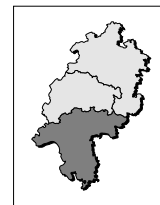


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 90.0  
18.04.2019

|                           |              |                     |                 |
|---------------------------|--------------|---------------------|-----------------|
| Az. III 31.1 - 93 b 10/01 | Sitzungstag: | Tagesordnungspunkt: | Anlagen:<br>-1- |
|---------------------------|--------------|---------------------|-----------------|

**Antrag der Gemeinde Niedernhausen auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L 3026“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis. Eine Langfassung des Antrages sowie die unter Punkt 5 in der beigefügten Antragsfassung aufgeführten Unterlagen liegen den Fraktionsgeschäftsstellen in digitaler Form vor.

Mit Schreiben vom **18. März 2019** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**  
Regierungspräsidentin



Gemeinde Niedernhausen

**Antrag auf Zielabweichung  
vom Regionalplan Südhessen 2010 gemäß § 8 HLPG sowie  
vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 gemäß § 4 HLPG**

Kurzfassung

## **1 Zielsetzung, Plankonzept und Rahmenbedingungen**

Die Gemeinde Niedernhausen plant die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers mit rd. 1.700 qm Verkaufsfläche im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L 3026“. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier ein Gewerbegebiet fest und ist entsprechend in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu ändern.

Ziel des Vorhabens ist es, die Versorgung der Bevölkerung in Niedernhausen zukunftsfähig aufzustellen, dem mit der Einwohnerentwicklung einhergehenden Bedarf gerecht zu werden und u.a. damit auch die Verkehrsbelastung in der Innortslage reduzieren können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ Bestand dargestellt. Zielsetzung des Abweichungsverfahrens ist daher die Schaffung der Zulassungsvoraussetzungen für die bauleitplanerischen Festsetzungen eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO. Die Gemeinde Niedernhausen hat daher die BBE Handelsberatung mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zu dem Vorhaben beauftragt, welche die mit dem Projekt verbundenen Wirkungen auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung (hier insbesondere auch die Nahversorgung) analysiert. Darüber hinaus hat die Gemeinde Niedernhausen im Rahmen einer Standortalternativenprüfung unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten weitere Standortalternativen für das Vorhaben geprüft.

## **2 Abweichungstatbestand nach RPS**

Folgende im RPS für das Plangebiet dargestellte Festlegungen zur Siedlungsstruktur sind zur Beurteilung der Planungsabsicht relevant.

### **Ausweisung eines Sondergebietes**

#### **1. keine für die Umsetzung des Plangebiets erforderliche Darstellung als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“:**

- **Z3.4.1-3:** Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden.

#### **2. der Planabsicht entgegenstehende Darstellung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“:**

- **Z3.4.2-5:** In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

### **Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels bis max. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**

#### **3. in Hinblick auf die Entwicklungsabsicht eines großflächigen Einzelhandels zu beachtende Grundsätze und Zielvorgaben:**

- **G3.4.3-1:** Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.
- **Z3.4.3-2:** Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot. Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.

- **Z3.4.3-3:** (...) Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten.

**Zu 1 und 2: keine für die Umsetzung des Plangebiets erforderliche Darstellung als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ und der Planabsicht entgegenstehende Darstellung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“:**

Das seit vielen Jahren brachliegende, teilweise als Lagerfläche genutzte Areal soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet wird vor dem Hintergrund der in Vorbereitung begriffenen städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Frankfurter Straße II südlich der Ortslage von Niedernhausen an den Siedlungsbereich heranrücken und ist bereits durch einen Rad- und Fußweg angebunden. Die Gemeinde befindet sich derzeit in Abstimmungen mit den Buslinienbetreibern um am Planstandort eine zusätzliche Haltestelle einzurichten und eine Anbindung an die Ortslage Niedernhausen zu gewährleisten. Auch ein Lieferservice wurde von Seiten des Betreibers in Aussicht gestellt.

Da es sich aber vorliegend um die letzte gewerbliche Baufläche im Gewerbegebiet Frankfurter Straße handelt, ist die Gemeinde bestrebt, die Nachfrage nach z.T. kleinteiligen gewerblichen Bauflächen durch Fortführung des B-Planverfahrens in Niederseelbach „Gewerbegebiet an der K 705“ mit rd. 2,0 ha bzw. die Aufstellung des im Bereich „Frankfurter Straße II“ Bebauungsplanes in Niedernhausen entlang der L 3026 mit rd. 2,3 ha voran zu treiben und damit ausreichend Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zu schaffen.

Aus naturschutzfachlichen, immissionsschutzrechtlichen, bautechnischen und aus Gründen der Verfügbarkeit ist das Areal positiv zu bewerten, zumal hier bereits Planungsrecht besteht und eine Inanspruchnahme bisher baulich ungenutzter Außenbereiche vermieden werden.

Auf Basis einer eingehenden Betrachtung möglicher anderweitiger Standorte für das Vorhaben wurde festgestellt, dass in der Gemeinde keine geeignete Alternative zur Verfügung steht.

**Es wird daher die Abweichung von der Zielvorgabe Z3.4.1-3 und Z3.4.2-5 beantragt.**

**Zu 3: in Hinblick auf die Entwicklungsabsicht eines großflächigen Einzelhandels zu beachtende Grundsätze und Zielvorgaben und der Entwicklungsabsicht eines großflächigen Einzelhandels in „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ entgegenstehende Zielvorgabe:**

Da Niedernhausen als Unterzentrum ausgewiesen ist, ist die Ausweisung, die Errichtung oder die Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Wie im Rahmen der Wettbewerbsanalyse aufgezeigt wurde, können die in der Gemeinde Niedernhausen ansässigen Nahversorgungsmärkte jedoch lediglich 80 % des verfügbaren Kaufkraftpotenzials binden. Die Nachfrage nach Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren wird daher zu einem bedeutenden Anteil außerhalb der Gemeinde gedeckt, wodurch Kaufkraft abfließt. Vor dem Hintergrund der fehlenden Standortalternativen und der geplanten Verkaufsflächengröße von heute marktüblichen 1.700 qm kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben mit der zentralörtlichen Bedeutung und dem Einzugsbereich der Gemeinde Niedernhausen vereinbar ist.

Die Gemeinde Niedernhausen bereitet gegenwärtig die künftige Siedlungsentwicklung im Bereich der Frankfurter Straße II südlich der Ortslage Niedernhausen vor, so dass der Planstandort perspektivisch an die Ortslage heranrücken wird. Darüber hinaus verhandelt die Gemeinde aktuell mit der Betreibergesellschaft über die Integration des Standortes in das Busliniennetz. Im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit ist das seit langem ruderalisierte Plangrundstück aus naturschutzfachlichen, immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Gründen positiv zu bewerten. Die Abweichung von diesem Ziel dient damit der Umsetzung einer ressourcenschonenden Planung.

Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist ferner von Bedeutung, dass sich die durch das Vorhaben hervorgerufenen Umsatzzumlenkungen durchweg auf einem Niveau bewegen, bei dem Gefährdungen einzelner Wettbewerbsbetriebe ausgeschlossen werden können. Zudem führt das Vorhaben zu einer Rückführung bisher abfließender Kaufkraft. Die prognostizierten Umsatzverlagerungen erreichen insgesamt keine Größenordnungen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Niedernhausen und den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen.

**Es wird daher für die Ansiedelung eines Lebensmittel-Vollversorger bis zu 1.700 qm Verkaufsfläche die Abweichung von der Zielvorgaben Z3.4.3-2 und Z3.4.3-3 beantragt.**

### **3 Abweichungstatbestand nach LEP**

Gemäß Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs.3 BauNVO nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen zulässig. Der geplante großflächige Einzelhandel im Bereich der Frankfurter Straße 1 stellt daher ebenfalls eine Abweichung von den Zielen des LEP dar.

**Es wird daher für die Ansiedelung eines Lebensmittel-Vollversorger bis zu 1.700 qm Verkaufsfläche auch die Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplan Hessen 2000 beantragt.**

### **4 Fazit**

Mit der Umnutzung der bestehenden potentiellen Gewerbeflächen auf dem Areal in der Frankfurter Straße 1 in möchte die Gemeinde Niedernhausen die wohnortnahe Versorgung ihrer kaufkraftstarken und im Wachstum befindlichen Bevölkerung an einem seit Jahren brach liegenden Bereich zukunftsfähig aufstellen. Darüber hinaus hat die Gemeinde mit der Siedlungsentwicklung im Bereich Farnwiese, dem Wohn- und Gewerbeflächenkonzept i.V.m. der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie der laufenden Bauleitplanverfahren im Bereich Frankfurter Straße II und dem Gewerbegebiet an der K 705 die strategisch vorausschauenden Weichen u.a. auch für die gewerbliche Flächenentwicklung gestellt. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend aus Sicht der Gemeinde Niedernhausen für das Vorhaben:

1. Die Gemeinde möchte die Versorgung ihrer wachsenden Bevölkerung zukunftsfähig in Form eines modernen und marktgerechten Lebensmittelmarktes aufstellen und auch künftig als Wohnstandort attraktiv bleiben.
2. Aktuell ist ein Abfluss der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft aus der Gemeinde zu verzeichnen. Die Gemeinde verfolgt das legitime Ziel, diese Kaufkraft künftig vor Ort binden zu können.
3. Die Gemeinde Niedernhausen beschäftigt sich langem mit ihrer strategischen Flächenentwicklung. Aus Sicht der Gemeinde stehen jedoch auch nach eingehender Prüfung keine alternativen Flächen für das Vorhaben zur Verfügung.
4. Die Sicherstellung der Versorgung der lokalen Wirtschaft mit adäquaten und marktgerechten Gewerbeflächen befindet sich von Seiten der Gemeinde in Vorbereitung
5. Der Planstandort wird durch die Siedlungs- und Flächenentwicklung im Bereich der Frankfurter Straße II an die Ortslage von Niedernhausen „heranrücken“. Darüber hinaus planen die Gemeinde und der Betreiber Maßnahmen zur Integration des Planstandortes in den ÖPNV.
6. Vom Vorhaben sind keine Auswirkungen zu erwarten, welche die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren und zentralen Versorgungsbereichen sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde und in anderen Gemeinden gefährden würden.

7. Auch aus naturschutzfachlichen, immissionsschutzrechtlichen und bautechnischen Aspekten heraus, kann das Plangebiet positiv bewertet werden.

Um eine im Sinne des Antrags positive Entscheidung wird daher gebeten.

## **5 Anlagen**

- Beschluss der Gemeindevertretung zur Änderung des Bebauungsplanes vom 13.12.2017
- Gemeinde Niedernhausen, Standortalternativen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers in der Gemeinde Niedernhausen, Planstand: 20.06.2018
- BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Grundstück Frankfurter Straße 1 in Niedernhausen



Gemeinde Niedernhausen

**Standortalternativen zur Ansiedlung eines  
Lebensmittelvollversorgers in der Gemeinde Niedernhausen**

Planstand: 20.06.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. / Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Frederic Bode

## **1 Rahmenbedingungen**

### **1.1 Aktueller Planungsstand und Vorgehensweise**

Die Gemeinde Niedernhausen plant die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers mit rd. 1.700 qm Verkaufsfläche im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L 3026“. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier ein Gewerbegebiet fest und ist entsprechend in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung einstimmig am 13.12.2017 gefasst.

Im Rahmen eines vorbereitenden Abstimmungsgespräches zur Klärung anstehenden und erforderlichen Planungsschritte mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt am 14.05.2018 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass ein förmliches Abweichungsverfahren von den Zielen des Regionalplan Südhessen und des Landesentwicklungsplanes Hessen erforderlich wird. Im Hinblick auf das Abweichungsverfahren ist u.a. im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens die städtebauliche Verträglichkeit und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu überprüfen. Die Gemeinde Niedernhausen hat in diesem Kontext die BBE Handelsberatung mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zu dem Vorhaben beauftragt, welche detailliert die mit dem Projekt verbundenen Wirkungen auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung (hier insbesondere auch die Nahversorgung) analysiert.

Darüber hinaus soll für die weitergehende Beurteilung des Vorhabens eine sog. Standortalternativenprüfung erfolgen, welche aufzeigt, ob ggf. städtebaulich und/oder raumordnerisch geeignete und kurzfristig verfügbare Standortalternativen für das Vorhaben vorhanden sind. Hierzu wurden in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung grundsätzlich mögliche Standortoptionen für das Vorhaben definiert und einer weitergehenden Prüfung und Bewertung unterzogen. Die vorliegende Untersuchung stellt somit eine Ergänzung der Auswirkungsanalyse dar und soll im Zuge des Verfahrens als zusätzliche Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage dienen.

Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt perspektivisch den gemeindlichen Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie der Ermittlung der „voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde“ wurde bezüglich der Wohnsiedlungs- und Gewerbeentwicklung ein Wohn- und Gewerbeflächenkonzept für alle Ortsteile erstellt. Ziel dieses Konzeptes war und ist es, den zukünftigen Flächenbedarf zu ermitteln und die vorhandenen und potenziell geeigneten Bauflächen zu bewerten. Die Gemeinde hat sich somit bereits frühzeitig und auf der Basis eines breit angelegten Diskussionsprozesses mit der künftigen Flächenentwicklung auseinandergesetzt. Das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept liegt aktuell in der Entwurfsfassung vor und wurde von den gemeindlichen Gremien, Ortsbeiräten und im Rahmen von insgesamt sechs öffentlichen Bürgerversammlungen beraten und vorgestellt. Die abschließende Dokumentation des Planwerks wird vsl. Ende 2018 / Anfang 2019 erstellt und in den gemeindlichen Gremien verabschiedet. Das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept beinhaltet ausdrücklich nicht die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde, es liefert aber grundlegende Hinweise auf die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale (insb. in den zentralen Ortsteilen Niedernhausen und Königshofen). Das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept wird daher neben den formellen Planwerken des Regionalplans, des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne als wesentliche Grundlage im Rahmen der vorliegenden Standortalternativenbetrachtung berücksichtigt.

### **1.2 Standortalternativen**

Die Alternativenprüfung konzentriert sich auf Standorte in den zentralen und zusammenhängenden Ortsteilen Niedernhausen und Königshofen. Folglich bleiben Flächen in den übrigen, nicht-zentralen Ortsteilen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben unberücksichtigt. Von den Betreibern der Lebensmittelmärkte wird für Märkte in der Größenordnung ab ca. 1.500 qm Verkaufsfläche von einer benötigten Mindest-Grundstücksfläche von ca. 7.000 qm ausgegangen. Vorliegend sollen potenzielle Flächen jedoch ab einer Mindestgröße von 5.000 qm in die Betrachtungen eingestellt werden.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Niedernhausen wurden auf Basis des Wohn- und Gewerbeflächenkonzepts, des wirksamen Flächennutzungsplanes und der vorhandenen Ortskenntnisse in den



Ortsteilen Niedernhausen und Königshofen insgesamt fünf Grundstücke und Areale identifiziert, die als Optionen für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes einer weiteren Bewertung unterzogen werden sollen.

Im Rahmen von Vor-Ort-Besichtigungen und Aktenrecherchen wurden die ausgewählten Grundstücke anhand von raumordnerischen, städtebaulichen, verkehrlichen und absatzwirtschaftlichen Bewertungskriterien erfasst und analysiert. Die in Rede stehenden Flächen werden nachfolgend tabellarisch dargestellt.

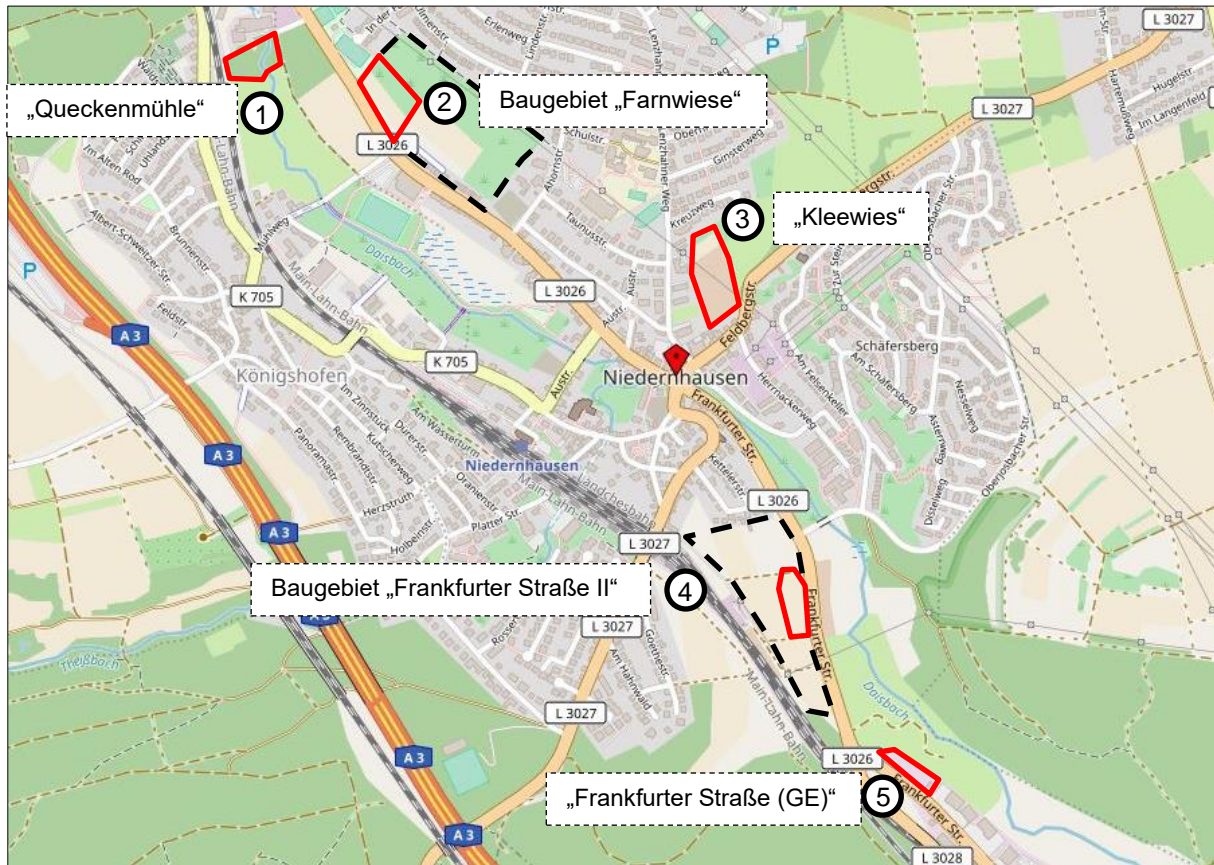


Abbildung 1: Übersicht der Standortalternativen (ohne Maßstab, genordet, Quelle: openstreetmap.de)

