

**Vereinfachte Änderung  
des  
Bebauungsplanes**

**„Lindenbäumchen II“**  
gemäß § 13 BauGB

**Stadt Nidderau  
ST Heldenbergen**

**BEGRÜNDUNG**  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt :

PLANUNGSGRUPPE **ZIMMER** // **EGEL GBR**



---

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
Hanau-Wolfgang  
27.03.2001

## **Allgemeines:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 23.02.2001 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

### **„Lindenbäumchen II“**

im Stadtteil Heldenbergen beschlossen und in diesem Zusammenhang in der gleichen Sitzung zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung eine Veränderungssperre als Satzung erlassen.

Die Veränderungssperre ist mit Bekanntmachung vom 2001 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan „Lindenbäumchen II“ wurde mit Verfügung vom 28. November 1994 durch das Regierungspräsidium in Darmstadt genehmigt und hat mit Bekanntmachung vom 03. Dezember 1994 Rechtskraft erhalten.

## **Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes besteht darin, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Lindenbäumchen II“ keine Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche mehr zuzulassen.

## **Begründung**

Die Stadt Nidderau liegt nach dem festgestellten „Regionalplan Südhessen“ im Ordnungsraum. Der Ordnungsraum ist so zu gestalten, daß die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten und die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen werden.

Dazu ist ein bedarfsgerechtes und ökologischen Erfordernissen entsprechendes Flächenangebot für die Neuansiedlung, Neugründung und Verlagerung gewerblicher Unternehmen, insbesondere auch des produzierenden Sektors, in geeigneten Schwerpunkten vorzuhalten.

Die Stadt Nidderau nimmt die Funktion eines Unterzentrums wahr.

Zentraler Ort sind die Stadtteile Heldenbergen/Windecken.

Nach den Zielvorgaben des „Regionalplanes Südhessen“ soll durch die Funktion des Unterzentrums der Standort für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung gesichert werden. Das volle Spektrum der Einrichtungen des täglichen Bedarfs soll hier angeboten werden. Die Funktion des Unterzentrums für Wohnen und Arbeiten ist für ihren Nahbereich zu sichern und auszubauen.

Nidderau liegt an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Hanau – Friedberg.

Nidderau hat in den letzten 10 Jahren eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung von über 2,8% Einwohner/Jahr erfahren.

Mit der Ausweisung von Siedlungsflächen in dem zentralen Ort Heldenbergen / Windecken ist eine angemessene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs aber insbesondere auf dem Lebensmittelmarkt entstanden. Der Einzelhandel –Lebensmittelmarkt- konnte sich an städtebaulich integrierten Standorten entfalten und die verbrauchernahe Versorgung in zumutbarer Entfernung gewährleisten.

Lebensmittelmärkte haben sich an der Siedlungsachse Hanau-Bruchköbel-Nidderau-Friedberg in ausreichender Anzahl –örtlich sogar überproportional- entwickelt.

In dem zentralen Ort Heldenbergen / Windecken sind an verbrauchernahen Standorten 8 Lebensmittelmärkte entstanden, die eine ausreichende Versorgung bieten.

Das Gewerbegebiet „Lindenbäumchen II“ liegt am äusseren Nordrand des Stadtteils von Heldenbergen und schließt an der Ostseite an das Gewerbegebiet „Lindenbäumchen I“ an. Es wird im Westen von der geplanten Umgehungsstraße der B 521 begrenzt. Durch die Bahnlinie Hanau – Friedberg ist das Gewerbegebiet von dem Wohnsiedlungsbereich Heldenbergens getrennt.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 12 ha. Die Flächen des Baugebietes sind in den Besitz eines Investors übergegangen, der zur Zeit ca. 5 ha an Grundstücken vermarktet hat.

Innerhalb dieses Baugebietes haben sich ca. 10 Gewerbebetriebe unterschiedlicher Branchen niedergelassen.

Entsprechend dem Leitbild und den Zukunftsaufgaben des Regionalplanes für die Region Südhessen stellen sich für die Zukunftssicherung u. a. folgende Aufgabe:

**Erhaltung und Schaffung eines differenzierten Angebots zukunftsfähiger Arbeitsplätze und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit.**

Die zukunftsfähige Weiterentwicklung bestehender Betriebe ist zu sichern, günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen, Neugründungen und Neuansiedlungen sind zu schaffen.

Der Erhalt der Wirtschaftsstruktur in Nidderau und vornehmlich die Förderung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen im zentralen Ort genießt höchste Priorität.

Eine Häufung von Lebensmittelmärkten an der peripheren Lage von Heldenbergen widerspricht somit den Intentionen des „Regionalplanes Südhessen“ und der Stadt Nidderau und steht einer verbrauchernahen Versorgung entgegen. Sie tragen weder zur Attraktivitätssteigerung für den zentralen Ort noch zur Verkehrsvermeidung bei. Der Flächenverbrauch ist extrem hoch.

In Hinblick darauf, dass die verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmittelmärkten im zentralen Ort bereits gewährleistet ist, müssen die Grundstücke im Gewerbegebiet zu Gunsten anderen Gewerbebranchen und zur Förderung der



Wirtschaftsstruktur (Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen in standortgünstiger Lage) genutzt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich deshalb dazu entschieden, eine weitere Standortnutzung von Lebensmittelmärkten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindenbäumchen II“ nicht mehr zuzulassen.

Der Ausschluß von Lebensmittelmärkten führt im Sinne des § 42 BauGB (Entschädigung bei der Änderung der zulässigen Nutzung) nicht zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung der Grundstücke, da alle Nutzungsmöglichkeiten nach dem Katalog (Regelnutzungen) des § 8 BauNVO in den Gewerbegebieten weiterhin zulässig sind und auch die Flächengrößen der gewerblich zu nutzenden Grundstücke unverändert bleiben.

Der Bebauungsplan „Lindenbäumchen II“ erhält bei den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1 folgende Neufestsetzung:

**Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung  
§ 8 BauNVO**

**„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche (Lebensmittelmärkte) unzulässig“.**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren für die Änderung angewandt wird.

aufgestellt im Auftrag des

**Magistrats der  
Stadt Nidderau  
Am Steinweg 1  
61130 Nidderau**

durch

**Planungsgruppe ZEG  
Technologiezentrum  
Rodenbacher Chaussee 6  
63457 Hanau**  
Hanau-Wolfgang, den 27.03.2001

.....  
Dipl. Ing. J. H. Zimmer, Dipl. Ing. T. Egel

Der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird zugestimmt:

**Stadt Nidderau**  
Nidderau, den .....

Siegel

.....  
(Schultheiß)  
Bürgermeister