drogeriemärkte (dm und Rossmann) und ein größerer Hofladen (Margarethenhof) hervorzuheben. Kleinere Lebensmittelgeschäfte in den Stadtteilen (tegut-Lädchen in Okarben, Nahkauf Petterweil, Ege-Markt in Klein-Karben, Rendeler Einkaufskiosk), Getränkeanbieter, Backshops, Metzgereien, Direktvermarkter, Kioske und Tankstellen ergänzen die Nahversorgung. Die Bevölkerung von Karben entwickelt daher im Allgemeinen keine starke Einkaufsorientierung zu Anbietern in Nidderau. Umgekehrt fließt ein Teil der Kaufkraft aus Nidderau zu Anbietern in Karben ab (insbesondere zu dem jahrzehntelang etablierten Großflächenanbieter, dem SB-Warenhaus REWE-Center am Warthweg).

In räumlicher Hinsicht konzentriert sich das Angebot auf die Standorte Stadtmitte (Fachmarktzentrum Selzerbrunnencenter mit Aldi, tegut, Fristo und Rossmann, REWE am Krnover Platz, City-Center, St.-Egrève-Straße sowie Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Neue Mitte“), Warthweg (REWE-Center) und Gewerbegebiet Süd (u. a. Agglomeration von Netto-Lebensmitteldiscounter, dm-Drogeriemarkt und Logo-Getränkemarkt an der Industriestraße). An der St.-Egrève-Straße ist derzeit ein dennis-BioMarkt im Bau.
- Die nordwestlich von Nidderau liegende Stadt **Niddatal** liegt ca. 4 – 12 km entfernt vom Vorhabenstandort; mit Ausnahme des an Heldenbergen angrenzenden Stadtteils Kaichen ist dort nicht mit regelmäßigen Einkaufsverflechtungen zum Vorhabenstandort zu rechnen. Wesentliche Träger der dortigen Nahversorger sind zwei Supermärkte im Stadtteil Assenheim sowie ein Netto-Discounter im Stadtteil Ilbenstadt. Beide Standorte entwickeln aber nur noch indirekte Wettbewerbswirkungen für das Vorhaben.
- Altenstadt** liegt nordöstlich von Nidderau und somit auf der dem Vorhabenstandort abgewandten Seite. Angesichts der erheblichen Distanzen zum Vorhabenstandort (ca. 8 – 15 km) und der eigenen Versorgungsstandorte (Verbundstandort von tegut, Aldi, Rossmann und Getränkemarkt im Gewerbegebiet West im Stadtteil Lindheim, Rewe-Supermärkte in den Stadtteilen Altenstadt<sup>25</sup> und Oberau, Penny-Discounter im Stadtteil Altenstadt) liegen zwischen dem Vorhaben in Heldenbergen und den Anbietern in Altenstadt keine Zielgruppenüberschneidungen vor.
- In der Gemeinde **Limeshain** konzentriert sich das Nahversorgungsangebot auf den Ortsteil Rommelhausen; hier sind ein REWE-Supermarkt mit Getränkemarkt sowie ein Netto-Discounter vorhanden. Angesichts der Lage der Gemeinde Limeshain auf der Nordostseite von Nidderau, ca. 13 km entfernt vom Planstandort, entwickelt dieser Standort keine direkten Wettbewerbswirkungen mehr für das Vorhaben an der Büdesheimer Straße. Stattdessen orientiert sich die Bevölkerung von Limeshain i. d. R. zu den näher gelegenen Einkaufsstandorten in Altenstadt und Hammersbach.
- Die Gemeinde **Hammersbach** verfügt über einen leistungsstarken Nahversorgungsstandort im Ortsteil Langen-Bergheim; hier sind im Gewerbegebiet Nord u. a. Filialen der Discounter Aldi und Lidl, ein REWE-Supermarkt mit separatem Getränkemarkt und ein Rossmann-Drogeriemarkt ansässig. Ein kleiner Supermarkt (Nahkauf) im Ortsteil Marköbel ergänzt die Nahversorgung. Beide Ortsteile liegen mehr als 10 km östlich von Heldenbergen, sodass sich das Vorhaben hier keine Marktwirkungen mehr entwickelt.

<sup>24</sup> Hier liegen Planungen zur Verlagerung und Umstrukturierung des SB-Warenhauses am Standort Warthweg vor; die Gesamtverkaufsfläche wird sich jedoch nicht erhöhen.

<sup>25</sup> Für den REWE-Markt in Altenstadt liegt eine Planung zur Verlagerung und Erweiterung vor.

Die rund 9 – 10 km vom Vorhabenstandort entfernte Stadt **Bruchköbel** verfügt gemäß ihrer Ausweisung als Unterzentrum über ein großes und auch räumlich ausdifferenziertes Einzelhandelsangebot. Die Angebotsschwerpunkte liegen in der Innenstadt (u. a. REWE-Supermarkt) und in den Gewerbegebieten Römerstraße und Keltenweg im Westen der Kernstadt (u. a. Discounter Aldi, Lidl und Penny, tegut-Supermarkt, Drogeriemärkte dm und Rossmann, Getränkemärkte Alldrink und Logo, weitere Nonfood-Fachmärkte). Wegen des leistungsstarken Angebotes in den Gewerbegebieten Römerstraße und Keltenweg sowie der Nähe zur Stadt Hanau (u. a. Fachmarktstandort Lamboy) liegen aus Bruchköbel keine regelmäßigen Einkaufsverflechtungen mit Nidderau vor.

### 3. Fazit der Wettbewerbsanalyse

Mit Blick auf den zu verlagernden Aldi-Markt ist zunächst festzustellen, dass die Aldi-Filiale in Nidderau langjährig etabliert ist und im Gewerbegebiet Am Lindenbäumchen mittlerweile einen Solitärstandort belegt. Seine Verlagerung ist daher nicht nur städtebaulich sondern auch aus strategischer Sicht sinnvoll. Mit Lidl und Penny in Heldenbergen sowie Norma in Windecken gibt es drei weitere leistungsstarke Wettbewerber im Discountsegment im Stadtgebiet, wobei aufgrund der räumlichen Nähe v. a. Penny und Lidl in Heldenbergen als Hauptwettbewerber für den verlagerten Aldi-Markt anzusehen sind. Die Erweiterungsabsichten von Lidl und Norma machen deutlich, dass diese Anbieter ihre Wettbewerbsfähigkeit auch nach erfolgter Verlagerung und Erweiterung von Aldi erhalten wollen.

**Tabelle 3: Direkte Wettbewerber des geplanten Aldi-Marktes am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße (Discounter bis max. 10 km Entfernung)**

Stadt	Stadtteil	Straße	Name	VK-Größenklasse	Standortlage	Distanz zum Planstandort
Nidderau	Heldenbergen	Büdesheimer Str.	Penny	400 – 799 m <sup>2</sup>	integr. Streulage	< 0,5 km
Nidderau	Heldenbergen	Friedberger Str.	Lidl	400 – 799 m <sup>2</sup> *	Gewerbegebiet	1 – 2 km
Nidderau	Windecken	Ostheimer Straße	Norma	800 – 1.199 m <sup>2</sup> *	Gewerbegebiet	3 – 4 km
Schöneck	Kilianstädten	Uferstraße	Aldi Süd	800 – 1.199 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet	4 – 5 km
Schöneck	Kilianstädten	Uferstraße	Lidl	800 – 1.199 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet	4 – 5 km
Niddatal	Ilbenstadt	Am Steinacker	Netto	400 – 799 m <sup>2</sup>	integr. Streulage	7 – 8 km
Niederdorfelden		Auf dem Hainspiel	Norma	800 – 1.199 m <sup>2</sup>	integr. Streulage	8 – 9 km
Karben	Klein-Karben	Industriestraße	Netto	400 – 799 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet	9 km
Karben	Kloppenheim	Bahnhofstraße	Aldi Süd	800 – 1.199 m <sup>2</sup>	ZVB Stadtmitte	9 – 10 km
Bruchköbel	Kernstadt	Römerstraße	Penny	400 – 799 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet	9 km
Bruchköbel	Kernstadt	Römerstraße	Aldi Süd	800 – 1.199 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet	9 km
Bruchköbel	Kernstadt	Keltenstraße	Lidl	800 – 1.199 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet	9 km
Bruchköbel	Kernstadt	Bahnhofstraße	Netto	800 – 1.199 m <sup>2</sup>	integr. Streulage	10 km

\* Erweiterung auf jeweils 1.200 m<sup>2</sup> VK am Standort vorgesehen

GMA-Erhebung Mai 2022

Auch außerhalb von Nidderau besteht eine hohe Discounter-Dichte (vgl. Tabelle 3). So gibt es Aldi-Filialen in den Nachbarkommunen Schöneck, Karben, Altstadt, Hammersbach und Bruchköbel, außerdem in Florstadt, Friedberg, Bad Vilbel, Maintal und Hanau. Aldi-Filialen befinden sich somit an allen großen Zufahrtsstraßen nach Nidderau, auch in Schöneck (vgl. Karte 3). Dies verhindert die mögliche Ausdehnung des Einzugsgebietes des geplanten Aldi-Marktes

an der Büdesheimer Straße. **Festzuhalten ist also, dass die Aldi-Verlagerung allein keine wesentlichen Umsatzzuflüsse aus auswärtigen Orten nach Nidderau bewirken dürfte.** In städtebaulicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass die meisten konkurrierenden Discounter (ausgenommen Aldi in Karben) außerhalb von zentralen Lagen ansässig sind.

**Für einen optionalen Supermarkt** ergibt sich nur in Nidderau selbst eine relativ günstige Wettbewerbssituation. Im Stadtgebiet ist nach dem Ausscheiden von Edeka derzeit nur ein leistungsstarker Vollsortimenter vorhanden (REWE-Center in der Neuen Mitte Heldenbergen). Der in Ostheim ansässige Nahkauf bleibt mit seiner Versorgungswirkung auf den Stadtteil begrenzt. Die Wettbewerbssituation könnte sich künftig verschärfen, wenn, wie angedacht, an der Ostheimer Straße erneut ein Supermarkt angesiedelt würde; allerdings ist diese Planung noch unkonkret.

**Tabelle 4: Direkte Wettbewerber eines optionalen Supermarktes am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße (Vollsortimenter bis max. 10 km Entfernung)**

Stadt	Stadtteil	Straße	Name	VK-Größenklasse	Standortlage	Distanz zum Planstandort
Nidderau	Heldenbergen	Gehrener Ring	REWE-Center	2.500 – 2.999 m <sup>2</sup> *	ZVB „Neue Mitte“	1 – 2 km
Nidderau	Ostheim	Hanauer Straße	Nahkauf	< 400 m <sup>2</sup>	integr. Streulage	5 – 6 km
Schöneck	Kilianstädten	Uferstraße	REWE	2.500 – 2.999 m <sup>2</sup> *	Gewerbegebiet	4 – 5 km
Niederdorfelden		An der Rosenhelle	tegut	800 – 1.199 m <sup>2</sup> **	Gewerbegebiet**	8 – 9 km
Karben	Klein-Karben	Rendeler Straße	REWE	1.200 – 1.599 m <sup>2</sup>	integr. Streulage	9 km
Karben	Kloppenheim	Luisenthaler Str.	REWE	1.200 – 1.599 m <sup>2</sup>	ZVB Stadtmitte	9 km
Karben	Kloppenheim	Bahnhofstraße	tegut	1.600 – 1.999 m <sup>2</sup>	ZVB Stadtmitte	9 – 10 km
Karben	Okarben	Am Warthweg	REWE-Center	> 5.000 m <sup>2</sup> *	Gewerbegebiet	9 – 10 km
Bruchköbel	Niederissingh.	Heinrich-Böll-Str.	tegut	800 – 1.199 m <sup>2</sup>	integr. Streulage	8 km
Bruchköbel	Kernstadt	Keltenstraße	tegut	1.200 – 1.599 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet	9 km
Bruchköbel	Kernstadt	Innerer Ring	REWE	2.000 – 2.499 m <sup>2</sup>	ZVB Stadtmitte	9 – 10 km
Bruchköbel	Kernstadt	Waldseestraße	REWE	400 – 799	integr. Streulage	10 – 11 km

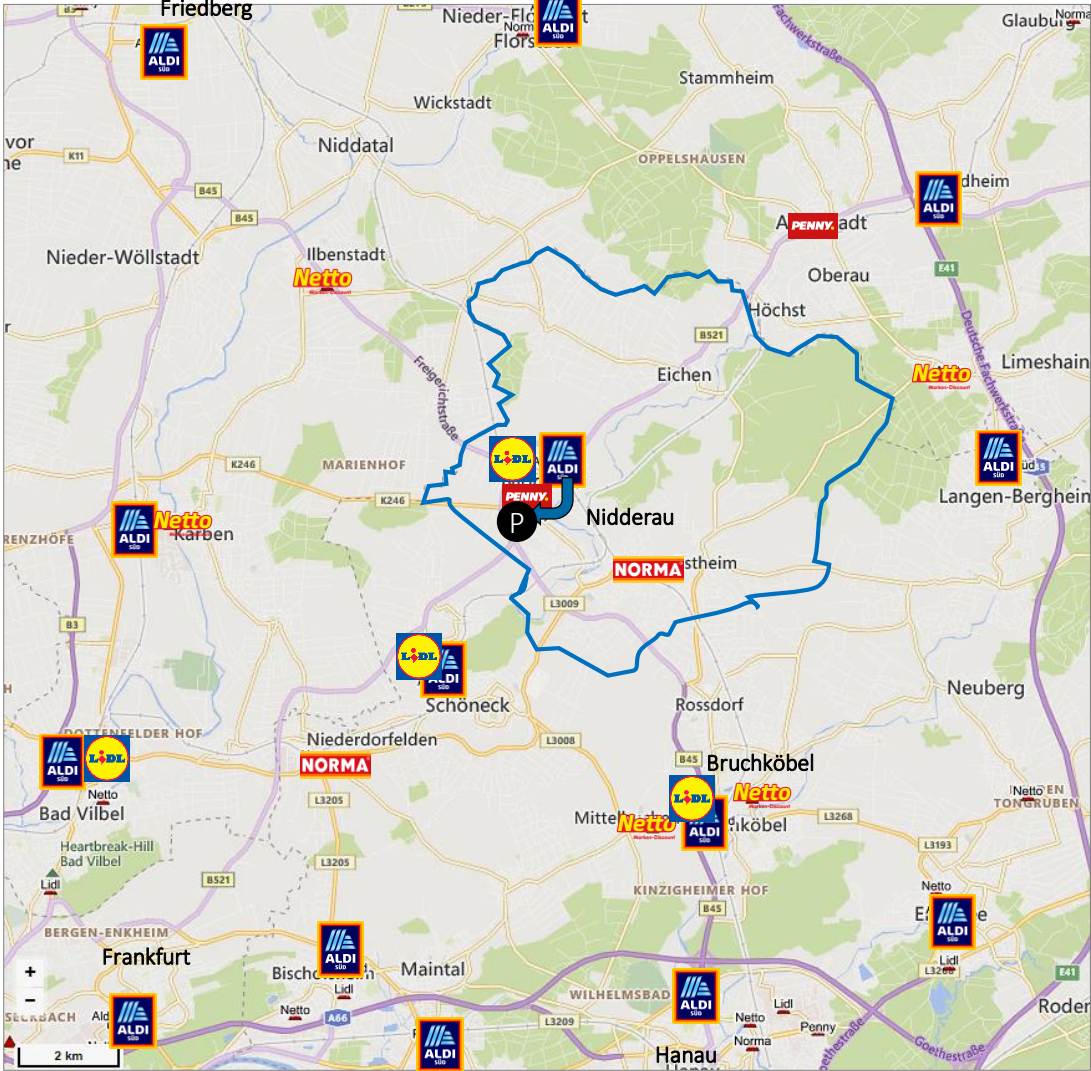
\* einschließlich separatem Getränkemarkt

\*\* Verlagerung an die Bischofsheimer Straße (künftiges Nahversorgungszentrum) und Erweiterung auf ca. 1.900 m<sup>2</sup> VK geplant, derzeit im Bau

GMA-Erhebung Mai 2022



Karte 3: Relevante Wettbewerber für den geplanten Aldi-Markt am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße



**Legende**

- Stadtgebiet Nidderau
- P Planstandort Büdesheimer Straße

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

Außerhalb von Nidderau gibt es in allen Nachbarkommunen leistungsstarke Vollsortimenter, darunter in den Innenstädten von Karben und Bruchköbel auch großflächige Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen. Tabelle 4 verdeutlicht die Wettbewerbssituation für einen Vollsortimenter im näheren Umfeld (max. 10 km Distanz zum Vorhabenstandort). Aufgrund der räumlichen Nähe ist der REWE-Supermarkt in Schöneck als wichtigster auswärtiger Konkurrent des Vorhabens zu betrachten; dieser ist zudem größer als der optionale Vollsortimenter in Nidderau. Außerdem beschränken leistungsstarke Vollsortimenter in Karben (v. a. REWE-Center) und Bruchköbel die Möglichkeit zur Ausdehnung des Einzugsgebietes des Vorhabens (vgl. Karte 4). Ebenso wie der an der Büdesheimer Straße geplante Vollsortimenter können auch die meisten Wettbewerber Agglomerationsvorteile durch ihre Lage an Kombi-Standorten für sich nutzen.

Ein **optionaler Biosupermarkt** findet momentan weder in Nidderau noch in Nachbarkommunen direkte Wettbewerber vor. Hier gibt es zwar eine Vielzahl von Direktvermarktern (meist kleine Hofläden in Streulagen), aber keine Biosupermärkte (vgl. Tabelle 5 und Karte 5). Die größten Direktvermarkter sind der Margarethenhof in Karben und der Dottenfelderhof in Bad Vilbel; beide haben über ihre Standortkommune hinausreichende Einzugsgebiete.

Allerdings ist mittlerweile in Karben eine Filiale von denns BioMarkt an der St.-Egrève-Straße im Bau (faktischer zentraler Versorgungsbereich Stadtmitte).

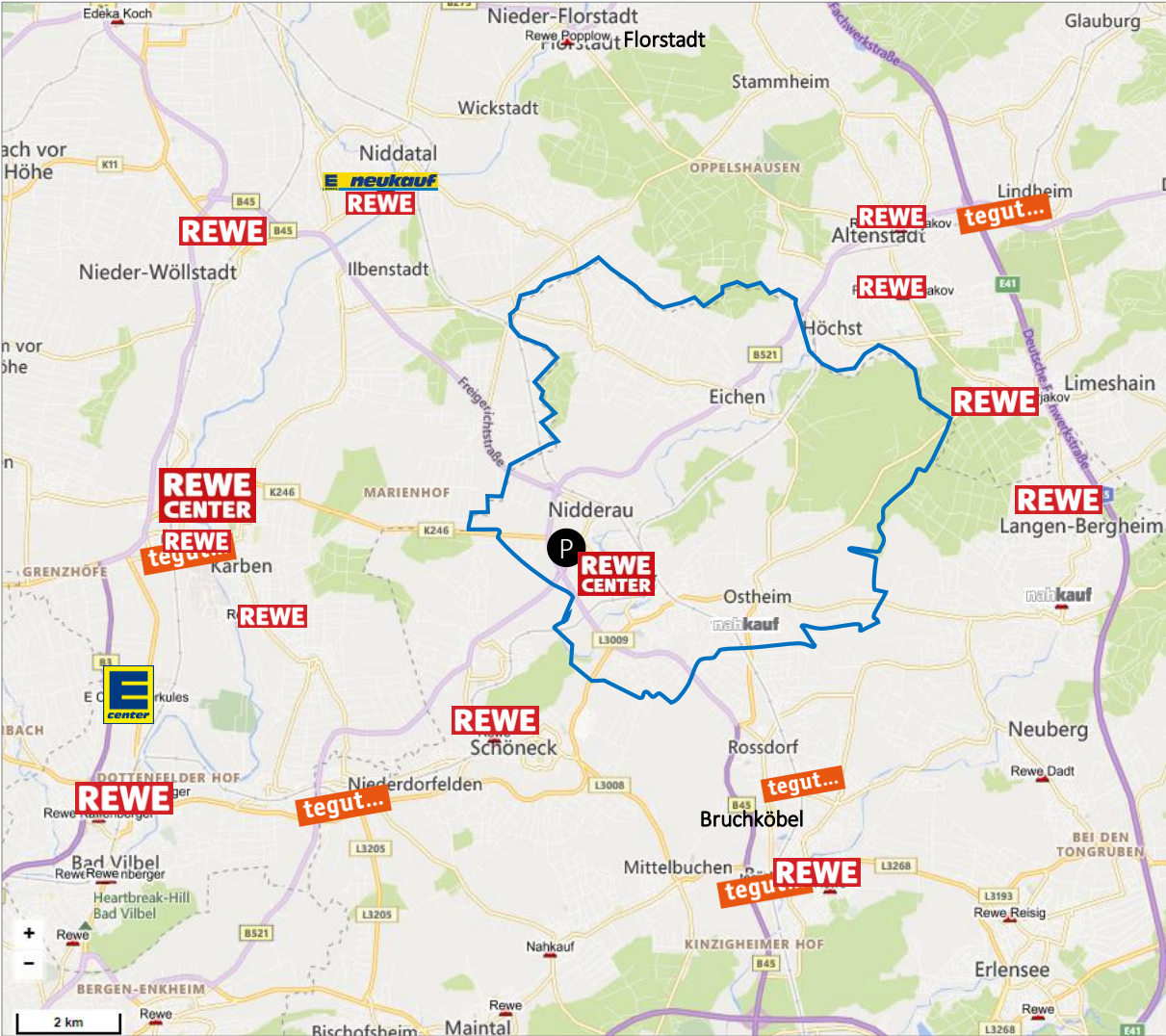
**Tabelle 5: Wettbewerber eines optionalen Biosupermarktes am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße (Direktvermarkter bis ca. 10 km Entfernung)**

Stadt	Stadtteil	Straße	Name	VK-Größenklasse	Distanz zum Planstandort
Nidderau	Eichen	Wehrstraße	Unter Bauernhof-Genuss	< 200 m <sup>2</sup>	6 – 7 km
Nidderau	Erbstadt	Hauptstraße	Hofladen Familie Schwarz	< 200 m <sup>2</sup>	9 – 10 km
Schöneck	Büdesheim	Südliche Hauptstr.	Hofladen Jahn	< 200 m <sup>2</sup>	2 – 3 km
Bruchköbel	Rossdorf	Kirchstraße	Der kleine Hofladen	< 200 m <sup>2</sup>	6 – 7 km
Karben	Rendel	Dorfelder Straße	Pia's Hofladen	< 200 m <sup>2</sup>	7 km
Karben	Klein-Karben	Ulmenweg	Bioland Magerhof	< 200 m <sup>2</sup>	8 – 9 km
Karben	Klein-Karben	Rathausstraße	Webers Hofladen	< 200 m <sup>2</sup>	8 – 9 km
Karben	Kloppenheim	Frankfurter Straße	Margarethenhof	200 – 399 m <sup>2</sup>	10 – 11 km
Bad Vilbel	Kernstadt	Dottenfelder Hof	Dottenfelderhof	800 – 1.199 m <sup>2</sup>	10 – 11 km

GMA-Erhebung Mai 2022

Derzeit befinden sich die nächstgelegenen Biosupermärkte in Hanau, Frankfurt-Bergen-Enkheim und Friedrichsdorf (jeweils denns). **Der momentane Wettbewerbsvorteil für einen Biosupermarkt am Vorhabenstandort gilt aber nur bis zur Eröffnung von denns BioMarkt in Karben.** Allenfalls aus Schöneck und Niederdorfelden sind daher erhöhte Streuumsätze denkbar.

Karte 4: Relevante Wettbewerber für optionalen Vollsortimenter am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße

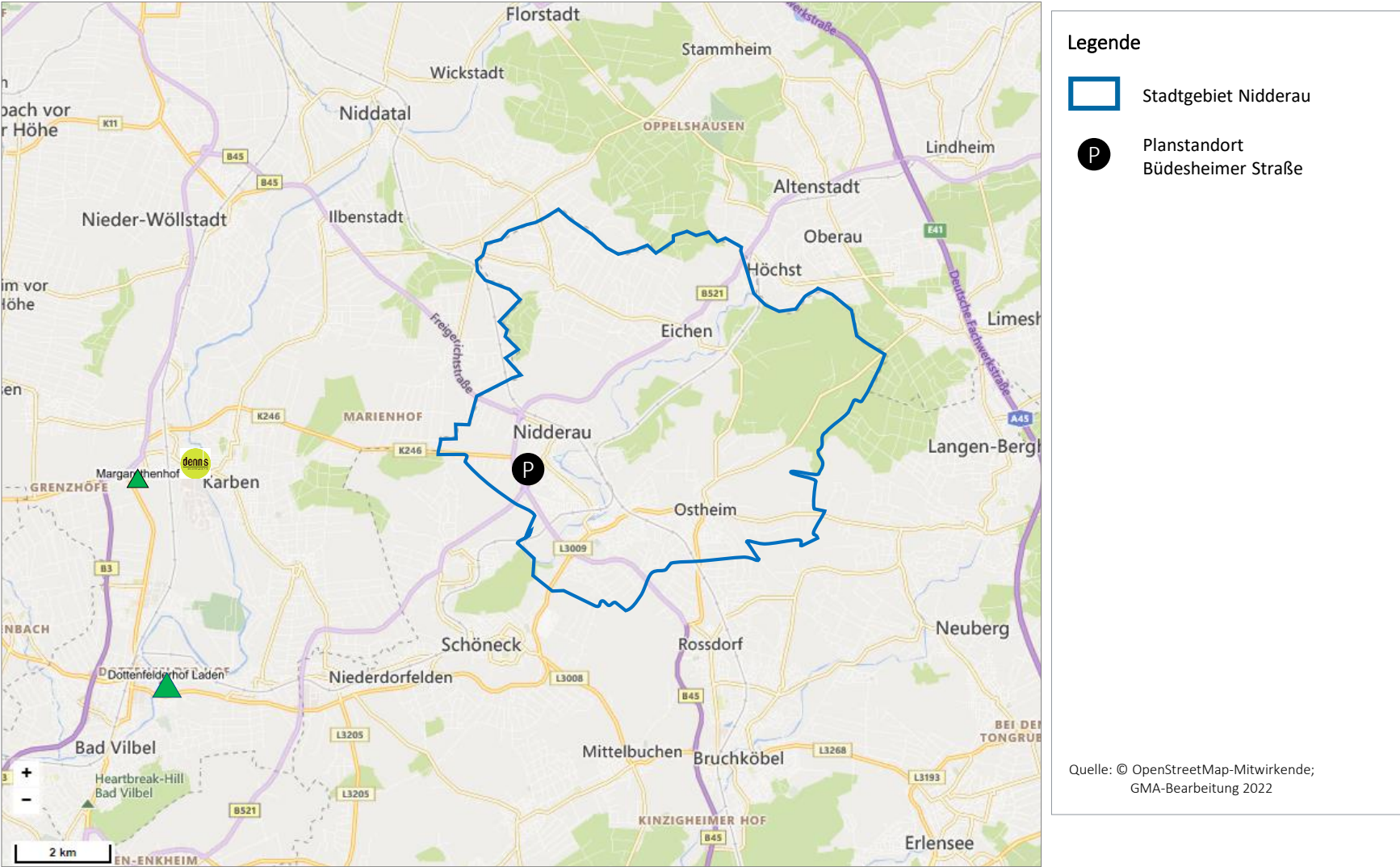


**Legende**

- Stadtgebiet Nidderau
- P Planstandort Büdesheimer Straße

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

Karte 5: Relevante Wettbewerber für optionalen Biosupermarkt am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße



**Legende**

- Stadtgebiet Nidderau
- P Planstandort Büdesheimer Straße

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

**Der optionale Drogeriemarkt** findet sowohl in Nidderau selbst als auch im Umland eine intensivere Wettbewerbssituation vor. Zwar befindet sich mit dem derzeit nur ein Drogeriemarkt im Stadtgebiet von Nidderau, jedoch handelt es sich dabei um einen leistungsstarken Filialisten, der unweit des Vorhabenstandortes in Heldenbergen, in der Neuen Mitte ansässig ist. Zudem sind die Randsortimente der Lebensmittelmärkte zu beachten. Gleichwohl erscheint ein zweiter Drogeriemarkt angesichts der steigenden Einwohnerzahlen in Nidderau grundsätzlich wirtschaftlich darstellbar.

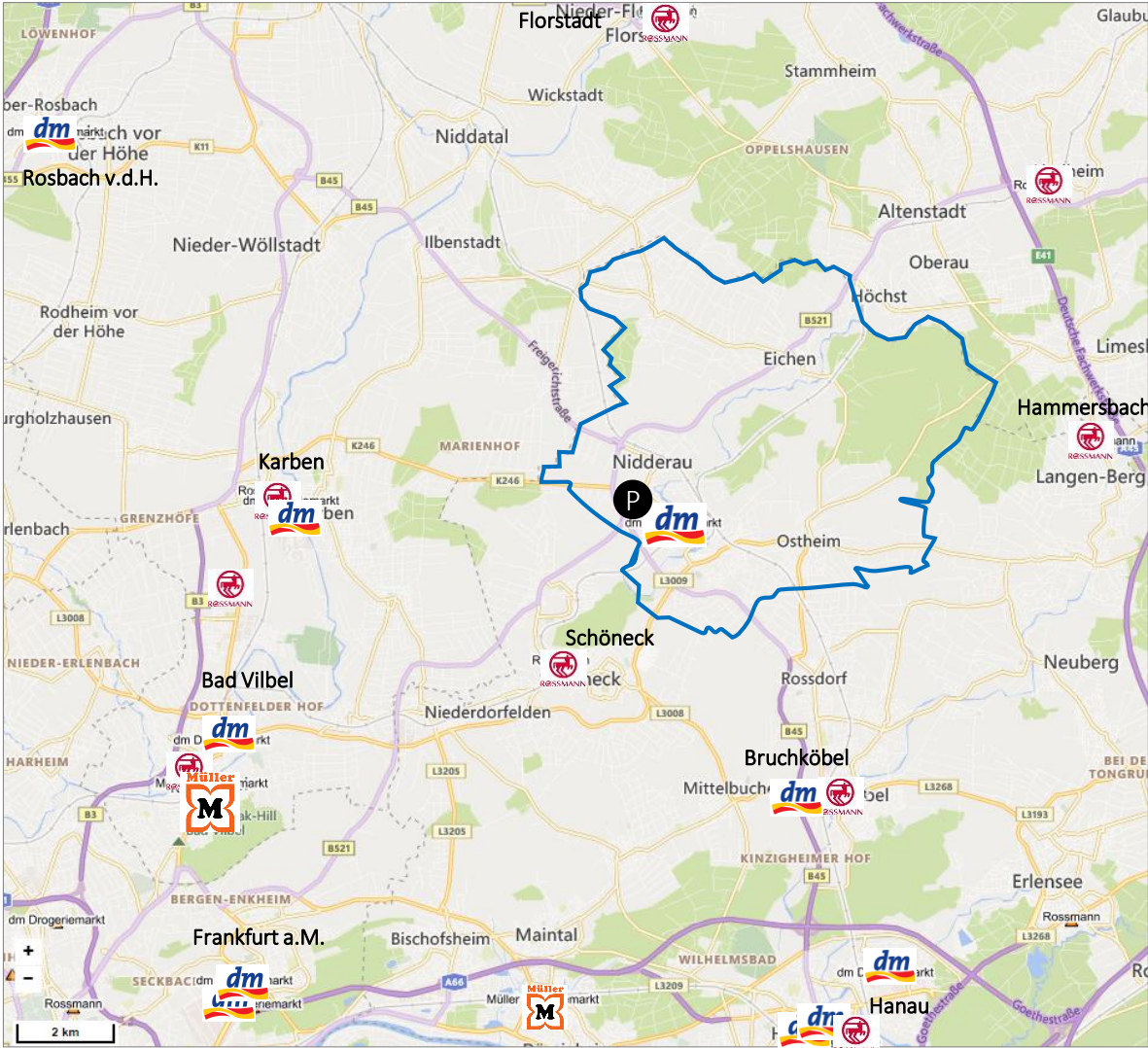
**Tabelle 6: Direkte Wettbewerber eines optionalen Drogeriemarktes am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße (Direktvermarkter bis ca. 10 km Entfernung)**

Stadt	Stadtteil	Straße	Name	VK-Größenklasse	Standortlage	Distanz zum Planstandort
Nidderau	Heldenbergen	Gehrener Ring	dm	400 – 799 m <sup>2</sup>	ZVB „Neue Mitte“	1 – 2 km
Schöneck	Kilianstädten	Uferstraße	Rossmann	400 – 799 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet	4 – 5 km
Karben	Klein-Karben	Industriestraße	dm	400 – 799 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet	8 – 9 km
Karben	Kloppenheim	Bahnhofstraße	Rossmann	400 – 799 m <sup>2</sup>	ZVB Stadtmitte	9 – 10 km
Bruchköbel	Kernstadt	Römerstraße	dm	400 – 799 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet	8 – 9 km
Bruchköbel	Kernstadt	Keltenstraße	Rossmann	400 – 799 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet	9 km

GMA-Erhebung Mai 2022

Im näheren Umland sind leistungsstarke Filialisten in den Nachbarkommunen Schöneck, Karben und Bruchköbel etabliert (vgl. Tabelle 6), darüber hinaus in Bad Vilbel, Hammersbach, Florstadt und den umliegenden Mittel- und Oberzentren (vgl. Karte 6). Alle Wettbewerber befinden sich an Kombi-Standorten mit Lebensmittel- oder Fachmärkten bzw. in zentralen Versorgungsbereichen mit weiteren Einzelhandelsmagneten. Gegenüber diesen wird der an der Büdesheimer Straße mit ca. 800 m<sup>2</sup> VK geplante Drogeriefilialist keine wesentlichen Größen-, Konzept- oder Agglomerationsvorteile erringen können. **Eine Drogeriemarkt-Ansiedlung am Vorhabenstandort lässt daher keine erheblichen Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland nach Nidderau erwarten.**

Karte 6: Relevante Wettbewerber für optionalen Drogeriemarkt am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße



**Legende**

- Stadtgebiet Nidderau
- P Planstandort Büdesheimer Straße

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

## IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

### 1. Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets ist die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der Kaufkraftpotenziale, die den an der Büdesheimer Straße geplanten Märkten zur Verfügung stehen. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort in Nidderau-Heldenbergen voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung und Einteilung des Einzugsgebiets des Vorhabens wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Betriebstyp, Verkaufsflächendimensionierung der geplanten Märkte, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität der Betreiber) und daraus abzuleitende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Standorts im Süden von Heldenbergen, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// Ausstattung von Nidderau mit Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit von anderen Lebensmittel- und Drogeriemärkten), vgl. hierzu Kapitel III
- /// Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstrukturen, Pendlerbeziehungen, Standorte überörtlicher Versorgungseinrichtungen usw.) sowie grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum
- /// Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Insbesondere die umliegenden Wettbewerbsstandorte in Schöneck, Karben und Bruchköbel mit ihren guten Ausstattungen mit Lebensmittel- und Drogeriemärkten (u. a. Aldi- und Rewe-Filialen, Drogeriemärkte) sprechen dagegen, dass regelmäßige Einkaufsverflechtungen aus den umliegenden Orten zu dem Vorhabenstandort eintreten.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Vorhabenstandort im Süden von Nidderau liegt, abseits der Hauptverkehrsstraßen in die zentrale und östliche Wetterau. Bei den nördlich und östlich an Nidderau angrenzenden Kommunen (z. B. Niddatal, Altenstadt, Limeshain, Hammersbach) bestehen bereits größere Distanzen zum Planstandort (mindestens 4 km, meist aber mehr als 10 km), sodass bei diesen Städten und Gemeinden keine eindeutigen Einkaufsverflechtungen mit dem Vorhabenstandort mehr anzunehmen sind. Auch die dort besseren Anbindungen per Straßen und ÖPNV zu anderen Einkaufsorten wie Friedberg, Florstadt oder Bruchköbel sowie die Wettbewerbswirkung des Fachmarktstandortes Friedberger Straße in Heldenbergen (Lidl, Logo und weitere Fachmärkte) sprechen gegen eine Zuordnung dieser Orte in das regelmäßige Einzugsgebiet des Vorhabens.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren beschränkt sich das **Einzugsgebiet des Vorhabens auf die Standortkommune Nidderau selbst**. Hier werden sowohl der bereits etablierte Anbieter Aldi als auch der geplante zweite Markt (Vollsortimenter, Biosupermarkt oder Drogeriemarkt) aufgrund der räumlichen Nähe und der bestehenden Versorgungsstruktur eine recht hohe Kaufkraftbindung der örtlichen Bevölkerung erreichen.