| <b>Fläche 1 Queckenmühle</b>    |   |
|---------------------------------|---|
| Größe                           | Rd. 9.500 qm  |
| Regionalplan                    | Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft<br>Vorranggebiet Regionaler Grünzug<br>Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (teilweise)<br>Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen  |
| Flächennutzungsplan             | Gewerbliche Baufläche Planung / Bestand.  |
| Bebauungsplan                   | Nicht vorhanden (bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten). Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren erforderlich mit erheblichen naturschutzfachlichen Restriktionen.   |
| Wohn- und Gewerbeflächenkonzept | Empfehlung: Bestandsicherung, keine weitere Entwicklung in diesem Bereich.  |
| Städtebauliche Integration      | Städtebaulich nicht integriert bis teilintegriert.  |
| Nutzung                         | Dichter Gehölzbestand; angrenzend gewerbliche Nutzung, Solarpark.   |
| Topografie / Bebaubarkeit       | Eben, leicht geneigt. Aufgrund der Tallage und hoher Grundwasserstände mit Mehraufwendungen für den Bau.  |
| Eingriff in Naturhaushalt       | Hoher Eingriff aufgrund Vegetations- und Gehölzbestand, Verlauf des Daisbaches innerhalb des Gebietes, der als Gesetzlich geschütztes Biotop (Daisbach südl. Stockmühle, Biotop-Nr. 845, Biotop-Typ Nr. 04.211, Kleine bis mittlere Gebirgsbäche) einzustufen ist. Teilweise Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100. Wesentliche artenschutzrechtliche, wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen. |
| Verkehrliche Erschließung       | Über Idsteiner Straße / L 3026 und die Straße <i>An der Queckenmühle</i> , die in ihrem Querschnitt sehr begrenzt ist. Durchfahrung der z.T. engen Ortsdurchfahrt Niedernhausen aus den Ortsteilen Oberjosbach, Königshofen und Niedernhausen mit entsprechender Verkehrsbelastung der Innerortslage von Niedernhausen erforderlich.  |
| ÖPNV-Anbindung                  | In rund 300m Entfernung (Linien 220 und 240) im Bereich der Niederseelbacher Straße.  |
| Anbindung Fuß/Rad               | Erreichbar über einen parallel zur Idsteiner Straße verlaufenden Rad- und Fußweg aus Niedernhausen bzw. über die Niederseelbacher Straße aus Königshofen. Darüber hinaus besteht ein unbefestigter Fußweg im Tal des Daisbaches.  |
| Immissionschutz / Umfeld        | Bedingt Konflikte zu erwarten. Geringer Anteil angrenzender Wohnnutzung (Wohnhaus /Gästehaus).  |
| Sichtbarkeit                    | Schwer einsehbar, nicht repräsentativ.  |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Zusammenfassende Bewertung</b> | <p>Der nur schwer einsehbare und zu erschließende Standort Queckenmühle befindet sich nordöstlich von Königshofen zwischen der Niederseelbacher Straße im Westen und der Idsteiner Straße im Osten. Das Plangebiet ist zwar im aktuell noch wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbliche Baufläche – Planung dargestellt, wird im Regional Südhessen allerdings als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept spricht sich in diesem Bereich für den Erhalt und die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen aus, empfiehlt aber u.a. aufgrund der naturschutzfachlichen Restriktionen (dichter Gehölzbestand, Bachlauf des Daisbaches, etc.) ausdrücklich keine weitere Ausweisung von Bauflächen.</p> <p>Absatzwirtschaftlich ist die Nähe zum bereits bestehenden Rewe-Markt, die geringe Repräsentationsfähigkeit und die die verkehrliche Erschließung als unvorteilhaft anzusehen.</p> <p>Der Standort kann zusammenfassend als <b>nicht geeignet</b> für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bewertet werden.</p> |
|-----------------------------------|---|



**Abbildungen Fläche 1 Queckenmühle**



Abbildung 1: Ausschnitt Stadtkarte (ohne Maßstab, genordet, Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

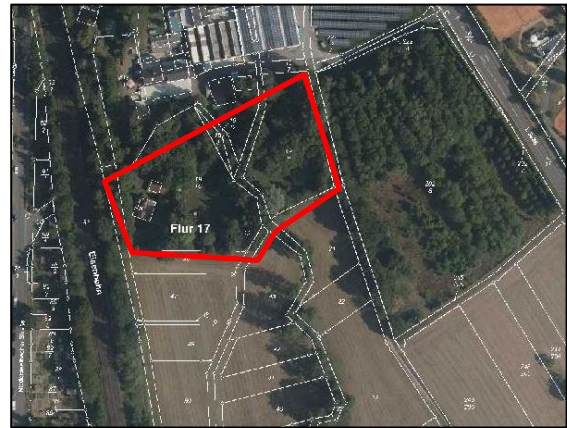


Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild (ohne Maßstab, genordet, Quelle: [www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de))



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen (ohne Maßstab, genordet)

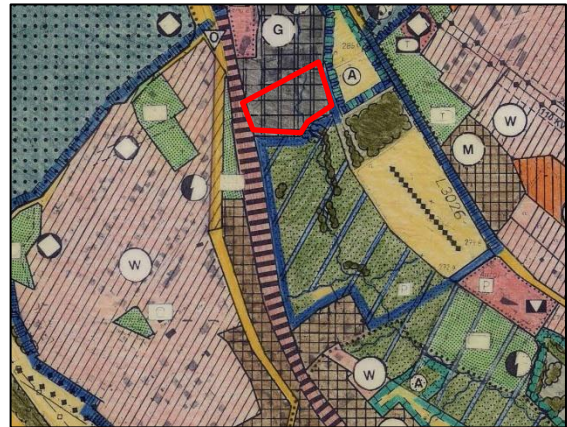


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Niedernhausen (ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 5: Blick in die Straße An der Queckenmühle (Plangebiet befindet sich links im Bild)



Abbildung 6: Blick in das Plangebiet im Bereich des bestehenden Fußweges

| <b>Fläche 2 Farnwiese</b>       |  |
|---------------------------------|--|
| Größe                           | Rd. 11.500 qm  |
| Regionalplan                    | Vorranggebiet Siedlung Planung.  |
| Flächennutzungsplan             | Misch- und Wohnbaufläche (Planung). Für einen Teilbereich wurde im Rahmen der Aufstellung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes (Feststellung im Jahr 2000) eine rd. 1,2 ha große Mischbaufläche für eine Bebauung mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wurde allerdings im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ in eine Wohnbaufläche geändert, genehmigt und am 07.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. |
| Bebauungsplan                   | Der Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ setzt in diesem Bereich hingegen ein Allgemeines Wohngebiet fest und Planreife nach § 33 BauGB erlangt. Der Satzungsbeschluss soll in 2018 erfolgen. Das Umlegungsverfahren wurde bereits eingeleitet.   |
| Wohn- und Gewerbeflächenkonzept | Keine nähere bzw. perspektivische Betrachtung aufgrund des bereits laufenden Bauleitplanverfahrens für ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“).   |
| Städtebauliche Integration      | Teil-integrierter bis integrierter Standort; allerdings aus Königshofen, aus den Wohngebieten „Schäfersberg“ und rund um den Lenzhahner Weg nur im Zuge der Ortsdurchführung Niedernhausen erreichbar.   |
| Nutzung                         | Landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland) sowie tlw. Gehölzstrukturen.   |
| Topografie / Bebaubarkeit       | Gering exponiert nach Südwesten. Mit Gehölzen bestandene Böschungsbereiche entlang der Idsteiner Straße.   |
| Eingriff in Naturhaushalt       | Mittlere Eingriffsbewertung aufgrund von Eingriffen in landwirtschaftliche Flächen und Gehölzstrukturen.   |
| Verkehrliche Erschließung       | Anbindung an Idsteiner Straße / L 3026 mit Überarbeitung und Überprüfung des Erschließungskonzeptes für den angrenzenden Wohnpark „Farnwiese“ (in Realisierung) erforderlich. Durchföhrung der Ortsdurchföhrung Niedernhausen aus den Ortsteilen Oberjosbach, Königshofen und Niedernhausen mit entsprechender Belastung der Innerortslage.  |
| ÖPNV-Anbindung                  | Haltestellen der Buslinien 22 und 220 befinden sich in rund 400m Entfernung im Bereich der Idsteiner Straße.   |
| Anbindung Fuß/Rad               | Erreichbar über einen parallel zur Idsteiner Straße verlaufenden Rad- und Fußweg, den Hans-Heinz-Manstein-Weg bzw. den Mühlweg aus Richtung Niedernhausen und Königshofen Fußweg (Querung der L 3026 erforderlich).  |
| Immissionschutz / Umfeld        | Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung im Wohn- und Mischgebiet „Farnwiese“ zu erwarten.  |
| Sichtbarkeit                    | Bedingt einsehbar aufgrund den mit Gehölzen bestandenen Böschungsbereiche entlang der Idsteiner Straße.  |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Zusammenfassende Bewertung</b> | <p>Der vorliegend in Rede stehende Standort befindet sich im Nordwesten von Niedernhausen an der Idsteiner Straße. Das Plangebiet ist im aktuell noch wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Misch- und Wohnbaufläche und im Regionalplan Südhessen als Vorranggebiet Siedlung-Planung dargestellt.</p> <p>Aus den Vorgaben des wirksamen FNP konnte in den vergangenen 18 Jahren aufgrund der Lage des Plangebietes (problematische überörtliche Anbindung aufgrund der Durchfahrung der Ortslage Niedernhausen) und der damit einhergehenden mangelnden Nachfrage keine der ursprünglichen Intention entsprechende gewerbliche oder einzelhandelsbezogene Nutzung entwickelt werden, so dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ eine gemischte bzw. gewerbliche Nutzung nicht mehr weiterverfolgt wurde.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ setzt in diesem Bereich daher nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet fest und hat aktuell nach der 2. Offenlage Planreife nach § 33 BauGB erlangt. Er soll noch in 2018 als Satzung beschlossen werden. Das Umlegungsverfahren wurde begonnen, so dass mit der Planumsetzung zeitnah begonnen werden kann. Sowohl eine gemischte oder gewerbliche Nutzung als auch Flächen für Einzelhandel sehen der Planentwurf bzw. die gemeindlichen Beschlüsse nicht vor.</p> <p>Für eine Änderung des planreifen Bebauungsplanes ist ferner eine grundlegende Überprüfung der Erschließungsplanung und eine Anpassung des Verkehrskonzeptes und der immissionsschutzrechtlichen Belange erforderlich.</p> <p>Aufgrund der Historie des Plangebietes, der Lage innerhalb des Gemeindegebietes, der vorliegenden Beschlüsse, dem aktuellen Verfahrensstand und der absatzwirtschaftlichen Eignung und der Nähe zum bereits bestehenden Rewe-Markt, kann der Standort zusammenfassend als <b>nicht empfehlenswert</b> für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers eingestuft werden.</p> |
|-----------------------------------|--|



**Abbildungen Fläche 2 Farnwiese**

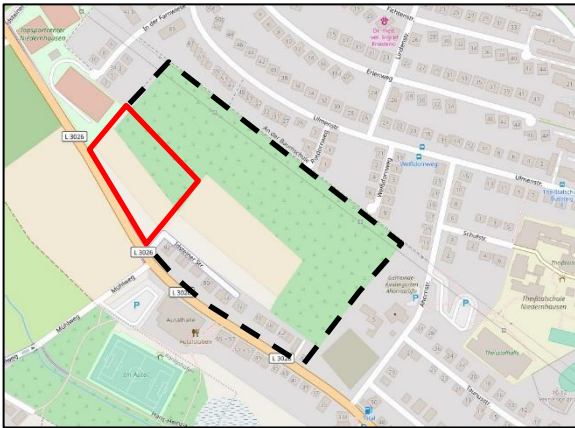


Abbildung 1: Ausschnitt Stadtkarte (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.openstreetmap.de)



Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.gds.hessen.de)

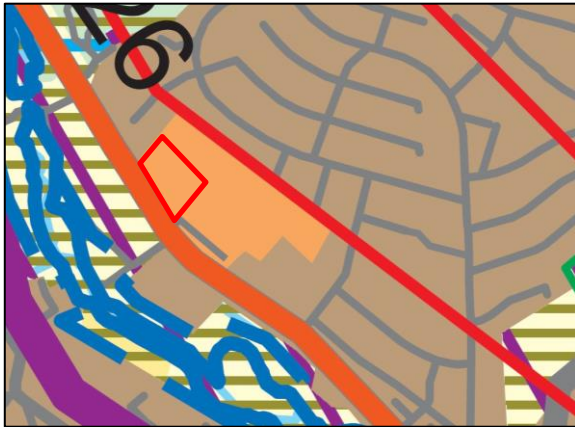


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen (ohne Maßstab, genordet)

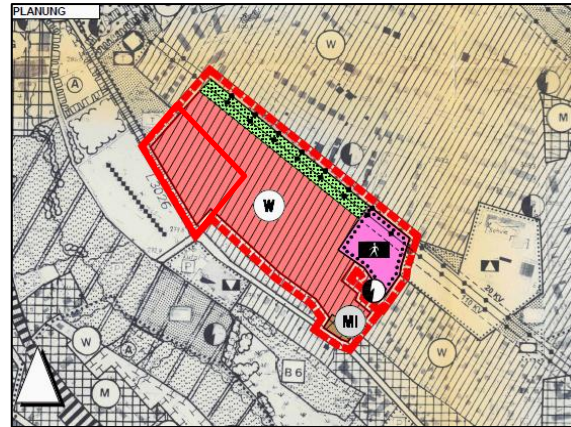


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Niedernhausen (ohne Maßstab, genordet)

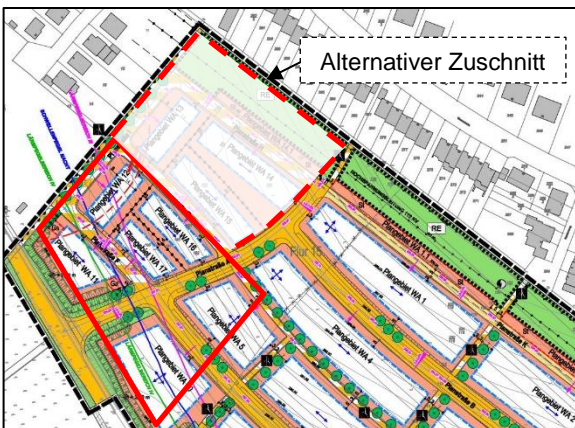


Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Wohnpark/Farnwiese“ (ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 6: Aufnahme des Plangebietes (Blickrichtung Nordwest)

| <b>Fläche 3 Kleewies</b>        |   |
|---------------------------------|---|
| Größe                           | Rd. 17.000 qm   |
| Regionalplan                    | Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft<br>Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktionen<br>Vorranggebiet Regionaler Grünzug   |
| Flächennutzungsplan             | Grünfläche (Kleingärten)  |
| Bebauungsplan                   | Nicht vorhanden (bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten). Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren erforderlich mit erheblichen naturschutzfachlichen, immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Restriktionen.  |
| Wohn- und Gewerbeflächenkonzept | Nicht mehr berücksichtigt aufgrund erheblicher Einschränkungen durch bestehenden 110 kV- sowie 20 kV-Leitungen sowie 400m-Abstandszone der ULTRANET-Trasse  |
| Städtebauliche Integration      | Städtebaulich integrierter Standort.  |
| Nutzung                         | Kleinteilig landwirtschaftlich sowie gärtnerisch (Kleingärten, Grabeland) genutzt. Mit 110kV-, und 20kV-Freileitung überspannt, daher eingeschränkte Bebaubarkeit. Der freizuhaltende Schutzstreifen beträgt insgesamt ca. 40m, so dass im Süden eine nutzbare Teilfläche mit ungünstigem Zuschnitt von ca. 0,5 ha verbleibt.   |
| Topografie / Bebaubarkeit       | Ebene bzw. gering geneigt.  |
| Eingriff in Naturhaushalt       | Mittlere bis hohe Eingriffsbewertung aufgrund z.T. kleinteiliger Strukturen. Artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange sind zu berücksichtigen.  |
| Verkehrliche Erschließung       | Anbindung von Feldbergstraße aus möglich, aber nur suboptimal realisierbar. Verkehrskonflikte und Gefahrenquellen sind im Kurven- und Gefällebereich der Feldbergstraße mit ihrem z.T. relativ geringen Querschnitt zu erwarten. Durchfahung der Ortsdurchfahrt Niedernhausen aus den Ortsteilen Niederseelbach, Oberseelbach erforderlich. Eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Erschließung durch Zusatzbelastung des Kreuzungspunktes Frankfurter Straße / Lenzhahner Weg / Feldbergstraße mit zwei signalgeregelten und kurz aufeinanderfolgenden Knotenpunkten. |
| ÖPNV-Anbindung                  | Eine Haltestelle der Buslinien 22 und 220 befindet sich in rund 200m Entfernung im Bereich des Rathauses am Wilrijkplatz.   |
| Anbindung Fuß/Rad               | Standort in relativ zentraler Lage. Fußläufig aus Niedernhausen grundsätzlich erreichbar über einen parallel zur Feldbergstraße verlaufenden Fußweg.  |
| Immissionsschutz / Umfeld       | Konflikte durch die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten. Tiefergehende Untersuchungen in Form einer schalltechnischen Untersuchung mit entsprechenden Maßnahmenempfehlungen erforderlich.  |
| Sichtbarkeit                    | Schlecht einseh- und auffindbar. Keine bis geringe Repräsentationswirkung.  |



|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Zusammenfassende Bewertung</b> | <p>Die Potenzialfläche mit einer Größe von rd. 1,7 ha liegt zwischen Feldbergstraße und Lenzhahnerweg im Ortskern von Niedernhausen. Im Regionalplan ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und besondere Klimafunktionen sowie Regionaler Grünzug dargestellt. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Es wird von einer 110kV-Freileitung überspannt. Im Bestand wird die Fläche kleinteilig landwirtschaftlich sowie gärtnerisch (Kleingärten, Grabeland) genutzt. Südlich, westlich und nördlich grenzt die Bestandsbebauung an, während sich nach Osten ein Grünzug anschließt.</p> <p>Die Erschließung des Gebietes von der Feldbergstraße aus mit ihrem z.T. nur geringen Querschnitt ist als kritisch und aufgrund des von Oberjosbach gesehene Gefälles und der Kurvenbereiche als unfallträchtig zu bewerten. Hinsichtlich der Bebauung ergeben sich insbesondere durch die freizuhaltenen Schutzstreifen der Stromleitungen Einschränkungen in der Bebauung. Der freizuhaltenen Schutzstreifen beträgt insgesamt 40 m, so dass im Norden eine Teilfläche von ca. 0,8 ha und im Süden von ca. 0,5 ha verbleibt.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes und der damit einhergehenden Konflikte der mikrostandörtlichen Erschließung, der immissionsschutzrechtlichen Problematik bzgl. der angrenzenden Wohnnutzungen sowie der nur eingeschränkten Sicht- und Nutzbarkeit (Überspannung durch eine 110kV – und 20kV-Leitung) und des Schutzabstandes von 400m zur Ultranet-Trasse ist diese Fläche für eine Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers mit entsprechender Verkehrserzeugung und -frequenz als <b>nicht empfehlenswert</b> und nicht-marktfähig einzustufen.</p> |
|-----------------------------------|---|

**Abbildungen Fläche 3 Kleewies**

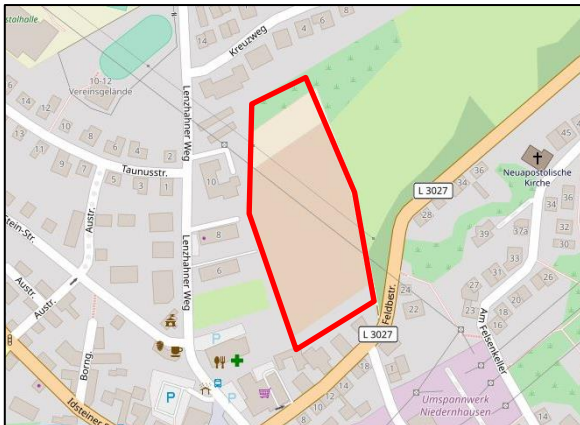


Abbildung 1: Ausschnitt Stadtkarte (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.openstreetmap.de)

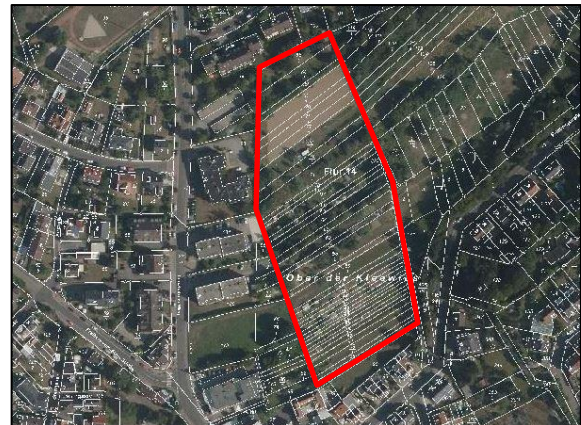


Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.gds.hessen.de)



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen (ohne Maßstab, genordet)

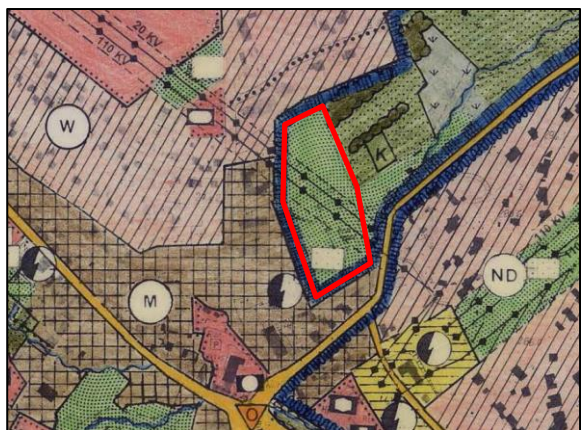


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Niedernhausen (ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 5: Aufnahme der verkehrlichen Erschließung (Bestand), Blick in die Feldbergstraße



Abbildung 6: Blick in das Plangebiet

| <b>Fläche 4 Frankfurter Straße II</b> |  |
|---------------------------------------|--|
| Größe                                 | Rd. 7.500 qm (Fläche ist noch im Detail im übergeordneten Plangebiet (rd. 6.6 ha) zu verorten).  |
| Regionalplan                          | Vorranggebiet Siedlung - Planung<br>Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft<br>Regionaler Grünzug  |
| Flächennutzungsplan                   | Gewerbliche Baufläche<br>Gemischte Baufläche   |
| Bebauungsplan                         | Nicht vorhanden (bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten). Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren erforderlich. Die Gemeinde Niedernhausen möchte mittelfristig in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein gegliedertes Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet vorantreiben. Bereits im Jahr 2005/2006 wurden Maßnahmen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiete Frankfurter Straße II“ betrieben. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde das Verfahren allerdings eingestellt. Im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung wurde in 2014 erneut geprüft, wie unter Berücksichtigung der aktuellen Sach- und Rechtslage die Erfolgsaussichten für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet Frankfurter Straße II“ bewertet werden. |
| Wohn- und Gewerbeflächenkonzept       | Gesamtes Entwicklungsgebiet berücksichtigt jeweils anteilig als Wohnbau- und Gewerbeflächenpotenzial.  |
| Städtebauliche Integration            | Städtebaulich teil-integrierbar.   |
| Nutzung                               | Überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. teilweise mit Gehölzen bestanden. Insbesondere im nordöstlichen Bereich ist ein dichtes Feldgehölz vorhanden.  |
| Topografie / Bebaubarkeit             | Ein Abzweig von der Frankfurter Straße in der Nähe der bestehenden Ortslage gestaltet sich aufgrund der Topographie problematisch. Das Gelände steigt von Ost nach West zunächst steil an, bevor sich in Richtung der Bahntrasse eine nur mäßig in Richtung Südosten geneigte Fläche anschließt.   |
| Eingriff in Naturhaushalt             | Im westlichen Plangebiet überwiegen Flächen mit geringem Konfliktpotenzial, während sich entlang der Frankfurter Straße und teils auch in der Mitte des Plangebiets Bereiche mit erheblicher Eingriffsbewertung (v.a. Artenschutz: Tierarten: Bluthänfling, Goldammer, Feldsperling, Stieglitz, Türkentaube, Wacholderdrossel, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Rauhhautfledermaus sowie „Bartfledermaus“) finden und mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden müssen.  |
| Verkehrliche Erschließung             | Derzeit verfügt das Plangebiet über keinen Anschluss an das Straßenverkehrsnetz. Dieser kann durch die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes in Gegenüberlage der Oberjosbacher Straße mit erhöhtem planerischen und baulichen Aufwand hergestellt werden. Bei der Erarbeitung des Erschließungskonzeptes ist den Vorgaben des § 23 HStrG zum Thema Bauverbots- und  |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
|                                   | Baubeschränkungszone Rechnung zu tragen. Die Realisierung einer Anbindung ist allenfalls mittelfristig im Zuge einer gesamthaften und langfristigen Gebietsentwicklung möglich.  |
| ÖPNV-Anbindung                    | Eine Haltestelle der Buslinien 22 und 220 befindet sich in rund 600m Entfernung im Bereich des Rathauses am Wilrijkplatz.  |
| Anbindung Fuß/Rad                 | Entlang der L 3026 verläuft aus der Ortslage Niedernhausen kommend ein Fuß- und Radweg in Richtung Eppstein.   |
| Immissionsschutz / Umfeld         | Im Hinblick auf die Frage der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Bauleitplanung wird eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Darin sind je nach Mikrostandort eines möglichen Marktes u.a. die auf das im Bereich der Kettelerstraße vorhandene Allgemeine Wohngebiet einwirkenden Immissionen zu bewerten und geeignete Maßnahmen abzuleiten.   |
| Sichtbarkeit                      | Verkehrsgünstig gelegen. Aufgrund der Topografie und der zu erhaltenden Böschungsbereiche mit entsprechenden Gehölzstrukturen allerdings in weiten Bereichen nur mittlere Sichtbarkeit und Repräsentationswirkung.   |
| <b>Zusammenfassende Bewertung</b> | <p>Bei der Potenzialfläche handelt es sich um einen im südlichen Ortsrandbereich von Niedernhausen, westlich der Frankfurter Straße / L 3026 zwischen dem Straßenverlauf und der Bahntrasse gelegenen Bereich. Das Gesamtgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. ist teilweise mit Gehölzen und mittlerer bis erhöhter Eingriffserheblichkeit bestanden. Artenschutzrechtliche Aspekte sind zu beachten. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als gemischte Baufläche Planung sowie als gewerbliche Baufläche Planung dargestellt. Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt das Gebiet als Vorranggebiet Siedlung Planung dar.</p> <p>Derzeit verfügt das Plangebiet über keinen Anschluss an das Straßenverkehrsnetz. Dieser kann durch die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes in Gegenüberlage der Oberjosbacher Straße hergestellt werden, wobei sich die starke Topografie einschränkend auswirkt. Das Plangebiet ist im Falle der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als städtebaulich teilintegrierbar zu bewerten. Aus absatzwirtschaftlicher Sicht, stellt sich die Lage an der Landesstraße grundsätzlich positiv dar, während die Anbindung und Sichtbarkeit u.a. aufgrund der Topografie sowie der Gehölzstrukturen je nach Mikrostandort im Gelände (abhängig von einem noch aufzustellenden Bebauungsplan) lediglich als suboptimal bewertet werden können. Darüber hinaus steht das Gelände erst mittelfristig zur Verfügung.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes und der damit einhergehenden Herausforderungen der mikrostandörtlichen Erschließung ist diese für eine Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers aus absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht bedingt geeignet. Darüber hinaus bestehende anderweitige Planungsabsichten von Seiten der Gemeinde. Durch den erforderlichen Planungsprozess mit einer Vielzahl an städtebaulichen Restriktionen (Lärmschutz, Artenschutz, Verkehr, Erschließung, Bahntrasse, etc.) ist eine kurzfristige <b>Verfügbarkeit</b> allerdings <b>nicht gegeben</b>.</p> |



**Abbildungen Fläche 4 Frankfurter Straße II (Lage der Planfläche nicht abschließend!)**

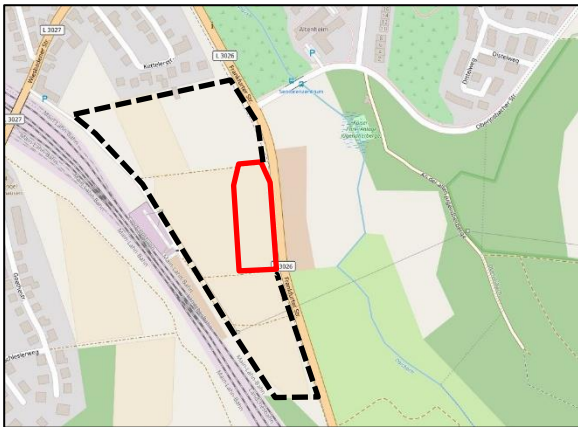


Abbildung 1: Ausschnitt Stadtkarte (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.openstreetmap.de)

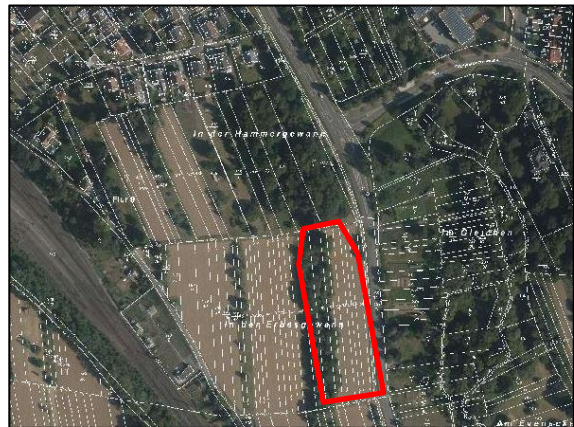


Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.gds.hessen.de)

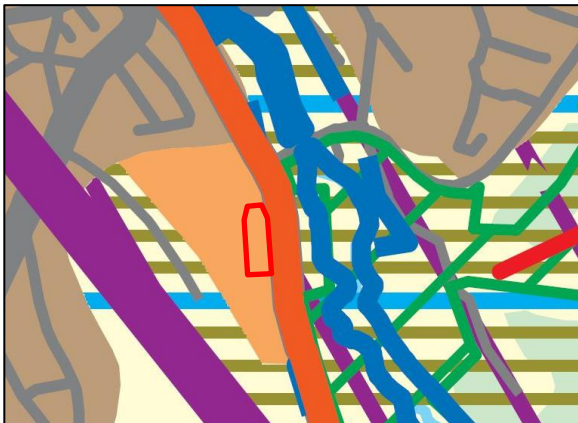


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen (ohne Maßstab, genordet)

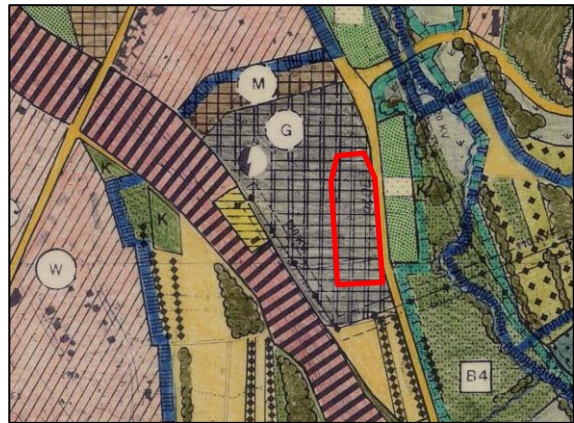


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Niedernhausen (ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiet Frankfurter Straße II“ (ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 6: Aufnahme des Plangebietes entlang der L3026

| <b>Fläche 5 Frankfurter Straße (GE)</b> |  |
|---|--|
| Größe                                   | Rd. 9.000 qm   |
| Regionalplan                            | Vorranggebiet Gewerbe – Bestand  |
| Flächennutzungsplan                     | Gewerbliche Baufläche  |
| Bebauungsplan                           | <p>Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 3026“ aus 1993 setzt den Planbereich als Gewerbegebiet fest. Die Änderung des Bebauungsplanes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde erforderlich.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits durch die Gemeindevertretung einstimmig am 13.12.2017 gefasst.</p> <p>Da es sich vorliegend um die letzte gewerbliche Baufläche im <i>Gewerbegebiet Frankfurter Straße</i> handelt, ist die Gemeinde Niedernhausen bestrebt, die Nachfrage nach z.T. kleinteiligen gewerblichen Bauflächen für v.a. ortsansässige Betriebe und Unternehmen durch Fortführung des Bebauungsplanverfahrens in Niederseelbach „Gewerbegebiet an der K 705“ mit rd. 2,0 ha bzw. die Aufstellung des im Bereich „Frankfurter Straße II“ Bebauungsplanes in Niedernhausen entlang der L 3026 mit rd. 2,3 ha voran zu treiben und damit ausreichend Flächenreserven für eine gewerbliche Entwicklung zu schaffen.</p> |
| Wohn- und Gewerbeflächenkonzept         | Keine vertiefende Betrachtung (Bestand).   |
| Städtebauliche Integration              | Städtebaulich aktuell nicht integriert. Kompensierend plant die Gemeinde allerdings die Erweiterung der Buslinien 22 und 240. Das Plangrundstück soll mit einer eigenen Haltestelle in das Busliniennetz integriert werden. Die Konzeption der Linienführung und die Gespräche mit den Betreibern dauern noch an. Darüber hinaus hat der künftige Betreiber des Marktes in Aussicht gestellt, einen Lieferservice für immobile Kunden in der Gemeinde zu etablieren.   |
| Nutzung                                 | Brachliegendes Areal mit Ruderalvegetation. Teilweise temporär durch Zwischennutzungen (Abstell- und Lagerflächen) genutzt.  |
| Topografie / Bebaubarkeit               | Weitgehend ebene Fläche mit Böschungsbereichen in Richtung Daisbachtal. Bauliche Einschränkungen sind nicht zu erwarten. Keine Geländemodellierung erforderlich.   |
| Eingriff in Naturhaushalt               | Ruderalvegetation mit geringer bis mittlerer Eingriffserheblichkeit. Vorprägung durch Bebauung im Umfeld entlang der Frankfurter Straße. Mit relevanten naturschutzfachlichen oder artenschutzrechtlichen Konflikten ist nicht zu rechnen.   |
| Verkehrliche Erschließung               | Voll erschlossenes Gelände in direkter Nachbarschaft zur Kreisverkehrsanlage im Schnittpunkt der Landesstraßen L 3026 und L 3028. Eine Anbindung ist über die Landesstraßen L 3026 (Frankfurter Straße) und L 3028 und den angrenzenden Kreisverkehr mit entsprechender Leistungsfähigkeit ohne  |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
|                                   | Durchführung der Ortslagen (Berücksichtigung der Pendlerbeziehungen) vorhanden. Weitere Maßnahmen zur verkehrlichen Anbindung sind nicht erforderlich.  |
| ÖPNV-Anbindung                    | Eine Haltestelle des ÖPNV ist im Umkreis des Plangebietes nicht vorhanden. Die Gemeinde verhandelt aktuell mit der Betreibergesellschaft über die Erweiterung der Linien 22 und 240. Das Plangrundstück soll mit einer eigenen Haltestelle in das Busliniennetz integriert werden. Die Konzeption der Linienführung und Taktung dauert aktuell noch an.   |
| Anbindung Fuß/Rad                 | Entlang der L 3026 verläuft aus der Ortslage Niedernhausen kommend ein Fuß- und Radweg in Richtung Eppstein, welcher mit dem Übergang auf die L 3028 am Plangrundstück endet. Im Grundsatz kann damit die Erschließung des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr als gesichert betrachtet werden, wobei allerdings die deutliche räumliche Distanz zur Ortslage Niedernhausen und der damit einhergehende Raumwiderstand zu berücksichtigen ist.   |
| Immissionsschutz / Umfeld         | Im Hinblick auf die Frage der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens am Planstandort sind keine Einschränkungen oder Konflikte zu erwarten.  |
| Sichtbarkeit                      | Verkehrsgünstig gelegen im Bereich des Kreisverkehrs der L 3026 und L 3028. Aufgrund der Topografie sehr gute Sichtbarkeit und Repräsentationswirkung.  |
| <b>Zusammenfassende Bewertung</b> | <p>Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um eine repräsentativ und verkehrsgünstig gelegene Fläche am Eingang des Gewerbegebietes <i>Frankfurter Straße</i> mit nur geringer bis mittlerer Eingriffserheblichkeit und immissionsschutzrechtlichen Konflikten. Aufgrund der Lage im erschlossenen Gewerbegebiet und der Vorprägung des Geländes ist eine zeitnahe Verfügbarkeit gegeben. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt das Gebiet als Vorranggebiet Gewerbe Bestand dar.</p> <p>Das Plangebiet ist vor dem Hintergrund der in Vorbereitung begriffenen städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Frankfurter Straße II südlich der Ortslage von Niedernhausen aktuell als städtebaulich nicht-integriert zu bewerten. Die Gemeinde Niedernhausen befindet sich derzeit in Abstimmungen mit den Buslinienbetreibern um am Planstandort eine zusätzliche Haltestelle einzurichten und eine komfortable Anbindung an die Ortslage Niedernhausen zu gewährleisten.</p> <p>Da es sich vorliegend um die letzte gewerbliche Baufläche im <i>Gewerbegebiet Frankfurter Straße</i> handelt, ist die Gemeinde Niedernhausen bestrebt, die Nachfrage nach z.T. kleinteiligen gewerblichen Bauflächen für v.a. ortsansässige Betriebe und Unternehmen durch Fortführung des Bebauungsplanverfahrens in Niederseelbach „Gewerbegebiet an der K 705“ mit rd. 2,0 ha bzw. die Aufstellung des im Bereich „Frankfurter Straße II“ Bebauungsplanes in Niedernhausen entlang der L 3026 mit rd. 2,3 ha (s. 2. Gewerbeflächenpotenziale) voran zu treiben und damit ausreichend Flächenreserven für eine gewerbliche Entwicklung zu schaffen.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich der Standort aus naturschutzfachlichen, immissionsschutzrechtlichen, absatzwirtschaftlichen, bautechnischen und aus</p> |

Gründen der Verfügbarkeit positiv bewerten. Städtebaulich und siedlungsstrukturell ist die Lage im Gewerbegebiet nachteilig einzuordnen. Die Gemeinde Niedernhausen hat dies jedoch frühzeitig erkannt und befindet sich daher in Abstimmung mit dem möglichen Marktbetreiber um eine Busanbindung und einen Lieferdienst zu etablieren und den Standort somit auch für immobile Bevölkerungsschichten zugänglich zu machen.

Auf Basis dieser Bestrebungen und des bereits einstimmig gefassten Aufstellungsbeschlusses für die Änderung des Bebauungsplanes sieht die Gemeinde Niedernhausen den Planstandort 5 weiterhin als **realisierbar** an und möchte die Planungen entsprechend weiterverfolgen.



**Abbildungen Fläche 5 Frankfurter Straße (GE)**



Abbildung 1: Ausschnitt Stadtkarte (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.openstreetmap.de)

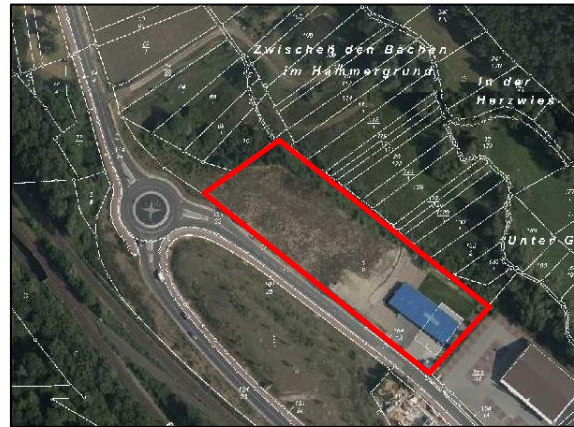


Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.gds.hessen.de)

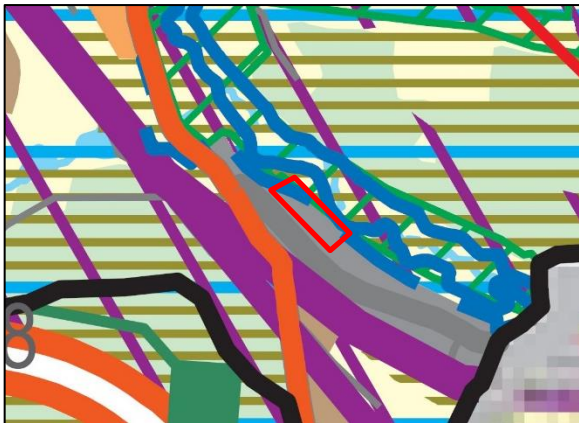


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen (ohne Maßstab, genordet)

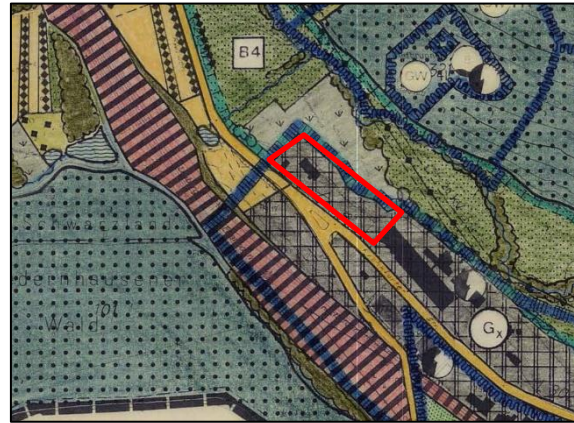


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Niedernhausen (ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 3026“ (ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 6: Blick auf das Plangebiet



## Auswirkungsanalyse

# zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Grundstück Frankfurter Straße 1 in Niedernhausen

---

für die  
Gemeinde Niedernhausen  
Wilrijkplatz  
65527 Niedernhausen

**Ihre Ansprechpartner**

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.  
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
(Niederlassungsleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Goltsteinstraße 87 a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160  
Fax +49 221 789 41 169  
E-Mail [schulte@bbe.de](mailto:schulte@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**  
München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im Februar 2019

## Inhaltsverzeichnis

|     | <u>Seite</u>   |
|-----|--|
| 1   | Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise ..... 4                                      |
| 1.1 | Ausgangssituation und Zielsetzung..... 4   |
| 1.2 | Methodische Vorgehensweise ..... 4   |
| 2   | Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel..... 6  |
| 2.1 | Marktbedeutung der Supermärkte..... 6  |
| 2.2 | Flächenbedarf des Betriebstyps Supermarkt ..... 8  |
| 3   | Standortseitige Aspekte..... 10  |
| 3.1 | Makrostandort..... 10  |
| 3.2 | Mikrostandort..... 12  |
| 4   | Projektrelevante Wettbewerbssituation in der Gemeinde Niedernhausen und in den<br>Nachbarkommunen ..... 16 |
| 4.1 | Projektrelevante Angebotsstrukturen in der Gemeinde Niedernhausen ..... 17                                 |
| 4.2 | Projektrelevante Wettbewerbssituation außerhalb der Gemeinde Niedernhausen ..... 19                        |
| 4.3 | Fazit der Wettbewerbsanalyse ..... 20  |
| 5   | Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung ..... 23   |
| 5.1 | Einzugsgebiet des Planvorhabens ..... 23   |
| 5.2 | Relevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet ..... 25                                     |
| 5.3 | Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens ..... 26                                    |
| 6   | Umsatzumverteilungseffekte ..... 29  |
| 7   | Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah<br>Versorgung ..... 32     |
| 8   | Ansatzpunkte zur Begründung eines landesplanerischen Zielabweichungsverfahrens ..... 36                    |
| 9   | Fazit der Auswirkungsanalyse..... 38   |

## Abbildungsverzeichnis:

|               |   |    |
|---------------|---|----|
| Abbildung 1:  | Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel .....                        | 7  |
| Abbildung 2:  | Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp.....                           | 8  |
| Abbildung 3:  | Lage im Raum und zentralörtliche Funktion .....                                 | 11 |
| Abbildung 4:  | Mikrostandort .....   | 13 |
| Abbildung 5:  | Übersicht der Standortalternativen .....  | 15 |
| Abbildung 6:  | Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet .....                                  | 16 |
| Abbildung 7:  | Fotos der Hauptwettbewerber in der Gemeinde Niedernhausen .....                 | 18 |
| Abbildung 8:  | Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet .....                               | 21 |
| Abbildung 9:  | Einzugsgebiet des Planvorhabens .....   | 24 |
| Abbildung 10: | Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten ..... | 26 |
| Abbildung 11: | Prognose der Umsatzherkunft für den geplanten Supermarkt.....                   | 27 |
| Abbildung 12: | Umverteilungseffekte des Planvorhabens .....                                    | 31 |

# 1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Ein Investor plant, auf der Liegenschaft Frankfurter Straße 1 in Niedernhausen einen großflächigen Rewe-Supermarkt mit bis zu 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) zu errichten.

Das Planareal befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L 3026“. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier ein Gewerbegebiet fest und ist entsprechend in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung einstimmig am 13.12.2017 gefasst.

Zudem erfordert das Vorhaben die Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Verfahren nach § 13a). So stellt der Regionalplan Südhessen für den Projektstandort ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dar und steht insofern dem Planvorhaben formal entgegen. Parallel zum Verfahren der Bauleitplanung wird somit ein landesplanerisches Zielabweichungsverfahren erforderlich, da die Bauleitplanung von den Zielen des Regionalplans Südhessen und des Landesentwicklungsplanes abweicht.

Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium Darmstadt haben ergeben, dass als Entscheidungsgrundlage unter anderem ein Einzelhandelsgutachten gefordert wird, das die Versorgungssituation beleuchtet sowie den Bedarf und die Verträglichkeit des Vorhabens (bestehende Versorgungsstruktur in Niedernhausen und den Nachbargemeinden) nachweist.

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde von der Gemeinde Niedernhausen mit der Erstellung dieser Auswirkungsanalyse beauftragt. Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine Verträglichkeitsanalyse vor, die die absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung in Niedernhausen und in den Nachbarkommunen umfassend untersucht und die in den anstehenden Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen im Untersuchungsgebiet, welches sich auf die Gemeinde Niedernhausen und angrenzende Kommunen bezieht. In Ergänzung erfolgte eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Untersuchungsgebiet. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte),
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,



Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung folgender Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.<sup>1</sup>

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende Plenumsatz als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, die Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen und damit der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen werden auf Basis dieser Annahmen und in Anlehnung an eine wissenschaftliche Arbeit von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area"<sup>2</sup>) für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen die maximalen Umsatzleistungen prognostiziert.

---

<sup>1</sup> Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfs (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

<sup>2</sup> In: Journal of Marketing, Vol. 28 (1964), No. 3, S. 34 - 38

## 2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des im Rahmen des Planvorhabens geplanten Lebensmittelmarktes in den übergeordneten Rahmen der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden wesentliche Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Unterschiede in den Marktsegmenten „Supermarkt“ und „Discountmarkt“ aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 512 Mrd. € entfallen rd. 265 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).<sup>3</sup> Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

### 2.1 Marktbedeutung der Supermärkte

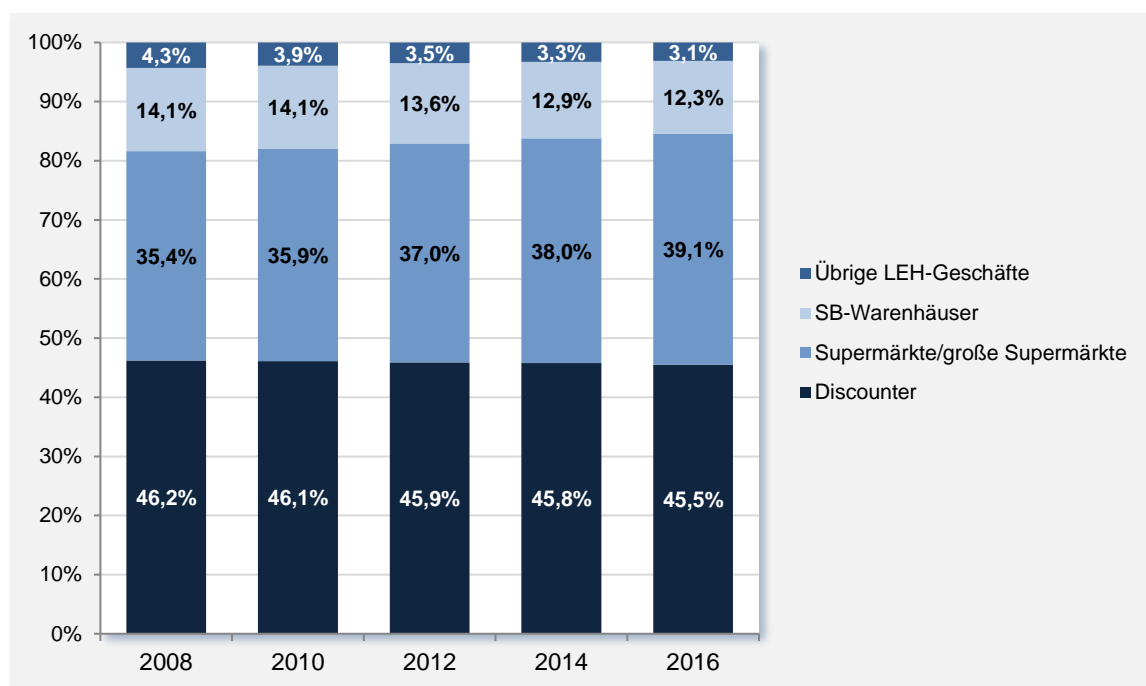
Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherswünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Auch die Vollsortimenter konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen Zahlen des EHI weisen für Supermärkte und SB-Warenhäuser einen Marktanteil von zusammen rd. 51 % aus.

---

<sup>3</sup> Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2016

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel**


Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2017, BBE-Darstellung

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den SB-Warenhäusern besser profilieren zu können, wurden Supermarkt-konzepte aller Betreiber in der Vergangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen.<sup>4</sup> So hat beispielsweise die Gestaltung der Bedientheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) deutlich an Qualität gewonnen. Aktuelle Veröffentlichungen zeigen, dass sich die Neupositionierung der Supermärkte mit dem Fokus auf Qualität, Frische, Atmosphäre, Beratung etc. auszahlt.

Anders als Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser stellen die Lebensmitteldiscounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> bieten Lebensmitteldiscounter ein Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl an. Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert also auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln.

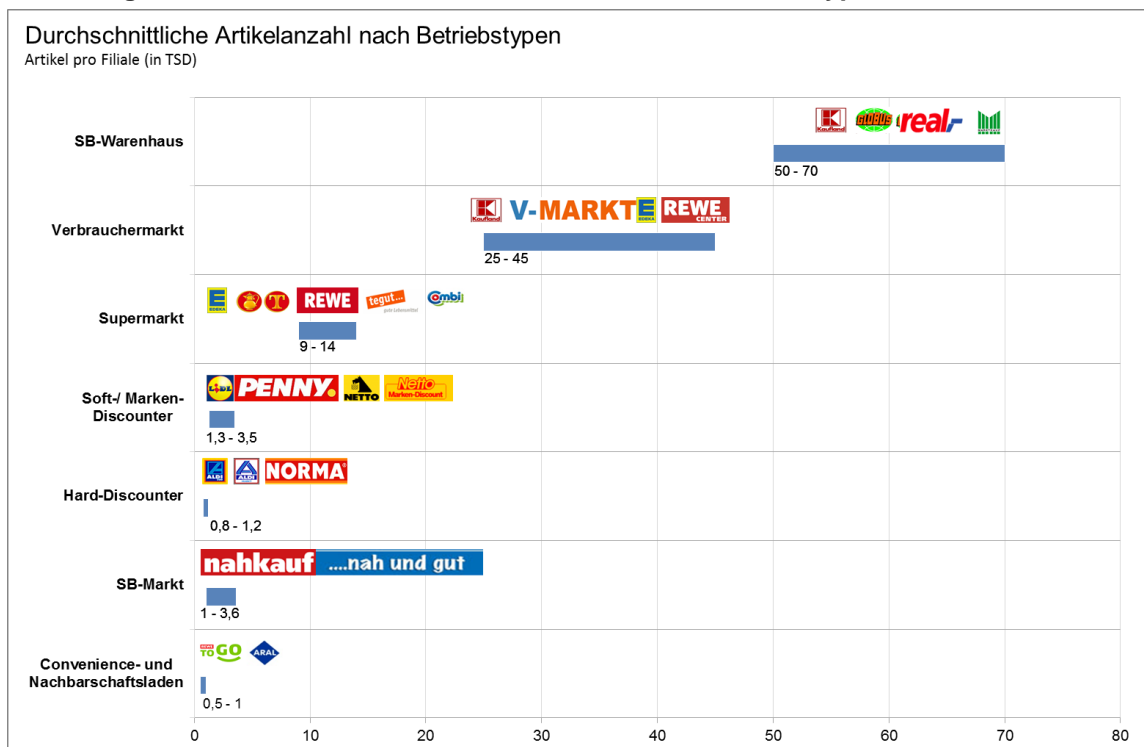
Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortiments weist knapp 12.000 Artikel (bei großen Supermärkten ca. 35.000 – 40.000 Artikel) auf, sodass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

<sup>4</sup> Große Supermärkte grenzen sich gegenüber Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern durch eine weitgehende Angebotskonzentration auf Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren ab, während Nonfood-Sortimente nur in sehr geringem Maße angeboten werden.



In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern nachgefragt.

**Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp**



Quelle: BBE-Darstellung

## 2.2 Flächenbedarf des Betriebstyps Supermarkt

Ein Grund für die Entwicklung von zunehmend größeren Flächen bei Supermärkten ist die Notwendigkeit, sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.

Insgesamt sind für einen größeren Flächenbedarf folgende Entwicklungen entscheidend:

- Die Nachfrage nach Convenience-Produkten (z. B. Tiefkühl- und Halbfertigware, Fertigsalate) ist in den letzten Jahren konstant angestiegen. Daher sind größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche erforderlich. Auch die gestiegene Nachfrage nach Bio-Produkten erfordert, dass einzelne Artikel sowohl in Bio-Qualität als auch konventionell hergestellt angeboten werden (u. a. Obst & Gemüse, Kaffee, Fleisch-/ Wurstwaren).

Der Preiswettbewerb führt gleichzeitig dazu, dass Supermärkte verstärkt günstige Eigenmarken anbieten, die auf dem Preisniveau von Lebensmitteldiscountern liegen. Damit werden gleichartige Produkte als Eigenmarke angeboten, woraus ein zusätzlicher Flächenbedarf resultiert.

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

Die Änderungen in der Sortimentszusammensetzung haben sich dabei fast ausschließlich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente bezogen, während gleichzeitig der Umfang der Non-Food-Randsortimente reduziert wurde.

Vor diesem Hintergrund ist es in den letzten Jahren zu einer zunehmenden Artikelzahl gekommen. Bei den Supermärkten ist darauf hinzuweisen, dass sich die zunehmende Artikelzahl ausschließlich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Food und Non-Food I) bezieht, während gleichzeitig die Zahl der zentrenrelevanten Sortimente (Non-Food II) reduziert wurde.

- Die Kunden erwarten möglichst geringe Wartezeiten in den Bedienabteilungen. Daher wird bei Supermärkten zunehmend ein Teil der Frischwaren (insbesondere Fleisch- und Wurstwaren sowie Käse) zusätzlich in Kühlmöbeln zur Selbstbedienung angeboten, um den Personalaufwand zu begrenzen.
- Um eine attraktivere Warenpräsentation bei gleichzeitig besserem Überblick und besserer Orientierung zu erreichen, wird bei neuen Lebensmittelmärkten eine niedrigere Höhe der Regale gewählt. Dies führt bei gleichem Sortiment zu einer größeren Verkaufsfläche.
- Um den Kunden eine größere Bewegungsfreiheit zu gewähren und die interne Warenlogistik zu vereinfachen, werden die Laufwege und Gänge in den Märkten breiter als früher gestaltet. Als Faustregel wird hier im Idealfall eine Breite gewählt, die drei Einkaufswagen nebeneinander zulässt. Der Kunde soll sich in Ruhe im Regal umsehen können, ohne sich von anderen Kunden zum Weiterfahren gedrängt zu fühlen. Auch der Kassenbereich soll nicht den Charakter einer reinen „Warteschlange“ haben, sondern ein offener Bereich sein, der zu Zusatzkäufen anregt. Angebote für ältere Kundengruppen (Ruhezonen, Sitzbänke) erfordern weitere Flächen.
- Den Kunden werden verstärkt saisonale und regionale Artikel außerhalb der Regale auf Zusatzflächen in Form von Sonder-, Aktions- und Zweitplatzierungen präsentiert. Außerdem werden Abteilungen, die eine besondere Lebensqualität (z. B. Wein, Feinkost, Obst) vermitteln sollen, entsprechend aufwendig und großzügiger gestaltet.

### 3 Standortseitige Aspekte

#### 3.1 Makrostandort

##### **Lage und zentralörtliche Funktion**

Die Gemeinde Niedernhausen liegt im Taunus (Rheingau-Taunus-Kreis), im westlichen Teil des Rhein-Main-Gebietes in Hessen.

Niedernhausen fungiert gemäß Landesentwicklung Hessen als ein Unterzentrum im Verdichtungsraum des Regierungsbezirks Darmstadt.

Die Gemeinde grenzt im Süden unmittelbar an die Landeshauptstadt Wiesbaden. Die weiteren Nachbarkommunen sind im Westen Taunusstein, im Norden Idstein (beide im Rheingau-Taunus-Kreis) und im Osten Eppstein (Main-Taunus-Kreis).

##### **Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten**

Die Gemeinde Niedernhausen, die über 14.761 Einwohner verfügt<sup>5</sup>, besteht aus sechs Ortsteilen. Der Großteil der Bevölkerung entfällt mit rd. 50 % auf den Ortsteil Niedernhausen (rd. 7.320 Einwohner). Die übrigen Ortsteile Oberjosbach (rd. 2.040 EW), Niederseelbach (rd. 1.890 EW), Königshofen (rd. 1.800 EW), Engenhahn (rd. 1.270 EW) und Oberseelbach (rd. 440 EW) verzeichnen im Vergleich zum Ortsteil Niedernhausen über jeweils deutlich geringere Einwohnerzahlen.

##### **Erreichbarkeit und Verkehr**

Hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit weist die Gemeinde Niedernhausen mit einer Autobahnanschlussstelle an die A 3 (Frankfurt am Main – Köln), die sich etwa zwei Kilometer südlich des Ortskerns befindet, eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz auf. An der Anschlussstelle vorbei und südlich des Gemeindegebietes verläuft die Bundesstraße B 455.

An den Schienenverkehr ist Niedernhausen über den Bahnhof Niedernhausen angebunden. Dieser befindet sich an der Main-Lahn-Bahn, die von Frankfurt am Main nach Limburg an der Lahn führt. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass Niedernhausen Endhaltepunkt der S-Bahn-Linie S2 ist, welche die Gemeinde mit einer Fahrzeit von etwa 35 Minuten mit dem Frankfurter Hauptbahnhof verbindet.

Neben den Zugverbindungen nach Frankfurt am Main und Limburg an der Lahn besteht eine Stadtbusverbindung nach Wiesbaden (Linie 22 der ESWE Verkehrsgesellschaft), die die Gemeinde Niedernhausen mit den Wiesbadener Stadtteilen Naurod und Bierstadt sowie mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof von Wiesbaden verbindet.

##### **Berufspendlerströme**

Im Untersuchungszusammenhang sind auch die Pendlerströme von Bedeutung, da auch ein Teil des Nahversorgungsbedarfs am oder auf dem Weg zum Arbeitsort eingekauft wird. Die Erwerbsbevölkerung der Gemeinde Niedernhausen weist im Saldo eine deutliche Außenorientierung auf. In Bezug auf die

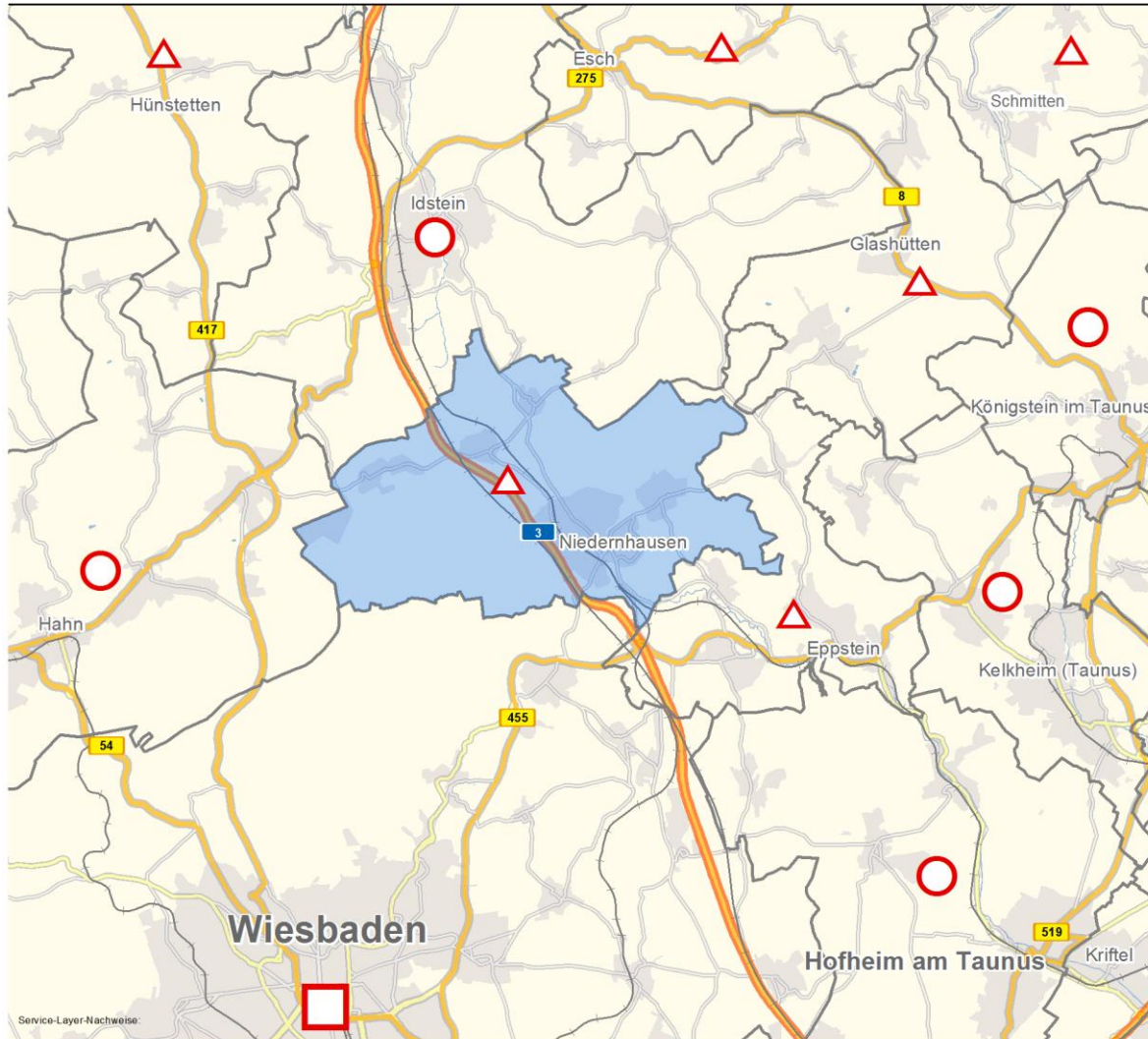
---

<sup>5</sup> Quelle: Gemeinde Niedernhausen, Stand: 31.12.2018 (nur Hauptwohnsitze)

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

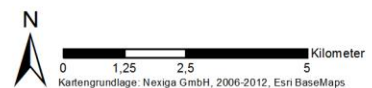
Pendler ergibt sich bei 929 Einpendlern und 4.872 Auspendlern ein negativer Pendlersaldo von 3.943 Erwerbspersonen.<sup>6</sup> Der negative Saldo ist vor allem mit der räumlichen Nähe zur Landeshauptstadt Wiesbaden und den S-Bahn-Anschluss an den Großraum Frankfurt zu begründen.

**Abbildung 3: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion**



**Zentralörtliche Gliederung**

-  Untertzentrum
-  Mittelzentrum
-  Oberzentrum



Quelle: BBE Handelsberatung

<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Hessen, Pendlersaldo, Stand 2015

## 3.2 Mikrostandort

### **Lage der Projektgrundstücke und Nutzungsumfeld**

Der Planstandort, der derzeit eine Brachfläche mit Wildwuchs darstellt, befindet sich im südöstlichen Ortseingangsbereich der Gemeinde Niedernhausen, nördlich der Frankfurter Straße.

Im Südosten des Planstandortes schließen sich teilweise großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgung- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an. Hierzu zählen der Bekleidungsfachmarkt Takko, der Schuhfachmarkt Deichmann, der Drogeriemarkt dm, die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi Süd und Penny sowie der Getränkemarkt Schluck-Specht. Darüber hinaus wird das unmittelbare Standortumfeld durch gewerbliche Einrichtungen geprägt.

Eine Fläche im südlichen Ortsrandbereich von Niedernhausen, westlich der Frankfurter Straße/ L 3026 zwischen dem Straßenverlauf und der Bahntrasse, die sich unweit nördlich des Planstandortes befindet, soll zukünftig in Teilen als Gewerbegebiet, als Mischgebiet und als Wohngebiet umgewandelt werden.

### **Verkehrsanbindung des Planstandortes**

Der Projektstandort ist aufgrund seiner Lage an der Frankfurter Straße (L 3026) verkehrlich gut erreichbar. Begünstigt wird die verkehrliche Erreichbarkeit dadurch, dass sich das Planareal in direkter Nachbarschaft zur Kreisverkehrsanlage im Schnittpunkt der Landesstraßen L 3026 und L 3028 befindet. Die L 3028 stellt aus südlicher Richtung eine wichtige Einfallstraße der Gemeinde Niedernhausen dar und stellt eine Verbindung zur A 3 her.

Eine Haltestelle des ÖPNV ist um Umkreis des Plangebietes derzeit nicht vorhanden. Allerdings verhandelt die Gemeinde aktuell mit der Betreibergesellschaft über die Erweiterung der Linien 22 und 240. Deren Linienführung soll modifiziert werden und das Plangrundstück mit einer eigenen Haltestelle in das Busliniennetz integriert werden. Die genaue Konzeption der Linienführung ist allerdings noch nicht abgeschlossen.

Darüber hinaus hat der künftige Betreiber des Marktes in Aussicht gestellt, einen Lieferservice für Kunden in der Gemeinde zu etablieren.

Entlang der L 3026 verläuft aus der Ortslage Niedernhausen kommend ein Fuß- und Radweg in Richtung Eppstein, welcher mit dem Übergang auf die L 3028 am Plangrundstück endet. Im Grundsatz kann damit die Erschließung des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr als gesichert betrachtet werden, wobei allerdings die deutliche räumliche Distanz zur Ortslage Niedernhausen und der damit einhergehende Raumwiderstand zu berücksichtigen sind.

### **Planungsrechtliche Situation**

Wie bereits einleitend dargelegt, erfordert das Vorhaben die Änderung des Bebauungsplanes. So befindet sich das Planareal derzeit im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L 3026“ aus dem Jahr 1993, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt und entsprechend in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu ändern ist. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung einstimmig am 13.12.2017 gefasst.



Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

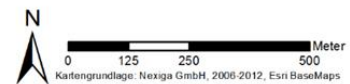
Zudem erfordert das Vorhaben die Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Verfahren nach § 13a). So stellt der Regionalplan Süd Hessen für den Projektstandort ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dar und steht insofern dem Planvorhaben formal entgegen. Parallel zum Verfahren der Bauleitplanung wird somit ein landesplanerisches Zielabweichungsverfahren erforderlich.

**Abbildung 4: Mikrostandort**



**Mikrostandort**

- P Projektstandort
- Siedlungserweiterungsfläche
- Gemeindegrenzen



Quelle: eigene Darstellung

**Funktionale Lage**

Die Gemeinde Niedernhausen verfügt über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, folglich auch nicht über eine planerische Festschreibung ihrer zentralen Versorgungsbereiche.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrer, verkehrsgünstig angebunden. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.<sup>7</sup>

Vor diesem Hintergrund handelt es sich beim Planstandort um einen städtebaulich nicht-integrierten Standort innerhalb einer Fachmarkttagglomeration, der sich keinem zentralen Versorgungsbereich zuordnen lässt.

Parallel zur vorliegenden Auswirkungsanalyse erfolgte zur weitergehenden Beurteilung des Vorhabens eine sog. Standortalternativenprüfung, welche aufzeigen soll, ob ggf. städtebaulich und/ oder raumordnerisch geeignete und kurzfristig verfügbare Standortalternativen für das Vorhaben vorhanden sind. Hierzu wurden vom Planungsbüro Holger Fischer in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung grundsätzlich mögliche Standortoptionen für das Vorhaben definiert und einer weitergehenden Prüfung und Bewertung unterzogen. Hierbei konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Standorte in den zentralen und zusammenhängenden Ortsteilen Niedernhausen und Königshofen. Folglich blieben Flächen in den übrigen, nicht-zentralen Ortsteilen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben unberücksichtigt.

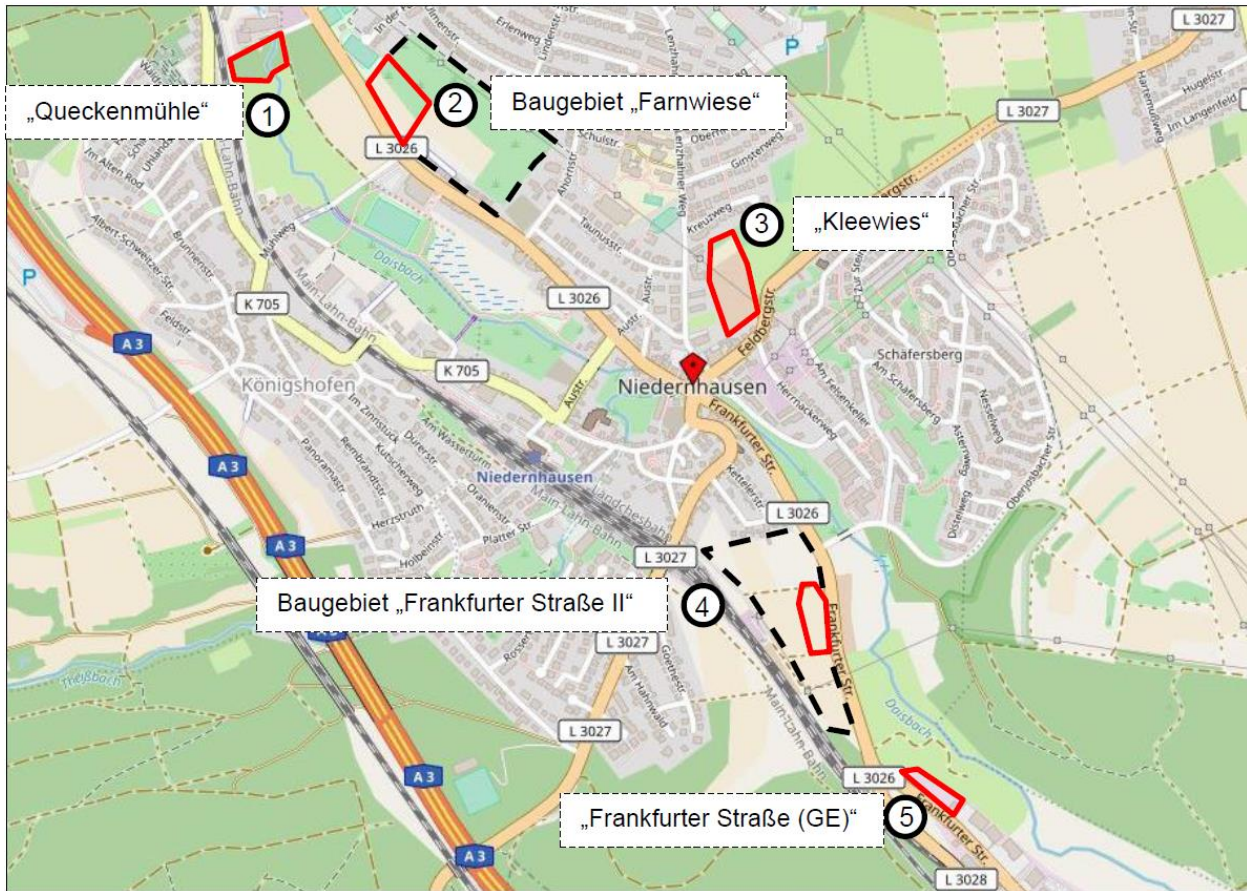
Die Standortalternativenprüfung sieht den Planstandort mangels geeigneter Alternativen in zentrums- bzw. wohngebietsintegrierter Lage als realisierbar an und empfiehlt, die Planungen entsprechend weiterzuverfolgen.

---

<sup>7</sup> vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

**Abbildung 5: Übersicht der Standortalternativen**



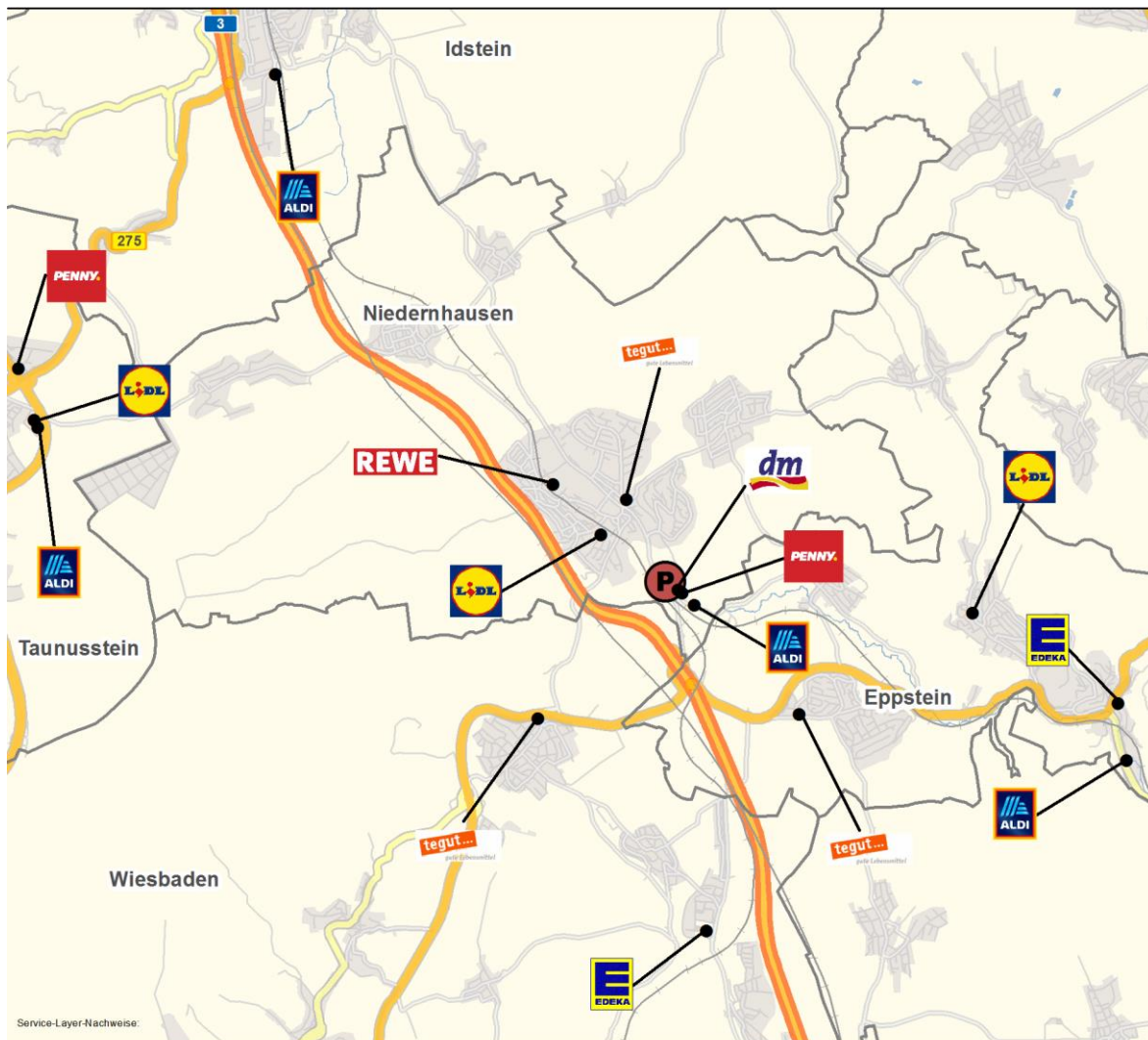
Quelle: Standortalternativen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers in der Gemeinde Niedernhausen, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 20.06.2018



## 4 Projektrelevante Wettbewerbssituation in der Gemeinde Niedernhausen und in den Nachbarkommunen

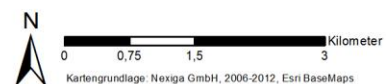
Im Hinblick auf die zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet notwendig. Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Niedernhausen, die Nachbarstadt Eppstein sowie die an Niedernhausen angrenzenden Siedlungsbereiche der Städte Wiesbaden und Idstein.

**Abbildung 6: Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet**



### Wettbewerbssituation

- Projektstandort
- Gemeindegrenzen



Quelle: eigene Darstellung

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

Bei der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist zu berücksichtigen, dass das Planvorhaben in der Gemeinde Niedernhausen die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes vorsieht, der insbesondere der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung im Gemeindegebiet dient. Entsprechend ist trotz der verkehrsgünstigen Lage des Planstandortes nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben in größerem Umfang neue Kunden von außerhalb der Gemeinde Niedernhausen mobilisieren kann.

Gleichzeitig ist zu beachten, dass sich die Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens in erster Linie bei den typgleichen Anbietern auswirken werden. Deshalb wurden primär alle relevanten größeren Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist v. a. das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen - insbesondere in den Innenstädten und Ortskernen - von Bedeutung. Daher wird der relevante Wettbewerb für diese Lagen separat ausgewiesen.

#### 4.1 Projektrelevante Angebotsstrukturen in der Gemeinde Niedernhausen

Die Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Gemeinde Niedernhausen sind sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während der Kernort Niedernhausen, der den Bevölkerungsschwerpunkt der Gemeinde darstellt, auch im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente den Versorgungsschwerpunkt im Gemeindegebiet bildet, findet sich in den Ortsteilen nur ein schwach ausgeprägter kleinteiliger Einzelhandelsbesatz.

Entsprechend der Einzelhandelsstrukturen befinden sich auch die Lebensmittelmärkte der Gemeinde Niedernhausen, d. h., die Hauptwettbewerber des Planvorhabens, im Kernort Niedernhausen.

Von den insgesamt fünf Lebensmittelmärkten, die in der Gemeinde Niedernhausen ansässig sind, liegt mit einem Tegut-Supermarkt einer dieser Lebensmittelmärkte in der Ortsmitte von Niedernhausen.

Der **Tegut-Supermarkt** am Standort Feldbergstraße 1 ist in einer Randlage innerhalb der Ortsmitte in ca. 1,2 km Entfernung zum Planstandort verortet. Das Rathaus liegt im unmittelbaren Standortumfeld des Supermarktes. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 850 m<sup>2</sup> und einen Bäcker als Konzessionär übernimmt der Lebensmittelmarkt im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Die Parkplatzsituation ist als ungünstig zu bewerten, da sich die überwiegende Anzahl der Stellplätze in einer Tiefgarage befindet und nicht barrierefrei an den Supermarkt angebunden ist.

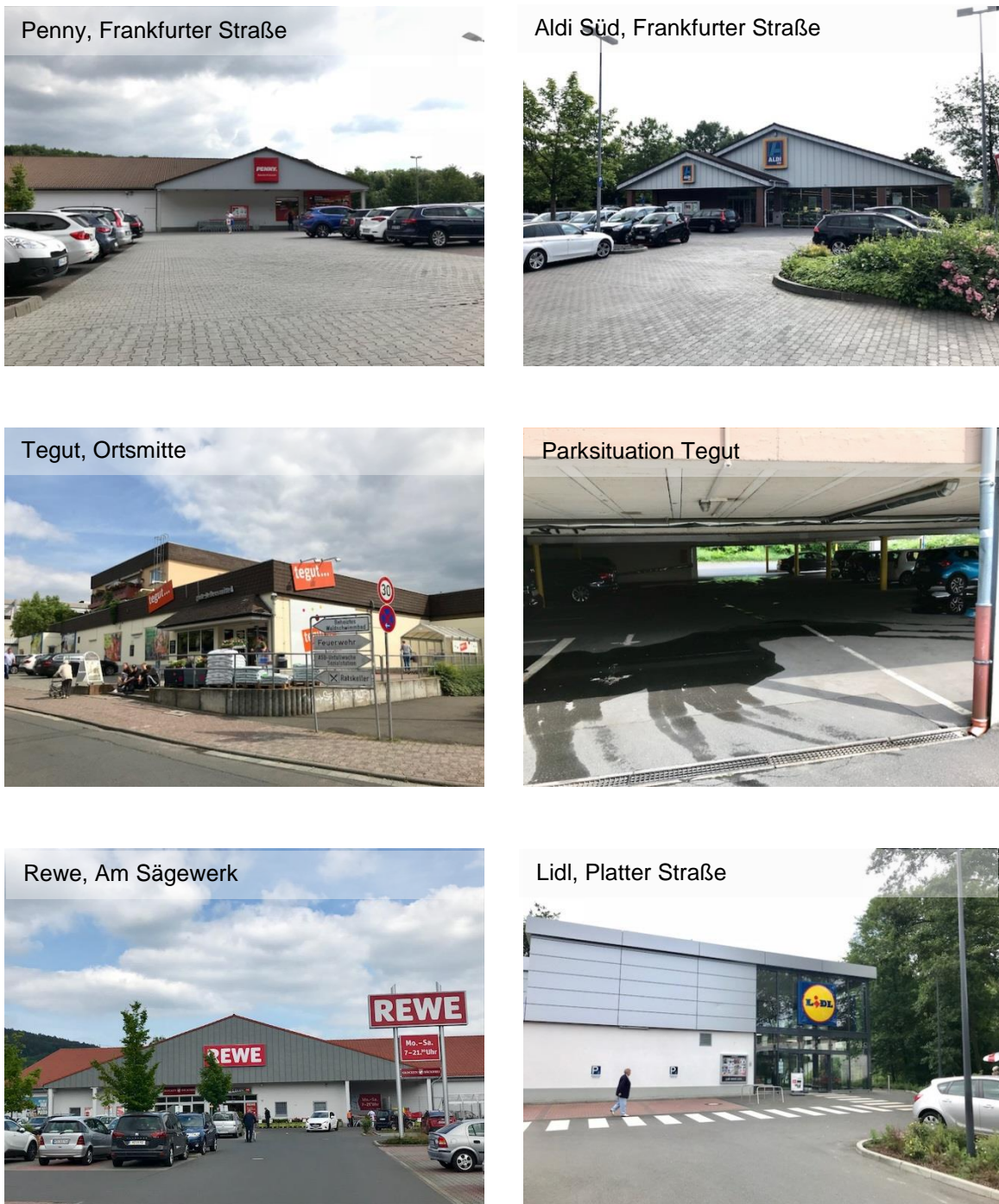
Neben dem Tegut-Supermarkt halten lediglich einzelne Fachanbieter bzw. Anbieter des Lebensmittelhandwerks in der Ortsmitte von Niedernhausen projektrelevante Sortimente vor. Da diese Anbieter jedoch jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (deutlich unter 200 m<sup>2</sup>) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittelsortiments führen, sind sie nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen.

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zählen in der Gemeinde Niedernhausen außerhalb der Ortsmitte folgende Betriebe zu den wesentlichen Wettbewerbern:

- **Penny** (Lebensmitteldiscountmarkt), Frankfurter Straße 5, rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Standort wie das Planvorhaben in Fachmarkttagglomeration Frankfurter Straße, Takko, Deichmann, dm und Schluck-Specht im unmittelbaren Standortumfeld, gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

**Abbildung 7: Fotos der Hauptwettbewerber in der Gemeinde Niedernhausen**



Quelle: Eigene Fotos

- **Aldi Süd** (Lebensmitteldiscountmarkt), Frankfurter Straße 11, rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Standort wie das Planvorhaben in Fachmarkttagglomeration Frankfurter Straße, gewerbliche Nutzungen im unmittelbaren Standortumfeld, gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen.



Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

- **Rewe** (Supermarkt), Am Sägewerk 12, rd. 1.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (hiervon ca. 450 m<sup>2</sup> VKF Getränkemarkt), Bäcker als Konzessionär, in ca. 2,0 km Entfernung zum Planstandort gelegen, sehr moderner und gut frequentierter Lebensmittelmarkt, gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen.
- **Lidl** (Lebensmitteldiscountmarkt), Platter Straße 11, rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Getränke Wilhelm-Getränkemarkt im Standortumfeld, gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen.

Aktuelle Planungen sehen vor, den Lidl-Markt von derzeit rd. 1.200 m<sup>2</sup> auf rd. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Da davon ausgegangen wird, dass die Lidl-Erweiterung vor Realisierung des hier zu betrachtenden Planvorhabens erfolgen wird, wird dieses Erweiterungsvorhaben im weiteren Verlauf des Gutachtens als Bestand bewertet.

Das Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln wird im Kernort um einzelne Ladenhandwerksbetriebe und Spezialanbieter ergänzt. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf zwei Getränkemarkte (Rewe und Schluck-Specht) hinzuweisen. Darüber hinaus ist ein dm-Drogeriemarkt, der wie das Planvorhaben in der Fachmarkttagglomeration Frankfurter Straße ansässig ist, in vorliegender Untersuchung als Wettbewerber zu berücksichtigen.

In den Ortsteilen sind keine größeren Lebensmittelmärkte ansässig. Nahrungs- und Genussmittel werden hier lediglich von einzelnen kleinen Nahversorgungsbetrieben vorgehalten.

#### 4.2 Projektrelevante Wettbewerbssituation außerhalb der Gemeinde Niedernhausen

Außerhalb der Gemeinde Niedernhausen sind im Rahmen der Wettbewerbsanalyse die nächstgelegenen Wettbewerber zu berücksichtigen. Diese befinden sich in der Stadt Eppstein sowie in den an Niedernhausen angrenzenden Siedlungsbereichen der Städte Wiesbaden und Idstein.

##### Stadt Eppstein

Im Stadtteil Eppstein-Bremthal, der im Osten an die Gemeinde Niedernhausen angrenzt, ist in westlicher Randlage ein **Tegut-Supermarkt**, der sich am Valterweg an einem dezentralen Standort (Sonderstandort Valterweg) befindet, als Wettbewerber des Planvorhabens in die Wettbewerbsanalyse aufzunehmen. Hierbei handelt es sich um einen Supermarkt mit rd. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der sich in einer Entfernung von rd. 2,8 km zum Planvorhaben befindet.

Im Stadtteil Eppstein sind mit einem Edeka-Supermarkt und einem Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt zwei moderne strukturprägende Lebensmittelmärkte ansässig. Der **Edeka-Supermarkt** am siedlungsintegrierten Standort Staufenstrasse 6 wurde erst Anfang 2018 eröffnet und verfügt über rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen Bäcker als Konzessionär. Der **Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt** befindet sich im südlichen Stadtgebiet in dezentraler Lage an der Lorsbacher Straße (ca. 900 m<sup>2</sup> VKF, Sonderstandort Lorsbacher Straße). Die Entfernung zum Planstandort beträgt rd. 7 km.

Im Stadtteil Vockenhausen ist insbesondere der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Vockenhausen in rd. 7 km Entfernung zum Planvorhaben zu betrachten. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen das Ortszentrum entlang der Hauptstraße zwischen dem Straßenzug „Am Bornwald“ im Norden und der Goldbachstraße im Südosten. Der insgesamt lockere Einzelhandelsbesatz

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

ist überwiegend kleinflächig strukturiert. Mit einem **Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt** (ca. 1.000 m<sup>2</sup> VKF) ist im Nahversorgungszentrum ein weiterer Wettbewerber des Planvorhabens ansässig.

### Stadt Wiesbaden

In der Stadt Wiesbaden sind insbesondere die zum Planvorhaben nächstgelegenen Lebensmittelmärkte in den Ortsbezirken Auringen und Naurod im Rahmen der Wettbewerbsanalyse zu berücksichtigen.

Im Ortsbezirk Auringen ist in südlicher Randlage mit einem **Edeka-Supermarkt** (ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Bäcker als Konzessionär) und ergänzenden Betrieben (u. a. Optiker, Friseur, Volksbank-Service-stelle) ein Nahversorgungsstandort vorhanden. Die Entfernung zum Planstandort beträgt rd. 5,5 km.

Auch der nördlich gelegene Ortsbezirk Naurod verfügt mit einem **Tegut-Supermarkt** (ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Bäcker als Konzessionär) in rd. 4,5 km Entfernung zum Planstandort über eine funktionsfähige Nahversorgung.

Über die nördlichen Stadtteile von Wiesbaden hinaus ist aufgrund einer sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit durch eine unmittelbaren Standortnähe zur A 66 (Anschlussstelle Wiesbaden-Nordenstadt) zudem davon auszugehen, dass das hier ansässige **Globus-SB-Warenhaus** (Ostring 2, ca. 10.000 m<sup>2</sup> VKF) auch von Kunden aus Niedernhausen aufgesucht wird. Somit wird dieser Anbieter ergänzend in die Wettbewerbsbetrachtung aufgenommen.

### Stadt Idstein

Im Süden der Stadt Idstein ist ein **Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt** (ca. 1.250 m<sup>2</sup> VKF) mit einem benachbarten Trinkgut-Getränkemarkt an einem dezentralen Standort untersuchungsrelevant.

## 4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse

In der Gemeinde Niedernhausen liegt in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.650 m<sup>2</sup> vor, auf der ein jährlicher Umsatz von insgesamt rd. 43,5 Mio. € erwirtschaftet wird. Von dem Gesamtumsatz in Höhe von rd. 43,5 Mio. € entfallen ca. 38,0 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und rd. 5,5 Mio. € auf die sonstigen Sortimente der Nahversorgungsmärkte.

Als Hauptwettbewerber des Planvorhabens sind in der Gemeinde Niedernhausen zwei Supermärkte (Rewe und Tegut) und drei Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd, Penny und Lidl) zu bewerten. Im Hinblick auf die beiden Supermärkte ist festzustellen, dass nur der Rewe-Supermarkt eine Verkaufsflächendimensionierung aufweist, die den aktuellen Anforderungen an einen modernen Vollsortimenter entspricht.

Zu beachten ist dabei auch, dass das Planvorhaben und der bereits in Niedernhausen ansässige Rewe-Supermarkt im selben Filialnetz agieren und deshalb in einer besonderen Wettbewerbsbeziehung stehen werden.

Am Planstandort, der sich innerhalb der Fachmarkttagglomeration Frankfurter Straße befindet, sind mit zwei Lebensmitteldiscontern (Penny und Aldi Süd) bereits zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte



Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

ansässig. Zusammen mit weiteren Nutzungen (u. a. dm, Takko, Deichmann) übernehmen diese Lebensmittelmärkte Versorgungsfunktionen für die Gemeinde Niedernhausen und angrenzende Siedlungsbereiche von Wiesbaden und Eppstein.

Die folgende Tabelle fasst die Verkaufsflächen und Umsatzleistungen der für das Planvorhaben primär wettbewerbsrelevanten Wettbewerber zusammen:

**Abbildung 8: Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet**

| Standort   | Sortiment  | Verkaufsfläche*   | Umsatz*      |
|--|--|-------------------|--------------|
|  |  | in m <sup>2</sup> | in Mio. €    |
| <b>Gemeinde Niedernhausen, davon</b>               |  | <b>8.650</b>      | <b>43,5</b>  |
| ■  | Ortsmitte (Tegut)  | 850               | 3,2          |
| ■  | Fachmarktstandort Frankfurter Straße (Penny, Aldi Süd, Schluck-Specht, dm) | 3.450             | 20,6         |
| ■  | Sonstige Standorte (Rewe, Lidl, Rewe- und Getränke Wilhelm-Getränkemarkt)  | 4.350             | 19,7         |
| <b>Stadt Eppstein, davon</b>                       |  | <b>4.050</b>      | <b>25,4</b>  |
| ■  | NVZ Vockenhausen (Lidl)  | 1.000             | 7,4          |
| ■  | Sonstige Standorte (Tegut, Edeka, Aldi Süd)                                | 3.050             | 18,0         |
| <b>Stadt Wiesbaden</b>                             |  | <b>12.250</b>     | <b>59,9</b>  |
| ■  | Auringen und Naurod (v. a. Edeka, Tegut)                                   | 2.250             | 9,2          |
| ■  | Globus, Nordenstadt  | 10.000            | 50,7         |
| <b>Stadt Idstein</b><br>(v. a. Aldi Süd, Trinkgut) |  | <b>1.950</b>      | <b>13,7</b>  |
| <b>Summe</b>                                       |  | <b>26.900</b>     | <b>142,5</b> |

\* Verkaufsflächen der Lebensmittel- und Drogeriemärkte inkl. Nonfood-Sortimente  
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Neben den Hauptwettbewerbern ist weiterhin auf mehrere Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter hinzuweisen. Da die Anbieter des Lebensmittelhandwerks und die Spezialanbieter jedoch jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (unter 200 m<sup>2</sup>) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittelsortiments führen, sind sie als Wettbewerber nur nachrangig einzustufen.

Eine Gegenüberstellung des in der Gemeinde Niedernhausen erwirtschafteten nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 38,0 Mio. €) und des im Gemeindegebiet vorliegenden nahversorgungsrelevanten

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

Nachfragepotenzials (rd. 47,6 Mio. €) ergibt eine Zentralität von rd. 80 %. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 20 % unter dem im Gemeindegebiet vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo höhere Kaufkraftabflüsse bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren (per Saldo rd. 9,6 Mio. €) festzustellen sind.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Kaufkraftabflüsse aus dem Niederhausener Gemeindegebiet und aufgrund ausgeprägter Pendlerbeziehungen mit den Nachbarkommunen sind neben den Lebensmittelmärkten in der Gemeinde Niedernhausen zudem insbesondere die Lebensmittelmärkte in der Nachbarkommune Eppstein und in den angrenzenden Siedlungsbereichen von Wiesbaden und Idstein wettbewerbsrelevant. Diese Hauptwettbewerber befinden sich fast alle außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

## 5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

### 5.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung übernehmen wird.

Das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation bestimmt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand<sup>8</sup>
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion der Gemeinde.

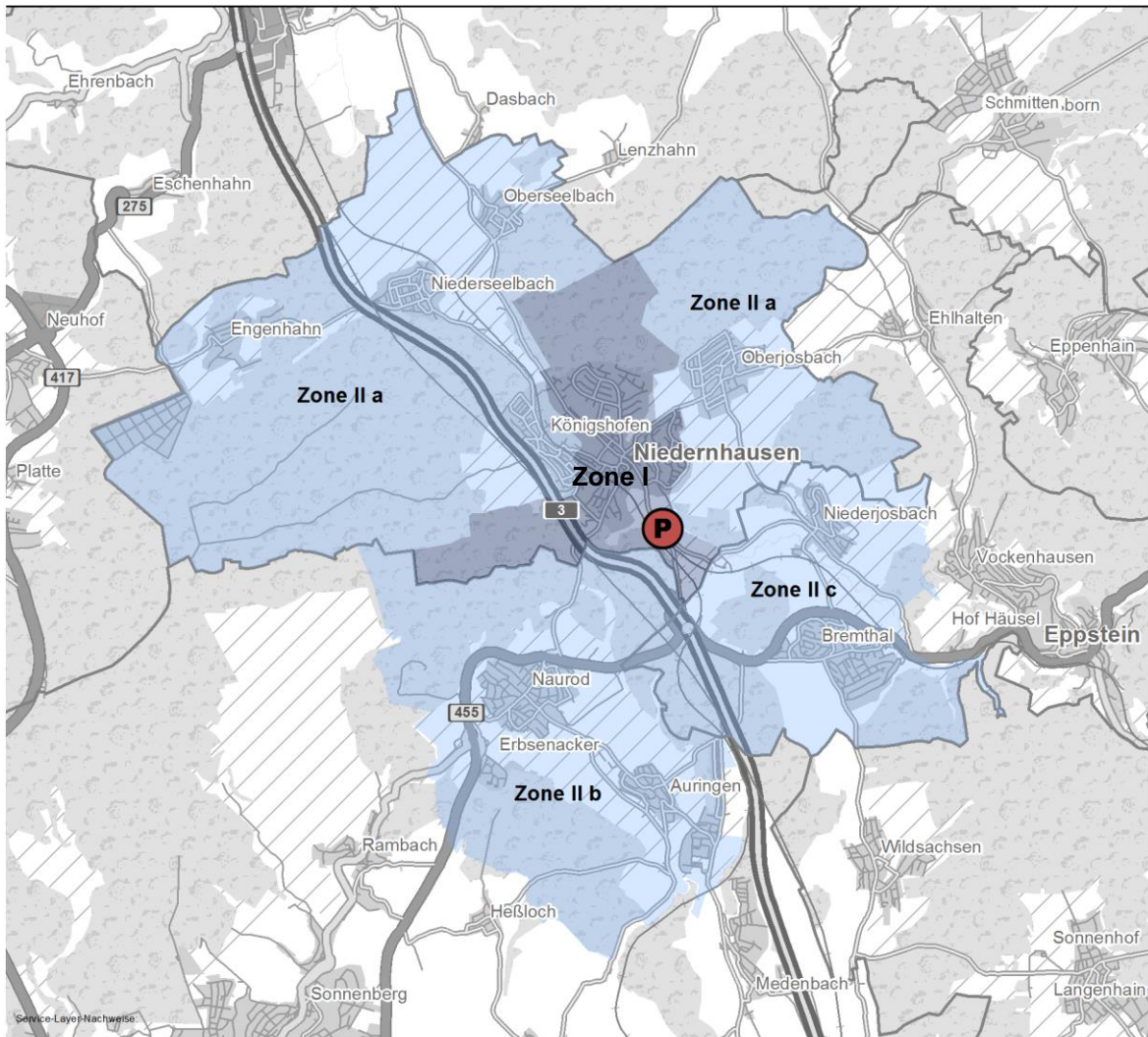
Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Vor allem aufgrund bestehender Wettbewerbsstrukturen, der Lage des Planvorhabens, zu erwartender Agglomerationseffekte, des Bevölkerungspotenzials im Standortumfeld und der Versorgungsfunktion des Planvorhabens lässt sich ein Einzugsgebiet mit zwei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen:

---

<sup>8</sup> Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

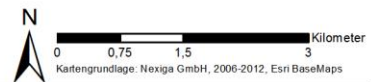
**Abbildung 9: Einzugsgebiet des Planvorhabens**



**Einzugsgebiet**

 Projektstandort

 Zone I  
 Zone II



Quelle: eigene Darstellung

- **Zone I:** Dem Einzugsgebiet des Planvorhabens ist der Ortsteil Niedernhausen, in dem sich auch das Planvorhaben befindet, als Kerneinzugsgebiet zuzuordnen. Hier leben aktuell ca. 7.320 Einwohner.

Für den Nahbereich des Planvorhabens ist darauf hinzuweisen, dass in einer mittel- bis langfristigen Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung für den Ortsteil Niedernhausen von einer weiteren Verdichtung der Wohngebiete ausgegangen werden kann. So soll eine Fläche im südlichen Ortsrandbereich von Niedernhausen, westlich der Frankfurter Straße/ L 3026 zwischen dem Straßenverlauf und der Bahntrasse, die sich unweit nördlich des Planstandortes befindet, zukünftig teilweise in ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet und ein Wohngebiet umgewandelt werden.

Darüber hinaus besteht noch weiter nördlich des Planstandortes mit dem Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/ 1. Änderung Idsteiner Straße“ ein weiteres Areal für Wohnnutzung, bei dem von einem zusätzlichen Einwohnerpotenzial von 783 Einwohnern ausgegangen wird.

- **Zone II:** Aufgrund der Lage innerhalb des Fachmarktstandortes Frankfurter Straße und unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation ist davon auszugehen, dass der geplante Supermarkt ein erweitertes Einzugsgebiet erreichen kann. Dieses umfasst zum einen die übrigen Ortsteile von Niedernhausen (Zone II a, ca. 7.440 EW), die nördlichen Ortsbezirke der Stadt Wiesbaden (Zone II b, Naurod und Auringen, ca. 7.850 EW) sowie die westlichen Stadtteile von Eppstein (Zone II c, Bremthal und Niederjosbach, ca. 4.500 EW).

Damit umfasst das Einzugsgebiet (siehe folgende Abbildung) ein **Bevölkerungspotenzial von insgesamt rd. 27.110 Einwohnern**.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v. a. Einwohner aus den Nachbarkommunen sowie Berufspendler aus dem erweiterten Umland und Durchreisende. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „diffuse Umsatzzuflüsse“ berücksichtigt.

## 5.2 Relevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.737 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)<sup>9</sup>, gewichtet mit der gemein-despezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in einer Kommune verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer in der Gemeinde Niedernhausen liegt bei 117,7 und somit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).<sup>10</sup> Auch die Städte Wiesbaden (107,6) und Eppstein (117,8) weisen überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern auf.

---

<sup>9</sup> Quelle: BBE/ IFH-Verbrauchsausgaben 2018

<sup>10</sup> Quelle: MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2018



**Abbildung 10: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten**

| Einzugsgebiet         | Kaufkraft        |
|-----------------------|------------------|
|                       | <b>in Mio. €</b> |
| <b>Zone I</b>         | <b>23,6</b>      |
| <b>Zone II, davon</b> | <b>61,6</b>      |
| ■ Zone II a           | 24,0             |
| ■ Zone II b           | 23,1             |
| ■ Zone II c           | 14,5             |
| <b>Summe</b>          | <b>85,2</b>      |

Quelle: eigene Berechnungen unter Verwendung MB-Research-Kaufkraftkennzahlen für Sortimente 2018; Werte gerundet.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 85,2 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung.

### 5.3 Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die Ansiedlung des Planvorhabens zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Niedernhausen und im weiteren Umland wird die zu erwartende Umsatzleistung der geplanten Einzelhandelsbetriebe ermittelt. Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Der Umsatzprognose des Planvorhabens liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Der Umsatz des Planvorhabens wird unter Berücksichtigung zu erwartender Agglomerationseffekte prognostiziert.
- Ausgehend von der Annahme, dass mit dem Vorhaben leistungsfähige und attraktive Angebotsformate realisiert werden sollen, wurden für die projektierten Nutzer überdurchschnittliche Flächenleistungen angenommen. Somit wird eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

In der folgenden Tabelle sind der Umsatz und die maximal erzielbare Kaufkraftbindungsquote für die nahversorgungsrelevanten Sortimente des geplanten **Supermarktes** im Einzugsgebiet dargestellt.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der geplante **Rewe-Supermarkt** mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Nahbereich vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine Umsatzleistung von max. 7,0 Mio. € erzielen wird. Auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment entfallen hiervon rd. 6,4 Mio. € und auf die Randsortimente rd. 0,6 Mio. €.

Nach gutachterlicher Einschätzung kann der geplante Supermarkt hierbei max. 13 % der im Ortsteil Niedernhausen (Zone I) vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden (rd. 3,0 Mio. €). Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer Kaufkraftbindung im näheren Umfeld des Planvorhabens. Darüber hinaus wird der geplante Supermarkt weitere rd. 1,3 Mio. € mit Kunden aus den sonstigen Ortsteilen von Niedernhausen generieren. Somit wird das Planvorhaben mit insgesamt rd. 4,3 Mio. € rd. 70 % seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus der Gemeinde Niedernhausen generieren. Mit einem Marktanteil von bis zu 9 % wird das Planvorhaben eine wichtige nahversorgungsbezogene Bedeutung für die Bevölkerung in der Gemeinde Niedernhausen übernehmen.

Zudem sind quantifizierbare Kaufkraftzuflüsse aus dem Norden von Wiesbaden (Zone II b, ca. 0,7 Mio. €) und aus dem Westen von Eppstein (Zone II C, ca. 1,0 Mio. €) zu verzeichnen.

**Abbildung 11: Prognose der Umsatzherkunft für den geplanten Supermarkt**

| Umsatzherkunft   | relevantes Kaufkraftvolumen | erwartete Bindungsquoten | Umsatzerwartung |
|--|-----------------------------|--------------------------|-----------------|
|  | in Mio. €                   | in %                     | in Mio. €       |
| Einzugsgebiet:   | 85,2                        | 7                        | 6,2             |
| ■ Zone I   | 23,6                        | 13                       | 3,0             |
| ■ Zone II, davon                                       | 61,6                        | 6                        | 3,5             |
| Zone II a  | 24,0                        | 5                        | 1,3             |
| Zone II b  | 23,1                        | 3                        | 0,7             |
| Zone II c  | 14,5                        | 7                        | 1,0             |
| Diffuse Zuflüsse                                       | ./.                         | ./.                      | 0,2             |
| <b>Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt I</b> | ./.                         | ./                       | <b>6,4</b>      |
| Nonfood-Sortimente                                     | ./.                         | ./.                      | 0,6             |
| <b>Planvorhaben gesamt</b>                             | ./.                         | ./.                      | <b>7,0</b>      |

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

Der geplante Supermarkt mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer zu erwartenden Umsatzleistung von ca. 7,0 Mio. € erreicht somit voraussichtlich eine Flächenproduktivität von ca. 4.120 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Nach eigener Prognose kann der geplante Supermarkt somit einen Umsatz generieren, der über dem Durchschnitt des Rewe-Filialnetzes liegen wird. So erreichen Rewe-Supermärkte in Deutschland eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 4.020 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen Durchschnittsumsatz von ca. 6,1 Mio. €.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2017/ 2018

## 6 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung das Planvorhaben übernehmen kann.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet,
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
- Agglomerationseffekte innerhalb der Fachmarkttagglomeration Frankfurter Straße.

Auf der Basis dieses Prognosemodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des Planvorhabens in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Im Rahmen der Prognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt anzusehen; sollten aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzverlagerung dazu führen, dass andere zentrale Versorgungsbereiche unzumutbar beeinträchtigt werden, könnten sich dadurch schädliche bzw. negative Auswirkungen ergeben und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens in erster Linie größere Lebensmittelmärkte – insbesondere Supermärkte – anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, sodass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet geeignet erscheint.

Mit der Realisierung des Planvorhabens ist am Standort ein Umsatz von insgesamt max. 7,0 Mio. € zu erwarten. Nach Sortimenten entfallen hiervon rd. 6,4 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren und rd. 0,6 Mio. € auf die sonstigen Sortimente des geplanten Supermarktes.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf das Ansiedlungsvorhaben der Gemeinde Niedernhausen und den daraus zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

### **Umverteilung in der Gemeinde Niedernhausen**

Das Planvorhaben wird mit ca. 4,1 Mio. € den Großteil seines Umsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber den projektrelevanten Anbietern von Lebensmitteln und Drogeriewaren innerhalb der Gemeinde Niedernhausen generieren.

Hierbei wird von den Wettbewerbseffekten mit einer Umverteilung von rd. 11 % des derzeitigen Umsatzes (max. 2,1 Mio. €) in besonderem Maße der Wettbewerb an sonstigen Standorten der Gemeinde Niedernhausen betroffen sein, an denen ein Rewe-Supermarkt und ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt ansässig sind. Mit einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 17 % des derzeitigen Umsatzes (rd. 1,4 Mio. €) wird hierbei der bereits bestehende Rewe-Supermarkt die höchsten Umsatzverluste hinzunehmen haben. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bisher auf den Solitärstandort Rewe orientierten Kunden künftig teilweise auch die Fachmarkttagglomeration Frankfurter Straße aufsuchen werden. Dagegen liegen die Umsatzverluste beim Lidl-Markt mit max. 6 % des derzeitigen Umsatzes (rd. 0,6 Mio. €) deutlich niedriger.

Ebenfalls von Umverteilungseffekten betroffen sein werden aufgrund der Nähe zum Planvorhaben die beiden Lebensmitteldiscountmärkte (Penny und Aldi Süd), die wie das Planvorhaben ebenfalls in der Fachmarkttagglomeration Frankfurter Straße ansässig sind. Hier bewegt sich die Umverteilungsquote mit max. 8 % des derzeitigen Umsatzes (max. 1,7 Mio. €) ebenfalls auf einem höheren Niveau.

Gegenüber dem Tegut-Supermarkt, der in der Ortsmitte von Niedernhausen ansässig ist, ist eine Umverteilungsquote von max. 9 % des derzeitigen Umsatzes (ca. 0,3 Mio. €) zu erwarten.

### **Umverteilung außerhalb der Gemeinde Niedernhausen**

Wie im Rahmen der Wettbewerbsanalyse aufgezeigt wurde, können die in der Gemeinde Niedernhausen ansässigen Nahversorgungsmärkte bei einem Umsatz von insgesamt rd. 38,0 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren lediglich 80 % des verfügbaren Kaufkraftpotenzials (ca. 47,6 Mio. €) binden. Da rd. 20 % des Kaufkraftpotenzials (rd. 9,6 Mio. €) nicht vor-Ort gebunden werden können, ist davon auszugehen, dass die Einwohner ihre Nachfrage nach Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren zu einem größeren Teil außerhalb des Gemeindegebietes decken.



Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

Da Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde Niedernhausen insbesondere durch die Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen generiert werden, sind hier Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird das Planvorhaben ca. 2,8 Mio. € seines Umsatzes durch Umverteilungen außerhalb der Gemeinde Niedernhausen erwirtschaften.

Mit Umsatzumverteilungsquoten von bis zu 4 % des derzeitigen Umsatzes wird das Planvorhaben Wettbewerbswirkungen gegenüber Lebensmittelmärkten in der Nachbarstadt Eppstein bzw. in den angrenzenden Siedlungsbereichen von Wiesbaden und Idstein auslösen. Damit liegen die Umverteilungsquoten auf einem so niedrigen Niveau, das eine Existenzgefährdung dieser Marktteilnehmer ausgeschlossen werden kann.

Auch bei einer Unterscheidung nach Lagen sind außerhalb der Gemeinde Niedernhausen nur vergleichsweise niedrige Umverteilungsquoten zu erwarten. Hierbei werden sich die Umverteilungsquoten selbst bei einer einzelbetrieblichen Betrachtung bei jedem Anbieter deutlich unterhalb des Schwellenwertes für mögliche negative städtebauliche Effekte von rd. 10 % Umsatzumverteilung bewegen.

**Abbildung 12: Umverteilungseffekte des Planvorhabens**

| Zentraler Versorgungsbereich/ Standorte                                      | Derzeitiger Wettbewerbsumsatz <sup>1</sup> |            | Umsatzumverteilung |  |
|--|--|------------|--------------------|--|
|  | in Mio. €                                  |            | in Mio. €          |  |
|  |  |            | %                  |  |
| <b>Gemeinde Niedernhausen</b>  |  |            |                    |  |
| ■ Ortsmitte (Tegut)  | 3,2  | 0,3        | 9                  |  |
| ■ Fachmarktstandort Frankfurter Straße (Penny, Aldi Süd, Schluck-Specht, dm) | 20,6                                       | 1,7        | 8                  |  |
| ■ Sonstige Standorte (Rewe, Lidl, Rewe-GM, Getränke Wilhelm)                 | 19,7                                       | 2,1        | 11                 |  |
| <b>Stadt Eppstein</b>  |  |            |                    |  |
| ■ NVZ Vockenhausen (Lidl)  | 7,4  | 0,3        | 4                  |  |
| ■ Sonstige Standorte (Tegut, Edeka, Aldi Süd)                                | 18,0                                       | 0,9        | 5                  |  |
| <b>Stadt Wiesbaden</b>   |  |            |                    |  |
| ■ Auringen und Naurod (v. a. Edeka, Tegut)                                   | 9,2  | 0,4        | 4                  |  |
| ■ Globus, Nordenstadt  | 50,7                                       | 0,5        | 1                  |  |
| <b>Stadt Idstein (v. a. Aldi Süd, Trinkgut)</b>                              | 13,7                                       | 0,5        | 4                  |  |
| <b>Untersuchungsraum gesamt</b>  | <b>142,5</b>                               | <b>6,7</b> | <b>5</b>           |  |
| Diffuse Umverteilung (sonstige Betriebe/ Standorte)                          | ./.  | 0,3        | ./.                |  |
| <b>Umverteilungseffekte insgesamt</b>  | <b>./.</b>                                 | <b>7,0</b> | <b>./.</b>         |  |

<sup>1</sup> Lebensmittel- und Drogeriemärkte (inkl. Nonfood-Sortimente)  
Quelle: BBE-Berechnungen 2018/ 2019

## 7 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge des Planvorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren bzw. der wohnungsnahen Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

**Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass infolge der in der Gemeinde Niedernhausen geplanten Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Niedernhausen sowie in umliegenden Städten und Gemeinden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.**

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben einen Nahversorgungsbetrieb in einer mittlerweile marktüblichen Größe (ca. 1.700 m<sup>2</sup> VKF) darstellt. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente angeboten.
- Wie vorab dargestellt, werden sich die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen. Als Hauptwettbewerber, die im Falle der Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, sind die größeren Lebensmittelmärkte und dabei insbesondere die Supermärkte in der Gemeinde Niedernhausen, in der Stadt Eppstein und in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Städte Idstein und Wiesbaden zu bewerten.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang vor allem, dass das Planvorhaben und der bereits in Niedernhausen ansässige Rewe-Supermarkt im selben Filialnetz agieren und deshalb in einer be-

sonderen Wettbewerbsbeziehung stehen werden (→ „Kanibalisierung“ innerhalb des eigenen Filialnetzes). Allerdings wird explizit die Ansiedlung einer zweiten Rewe-Filiale in der Gemeinde Niedernhausen geplant, sodass der bereits bestehende Rewe-Markt im Zuge der Neuansiedlung nicht geschlossen wird.

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Umsatzzumlenkungen bewegen sich durchweg auf einem Niveau, bei dem Gefährdungen einzelner Wettbewerbsbetriebe ausgeschlossen werden können.

- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

Bei der **Ortsmitte von Niedernhausen**, die im Umfeld des Kreuzungsbereiches Frankfurter Straße/ Idsteiner Straße mit der Feldbergstraße/ Bahnhofstraße lokalisiert ist, handelt es sich um einen faktischen zentralen Versorgungsbereich. Der überwiegend kleinteilige Handelsbesatz erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Bahnhofstraße. Darüber hinaus ist auf einen Tegut-Supermarkt hinzuweisen, der sich in östlicher Randlage des Zentrums in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus der Gemeinde Niedernhausen befindet. Aufgrund der Barrierewirkung der Frankfurter Straße/ Idsteiner Straße ist nicht davon auszugehen, dass von dem Tegut-Supermarkt umfangreiche Kopplungseffekte für den kleinteiligen Einzelhandel, der sich hauptsächlich entlang der Bahnhofstraße befindet, ausgehen.

Innerhalb der Ortsmitte von Niedernhausen ist eine Umverteilungsquote von bis zu 9 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren. Somit bewegt sich die prognostizierte Umverteilung in einer Größenordnung, die nur knapp unterhalb des abwägungsrelevanten Schwellenwertes von 10 % liegt. Vor diesem Hintergrund sind die möglichen Auswirkungen auf die Ortsmitte von Niedernhausen genauer zu betrachten.

In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 % als abwägungsrelevant angesehen werden kann.<sup>12</sup>

Die 10-Prozent-Marke ist allerdings – wie bereits erwähnt – nur als Orientierungswert zu sehen. So richtet sich das BVerwG in seiner Rechtsprechung gegen eine „Mathematisierung der Bauleitplanung“. Die bloße Berechnung der Umsatzzumlenkungen aus den zentralen Versorgungsbereichen ist kein alleiniger Ansatz zur Beurteilung nicht nur unwesentlicher Auswirkungen, allerdings ein wesentliches Kriterium. Weitere Faktoren sind die Leistungsfähigkeit betroffener Gemeinden und/ oder zentraler Versorgungsbereiche, etwaige Vorschädigungen betroffener Gemeinden und/ oder zentraler Versorgungsbereiche, Sortiment des Vorhabens und dessen Relevanz für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches und die Struktur des Betriebsbesatzes und Einordnung einer betroffenen Gemeinde in die Hierarchie der Raumordnung.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Vgl. Sparwasser, R. (2006), Stadtplanung und Raumplanung – Herausforderung Einzelhandel, in: NVwZ, 2006, H. 3, S. 266; Uechtritz, M. (2004), Neuregelung im EAG Bau zur „standortgerechten Steuerung des Einzelhandels“, in: NVwZ, 2004, H. 9, S. 1031; GMA (1998), Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Langzeitstudie), Ludwigsburg

<sup>13</sup> Vgl. Uechtritz, Die Beweiserheblichkeit von Marktgutachten, Beitrag zur Tagung: Aktuelle Entwicklung bei der Steuerung und Zulassung großflächigen Einzelhandels, Berlin, 20.09.2010, S. 4f

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

Von den Umverteilungseffekten in der Ortsmitte von Niedernhausen wird insbesondere der hier ansässige Tegut-Supermarkt betroffen sein.

Der Tegut-Supermarkt übernimmt im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche der Gemeinde Niedernhausen. Zu begründen ist dies mit der integrierten Lage des Marktes und dem größeren Bevölkerungspotenzial von mehr als 3.000 Einwohnern im fußläufigen Standortumfeld. Zudem verfügt der Supermarkt über eine unbefriedigende Parkplatzsituation, was den Einkauf mit dem Pkw deutlich einschränkt. So sind dem Supermarkt lediglich zwölf Pkw-Parkplätze unmittelbar zugeordnet. Eine größere Stellplatzzahl wird zwar in einer Tiefgarage vorgehalten; allerdings ist die Anfahrt dieser Stellplätze als schwierig und die Erreichbarkeit des Supermarktes von diesem Parkplatz aus als ungünstig zu bewerten. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass der Tegut-Supermarkt eine größere Kundenzahl erreicht, die ihre Einkäufe mit dem Pkw erledigt.

Aufgrund seiner zentralen Lage in der Gemeinde Niedernhausen und der hohen Bevölkerungsdichte im fußläufigen Einzugsgebiet wird dieser Supermarkt auch zukünftig in der Lage sein, den Großteil seines Umsatzes mit Kunden aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen zu generieren und sich dabei auf Umsätze mit nicht-motorisierten Kunden stützen. Somit ist im Zuge der Realisierung des Planvorhabens nicht von einer Schließung des Tegut-Marktes auszugehen.

Neben dem Tegut-Supermarkt werden in der Ortsmitte von Niedernhausen Nahrungs- und Genussmittel lediglich einzelne kleine Betriebe vorgehalten. Bezüglich dieser kleinteiligen Betriebe ist festzuhalten, dass hier maximal marginalen Umsatzumverteilungen zu erwarten sind. Da es sich bei diesen Betrieben um Spezialanbieter handelt, die im Wesentlichen Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung in der Ortsmitte von Niedernhausen übernehmen, ist nicht zu erwarten, dass diese bei Realisierung des Planvorhabens schließen werden.

Darüber hinaus befindet sich mit dem Nahversorgungszentrum Vockenhausen in der Stadt Eppstein ein weiterer zentraler Versorgungsbereich im Untersuchungsgebiet, in dem ein strukturprägender Lebensmittelmarkt als Wettbewerber des Planvorhabens ansässig ist. So wird das projektrelevante Angebot im **Nahversorgungszentrum Vockenhausen** im Wesentlichen durch den hier ansässigen Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt vorgehalten. Dieser Lebensmittelmarkt wird mit max. 4 % des derzeitigen Umsatzes nur von geringen Wettbewerbswirkungen betroffen sein. Somit sind auch keine städtebaulich negativen Folgen für diesen zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes bewegen sich die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber zentralen Versorgungsbereichen in einer Größenordnung, bei der mögliche negative Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen sind. Hierbei sind maximal marginale Umverteilungsquoten zu erwarten. Eine Existenzgefährdung von Lebensmittelmärkten in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen in umliegenden Städten und Gemeinden kann somit grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in Wohngebieten in der Gemeinde Niedernhausen oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

Außerhalb der Ortsmitte von Niedernhausen werden mit max. 11 % des derzeitigen Umsatzes die Lebensmittelmärkte an sonstigen Standorten und mit bis zu 8 % des derzeitigen Umsatzes die

## Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

Nahversorgungsmärkte innerhalb der Fachmarkttagglomeration Frankfurter Straße von Wettbewerbswirkungen betroffen sein. Somit bewegen sich die Wettbewerbswirkungen im übrigen Gemeindegebiet von Niedernhausen auf vergleichsweise hohem Niveau.

An den sonstigen Standorten der Gemeinde Niedernhausen richten sich die Wettbewerbswirkungen insbesondere gegenüber einen Rewe-Supermarkt und einen Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt. Da davon auszugehen ist, dass sich die Auswirkungen der Umsatzumverlagerung der Supermarkt-Ansiedlung in erster Linie auf Anbieter des gleichen Filialnetzes bzw. desgleichen Betriebstyps (in diesem Fall Supermärkte) beziehen werden, ist von diesen Wettbewerbseffekten insbesondere der Rewe-Supermarkt am Standort „Am Sägewerk“ betroffen.

Innerhalb der Fachmarkttagglomeration Frankfurter Straße wären v. a. die beiden hier ansässigen Lebensmitteldiscountmärkte Penny und Aldi Süd von einer Wettbewerbsverschärfung durch das Planvorhaben betroffen.

Bei der Bewertung der Umverteilungsquote ist zu berücksichtigen, dass die oben genannten Lebensmittelmärkte insbesondere unter Berücksichtigung der derzeitig ausbaufähigen Nahversorgungssituation in der Gemeinde Niedernhausen und der jeweiligen Standortrahmenbedingungen über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenleistungen erreichen.

Nach Realisierung des Planvorhabens werden diese Lebensmittelmärkte immer noch Flächenproduktivitäten erzielen können, die mindestens im Durchschnitt der jeweiligen Filialnetze liegen.

Somit lässt sich festhalten, dass für die Lebensmittelmärkte an sonstigen Standorten der Gemeinde Niedernhausen bzw. in der Fachmarkttagglomeration Frankfurter Straße sowohl baulich als auch betriebswirtschaftlich gute Rahmenbedingungen bestehen; sodass auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbsentwicklung in Niedernhausen davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Lebensmittelmärkte auch nach Realisierung des Planvorhabens erhalten bleiben.

Gegenüber den in den sonstigen Ortsteilen von Niedernhausen ansässigen kleinen Lebensmittelanbietern sind maximal marginalen Umsatzumverteilungen zu erwarten. Da diese Anbieter im Wesentlichen Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung in dem jeweiligen Ortsteil von Niedernhausen übernehmen, ist nicht zu erwarten, dass diese bei Realisierung des Planvorhabens schließen werden.

In der übergemeindlichen Betrachtung werden sich die Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Betrieben bzw. Standorten in den benachbarten Städten und Gemeinden beziehen. Aufgrund der Höhe der Umverteilung sowie der räumlichen Strukturen können negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in den Umlandkommunen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Abschließend lässt sich festhalten, dass im Falle der in der Gemeinde Niedernhausen geplanten Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes die prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnungen erreichen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Gemeinde Niedernhausen und den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen.



## 8 Ansatzpunkte zur Begründung eines landesplanerischen Zielabweichungsverfahrens

Wie bereits einleitend erläutert, stellt der Regionalplan Südhessen für den Projektstandort ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dar und steht insofern dem Planvorhaben formal entgegen. Parallel zum Verfahren der Bauleitplanung wird somit ein landesplanerisches Zielabweichungsverfahren erforderlich, da die Bauleitplanung von den Zielen des Regionalplans Südhessen und des Landesentwicklungsplanes abweicht.

Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium Darmstadt haben ergeben, dass als Entscheidungsgrundlage unter anderem ein Einzelhandelsgutachten gefordert wird, das die Versorgungssituation beleuchtet sowie den Bedarf und die Verträglichkeit des Vorhabens (bestehende Versorgungsstruktur in Niedernhausen und den Nachbargemeinden) nachweist.

Für eine Zielabweichung sprechen aus Sicht der Gutachter folgende Gründe:

### ■ **Planstandort ist etablierter Nahversorgungsstandort der Gemeinde Niedernhausen**

Beim Standortbereich an der Frankfurter Straße in der Gemeinde Niedernhausen handelt es sich aufgrund seiner Realnutzungen bereits um einen etablierten Nahversorgungsstandort der Gemeinde Niedernhausen. So sind hier bereits zwei Lebensmitteldiscountmärkte (Aldi Süd, Penny), ein Drogeriemarkt (dm) und ein Getränkemarkt (Schluck-Specht) ansässig.

### ■ **Defizite auf Ebene der wohnungsnahen Versorgung**

Eine Gegenüberstellung des in der Gemeinde Niedernhausen erwirtschafteten nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 38,0 Mio. €) und des im Gemeindegebiet vorliegenden nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzials (rd. 47,6 Mio. €) ergibt eine Zentralität von rd. 80 %. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 20 % unter dem im Gemeindegebiet vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo höhere Kaufkraftabflüsse bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren (per Saldo rd. 9,6 Mio. €) festzustellen sind.

Die Kaufkraftabflüsse weisen in der Gemeinde Niedernhausen selbst auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung auf ein Defizit hin, womit die Ansiedlung eines modernen Supermarktes begründet werden kann.

### ■ **Fehlende Standortalternativen mit Eignung für die Ansiedlung eines Supermarktes**

Allerdings gestaltet sich die Suche nach Potenzialstandorten für die Ansiedlung eines modernen Supermarktes in der Gemeinde Niedernhausen schwierig.

Hierzu erfolgte wie bereits in Kapitel 3.2 dargelegt zur weitergehenden Beurteilung des Vorhabens parallel zur vorliegenden Auswirkungsanalyse eine sog. Standortalternativen-Prüfung, die aufzeigen soll, welche städtebaulich und/ oder raumordnerisch geeigneten und kurzfristig verfügbaren Standortalternativen zur Ansiedlung eines Supermarktes im Gemeindegebiet vorhanden sind. Hierzu wurden vom Planungsbüro Holger Fischer in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung grundsätzlich mögliche Standortoptionen für das Vorhaben definiert und einer weitergehenden Prüfung und Bewertung unterzogen. Die Alternativenprüfung konzentrierte sich auf Standorte in den zentralen und zusammenhängenden Ortsteilen Niedernhausen und Königshofen. Folglich blieben Flächen in den übrigen, nicht-zentralen Ortsteilen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben unberücksichtigt.

Die Standortalternativen-Prüfung sieht den Planstandort mangels geeigneter Alternativen in zentrums- bzw. wohngebietsintegrierter Lage als realisierbar an und empfiehlt, die Planungen entsprechend weiterzuverfolgen.

■ **Gute verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes**

Der Projektstandort ist aufgrund seiner Lage an der Frankfurter Straße (L 3026) verkehrlich gut erreichbar. Begünstigt wird die verkehrliche Erreichbarkeit dadurch, dass sich das Planareal in direkter Nachbarschaft zur Kreisverkehrsanlage im Schnittpunkt der Landesstraßen L 3026 und L 3028 befindet. Die L 3028 stellt aus südlicher Richtung eine wichtige Einfallstraße der Gemeinde Niedernhausen dar und stellt eine Verbindung zur A 3 her.

Durch die geplante Einbindung des Planvorhabens in den ÖPNV kann der eingeschränkte Wohngebietsbezug teilweise kompensiert werden und die Erreichbarkeit des Marktes wird auch für nicht motorisierte Kunden gewährleistet.

■ **Planstandort kann hohe Versorgungsbedeutung innerhalb der Gemeinde Niedernhausen übernehmen**

Mit vorliegender Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden (vgl. Kapitel 5.3), dass das Planvorhaben nach eigener Prognose den überwiegenden Teil seines Umsatzes mit nahversorgungsrelevanten Sortimente (rd. 70 %) mit Kunden aus der Gemeinde Niedernhausen generieren wird. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens erstreckt sich somit im Wesentlichen auf die Gemeinde Niedernhausen, sodass die geplanten Einzelhandelsbetriebe überwiegend der Versorgung der Wohnbevölkerung in Niedernhausen dienen.

## 9 Fazit der Auswirkungsanalyse

**Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der Gemeinde Niedernhausen geplanten Ansiedlung eines Supermarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.**

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- In der Gemeinde Niedernhausen ist auf der Liegenschaft Frankfurter Straße 1 die Ansiedlung eines Supermarktes mit rd. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant.
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst im Wesentlichen den Ortsteil Niedernhausen. Aufgrund der Lage innerhalb des Fachmarktstandortes Frankfurter Straße und unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation ist davon auszugehen, dass der geplante Supermarkt zudem ein erweitertes Einzugsgebiet erreichen kann, welches sich auf die übrigen Ortsteile von Niedernhausen, die nördlichen Ortsbezirke der Stadt Wiesbaden und die westlichen Stadtteile von Eppstein bezieht. Das Einzugsgebiet umfasst ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt rd. 27.110 Einwohnern.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v. a. Berufspendler aus dem erweiterten Umland.

In den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren steht im Einzugsgebiet ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt ca. 85,2 Mio. € im Jahr zur Verfügung.

- Das Planvorhaben wird einen Gesamtumsatz von max. 7,0 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 6,4 Mio. € auf die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und rd. 0,6 Mio. € auf die sonstigen Sortimente der projektierten Einzelhandelsbetriebe.

Der zu erwartende Umsatz resultiert mit rd. 70 % des Gesamtumsatzes zum überwiegenden Teil aus der Bindung von in der Gemeinde Niedernhausen verfügbaren Kaufkraft.

- Hauptwettbewerber des Planvorhabens sind in erster Linie die strukturprägenden projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe, d. h., Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Niedernhausen und in den umliegenden Kommunen.
- Bedingt durch die ausbaubedürftige Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Anbietern in der Gemeinde Niedernhausen werden gegenwärtig Kaufkraftabflüsse in umliegende Städte und Gemeinden generiert. Vor diesem Hintergrund kann damit gerechnet werden, dass die Ansiedlung eines Supermarktes in der Gemeinde Niedernhausen zu einer Reduzierung von derzeit noch abfließender Kaufkraft beitragen wird, was gleichzeitig auch zu Umsatzumverteilungen gegenüber Lebensmittelmärkten außerhalb der Gemeinde Niedernhausen führt.
- Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass wettbewerbliche Auswirkungen des Planvorhabens innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern und Wettbewerbern mit größeren Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben im Untersuchungsraum zum Tragen kommen werden.

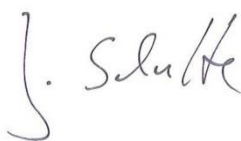
Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Supermarkt • Gemeinde Niedernhausen

- Die Prognose der zu erwartenden Umlenkungseffekte zeigt, dass zwar wettbewerbliche, aber keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Damit wird auch das Beeinträchtungsverbot als Ziel der Raumordnung und Landesplanung beachtet, nach dem die Funktion von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

---

Köln, im Februar 2019

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Joachim Schulte



i. V. Rainer Schmidt-Illguth