

**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-66/2023 2. Ergänzung

Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60.1 FD Liegenschaften
Sachbearbeiter/in:	Marcus Kaiser
Datum:	19.12.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	08.01.2024	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	24.01.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	01.02.2024	beschließend

#### **Betreff:**

Geplantes Nahversorgungsgebiet Budesheimer Straße

#### **Beschlussvorschlag:**

Mit den Eigentümern des zukünftigen Nahversorgungszentrums "Budesheimer Straße" werden Kaufverträge abgeschlossen. Mit dem Abschluss der Verträge wird der Magistrat beauftragt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Kaufpreis von 125.000€ einschl. Nebenkosten für Notar und Grunderwerbsteuer wird aus dem Titel 909-112-10 gezahlt. Das Aufgeld von 1.434.615€ wird im Haushalt für das Rechnungsjahr 2025 etatisiert.

#### **Sachdarstellung:**

Wir beziehen uns auf den Beschluss der STVV vom 12.10.2023 VL 66/2023. Die Stadt Nidderau plant eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme am Ortsausgang von Heldenbergen auf der rechten Seite im Anschluss an das bestehende Baugebiet "Am Richtbockspfad. Ziel dieser Entwicklungsmaßnahme ist die Bereitstellung von Flächen für die Umsiedlung des "ALDI" aus dem Gewerbegebiet "Am Lindenbäumchen" und Neuansiedlung eines weiteren Vollsortimenters. Für das Verlagerungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben an der Budesheimer Straße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Bauleitplanung erfolgt durch die Fa. ALDI und wird über einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Dieser wird noch den städtischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt. Die Aldi-Planung umfasst die Umsiedlung und eine Erweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Gegenüber der bisherigen Größe von ca. 975 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bedeutet das Vorhaben eine Erweiterung von ca. 225 m<sup>2</sup>. Geplant ist eine mehrgeschossige Bebauung mit der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Wohnungen und/oder Dienstleistern (medizinische Praxen, Büros etc.) im Obergeschoß. Die Nutzung steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest und wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

Von Seiten der Verwaltung wurde die Firma GMA mit einer Auswirkungsanalyse zu Einzelhandelsentwicklungen beauftragt. Das Gutachten vom 04.07.2022 fügen wir in der Anlage bei. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Verlagerung des bestehenden ALDI-Marktes nicht nur städtebaulich, sondern auch strategisch sinnvoll ist. Für einen optionalen Supermarkt ergibt sich in Nidderau eine günstigere Wettbewerbssituation. Im Stadtgebiet ist nach dem Ausscheiden von Edeka derzeit nur ein leistungsstarker Vollsortimenter (Rewe Center)

vorhanden. Weiterhin trägt die geplante Nahversorgungslage an der Budesheimer Straße zu einer Stärkung des Unterzentrums Nidderau bei, indem sie bestehende Kaufkraftabflüsse durch die Neuansiedlung eines weiteren Magnetbetriebes für die Nahversorgung verringert. Aufgrund der im Nahumfeld des Vorhabenstandortes geplanten neuen Wohngebiete ist der Vorhabenstandort bereits im kommenden Einzelhandelskonzept als Entwicklungsstandort für die Nahversorgung vorgesehen. Weiterhin vorgesehen ist eine Stichstraße, die nach dem vorläufigen Entwurf eine "Baureihe von 8 Bauplätzen ergibt. In der Anlage Nr. 1 fügen wir das vorläufige Baukonzept bei. Diese Bauplätze kann die Stadt Nidderau veräußern.

Um das städtebauliche Entwicklungsziel zu erreichen wurden Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern geführt. Diese führten zu den nachfolgenden Ergebnissen:

Der Preis für den Erwerb der Grundstücke wurde auf 70 €/m<sup>2</sup> festgelegt. Dies wäre der ausgehandelte Ankaufspreis für das Baugebiet "Mühlweide II BA" im Stadtteil Ostheim. Der Kaufpreis soll, analog des Baugebietes "Mühlweide II BA" ausgezahlt werden. Die Käufer erhalten für ihr Grundstück 5 €/m<sup>2</sup> innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wäre ein Aufgeld von 65 €/m<sup>2</sup> zu zahlen. Sollte das Baugebiet nicht zustande kommen, können die Eigentümer die Rückabwicklung verlangen. Die Kosten der Rückabwicklung trägt die Stadt Nidderau.

Das Gebiet hat eine Größe von insgesamt 22.071 m<sup>2</sup>. Somit wäre bei einem Kaufpreis von 5,00 €/m<sup>2</sup> einen Betrag von 110.355,00 € zu zahlen.

Mittel für den Erwerb der Grundstücke werden aus dem Titel 909-112-10 "Allgemeinen Erwerb von Grundstücken" entnommen.

Das zu zahlende Aufgeld von 65,00 €/m<sup>2</sup> = 1.434.615,00 € werden im kommenden Haushalt 2025 etatisiert.

In der Anlage Nr. 2 fügen wir einen Lageplan bei, aus dem die Grundstücke zu erkennen sind.

Nach dem Nidderauer Baulandmodell können die Eigentümer auf Grund der eingeworfenen Fläche, Bauplätze zurück erwerben.

Der Rückerwerb erfolgt nach der nachfolgenden Staffelung:

0 m <sup>2</sup>	-	2.000 m <sup>2</sup>	=	1 Bauplatz
2.000 m <sup>2</sup>	-	5.000 m <sup>2</sup>	=	2 Bauplätze
5.000 m <sup>2</sup>	-	10.000 m <sup>2</sup>	=	3 Bauplätze

Als Preis für den Rückerwerb werden 350,00 €/m<sup>2</sup> erhoben. Diese werden den Eigentümern aus dem Gebiet an der neu herzustellenden Stichstraße zur Verfügung gestellt.

Die Kalkulation ergibt nach Abzug des Anteiles der Fa. Aldi einen Preis von 182,37 €/m<sup>2</sup>.

Die Kalkulation fügen wir in der Anlage 3 bei. Die oben genannten Zielstellungen können mit den Eigentümern auch in einer Umlegungsvereinbarung festgelegt werden. Der Magistrat wird beauftragt die entsprechenden Verträge abzuschließen.

### **Freigabe:**

gez. Andreas Bär  
Dezernatsleiter/in

gez. Bernd Dassinger  
FB-Leiter/in

gez. Marcus Kaiser  
FD-Leiter/in / Sachbearbeiter/in

### **Anlage(n):**

1. Finanzielle Auswirkungen
2. vorläufiges Baukonzept
3. Lageplan
4. Kalkulation