Differenziert nach der unterschiedlichen Intensität der Einkaufsbeziehungen gliedert sich das Einzugsgebiet wie folgt:

- / Der Standort wird insbesondere die Bevölkerung im Stadtteil Heldenbergen ansprechen können (= **Zone I**), von wo aus er teilweise auch fußläufig erreichbar ist. Dies entspricht auch der angestrebten Zielsetzung für den Nahversorgungsstandort.

In dieser Zone I leben derzeit ca. 6.120 Einwohner mit Hauptwohnsitz<sup>26</sup>.

Angesichts der einsetzenden Bautätigkeit im Nahumfeld des Standortes<sup>27</sup> ist bis Ende des Jahres 2025 mit einer Erhöhung des Bevölkerungspotenzials im Stadtteil Heldenbergen auf ca. 6.270 Einwohner zu rechnen.

- / Angesichts der deutlich weiteren Distanzen zum Vorhabenstandort bzw. der Nähe von alternativen Einkaufsstandorten (z. B. Lidl an der Friedberger Straße, Norma an der Ostheimer Straße, Märkte in Altenstadt oder Bruchköbel) ist für die Stadtteile Erbstadt, Eichen, Windecken und Ostheim von geringeren Einkaufsverflechtungen mit dem Vorhabenstandort auszugehen (= **Zone II**).

Nach Angaben der Stadt Nidderau lebten im Stadtteil Windecken Ende des Jahres 2019 ca. 6.620 Einwohner, im Stadtteil Ostheim ca. 4.770, im Stadtteil Eichen ca. 1.940 und im Stadtteil Erbstadt ca. 1.390 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Insgesamt summiert sich das aktuelle Bevölkerungspotenzial in dieser Zone II auf ca. 14.710 Einwohner.

Für die Zukunft ist aufgrund der geplanten Bebauung des Gebietes „Mühlweide“ im Stadtteil Ostheim mit Bevölkerungszuwächsen zu rechnen. Die GMA geht hierdurch bis Ende des Jahres 2025 von einer Erhöhung des Bevölkerungspotenzials der Zone II auf ca. 14.850 Einwohner aus.

Mögliche gelegentliche Einkaufsbeziehungen zum Planstandort aus anderen Orten (z. B. durch Arbeitspendler oder Zufallskunden) werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog. **Streukunden** berücksichtigt. Auch ggf. mögliche Umsatzzuflüsse aus Schöneck und Niederdorfelden (abhängig von dem künftigen Betreiber des Supermarktes bzw. Biosupermarktes) wären als erhöhte Streuumsätze einzuordnen.

## 2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.370 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 38 %, d. h. etwa 2.445 € p. a. Für den Drogeriemarkt ist ein jährlicher Ausgabebetrag von ca. 441 €<sup>28</sup> zu veranschlagen.

<sup>26</sup> Quelle: Stadtverwaltung Nidderau, Stand 31.12.2019.

<sup>27</sup> GMA-Annahmen: Bebauung des Gebiets Allee Süd V ab 2023; Bebauung des Vorhabenstandortes ab 2024; dadurch insgesamt ca. 150 Neubürger zusätzlich bis Ende 2025.

<sup>28</sup> Drogeriewaren einschließlich Drogeriemarkt-übliche Randsortimente (= Drogeriewaren i. w. S.).



Neben den relevanten Pro-Kopf-Ausgabewerten und dem Bevölkerungsaufkommen in der Stadt Nidderau bzw. den einzelnen Stadtteilen ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das Kaufkraftniveau in Nidderau liegt mit einem Indexwert von 107,1 über dem Bundesdurchschnitt (100,0).<sup>29</sup>

Aus der Multiplikation dieser Faktoren ergeben sich im Einzugsgebiet des Vorhabens die in der Tabelle 7 dargelegten perspektivischen Kaufkraftpotenziale.

**Tabelle 7: Einwohner- und Kaufkraftpotenziale in den Kernsortimenten der geplanten Märkte am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße**

Zone	Stadtteil	Einwohner* Ende 2019	Einwohner** Ende 2025	Kaufkraft in Mio. € (2025)	
				Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren i. w. S.
I	Heldenbergen	6.120	6.270	16,4	3,0
II	Windecken, Ostheim, Eichen, Erbstadt	14.710	14.850	38,9	7,0
<b>Stadtgebiet Nidderau</b>		<b>20.830</b>	<b>21.120</b>	<b>55,3</b>	<b>10,0</b>

\* Quelle: Stadt Nidderau, Stand 31.12.2019 (ca.-Werte gerundet; Abweichung durch Rundung möglich)

\*\* Quelle: GMA-Prognose auf Basis von Angaben des Bauamtes Nidderau zu geplanten Wohnbaugebieten im Stadtgebiet

GMA-Berechnung Juni 2022

Für Nahrungs- und Genussmittel ist in der Stadt Nidderau ein perspektivisches Kaufkraftpotenzial von ca. 55,3 Mio. € festzuhalten. Im Abgleich zwischen dem ermittelten Kaufkraftpotenzial und den Umsätzen der Bestandsanbieter in Nidderau (ohne Aldi ca. 31,3 Mio. €, vgl. Kapitel III, 1.) wird deutlich, dass die vorhandenen Kaufkraftpotenziale bei Weitem übersteigen. Die örtliche Kaufkraft reicht also rechnerisch zur Auslastung eines vergrößerten Aldi-Marktes, eines zusätzlichen Supermarktes oder auch eines Biomarktes aus.

Für Drogeriewaren errechnet sich im Einzugsgebiet, d. h. im Stadtgebiet von Nidderau, ein perspektivisches Kaufkraftpotenzial von ca. 10,0 Mio. €. Auch hier liegt das örtliche Kaufkraftpotenzial also über dem Umsatz der Bestandsanbieter in Nidderau (ohne Aldi ca. 6,5 Mio. €, vgl. Kapitel III, 1.). Für einen optionalen Drogeriemarkt am Vorhabenstandort scheint das örtliche Kaufkraftpotenzial zwar knapp, dürfte aber angesichts der mittelfristig absehbaren zusätzlichen Einwohnerpotenziale im Nahumfeld (Entwicklung Allee-Mitte II / Allee-Nord II) zukünftig dennoch reichen.

<sup>29</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2020.

## V. Auswirkungsanalyse

Zur Beurteilung der Wirkungen des Vorhabens der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes Aldi und der Neuansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters, Biosupermarktes oder Drogeriemarktes werden zunächst die realistischen Umsatzleistungen der einzelnen Anbieter bestimmt. Hierfür wurde das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses stellt das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft, vgl. Kapitel IV) dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel III) gegenüber.

Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen das Um- bzw. Ansiedlungsvorhaben für die etablierten Wettbewerber zeigen wird, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert und daraus eine raumordnerische Bewertung abgeleitet.

In die Berechnung fließen die Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte (als Attraktivitätsfaktor) sowie die Distanz zum Planstandort (als Widerstandsfaktor) ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Standorte, welche die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Planobjekt aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Demnach wird sich das Vorhaben hauptsächlich auf besonders nahe gelegene Lebensmittel- und Drogeriemärkte auswirken.

### 1. Umsatzerwartungen der einzelnen Betriebe

#### 1.1 Umsatzermittlung des Lebensmitteldiscounters Aldi

Angesichts der gegebenen Standort- und Wettbewerbsbedingungen kann für die Aldi-Filiale an ihrem neuen Standort ein Marktanteil von ca. 17 – 18 % in Heldenbergen (Zone I) ermittelt werden, in den übrigen Stadtteilen von Nidderau (Zone II) ca. 10 %. Einschließlich Streuumsätzen errechnet sich für den mit max. 1.200 m<sup>2</sup> VK geplanten Lebensmitteldiscounter Aldi an der Büdesheimer Straße eine **Umsatzerwartung von max. 9,4 Mio. €** (vgl. Tabelle 8). Davon entfallen ca. 7,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,9 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente (v. a. Drogeriewaren, Tiernahrung, Aktionswaren). Diese Umsatzerwartung liegt über dem Durchschnitt von Aldi-Süd-Filialen (ca. 9,0 – 9,1 Mio. €)<sup>30</sup>.

Bei einer Zielgröße von 1.200 m<sup>2</sup> VK errechnet sich aus dem prognostizierten Umsatz für Aldi eine Flächenproduktivität von ca. 7.830 € / m<sup>2</sup> VK. Damit bleibt das Vorhaben etwas unter dem Durchschnitt (wegen der im Deutschlandvergleich großen Fläche). Noch höhere Umsatz- und Flächenleistungen sind aber angesichts des begrenzten Einzugsgebietes und der vorliegenden Wettbewerbssituation in Nidderau und Umland nicht realistisch.

<sup>30</sup> Gemäß Hahn-Report erwirtschafteten Aldi-Süd-Filialen im Jahr 2019 im Durchschnitt eine Umsatzleistung pro Filiale von ca. 9,0 – 9,1 Mio. € und eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 9.130 € je m<sup>2</sup> VK brutto (basierend auf einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 990 m<sup>2</sup> je Filiale). Quelle: Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, Bergisch Gladbach 2020, S. 31. Abweichungen von diesen Durchschnittswerten ergeben sich in Abhängigkeit von den Standortbedingungen, der Größe des erschließbaren Einzugsgebietes und der Konkurrenzsituation, denen die Filiale vor Ort ausgesetzt ist.

**Tabelle 8: Umsatzerwartung des verlagerten Aldi-Discounters mit zukünftig max. 1.200 m<sup>2</sup> VK am Entwicklungsstandort Büdesheimer Straße in Nidderau**

Sortiment Kunden- herkunft	Nahrungs- und Genussmittel			Rand- sortimente*	insgesamt
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Zone I	16,4	17 – 18 %	2,9	0,7	3,6
Zone II	38,9	10 %	3,9	1,0	4,9
<b>Nidderau</b>	<b>55,3</b>	<b>12 – 13 %</b>	<b>6,8</b>	<b>1,7</b>	<b>8,5</b>
Streukunden**			0,7	0,2	0,9
<b>Summe</b>			<b>7,5</b>	<b>1,9</b>	<b>9,4</b>

\* Der Umsatzanteil für Nonfood-Randsortimente ist bei diesem Anbieter auf etwa 20 % zu veranschlagen.

\*\* Umsatzanteil hier ca. 10 % (v. a. Arbeitspendler)

GMA-Berechnung Juni 2022 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Bei der Auswirkungsanalyse ist zu berücksichtigen, dass faktisch eine Verlagerung des Aldi-Discounters innerhalb von Heldenbergen eintreten wird<sup>31</sup>. Es wird sich also um eine Flächenvergrößerung eines etablierten Anbieters handeln, d. h. um eine **Bestandserweiterung**. Durch das Vorhaben werden bei der Aldi-Filiale weder das Angebotskonzept noch die Sortimente geändert. Grundsätzlich sind bei Flächenerweiterungen von Filialen mit standardisiertem Angebots- und Sortimentskonzept keine wesentlichen Umsatzzunahmen zu erwarten. Allerdings ist zu beachten, dass durch den Standortwechsel direkt an eine Haupteinfallsstraße, in die unmittelbare Nähe von Wohngebieten, sowie die Nachbarschaft eines weiteren Magnetbetriebes künftig günstigere Standortbedingungen für Aldi auftreten werden als bisher.

Angesichts der bisherigen Standortbedingungen und der Wettbewerbssituation in Nidderau ist der Bestandsumsatz des Marktes an seinem Altstandort nach gutachterlicher Einschätzung auf ca. 8,3 Mio. € zu veranschlagen (davon ca. 6,7 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln, ca. 1,6 Mio. € mit Nonfood). Nach Abzug der Bestandsumsätze ergibt sich aus der geplanten Verlagerung und Erweiterung von Aldi ein maximales Umsatzplus von ca. 1,1 Mio. €, das umverteilungswirksam wird. Davon entfallen ca. 0,8 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,3 Mio. € auf Nonfood.

## 1.2 Umsatzermittlung des Backshops

Bei der Planung des Bäckerei-Bistros wurde unterstellt, dass von den hierfür vorgesehenen 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche der größte Teil als Gastronomieflächen zu bewerten ist (Sitzbereiche, Essens- und Getränkevorbereitung, Kundentoiletten). Nur max. 40 m<sup>2</sup> sind als Verkaufsfläche i. e. S. zu bewerten. Unter den gegebenen Standortbedingungen (Nahversorgungsstandort abseits von Bundes- oder Landesstraßen, von größeren Arbeitsstätten, Infrastruktureinrichtungen oder Bahnhöfen) und der herrschenden Wettbewerbssituation (5 konkurrierende Bäckerei-Filialen in Nidderau) ist für den geplanten Backshop eine einzelhandelsseitige Umsatzerwartung von ca. 0,3 Mio. € zu veranschlagen.

<sup>31</sup> Der Altstandort von Aldi im Gewerbegebiet Am Lindenbäumchen soll nicht mehr durch Einzelhandel nachbesetzt werden. Hierzu ist ein entsprechender Ausschluss im Bebauungsplan zu empfehlen.

### 1.3 Umsatzermittlung des optionalen Lebensmittelvollsortimenters

Für den optionalen Vollsortimenter am Planstandort Büdesheimer Straße wurde ein leistungsfähiger Supermarkt mit attraktivem Angebotskonzept unterstellt. Unter den gegebenen Planungs-, Standort- und Wettbewerbsbedingungen<sup>32</sup> (vgl. Kapitel I – III), der daraus folgenden Größe des Einzugsgebiets (vgl. Kapitel IV) sowie der Agglomerationsvorteile durch den Aldi-Markt am Standort wird für einen solchen Supermarkt mit max. 1.800 m<sup>2</sup> VK eine **Umsatzerwartung von max. 7,7 Mio. €** prognostiziert (vgl. Tabelle 9). Von dem Prognoseumsatz entfallen ca. 6,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,2 Mio. € auf Randsortimente (v. a. Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitschriften / Zeitungen, Haushaltswaren).

Die o. g. Umsatzerwartung liegt über dem Durchschnitt von Supermärkten (ca. 6,2 – 6,6 Mio. €)<sup>33</sup>. Hierin kommen der unterstellte Worst-Case-Ansatz, das hohe Kaufkraftniveau in der Standortkommune sowie die für einen Supermarkt relativ günstigen Wettbewerbsbedingungen in Nidderau zum Ausdruck. Als Flächenproduktivität errechnet sich aus der Umsatzprognose ein Wert von mindestens 4.270 € / m<sup>2</sup> VK. Noch höhere Flächenleistungen sind angesichts des von anderen leistungsstarken Wettbewerbsstandorten eingeschränkten Einzugsgebietes nicht zu erwarten.

**Tabelle 9: Umsatzerwartung eines optionalen Vollsortimenters mit max. 1.800 m<sup>2</sup> VK am Entwicklungsstandort Büdesheimer Straße in Nidderau**

Sortiment Kundenherkunft	Nahrungs- und Genussmittel			Randsortimente*	insgesamt
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Zone I	16,4	15 – 16 %	2,5 – 2,6	0,4 – 0,5	3,0
Zone II	38,9	8 – 9 %	3,3	0,6	3,9
<b>Nidderau</b>	<b>55,3</b>	<b>12 – 13 %</b>	<b>5,8 – 5,9</b>	<b>1,0</b>	<b>6,9 – 7,0</b>
Streukunden**			0,6 – 0,7	0,1	0,7 – 0,8
<b>Summe</b>			<b>6,5</b>	<b>1,2</b>	<b>7,7</b>

\* Der Umsatzanteil für Nonfood-Randsortimente ist bei diesem Betriebstyp auf etwa 15 % zu veranschlagen.

\*\* Umsatzanteil hier ca. 10 % (v. a. Arbeitspendler)

GMA-Berechnung Juni 2022 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

### 1.4 Umsatzermittlung des optionalen Biosupermarktes

Für den optionalen Biosupermarkt am Planstandort Büdesheimer Straße wurde ein leistungsfähiger Betreiber mit attraktivem Angebotskonzept unterstellt. Unter den gegebenen Planungs-, Standort- und Wettbewerbsbedingungen (vgl. Kapitel I – III), der daraus folgenden Größe des Einzugsgebiets (vgl. Kapitel IV) sowie der Agglomerationsvorteile durch den Aldi-

<sup>32</sup> Hierbei wurden neben der Konkurrenz durch den benachbarten Aldi-Discounter auch die erhöhte Wettbewerbskraft des umstrukturierten und attraktivierten Fachmarktstandortes an der Friedberger Straße (u. a. mit Erweiterungen von Lidl und Logo-Getränkemarkt) berücksichtigt.

<sup>33</sup> Im Durchschnitt erwirtschafteten Super- und Verbrauchermärkte von Edeka im Jahr 2019 eine Umsatzleistung pro Markt von ca. 5,6 Mio. €, REWE-Märkte durchschnittlich ca. 6,0 Mio. € pro Markt. Quelle: Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, Bergisch Gladbach 2020, S. 31. Abweichungen von diesen Durchschnittswerten ergeben sich in Abhängigkeit von den Standortbedingungen, der Größe des erschließbaren Einzugsgebietes und der Konkurrenzsituation, denen die Filiale vor Ort ausgesetzt ist.

Markt am Standort ist für einen solchen Biosupermarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> VK **eine Umsatzprognose von ca. 2,0 Mio. €** zu erwarten (vgl. Tabelle 10). Von dem Prognoseumsatz entfallen ca. 1,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,3 Mio. € auf Randsortimente (insbesondere Bio-Drogeriewaren, Naturkosmetik).

**Tabelle 10: Umsatzerwartung eines optionalen Biosupermarktes mit max. 800 m<sup>2</sup> VK am Entwicklungsstandort Büdesheimer Straße in Nidderau**

Sortiment Kundenherkunft	Nahrungs- und Genussmittel			Randsortimente*	insgesamt
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Zone I	16,4	3 – 4 %	0,6	0,1	0,7
Zone II	38,9	2 %	0,7 – 0,8	0,1 – 0,2	0,9
<b>Nidderau</b>	<b>55,3</b>	<b>2 – 3 %</b>	<b>1,3 – 1,4</b>	<b>0,2 – 0,3</b>	<b>1,6</b>
Streukunden**			0,3 – 0,4	< 0,1	0,4
<b>Summe</b>			<b>1,7</b>	<b>0,3</b>	<b>2,0</b>

\* Der Umsatzanteil für Nonfood-Randsortimente ist bei diesem Betriebstyp auf etwa 10 – 15 % zu veranschlagen.

\*\* Umsatzanteil hier ca. 20 % (Arbeitspendler, erhöhtes Streukundenaufkommen aus Schöneck und östlichen Nachbarkommunen)

GMA-Berechnung Juni 2022 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Noch höhere Umsatzleistungen erscheinen für einen Biosupermarkt in Nidderau unrealistisch, angesichts der Wettbewerbssituation mit dem kommenden denns-BioMarkt in Karben, den Bioangeboten in den konventionellen Lebensmittelmärkten sowie den in der Wetterau stark vertretenen Direktvermarktern (z. B. Dottenfelderhof Bad Vilbel, aber auch kleineren Gemüsebauern).

Bei einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> VK errechnet sich aus der o. g. Umsatzprognose eine Flächenleistung von ca. 2.500 € / m<sup>2</sup> VK. Dies stellt für denns-Filialen einen unterdurchschnittlichen Wert dar (vgl. Kapitel I, 4.). Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist daher eine Verkleinerung der Verkaufsfläche zu empfehlen (auf ca. 600 – 700 m<sup>2</sup> VK). Dies würde auch eher den üblichen Verkaufsflächen dieses Anbieters entsprechen.

## 1.5 Umsatzermittlung des optionalen Drogeriemarktes

Angesichts der gegebenen Wettbewerbssituation könnte ein optionaler Drogeriefachmarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> VK in seinem Kernsortiment höhere Marktanteile erreichen als die Lebensmittelanbieter (max. 25 % in Zone I, max. 17 – 18 % in Zone II). Noch höhere Marktanteile sind aber wegen der Konkurrenzwirkung des ansässigen dm-Marktes und der Lebensmittelmärkte (auch Aldi) nicht absehbar.

Insgesamt ergibt sich für den optionalen Drogeriefachmarkt eine **Umsatzerwartung von max. 2,6 Mio. €** (vgl. Tabelle 11). Etwa 2,2 Mio. € davon entfallen auf Drogeriewaren, ca. 0,2 Mio. € auf Lebensmittel-Randsortimente und ca. 0,2 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente (v. a. Fotobedarf, Haushaltswaren, Heimtierbedarf, Schreib- und Spielwaren, Kleintextilien).

Bei einer Zielgröße von 800 m<sup>2</sup> VK errechnet sich aus dem prognostizierten Umsatz für den Drogeriemarkt eine Flächenproduktivität von ca. 3.250 € / m<sup>2</sup> VK. Damit bleibt das Vorhaben

deutlich unter dem Durchschnitt von dm (ca. 6.730 € / m<sup>2</sup> VK) und Rossmann (ca. 5.230 € / m<sup>2</sup> VK)<sup>34</sup>. Die Ursachen dafür liegen v. a. in dem von anderen Wettbewerbern (Drogeriemärkten und Lebensmittelmarken) begrenzten Einzugsgebiet. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden mittelfristigen Bevölkerungszuwächse im Nahumfeld des Vorhabenstandortes dürfte ein Drogeriemarkt künftig dennoch tragfähig sein (auch unter Berücksichtigung wettbewerbsstrategischer Aspekte). Aus heutiger Sicht empfiehlt sich allerdings eine Verkleinerung der Verkaufsfläche auf ca. 600 – 650 m<sup>2</sup> VK.

**Tabelle 11: Umsatzerwartung eines optionalen Drogeriemarktes mit max. 800 m<sup>2</sup> VK am Entwicklungsstandort Büdesheimer Straße in Nidderau**

Sortiment Kundenherkunft	Drogeriewaren			Randsortimente*	insgesamt
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Zone I	3,0	25 %	0,7 – 0,8	0,1 – 0,2	0,9
Zone II	7,0	17 – 18 %	1,2 – 1,3	0,2 – 0,3	1,5
<b>Nidderau</b>	<b>10,0</b>	<b>19 – 20 %</b>	<b>2,0</b>	<b>0,3 – 0,4</b>	<b>2,3</b>
Streukunden**			0,2	< 0,1	0,3
<b>Summe</b>			<b>2,2</b>	<b>0,4</b>	<b>2,6</b>

\* Der Umsatzanteil für Randsortimente ist bei diesem Betriebstyp auf rund 20 % zu veranschlagen.

\*\* Umsatzanteil hier ca. 10 % (v. a. Arbeitspendler)

GMA-Berechnung Juni 2022 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

## 2. Auswirkungsanalyse für die Variante 1 (Kombination Aldi, Vollsortimenter, Backshop)

### 2.1 Kumulierte Umsatzerwartung der einzelnen Anbieter in der Variante 1

Für die Untersuchung der Auswirkungen des Gesamtvorhabens am Standort Nidderau sind die vorstehend genannten Umsatzerwartungen des Aldi-Marktes, des Vollsortimenters und des Backshops zu addieren.

**Im Worst Case ist am Vorhabenstandort eine Gesamtumsatzerwartung von ca. 17,4 Mio. € zu erwarten.** Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 14,3 Mio. €, auf Drogeriewaren ca. 1,4 Mio. € und auf übrige Randsortimente ca. 1,7 Mio. € (v. a. Tiernahrung, Haushaltswaren, Zeitschriften / Zeitungen sowie Aktionswaren des Discounters).

**Rund 90 % der Umsätze (ca. 15,7 Mio. €) werden mit Kunden aus dem Gemeindegebiet von Nidderau erzielt.** Dies bestätigt den Nahversorgungscharakter des Vorhabens. Der Umsatzanteil von auswärtigen Kunden umfasst rund 10 % (ca. 1,7 Mio. €); er ist in der Hauptsache auf Arbeitspendler nach Nidderau zurückzuführen.

<sup>34</sup> Quelle: Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, Bergisch Gladbach 2020, S. 39.

## 2.2 Wettbewerbswirkungen in der Variante 1

Die Neuetaблиerung und / oder Erweiterung von Einzelhandelsobjekten lösen Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber dem bestehenden Einzelhandel aus. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens dar. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet, einschließlich Überlagerungen durch auswärtige Einzelhandelsstandorte
- /// Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- /// aktuelle Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein. Umsatzrückgänge sind in der Hauptsache bei besonders nahe gelegenen Anbietern sowie bei direkten Wettbewerbern mit ähnlichen Angebots- und Standortkonzepten zu erwarten. Das Vorhaben wird also in erster Linie andere Lebensmittelmärkte betreffen, wo die Bevölkerung im Einzugsgebiet bisher ihre Einkäufe der projektrelevanten Waren getätigt hat. Nicht nur bei Nahrungs- und Genussmitteln sondern auch bei den Randsortimenten betreffen die Auswirkungen überwiegend Betriebe mit ähnlichen Angebotskonzepten, d. h. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, da hier im höchsten Maß vergleichbare Artikel angeboten werden.

Nach Abzug der Bestandsumsätze bei Aldi (ca. 8,3 Mio. €) ergeben sich aus der geplanten Verlagerung des Aldi-Discounters sowie der vorgesehenen Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Backshops am Standort Büdesheimer Straße in Nidderau-Heldenbergen in Summe **umverteilungsrelevante Umsatzanteile von max. 9,1 Mio. €**. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 7,7 Mio. € sowie auf Nonfood-Randsortimente ca. 1,4 Mio. €. Nur diese Umsatzanteile werden wettbewerbswirksam, d. h. können zu Lasten bestehender Anbieter umverteilt werden.

**Umsatzrückgänge werden vorwiegend in Nidderau selbst eintreten** (insgesamt ca. 6,0 Mio. €, davon ca. 5,0 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln). Umsatzverluste werden größtenteils Penny, Lidl und REWE-Center betreffen, da diese Lebensmittelmärkte ebenfalls in Heldenbergen liegen und auch konzeptbedingt die stärksten Angebotsüberschneidungen mit den geplanten Märkten aufweisen. Auch die Auswirkungen der zu erwartenden Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten werden primär diese Hauptwettbewerber in Nidderau betreffen.

Des Weiteren wird das Vorhaben zu Umsatzverlusten bei Getränkeanbietern, Backshops, Metzgereien und Gemüsehändlern im Stadtteil Heldenbergen (z. B. Logo-Getränkemarkt, Rewe-Getränkemarkt) führen. Im geringeren Ausmaß werden sich Umsatzrückgänge außerdem bei dem Norma-Markt in Windecken, dem Nahkauf-Markt in Ostheim sowie bei Anbietern des Lebensmittelhandwerks in den Stadtteilen außerhalb von Heldenbergen ergeben.

**Außerhalb der Stadt** werden sich Umsatzrückgänge (insgesamt ca. 3,1 Mio. €, davon ca. 2,7 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln) vornehmlich auf Kombistandorte von Lebensmittel- und Drogeriemärkten in Schöneck (v. a. Aldi / REWE an der Uferstraße), Karben (v. a. Aldi / tegut und REWE-Center) sowie Bruchköbel (v. a. Aldi, tegut im Gewerbegebiet Keltenstraße)

beziehen, wo die Bevölkerung im Einzugsgebiet des Vorhabens bisher Teile ihrer Lebensmitteleinkäufe tätigt. Bei anderen Standorten im Umland ergeben sich nur geringe Rückgänge.

Die nachfolgende Tabelle 12 legt die Umsatzumverteilungen und durchschnittlichen Umverteilungsquoten in den einzelnen Einkaufslagen dar. Deutlich wird daraus, dass nur in Nidderau selbst sowie in der südlichen Nachbargemeinde Schöneck signifikante Umverteilungswirkungen absehbar sind. In den übrigen Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum belaufen sich die ermittelten Umverteilungsquoten im Höchstfall auf max. 1 %.

**Tabelle 12: Umsatzumverteilungen in der Variante 1 (Kombination Aldi, Vollsortimenter, Backshop) – Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel**

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten der bestehenden Wettbewerber in Mio. €	Bestandsumsatz der Wettbewerber in Mio. €	Durchschnittl. Umverteilungsquote
<b>Nidderau</b>	<b>5,0</b>	<b>31,8*</b>	<b>15 – 16 %</b>
... davon ZVB „Neue Mitte“	2,4	13,5	17 – 18 %
... davon Nahversorgungslagen	0,4	4,7	8 – 9 %
... davon Gewerbegebiete	1,0	8,5	11 – 12 %
... davon andere Standortlagen	1,2	5,1	> 20 %
<b>Schöneck</b>	<b>1,5</b>	<b>26,2</b>	<b>5 – 6 %</b>
<b>Karben</b>	<b>0,5</b>	<b>55,3**</b>	<b>1 %</b>
... davon fakt. ZVB Stadtmitte	0,1 – 0,2	24,3	< 1 %
... davon Gewerbegebiete	0,3	19,0	1 – 2 %
... davon andere Standortlagen	< 0,1	12,0	n. n.
<b>Bruchköbel</b>	<b>0,4</b>	<b>49,1</b>	<b>&lt; 1 %</b>
... davon ZVB Stadtmitte	< 0,1	10,3	n. n.
... davon Gewerbegebiete	0,3	25,7	1 %
... davon andere Standortlagen	< 0,1	13,1	n. n.
<b>Altenstadt</b>	<b>0,1</b>	<b>28,6</b>	<b>n. n.</b>
<b>Niddatal</b>	<b>0,1</b>	<b>14,1</b>	<b>&lt; 1 %</b>
<b>Andere Standorte / Onlinehandel</b>	<b>0,1</b>		
<b>Umsatzumverteilungen insgesamt</b>	<b>7,7</b>		

\* inkl. geplante Erweiterungen von Lidl, Logo und Norma, abzüglich deren Umverteilungseffekte

\*\* inkl. dennis BioMarkt (im Bau)

n. n. nicht mehr nachweisbar (Umverteilung unter 0,05 Mio. € bzw. unter 0,5 %)








GMA-Berechnung Juni 2022; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

### 2.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in der Variante 1

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen infolge des Vorhabens sind die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern auslösen wird, insbesondere in städtebaulich besonders schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen und in Nahversorgungslagen.

In der Stadt Nidderau sind folgende Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten:



- 
 Hervorzuheben ist zunächst die Möglichkeit, durch die Verlagerung des Aldi-Marktes dessen Altstandort im Gewerbegebiet Am Lindenbäumchen wieder für gewerbliche Zwecke zu nutzen; dies entspricht der Zielsetzung des dort ausgewiesenen Gewerbegebietes und auch der Ausweisung im Flächennutzungsplan.
- 
 Die Entwicklung der beiden sich ergänzenden Lebensmittelmärkte, einschließlich eines für einen Supermarkt typischen Backshops, entspricht den Aussagen im Einzelhandelskonzept Nidderau 2021 zu dem Standort; dieser ist als Entwicklungsstandort Nahversorgung ausgewiesen.
- 
 Durch die Etablierung dieser zusätzlichen Nahversorgungslage ergibt sich insbesondere für die Bewohner der umliegenden Wohnquartiere im südwestlichen Teil von Heldenbergen, die den Standort teils fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichen können, eine Verbesserung der Nahversorgungssituation. Im Nahumfeld des Vorhabenstandortes ist künftig ein deutlicher Ausbau der Bevölkerungszahlen zu erwarten.
- 
 In der Stadt Nidderau wird die Neuansiedlung eines Supermarktes das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs ergänzen und somit zu einer verstärkten Kaufkraftbindung beitragen (um insgesamt ca. 2,8 Mio. €, davon ca. 2,5 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln). Somit unterstützt das Vorhaben die unterzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Nidderau. Dies ist eines der Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.
- 
 Allerdings wird das Vorhaben auch zu erheblichen Umsatzrückgängen bei vorhandenen Anbietern im Stadtgebiet von Nidderau führen (insgesamt ca. 6,0 Mio. €, davon ca. 5,0 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel). Umsatzrückgänge betreffen vorwiegend die in Heldenbergen ansässigen Discounter Penny und Lidl, welche die stärksten Sortimentsüberschneidungen mit Aldi aufweisen, sowie das REWE-Center im zentralen Versorgungsbereich.
- 
 In den einzelnen Standortbereichen sind als Folge der Variante 1 folgende Auswirkungen zu erwarten:
 
  - 
 Im zentralen Versorgungsbereich sind im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel Umsatzrückgänge von ca. 2,4 Mio. € (durchschnittlich ca. 17 – 18 %) absehbar, bei Randsortimenten (v. a. Drogeriewaren) Umsatzrückgänge von ca. 0,7 Mio. €. Umsatzverluste betreffen ganz überwiegend das REWE-Center mit dem dazu gehörigen Getränkemarkt, außerdem die Backshops und den dm-Drogeriemarkt. Sowohl bei dem REWE-Center als auch bei den Backshops und dm handelt es sich um leistungsstarke Filialisten. REWE und dm profitieren stark von ihrer bisherigen Position als alleiniger Vollsortimenter bzw. Drogeriemarkt in einer kaufkraftstarken Stadt und erzielen daher derzeit deutlich überdurchschnittliche Umsätze<sup>35</sup>. Trotz der hohen Umsatzverluste sind daher keine Bestandsgefährdungen dieser Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich zu erwarten. Bei den übrigen Randsortimenten (z. B. Blumen, Zeitschriften, Textilien als Aktionswaren des Discounters) ist nur mit geringen Umsatzrückgängen bei Fachanbietern in der Neuen Mitte zu rechnen, sodass auch diesbezüglich keine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches wahrscheinlich ist. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Neuen Mitte um ein vielseitiges und vitales Zentrum ohne größere Leerstände handelt.

<sup>35</sup> Ergänzend ist anzumerken, dass früher drei großflächige Vollsortimenter eine lange Zeit lang nebeneinander in Nidderau existiert haben (Edeka, tegut, Rewe), die zusammen eine VK von ca. 3.500 m<sup>2</sup> aufwiesen (Daten aus dem Einzelhandelskonzept Nidderau 2011). Dazu war die heutige Action-Fläche im zentralen Versorgungsbereich damals ebenfalls durch einen kleinen Supermarkt (< 800 m<sup>2</sup> VK) belegt.

