



Kurzfassung

Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst 60.0 Stadtentwicklung
Sachbearbeiter/in Bernd Dassinger
Datum 14.09.2023

Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gemäß § 8 Abs. 2 HPLG für die Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Budesheimer 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 HPLG für die Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Budesheimer Straße in Heldenbergen.....	1
Vorstellung des Planungsvorhabens im Kontext der Raum- und Siedlungsstruktur	2
Vorstellung des Planungsvorhabens im Kontext der Auswirkung für die Nahversorgung	5
Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen des Planvorhabens	6
Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (LEP 2020).....	9
Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gemäß § 8 Abs. 2 HPLG für die Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Budesheimer Straße im Stadtteil Heldenbergen	10



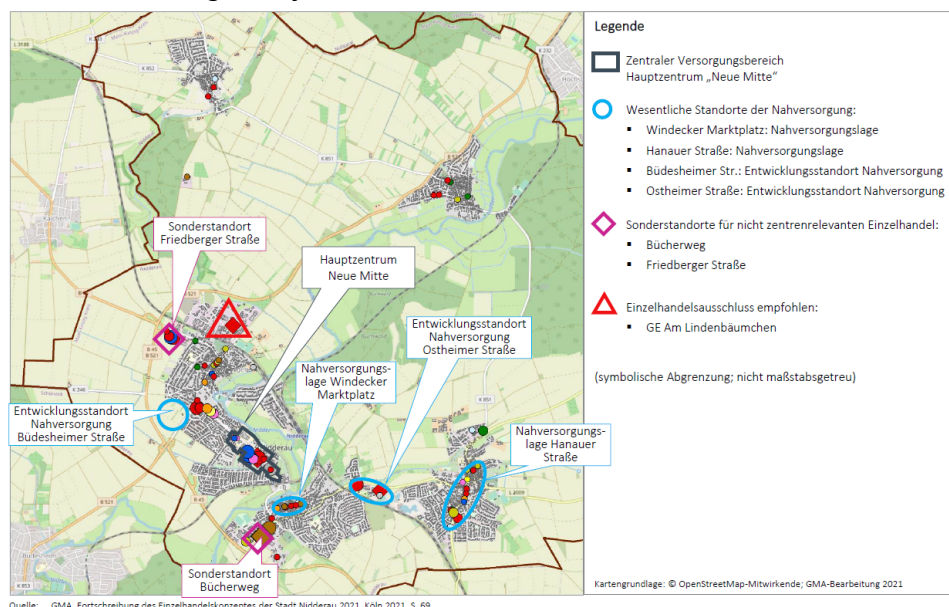
Vorstellung des Planungsvorhabens im Kontext der Raum- und Siedlungsstruktur

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 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 Büdesheimer 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 Büdesheimer Straße wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt.





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.

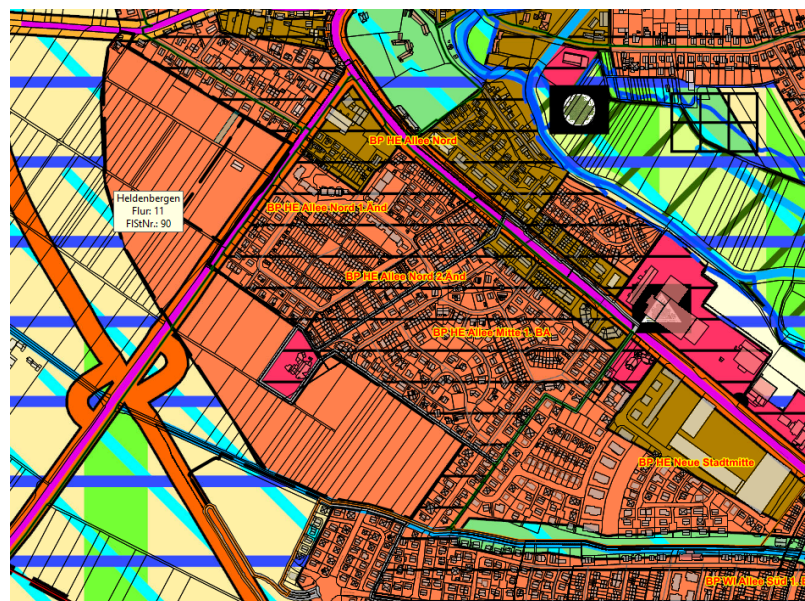
Dabei handelt es sich um einen gut in das gesamtstädtische Gefüge integrierten Standort, der im Rahmen der aktuell geplanten Stadtentwicklungsmaßnahmen, auch künftig sein vollständiges Potenzial für die Stadt Nidderau entfalten und die Qualitätsansprüche an eine integrierte Nahversorgung gerecht werden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

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Budesheimer Straße.

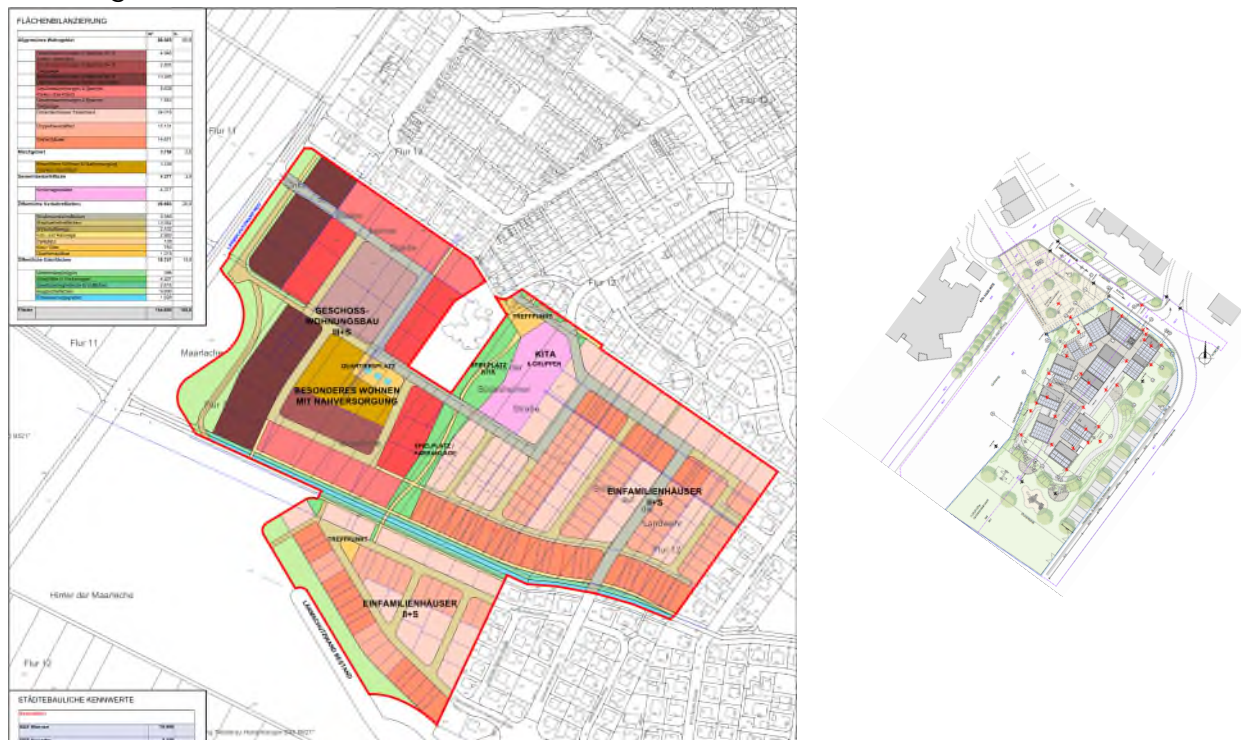
Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Areal wird im Rahmen der Wohngebietsentwicklung der kommenden Jahre inmitten der bzw. in räumlicher Nähe zu den Bereichen Allee Nord II, Allee Mitte II und Allee Süd V liegen und ist somit als perspektivisch vollintegriert anzusehen. Die Gebietsentwicklung ist 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 Stadt Nidderau)



Das nun beplante Gebiet liegt innerhalb des raumplanerischen Siedlungsgebiets zur zentralstädtischen Entwicklung der Stadt Nidderau und ist im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Planung ausgewiesen.



Zwar kann über die perspektivische Entwicklung des Bereichs keine konkrete Zeitschiene definiert werden, aber der Planungswille der Stadt Nidderau ist insoweit konkret, als das für die Plangebiete Allee Mitte II und Allee Süd bereits eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung durch die Baulandoffensive Hessen erarbeitet wurde.



Quellenverweis aus Machbarkeitsstudie „Nidderau - Heldenbergen „Allee Süd V / Allee Mitte II“ Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen

Im Zusammenhang mit dieser geplanten Entwicklung wird derzeit die Kindertagesstätte im Plangebiet Allee Mitte II umgesetzt, die den Bedarf des neuen Wohngebiets bereits mitberücksichtigt.

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.



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.

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.

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. Die Planung ist nicht auf wesentliche Umsatzzuflüsse von außer-



halb ausgelegt und auch der Anteil der umverteilungsrelevanten Umsätze bleibt relativ gering.

Hinsichtlich der wettbewerblichen Auswirkungen ist mit Blick auf den zu verlagernden ALDI-Markt zunächst festzustellen, dass die Verlagerung nicht nur städtebaulich, sondern auch aus versorgungsstruktureller Sicht sinnvoll ist. Die ALDI-Verlagerung dürfte, trotz der besseren Lage an einer Ausfallstraße, allein keine wesentlichen Umsatzzuflüsse aus auswärtigen Orten nach Nidderau bewirken.

Für einen optionalen Supermarkt ergibt sich in Nidderau selbst eine relativ günstige Wettbewerbssituation. Im Stadtgebiet ist nach dem Ausscheiden von Edeka, derzeit nur ein leistungsstarker Vollsortimenter vorhanden (REWE-Center in der Neuen Mitte Heldenbergen). Der in Ostheim ansässige Nahkauf bleibt mit seiner Versorgungswirkung auf den Stadtteil begrenzt.

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

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

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.

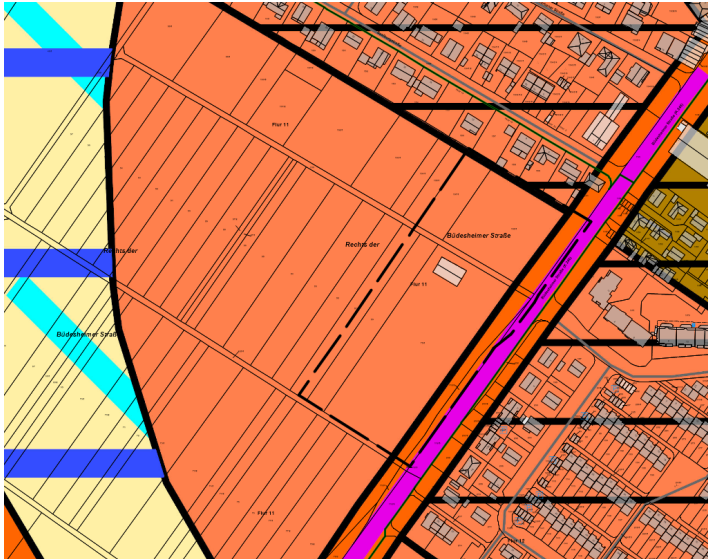
Umsatzrückgänge sind in der Hauptsache bei besonders nahe gelegenen Anbietern sowie bei direkten Wettbewerbern mit ähnlichen Angebots- und Standortkonzepten zu erwarten. Das Vorhaben wird also in erster Linie andere Lebensmittelmärkte betreffen, wo die Bevölkerung im Einzugsgebiet bisher ihre Einkäufe 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.

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

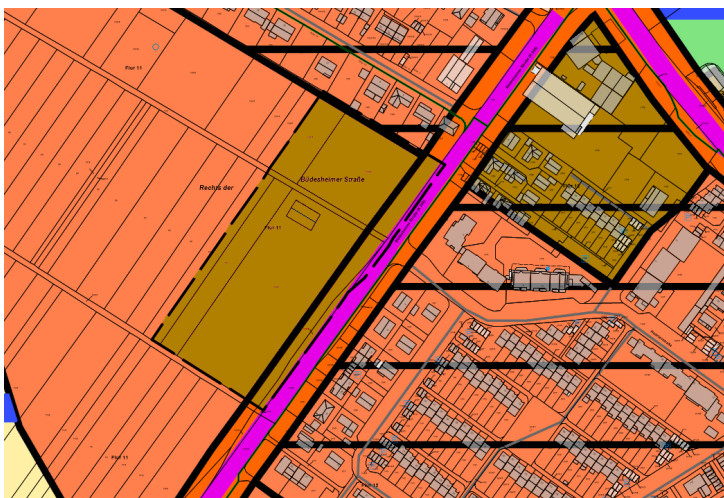
Im derzeit gültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) ist die betreffende Erweiterungsfläche von ca. 20.000 m² (in nachfolgender Skizze mit Strichlinie umrandet) als Vorranggebiet für Siedlung dargestellt.



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

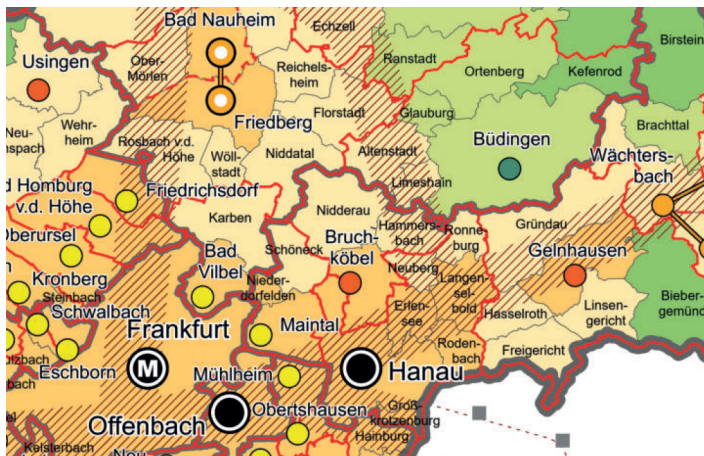


Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (LEP 2020)

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.

Für die geplante Umsiedlung des ALDI-Lebensmitteldiscounters und der Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Büdesheimer Straße in Heldenbergen liegt eine Abweichung vom Ziel des Zentralitätsgebots gemäß Planziffer 6-1 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 vor.

Im Falle einer Zulassung der nachfolgend beantragten Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG erbitten wir eine Antragstellung bei dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (HMWEVW) auf Prüfung über die Zulassung der Zielabweichung.



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

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 13.09.2023

[Ort, Datum,

Andreas Bär

Andreas Bär
Bürgermeister

Rainer Vogel

Rainer Vogel
Erster Stadtrat