

Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz

BEKANNTMACHUNG **DER STADT NIDDERAU**

zur 2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz
am Montag, 14.06.2021, 19:30 Uhr
Veranstaltungsort: Willi-Salzmann-Halle
Heldenberger Straße 16-18, 61130 Nidderau Windecken

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Vorstellung der Ergebnisse eines Praxisseminars der JLU Gießen zum Thema Marktplatz Windecken im Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz
3. Antrag der FWG-Fraktion zur Prüfung der Errichtung eines Kuppelzeltes für open air Veranstaltungen
4. Antrag der FWG-Fraktion zum Controlling des Zeitplans für geplante Investitionen und Einhaltung des Haushaltsplans
5. Antrag der FWG-Fraktion: Eigenbetrieb Stadtwerke
6. Antrag der FWG-Fraktion auf monatliche Berichterstattung über den Verlauf von Investitionsmaßnahmen
7. Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau 2021
8. Umgestaltungsentwurf Bahnhofsumfeld Nidderau Ostheim
9. Antrag der SPD-Fraktion zur Verbesserung der Ostheimer Querung an der Hohen Straße
10. Hessen Mobil Asphaltdeckenerneuerung L3347 / Hanauer Straße in 2021; Gehwegreparaturen Hanauer Straße über Hessen Mobil
11. Verschiedenes

Die Sitzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Für die Teilnahme an dieser Sitzung ist das Tragen einer Mund- und Nasenbedeckung verpflichtend. Die Abstandsregeln (min. 1,5 Meter) zu einer anderen Person sind zwingend einzuhalten.

Die Inhalte der einzelnen Tagesordnungspunkte können Sie über die Seite der Stadt Nidderau unter <https://rim.ekom21.de/nidderau/> (Ratsinformationssystem) einsehen.

Nidderau, 07.06.2021

gez. Helmut Brück
Ausschussvorsitzender

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz
am Montag, 14.06.2021, 19:30 Uhr bis 15.06.2021 23:00 Uhr
Veranstaltungsort: Willi-Salzmann-Halle
Heldenberger Straße 16-18, 61130 Nidderau Windecken

Teilnehmer

Vorsitz:

Brück, Helmut (SPD)

Anwesend:

Koczkowiak, Tim (B 90/ Die Grünen)
Abel, Anette (FWG)
Bailey, Vincent (SPD), Jan Lennard (SPD)
Frech, Hans-Günter (CDU)
Kanzler, Beate (B 90/ Die Grünen)
Lochner, Matthias (CDU)
Maier, Markus (SPD)
Warlich, Thomas (CDU)
Bär, Andreas (SPD)
Vogel, Rainer (B 90/ Die Grünen)

Entschuldigt fehlten:

Oehl, Jan Lennard (SPD)
Bischoff, Herbert (SPD)
Wagner, Winfried (FWG)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Gäste:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Vorstellung der Ergebnisse eines Praxisseminars der JLU Gießen zum Thema Marktplatz Windecken im Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz (MI-23/2021)
3. Antrag der FWG-Fraktion zur Prüfung der Errichtung eines Kuppelzeltes für open air Veranstaltungen (AT-11/2021)
4. Antrag der FWG-Fraktion zum Controlling des Zeitplans für geplante Investitionen und Einhaltung des Haushaltsplans (AT-9/2021)
5. Antrag der FWG-Fraktion: Eigenbetrieb Stadtwerke (AT-7/2021)

- | | | |
|-----|---|---------------|
| 6. | Antrag der FWG-Fraktion auf monatliche Berichterstattung über den Verlauf von Investitionsmaßnahmen | (AT-10/2021) |
| 7. | Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau 2021 | (VL-163/2021) |
| 8. | Umgestaltungsentwurf Bahnhofsumfeld Nidderau Ostheim | (MI-30/2021) |
| 9. | Antrag der SPD-Fraktion zur Verbesserung der Ostheimer Querung an der Hohen Straße | (MI-28/2021) |
| 10. | Hessen Mobil Asphaltdeckenerneuerung L3347 / Hanauer Straße in 2021; Gehwegreparaturen Hanauer Straße über Hessen Mobil | (MI-27/2021) |
| 11. | Verschiedenes | |

Sitzungsverlauf

Ausschussvorsitzende/r Helmut Brück eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz um 19:30 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende Helmut Brück eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Die Ordnungsmäßigkeit der Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses wird festgestellt. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Beschluss

Der Ausschussvorsitzende Herr Brück macht darauf aufmerksam, dass der damalige dauerhafte Tagesordnungspunkt „Bauanträge“ für den nicht öffentlichen Teil des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz wieder als Dauertagesordnungspunkt aufgenommen wird.

Ebenso wurde vereinbart, dass der Ortsbeirat Ostheim für die aktuelle Ausschusssitzung ein Rederecht erhält. Eingeladen wurde vorab nur der Ortsbeirat Windecken.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(9)	SPD (3), Grüne 2), CDU (3), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

2. Vorstellung der Ergebnisse eines Praxisseminars der JLU Gießen zum Thema Marktplatz Windecken im Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz **MI-23/2021**

Mitteilung

Die Dozenten Herr Dr. Volpers und Herr Nesterenko der JLU Gießen stellten mit den Studierenden die Ergebnisse des Praxisseminars vor. Es handelt sich dabei um die Ergebnisse einer Lehrveranstaltung. Die Präsentation wird als Anlage zum Protokoll hinzugefügt.

Beratungsergebnis:

Es fand keine Abstimmung zu diesem TOP statt

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

3. Antrag der FWG-Fraktion zur Prüfung der Errichtung eines Kuppelzeltes für open air Veranstaltungen **AT-11/2021**

Antrag

1. Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, inwieweit für Freiluftveranstaltungen ein Kuppelzelt installiert werden kann. Zu prüfen wären bspw. die Standorte im Freibad oder auf dem Stadtplatz. Das Kuppelzelt soll ca. 300 Teilnehmern Schutz vor Sonne und Regen bei Freiluftveranstaltungen bieten.
2. Die Verwaltung macht eine erste Kostenschätzung und einen Vergleich Miete/Kauf (incl. Folgekosten) und legt sie den Ausschüssen zur Beratung vor.

Beratungsergebnis:

Die Verwaltung wird gebeten, den Antrag der FWG-Fraktion zur Errichtung eines Kuppelzeltes für Open-Air Veranstaltungen zu prüfen. Das Zelt soll für ca. 300 Personen ausgerichtet sein. Ebenso sollen Nidderauer Künstler bei der Prüfung mit einbezogen werden, um weitere Kenntnisse über die Ausstattung, Folgekosten, etc zu erhalten. Auch kann der Kontakt zu der Stadt Hanau aufgenommen werden, hinsichtlich des Projektes der „Sommerbühne“. Allerdings ohne Zeitdruck, da dieses Vorhaben frühestens in der kommenden Haushaltsberatung thematisiert werden kann.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(9)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

4. Antrag der FWG-Fraktion zum Controlling des Zeitplans für geplante Investitionen und Einhaltung des Haushaltsplans AT-9/2021

Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt, einen „Masterplan“ für die im jeweils folgenden Jahr anfallenden Maßnahmen (Investitionsmaßnahmen, durch Beschluss hinzugekommene, Sanierungsmaßnahmen - konsumtiv) aufzustellen. Der Masterplan soll die erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen, den voraussichtlichen Beginn der Maßnahme, die Kosten, den Zweck und das Ende der Maßnahme aufzeigen.

Ändert sich im Laufe des Jahres die vorab avisierte Planung bzw. Zeitplanung oder deren Kosten, soll der Plan aktualisiert werden, und den o.a. Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben werden.

Beratungsergebnis:

Die Beratung des Antrags der FWG-Fraktion wurde auf den Haupt- und Finanzausschuss am 16.06.2021 verwiesen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(9)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

5. Antrag der FWG-Fraktion: Eigenbetrieb Stadtwerke AT-7/2021

Antrag

1. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2013 hinsichtlich der Aufgabenübertragung Straßenbau an die Stadtwerke mittels Eigenbetriebssatzung der Stadtwerke wird aufgehoben. Die Aufgabe Straßenbau wird mit Wirkung vom 31.12.2021 an die Stadt zurückübertragen.

2. Die Stadtverordnetenversammlung zieht sämtliche Entscheidungen die Nidderauer Straßen betreffen wieder an sich. Hierunter fallen auch Planungsbeschlüsse
3. Der Magistrat wird beauftragt die Eigenbetriebssatzung der Stadtwerke entsprechend zu modifizieren.

Beratungsergebnis:

Frau Abel stellt während der Beratung folgenden Antrag:

Der Antrag wird vertagt, bis die Satzung der Stadtwerke Nidderau zur Abstimmung vorliegt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(9)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

6. Antrag der FWG-Fraktion auf monatliche Berichterstattung über den AT-10/2021 Verlauf von Investitionsmaßnahmen

Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt, der Stadtverordnetenversammlung fortlaufende, schriftliche Berichte (monatlich) über Investitionsmaßnahmen ab 10.000 € mit folgendem Inhalt (ggf. in Form eines Projektdatenblattes) vorzulegen:

- Budget
- Ist-Kosten
- Prognose (Kosten)
- Erläuterung Kostenabweichungen/Kostenrisiken
- Gegenmaßnahmen (z.B. Einsparmaßnahmen)
- Kostenindikator (Überschreitungen)
- Kostenrisiko/Kostensicherheit
- (Terminplanung bzw. Einhaltung)

Die Berichtserstellung beginnt bereits bei der Planungsphase, geht weiter zur Ausführungsphase und endet nach Abschluss der Maßnahme. Eingestellt werden sollen (in Tabellenform) Ausführungen zu o.a. Punkten.

Beratungsergebnis:

Die Beratung des Antrags der FWG-Fraktion wurde auf den Haupt- und Finanzausschuss am 16.06.2021 verwiesen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(9)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

7. Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau 2021 VL-163/2021

Beschluss:

Die inhaltlichen Ausführungen zur Fortführung des Einzelhandelskonzeptes werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlungen von Einzelhandelsunternehmen mit zentralrelevanten Angeboten

soll zur Stärkung der Nahversorgung in Nidderau in den Ortsrandlagen verhindert und den Kernbereichen gefördert werden.

Die Nidderauer Sortimentsliste und das Standortkonzept für die Stadt Nidderau bilden sowohl für die Kommunalpolitik, als auch für die Verwaltung die Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklungs- und Standortplanung.

Beratungsergebnis:

Redaktioneller Hinweis:

Im Beschlusstext muss es heißen:

Die inhaltlichen Ausführungen zur Fortführung des Einzelhandelskonzeptes werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlungen von Einzelhandelsunternehmen mit **zentralrelevanten** Angeboten **sollen** zur Stärkung der Nahversorgung in Nidderau in den Ortsrandlagen verhindert und **in** den Kernbereichen gefördert werden.

Die Nidderauer Sortimentsliste und das Standortkonzept für die Stadt Nidderau bilden sowohl für die Kommunalpolitik, als auch für die Verwaltung die Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklungs- und Standortplanung.

Es werden von Herrn Koczowski Änderungen zum Einzelhandelskonzept an die Verwaltung gereicht, mit der Bitte um entsprechende Einarbeitung in das Konzept. Die Änderungen beziehen sich auf den Punkt "verkehrliche Erreichbarkeit" und werden entsprechend von der Verwaltung zur Einarbeitung in die Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau 2021 weitergereicht.

Der Antrag auf Beschlussfassung lautet folgendermaßen:

Das Einzelhandelskonzept wird von den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(5)	SPD (3), Grüne (2), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(3)	SPD (0), Grüne (0), CDU (3), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(1)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (1), FDP (0)

8. Umgestaltungsentwurf Bahnhofsumfeld Nidderau Ostheim

MI-30/2021

Mitteilung

Zu Beginn der Beratung wird dem Ortsbeirat Ostheim ein Rederecht gewährt, da dieser nicht offiziell zur Sitzung zugeladen war, sich jedoch sehr für die Thematik interessiert. Die Abstimmung war einstimmig.

Während der Beratung wurde erläutert, dass es sich um eine längerfristige Planung zur Umgestaltung des Ostheimer Bahnhofgeländes handelt. Es geht dabei um eine längerfristige Planung, welche mit allen Möglichkeiten in den kommenden Haushaltsberatungen weiterverfolgt werden kann.

Erster Stadtrat Rainer Vogel erläutert, dass die Verwaltung davon ausgeht, dass das Bahnhofsgelände Mitte / Ende des Jahres zum Verkauf steht. Die Deutsche Bahn signalisierte bereits, dass Sie vorab mit der Stadt in entsprechende Verhandlung treten wird, bevor das Grundstück anderweitig veräußert, bzw. versteigert wird.

Der Bahnhof Ostheim ist nicht barrierefrei. Seit 2018 ist das Mobilitätsfördergesetz in Kraft, welches den Umbau sowie den Ankauf von Grundstückes für mobilitätsgerechte Lösungen mit bis zu 85% fördert.

Zudem berichtete Herr Vogel, dass der RMV 50% der Planungskosten übernommen hat. Es bedarf einer fundierten mobilitätsgerechten Planung um eine Förderwürdigkeit durch das Land bzw Hessen Mobil zu erreichen.

Anhand der vorliegenden Planung ist die Fragestellung konkret beantwortet worden. Eine reelle Umsetzung einer mobilitätsgerechten Lösung ist für das DB Grundstück am Bhf. Ostheim möglich.

Frau Abel reicht während der Beratung offene Fragen zum Tagesordnungspunkt ein und bittet, diese dem Protokoll beizufügen und um entsprechende Beantwortung:

1. Gibt es einen Vertrag zwischen RMV/Kreis und Stadt Nidderau für das Grundstück der Deutschen Bahn?
2. Wer hat diesen Vertrag geschlossen?
3. Hat der Magistrat einem solchen Vertrag vor Abschluss zugestimmt?
4. Mit welchen Kosten bzw. Auswirkungen auf den Haushalt (Höhe Investitionskosten) ist eine solche Vereinbarung verbunden?
5. Wie viele Fahrgäste nutzen Ostheim?
6. Wie viele Fahrgäste nutzen Heldenbergen?

Frau Abel bittet darum, im Protokoll aufzunehmen, dass keine Maßnahmen vor einem politischen Beschluss beauftragt werden darf.

Die Ausschussmitglieder empfehlen der Stadtverordnetenversammlung, die provisorischen Maßnahmen des Bushaltestellenplatzes mit Vorrang auf notwendiger Kostenbasis weiterhin durchzuführen.

Das große Projekt soll planmäßig weiterverfolgt werden.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(9)	SPD (9), Grüne (2), CDU (3), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

9. Antrag der SPD-Fraktion zur Verbesserung der Ostheimer Querung an der Hohen Straße MI-28/2021

Mitteilung

Herr Bär berichtet, dass im Rahmen der Modernisierung der Landstraße die Stelle Querung Hohe Straße entschärft wird, allerdings Hessen Mobil auf das Angebot einer Installation samt Finanzierung einer Querungshilfe durch Nidderau und Bruchköbel nicht reagiert hat.

Herr Frech macht den Vorschlag, an der besagten Stelle zu prüfen, ob ein gelbes Blinklicht aufgestellt werden kann, da diese Querung für Fahrradfahrer sehr gefährlich sei.

Herr Brück wies daraufhin, dass Hessen Mobil solche Sicherheitsvorkehrungen bisher immer ablehnt hat. Die Verwaltung wird dennoch um entsprechende Prüfung gebeten.

Beratungsergebnis:

Es fand keine Abstimmung zu diesem TOP statt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

Enthaltungen: (0) SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

**10. Hessen Mobil Asphaltdeckenerneuerung L3347 / Hanauer Straße in MI-27/2021
2021; Gehwegreparaturen Hanauer Straße über Hessen Mobil**

Mitteilung

Beratungsergebnis:

Es fand keine Abstimmung zu diesem TOP statt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

11. Verschiedenes

Beschluss

Herr Maier fragte nach einem Termin für den Sendemast in Erbstadt.

Frau Wißner der Stadtwerke Nidderau erläuterte, dass die Unterlagen vorliegen, ein genauer Termin noch nicht feststehe.

Herr Warlich hätte gern Informationen zum aktuellen Flurbereinigungsverfahren.

Anbei der Link zum AFB Büdingen. Anhand der Verlinkung zur Homepage der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation kann der aktuelle Stand des Flurbereinigungsverfahrens abgerufen werden.

[Nidderau-Uferrandstreifen \(VF 2531\) | Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation \(hessen.de\)](#)

Der öffentliche Teil der Sitzung wird geschlossen.

Beratungsergebnis:

Es fand keine Abstimmung zu diesem TOP statt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

Ausschussvorsitzende/r Helmut Brück schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz um 20:00 Uhr und bedankt sich bei den Zuschauer für

Ihre Teilnahme.

Nidderau, 01.07.2021

Ausschussvorsitzende/r

Helmut Brück

Schriftführerin

Verena Margraf

Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.



Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-23/2021	
Fachbereich:	Dezernat I Bürgermeister
Fachdienst:	Stabstelle Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing I.2
Sachbearbeiter/in:	Tanja Woltz
Datum:	20.05.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	31.05.2021	zur Kenntnis
Ortsbeirat Windecken	01.06.2021	zur Kenntnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	14.06.2021	zur Kenntnis

Betreff:

Vorstellung der Ergebnisse eines Praxisseminars der JLU Gießen zum Thema Marktplatz Windecken im Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz

Mitteilung / Information:

Im Wintersemester 2020/21 haben Studierende der Justus-Liebig-Universität Gießen im Rahmen eines gemeinsamen Praxisseminars der Professuren für Marketing und Stadtgeographie in Kooperation mit der Stadt Nidderau Konzeptvorschläge für den Windecker Marktplatz ausgearbeitet. Dabei haben sie sich unter anderem mit Fragestellungen der Infrastruktur und Verkehrsführung sowie dem Umgang mit Leerstand und dem Themengebiet Veranstaltungen beschäftigt.

In fünf Gruppen haben die Studierenden Sekundärdaten ausgewertet, qualitative Experteninterviews mit Anwohnern, Gewerbetreibenden und Eigentümern rund um den Marktplatz geführt und weitere Primärdaten (z.B. Parkplatzsituation) erhoben. Auf dieser Basis hat jede der fünf Gruppen einen Konzeptvorschlag ausgearbeitet. Sowohl aus Sicht der Dozenten als auch aus Sicht der Verwaltung hat die Gruppe 5 das schlüssigste Konzept vorgelegt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz am 14.06.2021 wird die Gruppe 5 daher nach einer kurzen allgemeinen Einführung des Dozenten, Herrn Nesterenko, ihre Ergebnisse vorstellen. Diese Ergebnisse stellen eine der Diskussionsgrundlagen für die anschließende Bürgerbeteiligung im Rahmen der Marktplatzumgestaltung im Zusammenhang mit den notwendigen Kanalsanierungsarbeiten dar

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Tanja Woltz
FB-/FD-Leiter/in

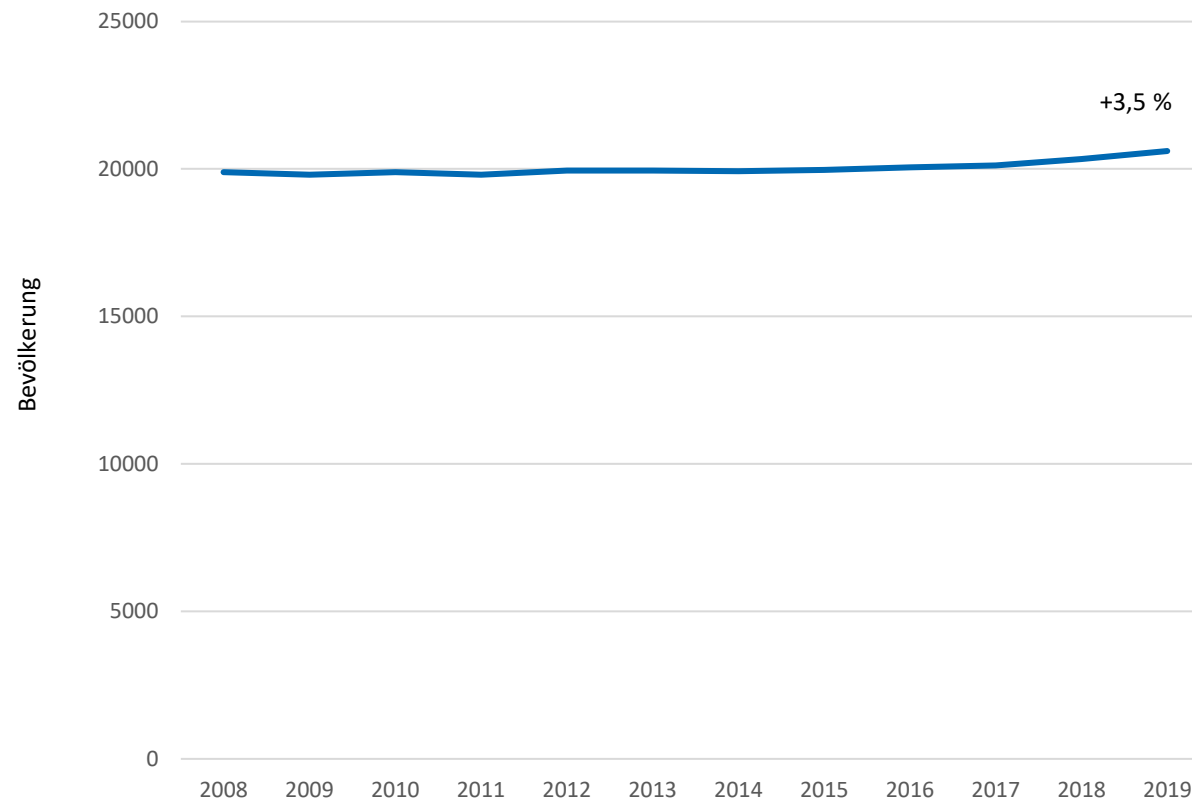
gez. Tanja Woltz
Sachbearbeiter/in

Marketingkonzept für den Marktplatz Windecken

Referenten: Dr. Stephan Volpers, Sergej Nesterenko, Lennart Fischer, Jessica Juhan, Lara Schweitzer, Calvin Finkernagel, Lars Römmelt, Mischa Kasper und Justin Treutlein

Sekundärdaten -Demographie

Bevölkerungsentwicklung Nidderau



Vergleich:

Deutschland: +1,4%

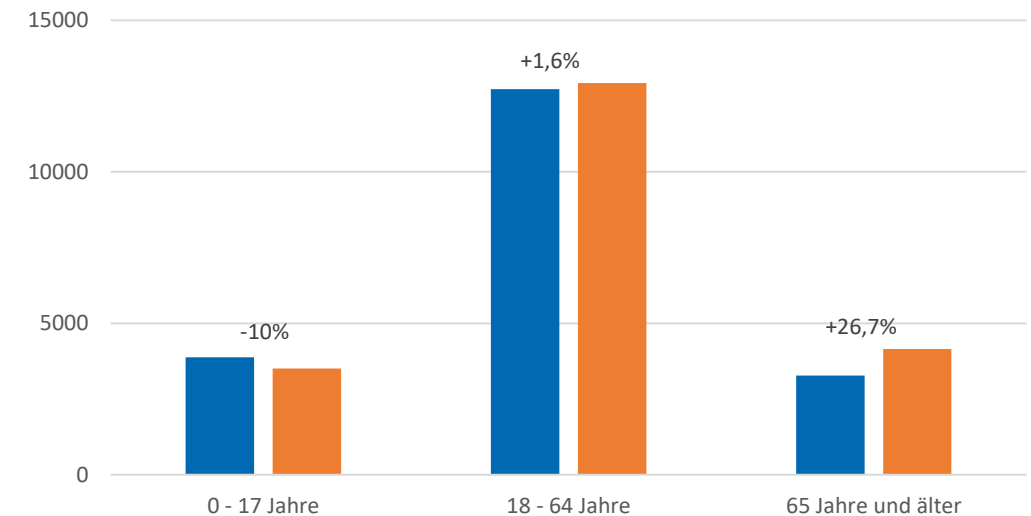
Hessen: +3,6%

Main-Kinzig-Kreis: +3,2%

Abbildung: Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsverteilung Nidderau

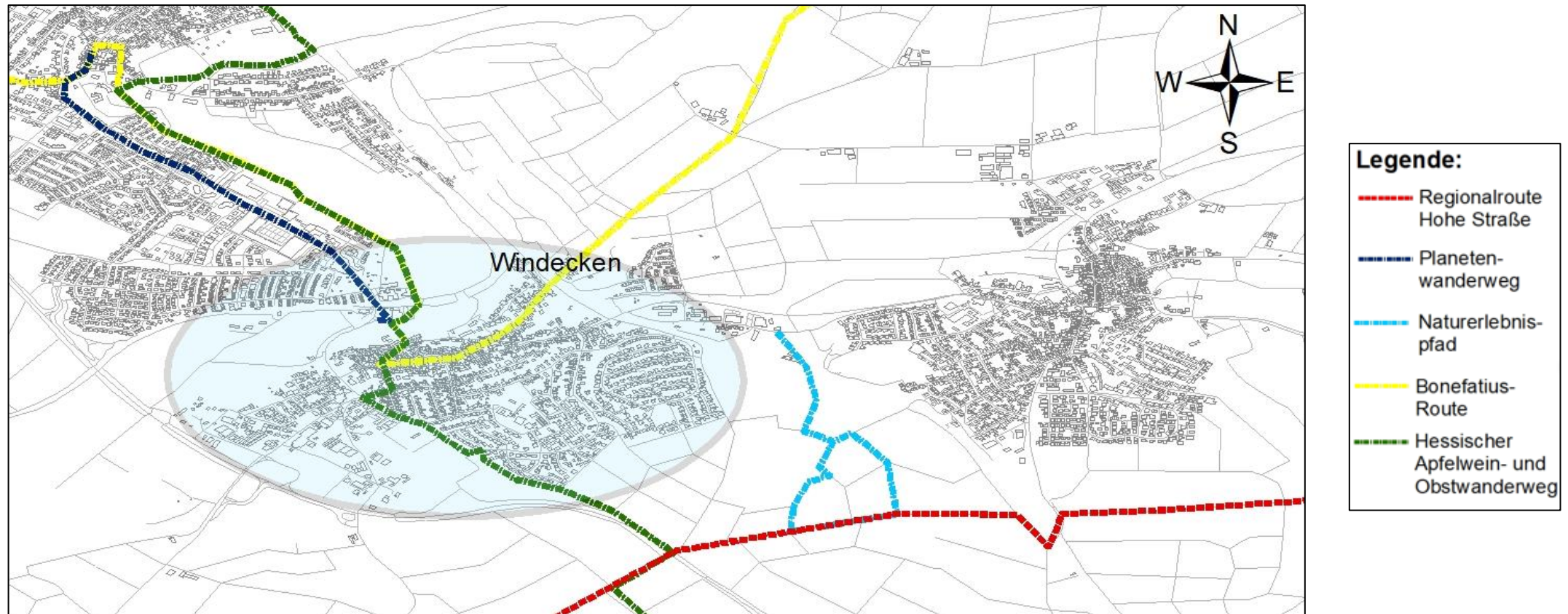
Quelle: Eigene Darstellung auf Datengrundlage von: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2021)

Nidderau: Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen



■ Jahr 2008 ■ Jahr 2019

Sekundärdaten Rad- und Wanderwege



Quelle: Gruppe 4 (2020)

Karte hergestellt aus Open Street Map Daten. Open Database License ODbL.

Primärdaten - Experteninterviews

- Leitfadengestütztes Experteninterview mit zehn Anwohnenden, Inhabern und Gewerbetreibenden
- Vier Fragekategorien mit zwölf Fragen
- Interviewform:
 - Telefoninterview, Videotelefonie oder Präsenz

Interviewleitfaden

Hinweis: Bitte nutzen Sie die Fragen in der vorgegebenen Reihenfolge. Die Kategorien sollen Ihnen lediglich bei der Auswertung helfen, sind für die Interviewpartner*innen aber **irrelevant**.

Hintergrund und bisherige Entwicklung

1. Erzählen Sie bitte etwas zu Ihrer Person und Ihrer Verbindung zum Marktplatz.
2. Beschreiben Sie bitte aus Ihrer Sicht, wie es zur aktuellen Situation am Marktplatz gekommen ist.
 - a) Was finden Sie besonders gut an der bisherigen Entwicklung?
 - b) Was finden Sie besonders schlecht an der bisherigen Entwicklung?
 - c) Was sollte Ihrer Meinung nach als Nächstes angegangen (im Sinne von angefangen oder verändert) werden?

(...)

Abbildung: Ausschnitt Interviewleitfaden Marktplatz Windecken
Quelle: Eigene Darstellung

Primärdaten - Kartierung

- Kartierung
 - Ambiente
 - Aktuelle Nutzung
 - Fassadenbewertung
 - Gebäudenutzung

Kartierbogen – Windecken

Bogennummer: _____ Name: _____ Nummer der Gruppe: _____

Straße & Hausnummer: _____

Sortiment/ Nutzung (nur 1x ankreuzen)	Fassade (Pflicht)
<input type="checkbox"/> Dienstleistung	<input type="checkbox"/> Sehr schlecht
<input type="checkbox"/> Bekleidung/Textilien	<input type="checkbox"/> Schlecht
<input type="checkbox"/> Gastronomie	<input type="checkbox"/> Teils/ Teils
<input type="checkbox"/> Café/ Bäckerei	<input type="checkbox"/> Gut
<input type="checkbox"/> Elektronik	<input type="checkbox"/> Sehr gut
<input type="checkbox"/> Lebensmittel	
<input type="checkbox"/> Tabak/ Zeitschriften/ Lotto/ Kiosk	
<input type="checkbox"/> 1€-Shop	
<input type="checkbox"/> Spielhalle/ Sportwetten	
<input type="checkbox"/> Apotheken/ Ärzte	
<input type="checkbox"/> Optiker	

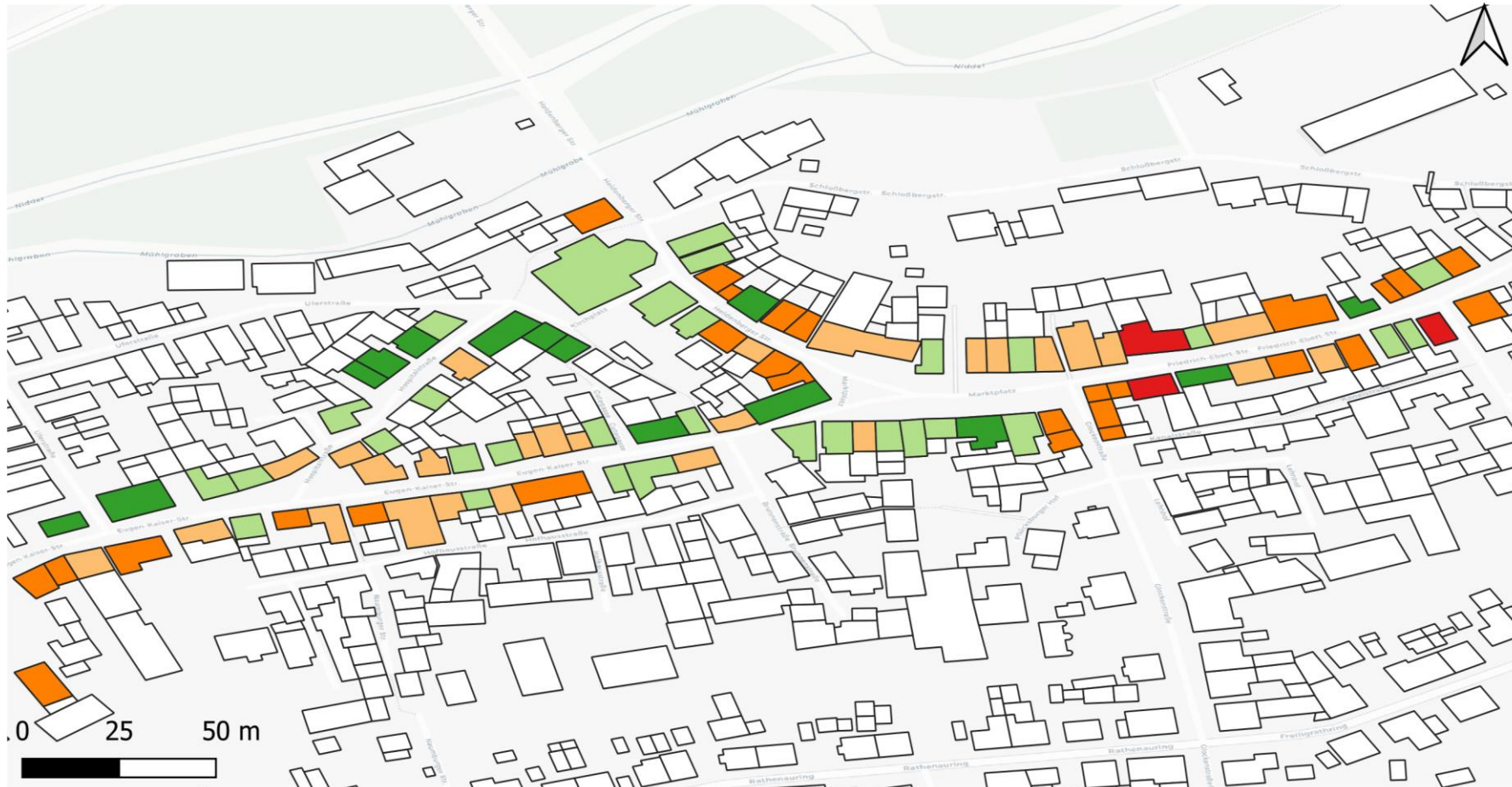
Ambiente (Pflicht)
<input type="checkbox"/> Sehr schlecht
<input type="checkbox"/> Schlecht
<input type="checkbox"/> Teils/ Teils
<input type="checkbox"/> Gut
<input type="checkbox"/> Sehr gut

(...)

Abbildung: Ausschnitt Kartierbogen Marktplatz Windecken

Quelle: Eigene Darstellung

Bewertung des Ambiente



Legende

Sehr gut
 Gut
 Teils/Teils
 Schlecht
 Sehr schlecht

Abbildung: Bewertung des Ambiente

Quelle: Gruppe 2 (2020)

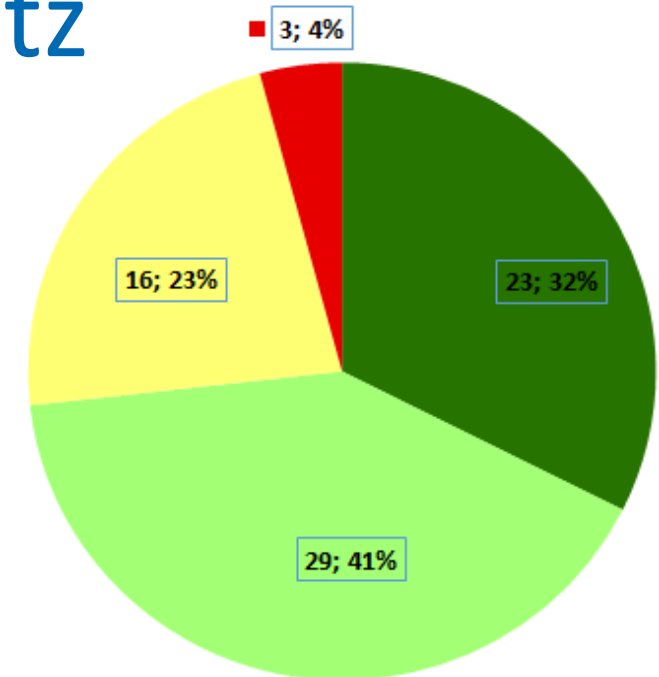
Karte hergestellt aus Open Street Map Daten. Open Database License ODbL.

Zustand der Fassaden am Marktplatz



Legende

- Brunnen
- Baustellenabschnitt
- Sehr gut (So gut wie neu)
- Gut (Keine Verbesserung nötig)
- Teils/Teils (Tristlos/vereinzelt dreckige Stellen)
- Schlecht (Bröckelnde/ rissige Fassade)



- Sehr gut
- gut
- teils/teils
- schlecht

Abbildung: Zustand der Fassaden am Marktplatz

Quelle: Gruppe 4 (2020)

Karte hergestellt aus Open Street Map Daten. Open Database License ODbL.

Gebäudenutzung am Marktplatz

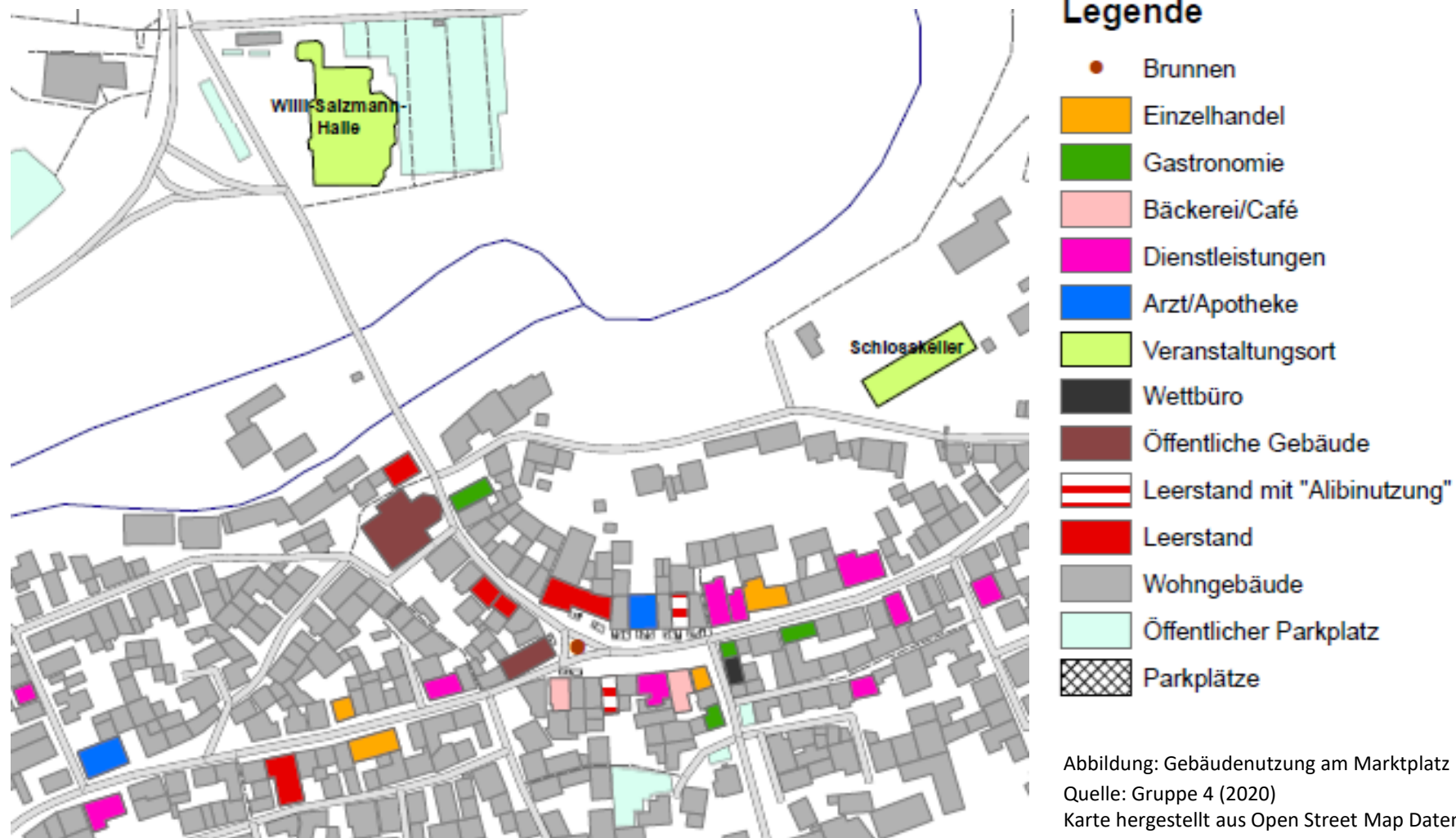


Abbildung: Gebäudenutzung am Marktplatz

Quelle: Gruppe 4 (2020)

Karte hergestellt aus Open Street Map Daten. Open Database License ODbL.

Vorstellung eines Marketingkonzepts

Zielerklärung

Reaktivierung des
Windecker Ortskern

Leerstandsmanagement

Komplementärbeziehung
zur Neuen Mitte

Leitidee: „Der historische Marktplatz soll für Anwohner und Touristen zu einem Ort des Wohlfühlens und Verweilens werden.“

Ausbau des
gewerblichen Angebots

Synergieeffekte

Breite
Beteiligungsgrundlage

Marketingstrategie











Marketingstrategie

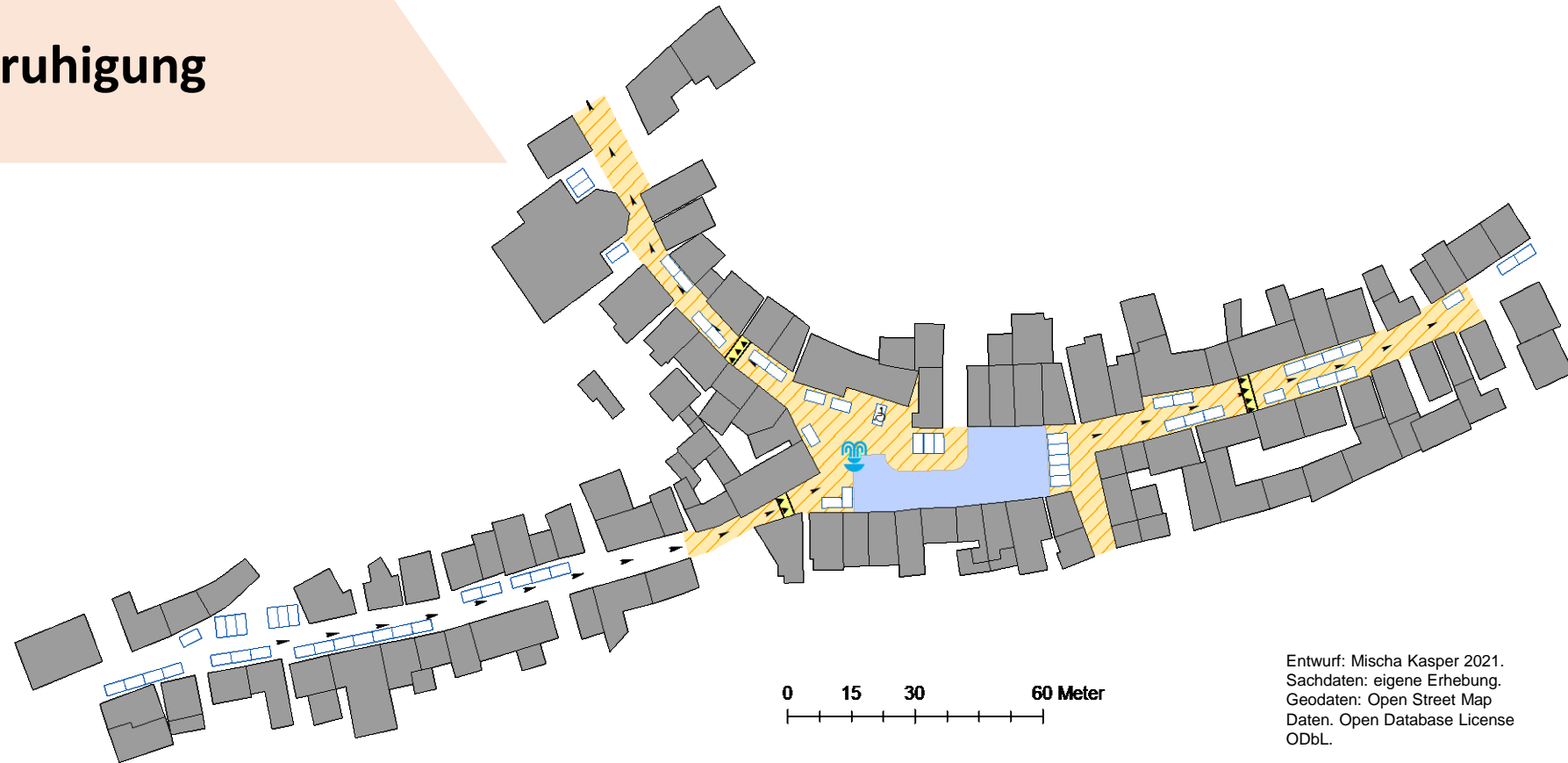
Verkehrsberuhigung



Marketingstrategie

Verkehrsberuhigung

-  Brunnen
-  Gebäude
-  Fußgängerzone
-  Parkplatz
-  barrierefrei
-  verkehrsberuhigt
-  Einbahnstraße
-  Bodenschwelle



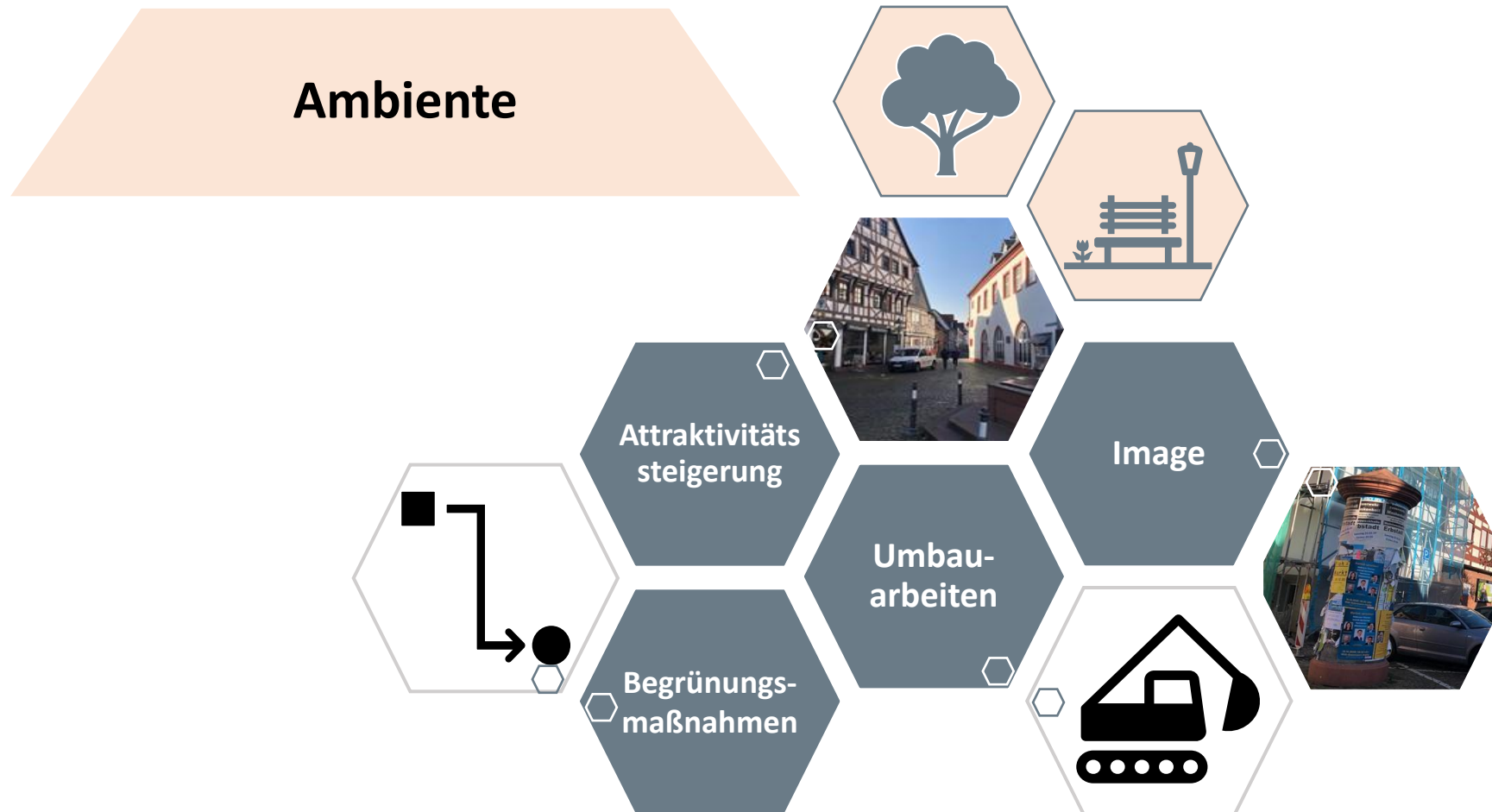
Entwurf: Mischa Kasper 2021.
 Sachdaten: eigene Erhebung.
 Geodaten: Open Street Map
 Daten: Open Database License
 ODbL.

Marketingstrategie



Abbildungen:
Eigene Aufnahmen (2021)















Marketingstrategie



Abbildungen:
Eigene Aufnahmen (2021)

Marketingstrategie

Ambiente

-  Gebäude
-  Fußgängerzone
-  verkehrsberuhigt
-  Parkplatz
-  barrierefrei
-  Brunnen
-  Litfaßsäule
-  Fahrradständer
-  Baum
-  Blumenkübel
-  Sitzbank
-  Mülleimer
-  Laterne
-  Außengastronomie

Entwurf: Mischa Kasper 2021.
Sachdaten: eigene Erhebung.
Geodaten: Open Street Map
Daten: Open Database License
ODbL.



Marketingstrategie



Quelle: Eigene Aufnahme (2021)

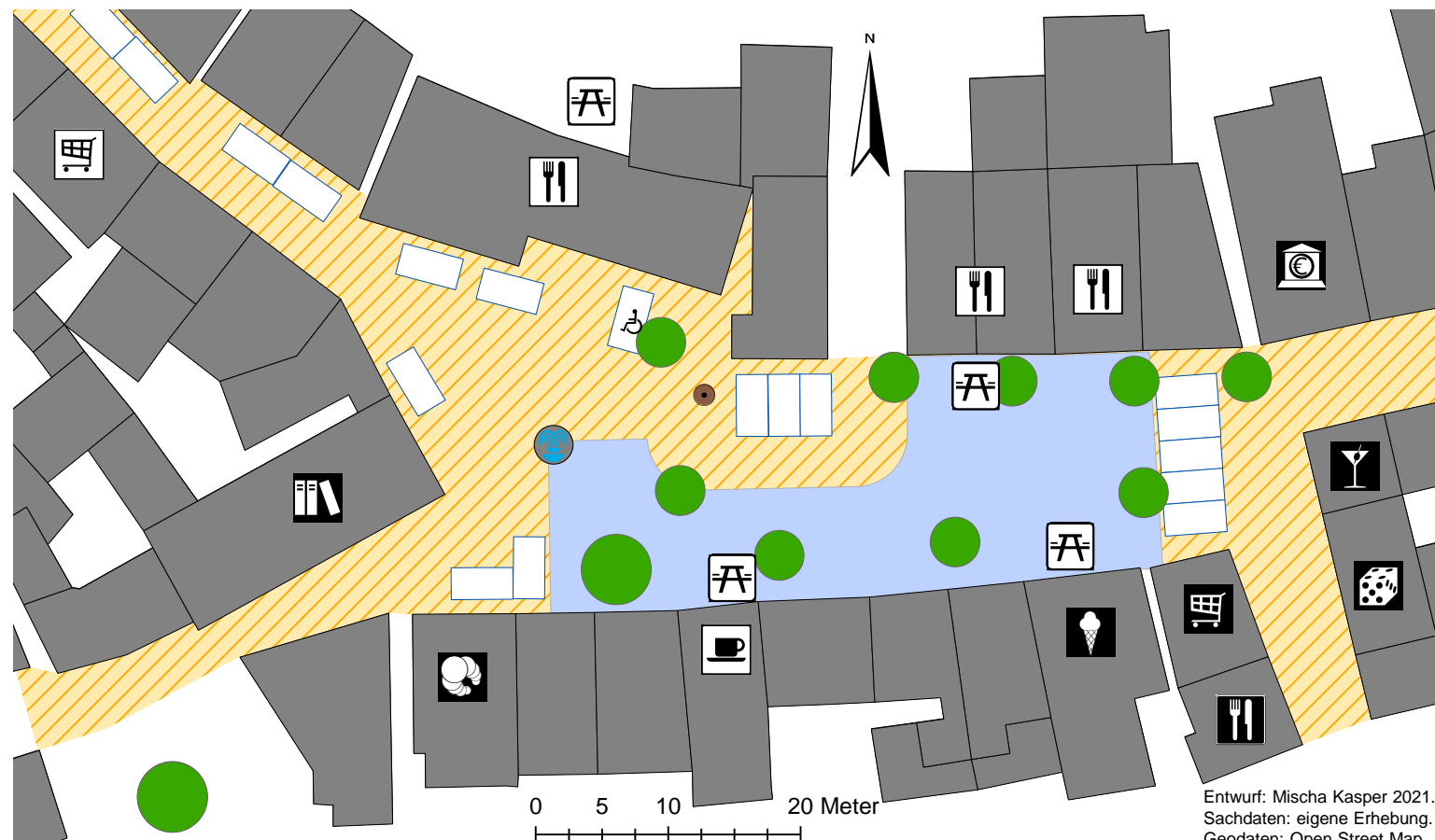
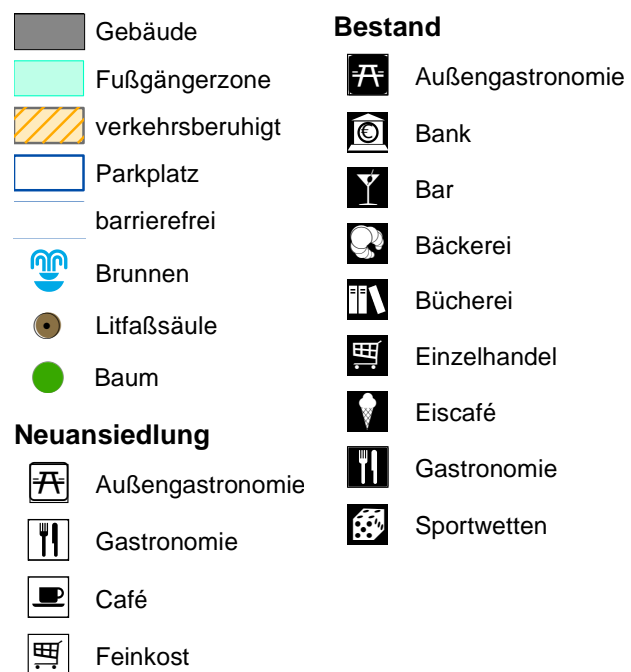
Marketingstrategie



Abbildungen:
Erwin Müller Mail Order Solutions GmbH
(o.J.), Deutsche Welle (o.J.)

Marketingstrategie

Gewerbe- ansiedlung



Entwurf: Mischa Kasper 2021.
Sachdaten: eigene Erhebung.
Geodaten: Open Street Map
Daten: Open Database License
ODbL.

Marketingstrategie



**Exquisit
und
regional**

Quelle: Eigene Aufnahme (2021)

Marketingstrategie



**Wenn's doch mal
schnell gehen muss**

Quelle: Eigene Aufnahme (2021)

Marketingstrategie

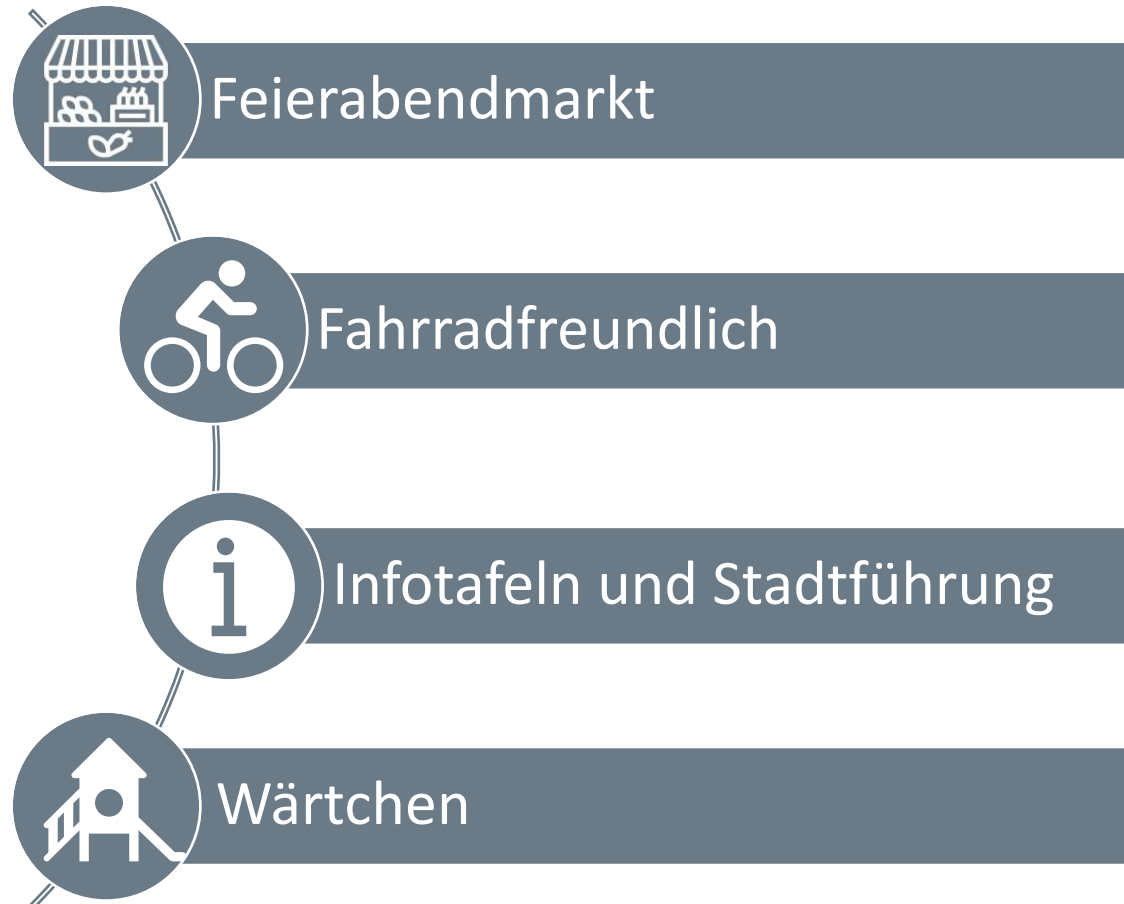
Freizeitgestaltung und Veranstaltungen



Abbildungen:
Ole Thorben Buschhüter
(2019), Stadt Nidderau (2020)

Marketingstrategie

**Freizeitgestaltung und
Veranstaltungen**



Marketingstrategie



**Dinnen wie draußen:
das Feierabendbier**

Quelle: Eigene Aufnahme (2021)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Quellenverzeichnis

- Admatec (o.J.) Poller von Pilomat - versenkbare Poller von Pilomat - feststehende Pilomatpoller. URL: <https://www.edmatec.de/poller/poller-von-pilomat/>, abgerufen am: 01.02.2021
- Buschhüter, O. T. (2019) Im Bau: Rund 300 neue Fahrradstellplätze an der U-Bahn-Station Meiendorfer Weg. URL: <https://www.buschhueter.de/im-bau-rund-300-neue-fahradstellplaetze-an-der-u-bahn-station-meiendorfer-weg/>, abgerufen am: 04.02.2021
- Deutsche Welle (o.J.) Libanon - Feinkostladen Harb. URL: <https://www.dw.com/de/libanon-feinkostladen-harb/a-47480569>, abgerufen am: 04.02.2021
- Erwin Müller Mail Order Solutions GmbH (o.J.) Außengastronomie. URL: <https://www.gastro-academy.com/gruenden/ausstattung/aussengastronomie/>, abgerufen am: 04.02.2021
- Gruppe 2 (2020): Bewertung des Ambiente: Karte hergestellt aus Open Street Map Daten. Open Database License ODbL. (<http://opendatacommons.org/licenses/odbl> <https://osm.org/go/OD02UWjVO?node=4513396927> Gruppenmitglieder: Brehme, T. C., Comes, N.A.S., Gros, J. M., Habboubi, A., Rusteberg, D. P. G. u. Schulze
- Gruppe 4 (2020): Rad und Wanderwege in Windecken. Karte hergestellt aus Open Street Map Daten. Open Database License ODbL. (<http://opendatacommons.org/licenses/odbl/>). Retrieved from <https://osm.org/go/OD02UWjVO?node=4513396927> Gruppenmitglieder: Fais, P., Falk, N., Fiedler, J., Gerhardt, F., Heuchemer, G. V. u. Ouaj.
- Kalaiwa Lernsysteme GmbH (2021) Was müssen Sie bei diesem Verkehrszeichen beachten? URL: <https://www.fuehrerschein-bestehen.de/Erklaerungen/was-muessen-sie-bei-diesem-verkehrszeichen-beachten-1-4-41-010>, abgerufen am: 01.02.2021
- Stadt Nidderau (2020) Kein Budenzauber am ersten Advent – Stadt Nidderau sagt Weihnachtsmarkt ab. URL: <https://www.nidderau.de/kein-budenzauber-am-ersten-advent-stadt-nidderau-sagt-weihnachtsmarkt-ab/>, abgerufen am: 04.02.2021
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2021): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes. Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen - Stichtag 31.12. - regionale Tiefe: Gemeinden. URL: <https://www.statistikportal.de/de>
- Open Street Maps, Deutschland (2021). Kartenausschnitt Marktplatz , Windecken. Karte hergestellt aus Open Street Map Daten. Open Database License ODbL (<http://opendatacommons.org/licenses/odbl/>). Retrieved from <https://osm.org/go/OD02UWjVO?node=4513396927> abgerufen am: 04.02.2021

Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.



