

Städtebauliche Entwicklung in Heidenrod Erweiterung des Einkaufsangebotes, Ansiedlung eines Netto-Marken-Discount im Ortsteil Laufenselden hier: Aufstellungsbeschluss für die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich III Bauverwaltung, Grundstücksverkehr	<i>Datum</i> 30.07.2025
<i>Verantwortlich:</i> Zindel, Udo	<i>Aktenzeichen</i> 09.0.Lfs. FNP Nettomarkt

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Beschlussart</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand	Vorberatung	04.08.2025	N
Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung	20.08.2025	Ö
Gemeindevertretung	Entscheidung	29.08.2025	Ö

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeindevertretung wird für ihre nächste Sitzung über den Ausschuss für Planen, Bauen, Verkehr und Wirtschaft nachfolgende Beratungsvorlage zur Beschlussfassung zugeleitet.

1. Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt, im Ortsteil Laufenselden im Bereich „Über der Stegerhohle“, unmittelbar an der Schönauer Straße der L3031 (Laufenselden, Egenrother Stock) die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Discountmarktes / Lebensmittelmitteldiscount / Lebensmitteleinzelhandel zu schaffen.
2. Der Geltungsbereich für den der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt werden soll, umfasst die nachfolgenden Grundstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Lage	Größe / m ²	Inanspruchnahme
Laufenselden	44	12	landwirtschaftliches Grün-/ Ackerland	Über der Stegerhohle	52.411	nur teilweise
Laufenselden	44	9/1	Verkehrslage, Landesstraße, Geltungsbereich Teilweise			nur teilweise

Anlage 1 und 2: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Lageplan).

3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Flächennutzungsplanentwurf ausarbeiten zu lassen, mit dem Ziel, die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes zur Herstellung des notwendigen Baurechtes zu schaffen.
4. Die Gemeindevertretung nimmt das Konzept des Vorhabenträgers zur Kenntnis (Anlage 3 und 4).
5. Die frühzeitige Bürgerversammlung ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches unmittelbar nach dieser Beschlussfassung durchzuführen.

II. Begründung/Sachverhalt

Die Gemeinde Heidenrod beschäftigt sich seit Jahrzehnten intensiv mit der Frage, wie im Ortsteil Laufenselden ein entsprechender Lebensmitteleinzelhandel eingerichtet werden kann, um die Daseinsversorgung, insbesondere der Lebensmittelversorgung der örtlichen Bevölkerung gerade für die Einwohner von Laufenselden sicherzustellen. Die Lebensmittelversorgung wurde jahrzehntelang durch den Sparmarkt Bender sichergestellt. Hier war es möglich in der Ortsmitte, Dinge des täglichen Bedarfes, insbesondere Lebensmittel zu erwerben. Neben der Lebensmittelversorgung hatte Laufenselden in der Vergangenheit insgesamt drei Metzgereien, die aber in den letzten Jahrzehnten ihren Betrieb aufgegeben haben. Auch die Einrichtung einer Verkaufsstelle für Fleisch- und Wurstwaren konnte für den Ortsteil Laufenselden nicht dauerhaft etabliert werden.

Im Zuge der Neuausrichtung der Lebensmittelversorgung, insbesondere der Neuausrichtung der Discountmärkte im Bereich der Gemeinde Heidenrod und der unmittelbar angrenzenden Stadt Bad Schwalbach hatte zum Ergebnis, dass die Ratisbona Handelsimmobiliengesellschaft in 40547 Düsseldorf auf die Gemeinde mit einem Ansiedlungswunsch für einen Netto-Marken-Discount-Markt zukam. Seitens der Ratisbona Handelsimmobilien GmbH wird eine Ansiedlung eines Nettomarkendiscountmarktes im Ortsteil Laufenselden als realisierbar angesehen. Die Projektentwicklungsgesellschaft Ratisbona hat ein Konzept erstellt, wie ein entsprechender Discountmarkt, unmittelbar an der Landesstraße der L3031 zwischen der Ortslage Laufenselden und dem Egenrother Stock eingerichtet werden könnte. Da der Nettodiscountmarkt würde sich unmittelbar an den Bebauungsplan „Heiligenbornweg“ anlehnen. Seitens der Gemeinde sind für die Realisierung eines solchen Marktes durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Seitens der Netto-Marken-Discount-Stiftung & Co. KG und Ratsibona Projektentwicklung KG wurden gegenüber der Gemeinde erklärt, dass die Umsetzung eines solchen Vorhabens möglich ist, sobald die behördlichen, zu erteilenden Genehmigungen, für die Realisierung dieses Bauvorhabens vorliegt.

Zunächst ist deshalb ein formales Bauleitplanverfahren zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes als auch zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Dieser Beratungsvorlage wird der Gemeindevertretung zeitgleich eine inhaltsgleiche Beratungsvorlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes zugeleitet. Aus dem beiliegendem Konzept des Vorhabenträgers sind die weiteren Maßnahmen skizziert, die im Zuge der jetzt beginnenden Planungsphase zu erarbeiten sind. Nach Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses werden zunächst die Vorbereitung für eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange organisiert. Im nächsten Schritt erhält die Gemeindevertretung den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und den Entwurf des Bebauungsplanes für den notwendigen Beschluss der Offenlage, der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung.

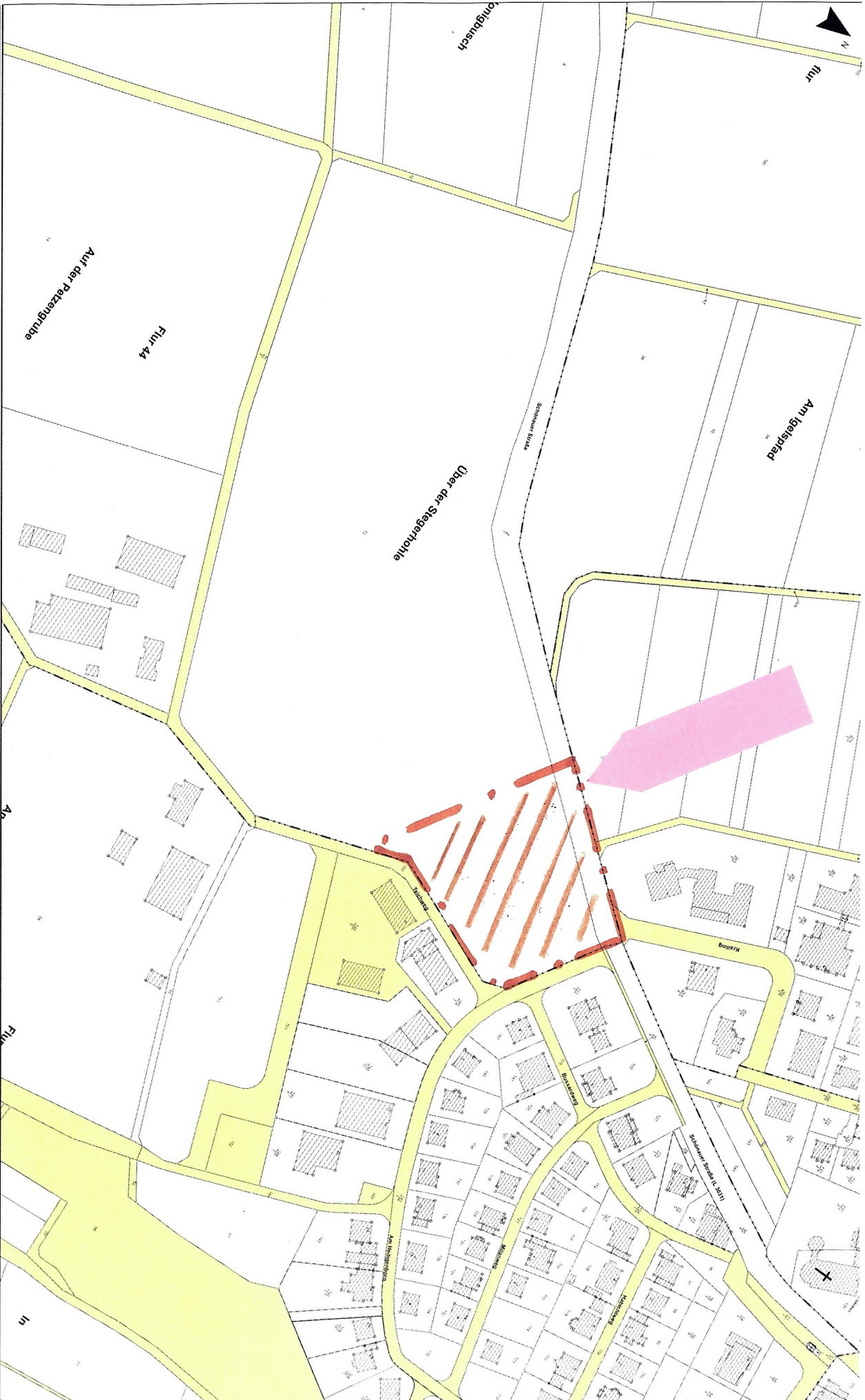
III. Finanzielle Auswirkungen

Keine

Diefenbach
Bürgermeister

Anlage/n

1	2025_07_31 Liegenschaftskarte Geltungsbereich Netto Markt FNP B-Plan
2	Lageplan Lfs. Nettomarkt
3	Entwurf Lageplanung Lebensmittelmarkt Nettomarkt
4	Vorentwurfsplanung Ratsibona Handelsimmobilien

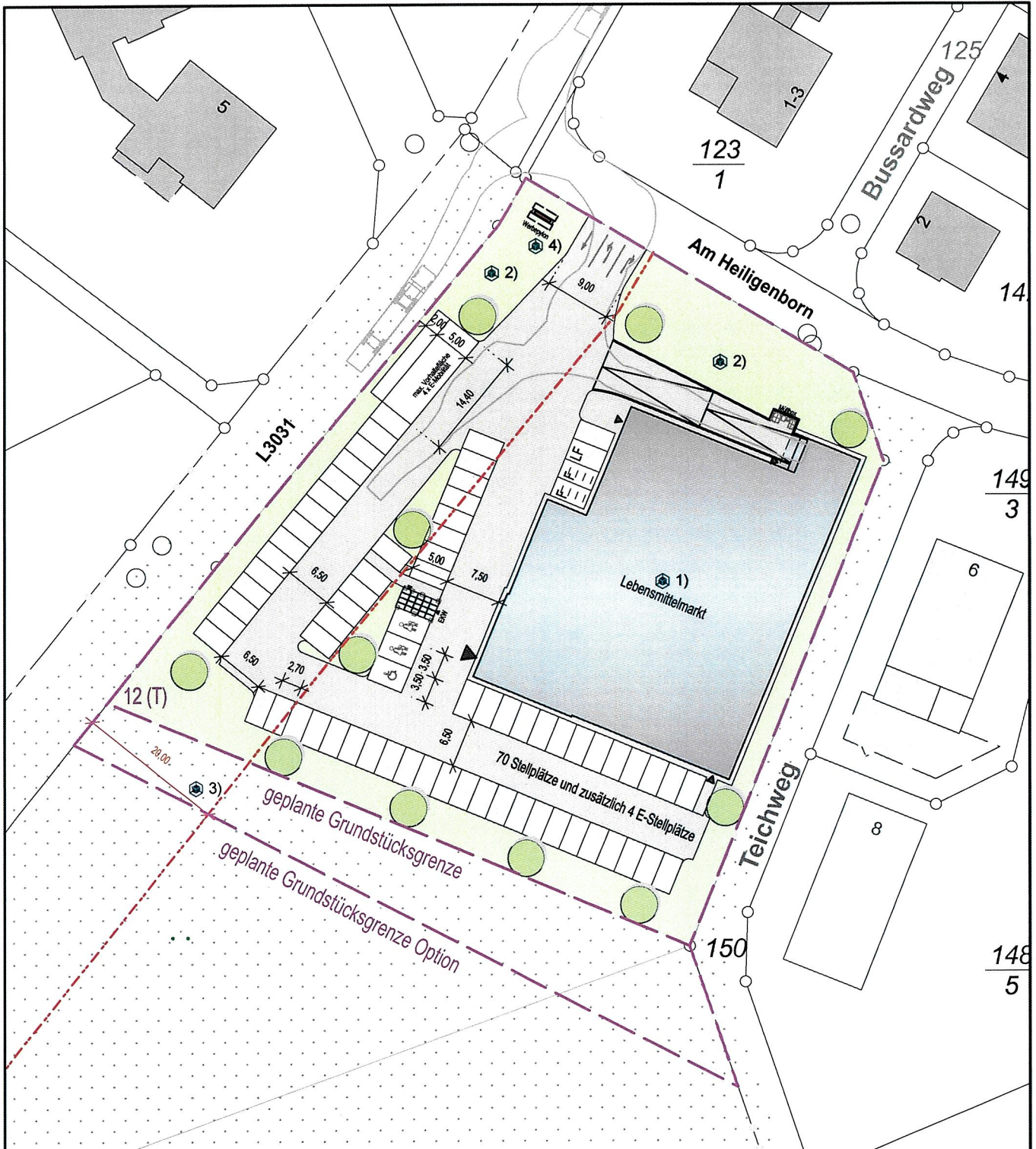


Maßstab: 1:2500

Datum: 31.07.2025

Heidenrod Laufenselden Geltungsbereich B-Plan "Netto Markt"





- Hinweise:**
- ① Lebensmittelmarkt 1000 VK ohne Bäcker (Vorlage: Mustergrundriss 1000 VK Typ 1.1)
 - ② Fläche für Regenrückhaltung (ca. 500 qm)
 - ③ Bauverbotszone ist zu prüfen (20m von Landstraße)
 - ④ Werbeflyon in Bauverbotszone ist zu klären

Entwurf und Flächenangaben vorbehaltlich exakter Vermessungsunterlagen!

Umsetzung vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung!

Die Lage der barrierefreien und Familien-Stellplätze, der Ladeplätze für E-Autos, Fahrradabstellplätze, Einkaufswagenbox, Werbetafeln, Werbefahren und Werbeflyon ist beispielhaft.

BAUGRUNDSTÜCK	
Grundstücksfläche	ca. 5.999 m ²
begrünte Außenanlagen	ca. 1.617 m ²
befestigte Außenanlagen	ca. 2.869 m ²
GRZ gesamt	0,73
LEBENSMITTELMARKT	
VKFL	ca. 1.055 m ²
Mietfläche	ca. 1.372 m ²
BGF	ca. 1.513 m ²



Bauort:
65321 Heidenrod-Laufenselden
Am Heiligenborn
Planname:
Vorentwurf 02 Lageplan

Projektnummer: 24.200-107	Maßstab: 1:750
Projektentwicklung: Piereck	Datum: 27.05.2025
Planung: Mirlach	Plan-Nr.: 2002

Dieses Werk darf nicht vervielfältigt, bearbeitet, verbreitet oder auf irgend eine andere Art außerhalb der Grenzen des Urheberrechts verwendet werden; Rechte nach UrhG werden vorbehalten.

BBE Handelsberatung GmbH · Jakob-Kaiser-Straße 13 · 50858 Köln

RATISBONA Handelsimmobilien
 Frau Lena Schymura
 Niederkasseler Lohweg 18
 40547 Düsseldorf

Per E-Mail: Lena.Schymura@ratisbona.com

Datum	Ihre Ansprechpartner	Telefon	E-Mail
21.07.2025	Rainer Schmidt-Illguth	+49 221 789 41 162	schmidt-illguth@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
 50858 Köln
 Deutschland

Tel + 49 221 78941-160
 Fax + 49 221 78941-169
 E-Mail info@bbe.de
 Web www.bbe.de

Hauptsitz
 Briener Straße 45
 80333 München

Geschäftsführer
 Dr. Johannes B. Berentzen
 Registergericht München
 HRB 271713
 Ust-IdNr. DE349730599

Stadtsparkasse München
 IBAN
 DE55 7015 0000 0909 1180 02
 BIC SSKMDEMM

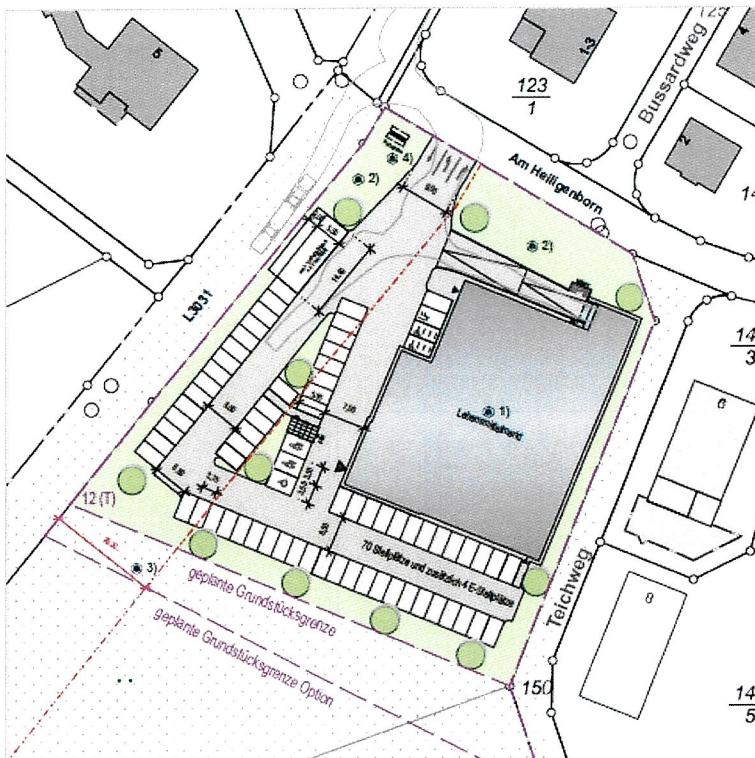
München
 Hamburg
 Berlin
 Köln
 Leipzig
 Erfurt
 Stuttgart

Voreinschätzung der genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort „Am Heiligenborn“ in Heiligenborn-Laufenselden

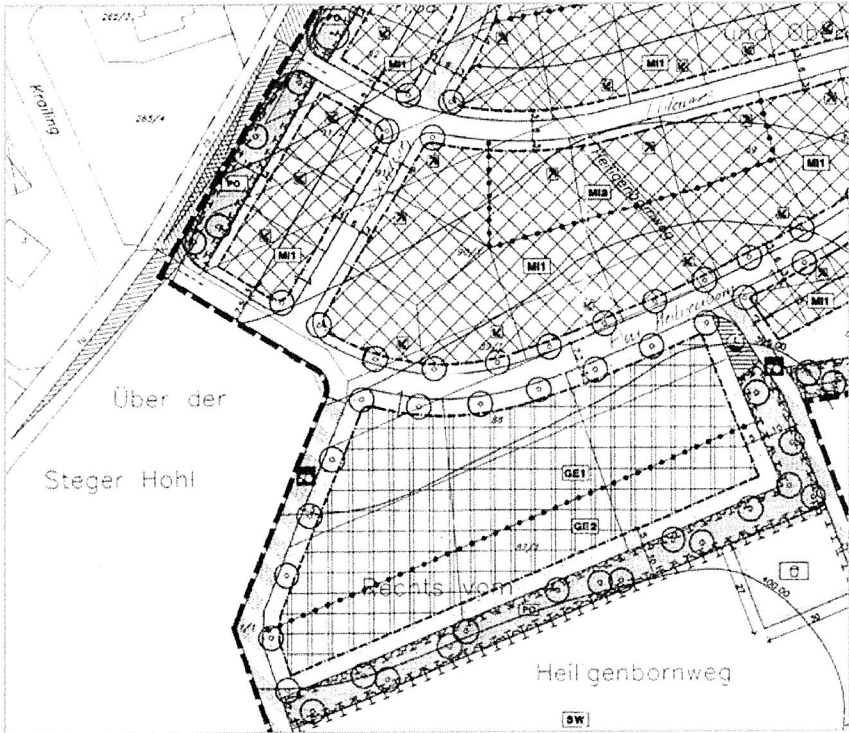
Sehr geehrte Frau Schymura,

Ratisbona plant, an dem im Betreff genannten Standort einen Lebensmittelmarkt mit etwa 1.050 m² Verkaufsfläche anzusiedeln.

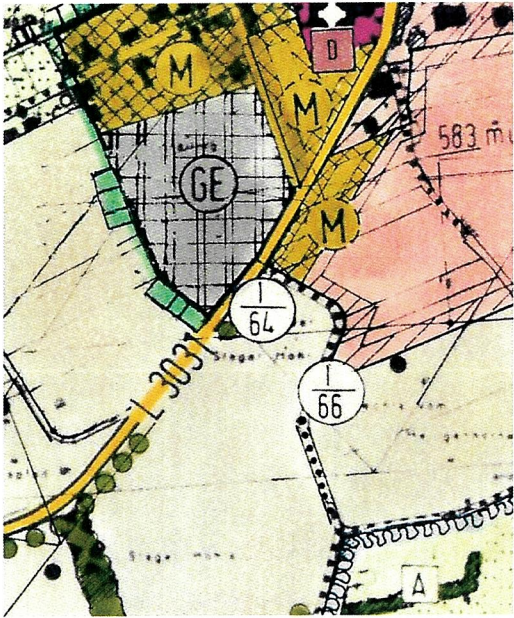
Hier der Entwurf der Lageplanung (Quelle: Ratisbona, Stand 27.05.25):



Auf der Ebene der Bauleitplanung ist festzustellen, dass der Standort nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt. Das Bebauungsplangebiet „Heiligenbornweg“ grenzt aber an den Vorhabenstandort an:



Im Flächennutzungsplan ist der Vorhabenstandort dem Außenbereich zugeordnet:



Die Ansiedlung des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes erfordert insbesondere aufgrund der Lage im Außenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird es dabei notwendig, ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen. Denn der Nachweis einer städtebaulich atypischen Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 4 wird an diesem Standort voraussichtlich nicht zu führen sein.

Diese Bauleitplanung für einen großflächigen Lebensmittelmarkt, der unter die Regelungen von § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, hat die Ziele der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Hierzu ergibt sich folgende Faktenlage:

- Dem Ortsteil Laufenselden wird von der Regionalplanung sowohl vom wirksamen Regionalplan Südhessen als auch von dessen Neuentwurf, der von der Regionalversammlung am 04.07.25 als förmlicher Entwurf beschlossen wurde, die Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen.
- Da zu erwarten ist, dass ein aufzustellender Bebauungsplan erst nach Rechtskraft des neuen Regionalplanes Satzungsreife erlangen kann, wird bei der Bewertung der regionalplanerischen Vorgaben der Neuentwurf des Regionalplanes (im Folgenden RPS-neu) zugrunde gelegt.
- Gemäß Ziel 3.5.1-2 Satz 2 RPS-neu ist zur Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Grundversorgung) die Planung großflächiger Lebensmittel-, Getränke- und Drogeriemärkte im zentralen Ortsteil Laufenselden zulässig.
- Gemäß RPS neu ist das Vorhabengrundstück wie bisher dem „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ zugewiesen, so dass das Integrationsgebot der Regionalplanung (Ziel 3.5.1-3 RPS-neu) nicht gewahrt wird. Denn dieses Ziel sieht vor, dass die Planung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur im „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ oder im Vorranggebiet Siedlung – Planung“ erfolgen soll:



Vor diesem Hintergrund ist anzuraten, nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses zunächst mit den Genehmigungsbehörden abzuklären, ob für das Vorhaben die Ausnahmeregelung von Ziel 3.5.1-3 Satz 2 RPS-neu in Anspruch genommen werden kann. Diese Regelung sieht vor:

(2) Ausnahmen vom Integrationsgebot sind möglich, sofern die Planung großflächigen Einzelhandels im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten (sog. teilintegrierte Standorte) erfolgen soll.

Die Begründung nennt folgende Ausnahmevoraussetzungen:

Ausnahmsweise ist die Planung großflächigen Einzelhandels auch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten, sog. teilintegrierten Standorte im Sinne des Ziels 6-3 (Z) des LEP (4. Änderung) zulässig. Dies sind Standorte, die direkt an den integrierten Siedlungszusammenhang angrenzen, sofern sie für Fußgänger leicht und ohne Umwege erreichbar sind (ohne Barrieren wie z.B. Verkehrsstrassen ohne Querungsmöglichkeit).

Die Lage zu den umliegenden Wohngebieten spricht dafür, dass dem Vorhabenstandort eine teilintegrierte Lage zugesprochen werden kann.

Zusammenfassung

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, weil sich der Standort im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet. Aufgrund dieser städtebaulich nur teilintegrierten Lage und der geringen Bevölkerungspotenziale in der flächenmäßig sehr großen Gemeinde Heidenrod wird der Nachweis einer städtebaulich atypischen Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 4 voraussichtlich nicht zu erbringen sein.

Somit wird mit hoher Wahrscheinlichkeit die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Aufgrund der Lage des Standortes außerhalb des Vorranggebietes Siedlung muss auf der Ebene der Regionalplanung dabei die Ausnahmeregelung von Ziel 3.5.1-3 Satz 2 RPS-neu in Anspruch genommen werden. Sofern noch nicht erfolgt, sollte mit den zuständigen Behörden nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses frühzeitig geklärt werden, ob die Bauleitplanung für einen großflächigen Lebensmittelmarkt unter Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung an diesem Standort mitgetragen wird.

Soweit meine Ersteinschätzung. Sprechen Sie mich an, wenn wir Sie bei diesem Vorhaben weiter unterstützen können.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Rainer Schmidt-Illguth
Regionalleiter West

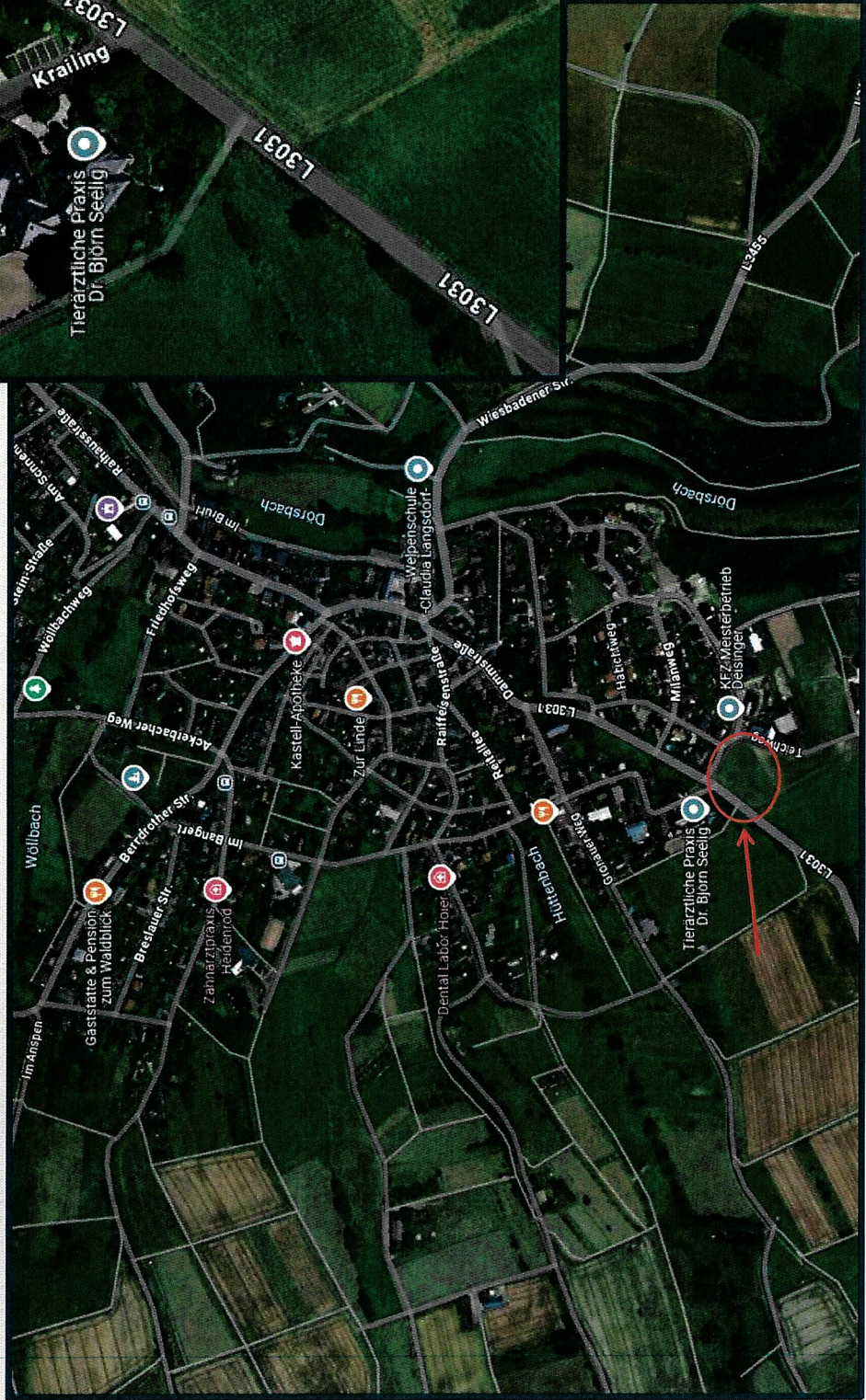
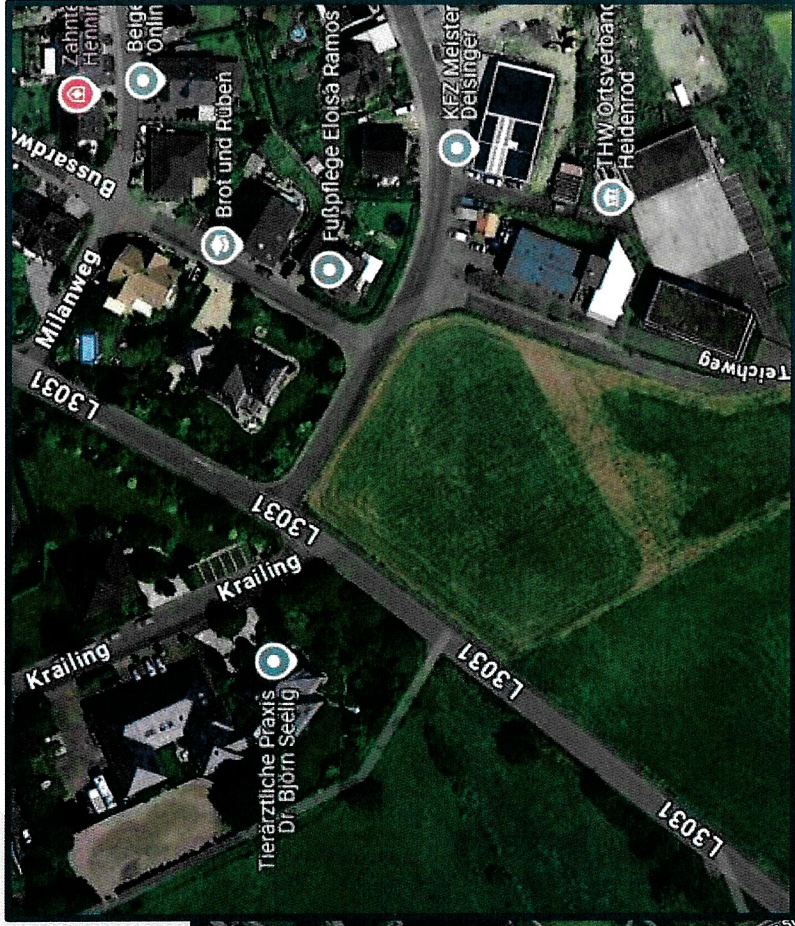


RATISBONA Handelsimmobilien

**Die Ökobau Pioniere
für nachhaltiges Bauen**

Heidenrod

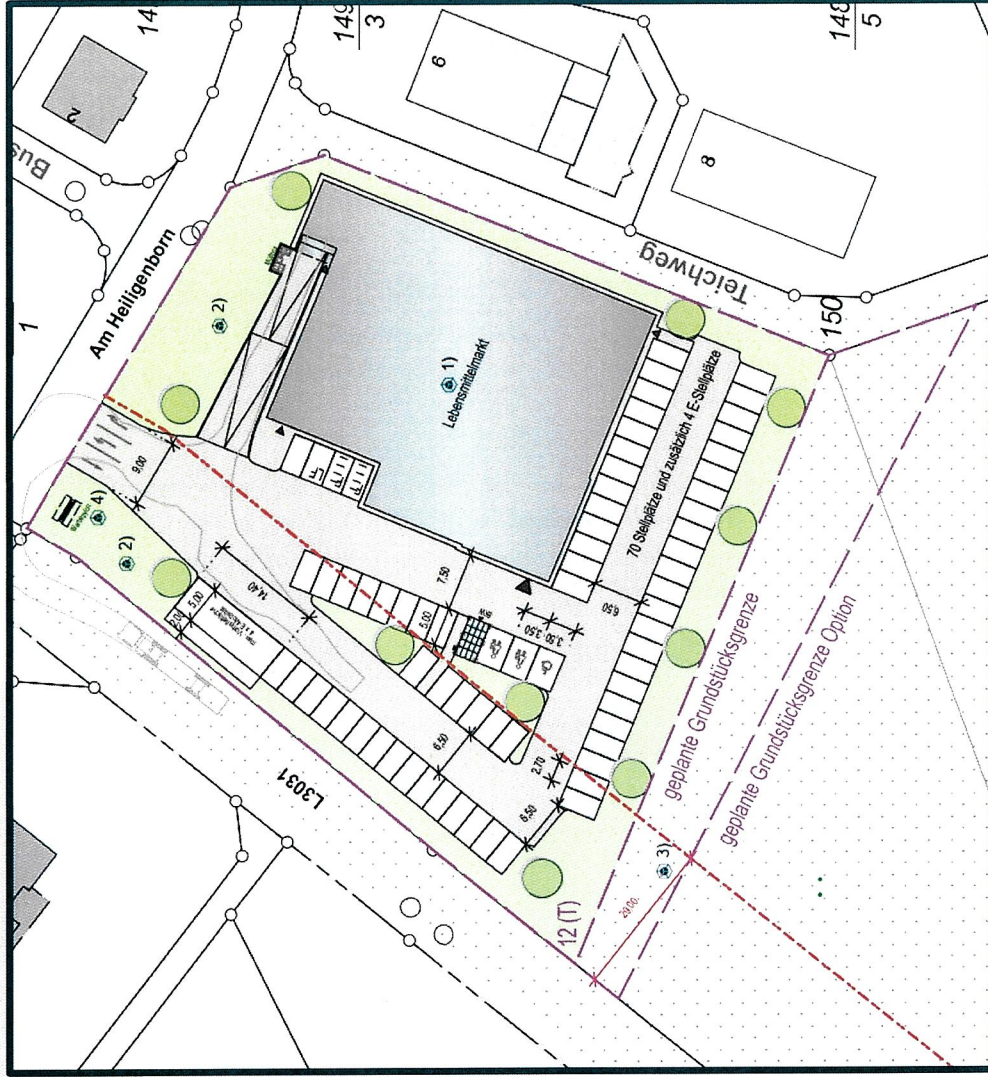
Standort



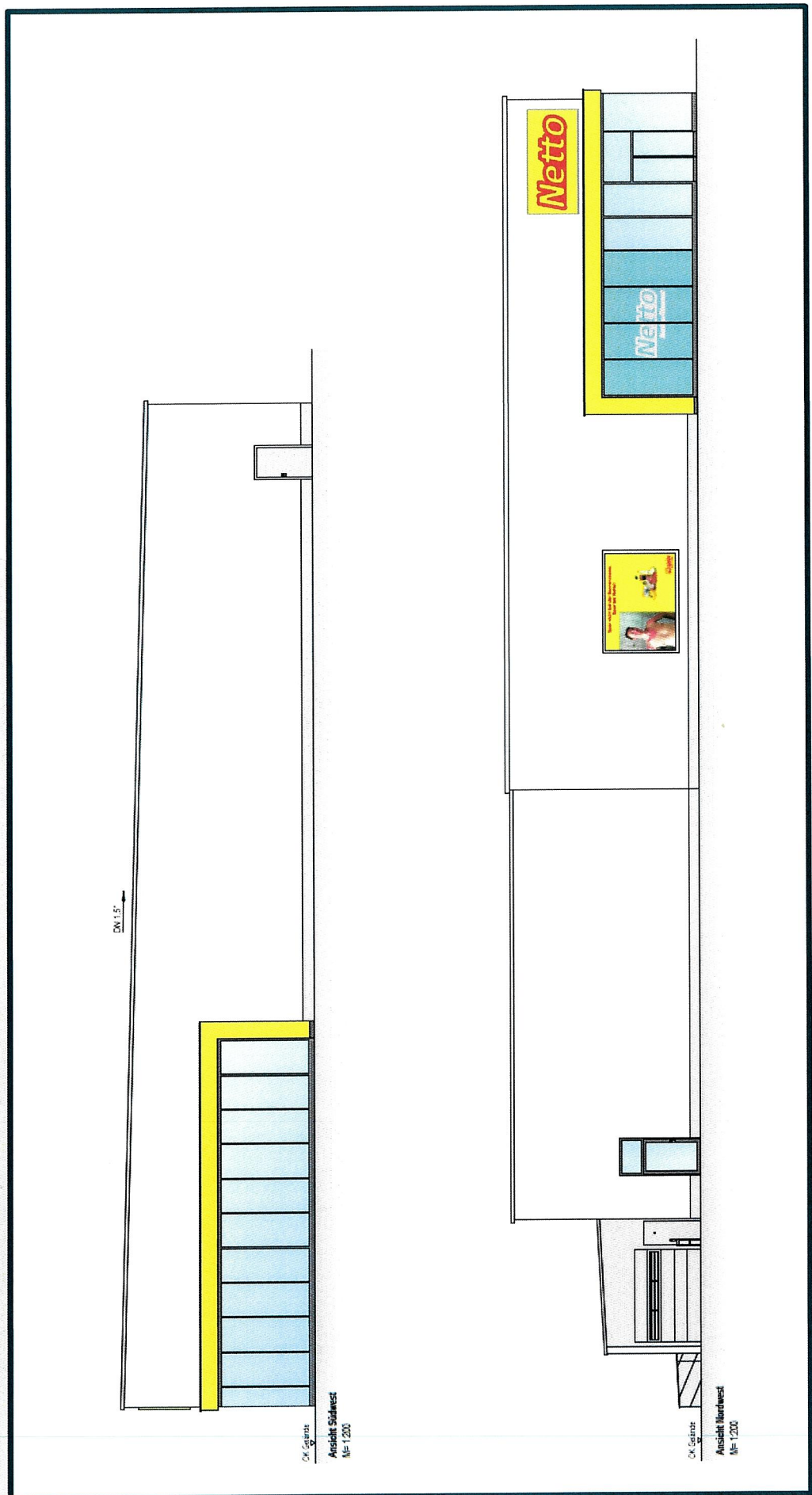
Vorentwurfsplanung

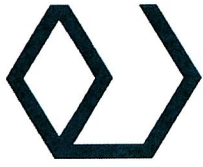
BAUGRUNDSTÜCK	
Grundstücksfläche	ca. 5.999 m ²
begrünte Außenanlagen	ca. 1.617 m ²
befestigte Außenanlagen	ca. 2.869 m ²
GRZ gesamt	0,73
LEBENSMITTELMARKT	
VKFL	ca. 1.055 m ²
Mieterfläche	ca. 1.372 m ²
BGF	ca. 1.513 m ²

- Nachhaltige Holzrahmenbauweise
- Sichtholz im Inneren des Marktes
- PV- Anlage auf dem Dach des Marktes
- 4-6 Ladeplätze für E- und Hybridfahrzeuge
- Stärkung der Nahversorgung und der Angebotsvielfalt



Ein moderner NETTO – Markt für Heidenrod





RATISBONA.ECO.BAUWEISE

DIE NACHHALTIGSTE UND GÜNSTIGSTE BAUWEISE FÜR LEBENSMITTELMÄRKTE

ECO-Bauweise

- 55 % CO²-Einsparung im Bau
- 65 % CO²-Einsparung im Betrieb
- Kurze Bauzeiten
- Preisstabilität
- Hoher Vorfertigungsgrad

ÖKO-EFFEKTIVE AUSSENANLAGENGESTALTUNG

- Insektenfreundlich zur Stärkung der Biodiversität
- Hitzebeständigere Staudenmischpflanzung
- Langfristig stabile Pflanzensammensetzung
- Geringer Pflegeaufwand
- Verhindert Entstehen von Unkraut
- Stärkung der Versickerungsfähigkeit der Böden



RATISBONA.SMART.GREENKEEPING: Unser Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt.



Blühwiese, Kräuter-Klimarasen & Verkehrsinseismischung

Bunt blühende, sehr artenreiche Wiesen mit unterschiedlichem Anteil an nieder- bis hochwüchsigen Arten, Unter-, Mittel- und Obergräsern bieten einen hohen Wert für Vögel und Insekten.



Klimabäume

Der Feld-Ahorn (*Acer campestre* 'Eintrich') ist einer der besten einheimischen Klimabäume, da er besonders hitzeresistent und einmisch in der Bewässerung ist. Neben der Schmittverträglichkeit, ist Streusalz unkritisch. Zudem werden die Blüten von den verschiedensten Insekten befohlen.



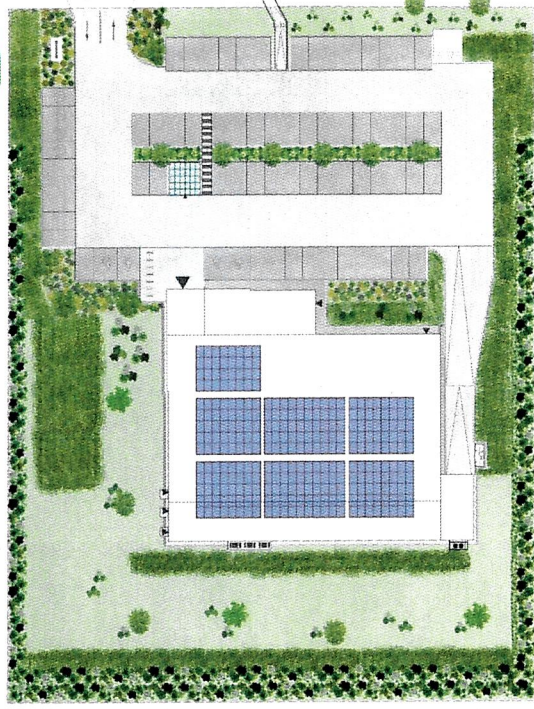
Vogelschutzhecke

Hecken, bestehend aus naturnahen und standortgerechten Sträuchern, bieten den Vögeln Schutz, Nistmöglichkeiten und Nahrung in allen vier Jahreszeiten.



Sickermulden

Bei der Sickermulde wurde ein Loch in die Erde gegraben und darin Pflanzen eingesetzt. Gleichzeitig ein Zuhause für Erde geschaffen werden.



Wildbienen-Nisthilfe

Die Nisthilfen leisten einen wichtigen Beitrag zur Umweltbildung, weil das Beobachten der Wildbienen beim Nestbau einfacher möglich ist, als Bienenester in der Natur zu finden.



Staudenmischpflanzungen

Trockenheitsresistente Staudenmischpflanzungen, die dem Klimawandel trotzen, erfreuen in der Vegetationsperiode durch ihre lange Blütezeit mit buntem Erscheinungsbild und können auch im Winter für Vögel- und Kleinlebewesen eine Nahrungsquelle bieten.



Habitat-Schutzzonen

Habitat-Schutzzonen, bestehend aus Sandinseln oder Totholz – sowie Steinhaufen, bieten vielen unterschiedlichen Tierarten einen geeigneten Lebensraum.

Referenzen aus unseren Projekten