- In den ausgewiesenen Nahversorgungslagen sind in Folge der Vorhabenrealisierung in der Variante 1 Umsatzrückgänge von insgesamt ca. 0,5 Mio. € zu erwarten (davon ca. 0,4 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln; durchschnittlich ca. 8 – 9 %). Sie beziehen sich überwiegend auf den Norma-Markt im „Entwicklungsstandort Ostheimer Straße“. Norma plant selbst eine Modernisierung seiner Filiale, sodass von keiner Bestandsgefährdung dieses Nahversorgers für die Stadtteile Windecken und Ostheim auszugehen ist. In der Nahversorgungslage am Windecker Marktplatz (Stadtteil Windecken) befinden sich keine direkten Wettbewerber für das Vorhaben, sodass sich hierzu praktisch keine Zielgruppenüberschneidungen ergeben. Die Nahversorgungslage der Hanauer Straße (Stadtteil Ostheim) und der dortige Nahkaufmarkt sind ebenfalls ausschließlich auf die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung ausgerichtet und mehr als 6 km entfernt vom Vorhabenstandort. In allen Nahversorgungslagen sind also keine direkten Bestandsgefährdungen absehbar.
- Beträchtliche Umsatzrückgänge sind bei den beiden Lebensmittelmärkten Penny und Lidl sowie beim Logo-Getränkemarkt an der Friedberger Straße zu erwarten. Diese prägen zwar die Nahversorgungsstruktur in Heldenbergen, befinden sich aber außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und gehören auch nicht zu einer im Einzelhandelskonzept Nidderau ausgewiesenen Nahversorgungslage. Lidl und Logo planen selbst Modernisierungen und Erweiterungen ihrer Filialen, sodass in Bezug auf sie von keinen Bestandsgefährdungen auszugehen ist. In Bezug auf den Penny-Markt kann eine Schließung nicht ausgeschlossen werden, da dieser zusätzlich durch die Erweiterungen von Lidl und Norma geschwächt werden wird. Jedoch würde auch im Fall einer Schließung des Penny-Marktes keine wesentliche Schwächung der Versorgungsstruktur eintreten, da Ersatz durch den unweit liegenden Anbieter Aldi und den neuen Vollsortimenter geboten würde.<sup>36</sup>
- Für die übrigen Anbieter von Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren (z. B. Gemüsestand Aniol, Getränkemarkt Euler, Anbieter des Lebensmittelhandwerks) sind geringere Umsatzrückgänge in Folge des Vorhabens absehbar. Sie weisen geringere Sortimentsüberschneidungen mit den an der Büdesheimer Straße geplanten Lebensmittelmärkten auf und haben auch bisher, während der Existenz von Aldi und Edeka an ihren Altstandorten, eher ergänzende Funktionen für die Nahversorgung wahrgenommen. Zwar kann im Einzelfall eine Schließung von leistungsschwächeren Geschäften nicht ganz ausgeschlossen werden (z. B. Kleinanbieter von Backwaren in Streulagen von Heldenbergen), jedoch sind hieraus keine wesentlichen Schwächungen der Versorgungsstruktur abzuleiten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass trotz des geplanten erheblichen Verkaufsflächenwachses voraussichtlich alle strukturprägenden Anbieter in Nidderau erhalten bleiben. Dabei wurden die vorgesehenen Erweiterungen der Anbieter Lidl und Logo an der Friedberger Straße und Norma an der Ostheimer Straße bereits berücksichtigt. Eine gewisse Unsicherheit verbleibt zwar mit Blick auf den Bestand des Penny-Marktes an der Büdesheimer Straße, allerdings könnte seine etwaige Aufgabe durch die beiden geplanten Lebensmittelmärkte vollständig kompensiert werden. **Insgesamt wird die Versorgungsfunktion des Unterzentrums Nidderau durch das Vorhaben gestärkt und zukunftsfest gestaltet. Das Vorhaben entspricht zugleich den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes Nidderau 2021.**

---

<sup>36</sup>

Der Standort Penny weist im Vergleich zum Planstandort und den weiteren Bestandsmärkten in Nidderau – mit Ausnahme des Nahversorgers in Ostheim – schlechtere Standortrahmenbedingungen im Hinblick auf VK, Grundstücksgröße und Parkplatzanzahl auf.

In den umliegenden zentralen Orten außerhalb von Nidderau wird das Vorhaben nur in der Gemeinde Schöneck spürbare Umsatzrückgänge auslösen:


Im **Kleinzentrum Schöneck** wird das Vorhaben zu Umsatzrückgängen in Höhe von insgesamt ca. 1,8 Mio. € führen, davon ca. 1,5 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln. Die Auswirkungen hieraus auf die Versorgungsstruktur sind wie folgt zu beurteilen:

- Umsatzverluste werden ganz überwiegend Anbieter am Fachmarktstandort Uferstraße betreffen, welcher mit Vollsortimenter, Aldi- und Lidl-Discountern, Getränkemarkt und Drogeriemarkt ähnlich wie der Nahversorgungsstandort an der Büdesheimer Straße konzipiert ist und bisher insbesondere von der Präsenz eines großen Vollsortimenters profitieren konnte. Bei den zu erwartenden Umsatzrückgängen in Schöneck handelt es sich also hauptsächlich um Rückführung von Kaufkraft aus Nidderau, die bislang zu dem besser ausgestatteten Fachmarktstandort Uferstraße abgeflossen ist. In Folge des Vorhabens ist bei den Anbietern im Gewerbegebiet Uferstraße mit Umsatzrückgängen von insgesamt ca. 1,7 Mio. € (im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ca. 1,4 Mio. € bzw. durchschnittlich ca. 6 %) zu rechnen. Bestandsbeeinträchtigungen sind angesichts der Leistungskraft der dortigen Filialisten und der Agglomerationsvorteile am Standort nicht absehbar.
- Bei Lebensmittel-Anbietern im Ortsteil Büdesheim, die dem Vorhabenstandort am nächsten liegen, sind Umsatzverluste von knapp ca. 0,1 Mio. € (durchschnittlich ca. 5 – 6 %) zu erwarten. Sie betreffen ganz überwiegend den dortigen Getränkemarkt und die Bäckereifiliale. Bei diesen Anbietern sind angesichts der Bevölkerungspotenziale in Büdesheim (rund 4.400 Einwohner) und der teilweise gegebenen Zuführungseffekte durch die Lage unmittelbar an der B 521 (z. B. für den Backshop) keine Bestandsgefährdungen in Folge des Vorhabens wahrscheinlich.
- Insgesamt bleiben nach Realisierung des geplanten Nidderauer Nahversorgungsstandortes Büdesheimer Straße alle strukturprägenden Anbieter in Schöneck erhalten. Die Versorgungsfunktion des Kleinzentrums Schöneck wird nicht gefährdet.

Für die Anbieter im **Unterkzentrum Karben** sind Umverteilungen von insgesamt ca. 0,6 Mio. € zu erwarten, davon ca. 0,5 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln. Die durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote im Stadtgebiet liegt im Kernsortiment bei knapp 1 %. Hieraus sind keine Schwächungen der Grundversorgung erkennbar.

- Beeinträchtigungen der Karbener Nahversorgungsstruktur werden in Folge des Vorhabens am rund 8 – 10 km entfernten Planstandort in Nidderau nicht eintreten. Bei allen nahversorgungsrelevanten Anbietern im Stadtgebiet sind nur sehr geringe Umsatzrückgänge (im Höchstfall ca. 1 – 2 % bei einzelnen Betrieben) zu erwarten.
- In der Karbener Stadtmitte betrifft das Vorhaben vorwiegend den dortigen Aldi-Markt sowie den benachbarten Supermarkt tegut. Angesichts ihrer Leistungsstärke und unverändert hohen Angebotsvielfalt und Attraktivität der Karbener Stadtmitte (derzeit kaum Leerstände) sind hier keine Bestandsgefährdungen absehbar.
- Des Weiteren betrifft das Vorhaben das SB-Warenhaus REWE-Center am Warthweg, das in der Wetterau bereits seit Jahrzehnten als Großflächenanbieter für Lebensmittel und ergänzende Sortimente etabliert ist. Derzeit ist eine Modernisierung des REWE-Centers geplant, um den Betrieb langfristig zukunftsfähig aufzustellen. Eine Bestandsgefährdung dieses strukturprägenden Anbieters in Folge des Vorhabens an seinem rund 9 km entfernten Standort ist auszuschließen.

- Insgesamt sind also im Stadtgebiet von Karben keine Bestandsgefährdungen zu erwarten. Die strukturprägenden Anbieter der Nahversorgung bleiben erhalten. Im zentralen Versorgungsbereich werden keine Anbieter gefährdet.

 In den übrigen Nachbarkommunen, namentlich dem **Mittelzentrum Bruchköbel**, dem **Unterzentrum Altstadt** sowie den **Kleinzentren Niddatal, Hammersbach und Limeshain** sind jeweils nur geringe Umsatzumlenkungen absehbar (aufgrund von Rückholung von Kaufkraft, die bisher aus Nidderau dorthin abgeflossen ist, oder aufgrund von Kaufkraftumlenkung bei Arbeitspendlern). Die Auswirkungen verteilen sich auf verschiedene Anbieter und werden in den einzelnen Städten und Gemeinden jeweils nur gering ausfallen (im Höchstfall ca. 0,4 Mio. €). Bei den hauptsächlich betroffenen Anbietern in Bruchköbel handelt es sich um Lebensmittelmärkte an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Angesichts der ermittelten Umverteilungsquoten von weniger als 1 % sind keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern zu erwarten. Bei einzelnen Anbietern und Standorten werden sich nur sehr geringe Umsatzrückgänge ergeben, die zu keinen nachweisbaren Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen oder von zentralen Versorgungsbereichen führen.

Insgesamt sind innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes (=Stadt Nidderau) keine erheblichen Auswirkungen auf zentrale Lagen, die Nahversorgungsstrukturen und die örtliche Angebotsvielfalt absehbar. **Eine Gefährdung der örtlichen Versorgungsfunktion kann in allen Kommunen vollständig ausgeschlossen werden.** Hierzu tragen zum einen in den meisten Nachbarkommunen bereits erheblichen Entfernungen zum Planstandort bei, zum anderen die in den umliegenden zentralen Orten vorhandene eigene Ausstattung an leistungsstarken Lebensmittelmärkten (darunter auch Aldi-Filialen und großflächige Vollsortimenter). Wegen der jeweils nur sehr geringen Umsatzrückgänge in zentralen Versorgungsbereichen sind an den einzelnen Standorten keine wesentlichen Umsatzumverteilungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten.

## 2.4 Raumordnerische Bewertung der Variante 1

Die im Nidderauer Stadtteil Heldenbergen geplante Etablierung eines Nahversorgungsstandortes in der Variante 1 (Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlungen eines Lebensmittelvollsortimenters und Backshops) stellt mit ihrer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.040 m<sup>2</sup> ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben dar. Das Vorhaben unterliegt somit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen des hier einschlägigen Regionalplans Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplans und des LEP Hessen 2021, auch wenn die Versorgungsbedeutung der Planung auf Nidderau beschränkt bleibt.

**In der raumordnerischen Bewertung anhand der Ziele des LEP Hessen 2021 und des Regionalplans Südhessen 2010 / RegFNP** sind folgende wesentliche Punkte hervorzuheben:

### Zentralitätsgebot:

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem Oberzentrum oder Mittelzentrum, aber in einem zentralen Ortsteil eines Unterzentrums. Alle geplanten Anbieter bieten nahversorgungsrelevante Kernsortimente an. Das Vorhaben dient somit der Sicherung der örtlichen Grundversorgung. Damit liegen die Voraussetzungen zur Ausnahme vom Primat von Ober- und Mittelzentren vor, sodass das Vorhaben mit den Grundsätzen des Zentralitätsgebotes grundsätzlich vereinbar ist.

In der Stadt Nidderau, die fortlaufende Bevölkerungszuwächse verzeichnet, ist perspektivisch von einem Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 55,3 Mio. € auszugehen. Für die in Nidderau vorhandenen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln ermittelt sich perspektivisch eine Umsatzleistung von ca. 31,8 Mio. € (einschließlich der geplanten Erweiterungen von Lidl, Logo Getränke und Norma, aber ohne das Verlagerungsobjekt Aldi und den geplanten Lebensmittelvollsortimenter und Backshop). Für das Vorhaben errechnet sich in der Variante 1 eine Umsatzerwartung mit Nahrungs- und Genussmitteln von max. 14,3 Mio. €. Aus der Gegenüberstellung von künftigem Gesamtumsatz (ca. 41,1 Mio. €<sup>37</sup>) und perspektivischer Kaufkraft (ca. 55,3 Mio. €) ergibt sich rechnerisch eine künftige Kaufkraftbindung von ca. 74 % (hingegen ohne das Vorhaben an der Büdesheimer Straße: ca. 68 %). Deutlich wird hieraus, dass das Vorhaben zur Verbesserung der Kaufkraftbindung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten beitragen kann. Zudem verbleibt in Nidderau auch bei zeitgleicher Betrachtung der Vorhaben an der Büdesheimer Straße (Planstandort), Friedberger Straße (Lidl, Logo) und Ostheimer Straße (Norma) noch ausreichend „freies“ Kaufkraftpotenzial, um weitere Entwicklungen zur Verbesserung der Nahversorgung zu ermöglichen (z. B. in Windecken oder Ostheim).

#### **Kongruenzgebot:**

Das großflächige Einzelhandelsvorhaben umfasst in Variante 1 insgesamt 3.040 m<sup>2</sup> VK, wovon ca. 2.065 m<sup>2</sup> durch Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen neu hinzukommen und ca. 975 m<sup>2</sup> bereits im Bestand vorhanden sind. Das Vorhaben ist nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße primär zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung von Nidderau konzipiert. Es handelt sich dabei um eine Verlagerung / Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters sowie um die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Backshop. Die Kernsortimente dieser Märkte gelten gemäß LEP Hessen 2021 als innenstadtrelevante Sortimente für die Grundversorgung. Das regelmäßige Einzugsgebiet umfasst primär die Stadt Nidderau. Wie die Umsatzermittlung erwiesen hat, stammen rund 90 % der zu erwartenden Umsätze des Vorhabens aus Nidderau. Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet damit den zugeordneten zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht grundsätzlich. Da das Vorhaben außerhalb von Nidderau keine Betriebsaufgaben erwarten lässt, sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems absehbar.

#### **Integrationsgebot:**

Der Vorhabenstandort an der Büdesheimer Straße befindet sich in einem im Regionalplan Südhessen / RegFNP ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung.

Der Standort weist eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf und ist verbrauchernah. Heldenbergen ist ein zentraler Ortsteil (Sitz der Verwaltung) und der Ortsteil mit der größten Bevölkerungsdynamik. Der Planstandort grenzt an zwei Wohngebiete an und ist für einen beachtlichen Teil der örtlichen Bevölkerung fußläufig bzw. per Fahrrad erreichbar. Zwei Bushaltestellen sind max. 400 m entfernt.

Im Nahumfeld des Planstandortes sollen in den kommenden Jahren weitere Wohngebiete hinzukommen. Auch am Vorhabenstandort selbst ist die Integration von Wohnnutzungen vorgesehen. Das kommunale Einzelhandelskonzept sieht deshalb den Vorhabenstandort als Entwicklungsstandort für die Nahversorgung vor.

<sup>37</sup>

Perspektivische Umsatzleistung der Wettbewerber (ca. 31,8 Mio. € inkl. der geplanten Erweiterungen von Lidl, Logo Getränke und Norma), zzgl. der Umsatzerwartung des Vorhabens in der Variante 1 (14,3 Mio. €), abzüglich der von dem Vorhaben ausgelösten Umverteilungen in Nidderau (ca. 5,0 Mio. €).

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Aldi-Markt um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes handeln wird, der damit einen städtebaulich ungeeigneten Standort in einem Gewerbegebiet verlässt, sodass seine Altfläche künftig wieder gewerblich genutzt werden kann; dies entspricht der Intention des RegFNP.

### **Beeinträchtungsverbot:**

Wie die voranstehenden Berechnungen zu den Umsatzumverteilungen und den zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gezeigt haben, wird das Vorhaben die Maßgaben des Beeinträchtungsverboteseinhalten.

Nur in der Stadt Nidderau kann eine Bestandsgefährdung nicht ganz ausgeschlossen werden. Eine mögliche Gefährdung des Lebensmittelmarktes Penny, unweit des Vorhabenstandortes, würde jedoch keine Schwächung der örtlichen Versorgungsstruktur nach sich ziehen.

In Nidderau werden absehbar keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (das Hauptzentrum „Neue Mitte“) eintreten, da dort besonders leistungsfähige Anbieter ansässig sind, die vor der zwischenzeitlichen Schließung des zweiten Supermarktes in Heldenbergen (Edeka) besonders profitiert haben, und auch keine Vorschädigungen bestehen.

Der geplante Nahversorgungsstandort richtet sich an seinem wohnortnahen Standort überwiegend an die Bevölkerung der Standortkommune Nidderau. Umsatzzuflüsse von außerhalb kommen nur im begrenzten Umfang zustande (ca. 10 %). Im Fall des Aldi-Marktes wird es sich um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes innerhalb von Nidderau handeln, der seine Umsätze wesentlich aus dem Bestand generieren kann. Im Fall des geplanten Vollsortimenters stammt ein Teil der Umsätze aus Kaufkraftrückholungsprozessen, insbesondere zu Lasten von Schöneck (v. a. REWE-Supermarkt) und Karben (v. a. REWE-Center am Warthweg).

In den Nachbarkommunen sind in Folge des Vorhabens keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern oder integrierten Geschäftszentren zu erwarten.

