

GMA – Siegburger Straße 215 – 50679 Köln

Stadtverwaltung Nidderau
FB Stadtentwicklung & Bauwesen
Herrn Dassinger
Am Steinweg 1
61130 Nidderau



UNSER ZEICHEN DURCHWAHL
KO / SC Tel (0) 221 – 989438 – 0

E-MAIL
monika.kollmar@gma.biz

Datum
04.08.2023

AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG AN DER BÜDESHEIMER STRASSE – HIER: AUSWIRKUNGEN EINES BACKSHOPS

Sehr geehrter Herr Dassinger,

bei der Vorbereitung des Zielabweichungsverfahrens zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Budesheimer Straße ist dem Regierungspräsidium Darmstadt aufgefallen, dass die GMA-Auswirkungsanalyse vom 04.07.2022 primär die Auswirkungen der hier geplanten beiden Lebensmittelmärkte betrachtet, jedoch keine isolierte Betrachtung der möglichen Auswirkungen der geplanten Bäckereiverkaufsstelle auf zentrale Versorgungsbereiche und verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vornimmt. Mit dieser Briefstellungnahme soll die GMA-Auswirkungsanalyse dahingehend ergänzt werden. Zudem möchten wir unsere Einschätzung zur Verträglichkeit des Gesamtvorhabens von Lebensmittelmärkten und Bäckereiverkaufsstelle mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes Nidderau (2021) darlegen.

Im Nidderauer Stadtteil Heldenbergen ist am südwestlichen Ortsausgang an der Budesheimer Straße die Entwicklung eines neuen **Nahversorgungsstandortes zur quartiersbezogenen Versorgung** vorgesehen. Heldenbergen ist der zweitgrößte Stadtteil von Nidderau; im Nahumfeld des Planstandortes bestehen größere Wohnquartiere, die in den kommenden Jahren noch durch weitere Quartiersentwicklungen ergänzt werden (Baugebiete Allee-Nord II, Allee-Mitte II, Allee-Süd V). Auch am Planstandort sollen Wohnungen in den Obergeschossen entstehen.

Mit der Planung an der Budesheimer Straße sollen zwei weggefallene Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ (ein bereits 2020 geschlossener Edeka-Supermarkt, inkl. Backshop, sowie ein zur Verlagerung vorgesehener Aldi-Discountmarkt) an diesem deutlich wohngebietsnäheren Standort im Stadtteil Heldenbergen ersetzt werden. Der Standort an der Budesheimer Straße wurde deshalb **im Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau**

(letzte Fortschreibung 2021) als „Entwicklungsstandort Nahversorgung“ ausgewiesen. Dieser soll die wohnortnahe Grundversorgung der im Süden von Heldenbergen geplante Wohngebietsentwicklung unterstützen.

Die Variante eines Vollsortimenters wird hier verfolgt, weil damit neben dem Rewe-Center im zentralen Versorgungsbereich ein zweiter moderner Supermarkt im Stadtteil Heldenbergen angesiedelt werden kann, der die Auswahlmöglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger erhöht und das örtliche Betriebstypenspektrum gut ergänzt. Nach dem Wegfall von Edeka und tegut in den vergangenen Jahren ist die Angebotsstruktur in Nidderau insgesamt sehr discountlastig: Aldi, Lidl, Penny und Norma sind ansässig, aber mit dem Rewe-Center nur ein moderner Vollsortimenter. Dieser nimmt daher eine dominierende Stellung in der Versorgungsstruktur von Nidderau ein. Daher kam die GMA in der Auswirkungsanalyse 2022 auch zu dem Schluss, dass im zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum „Neue Mitte“) trotz potenzieller Umsatzverluste in Höhe von rund 17 – 18 % gegenüber Rewe und den dort weiter vorhandenen Lebensmittelanbietern (u. a. 3 Bäckereiverkaufsstellen) keine Bestandsgefährdungen der Magnetbetriebe zu erwarten seien (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse S. 41).

Laut Einzelhandelskonzept sollen an dem Planstandort Büdesheimer Straße zwei großflächige Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter und Discounter) angesiedelt werden, jedoch „keine weiteren Einzelhandelsanbieter angesiedelt werden, ... insbesondere [keine] spezialisierte[n] Lebensmittelmärkte (z. B. Biomarkt) sowie Fachmarktkonzepte wie etwa Drogerie oder Getränkemärkte“ (vgl. Einzelhandelskonzept S. 78). Mit Blick auf die nun konkret geplante Bäckereiverkaufsstelle ist festzuhalten, dass diese weder ein spezialisierter Lebensmittelmarkt noch ein Fachmarkt ist (sondern ein LEH-Fachgeschäft, wie den Definitionen in der GMA-Auswirkungsanalyse und dem Einzelhandelskonzept zu entnehmen ist). Eine Bäckereiverkaufsstelle (= Backshop) ist heutzutage eine typische Angebotsergänzung fast aller Lebensmittelmärkte. Ein Angebot von frischen Backwaren findet sich in Lebensmitteldiscountern integriert im Marktbereich (aus dortigen Backautomaten), in Lebensmittel-Vollsortimentern meist separat in der Vorkassenzonen (entweder mit einem Konzessionär als fremdem Betreiber (i. d. R. regionale Bäckereifilialisten) oder mit einem unternehmenszugehörigen Backshop wie z. B. „Marktbäckerei“ in Edeka-Märkten). Ein darüber hinaus gehendes Angebot von Heißgetränken zum örtlichen Verzehr besteht ebenfalls in den meisten Lebensmittelmärkten, entweder als „Café“ oder zumindest Stehtisch-Angebot am Rande des Backshops oder als Kaffee-Automat am Eingang bzw. Ausgang. Insofern stellt die geplante Ergänzung des Nahversorgungsstandortes durch eine Bäckereiverkaufsstelle mit Café keine außergewöhnliches Angebotselement dar, sondern entspricht dem Standard eines Lebensmittel-Vollsortimenters¹. **Es liegt also in Bezug auf den geplanten Backshop kein Widerspruch zu den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes Nidderau vor.**

Die heutige Planung sieht am Nahversorgungsstandort Büdesheimer Straße einen Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.800 m² VK (Betreiber noch unbestimmt), einen Lebensmitteldiscounter (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 Heldenberger 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.

¹ Ein Backshop war auch bereits im Vorkassenbereich des Edeka-Marktes in der Siemensstraße (GE Lindenbäumchen) ansässig.

Somit können alle drei an der Büdesheimer Straße geplanten Einzelhandelsnutzungen faktisch als Verlagerungen und Erweiterungen von bestehenden Anbietern betrachtet werden.

Die Entfernung vom Planstandort zum zentralen Versorgungsbereich und den dortigen drei Bäckereiverkaufsstellen beträgt mindestens 1 km. Der ansonsten nächst gelegene Backshop liegt im Norden von Heldenbergen, an der Friedberger Straße (rund 800 m entfernt). Mit Blick auf die räumliche Versorgungswirkung der einzelnen Standorte ist also anzunehmen, dass für die geplanten und etablierten Bäckereiverkaufsstellen nur in begrenztem Umfang Überschneidungen ihrer fußläufigen Einzugsgebiete bestehen werden. **Insbesondere für die neu entstehenden Wohnquartiere im Süden von Heldenbergen wird der am Planstandort geplante Backshop die Nahversorgung optimieren.**

Für den geplanten Backshop wurde eine einzelhandelsseitige Umsatzerwartung von ca. 0,3 Mio. € prognostiziert (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse, S. 35). Bezüglich der daraus abzuleitenden Umlenkungen auf bestehende Angebotsstandorte ist von folgenden Auswirkungen auszugehen:

- /// Die Umsatzumverteilungen werden sich v. a. auf konzeptgleiche Anbieter (also Backshop-Filialisten) sowie auf besonders nahe Anbieter von Backwaren (also hauptsächlich auf den geplanten Aldi-Markt sowie den ca. 200 m entfernten Penny-Markt) beziehen.
- /// Aus gutachterlicher Sicht sind in Folge der Ansiedlung einer Bäckereiverkaufsstelle an der Büdesheimer Straße Umverteilungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches in Höhe von max. 0,1 Mio. € zu erwarten; dies entspricht dort einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von rund 11 %. Selbst im unwahrscheinlichen Fall einer Schließung einer der drei Bäckereifilialen in der „Neuen Mitte“ würde in jedem Fall ein ausreichendes Angebot von mindestens zwei Bäckereianbietern verbleiben. Vor dem Hintergrund wettbewerbsstrategischer Überlegungen ist es aber plausibel, dass alle dort vertretenen Anbieter ihre Filialen in dieser „besten Lage von Nidderau“ trotz eventueller Verluste halten werden.
- /// In den ausgewiesenen Nahversorgungslagen von Windecken und Ostheim werden wegen der bereits erheblichen Entfernungen zum Planstandort keine wesentlichen Auswirkungen eintreten (Umverteilungen als Folge des Backshops unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeit). Hier bestehen keine Überschneidungen der regelmäßigen Einzugsgebiete der dortigen Anbieter mit dem an der Büdesheimer Straße geplanten Backshop.
- /// Weitere für die kleinräumige Nahversorgungsstruktur wesentliche Standorte werden durch den an der Büdesheimer Straße geplanten Backshop nicht gefährdet. Zwar werden der Penny-Markt und die Aral-Tankstelle an der Büdesheimer Straße erhebliche Umsatzrückgänge im Backwarensortiment hinzunehmen haben, jedoch handelt es sich bei ihnen dabei nur um ein Randsortiment, sodass sie auf Umsatzverluste durch Sortimentsanpassungen reagieren können, ohne in ihrem Bestand gefährdet zu sein. Bei der Bäckerei an der Friedberger Straße sind ebenfalls keine Umsatzrückgänge in bestandsgefährdender Größe zu erwarten; hierzu ist auf die seit der Schließung des Edeka-Backshops gestiegenen Umsätze am Standort sowie die bereits erhebliche Distanz zum Planstandort und die daraus resultierende geringe Zielgruppenüberschneidung zu verweisen.

- Außerhalb von Nidderau wird die Neuansiedlung eines Backshops am Planstandort weder in zentralen Versorgungsbereichen noch bei den dortigen Nahversorgungsstrukturen erhebliche Auswirkungen auf den Bestand auslösen. Wesentliche Ursache dafür sind die erheblichen Entfernungen sowie die austauschbaren Angebotskonzepte der Bäckerei-Filialisten im Untersuchungsraum.

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 Kommunenvollständig 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.

Mit freundlichen Grüßen
GMA Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH



ppa. Monika Kollmar
Niederlassungsleiterin



Dipl.-Soz. Ök. Silke Schüler
Projektleiterin