Antrag	
- öffentlich -	
AT-11/2021	
Antragssteller:	FWG
Fachdienst:	10.2 FD Gremienarbeit
Sachbearbeiter/in:	Christina Wörner
Datum	07.06.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	14.06.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	16.06.2021	vorberatend
Ausschuss für Sport, Kultur und Gesundheit	17.06.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	beschließend

Betreff:

Antrag der FWG-Fraktion zur Prüfung der Errichtung eines Kuppelzeltes für open air Veranstaltungen

Antrag:

1. Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, inwieweit für Freiluftveranstaltungen ein Kuppelzelt installiert werden kann. Zu prüfen wären bspw. die Standorte im Freibad oder auf dem Stadtplatz. Das Kuppelzelt soll ca. 300 Teilnehmern Schutz vor Sonne und Regen bei Freiluftveranstaltungen bieten.
2. Die Verwaltung macht eine erste Kostenschätzung und einen Vergleich Miete/Kauf (incl. Folgekosten) und legt sie den Ausschüssen zur Beratung vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Begründung:

Freiluftveranstaltungen werden nicht nur immer beliebter, sondern sind schon vor dem Hintergrund der derzeitigen Pandemie und deren weiterer Entwicklung sinnvoll. Um Veranstaltungen wetterunabhängig durchführen zu können, ist daher die Errichtung eines Kuppelzeltes an einem geeigneten Standort sinnvoll und attraktiv. So könnten Theateraufführungen, kleinere Konzerte u.ä. im Freien stattfinden und wären außerdem noch Anziehungspunkt für externes Publikum im Rahmen des Kulturprogrammes. (vergleichbar Grimm-Märchenspiele)

Der Standort im Schwimmbad hätte den Vorteil, dass eine Einlasskontrolle möglich wäre. Der Standort auf dem Stadtplatz hätte den Vorteil der besseren Akustik bei Konzerten.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Carolin Stadtmüller
FB-/FD-Leiter/in

gez. Christina Wörner
Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. FWG_Antrag Kuppelzelt
2. AT-11_2021 Rückm. Verwaltung 11.01.2022 zum Kuppelzelt

FWG FREIE WÄHLERGEMEINSCHAFT NIDDERAU FRAKTION

FWG -Fraktion – Bahnhofstr. 43, 61130 Nidderau

Antrag-Nr.:
XXX/21

**Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Jan Jakobi sowie den Ausschussvorsitzenden
Herrn Brück, Herrn Bär, Herrn Pfeifer
Am Steinweg 1**

61130 Nidderau

Nidderau, 29.05.2021

Antrag zur Prüfung der Errichtung eines Kuppelzeltes für open air Veranstaltungen

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Jakobi, sehr geehrter Herr Brück, sehr geehrter Herr Bär, sehr geehrter Herr Pfeifer,

die FWG - Fraktion Nidderau bittet, den nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung des nächsten Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz, des nächsten Haupt- und Finanzausschusses, des nächsten Ausschuss für Sport, Kultur und Gesundheit sowie der darauffolgenden Stadtverordnetenversammlung zu nehmen.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Antrag:

1. Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, inwieweit für Freiluftveranstaltungen ein Kuppelzelt installiert werden kann. Zu prüfen wären bspw. die Standorte im Freibad oder auf dem Stadtplatz. Das Kuppelzelt soll ca. 300 Teilnehmern Schutz vor Sonne und Regen bei Freiluftveranstaltungen bieten.
2. Die Verwaltung macht eine erste Kostenschätzung und einen Vergleich Miete/Kauf (incl. Folgekosten) und legt sie den Ausschüssen zur Beratung vor.

Begründung:

Freiluftveranstaltungen werden nicht nur immer beliebter, sondern sind schon vor dem Hintergrund der derzeitigen Pandemie und deren weiterer Entwicklung sinnvoll. Um Veranstaltungen wetterunabhängig durchführen zu können, ist daher die Errichtung eines Kuppelzeltes an einem geeigneten Standort sinnvoll und attraktiv. So könnten Theateraufführungen, kleinere Konzerte u.ä. im Freien stattfinden und wären außerdem noch Anziehungspunkt für externes Publikum im Rahmen des Kulturprogrammes. (vergleichbar Grimm-Märchenspiele)

Der Standort im Schwimmbad hätte den Vorteil, dass eine Einlasskontrolle möglich wäre. Der Standort auf dem Stadtplatz hätte den Vorteil der besseren Akustik bei Konzerten.

Wir bitten um Zustimmung. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen
Gez. Abel
Anette Abel
Fraktionsvorsitzende FWG Nidderau

Gremienmitteilung

11.01.2022

Ausschuss für Sport, Kultur und Gesundheit – Sitzung am 20.01.2022
Sitzung am 01.11.2021

Antrag der FWG-Fraktion zur Prüfung der Errichtung eines Kuppelzeltes für Open Air Veranstaltungen (AT-11/2021)

Sachstandsbericht 01.11.2021

Sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses für Sport, Kultur und Gesundheit,

Der Fachbereich 60 hat zusammen mit dem Fachbereich Innere Verwaltung, FD Kultur und Vereine erste Abstimmungen für eine Anfrage zum Kauf oder Miete eines Kuppelzeltes getroffen. Es sollte genügend Platz für eine Bühne, Bestuhlung, Theke, Garderobe für die Künstler, Mischpult für Techniker, Lichttechnik im Innenraum, etc. vorhanden sein.

Ein geodätisches Kuppelzelt mit 18 m Durchmesser hätte Platz für bis zu 385 Personen (stehend) oder 235 Personen mit Bestuhlung. Die Firma Domzelt Deutschland bietet geodätische Domzelte in verschiedenen Größen zur Vermietung an. Die Mietkosten liegen bei 1.000,00 €/m Durchmesser wöchentlich. Für ein Zelt in dieser Größe liegen die Mietkosten bei ca. 18.000,00 € brutto wöchentlich. Transport und Aufbaukosten wären inbegriffen. Bei Bedarf erstellt der Domzeltverleih ein individuelles Angebot.

Der Aufbau eines solchen Zeltes kann nur in einem gesicherten Areal erfolgen (Vandalismus, Wachpersonal). Ein Aufbau im Nidderbad wird kritisch gesehen aufgrund der Größe des benötigten Areals.

Vom Kauf eines Zeltes in dieser Größenordnung wird von der Verwaltung abgeraten, da weder Lagermöglichkeiten, noch geschultes Personal für den Ausbau eines geodätischen Domzeltes vorhanden ist.

gesehen:
13.1.22
B=



Bernd Dassinger
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung und Bauwesen

Antrag	
- öffentlich -	
AT-9/2021	
Antragssteller:	FWG
Fachdienst::	10.2 FD Gremienarbeit
Sachbearbeiter/in:	Christina Wörner
Datum	07.06.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	14.06.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	16.06.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	beschließend

Betreff:

Antrag der FWG-Fraktion zum Controlling des Zeitplans für geplante Investitionen und Einhaltung des Haushaltsplans

Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen „Masterplan“ für die im jeweils folgenden Jahr anfallenden Maßnahmen (Investitionsmaßnahmen, durch Beschluss hinzugekommene, Sanierungsmaßnahmen - konsumtiv) aufzustellen. Der Masterplan soll die erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen, den voraussichtlichen Beginn der Maßnahme, die Kosten, den Zweck und das Ende der Maßnahme aufzeigen.

Ändert sich im Laufe des Jahres die vorab avisierte Planung bzw. Zeitplanung oder deren Kosten, soll der Plan aktualisiert werden, und den o.a. Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Begründung:

Der Antrag soll u.a. als Hilfestellung für die Verwaltung verstanden werden. In den letzten drei Jahren wurden jeweils nicht geplante Maßnahmen erforderlich, die verfahrensmäßig nicht zufriedenstellend durchgeführt werden konnten. Wir halten es daher für dringend erforderlich und transparent, anhand eines Masterplans die angedachten Maßnahmen in einer sinnvollen Struktur zu erfassen. Außerdem werden sowohl die Stadtverordnetenversammlung als auch die Bürger durch diese Maßnahme zeitnah informiert.

Freigabe:

gez. @GEZ@
Dezernatsleiter/in

gez. Carolin Stadtmüller
FB-/FD-Leiter/in

gez. Christina Wörner
Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. FWG_Antrag Controlling Zeitplan-Einhaltung HH 21Juli08
2. Anlage Top 4 HFA 16.06.2021- VA Viktoriabruicke

FWG FREIE WÄHLERGEMEINSCHAFT NIDDERAU FRAKTION

FWG -Fraktion – Bahnhofstr. 43, 61130 Nidderau

Anfrage-Nr.:
013/21

Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Jan Jakobi
Am Steinweg 1

61130 Nidderau

Nidderau, 29.05.2021

Antrag zum Controlling des Zeitplans für geplante Investitionen und Einhaltung des Haushaltsplans

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Jakobi, sehr geehrter Herr Brück, sehr geehrter Herr Bär,

die FWG - Fraktion Nidderau bittet, den nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung des nächsten Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz, den Haupt- und Finanzausschuss und der darauffolgenden Stadtverordnetenversammlung zu nehmen.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen „Masterplan“ für die im jeweils folgenden Jahr anfallenden Maßnahmen (Investitionsmaßnahmen, durch Beschluss hinzugekommene, Sanierungsmaßnahmen - konsumtiv) aufzustellen. Der Masterplan soll die erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen, den voraussichtlichen Beginn der Maßnahme, die Kosten, den Zweck und das Ende der Maßnahme aufzeigen.

Ändert sich im Laufe des Jahres die vorab avisierte Planung bzw. Zeitplanung oder deren Kosten, soll der Plan aktualisiert werden, und den o.a. Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben werden.

Begründung:

Der Antrag soll u.a. als Hilfestellung für die Verwaltung verstanden werden. In den letzten drei Jahren wurden jeweils nicht geplante Maßnahmen erforderlich, die verfahrensmäßig nicht zufriedenstellend durchgeführt werden konnten. Wir halten es daher für dringend erforderlich und transparent, anhand eines Masterplans die angedachten Maßnahmen in einer sinnvollen Struktur zu erfassen. Außerdem werden sowohl die Stadtverordnetenversammlung als auch die Bürger durch diese Maßnahme zeitnah informiert.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Abel
Anette Abel
Fraktionsvorsitzende der FWG Nidderau

Fraktionsvorsitzende: Anette Abel, Bahnhofstraße 43, 61130 Nidderau Tel. 06187 - 935151 e-mail: anette.abel@web.de

Fraktionsgeschäftsführer: Hans-Joachim Klöppel, In der Ecke 4, 61130 Nidderau Tel.: 06187-2077636 e-mail: kloepfel.beschaffung@t-online.de
www.fwg-nidderau.de

Gewerke	Budget Beschluss	Ist Kosten	Prognose Okt. 2019	Abweichung zum Beschluss
100 Grundstück	25.480.000 €	7.500.000 €	45.080.000 €	19.600.000 €
200 Herrichten und Erschließen				
300 Bauwerk, Baukonstruktion				
400 Bauwerk, Techn. Anlagen				
500 Außenanlagen				
600 Ausstattung, Kunstwerke				
700 Baunebenkosten				
	25.480.000 €	7.500.000 €	45.080.000 €	19.600.000 €

Kostenindikator **76,92%**

Kostenrisiko bezogen auf die Prognose	
Prognosesicherheit (bezahlte Rechnungen)	16,64%
geringe Prognoseunsicherheit (erteilte Aufträge)	60,36%
mittlere Prognoseunsicherheit (geschätzte Aufträge)	0,00%
hohe Prognoseunsicherheit (noch nicht gebunden)	23,00%
Summe:	100,00%

Kostensicherheit	78,73%
-------------------------	---------------

Bei roter/gelber Kostenampel wird das zutreffende angekreuzt und die Abweichung/Gegenmaßnahmen erläutert.

<input checked="" type="checkbox"/>	Aufhebung Ausschreibung
<input type="checkbox"/>	Ausführungsmangel
<input type="checkbox"/>	Insolvenzverfahren
<input type="checkbox"/>	Massenänderung
<input checked="" type="checkbox"/>	Planungsänderung
<input type="checkbox"/>	Planungsänderung Nutzer
<input type="checkbox"/>	Planungsmangel
<input type="checkbox"/>	Raumplan Fachamt fehlt
<input type="checkbox"/>	Rechtsstreit
<input type="checkbox"/>	Schadstoffe
<input checked="" type="checkbox"/>	schlechte Bausubstanz
<input type="checkbox"/>	Schlechtwetter
<input type="checkbox"/>	Terminverzug Auftragnehmer
<input type="checkbox"/>	Vertragskündigungen
<input type="checkbox"/>	Verzögerung Genehmigung
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusätzliche Maßnahmen
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	

Erläuterung Kostenabweichung/Kostenrisiken:
Der Kostenstand der bis dato beauftragten Maßnahmen beträgt 29.490.000 € (siehe Kostenzusammenstellung auf der Rückseite). Zu den in der Spalte "(vorauss.) Abrechnungssumme" mit (*) markierten Position liegen noch keine abschließenden Abrechnungen vor. Im Bauablauf bereits bekannt gewordene Mehrkosten zur Auftragssumme werden hier mit angegeben.
Unter "Künftige Aufträge" sind die Maßnahmen abgegeben, zu denen die Ausführungsplanung noch erstellt wird. Die angegebenen Schätzkosten sind daher, insbesondere für die Verbindungsrampe und die Unterführung, noch nicht belastbar. Auch die Erstellung des Lichterhimmels ist mit erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich der Kosten verbunden.

Gegenmaßnahmen:
Die bisher beauftragten (teilweise abgerechneten) Maßnahmen - in Gesamtsumme 29.490.000 € - stehen als Mindestkosten der Maßnahme fest. Für den Lichterhimmel, die Verbindungsrampe zur Thomastraße und die Unterführung stehen die abschließende Planung und die Beauftragung noch an. Die Mehrkosten wurden dem Zuschussgeber gemeldet. Die Förderung beträgt 60 %. Der Lichterhimmel wird möglicherweise nicht gefördert. Siehe auch Mitteilungsvorlage "Viktoriabrücke – Sachstandsbericht über die Kostenentwicklung der Gesamtmaßnahme - DS-Nr. 1911587"

Terminindikator Bauzeit

Maßnahmenbeginn:	04/2011
Beschluss Vorplanung (Maßnahmen größer 2 Mio. €)	06/2015
Beschluss Planung	06/2015
Baubeginn:	05/2017
Geplanter Termin bauliche Fertigstellung:	10/2021
Aktueller Termin bauliche Fertigstellung:	10/2021
Voraussichtliche Inbetriebnahme:	10/2021

Erläuterung Terminabweichung/Terminrisiken:
Die Einhaltung des geplanten Fertigstellungstermins Ende 2021 steht unter dem Vorbehalt, dass die DB-Sperrpausen wie vereinbart genehmigt werden und die Planfeststellung sowie der Förderbescheid zur Rampe Thomastraße termingerecht eingehen.

Terminplan

[illegible]

Erteilte Aufträge	Auftragssummen	(vorauss.) Abrechnungssumme
Kreisverkehr Thomastraße	950.000 €	950.000 €
Halbseitiger Rückbau des oberbaus	840.000 €	1.200.000 €
Halbseitiger Rückbau der Unterbauten	780.000 €	780.000 €
Kanalumlegung	912.000 €	(*) 960.000 €
Neubau Rampenwände	4.100.000 €	(*) 4.100.000 €
DB Fahrleitungen	700.000 €	(*) 700.000 €
Brückenneubau (Hauptauftrag)	20.800.000 €	(*) 20.800.000 €

Künftige Aufträge	Schätzkosten
Beleuchtung/Lichterhimmel	1.500.000 €
Verbindungsrampe	7.100.000 €
Rad- und Fußwegunterführung	5.740.000 €
Ausbau Thomastraße	1.250.000 €

Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassenen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.



Antrag	
- öffentlich -	
AT-7/2021	
Antragssteller:	FWG
Fachdienst:	FD Gremienarbeit
Sachbearbeiter/in:	Christina Wörner
Datum	07.06.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	14.06.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	03.11.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	25.11.2021	Beschließend, abgesetzt
Stadtverordnetenversammlung	09.12.2021	beschließend

Betreff:

Antrag der FWG-Fraktion: Eigenbetrieb Stadtwerke

Antrag:

1. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2013 hinsichtlich der Aufgabenübertragung Straßenbau an die Stadtwerke mittels Eigenbetriebssatzung der Stadtwerke wird aufgehoben. Die Aufgabe Straßenbau wird mit Wirkung vom 31.12.2021 an die Stadt zurückübertragen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung zieht sämtliche Entscheidungen die Nidderauer Straßen betreffen wieder an sich. Hierunter fallen auch Planungsbeschlüsse
3. Der Magistrat wird beauftragt die Eigenbetriebssatzung der Stadtwerke entsprechend zu modifizieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Begründung:

Die frühere Übertragung hat sowohl aus betriebswirtschaftlicher als auch aus organisatorischer Sicht keine Vorteile gebracht. Sie hat im Rechnungswesen und organisatorisch bis heute nicht gelöste Probleme geschaffen, z.B. Zersplitterung der Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Carolin Stadtmüller
FB-/FD-Leiter/in

gez. Christina Wörner
Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. FWG-Antrag Eigenbetrieb Stadtwerke 21Juli08

FWG FREIE WÄHLERGEMEINSCHAFT NIDDERAU FRAKTION

FWG -Fraktion – Bahnhofstr. 43, 61130 Nidderau

Anfra

**Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Jan Jakobi,
Am Steinweg 1**

61130 Nidderau

Nidderau, 29.05.2021

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher, sehr geehrter Herr Brück,

die FWG - Fraktion Nidderau bittet, den nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz sowie der nachfolgenden Stadtverordnetenversammlung (08.07.2021) zu nehmen.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Antrag:

1. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2013 hinsichtlich der Aufgabenübertragung Straßenbau an die Stadtwerke mittels Eigenbetriebssatzung der Stadtwerke wird aufgehoben. Die Aufgabe Straßenbau wird mit Wirkung vom 31.12.2021 an die Stadt zurückübertragen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung zieht sämtliche Entscheidungen die Nidderauer Straßen betreffen wieder an sich. Hierunter fallen auch Planungsbeschlüsse
3. Der Magistrat wird beauftragt die Eigenbetriebssatzung der Stadtwerke entsprechend zu modifizieren.

Begründung:

Die frühere Übertragung hat sowohl aus betriebswirtschaftlicher als auch aus organisatorischer Sicht keine Vorteile gebracht. Sie hat im Rechnungswesen und organisatorisch bis heute nicht gelöste Probleme geschaffen, z.B. Zersplitterung der Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Abel
Anette Abel
Fraktionsvorsitzende der FWG Nidderau

Antrag	
- öffentlich -	
AT-10/2021	
Antragssteller:	FWG
Fachdienst::	10.2 FD Gremienarbeit
Sachbearbeiter/in:	Christina Wörner
Datum	07.06.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	14.06.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	16.06.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	beschließend

Betreff:

Antrag der FWG-Fraktion auf monatliche Berichterstattung über den Verlauf von Investitionsmaßnahmen

Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, der Stadtverordnetenversammlung fortlaufende, schriftliche Berichte (monatlich) über Investitionsmaßnahmen ab 10.000 € mit folgendem Inhalt (ggf. in Form eines Projektdatenblattes) vorzulegen:

- Budget
- Ist-Kosten
- Prognose (Kosten)
- Erläuterung Kostenabweichungen/Kostenrisiken
- Gegenmaßnahmen (z.B. Einsparmaßnahmen)
- Kostenindikator (Überschreitungen)
- Kostenrisiko/Kostensicherheit
- (Terminplanung bzw. Einhaltung)

Die Berichtserstellung beginnt bereits bei der Planungsphase, geht weiter zur Ausführungsphase und endet nach Abschluss der Maßnahme. Eingestellt werden sollen (in Tabellenform) Ausführungen zu o.a. Punkten.

Finanzielle Auswirkungen:

Begründung:

Die bekannten Investitionsmaßnahmen Konrad-Adenauer-Allee, die Bahnhofstraße, die neu zu bauenden Kitas u.a. Projekte lassen vor Baubeginn und während des Baus vermuten, dass der städtische Haushalt auch zukünftig mit größeren Ausgaben als vorgesehen belastet wird. Um rechtzeitig gegensteuern zu können, ist es erforderlich ein entsprechendes Controlling einzuführen. Der Bau der Nidderhalle in Eichen hat gezeigt, dass die Stadtverordneten nicht zu jedem Zeitpunkt umfassend und richtig informiert waren. Außerdem werden der Stadtverordnetenversammlung und den Ausschüssen immer wieder kurzfristig Beschlussvorlagen mit Auftragserhöhungen oder Planänderungen mit der Bitte um kurzfristige Beschlussfassung vorgelegt. Diese Verfahrensweise birgt das Risiko, dass die Stadtverordneten keine Kontrolle über die Haushaltsausführung mehr haben. Eine Folge könnten erneute Grundsteuererhöhungen sein. Der Antrag dient daher der Transparenz sowie der Information der Stadtverordneten.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Carolin Stadtmüller
FB-/FD-Leiter/in

gez. Christina Wörner
Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. FWG_Antrag Controlling Investitionsmaßnahmen erst Ausschüsse

FWG FREIE WÄHLERGEMEINSCHAFT NIDDERAU FRAKTION

FWG -Fraktion – Bahnhofstr. 43, 61130 Nidderau

Antrag

**Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Jan Jakobi
Am Steinweg 1**

61130 Nidderau

Nidderau, 12.05.2021

Antrag auf monatliche Berichterstattung über den Verlauf von Investitionsmaßnahmen

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Jakobi, sehr geehrter Herr Brück, sehr geehrter Herr Bär,

die FWG - Fraktion Nidderau bittet, den nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnungen des nächsten Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz, den Haupt- und Finanzausschuss sowie die darauffolgende Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu nehmen.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, der Stadtverordnetenversammlung fortlaufende, schriftliche Berichte (monatlich) über Investitionsmaßnahmen ab 10.000 € mit folgendem Inhalt (ggf. in Form eines Projektdatenblattes) vorzulegen:

- Budget
- Ist-Kosten
- Prognose (Kosten)
- Erläuterung Kostenabweichungen/Kostenrisiken
- Gegenmaßnahmen (z.B. Einsparmaßnahmen)
- Kostenindikator (Überschreitungen)
- Kostenrisiko/Kostensicherheit
- (Terminplanung bzw. Einhaltung)

Die Berichtserstellung beginnt bereits bei der Planungsphase, geht weiter zur Ausführungsphase und endet nach Abschluss der Maßnahme. Eingestellt werden sollen (in Tabellenform) Ausführungen zu o.a. Punkten.

Begründung:

Die bekannten Investitionsmaßnahmen Konrad-Adenauer-Allee, die Bahnhofstraße, die neu zu bauenden Kitas u.a. Projekte lassen vor Baubeginn und während des Baus vermuten, dass der städtische Haushalt auch zukünftig mit größeren Ausgaben als vorgesehen belastet wird. Um rechtzeitig gegensteuern zu können, ist es erforderlich ein entsprechendes Controlling einzuführen.

Fraktionsvorsitzende: Anette Abel, Bahnhofstraße 43, 61130 Nidderau Tel. 06187 - 935151 e-mail: anette.abel@web.de

Fraktionsgeschäftsführer: Hans-Joachim Klöppel, In der Ecke 4, 61130 Nidderau Tel.: 06187-2077636 e-mail: kloepfel.beschaffung@t-online.de
www.fwg-nidderau.de

Der Bau der Nidderhalle in Eichen hat gezeigt, dass die Stadtverordneten nicht zu jedem Zeitpunkt umfassend und richtig informiert waren. Außerdem werden der Stadtverordnetenversammlung und den Ausschüssen immer wieder kurzfristig Beschlussvorlagen mit Auftragserhöhungen oder Planänderungen mit der Bitte um kurzfristige Beschlussfassung vorgelegt. Diese Verfahrensweise birgt das Risiko, dass die Stadtverordneten keine Kontrolle über die Haushaltsausführung mehr haben. Eine Folge könnten erneute Grundsteuererhöhungen sein. Der Antrag dient daher der Transparenz sowie der Information der Stadtverordneten.

Wir bitten um Ihre Zustimmung. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Abel
Anette Abel
Fraktionsvorsitzende der FWG

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-163/2021

Fachbereich:	Dezernat I Bürgermeister
Fachdienst:	60 FBL Stadtentwicklung und Bauwesen
Sachbearbeiter/in:	Steffen Schomburg
Datum:	01.06.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	14.06.2021	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	14.06.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	beschließend

Betreff:

Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau 2021

Beschlussvorschlag:

Die inhaltlichen Ausführungen zur Fortführung des Einzelhandelskonzeptes werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlungen von Einzelhandelsunternehmen mit zentralrelevanten Angeboten soll zur Stärkung der Nahversorgung in Nidderau in den Ortsrandlagen verhindert und den Kernbereichen gefördert werden.

Die Nidderauer Sortimentsliste und das Standortkonzept für die Stadt Nidderau bilden sowohl für die Kommunalpolitik, als auch für die Verwaltung die Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklungs- und Standortplanung.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat 2011 das kommunale Einzelhandelskonzept beschlossen, um sowohl der Kommunalpolitik, als auch der Verwaltung eine qualifizierte Grundlage für die entsprechende Stadtentwicklungs- und Standortplanung zu geben. Aufgrund der zurückliegenden dynamischen Entwicklung in Nidderau wurde auch vor dem Hintergrund der übergeordneten Entwicklungstrends eine Fortschreibung erforderlich. Mit der Eröffnung des Nidderforums im Jahr 2016 und der Inbetriebnahme der Ortsumgehung Heldenbergen-Windecken, sind zwischenzeitlich wichtige Rahmenbedingungen vorhanden, die die Einzelhandelsentwicklung in Nidderau beeinflussen. Auf Grundlage der nun vorgelegten Fortschreibung können die örtlichen Einzelhandelsstrukturen sinnvoll gesteuert und geplant werden.

Die nun vorgelegte Fortschreibung gibt zunächst einen allgemeinen Überblick über die übergeordneten Entwicklungen und Trends, sowohl auf der Angebots-, als auch auf der Nachfrageseite, um darauf aufbauend die wesentlichen Strukturdaten für die Stadt Nidderau aufzuzeigen. In die Untersuchung wurden die Ergebnisse einer Vorortbefragung mit eingebunden.

Aufbauend auf den Analyseergebnissen benennt der Untersuchungsbericht den Entwicklungsrahmen für die künftige Weiterentwicklung des Nidderauer Einzelhandels. Es werden neben städtebaulichen Zielen, auch ein Sortimentskonzept für Nidderau und ein räumliches Standortkonzept erarbeitet. Steuerungs- und Umsetzungsempfehlungen schließen die Einzelhandelsuntersuchung inhaltlich ab.

Die wesentlichen Ziele des aktualisierten und zukunftsfähigen Planungskonzeptes für die weitere Stadtentwicklung in Nidderau sind in ihrer Priorisierung wie folgt zu benennen:

1. **Zentraler Versorgungsbereich `Neue Mitte`:** Als alleiniger zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum) der Stadt Nidderau – und somit als schutzwürdiger Bereich im Sinne des Baugesetzbuchs – gilt die `Neue Mitte`. Durch die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten innerhalb dieses Standortbereichs konzentriert werden, sodass sich die gewünschten Konzentrations-effekte und Agglomerationsvorteile einstellen. Dieser Bereich ist in seiner Struktur zu sichern und bezüglich der Angebotsstruktur, des Städtebaus und der Immobiliensituation weiter zu entwickeln.
2. **Standorte zur Nahversorgung:** Das Nahversorgungsangebot in Nidderau besteht neben dem zentralen Versorgungsbereich auch aus den beiden früheren Nahversorgungslagen in den Ortsmitten Windecken und Ostheim sowie weiteren Lebensmittelmärkten an wohnortnahen Solitärstandorten. Diese Standorte mit ihren Angeboten an nahversorgungsrelevanten Waren nehmen eine elementare Funktion für die Aufrechterhaltung der Grundversorgung und eine prägende Bedeutung für die Nahversorgungsstruktur von Nidderau ein.

Als `Standorte zur Nahversorgung` werden benannt:

- Windecker Marktplatz: Nahversorgungslage
- Hanauer Straße Nahversorgungslage
- Büdesheimer Straße Entwicklungsstandort Nahversorgung
- Ostheimer Straße Entwicklungsstandort Nahversorgung

3. **Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel:** Standorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel erfordern neben einem ausreichenden Potenzial an geeigneten, bezahlbaren Flächen in erster Linie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für Pkw-Kunden, aber auch Synergieeffekte mit vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, welche zuführende Wirkungen entfalten und die Auffindbarkeit des Standortes auch für auswärtige Kunden erleichtern.

Als `Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel` werden benannt:

- Bücherweg (v.a. durch den etablierten Baufachmarkt und Baustoffhandel Hack)
- Friedberger Straße (Erweiterung des Fachmarktzentrums mit Lidl, KIK und Logo-Getränkemarkt).

Die räumliche Lage im Stadtgebiet ist in Karte 5 `Standortkonzept der Stadt Nidderau 2021 (Übersicht)` dargestellt (Anlage 1). Die inhaltliche Beschreibung erfolgt im Abstimmungsbericht Kapitel 3, ab Seite 66.

Die dem räumlichen Entwicklungskonzept zu Grunde liegende Sortimentsliste ist als Anlage 2 dieser Vorlage beigelegt.

Mit dem vorgelegten Einzelhandelskonzept und den darin aufgeführten, standortbezogenen Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben, kann die Entwicklung in Nidderau effektiv und nachhaltig gesteuert werden. Die Regelungen basieren auf dem Grundsatz, dass Ansiedlungen und Erweiterungen nicht zu Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Größe eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren muss. Darüber hinaus sind die regionalplanerischen Vorgaben für großflächigen Einzelhandel zu beachten.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur vorgelegten Fortschreibung fungiert das Einzelhandelskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept. Es ist somit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt auch gegenüber

Investoren und Projektentwicklern als Dokumentation der kommunalen Planungs- und Entwicklungsabsicht.

Mit diesem Entwicklungskonzept können Investoren und Handelsunternehmen gezielt auf Möglichkeiten zur Einzelhandelsentwicklung in Nidderau hingewiesen und auch mögliche sowie künftige Entwicklungspotenziale im Stadtgebiet aufgezeigt werden. Ein solch beschlossenes Entwicklungskonzept bietet somit auch interessierten Investoren Planungssicherheit, da die aufgezeigten Entwicklungsbereiche auf einem entsprechenden Stadtverordnetenbeschluss basieren.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. i. V. Verena Margraf
FB-/FD-Leiter/in

gez. Simone Engel
Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. Standortkonzept der Stadt Nidderau 2021
2. Sortimentsliste
3. Abstimmungsbericht "Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nidderau 2021" vom 23.04.2021

Karte 5: Standortkonzept der Stadt Nidderau 2021 (Übersicht)

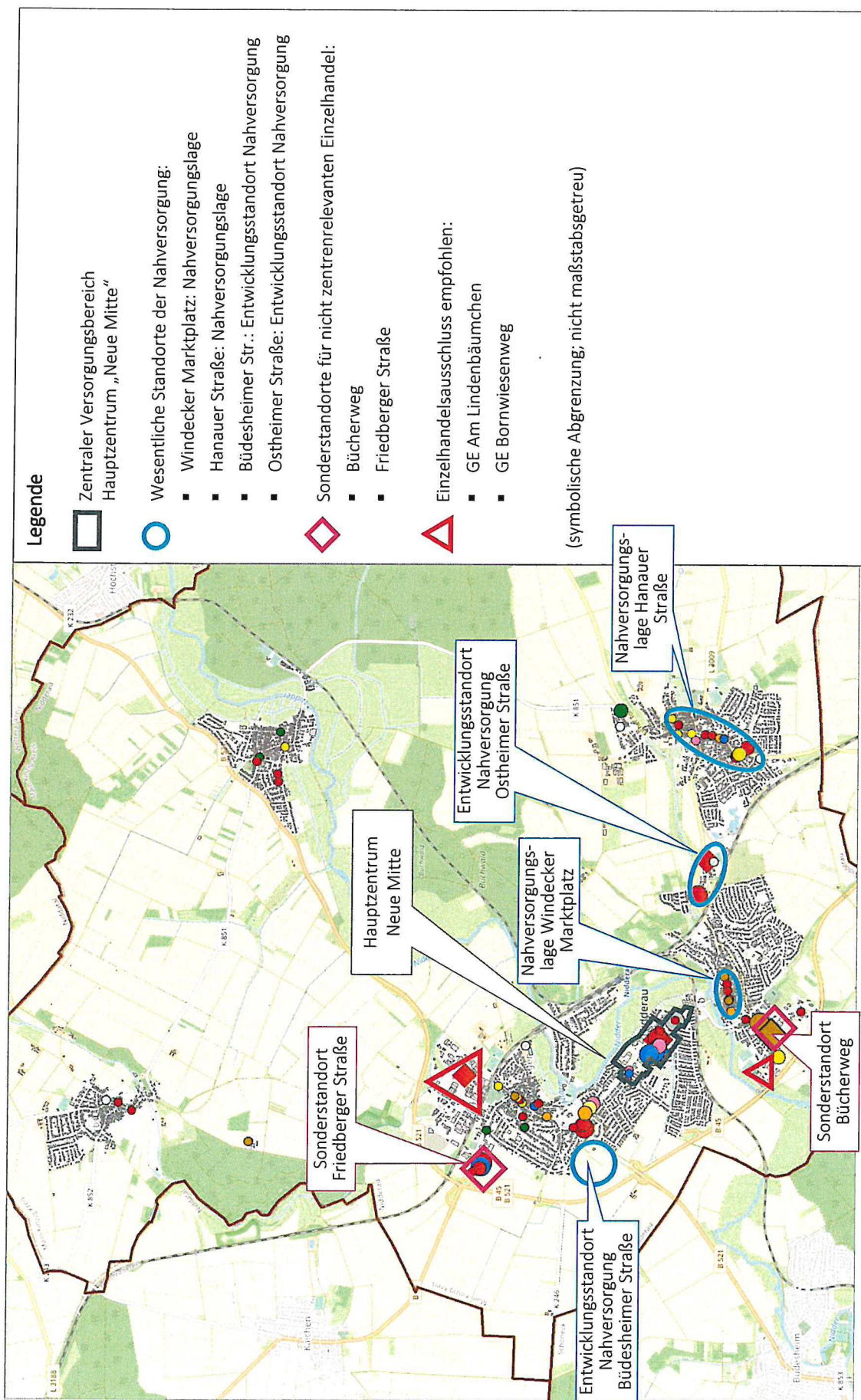


Abbildung 31: Sortimentskonzept der Stadt Nidderau 2021 (GMA-Vorschlag)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Nahversorgungsrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren, E-Zigaretten) Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Körperpflege, Kosmetika) Pharmazeutika Schnittblumen, Zimmerpflanzen Papier- und Schreibwaren, Papeterie, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelartikel Zeitungen, Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere Elektrogroßgeräte („weiße Ware“) Elektroinstallationsbedarf, Gebäude- und Sicherheitstechnik, Messtechnik, Antennen / Satellitenanlagen Beleuchtungskörper, Lampen Möbel, Matratzen/Bettwaren, Gartenmöbel, Büroeinrichtung Küchenmöbel und -einrichtungen Baustoffe, Bauelemente, Holz, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Badeinrichtung und -zubehör, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf Teppiche, Teppichboden, Bodenbeläge Gartenbedarf, Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Pflanzen-Pflege- und Düngemittel, Erde / Torf, Gartengeräte und -werkzeuge, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Zäune, Gartendekoration (großteilig) Campingartikel Fahrräder, Elektrofahrräder, E-Scooter, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) Sportgroßgeräte inkl. Zubehör (Reitsport, Fitness, Wassersport usw.), Waffen- und Jagdbedarf, Boote und Zubehör Motorradzubehör und -bekleidung Autozubehör, Reifen, Land- und Gartenmaschinen, Rasenmäher Kinderwagen, Kindersitze Öfen, Brennstoffe, Grills und Grillzubehör
Innenstadtrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> Parfümeriewaren Sanitäts- und Orthopädiwaren Bücher Spielwaren, Babybedarf Oberbekleidung, Wäsche Schuhe, Lederwaren (inkl. Handtaschen, Reisegepäck, Rucksäcke, Schirme) Sportartikel-, bekleidung-, -schuhe-, -kleingüter Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video), Computer, Kommunikationselektronik, Bild- und Tonträger, Fotobedarf, Kaffeeautomaten Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel Kunst und Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Antiquitäten Haus- und Heimtextilien, Gardinen und -Zubehör, Handarbeitsbedarf (Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Nähmaschinen) Uhren, Schmuck, Silberwaren Optik, Hörgeräteakustik Musikalien, Musikinstrumente 	



Fortschreibung des Einzelhandels- konzeptes der Stadt Nidderau 2021

- Abstimmungsbericht -

AUFTRAGGEBER: Stadt Nidderau

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Köln , den 23.04.2021

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.

Foto Deckblatt: GMA



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

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

Vorbemerkung

Im Dezember 2019 erteilte die Stadt Nidderau der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes und der Stadt Nidderau, Branchenkennzahlen des EHI und des Hahn-Verlages, Erhebungsdaten und Erkenntnisse aus früheren GMA-Untersuchungen in Nidderau und der Region sowie Informationen zu aktuellen Erweiterungsplanungen von Nidderauer Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung. Im Juli 2020 wurde zudem eine Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet sowie eingehende Standortbesichtigung der Stadtmitte und der Nahversorgungslagen, einschließlich Erfassung der dortigen städtebaulichen Strukturen, Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote vorgenommen. Weitere primärstatistische Erkenntnisse zum Einkaufsverhalten und zur Beurteilung der Situation im Einzelhandel und der Gastronomie in Nidderau konnten aus zwei Befragungen gewonnen werden, die im Juni / Juli 2020 als Online-Befragung und im Oktober 2020 als Passanten-Befragung im Stadtzentrum durchgeführt wurden. Darüber hinaus wurden Expertengespräche mit Einzelhändlern vor Ort sowie Vertretern von Lebensmittelfilialbetrieben geführt.

Der vorliegende Bericht soll der Stadt Nidderau als Instrument für eine wirtschaftlich und städtebaulich zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung dienen, wobei insbesondere die rechtssichere planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Mittelpunkt steht.

Sämtliche Daten und Informationen wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, eingehend geprüft, unter Beachtung wissenschaftlicher Grundlagen ausgewertet und mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 23.04.2021
KO / SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung	6
2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen	8
3. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung	10
4. Rechtliche Rahmenbedingungen	10
5. Herausforderungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Nidderau	12
5.1 Entwicklungen und Trends auf der Angebotsseite	12
5.2 Entwicklungen und Trends auf der Nachfrageseite	14
5.3 Entwicklungen und Trends in der Nahversorgung	15
5.4 Konsequenzen für die Einzelhandelsentwicklung von Nidderau	17
6. Einzelhandelsstandort Nidderau	19
6.1 Wesentliche Strukturdaten der Stadt Nidderau	19
6.2 Standortgefüge des Einzelhandels in Nidderau	22
6.3 Grundlagen der bisherigen Einzelhandelssteuerung (Einzelhandelsentwicklungskonzept Nidderau 2011)	23
II. Angebotsanalyse des Nidderauer Einzelhandels	25
1. Einzelhandelsbestand und -struktur in der Gesamtstadt	25
2. Entwicklung des Nidderauer Einzelhandels im letzten Jahrzehnt	29
3. Angebotssituation in der Neuen Mitte	30
4. Angebotssituation bei der Nahversorgung	34
III. Ergebnisse der Kundenbefragungen	37
1. Methodische Vorbemerkungen	37
2. Wesentliche Befragungsergebnisse	39
2.1 Einkaufsintensität in Nidderau	39
2.2 Gründe für und gegen einen Einkauf in Nidderau	40
2.3 Verkehrsmittelwahl und Beurteilung der Verkehrssituation	41
2.4 Einkaufsorientierung und Kaufkraftbindung	42
2.5 Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Nidderau	45
2.6 Bewertung des Gastronomieangebotes in Nidderau	48

IV. Nachfragepotenzial für den Nidderauer Einzelhandel	50
1. Marktgebiet des Nidderauer Einzelhandels	50
2. Aktuelle Kaufkraftpotenziale	52
V. Entwicklungsrahmen für die künftige Weiterentwicklung des Nidderauer Einzelhandels	54
1. Bevölkerungsprognose 2025	54
2. Strategische Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Nidderau	55
3. Empfehlungen zur kleinräumigen Entwicklung der Nahversorgung	57
4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten	59
VI. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes („Einzelhandelskonzept Nidderau 2021“)	61
1. Städtebauliche Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Nidderau	61
2. Sortimentskonzept Nidderau 2021	61
3. Standortkonzept	66
3.1 Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche 2011	66
3.2 Fortschreibung des Standortkonzeptes 2021	68
3.3 Zentraler Versorgungsbereich „Neue Mitte“ (Hauptzentrum)	70
3.4 Standorte zur Nahversorgung	72
3.4.1 Nahversorgungslage Windecker Marktplatz	72
3.4.2 Nahversorgungslage Hanauer Straße	74
3.4.3 Entwicklungsstandort Nahversorgung Büdesheimer Straße	76
3.4.4 Entwicklungsstandort Nahversorgung Ostheimer Straße	78
3.5 Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	81
3.5.1 Sonderstandort Bücherweg	81
3.5.2 Sonderstandort Friedberger Straße	82
4. Steuerungs- und Umsetzungsempfehlungen	86
Verzeichnisse	89

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Nidderau (Main-Kinzig-Kreis) verfügt seit dem Jahr 2011 über ein Einzelhandelskonzept zur Steuerung und Planung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen. Das Einzelhandelskonzept diene als Grundlage für die Entwicklung der „Neuen Mitte“ als Einzelhandelsplatz; hier wurde unter anderem das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Nidder-Forum etabliert (Eröffnung im Jahr 2016). Im Westen des Stadtgebietes wurde mit dem Bau der Umgehungsstraße der Bundesstraßen B 45 und B 521 eine wesentliche Maßnahme zur Entlastung der Kernorte vom Durchgangsverkehr geschaffen. Beide Maßnahmen haben dazu geführt, dass sich die Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet wesentlich geändert haben. Besonders im Lebensmitteleinzelhandel gibt es Anfragen für verschiedene Standorte in Stadtgebiet. Hingegen mussten die traditionell gewachsenen Einzelhandelslagen in den Stadtteilen Heldenbergen und Windecken deutliche Bestandsabschmelzungen verzeichnen. Auch veränderte Konsum- und Flächenentwicklungen, insbesondere die Zunahme des Onlinehandels, erfordern eine Überprüfung der Schlussfolgerungen zur strategischen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Nidderau. In einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen, Standorte und Vertriebskanäle setzen die Einzelhandelsunternehmen zunehmend auf ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien, inkl. Onlinehandel, was für den stationären Einzelhandel eine Standortneubewertung erforderlich macht. Nicht zuletzt hat sich auch der überörtliche Wettbewerb rund um Nidderau in den letzten zehn Jahren deutlich verstärkt (Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Karben, Schöneck, Bruchköbel, Hanau usw.).

Die rechtlichen Rahmenbedingungen haben ebenfalls Veränderungen erfahren. Hier ist neben der landes- und regionalplanerischen Steuerung zunächst die mittlerweile ausdifferenzierte Rechtsprechung (z. B. hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs- und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche) zu nennen. Zwar beobachtet die EU die räumliche Einzelhandelssteuerung kritisch, erkennt aber an, dass eine bauplanerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels gerechtfertigt sein kann, wenn sie verhältnismäßig und durch einen zwingenden Grund des öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.¹

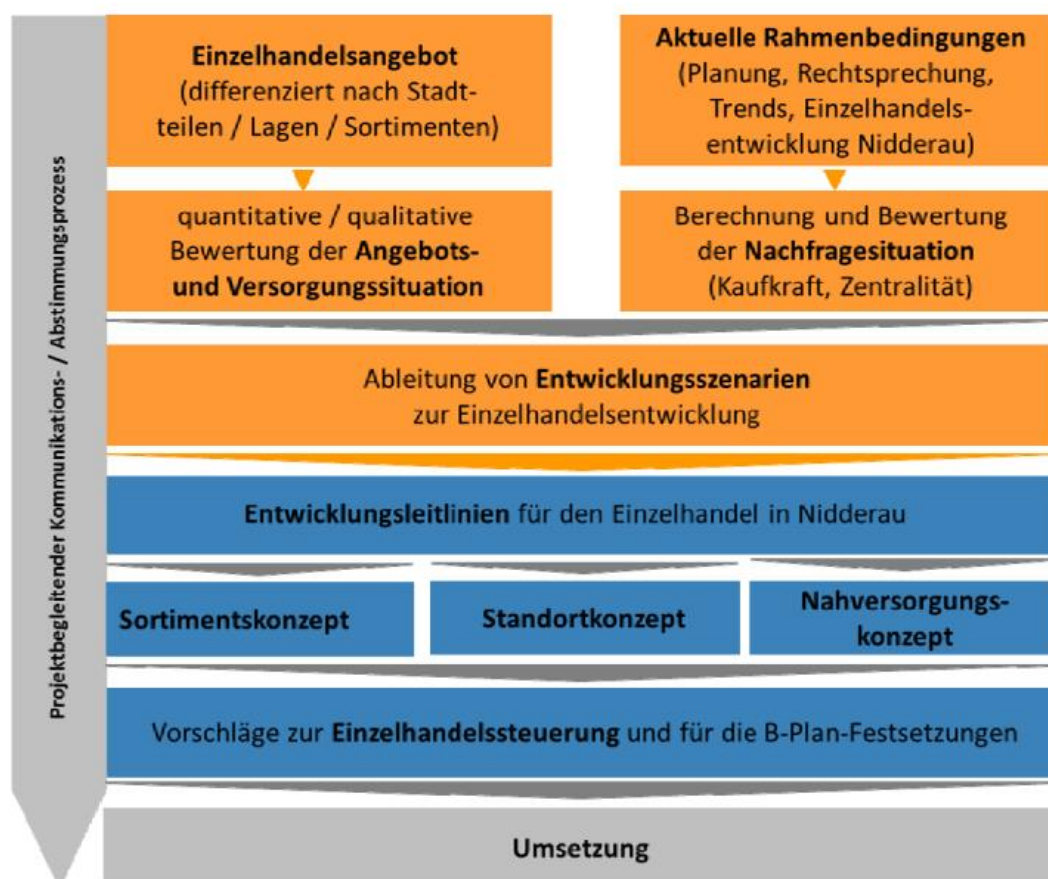
Vor diesem Hintergrund soll das Einzelhandelskonzept Nidderau 2011 nun fortgeschrieben werden. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll als Grundlage für die künftige Bauleitplanung dienen und wird in diesem Zusammenhang auch aktuelle Planungen (v.a. im Lebensmitteleinzelhandel) berücksichtigen. Ziel der Fortschreibung ist eine Konzeption, die ein rechtssicheres räumliches Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung in Nidderau für die kommenden Jahre bedeutet. Es ist deutlich zu machen, dass es sich bei dem Einzelhandelskonzept nicht primär um eine Förderungsmaßnahme für die bestehenden Einzelhändler handelt, sondern dass die Sicherstellung der mittel- und langfristigen Versorgung der örtlichen Bevölkerung im Fokus steht.

¹ Zu beachten ist das aktuelle Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30.01.2018 (C-31/16), wonach Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Wie sich das EuGH-Urteil auf die deutsche Rechtsprechung auswirkt und welche Auswirkungen dies für die kommunale Bauleitplanung hat, ist noch offen.

Im Rahmen der Konzept-Aktualisierung sind zunächst die wesentlichen Daten auf Angebots- und Nachfrageseite zu aktualisieren und erfolgte Änderungen im Käuferverhalten darzulegen. Zur näheren Beleuchtung der Nachfrageseite wurde von der GMA im Sommer 2020 eine Online-Befragung der Nidderauer Bevölkerung und im Oktober 2020 eine Passanten-Befragung (inklusive Kundenherkunftserhebung) im örtlichen Einzelhandelsschwerpunkt, der Neuen Mitte, durchgeführt.

Eine Bestandsaufnahme des Einzelhandels in der Gesamtstadt, einschließlich Erfassung der Dienstleister, Gastronomie und sonstigen Komplementärbetriebe in zentralen Versorgungslagen sowie eine städtebauliche Bewertung der Ist-Situation an den wesentlichen Versorgungsschwerpunkten ermöglichen eine quantitative und qualitative Bewertung der aktuellen Versorgungssituation im Stadtgebiet. Zu prüfen ist auch, ob das bisherige Standortkonzept und die Sortimentsliste noch aktuell sind und wie die mittelfristige Grundversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen gesichert werden kann (Nahversorgungskonzept). Teilaspekte dieser Betrachtung sind neben der Entwicklung der Einwohnerzahl und Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung auch die Möglichkeit der Bindung von Kunden im Umland sowie die Wettbewerbsverschärfung durch den Onlinehandel. Im besonderen Fokus der Untersuchung steht die Bewertung der Zukunftsfähigkeit der vorhandenen Standorte, insbesondere der Zentren.

Abbildung 1: Untersuchungsdesign für die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nidderau



GMA-Zusammenstellung 2021

2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um primärstatistische Daten (Erhebung des Ladeneinzelhandels)², die durch die GMA flächendeckend im Juli 2020 vor Ort erfasst und dann ausgewertet wurden.

Basis der **Einzelhandelserhebung** ist die in der Abbildung 2 dargestellte Branchensystematik. Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten wurden durch die GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen geprüft, um eine sachgerechte Beurteilung der Standortvoraussetzungen für den Einzelhandel zu ermöglichen.

In zentralen Lagen wurden außer dem Einzelhandel auch die sogenannten Komplementärnutzungen (d. h. konsumnahe Dienstleister, gastgewerbliche Betriebe, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Bildungseinrichtungen, öffentliche Verwaltung) sowie leerstehende Ladeneinheiten erhoben.

Abbildung 2: Verwendete GMA-Branchensystematik

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

GMA-Darstellung 2021

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

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

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

Die erhobenen Betriebe wurden folgenden Lagekategorien zugeordnet:

- /// **zentrale Lagen:** Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt (vgl. hierzu Kapitel I, 3.)
- /// **siedlungsräumlich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mindestens zwei Himmelsrichtungen)
- /// **siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in maximal einer Himmelsrichtung).

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.⁴

Weitere primärstatistische Erkenntnisse lieferten die durchgeführten Befragungen der Verbraucher im Vorwege der Konzepterstellung, sowohl als persönliche Befragung von Passanten als auch online. So wurde im Sommer 2020 eine vierwöchige Online-Befragung der Nidderauer Haushalte durchgeführt. Durch die Durchführung als online-Befragung konnten auch Haushalte erreicht werden, die zum Zeitpunkt der mündlichen Passanten-Befragung im Oktober 2020 nicht vor Ort waren oder die nur selten in Nidderau einkaufen. Ferner wurden Expertengespräche mit Einzelhändlern vor Ort sowie Vertretern von Lebensmittelfilialbetrieben geführt.

Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten vom statistischen Bundesamt, vom Hessischen Statistischen Landesamt sowie von diversen Branchenverbänden und Research-Unternehmen zur Verfügung. Weitere Informationen wurden von der Stadt Nidderau zur Verfügung gestellt (u. a. Statistiken, Bebauungspläne, Angaben aus früheren Untersuchungen, vorliegende Planungen zu Einzelhandelsvorhaben).

³ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Köln 2020, S. 363.

⁴ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln 2020, S. 363. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

3. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von **Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelssteuerung**. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete Sortimentskonzept, die sog. „Sortimentsliste“, ordnet die einzelnen Sortimente als zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant ein. Mithilfe des Standortkonzeptes erfolgt eine Funktions- und Sortimentsaufteilung der einzelnen Einzelhandelslagen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert werden. Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes ist die aktuelle Einzelhandels- und städtebauliche Situation in der Kommune. Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels anhand städtebaulicher Grundlagen. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Erst durch einen Beschluss des Stadtrates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen⁵. Das Schutzziel ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Durch die Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung von zentrenrelevanten Sortimenten voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgelegt werden. Für die Bauleitplanung in „unbeplanten“ Gebieten gibt § 9 Abs. 2a BauGB eine Handhabe zur Einzelhandelssteuerung.

Eine weitere Zielsetzung des Konzepts ist die **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung**. Das Schutzziel ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Eng hiermit verknüpft ist das Ziel einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), denn eine verbrauchernahe Versorgung wird grundsätzlich zu einer Verringerung von Autoverkehr führen.

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

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

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

Das vorliegende Einzelhandelskonzept basiert auf städtebaulichen Grundsätzen, die das **Baugesetzbuch (BauGB)** und die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** sowie die dazu ergangene Rechtsprechung. Außerdem sind die **raumordnerischen Ziele** der hessischen Landesplanung

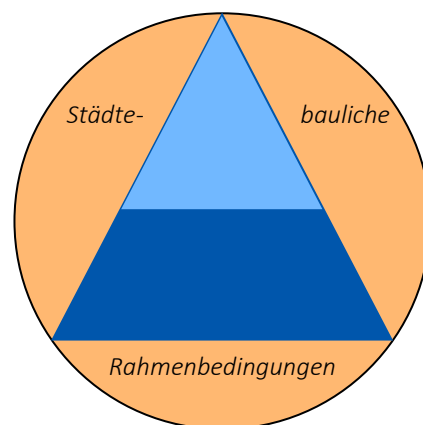
⁵ Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

(Landesentwicklungsplan Hessen 2000, aktuell in Fortschreibung als LEP Hessen 2020) und der einschlägigen Regionalplanung (Regionalplan Südhessen 2010) zu berücksichtigen.

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

Die notwendige **Definition der zentralen Versorgungsbereiche** kann sowohl auf den faktischen Verhältnissen als auch auf Planungen (wie einem städtebaulich fundierten Einzelhandelskonzept) beruhen⁶. Wesentlich ist, dass ein städtebaulich integrierter Bereich vorliegt, der tatsächlich als Zentrum fungiert und dabei über das unmittelbare Nahumfeld hinausgehend Versorgungsfunktionen übernimmt (also z. B. für die gesamte Stadt oder für größere Teilbereiche). Bei der räumlichen Abgrenzung des Versorgungsbereichs kommt dem Einzelhandel eine wichtige Funktion zu, jedoch nicht die alleinige: neben dem Einzelhandel sind auch Dienstleister, Gastronomiebetriebe, öffentliche Einrichtungen und bedeutende Infrastruktureinrichtungen (z. B. Bahnhof, Rathaus, Stadthalle) zu berücksichtigen, außerdem städtebauliche Gegebenheiten (z. B. Topografie, Zäsuren, Ringstraße, markanter Wechsel der Bebauungsstruktur).

Abbildung 3: Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung

Nach aktueller Rechtsprechung müssen für das Vorliegen eines **faktischen zentralen Versorgungsbereiches** die dort vorhandenen (oder geplanten) Einzelhandelsbetriebe in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, gemäß der Bedeutung des Zentrums (Lage, Art, Zweckbestimmung). Wesentliche Kriterien sind die Wahrnehmbarkeit als zusammenhängende Versorgungslage (z. B. merklich höhere Anzahl oder Dichte von Betrieben ohne stadträumliche Zäsuren), eine hohe Funktions- und Bestandsdichte, hohe Kunden- und Fußgängerfrequenzen, eine fußläufig zu bewerkstellende Ausdehnung, städtebauliche Qualität sowie eine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht.⁷

⁶ Allerdings muss die Planungsabsicht bereits konkretisiert sein und ihre Umsetzung gem. §§ 14ff. BauGB in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen.

⁷ Vgl. BVerwG, 11.10.2007 – 4 C 7.07. In seiner Entscheidung vom 17.12.2009 – 4 C 2.08 – hat das BVerwG klargestellt, dass auch größere Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche angesehen werden können, wenn diese über ihren direkten Nahbereich hinaus im fußläufigen Umfeld die Grundversorgung für eine größere Bevölkerungszahl sicherstellen.

5. Herausforderungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Nidderau

Während die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland bis vor einigen Jahren hauptsächlich von der Diskussion um mögliche Auswirkungen von sog. „Grüne Wiese-Standorten“ auf innerstädtische Geschäftslagen geprägt war, bestimmt seit einigen Jahren die fortgeschrittene Digitalisierung zunehmend die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels.

5.1 Entwicklungen und Trends auf der Angebotsseite

Als wesentliche Herausforderungen für den Nidderauer Einzelhandel, die sich aus den vergangenen und kommenden Entwicklungen auf der Angebotsseite ergeben, sind zu nennen:

- / Der sich seit den 1970er Jahren vollziehende **Strukturwandel** im deutschen Einzelhandel geht v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte. Gewinner sind dagegen filialisierte und discountorientierte Unternehmen, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen können.
- / Ihre Marktbedeutung konnten v. a. großflächige Betriebstypen (z. B. Fachmärkte) und **preisbetonte Angebotsformen** (z. B. Discounter, SB-Märkte, Fabrikverkäufe, Internetverkauf) ausbauen. Da diese Anbieter bei ihren Standortkosten rigide sparen, siedelten sie sich zumeist außerhalb der Innenstädte an autokundenorientierten Standorten an. Das Verkaufsflächenwachstum vollzog sich somit v. a. an dezentralen und solitären Standorten, während die Geschäftslagen der Innenstädte und Nahversorgungszentren Bedeutungsverluste hinnehmen mussten. Besonders in Randlagen der Innenstädte sind heute vielerorts Fluktuation und Leerstände zu beobachten.
- / Der kontinuierliche **Verkaufsflächenzuwachs** (v. a. durch die Zunahmen großflächiger Betriebsformen und neuer Angebotskonzepte mit großzügigen Präsentationsflächen) hat sich mittlerweile minimiert; seit dem Jahr 2007 sind nur noch Wachstumsraten von unter 1 % pro Jahr zu verzeichnen⁸. Hauptursache dafür ist die wachsende Konkurrenz durch den Onlinehandel (E-Commerce).
- / Anders als der stationäre Einzelhandel kann der **Onlinehandel** jährlich zweistellige Wachstumsraten erzielen (laut HDE +11,0 % im Jahr 2019). Nach Angaben des HDE liegt der Marktanteil des Onlinehandels im Einzelhandel i. e. S. (alle Warengruppen) aktuell bei 10,9 %, insgesamt wurden 2019 online ca. 59,2 Mrd. € netto erzielt⁹. Knapp die Hälfte der Online-Umsätze in Deutschland 2019 entfielen auf Amazon (Eigenhandel und Amazon Marketplace)¹⁰. Der Onlinehandel hat inzwischen **alle Warengruppen** erfasst. Besonders hoch sind die Marktanteile des Onlinehandels bei Unterhaltungselektronik / Fotobedarf, Spielwaren, Sport und Camping sowie Mode / Schuhen / Accessoires (jeweils über 30 %), Elektrogroßgeräten, Büchern, Wohnaccessoires, Büro- und Schreibwaren (jeweils zwischen 25 und 30 %) sowie bei Uhren und Schmuck (knapp 20 %).¹¹ Damit sind **besonders die Innenstadtleitsortimente von Online-Konkurrenz betroffen**.