Dies trifft auch auf die Gemeinde Schöneck zu, deren Anbieter bisher deutlich von Kaufkraftzuflüssen aus Nidderau profitiert haben. In Schöneck sind durch die Vorhabenrealisierung in der Variante 1 Umsatzrückgänge von durchschnittlich 5 – 6 % im Kernsortiment absehbar. Die Umsatzrückgänge beziehen sich dabei ganz überwiegend auf leistungsstarke Lebensmittel- und Fachmärkte im Gewerbegebiet Uferstraße; Bestandsgefährdungen können ausgeschlossen werden.

In den umliegenden Städten und Gemeinden ermitteln sich zumeist nur sehr geringe Umsatzrückgänge in Folge des Vorhabens (max. 1 %).

## **3. Auswirkungsanalyse für die Variante 2 (Kombination Aldi, Biosupermarkt, Backshop)**

### **3.1 Kumulierte Umsatzerwartung der einzelnen Anbieter in der Variante 2**

Für die Untersuchung des Gesamtvorhabens am Standort Nidderau sind die Umsatzerwartungen des Aldi-Marktes, des Biosupermarktes und des Backshops zu addieren. **Es ergibt sich eine Gesamtumsatzerwartung von ca. 11,7 Mio. €.** Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 9,5 Mio. €, auf Drogeriewaren ca. 1,0 Mio. € und auf übrige Randsortimente ca. 1,1 Mio. € (v. a. Tiernahrung, Aktionswaren des Discounters).

**Etwa 88 % der Umsätze (ca. 10,3 Mio. €) werden mit Kunden aus dem Stadtgebiet von Nidderau erzielt.** Der Umsatzanteil von auswärtigen Kunden umfasst rund 12 % (ca. 1,4 Mio. €). Nach

wie vor ist das Vorhaben also als primär nahversorgungsrelevante Planung für Nidderau einzustufen.

### 3.2 Wettbewerbswirkungen in der Variante 2

Nach Abzug der Bestandsumsätze bei Aldi (ca. 8,3 Mio. €) verbleiben in der Variante 2 noch **umverteilungsrelevante Umsatzanteile von max. 3,4 Mio. €**. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 2,9 Mio. € und auf Nonfood-Randsortimente ca. 0,5 Mio. €. Nur diese Umsatzanteile werden wettbewerbswirksam.

**Umsatzrückgänge werden vorwiegend in Nidderau selbst eintreten** (insgesamt ca. 2,0 Mio. €, davon ca. 1,7 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln). Auch in der Variante 2 werden die Umsatzverluste größtenteils die Heldenbergener Lebensmittelmärkte Penny, Lidl und REWE-Center (als bisher größter Anbieter von Biolebensmitteln in Nidderau) betreffen, auch bezüglich der Nonfood-Randsortimente. Im geringeren Ausmaß wird das Vorhaben Umsatzverluste bei Backshops und Gemüsehändlern im Stadtteil Heldenbergen sowie bei dem Norma-Markt in Windecken bewirken.

**Außerhalb der Stadt** sind Umsatzrückgänge von insgesamt ca. 1,4 Mio. € zu erwarten, davon ca. 1,2 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln. Hauptbetroffene sind die Lebensmittelmärkte Aldi, Lidl und REWE in Schöneck sowie Aldi, tegut, denns BioMarkt und REWE-Center in Karben. Geringe Umsatzverluste sind auch bei Direktvermarktern von Obst und Gemüse zu erwarten (z. B. beim Dottenfelderhof in Bad Vilbel oder bei Hofläden in Karben). Weitere Umsatzrückgänge verteilen sich auf weiter entfernte Lebensmittelmärkte und Biosupermärkte.

Aus der nachfolgenden Tabelle 13 wird ersichtlich, dass in der Variante 2 in allen Orten, mit Ausnahme von Karben, deutlich geringere Umverteilungswirkungen eintreten werden als in der Variante 1 (vgl. Tabelle 12) So beläuft sich die durchschnittliche Umverteilungsquote in der Stadt Nidderau auf ca. 3 – 4 %, in Karben und Schöneck auf durchschnittlich 1 – 2 %. In den übrigen Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum sind keine signifikanten Umverteilungsquoten mehr zu ermitteln. Ursache dafür ist zum einen die viel geringere Umsatzerwartung eines Biosupermarktes als die eines konventionellen Vollsortimenters (der zudem deutlich größer geplant ist als ein potenzieller Biomarkt). Zum anderen verteilen sich die Auswirkungen des Biomarktes auf mehr Anbieter (neben Vollsortimentern und Discountern mit Bioangeboten auch auf Direktvermarkter, den in Karben im Bau befindlichen denns BioMarkt und auf weiter entfernte Biosupermärkte).

**Tabelle 13: Umsatzumverteilungen in der Variante 2 (Kombination Aldi, Biosupermarkt, Backshop) – Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel**

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten der bestehenden Wettbewerber in Mio. €	Bestandsumsatz der Wettbewerber in Mio. €	Durchschnittl. Umverteilungsquote
<b>Nidderau</b>	<b>1,7</b>	<b>31,8*</b>	<b>5 – 6 %</b>
... davon ZVB „Neue Mitte“	0,6	13,5	4 – 5 %
... davon Nahversorgungslagen	0,1	4,7	2 %
... davon Gewerbegebiete	0,6	8,5	7 %
... davon andere Standortlagen	0,4	5,1	7 – 8 %
<b>Karben</b>	<b>0,7</b>	<b>55,3**</b>	<b>1 – 2 %</b>
... davon fakt. ZVB Stadtmitte	0,5	24,3	2 %
... davon Gewerbegebiete	0,1	19,0	< 1 %
... davon andere Standortlagen	0,1	12,0	< 1 %
<b>Schöneck</b>	<b>0,3</b>	<b>26,2</b>	<b>1 %</b>
<b>Bruchköbel</b>	<b>0,1</b>	<b>49,1</b>	<b>n. n.</b>
<b>Altenstadt</b>	<b>n. n.</b>	<b>28,6</b>	<b>n. n.</b>
<b>Niddatal</b>	<b>n. n.</b>	<b>14,1</b>	<b>n. n.</b>
<b>Andere Standorte / Onlinehandel</b>	<b>0,1</b>		
<b>Umsatzumverteilungen insgesamt</b>	<b>2,9</b>		

\* inkl. geplante Erweiterungen von Lidl, Logo und Norma, abzüglich deren Umverteilungseffekte




\*\* inkl. dennis BioMarkt (im Bau)

n. n. nicht mehr nachweisbar (Umverteilung unter 0,05 Mio. € bzw. unter 0,5 %)

GMA-Berechnung Juni 2022; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

### 3.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in der Variante 2

In der Stadt Nidderau sind aus der Variante 2 folgende Auswirkungen des Vorhabens auf den Städtebau und die Versorgungsstruktur zu erwarten:

-  Hervorzuheben ist zunächst die Möglichkeit, durch die Verlagerung des Aldi-Marktes dessen Altstandort im Gewerbegebiet Am Lindenbäumchen wieder für gewerbliche Zwecke zu nutzen; dies entspricht der Zielsetzung des dort ausgewiesenen Gewerbegebietes und auch der Ausweisung im Flächennutzungsplan.
-  Die Entwicklung der beiden sich ergänzenden Lebensmittelmärkte, einschließlich eines Backshops, entspricht den Aussagen im Einzelhandelskonzept Nidderau 2021 zu dem Standort; demnach sollen an diesem Entwicklungsstandort Nahversorgung zwei Lebensmittelmärkte entstehen.
-  Durch die Etablierung dieser zusätzlichen Nahversorgungslage ergibt sich insbesondere für die Bewohner der umliegenden Wohnquartiere im südwestlichen Teil von Heldenbergen, die den Standort teils fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichen können, eine Verbesserung der Nahversorgungssituation. Im Nahumfeld des Vorhabenstandortes ist künftig ein deutlicher Ausbau der Bevölkerungszahlen zu erwarten.



- /// In der Stadt Nidderau wird die Neuansiedlung eines Biosupermarktes das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs ergänzen und somit zu einer verstärkten Kaufkraftbindung beitragen (um insgesamt ca. 0,6 Mio. €, davon ca. 0,5 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln). Damit kann die unterzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Nidderau ergänzt werden. Dies ist eines der Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.
- /// Das Vorhaben bewirkt im Stadtgebiet von Nidderau Umsatzrückgänge zu Lasten von bestehenden Anbietern in Höhe von insgesamt ca. 2,0 Mio. €, davon ca. 1,7 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel). Umsatzrückgänge betreffen vorwiegend die Heldenbergener Discounter Penny und Lidl, welche die stärksten Sortimentsüberschneidungen mit Aldi aufweisen, außerdem im zentralen Versorgungsbereich das REWE-Center und dm (als Anbieter von Biolebensmitteln und -drogeriewaren).
- /// In den einzelnen Standortbereichen ist als Folge der Variante 2 mit folgenden Auswirkungen auf strukturprägende Anbieter zu rechnen:
  - Im zentralen Versorgungsbereich sind im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel Umsatzrückgänge von ca. 0,2 Mio. € zu erwarten. Umsatzverluste betreffen ganz überwiegend das REWE-Center und der Drogeriemarkt dm mit ihren Sortimenten an Biolebensmitteln, außerdem die dortigen Backshops. Im Durchschnitt sind Umsatzrückgänge von ca. 1 – 2 % absehbar, daraus sind keine Bestandsgefährdungen abzuleiten. Schwächungen des zentralen Versorgungsbereiches können ausgeschlossen werden.
  - In den ausgewiesenen Nahversorgungslagen werden in Folge der Vorhabenrealisierung in der Variante 2 nur minimale Umsatzrückgänge eintreten. In keiner Nahversorgungslage sind Bestandsgefährdungen erkennbar. Dies trifft insbesondere auf die dortigen Leitbetriebe, Norma und Nahkauf, zu.
  - Die stärksten Umsatzrückgänge sind bei den beiden Lebensmittelmärkten Penny und Lidl zu erwarten. Während bei Lidl, der selbst eine Modernisierung und Erweiterung plant, eine Gefährdungen auszuschließen ist, kann eine vollständige Bestandsgarantie für den Penny-Markt nicht bestätigt werden, da mit der Verlagerung von Aldi ein direkter und deutlich leistungsstärkerer Wettbewerber sehr nah an den Penny-Markt heranrückt und Penny am Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten hat. Selbst im Fall der Schließung von Penny wäre hierdurch keine wesentliche Schwächung der Versorgungsstruktur zu erwarten, da Ersatz durch den Aldi-Markt eintreten würde.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass voraussichtlich alle strukturprägenden Anbieter in Nidderau erhalten bleiben. Dabei wurden die vorgesehenen Erweiterungen der Anbieter Lidl und Logo an der Friedberger Straße und Norma an der Ostheimer Straße bereits berücksichtigt. Eine gewisse Unsicherheit verbleibt zwar mit Blick auf den Bestand des Penny-Marktes an der Büdesheimer Straße, allerdings könnte seine etwaige Aufgabe durch die beiden geplanten Lebensmittelmärkte vollständig kompensiert werden. **Insgesamt wird die Versorgungsfunktion des Unterzentrums Nidderau durch das Vorhaben gestärkt und zukunftsfest gestaltet. Das Vorhaben entspricht zugleich den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes Nidderau 2021**

**In den umliegenden zentralen Orten außerhalb von Nidderau** wird das Vorhaben in der Variante 2 nur in der Stadt Karben und in der Gemeinde Schöneck zu nennenswerten Umsatzrückgängen führen:

Im **Unterzentrum Karben** sind Umverteilungen von insgesamt ca. 0,8 – 0,9 Mio. € zu erwarten, davon ca. 0,7 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln. Die durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt 1 – 2 %. Schwächungen der Grundversorgung sind nicht erkennbar.

- In der Karbener Stadtmitte wird das Vorhaben in erster Linie den im Bau befindlichen denns BioMarkt und die dortige Aldi-Filiale betreffen. Vor dem Hintergrund der fehlenden Zielgruppenüberschneidungen der Anbieter in der Stadtmitte von Karben und am Planstandort (keine Überschneidungen der Einzugsgebiete) sind Bestandsgefährdungen bei keinem der dortigen Anbieter absehbar. Auch angesichts der Leistungsstärke und unverändert hohen Angebotsvielfalt und Attraktivität der Karbener Stadtmitte (derzeit kaum Leerstände) können Beeinträchtigungen der dortigen Anbieterstruktur ausgeschlossen werden.
- Bei den übrigen Trägern der Nahversorgung sind nur noch minimale Umsatzrückgänge in Folge des Vorhabens im ca. 8 – 10 km entfernten Nidderau zu erwarten (im Höchstfall ca. 1 %). Auch bei den in Karben ansässigen Direktvermarktern ist keine unmittelbare Gefährdung durch den in Nidderau geplanten Biosupermarkt zu vermuten, da diese zum einen bereits recht weit vom Vorhabenstandort entfernt liegen und zum anderen primär auch andere Sortimentsstrukturen aufweisen (nur teilweise Biolebensmittel, kein Biolebensmittel-Vollsortiment, keine Naturkosmetik oder Bio-Drogeriewaren).

Insgesamt sind also auch in der Variante 2 keine Bestandsgefährdungen im Stadtgebiet von Karben absehbar. Die strukturprägenden Anbieter der Nahversorgung bleiben erhalten. Im zentralen Versorgungsbereich werden keine Anbieter gefährdet.

Im **Kleinzentrum Schöneck** wird das Vorhaben zu Umsatzrückgängen in Höhe von insgesamt knapp 0,4 Mio. € führen, davon ca. 0,3 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln. Die durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote in Schöneck beträgt ca. 1 %. Umsatzverluste werden ganz überwiegend Anbieter am Fachmarktstandort Uferstraße betreffen, insbesondere Aldi, Lidl und REWE. Bei den zu erwartenden Umsatzrückgängen in Schöneck handelt es sich hauptsächlich um Rückführung von Kaufkraft aus Nidderau, die bislang zu dem besser ausgestatteten Fachmarktstandort Uferstraße abgeflossen ist. Bestandsgefährdungen sind angesichts der Leistungskraft der dortigen Filialisten und ihrer Agglomerationsvorteile am Standort nicht absehbar. In den übrigen Versorgungslagen von Schöneck können Bestandsgefährdungen in Folge des Vorhabens ebenfalls ausgeschlossen werden. Alle strukturprägenden Anbieter in Schöneck bleiben erhalten. Die Versorgungsfunktion des Kleinzentrums Schöneck wird nicht gefährdet.

In den übrigen Nachbarkommunen, namentlich dem **Mittelzentrum Bruchköbel**, dem **Unterzentrum Altstadt** sowie den **Kleinzentren Niddatal, Hammersbach und Limeshain** sind jeweils nur minimale Umsatzzuflüsse absehbar (aufgrund von Rückholung von Kaufkraft, die bisher aus Nidderau dorthin abgeflossen ist, oder aufgrund von Kaufkraftumlenkung bei Arbeitspendlern). Die Auswirkungen verteilen sich auf verschiedene Anbieter und werden in den einzelnen Kommunen und Standorten jeweils nur sehr gering ausfallen (im Höchstfall ca. 0,1 Mio. €). Angesichts dessen sind keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern zu erkennen. Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen oder von zentralen Versorgungsbereichen können überall ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes (=Stadt Nidderau) keine erheblichen Auswirkungen auf zentrale Lagen, die Nahversorgungsstrukturen und die örtliche Angebotsvielfalt absehbar. **Eine Gefährdung der örtlichen Versorgungsfunktion kann in allen Kommunen vollständig ausgeschlossen werden.** Hierzu tragen zum einen die in den meisten Nachbarkommunen bereits erheblichen Entfernungen zum Planstandort bei, zum anderen die in den umliegenden zentralen Orten vorhandene eigene Ausstattung an leistungsstarken Lebensmittelmärkten (darunter auch Aldi-Filialen und Anbieter von Biolebensmitteln). Wegen der jeweils nur sehr geringen Umsatzrückgänge in zentralen Versorgungsbereichen sind in allen Städten und Gemeinden keine Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten.

### 3.4 Raumordnerische Bewertung der Variante 2

Die im Nidderauer Stadtteil Heldenbergen geplante Etablierung eines Nahversorgungsstandortes in der Variante 2 (Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlungen eines Biosupermarktes und Backshops) stellt mit ihrer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.040 m<sup>2</sup> ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben dar.

In der raumordnerischen Bewertung anhand der Ziele des LEP Hessen 2021 und des Regionalplans Südhessen 2010 / RegFNP sind folgende wesentliche Punkte hervorzuheben:

#### Zentralitätsgebot:

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem Oberzentrum oder Mittelzentrum, aber in einem zentralen Ortsteil eines Unterzentrums. Alle geplanten Anbieter bieten nahversorgungsrelevante Kernsortimente an. Das Vorhaben dient somit der Sicherung der örtlichen Grundversorgung. Damit liegen die Voraussetzungen zur Ausnahme vom Primat von Ober- und Mittelzentren vor, sodass das Vorhaben mit den Grundsätzen des Zentralitätsgebotes grundsätzlich vereinbar ist.

In der Stadt Nidderau, die fortlaufende Bevölkerungszuwächse verzeichnet, ist perspektivisch von einem Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 55,3 Mio. € auszugehen. Für die in Nidderau vorhandenen Wettbewerber für Nahrungs- und Genussmitteln ermittelt sich perspektivisch eine Umsatzleistung von ca. 31,8 Mio. €<sup>38</sup>. Für das Vorhaben errechnet sich in der Variante 2 eine Umsatzerwartung mit Nahrungs- und Genussmitteln von max. 9,5 Mio. €. Aus der Gegenüberstellung von künftigen Gesamtumsatz (ca. 39,6 Mio. €) und Kaufkraft (ca. 55,3 Mio. €) ergibt sich rechnerisch eine künftige Kaufkraftbindung von 72 %. Dies bedeutet eine Verbesserung der Kaufkraftbindung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch das Vorhaben. Auch nach Realisierung der Vorhaben an der Büdesheimer Straße (Planstandort), Friedberger Straße (Lidl, Logo) und Ostheimer Straße (Norma) verbleibt in Nidderau noch ausreichend „freies“ Kaufkraftpotenzial, um weitere Entwicklungen zur Verbesserung der Nahversorgung zu ermöglichen.

