



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 Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Büdesheimer Straße in Heldenbergen

Inhalt

Antrag auf Zielabweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Büdesheimer Straße in Heldenbergen	1
Vorstellung des Planungsvorhabens im Kontext der Raum- und Siedlungsstruktur	2
Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen des Planvorhabens	7
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 Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Büdesheimer Straße im Stadtteil Heldenbergen	10
Hinweis und Bestätigungserklärung zu den Bildrechten.....	11

Anlagen:

Lageplan 1:25.000

Auswirkungsanalyse zu Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Nidderau, Büdesheimer 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.

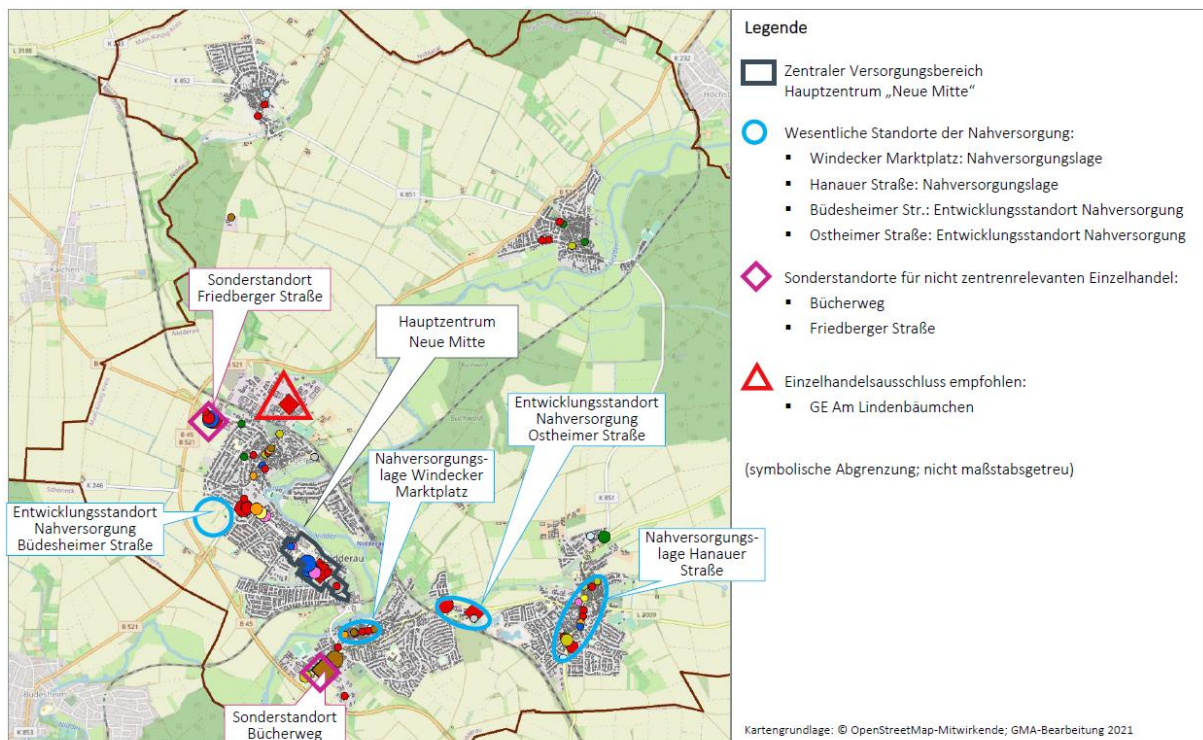
Bei der kommunalen Stadtentwicklung liegt die Nachhaltigkeit begründet in einer Nutzungsdurchmischung der verschiedenen Daseins-Grundfunktionen (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Verkehr, Bildung und Erholung).

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 Umsiedlung des ALDI-Lebensmitteldiscounters aus dem Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Büdesheimer Straße in Heldenbergen.

Ein entsprechendes kommunales Einzelhandelskonzept (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nidderau; GMA mbH Köln vom 23.04.2021) liegt vor und wird unter Betrachtung des geplanten Vorhabens fortgeschrieben werden (Anlage: Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung in Nidderau, Büdesheimer Straße, 07/2022).



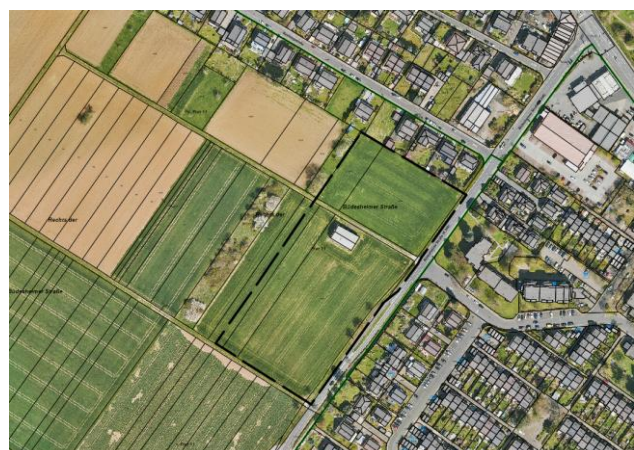
Quelle: GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nidderau 2021, Köln 2021, S. 69

In der Stadt Nidderau im Main-Kinzig-Kreis, angrenzend zum Wetteraukreis, ist an der Budesheimer Straße im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung und in zentraler Lage zur städtebaulichen Entwicklung der „Allee Mitte“ ein weiterer Nahversorgungsstandort geplant. Der zukünftige Standort grenzt im Norden an die Wohnbebauung entlang der Saalburger Straße, im Osten grenzt er an die Wohnbebauung an der Budesheimer Straße.

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 eine integrierte Nahversorgung gerecht werden kann.

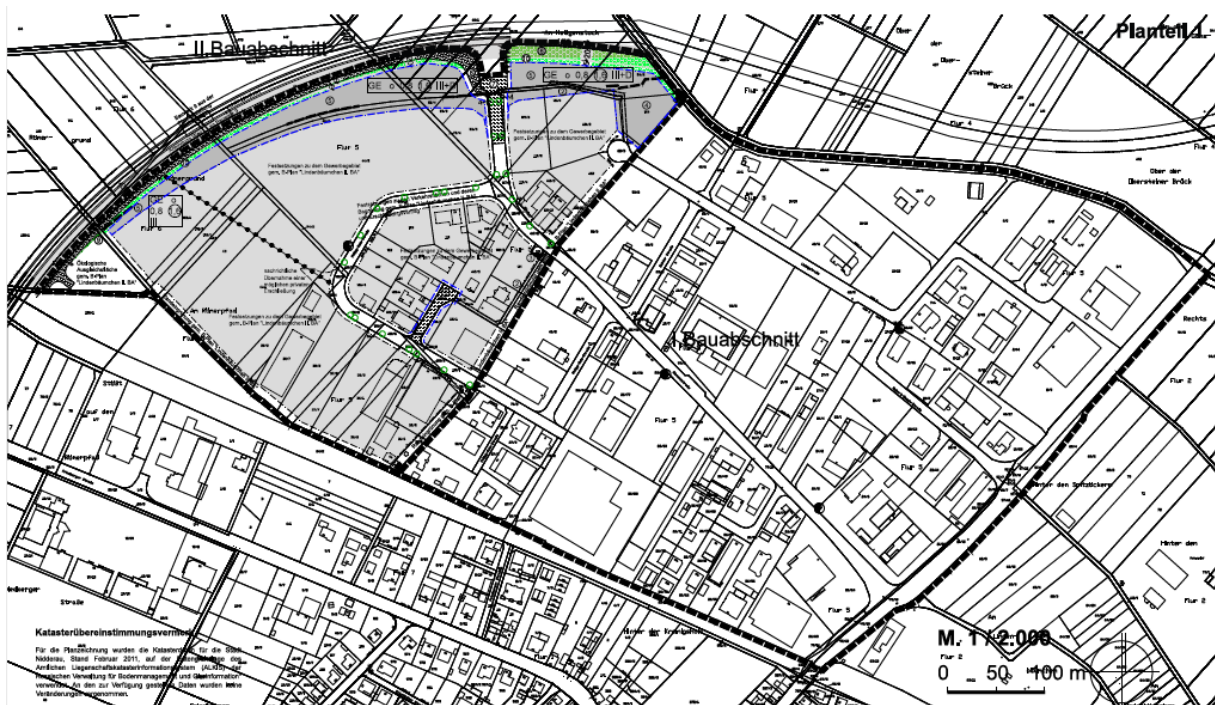
Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Budesheimer Straße.

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Areal wird im Rahmen der Wohngebietsentwicklung der kommenden Jahre inmitten der bzw. in räumlicher Nähe zu den Bereichen Allee Nord II, Allee Mitte II und Allee Süd V liegen und ist somit als perspektivisch vollintegriert anzusehen.



Der bestehende Aldi-Markt ist langjähriger Bestandteil der Nidderauer Einzelhandelslandschaft und kann somit als relevant für die örtliche Grundversorgung betrachtet werden.

Im Rahmen der Umsiedlung des ALDI-Marktes aus dem Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ ist vorgesehen, die Einzelhandelsnutzung am Bestandsstandort auszuschließen. Durch den bestehenden Bebauungsplan 1-004-00 „Am Lindenbäumchen I+II. BA - Änderung und Erweiterung“ mit Rechtskraft vom 11.10.2014 wird die Neuansiedlung von Einzelhandel im Gebiet ausgeschlossen.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den gesamten Plangebietten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.
2. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausführung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, in den gesamten Plangebietten nicht zugelassen.
3. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in allen Gewerbegebieten die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) insgesamt ausgeschlossen.
4. In allen Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und in allen Industriegebieten die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).



Der nun geplante Nahversorgungsstandort zeichnet sich durch die Nähe zum nördlich und östlich gelegenen Wohngebiet aus. Für die Anwohner besteht somit die Möglichkeit den Nahversorgungsstandort fußläufig zu erreichen und die Bedarfe des täglichen Lebens, ohne die Nutzung des Pkw zu erledigen. Zudem liegt es in fußläufiger Distanz zu einem Hauptverkehrsknotenpunkt an der Windecker Straße/Büdesheimer Straße, wodurch auch die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gegeben ist.

Des Weiteren wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über ein Verkehrsgutachten die Auswirkungen der Maßnahme und der zu erwartenden Neuverkehr geprüft werden.

Am derzeitigen Standort in der Siemenstraße 5 verfügt der bestehende Aldi-Markt über eine Verkaufsfläche von 975 m².

Am geplanten Nahversorgungsstandort an der Büdesheimer Straße ist neben der Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m² auch jeweils alternativ die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.800 m² Verkaufsfläche, eines Biosupermarktes mit maximal 800 m² Verkaufsfläche oder eines Drogeriefachmarkts mit ebenfalls maximal 800 m² Verkaufsfläche geplant.

Außerdem ist die Ansiedlung einer Bäckereiverkaufsstelle inklusive eines Cafés mit rund 200 m² Nutzfläche einschließlich einer etwa 40 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Diese Varianten wurden im Rahmen der anliegenden Auswirkungsanalyse untersucht.

Inzwischen haben sich die Planungen insofern konkretisiert, dass neben der Umsiedlung des ALDI-Marktes eine weitere Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Schwerpunkt im lokales Sortiment erfolgen soll.

Für die Fläche des Lebensmittel-Vollsortimenters liegen Interessensbekundungen von namhaften Betreibern vor. In dem Vollsortiments-Markt werden auf ca. 1.800 m² Verkaufsfläche neben umfangreichen Lebensmitteln (verpackte und unverpackte Waren des täglichen Bedarfs mit entsprechenden Frischeanteilen), Randsortimente wie Non-Food-Produkte und Saisonartikel angeboten. Die Waren werden insgesamt in einem zusammenhängenden Verkaufsraum angeboten und je nach Menge und Lieferung in den baulich angeschlossenen Lagerräumen zwischengelagert. Dabei wird gekühlte Ware in entsprechenden Kühlräumen / Kühlzellen untergebracht.

Als Puffer zur bestehenden Wohnbebauung ist eine Zeile mit kleingliedriger, zweigeschossiger Wohnbebauung zum Einzelhandelsgebiet 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 an die derzeitige Wohnbebauung angrenzenden ALDI-Markt ein weiteres Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss und für den durch den gemeinsamen Parkraum getrennten Lebensmittel-Vollsortimenter zwei weitere Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss eingeplant.



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



Quellenverweis aus Nutzungsbeschreibung, stekra Immobilien GmbH & Co. KG)

ENTWURF



Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen des Planvorhabens

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

Das Gutachten vom 04.07.2022 befasste sich aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch nicht klar definierten Umsetzung mit 3 Varianten:

1. Kombination ALDI, Vollsortimenter und Backshop
2. Kombination ALDI, Biosupermarkt und Backshop
3. Kombination ALDI, Drogeriemarkt und Backshop

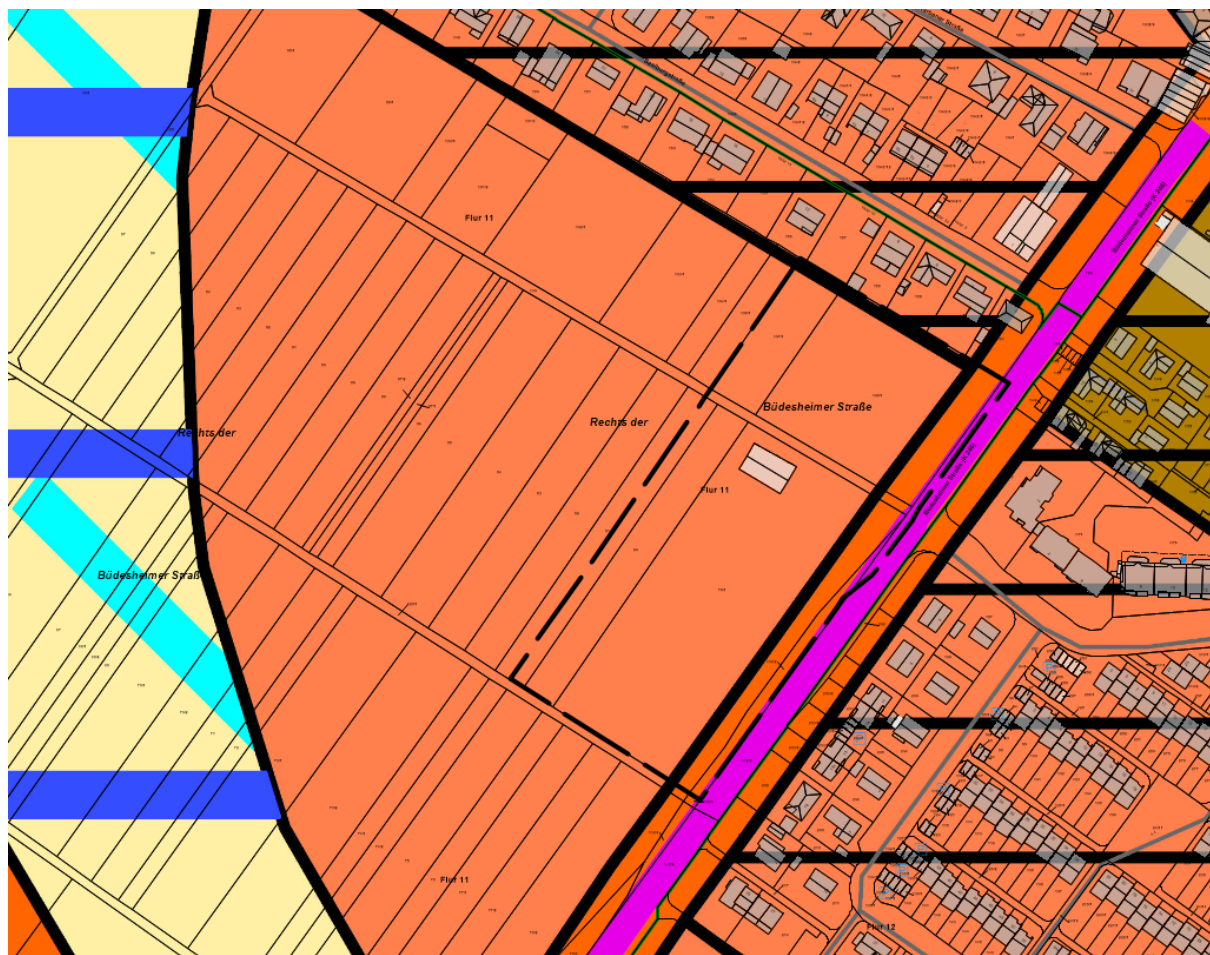
In der Auswirkungsanalyse der GMA wird dem Vorhaben in allen untersuchten Varianten eine versorgungstrukturelle Verträglichkeit attestiert.

Die Planung ist nicht auf wesentliche Umsatzzuflüsse von außerhalb ausgelegt und auch der Anteil der umverteilungsrelevanten Umsätze bleibt relativ gering.

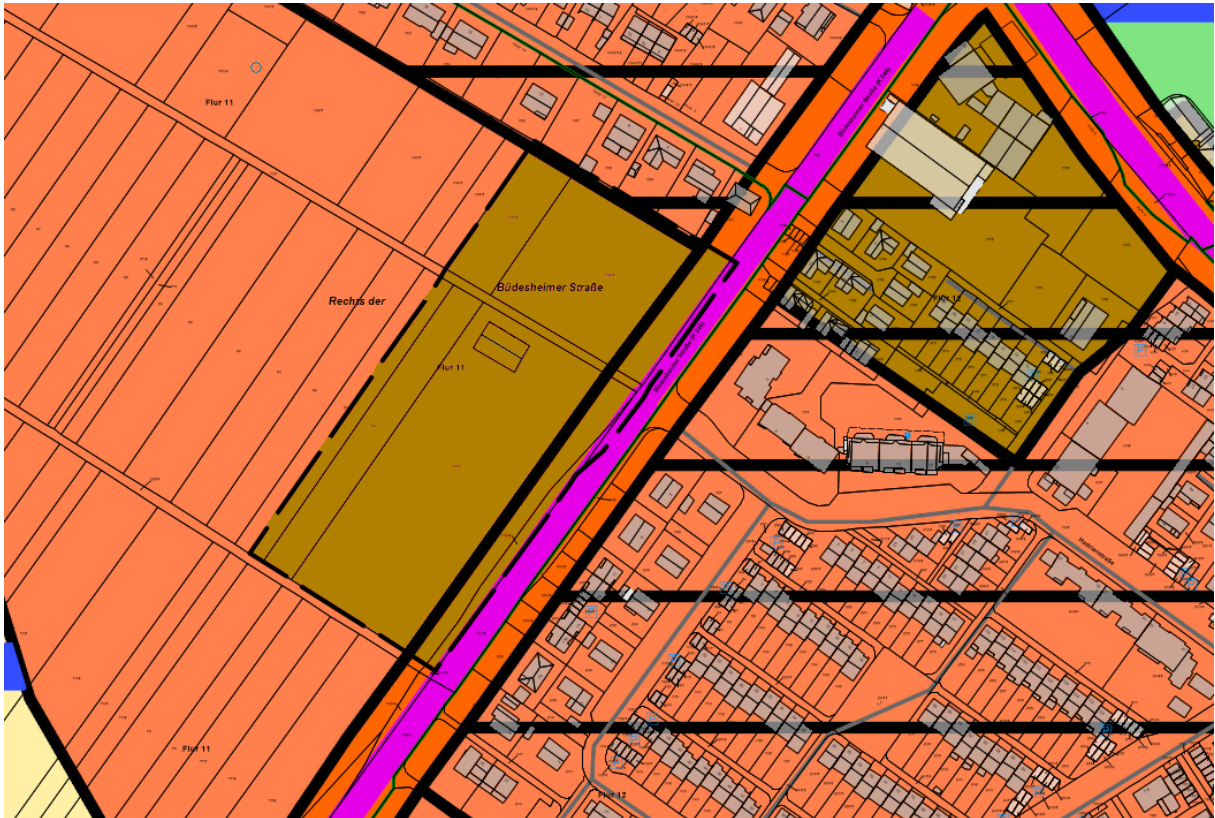
ENTWURF

Darstellung des Planungsvorhabens im regionalen Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) ist die betreffende Erweiterungsfläche von ca. 20.000 m² (in nachfolgender Skizze mit Strichlinie umrandet) als Vorranggebiet für Siedlung dargestellt.



Zur Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es notwendig ein Bauleitplanverfahren durchzuführen und das Plangebiet künftig als gemischte Baufläche mit der Zielsetzung eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO auszuweisen, in welchem großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt werden können. 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 Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Büdesheimer 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.

Der neue Standort liegt innerhalb eines Vorranggebiets Siedlung. Dies steht im Einklang mit den Zielen des RPS/RegFNP 2010. Sowohl Sondergebiete als auch gemischte Bauflächen, je nachdem für welchen Gebietstyp sich die Stadt entscheidet, sind gem. Ziel Z3.4.1-3 RPS/RegFNP 2010 in genannten Vorranggebieten bauleitplanerisch auszuweisen.

Darüber hinaus ist für die Beurteilung von Bedeutung, dass die Stadt Nidderau gem. Ziel Z3.2.3-5 RPS/RegFNP 2010 als Unterzentrum mit Heldenbergen und Windecken als zentralen Ortsteilen eingeordnet ist. Großflächiger Einzelhandel ist in Unterzentren gem. Ziel Z3.4.3-2 RPS/RegFNP 2010 ausnahmsweise zulässig. Er muss der örtlichen Grundversorgung der zentralen Ortsteile dienen und das interkommunale Abstimmungsgebot muss beachtet werden.

Für einen Lebensmittelvollversorger bis zu 2.000 m² oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche kann in städtebaulich integrierten Lagen und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen eine Raumverträglichkeit angenommen werden.

Um das geplante Vorhaben für die Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Büdesheimer Straße in der Stadt 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