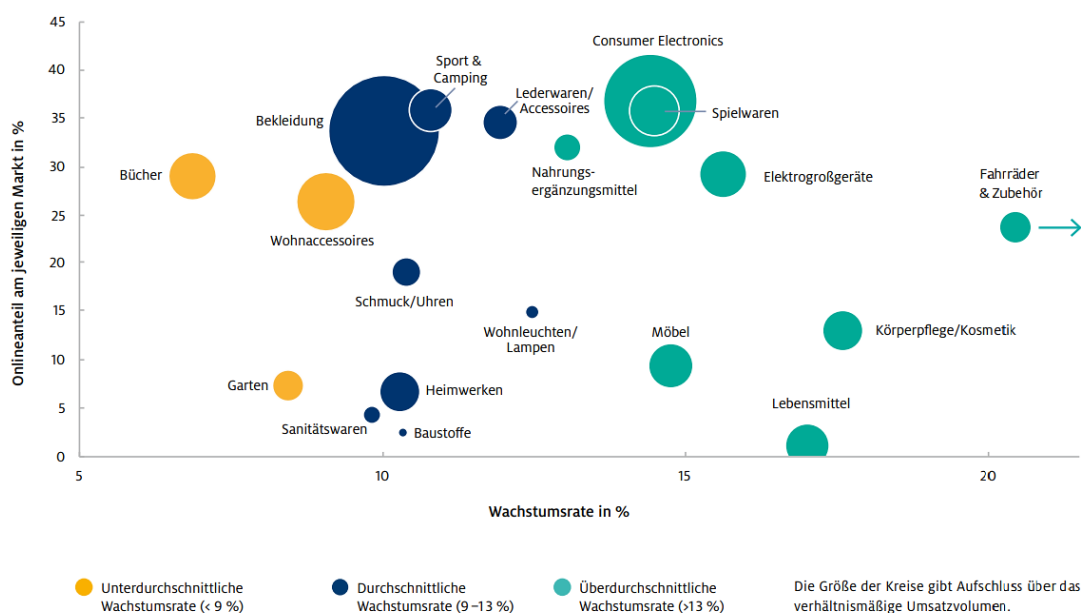
⁸ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020, S.67; EHI handelsdaten aktuell 2013, S. 82.

⁹ Quelle: HDE / IfH Köln: Handel digital – Online-Monitor 2020, S. 8. In den Online-Umsätzen sind nicht nur reine Internethandelsunternehmen enthalten, sondern auch Online-Marktplätze (Amazon Marketplace, eBay etc.) sowie Multichannel-Anbieter, d. h. stationäre Einzelhändler mit Onlineshops, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind.

¹⁰ Quelle: HDE / IfH Köln: Handel digital – Online-Monitor 2020, S. 25.

¹¹ Quelle: HDE / IfH Köln: Handel digital – Online-Monitor 2020, S. 18.

Abbildung 4: Wachstumsraten und Onlineanteile nach Warengruppen 2019



Quelle: HDE Online-Monitor 2020, S. 16

Die Zunahme des Onlinehandels kann allerdings nicht gleichgesetzt werden mit einem automatischen Umsatzrückgang bei den etablierten Einzelhändlern in gleicher Höhe. Vielmehr können die etablierten Einzelhandelsgeschäfte auch **vom Onlinehandel profitieren**, indem sie anstelle des reinen Offline-Ladenverkaufs künftig Multichannel-Strategien verfolgen, etwa durch zusätzlichen Verkauf über die eigene Webseite, Verkauf über Marketplace-Plattformen (z. B. Amazon, Ebay), Zustellung durch Lieferservice oder Teilnahme an Click-and-Collect-Konzepten¹². Dies hat sich auch im „Shutdown“ der Corona-Krise gezeigt, wo sich Betriebe durch Onlinehandel teilweise „am Leben erhalten“ haben. Da mit der Darstellung des eigenen Angebots im Internet nicht mehr alle Waren auch tatsächlich im eigenen Laden ausgestellt werden müssen, kann das Internet auch zur „Vergrößerung des Ladenlokals“ genutzt werden; dies ist insbesondere für Kleinflächen- und Nischenanbieter von Vorteil. Zudem bietet das Internet, ebenso wie soziale Medien, neue Möglichkeiten zur gezielten Ansprache, Information und Bindung von Kunden. Entscheidend für die künftige Stellung des einzelnen Händlers ist dabei die Bereitschaft (und finanzielle Möglichkeit), digitale Medien in sein stationäres Geschäft zu integrieren, die Online-Handelskanäle intensiv zu pflegen und ein effizientes Shopsystem zu implementieren. Voraussetzung hierfür sind eine umfassende Marketing- und Absatzstrategie für die Onlinewelt, ein gekonntes Webdesign und ein professionelles Warenwirtschaftssystem im Unternehmen. Auf der Ebene der (Innen-) Städte ist der Aufbau eines eigenen Online-Marktplatzes eine Option.

Auch **bei Gütern des kurzfristigen Bedarfs** erringt der Onlinehandel teils beachtliche Marktanteile, so etwa bei Nahrungsergänzungsmitteln (ca. 32 %), Heimtierbedarf (ca. 21 %) und Körperpflege / Kosmetik (ca. 13 %). Beim Einkauf von Lebensmitteln des täglichen Bedarfs spielt der Onlinehandel in Deutschland aber wegen der hohen Verbraucheransprüche an Frische, Aussehen und Preis der Waren sowie der zusätzlichen Umweltbelastung durch Lieferung und Verpackung bislang keine weit verbreitete Rolle (Umsatzanteil des Onlinehandels im deutschen Lebensmitteleinzelhandel derzeit ca. 1,1 %). Allerdings ist auch hier





12

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

eine langsam steigende Tendenz festzustellen, wozu zum einen Nischenanbieter (z. B. Delikatessen, Bio- und Erzeuger-Produkte) beitragen, zum anderen Online-Vertriebskanäle der etablierten Lebensmittelketten (z. B. mit Liefer- und Abholdiensten in Ballungsgebieten) sowie auch Amazon. Bei Drogeriewaren und Hygienepapier liegt der Online-Marktanteil aktuell bei ca. 1,7 %.¹³

5.2 Entwicklungen und Trends auf der Nachfrageseite

Als wesentliche Einflussfaktoren auf der Nachfrageseite sind folgende Aspekte anzusprechen:

-  **Gesellschaftliche und demografische Wandlungsprozesse** (u. a. Verschiebung der Altersstruktur, Migration, Trend zu kleineren Familieneinheiten) haben **Präferenzverschiebungen** bewirkt und dadurch Veränderungen im Einzelhandel ausgelöst. Wenngleich die Altersgruppe der Senioren jetzt schon deutlich agiler und mobiler ist als frühere Generationen, wird wegen der wachsenden Lebenserwartung der Anteil der Personen mit erhöhtem Service- und Dienstleistungsbedarf noch zunehmen. Daneben wächst die Generation der „Digital Natives“ in das konsumfähige Alter hinein und prägt das Nachfrageverhalten (v. a. durch zunehmende Nutzung von Onlinehandel).
-  Von dem bis 2019 zu beobachtenden Aufschwung der Konjunktur in Deutschland profitierte auch das **Konsumklima**. Dies hat zu einem weiteren Anstieg der Umsätze im Einzelhandel geführt. Für die kommenden Jahre ist allerdings wegen der **Corona-Krise** von einem ernststen Konjunktureenbruch auszugehen. Eine daraus folgende Kaufzurückhaltung dürfte v. a. modische Güter sowie Güter des langfristigen Bedarfs (auch wegen der bereits recht hohen Ausstattungsquote in Deutschland) betreffen. Auch steigende Aufwendungen für Mieten und Gesundheitsvorsorge könnten zu einer Dämpfung der Einzelhandelsnachfrage führen.
-  Die hohe Kunden-Mobilität hat die Wertigkeit von Einkaufslagen verändert und den Siegeszug von autokundenorientierten Standorten erst möglich gemacht. Die bisherige Präferenz des Autos als bevorzugtes **Verkehrsmittel für den Einkauf** bedingte einen großen Stellplatzbedarf, was v. a. Innenstädte vor Herausforderungen stellt. Zwar ist mittlerweile eine zunehmende Sensibilität von Verbrauchern und Politik gegenüber Staus, Luftverschmutzung und Lärm durch Pkw- und Lieferverkehr zu bemerken, jedoch ist bisher noch keine flächendeckende „Verkehrswende“ eingetreten. Hinzu kommt, dass auch ein Warentransport per Zustelldienst oder mit dem Fahrrad neue städtebauliche Herausforderungen für die Verkehrsgestaltung mit sich bringen wird.
-  Die zunehmend gut informierten deutschen Verbraucher zeigen ein preissensibles Nachfrageverhalten, was v. a. durch steigende Ausgaben der Konsumenten für andere Positionen (z. B. Energie, Miete, Gesundheit, Freizeit, Abgaben), aber auch durch „Schnäppchenlust“ bedingt ist. Zugleich sind die **Ansprüche der Kunden an den Einzelhandel stetig gewachsen**. Mit Anstieg des Einkommens- und Bildungsniveaus tritt zudem eine **Ausdifferenzierung der Nachfrage** auf, die auch häufig ein stärkeres Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewusstsein beinhaltet; dies wird insbesondere an der stark gewachsenen Nachfrage nach Biolebensmitteln deutlich.

¹³

Marktanteile: Quelle: HDE / IfH Köln: Handel digital – Online-Monitor 2020, S. 16, 18.

Abbildung 5: Aktuelle Konsumtrends des „hybriden“ Verbrauchers



GMA-Konsumentenforschung 2020

- Im Zuge der **wachsenden Digitalisierung** und der Zunahme der „digital natives“ werden auch vom stationären Einzelhandel vermehrt moderne Angebotskonzepte erwartet (z. B. Mischbetriebe mit Einzelhandels- und Gastronomieelementen, interaktive Konzepte, Guideshops¹⁴, POS-Digitalisierung, Click & Collect). Hierzu gehört auch der Ausbau einer entsprechenden Infrastruktur außerhalb der Geschäfte (Pick-up-Stationen, Drive-in-Depots).
- Bezüglich der zentralen Lagen zeigen Zeitreihenbefragungen, dass das Thema **„Einkaufen“ mittlerweile nicht mehr der dominierende Besuchsgrund der Innenstädte** ist. Stattdessen wird das City-Shopping immer stärker mit anderen Aktivitäten verknüpft, etwa mit Arztbesuchen, Wahrnehmen von Kultur- oder Bildungsangeboten oder mit anderen Freizeitaktivitäten wie Gastronomiebesuche oder Bummeln / Flanieren. Die Forcierung anderer Themenfelder abseits des Handels darf deshalb nicht aus dem Blick geraten.

Festzuhalten ist, dass Kunden bei austauschbaren Waren nur dann einen tendenziell höheren Preis im stationären Einzelhandel akzeptieren, wenn hiermit ein echter **Zusatznutzen** verbunden ist, der die geringere Bequemlichkeit (im Vergleich zum Onlinehandel) aufwiegt. Beispielsweise können Geschäfte mit attraktiver Angebotsvielfalt, inspirierender Darbietung, hoher Beratungsqualität, schneller Erhältlichkeit oder zusätzlichen Dienstleistungen und Annehmlichkeiten punkten. Erfolgsfaktoren bei (Innen-)Städten sind Aufenthaltsqualität, Übersichtlichkeit, Multifunktionalität / Synergieeffekte, kurze Wege.

5.3 Entwicklungen und Trends in der Nahversorgung

Anders als der stationäre Nonfood-Einzelhandel ist der **Lebensmitteleinzelhandel bislang nicht stark vom Onlinehandel geprägt**. Der Onlinehandel mit Nahrungs- und Genussmitteln wird zwar von den Verbrauchern teilweise auch akzeptiert (z. B. für Spezialitäten, Wein usw.), jedoch stellt das Internet für weite Bereiche des Lebensmittelhandels wegen der erforderlichen

¹⁴ Ein Guideshop ist eine Art Showroom, in dem die Kunden die Produkte begutachten, berühren und auch anprobieren können, bevor sie sie kaufen. Allerdings stehen die Waren nicht zur sofortigen Mitnahme zur Verfügung, sondern die Kunden bekommen sie nach Hause geliefert. So entfallen Lagerflächen im Shop.

Frische und schonenden Verpackung der Waren (noch) keine verbreitete Angebotsform dar. Bei den strukturprägenden Anbietern im Lebensmittelhandel, den großen Handelsketten, lässt sich vielmehr von Digitalisierungsgewinnern sprechen, wenn sie es schaffen, dem anonymen Einkauf im Internet ein ansprechendes Einkaufserlebnis vor Ort mit einer großen Auswahl an frischen Lebensmitteln gegenüber zu setzen und zugleich die Vorteile moderner digitaler Warenwirtschaftssysteme für sich zu nutzen.

Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen **Lebensmittelmärkten eine besondere Bedeutung** zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Hauptsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren) zumindest abschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelmärkte sind daher als Garanten einer qualitätsvollen Nahversorgung anzusehen, darüber hinaus auch als Leitbetriebe der Einzelhandelsstruktur. Ergänzende Funktionen für die Grundversorgung übernehmen kleinere Lebensmittelgeschäftsfachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemärkte, Convenience-Shops (Kioske, Tankstellen) und Hofläden. Kleinere Lebensmittelgeschäfte leiden an strukturell bedingten Kostennachteilen gegenüber größeren Filialisten. Auch genossenschaftliche Lebensmittelmärkte, Bringdienste oder mobile Verkaufsformen sind tendenziell teurer als konventionelle Supermärkte oder Discounter, zudem ist hier die Auswahl deutlich eingeschränkt. Daher liegt für diese Verkaufsformen kundenseitig ein eher geringes Interesse vor.

Der deutsche Lebensmitteleinzelhandel konnte mit seiner Umsatzleistung in den letzten Jahren stetig vergrößern (+19 % zwischen 2012 und 2019). Unter den **Betriebsformen** entfällt nach wie vor der größte Marktanteil auf Discounter (ca. 45 % des Umsatzvolumens im Jahr 2019); Supermärkte kommen auf ca. 31 %, Große Supermärkte auf ca. 10 %, SB-Warenhäuser auf ca. 11 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf ca. 3 %.¹⁵ Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei den deutschen Verbrauchern sehr beliebt. Vollsortimenter (Supermärkte und Große Supermärkte) profilieren sich v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service, Ladenatmosphäre und persönliche Kundenansprache; um diese Vorteile auszubauen, benötigen Vollsortimenter zunehmend größere Flächen. Zunehmende Nachfrage erfahren spezialisierte Anbieter von Biolebensmitteln (Biosupermärkte und Naturkostläden mit Käse- und Fleischtheke und integrierter Bio-Bäckerei, Hofläden, Reformhäuser, Unverpacktläden).

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

Als **Verkaufsfläche** weisen Discounter heute im Durchschnitt ca. 790 m² Verkaufsfläche¹⁶ auf, wobei mittlerweile Größen zwischen 1.000 und 1.700 m² Verkaufsfläche von den Betreibern als marktgerecht angestrebt werden. Supermärkte verfügen über eine Durchschnittsgröße von ca. 1.030 m² Verkaufsfläche; bei neuen Objekten werden von den Betreibern aber nach

¹⁵ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 78; Köln 2020; GMA-Berechnungen.

¹⁶ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 79 f.; Köln 2020; GMA-Berechnung.

Möglichkeit Einheiten von ca. 1.500 – 2.500 m² Verkaufsfläche geplant. Hinzu kommen ggf. Flächen für ergänzende Betriebe wie etwa Backshops. Der **wachsende Flächenbedarf** von modernen Lebensmittel- und Drogeriemärkten ist v. a. auf die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben zurückzuführen, die auch eine Ausweitung der Sortimente mit sich bringen, außerdem auf steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation sowie Optimierungsvorgaben der internen Logistik. Große Lebensmittel- und Drogeriemärkte benötigen zudem eine problemlose verkehrliche Erreichbarkeit, so dass gut angebundene Standorte mit guter Lage zu Hauptverkehrsachsen bevorzugt werden.

5.4 Konsequenzen für die Einzelhandelsentwicklung von Nidderau

Für die kommenden Jahre sind weitere **Verdrängungsprozesse** zu Lasten von schwachen Anbietern bzw. schwachen Nebenlagen zu erwarten. Die Hauptursachen hierfür sind gestiegene Ansprüche der Kunden, Marktsättigungserscheinungen (z. B. in den Branchen Spielwaren, Bücher, Hausrat, Haushaltsgroßgeräte¹), strukturelle Veränderungen (z. B. die gerade für Klein- und Mittelstädte typischen Konzentrationsprozesse) oder auch individuelle Gründe (z. B. Altersnachfolgeprobleme).

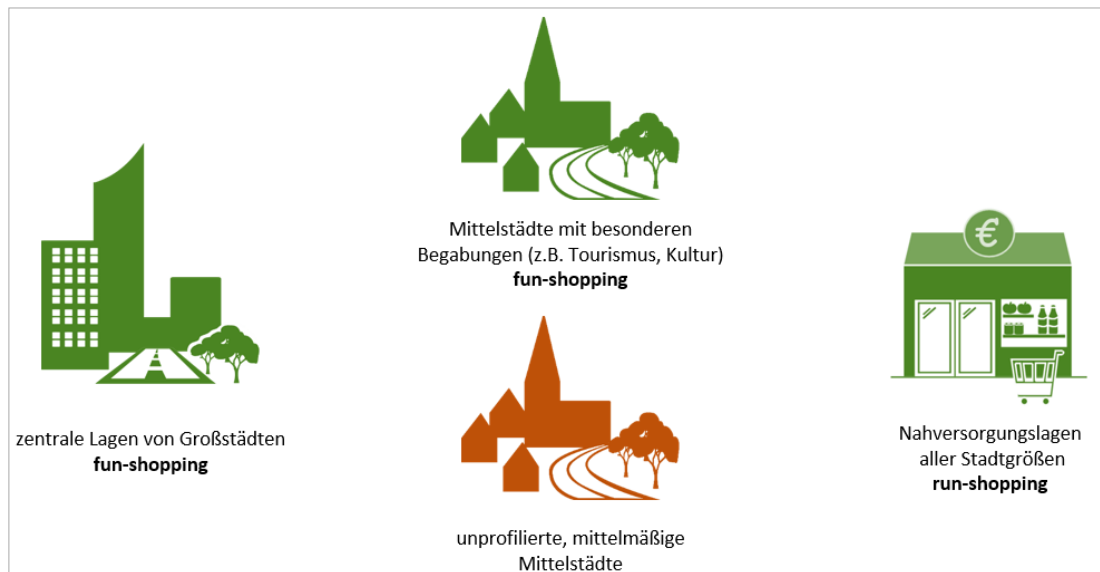
Aufgrund des großen Flächenbedarfs, nicht nur für die Gebäude selbst sondern auch für die dazugehörigen Stellplätze, sind moderne Lebensmittelmärkte **zunehmend schwer in das innerörtliche Standortgefüge und in das Ortsbild zu integrieren**, auch weil sie erhebliche Verkehrsströme zu sich lenken. Hinzu kommt, dass die bisher typischen eingeschossigen Lebensmittelmärkte mit vorgelagerten Parkplätzen von den Bürgern in der traditionellen Stadtmitte oder in Wohngebieten aus Optik-, Verkehrs- und Lärmgründen oft gar nicht erwünscht sind. Eine Lösung im Sinne einer nachhaltigen, „raumsparenden“ Siedlungspolitik könnte es sein, in verdichteten Stadtbereichen verstärkt Märkte in mehrgeschossiger Bauweise zu errichten, die im Erdgeschoss die Handelsnutzung und in weiteren Geschossen Parkierung und ggf. andere Nutzungen enthalten. Diese Lösung ist jedoch besonders in kleinteilig strukturierten, historischen Ortsmitten aufgrund der damit verbundenen erheblichen Kosten und Strukturbrüchen nur in seltenen Fällen realistisch. Damit entfällt in vielen traditionellen zentralen Lagen die Möglichkeit, einen – auch aus rechtlicher Perspektive¹⁷ – erforderlichen Magnetbetrieb des Einzelhandels anzusiedeln.

Absehbar ist auch, dass sich die **Polarisierung zwischen dem sog. „Run-Shopping“** (versorgungsorientierter Routineeinkauf) **und dem „Fun-Shopping“** (freizeitorientierter Spaßeinkauf) fortsetzen wird, was besonders für Anbieter bzw. Angebotsstandorte der sog. „unprofilierte Mitte“ zu Problemen führen wird. Die Erkenntnisse aus zahlreichen Image- und Besucherbefragungen der GMA in Innenstädten machen aber deutlich, dass der digitale Wandel durchaus auch Chancen für Innenstädte beinhalten kann. Gewinner sind v. a. **attraktive und multifunktionale Innenstädte**, wo der Einzelhandel auf wenige, eng umrissene Bereiche konzentriert ist und eine hohe funktionale Dichte durch Einbindung weiterer Nutzungen besteht (Gastronomie, Dienstleistungen, Events usw.). Auch wohnortnahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen können profitieren, wenn sie mit Zeitersparnis und kurzen Wegen punkten können.

¹⁷

Die aktuelle Rechtsprechung erfordert für die Einstufung als „zentraler Versorgungsbereich“ im Sinne des BauGB die Präsenz eines Magnetbetriebes, der dazu beiträgt, dass die Versorgungswirkung dieser Lage über den unmittelbaren Nahbereich hinaus reicht.

Abbildung 6: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels



GMA-Grundlagenforschung 2020

Der **Onlinehandel** hat seinen festen Platz in der „Standortwahl“ der Konsumenten gefunden. Von einer weiter wachsenden Bedeutung ist insbesondere im Nonfood-Bereich auszugehen. Dadurch wird der Flächenbedarf im stationären Einzelhandel tendenziell sinken. Dies betrifft insbesondere die Innenstadtleitsortimente. Gleichzeitig steigt aber der Flächenbedarf für Lager und Logistik bzw. Onlinehändler¹⁸ in den Gewerbegebieten.

Die Herausforderungen, die sich hieraus für die Einzelhandels- und Stadtplanung ergeben, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- /// **Noch stärkere Konzentration des Einzelhandels** durch Fokussierung auf wenige, eng definierte Bereiche
- /// **Erhalt der funktionalen Dichte im zentralen Versorgungsbereich** durch Einbindung von Nicht-Einzelhandelsnutzungen (z. B. Gastronomie-, Gesundheits-, Kultur-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen, Wohnfunktion)
- /// Konsequente **Aufwertung des öffentlichen Raumes** für alle Nutzergruppen sowie Schaffung einer Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt
- /// Erhalt von wohngebietsnahen Lebensmittelmärkten als Garanten einer **zukunftsfähigen, verkehrsreduzierenden Grundversorgung vor Ort**.

Wenn die bisherigen zentralen Lagen sich nicht als gesamtstädtisch bedeutsamer Kommunikations-, Versorgungs- und Lebensraum entwickeln können und in der Lage bereits ein gravierender Bedeutungsverlust des Einzelhandels eingetreten ist, sollte stattdessen ein funktionaler Umbau eingeleitet werden und im Zuge dessen eine stärkere Betonung der Wohnfunktion.

18

Rechtlich ist Onlinehandel ebenso Handel wie stationärer Einzelhandel.

6. Einzelhandelsstandort Nidderau

6.1 Wesentliche Strukturdaten der Stadt Nidderau

Die Stadt Nidderau befindet sich in der südlichen Wetterau und ist durch ihre **Randlage** im Main-Kinzig-Kreis, angrenzend zum Wetteraukreis, geprägt. Die Stadt an der Nidder entstand in den 1970er Jahren als Zusammenschluss der bis dahin selbstständigen Stadt Windecken und den Gemeinden Heldenbergen, Erbstadt, Eichen und Ostheim.

Das Stadtgebiet wird von den Nachbarkommunen Hammersbach, Bruchköbel, Schöneck (alle Main-Kinzig-Kreis), Karben, Niddatal, Altenstadt und Limeshain (alle Wetteraukreis) umrahmt. Die Entfernung in die Stadtmitte von Hanau beträgt rund 13 km, in die Stadtmitte von Frankfurt am Main ca. 23 km¹⁹.

In der **Planungsregion Südhessen** liegt Nidderau am nordöstlichen Rand des Ballungsraums Frankfurt / Rhein-Main und gehört dort zum Verdichtungsraum. Im geltenden Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist Nidderau als Unterzentrum ausgewiesen, strebt aber seit längerem eine Aufstufung zum Mittelzentrum an. Die zentrale Versorgungsfunktion ist den Stadtteilen Heldenbergen und Windecken zugeschrieben.

Als **Wirtschaftsstandort** weist Nidderau aktuell rund 3.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand 2020) auf. Dabei stieg die Beschäftigtenzahl am Arbeitsort seit dem Jahr 2015 um rund 350 Arbeitnehmer (+12 %) ²⁰. Die Branchenstruktur ist breit aufgestellt und mittelständisch strukturiert (vorwiegend kleinere Betriebe des Handwerks, produzierenden Gewerbes, der Logistik und des Groß- und Einzelhandels). Aktuell sind rund 39 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig, ca. 32 % im Produzierenden Gewerbe und ca. 28 % im Bereich Handel / Verkehr / Gastgewerbe. Bei knapp 8.600 Beschäftigten am Wohnort Nidderau ergibt sich allerdings ein deutlicher Auspendler-Überhang.

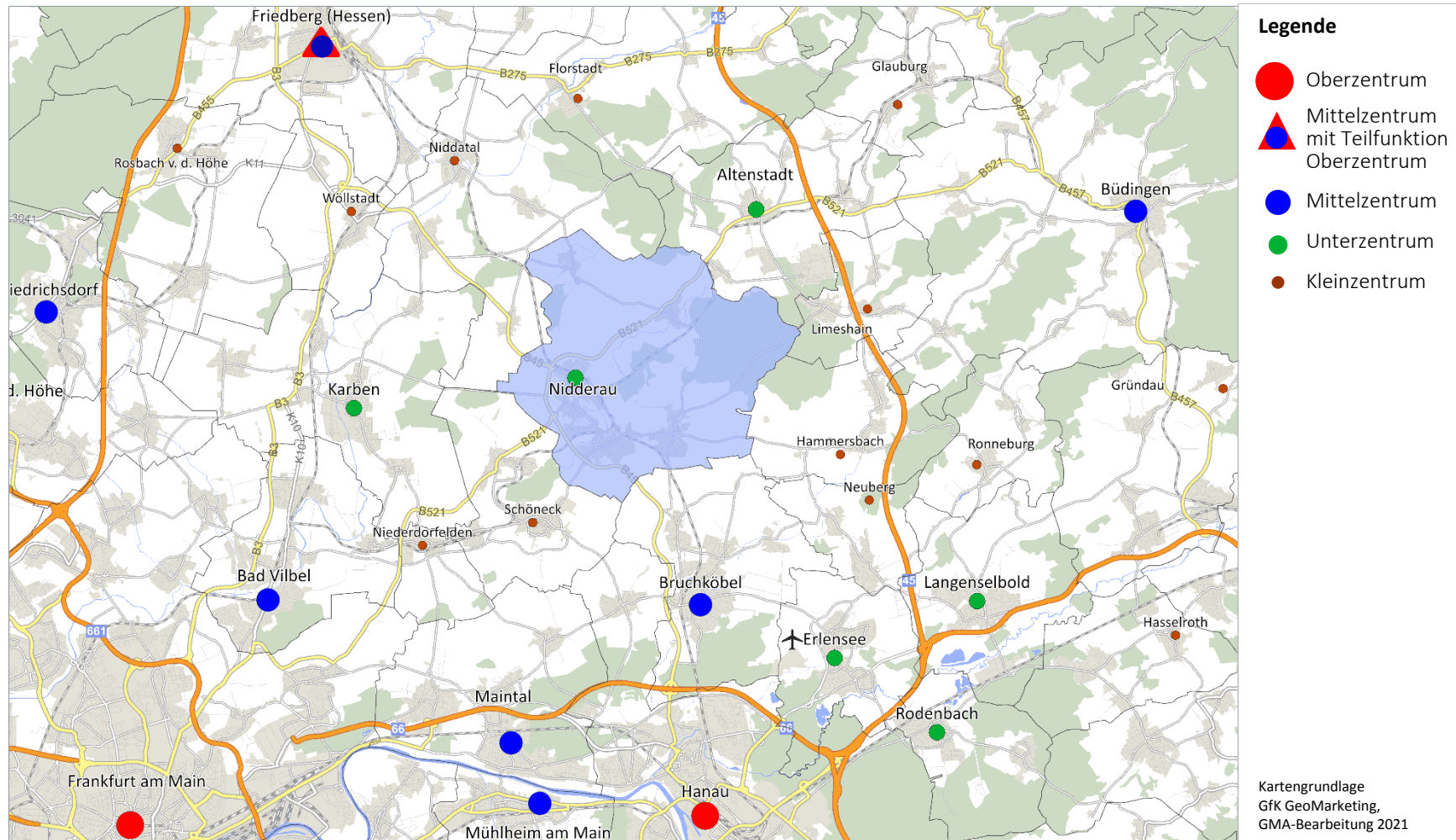
Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Nidderau wird vor allem von den Bundesstraßen B 45 (Friedberg – Bruchköbel – Hanau) und B521 (Frankfurt-Bergen-Enkheim – Altenstadt – Büdingen) sichergestellt; diese Bundesstraßen schließen die Stadt auch an die umliegenden Autobahnen A 45, A 66 und A 661 an. Aus den Stadtteilen führen zudem Landes- und Kreisstraßen in die benachbarten Kommunen. Im ÖPNV ist das Stadtgebiet von Nidderau durch zwei Bahnstrecken (Friedberg – Hanau und Nidderau – Glauburg-Stockheim) bzw. die daran anschließenden Haltepunkte (Bahnhof Nidderau, Nidderau-Windecken, Nidderau-Eichen, Ostheim) sowie durch zwei Buslinien im Regionalbusverkehr (Linien 562 von Hanau nach Nidderau und MKK-45 im Stadtgebiet von Heldenbergen) erschlossen.

Die **Siedlungsstruktur** der ca. 46,7 km² großen Stadt umfasst fünf Stadtteile, von denen die beiden größten, Heldenbergen und Windecken, im Bereich der sogenannten „Neuen Mitte“ bereits zusammengewachsen sind. Die Stadtteile Erbstadt und Eichen liegen abgesetzt nördlich davon, Ostheim im östlichen Teil des Stadtgebietes. Das Siedlungsgebiet ist größtenteils durch Wohnnutzungen geprägt. Gewerbegebiete befinden sich im Norden von Heldenbergen („Am Lindenbäumchen“), an den nordöstlichen und südwestlichen Rändern von Windecken (Ostheimer Straße, Bücher Weg, Bornwiesenweg) sowie im Norden von Ostheim (in der Wolfskaute / Eicher Tor).

¹⁹ Kürzeste Entfernung per Straße, jeweils zwischen den Rathäusern, ermittelt mit www.googlemaps.de.

²⁰ Quelle: Agentur für Arbeit, Stand jeweils 30.06.

Karte 1: Lage von Nidderau und zentralörtliche Struktur in der Region



Hervorzuheben ist die „Neue Mitte“ im Bereich um die Konrad-Adenauer-Allee im Osten von Heldenbergen, wo rund um das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Nidder-Forum“ zahlreiche Einzelhandelsbetriebe (unter anderem Lebensmittel- und Fachmärkte), Dienstleister, Banken, Freizeit- und öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Freibad, Bertha-von-Suttner-Schule (integrierte Gesamtschule), Kinopalast, Fitnesscenter, Kindergarten, Familienzentrum usw.) ansässig sind. Hier liegt auch der Einzelhandelsschwerpunkt im gesamtstädtischen Gefüge.

Innerörtliche Hauptverkehrsstraßen sind

- die westliche Ortsumgehung der B 45 / B 521, die die Kernorte von Heldenbergen und Windecken vom Durchgangsverkehr entlastet und den Stadtteilen Eichen im Norden anbindet
- die L 3009 zwischen Windecken und Ostheim (Kilianstädter Straße – Rathenauring – Freiligrathring – Ostheimer Straße)
- die K 851 zwischen Erbstadt (Hauptstraße) und Eichen (Obergasse - Große Gasse) sowie von Eichen nach Ostheim (Niddertalstraße)
- die Verbindungsachse zwischen Heldenbergen und Windecken (Friedberger Straße – Konrad-Adenauer-Allee – Eugen-Kaiser-Straße).

Der regionale Flächennutzungsplan Südhessen 2010 weist für die Stadt insgesamt rund 43 ha geplante Wohnbauflächen und ca. 17 ha geplante gemischte Bauflächen aus, der größte Teil davon in Heldenbergen. **Ziel der geplanten städtebaulichen Entwicklung** ist das Zusammenwachsen der Stadtteile Heldenbergen und Windecken im Bereich der „Neuen Mitte“. Diesem Ziel dient auch die Entwicklung von größeren Wohnbauflächen westlich der Konrad-Adenauer-Allee und in Richtung der Umgehungsstraße. Außerdem ist im Stadtteil Eichen eine größere Mischbaufläche nördlich der B 521 vorgesehen. In den Stadtteilen Ostheim und Erbstadt sind im regionalen Flächennutzungsplan kleine Arrondierungsflächen für Wohnbebauungen an den Ortsrändern erfasst. Für die Gewerbeentwicklung stehen noch größere Flächenreserven im Norden von Heldenbergen sowie kleinere Flächen im Süden von Ostheim und Windecken zur Verfügung.²¹

Das aktuelle **Bevölkerungsaufkommen** in Nidderau beläuft sich nach Angaben der Stadt auf ca. 20.830 Personen mit Hauptwohnsitz (Ende 2019). Dies entspricht einem Zuwachs um ca. 390 Personen gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt. Differenziert nach Stadtteilen leben in Windecken ca. 6.620 Einwohner, in Heldenbergen ca. 6.120, in Ostheim ca. 4.770, in Eichen ca. 1.940 und in Erbstadt ca. 1.390 Einwohner.²²

Als wachstumsstarke Wohngemeinde konnte Nidderau seit 1987 einen hohen Bevölkerungsanstieg und eine überdurchschnittliche Zunahme der Beschäftigten verzeichnen. Im 10-Jahres-Vergleich ergibt sich für Nidderau eine Einwohnerzunahme von rund 800 Personen (+4,0 %). Das absolute Bevölkerungswachstum von Nidderau war dabei höher als in allen anderen Nachbarkommunen (vgl. Tabelle 1).

²¹ Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010 – Gemeindeteil.

²² Quelle: Stadt Nidderau, Stand 31.12.2019, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz. Die Zahlen der Stadt weichen von denen des Statistischen Landesamtes geringfügig ab.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nidderau 2009 – 2019 im regionalen Vergleich

Kommune bzw. Kreis	Einwohner zum Jahresende		Entwicklung 2009 – 2019	
	2009	2019	absolut	relativ
Nidderau	19.800	20.601	801	4,0 %
Bruchköbel	20.627	20.471	-156	-0,8 %
Hammersbach	4.811	4.824	13	0,3 %
Schöneck	11.996	11.918	-78	-0,7 %
Altenstadt	11.912	12.226	314	2,6 %
Karben	21.756	22.436	680	3,1 %
Limeshain	5.360	5.747	387	7,2 %
Niddatal	9.268	9.828	560	6,0 %
Main-Kinzig-Kreis	407.022	420.552	13.530	3,3 %

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand jeweils 31.12., nur Einwohner mit Hauptwohnsitz; GMA-Berechnung

Für die Zukunft geht die Hessen Agentur in ihrer Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Nidderau von leicht rückläufigen Einwohnerzahlen aus. So wird für Ende des Jahres 2025 eine Bevölkerungszahl von rund 20.200, für Ende 2035 eine Bevölkerungszahl von rund 20.000 erwartet.²³ Allerdings plant die Stadt mehrere neue Wohngebiete, die in der Prognose noch nicht enthalten sind; die Prognose der Hessen Agentur ist daher zu korrigieren.

Die **Kaufkraftkennziffer** von 107,1 weist Nidderau als kaufkraftstarke Kommune aus, wo das Kaufkraftniveau der Bevölkerung deutlich über dem Durchschnitt Deutschlands und des Main-Kinzig-Kreises (101,5) liegt²⁴. Als aktuelle Umsatzleistung im Einzelhandel werden von MBR ca. 70,9 Mio. € ausgewiesen. Damit kann nur ein Teil der örtlichen Kaufkraft gebunden werden (Kaufkraftbindungsquote 48 %). Die Zentralität des Einzelhandels wird mit einer Kennziffer von 54,9 angegeben, auch hieraus werden erhebliche Kaufkraftabflüsse aus Nidderau deutlich.²⁵

6.2 Standortgefüge des Einzelhandels in Nidderau

Der Großteil des Nidderauer Einzelhandels befindet sich im Stadtteil Heldenbergen und hier in der „**Neuen Mitte**“ rund um das **Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Nidder-Forum**. Hier sind mehrere Nonfood-Fachmärkte, ein Großer Supermarkt (Rewe-Center) sowie ergänzende Kleinbetriebe ansässig. Dieser Angebotsschwerpunkt wird als zentraler Einkaufsbereich für die Stadt auch im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan anerkannt²⁶.

Weitere Versorgungslagen befinden sich in den **traditionellen Ortsmitten von Heldenbergen** (entlang der Friedberger Straße), **Windecken** (rund um den Marktplatz) und **Ostheim** (im Bereich der Hanauer Straße). Hier sind keine größeren Einzelhandelsanbieter vorhanden, die als

²³ Quelle: Hessen Agentur GmbH: Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung (Stand Oktober 2020); Basisjahr der Prognosen jeweils 2019.

²⁴ Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg, Stand 2020. Die Kaufkraftkoeffizienten sind normiert auf den Bundesdurchschnitt (100,0).

²⁵ Quelle: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2020 basierend auf © Statistisches Bundesamt.

²⁶ Keine zeichnerische Darstellung im Flächennutzungsplan, da dieser Standort zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Regionalplanes 2010 noch nicht entwickelt war.

Magnetbetriebe fungieren. Nach mehreren Betriebsschließungen und -verlagerungen sind hier jeweils nur noch wenige Einzelhandelsbetriebe verblieben.

Am nordwestlichen Ortsrand von Heldenbergen liegen neben der Kultur- und Sporthalle Heldenbergen an der **Friedberger Straße** mehrere Einzelhandelsbetriebe in Verbundlage (Lebensmittelmarkt Lidl, Fachmärkte für Textilien und Getränke), welche im Regionalplan Südhessen / regionalen Flächennutzungsplan als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ erfasst sind.

Weitere zum Teil großflächige Lebensmittelanbieter sind an **Solitärstandorten in Heldenbergen** etabliert (Aldi im Gewerbegebiet Siemensstraße, Norma an der Ostheimer Straße, Penny an der Büdesheimer Straße). Bis vor kurzem wurde ein weiterer Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet Siemensstraße betrieben (Edeka Helfrich), welcher jedoch aufgrund fehlender Modernisierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geschlossen wurde. In **Ostheim** befindet sich in weiterer, allerdings kleinflächiger Lebensmittelmarkt (Nahkauf) in einem Wohngebiet.

Im Südwesten von Windecken ist im **Gewerbegebiet Bücherweg** mit einem Hagebau-Heimwerker- und Baustoffmarkt der flächenseitig größte Anbieter im Stadtgebiet ansässig.


6.3 Grundlagen der bisherigen Einzelhandelssteuerung (Einzelhandelsentwicklungskonzept Nidderau 2011)

Die bisherige Einzelhandelssteuerung in der Stadt Nidderau beruht auf einem Einzelhandelskonzept der GMA (2011). Dieses benennt als wesentliche **Zielsetzungen** die Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Nidderau, die Schaffung und Etablierung eines Stadtzentrums („Neue Mitte“) sowie die Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Größte stadtplanerische und städtebauliche Herausforderung war die Schaffung der „Neuen Mitte“, mit der erstmals eine Stadtmitte mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion etabliert wurde. Zugleich wurde damit das gewünschte Zusammenwachsen der beiden einwohnerstärksten Stadtteile, Windecken und Heldenbergen, wirksam unterstützt.

Die sog. „**Nidderauer Sortimentsliste**“ definiert zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Die Zuordnung einzelner Sortimente nach ihrer Zentrenrelevanz erfolgte hauptsächlich aufgrund der 2010/2011 erhobenen Bestandsverteilung, bestehender Standortrahmenbedingungen und betrieblicher Anforderungen, aber auch aufgrund städtebaulicher Zielsetzungen (Schaffung des Stadtzentrums, Sicherung der Nahversorgung).

Um eine bessere Feinsteuerung zu erreichen, wurden die zentrenrelevanten Sortimente unterschieden in „zentrenrelevante Sortimente“ i. e. S. (nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig) und in „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ (ggf. auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in integrierten Lagen möglich). Als nahversorgungsrelevant gelten die Sortimente Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren / Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Schnittblumen, Schreibwaren / Schulbedarf und Zeitungen / Zeitschriften.

Als **zentrale Versorgungsbereiche** wurden ausgewiesen:

-  Hauptzentrum „Neue Mitte“ beiderseits der Konrad-Adenauer-Allee, zwischen Beethovenallee, Am Steinweg, Am Pfarrgarten und der heutigen Straße Gehrener Ring (gesamtstädtische Versorgungsfunktion)

- // Nahversorgungszentrum Windecken rund um den Marktplatz, an der Eugen-Kaiser-Straße, Friedrich-Ebert-Straße und Heldenberger Straße (Versorgungsfunktionen vor allem für den Stadtteil Windecken)
- // Nahversorgungszentrum Ostheim an der Hanauer Straße (Versorgungsfunktionen vor allem für den Stadtteil Ostheim).

Als dezentrale Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel wurden benannt:

- // Gewerbegebiet Friedberger Straße (Stadtteil Heldenbergen)
- // Gewerbegebiet Bücher Weg (Stadtteil Windecken).

Im Gewerbegebiet Am Lindenbäumchen (Stadtteil Heldenbergen) sollte Einzelhandel zukünftig ausgeschlossen werden, für bestehende Betriebe (damals Aldi und Edeka) wurde Bestandschutz ausgesprochen. Bestandsschutz besteht auch für die übrigen großflächigen Lebensmittel-Standorte (Gewerbegebiet Ostheimer Straße, damals tegut und Rewe, heute Norma).

II. Angebotsanalyse des Nidderauer Einzelhandels

1. Einzelhandelsbestand und -struktur in der Gesamtstadt

Im Juli 2020 wurde der stationäre Einzelhandel in Nidderau vollständig erhoben. Dabei wurde in der Stadt folgender **Einzelhandelsbestand** festgestellt (vgl. Tabelle 2):

- 83 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks²⁷
- eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 21.400 m²
- eine Umsatzleistung von ca. 71,6 Mio. € (brutto)²⁸.

Die räumliche Verteilung ist der Karte 2 zu entnehmen. Deutlich wird daraus, dass sich der örtliche Einzelhandel bis auf wenige Ausnahmen auf Heldenbergen konzentriert und hier besonders auf das Hauptzentrum „Neue Mitte“.

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in der Stadt Nidderau 2020 nach Warengruppen

Warengruppen	Anzahl Betriebe*	Verkaufsfläche* in m ²	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	32	8.350	37,8
Gesundheit, Körperpflege	6	905	7,9
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	8	575	2,3
Kurzfristiger Bedarf	46	9.830	48,0
Bücher, Schreib- und Spielwaren	3	265	1,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	7	2.185	5,9
Mittelfristiger Bedarf	10	2.450	7,5
Elektrowaren	5	150	1,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	8	390	3,7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	6	7.385	8,4
Optik, Uhren, Schmuck	5	340	2,4
Sonstige Sortimente***	3	855	0,4
Langfristiger Bedarf	27	9.120	16,1
<i>Nonfood</i>	<i>51</i>	<i>13.050</i>	<i>33,8</i>
Einzelhandel insgesamt	83	21.400	71,6

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** Bereinigte Umsätze, d. h. Umsätze von Mehrbranchenunternehmen (z. B. Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt, Sonderpostenmarkt) wurden den einzelnen Branchen zugeordnet

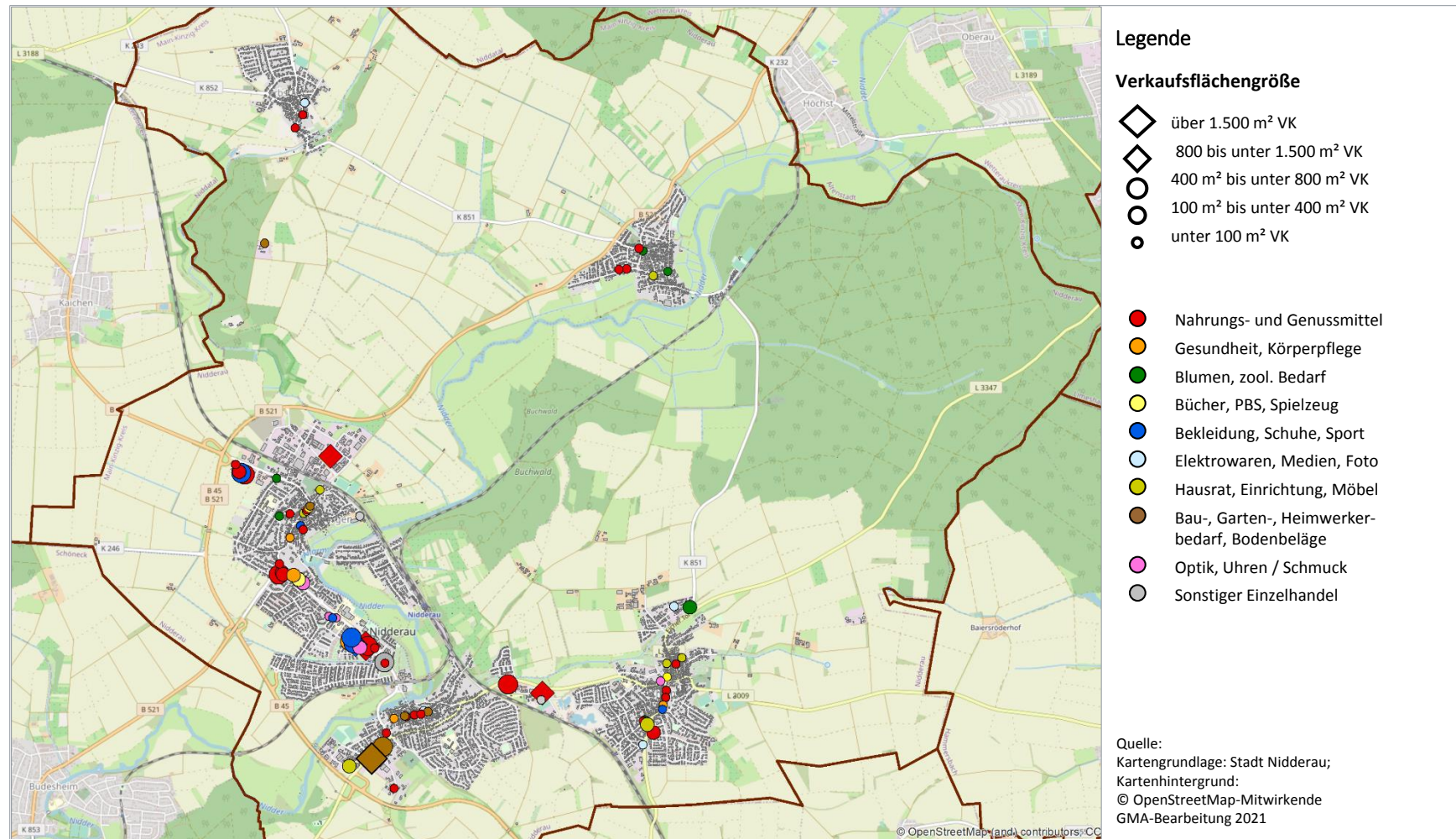
*** z. B. Sportgeräte, Fahrräder, Autozubehör, Gebrauchtwaren

GMA-Erhebung Juli 2020 / GMA-Berechnung (ggf. Rundungsdifferenzen)

²⁷ Ohne Großhandelsbetriebe, Betriebe des Kfz-Handels oder reine Onlinehandelsbetriebe. Daten bereits ohne Edeka Helfrich.

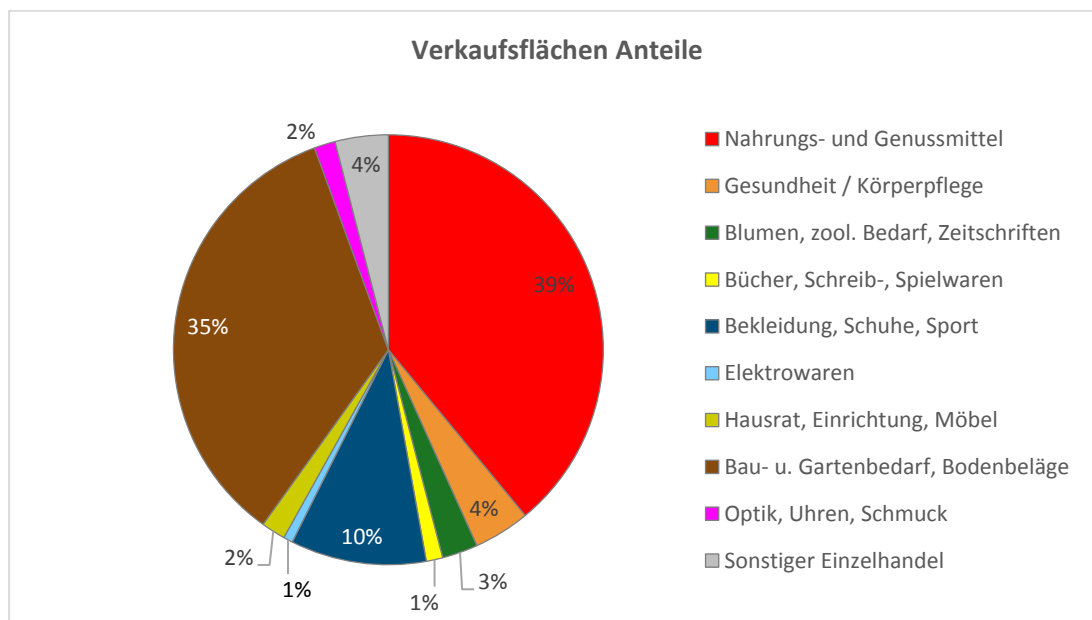
²⁸ Ergebnis von qualifizierten gutachterlichen Schätzungen.

Karte 2: Einzelhandelsbestand Nidderau 2020: Verteilung im Stadtgebiet



In der Gesamtbetrachtung liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf, deren Flächen ca. 46 % der Gesamtverkaufsfläche belegen. Den größten Teil davon nehmen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln ein. Auf den mittelfristigen Bedarf (insbesondere Bekleidung und Schuhe) entfallen ca. 11 % der Gesamtverkaufsfläche, auf den langfristigen Bedarf (u. a. Bau- und Gartenbedarf) ca. 43 % der Gesamtverkaufsfläche.

Abbildung 7: Einzelhandelsstruktur in der Stadt Nidderau 2020 (Verkaufsflächen-Anteile*)

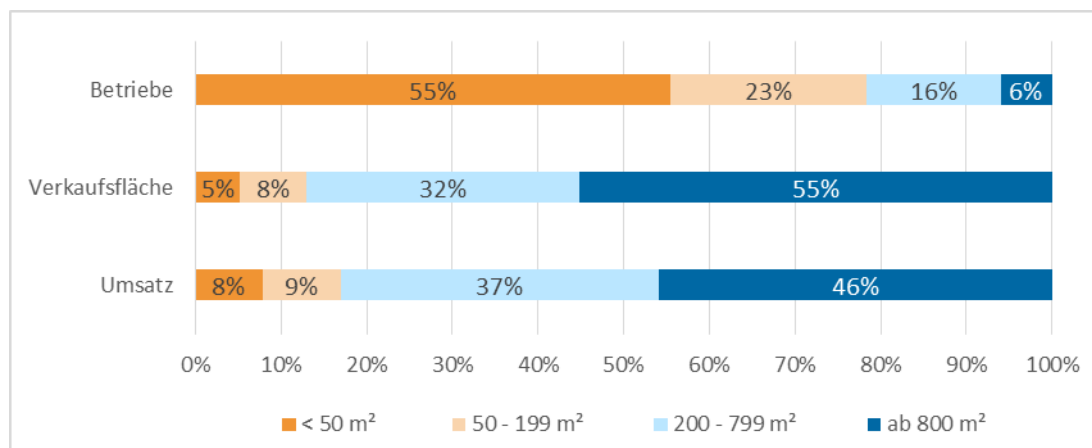


* Zuordnung der Betriebe nach Umsatzschwerpunkt

GMA-Erhebung Juli 2020 / GMA-Berechnung (ggf. Rundungsdifferenzen)

Die Analyse der **Größenstruktur** macht deutlich, dass der Einzelhandelsbestand in Nidderau rein zahlenmäßig von Kleinbetrieben dominiert wird. 78 % der Geschäfte weisen jeweils weniger als 200 m² Verkaufsfläche auf, 55 % sogar weniger als 50 m² Verkaufsfläche. Betrachtet man jedoch die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile, wird Nidderau vornehmlich durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt. Großflächig sind zwar nur 6 % aller Betriebe, aber diese generieren mit ca. 46 % den größten Teil des Umsatzes und stellen ca. 55 % der Verkaufsflächen.

Abbildung 8: Größenstruktur des Nidderauer Einzelhandels 2020



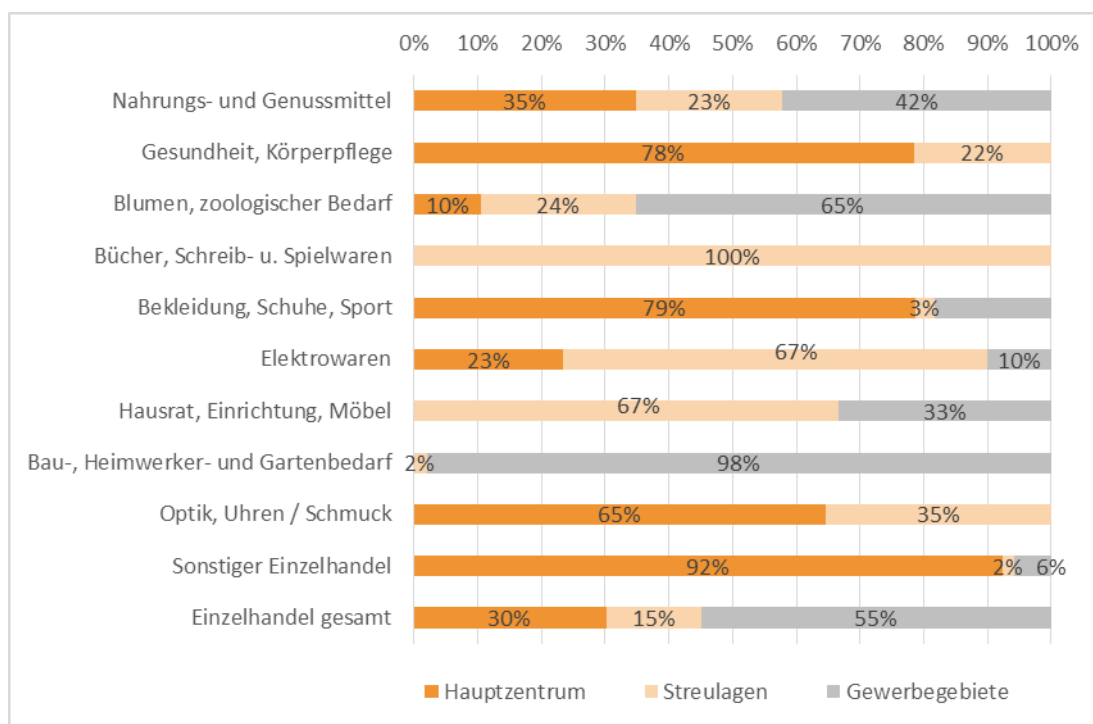
GMA-Erhebung Juli 2020 / GMA-Berechnung (ggf. Rundungsdifferenzen)

Die rechnerische **Durchschnittsgröße** der Geschäfte im Stadtgebiet liegt heute bei ca. 258 m² Verkaufsfläche. Vor 10 Jahren lag dieser Wert noch bei ca. 196 m² Verkaufsfläche. Der Anstieg des Durchschnittswerts erklärt sich zum einen durch Neuansiedlungen großer Formate (z. B. Rewe-Center, AWG, dm) und Erweiterungen (z. B. Norma, hagebau), zum anderen aber auch dadurch, dass in den vergangenen Jahren – wie im gesamten Bundesgebiet – vermehrt kleine Anbieter aus dem Markt ausgeschieden sind.

In Betrachtung der **Standortlagen** ergibt sich folgendes Bild:

- In der **Neuen Mitte** rund um das Nidder-Forum befinden sich ca. 30 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen und ca. 42 % der Betriebe. Besonders die Innenstadttypischen Branchen Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe und Optik / Hörgeräteakustik konzentrieren sich im hohen Maß auf das Hauptzentrum. Daran zeigt sich die Wirksamkeit des Einzelhandelskonzeptes 2011, das solche zentrenrelevanten Sortimente gezielt in zentrale Versorgungsbereiche lenken will.
- Sonstigen Streulagen (einschließlich den Nahversorgungslagen in Ostheim und Windecken) sind ca. 15 % der Verkaufsflächen, allerdings ca. 64 % der Betriebe zuzuordnen.
- Auf dezentrale Standortlagen entfallen ca. 83 % der Nidderauer Verkaufsflächen, aber nur knapp 16 % der Betriebe. Gewerbegebietslagen sind prägend für die Branchen Bau- und Heimwerkerbedarf, zoologischer Bedarf sowie Auto- und Campingzubehör, aber auch als Standorte von Lebensmitteldiscountern.

Abbildung 9: Verkaufsflächenbestand 2020 – Hauptwarengruppen nach Standortlagen

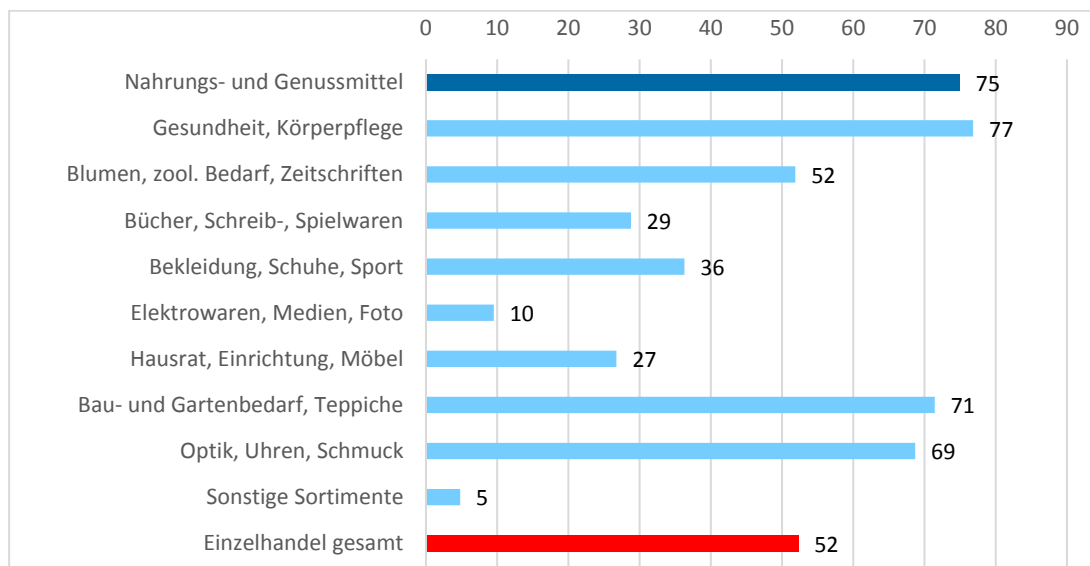


GMA-Erhebung Juli 2020 / GMA-Berechnung (ggf. Rundungsdifferenzen; Zuordnung der Betriebe nach Umsatzschwerpunkt)

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung und für das Entwicklungspotenzial einer Branche dient die **Zentralitätskennziffer**. Diese wird durch Gegenüberstellung von erzielttem Umsatz am Ort und der jeweiligen Kaufkraft der Bewohner errechnet. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 % eine hohe Kaufkraftbindung bzw. hohe Umsatzzuflüsse aus dem Umland an. Wie die Abbildung 10 zeigt, liegen in Nidderau in allen Warengruppen Zentralitätswerte von unter 100 % vor. Es sind also überall Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die höchsten

Zentralitätswerte werden in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs erreicht (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege, Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften). Auch im Segment Bau- und Heimwerkerbedarf besteht wegen des ansässigen Baumarktes eine recht gute Zentralität, ebenso bei Optik / Hörgeräteakustik. Angebotslücken bestehen dagegen bei Elektrowaren, Möbeln und Sonstigen Sortimenten (z. B. Fahrräder, Autozubehör).

Abbildung 10: Einzelhandelszentralitäten in Nidderau 2020 nach Warengruppen



GMA-Berechnung auf Basis der Erhebung im Juli 2020

2. Entwicklung des Nidderauer Einzelhandels im letzten Jahrzehnt

Die zeitliche Entwicklung des Einzelhandelsbestands in Nidderau wird im Vergleich der 2020 erhobenen Bestandsdaten mit den Daten aus dem Jahr der letzten Vollerhebung 2010²⁹ deutlich. Hierzu sind folgende Kernpunkte festzuhalten:

- Im Zeitraum von 2010 bis 2020 ging die Zahl der Betriebe um 21 % zurück (von 105 im Jahr 2010 auf 83 im Jahr 2020). Dies ist vornehmlich auf betriebliche Ursachen zurückzuführen (z. B. Schlecker-Pleite, Nachfolgeprobleme bei kleineren Anbietern, mangelnde Nachfrage an wenig frequentierten Standorten wie etwa den Stadtteilen), teilweise auch auf geänderte Verbrauchergewohnheiten (z. B. verstärkter Kauf von Mode und Schuhen im Internet).
- Trotz des deutlichen Rückgangs der Betriebsstätten ist die Gesamtverkaufsfläche in Nidderau im letzten Jahrzehnt leicht gestiegen. So erhöhte sich die Verkaufsfläche von ca. 20.590 m² im Jahr 2010 auf heute ca. 21.400 m² (+ 3,9 %). Hinter diesem vergleichsweise moderaten Zuwachs um ca. 810 m² Verkaufsfläche verbergen sich jedoch sehr unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Branchen und an unterschiedlichen Standorten. Große Zunahmen wurden durch den Ausbau der Neuen Mitte erreicht, im Zuge dessen die Hauptwarengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport (+277 %), Optik, Uhren, Schmuck (+ 55 %) und Sonstiger Einzelhandel³⁰ (+280 %) erheblich ausgebaut werden konnten. Es lässt sich somit konstatieren, dass die gewünschte Stärkung der zentralen Lage „Neue Mitte“ eingetreten ist. Durch Erweiterungen einzelner Betriebe verzeichneten auch die

²⁹ Vorbereitende Arbeiten zum GMA-Strukturgutachten für den Einzelhandel 2011.

³⁰ Hier insbesondere Mehrbranchenanbieter wie der Sonderpostenmarkt Action.

Hauptwarengruppen Blumen, zoologischer Bedarf (+109 %) und Bau- und Gartenbedarf, Bodenbeläge (+26 %) spürbare Flächenzunahmen. Dem gegenüber standen Betriebs-schließungen in den Branchen Lebensmittel, Drogeriewaren³¹, Zeitschriften, Bücher, Schreib- und Spielwaren sowie Möbel / Küchen³² mit daraus resultierenden Flächenverlusten.

- In dem 2010 vorhandenen Bestand an Nahrungs- und Genussmittelanbietern sind besonders unter den Vollsortimentern bereits große Veränderungen eingetreten: drei Supermärkte (Rewe, tegut, Edeka) wurden wegen unrentabler Größen geschlossen, einer verlagert (Nahkauf von der Straße Am Pfarrgarten zur Hanauer Straße), ein großer Supermarkt kam hinzu (Rewe-Center in der Neuen Mitte). Von den Discounter, die schon vorher überwiegend autokundenorientierte Standorte belegten, hat bislang nur Norma verlagert (von der Hanauer Straße zur Ostheimer Straße). Abträglich für die Nahversorgung sind auch die eingetretene Schließung des Lebensmittelgeschäftes Nah & gut Rupp in Erbstadt sowie Abschmelzungen bei Getränkeanbietern (-3 Betriebe), Bäckereien (-2 Betriebe) und Metzgereien (-3 Betriebe). Zunahmen gab es nur bei sonstigen Lebensmittelanbietern (+5 Betriebe); v. a. durch Hofläden. Per Saldo konnte zwar die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur weitgehend beibehalten werden, aber mit Qualitätsverlusten besonders in den Stadtteilen außerhalb von Heldenbergen.
- Die Umsatzleistung des Einzelhandels in Nidderau hat sich zwischen 2010 und 2020 deutlich erhöht (+ ca. 13,7 %)³³. Lag der Wert im Jahr 2010 für die Gesamtstadt noch bei ca. 63,0 Mio. €, erreicht er im Jahr 2020 einen Wert von 71,6 Mio. €. Ein überproportional starkes Umsatzwachstum zeigte der Lebensmitteleinzelhandel, der in diesem Zeitraum u. a. eine gestiegene Ausgabebereitschaft der Kunden für höherwertige Lebensmittel für sich nutzen konnte.

3. Angebotssituation in der Neuen Mitte

Die Neue Mitte liegt im Süden des Stadtgebietes an der Hauptverkehrsachse Konrad-Adenauer-Allee, die die beiden bevölkerungsstärksten Stadtteile Heldenbergen und Windecken verbindet. Der Standortbereich wird von im Norden von den Nidderwiesen, im Osten von der Kleingartenanlage östlich des Steinwegs, um Süden vom Landwehrgraben sowie dem Gehrener Ring und im Westen von der Händelstraße und Beethovenallee markiert. Im unmittelbaren östlichen, südlichen und westlichen Anschluss befinden sich verdichtete Wohngebiete.

Die Angebotssituation im Einzelhandel wird maßgeblich durch das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Nidder-Forum“ am Gehrener Ring geprägt, das als ebenerdiges Fachmarktzentrum halbkreisförmig um den dazugehörigen Parkplatzbereich angeordnet ist. Magnetbetriebe des Einzelhandels sind der Große Supermarkt Rewe-Center, der Drogeriefachmarkt dm, die beiden Textilfachmärkte AWG und Takko sowie der Schuhfachmarkt K+K. Weitere Geschäfte (Apotheke, Backshop, Floristik, Optik), Dienstleister und gastronomische Betriebe ergänzen das Einzelhandelsangebot. Das „Nidder-Forum“ und die darum entstandene Neue Mitte stellen seit seiner Eröffnung im Juni 2016 den Versorgungsschwerpunkt von Nidderau dar.

³¹ Im Drogeriewarenangebot gab es flächenseitig keine großen Veränderungen, da der Wegfall der drei Schlecker-Märkte durch die Ansiedlung des deutlich größeren dm-Drogeriemarktes sehr gut kompensiert wurde.

³² Verlagerung und erhebliche Verkleinerung von Krüger Küchen.

³³ Auch im gesamtdeutschen Einzelhandel erhöhte sich der Umsatz im Zeitraum 2011 – 2018 ganz erheblich (um rund 25 %). Darin sind jedoch auch die starken Umsatzsteigerungen im Onlinehandel enthalten.

Hiervon etwas abgesetzt, jedoch noch in Gehdistanz vom „Nidder-Forum“ befinden sich weitere zentrale Versorgungseinrichtungen:

- /// Am Pfarrgarten 6: Action-Sonderpostenmarkt, Bäckerei, Dienstleister, Imbiss
- /// Am Steinweg 1: Rathaus / Stadtverwaltung
- /// Am Steinweg 4 – 22: Dienstleister (v. a. medizinische Praxen)
- /// Beethovenallee 1 und 2: Optiker, Hörgeräteakustiker, Modegeschäft, Dienstleister, Eis-café
- /// Konrad-Adenauer-Allee 5 – 7: Ärztehaus, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen (Bertha-von-Suttner-Schule, Musikschule, Sporthalle, Fitnessstudio, Multiplexkino mit Gastronomie, Nidderbad mit Hallenbad, Sauna und Freibad).

Die einzelnen Baukomplexe liegen nicht unmittelbar zusammen sondern werden durch Grün- und Freiflächen um die einzelnen Objekte getrennt. Dies unterstreicht eine aufgelockerte Atmosphäre. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist westlich des „Nidder-Forums“ ein großzügiger Aufenthaltsbereich mit Außengastronomie, Sitzgelegenheiten, Begrünungselementen, Wasserspiel und anschließendem Spielplatz geschaffen worden. Die Konrad-Adenauer-Allee wurde bereits durch den Bau der Ortsumgehung der B 521 von ihrer ursprünglich Funktionen als Hauptverkehrsachsen für den Durchgangsverkehr erheblich entlastet, sodass sich der Straßenverkehr nicht störend auf die Einkaufsatmosphäre in der Neue Mitte auswirkt. Vor dem „Nidder-Forum“ wirkt auch die Parkplatzanlage als Puffer zur Hauptverkehrsstraße.

Foto 1: Konrad-Adenauer-Allee, links Nidder-Forum



Foto 2: Wohnhäuser westlich des „Nidder-Forums“



Foto 3: Magnet Rewe-Center



Foto 4: Parkplatz am „Nidder-Forum“



Foto 5: Geschäftshäuser an der Beethovenstraße



Foto 6: Ärztehaus an der Konrad-Adenauer-Allee



Fotos: GMA, November 2020

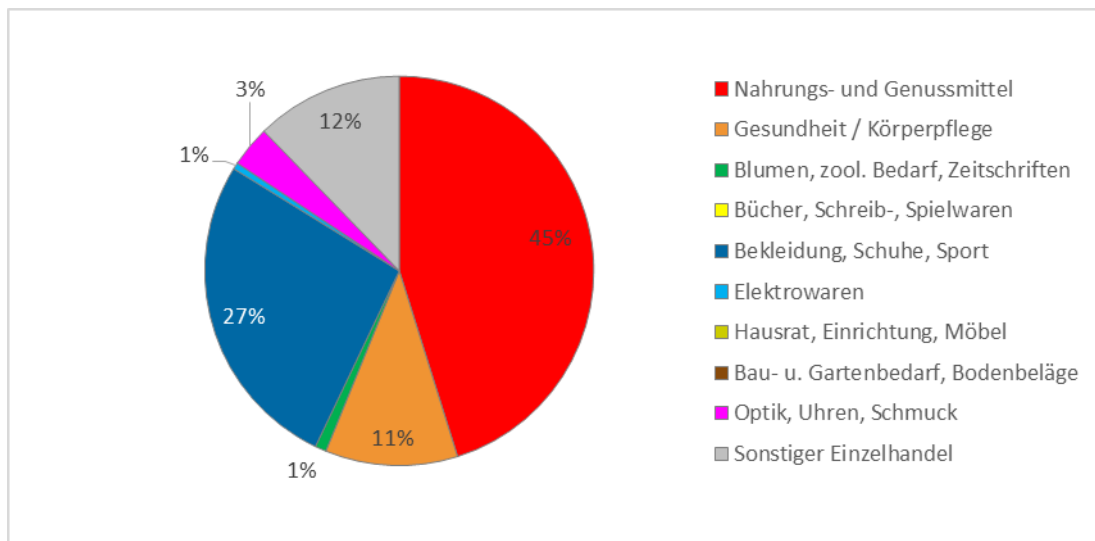
Die Neue Mitte weist insgesamt eine **gute verkehrliche Erreichbarkeit** auf. Autofahrer erreichen die Konrad-Adenauer-Allee, an die weitere Hauptverkehrsachsen anbinden (Windecker Straße, Büdesheimer Straße, Rathenauring / L 3009) von allen Seiten her problemlos. Über diese sind auch die B 45 und B 521 in kurzer Fahrt angeschlossen. Für ÖPNV-Nutzer sind rund um das „Nidder-Forum“ mehrere Bushaltestellen eingerichtet („Rathaus“, „Neue Mitte“, „Bertha-von-Suttner-Schule“), wo Buslinien des Stadt- und Überlandverkehrs halten. Außerdem liegt der Bahnhof „Nidderau Windeken“ noch in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m).

Radfahrer und Fußgänger erreichen die Neue Mitte aus den umliegenden Wohngebieten über straßenbegleitende Fußwege entlang der zuführenden Straßen bzw. über die Grünachse zwischen der Neuen Mitte und dem Wohngebiet Allee. Für den Fahrradverkehr sind außerdem Fahrradtrassen über die Felder in Richtung Eichen sowie in Richtung des Windecker Marktplatzes und nach Ostheim ausgewiesen.

Der **Einzelhandelsbestand** in der Neuen Mitte umfasst derzeit 17 Betriebe und eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.445 m² Verkaufsfläche. Aus der hieraus abzuleitenden Durchschnittsgröße von knapp 380 m² Verkaufsfläche wird die Leistungsfähigkeit der Einzelhandelsanbieter am Standort deutlich. Den größten Raum nehmen Anbieter der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung / Schuhe / Sport, Sonstiger Einzelhandel sowie Gesundheit / Körperpflege ein. Entsprechend geringere Anteile entfallen auf andere Branchen (vgl. Abbildung 11). Darunter sind mit Blumen / zoologischer Bedarf / Zeitschriften, Elektrowaren / Medien sowie Hausrat / Einrichtung auch typische innenstädtische Leitsortimente.

Bei den Erhebungen der GMA wurden in der Neue Mitte **keine Leerstände** registriert. Auch dies zeigt die Attraktivität der Lage und die Bedarfsgerechtigkeit der dortigen Immobilienangebote.

Abbildung 11: Einzelhandelsstruktur in der Neue Mitte 2020 (Verkaufsflächen-Anteile*)



* Unbereinigte Verkaufsflächen, d. h. Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt der Betriebe; Quelle: GMA-Erhebung Juli 2020 (ca.-Werte gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Um auch der Wirkung von ergänzenden Betrieben zum Einzelhandel (**Komplementärnutzungen** genannt) gerecht zu werden, nahm die GMA im Rahmen der Einzelhandelserhebung im Juli 2020 in den zentralen Lagen auch eine Erhebung der Dienstleistungsbetriebe (einschließlich Post und Kreditinstitute, Ärzte und Gesundheitsdienstleister), gastgewerblichen Betriebe, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und öffentlichen Einrichtungen in Erdgeschosslagen³⁴ vor. Solche Einrichtungen tragen nicht nur zur Versorgungsqualität von Bewohnern der Stadt bei sondern auch zur Kundenfrequenzierung und Belebung des Stadtbilds.

Bei den Erhebungen in der Neue Mitte³⁵ erfasste die GMA in den Erdgeschossen **insgesamt 50 Komplementäranbieter** (vgl. Tabelle 3). Weitere Nutzungen in Obergeschossen (z. B. Arztpraxen, Büros von unternehmensnahen Dienstleistern) kommen hinzu. Hier zeigt sich, dass die Neue Mitte ein breites und vielfältiges Spektrum an Angeboten aufweist. Gut vertreten sind in der Neuen Mitte nicht nur konsumnahe Dienstleister und Gastronomiebetriebe sondern auch medizinische Praxen, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Hierbei sind besonders die Gesamtschule, das Nidderbad und das Kino hervorzuheben, da sie eigene Anziehungspunkte für Besucher darstellen, und somit auch Zuführungseffekte für die übrigen Anbieter am Standort bewirken. Auch sie tragen maßgeblich dazu bei, dass die Neue Mitte als zentraler Versorgungsbereich mit gesamtstädtischer Bedeutung zu bewerten ist.

³⁴ Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde sich auf die Erfassung der Nutzungen in Erdgeschosslagen beschränkt, weil diese die höchste Außenwirkung ausüben und dort i. d. R. die höchsten Kundenfrequenzen bestehen.

³⁵ Abgrenzung gemäß Abbildung 8 auf S. 24

Tabelle 3: Komplementärnutzungen in der Neue Mitte Nidderau 2020

Art der Einrichtung	Anzahl
Dienstleistungen (z. B. Frisör, Kosmetik, Sonnenstudio, Schneiderei, Reisebüro, Fahrschule, Geldinstitut, Post, Immobilienagentur, Anwaltskanzlei, Steuerberater, Versicherungsagentur, Krankenkasse, Nachhilfe, Zeitungsbüro)	20
Gesundheitsdienstleister (z. B. Arztpraxis, Zahnarztpraxis, Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie)	7
Gastgewerbe (z. B. Restaurant, Café, Bistro, Kneipe, Imbiss, Eiscafé, Hotel)	9
Kultur- und Freizeiteinrichtungen (z. B. Veranstaltungsraum, Fitness-Studio, Sporthalle, Schwimmbad, Kino)	5
Öffentliche Einrichtungen (z. B. Rathaus, Jobcenter, Polizei, Feuerwehr, Behörden)	1
Bildungseinrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten, Kinderbetreuungseinrichtung, Musikschule, Nachhilfe)	8
Summe Komplementäreinrichtungen	50

GMA-Erhebung Juli 2020

4. Angebotssituation bei der Nahversorgung

Das Nahversorgungsangebot in Nidderau umfasst aktuell 46 Betriebe, darunter **32 Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln** (Lebensmittel- und Getränkemärkte, Bäckereien, Metzgereien, Fachgeschäfte, Kioske, Tankstellen), **6 Anbieter von Drogerie- und Gesundheitswaren** (Drogeriemarkt, Apotheken) sowie **8 Anbieter von Blumen, zoologischem Bedarf und Zeitschriften**. Davon entfällt die Hälfte der Anbieter auf Heldenbergen. In Ostheim und Windecken sind jeweils 8 Nahversorgungsbetriebe vorhanden, in Eichen 5 und in Erbstadt 2. Prägend sind die insgesamt 6 Lebensmittelmärkte (davon 2 Supermärkte, 4 Discounter) und der Drogeriemarkt.

Die Angebotsstruktur und -qualität wird v. a. durch **Lebensmittelmärkte** geprägt. Der vorhandene Bestand in Nidderau ist wie folgt zu bewerten:

- // Von den **Vollsortimentern** ist derzeit nur das Rewe-Center in der Neuen Mitte als modern und ausreichend groß dimensioniert zu bewerten (ca. 2.300 m² Verkaufsfläche, zzgl. Getränkemarkt). Mit seiner großen Sortimentstiefe und der guten Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr erschließt der Große Supermarkt ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet. Der deutlich kleinere Nahkauf-Supermarkt an der Hanauer Straße in Ostheim wurde zwar modernisiert; übernimmt aber mit seiner begrenzten Größe (rund 400 m² Verkaufsfläche) ausschließlich Nahversorgungsfunktionen für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete von Ostheim.
- // Mit den Discountern Aldi, Lidl, Norma und Penny besteht im Discountsegment ein umfangreiches Angebot. Alle Anbieter liegen außerhalb der Neuen Mitte an vornehmlich autokundenorientierten Standorten. Die genannten Filialisten weisen Verkaufsflächen zwischen ca. 770 und 1.050 m² auf, was nicht mehr ganz den üblichen Größen der jeweiligen Betreiber entspricht. Derzeit liegen daher Erweiterungsplanungen von Lidl, Aldi und Norma vor.

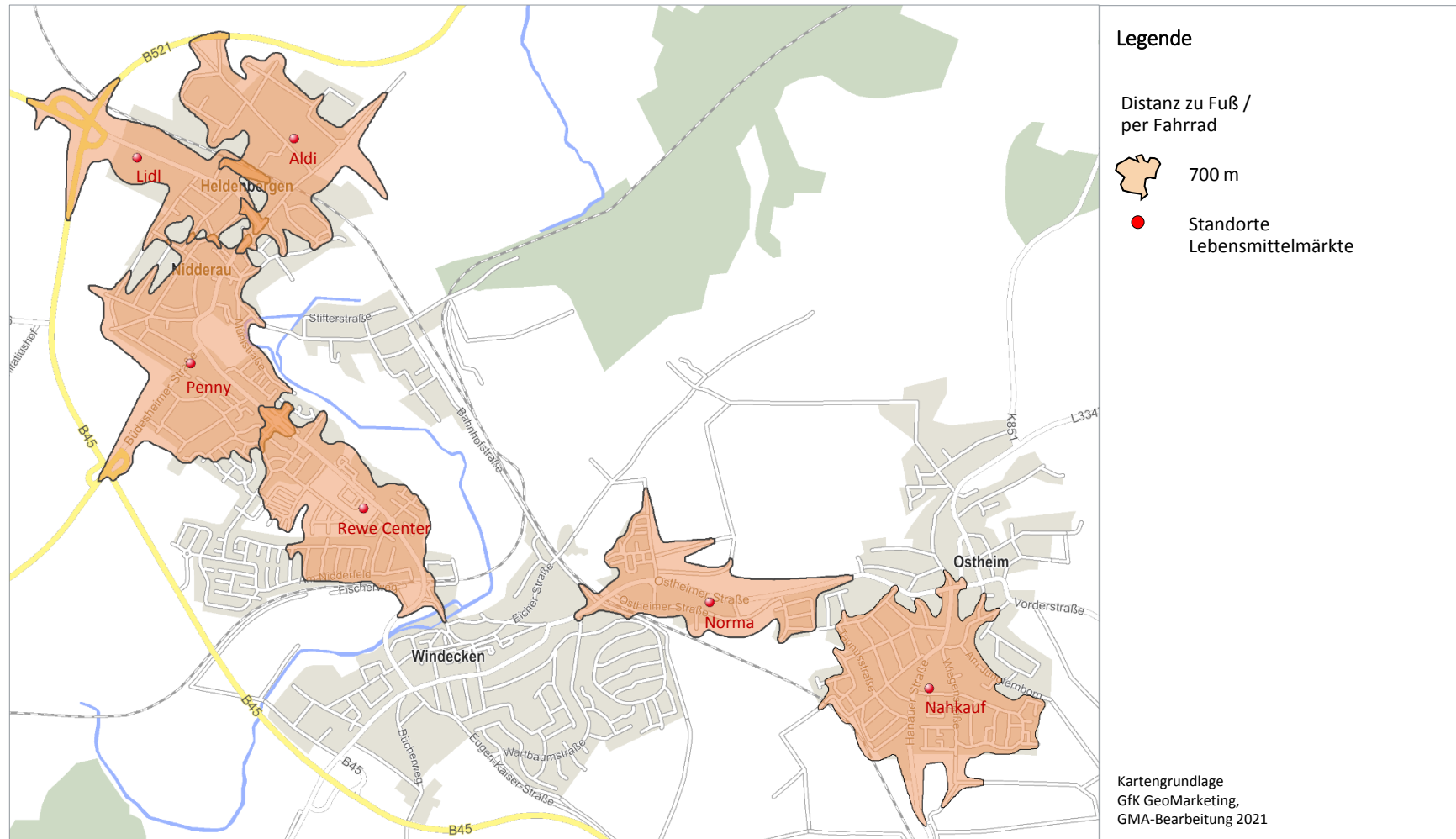
- Größere Angebotsformen des Lebensmittelhandels (SB-Warenhäuser ab 5.000 m²) oder spezialisierte Märkte (z. B. Biosupermärkte, ethnischer Lebensmittelhandel) sind in Nidderau derzeit nicht vorhanden. Für den Einkauf von Bioprodukten werden stattdessen Direktvermarkter von Obst und Gemüse (Hofläden, Verkaufsstände) genutzt.

Im Verhältnis zur Einwohnerzahl ermittelt sich bei Lebensmittelmärkten³⁶ ein Verkaufsflächenbestand von 301 m² pro 1.000 Einwohner. Allerdings bestehen in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedliche Ausstattungen: während Heldenbergen eine Ausstattungskennziffer von 791 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner erreicht, beträgt die Verkaufsflächenausstattung in Windecken 159 m² und in Ostheim 82 m². In Eichen und Erbstadt gibt es keine entsprechenden Lebensmittelmärkte.

Mit Blick auf die Karte 3 wird eine **nicht ganz optimale räumliche Abdeckung des Stadtgebietes** durch die Lebensmittelmärkte deutlich. Die Märkte konzentrieren sich auf Heldenbergen, wo 4 der momentan 6 Lebensmittelmärkte (Rewe-Center, Aldi, Lidl, Penny) ansässig sind. Bedingt durch den Nahkauf-Markt, der integriert in ein Wohngebiet liegt, weist auch Ostheim eine gute wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln auf. Der Norma-Markt an der Ostheimer Straße liegt dagegen mit seiner städtebaulichen Randlage für die meisten Bewohner von Windecken außerhalb fußläufiger Erreichbarkeit. Teile des Stadtgebiets sind somit ohne fußläufig erreichbaren Nahversorger (v. a. Erbstadt, Eichen, Windecken). Ursache dafür ist, dass dort entweder kein ausreichendes Einwohnerpotenzial (Erbstadt und Eichen) oder keine geeigneten Flächen vorhanden sind.

³⁶ Vollsortimenter oder Discounter ab 400 m² Verkaufsfläche.

Karte 3: Wohngebietsnahe Versorgung in Nidderau: Fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte



III. Ergebnisse der Kundenbefragungen

1. Methodische Vorbemerkungen

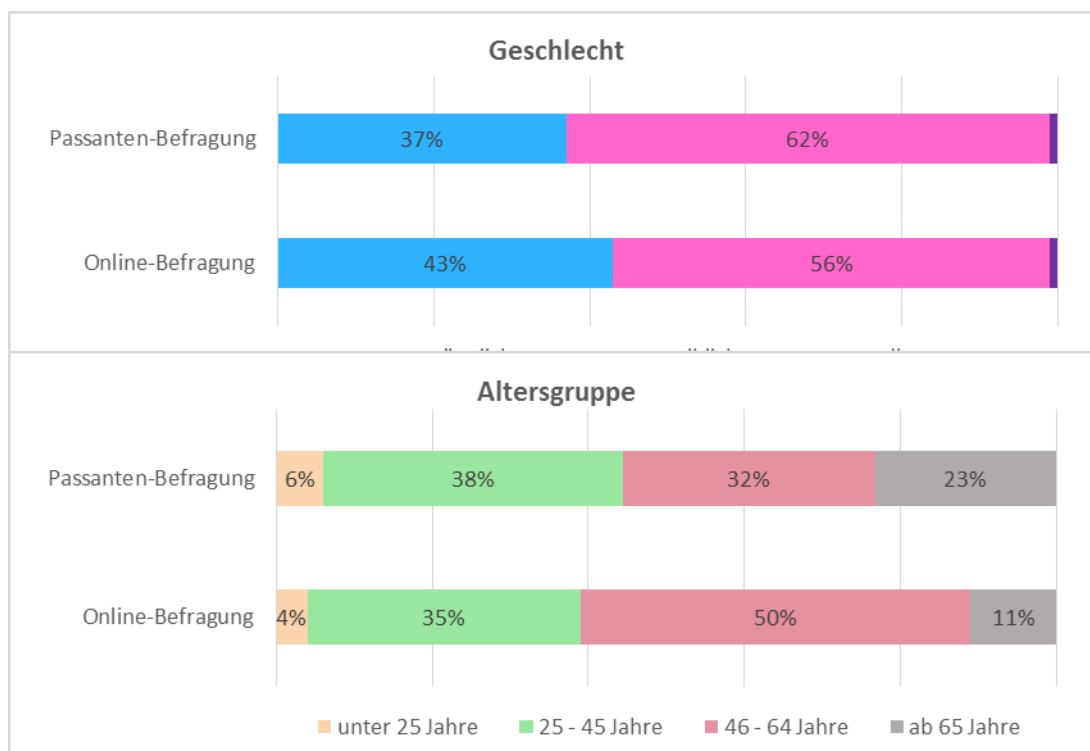
Erkenntnisse zur Situation des Einzelhandels aus Nachfragesicht lieferten Befragungen der Verbraucher. Hierzu wurde zunächst im Juli und August 2020 eine vierwöchige Online-Befragung der Nidderauer Haushalte durchgeführt. Die Befragung wurde durch die Stadt Nidderau und Pressemitteilungen angekündigt. Der Fragebogen konnte von den Bürgern auf der Homepage der Stadt erreicht werden, die Stadt hatte jedoch keine Eingriffsmöglichkeiten auf die laufende Befragung. Die Auswertung erfolgte durch die technische Abteilung der GMA.

Außerdem wurde im Oktober 2020 eine mündliche Passanten-Befragung auf dem Parkplatz vor dem „Nidder-Forum“ vorgenommen; hier konnten auch Einkaufenden von außerhalb Nidderaus teilnehmen. Auch hier erfolgte vorab eine Ankündigung der Befragungsaktion durch die Stadt Nidderau und durch die Presse.

Beide Fragebögen waren weitgehend identisch.

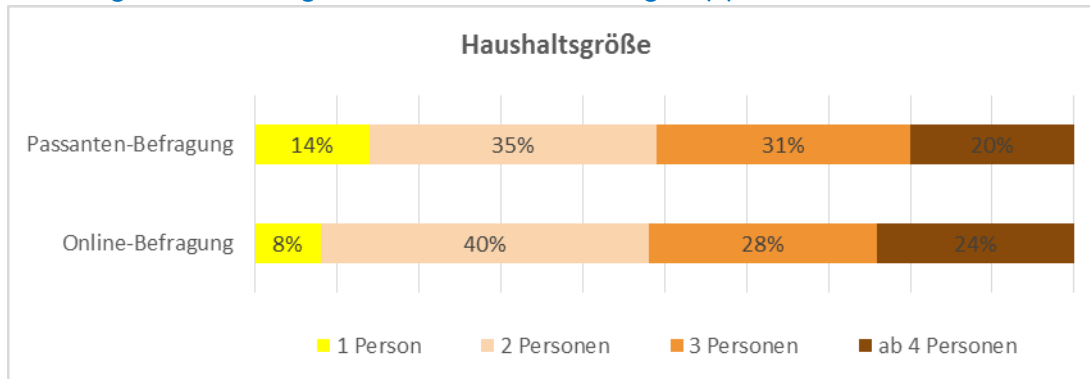
An der Online-Befragung nahmen 441 Personen teil, an der Passanten-Befragung 127 Personen. Die **soziodemografische Zusammensetzung der Befragten** ist den Abbildungen 12 und 13 zu entnehmen. Gegenüber der tatsächlichen Verteilung sind im Befragten-Sample weibliche Befragte sowie Personen mittleren Alters überrepräsentiert. Dies entspricht aber dem tatsächlichen Einkaufsverhalten. Im Vergleich zwischen Online- und Passanten-Befragung überrascht es kaum, dass Senioren bei der Onlinebefragung in geringerem Ausmaß teilgenommen haben als jüngere Personen.

Abbildung 12: Soziodemografische Merkmale der Befragten (1)



Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441); GMA-Passanten-Befragung, Oktober 2020 (n = 127)

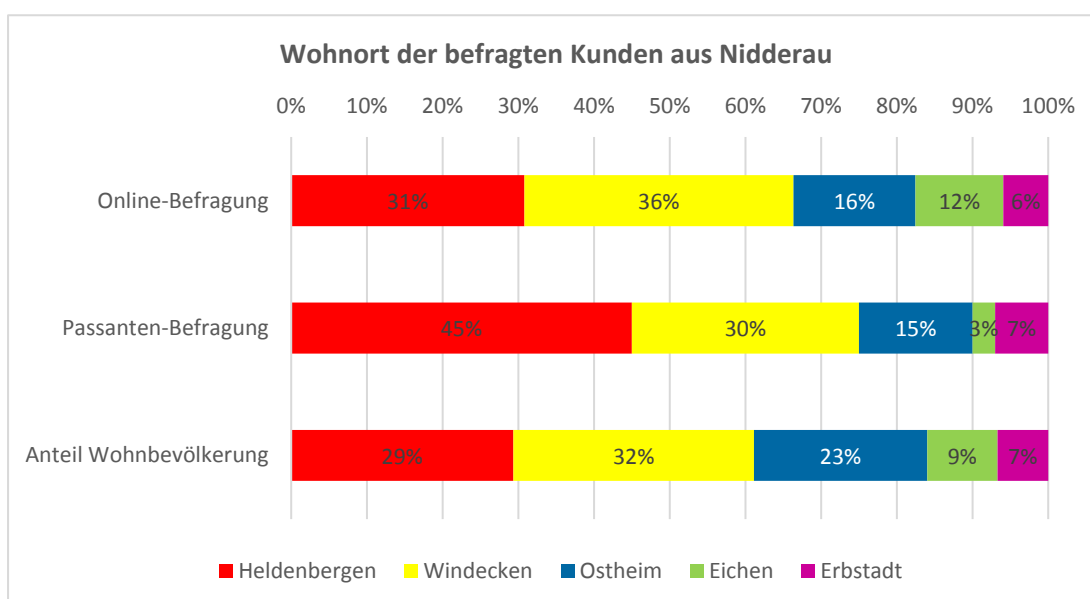
Abbildung 13: Soziodemografische Merkmale der Befragten (2)



Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441); GMA-Passanten-Befragung, Oktober 2020 (n = 127)

Mit Blick auf die räumliche Herkunft der Befragten konnte in der Online-Befragung die tatsächliche Bevölkerungsverteilung der einzelnen Stadtteile annähernd widergegeben werden; lediglich Personen aus Ostheim sind hier etwas unterrepräsentiert. In der Passanten-Befragung, die in der Neuen Mitte, also in Heldenbergen durchgeführt wurde, sind Befragte aus Heldenbergen aufgrund der größeren Nähe zu ihrem Wohnort naturgemäß überrepräsentiert, Bewohner der übrigen Stadtteilen dementsprechend im geringen Umfang vertreten. Dies entspricht der tatsächlichen Einkaufsintensität in der Neuen Mitte.

Abbildung 14: Soziodemografische Merkmale der Befragten (3)



Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441); GMA-Passanten-Befragung, Oktober 2020 (n = 127)

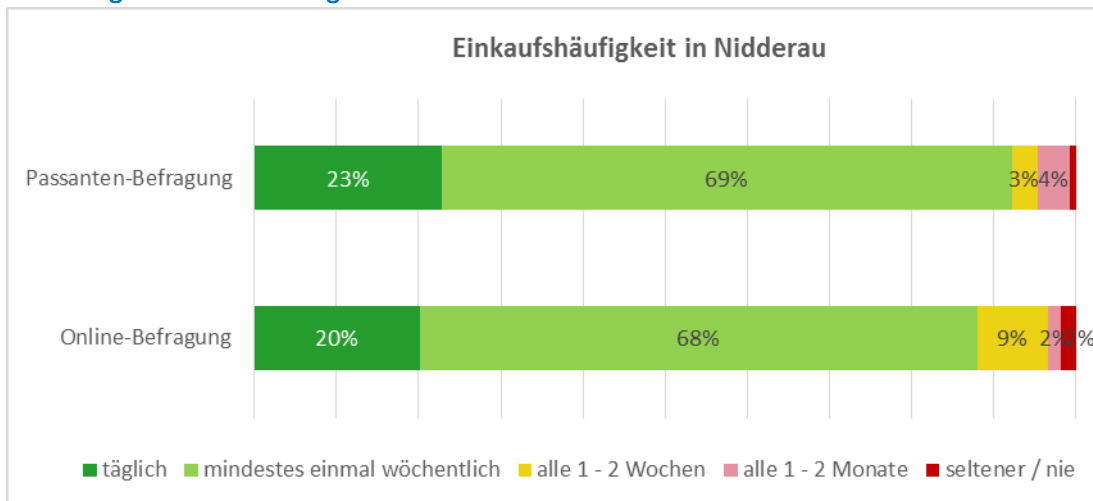
Rund 21 % der Befragten in der Passanten-Befragung wohnen nicht in Nidderau sondern in anderen Orten, v. a. in Schöneck, Hanau und Altenstadt (inkl. Stadt-/Ortsteile). Aufgrund der geringen Fallzahl (27 Personen) lassen sich hieraus aber keine statistisch belastbaren Schlüsse auf das Marktgebiet des Nidderauer Einzelhandels ziehen.

2. Wesentliche Befragungsergebnisse

2.1 Einkaufsintensität in Nidderau

Bei der Frage nach der Häufigkeit des Einkaufs in Nidderau wird eine starke Orientierung der Befragten zum Einkaufsstandort Nidderau erkennbar. In der Online-Befragung gaben 88 % der Befragten an, mindestens einmal pro Woche in Nidderau einzukaufen, darunter ca. 20 % sogar täglich. In der Passanten-Befragung liegen diese Werte sogar noch etwas höher (ca. 92 % kaufen mindestens einmal pro Woche in Nidderau ein, darunter sogar 23 % täglich).

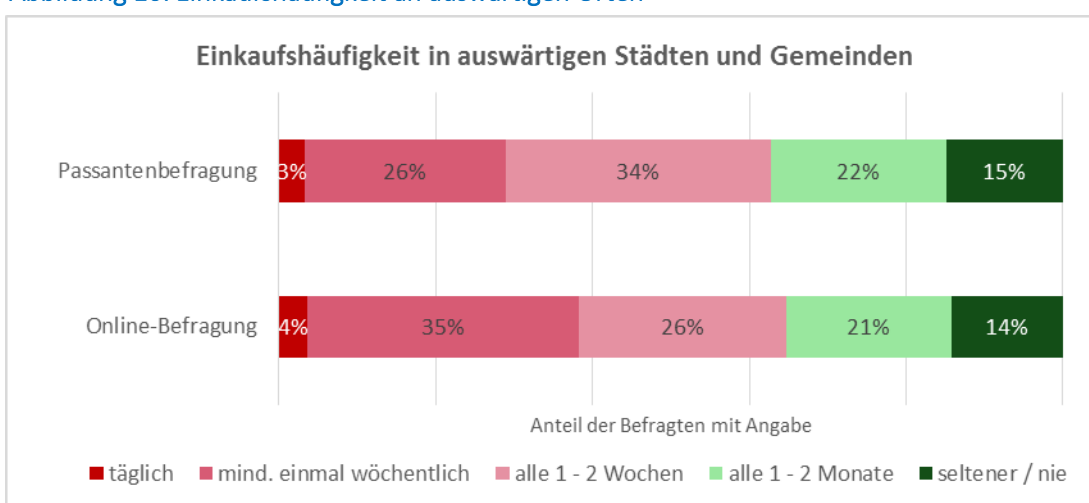
Abbildung 15: Einkaufshäufigkeit in Nidderau



Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441); GMA-Passanten-Befragung, Oktober 2020 (n = 127)

Diese hohen Werte an Stammkunden sind hauptsächlich auf das gute Angebot an Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel) zurückzuführen. Bei den Angeboten im mittelfristigen und langfristigen Bedarf sind mit Ausnahme des Sortimentsbereiches Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Nidderauer Stadtgebiet festzustellen.

Abbildung 16: Einkaufshäufigkeit an auswärtigen Orten



Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441); GMA-Passanten-Befragung, Oktober 2020 (n = 127)

Befragte aus Ostheim, Eichen und Erbstadt kaufen allerdings etwas häufiger auswärts ein.

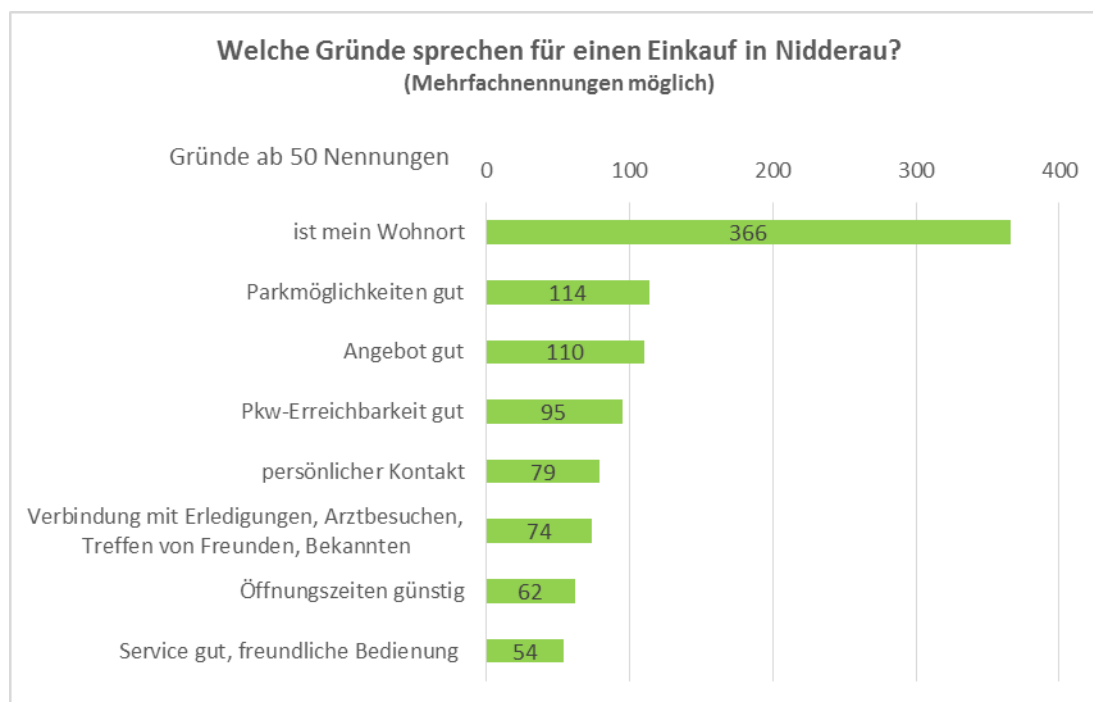
2.2 Gründe für und gegen einen Einkauf in Nidderau

Die Verbraucher wurden gefragt, aus welchen Gründen sie in Nidderau einkaufen sowie welche Gründe aus ihrer Sicht gegen einen Einkauf in Nidderau sprechen.

Als **Grund für einen Einkauf in Nidderau** wurde am häufigsten die Nähe zum Wohnort genannt (in der Online-Befragung von ca. 83 % der Teilnehmer, in der Passanten-Befragung von ca. 66 % der Teilnehmer). Als weitere Faktoren, die Kunden an den Einzelhandelsstandort Nidderau binden, wurden ein gutes Angebot (ca. 25 % in der Online-Befragung, ca. 30 % in der Passanten-Befragung), eine gute Pkw-Erreichbarkeit (ca. 22 % in der Online-Befragung, ca. 24 % in der Passanten-Befragung) sowie ein gutes Parkplatzangebot (ca. 26 % in der Online-Befragung, ca. 15 % in der Passanten-Befragung) hervorgehoben.

Als weitere Gründe wurden in der Online-Befragung persönliche Kontakte (ca. 18 % der Befragten), die Möglichkeit zur Verbindung mit Erledigungen, Arztbesuchen oder dem Treffen von Freunden oder Bekannten (insgesamt ca. 17 %) sowie ein guter Service und eine freundliche Bedienung (ca. 12 %) angesprochen. In der Passanten-Befragung lobten ca. 11 % außerdem die Einkaufsatmosphäre in Nidderau.

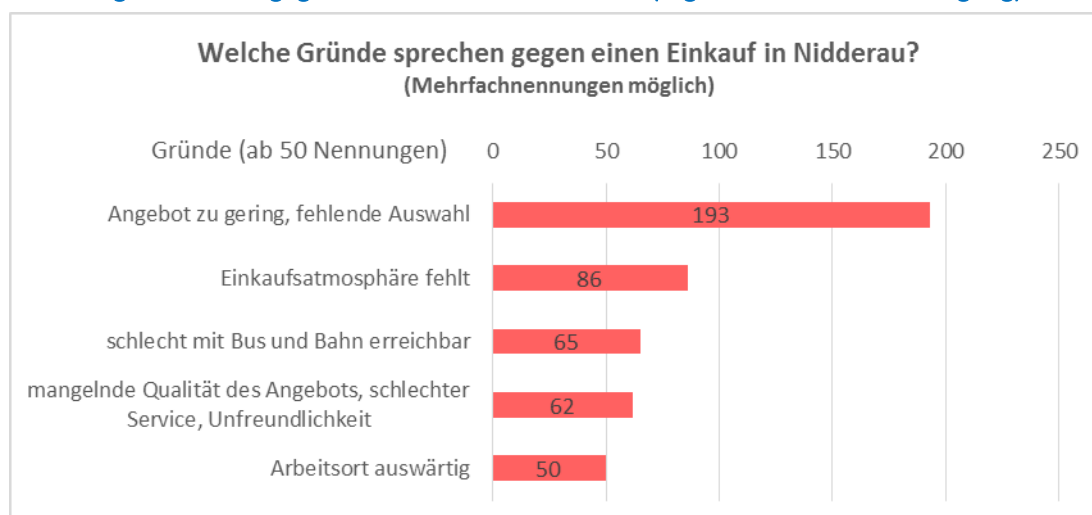
Abbildung 17: Gründe für einen Einkauf in Nidderau (Ergebnis der Online-Befragung)



Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441)

Als **Negativpunkte** wurden von den Befragten am häufigsten ein zu geringes Angebot bzw. eine zu geringe Auswahl in Nidderau genannt (ca. 55 % der Teilnehmer an der Online-Befragung, ca. 27 % der befragten Passanten). Der überwiegende Teil der Negativnennungen dürfte sich dabei auf fehlende Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (z. B. Sportartikel, Elektrowaren, Möbel, Fahrräder) beziehen. Weitere Kritikpunkte in der Online-Befragung beziehen sich auf eine fehlende Einkaufsatmosphäre (ca. 25 %), eine schlechte Erreichbarkeit mit Bus und Bahn (ca. 19 %), mangelnde Qualität des Angebotes (ca. 17 %) sowie ein zu hohes Preisniveau (ca. 11 %). In der Passanten-Befragung vor dem „Nidder-Forum“ wurde deutlich weniger Kritik geübt.

Abbildung 18: Gründe gegen einen Einkauf in Nidderau (Ergebnis der Online-Befragung)



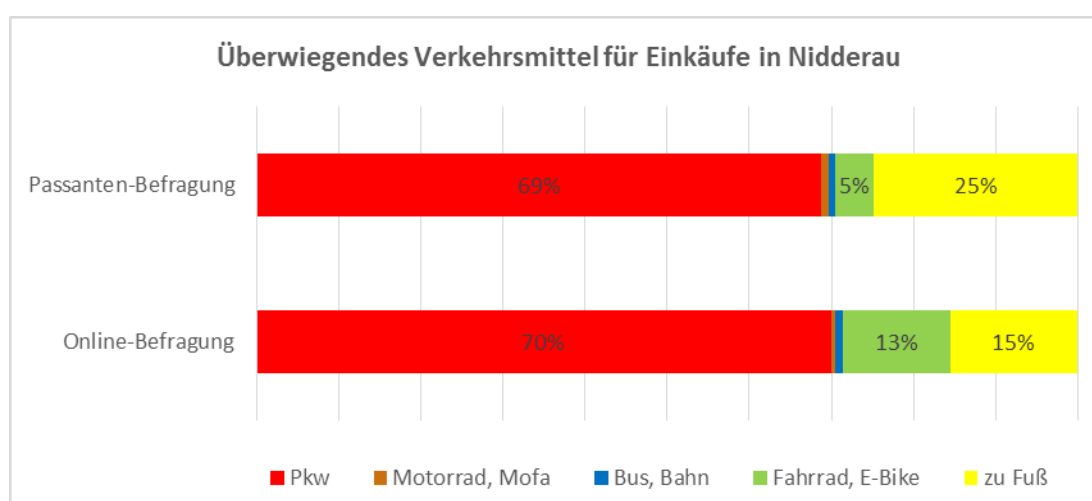
Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441)

2.3 Verkehrsmittelwahl und Beurteilung der Verkehrssituation

Als überwiegend zum Einkauf in Nidderau benutztes Verkehrsmittel bestätigt sich der Pkw, welchen ca. 69 – 70 % der Befragten nannten. Bus und Bahn nutzen hingegen nur knapp 1 % der Befragten zum Einkaufen.

Im Zeitvergleich mit der Befragung 2010 werden mittlerweile fußläufige Einkäufe (ca. 15 % in der Online-Befragung, ca. 25 % in der Passanten-Befragung) und Einkäufe mit dem Fahrrad / E-Bike (ca. 13 % in der Online-Befragung, ca. 5 % in der Passanten-Befragung) deutlich häufiger genannt. 2010 erledigten nur 12 % der Befragten ihre Einkäufe zu Fuß und 6 % der Befragten mit dem Fahrrad. Die deutlich gestiegenen Anteile dürften zum einen auf die höhere Zahl an Bewohnern im Nahumfeld rund um die Neue Mitte (bedingt durch die dortige umfangreiche Wohnbautätigkeit) zurückzuführen sein, zum anderen auch auf ein gestiegenes Umweltbewusstsein.

Abbildung 19: Bevorzugte Verkehrsmittel für Einkäufe in Nidderau



Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441); GMA-Passanten-Befragung, Oktober 2020 (n = 127)

2.4 Einkaufsorientierung und Kaufkraftbindung

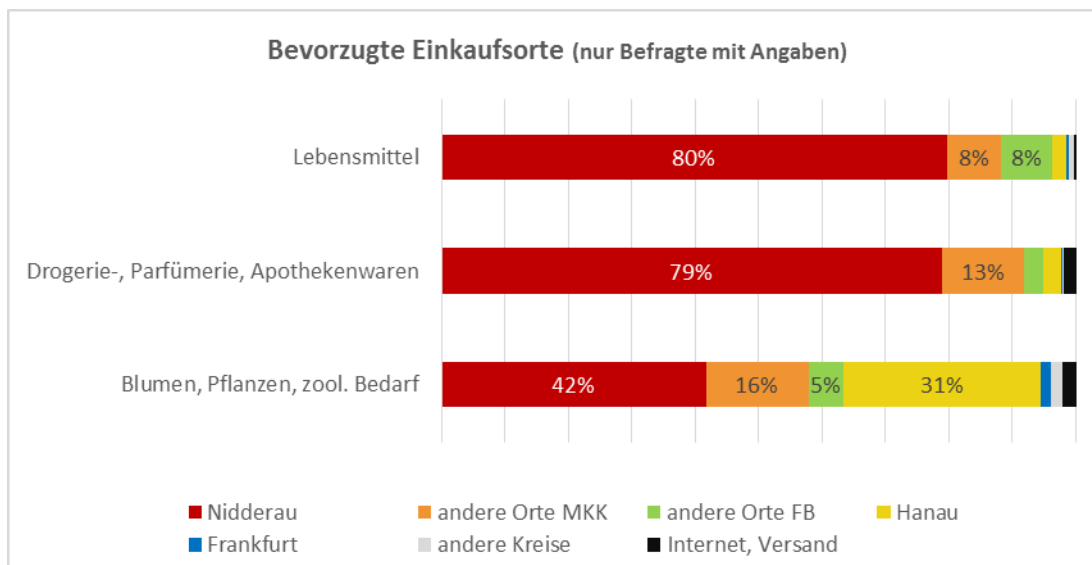
Weiterhin wurden die Verbraucher gefragt, in welchen Städten und Gemeinden sie vorrangig bestimmte Warengruppen einkaufen.

Bei den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs werden in Nidderau die höchsten Kaufkraftbindungen erreicht (vgl. zu den Ergebnissen der Online-Befragung Abbildung 20):

- Zu Nahrungs- und Genussmitteln gaben in der Online-Befragung ca. 80 % an, diese vorwiegend in Nidderau zu kaufen, in der Passanten-Befragung ca. 82 %. Dies entspricht in etwa der Bindung an Nidderau in der Befragung 2010 (damals ca. 79 %).
- Im Bereich Drogerie-, Parfümerie- und Apothekerwaren wird sogar eine noch bessere Kaufkraftbindung erreicht (ca. 79 % in der Online-Befragung, ca. 88 % in der Passanten-Befragung) als 2010 (ca. 52 %). Der Zuwachs an Kaufkraftbindung ist dabei v. a. auf die Ansiedlung von dm zurückzuführen.
- Bei Blumen, Pflanzen und zoologischem Bedarf ist die Orientierung auf Nidderau in etwa gleich geblieben (ca. 42 % in der Online-Befragung, ca. 54 % in der Passanten-Befragung, 2010 ca. 43 %). Hier konnte Hanau in der Beliebtheit der Online-Befragten gegenüber 2010 etwas zulegen (2020: ca. 31 %; 2010: 20 %).

Andere Einkaufsorte spielen bei Lebensmitteln und Drogeriewaren nur eine untergeordnete Rolle; dies trifft auch auf die Mittelzentren Bad Vilbel und Bruchköbel zu.

Abbildung 20: Einkaufsorientierung der Nidderauer Bevölkerung (Ergebnis der Online-Befragung): Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs



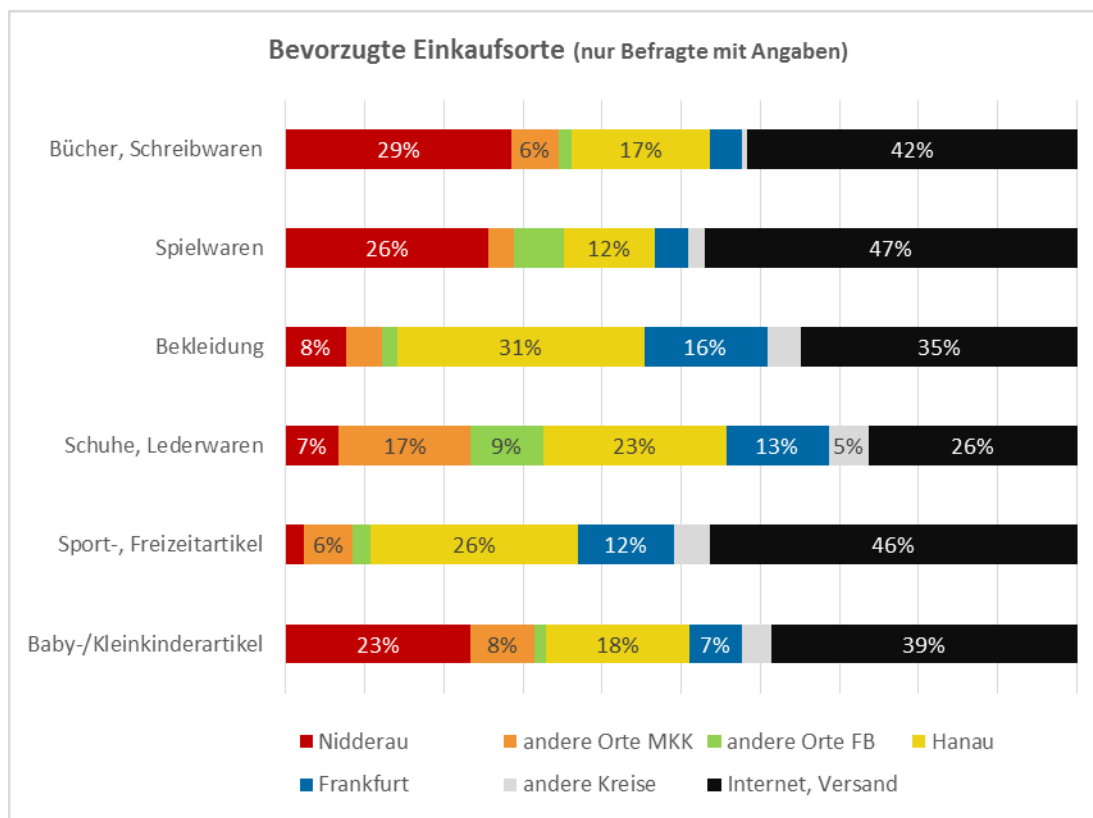
Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441)

Bei den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs stellt sich die Situation in den einzelnen Branchen wie folgt dar (vgl. Abbildung 21):

- Noch die höchsten Einkaufsorientierungen zu Nidderau sind bei Büchern und Schreibwaren (ca. 29 % in der Online-Befragung, ca. 35 % in der Passanten-Befragung), bei Spielwaren (ca. 26 % in der Online-Befragung, ca. 11 % in der Passanten-Befragung) und bei Baby-/Kleinkinderartikeln (ca. 23 % in der Online-Befragung, ca. 8 % in der Passanten-Befragung) zu beobachten. In beiden Sortimenten dominiert jedoch das Internet als bevorzugter Einkaufsort, mit weitem Abstand, auch gegenüber anderen Einkaufsstädten wie Hanau, Frankfurt oder Bad Vilbel.

- Bei Bekleidung gaben in der Online-Befragung ca. 8 % an, diese vorwiegend in Nidderau zu kaufen, in der Passanten-Befragung hingegen ca. 21 %. Damit konnte die Bindung an Nidderau gegenüber 2010 gesteigert werden (damals nur ca. 2 %), was v. a. auf die Ansiedlung von AWG und Takko in der Neuen Mitte zurückzuführen ist. Auch bei Schuhen und Lederwaren wird heute eine deutlich bessere Kaufkraftbindung erreicht (ca. 7 % in der Online-Befragung, ca. 20 % in der Passanten-Befragung) als 2010 (ca. 1 – 2 %); hierzu ist die Neuansiedlung eines Schuhfachmarktes im „Nidder-Forum“ anzuführen. Beliebteste Einkaufsorte der Nidderauer Bevölkerung für Bekleidung und Schuhe sind das Internet, sowie die Einkaufsstädte Hanau und Frankfurt.
- Bei Sport- und Freizeitartikeln konnte die Orientierung auf Nidderau von dem 2010 sehr niedrigen Niveau (ca. 1 %) nicht wesentlich verbessert werden (ca. 1 % in der Online-Befragung, ca. 6 % in der Passanten-Befragung). Hier konnte einzig Hanau seine Beliebtheit bei der Nidderauer Bevölkerung gegenüber 2010 annähernd halten (ca. 26 % in der Online-Befragung, ca. 30 % in der Passanten-Befragung; 2010: ca. 33 %).

Abbildung 21: Einkaufsorientierung der Nidderauer Bevölkerung (Ergebnis der Online-Befragung): Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs



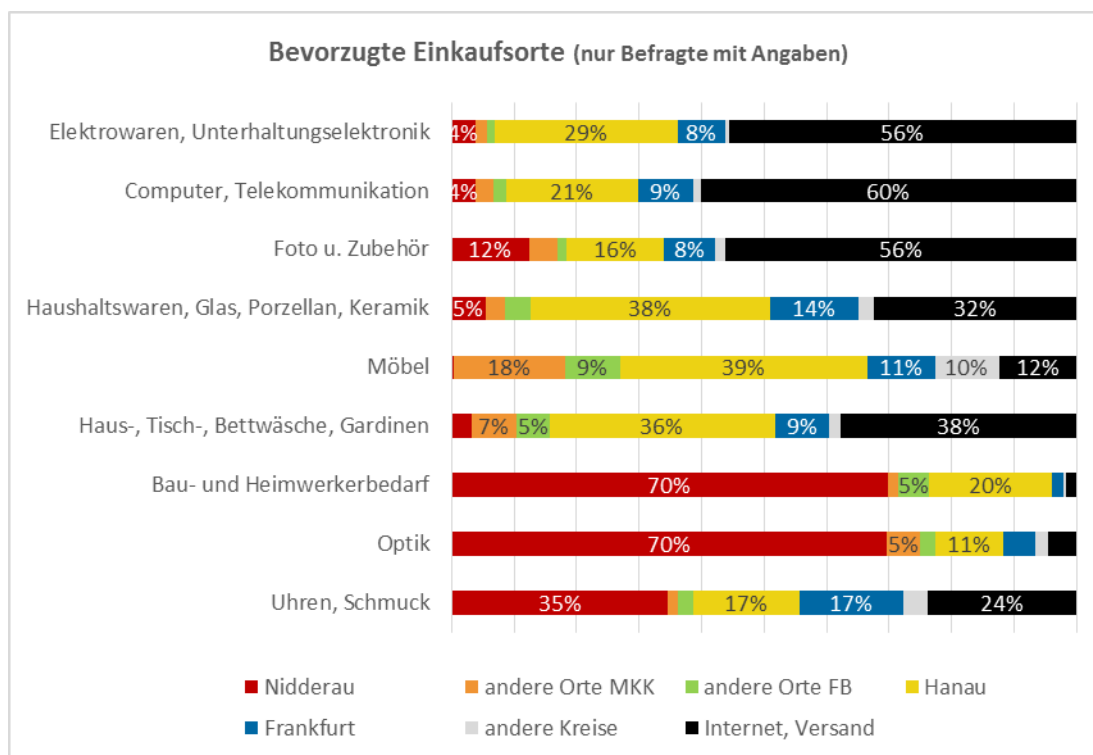
Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441)

Insgesamt sind im mittelfristigen Bedarfsbereich gegenüber 2010 Verbesserungen der Kaufkraftbindungen an Nidderau zu beobachten, was v. a. auf die Etablierung der Neuen Mitte und ihrer Einzelhandelsangebote zurückzuführen ist. Gleichwohl ist in allen mittelfristigen Sortimenten ein sehr starker Anstieg der Orientierung hin zu Internet-Einkäufen eingetreten. Dies könnte auch mit der aktuellen Corona-Situation zu tun haben.

In den Warengruppen des **langfristigen Bedarfs** stagniert die Einkaufsorientierung nach Nidderau bis auf wenige Ausnahmen auf sehr niedrigem Niveau (vgl. Abbildung 22):

- Im Sortiment Bau- und Heimwerkerbedarf ist Nidderau mit einer Zustimmungsquote von ca. 70 % in der Online-Befragung bzw. ca. 52 % in der Passanten-Befragung der beliebteste Einkaufsstandort. In diesem Sortiment spielen Online-Angebote (noch) keine große Rolle.
- Bei Optik / Hörgeräteakustik und auch bei Uhren / Schmuck konnten bei der Orientierung auf Nidderau erfreuliche Anstiege verzeichnet werden, welche v. a. zu Lasten von Hanau gingen. So wurde in der Befragung 2010 von ca. 49 % der Teilnehmer Nidderau als bevorzugter Einkaufsort für Optik / Hörgeräteakustik genannt, in der Online-Befragung 2020 von nunmehr ca. 70 %. Bei Uhren / Schmuck konnte die Einkaufsorientierung auf Nidderau von ca. 23 % (2010) auf nunmehr ca. 35 % verbessert werden.
- Nach wie vor sehr geringe Einkaufsorientierungen zu Nidderau liegen bei Elektrowaren, Computern, Telekommunikation, Fotoartikeln, bei Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik, bei Möbeln sowie bei Haus- und Heimtextilien vor. Hier ist in Nidderau kein adäquates Angebot vorhanden. Im Elektrowaren-Segment ist das Internet der führende Einkaufsort, außerdem ist die Einkaufsstadt Hanau zu beachten. Frankfurt hat dagegen deutlich an Boden verloren. Im Möbel- und Einrichtungssegment dominieren Einrichtungshäuser in Hanau und Frankfurt (v. a. IKEA) sowie Gründau-Lieblös (Höffner).

Abbildung 22: Einkaufsorientierung der Nidderauer Bevölkerung (Ergebnis der Online-Befragung): Warengruppen des langfristigen Bedarfs

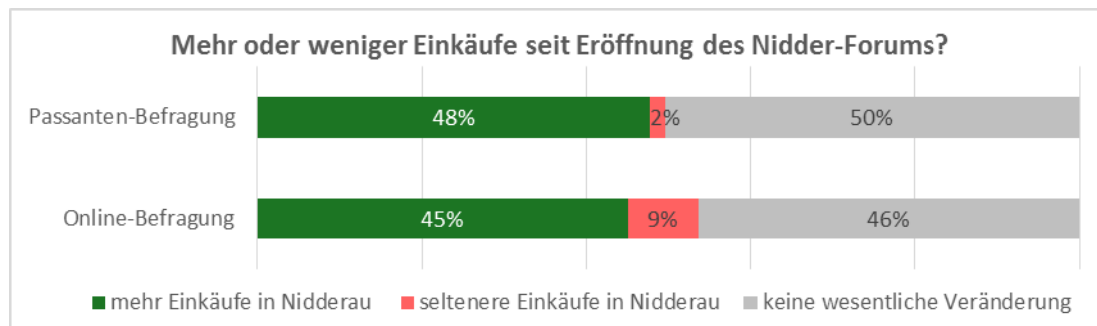


Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441)

In allen Sortimenten des langfristigen Bedarfs ist in Nidderau ein starkes Wachstum der Online Präferenzen festzuhalten. Besonders hohe Akzeptanzwerte für den Internet-Einkauf bestehen in den Elektrowarensortimenten (bei der Online-Befragung ca. 56 – 60 %), was noch deutlich über den – ohnehin sehr hohen – durchschnittlichen Marktanteilen in Deutschland liegt (derzeit ca. 30 – 35 %).

Des Weiteren wurde überprüft, **ob seit der Eröffnung des Einkaufs und Dienstleistungszentrum „Nidder-Forum“ im Juni 2016 mehr Menschen in der Stadt einkaufen**. Knapp die Hälfte der Befragten in der Online- und in der Passanten-Befragung bestätigten dies (vgl. Abbildung 23). Vor allem Befragte unter 45 Jahren sowie Befragte aus Windecken kaufen seitdem häufiger in Nidderau ein. Immerhin 9 % der Teilnehmer an der Online-Befragung gaben jedoch an, nunmehr seltener am Ort einzukaufen. Dies dürfte auf die Schließung von Einkaufsstätten und daraus folgende Verschlechterung der Nahversorgung in Stadtteilen abseits von Heldenbergen zurückzuführen sein (z. B. tegut, Nah & gut Rupp, Edeka).

Abbildung 23: Veränderung des Einkaufsverhaltens seit Eröffnung des Nidder-Forums

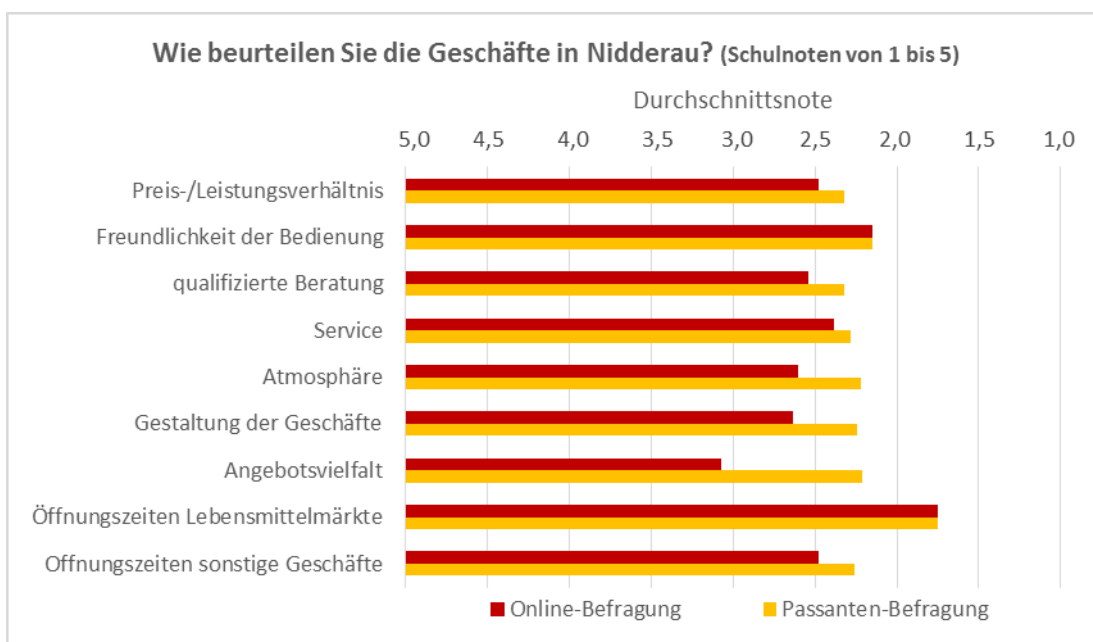


Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441); GMA-Passanten-Befragung, Oktober 2020 (n = 127)

2.5 Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Nidderau

Weiterhin wurden die Verbraucher um eine **Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten** gebeten. Hierbei erhalten die Nidderauer Geschäfte in allen Aspekten gute Noten; sie liegen im Schnitt zwischen 1,8 und 2,6. Am zufriedensten sind die Befragten mit den Öffnungszeiten der Lebensmittelmärkte, gefolgt von der Freundlichkeit der Bedienung, Service, Preisleistungs-Verhältnis und Öffnungszeiten der sonstigen Geschäfte. Etwas zurück bleibt jedoch die Angebotsvielfalt.

Abbildung 24: Bewertung der Nidderauer Geschäfte



Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441); GMA-Passanten-Befragung, Oktober 2020 (n = 127)

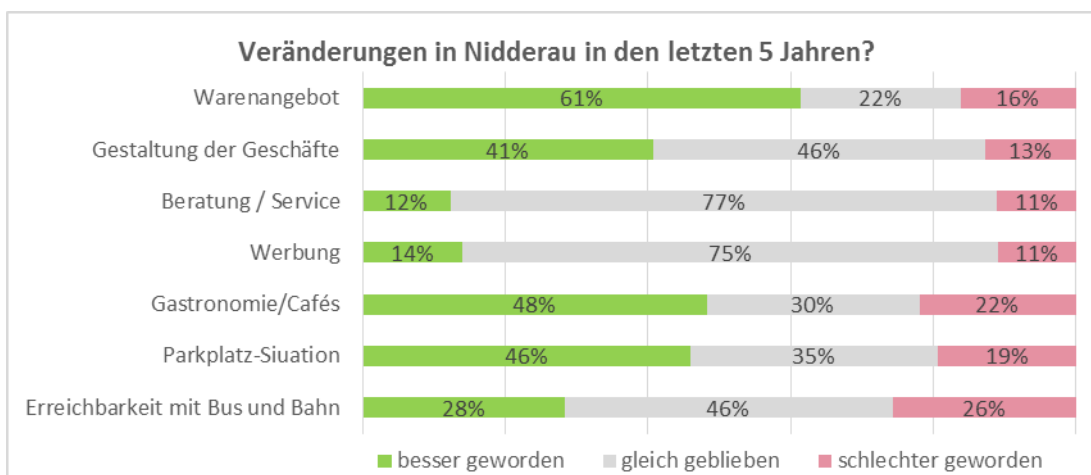
Allgemein zeigten sich die Teilnehmer an der Online-Befragung etwas kritischer als die befragten Passanten (Durchschnitt 2,5 vs. 2,2). Im Mittel beider Befragungssamples ergibt sich aber eine erfreulich gute Durchschnittsnote von 2,3. Bei der Befragung im Jahr 2010 lag der Durchschnittswert noch bei 2,8. Es kann also festgestellt werden, dass die Verbraucher die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen in der Geschäftslandschaft in Nidderau honorieren. Hierzu sind zunächst die Ansiedlungen neuer Einkaufsanbieter in der Neuen Mitte anzuführen, aber auch Investitionen einzelner Händler in Modernisierungen und Servicesteigerungen.

Hervorzuheben ist, dass sich die Nidderauer Geschäfte in der Beurteilung der Verbraucher in allen Aspekten steigern konnte. Auch bei den eher kritischen Teilnehmern der Online-Befragung ergaben sich in allen Aspekten Verbesserungen. Am größten waren diese bei der Gestaltung der Geschäfte, welche im Jahr 2010 noch eine Durchschnittsnote von 3,0 erhielt, nunmehr aber in der Online-Befragung eine 2,6. Auch die Angebotsvielfalt wird heute mit einer Durchschnittsnote von 3,1 (Online-Befragung) positiver bewertet als im Jahr 2010 (3,3).

Um speziell die deutlich veränderte Situation im Nidderauer Einzelhandel durch die Etablierung des „Nidder-Forums“ aus Kundensicht zu erfassen, wurden die Verbraucher zusätzlich gefragt, **ob sie in den vergangenen 5 Jahren bei wesentlichen Aspekten der Nidderauer Einzelhandelssituation positive oder negative Veränderungen bemerkt** hätten.

Generell bestätigt sich der positive Trend zwischen 2015 und 2020 bei der Kundenbewertung. Verbesserungen nahmen die Befragten v. a. beim Warenangebot wahr, aber auch bei der Gestaltung der Geschäfte, der Parkplatz-Situation sowie bei Begleitangeboten wie Gastronomie und Cafés (vgl. Abbildung 25). Auffällig ist, dass die Teilnehmer an der Passanten-Befragung bei allen Aspekten besonders häufig positive Veränderungen wahrgenommen haben³⁷. Aus der Online-Befragung wird aber auch deutlich, dass bei den Aspekten „Beratung / Service“, „Werbung“ und „Erreichbarkeit mit Bus und Bahn“ nur selten positive Veränderungen wahrgenommen werden; hier zeigen sich Verbesserungspotenziale.

Abbildung 25: Beurteilung von Veränderungen der Nidderauer Einzelhandelssituation in den letzten 5 Jahren (Ergebnis der Online-Befragung)



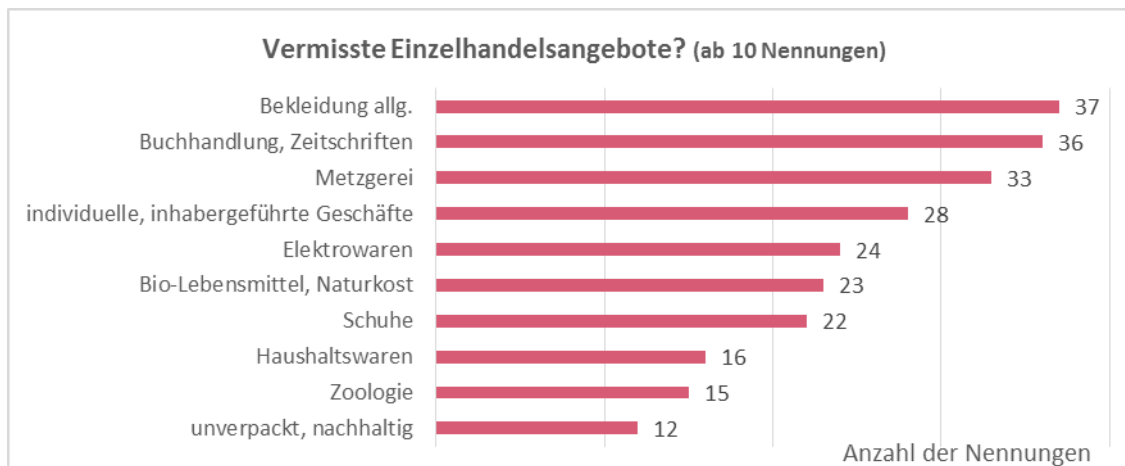
Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441)

³⁷

Dies ist als Effekt einer systematischen „positiven Verzerrung“ einzuordnen, da natürlich davon auszugehen ist, dass die befragten Passanten gar nicht am Standort in der Neuen Mitte Nidderau anzutreffen gewesen wären, wenn sie nicht von den positiven Vorzügen eines Einkaufes dort überzeugt gewesen wären. Auf eine Darstellung der Ergebnisse der Passanten-Befragung wird daher hier verzichtet.

Schließlich wurden die Verbraucher noch nach den von ihnen **gewünschten Ergänzungen des Einzelhandelsangebotes in Nidderau** gefragt. Hier erfolgten zahlreiche Anregungen (vgl. Abbildung 26). Bezogen auf einzelne Branchen wurden am häufigsten Anbieter von Bekleidung, Büchern / Zeitschriften sowie Metzgereien vermisst, außerdem Anbieter von Elektrowaren, Naturkost, Schuhen, Haushaltswaren und Zoobedarf. Von mehreren Befragten wurden auch mehr individuelle, inhabergeführte Geschäfte angeregt. In der Passanten-Befragung wurden nur wenige Hinweise auf Ergänzungsbedarf gegeben; noch am ehesten Anbieter von Bio-Lebensmitteln und ein Fahrradladen.

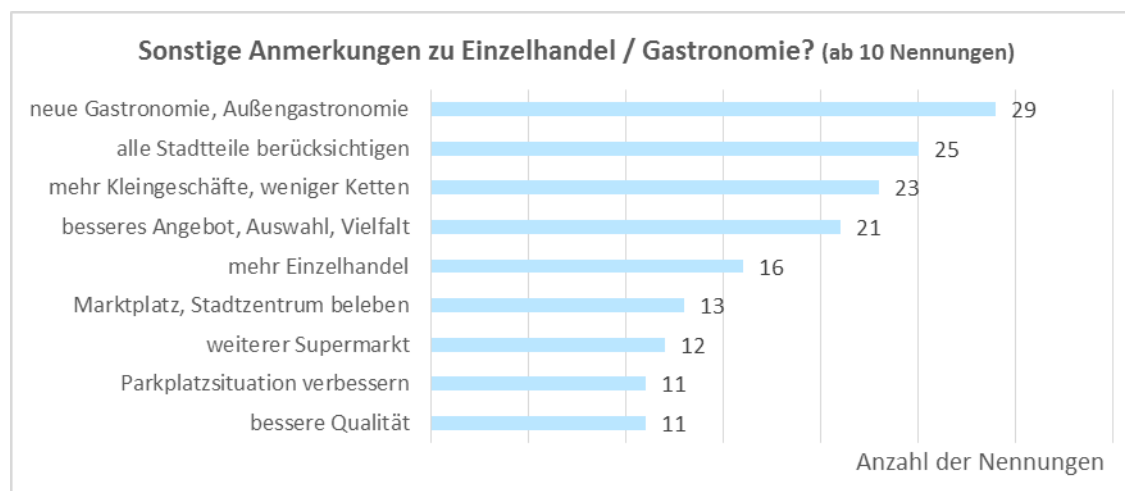
Abbildung 26: Ergänzungswünsche zum Einzelhandel (Ergebnis der Online-Befragung)



Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441)

Zur abschließenden Frage nach **weiteren Anmerkungen zum Einzelhandel und zur Gastronomie in Nidderau** ergingen in der Online-Befragung 172 Antworten, in der Passanten-Befragung nur 33 Antworten. Die Antworten ergaben nur wenige spezifische Punkte (in der Online-Befragung im Höchstfall max. 29 Antworten je Punkt, d. h. ca. 6 %). Viele Aspekte erscheinen vor dem Hintergrund den ansonsten positiven Befragungsergebnissen als Einzelmeinung. Nicht zu vernachlässigen ist jedoch die Mahnung, alle Stadtteile in den Bemühungen der Stadt zur Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.

Abbildung 27: Sonstige Anmerkungen zum Einzelhandel und zur Gastronomie in Nidderau (Ergebnis der Online-Befragung)



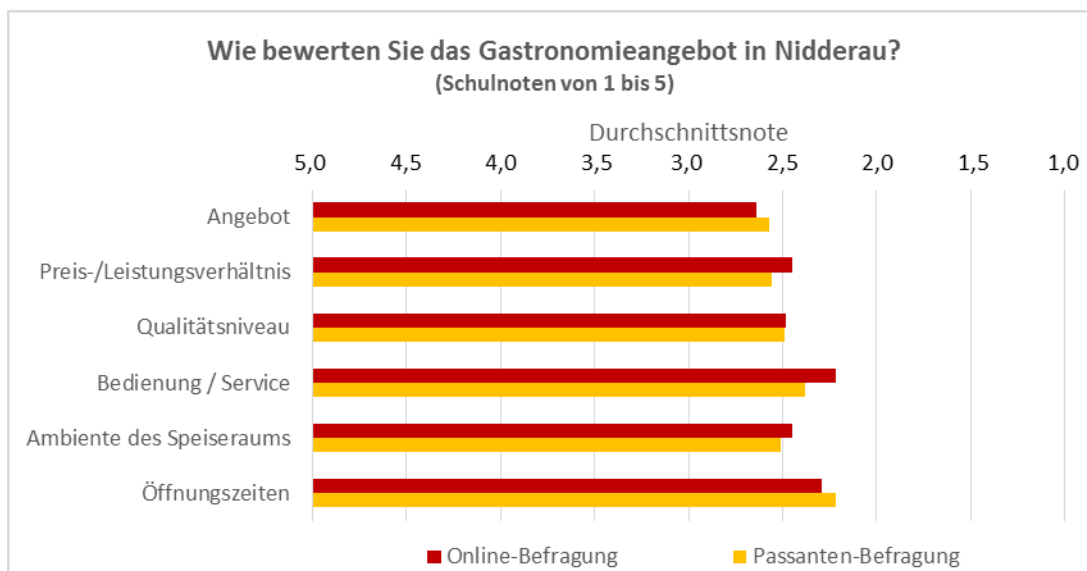
Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441)

2.6 Bewertung des Gastronomieangebotes in Nidderau

In Ergänzung zum Einzelhandelsangebot wurden die Befragten auch um eine **Einschätzung zum Gastronomieangebot in Nidderau** gebeten. Auch hier zeigt sich insgesamt ein recht positives Bild, mit Durchschnittsnoten zwischen 2,2 und 2,6 (vgl. Abbildung 28). Die besten Beurteilungen erfahren die Bedienung / der Service und die Öffnungszeiten der Gaststätten, am wenigsten gut wird das Angebot bewertet. Über alle Aspekte hinweg errechnet sich eine Durchschnittsnote von 2,4 in der Online-Befragung bzw. 2,5 in der Passanten-Befragung.

Befragte ab 65 Jahren zeigten sich allerdings tendenziell kritischer.

Abbildung 28: Bewertung des Nidderauer Gastronomieangebotes

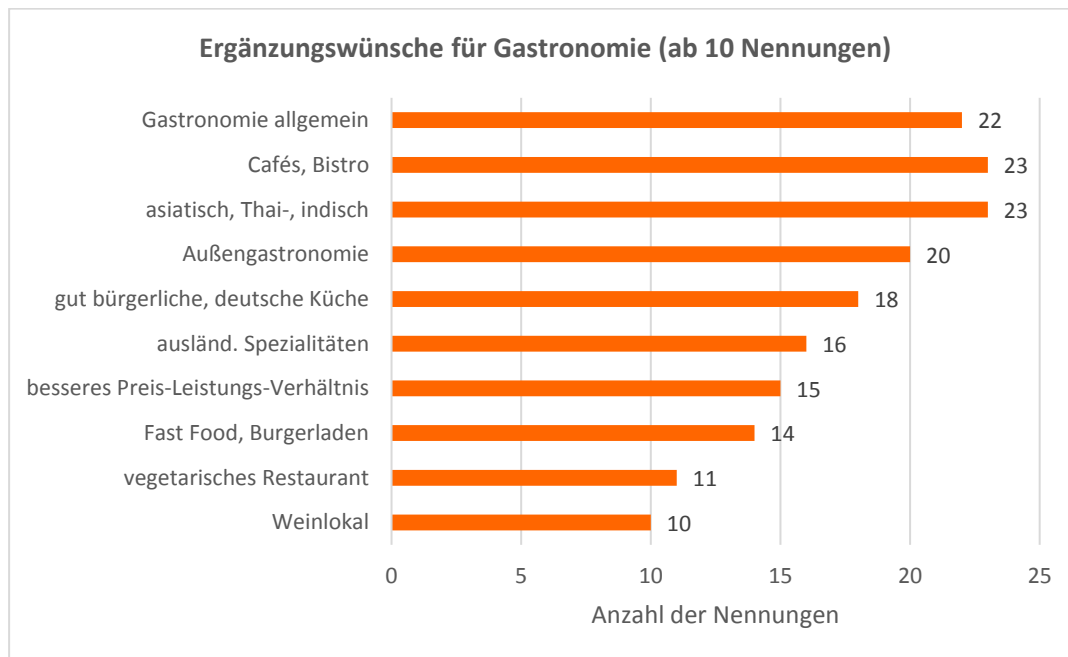


Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441); GMA-Passanten-Befragung, Oktober 2020 (n = 127)

Bei der Frage nach **gewünschten Ergänzungen des Gastronomieangebotes** ergaben sich vergleichsweise wenige konkrete Anregungen. Konkrete Anbieter wurden in der Online-Befragung von max. 23 Befragten angesprochen; dies entspricht ca. 6 % der Befragten. Noch am häufigsten wurden Cafés / Bistros, Asia-Gastronomie (einschließlich Thai-, indische Küche), Betriebe mit Außengastronomie, Anbieter von gut bürgerlicher Küche sowie ausländischen Spezialitäten vermisst, weiterhin Fast Food-/ Burger-Anbieter, vegetarische Küche sowie ein Weinlokal (vgl. Abbildung 29).

Da es solche Angebote im Stadtgebiet durchaus gibt, kann nur vermutet werden, dass die betreffenden Betriebe nicht bei allen Bürgern bekannt oder evtl. auch nicht bei allen beliebt sind. Denkbar ist auch, dass mehr Abwechslung oder auch wohnortnähere Angebote gewünscht werden.

Abbildung 29: Ergänzungswünsche zur Gastronomie (Ergebnis der Online-Befragung)



Quelle: GMA-Online-Befragung, Juli/August 2020 (n = 441)

Der Wunsch nach einer Ausweitung des gastronomischen Angebotes ist bei den Befragten unter 25 Jahren am größten. 35 % aller Nennungen dieser Altersgruppe äußerte den Wunsch nach weiteren gastronomischen Angeboten in der Stadt Nidderau. In den übrigen Altersklassen entfielen darauf jeweils rd. 20 % der Nennungen.

IV. Nachfragepotenzial für den Nidderauer Einzelhandel

1. Marktgebiet des Nidderauer Einzelhandels

Die Abgrenzung des Marktgebietes bildet die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Es handelt sich dabei um eine Abbildung der tatsächlichen Einkaufsbeziehungen in der Region, nicht um den landesplanerisch zugeordneten Verflechtungsbereich.

Zur Abgrenzung des durchschnittlichen Marktgebietes³⁸ der Stadt Nidderau wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Einzelhandelsbesatz in Nidderau (v. a. hinsichtlich Betriebsgrößen- und Sortimentsstruktur, Fristigkeit der angebotenen Waren, Attraktivität der Geschäfte)
- /// Lage und Erreichbarkeit der örtlichen Einzelhandelsschwerpunkte
- /// verkehrliche und topografische Bedingungen im Untersuchungsraum / lokale und regionale Verkehrsanbindung für potenzielle Kunden im Untersuchungsraum
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- /// Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstrukturen, Pendlerbeziehungen, administrative Gliederung)
- /// Ergebnisse aus der aktuellen Verbraucherbefragung in Nidderau sowie aus bisherigen GMA-Untersuchungen in der Region
- /// empirische Erfahrungswerte zu Zeit- und Distanzwerten des Verbraucherverhaltens.

Vor allem die Einkaufsstädte Frankfurt (insbesondere Stadtmitte, Hessen-Center Bergen-Enkheim) und Hanau, aber auch die gut ausgestatteten Mittel- und Unterzentren Friedberg, Bad Vilbel, Bruchköbel, Karben und Büdingen sowie der Fachmarktstandort Gründau-Lieblos begrenzen eine mögliche Ausdehnung des Marktgebiets des Nidderauer Einzelhandels.

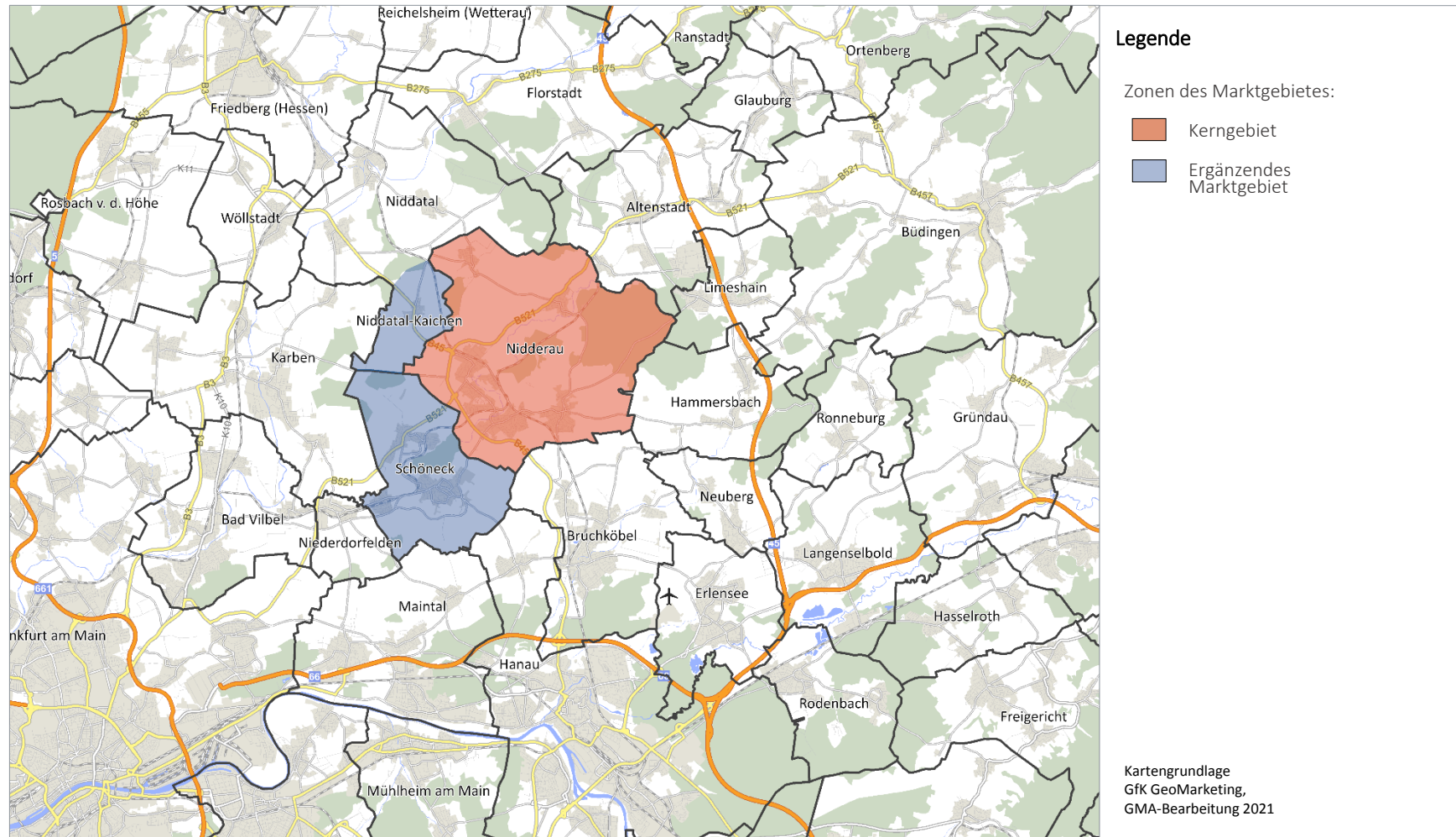
Wie die Passantenbefragungen im Oktober 2020 vor den Geschäften ergeben haben, stammt der Großteil der Kunden des Nidderauer Einzelhandels aus Nidderau selbst. Nur etwa 21 % der Befragten wohnen nicht in Nidderau.

Es ist zu erwarten, dass auswärtige Kunden in erster Linie aus den nahe gelegenen Ortschaften Büdesheim, Kilianstädten (zu Schöneck) und Kaichen (zu Niddatal) stammen, die die Schwerpunkte des Nidderauer Einzelhandels, das Nidder-Forum, den hagebaumarkt in Windecken sowie die Lebensmittelmärkte Lidl, Aldi und Penny in Heldenbergen, mit max. 5 km Anfahrt erreichen.

Hingegen müssen die Bewohner der östlich an Nidderau angrenzenden Gemeinden Altstadt, Limeshain und Hammersbach deutlich weitere Strecken nach Nidderau bzw. zu den dortigen Einkaufsschwerpunkten zurücklegen (rund 9 – 13 km), zudem teils über recht kurvige

³⁸ Die Außenlinie des Marktgebiets stellt selbstverständlich keine unüberwindbare Grenze dar, sondern eher eine allgemeine Größe (im Sinne eines Durchschnittswertes). Nicht alle der in Nidderau ansässigen Einzelhandelsbetriebe strahlen in gleichem Umfang in das Marktgebiet aus. Ihre Anziehungskraft hängt neben der Fristigkeit des Bedarfs hauptsächlich von der Attraktivität und Größe des individuellen Anbieters ab.

Karte 4: Marktgebiet des Nidderauer Einzelhandels 2020/2021



Straßen. Aus allen drei Gemeinden lassen sich andere Einkaufsstädte bequemer erreichen (z. B. Büdingen, Hanau über die A 45). Es ist daher anzunehmen, dass die Bevölkerung von Altenstadt, Limeshain und Hammersbach nicht mehr eindeutig auf Nidderau ausgerichtet ist.

Vor diesem Hintergrund stellt sich das faktische Marktgebiet³⁹ wie folgt dar (vgl. Karte 4):

///	Kerngebiet:	Nidderau	ca. 20.600 Einwohner
///	Ergänzendes Marktgebiet:	Schöneck, Niddatal-Kaichen:	ca. 13.030 Einwohner
///	Marktgebiet insgesamt		ca. 33.630 Einwohner. ⁴⁰

Weitere Umsatzzuflüsse können etwa von Einkäufern in besonders spezialisierten Geschäften, von Berufspendlern, Tagestouristen (z. B. Besucher des Schwimmbads oder des Kinos) oder weiteren Zufallskunden kommen. Insbesondere bei Anbietern des mittel- und langfristigen Bedarfs bestehen teilweise Kundenverflechtungen, die auch weit über das skizzierte Marktgebiet hinausgehen können (z. B. bei den Geschäften für Heimwerker- und Baustoffbedarf). Bei Kunden aus weiteren Umlandkommunen liegen aber keine regelmäßigen Einkaufsbeziehungen vor, sodass von sog. „Streuumsätzen“ zu sprechen ist.

2. Aktuelle Kaufkraftpotenziale

Die Berechnung des im Marktgebiet vorhandenen Kaufkraftvolumens wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Dazu werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamts sowie GMA-Statistiken verwendet, die auf intensiven Marktrecherchen beruhen. Nach Berechnungen der GMA beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland (inkl. Ausgaben im Lebensmittelhandwerk und in Apotheken⁴¹) derzeit pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.210 €. Davon entfallen ca. 37 % (ca. 2.285 €) auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 63 % (insgesamt ca. 3.925 €) auf Nichtlebensmittel (Nonfood).

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist auch das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Für die Stadt Nidderau ist ein Kaufkraftkoeffizient von 107,1 ausgewiesen, d. h. das Kaufkraftniveau liegt 7,1 % über dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert 100,0). Auch im übrigen Marktgebiet liegt ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor⁴².

Unter Berücksichtigung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben, der lokalen Kaufkraftniveaus und der jeweiligen Einwohnerzahlen beläuft sich das aktuelle **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im faktischen Marktgebiet des Nidderauer Einzelhandels auf insgesamt ca. 227,8 Mio. €** (vgl. Tabelle 4).

³⁹ Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um Kommunen handelt, für die raumordnerisch kein Versorgungsauftrag besteht. Das dargelegte faktische Marktgebiet ist also nicht gleichzusetzen mit dem landes- und regionalplanerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich der Stadt Nidderau, der sich nur auf die Stadt selbst bezieht.

⁴⁰ Quelle Einwohnerzahlen: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 31.12.2019), Angaben der Gemeinde Niddatal; ca.-Werte, gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich.

⁴¹ Ohne verschreibungspflichtige Medikamente.

⁴² Schöneck: 112,8, Niddatal: 106,1. Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2020.

In der Stadt Nidderau selbst besteht ein Kaufkraftpotenzial von ca. 137,0 Mio. €. Davon entfallen ca. 50,4 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel, ca. 86,6 Mio. € auf Nichtlebensmittel.

Für das ergänzende Marktgebiet errechnet sich ein Kaufkraftpotenzial von ca. 90,8 Mio. €.

Tabelle 4: Aktuelle Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale im faktischen Marktgebiet des Nidderauer Einzelhandels

Kundenherkunft Hauptwarengruppen	Kaufkraft in Mio. €		
	Nidderau	Ergänzendes Marktgebiet	Marktgebiet gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	50,4	33,4	83,8
Gesundheit, Körperpflege	10,3	6,8	17,1
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	4,4	2,9	7,4
Bücher, Schreib- und Spielwaren	5,6	3,7	9,2
Bekleidung, Schuhe, Sport	16,3	10,8	27,0
Elektrowaren, Medien, Foto	12,6	8,3	20,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	13,8	9,2	23,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	11,8	7,8	19,6
Optik, Uhren / Schmuck	3,6	2,4	5,9
Sonstige Sortimente*	8,3	5,5	13,8
Nichtlebensmittel insgesamt	86,6	57,4	144,0
Einzelhandel insgesamt	137,0	90,8	227,8

* Autozubehör, Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder, Sonstige Einzelhandelswaren, Second-Hand;
GMA-Berechnung 2021; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

V. Entwicklungsrahmen für die künftige Weiterentwicklung des Nidderauer Einzelhandels

1. Bevölkerungsprognose 2025

Gemäß der **Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur** ist für die Stadt Nidderau nicht mehr mit einer positiven Einwohnerentwicklung zu rechnen. Ende des Jahres 2025 geht die Hessen Agentur für Nidderau von ca. 20.200 Einwohnern aus.

Allerdings sind in der Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur noch keine genauen Planungen zu den vorgesehenen Wohngebietserweiterungen in Nidderau berücksichtigt. Die umfangreichste Wohngebietsentwicklung ist im Westteil von Heldenbergen geplant, wo nach Angaben der Stadt Nidderau in den Bereichen Allee-Süd V ca. 65 Wohneinheiten (Baubeginn ab 2021) und Allee-Mitte II / Allee-Nord II insgesamt ca. 480 Wohneinheiten (Baubeginn ab ca. 2025) vorgesehen sind. Setzt man hierzu eine Belegungsquote von ca. 2,5 Einwohnern je Wohneinheit und einen Neubürger-Anteil in Höhe von ca. 70 % an und geht für die Wohnungen im Baugebiet Allee-Mitte II / Allee-Nord II bis Ende 2025 von einem Baufertigstand von ca. 30 % aus, errechnet sich für die Stadt Nidderau mittelfristig ein zusätzliches Bevölkerungspotenzial von etwa 360 Neubürgern durch die Wohngebietsentwicklungen im Bereich Allee.

Eine weitere Wohngebietsausweisung für insgesamt ca. 190 Wohneinheiten ist nördlich der Landesstraße L 3009 (Ostheimer Straße – Wonnecker Straße), als Fortführung der Siedlungsgrenze von Ostheim (= Siedlungserweiterung Ostheim) vorgesehen. Hier beginnen derzeit die Entwicklungsmaßnahmen; Beginn der Grundstücksverkäufe soll 2024 sein. Außerdem liegen Bauvoranfragen von Projektentwicklern am Standort des NORMA-Marktes an der Ostheimer Straße 55 und des benachbarten ehemaligen Rewe-Marktes an der Ostheimer Straße 53 vor, die dort jeweils mehrgeschossige Neubebauung mit Einzelhandels- und Wohnnutzungen vorsehen. Gemäß der derzeit vorliegenden Planungen sind auf den Geschossen oberhalb des NORMA-Marktes ca. 22 Wohneinheiten und im künftigen Gebäudekomplex Ostheimer Straße 53 ca. 58 Wohnungen (überwiegend Seniorenwohnen) geplant. Insgesamt könnten somit im Standortumfeld rund um die Ostheimer Straße bis Ende 2025 bis zu 138 Wohneinheiten für rund 170 neue Bürger⁴³ entstehen.

Unter Berücksichtigung der o. g. bekannten Wohnplanungen ergibt sich damit für die Stadt Nidderau bis **Ende 2025 eine korrigierte Bevölkerungsprognose von ca. 20.730 Einwohnern.**

Nach 2025 sind dann mit der fortschreitenden Besiedelung der Gebiete Allee-Mitte II, Allee Nord II und Siedlungserweiterung Ostheim weitere Einwohnerzuwächse absehbar. Bei den vorgestehend angesetzten Ausgangsparametern sind rund 820 weitere Einwohner zu erwarten.

Entsprechend den mittelfristigen Bevölkerungszunahmen im Stadtgebiet von Nidderau werden sich mittelfristig somit auch **spürbare Kaufkraftzuwächse** ergeben. Diese werden v. a. den

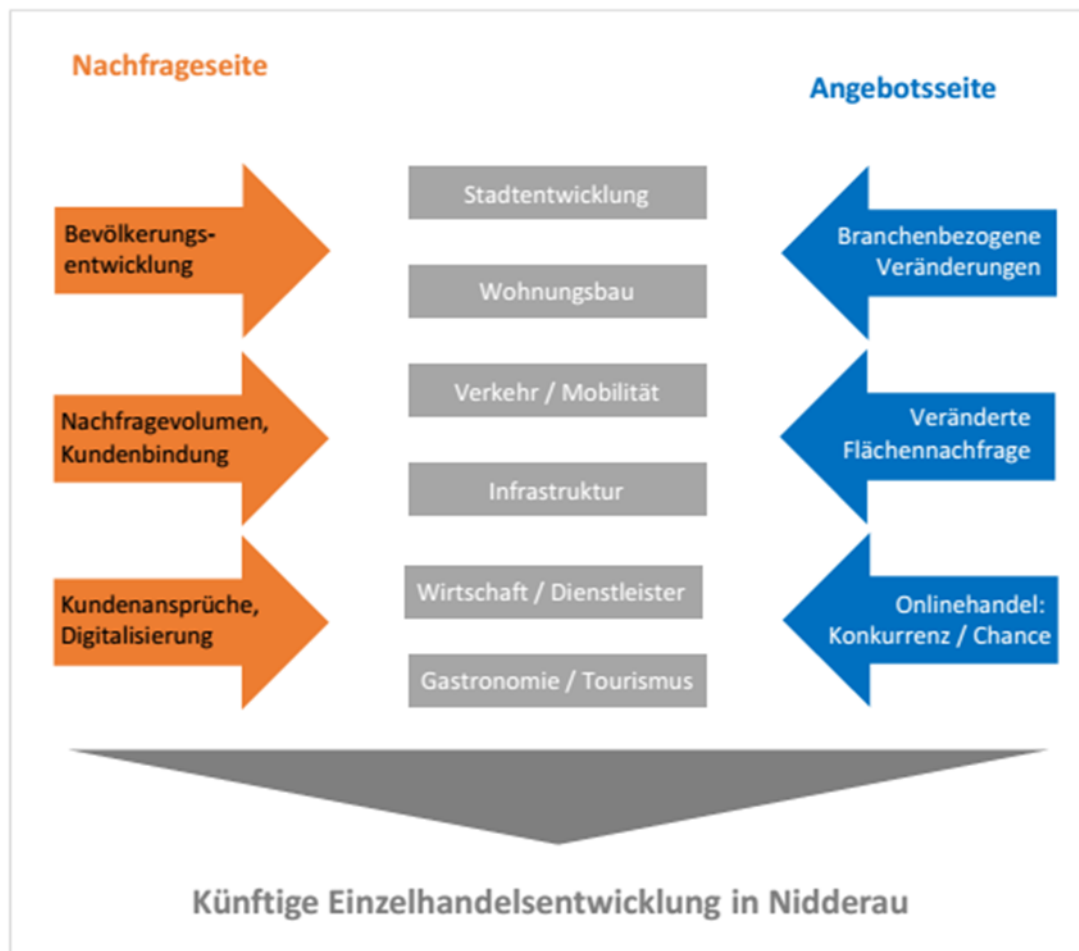
⁴³ Veranschlagt wurden für das neue Wohngebiet Siedlungserweiterung Ostheim und für die Planung an der Ostheimer Straße 55 eine Belegungsquote von ca. 2,5 EW je Wohneinheit und ein Neubürger-Anteil von ca. 70 %, für die geplante Seniorenwohnanlage an der Ostheimer Straße 53 eine Belegungsquote von ca. 1,2 EW je Wohneinheit und ein Neubürger-Anteil von ca. 40 %. Bis Ende 2025 wird für das Wohngebiet Siedlungserweiterung Ostheim von einem Baufertigstand von ca. 30 % ausgegangen.

Anbietern von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (z. B. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte) zu Gute kommen.

2. Strategische Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Nidderau

Im Fokus der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Nidderau stehen die in der Abbildung 30 dargestellten übergeordneten Trends.

Abbildung 30: Einflussfaktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung



GMA-Darstellung

Als wesentliche Einflussfaktoren auf die künftige Einzelhandelsnachfrage in Nidderau sind hinsichtlich der mittelfristigen **demografischen, ökonomischen und handelsstrukturellen Rahmenbedingungen** hervorzuheben:

- /// nur noch mäßige Bevölkerungszunahmen in Nidderau absehbar
- /// konjunkturelle und staatliche Einflüsse auf die Einkommenssituation der Haushalte nicht mehr stabil vorhersagbar
- /// anhaltende Preissensibilität der Konsumenten zu vermuten, insbesondere im Nonfood-Bereich; dadurch hohe Akzeptanz für preiswerte Angebotskonzepte und Zwang zur Reduzierung der (Standort-)Kosten bei den Anbietern
- /// fortlaufende Umsatzzuwächse des Onlinehandels zu Lasten der lokalen Geschäfte

- /// hohes Anspruchsniveau der Kunden an die Einkaufsstätten (Angebotsumfang, Anfahbarkeit, Parkierung, Niveau, Sicherheit, Witterungsunabhängigkeit, Bequemlichkeit) begünstigt Einzelhandelsstandorte mit breitem Sortiment und hohen Synergiepotenzialen in verkehrsgünstiger Lage, insbesondere aber den Onlinehandel und darauf basierende Mischkonzepte (z. B. Click-and-collect)
- /// „Ladensterben“ infolge der Corona-Krise, der wachsenden Marktmacht von Filialisten und der Nachfolgeproblematik, dieses wird v. a. wirtschaftsschwache kleine Betriebe betreffen, aber auch Filialisten mit dünner Kapitaldecke und geringer Profilierung; als Folge dessen wird sich der Bedeutungsverlust der traditionellen Einkaufslagen (wie die Ortsmitten von Windecken und Ostheim) als Standorte für den Einzelhandel weiter fortsetzen
- /// höhere Anforderungen an umwelt- und klimapolitische Nachhaltigkeit zu erwarten, sowohl bei den Produkten als auch bei der Organisation des Vertriebs.

Als limitierende Faktoren für die Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Nidderau sind die **Konkurrenzbeziehungen zu benachbarten Zentren** und zum **Onlinehandel** zu beachten:

- /// normale Bedarfsdeckung wird praktisch überall gewährleistet, zentrale Orte aller Stufen „rüsten auf“ mit Supermärkten, Discontern, Fachmärkten und Filialisten
 - übliche Fachmarkt- und Filialkonzepte sind kein Profilierungsmerkmal mehr, es müssen besondere Konzepte etabliert werden (auch mit Ziel auf eine flächenscho-nende Stadtentwicklung)
- /// viele Städte entwickeln Einzelhandelsstrategien bzw. verfügen über entsprechende Potenziale (Entwicklung neuer Handelsstandorte, Stadtmarketingkonzepte), sodass sich die Standortkonkurrenz unter den Städten verschärfen wird
 - Notwendigkeit der Profilierung
- /// intensive Bewerbung (z. B. soziale Medien, Radio / Print, Events, Stadtmarketing-Aktivitäten), gute verkehrliche Infrastruktur, hohe individuelle Mobilität, Neugier und erkannte Preisunterschiede führen zu verstärktem „Standort-Hopping“
 - Konkurrenz im Internet und durch andere Einkaufsstädte der Region.

Elementar für die Einschätzung der künftigen Entwicklungen sind zudem die **grundlegenden Zielsetzungen der Stadt Nidderau** in Bezug auf ihre Einzelhandelsangebote:

- /// Im Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau steht die Priorität der Stadtmitte als zentralem und integriertem Einkaufs- und Versorgungsstandort an erster Stelle. Das städtebau-lische Leitbild der Stadt steht für den Erhalt der Zentralität und Urbanität der Neuen Mitte und soll vielfältige und sich befruchtende Funktionen sichern.
- /// Als Unterzentrum obliegt der Stadt Nidderau in erster Linie die Sicherung der Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Für eine mittelfristig gute wohnortnahe Versorgung sind die Sicherung von Einzelbetrieben mit Nahversorgungsfunktion und die gezielte Ergänzung der Nahversorgungsstruktur durch leistungsfähige Anbieter in unterversorgten Stadtbereichen anzustreben. Damit werden zugleich die Bindung der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft in der Stadt erhöht und Autoverkehrsströme vermieden. Um neue Anbieter bzw. Angebotsformen anzusiedeln zu können, sind geeignete Standorte zu identifizieren und zu realisieren, die den zukünftigen Anforderungen des Handels und der Verbraucher standhalten können.
- /// Der Einzelhandelsstandort Nidderau profitiert auch von leistungsstarken und spezialisierten Anbietern in Gewerbegebieten (v. a. bei Bau- und Heimwerkerbedarf / Baustoffen). Gemeinsam mit den Händlern in der Neuen Mitte tragen diese autokundenorientierten

Standorte, die eine Angebotsergänzung mit großteiligen, sperrigen und schweren Einzelhandelsgütern bilden, wesentlich zum angestrebten Erhalt der Versorgungsfunktionen von Nidderau bei.

- Für eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte die Stadt Nidderau einen sparsamen Umgang mit den vorhandenen Flächen pflegen, um künftige Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe, Industrie, Wohnen, Freizeit und Natur zu erhalten. Eine Ausweisung zusätzlicher Flächen bzw. neuer Versorgungsstandorte „auf der grünen Wiese“ sollte vermieden werden, um stattdessen die Wiedernutzung bereits entwickelter Gebiete (sog. „graue Wiese“) zu bevorzugen. Bei der Ansiedlung neuer großflächiger Anbieter sollte flächenschonenden Konzepten der Vorzug gegeben werden (z. B. Überbauung eines Marktes mit zusätzlichen Geschossen für Parkierung, Wohn- oder Dienstleistungsnutzungen).

Eine **Prognose des zukünftigen Flächenbedarfs** auf Basis von Kaufkraft- und Marktanteilsentwicklungen ist in Anbetracht der fundamentalen Umwälzungsprozesse durch die Digitalisierung des Einkaufens und das zu erwartende massive Ladensterben in Folge der Corona-Lockdowns, welche in ihrem Umfang und ihrer Geschwindigkeit heute nicht hinreichend genau abzuschätzen sind, nicht mehr sinnvoll. In methodischer Hinsicht ist außerdem ist auf die Unwägbarkeiten bei der Abgrenzung von stationärem und online-basiertem Einzelhandel hinzuweisen. Das hier vorliegende Einzelhandelskonzept kann nur die Standortentwicklung des stationären Ladeneinzelhandels steuern, nicht aber den Handel im Internet. Zwar wird auf der Nachfrageseite eine wachsende Bevölkerungs- und Ausgabenentwicklung zu erwarten sein, jedoch wird der stationäre Handel von den daraus resultierenden Kaufkraftsteigerungen kaum profitieren. Nennenswerte Zusatzpotenziale über den heutigen Bestand hinaus lassen sich hieraus kaum prognostizieren.

Eine Ausnahme bildet der **stationäre Lebensmitteleinzelhandel**, da er zum einen mit den vom Kunden erwünschten frischen und regionalen Produkten in deutlich geringerem Umfang von der Konkurrenz des Onlinehandels betroffen ist und zum anderen von gestiegenen Ausgabebeträgen und Qualitätsansprüchen der Verbraucher profitiert. Hier sollten bestehende Zusatzpotenziale – die sich auch aus einer positiven Einwohnerprognose für Nidderau ergeben – bevorzugt zur Optimierung einer wohnquartiersnahen Versorgungsstruktur genutzt werden.

Grundsätzlich sollten auch **Ergänzungen in heute schlecht ausgestatteten Branchen** angestrebt werden (vgl. Kapitel II., 5.). Aus dem Vergleich mit anderen Städten der Größe Nidderaus erscheinen Ansiedlungspotenziale für Anbieter von Kleinmöbeln / Matratzen, Heimtierbedarf oder Fahrrädern⁴⁴ durchaus realistisch.

3. Empfehlungen zur kleinräumigen Entwicklung der Nahversorgung

Die Nahversorgung mit Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs wurde in der Stadt Nidderau bisher v. a. von größeren Lebensmittelmärkten (insbesondere Rewe-Center in der Neuen Mitte, Penny und Nahkauf in integrierten Streulagen, Aldi, Edeka, Lidl und Norma an dezentralen Standorten) sowie von Nahversorgungslagen mit mehreren kleineren Geschäften aufrechterhalten. Letztere befinden sich in der Altstadt von Windecken und in der Ortsmitte von Ostheim (Hanauer Straße).

⁴⁴ Auch als Verknüpfung von Fahrrad-Handwerk und -Handel.

Die Untersuchung zur Nahversorgungssituation (vgl. Kapitel II., 5.) hat gezeigt, dass in Nidderau nicht alle Bewohner Nahversorgungsstandorte oder leistungsstarke Lebensmittelmärkte in fußläufiger Distanz vorfinden, d. h. innerhalb von max. 700 m Entfernung. Dies betrifft neben den Bewohnern von Erbstadt und Eichen auch Teile des Stadtteils Windecken. Zu beachten ist weiterhin, dass weitere Wohngebietsausweisungen am südwestlichen Rand von Heldenbergen (im Bereich Büdesheimer Straße / Allee) geplant sind. Eine Korrektur der bestehenden Standortstruktur durch zusätzliche Standorte für Lebensmittelmärkte wäre daher sinnvoll.

Grundsätzlich sollte die Steuerung der künftigen Nahversorgungssituation nicht rein administrativ (nach Stadtteilen) vorgenommen werden sondern nach Bevölkerungsschwerpunkten, da hiermit einer wohnortnahen Versorgung am besten gerecht wird.

Um eine wohnortnahe Verteilung der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet zu optimieren, erscheint in **Heldenbergen** eine Ansiedlung von zusätzlichen Lebensmittelmärkten, wo mit REWE Center, Lidl, Penny und Aldi bereits ein gutes Angebot besteht, zunächst nicht zwingend erforderlich. Ein neuer Standort in Heldenbergen käme nur als Verlagerung eines bestehenden Anbieters aus städtebaulichen Gründen in Betracht (insbesondere bei Aufgabe eines Gewerbegebietsstandortes zugunsten eines wohnquartiersnäheren Standortes) oder auch zur wohnortnahen Versorgung bei Ausweisung eines neuen Wohngebietes. Dies ist am Standort Büdesheimer Straße der Fall; hierher möchten sich Edeka und Aldi mit vergrößerten Märkten verlagern.

In den **anderen Stadtteilen**, welche teilweise unterversorgt sind, wäre die Etablierung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes sinnvoll. Zu berücksichtigen sind hierbei aber auch die etablierten Anbieter. Hier sind die jeweiligen Chancen und Risiken folgendermaßen zu beurteilen:

- **Windecken** verfügt mit mehr als 6.600 Einwohnern über ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial für die Auslastung eines Lebensmittelmarktes. Im Ortsteil selbst ist ein Lebensmitteldiscounter (Norma an der Ostheimer Straße) vorhanden, der sich aber in städtebaulicher Randlage befindet. Auch können viele Bewohner von Windecken die Neue Mitte mit dem dortigen REWE-Center gut erreichen. Hinzu kommen die kleinteiligen Angebote rund um den Windecker Marktplatz. In der dicht bebauten historischen Ortsmitte von Windecken ist die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes nicht möglich; die Ansiedlung eines Supermarktes wäre damit nur am Ortsrand darstellbar, wo allerdings nur eine begrenzte Anzahl von Bürgern den Standort fußläufig erreichen könnte. Zudem ist eine Gefährdung des Supermarktes in Ostheim nach Möglichkeit auszuschließen. Die Ansiedlungsmöglichkeit eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes in Windecken muss daher kritisch betrachtet werden, sofern kein integrierter, wohnortnaher Standort gefunden werden kann.
- Das Bevölkerungsaufkommen in **Ostheim** (aktuell knapp 4.800 EW), wo bereits ein kleiner Supermarkt (Nahkauf an der Hanauer Straße) vorhanden ist, erscheint für die Auslastung eines zweiten Lebensmittelmarktes nicht ausreichend, ohne den Bestand des integrierten Supermarktes zu gefährden.
- **Eichen** liegt an der B 521 etwa auf halben Wege zwischen Heldenbergen und Altenstadt (jeweils ca. 5 km entfernt von den dortigen nächstgelegenen Lebensmittelmärkten). Ein kleinflächiges Lebensmittelgeschäft mit Postagentur, ein Hofladen, eine Bäckerei und zwei Floristikanbieter stellen ein gewisses, wenn auch eingeschränktes Nahversorgungsangebot für die rund 1.900 Einwohner des Stadtteils sicher. Allerdings wird das Bevölkerungs-

und Kaufkraftpotenzial im Stadtteil allein nicht ausreichen, um einen zusätzlichen eigenständigen Lebensmittelmarkt in moderner, marktfähiger Größe anzusiedeln, ohne dabei die vorhandenen Anbieter zu gefährden.

- **Erbstadt** verfügt mit seinen rund 1.400 Einwohnern in absehbarer Zeit nicht über das erforderliche Bevölkerungspotenzial für die Auslastung eines leistungsstarken Lebensmittelmarktes.

In Eichen wird für die mögliche Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes momentan ein Standort im Schnittpunkt der B 521 und der K 851 diskutiert, der dort auch in guter Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften Erbstadt und Höchst (zu Altenstadt) läge. Allerdings ist dieser wegen seiner Lage westlich der Bundesstraße, außerhalb der bestehenden Siedlungsbebauung, als städtebaulich nicht integriert einzuordnen. Die Genehmigungsfähigkeit eines großflächigen Marktes (> 800 m² Verkaufsfläche) ist daher aus raumordnerischer Sicht nicht möglich. Ohnehin dürfte es schwierig werden, für einen neuen Lebensmittelmarkt bei der gegebenen Bevölkerungs- und Wettbewerbssituation und den möglichen Standortoptionen in Eichen einen Betreiber zu finden⁴⁵.

4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten

In den Nidderauer Gewerbegebieten sind kaum mehr Einzelhandelsbetriebe vorhanden. So hat im Gewerbegebiet am Lindenbäumchen der dortige Edeka-Supermarkt an der Siemensstraße bereits im Dezember 2020 seinen Betrieb geschlossen; er möchte sich stattdessen an die Büdesheimer Straße verlagern. Auch der Aldi-Discountmarkt an der Siemensstraße will an die Büdesheimer Straße verlagern, sodass im Gewerbegebiet am Lindenbäumchen künftig kein Einzelhandel mehr vorhanden sein wird⁴⁶. Dies entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes Nidderau 2011.

Bereits im Einzelhandelskonzept Nidderau 2011 wurde festgelegt, dass Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Standortlagen generell auszuschließen sind. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches soll an diesem Prinzip festgehalten werden. Auch zentrenrelevante Randsortimente sind in solchen nicht integrierten Standorten allenfalls in untergeordnetem Umfang zulässig.

Um in Nidderau ausreichend Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorhalten zu können, sollte am Gewerbegebietsstandort Am Lindenbäumchen ein genereller Ausschluss des gesamten Einzelhandels erfolgen⁴⁷.

⁴⁵ Wegen der konzernpolitischen Vorgaben der Lebensmittelbetreiber; diese setzen im Normalfall an Standorten außerhalb von Großstädten eine Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche zzgl. Konzessionäre (z. B. Backshop) voraus (sowohl Supermärkte als auch Discounter).

⁴⁶ An den bisherigen Standorten der beiden Lebensmittelmärkte soll bauleitplanerisch künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden.

⁴⁷ Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Eine mögliche Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte vielmehr auf die ausgewiesenen Ergänzungsstandorte Friedberger Straße und Bücherweg gelenkt werden, um eine Angebotszersplitterung zu verhindern (siehe nachfolgendes Kapitel VI., 3.5).

VI. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes („Einzelhandelskonzept Nidderau 2021“)

Die Stadt Nidderau verfolgt seit dem Jahr 2011 ein Einzelhandelskonzept zur Steuerung der Standortstrukturen im Einzelhandel und zum Schutz zentraler Versorgungsstrukturen. Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll seine bisherige Handhabung bezüglich der Sortiments- und Standortpolitik einer Überprüfung und Aktualisierung unterzogen werden.

1. Städtebauliche Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Nidderau

Auf Basis der in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Bestandsanalyse, der zu erwartenden Einwohnerentwicklung und der absehbaren Entwicklungsspielräume im Einzelhandel wird ein aktualisiertes und zukunftsorientiertes Planungskonzept für die Stadt Nidderau abgeleitet. Als wesentliche Ziele sind zu nennen (in ihrer Reihenfolge der Prioritäten):

1. Gezielte Ergänzung der unterzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Nidderau
2. Schutz, Stärkung und strategische Weiterentwicklung der Neuen Mitte als übergeordnetem, attraktivem und multifunktionalem Einkaufs- und Versorgungsstandort und Treffpunkt der Stadt
3. Sicherung und Stärkung einer leistungsfähigen, verbrauchernahen Grundversorgung
 - Erhalt / Modernisierung der etablierten, wohnortnahen Nahversorgungsstandorte
 - Vermeidung von Autoverkehr durch bevorzugte Entwicklung von wohnortnahen, mit dem ÖPNV und dem Fahrrad gut erreichbaren Standorten
4. Gewähr des sparsamen Umgangs mit Flächenressourcen als Basis künftiger Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe, Industrie, Wohnen, Freizeit und Natur sowie als Grundlage einer nachhaltigen und klimaschutz-berücksichtigenden Stadtentwicklung.

Um eine objektive Prüfung künftiger Ansiedlungs- und Verlagerungsvorhaben zu ermöglichen, enthält das Einzelhandelskonzept folgende städtebaulich relevante Kernelemente:

- ein sortimentsbezogenes Leitbild, das insbesondere als Grundlage für die weitere Beurteilung von Einzelhandelsgroßvorhaben heranzuziehen ist (= Sortimentskonzept)
- die Formulierung von räumlichen Prioritäten zur Weiterentwicklung des Einzelhandels nach Standorten (= Standortkonzept).

2. Sortimentskonzept Nidderau 2021

Aufgabe des sortimentsbezogenen Leitbildes ist es, diejenigen Einzelhandelsbranchen festzulegen, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität der zentralen Einkaufslage prägend sind. Sortimente, die maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen, werden als **zentrenrelevant** bezeichnet. Sie kennzeichnet eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, ein begrenzter Flächenbedarf in der Warenpräsentation sowie eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit. Als zentrenrelevant sind grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, die in den zentralen Versorgungsbereichen

einen hohen Anteil der Verkaufsfläche belegen, dort eigene „Zielkunden“ anlocken und so zu einer hohen Frequenz, Ausstrahlungskraft und Attraktivitätssteigerung beitragen (Magnetfunktion). Zudem erzeugen sie Synergien mit anderen Sortimenten und Nutzungen in der Stadtmitte (Kopplungseffekte) und sind für einen vielfältigen Branchenmix notwendig. Ihre Ansiedlung in peripheren Lagen würde zu nennenswerten Umsatzzumlenkungen zu Lasten von zentralen Lagen führen, woraus dort Verdrängungseffekte und Funktionsverluste resultieren. Für eine verbesserte Steuerungsmöglichkeit der Einzelhandelsbetriebe werden die zentrenrelevanten Sortimente nun **differenziert in innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente**. Somit können bestimmte Sortimente nun gezielt in die Stadtmitte gelenkt, zugleich aber an Nahversorgungsstandorten unterbunden werden (z. B. Schuhe).

Als **nicht zentrenrelevant** sind solche Sortimente anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in Innenstädten vertreten sind und infolge fehlender oder nur geringer Frequenzwirkung für das innerstädtische Angebotsspektrum kaum Synergieeffekte hervorrufen würden. Es handelt sich dabei meist um schlecht transportierbare, voluminöse, schwere oder sperrige Güter, die i. d. R. von Pkw-Kunden nachgefragt werden. Hieraus entsteht großer Flächenbedarf (sowohl für die Ladenlokale als auch für Stellplätze) sowie ein hoher Anspruch an die Verkehrsgunst und ein möglichst niedriges Mietkostenniveau des Standortes, so dass diese Fachmärkte in zentralen Lagen meist gar nicht errichtet werden können. Eine Ansiedlung solcher Anbieter außerhalb zentraler Lagen ist oft nicht nur betriebswirtschaftlich sinnvoll sondern auch aus städtebaulichen Gründen anzustreben. Besonderes Augenmerk ist auf Umfang und Struktur von etwaigen zentrenrelevanten Randsortimenten zu legen, um Schädigungen der zentralen Lage auszuschließen.

Ausgangspunkt für die Einstufung als zentrenrelevant ist zunächst ein vorhandener Betriebs- und Verkaufsflächenbestand des Sortiments in zentraler Lage. Die Einstufung eines Sortimentes als zentrenrelevant setzt allerdings nicht zwingend voraus, dass dieses zum Zeitpunkt der Bewertung in einem zentralen Versorgungsbereich auch vertreten ist. Auch Sortimente, die derzeit nicht oder nur in einem geringen Umfang in der Stadtmitte angeboten werden, die aber einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtattraktivität der Lage leisten oder besonderen städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen, können als zentrenrelevant eingestuft werden. Allerdings muss eine Ansiedlung unter den städtebaulichen, verkehrlichen und marktseitigen Rahmenbedingungen (betriebswirtschaftliche Sicht möglicher Betreiber) auch realistisch sein.

Im Ergebnis stellt sich der GMA-Vorschlag für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente wie in Abbildung 31 dar. Die Untergliederung orientiert sich an der Nidderauer Sortimentsliste 2011 sowie den Sortimentslisten im Regionalplan Südhessen 2010 und im Entwurf des LEP Hessen 2020.

Gegenüber der bisher geltenden „Nidderauer Sortimentsliste 2011“ besteht eine weitgehende Kontinuität. Es erfolgten nur wenige Umgruppierungen (Papierwaren und Bastelartikel jetzt nahversorgungsrelevant statt wie bisher innenstadtrelevant, Antiquitäten und Waffen / Jagdbedarf jetzt nicht zentrenrelevant statt wie bisher innenstadtrelevant). Außerdem wurden neue Begriffe in die Liste aufgenommen (z. B. Gartenmöbel, Grills und -zubehör, Elektrofahräder, E Scooter, Motorradbekleidung, Kinderwagen), u a. um Definitionslücken angesichts eingetretener Sortimentsentwicklungen in den vergangenen Jahren zu schließen.

Abbildung 31: Sortimentskonzept der Stadt Nidderau 2021 (GMA-Vorschlag)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Nahversorgungsrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren, E-Zigaretten) Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Körperpflege, Kosmetika) Pharmazeutika Schnittblumen, Zimmerpflanzen Papier- und Schreibwaren, Papeterie, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelartikel Zeitungen, Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere Elektrogroßgeräte („weiße Ware“) Elektroinstallationsbedarf, Gebäude- und Sicherheitstechnik, Messtechnik, Antennen / Satellitenanlagen Beleuchtungskörper, Lampen Möbel, Matratzen/Bettwaren, Gartenmöbel, Büroeinrichtung Küchenmöbel und -einrichtungen Baustoffe, Bauelemente, Holz, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Badeinrichtung und -zubehör, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf Teppiche, Teppichboden, Bodenbeläge Gartenbedarf, Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Pflanzen-Pflege- und Düngemittel, Erde / Torf, Gartengeräte und -werkzeuge, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Zäune, Gartendekoration (größtenteils) Campingartikel Fahrräder, Elektrofahrräder, E-Scooter, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) Sportgroßgeräte inkl. Zubehör (Reitsport, Fitness, Wassersport usw.), Waffen- und Jagdbedarf, Boote und Zubehör Motorradzubehör und -bekleidung Autozubehör, Reifen, Land- und Gartenmaschinen, Rasenmäher Kinderwagen, Kindersitze Öfen, Brennstoffe, Grills und Grillzubehör
Innenstadtrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> Parfümeriewaren Sanitäts- und Orthopädiwaren Bücher Spielwaren, Babybedarf Oberbekleidung, Wäsche Schuhe, Lederwaren (inkl. Handtaschen, Reisegepäck, Rucksäcke, Schirme) Sportartikel-, -bekleidung, -schuhe, -kleingüter Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video), Computer, Kommunikationselektronik, Bild- und Tonträger, Fotobedarf, Kaffeeautomaten Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel Kunst und Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Antiquitäten Haus- und Heimtextilien, Gardinen und -Zubehör, Handarbeitsbedarf (Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Nähmaschinen) Uhren, Schmuck, Silberwaren Optik, Hörgeräteakustik Musikalien, Musikinstrumente 	

GMA-Empfehlung 2021

Der Vorschlag zum Sortimentskonzept „Nidderauer Liste 2021“ weicht in folgenden Punkten von den Einstufungen im geltenden Regionalplan Südhessen 2010 bzw. LEP-Entwurf 2020 ab:

- Schreibwaren und Schulbedarf** waren bereits in der Nidderauer Liste 2011 als nahversorgungsrelevant eingeordnet worden. Damit sollte dem besonderen Bedarf von Kindern entgegengekommen werden, denen für diese Güter des häufigen Bedarfs keine weiten Fahrten zugemutet werden sollen. Zugleich entspricht dies der Realität, da beide Warengruppen häufig als Randsortimente von Lebensmittelmärkten angeboten werden.
- Auch **Zeitungen und Zeitschriften** stellen keine prägenden Angebote des Innenstadt-Einzelhandels sondern eher Ergänzungen dar. Zudem weisen sie als preiswerte Mitnahmemartikel des täglichen Bedarfs eine hohe Nahversorgungsrelevanz auf, weshalb sie bereits in der Nidderauer Liste 2011 als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingeordnet worden.
- Bei **Papier, Bürobedarf und Bastelartikeln** handelt es sich gemäß Regionalplan Südhessen 2010 und LEP-Entwurf 2020 um zentrenrelevante Güter des mittelfristigen Bedarfs. Da

aber diese Sortimente zum typischen Kernsortiment von Schreibwarenläden gehören (auch in Nidderau), und auch kaum von Schreibwaren trennbar sind, werden sie in der Nidderauer Liste 2021 gemeinsam als nahversorgungsrelevant eingeordnet.

- Haushaltswaren** gelten im Regionalplan Südhessen 2010 als zentrenrelevante Güter des täglichen Bedarfs. Angesichts der Langlebigkeit vieler Haushaltswaren erscheint diese Zuordnung nicht ganz sachlogisch. In der Nidderauer Liste wird daher der Einordnung im LEP-Entwurf 2020 gefolgt, wonach Haushaltswaren gemeinsam mit Einrichtungszubehör (wie Glas, Porzellan, Keramik) und Geschenkartikeln als innenstadtrelevantes Sortiment bezeichnet werden.
- Zooartikel, Tiernahrung und lebende Tieren** wurden im Regionalplan Südhessen 2010 als innenstadtrelevantes Sortiment eingeordnet. Allerdings wurde es bereits im Einzelhandelskonzept Nidderau 2011 als nicht zentrenrelevant eingestuft, da sich der einzige Fachanbieter in Nidderau in Gewerbegebietslage befindet. In diesem Sortiment haben sich die Angebotsstrukturen deutlich weg vom innenstadttypischen, kleinen Zoofachgeschäft entwickelt, hin zum Zoofachmarkt. Sowohl Heimtierfachmärkte als auch Futtermittelfachmärkte sind Märkte mit Verkaufsflächen ab ca. 400 m², die sich vornehmlich an autokundenorientierten Standorten befinden, welche es dem Kunden erlauben, größere Gebindegrößen und sperrige Artikel bequem abzutransportieren. Hinzu kommt, dass moderne Zoofachmärkte auch einen zunehmend hohen Flächenbedarf für breite Sortimente an sperrigen Artikeln (z. B. Futtersäcke, Transportbehälter, Käfige, Aquarien, Hundebetten, Katzenkörbe, Katzent Toiletten, Nagerstreu), tiergerechte Ausstellungsflächen (z. B. Freiflugvolieren, Kleintiergehege, Terrarien) sowie für Aktionsflächen benötigen. Zudem handelt es sich bei Tierbedarf i. d. R. um Spezialbedarf, der nicht von jedem Bürger benötigt wird. Zoofachgeschäfte und Futteranbieter tragen daher nur bedingt zur Attraktivität einer Innenstadt bei und stellen auch keine Leitbetriebe für die innerstädtischen Haupteinkaufslagen dar. Auch im LEP-Entwurf 2020 sind Zooartikel und Tiernahrung daher nicht mehr als zentrenrelevant angeführt.
- Elektrogroßgeräte** (z. B. Waschmaschinen, Trockner, Herde, Einbaugeräte) benötigen aufgrund ihrer Größe und ihres Gewichts deutlich mehr Flächen zur Ausstellung und Reparatur als in der Nidderauer Neuen Mitte verfügbar ist, sodass dieses Sortiment bereits in der „Nidderauer Sortimentsliste 2011“ als nicht zentrenrelevant definiert wurde. Solche Elektrogroßgeräte werden – anders als elektrische Haushaltskleingeräte (z. B. Handrührgeräte, Mixer, Rasierer, Haartrockner, elektrische Zahnbürsten), die klein, handlich und leicht sind und daher von Kunden noch als Handtaschenkäufe erworben werden können – meist per Pkw gekauft. Ein Angebot von Elektrogroßgeräten in der Stadtmitte leistet keinen erheblichen Beitrag zu ihrer Gesamtattraktivität. Auch im LEP-Entwurf 2020 sind Elektrogroßgeräte nicht mehr als zentrenrelevant angeführt.
- Campingartikel** sind nicht als Teil des klassischen Sportfachhandels anzusehen sondern eher den Sportgroßgeräten oder dem Bau- und Gartenbedarf zuzurechnen. Zelte, Schlafsäcke, Feldbetten, Isomatten, Campingmöbel, Wohnwagenausstattung, Gasflaschen usw. sind groß und sperrig, ihr Transport meist nur mit dem Auto möglich. Derzeit besteht in Nidderau nur im Baufachmarkt Hack sowie einem Autohaus ein geringes Angebot an Campingartikeln; beide Anbieter liegen außerhalb zentraler Lagen. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau (2011) waren Campinggroßgeräte bereits als nicht zentrenrelevant eingeordnet. Im LEP-Entwurf 2020 sind weder Campingartikel noch Campinggroßgeräte als zentrenrelevant benannt. Hier besteht eine Analogie zu Sportgroßgeräten (z. B. Reitsportbedarf, Fitnessgeräte; Boote), bei denen es sich ebenfalls um große und sperrige Artikel handelt und zudem um spezialisierte Waren, die nur wenige Personen nachfragen. Dass durch ihre Präsenz in der Stadtmitte die Einkaufsvielfalt wesentlich ansteigt, ist wenig

wahrscheinlich. Zu einer wesentlichen Steigerung des Einkaufserlebnisses in der Stadtmitte wird Campingbedarf kaum beitragen, da er von den meisten Kunden gar nicht benötigt wird. Abweichend vom Regionalplan Südhessen werden daher Campingartikel insgesamt als nicht zentrenrelevant eingeordnet.

/// **Fahrräder, Elektrofahrräder (E-Bikes, Pedelecs), E-Scooter und Fahrradzubehör** haben zur Freizeitgestaltung, aber auch im Zuge der angestrebten „Mobilitätswende“ einen starken Nachfragezuwachs erfahren. Aus gutachterlicher Sicht sind Fahrräder, E-Bikes und E-Scooter generell als nicht Innenstadtrelevantes Sortiment zu sehen, da die Artikel ganz überwiegend großteilig und sperrig sind (E-Bikes auch sehr schwer). Zudem handelt es sich dabei um großteilige Spezialartikel, die nicht zum täglichen Bedarf gehören und die i. d. R. weder als fußläufige Besorgung noch als Kopplungskauf erworben werden. Der Vertrieb erfolgt mittlerweile überwiegend über größere Fachhändler⁴⁹, die größere und deutlich kostengünstigere Ausstellungs- und Werkstattflächen benötigen als in Haupteinkaufslagen üblicherweise verfügbar sind. Auch in den zentralen Lagen von Nidderau sind diese Güter nicht erhältlich. Es liegt nahe, Fahrräder und E-Bikes – als Weiterentwicklung von nicht-motorisierten Fahrrädern – als ein gemeinsames Sortiment zu definieren, zumal sie in aller Regel auch von denselben Fachhändlern angeboten werden. So nähert sich die Vertriebsstruktur von Fahrrädern und E-Bikes immer stärker dem „klassischen“ Kfz-Handel (Handel und Werkstattbetrieb von Autohäusern einschließlich Motorrädern, Motorrollern und Mofas) an; auch weil zwischen den Definitionen von Elektrofahrrädern und Mofas teilweise Überschneidungen vorliegen und beide fachgerechte Wartungen benötigen. Betriebe des Kfz-Handels unterliegen als atypischer Einzelhandel (großer Flächenbedarf, geringe Kundenfrequenz im Verhältnis zum Umsatz, Kauf der Güter mit einigen Jahren Abstand) nicht der raumordnerischen und bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Einzelhandelskonzepts. Auch bei Fahrrädern, E-Bikes und E-Scootern liegen Merkmale von atypischem Einzelhandel vor (relativ hoher Flächenbedarf für Ausstellung, Reparaturmöglichkeiten und Serviceleistungen, hoher Umsatz pro getätigtem Kauf sowie ein erheblicher Wartungsbedarf). Daher sollte die bisherige Einstufung von Fahrrädern und Zubehör im Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau (2011) als nicht zentrenrelevant beibehalten werden. Anders als im Regionalplan Südhessen 2010 sind Fahrräder im LEP-Entwurf 2020 nicht mehr als innenstadtrelevant eingestuft.

/// Anbieter von **Waffen und Jagdbedarf** sind in der Stadt Nidderau nicht etabliert. Es handelt sich dabei nicht um üblichen Sportfachhandel sondern als Bedarf einer sehr speziellen Klientel. Durch die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen (Vergitterung etc.) tragen solche Geschäfte nicht zur Aufwertung einer innenstädtischen Einkaufslage bei. Zudem handelt es sich um ein Sortiment, das nur von wenigen Kunden nachgefragt wird und daher unwesentlich zu einem Attraktivitätsgewinn der Stadtmitte beitragen würde. Aus diesen Gründen ist u. E. eine Einstufung der Sortimente Waffen und Jagdbedarf als zentrenrelevant nicht erforderlich. Folglich ist es zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu zählen. Anders als im Regionalplan Südhessen 2010 sind Waffen und Jagdbedarf auch im LEP-Entwurf 2020 nicht als zentrenrelevant benannt.

/// Bei **Motorradbekleidung** (Helme, Jacken, Hosen, Handschuhe, Stiefel, Protektoren usw.) handelt es sich ausschließlich um Bekleidung für Motorradfahrer, die besonderen Ansprüchen an Sicherheit, Schutz und Isolation genügen muss, die modische Funktion der Kleidungsstücke ist nachrangig. Insofern ist Motorradbekleidung nicht Teil des üblichen Sportbekleidungshandels sondern ist als Motorradzubehör zu interpretieren, welches laut „Nid-

⁴⁹ Gemäß der „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“, die im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie erarbeitet werden, beträgt in der Fahrradhandelsbranche die Mindestbetriebsgröße in Fachgeschäften rund 200 m², in Fachmärkten rund 800 m².

derauer Liste 2011“ bereits nicht als zentrenrelevant gilt. Als solches ist auch Motorradbekleidung als nicht zentrenrelevant einzuordnen. Auch im Regionalplan Südhessen 2010 gelten „Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör“ als nicht zentrenrelevant, ebenso im LEP-Entwurf 2020.

Reine Großhandelsbetriebe unterliegen nicht den Steuerungsregelungen des Einzelhandelskonzepts, ebenso wenig atypischer Einzelhandel wie etwa der Handel mit Kraftfahrzeugen.

Zur **Regelung der Randsortimente** wird empfohlen, diese an den landesplanerischen Regelungen auszurichten. Demnach dürfen Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten maximal 10 % der Fläche mit innenstadtrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimenten belegen, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche. Zudem soll eine Beschränkung auf branchenübliche Randsortimente erfolgen.

3. Standortkonzept

3.1 Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche 2011

Ein wichtiges Ziel bei der Einzelhandelssteuerung ist der **Schutz⁵⁰ und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** (vgl. hierzu auch Kap. I., 3.). Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche⁵¹ einer Kommune, denen **Versorgungsfunktionen über den unmittelbaren Nahbereich** hinaus zukommen. Sie dienen der räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und zugleich der Ausweisung schutzwürdiger Bereiche i. S. des Baugesetzbuches. Hierzu kommen aber nur **städtebaulich integrierte Lagen** in Betracht⁵².

Abbildung 32: Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

Zugangsvoraussetzung: Städtebaulich integrierte Lagen	
Funktionale Kriterien	Städtebauliche Kriterien
<ul style="list-style-type: none"> /// Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus /// Handelsbesatz mit Magnetfunktion /// Branchenmix und Fristigkeit /// Betriebstypenmix /// ergänzender, kleinteiliger Handel, Komplementärnutzungen (Gastronomie, Dienstleistung, kulturelle Angebote, „Multifunktionalität“) /// Dichte, Nähe, Längenausdehnung /// Wettbewerbssituation im Umfeld /// Stabilität und Leistungsfähigkeit der Lage /// Entwicklungs- und Flächenpotenziale 	<ul style="list-style-type: none"> /// fußläufige Erreichbarkeit /// ÖPNV-Erreichbarkeit /// Pkw-Erreichbarkeit /// Barrieren / Zäsuren /// städtebauliche Qualität, u. a. Zustand und Gestaltung von privaten und öffentlichen Räumen i. S. von Aufenthaltsqualitäten

GMA-Darstellung 2021

⁵⁰ Ihre Funktions- und Entwicklungsfähigkeit darf durch Einzelhandelsansiedlungen und Erweiterungen in der Standortkommune und auch in Nachbarkommunen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

⁵¹ Die Abgrenzung richtet sich nach den tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten und unterliegt der vollen gerichtlichen Kontrolle.

⁵² Vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Okt. 2007, BVerwG, Urteil vom 17. Dez. 2009.

Grundsätzlich können sowohl Innenstädte bzw. Ortsmitten als auch Nahversorgungslagen als zentrale Versorgungsbereiche dienen, sofern sie den o. g. Kriterien entsprechen. Angebotsspektrum und Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld).

Im Fall der Stadt Nidderau erfüllt nur noch die „Neue Mitte“ die heutigen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich, basierend auf der höchststrichterlichen Rechtsprechung. Somit ist als **einziger zentraler Versorgungsbereich der Stadt Nidderau die „Neue Mitte“** zu bestimmen. In der „Neuen Mitte“ bestehen nicht nur die erforderlichen Magnetbetriebe des Einzelhandels (einziger Großer Supermarkt, einziger Drogeriemarkt, Fachmärkte für Textilien und Schuhe) sondern auch ein breiter Mix aus ergänzenden Kleinbetrieben des Einzelhandels, Dienstleistungen, medizinischen Praxen, Gastronomiebetrieben, Bildungs- und Freizeitangeboten. Mit seiner Vielzahl an Betrieben und zentralen Infrastruktureinrichtungen erfüllt dieser Bereich Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus für das gesamte Stadtgebiet. Bereits im Einzelhandelskonzept 2011 wurde die „Neue Mitte“ als zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum) eingestuft.

Anders als in anderen Städten ist die „**Neue Mitte**“ kein gewachsener Versorgungsstandort „von Alters her“ (wie etwa im Falle eines historischen Stadtkerns). Vielmehr handelt es sich dabei um einen erst vor wenigen Jahren bewusst entwickelten Standort, an dem – in günstiger Lage für große Teile der Bevölkerung – ein Zentrum für Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Freizeit und öffentliche Einrichtungen geschaffen wurde, wie es bislang nicht im Nidderauer Stadtgebiet vorhanden war. Die „Neue Mitte“ sollte dabei zugleich Infrastruktureinrichtungen konzentrieren, die die Einzelhandelsbetriebe stärken (auch zur Verminderung der Kaufkraftabflüsse zu auswärtigen Standorten) und als Stadtmitte die Identifikation mit der Stadt Nidderau verbessern. Die Stadt hat sich dementsprechend intensiv um die Etablierung dieses Versorgungsschwerpunktes bemüht. Dabei wurden auch eine zeitgemäße Gestaltung des Haupteinkaufsbereichs am „Nidder-Forum“, ein gutes Parkierungsangebot und eine zeitgemäße städtebauliche Situation im Umfeld geschaffen. Zugleich wurden in der „Neuen Mitte“ publikumsstarke Dienstleistungs- und Komplementäranbieter (z. B. Banken, Arztpraxen, Gesundheitsdienstleister, Gastronomie, Freizeitbetriebe) konzentriert und moderne Wohnangebote und Ruhezonen (Grünanlage, Kinderspielplätze) im Standortumfeld des „Nidder-Forums“ geschaffen. Auch weiterhin sollte deshalb der **Einzelhandelsstandort Neue Mitte höchste Priorität bei Schutz- und Aufwertungsmaßnahmen** genießen. Zu beachten ist dabei auch, dass der stationäre Einzelhandel insbesondere in den innenstadtprägenden Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren und Elektrowaren durch den Onlinehandel stark unter Druck gerät. Auch dies rechtfertigt eine **restriktive Einzelhandelssteuerung an Standorten außerhalb des Hauptzentrums**.

Bislang waren im Einzelhandelskonzept 2011 noch zwei weitere zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen, die damaligen **Nahversorgungszentren Windecken** (Marktplatz und angrenzende Bereiche) **und Ostheim** (Hanauer Straße, zwischen Wonnecker Straße / Vorderstraße und Eisenbahnstraße). Diese Bereiche **erfüllen aber die heutigen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche nicht mehr**. So fehlt es in beiden Lagen an einem Einzelhandelsmagneten (in Nahversorgungszentren meist ein Lebensmittelmarkt), welcher die erforderliche Attraktivität der Lage und eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus bewirken kann. Beide Lagen weisen zudem eine große Ausdehnung auf, bei der kein zusammenhängender Angebotsbesatz mehr gegeben ist. Hinzu kommt, dass wegen der kleinteiligen, teilweise

historischen Baustrukturen in beiden Lagen auch keine realistischen Entwicklungs- und Flächenpotenziale für die Ansiedlung eines größeren Magnetbetriebs bestehen.

3.2 Fortschreibung des Standortkonzeptes 2021

Unter Berücksichtigung der in Nidderau festgestellten Einzelhandelsausstattung und der damit ausgeübten Versorgungsfunktion und Entwicklungsfähigkeit ergibt sich vor dem Hintergrund der Überprüfung des Standortkonzeptes 2011 die nachfolgend dargestellte **dreistufige Standortstruktur** (vgl. zur räumlichen Übersicht der Standorte Karte 5):

1. **Zentraler Versorgungsbereich „Neue Mitte“:** Als alleiniger zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum) der Stadt Nidderau – und somit als schutzwürdiger Bereich im Sinne des Baugesetzbuchs⁵³ – gilt die „Neue Mitte“. Durch die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten innerhalb dieses Standortbereichs konzentriert werden, sodass sich die gewünschten Konzentrationseffekte und Agglomerationsvorteile einstellen. Dieser Bereich ist in seiner Struktur zu sichern und bezüglich der Angebotsstruktur, des Städtebaus und der Immobiliensituation weiter zu entwickeln.

2. **Standorte zur Nahversorgung:** Das Nahversorgungsangebot in Nidderau besteht neben dem zentralen Versorgungsbereich auch aus den beiden früheren Nahversorgungslagen in den Ortsmitten von Windecken und Ostheim sowie weiteren Lebensmittelmärkten an wohnortnahen Solitärstandorten. Diese Standorte mit ihren Angeboten an nahversorgungsrelevanten Waren nehmen eine elementare Funktion für die Aufrechterhaltung der Grundversorgung und eine prägende Bedeutung für die Nahversorgungsstruktur von Nidderau ein.

Als „Standorte zur Nahversorgung“ werden benannt:

- Windecker Marktplatz: Nahversorgungslage
- Hanauer Straße: Nahversorgungslage
- Büdesheimer Straße: Entwicklungsstandort Nahversorgung
- Ostheimer Straße: Entwicklungsstandort Nahversorgung.

3. **Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel:** Standorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel erfordern neben einem ausreichenden Potenzial an geeigneten, bezahlbaren Flächen in erster Linie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für Pkw-Kunden, aber auch Synergieeffekte mit vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, welche zuführende Wirkungen entfalten und die Auffindbarkeit des Standortes auch für auswärtige Kunden erleichtern.

Als „Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“ werden benannt:

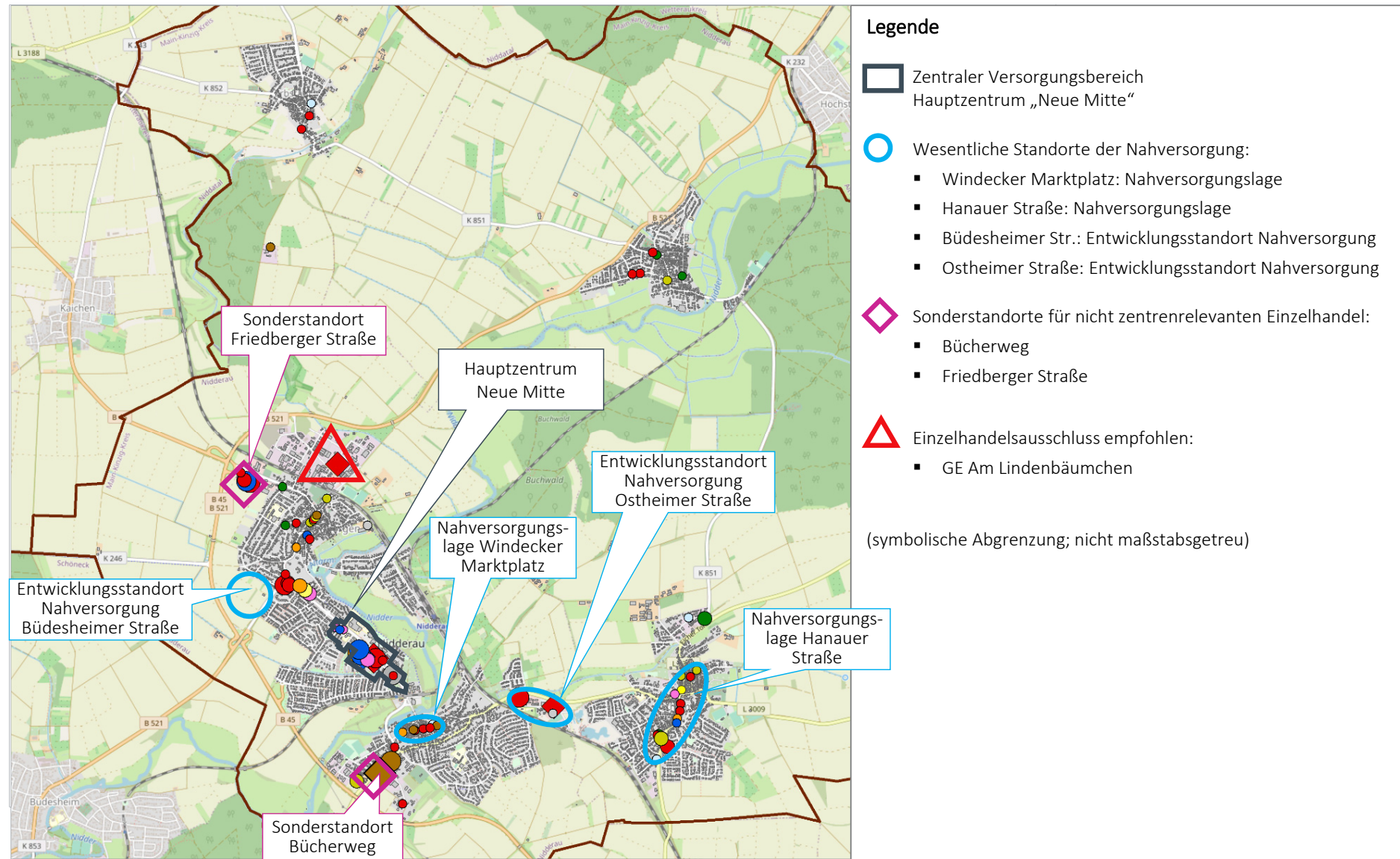
- Bücherweg (v. a. durch den etablierten Baufachmarkt und Baustoffhandel Hack)
- Friedberger Straße (Erweiterung des Fachmarktzentrums⁵⁴ mit Lidl, KiK und Logo-Getränkemarkt).

Im Folgenden werden die einzelnen Standortlagen näher beschrieben, der zentrale Versorgungsbereich definiert und seine Abgrenzung begründet.

⁵³ Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO.

⁵⁴ Dieser Standort ist im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan bereits als Bestandsstandort erfasst.

Karte 5: Standortkonzept der Stadt Nidderau 2021 (Übersicht)



3.3 Zentraler Versorgungsbereich „Neue Mitte“ (Hauptzentrum)

Zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist die räumliche Konzentration von Versorgungseinrichtungen maßgeblich. Außer dem Einzelhandel sind in der „Neuen Mitte“ auch Komplementärnutzungen (Dienstleister, Ärzte, Banken, Post, Verwaltung, Gastronomie, Freizeit- und Kultureinrichtungen etc.) zu betrachten. Zusätzlich spielen auch die Verkehrssituation und städtebauliche Gegebenheiten eine Rolle bei der Identifikation zentralen Versorgungsbereiche. Im Ergebnis ist als zentraler Versorgungsbereich der in Karte 6 abgegrenzte Teilraum auszuweisen. **Er entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung im bisherigen Einzelhandelskonzept Nidderau 2011.**

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum „Neue Mitte“ erstreckt sich aus nordwestlicher in südöstliche Richtung über eine Distanz von etwa 750 m entlang der Konrad-Adenauer-Allee. Die nordwestliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird durch den Kreuzungsbereich Beethovenallee / Konrad-Adenauer-Allee dargestellt.

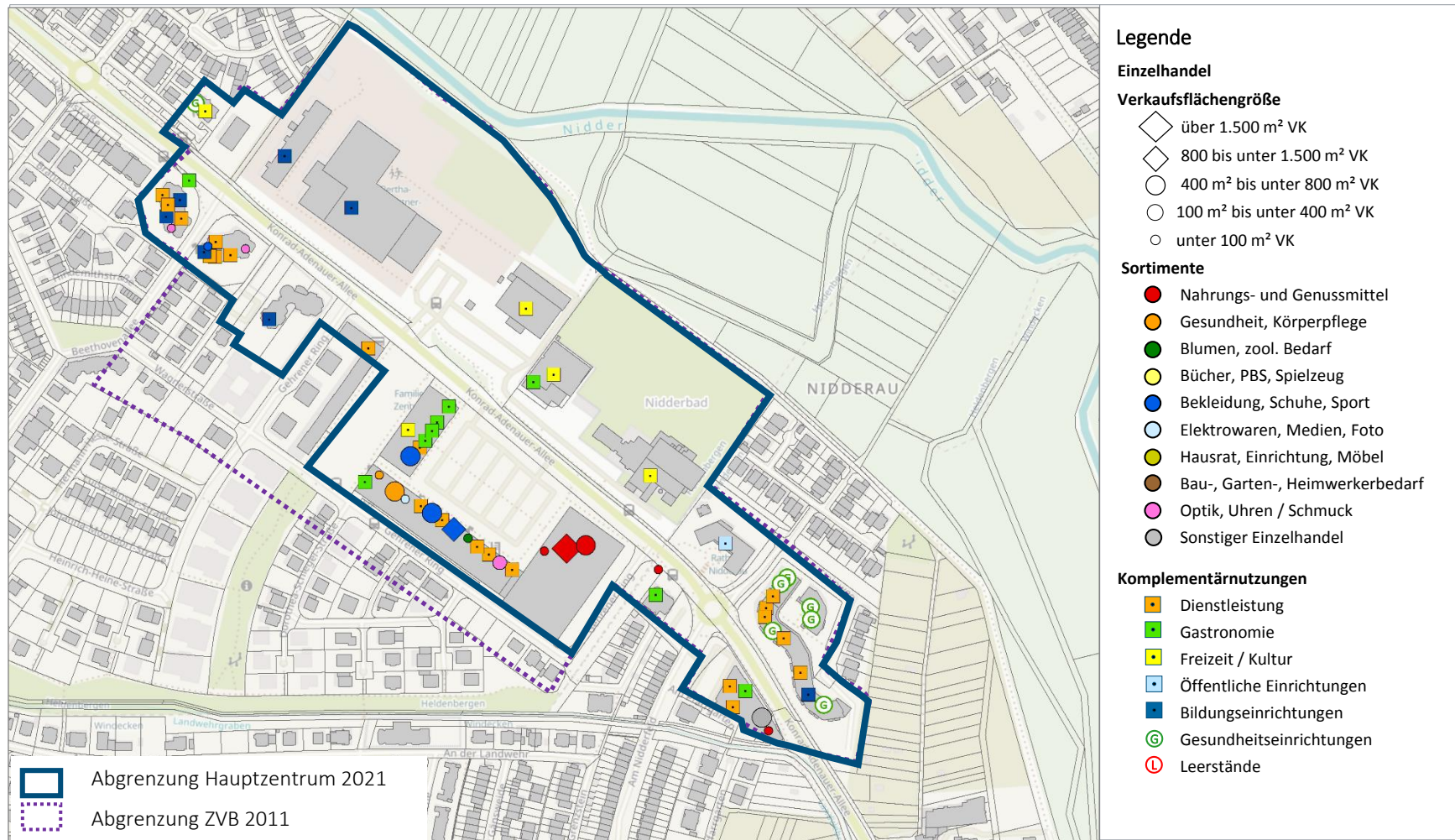
Im Norden umfasst die Zentrumsgränze das Areal der Bertha-von-Suttner-Schule inkl. der angrenzenden Außenbereiche und verläuft weiter parallel zur Konrad-Adenauer-Straße in südöstlicher Richtung bis zur Straße Am Steinweg, wo die Zentrumsabgrenzung auch dortige Dienstleistungseinrichtungen einschließt. Östlich der Einmündung Am Pfarrgarten befindet sich auf der südlichen Straßenseite der Konrad-Adenauer-Allee der Standort eines Geschäftshauses, welches die südöstliche Zentrumsgränze des Hauptzentrums darstellt (u. a. Action-Nonfooddiscounter). Außerdem gehören zum zentralen Versorgungsbereich die Gebäude des Einkaufszentrums „Nidder-Forum“ sowie die an die Konrad-Adenauer-Straße angrenzenden Wohn- und Geschäftshäuser zwischen „Nidder-Forum“ und Beethovenstraße.

Der Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich umfasst neben strukturprägenden Einzelhandelsanbietern (Großer Supermarkt, Fachmärkte des kurz- und mittelfristigen Bedarfs) und ergänzenden kleineren Geschäften auch das Rathaus, Dienstleister, Gastronomiebetriebe und medizinische Praxen sowie das Kino und das Schwimmbad als weitere Frequenzbringer für den Zentrumsbereich. Somit ist die erforderliche Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus gegeben. Wegen der Breite und Multifunktionalität im Angebotsmix (vgl. hierzu Kapitel II., 3.) ist eine hohe Stabilität und Leistungsfähigkeit der Lage anzunehmen.

Der Standortbereich ist aus dem gesamten Stadtgebiet und aus dem Umland gut zu erreichen, sowohl für Autofahrer wie auch für Radfahrer oder für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel (Bushaltestelle vorhanden, noch fußläufige Entfernung zum Bahnhofpunkt). Durch die vorhandenen Parkierungsmöglichkeiten sind die einzelnen Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches für PKW-Kunden gut zugänglich.

Für eine verbesserte Akzeptanz der „Neuen Mitte“ sollte geprüft werden, wie eine bessere Zugänglichkeit des „Nidder-Forums“ für Fußgänger und Fahrradfahrer erfolgen kann, um die Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln für den Einkauf zu fördern. Das Einkaufszentrum weist eine flächenextensive Bauweise und einen sehr großen Parkplatzbereich auf, was die Wege für Fußgänger aus den umliegenden Wohnquartieren und von den Bushaltestellen her verlängert. Der Zugang zum Center über das Parkplatzareal bedingt zudem für Nicht-Autofahrer ein gewisses Gefährdungspotenzial durch fahrende und ausparkende Autos (insbesondere für Kinder, geh- und sehbehinderte Menschen).

Karte 6: Standortkonzept der Stadt Nidderau 2021: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum „Neue Mitte“)



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nidderau; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

Verbessert werden könnte die Situation durch farblich gekennzeichnete Fuß-/ Radwege zu den Geschäften, durch Aufstellen von seniorengerechten Ruhebänken am Rand oder auch durch Einrichtung einer Haltestelle für Taxis oder Einkaufsbusse in der Center-Mitte (z. B. vor AWG). Damit könnte die Anbindung der übrigen Teilbereiche in der Neuen Mitte an das „Nidder-Forum“ optimiert werden, um so die gewünschte Einheit des zentralen Versorgungsbereichs auch städtebaulich hervorzuheben.

Für Ortsfremde könnte eine Übersichtstafel über die Angebote in den verschiedenen Teilbereichen („Nidder-Forum“, Schule / Sporthalle / Kino / Nidderbad / Recyclingcontainer, Rathaus, Am Steinweg, Am Pfarrgarten, Beethovencenter) die Orientierung verbessern.

3.4 Standorte zur Nahversorgung

Die bestehenden Standorte Windecker Marktplatz und Hanauer Straße in Ostheim erfüllen mit ihrem rückläufigen Einzelhandelsbesatz und dem Fehlen von echten Magnetbetrieben nicht mehr die höchstrichterlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche und können daher in dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche i. S. des BauGB ausgewiesen werden. Gleichwohl handelt es sich bei beiden Standorten um identitätsstiftende Bereiche, die wichtige Treffpunktfunktionen für ihren jeweiligen Stadtteil einnehmen. Sie werden daher als **Nahversorgungsanlagen** anerkannt.

Zusätzlich werden zwei Standortbereiche an der Büdesheimer Straße und an der Ostheimer Straße als **Ergänzungsstandorte Nahversorgung** ausgewiesen. Hier sind jeweils umfangreiche Wohnquartiersentwicklungen geplant. Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten ist daher zur Stärkung einer wohnortnahen Grundversorgung grundsätzlich sinnvoll. Im Fall der Büdesheimer Straße handelt es sich um bereits etablierte Anbieter, die aus Gewerbegebietslagen umgesiedelt werden sollen (Edeka und Aldi). Aus städtebaulicher Sicht sowie zum Erhalt von Flächenressourcen für das verarbeitende Gewerbe sind diese Umsiedlungen zu begrüßen. An der Ostheimer Straße ist bereits ein Lebensmittelmarkt (Norma) vorhanden. Zur Sicherung dieses Standortes ist eine bestandsorientierte Erweiterung möglich.

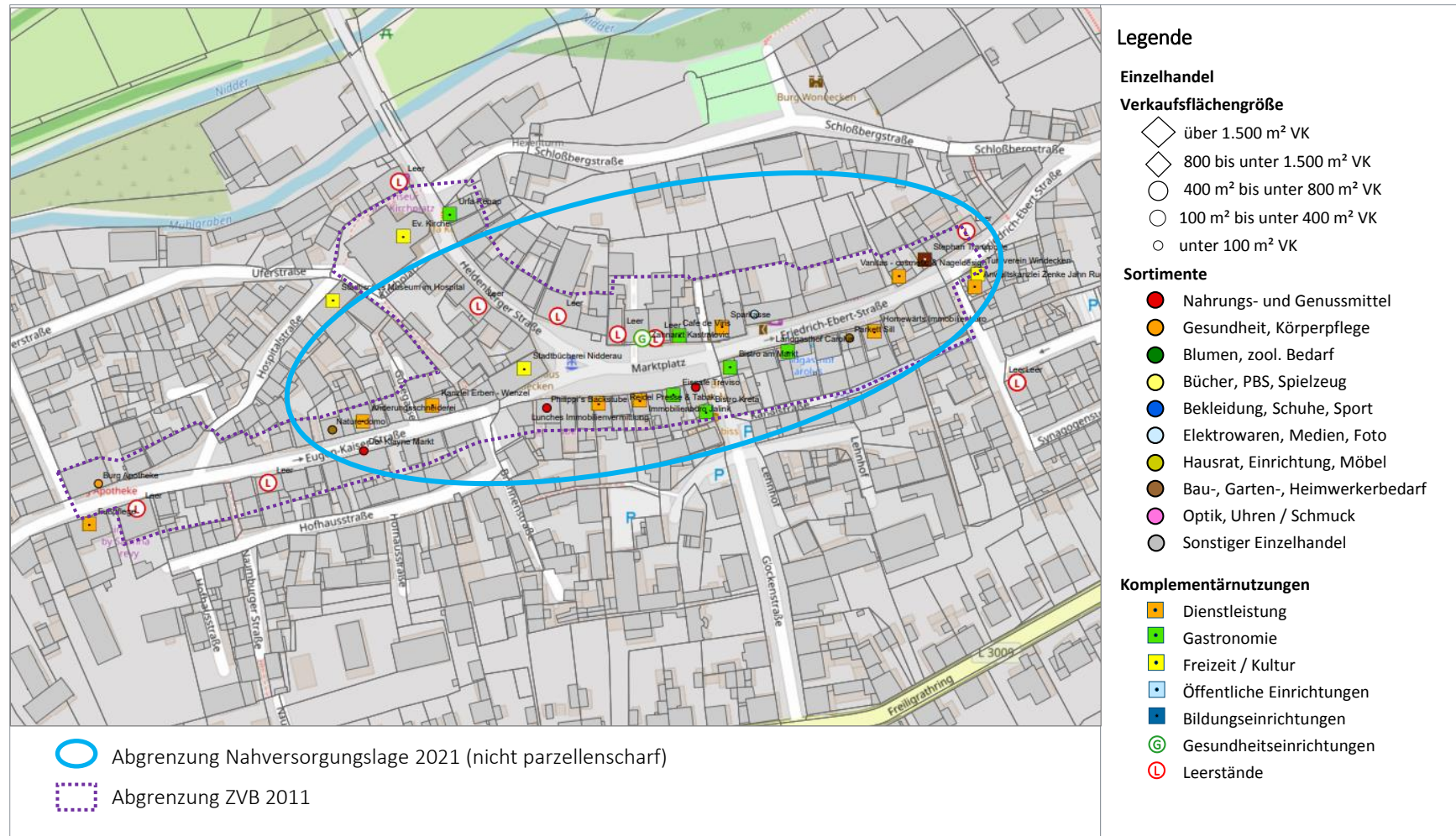
Grundsätzlich sind an Nahversorgungsstandorten folgende Sortimente (Einstufung gemäß Nidderauer Liste 2021) vorzusehen:

- /// nahversorgungsrelevante Sortimente als Kern- und Randsortimente
- /// innenstadtrelevante Sortimente nur als Randsortimente (ausgenommen Bestand)
- /// nicht zentrenrelevante Sortimente als Kern- und Randsortimente möglich.

3.4.1 Nahversorgungslage Windecker Marktplatz

Die Nahversorgungslage befindet sich in der historischen Altstadt rund um den Windecker Marktplatz, einschließlich der westlich, nördlich und östlich angrenzenden Bereiche der Eugen-Kaiser-Straße (etwa bis Einmündung Uferstraße), Heldenberger Straße (etwa bis zum Mühlgraben) und Friedrich-Ebert-Straße (etwa bis der Einmündung Ostheimer Straße). Die Ausdehnung der Nahversorgungslage umfasst in West-Ost-Richtung rund 400 m, in Nord-Süd-Richtung max. 150 m (Karte 7 zu entnehmen). Da der Standortbereich nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich eingestuft ist, entfällt die parzellenscharfe Abgrenzung.

Karte 7: Nahversorgungslage Windecker Marktplatz



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nidderau; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren hier noch insgesamt 7 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 220 m² Verkaufsfläche vorhanden (Lebensmittelgeschäft, Tabak- / Pressegeschäft, Bäckerei, Apotheke, Fachgeschäfte für Elektrowaren, biologische Baustoffe und Parkett). Auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen ca. 57 % des Bestands.

Darüber hinaus liegt ein breites Angebot an weiteren Nutzungen vor, v. a. Dienstleistern und gastgewerbliche Betriebe (vgl. Tabelle 7). Allerdings mussten auch viele Leerstände registriert werden (ca. 20 % der vorhandenen Ladenlokale).

Tabelle 5: Angebotsbestand in der Nahversorgungslage Windecker Marktplatz 2020

Anbieter	Anzahl der Betriebe
Einzelhandel	7
Dienstleistungen	11
Gesundheit	1
Gastgewerbe	6
Freizeit / Kultur	3
Öffentliche Einrichtungen	--
Bildungseinrichtungen	--
Gesamtbestand	28
Leerstände	7

GMA-Erhebung Juli 2020

Für die wohnortnahe Versorgung in Windecken soll dieser zentrale Standort nach Möglichkeit erhalten bleiben; insbesondere der Nahversorgungsbestand sollte erhalten und ausgebaut werden. Modernisierungsmaßnahmen (einschließlich bestandsorientierte Erweiterungen) sind bei diesem daher grundsätzlich zu begrüßen, sofern hiervon keine negativen Auswirkungen auf die Neue Mitte oder andere Nahversorgungsstandorte ausgehen.

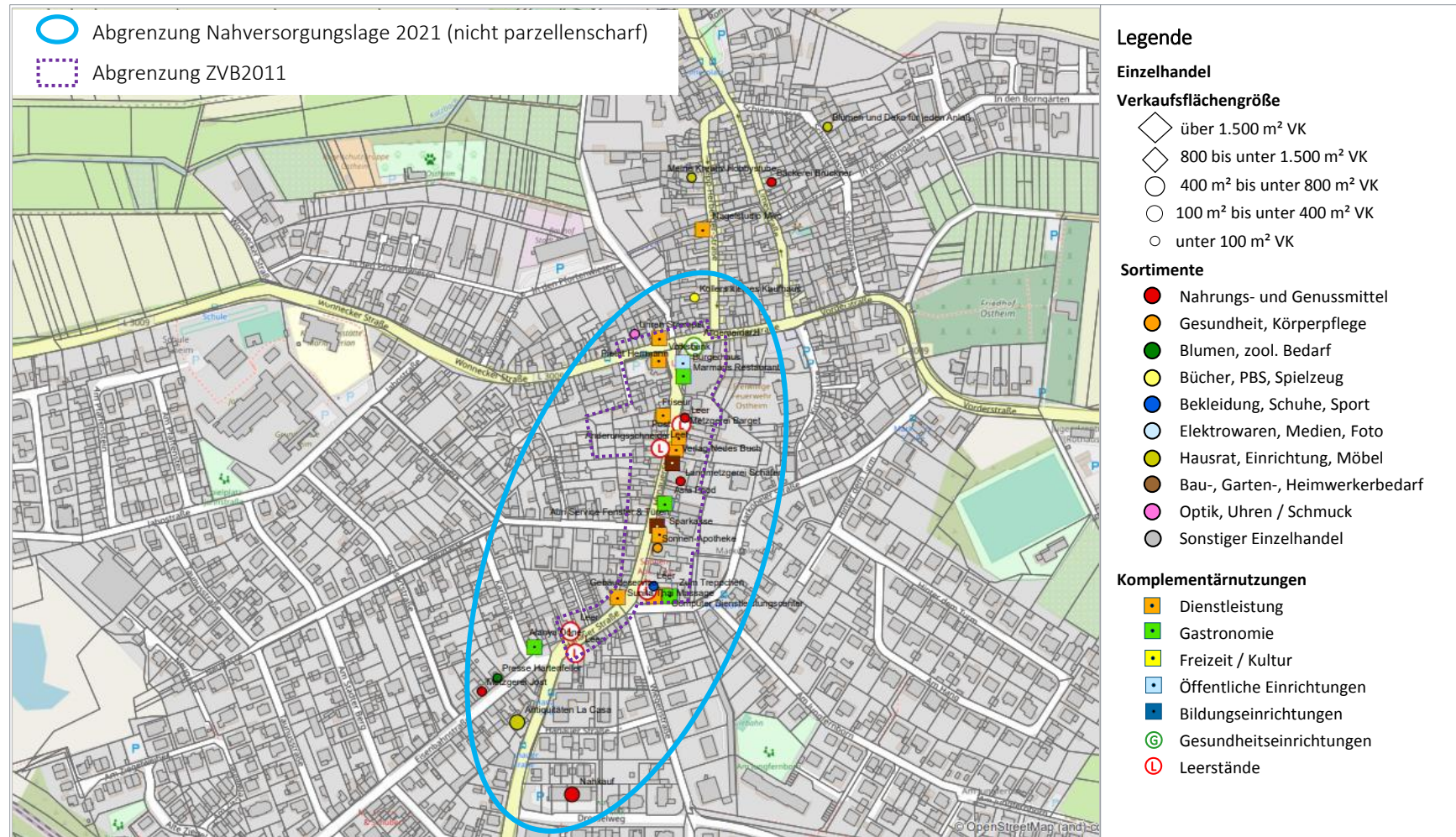
Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen, die sich dem Einzelhandel, aber auch dem Gastgewerbe in Folge der Corona-Pandemie stellen, sollte mittelfristig über einen verstärkten Ausbau der Wohnfunktion in diesem Standortbereich nachgedacht werden.

3.4.2 Nahversorgungslage Hanauer Straße

Die Nahversorgungslage befindet sich in der Ortsmitte des Stadtteils Ostheim entlang der Hanauer Straße auf einer Länge von ca. 600 m in Nord-Süd-Richtung (etwa zwischen dem Kaufhaus Koller in der Sepp-Herberger-Straße und dem Nahkauf-Markt im Drosselweg). Die Ausdehnung der Nahversorgungslage ist der Karte 8 zu entnehmen. Da der Standortbereich nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich eingestuft ist, entfällt die parzellenscharfe Abgrenzung.

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren hier noch insgesamt 6 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 535 m² Verkaufsfläche vorhanden (Lebensmittel-SB-Markt, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Fachgeschäfte für Mode und Uhren). Auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfielen zwei Drittel der Betriebe. Darüber hinaus bestehen verschiedene Dienstleister (u. a. Arztpraxis, Postagentur, Bankfiliale) und gastgewerbliche Betriebe (vgl. Tabelle 8). Es gibt jedoch eine große Anzahl von Leerständen (ca. 29 % der vorhandenen Ladenlokale).

Karte 8: Nahversorgungslage Hanauer Straße



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nidderau; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

Tabelle 6: Angebotsbestand in der Nahversorgungslage Hanauer Straße 2020

Anbieter	Anzahl der Betriebe
Einzelhandel	6
Dienstleistungen	10
Gesundheit	1
Gastgewerbe	4
Freizeit / Kultur	--
Öffentliche Einrichtungen	1
Bildungseinrichtungen	--
Gesamtbestand	22
Leerstände	9

GMA-Erhebung Juli 2020

Für die wohnortnahe Versorgung in Windecken soll dieser zentrale Standort nach Möglichkeit erhalten bleiben. Besonders der Nahversorgungsbestand sollte erhalten und ggf. ausgebaut werden. Modernisierungsmaßnahmen (einschließlich bestandsorientierte Erweiterungen) sind daher grundsätzlich zu begrüßen, sofern hiervon nachweisbar keine negativen Auswirkungen auf die Neue Mitte oder andere Nahversorgungsstandorte ausgehen. Darüber hinaus sollte auch ein verstärkter Ausbau der Wohnfunktion geprüft werden.

3.4.3 Entwicklungsstandort Nahversorgung Büdesheimer Straße

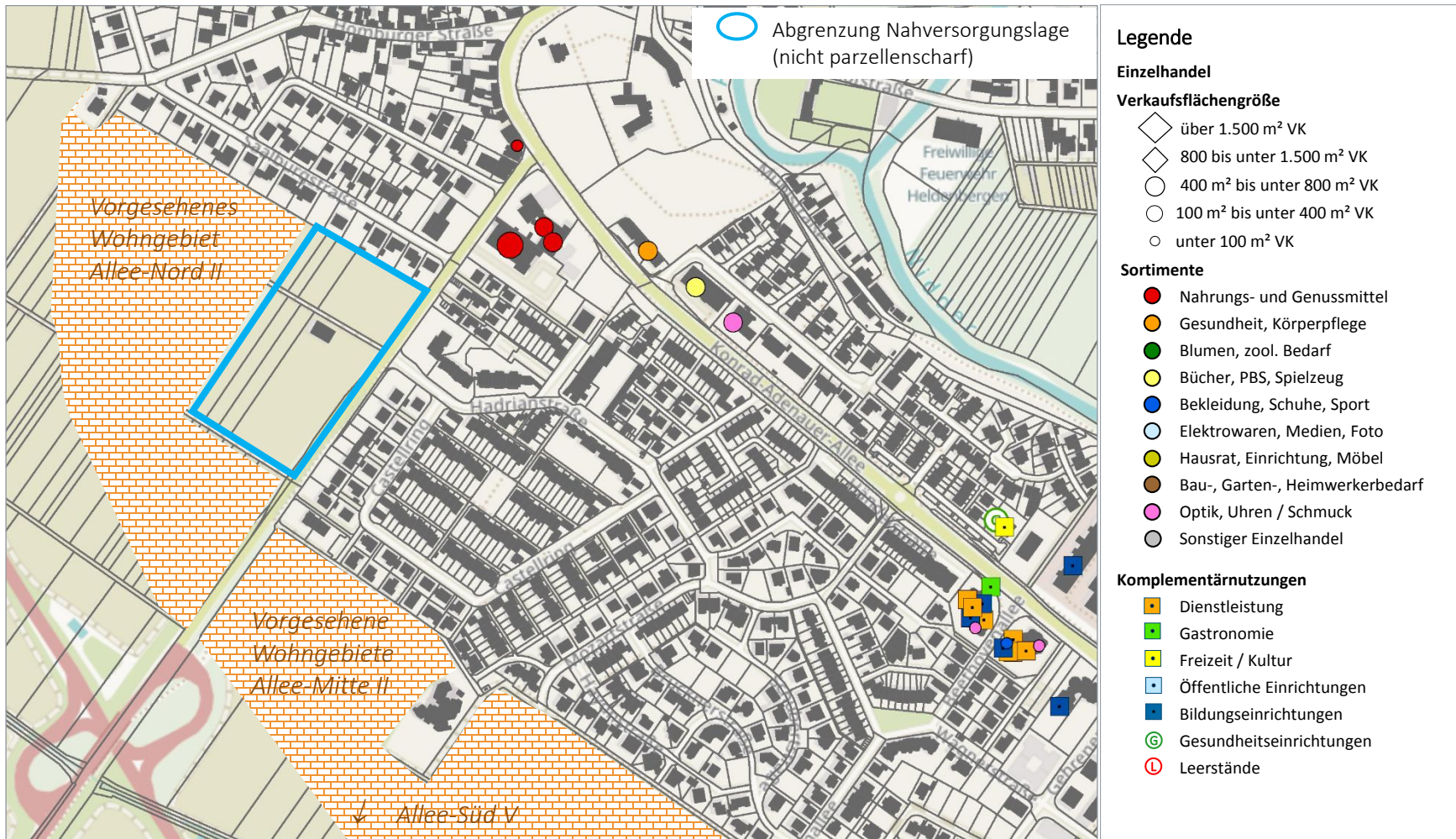
Der Standort befindet sich im westlichen Teil von Heldenbergen, westlich der Büdesheimer Straße im Siedlungsanschluss an die Wohnbebauung südlich der Saalburgstraße. Auf dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Areal ist bisher kein Einzelhandel vorhanden. Die Lage des Standortes ist der Karte 9 zu entnehmen. Die umliegenden Ladenlokale im Bereich Büdesheimer Straße / Konrad-Adenauer-Allee / Windecker Straße (Penny-Markt, Tankstelle, Obsthandel, E-Zigarettenhandel) sind nicht von der Abgrenzung umschlossen, da sich hierzu kein unmittelbarer Zusammenhang ergibt.