#### Kongruenzgebot:

Das großflächige Einzelhandelsvorhaben umfasst in Variante 2 insgesamt 2.040 m<sup>2</sup> VK, wovon ca. 1.065 m<sup>2</sup> durch Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen neu hinzukommen und ca. 975 m<sup>2</sup> bereits im Bestand vorhanden sind. Das Vorhaben ist nach seiner Art,

<sup>38</sup> Einschließlich der geplanten Erweiterungen von Lidl, Logo Getränke und Norma, abzüglich deren Umverteilungswirkungen; ohne den geplanten Aldi, Biosupermarkt und Backshop.

Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße primär zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung von Nidderau konzipiert. Es handelt sich dabei um eine Verlagerung / Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters sowie um die Neuan siedlung eines Biosupermarktes mit Backshop. Die Kernsortimente dieser Märkte gelten gemäß LEP Hessen 2021 als innenstadtrelevante Sortimente für die Grundversorgung. Das regelmäßige Einzugsgebiet umfasst primär die Stadt Nidderau. Rund 88 % der zu erwartenden Umsätze des Vorhabens werden mit Kunden aus Nidderau erzielt. Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet somit den zugeordneten zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht grundsätzlich. Da das Vorhaben außerhalb von Nidderau keine Betriebsaufgaben erwarten lässt, sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems absehbar.

#### **Integrationsgebot:**

Der Vorhabenstandort an der Büdesheimer Straße befindet sich in einem im Regionalplan Südhessen / RegFNP ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung.

Der Standort weist eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf und ist verbrauchernah. Heldenbergen ist ein zentraler Ortsteil (Sitz der Verwaltung) und der Ortsteil mit der größten Bevölkerungsdynamik. Der Planstandort grenzt unmittelbar an zwei Wohngebiete an und ist für einen beachtlichen Teil der örtlichen Bevölkerung fußläufig bzw. per Fahrrad erreichbar. Zwei Bushaltestellen sind max. 400 m entfernt.

Im Nahumfeld des Planstandortes sollen in den kommenden Jahren weitere Wohngebiete hinzukommen. Auch am Vorhabenstandort selbst ist die Integration von Wohnnutzungen geplant. Das kommunale Einzelhandelskonzept sieht deshalb den Vorhabenstandort als Entwicklungsstandort für die Nahversorgung vor.

Bei dem Vorhaben von Aldi soll ein bestehender Betrieb verlagert werden, der damit einen städtebaulich ungeeigneten Standort in einem Gewerbegebiet verlässt, sodass seine Altfläche künftig wieder gewerblich genutzt werden kann; dies ist konform mit dem RegFNP.

#### **Beeinträchtungsverbot:**

Wie die voranstehende Untersuchung der Umsatzumverteilungen und der zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gezeigt hat, wird das Beeinträchtungsverbot auch in der Variante 2 eingehalten.

Nur in der Stadt Nidderau kann im Fall des Anbieters Penny eine Bestandsgefährdung nicht ganz ausgeschlossen werden. Eine mögliche Schließung des Penny-Marktes würde aber keine Schwächung der örtlichen Versorgungsstruktur nach sich ziehen, da mit Aldi ein Ersatz in unmittelbarer Nähe bereit stünde. Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (von Nidderau sind nicht zu erwarten, da im Bereich um die „Neue Mitte“ kein direkter Wettbewerber des Vorhabens (Discounter, Biosupermarkt) vorhanden ist, und auch keine Vorschädigungen bestehen. Im zentralen Versorgungsbereich ist daher in den vorhabenrelevanten Sortimenten nur mit einer Umverteilung von durchschnittlich 1 % zu rechnen.

Der geplante Nahversorgungsstandort spricht an seinem wohnortnahen Standort überwiegend die Bevölkerung der Standortkommune Nidderau an. Umsatzzuflüsse von außerhalb ergeben sich nur im begrenzten Umfang (ca. 12 % der Umsätze). Ursächlich dafür ist, dass es sich bei dem Aldi-Markt um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes innerhalb von Nidderau handeln wird, welcher seine Umsätze wesentlich aus dem Bestand generieren kann. Der geplante Biosupermarkt wird nur eine begrenzte Umsatzleistung erzielen. In den Nachbarkommunen sind in Folge des Vorhabens daher

keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern oder integrierten Geschäftszentren zu erwarten.

Dies trifft auch auf die Gemeinde Schöneck zu, deren Anbieter bisher deutlich von Kaufkraftzuflüssen aus Nidderau profitiert haben. In Schöneck sind durch die Vorhabenrealisierung in der Variante 2 Umsatzrückgänge von durchschnittlich 1 % in den relevanten Sortimenten absehbar. Die Umsatzrückgänge beziehen sich ganz überwiegend auf leistungsstarke Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Uferstraße; Bestandsgefährdungen können ausgeschlossen werden.

In der Nachbarstadt Karben, die nicht mehr im Einzugsgebiet des Vorhabens liegt, ist in Folge der Vorhabenrealisierung in der Variante 2 eine Umverteilungsquote von durchschnittlich ca. 1 – 2 % zu erwarten. Umsatzverluste in Karben infolge des Vorhabens werden hauptsächlich den im Bau befindlichen denms BioMarkt, die dortige Aldi-Filiale sowie das REWE-Center betreffen; angesichts der Leistungsstärke dieser Filialisten kann eine Gefährdung dieser strukturprägenden Anbieter ausgeschlossen werden.

In den umliegenden Städten und Gemeinden ergeben sich in Folge des Vorhabens nur minimale Umsatzrückgänge, die mit den Mitteln der empirischen Marktforschung nicht mehr seriös nachweisbar sind (unter 1 %).

#### 4. Auswirkungsanalyse für die Variante 3 (Kombination Aldi, Drogeriemarkt, Backshop)

##### 4.1 Kumulierte Umsatzerwartung der einzelnen Anbieter in der Variante 3

In der Variante 3 des Vorhabens sind die vorstehend genannten Umsatzerwartungen des Aldi-Marktes, des Drogeriefachmarktes und des Backshops zu addieren. Hiernach errechnet sich für das Vorhaben **eine Gesamtumsatzerwartung von ca. 12,3 Mio. €**. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 8,1 Mio. €, auf Drogeriewaren ca. 2,9 Mio. € und auf übrige Randsortimente ca. 1,3 Mio. € (v. a. Tiernahrung, Fotoentwicklung, Aktionswaren des Discounters).

**Rund 90 % der Umsätze (ca. 11,1 Mio. €) werden mit Kunden aus Nidderau erzielt.** Dies bestätigt den Nahversorgungscharakter des Vorhabens. Auswärtige Kunden (v. a. Arbeitspendler nach Nidderau) tragen rund 10 % der Umsatzleistung bei (ca. 1,2 Mio. €).

##### 4.2 Wettbewerbswirkungen in der Variante 3

Nach Abzug der Bestandsumsätze bei Aldi (ca. 8,3 Mio. €) verbleiben in der Variante 3 noch **umverteilungsrelevante Umsatzanteile von max. 4,0 Mio. €**. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 1,4 Mio. €, auf Drogeriewaren ca. 2,3 Mio. € und auf weitere Randsortimente ca. 0,3 Mio. €. Nur diese Umsatzanteile werden wettbewerbswirksam.

**Umsatzrückgänge werden vorwiegend in der Standortkommune Nidderau eintreten** (insgesamt ca. 2,7 Mio. €, davon ca. 1,0 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 1,5 Mio. € bei Drogeriewaren). Die größten Umsatzverluste werden bei den Heldenbergener Lebensmittelmärkten Penny, Lidl und REWE-Center sowie beim dm-Drogeriemarkt eintreten. Im geringeren Ausmaß wird das Vorhaben Umsatzverluste bei Backshops im Stadtteil Heldenbergen sowie bei dem Norma-Markt in Windecken bewirken.

**Außerhalb Nidderaus** ergeben sich Umsatzrückgänge von insgesamt ca. 1,3 Mio. €. Davon entfallen ca. 0,4 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,8 Mio. auf Drogeriewaren. Der

Großteil der Umsatzrückgänge bezieht sich auf Schöneck (insgesamt ca. 0,8 Mio. €, davon etwa je die Hälfte mit Nahrungs- und Genussmitteln und mit Drogeriewaren), insbesondere auf den Fachmarktstandort Uferstraße mit Aldi, Lidl, REWE und Rossmann. Die übrigen Umsatzrückgänge verteilen sich auf weiter entfernte Standorte von Lebensmittel- und Drogeriemärkten (u. a. auf Aldi-, Rossmann-, dm- und REWE-Märkte in Karben und Bruchköbel).

**Tabelle 14: Umsatzumverteilungen in der Variante 3 (Kombination Aldi, Drogeriemarkt, Backshop) – Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren**

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten der bestehenden Wettbewerber in Mio. €	Bestandsumsatz der Wettbewerber in Mio. €	Durchschnittl. Umverteilungsquote
<b>Nidderau</b>	<b>2,5</b>	<b>38,3*</b>	<b>6 – 7 %</b>
... davon ZVB „Neue Mitte“	1,5	18,6	8 %
... davon Nahversorgungslagen	0,2	5,2	3 – 4 %
... davon Gewerbegebiete	0,4	9,1	4 – 5 %
... davon andere Standortlagen	0,4	5,4	7 – 8 %
<b>Schöneck</b>	<b>0,7</b>	<b>30,9</b>	<b>2 – 3 %</b>
<b>Karben</b>	<b>0,2</b>	<b>66,0**</b>	<b>n. n.</b>
<b>Bruchköbel</b>	<b>0,1</b>	<b>58,8</b>	<b>n. n.</b>
<b>Altstadt</b>	<b>&lt; 0,1</b>	<b>34,0</b>	<b>n. n.</b>
<b>Niddatal</b>	<b>n. n.</b>	<b>17,4</b>	<b>n. n.</b>
<b>Andere Standorte / Onlinehandel</b>	<b>0,1</b>		
<b>Umsatzumverteilungen insgesamt</b>	<b>3,7</b>		

\* inkl. geplante Erweiterungen von Lidl, Logo und Norma, abzüglich deren Umverteilungseffekte

\*\* inkl. denns BioMarkt (im Bau)

n. n. nicht mehr nachweisbar (Umverteilung unter 0,05 Mio. € bzw. unter 0,5 %

GMA-Berechnung Juni 2022; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

Wie Tabelle 14 zeigt, werden in der Variante 3 im Vergleich zur Variante 1 (vgl. Tabelle 12) in allen Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum, auch in Nidderau, Schöneck und Karben, in den Kernsortimenten deutlich geringere Umverteilungswirkungen eintreten. Hauptursache dafür ist die im Vergleich zum geplanten Vollsortimenter viel geringere Umsatzerwartung des Drogeriemarktes, da ein potenzieller Drogeriemarkt deutlich kleiner sein wird als der optionale Vollsortimenter. In Nidderau beläuft sich die durchschnittliche Umverteilungsquote in der Variante 3 bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren auf ca. 6 – 7 %, in Schöneck auf durchschnittlich 2 – 3 %. In den übrigen Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum wurden nur noch Umverteilungsquoten von weniger als 1 % ermittelt.

#### 4.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in der Variante 3

In der Stadt Nidderau sind in der Variante 3 folgende Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgungsstruktur zu erwarten:

- 
 Hervorzuheben ist zunächst die Möglichkeit, durch die Verlagerung des Aldi-Marktes dessen Altstandort im Gewerbegebiet Am Lindenbäumchen wieder für gewerbliche

Zwecke zu nutzen; dies entspricht der Zielsetzung des dort ausgewiesenen Gewerbegebietes und auch der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

- /// Das Einzelhandelskonzept Nidderau 2021 sieht den Vorhabenstandort an der Büdesheimer Straße zwar als Entwicklungsstandort Nahversorgung vor (für zwei Lebensmittelmärkte), trifft aber hierzu keine Aussage zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Da die Planung dieses Entwicklungsstandortes zwei großflächige Märkte zur Nahversorgung vorgesehen hat (ursprünglich zwei Lebensmittelmärkte), in der Variante 3 nun ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt, liegt zumindest kein Widerspruch zu den Aussagen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes vor. Auch ein Drogeriemarkt unterstützt die kleinräumige Nahversorgung und kann an diesem Standort zu einem Rückgang von Kaufkraftabflüssen aus Nidderau beitragen.
- /// Durch die Etablierung dieser zusätzlichen Nahversorgungslage ergibt sich insbesondere für die Bewohner der umliegenden Wohnquartiere im südwestlichen Teil von Heldenbergen, die den Standort teils fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichen können, eine Verbesserung der Nahversorgungssituation. Im Nahumfeld des Vorhabenstandortes ist künftig ein deutlicher Ausbau der Bevölkerungszahlen zu erwarten.
- /// In der Stadt Nidderau wird die Verlagerung des Aldi-Marktes in Kombination mit einer Neuansiedlung eines Drogeriemarktes das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs ergänzen und somit zu einer verstärkten Kaufkraftbindung beitragen (um insgesamt ca. 2,0 Mio. €). Dies unterstützt die unterzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Nidderau und zugleich die Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.
- /// Das Vorhaben wird bei vorhandenen Anbietern im Stadtgebiet von Nidderau zu teils erheblichen Umsatzrückgängen führen (insgesamt ca. 2,7 Mio. €, davon ca. 0,9 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, ca. 1,6 Mio. € im Kernsortiment Drogeriewaren und ca. 0,2 Mio. € bei sonstigen Randsortimenten). Neben den Heldenberger Lebensmittelmärkten Penny, Lidl und REWE-Center wird auch der dm-Drogeriemarkt im zentralen Versorgungsbereich deutliche Umsatzverluste hinnehmen müssen.
- /// In den einzelnen Standortbereichen sind als Folge der Variante 3 folgende Auswirkungen zu erwarten:
  - Im zentralen Versorgungsbereich der „Neuen Mitte“ sind im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel Umsatzrückgänge von ca. 0,7 Mio. € (durchschnittlich ca. 5 %) absehbar. Im Kernsortiment Drogeriewaren ist mit Umsatzrückgängen von ca. 0,8 Mio. € (durchschnittlich ca. 15 – 16 %) zu rechnen, die v. a. den dortigen dm-Markt (als bisher einziger Drogeriefachmarkt der Stadt) sowie das REWE-Center betreffen. Bei dem REWE-Center und bei dm handelt es sich um leistungsstarke Filialisten, die stark von ihrer bisherigen Position als alleiniger Vollsortimenter bzw. Drogeriemarkt in der Stadt profitiert haben, sodass sie derzeit überdurchschnittliche Umsätze erwirtschaften. Trotz der beträchtlichen Umsatzverluste sind deshalb keine Bestandsgefährdungen dieser Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich zu erwarten. Bei den übrigen Randsortimenten (z. B. Textilien als Aktionswaren des Discounters) ist nur mit minimalen Umsatzrückgängen bei Fachanbietern in der Neuen Mitte zu rechnen, sodass auch diesbezüglich keine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches absehbar ist. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der „Neuen Mitte“ um ein vielseitiges und vitales Zentrum ohne größere Leerstände handelt.

- In den ausgewiesenen Nahversorgungslagen sind keine Drogeriefachanbieter vorhanden. Aldi ist als Wettbewerber bereits langjährig in Nidderau-Heldenbergen ansässig, sodass alle übrigen Anbieter sich an seine Präsenz am Wettbewerbsgefüge angepasst haben. Somit sind in Folge der Vorhabenrealisierung in der Variante 3 dort nur geringe Umsatzrückgänge zu erwarten (ca. 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. durchschnittlich 3 – 4 % Umverteilung in den Kernsortimenten). Umsatzverluste werden dabei ganz überwiegend Norma am Entwicklungsstandort Ostheimer Straße betreffen. In allen Nahversorgungslagen können Bestandsgefährdungen ausgeschlossen werden.
- Die höchsten Umsatzrückgänge sind bei den beiden Heldenbergener Lebensmittel-discountern Penny und Lidl zu erwarten. Diese sind zwar strukturprägende Nahversorgungsanbieter, gehören aber weder zum zentralen Versorgungsbereich noch zu einer im Einzelhandelskonzept Nidderau ausgewiesenen Nahversorgungslage. Lidl plant selbst eine Modernisierung und Erweiterung an der Friedberger Straße, sodass in Bezug auf Lidl von keiner Bestandsgefahr in Folge des Erweiterungsvorhabens von Aldi auszugehen ist. In Bezug auf den nahe gelegenen Penny-Markt kann eine Schließung nicht ganz ausgeschlossen werden, jedoch würde dadurch keine wesentliche Schwächung der Versorgungsstruktur eintreten, da Ersatz durch die Anbieter am geplanten Nahversorgungsstandort Büdesheimer Straße eintreten würde.
- Für die übrigen Anbieter von Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren (z. B. Gemüsehändler, Getränkemärkte, Anbieter des Lebensmittelhandwerks) sind jeweils nur geringe Umsatzrückgänge in Folge des Vorhabens absehbar. Sie weisen geringere Sortimentsüberschneidungen mit den an der Büdesheimer Straße geplanten Märkten auf und haben auch bisher, während der Existenz von Aldi und Edeka im Gewerbegebiet Am Lindenbäumchen, nur ergänzende Funktionen für die Nahversorgung wahrgenommen. Zwar kann im Einzelfall eine Schließung von leistungsschwächeren Anbietern nicht ganz ausgeschlossen werden (z. B. Bäckereifiliale), allerdings würden hieraus keine wesentlichen Schwächungen der Versorgungsstruktur entstehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auch bei Ansiedlung eines neuen Drogeriemarktes voraussichtlich alle strukturprägenden Anbieter in Nidderau erhalten bleiben. Dabei wurden die vorgesehenen Erweiterungen der Anbieter Lidl und Logo an der Friedberger Straße und Norma an der Ostheimer Straße bereits berücksichtigt. Eine gewisse Unsicherheit verbleibt zwar mit Blick auf den Bestand des Penny-Marktes an der Büdesheimer Straße, allerdings könnte seine etwaige Aufgabe durch den Aldi-Markt am geplanten Nahversorgungsstandort vollständig kompensiert werden. **Insgesamt wird die Versorgungsfunktion des Unterzentrums Nidderau durch das Vorhaben gestärkt und zukunftsfest gestaltet. Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes Nidderau 2021**

In den umliegenden zentralen Orten außerhalb von Nidderau wird das Vorhaben in der Variante 3 nur in der Gemeinde Schöneck spürbare Umsatzrückgänge auslösen:


**/** Im **Kleinzentrum Schöneck** wird das Vorhaben zu Umsatzrückgängen in Höhe von insgesamt ca. 0,7 – 0,8 Mio. € führen, davon jeweils ca. 0,3 – 0,4 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie bei Drogeriewaren. Die daraus folgenden Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sind wie folgt zu beurteilen:

- Bei den zu erwartenden Umsatzrückgängen handelt es sich hauptsächlich um Rückführung von Kaufkraft aus Nidderau. Umsatzverluste werden ganz überwiegend Anbieter am Fachmarktstandort Uferstraße betreffen, der mit Lebensmittelmärkten



(u. a. Aldi-Filiale und Drogeriemarkt ähnlich wie der Nahversorgungsstandort an der Budesheimer Straße konzipiert ist, aber ein noch deutlich breiteres Angebot aufweist als das Vorhaben in Nidderau. Dieser Standort konnte daher bisher von Kaufkraftzuflüssen aus Nidderau profitieren. In Folge des Vorhabens ist am Standort Uferstraße mit Umsatzrückgängen von insgesamt ca. 0,7 Mio. € zu rechnen (davon ca. 0,6 – 0,7 Mio. € in den Kernsortimenten). Die durchschnittliche Umverteilungsquote beläuft sich auf rund 2 – 3 %. Bestandsbeeinträchtigungen von Magnetbetrieben sind angesichts der Leistungskraft der dortigen Filialisten und der Agglomerationsvorteile am Standort nicht zu erwarten.

- In anderen Lagen von Schöneck sind Umsatzverluste von unter 0,1 Mio. € (Umverteilungsquote durchschnittlich ca. 1 – 2 %) zu erwarten. Sie betreffen zumeist Anbieter in Budesheim, etwa die dortige Bäckereifiliale. Angesichts der Bevölkerungspotenziale in Budesheim (rund 4.400 Einwohner) und der teilweise gegebenen Zuführungseffekte durch die Lage unmittelbar an der B 521 ist keine Bestandsgefährdung in Folge des Vorhabens absehbar.
- Auch in der Variante 3 bleiben nach Realisierung des Nidderauer Nahversorgungsstandortes Budesheimer Straße alle strukturprägenden Anbieter in Schöneck erhalten. Die Versorgungsfunktion des Kleinentrums Schöneck wird nicht gefährdet.

 In den übrigen Nachbarkommunen, namentlich dem **Mittelzentrum Bruchköbel**, den **Unterzentren Karben und Altenstadt** sowie den **Kleinzentren Niddatal, Hammersbach und Limeshain** werden sich jeweils nur minimale Umsatzumlenkungen ergeben. Die Auswirkungen verteilen sich auf verschiedene Anbieter und werden in den einzelnen Städten und Gemeinden jeweils nur gering ausfallen (im Höchstfall ca. 0,2 Mio. €). Angesichts der ermittelten Umverteilungsquoten von durchweg unter 1 % sind keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern zu erwarten. Bei allen Standorten werden sich nur sehr geringe Umsatzrückgänge ergeben, die zu keinen nachweisbaren Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen oder von zentralen Versorgungsbereichen führen.

Insgesamt lässt das Vorhaben auch in der Variante 3 innerhalb und außerhalb der Stadt Nidderau keine erheblichen Auswirkungen auf zentrale Lagen, die Nahversorgungsstrukturen und die örtliche Angebotsvielfalt erwarten. **Eine Gefährdung der örtlichen Versorgungsfunktion kann in allen Kommunen vollständig ausgeschlossen werden.** Hierzu tragen zum einen in den meisten Nachbarkommunen bereits erheblichen Entfernungen zum Planstandort bei, zum anderen die in den umliegenden zentralen Orten vorhandene eigene Ausstattung an leistungsstarken Lebensmittelmärkten (darunter z. T. auch Aldi-Filialen und Drogeriemärkte). Wegen der leistungsstarken Anbieter in den jeweiligen Stadtmitten im Untersuchungsraum sind keine Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen erkennbar.

#### 4.4 Raumordnerische Bewertung der Variante 3

Die im Nidderauer Stadtteil Heldenbergen geplante Etablierung eines Nahversorgungsstandortes in der Variante 3 (Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlungen eines Drogeriemarktes und Backshops) stellt mit ihrer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.040 m<sup>2</sup> ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben dar.

## Eine raumordnerische Bewertung anhand der Ziele des LEP Hessen 2021 und des Regionalplans Südhessen 2010 / RegFNP kommt zu folgenden Ergebnissen:

### **Zentralitätsgebot:**

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem Oberzentrum oder Mittelzentrum, aber in einem zentralen Ortsteil eines Unterzentrums. Alle geplanten Anbieter bieten nahversorgungsrelevante Kernsortimente an. Das Vorhaben dient somit der Sicherung der örtlichen Grundversorgung. Damit liegen die Voraussetzungen zur Ausnahme vom Primat von Ober- und Mittelzentren vor, sodass das Vorhaben mit den Grundsätzen des Zentralitätsgebotes grundsätzlich vereinbar ist.

In der Stadt Nidderau, die fortlaufende Bevölkerungszuwächse verzeichnet, ist perspektivisch von einem Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 55,3 Mio. € auszugehen, im Drogeriewarenbereich von ca. 10,0 Mio. €. Für die in Nidderau vorhandenen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren ist perspektivisch von einer Umsatzleistung von ca. 38,3 Mio. € auszugehen<sup>39</sup>. Die Umsatzerwartung des Vorhabens mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren beläuft sich in der Variante 3 auf max. 11,0 Mio. €. Aus der Gegenüberstellung von künftigem Gesamtumsatz (ca. 46,5 Mio. €) und Kaufkraft (ca. 65,3 Mio. €) ergibt sich rechnerisch eine künftige Kaufkraftbindung von 71 % in den beiden Kernsortimenten. Somit werden auch nach Realisierung der Vorhaben an der Büdesheimer Straße (Planstandort), Friedberger Straße (Lidl, Logo) und Ostheimer Straße (Norma) noch ausreichend „freie“ Kaufkraftpotenziale in Nidderau verbleiben, um weitere Entwicklungen zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgung zu ermöglichen.

### **Kongruenzgebot:**

Das großflächige Einzelhandelsvorhaben umfasst in Variante 3 insgesamt 2.040 m<sup>2</sup> VK, wovon ca. 2.065 m<sup>2</sup> durch Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen neu hinzukommen und ca. 975 m<sup>2</sup> bereits im Bestand vorhanden sind. Das Vorhaben ist nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße primär zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung von Nidderau konzipiert. Es handelt sich um eine Verlagerung / Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters sowie um die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Backshops. Die Kernsortimente dieser Märkte gelten gemäß LEP Hessen 2021 als innenstadtrelevante Sortimente für die Grundversorgung. Das regelmäßige Einzugsgebiet umfasst primär die Stadt Nidderau. Wie die Umsatzermittlung erwiesen hat, stammen rund 90 % der zu erwartenden Umsätze des Vorhabens aus Nidderau. Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet damit den zugeordneten zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht grundsätzlich. Da das Vorhaben außerhalb von Nidderau keine Betriebsaufgaben erwarten lässt, sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems absehbar.

### **Integrationsgebot:**

Der Vorhabenstandort an der Büdesheimer Straße befindet sich in einem im Regionalplan Südhessen / RegFNP ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung.

Der Standort weist eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf und ist verbrauchernah. Heldenbergen ist ein zentraler Ortsteil (Sitz der Verwaltung) und der Ortsteil mit der größten Bevölkerungsdynamik. Der Planstandort grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet an und ist für einen beachtlichen Teil der örtlichen Bevölkerung fußläufig bzw. per Fahrrad erreichbar. Zwei Bushaltestellen sind max. 400 m entfernt.

<sup>39</sup> Einschließlich der Erweiterungen von Lidl, Logo Getränke und Norma; abzüglich Umverteilungseffekte.

Im Nahumfeld des Planstandortes sollen in den kommenden Jahren weitere Wohngebiete hinzukommen. Auch am Vorhabenstandort selbst ist die Integration von Wohnungen geplant. Das kommunale Einzelhandelskonzept sieht deshalb den Vorhabenstandort als Entwicklungsstandort für die Nahversorgung vor.

Bei dem Aldi-Markt soll ein bestehender Betrieb verlagert werden der damit einen städtebaulich ungeeigneten Standort in einem Gewerbegebiet verlässt, sodass seine Altfläche künftig wieder gewerblich genutzt werden kann; dies entspricht der Intention des RegFNP.

### **Beeinträchtungsverbot:**

Wie die vorige Untersuchung der Umsatzumverteilungen und der zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens gezeigt hat, wird die Planung auch in der Variante 3 dem Beeinträchtungsverbot entsprechen.

Nur in der Stadt Nidderau kann im Fall des Anbieters Penny eine Bestandsgefährdung nicht ganz ausgeschlossen werden. Eine mögliche Schließung des Penny-Marktes würde aber keine Schwächung der örtlichen Versorgungsstruktur nach sich ziehen, da mit Aldi ein Ersatz in unmittelbarer Nähe angesiedelt würde. Weitere strukturprägende Anbieter sind durch das Vorhaben nicht gefährdet; dies trifft auch auf den besonders betroffenen Drogeriemarkt im zentralen Versorgungsbereich der „Neuen Mitte“ zu.

Im zentralen Versorgungsbereich ist in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 8 % zu erwarten. Da dort besonders leistungsfähige Anbieter ansässig sind und keine Vorschädigungen bestehen, sind im zentralen Versorgungsbereich keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestand, die Angebotsvielfalt und die Entwicklungsfähigkeiten absehbar.

Der geplante Nahversorgungsstandort richtet sich an seinem wohnortnahen Standort ganz überwiegend an die Bevölkerung im Nahumfeld des Standortes bzw. der Stadt Nidderau (ca. 90 % der Umsatzprognose). Umsatzzuflüsse von außerhalb nehmen einen deutlich untergeordneten Umfang ein. Ursächlich dafür ist, dass es sich bei dem Aldi-Markt um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes innerhalb von Nidderau handeln wird, welcher seine Umsätze wesentlich aus dem Bestand generieren kann. Der geplante Drogeriemarkt wird nur eine begrenzte Umsatzleistung erzielen. In den Nachbarkommunen, die überwiegend bereits in deutlicher Entfernung zum Planstandort liegen, sind in Folge des Vorhabens keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern oder integrierten Geschäftszentren zu erwarten.

Das Vorhaben erreicht in der Variante 3 nur in der Gemeinde Schöneck, deren Anbieter bisher deutlich von Kaufkraftzuflüssen aus Nidderau profitiert haben, mit durchschnittlichen Umsatzrückgängen von ca. 2 – 3 % in den Kernsortimenten eine nennenswerte Größenordnung. Die Umsatzrückgänge beziehen sich dort ganz überwiegend auf leistungsstarke Lebensmittel- und Fachmärkte im Gewerbegebiet Uferstraße. Bestandsgefährdungen sind auch hier auszuschließen.

In den umliegenden Städten und Gemeinden wird das Vorhaben nur minimale Umsatzrückgänge auslösen, welche mit den Mitteln der empirischen Marktforschung nicht mehr seriös nachweisbar sind (Umverteilung überall unter 1 %).

## VI. Abschließende Beurteilung und Empfehlungen zur Planung

Bereits durch das Angebotskonzept mit ausschließlich Nahversorgern in branchenüblichen Größen (Lebensmitteldiscounter, Backshop, Vollsortimenter, Biosupermarkt oder Drogeriemarkt) wird deutlich, dass die Planung nicht auf wesentliche Umsatzzuflüsse von außerhalb ausgerichtet ist. Der Anteil von umverteilungsrelevanten Umsätzen bleibt vergleichsweise gering, da der hier geplante Aldi-Markt eine Verlagerung innerhalb Nidderaus bedeutet. Die geplante Nahversorgungslage an der Büdesheimer Straße trägt in jeder der drei Varianten zu einer Stärkung des Unterzentrums Nidderau bei, indem sie bestehende Kaufkraftabflüsse durch die Neuansiedlung eines weiteren Magnetbetriebs für die Nahversorgung verringert.

Auch vor dem Hintergrund einer kommenden Wettbewerbsverschärfung in Nidderau durch die geplanten Erweiterungen von Lidl und Logo an der Friedberger Straße sowie Norma an der Ostheimer Straße können Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Nahversorgungsstrukturen in allen drei Varianten vollständig ausgeschlossen werden. In raumordnerischer Hinsicht ist das Vorhaben zudem mit den Maßgaben des Kongruenzgebotes, Zentralitätsgebotes und das Integrationsgebotes vereinbar. Hierzu ist insbesondere die verbraucher-nahe Lage des Standortes (perspektivisch integriert in Mitten von Wohngebieten) in einem zentralen Stadtteil von Nidderau hervorzuheben. Aufgrund der im Nahumfeld des Vorhabenstandortes geplanten neuen Wohngebiete ist der Vorhabenstandort bereits im kommunalen Einzelhandelskonzept als Entwicklungsstandort für die Nahversorgung vorgesehen.

Die vorangegangenen Umsatzprognosen haben gezeigt, dass sowohl für den Lebensmitteldiscounter Aldi in einer angestrebten Größe von 1.200 m<sup>2</sup> VK als auch für einen optionalen Vollsortimenter mit 1.800 m<sup>2</sup> VK überdurchschnittlich hohe Umsatzerwartungen am Vorhabenstandort absehbar sind. Hingegen sind für einen optionalen Biosupermarkt und einen optionalen Drogeriemarkt mit jeweils 800 m<sup>2</sup> VK nur unterdurchschnittliche Umsatzleistungen zu erwarten. Ursache dafür ist das eingeschränkte Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet, da dieses von starken Wettbewerbsstandorten im Umland begrenzt wird. Aus betrieblicher Sicht ist daher für einen optionalen Biosupermarkt oder Drogeriemarkt eine Realisierung am Vorhabenstandort nur mit geringerer Verkaufsfläche zu empfehlen.

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau (2021): Standortkonzept	10
Karte 2:	Nahumfeld des Vorhabenstandortes und Einbindung in die umliegenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Strukturen	16
Karte 3:	Relevante Wettbewerber für den geplanten Aldi-Markt am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße	25
Karte 4:	Relevante Wettbewerber für einen optionalen Vollsortimenter am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße	27
Karte 5:	Relevante Wettbewerber für einen optionalen Biosupermarkt am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße	28
Karte 6:	Relevante Wettbewerber für einen optionalen Drogeriemarkt am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße	30

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wesentliche Standorteigenschaften der Stadt Nidderau als Standort für den Einzelhandel	14
Tabelle 2:	Strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab ca. 300 m <sup>2</sup> VK im Stadtgebiet von Nidderau (ohne Aldi)	20
Tabelle 3:	Direkte Wettbewerber des geplanten Aldi-Marktes am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße (Discounter bis max. 10 km Entfernung)	23
Tabelle 4:	Direkte Wettbewerber eines optionalen Supermarktes am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße (Vollsortimenter bis max. 10 km Entfernung)	24
Tabelle 5:	Wettbewerber eines optionalen Biosupermarktes am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße (Direktvermarkter bis ca. 10 km Entfernung)	26
Tabelle 6:	Direkte Wettbewerber eines optionalen Drogeriemarktes am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße (Direktvermarkter bis ca. 10 km Entfernung)	29
Tabelle 7:	Einwohner- und Kaufkraftpotenziale in den Kernsortimenten der geplanten Märkte am Vorhabenstandort Nidderau, Büdesheimer Straße	33
Tabelle 8:	Umsatzerwartung des verlagerten Aldi-Discounters mit zukünftig max. 1.200 m <sup>2</sup> VK am Entwicklungsstandort Büdesheimer Straße in Nidderau	35
Tabelle 9:	Umsatzerwartung eines optionalen Vollsortimenters mit max. 1.800 m <sup>2</sup> VK am Entwicklungsstandort Büdesheimer Straße in Nidderau	36
Tabelle 10:	Umsatzerwartung eines optionalen Biosupermarktes mit max. 800 m <sup>2</sup> VK am Entwicklungsstandort Büdesheimer Straße in Nidderau	37
Tabelle 11:	Umsatzerwartung eines optionalen Drogeriemarktes mit max. 800 m <sup>2</sup> VK am Entwicklungsstandort Büdesheimer Straße in Nidderau	38
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen in der Variante 1 (Kombination Aldi, Vollsortimenter, Backshop) – Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	40
Tabelle 13:	Umsatzumverteilungen in der Variante 2 (Kombination Aldi, Biosupermarkt, Backshop) – Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	48
Tabelle 14:	Umsatzumverteilungen in der Variante 3 (Kombination Aldi, Drogeriemarkt, Backshop) – Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren	54