

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
- Budesheimer 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 Fachmarktzentrum 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 beigefügt.

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