Der Entwicklungsstandort grenzt an zwei Seiten an Wohnbebauung an und wird im Rahmen der Wohngebietsentwicklung der kommenden Jahre als **perspektivisch voll integriert** bezeichnet werden (siehe Karte 9). Mit der geplanten Wohngebietsentwicklung in den Bereichen Allee-Süd V (hier sind ca. 65 Wohneinheiten geplant, Baubeginn ab 2021) und Allee-Mitte II / Allee-Nord II (hier sind insgesamt ca. 480 Wohneinheiten geplant, Baubeginn ab ca. 2025), ist hier mittelfristig von einem erheblichen Potenzial an Wohnbevölkerung im fußläufigen Nahbereich auszugehen. Mittelfristig dürfte sich das Bevölkerungspotenzial in einem Radius von 700 m um den Standort auf rund 2.700 Einwohner belaufen⁵⁵.

Zur quartiersnahen Versorgung der Wohnbevölkerung sind außerdem 2 Lebensmittelmärkte vorgesehen; in den Obergeschossen könnten ein Ärztezentrum oder Wohnnutzungen (gegebenenfalls Sonderformen des Wohnens wie Pflegeheim oder Seniorenwohnen) entstehen.

⁵⁵ 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.

Karte 9: Entwicklungsstandort Nahversorgung Büdesheimer Straße



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nidderau; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

Geplant ist, den bestehenden Aldi-Markt und den bisherigen Edeka-Supermarkt von der Siemensstraße (Gewerbegebiet am Lindenbäumchen) hierher zu verlagern. Dabei soll am Standort Büdesheimer Straße nach aktueller Planung der Edeka Markt mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche und der Aldi-Markt mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche entstehen. Mit der Verlagerung gehen Modernisierungen bzw. Erweiterungen der beiden Bestandsmärkte einher (Aldi ca. +200 m² Verkaufsfläche, Edeka ca. +900 m² Verkaufsfläche). Am Altstandort im Gewerbegebiet am Lindenbäumchen sollen dafür künftig Einzelhandelsnutzungen bauleitplanerisch ausgeschlossen werden. Beide Vorhaben sind somit als bestandsorientierte Erweiterungen von Lebensmittelmärkten anzusehen, die langjährig im gesamtstädtischen Angebotsgefüge vorhanden sind. Aus städtebaulichen Gründen ist die Aufgabe der bisherigen Standorte im Gewerbegebiet am Lindenbäumchen zu begrüßen; dies entspricht auch den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zum Erhalt ausreichender Potenziale für die Weiterentwicklung der anderen Nahversorgungsstandorte sollten an diesem Entwicklungsstandort Nahversorgung über die o. g. Planung hinaus keine weiteren Einzelhandelsanbieter angesiedelt werden. Dies betrifft insbesondere spezialisierte Lebensmittelmärkte (z. B. Biomarkt) sowie Fachmarktkonzepte wie etwa Drogerie- oder Getränkefachmärkte.

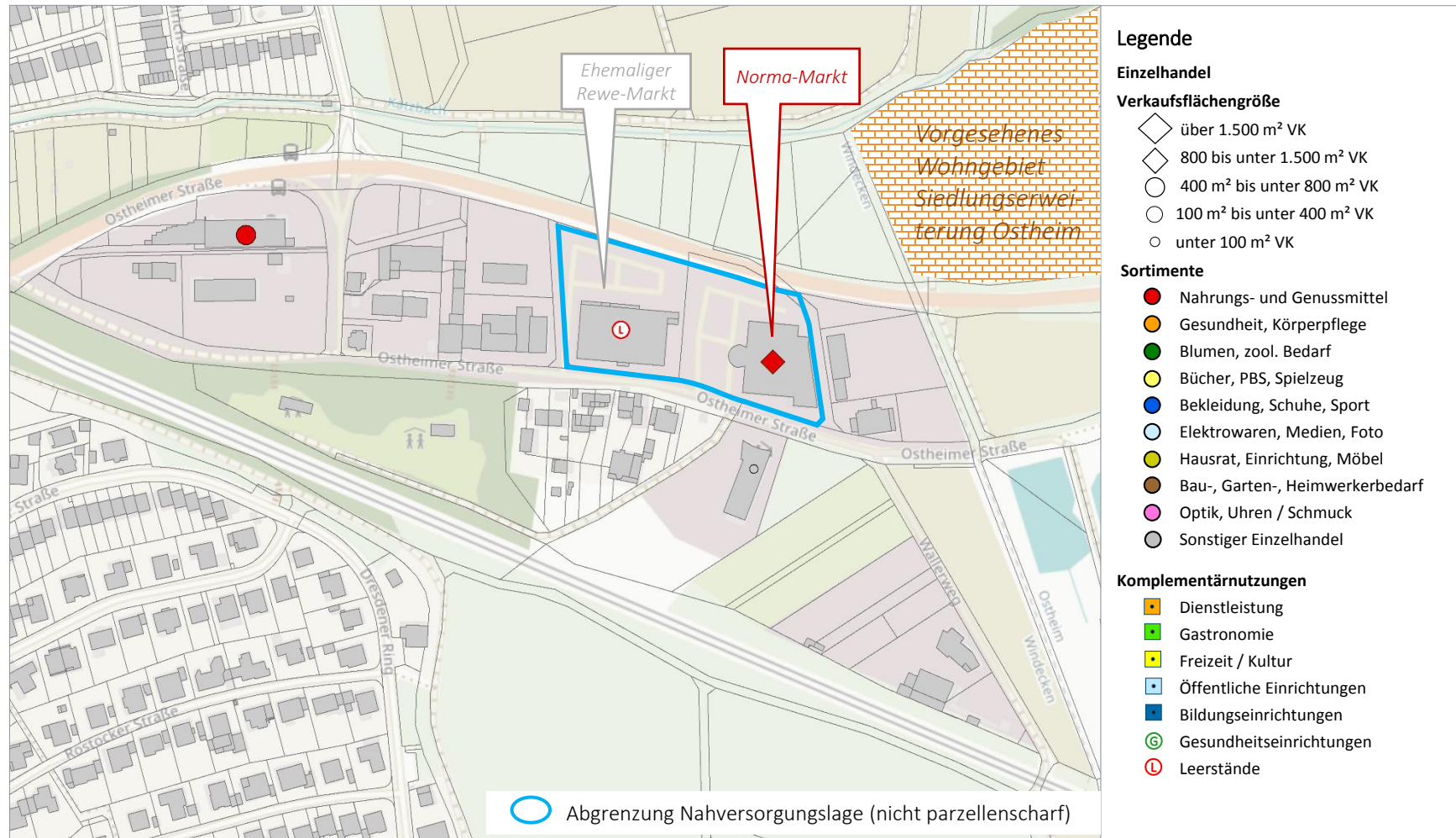
3.4.4 Entwicklungsstandort Nahversorgung Ostheimer Straße

Der Standort Ostheimer Straße 53 – 55 liegt im östlichen Teil von Windecken, südlich der Ostheimer Straße (L 3009) im Anschluss an das Gewerbegebiet Waller Weg (vgl. Karte 10). Die umliegenden Betriebe im Gewerbegebiet (z. B. Autohaus mit Camping-Bedarf) gehören nicht zu dieser Abgrenzung, da sie nicht Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind.

An der Ostheimer Straße 55 befindet sich heute ein Norma-Lebensmitteldiscounter (vorher tegut-Supermarkt). Auf dem Nachbargrundstück an der Ostheimer Straße 53 war früher ein Rewe-Supermarkt mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche ansässig. Insofern weist der Standort bereits eine Vorprägung durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf. Durch seine Lage an der L 3009, im Schnittpunkt von Windecken und Ostheim ist er mit dem MIV verkehrlich gut erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 250 m weiter westlich („Am Mühlberg“). Radfahrer erreichen den Standort über einen straßenbegleitenden Radweg parallel zur Landesstraße oder direkt aus den westlichen Wohngebieten von Ostheim. Für die Bevölkerung im östlichen Teil von Windecken (Wohngebiet Dresdener Ring) stellt die Bahntrasse, die hier Windecken von Ostheim abschirmt und die nur durch die Unterführung der Ostheimer Straße gequert werden kann, ein Hindernis für den direkten Zugang dar.

Die vorliegenden Planungen beinhalten an der Ostheimer Straße 55 den Abriss des Norma-Marktes und dortigen Neubau eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses (22 Wohnungen). Der Norma-Markt soll damit modernisiert und von derzeit ca. 1.050 m² Verkaufsfläche auf dann ca. 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden; außerdem ist der Neubau eines Bäckerei-Cafés geplant.

Karte 10: Entwicklungsstandort Nahversorgung Ostheimer Straße



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nidderau; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

An der Ostheimer Straße 53 möchte ein Bauträger das dortige leerstehende Marktgebäude abreißen und stattdessen einen mehrgeschossigen Immobilienkomplex mit ca. 1.340 m² Einzelhandels- und Gastronomienutzungen (darunter ein Lebensmittel-Vollsortimenter), Seniorenwohnungen (inkl. Serviceangebote) und Parkierungseinrichtungen neu errichten⁵⁶.

Zumindest das Vorhaben von Norma ist als bestandsorientierte Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes anzusehen. Auch der Standort des früheren Rewe-Marktes war schon langjährig im gesamtstädtischen Angebotsgefüge vorhanden. Durch die Neubauvorhaben würden gegenüber den beiden bisherigen Lebensmittelmärkten voraussichtlich maximal 300 m² Verkaufsfläche neu entstehen. Grundsätzlich erscheinen beide Vorhaben mit den Prinzipien des Einzelhandelskonzepts vereinbar, zumal für die Stadtteile Windecken und Ostheim ohnehin gewisse Versorgungsdefizite im Lebensmittelsegment konstatiert wurden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass insbesondere der geplante Vollsortimenter deutliche Wettbewerbswirkungen auf den Nahkauf-Markt in der Nahversorgungslage Hanauer Straße haben könnte. Vor einer Genehmigung der Vorhaben sind daher die zu erwartenden Auswirkungen auf die anderen Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet durch eine Auswirkungsanalyse zu prüfen.

Derzeit leben nur etwa 600 Einwohner im Radius von 700 m (= fußläufiger Nahversorgungsbereich) um der Standort; neben den Bewohnern der nordöstlichen Wohnquartiere von Windecken (Mühlbergstraße) sind dies v. a. Bewohner des Westteils von Ostheim. Der Entwicklungsstandort gewinnt jedoch perspektivisch an Nahversorgungsbedeutung, wenn im Zuge der geplanten Siedlungserweiterung Ostheim eine Wohngebietsausweisung für insgesamt ca. 190 Wohneinheiten nördlich der Landesstraße L 3009 (Ostheimer Straße – Wonnecker Straße) eintritt. Hier beginnen derzeit die Entwicklungsmaßnahmen; Beginn der Grundstücksverkäufe soll 2024 sein. Außerdem liegen Bauvoranfragen von Projektentwicklern am Standort des Norma-Marktes an der Ostheimer Straße 55 und des benachbarten ehemaligen Rewe-Marktes an der Ostheimer Straße 53 vor, die dort jeweils mehrgeschossige Neubebauung mit Einzelhandels- und Wohnnutzungen vorsehen. Gemäß der derzeit vorliegenden Planungen sind auf den Geschossen oberhalb des Norma-Marktes ca. 22 Wohneinheiten und im künftigen Gebäudekomplex Ostheimer Straße 53 ca. 58 Seniorenwohnungen geplant. Insgesamt könnten somit im Standortumfeld rund um die Ostheimer Straße bis Ende 2025 bis zu 138 Wohneinheiten für rund 170 neue Bürger⁵⁷ entstehen. In mittlerer Frist ist hier also im Nahbereich (max. 700 m fußläufige Distanz) von einem Potenzial an Wohnbevölkerung von rund 750 – 800 Einwohnern auszugehen. Wenn das Baugebiet Siedlungserweiterung Ostheim vollständig bebaut ist, dürfte sich das Bevölkerungspotenzial in einem Radius von 700 m um den

⁵⁶ Die der GMA derzeit vorliegende Planung sind mit dem projektierten Supermarkt und 5 weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, der Geschossigkeit und der Anordnung der Einzelhandelsnutzungen und Stellplatzanlagen als eher großstädtisches Konzept einzuordnen; für einen Standort wie Nidderau ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit kritisch zu sehen.



⁵⁷ Veranschlagt wurden für das neue Wohngebiet Siedlungserweiterung Ostheim und für die Planung an der Ostheimer Straße 55 eine Belegungsquote von ca. 2,5 EW je Wohneinheit und ein Neubürger-Anteil von ca. 70 %, für die geplante Seniorenwohnanlage an der Ostheimer Straße 53 eine Belegungsquote von ca. 1,2 EW je Wohneinheit und ein Neubürger-Anteil von ca. 40 %. Bi Ende 2025 wird für das Wohngebiet Siedlungserweiterung Ostheim von einem Baufertigstand von ca. 30 % ausgegangen.

Entwicklungsstandort auf rund 1.000 Einwohner belaufen⁵⁷. Durch die Schaffung einer zusätzlichen Querungsmöglichkeit der Bahntrasse für die Bewohner des Wohngebietes Dresdener Ring könnte die Nahversorgungsbedeutung des Standortes weiter verbessert werden.

Angesichts der begrenzten Bevölkerungszahl im Nahumfeld des Standortes sollten an diesem Entwicklungsstandort Nahversorgung über die o. g. Planungen hinaus keine weiteren Einzelhandelsanbieter angesiedelt werden, damit ausreichend Potenziale für die Weiterentwicklung der anderen Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet und für den Schutz des zentralen Versorgungsbereiches erhalten bleiben.

3.5 Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Als dezentrale Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel werden benannt:

-  Gewerbegebiet Bücherweg (Stadtteil Windecken)
-  Gewerbegebiet Friedberger Straße (Stadtteil Heldenbergen).

Beide Standorte wurden bereits im Einzelhandelskonzept Nidderau 2011 als geeignete Standorte für die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel identifiziert. Auf diese beiden Ergänzungsstandorte sollen mögliche Ansiedlungen gelenkt werden, um dort die gewünschten Konzentrations- und Bündelungsvorteile zu erreichen.

Im Gewerbegebiet Am Lindenbäumchen sollte dagegen Einzelhandel zukünftig ausgeschlossen werden, um in Nidderau ausreichend Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorhalten zu können. Für bestehende Betriebe wird Bestandsschutz ausgesprochen⁵⁸.

3.5.1 Sonderstandort Bücherweg

Im Gewerbegebiet Bücherweg genießt der hagebau-Baufachmarkt, Holz- und Baustoffanbieter Hack eine hohe Kundenakzeptanz, da er mit seinem Angebotsumfang ein Alleinstellungsmerkmal in Nidderau und im Umland aufweist. Der Standort ist auch für den überörtlichen Kundenverkehr gut erreichbar (Nähe zur B 45, direkter Anschluss an die L 3009). Bedingt durch die weitreichende Bekanntheit von Hack weist der Standort eine hohe Eignung für die Ansiedlung von weiteren Anbietern mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf, insbesondere von Anbietern von Bau- und Heimwerkerbedarf. Damit könnte hier ein spezialisiertes Angebotscluster entstehen, das die angestrebte mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Nidderau unterstreichen würde.

Zum Schutz der Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte sind am Sonderstandort Bücherweg nur Ansiedlungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig (unter Beachtung der Randsortimentsregel).

⁵⁷ GMA-Schätzung auf Grundlage einer georeferenzierten Einwohnerermittlung mit Hilfe von Geomarkets sowie der vorliegenden Informationen zum geplanten Wohngebiet Siedlungserweiterung Ostheim.

⁵⁸ Ansässig hier bislang noch Aldi.

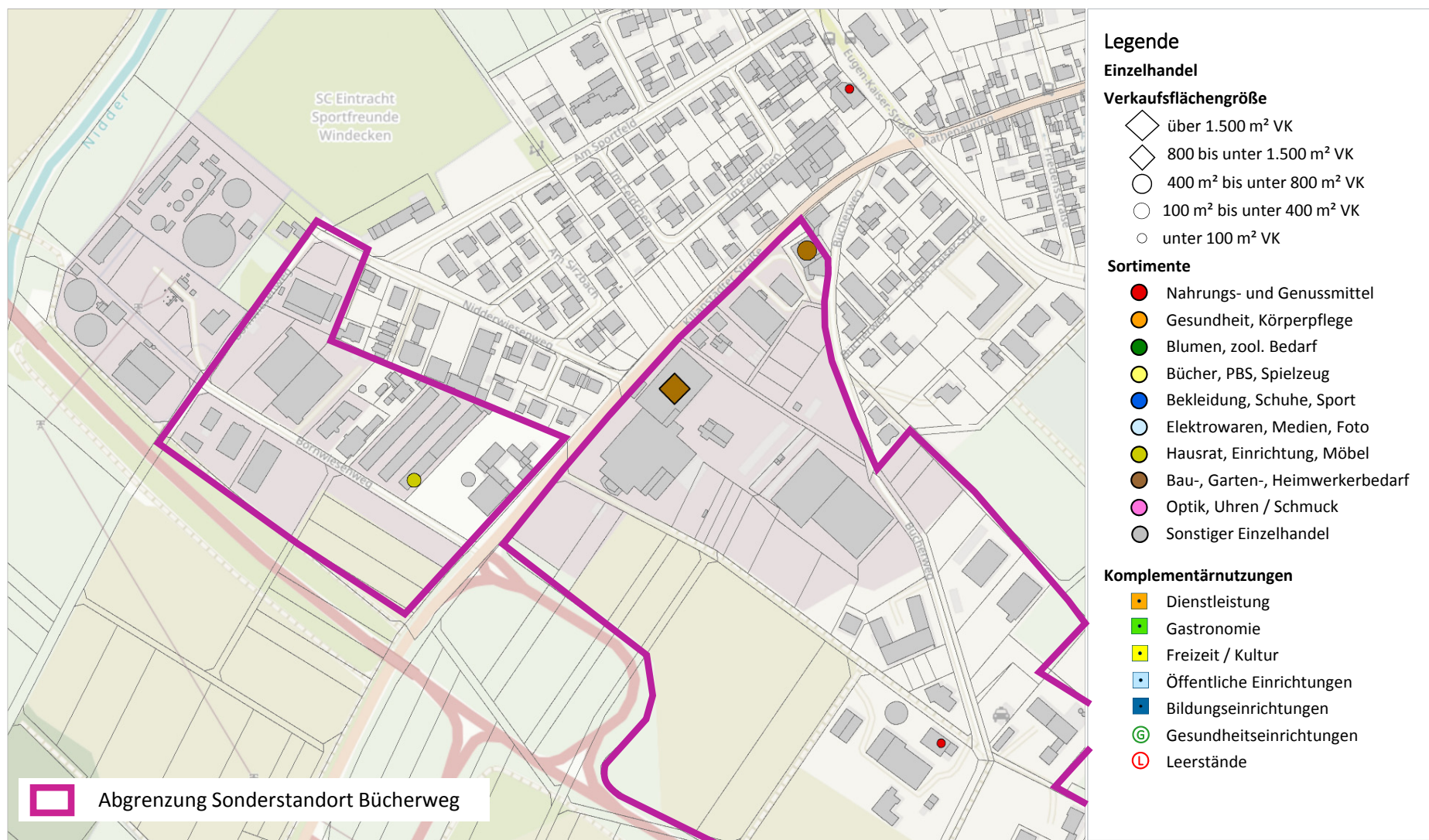
3.5.2 Sonderstandort Friedberger Straße

Im Gewerbegebiet Friedberger Straße ist im Bereich Friedberger Straße 86 – 94 mit der Agglomeration von Lidl, KiK und Logo-Getränkemarkt bereits ein großflächiges Einzelhandelsangebot in Form eines Fachmarktzentrums etabliert. Derzeit sind im Fachmarktzentrum bei den Bestandsanbietern insgesamt ca. 1.500 m² Verkaufsfläche vorhanden, d. h. in Summe liegt bereits ein großflächiger Einzelhandelsstandort vor⁶⁰. Das vorhandene Einzelhandelsangebot im Fachmarktzentrum wird durch ein Fitnessstudio, die Kultur- und Sporthalle Heldenbergen, ein Bäckerei-Café sowie einen großen gemeinsamen Parkplatz, auf dem sich auch Recycling-Container und eine Elektroladestation befinden, ergänzt. Auf den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken sind derzeit mehrere Autohäuser ansässig.

Aktuell bestehen Planungen eines Projektentwicklers, die eine deutliche Erweiterung des Fachmarktzentrums nach Süden hin in Richtung der dortigen Wohn- und Mischgebiete vorsieht. Geplant sind zum einen Erweiterungen der bestehenden Anbieter Lidl, Logo und KiK (teilweise mit Verlagerungen innerhalb des Gesamtareals), zum anderen der Neubau zusätzlicher Gebäude für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, etwa Fachmärkte für Möbel, Küchen, Tierbedarf, Fahrräder oder Kfz-Zubehör. Die derzeit vorliegende Planungsvariante 6 sieht hierzu bei den Bestandsanbietern Lidl, Logo und KiK künftig insgesamt 2.400 m² Verkaufsfläche vor, für neue Anbieter von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel insgesamt ca. 3.730 m² Verkaufsfläche. Einschließlich des bestehenden Bäckerei-Cafés würden sich die Verkaufsflächen auf insgesamt ca. 6.160 m² Verkaufsfläche addieren.

⁶⁰ Dieser Standort ist auch bereits im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan als Bestandsstandort erfasst.

Karte 11: Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel Bücherweg





Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nidderau; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

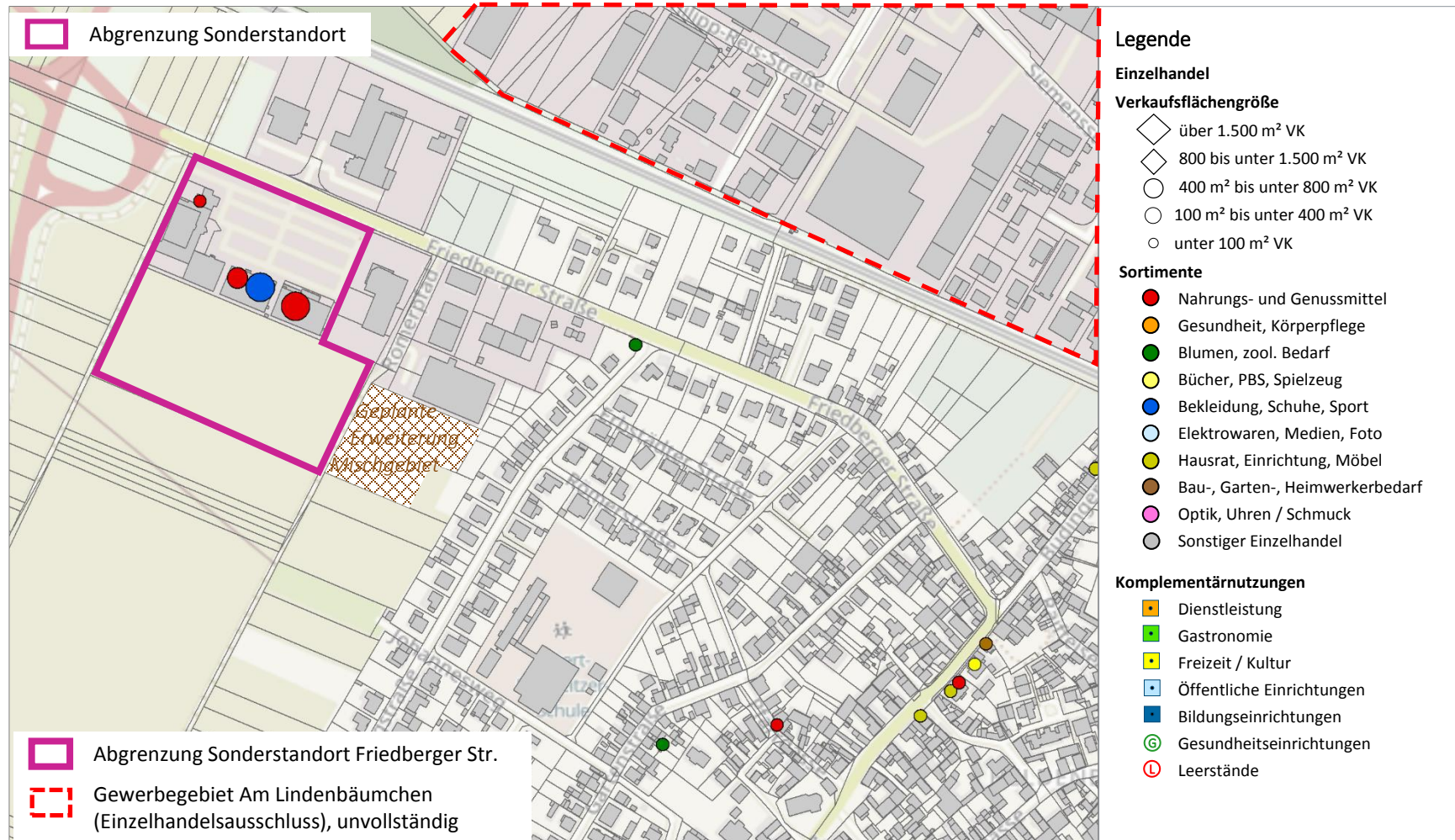
Außerdem ist eine Erweiterung des östlich angrenzenden Mischgebietes am Römerpfad nach Süden hin geplant. In diesem Mischgebiet, das an seinem südöstlichen Rand von Wohnhäusern entlang der Saalburgstraße begrenzt wird, sind derzeit Autohäuser und Handwerksbetriebe ansässig. Künftig könnten hier weitere Gewerbebetriebe (damit auch kleinteiliger Einzelhandel), Büro- und Wohnnutzungen entstehen. Denkbar ist auch die Ansiedlung von Mischbetrieben aus Handwerk und Einzelhandel wie z. B. Fahrrad- oder Motorradhandel mit Werkstätten. Da dieser Bereich nicht unmittelbar an die Friedberger Straße grenzt sondern nur über die Stichstraße Römerpfad erreichbar ist, ist allerdings nicht von einer ausreichenden Attraktivität für übliche Fachmarktkonzepte von filialisierten Einzelhandelsbetrieben auszugehen.

Mit der Erweiterung des Fachmarktzentrums Friedberger Straße und der Erweiterung des Mischgebietes am Römerpfad wird künftig ein stärkerer Anschluss an das Wohnquartier Saalburgstraße erfolgen, sodass der Standort künftig auch eine stärkere Nahversorgungsbedeutung übernehmen kann.

Vor diesem Hintergrund erscheinen die in der Planungsvariante 6 skizzierten Erweiterungen zunächst **grundsätzlich mit den Zielen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes vereinbar**:

-  Bei den vorgesehenen Erweiterungen von Lidl, Logo und KiK handelt es sich um **bestandsorientierte Modernisierungen von überwiegend nahversorgungsrelevanten Anbietern**. Die angestrebten Größenordnungen (Lidl ca. 1.200 m² Verkaufsfläche, Logo ca. 700 m² Verkaufsfläche, KiK ca. 500 m² Verkaufsfläche) bedeuten zwar zunächst teils deutliche Flächenvergrößerungen der einzelnen Betriebe, sind aber im Branchenvergleich lediglich Anpassungsmaßnahmen an anderenorts bereits übliche Größen. Da alle drei Anbieter als Filialisten mit standardisierten, überall erhältlichen Sortimenten agieren, welche nicht in Abhängigkeit von der verfügbaren Verkaufsfläche ausgestaltet werden, ist nicht zu erwarten, dass allein durch die Flächenerweiterungen wesentliche Wettbewerbsvorteile im Vergleich zu konkurrierenden Anbietern eintreten werden. Das Vorhaben ist vielmehr in Bezug auf die Bestandsanbieter als (nachholende) Modernisierung zu interpretieren. Da es sich um Erweiterungen bestehender Anbieter handelt, wird die **Standortstruktur in Nidderau nicht verändert**.
-  Hinsichtlich der geplanten Neuansiedlungen von Anbietern von nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist darauf zu verweisen, dass der Standort Friedberger Straße **auch im Einzelhandelskonzept Nidderau 2011 schon als „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“ ausgewiesen** war. Die Planung konkretisiert somit lediglich die langjährig bestehenden Ziele der Stadt Nidderau. Hervorzuheben ist auch die Möglichkeit, hierbei bestehende Branchenlücken in Nidderau zu schließen (z. B. Möbel, Fahrräder, Autozubehör, Motorradzubehör, Zooartikel) und so das Angebotsprofil des Einzelhandelsstandortes Nidderau – auch mit Blick auf den regionalen Wettbewerb – zu schärfen. Der Sonderstandort Friedberger Straße könnte so ein wichtiger **Zentralitätsbringer für Nidderau** werden.

Karte 12: Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel Friedberger Straße



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nidderau; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

Bedingt durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit auch für den überörtlichen Kundenverkehr (Nähe zur B 45 und B 521) und die Bekanntheit der bestehenden Anbieter Lidl, Logo und KiK weist der Standort eine gute Eignung für die Neuansiedlung von Anbietern mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf. Die Etablierung von neuen Branchen ist zur Abrundung des gesamtstädtischen Angebotsprofils zu begrüßen. Denkbar sind auch Umsiedlungen von Nidderauer Anbietern an solitären Standorten (z. B. Küchenhaus, Anbieter von Heimtierbedarf).

Entsprechend dem Ziel als Standort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sind am Standort Friedberger Straße **ausschließlich Neuansiedlungen von Anbietern mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten** erwünscht. Zentrenrelevante Randsortimente sind nur im Rahmen der Randsortimentsregel möglich (nur branchentypische Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche des einzelnen Betriebs). Zum Schutz der Innenstadt und der übrigen Nahversorgungsstandorte in Nidderau sollten jedoch an diesem städtebaulich teilintegrierten Standort **keine Ansiedlungen von weiteren Betrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten** erfolgen.

Da bei der derzeit bekannten Planung für die nicht zentrenrelevanten Angebote kein konkretisiertes Sortiments- und Anbieterkonzept dargelegt wurde, kann eine endgültige Beurteilung der gesamten Planung – auch der Effekte der vorgesehenen Bestandsmodernisierungen – zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Um negative Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs in der Neuen Mitte sowie von Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet und in angrenzenden Orten ausschließen zu können, ist zu empfehlen, bei Vorliegen einer konkreten Planung die zu erwartenden Auswirkungen in Folge der Agglomeration durch eine gutachterliche Auswirkungsanalyse prüfen zu lassen.

Zur Erhöhung des Anteils an nicht-motorisierten Kunden wird außerdem empfohlen, die fußläufige Anbindung des Standortes von Süden und Südosten her zu stärken (etwa durch eine direkte Verbindung zwischen Römerpfad und verlängertem Johannesweg in Höhe des Spielplatzes Saalburgstraße).

4. Steuerungs- und Umsetzungsempfehlungen

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.⁶¹ Dazu kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

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

Die Regeln folgen dem Grundsatz, dass Ansiedlungen und Erweiterungen nicht zu Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Größe eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll.⁶² Auch die raumordnerischen Vorgaben für großflächige Vorhaben sind zu beachten.

⁶¹ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweiligen örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

⁶² Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimentierung des jeweiligen Vorhabens. So beschränkt sich das zu versorgende Gebiet eines Lebensmittelmarktes häufig nur auf

Der vorliegende Bericht liefert auf Grundlage des Sortimentskonzeptes und der Zentren- und Standortstruktur branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung in Nidderau. Abbildung 33 fasst die hierzu vorgestellten Empfehlungen zusammen.

Abbildung 33: Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung

Ansiedlung		Zentraler Versorgungs-be-reich gem. BauGB und BauNVO	Sonstige Lagen		
		Neue Mitte (Haupt-zentrum)	Nahversorgungs-standorte (inkl. Bestands-standorte)	Sonder-standorte	Sonstige, sied-lungsräumlich nicht integrierte Lagen
Innenstadtrelevante Kernsortimente	groß-flächig*	✓	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✗	✗	✗
Nahversorgungs-relevante Kernsorti-mente	groß-flächig*	✓	☞	✗	✗
	nicht großflächig	✓	☞	✗	✗
Nicht zentrenrele-vante Kernsortimente	groß-flächig**	☹	☹	✓ **	☞
	nicht großflächig	✓	☞	✓	☞

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen (Einzelfallprüfung bei großflächigen Vorhaben erforderlich)

☞ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen

☹ Ansiedlung städtebaulich nicht zu empfehlen

✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. nicht zu empfehlen

* großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

** Randsortimentsregelungen beachten (nur branchentypische Randsortimente, zentrenrelevante Randsortimente max. 10 % Verkaufsflächenanteil, max. 800 m² Verkaufsfläche insgesamt)

GMA-Empfehlungen 2021

Das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Nidderau erarbei-tet. Zur **Herstellung der Verbindlichkeit dieser informellen Planung** sind folgende Schritte zu beachten:

/// Beschluss des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das vorliegende Ein-zelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Kernpunkte dabei sind:

- Städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Nidderau zur Einzelhandelsentwicklung
- Sortimentsliste der Stadt Nidderau 2021
- Festlegung der Zentren- und Standortstruktur

einzelne Quartiere, das Versorgungsgebiet eines Nonfood-Fachmarktes umfasst hingegen oftmals ganze Stadtteile oder sogar Stadtgebiete.

- Abgrenzung und Definition des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Neue Mitte
- Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Bau-recht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innen-bereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städte-baulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch die Stadtverordnetenversammlung Nidderau beschlossen worden ist. Des Weiteren sind die Möglichkeiten der BauNVO, z. B. die Feinsteuerung von Baugebieten oder Fremdkörperfestsetzungen, in das bauleitplanerische Umsetzungsportfolio zur Steu-erung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung einzubetten.

Die vorliegende Untersuchung kann auch genutzt werden, um hiermit Investoren und Han-delsunternehmen gezielt auf Möglichkeiten zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet von Nidderau anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht hierzu die Ausstattungssitua-tion und mögliche Entwicklungspotenziale im Stadtgebiet und vermittelt durch den Beschluss Investitionssicherheit. Auf diese Weise können zukünftig private Investitionen gezielt in den zentralen Versorgungsbereich bzw. an Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Ein-zelhandel gelenkt werden und somit zur Verbesserung der Versorgung und ggf. auch zur Pro-filierung gegenüber Wettbewerbsstandorten dienen.

Das vorliegende Gutachten stellt eine aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Nid-derau dar. Jedoch sollte es – auch vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsent-wicklung und Rechtsprechung – in regelmäßigen Abständen, spätestens jedoch in 10 Jahren, überprüft und fortgeschrieben werden.

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsdesign für die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nidderau	7
Abbildung 2:	Verwendete GMA-Branchensystematik	8
Abbildung 3:	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	11
Abbildung 4:	Wachstumsraten und Onlineanteile nach Warengruppen 2019	13
Abbildung 5:	Aktuelle Konsumtrends des „hybriden“ Verbrauchers	15
Abbildung 6:	Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels	18
Abbildung 7:	Einzelhandelsstruktur in der Stadt Nidderau 2020 (Verkaufsflächen-Anteile*)	27
Abbildung 8:	Größenstruktur des Nidderauer Einzelhandels 2020	27
Abbildung 9:	Verkaufsflächenbestand 2020 – Hauptwarengruppen nach Standortlagen	28
Abbildung 10:	Einzelhandelszentralitäten in Nidderau 2020 nach Warengruppen	29
Abbildung 11:	Einzelhandelsstruktur in der Neue Mitte 2020 (Verkaufsflächen-Anteile*)	33
Abbildung 12:	Soziodemografische Merkmale der Befragten (1)	37
Abbildung 13:	Soziodemografische Merkmale der Befragten (2)	38
Abbildung 14:	Soziodemografische Merkmale der Befragten (3)	38
Abbildung 15:	Einkaufshäufigkeit in Nidderau	39
Abbildung 16:	Einkaufshäufigkeit an auswärtigen Orten	39
Abbildung 17:	Gründe für einen Einkauf in Nidderau (Ergebnis der Online-Befragung)	40
Abbildung 18:	Gründe gegen einen Einkauf in Nidderau (Ergebnis der Online-Befragung)	41
Abbildung 19:	Bevorzugte Verkehrsmittel für Einkäufe in Nidderau	41
Abbildung 20:	Einkaufsorientierung der Nidderauer Bevölkerung (Ergebnis der Online-Befragung): Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs	42
Abbildung 21:	Einkaufsorientierung der Nidderauer Bevölkerung (Ergebnis der Online-Befragung): Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs	43
Abbildung 22:	Einkaufsorientierung der Nidderauer Bevölkerung (Ergebnis der Online-Befragung): Warengruppen des langfristigen Bedarfs	44
Abbildung 23:	Veränderung des Einkaufsverhaltens seit Eröffnung des Nidder-Forums	45
Abbildung 24:	Bewertung der Nidderauer Geschäfte	45
Abbildung 25:	Beurteilung von Veränderungen der Nidderauer Einzelhandelssituation in den letzten 5 Jahren (Ergebnis der Online-Befragung)	46
Abbildung 26:	Ergänzungswünsche zum Einzelhandel (Ergebnis der Online-Befragung)	47
Abbildung 27:	Sonstige Anmerkungen zum Einzelhandel und zur Gastronomie in Nidderau (Ergebnis der Online-Befragung)	47
Abbildung 28:	Bewertung des Nidderauer Gastronomieangebotes	48
Abbildung 29:	Ergänzungswünsche zur Gastronomie (Ergebnis der Online-Befragung)	49
Abbildung 30:	Einflussfaktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung	55
Abbildung 31:	Sortimentskonzept der Stadt Nidderau 2021 (GMA-Vorschlag)	63
Abbildung 32:	Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	66
Abbildung 33:	Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung	87

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Konrad-Adenauer-Allee, links Nidder-Forum	31
Foto 2:	Wohnhäuser westlich des „Nidder-Forums“	31
Foto 3:	Magnet Rewe-Center	31
Foto 4:	Parkplatz am „Nidder-Forum“	31
Foto 5:	Geschäftshäuser an der Beethovenstraße	32
Foto 6:	Ärztehaus an der Konrad-Adenauer-Allee	32

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Nidderau und zentralörtliche Struktur in der Region	20
Karte 2:	Einzelhandelsbestand Nidderau 2020: Verteilung im Stadtgebiet	26
Karte 3:	Wohngebietsnahe Versorgung in Nidderau: Fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte	36
Karte 4:	Marktgebiet des Nidderauer Einzelhandels 2020/2021	51
Karte 5:	Standortkonzept der Stadt Nidderau 2021 (Übersicht)	69
Karte 6:	Standortkonzept der Stadt Nidderau 2021: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum „Neue Mitte“	71
Karte 7:	Nahversorgungslage Windecker Marktplatz	73
Karte 8:	Nahversorgungslage Hanauer Straße	75
Karte 9:	Entwicklungsstandort Nahversorgung Büdesheimer Straße	77
Karte 10:	Entwicklungsstandort Nahversorgung Ostheimer Straße	79
Karte 11:	Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel Bücherweg	83
Karte 12:	Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel Friedberger Straße	85

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nidderau 2009 – 2019 im regionalen Vergleich	22
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Nidderau 2020 nach Warengruppen	25
Tabelle 3:	Komplementärnutzungen in der Neue Mitte Nidderau 2020	34
Tabelle 4:	Aktuelle Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale im faktischen Marktgebiet des Nidderauer Einzelhandels	53
Tabelle 5:	Angebotsbestand in der Nahversorgungslage Windecker Marktplatz 2020	74
Tabelle 6:	Angebotsbestand in der Nahversorgungslage Hanauer Straße 2020	76

Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.



Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-30/2021	
Fachbereich:	Dezernat II Erster Stadtrat
Fachdienst::	70 FBL Umwelt
Sachbearbeiter/in:	Katja Adams
Datum:	07.06.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	14.06.2021	zur Kenntnis
Ortsbeirat Ostheim	23.06.2021	zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	zur Kenntnis

Betreff:

Umgestaltungsentwurf Bahnhofsumfeld Nidderau Ostheim

Mitteilung / Information:

Seit vielen Jahren versucht die Stadt Nidderau eine Verbesserung für das Bahnhofsgelände am Bhf Ostheim zu erreichen, Hierzu fanden schon viele Gespräche und Verhandlungen sowohl mit der DB als auch mit dem RMV und der KVG statt.

Die Stadt Nidderau hat im DoppelHH 21/22 einen INV Titel zum Erwerb der Fläche Bhf Ostheim (70-300-00, 547-10-06 521-547-01) als auch einen INV -Anmeldung Errichtung einer Bushaltestelle samt Buswendekreis (521-547-02) auf dem Gelände der Bhf. Ostheim. Ende 2020/Anfang 2021 hat der RMV nachgefragt, was die Umgestaltungspläne des Bahnhofsumfeldes machen.

Der RMV hat der Stadt Nidderau angeboten 50% der Planungskosten für eine Entwurfsplanung samt Kostenschätzung für eine Beantragung im Förderprogramm von Hessen mobil mitzufinanzieren. Nach Beschlussfassung des RMVs Mitte März die Planung mitzufinanzieren, wurde ein Büro gesucht, dass sowohl Fachkompetenz als auch zeitliche Kompetenz hat die Planung bis 01.06.2021 als Entwurf für einen Antrag bei Hessen mobil zu erstellen. Der Antrag konnte fristgerecht zum 01.06.2021 für das HH Jahr 2022 eingereicht werden.

Nach mehreren Rückfragen bei der DB wurde uns seitens der DB Mitte April mitgeteilt, dass die Bhf.-Fläche nun in den Verkaufsgang gehen kann. Das Büro Stadt Land Bahn hat einen Entwurf für die mobilitätsgerechte Umgestaltung des Bahngeländes am Bhf. Ostheim erstellt. Diesen möchten wir den Gremien mit dieser Vorlage informativ zur Kenntnis geben. Die Begutachtung des Geländes durch einen Fachplaner hat für die Entwurfsplanung ergeben, dass eine mobilitätsgerechte Bushaltestelle mit Buswendekreis vor dem Bahnhofsgebäude rechts mit einem zukünftig umzusetzen mobilitätsgerechten Zugang zu den Bahngleisen nicht umsetzbar ist. Die Platzverhältnisse auf dem Bahnsteig (siehe Ausführungen 5.1 auf Seite 10 Erläuterungsbericht) und auf dem Gelände lassen eigentlich nur angehängte Entwurfsgestaltung des Geländes zu.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Katja Adams
FB-/FD-Leiter/in

gez. Katja Adams
Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. 2021_05_31_Entwurfsplanung_Ostheim_2_Erläuterungsbericht
2. 3.1_Lageplan
3. 3.2_Abgrenzung der Förderbereiche
4. 5.1_Lageplan-Schleppkur
5. 7.1_Bestands- und Leitungsplan
6. 10235 Nidderau_Ostheim
7. Rückmeldung der Verwaltung



Neuordnung des Bahnhofsumfeldes Nidderau-Ostheim

Erläuterungsbericht

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Nidderau
Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Lage	3
3	Derzeitiger Zustand	3
4	Geplanter Zustand	4
4.1	Neugestaltung Bahnhofsumfeld	5
4.2	ZOB, Behinderten-WC und Fahrradabstellanlage	6
4.2.1	Nutzungskonzept/-gebühr zur geplanten Fahrradabstellanlage	7
4.2.2	Nutzungskonzept/-gebühr zur geplanten barrierefreien WC-Anlage	8
4.3	Rampenanlage zur Ringstraße	8
4.4	Erneuerung von Zufahrtsstraßen	9
4.5	Park and Ride	9
5	Maßnahmen Dritter	10
5.1	DB Station & Service AG	10
5.2	Ehemaliges Empfangsgebäude	10
6	Varianten	10
7	Bauablauf	10
8	Baustelleneinrichtung	10
9	Bodengutachten	11
10	Entwässerung	11
11	Umweltverträglichkeit	11
12	Versorgungsträger	11
13	Kosten	12

1 Allgemeines

Im Auftrag der Stadt Nidderau wurde 2021 die Neuordnung des Bahnhofsumfeldes im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht. Hieraus ergab sich Handlungsbedarf für die barrierefreie Erschließung der Bahnsteige, die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes mit Busverknüpfung, Fahrradabstellanlagen und Park and Ride. Der vorliegende Erläuterungsbericht beschreibt die daraus entstandene Entwurfsplanung.

2 Lage

Die Stadt Nidderau, die sich am nördlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes (Metropolregion) befindet, liegt im Main-Kinzig-Kreis. Sie ist mit 20.601 Einwohnern, (31.12.2019) die fünftgrößte Stadt des Kreises.

Die Anbindung an den überregionalen Verkehr erfolgt über die Bundesstraßen 45 und 521. Der Bahnhofstoppunkt in Ostheim liegt an der Bahnstrecke Friedberg – Hanau. Über den Bahnhof Nidderau ist auch die Niddertalbahn Bad Vilbel – Glauburg-Stockheim erreichbar. Es bestehen so Verbindungen nach Frankfurt am Main, Hanau, Friedberg, und Glauburg-Stockheim am Vogelsberg.

Der DB Haltepunkt Ostheim (Kr Hanau) liegt am westlichen Ende des gleichnamigen Orts. teils ist heute unbesetzt. Fern- und Güterverkehr werden hier nicht mehr abgewickelt, das ehemalige Güterbahnhofsgelände ist zurzeit ungenutzt. Das ehemalige repräsentative Empfangsgebäude wurde an einen privaten Investor veräußert. Das Gebäude steht leer, Fenster und Türen sind zugemauert. Die ehemalige Toilettenanlage ist nicht mehr nutzbar.

Von den ehemaligen Bahnsteiganlagen ist nur noch der Mittelbahnsteig vorhanden und in Betrieb. Er wird über eine nicht barrierefreie Fußgängerüberführung erschlossen. Das östlich angrenzende Bahnhofsumfeld ist heute ungeordnet und besteht aus der ehemaligen Ladestraße, dem leerstehenden Empfangsgebäude und einer alten Radabstellanlage.

Über eine Wirtschaftswegbrücke besteht eine Rad- und Fußverbindung auf die andere Bahnseite zum Stadtteil Windecken. Dort befindet sich ebenfalls ein Naturerlebnispfad.

3 Derzeitiger Zustand

Der ehemalige Bahnhof Haltepunkt Ostheim (Kreis Hanau) war ein dreigleisiger Bahnhof mit Außen- und Mittelbahnsteig. Die Züge halten an den Gleisen 1 und 2 überwiegend im Halbstundentakt. In den Nachmittagsstunden sind stündlich zur Minute 6 und 7 beide Fahrtrichtungen zur gleichen Zeit in Ostheim. Diese Situation könnte für einen schnellen Übergang zu einer Ortsbuslinie genutzt werden, die ihren Anfangs- und Endpunkt am Haltepunkt Ostheim hätte. Derzeit halten Busse nur in der Eisenbahnstraße, dies führt zu einem beträchtlichen Fußweg mit Steigungen bis zum Haltepunkt der DB. Die noch vor

kurzem eigens für den Bushalt angelegten provisorischen Flächen in der Ringstraße werden nicht mehr genutzt und sollen im Konzept nicht weiterverfolgt werden.

Die Erschließung des Mittelbahnsteigs (Gleis 1, 2) erfolgt aus nördlicher Richtung (Eisenbahnstraße/Ladestraße) über eine Personenüberführung ans Bahnsteigende. Diese Personenüberführung ist überdacht, aber nicht barrierefrei. Aufgrund der engen Platzverhältnisse an dieser Stelle zwischen den Gleisen (ca. 9 m) ist auch nachträglich ein Einbau eines Aufzuges nicht möglich.

Das östlich gelegene ehemalige Güterbahnhofsgelände sowie die Grünflächen nördlich des Zugangs zur Personenüberführung bieten Entwicklungspotenzial für die weitere Erschließung des Bahnhofsumfelds, wobei das ehemalige Empfangsgebäude durch die vollzogene Privatisierung, ebenso einige danach gelagerte DB Netz-Flächen mit Technikbauten/Funkmast, nicht zur Verfügung stehen. Die Stadt ist derzeit in Kaufverhandlungen mit der DB Immobilien GmbH. Die exakte Abgrenzung des Grundstückes steht noch nicht fest. Derzeit baut die Bahn Signaltechnik und Kabelkanäle am Rand des zu überplanenden Grundstückes aus. Ebenso stehen zwei Oberleitungsmaste weit in die Entwicklungsfläche hinein und sollen herausparzelliert werden.

Weder eine direkte Busverknüpfung noch zeitgemäße Fahrradabstellanlagen noch geordnete P+R Plätze stehen den Nutzern der Bahn zur Verfügung. Ebenso fehlt eine direkte und barrierefreie Zuwegung von den angrenzenden Wohnquartieren (Ringstraße). Eine historische Treppenanlage wurde vor Jahren wegen Baufälligkeit geschlossen.

4 Geplanter Zustand

Um den Ansprüchen an Barrierefreiheit, der Bedeutung für den regionalen Verkehr sowie städtebaulichen Aspekten gerecht zu werden, soll im Bahnhofsumfeld von Nidderau-Ostheim folgendes Maßnahmenpaket umgesetzt werden:

- Neugestaltung des gesamten Bahnhofsumfeldes zwischen Bahnhofstrasse und Ringstraße;
- Bau einer neuen Zufahrtsstraße mit Wendeschleife (geeignet für 12m, 15m und 18m Busse sowie sogenannte Buszüge mit 24m Länge);
- Bau eines kleinen ZOB für bis zu zwei 18m Busse oder drei 12m Busse oder ein Buszug mit 24m, mit zwei Wartehäusern und einer barrierefreien Toilettenanlage;
- Errichtung einer barrierefreien Rampenanlage sowie einer Treppenanlage vom ZOB bis zur Ringstraße;
- Bereitstellung von buchbaren Fahrradboxen mit Lademöglichkeiten für Accus und überdachten Abstellanlagen zwischen Bahnhofstraße und ehemaligem Empfangsgebäude nahe zum derzeitigen Bahnsteigzugang;

- Bau zweier Parkplatzanlagen mit insgesamt 42 Stellplätzen im Bereich der Grünfläche zwischen Bahnhofstraße und ehemaligem Empfangsgebäude sowie nach der Wendeschleife zwischen Rampe und Bahn.

4.1 Neugestaltung Bahnhofsumfeld

Die Wegeführung und Barrierefreiheit des Bahnhofsumfeldes werden in der Neuplanung optimiert. Für die Linienfindung war ausschlaggebend, zu gewährleisten, dass auch bei wartenden Bussen an der Haltestelle ein reibungsloses Vorbeifahren an den wartenden Bussen möglich ist. Ebenso soll die Vorbeifahrt in der Eisenbahnstraße ermöglicht werden. Auf der Schulbuslinie 42S sind nach derzeitigem Planungsstand 7 Fahrtenpaare an Schultagen geplant, davon ein morgendlicher Buszug (24m Länge). im Tagesverlauf kommt es mehrfach zu Halten von zwei Solobussen gleichzeitig, aber auch von einzelnen Gelenkbussen (18m). Um eine gewisse Zukunftsfestigkeit zu erreichen, wurde die Kantenlänge auf zwei Mal 18m (Gelenkbusse) bzw. drei Mal 12 Meter (Solobusse) ausgelegt. Derzeit finden noch Abstimmungen zwischen der Stadt Nidderau und der KVG Main-Kinzig bezüglich der innerstädtischen Buslinien 45 -47 statt. Mögliche Auswirkungen auf diese Planung, die zu Veränderungen der Kantenlänge führen sollten, werden sobald bekannt nachgereicht. Die Bordhöhe des durchgehenden Bussteiges soll 22 cm betragen (Kasseler Sonderbord plus). Ein Halt des Schienenersatzverkehrs ist aufgrund der Länge des Bussteiges ebenfalls möglich. Die Anfahrbarkeit der geplanten Anlage wurde abschließend durch ein Schleppkurvenprogramm überprüft.

Die Halteplätze an den Bussteigkanten sowie der direkte Ein- und Ausfahrbereich werden wegen der regelmäßigen Belastung durch den Busbetrieb als Betonfahrbahn ausgeführt. Dadurch können die bei Anfahr- und Haltevorgängen auftretenden Kräfte aufgenommen und die Dauerhaftigkeit des Fahrbahnbelags verbessert werden. Der Busbetrieb erfordert eine Einordnung in Bk 3,2. Es wird ein Oberbau gemäß RStO 12, Tafel 2, Zeile 2 gewählt:

23 cm	Betondecke
10 cm	Asphalttragschicht
<u>32 cm</u>	<u>Frostschutzschicht¹⁾</u>
65 cm	Gesamtaufbau.

Die Fußgängerquerungen werden, da wo es Sinn macht, aufgrund der Wegeführung als differenzierte Querungsstellen mit Roll- und Tastbord ausgeführt werden.

Südlich der Bushaltestellen, im Bereich der Wendeschleife, wird ein Taxistand mit kleiner Warthalle für zwei Taxis parallel zur Fahrbahn eingerichtet.

Die Taxistandplätze werden der Belastungsklasse 0,3 zugeordnet und entsprechend RStO 12 ausgeführt:

¹ Email vom RMV 25.05.2021

8 cm	Pflasterdecke
4 cm	Pflasterbett
[15 cm	Schottertragschicht ^{2]}
<u>23 cm</u>	<u>Frostschutzschicht^{2]}</u>
50 cm Gesamtaufbau.	

Die Gehwege erhalten gemäß RStO 2012, Tafel 6, Zeile 2 folgenden Aufbau:

8 cm	Pflasterdecke
4 cm	Pflasterbett
[15 cm	Schottertragschicht ^{2]}
<u>23 cm</u>	<u>Frostschutzschicht^{2]}</u>
50 cm Gesamtaufbau.	

Die Beleuchtung des Bahnhofsumfeldes wird hergerichtet. Dabei erhalten die Verkehrsflächen Maste mit LED Beleuchtung.

4.2 ZOB, Behinderten-WC und Fahrradabstellanlage

Der ZOB verfügt über zwei durchgehende Bussteigkanten. Davon bieten die westliche und östliche ausreichend Länge, um einen Gelenkbus mit 18 m halten lassen zu können. Durch den Einbau erhöhter Busborde (22cm) auf mindestens den ersten 9 m jeder Haltekante wird die vollständige Barrierefreiheit der Verkehrsstation gemäß Personenbeförderungsgesetz erreicht. Erforderliche Fahrgastinformationen wie Schilder und Anzeigetafeln, Vitrinen werden mit ausreichendem Abstand zur Buskante und Blindenleitsystem aufgestellt. Der Bussteig erhält eine dynamische Fahrgastinformationsanzeige (DFI).

Ein Blindenleitsystem ermöglicht die Orientierung in den Wartebereichen, den Zugang zu den Bussen sowie die sichere Erreichbarkeit der Treppenanlage und der Toilette.

² Die vorliegende Bodenuntersuchung trifft keine Aussagen zur Standfestigkeit des Bodens. Es wird von unterschiedlich starken Auffüllungen, bis 2 Meter stark, des Geländes ausgegangen. Um differenzierte Aussagen zur Standfestigkeit, bzw. zur Notwendigkeit von Bodenverbesserungsmaßnahmen zu erhalten wird das bestehende Gutachten ergänzt und alsbald nachgereicht. Die vorliegende Kostenberechnung kann sich dadurch noch verändern.

Die 155 qm große Warte- und Aufstellfläche für Reisende des ZOB wird mit Betonwerksteinpflaster belegt:

8 cm	Betonsteinpflaster
4 cm	Pflasterbett
[15 cm	Schottertragschicht ^{3]}
<u>[23 cm</u>	<u>Frostschutzschicht^{3]}</u>
50 cm	Gesamtaufbau.

Die Fahrradabstellanlagen befinden sich auf beiden Seiten der Zufahrtsstraße in Höhe des Bahnsteigzugangs. Weite Wege sollen vermieden werden. Im Bereich des Parkplatzes werden zweistöckige Boxen zum Einsatz kommen. Diese bieten Platz für 16 Fahrräder, die Anlage soll sich optisch und stadtgestalterisch in die neue Umgebung einfügen. Ein leichtes Vordach soll zudem einen Wetterschutz beim Ein- und Ausladen bieten. Entlang der Boxen steht ausreichend Rangier- und Bewegungsfläche zur Verfügung, sodass das Ein- und Ausstellen der Fahrräder problemlos möglich ist.

Auf Seiten der Wohnbebauung entsteht auf dem überbreiten Gehweg eine überdachte Abstellanlage mit 30 Fahrradbügeln. Diese werden vom Gehweg kommend bestückt und erhalten zudem eine Selfrepairstation mit Luftpumpeneinheit.

4.2.1 Nutzungskonzept/-gebühr zur geplanten Fahrradabstellanlage

Die geplante Fahrradabstellanlage besteht aus Doppelstockboxen, welche Platz für 16 Fahrräder bieten. Die Buchung der Boxen erfolgt Online bzw. über die Versorgungssäule vor Ort gegen eine Gebühr, die sich nach der Buchungsdauer (Tag, Monat, Jahr) richtet. Der Buchungszeitraum kann wahlweise angeboten werden, z.B. 1 Tag, 1 Monat, 1 Jahr.

Nach erfolgreicher Registrierung und Bezahlung erhält der Kunde für die erstmalige Anmeldung systemrelevante Daten, inkl. eines 4-stelligen Codes. Nach der erstmaligen Anmeldung benötigt er nur noch diesen 4-stelligen Zugangscode. Durch Codierung und Erstanmeldung benötigt das vorbeschriebene System keine Internetverbindung. Die Buchung kann tagesgenau (24h + bis 24:00 darauf, heißt: Buchung am Montag, um 19:00 = gebucht bis Dienstag, 24:00), oder viertelstundengenau (24h + nächste Viertelstunde, heißt: Buchung Montag, 19:00 = gebucht bis Dienstag, 19:15) erfolgen.

Die Bezahlung ist mittels der handelsüblichen Online-Bezahlsysteme via Smartphone, Tablet oder von zu Hause aus am PC möglich. Alternativ können Personen, die sich nicht per Smartphone anmelden können oder wollen eine Buchung über die Techniksäule vor Ort vornehmen. Die Gebühr dient lediglich dazu, die Betriebskosten der Anlage zu decken. Die Stadt beabsichtigt mit der Anlage keinen Gewinn zu erzielen.

³ Eine Fahrgastbefragung soll den zukünftigen Bedarf an P+R und B+R klären. Die Zählung und Befragung ist für Anfang Herbst vorgesehen um Coronabedingte Verfälschungen so weit als möglich auszuschließen.

Die Fahrradabstellanlage soll einer möglichst großen Anzahl an Nahverkehrsnutzern zugänglich gemacht werden, um so auch neue Kunden für den Nahverkehr zu gewinnen. Um diese Möglichkeiten zu eröffnen, werden die Nutzungsgebühren in einem akzeptablen Rahmen gehalten. Die im Handbuch Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Kapitel 4.9.7.6 benannten Obergrenzen (s.u.) werden bei der Festlegung der Nutzungsgebühren nicht überschritten:

Fahrradabstellanlagen als Boxen, Garagen bzw. im Parkhaus:

Bike&Ride-Stellplatz 0,50 € (pro Tag)

Bike&Ride-Stellplatz 10,00 € (pro Monat)

Bike&Ride-Stellplatz 100,00 € (pro Jahr)

4.2.2 Nutzungskonzept/-gebühr zur geplanten barrierefreien WC-Anlage

Die geplante barrierefreie WC-Anlage wird in den ZOB Bereich integriert. Der Zugang wird über einen Münzeinwurf kontrolliert. Die Bewirtschaftung der Anlage dient lediglich zur Deckung der Betriebskosten der Anlage. Die Stadt beabsichtigt mit der Anlage keinen Gewinn zu erzielen.

Die Toilettenanlage soll einer möglichst großen Anzahl an Nahverkehrsnutzern zugänglich gemacht werden. Um diese Möglichkeiten zu eröffnen, werden die Nutzungsgebühren in einem akzeptablen Rahmen gehalten. Die im Handbuch Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Kapitel 4.9.7.6 benannten Obergrenzen (s.u.) werden bei der Festlegung der Nutzungsgebühren nicht überschritten:

Toilettenanlagen:

Toilettengebühr 0,50 € (je Gang).

4.3 Rampenanlage zur Ringstraße

Um die Barrierefreiheit zwischen dem bestehenden Bahngelände und der Ringstraße (Wohngebiete) zu erreichen, wird eine Rampenanlage mit einer Breite von 4 m hergestellt. Durch die Gestaltung mit geböschten Rändern wird ein größtmögliches Maß an sozialer Sicherheit erreicht; die offene Anlage als Bestandteil der Landschaft innerhalb der umgebenden Grünanlage vermeidet die Entstehung von Angsträumen. Zugleich kann auf Stützmauern weitestgehend verzichtet werden. Gestalterisch sollen die Böschungen wieder mit Stauden und Laubbäumen bepflanzt werden, um das Mikroklima und die Biodiversität zu verbessern. Beidseitig der Rampe werden Hochborde als Anfahrerschutz und ein einläufiger Handlauf angeordnet. Die Rampenanlage wird in das Beleuchtungskonzept des Bahnhofsumfeldes als Zuweg integriert.

Die Rampe überwindet eine Höhendifferenz von etwa 2 m. Durch die barrierefreie Ausführung gemäß DIN 18040-1 und RIL 813 besteht die Rampe aus Rampenabschnitten mit einer Neigung von 6 % und einer Länge von 6 m und mindestens 1,50 m langen Zwischenpodesten mit max. 2 % Längsneigung.

Die Pflasterflächen der Rampen erhalten gemäß RStO 2012, Tafel 6, Zeile 2 folgenden Aufbau:

8 cm	Pflasterdecke
4 cm	Pflasterbett
15 cm	Schottertragschicht
<u>23 cm</u>	<u>Frostschutzschicht</u>
50 cm	Gesamtaufbau.

4.4 Erneuerung von Zufahrtsstraßen

Die einzige Zufahrtsstraße ist die Eisenbahnstraße. Gemäß Schleppkurvenprüfung muss dort ein Baumstandort mit Pflanzbeet entfallen und die längs angeordnete Parkplatzspur zurückgenommen werden. Die straßenbaulichen Anpassungen sind in der Kostenberechnung berücksichtigt.

4.5 Park and Ride

Zwischen Eisenbahnstraße und Zugang Bahnsteige sowie zwischen Wendeschleife, Rampe und Oberleitungsmast werden zwei Park and Ride Anlagen errichtet mit bis zu 42 Stellplätzen. Die einzelnen Parkstände sind senkrecht zu den Fahrgassen angeordnet. Die Tiefe der einzelnen Stellplätze beträgt 4,3m Der Überhang 0,7m ist der Grünfläche zugeordnet, um insgesamt eine geringe Versiegelung zu erreichen und den Grünanteil in der Planung zu erhöhen. Die Fahrgassen haben eine Breite von 6m. Im Bereich des südlichen Parkplatzes werden mehrere Stellplätze mit Ladesäulen für E-Fahrzeuge ausgestattet. Die Parkflächen werden in der Regel nicht durch Schwerlastverkehr befahren. Daher werden sie gemäß RStO´12 nach Belastungsklasse 0,3 ausgeführt. Die Fahrgassen des P+R-Platzes südlich des Empfangsgebäudes erhalten kontrastierend zum dunklen Pflaster der Parkplätze das gleiche, hellere Pflaster wie die Gehbahnen der Gehwege.

Gemäß RStO´12 sollte ein Aufbau von 50 cm Stärke für die Parkplatzflächen ausreichen.

Folgender Aufbau wird vorgesehen:

8 cm	Pflasterdecke bzw. Kopfsteinpflaster
4 cm	Pflasterbett
15 cm	Schottertragschicht
<u>23 cm</u>	<u>Frostschutzschicht</u>
50 cm	Gesamtaufbau.

5 Maßnahmen Dritter

5.1 DB Station & Service AG

Die Zugänglichkeit des Mittelbahnsteiges, sowie die Bahnsteiganlage ist nicht barrierefrei. Dieser Planung ist eine Machbarkeitsstudie vorgeschaltet, die sich auch mit dieser Frage der barrierefreien Erschließung auseinandergesetzt hat. Demnach ergibt sich aus der Breite des Mittelbahnsteiges nur ein Korridor auf Höhe der Ringstraße, wo platzmäßig eine neue Erschließung als Personenüberführung oder Personenunterführung mit Aufzug möglich wäre. Diese Umfeldplanung berücksichtigt diesen Tatbestand bereits mit der Lage des ZOB und der Erschließungsrampe zur Ringstraße. Parallel zur Weiterverfolgung dieser Umfeldplanung werden die Stadt Nidderau und der RMV die DB Station & Service AG auffordern, Planungen zum barrierefreien Ausbau der Bahnsteige anzustoßen.

5.2 Ehemaliges Empfangsgebäude

Bereits 2017 wurde das ehemalige Empfangsgebäude mit einer Umgriffsfläche an einen privaten Investor versteigert. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Bisher ist noch nichts passiert, um das repräsentative Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen. Im Rahmen der Umfeldplanung konnten daher weder das Gebäude noch die dazugehörenden Flächen in die Planungen integriert werden.

6 Varianten

Es findet an dieser Stelle keine Variantenbetrachtung statt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedenen Teilkonzepte untersucht. Die gewählte Variante bietet aus Sicht aller an der Planung beteiligten Stellen den optimalen Nutzen. Siehe auch Punkt 5.1.

7 Bauablauf

Die Maßnahme wird in einem Schritt umgesetzt. Da die Flächen offiziell noch Bahnflächen sind, findet dort derzeit weder Parken noch Busverkehr statt. Lediglich der Zugang zum Empfangsgebäude (derzeit keine Nutzung) und zum Treppenzugang Mittelbahnsteig sind während der Baumaßnahme aufrechtzuerhalten. Die Erschließung des weiterführenden Grundstücksteils (ehemalige Ladestraße) wird vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten mit einer provisorischen Rampe von Seiten der Ringstraße aus ertüchtigt. In diesem Abschnitt sind auch ausreichend Flächen für Baustelleneinrichtungen und Zwischenlager für Erdaushub und Material vorhanden.

8 Baustelleneinrichtung

Flächen für die Baustelleneinrichtung stehen im Projektgebiet in ausreichendem Maße zur Verfügung. Siehe auch Punkt 7.

9 Bodengutachten

Das vom Baugrundinstitut Dr. Hug Geoconsult GmbH im November 2019 erstellte, vom Magistrat der Stadt Nidderau beauftragte Gutachten untersuchte das zum Verkauf anstehende Bahngrundstück abfalltechnisch und nahm 10 Bodenbeprobungen vor. Demnach sind lediglich im südwestlichen Bereich gelegene Haufwerke abfalltechnisch problematisch. Grundsätzlich handelt es sich um ein aufgefülltes Gelände. Die Auffüllung ist ca. 2m stark. Eine Untersuchung der Standfestigkeit erfolgte nicht. Dies wird nachgeholt und die Ergebnisse nachreicht.

10 Entwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird durch einseitig am Straßenrand angeordnete Pflasterinnen aufgefangen. Dazu erhält die Straße eine Querneigung von 2,5%. Der in der Straße verlaufende Regenwasserkanal führt aus beiden Richtungen zu einem zentralen Revisionsschacht im Bereich des Toilettenhauses. Ab hier führt er als Mischwasserkanal bis zum Bestandsschacht in der Ringstraße (ca. 10 m), wo er an das bestehende öffentliche Kanalnetz angeschlossen wird.

11 Umweltverträglichkeit

Der vorhandene Baumbestand wird so weit wie möglich in die Neuplanung integriert. Zusätzlich werden insgesamt 30 neue Laubbäume gepflanzt. Bei der Gestaltung der Rampenanlagen wird die Neuversiegelung durch begrünte Böschungen möglichst geringgehalten, die Landschaftswirkung der Grünfläche wird durch die Niveauänderungen erhöht, wobei bewusst auf strenge Linien und Winkel verzichtet wird.

Zum Einsatz sollen insbesondere bei Pflasterflächen CO₂-neutrale Produkte kommen. Die Beleuchtung wird insektenfreundlich und energiesparend auf LED umgestellt. Ebenfalls werden durch Staudenpflanzen und Blühwiesen bienenfreundliche Strukturen geschaffen.

12 Versorgungsträger

Im Planungsgebiet befinden sich bisher bekannt keine öffentlichen Versorgungsleitungen. Im Zuge des Grunderwerbs wurde bereits auf einzelne Leitungen hingewiesen, die aber weitestgehend außer Betrieb sein müssten. Derzeit baut die DB Netz AG neue Leitungskanäle und Kabelstränge sowie neue Energieschalthäuser entlang der Strecke. Es ist durch den gewählten Abstand zu diesen Leitungen und Anlagen zu vermuten, dass die vorliegende Umfeldplanung daher in keinem Konflikt zu diesen Maßnahmen steht.

Bei den betroffenen Versorgungsträgern und der DB AG wurden aktuelle Leitungspläne angefragt. Der Rücklauf ist noch nicht vollständig. Es ist zu empfehlen, mit der Baumaßnahme das ehemalige, privatisierte, Empfangsgebäude an die öffentliche Kanalisation,

Trinkwasserversorgung sowie Strom- und Medienversorgung anzuschließen bzw. Leerrohre zu verlegen, um nicht zeitnahe Straßenaufbrüche zu riskieren.

13 Kosten

Die Baukosten für die Gesamtmaßnahme betragen 1.407.329,60 € netto zzgl. Baunebenkosten (ca. 25 %) und jeweils gültiger Mehrwertsteuer (aktuell angenommen 19 %). Die Aufteilung der Kosten ist der beigefügten Kostenübersicht zu entnehmen. Die Kosten umfassen die Verkehrsanlagen für die Erschließungsstraße mit Wendeschleife, ZOB mit Wartehäusern, DFI und Toilettenhaus, Treppen- und Rampenanlagen zur Ringstraße, Ertüchtigung Bahnhofstraße, zwei getrennte Parkplatzanlagen mit Ladeinfrastruktur und Fahrradabstellanlagen sowie ein Taxi- bzw. AST Halteplatz. Da die Fertigstellung von Bodengutachten, Leitungsauskunft, Statik und Fachplanungen noch teilweise aussteht, ist ggf. mit Änderungen zu rechnen. Die Kostenübersicht der Gesamtmaßnahme beinhaltet Kostenkalkulationen in verschiedenen Detailtiefen, was den unterschiedlichen Planungsständen geschuldet ist.

Der Grunderwerb ist noch nicht abgeschlossen und wird nachgemeldet.

aufgestellt:

Boppard, im Mai 2021

slb_architekten und ingenieure

StadtLandBahn Hachenberg & Roll GbR

ANDREAS ROLL

Beratender Ingenieur

Mitglied der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz



ZEICHENERKLÄRUNG

- Neubau
- Bestand
- Beton - Bus-Parkplatz
- Fahrbahn - Fahrgasse
- Fahrbahn - Parkplatz
- Betonsteinpflaster Parkplätze
- Betonsteinpflaster Fußwege und Plätze
- Öffentliche Grünfläche
- Entwässerungsrinne
- Pflanzvorschlag Laubbaum
- Bordstein
- Abbruch
- Fahrplan aushang
- Dynamische-Fahrgast-Information (DFI)
- Kataster
- Einfahrt

BAUHERR
Magistrat der Stadt Nidderau
Am Steinweg 1
61130 Nidderau

Neuordnung des Bahnhofsumfeldes Ostheim
Objektplanung Verkehrsanlagen inkl. Freiflächen

3.1 Lageplan M 1:250

Datum	Name
bearb. 05.2021	L. Höfer
model. 05.2021	S. Odhiambö
gepr. 05.2021	A. Röll

PLANVERFASSER
slb_architekten und ingenieure
Heerstraße 177
56154 Boppard



Heerstraße 177 56154 Boppard Tel. 06742/80630
Entwurfsplanung 25.05.2021



ZEICHENERKLÄRUNG

- Neubau
- Bestand
- Beton - Bus-Parkplatz
- Fahrbahn - Fahrgasse
- Fahrbahn - Parkplatz
- Betonsteinpflaster Parkplätze
- Betonsteinpflaster Fußwege und Plätze
- Öffentliche Grünfläche
- Entwässerungsrinne
- Pflanzvorschlag Laubbaum
- Bordstein
- Abbruch
- Fahrplanaushang
- Dynamische-Fahrgast-Information (DFI)
- Kataster
- Einfahrt

BAUHERR
Magistrat der Stadt Nidderau
Am Steinweg 1
61130 Nidderau

mit dem geplanten
Bauvorhaben
einverstanden

Neuordnung des Bahnhofsumfeldes Ostheim Objektplanung Verkehrsanlagen inkl. Freiflächen

5.1 Lageplan - Schleppkurven M 1:500

	Datum	Name
bearb.	05.2021	L. Höfer
model.	05.2021	S. Odhiambo
gepr.	05.2021	A. Roll

PLANVERFASSER
slb_architekten und ingenieure
Heerstraße 177
56154 Boppard

geprüft und
freigegeben



slb_architekten und ingenieure

Heerstraße 177 56154 Boppard Tel. 06742/80630

Entwurfsplanung 25.05.2021



- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- Neubau
 - Bestand
 - Beton - Bus-Parkplatz
 - Fahrbahn - Fahrgasse
 - Fahrbahn - Parkplatz
 - Betonsteinpflaster Parkplätze
 - Betonsteinpflaster Fußwege und Plätze
 - Öffentliche Grünfläche
 - Entwässerungsrinne
 - Pflanzvorschlag Laubbaum
 - Bordstein
 - Abbruch
 - Fahrplanaushang
 - Dynamische-Fahrgast-Information (DFI)
 - Kataster
 - Einfahrt

BAUHERR
Magistrat der Stadt Nidderau
Am Steinweg 1
61130 Nidderau

Neuordnung des Bahnhofsumfeldes Ostheim
Objektplanung Verkehrsanlagen inkl. Freiflächen

7.1 Bestands und Leitungsplan M 1:500

Datum	Name
bearb. 05.2021	L. Höfer
modell. 05.2021	S. Odhiambö
gepr. 05.2021	A. Röll

PLANVERFASSEN
slb_architekten und ingenieure
Heerstraße 177
56154 Boppard



Heerstraße 177 56154 Boppard Tel. 06742/80630
Entwurfsplanung 25.05.2021



Planverfasser ...

slb_architekten und ingenieure
StadtLandBahn Hachenberg & Roll GbR
Heerstr. 177
56154 Boppard

Kostenberechnung

LV-Kostenvoranschlag (LV)

Projekt

10235

Nidderau_Ostheim

Bauvorhaben

Bauherr

Stadt Nidderau

Postfach 11 17

61123 Nidderau

Bauleitung

Leistung (LV)

00

Kostenberechnung

Ausführungsbeginn

k.A.

Ausführungsende

k.A.

Kostenaufstellung

Wir bitten Sie, diese Kostenaufstellung zur Kenntnis zu nehmen.

- Gesamt, Netto:	1.407.329,60 EUR
- zzgl. MwSt:	267.392,62 EUR
- <u>Gesamt, Brutto:</u>	<u>1.674.722,22 EUR</u>

Gezeichnet

Stempel

.....
(Kostenaufstellung erstellt von ...)

Seiten ohne Anlage(n)

Seiten: 19

Bepreistes-LV, Kurztext-LV

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

Projekt (10235)

Nidderau_Ostheim

Leistung (LV)

00 Kostenberechnung

Allgemein

- Bei der Erstellung dieser Kostenaufstellung wurden die in der Leistungsbeschreibung eingefügten Allgemeinen, Zusätzlichen, Technischen und Besonderen Vertragsbedingungen berücksichtigt.
- Alle Einzelpreise wurden Netto in EUR mit maximal drei Nachkommastellen errechnet.
- Vergabeverfahren: Beschränkte Ausschreibung ohne öffentlichen Teilnahmewettbewerb.
- Zusätzlich zur Papierform oder PDF-Datei können Sie diese Kostenaufstellung auch per E-Mail bzw. Datenträger erhalten. Austauschformat: GAEB 90/ XML 3.2/ 3.3 (Datenart 82). GAEB-Struktur der Ordnungszahlen (Gliederung): '1122PPPP'.

Kostenaufstellung

- **Leistungsverzeichnis, Net...** **1.407.329,60 EUR**
- zzgl. MwSt. (19,0 %): 267.392,62 EUR
- **Gesamt, Brutto:** **1.674.722,22 EUR**

-
- Rechnungsabzug Netto:
 - Rechnungsabzug Brutto:
 - Gesamt, Brutto nach Abzügen: 1.674.722,22 EUR

- Die hier ausgewiesenen Gesamtsummen dienen zur Prognose des zu erwartenden Zahlungsbetrages an den Leistungserbringer.
- LV-Budget, Netto: 0,00 EUR
- LV-Budget, Brutto: 0,00 EUR
- LV-Budget, Brutto abzüglich des geschätzten Zahlungsbetrages ergibt die Differenzsumme von: 1.674.722,22 EUR
- Der Abzug von Skonto ist abhängig von der Einhaltung der vereinbarten Zahlungsziele.

Vertragsbedingungen

- | | | | |
|------------------------------|------|----------------------------|------|
| - Skontovereinbarung: | k.A. | | |
| - Skontobetrag: | k.A. | | |
| - Abzüge Netto: | k.A. | - Abzüge Brutto: | k.A. |
| - Erfüllungsbürgschaft | - | - Bauleistungsversicherung | - |
| - anteilige Baubeschilderung | - | | |
| - anteilige Baureinigung | - | | |
| - anteiliges Bauwasser | - | | |
| - anteiliger Baustrom | - | | |

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung			
01	Titel	Sicherheitseinrichtungen, Baustelleneinrichtungen			
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)	
01	Titel	Sicherheitseinrichtungen, Baustelleneinrichtungen			
01.1	Baustelleneinrichtung 7,5%				KG:391
		1 Psch		GP	98.185,79
01.2	Bautafel komplett, 5,00/3,00 m				KG:391
		1 Stck	EP..... 5.000,00	GP	5.000,00
01.3	Verkehrssicherung, zu öffentlichen Verkehrsflächen				KG:211
		1 Psch		GP	1.500,00
01.4	Abdeckung Rohrgraben, Stahlplatte				KG:211
		16 m²	EP..... 30,00	GP	480,00
01.5	Bauzaun, mobilen Stahlrahmenelementen, H=2,00m				KG:211
		m	EP..... 17,40	GP	-
Summe Titel 01					
Sicherheitseinrichtungen, Baustelleneinrichtungen, Netto:				105.165,79 EUR	
02	Titel	Vorbereitete Arbeiten			
	EINFASSUNGEN UND BELÄGE				
02.1	Schwarzdecke schneiden oder nachschneiden				KG:212
		10 m	EP..... 14,40	GP	144,00
02.2	Schwarzdecke aufbrechen, aufnehmen und entsorgen LAGA >Z2				KG:212
		447,54 m²	EP..... 12,00	GP	5.370,48
02.3	Deponiegebühren Schwarzdecke				KG:213
		80,557 t	EP..... 77,00	GP	6.202,89
02.4	Vorh. Schachtabdeckung aufnehmen und lagern				KG:212
		1 Stk	EP..... 135,00	GP	135,00
02.5	Kopfsteinpflaster aufnehmen und abfahren				KG:212
		752,37 m²	EP..... 16,80	GP	12.639,82
02.6	ungeb. Befestigung, Feinkies aufnehmen				KG:212
		856,29 m²	EP..... 4,68	GP	4.007,44
Übertrag:				28.499,63	

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung		
02	Titel	Vorbereitene Arbeiten		
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
Übertrag:				28.499,63
02.7	Bordsteine ausbauen, entsorgen			KG:212
		30 m	EP.....12,30	GP369,00
	MAUERN UND ZÄUNE			
02.8	Mauer/Zäune/Geländer/Tore schützen			KG:211
		60 m	EP.....12,60	GP756,00
02.9	Mauerabbruch			KG:212
		16 m³	EP.....188,40	GP3.014,40
02.10	Gitterzaun ausbauen			KG:212
		10 m	EP.....52,80	GP528,00
02.11	Bauzaun sichern			KG:211
		m	EP.....10,80	GP-
	ABBRUCHARBEITEN KANAL			
02.12	Straßenablauf aufnehmen und entsorgen			KG:212
		1 Stk	EP.....138,00	GP138,00
	RODUNGEN			
02.13	Gelände roden, diverser Bewuchs			KG:219
		1.827,25 m²	EP.....17,88	GP32.671,23
02.14	Gelände fläche, gerodet, planieren			KG:219
		1.754 m²	EP.....41,16	GP72.194,64
02.15	Baum fällen			KG:219
		20 Stk	EP.....156,00	GP3.120,00
02.16	Wurzelstock roden, D=10-30 cm			KG:219
		5 Stk	EP.....81,80	GP409,00
02.17	Wurzelstock roden, D=30-50 cm			KG:219
		5 Stk	EP.....100,50	GP502,50
02.18	Wurzelstock roden, D=50-80 cm			KG:219
		10 Stk	EP.....131,50	GP1.315,00
Übertrag:				143.517,40

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung			
02	Titel	Vorbereitene Arbeiten			
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)	
				Übertrag: 143.517,40	
	KABEL UND BELEUCHTUNG				
02.19	Strom-und Beleuchtungsmast vor Beschädigung schützen				KG:211
		1 Stk	EP..... 2.400,00	GP	2.400,00
Summe Titel 02					
		Vorbereitene Arbeiten, Netto:	 145.917,40 EUR	
03	Titel Erdarbeiten				
	Ausführungshinweise				
	BODENAUSHUB				
03.1	Abdeckplatten PL120 über Leitungszone einbauen				KG:211
		285 m	EP..... 9,00	GP	2.565,00
03.2	Baugelände abräumen, Schutt entsorgen				KG:214
		3.800 m²	EP..... 11,46	GP	43.548,00
03.3	Bodenaushub, leicht lösbar, m.Abfuhr, bis 1,20 m				KG:214
		1.710 m³	EP..... 20,25	GP	34.627,50
03.4	Bodenaushub, abtragen und entsorgen, LAGA <Z2 bis max 80 cm				KG:214
		m³	EP..... 25,00	GP	-
03.5	Deponiegebühr, Bodenaushub LAGA bis Z2				KG:213
		1.710 m³	EP..... 24,50	GP	41.895,00
	KABEL UND BELEUCHTUNG				
03.6	Kabelgraben ausheben, B/T= 60/ 70-80cm				KG:556
		128,25 m³	EP..... 60,00	GP	7.695,00
03.7	Absanden von Beleuchtungskabelleitungen / -bündeln				KG:556
		26 m³	EP..... 72,00	GP	1.872,00
03.8	Bodenaustauschmaterial, Kabelgraben				KG:556
		102 m³	EP..... 54,72	GP	5.581,44
	LEITUNGSSICHERUNG ERDARBEITEN				
03.9	Suchgraben herstellen, Tiefe bis 1,50 m				KG:211
		11 m³	EP..... 216,00	GP	2.376,00
				Übertrag: 140.159,94	

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung			
03	Titel	Erdarbeiten			
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)	
				Übertrag: 140.159,94	
03.10	Kabelverteilungsschränke sichern (Position entfällt; wird nicht ersetzt; kein Textquerverweis.)				
03.11	Freilegen, sichern und umlegen von Leitungen				KG:211
		26 m	EP..... 24,00	GP	624,00
03.12	Absanden von Kabelleitungen / -bündeln				KG:211
		2,5 m³	EP..... 74,40	GP	186,00
	BODENVERBESSERUNG				
03.13	Auffüllung als Ausgleichsschicht unter Frostschutzschicht d= i. M. 23cm (Position entfällt; wird nicht ersetzt; kein Textquerverweis.)				
03.14	Planum Fahrbahn, Busspur				KG:521
		1.102,39 m²	EP..... 4,15	GP	4.574,92
03.15	Planum Geh-/Radwege, Parkplätze				KG:521
		1.731,97 m²	EP..... 4,15	GP	7.187,68
	KONTROLLPRÜFUNGEN				
03.16	statische Lastplattendruckversuche				KG:744
		4 Stk	EP..... 192,00	GP	768,00
03.17	Durchführung von bodenchemischen Laboruntersuchungen				KG:748
		3 Stk	EP..... 600,00	GP	1.800,00
03.18	Rammsondierung, Bodenverdichtung prüfen				KG:744
		8 Stk	EP..... 78,00	GP	624,00
Summe Titel 03			Erdarbeiten, Netto: 155.924,54 EUR	
04	Titel Frostschutzschicht				
04.1	Frostschutzschicht herstellen, d= 20 - 46 cm				KG:521
		2.835,5 m²	EP..... 25,00	GP	70.887,50
04.2	Frostschutzschicht, d=20 cm, unter Fundamenten				KG:521
		29,04 m²	EP..... 16,20	GP	470,45
04.3	Schottertragschicht 0/32, 15 cm				KG:521
				Übertrag: 71.357,95	

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung		
04	Titel	Frostschuttschicht		
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
Übertrag:				71.357,95
		2.835,5	EP..... 11,35	GP 32.182,93
Summe Titel 04				
Frostschuttschicht, Netto:			 103.540,88 EUR
05	Titel	Beton- und Stahlbetonarbeiten		
		WARTEHÄUSCHEN UND WC		
05.1	Sauberkeitsschicht, Beton C12/15 herstellen d=10 cm			KG:549
		42 m²	EP..... 14,16	GP 594,72
05.2	Stahlbeton C 25/30 für Fundamente			KG:549
		7,875 m³	EP..... 210,00	GP 1.653,75
05.3	Bewehrung für Fundament			KG:549
		1,5 t	EP..... 2.400,00	GP 3.600,00
05.4	Schalung, rau, Fundamente			KG:549
		58,8 m²	EP..... 37,98	GP 2.233,22
05.5	Aussparungen herstellen, 500 - 2500 cm²			KG:549
		5 Stk	EP..... 54,00	GP 270,00
05.6	Fundamenterder, Bandstahl, 30/3,5mm			KG:559
		12 m	EP..... 6,48	GP 77,76
				FAHRRADABSTELLANLAGE
05.7	Stahlbeton C 25/30 für Fundamente			KG:549
		3,938 m³	EP..... 210,00	GP 826,98
05.8	Bewehrung für Fundament			KG:549
		0,75 t	EP..... 2.400,00	GP 1.800,00
05.9	Schalung, rau, Fundamente			KG:549
		29,4 m²	EP..... 37,98	GP 1.116,61
				STÜTZMAUER MAUERWINKEL
05.10	Fundamente Mauerwinkel 15 cm C12/15, Beton, unbewehrt			KG:543
		4,356 m³	EP..... 169,90	GP 740,08
Übertrag:				12.913,12

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung			
05	Titel	Beton- und Stahlbetonarbeiten			
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)	
				Übertrag:	12.913,12
05.11	Mauerwinkel von 130/75 bis 300/145				KG:543
		24,2 m	EP..... 500,00	GP	12.100,00
05.12	Schalung, rau, Fundamente				KG:543
		7,26 m²	EP..... 37,98	GP	275,73
	TREPPE				
05.13	Schalung Streifenfundamente, beidseitig				KG:522
		10 m²	EP..... 39,60	GP	396,00
05.14	Streifenfundament, Stahlbeton C30/37 (LP)				KG:522
		2 m³	EP..... 189,90	GP	379,80
05.15	Sauberkeitsschicht (Beton C12/15) herstellen				KG:322
		12 m²	EP..... 16,00	GP	192,00
05.16	Betonunterbau für Treppenanlage, C30/37 (LP), d = 22 cm				KG:544
		10,3 m²	EP..... 320,00	GP	3.296,00
05.17	Schalung, rau, 24mm; Treppe				KG:544
		7 m²	EP..... 120,00	GP	840,00
05.18	Blockstufe, Länge 180 cm x Auftritt 28 cm, Höhe 17,5 cm; gem. DIN V 18500 liefern und...				KG:544
		25,2 m	EP..... 250,00	GP	6.300,00
05.19	Betonstabstahl B500B				KG:549
		7 t	EP..... 1.569,00	GP	10.983,00
05.20	Bewehrungsmatten B 500 B				KG:549
		1 t	EP..... 1.500,00	GP	1.500,00
	EINZELFUNDAMENTE				
05.21	Einzelfundament für Schaltschrank				KG:522
		0,25 m³	EP..... 189,90	GP	47,48
Summe Titel 05					
Beton- und Stahlbetonarbeiten, Netto:					49.223,13 EUR
06	Titel	Pflaster, Borde, Fahrbahn			

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung			
06	Titel	Pflaster, Borde, Fahrbahn			
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)	
				Übertrag: 0,00	
	TIEFBORDSTEINE				
06.1	Tiefbordsteine T 10/30/100 liefern und verlegen				KG:531
		454,3 m	EP..... 27,00	GP 12.266,10	
06.2	Zulage Tiefbordsteine in Bögen				KG:531
		9,58 m	EP..... 12,60	GP 120,71	
06.3	Tiefbordsteine gerade und auf Gehrung schneiden				KG:531
		10 Stk	EP..... 12,00	GP 120,00	
06.4	Dehnungsfugen in Tiefbordsteinen herstellen				KG:531
		28 Stk	EP..... 7,08	GP 198,24	
	RUNDBORDSTEINE				
06.5	Rundbordsteine R 15/22/100 liefern und verlegen				KG:531
		167,4 m	EP..... 30,72	GP 5.142,53	
06.6	Zulage Rundbordsteine in Bögen				KG:531
		93,48 m	EP..... 13,20	GP 1.233,94	
06.7	Rundbordsteine gerade und auf Gehrung schneiden				KG:531
		94 Stk	EP..... 14,40	GP 1.353,60	
06.8	Dehnungsfugen in Rundbordsteinen herstellen				KG:531
		9 Stk	EP..... 7,32	GP 65,88	
	HOCHBORDSTEINE				
06.9	Hochbordsteine H 15/30/100 liefern und verlegen				KG:531
		251,5 m	EP..... 32,28	GP 8.118,42	
06.10	Zulage Hochbordsteine in Bögen				KG:531
		48,42 m	EP..... 15,00	GP 726,30	
06.11	Hochbordsteine gerade und auf Gehrung schneiden				KG:531
		49 Stk	EP..... 14,40	GP 705,60	
06.12	Dehnungsfugen in Hochbordsteinen herstellen				KG:531
		15 Stk	EP..... 7,32	GP 109,80	
				Übertrag: 30.161,12	

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung			
06	Titel	Pflaster, Borde, Fahrbahn			
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)	
				Übertrag: 30.161,12	
06.13	Zulage für Übergangssteine Hochbord-Rundbord (Hänger)			KG:531	
		Stk	EP..... 27,60	GP -	
	QUERUNGSBORDE				
06.14	easyCROSS-Rollbord			KG:531	
		4 Stk	EP..... 68,16	GP 272,64	
06.15	easyCROSS-Rollbord Übergangsstein			KG:531	
		7 Stk	EP..... 42,60	GP 298,20	
	BUSSTEIGKANTE				
06.16	Profilstein für Bushaltestellen			KG:531	
		33 Stk	EP..... 150,00	GP 4.950,00	
06.17	Profil-Übergangsstein auf HB, rechts/links			KG:531	
		2 Stk	EP..... 198,00	GP 396,00	
	MUSTERFLÄCHEN				
06.18	Musterflächen > 5,0 m² anlegen Betonsteinplatten und Betonsteinpflaster			KG:531	
		5 m²	EP..... 63,24	GP 316,20	
	BETONSTEINPLATTEN UND -PFLASTER				
06.19	Ungebundenes Bettungsmaterial, d=4cm			KG:534	
		1.685,84 m²	EP..... 3,50	GP 5.900,44	
06.20	Pflaster, d=8cm Parkplätze			KG:534	
		425,42 m²	EP..... 73,20	GP 31.140,74	
06.21	Pflaster, d=8cm Fußwege und Plätze			KG:534	
		1.306,55 m²	EP..... 73,20	GP 95.639,46	
06.22	Verfugung Pflasterbelag			KG:534	
		1.731,97 m²	EP..... 1,50	GP 2.597,96	
06.23	Betonsteinplatten und -pflaster gerade und auf Gehrung schneiden (10 cm)			KG:534	
		415 m	EP..... 8,60	GP 3.569,00	
06.24	Zulage Markierungsteinpflaster als Parkplatzmarkierung			KG:534	
				Übertrag: 175.241,76	

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung		
06	Titel	Pflaster, Borde, Fahrbahn		
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
			Übertrag:	175.241,76
		156,05 m	EP..... 36,00	GP 5.617,80
	BLINDENLEITSYSTEM			
06.25	Mehrgrößenpflaster liefern und verlegen, Noppenplatten, weiß, 10 cm			KG:531
		20,07 m²	EP..... 135,00	GP 2.709,45
06.26	Mehrgrößenpflaster liefern und verlegen, Rippenplatten, weiß, 10 cm			KG:531
		26,53 m²	EP..... 135,00	GP 3.581,55
	ENTWÄSSERUNGSRINNE			
06.27	Entwässerungsrinne aus Betonsteinpflaster, 2-zeilig			KG:551
		186 m	EP..... 48,00	GP 8.928,00
06.28	Dehnungsfugen in 2-zeiliger Entwässerungsrinne herstellen			KG:551
		11 Stk	EP..... 8,50	GP 93,50
06.29	Zulage 2-zeilige Entwässerungsrinne in Bögen			KG:551
		57 m	EP..... 42,48	GP 2.421,36
	SCHÄCHTE			
06.30	Schachtabdeckung anpassen, bis 1200/1200 mm			KG:551
		1 Stk	EP..... 364,40	GP 364,40
06.31	Schachtabdeckung anpassen, d= bis 800 mm			KG:551
		1 Stk	EP..... 163,45	GP 163,45
	BETONFAHRBAHN BUSSE			
06.32	Betonfahrbahndecke, d= 23cm, herstellen			KG:532
		187,84 m²	EP..... 66,20	GP 12.435,01
06.33	Asphalttragschicht, d=10 cm			KG:532
		187,84 m²	EP..... 2,75	GP 516,56
06.34	Scheinfugen in Betonfahrbahn			KG:532
		18 m	EP..... 7,50	GP 135,00
06.35	Dübel aus St 37-2, glatt, L=500mm, Bereich Querfugen			KG:532
		36 Stk	EP..... 16,50	GP 594,00
			Übertrag:	212.801,84

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung			
06	Titel	Pflaster, Borde, Fahrbahn			
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)	
				Übertrag: 212.801,84	
06.36	Anker aus B500B,D= 20mm, Länge 800mm, Bereich Längsfugen			KG:532	
		36 Stk	EP..... 16,50	GP	594,00
06.37	Anschlussfuge, Raumbfugen herstellen			KG:532	
		m	EP..... 7,25	GP	-
	FAHRBAHN, bitum.				
06.38	Asphaltdeckschicht herstellen, Fahrbahn, d=4cm			KG:532	
		914,55 m²	EP..... 15,00	GP	13.718,25
06.39	Asphaltbinderschicht, d=8cm			KG:532	
		914,55 m²	EP..... 18,00	GP	16.461,90
06.40	Asphalttragschicht, d=14 cm			KG:532	
		914,55 m²	EP..... 26,40	GP	24.144,12
06.41	Anschlussfuge (bit. Vergussmasse) herstellen			KG:532	
		18,6 m	EP..... 13,50	GP	251,10
Summe Titel 06					
		Pflaster, Borde, Fahrbahn, Netto:	 267.971,21 EUR	
07	Titel Entwässerung				
	BAUSTELLENEINRICHTUNG				
07.1	Verkehrssicherung, für Kanalanschlussarbeiten			KG:211	
		1 Psch		GP	600,00
07.2	Fußgängerhilfsbrücken liefern, vorhalten und beseitigen			KG:211	
		2 Stk	EP..... 288,00	GP	576,00
07.3	vorh. Versorgungsleitungen quer sichern			KG:211	
		3 Stk	EP..... 840,00	GP	2.520,00
	ERDARBEITEN				
07.4	Boden Kopfloch lösen laden lagern verfüllen			KG:511	
		40 m³	EP..... 18,00	GP	720,00
07.5	Boden Kopfloch lösen laden lagern verfüllen			KG:511	
				Übertrag: 4.416,00	

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung			
07	Titel	Entwässerung			
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)	
				Übertrag:	4.416,00
		8 m³	EP.....18,00	GP	144,00
07.6	Verbau für Kanalgraben und Kopflöcher herstellen, bis 4,00 Tiefe				KG:551
		1.300 m²	EP.....7,80	GP	10.140,00
07.7	Boden für Kanalgraben ausheben und entsorgen (b=60cm)				KG:551
		101,25 m³	EP.....130,00	GP	13.162,50
07.8	Querriegel aus bindigem Boden herstellen				
	(Position entfällt; wird nicht ersetzt; kein Textquerverweis.)				
07.9	Erdarbeiten für Sohlverbesserung (bei Bedarf)				
	(Position entfällt; wird nicht ersetzt; kein Textquerverweis.)				
07.10	Austauschmaterial für Sohlverfestigung liefern und einbauen (bei Bedarf)				KG:511
		12 m³	EP.....30,00	GP	360,00
	WASSERHALTUNGSARBEITEN				
07.11	Tagwasserhaltung				
	(Position entfällt; wird nicht ersetzt; kein Textquerverweis.)				
07.12	Wasserhaltung MW im Anschlussbereich an Bestandskanal				KG:513
		1 Psch		GP	600,00
	KANAL- UND LEITUNGSARBEITEN				
07.13	Regenwasserkanal Stb DN 300 liefern und einbauen				KG:551
		55 m	EP.....198,00	GP	10.890,00
07.14	Mischwasserkanal Stb DN300 liefern und einbauen				KG:551
		35 m	EP.....198,00	GP	6.930,00
07.15	RW-Anschlussleitungen PVC-Rohr DN150, liefern und einbauen				KG:551
		52,5 m	EP.....228,00	GP	11.970,00
07.16	SW-Anschlussleitungen PVC-Rohr DN150, liefern und einbauen				KG:551
		8,5 m	EP.....228,00	GP	1.938,00
07.17	Anschlussstück/Passstück DN300 Stb, liefern und einbauen				KG:551
		17 Stk	EP.....168,00	GP	2.856,00
07.18	Formstück DN150, liefern und einbauen				KG:551
				Übertrag:	63.406,50

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung		
07	Titel	Entwässerung		
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
				Übertrag: 63.406,50
		17 Stk	EP..... 66,00	GP 1.122,00
07.19	Sattelstück/Kugelgelenk DN150, liefern und einbauen			KG:551
		17 Stk	EP..... 168,00	GP 2.856,00
07.20	RW-Schachtunterteil D=1,0m, liefern und einbauen (Position entfällt; wird nicht ersetzt; kein Textquerverweis.)			
07.21	MW-Schachtunterteil D=1,0m, liefern und einbauen			KG:551
		4 Stk	EP..... 900,00	GP 3.600,00
07.22	Schachtring D=1,0m, h= 1,0m, liefern und einbauen			KG:551
		Stk	EP..... 420,00	GP -
07.23	Schachtkonus D=1,0m, h= 60cm			KG:551
		4 Stk	EP..... 258,00	GP 1.032,00
07.24	Schachtkonus D=1,0, h=85cm (Position entfällt; wird nicht ersetzt; kein Textquerverweis.)			
07.25	Auflagering D=62,5cm			KG:551
		4 Stk	EP..... 42,00	GP 168,00
07.26	Schachtabdeckung, Klasse D400, selbstnivellierend, liefern und einbauen			KG:551
		4 Stk	EP..... 432,00	GP 1.728,00
07.27	Verbau für Kanalgraben herstellen, bis 4,00 Tiefe			KG:551
		m²	EP..... 7,80	GP -
07.28	Straßenablauf inkl. Aufsatz liefern und einbauen			KG:551
		15 Stk	EP..... 780,00	GP 11.700,00
07.29	Kanalrohranschluss an MW-Bestandsschacht im öffentlichen Verkehrsraum herstellen			KG:551
		1 Psch		GP 12.000,00
	WASSERLEITUNGSARBEITEN			
07.30	Boden für Leitungsgraben ausheben und entsorgen (b=60cm)			KG:552
		64 m³	EP..... 130,00	GP 8.320,00
07.31	Füllmaterial für Leitungsaufleger und Leitungszone liefern und einbauen			KG:552
				Übertrag: 105.932,50

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung		
07	Titel	Entwässerung		
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
			Übertrag:	105.932,50
		18 m³	EP..... 42,00	GP 756,00
07.32	Wasserleitung DN40 liefern und verlegen			KG:552
		97 m	EP..... 84,00	GP 8.148,00
07.33	Austauschmaterial für Leitungsgraben liefern und einbauen			KG:552
		43 m³	EP..... 30,00	GP 1.290,00
07.34	Wasserleitung DN40 an Bestand anschließen			KG:552
		1 Psch		GP 2.400,00
07.35	Schacht für Wasserzähler liefern und einbauen			KG:552
		1 Psch		GP 1.800,00
	VERSCHIEDENES			
07.36	Kamerabefahrung und Dokumentation			KG:742
		1 Psch		GP 2.100,00
07.37	Dichtheitsprüfung des Kanals			KG:742
		1 Psch		GP 1.500,00
07.38	Bestandsplan der Kanalbaumaßnahme erstellen			KG:742
		1 Psch		GP 960,00
Summe Titel 07				
		Entwässerung, Netto:		124.886,50 EUR
08	Titel Ausstattung			
08.1	Wartehäuschen inkl. Ausstattungselemente			KG:610
		2 Stk	EP..... 15.000,00	GP 30.000,00
08.2	Abfallkorb inkl. Fundament			KG:610
		2 Stk	EP..... 800,00	GP 1.600,00
08.3	Vitrine Doppelseitig inkl. Fundamente			KG:610
		2 Stk	EP..... 7.000,00	GP 14.000,00
08.4	Sitzbank			KG:610
			Übertrag:	45.600,00

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung			
08	Titel	Ausstattung			
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)	
				Übertrag: 45.600,00	
		1 Stk	EP..... 900,00	GP 900,00	
08.5	öffentliche WC			KG:620	
		1 Stk	EP..... 92.120,00	GP 92.120,00	
08.6	Fahrradüberdachung inkl. Anlehnbügel			KG:620	
		1 psch		GP 47.000,00	
08.7	Fahrradabstellanlagen - Bike and Ride Box			KG:620	
		16 Stk	EP..... 2.200,00	GP 35.200,00	
08.8	B+R Selfrepair			KG:620	
		1 St	EP..... 3.000,00	GP 3.000,00	
08.9	Betreibergebühr für 1 Jahr			KG:610	
		16 Stk	EP..... 28,00	GP 448,00	
08.10	Ladesäule(22 kW) für 2 PKW, inkl. Fundament und Tiefbauarbeiten			KG:620	
		4 Stk	EP..... 13.650,00	GP 54.600,00	
08.11	Zaun liefern und montieren			KG:610	
		105 m	EP..... 63,10	GP 6.625,50	
08.12	Zugangssäule inklusive elektronischem Schließsystem und Buchungssoftware für Bo...			KG:620	
		1 Stk	EP..... 5.775,00	GP 5.775,00	
08.13	diverse Schilder			KG:610	
		5 Stk	EP..... 176,00	GP 880,00	
08.14	Leerrohre für DFI			KG:557	
		32,5 m	EP..... 10,70	GP 347,75	
08.15	DFI			KG:620	
		1 St	EP..... 25.000,00	GP 25.000,00	
Summe Titel 08			Ausstattung, Netto: 317.496,25 EUR	
09	Titel	Beleuchtung und Elektro			

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung			
09	Titel	Beleuchtung und Elektro			
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)	
				Übertrag: 0,00	
09.1	Beleuchtungskabel NYY liefern und verlegen			KG:556	
		285 m	EP..... 5,94	GP 1.692,90	
09.2	Verbindungsuffe NYY			KG:556	
		21 Stk	EP..... 108,24	GP 2.273,04	
09.3	Leerrohr DN 110			KG:556	
		285 m	EP..... 4,50	GP 1.282,50	
09.4	Leuchte liefern und einbauen			KG:556	
		9 Stk	EP..... 2.500,00	GP 22.500,00	
09.5	Lichtpoller liefern und einbauen			KG:556	
		5 Stk	EP..... 1.051,90	GP 5.259,50	
09.6	Füllbeton, FU Beleuchtungmast			KG:556	
		0,81 m³	EP..... 180,00	GP 145,80	
09.7	Fundamentrohr, Lichtmast-FU			KG:556	
		9 Stk	EP..... 101,00	GP 909,00	
09.8	Verteilerschrank m. Türe, 1 feldig, h=1100mm inkl. Anschluss Ladesäule			KG:556	
		3 Stk	EP..... 12.600,00	GP 37.800,00	
09.9	Kabelaufbauschacht Bodenpl. Gr.V L/B 1450/800mm T bis 1,5m			KG:556	
		2 St	EP..... 2.625,00	GP 5.250,00	
Summe Titel 09					
			Beleuchtung und Elektro, Netto:	77.112,74 EUR	
10	Titel Pflanzenarbeiten				
	BODENBEARBEITUNG				
10.1	Oberboden liefern und andecken, i. M. 30cm			KG:571	
		262,386 m³	EP..... 54,56	GP 14.315,78	
10.2	Feinplanum für Pflanzfläche			KG:571	
		874,62 m²	EP..... 2,50	GP 2.186,55	
				Übertrag: 16.502,33	

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung		
10	Titel	Pflanzenarbeiten		
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)
				Übertrag: 16.502,33
10.3	Pflanzgrube für Bäume ausheben			KG:571
		33 Stk	EP..... 54,00	GP 1.782,00
	PFLANZEN			
10.4	Magerrasenansaat, extensiv			KG:573
		874 m²	EP..... 0,85	GP 742,90
10.5	Bodendeckergehölz Lonicera pileata			KG:573
		867 St	EP..... 3,75	GP 3.251,25
10.6	Wildstauden und -Gräser			KG:573
		24,4 m²	EP..... 15,50	GP 378,20
10.7	Bäume			KG:573
		33 Stk	EP..... 780,00	GP 25.740,00
10.8	Entwicklungspflege, Großgehölz			KG:573
		33 St	EP..... 29,70	GP 980,10
10.9	Fertigstellungspflege: Bewässerung bis zum Auflaufen			KG:573
		33 St	EP..... 2,70	GP 89,10
10.10	Vegetationsflächen bis zum Auflaufen bei Bedarf (je nach			KG:573
		874 m²	EP..... 0,51	GP 445,74
Summe Titel 10		Pflanzenarbeiten, Netto:	 49.911,62 EUR
11	Titel Naturwerksteinarbeiten			
11.1	Wandbekleidung, Riemchen, d=4-6cm, Quarzit, bruchrau			KG:335
		71,487 m²	EP..... 60,00	GP 4.289,22
11.2	Wandbekleidung schräg schneiden			KG:335
		48,4 m	EP..... 12,30	GP 595,32
11.3	Senkrechte Fugen Wandverkleidung, elastisch			KG:335
		30 m	EP..... 18,10	GP 543,00
				Übertrag: 5.427,54

Bepreistes-LV

Nidderau_Ostheim (10235)

00	LV	Kostenberechnung			
11	Titel	Naturwerksteinarbeiten			
Nr.	Leistungsbeschreibung	Menge/ Einh.	Preis (EP)	Gesamt (GP)	
Summe Titel 11		Naturwerksteinarbeiten, Netto:		5.427,54 EUR	
20	Titel	Sonstiges			
BESCHILDERUNG					
20.1	Rohrhülsen liefern und setzen				KG:690
		8 Stk	EP..... 96,00	GP	768,00
20.2	Verkehrszeichen nach STVO				KG:690
		8 Stk	EP..... 198,00	GP	1.584,00
BESTANDSPLÄNE					
20.3	Bestandspläne Ausführung Bauarbeiten herstellen				KG:745
		1 Psch		GP	1.440,00
20.4	Bestandspläne Kabelleitungen und Leerrohre herstellen				KG:742
		1 Psch		GP	960,00
Summe Titel 20		Sonstiges, Netto:		4.752,00 EUR	

GREMIENMITTEILUNG



FB: 70 Katja Adams

06.07.2021

zur 2. Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz
am Montag, 14.06.2021

zum Top

8. Umgestaltungsentwurf Bahnhofsumfeld Nidderau Ostheim

MI-30/2021

Frau Abel reicht während der Beratung offene Fragen zum Tagesordnungspunkt ein und bittet, diese dem Protokoll beizufügen und um entsprechende Beantwortung:

1. Gibt es einen Vertrag zwischen RMV/Kreis und Stadt Nidderau für das Grundstück der Deutschen Bahn?

Nein. - Es gibt einen Kooperationsvertrag zwischen dem RMV und der Stadt zur Durchführung der Planungen für die Neugestaltung des Umfeldes des Bahnhofs Nidderau-Ostheim. Unter der InvestNr 521-547-01 ist der Ankauf des Grundstückes im HH 21 budgetiert. Um die zukünftige Nutzung des Grundstückes für eine mobilitätsgerechte Nutzung für den Fahrgast vom Busausstieg bis zum Zugeinstieg erreichen. Da der Ausbau des Haltepunktes Ostheim auch im Interesse des RMV liegt, wurde von dessen Seite angeboten 50% der Planungskosten zu übernehmen. Da durch eine entsprechende mobilitätsgerechte Planung die Förderung des Ankaufs als auch die Umbaukosten von bis zu 85% möglich ist.

Jeden weiteren Schritt zum Kauf des Grundstückes und zur Ausführung der Umgestaltung, zur Ausschreibung der Umgestaltung und Vergabe nach der Ausschreibung wird über die Gremiengänge abgewickelt

2. Wer hat diesen Vertrag geschlossen?

Der Vertrag wurde von Prof Ringat (RMV) Dr Kawai (RMV) BGM Schultheiß und Erster Stadtrat Vogel unterzeichnet.

3. Hat der Magistrat einem solchen Vertrag vor Abschluss zugestimmt?

Der ganze Prozess war zeitlich sehr eng getaktet. Es war organisatorisch nicht möglich vorher den Magistrat um seine Zustimmung zu bitten. Am 15.03.2021 wurde durch den RMV mitgeteilt, dass der Aufsichtsrat des RMV dem Vertrag zugestimmt hat. Der unterzeichnete Vertrag ging am 18.03 bei der Stadtverwaltung ein. In Absprache mit dem RMV musste das Planungsbüro umgehend beauftragt werden um die ersten Planungsskizzen für die rechtzeitige Einreichung der Maßnahme für die Anzeigefrist 30.03.2021 des Fördergebers Hessen Mobil einhalten zu können.

Die damit geschaffene Option zeitnah in ein Förderprogramm für den Ankauf und eine mögliche mobilitätsgerechte Umgestaltung eines sanierungsbedürftigen Geländes 85% der Kosten für den Kauf und eine Umgestaltung bezuschusst zu bekommen, hat ein schnelles Handeln erforderlich gemacht. Zudem bestand die Hoffnung, die sich mittlerweile bestätigt hat, dass sich das Haltestellenproblem in der Eisenbahnstraße auf Grundlage dieser Planung nachhaltig und zukunftsorientiert lösen lässt. Die Verwaltung hatte und hat explizit den Auftrag zeitnah eine Lösung zu finden. Das ist mit diesem schnellen Abschluss des Vertrages möglich gemacht worden.

4. Mit welchen Kosten bzw. Auswirkungen auf den Haushalt (Höhe Investitionskosten) ist eine solche Vereinbarung verbunden?


Die Kosten liegen bei insgesamt 50.715,81€ brutto. 50% davon zahlt der RMV. Für die Stadt verbleiben damit Kosten in Höhe von 25.357,90€

5. Wie viele Fahrgäste nutzen Ostheim?

Nach Auskunft der DB vom 25.05.21 waren es 2019 insgesamt 491 Fahrgäste

6. Wie viele Fahrgäste nutzen Heldenbergen?

Nach Auskunft der DB waren es 2019 insgesamt 1685 Fahrgäste



Im Auftrag

Katja Adams

Fachbereichsleiterin Umwelt, Abfall & Personennahverkehr

Gesehen: 8.7.21
Andreas Bär

Mitteilungsvorlage

- öffentlich -

MI-27/2021

Fachbereich:	Dezernat II Erster Stadtrat
Fachdienst::	Straßenbau
Sachbearbeiter/in:	Christina Wörner
Datum:	28.05.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	14.06.2021	zur Kenntnis

Betreff:

Hessen Mobil Asphaltdeckenerneuerung L3347 / Hanauer Straße in 2021; Gehwegreparaturen Hanauer Straße über Hessen Mobil

Mitteilung / Information:

Hessen Mobil plant in der zweiten Jahreshälfte eine Sanierung der Fahrbahn der Landesstraße L 3347 zwischen Roßdorf und Ostheim. Auch die Asphaltdeckschicht in der Hanauer Straße, bis zur Einmündung in die Wonnecker Straße, wird vollflächig erneuert. Die Stadt Nidderau hat mit Hessen Mobil vertraglich vereinbart, zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Ortsdurchfahrt Ostheim, Hanauer Straße, in diesem Zuge weitere Baumaßnahmen an den Anlagen der Stadt auszuführen.

Auf Basis der Gremienbeschlüsse vom 31.08.2020 (Magistrat) und 20.08.2020 (Betriebskommission) und der im April 2021 zwischen der Stadt Nidderau und Hessen Mobil abgeschlossenen Durchführungsvereinbarung auf Basis des Hessischen Straßengesetzes hat Hessen Mobil daher die Gesamtmaßnahme mit den städtischen Bauleistungen zusammen ausgeschrieben.

Nach erfolgter öffentlicher Ausschreibung durch Hessen Mobil mit anschließender Submission am 06.05.2021 ergab sich, dass die Firma Herzog AG aus Marburg das mindestbietende Angebot eingereicht hat. Nach Hochrechnung auf Basis des vorliegenden Angebotes beträgt der Anteil der Stadt Nidderau für Gehwegreparaturen (75.436,21 €-brutto) und Reparaturen an Haltestellen (16.536,26 €-brutto) zusammen 91.972,47 €-brutto.

Im städtischen Anteil von 91.972,47 €-brutto ist folgendes enthalten:

- Entlang der fast 700 m langen Ortsdurchfahrt Hanauer Straße wird stellenweise ein grundhafter Ausbau der Gehwege vorgesehen, das betrifft ca. 150 m² Plattenbelag.
- Es erfolgt die Umgestaltung der Straßenanschlüsse mit taktilen Leitelementen für eine ungehinderte Mobilität.
- In Einzelbereichen werden ca. 300 m beschädigte Bordsteine ausgetauscht.
- Die beiden Bushaltestellen werden nach den aktuell geltenden Richtlinien ausgebaut.

Die Stadtwerke Nidderau haben bereits Kanaluntersuchungen ausgeführt, um eventuell erforderliche Kanalreparaturen im Vorfeld zu tätigen. Alle Schachtabdeckungen im Baufeld werden erneuert. Diese Kosten gehen zu Lasten des Eigenbetriebes Stadtwerke.

Hessen Mobil benötigt aufgrund der Bindefrist der Angebote eine Zusage bis zum 31.05.2021. Der Magistrat hat daher in seiner Sitzung am 10.05.2021 beschlossen, dass sich die Stadt Nidderau gemäß Submissionsergebnis vom 06.05.2021 an der Baumaßnahme beteiligt.

me von Hessen-Mobil beteiligt und der Beauftragung der Fa. Herzog AG zugestimmt.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Frau Wißner
FB-/FD-Leiter/in

gez. Christina Wörner
Sachbearbeiter/in

Hausmitteilung

Stadtwerke / Straßenbau
12.05.2021

An den Ausschuss
Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz

Rückmeldung der Verwaltung zu

der 1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz
am Montag, 03.05.2021

6. Verschiedenes und Rückmeldungen aus der Verwaltung

Die Verwaltung wird beauftragt, die Straßenbauarbeiten in Erbstadt, Bereich Danziger Straße entsprechend auf die fach- und sachgerechte Durchführung zu kontrollieren.

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der angefragten Straßenreparatur handelt es sich um eine vorerst provisorische Sicherungsmaßnahme, die im Rahmen einer Schlaglochkontroll-Befahrung durchgeführt wurde. Die Kontrollfahrt wird durch eine Heiß Asphalt Kolone unserer Jahres LV Firma durchgeführt. Hierbei werden Vorort festgestellte tiefere Schlaglöcher direkt provisorisch mit Heißasphalt verschlossen. Dies Vorgehen dient dazu, die Schadstellen erstmalig zu sichern und die Ausweitung der Schäden durch in den Straßenunterbau eindringendes Wasser zu verhindern.

Eine dauerhaftere Reparatur mit fachgerechter Wiederherstellung, der zurzeit ca. 400 dokumentierten Schlaglöcher / Fahrbahnschadstellen, wird dann nach Dringlichkeitseinstufung und Mittel Verfügbarkeit zu einem einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

Im Zeitraum vom 19.04-24.04.2021 wurden weitere Straßen wie folgt kontrolliert:

Erbstadt:

- Winnerstraße
- Danziger Straße
- Leipziger Straße
- Berliner Straße
- Pfaffenhofstraße/Waldstraße

Ostheim:

- Am Städter Berg
- Amselweg
- Eisenbahnstraße
- Jahnstraße
- Neugasse
- Ringstraße
- Ziegelstraße


Eichen:

- Forsthausstraße
- Höchster Straße

Hierbei wurden ebenfalls provisorische Asphalt Reparaturen durchgeführt.

Für die Stadtteile Windecken und Heldenbergen sind auch Kontrollfahrten vorgesehen, die jedoch noch nicht terminiert wurden.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Spachovsky
Dipl.-Ing. (FH)
Stellv. Leiter des Eigenbetriebes
Stadtwerke Nidderau

Bär, 20.05.21