

Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassenen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.



STADT
NIDDERAU

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-29/2025	
Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60 FBL Stadtentwicklung und Bauwesen
Sachbearbeiter/in:	Bernd Dassinger
Datum:	13.02.2025

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	24.02.2025	vorberatend
Ortsbeirat Heldenbergen	26.02.2025	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	10.03.2025	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	03.04.2025	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung 1-018-0-BP Büdesheimer Straße; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

(1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-018-0-BP Büdesheimer Straße.

(2) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt eine Fläche von rd. 2,4 ha am südwestlichen Siedlungsrand von Heldenbergen und umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke in der Gemarkung Heldenbergen:

Flur 11

Flurstücke 79/1, 80, 81, 82, 107/1, 108/1, 112/2, 112/5 (tlw.), 130 (tlw.)

Allgemeines Planungsziel ist die Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für die geplante Entwicklung eines Quartiers mit einem urbanen Nutzungsmix aus Wohnen, betreutem Wohnen, Einzelhandel Dienstleistungen und ggf. weiteren ergänzenden Nutzungen.

Die räumliche Lage des Plangebietes sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans sind darüber hinaus aus den nachfolgenden Karten ersichtlich (fett umrandeter Bereich), welche Bestandteil dieses Beschlusses sind.

(3) Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.

(5) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt für die Bereiche des Plangebietes, für die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bislang der Planung entgegenstehende Darstellungen enthalten sind, die Beantragung einer Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 beim Regionalverband FrankfurtRheinMain.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Ein privater Vorhabenträger hat der Stadt Nidderau sein Interesse an der Entwicklung eines Quartiers mit einem urbanen Nutzungsmix aus Wohnen, u.a. betreutem Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und ggf. weiteren ergänzenden Nutzungen vorgetragen.

Die Planung sieht am Nahversorgungsstandort Budesheimer Straße einen Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche (VK), einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.200 m² VK sowie eine Bäckereiverkaufsstelle inkl. Café mit rund 200 m² Nutzfläche bzw. max. 40 m² VK vor. Die Ansiedlung des Discounters am Planstandort soll als Verlagerung des bestehenden Discounters aus dem Heldenbergener Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ erfolgen. Auch die Ansiedlungen des Vollsortimenters und des Backshops können faktisch als Verlagerungen interpretiert werden, da der Edeka-Supermarkt mit integriertem Backshop im Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ weggefallen ist. Der Alt-Standort des Edeka-Marktes soll, ebenso wie der Alt-Standort des Discountmarktes, überplant werden und künftig nicht mehr durch Einzelhandel genutzt werden.

In einer dazu beauftragten Auswirkungsanalyse zu Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Nidderau, Budesheimer Straße, wurde dem Vorhaben in allen untersuchten Varianten eine versorgungsstrukturelle Verträglichkeit attestiert.

Als Puffer zwischen den geplanten Einzelhandelsmärkten und der bestehenden Wohnbebauung ist eine Zeile mit kleingliedriger, zweigeschossiger Wohnbebauung vorgesehen.

Neben dem erdgeschossigen Einzelhandel sollen in den Obergeschossen ein Pflegeheim mit ca. 90 Pflegezimmern in einem Wohnraumkonzept und betreutes Wohnen mit ca. 30 Wohneinheiten entstehen. Dabei ist für den Lebensmitteldiscountmarkt ein weiteres Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss und für den durch den gemeinsamen Parkplatz getrennten Lebensmittel-Vollsortimenter zwei weitere Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss vorgesehen.

Die planungsrechtliche Umsetzung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes soll, in Abstimmung mit dem Dezernat Regionalplanung des Regierungspräsidiums Darmstadt, durch Festsetzung eines „urbanen Gebietes“ (MU, gem. 6a Baunutzungsverordnung [BauNVO]) erfolgen. Darin ist durch Ausschöpfung der Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO, die Zulässigkeit der beiden o.g. großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu regeln. Dies ist zulässig, da über die o.g. Auswirkungsanalyse festgestellt wurde, dass die beiden Einzelhandelsvorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die dazu geltenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben und somit nicht sondergebietspflichtig sind.

Das Plangebiet befindet sich bereits im Eigentum der Stadt und ist aktuell planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Der rechtswirksame Regionale-Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Wohnbaufläche“ dar. Insofern ist, auf Grundlage des „Entwicklungsgebotes“ nach § 8 Abs. 3 BauGB, die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie erforderlich.

Ergänzend zu dem nach BauGB vorgeschriebenen Arbeitsprogramm soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens:

- über ein Verkehrsgutachten die Auswirkungen der Maßnahme auf die Verkehrsinfrastruktur sowie die und der zu erwartenden Neuverkehr geprüft,
- über einen gesonderten Fachbeitrag die Vereinbarkeit der Planung mit arten- und biotopschutzrechtlichen Belangen dargelegt,
- über ein Schallimmissionsgutachten die Vereinbarkeit des geplanten Nutzungsmixes mit den immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen der Wohnnutzung im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend geprüft, sowie
- über ein Bodengutachten, die Möglichkeiten der Versickerung sowie die Wertigkeit des Bodens in Bezug auf den erforderlichen bodenfunktionalen Ausgleich geklärt werden.

Die Rahmenbedingungen zur Umsetzung Planungsaufgabe im beschleunigten oder vereinfachten Verfahren nach Baugesetzbuch liegen nicht vor. Daher ist der Bebauungsplan in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufzustellen.

Darüber hinaus ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich.

Aufgrund formal entgegenstehender Zielaussagen des Regionalplans Südhessen sowie des Landesentwicklungsplans (LEP 2000, 4. Änderung) musste im Vorfeld zur Bauleitplanung bereits ein Zielabweichungsverfahren nach § 8 Abs. 2 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) durchgeführt werden. Diesem Antrag wurde durch Beschluss der Regionalversammlung Südhessen am 08.12.2023 zugestimmt. (siehe VL-66/2023)

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Bernd Dassinger
FB-Leiter/in

gez. Bernd Dassinger
FD-Leiter/in / Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. Übersichtskarten zur räumlichen Lage des Plangebietes und zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Büdesheimer Straße“