



Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst 60.0 Stadtentwicklung
Sachbearbeiter/in Bernd Dassinger
Datum 08.09.2023

Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für die Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Büdesheimer Straße in Heldenbergen

Inhalt

Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für die Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Büdesheimer Straße in Heldenbergen.....	1
Vorstellung des Planungsvorhabens im Kontext der Raum- und Siedlungsstruktur	3
Vorstellung des Planungsvorhabens im Kontext der Auswirkung für die Nahversorgung	7
Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen des Planvorhabens	9
Darstellung des Planungsvorhabens im regionalen Flächennutzungsplan	13
Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (LEP 2020).....	15
Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für die Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Büdesheimer Straße im Stadtteil Heldenbergen	18
Hinweis und Bestätigungserklärung zu den Bildrechten.....	21



Anlagen:

Lageplan 1:25.000

Zusammenstellung aktueller Baugebietsplanungen der Stadt Nidderau als Übersicht nach Stadtteilen

Konzeptbeschreibung Fachmarktzentrum Büdesheimer Straße

Auswirkungsanalyse zu Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Nidderau, Büdesheimer Straße

Ergänzende Stellungnahme der GMA zur Auswirkung des Backshops



Vorstellung des Planungsvorhabens im Kontext der Raum- und Siedlungsstruktur

Sowohl der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP) als auch der darauf aufbauende Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) orientieren sich mit der Ausgestaltung der Ziele und Grundsätze für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächigen Handelsbetriebe an dem Grundbild der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die wesentlichen Ziele dieses Leitbildes sind eine Reduzierung des Flächenverbrauchs an Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie die Entwicklung von nachhaltigen Siedlungsstrukturen. Dabei sollten die Eckpunkte Ökologie, Ökonomie und Soziales möglichst optimal aufeinander abgestimmt sein.

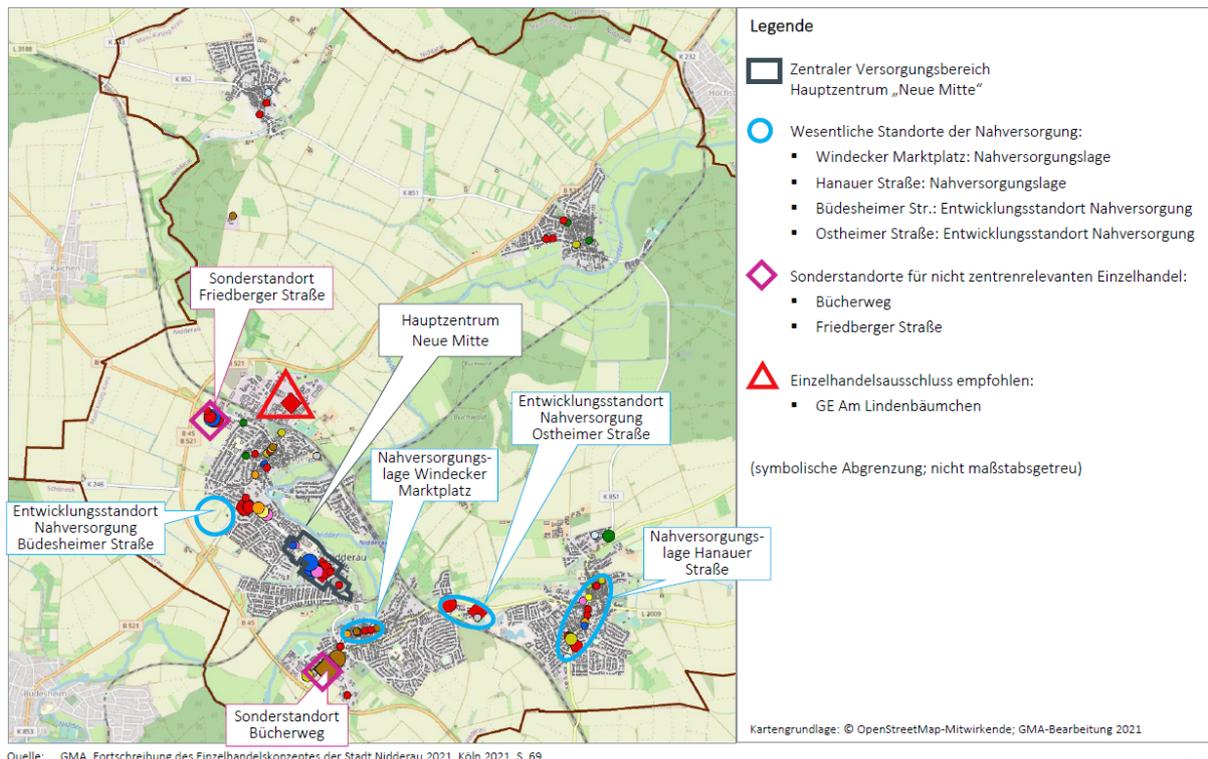
Bei der kommunalen Stadtentwicklung liegt die Nachhaltigkeit begründet in einer Nutzungsdurchmischung der verschiedenen Daseins-Grundfunktionen (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Verkehr, Bildung und Erholung).

Dabei soll der Einzelhandel, dem Integrationsgebot folgend, an städtebaulich integrierten Standorten in möglichst geringer Entfernung zu Wohn- und Büroflächen entwickelt werden („Stadt der kurzen Wege“). Die räumlich kürzeren Distanzen führen zu einer Minimierung der Verkehrsbelastung.

Die Stadt Nidderau wird im zentralörtlichen System der Regionalplanung als Unterzentrum geführt. Aktuell ist man auf Landesebene im Diskurs um die Einstufung als Mittelzentrum. Die Stadt stößt in diesem Zusammenhang in vielen Bereichen an die Grenzen des als Grundzentrum möglichen, während im Gegenzug die Erwartungen und Wünsche seitens der Bürgerschaft sowie der hier Arbeitenden an die städtischen Infrastrukturen über die reine Grundversorgung des täglichen Bedarfs hinausgehen. Die Darstellung von Zentralen Versorgungsbereichen im RegFNP entspricht der kommunalen Zielsetzung, Nahversorgungsbereiche in wohngebietsnahen Lagen zu sichern und zu entwickeln, um den immer noch andauernden Ansiedlungsbestrebungen in städtischen Rand- und Gewerbebereichen entgegenzuwirken.

Im Zusammenhang mit der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Nidderau und der sachgerechten Steuerung von Gewerbe- und Einzelhandelsstandorten steht auch die seit einiger Zeit projektierte Umsiedlung des ALDI-Lebensmitteldiscounters aus dem Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ und die Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Budesheimer Straße in Heldenbergen.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nidderau; GMA mbH Köln vom 23.04.2021) liegt vor und soll unter Betrachtung des geplanten Vorhabens fortgeschrieben werden. Zu der Planung an der Budesheimer Straße wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. (Anlage: Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung in Nidderau, Budesheimer Straße, 07/2022).



