

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-307/2026

Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60.5 FD Stadtplanung
Sachbearbeiter/in:	Sophia Reul
Datum:	28.08.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	07.09.2026	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	14.09.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	01.10.2026	beschließend

Betreff:

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Friedberger Straße, 2. Erweiterung“ Nidderau-Heldenbergen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau stimmt dem Bebauungsplanvorentwurf (Stand: August 2026) zu und beschließt auf dieser Grundlage die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Magistrat wird mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 18.09.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Friedberger Straße, 2. Erweiterung“ beschlossen sowie den Beschluss zur Änderung des RegFNP.

Hintergrund und Anlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dringend benötigte Gewerbeflächen.

Vor dem Hintergrund des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Friedberger Straße 1. Änderung und Erweiterung", der eine strukturelle Neuausrichtung des nördlich anschließenden Areals entlang der Friedberger Straße sowie der Schaffung des Planungsrechts für den geplanten Neubau des LIDL Lebensmitteldiscountmarktes dient und dem Bebauungsplan „Römerpfad“ im Osten, der eine planungsrechtliche Ordnung der Schnittstelle zwischen gewerblich geprägten Flächen und im Osten angrenzenden Wohnsiedlungsflächen beinhaltet, soll mit der 2. Erweiterung auch eine Arrondierung und Neufestlegung des Siedlungsrandes erfolgen.

Durch diese 3 Bebauungsplanverfahren soll der nordwestliche Siedlungseingang von Heldenbergen einen Nutzungsmix aus Misch-, Gewerbe- und Sonderbauflächen erhalten, der sowohl regional- und landesplanerischen Rahmenbedingungen, als auch

immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, durch eine Staffelung der o.g. Gebietstypen, die dem „Trennungsgrundsatz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)¹ entspricht. Das bedeutet: "...Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete...so weit wie möglich vermieden werden..."

Der beiliegende Bebauungsplanvorentwurf ergänzt und arrondiert, die durch den Bebauungsplan „Römerpfad“ und die im Norden geplante 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Friedberger Straße“ geplante Entwicklung durch Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Ergänzung des im Bebauungsplan Römerpfad festgesetzten Anschlusses an die städtische Straße „Römerpfad“.

Die Ausnutzungskennziffern orientieren sich an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans „Römerpfad“ sowie den Orientierungswerten des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 10 m. Der hohe Ausnutungsgrad entspricht den aktuellen Anforderung an den Bodenschutz. Die Berücksichtigung siedlungsökologischer Anforderungen erfolgt durch:

- eine anteilige Begrünung der Dachflächen sowie der Grundstücksfreiflächen
- durch eine Festsetzung zur Sammlung, Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser sowie
- durch Vorgaben zur anteiligen Überstellung der Dachflächen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Aufgrund entsprechender Vorgaben der Regional- und Landesplanung wurde die Einrichtung von Verkaufsflächen auf den Werksverkauf auf untergeordneter Fläche beschränkt.

Freigabe:

gez. Andreas Bär	gez. Bernd Dassinger	gez. Sophia Reul
Dezernatsleiter/in	FB-Leiter/in	FD-Leiter/in / Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. Bebauungsplanvorentwurf (Planteil, Stand: August 2026)
2. Bebauungsplanvorentwurf (textliche Festsetzungen, Stand: August 2026)
3. Bestandsplan zur Grünordnung
4. beantragte Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans