

**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 m<sup>2</sup> Grundfläche und ca. 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- die Kultur- und Sporthalle Heldenbergen mit ca. 1.370 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- das Fitnessstudio Fit-Inn Heldenbergen OHG mit ca. 670 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- der Textilfachmarkt Kik Nidderau samt dem Getränkemarkt Logo mit insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche und ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- sowie dem Lebensmitteldiscounter Lidl mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Grundfläche und ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Demnach sind an dem Standort Bestandsflächen im Einzelhandel von insgesamt 1.580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden, von denen künftig durch den geplanten Rückbau ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wegfallen werden und noch ca. 780 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verbleiben.

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

- Lebensmitteldiscounter Lidl mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Getränkemarkt Logo mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Textilfachmarkt Kik Nidderau mit ca. 560 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Weitere Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit insgesamt ca. 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- sowie eine bauliche Erweiterung des Fitnessstudios Fit-Inn OHG um ca. 350 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Demnach entstehen im Erweiterungsbereich des Fachmarktzentrums Verkaufsflächen mit ca. 3.710 m<sup>2</sup>. Insgesamt würde das gesamte Fachmarktzentrum künftig Handelsbetriebe mit ca. 4.490 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beherbergen, was einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von ca. 2.910 m<sup>2</sup> entspricht.

Davon entfallen 1.160 m<sup>2</sup> auf Erweiterungen der bestehenden Anbieter (Lidl, Logo und Kik) und ca. 1.750 m<sup>2</sup> 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