

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	
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 1-018-00-BP Nahversorgung Budesheimer 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 Umsiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Budesheimer 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:

Im Zusammenhang mit der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Nidderau und der sachgerechten Steuerung von Gewerbe- und Einzelhandelsstandorten steht die seit einiger Zeit projektierte Umsiedlung des ALDI-Lebensmitteldiscounters aus dem Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ und Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Budesheimer Straße in Heldenbergen.

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.

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 lokalen 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.

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 Nahversorgungsstandort Budesheimer Straße
2. Lageplan 1:25.000
3. Auswirkungsanalyse zu Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Nidderau, Budesheimer Straße