In der Stadt Nidderau im Main-Kinzig-Kreis, angrenzend zum Wetteraukreis, ist an der Budesheimer Straße im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung und in zentraler Lage zur städtebaulichen Entwicklung der „Allee Mitte“ ein weiterer Nahversorgungsstandort geplant. Der zukünftige Standort grenzt im Norden an die Wohnbebauung entlang der Saalburger Straße, im Osten grenzt er an die Wohnbebauung an der Budesheimer Straße.

Dabei handelt es sich um einen gut in das gesamtstädtische Gefüge integrierten Standort, der im Rahmen der aktuell geplanten Stadtentwicklungsmaßnahmen, auch künftig sein vollständiges Potenzial für die Stadt Nidderau entfalten und die Qualitätsansprüche an eine integrierte Nahversorgung gerecht werden kann.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Budesheimer Straße.

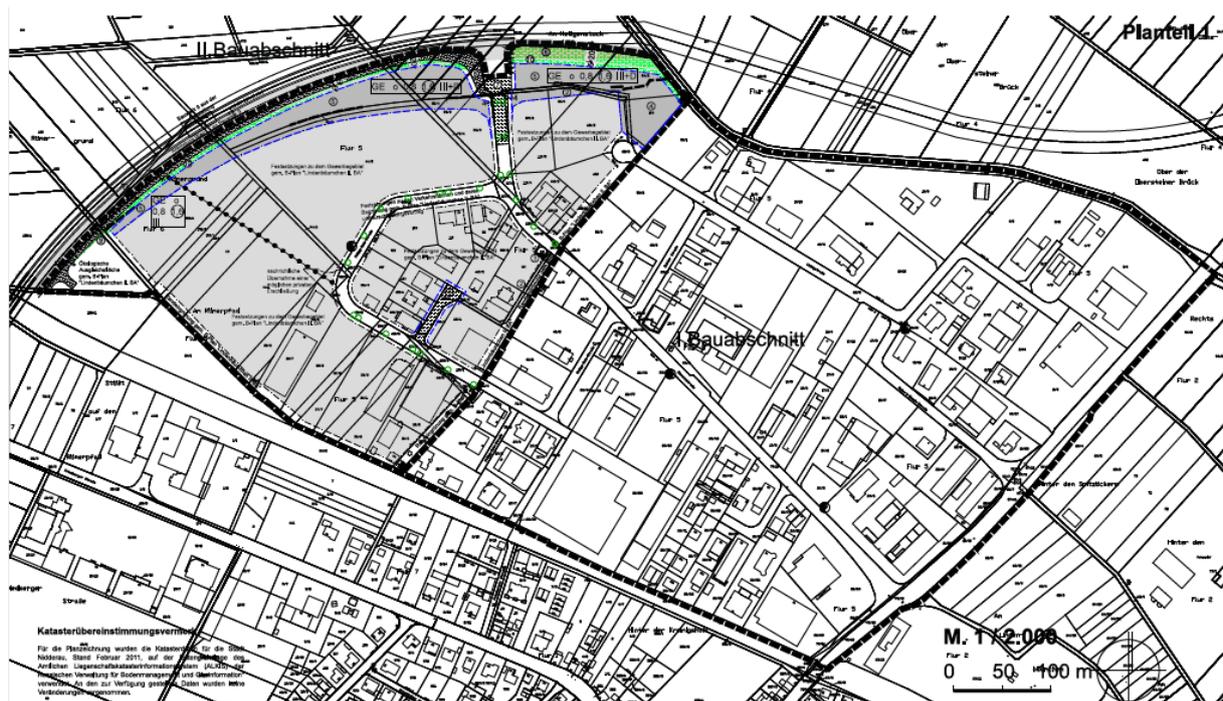
Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Areal wird im Rahmen der Wohngebietsentwicklung der kommenden Jahre inmitten der bzw. in räumlicher Nähe zu den Bereichen Allee Nord II, Allee Mitte II und Allee Süd V liegen und ist somit als perspektivisch vollintegriert anzusehen. Die Gebietsentwicklung ist perspektivisch nach der derzeitigen Entwicklung des Baugebiets 5-016-0 „Mühlweide II“ zwischen den Stadtteilen Ostheim und Windecken vorgesehen. (siehe Anlage Übersichtskarte aktueller Bauleiplanungen der





Der bestehende ALDI-Markt ist langjähriger Bestandteil der Nidderauer Einzelhandelslandschaft und kann somit als relevant für die örtliche Grundversorgung betrachtet werden.

Im Rahmen der Umsiedlung des ALDI-Marktes aus dem Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ ist vorgesehen, die Einzelhandelsnutzung am Bestandsstandort aufzugeben und zukünftig auszuschließen. Dies wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit ALDI geregelt. Durch den bestehenden Bebauungsplan 1-004-00 „Am Lindenbäumchen I+II. BA - Änderung und Erweiterung“ mit Rechtskraft vom 11.10.2014 wird die Neuansiedlung von Einzelhandel im Gebiet ausgeschlossen.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den gesamten Plangebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.

Ausnahme: Ausnahmeweise zulässig sind nur solche Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.
2. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausführung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, in den gesamten Plangebieten nicht zugelassen.
3. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in allen Gewerbegebieten die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) insgesamt ausgeschlossen.
4. In allen Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und in allen Industriegebieten die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmeweise zugelassenen Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).



Vorstellung des Planungsvorhabens im Kontext der Auswirkung für die Nahversorgung

Für den ALDI-Markt ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans am Bestandsstandort keine Vergrößerung möglich, während der Bedarf durch die geringfügige Vergrößerung des Marktes um 225 m² im Rahmen der Verlagerung gedeckt werden kann. Durch die Umsiedlung soll auch eine weitere Einzelhandelsansiedlung mit einbezogen werden, um den Standort langfristig, auch im Hinblick der künftigen Entwicklung des Gebiets, zukunftssicher zu gestalten.

Der nun geplante Nahversorgungsstandort zeichnet sich durch die Nähe zum nördlich und östlich gelegenen Wohngebiet aus. Für die Anwohner besteht somit die Möglichkeit den Nahversorgungsstandort fußläufig zu erreichen und die Bedarfe des täglichen Lebens ohne die Nutzung des Pkw zu erledigen. Zudem liegt er in fußläufiger Distanz zu zwei Bushaltestellen an der Konrad-Adenauer-Allee und Saalburgstraße.

Des Weiteren wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über ein Verkehrsgutachten die Auswirkungen der Maßnahme und der zu erwartenden Neuverkehr geprüft werden.

Am derzeitigen Standort in der Siemensstraße 5 verfügt der bestehende ALDI-Markt über eine Verkaufsfläche von 980 m².

Am geplanten Nahversorgungsstandort an der Büdesheimer Straße wurde neben der Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes auf ca. 1.200 m² auch die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.800 m² Verkaufsfläche geprüft. Die Planung sieht am Nahversorgungsstandort Büdesheimer Straße einen Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.800 m² VK (Betreiber noch unbestimmt), einen Lebensmittel-discounter (ALDI) mit ca. 1.200 m² VK sowie eine Bäckereiverkaufsstelle inkl. Café mit rund 200 m² Nutzfläche bzw. max. 40 m² VK (Betreiber noch unbestimmt). Die Ansiedlung des Discounters am Planstandort soll als Verlagerung der bestehenden Aldi-Filiale aus dem Heldenbergener Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ erfolgen. Auch die Ansiedlungen des Vollsortimenters und des Backshops können faktisch als Verlagerungen interpretiert werden, da der Edeka-Supermarkt mit integriertem Backshop im Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ weggefallen ist. Der Alt-Standort des Edeka-Marktes soll, ebenso wie der Alt-Standort des Aldi-Marktes, überplant werden und künftig nicht mehr durch Einzelhandel genutzt werden.

Außerdem ist die Ansiedlung einer Bäckereiverkaufsstelle inklusive eines Cafés mit rund 200 m² Nutzfläche, darunter etwa 40 m² Verkaufsfläche, vorgesehen.

Diese Varianten wurden im Rahmen der anliegenden Auswirkungsanalyse untersucht.

Inzwischen haben sich die Planungen insofern konkretisiert, dass neben der Umsiedlung des ALDI-Marktes eine weitere Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Schwerpunkt im lokalen Sortiment erfolgen soll.

Für die Fläche des Lebensmittel-Vollsortimenters liegen Interessensbekundungen von namhaften Betreibern vor. In dem Vollsortiments-Markt werden auf ca. 1.800 m² Verkaufsfläche neben einem umfangreichen Lebensmittel-Sortiment (verpackte und unverpackte



Waren des täglichen Bedarfs mit entsprechenden Frischeanteilen) auch im untergeordneten Umfang Randsortimente wie Non-Food-Produkte und Saisonartikel angeboten. Die Waren werden insgesamt in einem zusammenhängenden Verkaufsraum angeboten und je nach Menge und Lieferung in den baulich angeschlossenen Lagerräumen zwischengelagert. Dabei wird gekühlte Ware in entsprechenden Kühlräumen / Kühlzellen untergebracht.

Als Puffer zwischen den geplanten Einzelhandelsmärkten und der bestehenden Wohnbebauung ist eine Zeile mit kleingliedriger, zweigeschossiger Wohnbebauung vorgesehen.

Neben dem erdgeschossigen Einzelhandel sollen in den Obergeschossen ein Pflegeheim mit ca. 90 Pflegezimmern in einem Wohnraumkonzept und betreutes Wohnen mit ca. 30 Wohneinheiten entstehen.

Dabei ist für den ALDI-Markt ein weiteres Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss und für den durch den gemeinsamen Parkplatz getrennten Lebensmittel-Vollsortimenter zwei weitere Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss eingeplant.

Die geplanten Nutzungs- und Bebauungsstrukturen sind in dem nachfolgenden Lageplan exemplarisch dargestellt.



Quellenverweis aus Nutzungsbeschreibung, stekra Immobilien GmbH & Co. KG)



Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen des Planvorhabens

Mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zu Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Nidderau, Büdesheimer Straße wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung MBH Niederlassung Köln (GMA) beauftragt.

Das Gutachten vom 04.07.2022 befasste sich aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch nicht klar definierten Umsetzung mit 3 Varianten:

1. Kombination ALDI, Vollsortimenter und Backshop
2. Kombination ALDI, Biosupermarkt und Backshop
3. Kombination ALDI, Drogeriemarkt und Backshop

In der Auswirkungsanalyse der GMA wird dem Vorhaben in allen untersuchten Varianten eine versorgungstrukturelle Verträglichkeit attestiert.

Die nun zur Umsetzung vorgesehene Variante eines weiteren Vollsortimenters wird verfolgt, damit ein zweiter moderner Supermarkt neben dem Rewe-Markt (Nidder-Forum) im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden kann, der die Auswahlmöglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger erhöht und das Betriebstypenspektrum gut ergänzt. Nach dem Wegfall von Edeka und tegut in den vergangenen Jahren ist die Angebotsstruktur in Nidderau sehr discountlastig: Aldi, Lidl, Penny und Norma sind ansässig, aber mit Rewe nur ein Vollsortimenter. Dieser nimmt daher eine dominierende Stellung in der Versorgungsstruktur von Nidderau ein, weshalb die GMA in der Auswirkungsanalyse 2022 auch zu dem Schluss kommt, dass im zentralen Versorgungsbereich trotz potenzieller Umsatzverluste in Höhe von rund 17- 18 % gegenüber Rewe und den dort weiter vorhandenen Lebensmittelanbietern (u.a. 3 Bäckereien) keine Bestandsgefährdungen der Magnetbetriebe zu erwarten seien (siehe Auswirkungsanalyse GMA S. 41 und nachfolgende Ausführungen). Die Planung ist nicht auf wesentliche Umsatzzuflüsse von außerhalb ausgelegt und auch der Anteil der umverteilungsrelevanten Umsätze bleibt relativ gering.

Als wesentliche Eigenschaften des Planstandortes sind anzuführen:

- Standortkommune Nidderau als Unterzentrum ausgewiesen
- Standort im zentralen Ortsteil Heldenbergen
- beträchtliches Bevölkerungspotenzial in der Stadt Nidderau (aktuell mehr als 20.000 Einwohner), weitere Zunahmen zu erwarten
- überdurchschnittliche Kaufkraft am Ort
- Bedeutung von Nidderau als Arbeitsort
- gute Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe, gute Exposition, Streukundenpotenziale durch Lage an einer Hauptaus-/einfallstraße)
- derzeit Ortsrandlage (siedlungsstrukturelle Arrondierung), perspektivisch voll integriert
- angrenzend an zwei Wohngebiete (fußläufig erreichbar); weiterer Ausbau von Wohnbebauung im Nahumfeld geplant
- gute verkehrliche Erreichbarkeit aus Heldenbergen und anderen Stadtteilen, kurze Distanz zur B 45 / B 521
- nächste Bushaltestelle ca. 300 m entfernt, weitere Bushaltestelle ca. 400 m entfernt



- Standort laut Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP perspektivisch innerhalb des Siedlungsgebietes („Wohnbaufläche geplant“)
- gemäß Einzelhandelskonzept Nidderau 2021 außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, aber ein Nahversorgungsstandort zur Entwicklung
- Agglomerationsvorteile durch Kombination von zwei Einzelhandelsmagneten absehbar
- hohe Wettbewerbsdichte in Heldenbergen und Schöneck-Büdesheim

Hinsichtlich der wettbewerblichen Auswirkungen ist mit Blick auf den zu verlagernden ALDI-Markt zunächst festzustellen, dass die ALDI-Filiale in Nidderau langjährig etabliert ist und im Gewerbegebiet Am Lindenbäumchen mittlerweile einen Solitärstandort belegt. Ihre Verlagerung ist daher nicht nur städtebaulich, sondern auch aus versorgungsstruktureller Sicht sinnvoll. Festzuhalten ist also, dass die ALDI-Verlagerung, trotz der besseren Lage an einer Ausfallstraße, allein keine wesentlichen Umsatzzuflüsse aus auswärtigen Orten nach Nidderau bewirken dürfte.

