



Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst 60.0 Stadtentwicklung
Sachbearbeiter/in Bernd Dassinger
Datum 18.04.2023

Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für die Erweiterung eines Nahversorgungszentrums Friedberger Straße im Stadtteil Heldenbergen

Inhalt

Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für die Erweiterung eines Nahversorgungszentrums Friedberger Straße im Stadtteil Heldenbergen.....	1
Vorstellung des Planungsvorhabens im Kontext der Raum- und Siedlungsstruktur	2
Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen des Planvorhabens	6
Darstellung des Planungsvorhabens im regionalen Flächennutzungsplan	8
Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für die Erweiterung eines Nahversorgungszentrums Friedberger Straße im Stadtteil Heldenbergen.....	10
Hinweis und Bestätigungserklärung zu den Bildrechten.....	11
Anlagen:	
Lageplan 1:25.000	
Auswirkungsanalyse zu Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Nidderau, Friedberger Straße	



Vorstellung des Planungsvorhabens im Kontext der Raum- und Siedlungsstruktur

Sowohl der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) als auch der darauf aufbauende Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) orientieren sich mit der Ausgestaltung der Ziele und Grundsätze für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächigen Handelsbetriebe an dem Grundbild der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Das wesentliche Ziel dieses Leitbildes ist eine Reduzierung des Flächenverbrauchs an Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie die Entwicklung von nachhaltigen Siedlungsstrukturen. Dabei sollten die Eckpunkte Ökologie, Ökonomie und Soziales möglichst optimal aufeinander abgeglichen sein.

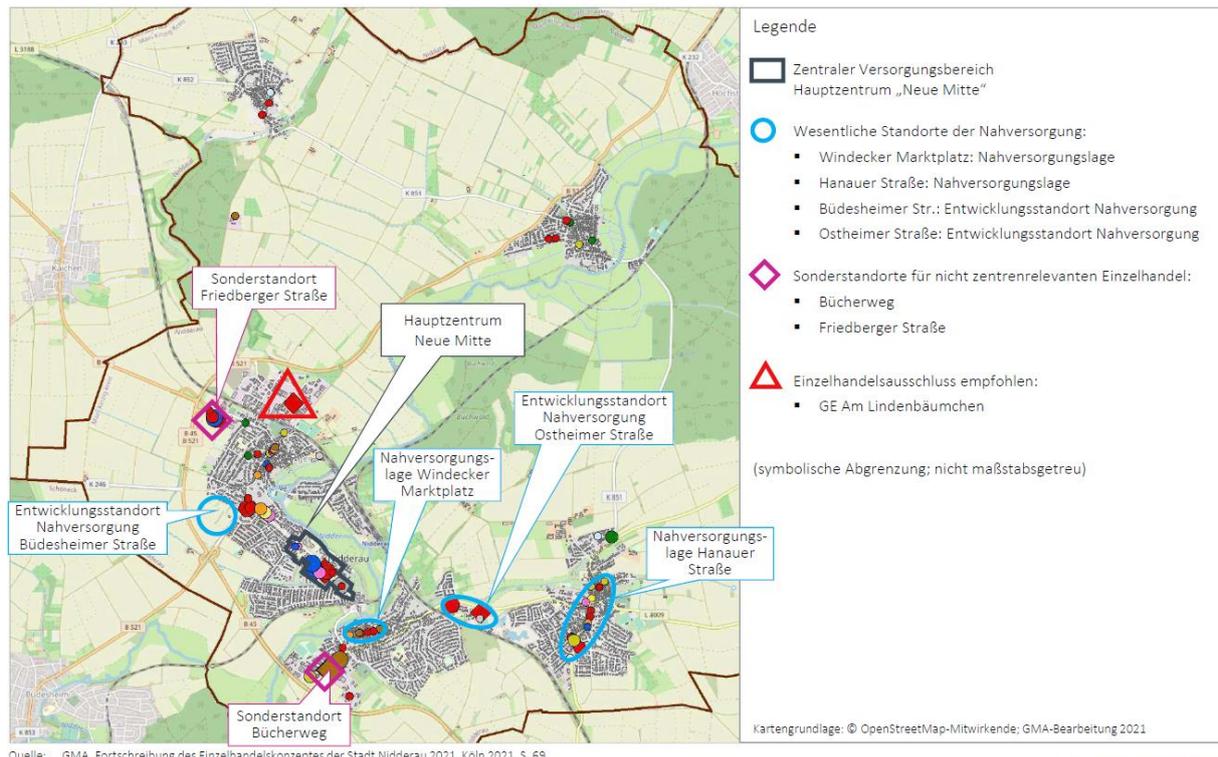
Bei der kommunalen Stadtentwicklung liegt die Nachhaltigkeit begründet in einer Nutzungsdurchmischung der verschiedenen Daseins-Grundfunktionen (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Verkehr, Bildung und Erholung).

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

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

Im Zusammenhang mit der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Nidderau und der sachgerechten Steuerung von Gewerbe- und Einzelhandelsstandorten steht auch die seit einiger Zeit projektierte Erweiterung des vorhandenen Gewerbestandortes an der Friedberger Straße. Hier ist seit längerer Zeit die Erweiterung des vorhandenen Entlastungsstandortes für Einzelhandel vorgesehen.

Ein entsprechendes kommunales Einzelhandelskonzept liegt vor und wird unter Betrachtung des geplanten Vorhabens fortgeschrieben werden (Anlage: Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung in Nidderau, Friedberger Straße, 2022).



In der Stadt Nidderau im Main-Kinzig-Kreis, angrenzend zum Wetteraukreis, ist an der Friedberger Straße 86-84 die Umstrukturierung und Erweiterung eines bestehenden Fachmarktzentums am nordwestlichen Rand des Stadtteils Heldenbergen geplant. Dabei handelt es sich um einen gut in das gesamtstädtische Gefüge integrierten Standort, der im Rahmen der aktuell geplanten Stadtentwicklungsmaßnahmen, auch künftig sein vollständiges Potenzial für die Stadt Nidderau entfalten und die Qualitätsansprüche an ein teilintegriertes Fachmarktzentrum gerecht werden kann.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Friedberger Straße und den bestehenden Parkplatz, der zu diesem Zwecke nach Süden erweitert werden muss. Eine weitere Zu- und Abfahrt wird im östlichen Bereich über die Stichstraße „Römerpfad“ angedacht.

Das Fachmarktzentrum zeichnet sich durch die Nähe zum südlich gelegenen Wohn- und Mischgebiet aus. Für die Anwohner besteht somit die Möglichkeit das Fachmarktzentrum fußläufig zu erreichen und die Bedarfe des täglichen Lebens, ohne die Nutzung des Pkw zu erledigen.

Die baulichen Maßnahmen betreffen den Rückbau des derzeit durch Logo (Getränkemarkt) und Kik (Textilhandel) genutzten mittleren Gebäudes, um die Erschließung für die geplante bauliche Erweiterung nach Süden zu realisieren und diese visuell und verkehrlich an die Friedberger Straße anzubinden.

Der bestehende Lidl-Markt wird in einen Neubau in zweiter Reihe umgesetzt und so eine höhere Verkaufsfläche für den Discounter ermöglicht. Östlich davon sollen sich gemäß dem Einzelhandelsgutachten, weitere nicht zentrenrelevante Sortimente wie bspw. Heimtierbedarf, Fahrrad- und KFZ-Zubehör oder Möbel sowie der vormals im zurückgebauten Gebäude angesiedelte Getränkemarkt und Textilhandel untergebracht werden.



Das vorhandene Fitnessstudio (Fit Inn) soll bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ebenfalls berücksichtigt werden und gemäß der vorliegenden Baugenehmigung erweitert werden. Im nördlichen Bestandsgebäude (ehemaliger Lidl) werden zukünftig ebenfalls weitere nicht - zentrenrelevante Sortimente untergebracht.

Im derzeitigen Fachmarktzentrum befinden sich derzeit

- die Bäckerei Künkel samt Cafe mit ca. 450 m² Grundfläche und ca. 30 m² Verkaufsfläche,
- die Kultur- und Sporthalle Heldenbergen mit ca. 1.370 m² Grundfläche,
- das Fitnessstudio Fit-Inn Heldenbergen OHG mit ca. 670 m² Grundfläche,
- der Textilfachmarkt Kik Nidderau samt dem Getränkemarkt Logo mit insgesamt ca. 1.000 m² Grundfläche und ca. 800 m² Verkaufsfläche
- sowie dem Lebensmitteldiscounter Lidl mit ca. 1.200 m² Grundfläche und ca. 750 m² Verkaufsfläche.

Demnach sind an dem Standort Bestandsflächen im Einzelhandel von insgesamt 1.580 m² Verkaufsfläche vorhanden, von denen künftig durch den geplanten Rückbau ca. 800 m² Verkaufsfläche wegfallen werden und noch ca. 780 m² Verkaufsfläche verbleiben.

Im geplanten Erweiterungsbereich werden im neuen Teil des Fachmarktzentrums folgende Betriebe und Größen angestrebt:

- Lebensmitteldiscounter Lidl mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche,
- Getränkemarkt Logo mit ca. 700 m² Verkaufsfläche,
- Textilfachmarkt Kik Nidderau mit ca. 560 m² Verkaufsfläche,
- Weitere Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit insgesamt ca. 1.050 m² Verkaufsfläche
- sowie eine bauliche Erweiterung des Fitnessstudios Fit-Inn OHG um ca. 350 m² Grundfläche.

Demnach entstehen im Erweiterungsbereich des Fachmarktzentrums Verkaufsflächen mit ca. 3.710 m². Insgesamt würde das gesamte Fachmarktzentrum künftig Handelsbetriebe mit ca. 4.490 m² Verkaufsfläche beherbergen, was einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von ca. 2.910 m² entspricht.

Davon entfallen 1.160 m² auf Erweiterungen der bestehenden Anbieter (Lidl, Logo und Kik) und ca. 1.750 m² auf Neuansiedlungen.

Neben der erdgeschossigen Nutzung mit Einzelhandel sind ab dem 1. Obergeschoss der neugeplanten Baukörper auch Wohn-, Büro- und Praxisräume angedacht. Die dafür notwendigen Stellplätze werden alle auf dem Gelände, gegebenenfalls mit einem Parkdeck, hergestellt.



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



Quellenverweis aus, bspw. Quelle: blfp planungs gmbh (2023)



Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen des Planvorhabens

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

Das Gutachten vom 18.07.2022 befasste sich noch mit einer größeren Gebietserweiterung für den Einzelhandel als es nunmehr im geplanten Vorhaben umgesetzt werden soll.

Deswegen kommt zwischen Gutachten und Planvorhaben zu abweichenden Größenordnungen.

Da diese aber ausschließlich zu einer geringeren Ausnutzung des Gebiets führen, wurde von einer Überarbeitung des Gutachtens abgesehen.

In der Auswirkungsanalyse der GMA wird dem Vorhaben eine versorgungsstrukturelle Verträglichkeit attestiert.

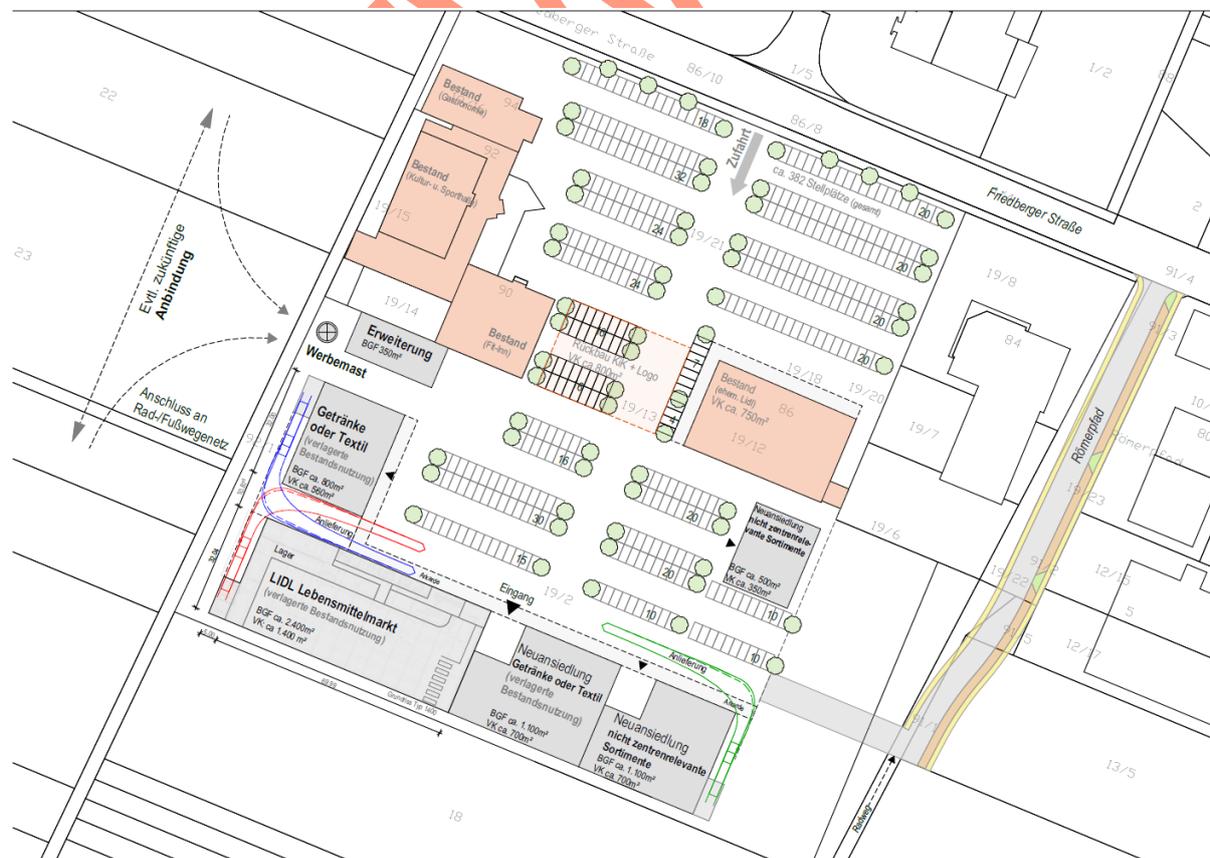
ENTWURF



Gegenüberstellung des im Gutachten berücksichtigten Konzeptes zu dem gegenständlichen Konzept des Planvorhabens:



Quelle: bfp architekten GmbH, Friedberg: Nidderau-Heldenbergen Fachmarktzentrum, Studie Variante 6, Stand 09.07.2020





Darstellung des Planungsvorhabens im regionalen Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) ist die betreffende Erweiterungsfläche von ca. 16.000 m² (in nachfolgender Skizze rot umrandet) als gewerbliche Fläche (ca. 3.100 m²), als Grünfläche für Sportanlagen (ca. 6.000 m²) und als Fläche für Landbewirtschaftung (ca. 6.900 m²) festgesetzt. Letztere ist zusätzlich als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und als Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz dargestellt.



Zur Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es notwendig ein Bauleitplanverfahren durchzuführen und das Plangebiet künftig als Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO planungsrechtlich festzusetzen. Dementsprechend muss zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, eine Änderung des RegFNP's durchgeführt werden.



ENTWURF



Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für die Erweiterung eines Nahversorgungszentrums Friedberger Straße im Stadtteil Heldenbergen

Das Vorhaben steht dem Ziel Z 3.4.3-2 des RPS/RegFNP2010 entgegen.

Die Raum- und Siedlungsstruktur regelt dort, dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig sind.

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

Um das geplante Vorhaben für die Erweiterung eines Nahversorgungszentrums an der Friedberger Straße in Nidderau im Stadtteil Heldenbergen zu ermöglichen, stellt die Stadt Nidderau den Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG.

Nidderau, den 18.04.2023

[Ort, Datum,

Andreas Bär
Bürgermeister

Rainer Vogel

Erster Stadtrat



Hinweis und Bestätigungserklärung zu den Bildrechten

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

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

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

Für die Unterlagen zum Abweichungsantrag der Stadt Nidderau vom 18.04.2023 wird das Vorliegen der erforderlichen Rechte und die Gestattung der dargestellten Verwendung durch das Regierungspräsidium Darmstadt bestätigt:

Nidderau, den 18.04.2023

[Ort, Datum,

Bernd Dassinger
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauwesen