

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-65/2023	
Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60 FBL Stadtentwicklung und Bauwesen
Sachbearbeiter/in:	Bernd Dassinger
Datum:	18.04.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	03.05.2023	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	08.05.2023	vorberatend
Ortsbeirat Heldenbergen	24.05.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	01.06.2023	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung 1-010-01-BP Erweiterung Friedberger Straße
hier: Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau unterstützt das Vorhaben für die Erweiterung eines Nahversorgungszentrums an der Friedberger Straße in Nidderau im Stadtteil Heldenbergen.

Um das Vorhaben 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.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Am bestehenden Fachmarktzentrum an der Friedberger Straße sind Änderungen und Erweiterungen geplant (siehe hierzu auch Vorlage VL-250/2022).

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.

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 Vorhaben zu ermöglichen, ist im Vorfeld einer Bauleitplanung durch die Stadt Nidderau ein Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG zu stellen.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Bernd Dassinger
FB-Leiter/in

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

Anlage(n):

1. Entwurf zum Antrag auf Zielabweichung für das Vorhaben Erweiterung des Nahversorgungszentrums Friedberger Straße
2. Lageplan 1:25.000
3. Auswirkungsanalyse zu Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Nidderau, Friedberger Straße