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

Außerhalb von Nidderau gibt es in allen Nachbarkommunen leistungsstarke Vollsortimenter, darunter in den Innenstädten von Karben und Bruchköbel auch großflächige Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen.

Des Weiteren wurden gerade aktuell in einem Zielabweichungsverfahren der Stadt Altstadt für das Baugebiet „B521/Frankfurter Straße“ die Voraussetzungen für die Verlagerung eines großflächigen Vollsortimenters gelegt. Hieraus können sich weitere Kaufkraftabflüsse vor allem aus Eichen und Erbstadt ergeben, denen mit der Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters an der Büdesheimer Straße entgegengewirkt werden kann.

Auch bei der Betrachtung des betrieblichen Einzugsgebietes und möglichen Kaufkraftabflusses beschränkt sich das Einzugsgebiet des Vorhabens auf die Standortkommune Nidderau selbst.

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

- Der Standort wird insbesondere die Bevölkerung im Stadtteil Heldenbergen ansprechen können (= Zone I), von wo aus er teilweise auch fußläufig erreichbar ist. Dies entspricht auch der angestrebten Zielsetzung für den Nahversorgungsstandort. In dieser Zone I leben derzeit ca. 6.120 Einwohner mit Hauptwohnsitz.



Angesichts der einsetzenden Bautätigkeit im Nahumfeld des Standortes²⁷ ist bis Ende des Jahres 2025 mit einer Erhöhung des Bevölkerungspotenzials im Stadtteil Heldenbergen auf ca. 6.270 Einwohner zu rechnen.

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

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

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

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

Berücksichtigt wurden in Auswirkungsanalyse die derzeitigen Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor.

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

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

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



Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten werden primär diese Hauptwettbewerber in Nidderau betreffen.

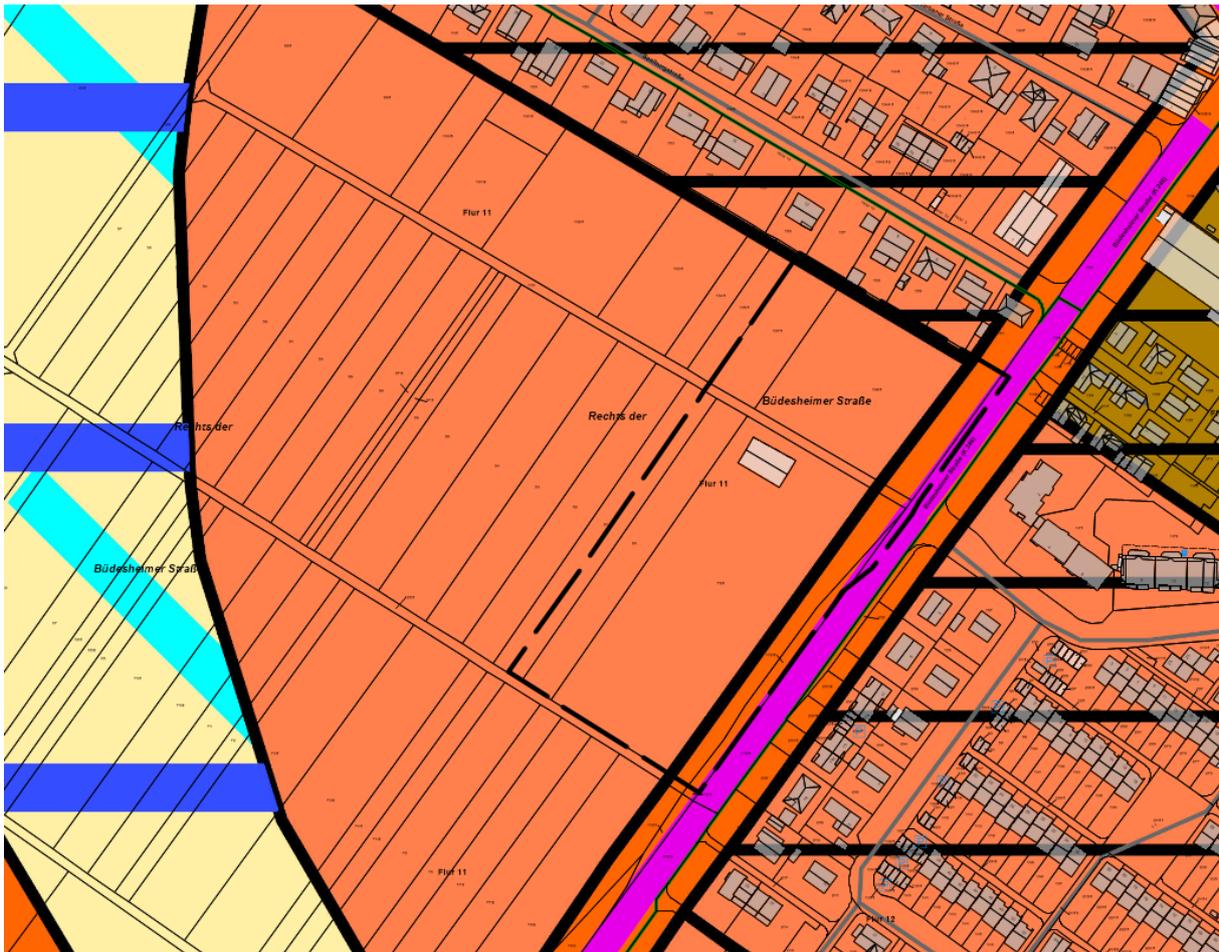
Laut Auswirkungsanalyse der GMA 2022 ergeben sich zwar Umverteilungswirkungen im zweistelligen Bereich, hieraus lassen sich aber keine nachhaltigen negativen Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich ableiten:

„Im zentralen Versorgungsbereich sind im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel Umsatzrückgänge von ca. 2,4 Mio. € (durchschnittlich ca. 17 - 18 %) absehbar, bei Randsortimenten (v. a. Drogeriewaren) Umsatzrückgänge von ca. 0,7 Mio. €. Umsatzverluste betreffen ganz überwiegend das REWE-Center mit dem dazu gehörigen Getränkemarkt, außerdem die Backshops und den dm-Drogeriemarkt. Sowohl bei dem REWE-Center als auch bei den Backshops und dm handelt es sich um leistungsstarke Filialisten. REWE und dm profitieren stark von ihrer bisherigen Position als alleiniger Vollsortimenter bzw. Drogeriemarkt in einer kaufkraftstarken Stadt und erzielen daher derzeit deutlich überdurchschnittliche Umsätze. Trotz der hohen Umsatzverluste sind daher keine Bestandsgefährdungen dieser Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich zu erwarten. Bei den übrigen Randsortimenten (z. B. Blumen, Zeitschriften, Textilien als Aktionswaren des Discounters) ist nur mit geringen Umsatzrückgängen bei Fachanbietern in der Neuen Mitte zu rechnen, sodass auch diesbezüglich keine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches wahrscheinlich ist. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Neuen Mitte um ein vielseitiges und vitales Zentrum ohne größere Leerstände handelt.“

Grundsätzlich kann zwar vor dem Hintergrund der momentan schwierigen Situation im Einzelhandel und Bäckerei-Handwerk (stark gestiegene Kosten für Rohstoffe, Energie und Mieten, Personalknappheit) die Schließung von Bäckereiverkaufsstellen an keiner Stelle vollständig ausgeschlossen werden. Jedoch halten wir unsere Aussage auf S. 44 der GMA-Auswirkungsanalyse auch in Bezug auf den geplanten Backshop aufrecht: „Insgesamt sind innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes (= Stadt Nidderau) keine erheblichen Auswirkungen auf zentrale Lagen, die Nahversorgungsstrukturen und die örtliche Angebotsvielfalt absehbar. Eine Gefährdung der örtlichen Versorgungsfunktion kann in allen Kommunen vollständig ausgeschlossen werden.“ Der Anteil von umverteilungsrelevanten Umsätzen bleibt vergleichsweise gering, da es sich bei den hier geplanten Ansiedlungen quasi um Verlagerungen innerhalb von Heldenbergen handelt.

Darstellung des Planungsvorhabens im regionalen Flächennutzungsplan

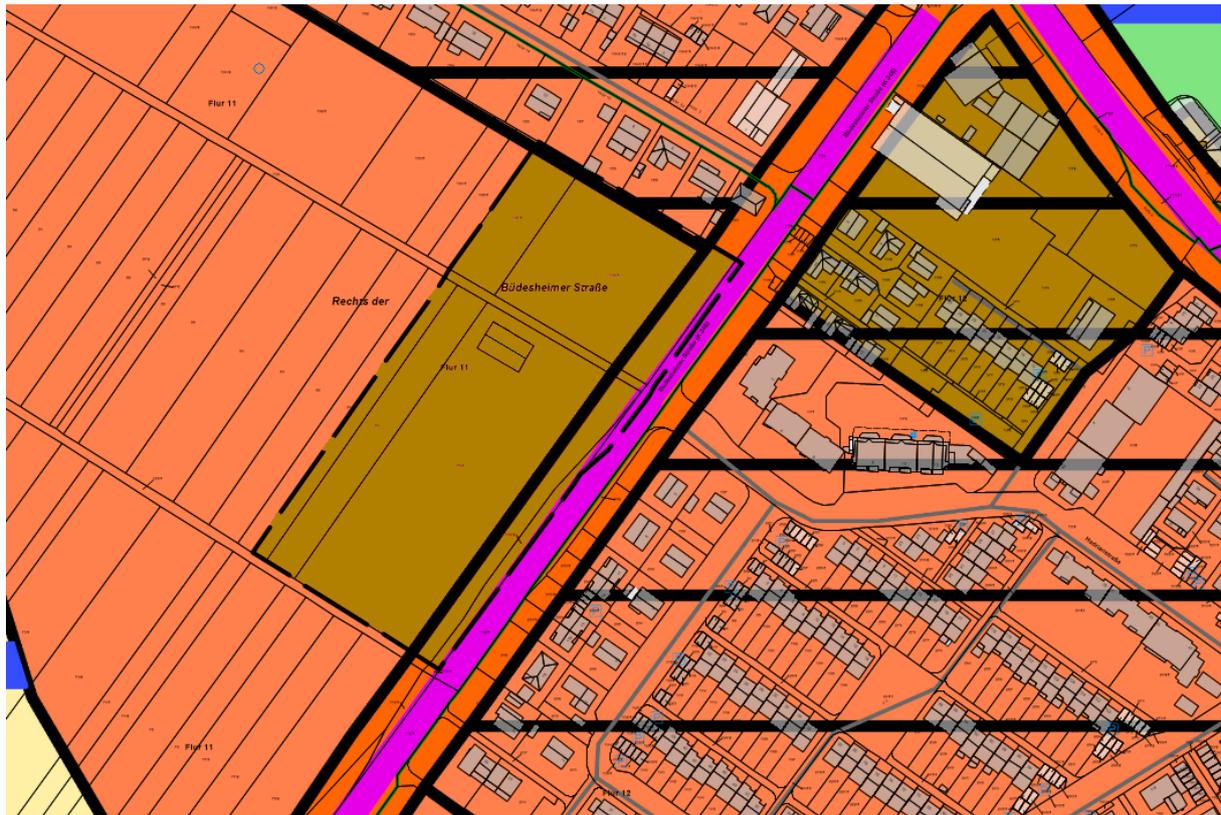
Im derzeit gültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) ist die betreffende Erweiterungsfläche von ca. 20.000 m² (in nachfolgender Skizze mit Strichlinie umrandet) als Vorranggebiet für Siedlung dargestellt.



derzeitige Darstellung im REgFNP

Zur Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es notwendig, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen und das Plangebiet künftig als gemischte Baufläche mit der Zielsetzung eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO auszuweisen, in welchem großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt werden können.

Dementsprechend ist im Falle einer positiven Entscheidung zum Zielabweichungsverfahren zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung vorgesehen, den RegFNP im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 (3) BauGB zu ändern, um wie nachfolgend dargestellt eine Mischbaufläche (MK) auszuweisen.



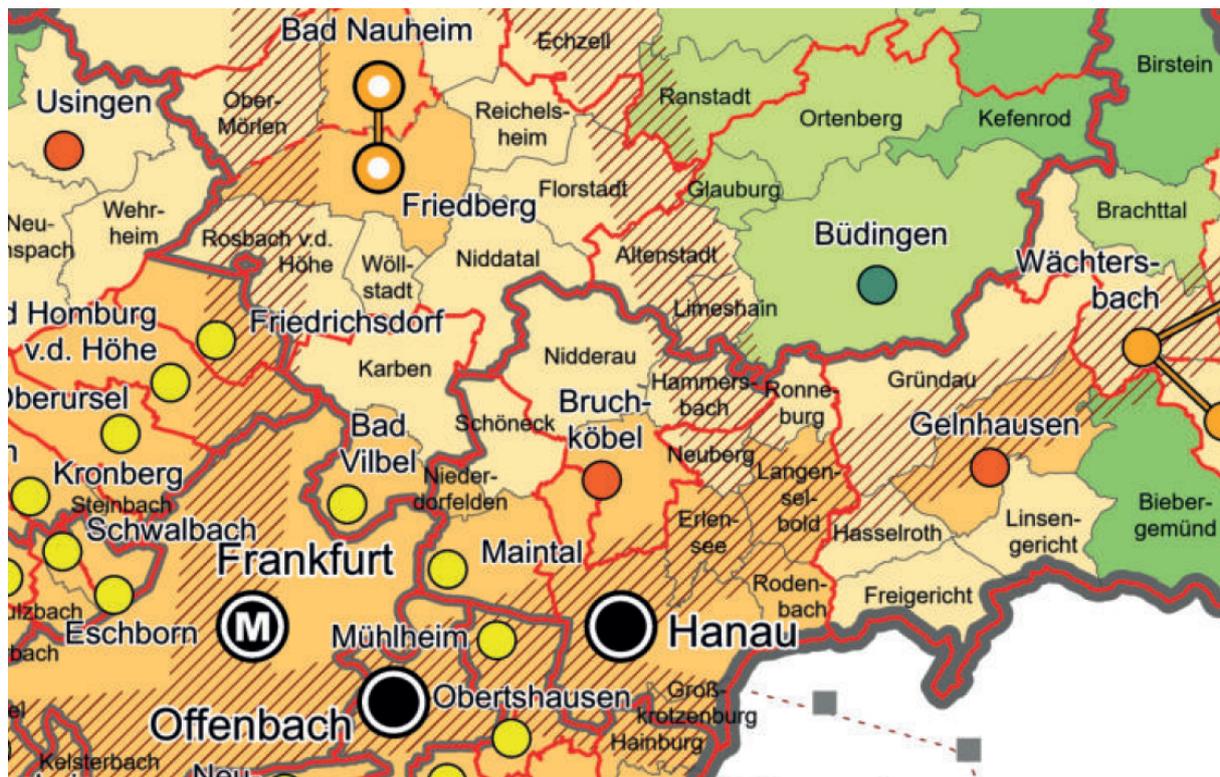
Beabsichtigte Änderung zur Darstellung im REgFNP

Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (LEP 2020)

Die Stadt Nidderau mit etwa 20.700 Einwohnern (Stand 31.12.2022), welche sich auf 5 Stadtteile verteilen, ist gemäß dem zentralörtlichen System des LEP 2020 als Grundzentrum (Unterzentrum) eingestuft.

Dabei bilden vor allem die Stadtteile Heldenbergen und Windecken, aber auch zukünftig der Stadtteil Ostheim (aktuelle Bauleitplanung 5-016-00-BP Mühlweide II), den zentralen Stadtbereich.

Gemäß Ziel 5.1-7 (Z) des LEP 2020 (4. Änderung) sind Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft langfristig zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs einzubinden. Dabei erfüllen Unterzentren aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung, Versorgungsaufgaben für einen über das eigene Gemeindegebiet hinausgehenden Versorgungsbereich. Sie sollen die Einrichtungen der übergemeindlichen und überörtlichen Grundversorgung möglichst in vollem Umfang anbieten.



Quellenverweis Auszug aus der Plankarte II „Zentrale Orte und Strukturräume zum LEP 2020

Gemäß dem Zentralitätsgebot 6-1 (Z) ist großflächiger Einzelhandel nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

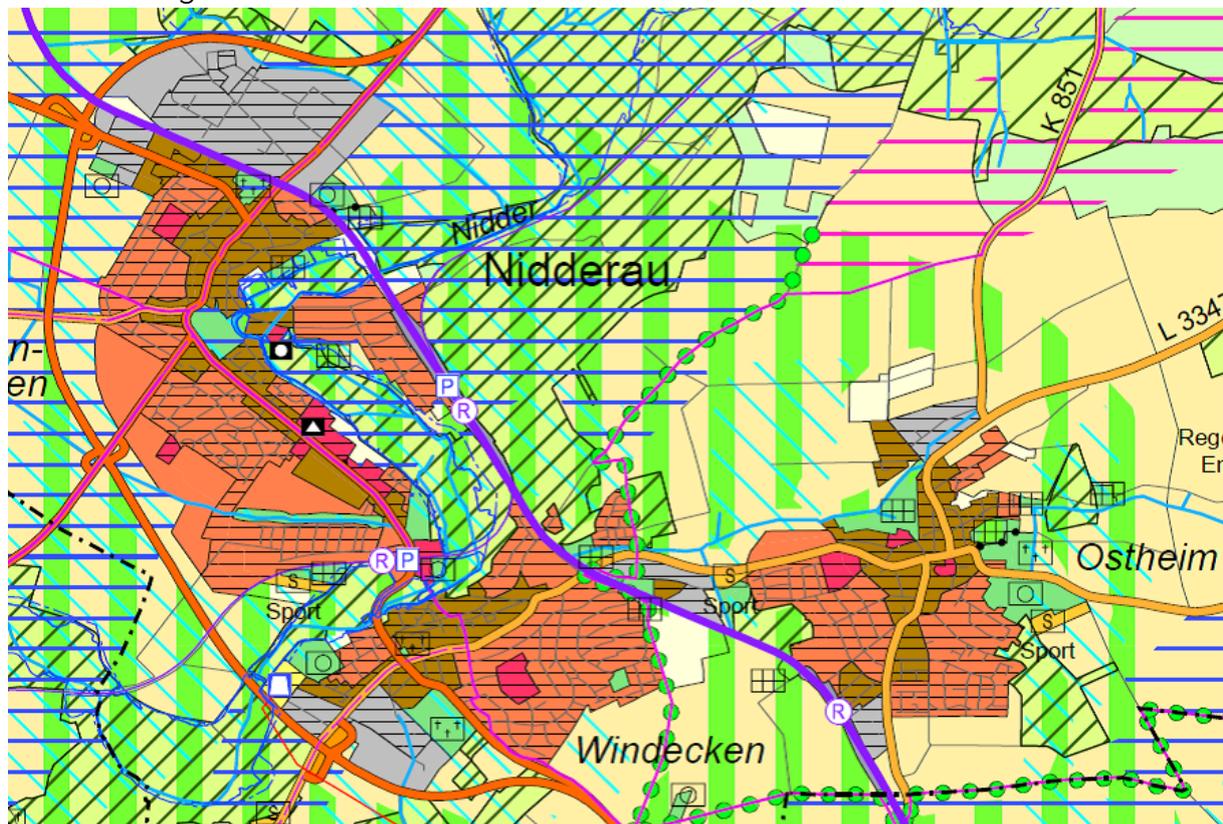
Dabei sind zur Grundversorgung großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig.



Baurechtlich großflächig ist ein Einzelhandelsbetrieb ab einer Verkaufsfläche von 800 Quadratmetern. Als mögliche Standorte sieht der Landesentwicklungsplan weiter-hin nur Ober- und Mittelzentren vor. Auch Lebensmittel-, Getränkemärkte und Drogerien werden zunehmend in dieser Größe realisiert. Um dennoch eine wohnortnahe Versorgung mit diesen Gütern des täglichen Bedarfs zu ermöglichen, soll die Ansiedlung von Lebensmittel-, Getränkemärkten und Drogerien bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 Quadratmetern auch in Grundzentren möglich sein – allerdings nur in den jeweiligen zentralen Ortsteilen.

Im Gemeindeteil zum RegFNP 2010 ist hier im Bereich der Stadt Nidderau zum Punkt Einzelhandel aufgeführt:

„Zwischen den Stadtteilen Heldenbergen und Windecken soll im Zusammenhang mit der Entwicklung der „Neuen Mitte“ ein zentraler Einkaufsbereich für die Stadt entstehen. Am nordwestlichen Ortsrand von Heldenbergen an der Friedberger Straße befinden sich mehrere benachbarte Einzelhandelsbetriebe, so dass dort ein „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt wird.“



Für Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten kommen laut Einzelhandelskonzept neben dem zentralen Versorgungsbereich der „Neuen Mitte“ auch Standorte zur Nahversorgung in Betracht. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau (letzte Fortschreibung 2021) sind als Standorte zur Nahversorgung die beiden bestehenden Nahversorgungsanlagen Marktplatz (Windecken) und Hanauer Straße (Ostheim) sowie zwei Entwicklungsstandorte an der Büdesheimer Straße (Vorhabenstandort) und an der Ostheimer Straße (Windecken) ausgewie-



sen. Der Standort an der Friedberger Straße ist primär als Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen.

Die Gesamtgröße der Neubauten beträgt insgesamt max. 3.040 m² VK. Abzüglich der am Altstandort von ALDI künftig wegfallenden Verkaufsfläche (ca. 980 m² VK) beträgt der Verkaufsflächenzuwachs in Folge des Vorhabens im Höchstfall ca. 2.060 m² (im Fall der Ansiedlung eines Vollsortimenters in Maximalgröße).

Im Rahmen dieses Antrags fragen wir das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (HMWEVW) als oberste Landesplanungsbehörde an, ob ein Zielabweichungsverfahren zu den Zielen des LEP 2020 erforderlich ist.

Hierzu erfolgt parallel zu diesem Zielabweichungsantrag eine Vorabstimmung mit dem HMWEVW um die Betroffenheit abzuklären und gegebenenfalls im Nachgang einen gesonderten Abweichungsantrag zu den Zielen des LEP 2020 zu stellen.

Dabei ist die Frage zu klären, ob die dargestellte Gebietsentwicklung mit der beantragten Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters, eines Backshops und ergänzender Wohnformen für Senioren und Pflegebedürftige am Standort Büdesheimer Straße im Stadtteil Heldenbergen aufgrund der Kompensation am Altstandort und der Einbindung in Wohnquartiere im Sinne des landesplanerischen Ziels des Zentralitätsgebots 6-1 (Z) als verträglich beurteilt werden kann.

Sollte eine Verträglichkeit gemäß dem Ziel des Zentralitätsgebots 6-1 (Z) nicht gesehen werden, kann eine Abweichung von diesem Ziel in Aussicht gestellt werden?



Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für die Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Budesheimer Straße im Stadtteil Heldenbergen

Das Vorhaben steht den nachfolgenden Zielen Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP2010) entgegen:

1.) Ziel Z 3.4.3-2 Zentralitätsgebot

Das Zentralitätsgebot besagt, dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig sind.

In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Für die Beurteilung ist von Bedeutung, dass die Stadt Nidderau gem. Ziel Z3.2.3-5 RPS/RegFNP 2010 als Unterzentrum mit Heldenbergen und Windecken als zentralen Ortsteilen eingeordnet ist.

Großflächiger Einzelhandel ist in Unterzentren gem. Ziel Z3.4.3-2 RPS/RegFNP 2010 ausnahmsweise zulässig. Er muss der örtlichen Grundversorgung der zentralen Ortsteile dienen und das interkommunale Abstimmungsgebot muss beachtet werden. Eine Ausnahme nach Absatz 2 ist im vorliegenden Fall im eigentlichen Sinne nicht gegeben. Die Neuansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters und eines Backshops mit einem vergrößerten Discounter dienen in einem grundsätzlich versorgten Gebiet nicht mehr der Sicherung der örtlichen Grundversorgung.

Dennoch wird ein zweiter Supermarkt keine überörtliche Bedeutung erlangen, auch wird ein weiterer Anbieter gegenüber dem im Stadtbereich einzigen Vollsortimentsanbieter (REWE) einen positiven Effekt auf die Versorgung haben. Nach dem Wegfall von Edeka (Heldenbergen, GE Am Lindenbäumchen) und tegut (Windecken, Ostheimer Straße, heute Norma-Discounter), sowie der Schließung von Rewe an der Ostheimer Straße in Windecken und Nahkauf in Windecken (Am Pfarrgarten, heute durch Action belegt) zu Gunsten der Eröffnung des Rewe-Centers im Nidder-Forum stellt das Rewe-Center den einzigen Vollsortimenter im Stadtgebiet dar. Bei einem Vergleich der Bestandsdaten der Einzelhandelskonzepte Nidderau 2011 und 2021 ist ein Rückgang der Verkaufsflächen im Lebensmittelsegment von 9.800 m² auf 8.350 m² Verkaufsfläche in 2020 festzuhalten (- 15 %), trotz der Entwicklung der Neuen Mitte. Zwischen 2009 und 2019 ist die Einwohnerzahl in Nidderau dagegen um rund 800 Einwohner gestiegen (+ 4 %, vgl. Einzelhandelskonzept Nidderau 2021).

Die gesamte Standortkombination aus ALDI, Supermarkt und Bäckerei dient der örtlichen Grundversorgung; es handelt sich um aktuelle (ALDI) bzw. zeitverzögerte (Ede-



ka) Verlagerungen von Märkten, die bereits in Nidderau ansässig sind bzw. waren. Vor diesem Hintergrund erfolgt keine echte Neuansiedlung, sondern eine Verlagerung von Märkten von einem Gewerbegebietsstandort an einen (perspektivisch voll) integrierten „Entwicklungsstandort Nahversorgung“ (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau 2021), bei gleichzeitiger Erweiterung auf eine zeitgemäße Größenordnung. Auch die Bäckerei kann als Verlagerung gewertet werden, da am Altstandort von Edeka im Gewerbegebiet Am Lindenbäumchen eine Bäckerei im Vorkassenbereich ansässig war. Zur Ansiedlung der Bäckerei hat GMA eine ergänzende Stellungnahme erarbeitet, die diesem Antrag als Anlage beigefügt ist (Schreiben der GMA vom 04.08.2023).

Im Besonderen ist hierbei der zu erwartende Bedarf aufgrund der geplanten Wohngebietsentwicklung, ein zwar erst zukünftig wirkendes, aber doch entschärfendes Argument.

Vom Vorhaben gehen keine gravierenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete beziehungsweise keine negativen Auswirkungen Nahversorgungsstrukturen im Umland aus (siehe GMA-Auswirkungsanalyse und Stellungnahme zu Bäckerei vom 04.08.2023), dem interkommunalen Abstimmungsgebot wird auch im Zuge des Bauleitplanverfahrens Rechnung getragen.

2.) Integrationsgebot (Ziele Z3.4.3-2 Abs. 3 und 4 sowie Z3.4.1-3):

Das Integrationsgebot regelt die allgemeine räumliche Verortung überörtlich bedeutender Einzelhandelsvorhaben.

Dabei ist es ein grundsätzlicher Ansatz, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben in einem engen räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit Wohnsiedlungsgebieten stehen sollen.

Siedlungsstrukturell ist das Vorhaben durch die Lage innerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiet Siedlung planerisch integriert. Allerdings ist das Areal derzeit noch nicht in der geplanten Form bebaut. Städtebaulich handelt es sich defacto derzeit noch nicht um einen vollintegrierten Standort. Somit ist eine Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot gegeben, welche aber aufgrund der Stadtentwicklung zukünftig gegeben sein wird.

Der neue Standort liegt innerhalb eines Vorranggebiets Siedlung. Dies steht im Einklang mit den Zielen des RPS/RegFNP 2010. Sowohl Sondergebiete als auch gemischte Bauflächen, je nachdem für welchen Gebietstyp sich die Stadt entscheidet, sind gem. Ziel Z3.4.1-3 RPS/RegFNP 2010 in genannten Vorranggebieten bauleitplanerisch auszuweisen.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Antrags die Betroffenheit zum Kongruenzgebot (Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2) untersucht.

Das Kongruenzgebot konkretisiert das Zentralitätsgebot. Dabei soll vor allem geregelt werden, dass ein Vorhaben nicht erheblich vom zentralörtlichen Verflechtungsbereich abweichen soll.



Im Rahmen dieses Antrags unter Hinzuziehung der Auswirkungsanalyse der GMA wurde hinsichtlich der Auswirkung des Standorts festgestellt, dass sich das Einzugsgebiet des Vorhabens lediglich auf das Stadtgebiet Nidderau bezieht; es übt keine überörtliche Anziehungskraft aus. Durch sog. Streuumsätze, vor allem durch nach Nidderau pendelnde Personen (= auswärtige Kunden), wird ein Umsatzanteil von 10 % ermittelt. Dadurch ist eine überörtliche Bedeutsamkeit nicht gegeben und das Vorhaben überschreitet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht.

Um das geplante Vorhaben für die Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Büdesheimer Straße in der Stadt Nidderau im Stadtteil Heldenbergen zu ermöglichen, stellt die Stadt Nidderau den Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG.

Nidderau, den 08.09.2023

[Ort, Datum,

Andreas Bär
Bürgermeister

Rainer Vogel
Erster Stadtrat



Hinweis und Bestätigungserklärung zu den Bildrechten

Das Regierungspräsidium Darmstadt nimmt für die Regionalversammlung Südhessen im gesetzlichen Auftrag Aufgaben der Geschäftsstelle in den gesetzlichen vorgesehenen Verfahren der Regionalplanung wahr (§§ 12 Abs. 2 Nr. 1, 6 Abs. 1 Satz 2 HPLG). Die in Regionalplanungsverfahren eingereichten Unterlagen sind notwendige Grundlage für eigene Stellungnahmen und zu erstellende Dokumente durch das Regierungspräsidium Darmstadt. Die gesetzlichen Aufgaben umfassen zudem eine mögliche Weiterleitung von erhaltenen Unterlagen oder der auf deren Grundlage erstellten Dokumente an andere Stellen (vgl. § 6 Abs. 2 HPLG), die öffentliche Auslage solcher Unterlagen oder Dokumente (vgl. § 6 Abs. 3 HPLG) oder deren Veröffentlichung auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt (§ 21 Abs. 4 S. 1 der Geschäftsordnung der Regionalversammlung Südhessen i. V. m. § 15 Abs. 5 Satz 1 HPLG; § 6 Abs. 3 S. 2 HPLG).

Daneben bestehen Zuständigkeiten in Verfahren nach dem Raumordnungsgesetz (ROG) (z.B. § 12 Abs. 2 Nr. 3 HPLG i. V. m. §§ 12, 15 ROG). Auch insofern kann eine Weitergabe, Auslegung und Veröffentlichung im Internet von eingereichten Unterlagen erforderlich sein (z.B. § 15 Abs. 3 ROG).

Es wird darauf hingewiesen, dass eingereichte Unterlagen für die vorgesehenen Zwecke nur verwendet werden können, wenn die erforderlichen geistigen Eigentumsrechte vorliegen und das Regierungspräsidium Darmstadt von den einreichenden Personen oder Stellen zur entsprechenden Verwendung ermächtigt wird. Dies betrifft insbesondere Urheberrechte an verwendeten Bildern oder Fotografien.

Für den Fall, dass die erforderlichen Nutzungsrechte nicht vorliegen und Dritten aus diesem Grund Ansprüche gegen das Regierungspräsidium Darmstadt/das Land Hessen zustehen und geltend gemacht werden, insbesondere Ansprüche nach §§ 97 ff UrhG, wird das Regierungspräsidium Darmstadt/das Land Hessen bei den einreichenden Personen oder Stellen Regress nehmen.

Für die Unterlagen zum Abweichungsantrag der Stadt Nidderau vom 08.09.2023 wird das Vorliegen der erforderlichen Rechte und die Gestattung der dargestellten Verwendung durch das Regierungspräsidium Darmstadt bestätigt:

Nidderau, den 08.09.2023

[Ort, Datum,

Bernd Dassinger
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauwesen