

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-222/2026

Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60.3 FD Hochbau
Sachbearbeiter/in:	Sophia Reul
Datum:	17.06.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	29.06.2026	beschließend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	17.08.2026	zur Kenntnis
Ortsbeirat Windecken	27.08.2026	zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung	03.09.2026	zur Kenntnis
Ortsbeirat Ostheim	09.09.2026	zur Kenntnis

Betreff:

Baugebiet "Mühlweide II" - Projekt Penny-Markt Entwurfskonzeption für den Bereich der Mischgebietsfläche im Südwesten des Geltungsbereichs

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat befürwortet die vorgelegte Entwurfskonzeption für die Bebauung der Mischgebietsfläche im Südwesten des Geltungsbereichs des B-Plans "Mühlweide II". Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt weiter zu begleiten sowie die weiteren planungsrechtlichen und verfahrenstechnischen Schritte mit dem Projektentwickler abzustimmen. Der SIK-Ausschuss wird über den Sachstand zusätzlich in Kenntnis gesetzt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt entstehen durch diesen Beschluss keine unmittelbaren Kosten.

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan "Mühlweide II" umfasst einen Geltungsbereich von rd. 8,7 ha und sieht überwiegend die Entwicklung von Wohnbauflächen vor. Im südwestlichen Teil des Plangebiets ist die Ausweisung einer Fläche für ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Das Bebauungsplanverfahren befindet sich derzeit in Vorbereitung der öffentlichen Auslegung. Die Festsetzung der MI-Fläche an dieser Stelle ist im Verfahrensstand bereits konsolidiert und wird sich nach derzeitigem Kenntnisstand im weiteren Verfahren nicht mehr ändern.

Die MI-Fläche steht gegenwärtig nicht im Eigentum der Stadt Nidderau, sondern befindet sich im Eigentum der Hessischen Landgesellschaft (HLG).

Der Stadt Nidderau wurde von einem Projektentwickler Interesse signalisiert, auf der vorgenannten Mischgebietsfläche ein Bauvorhaben zu realisieren.

Angesichts des sehr frühen Projektstands wird der Name des Projektentwicklers im Rahmen dieser Vorlage noch nicht öffentlich benannt.

Der Projektentwickler kooperiert mit der Firma Penny als Ankermieter. Vorgesehen ist die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes (Penny) im Erdgeschoss sowie eines weiteren

Nebengebäudes, in dem ergänzende Nutzungen wie Apotheke, Bäckerei und Optiker untergebracht werden könnten. Beide Gebäude – der Penny-Markt sowie das Nebengebäude – sollen zusätzlich mit Wohnraum überbaut werden. Die Stadt stellt sich in diesem Bereich u.a. die Errichtung von sozialem Wohnungsbau vor. Dadurch wird neben der Einzelhandels- und Nahversorgungsfunktion ebenso dem Ziel der Stadt nachgekommen.

Zur Veranschaulichung der Projektidee hat der Projektentwickler eine erste Entwurfskonzeption erarbeitet, die dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist. Das Grundstück ist ungünstig geschnitten, was durch die Topografie des Geländes bedingt ist. Um den Gebäudekörper weniger massiv wirken zu lassen, plant der Projektentwickler im betreffenden Bereich einen Teil des Geländes abzutragen.

Die Zufahrt und Andienung auf das Gelände erfolgen westlich von der Ostheimer Straße. Im spitz zulaufenden nordöstlichen Teil des Grundstücks sieht die Entwurfsplanung ein Parkdeck vor. Die in der Entwurfsplanung dargestellten weiteren freien Flächen könnten im weiteren Planungsverlauf Spielraum für Fahrradstellplätze, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge oder nachhaltige Begrünung bieten. Flächenwerte und Radian sind hierbei noch nicht abschließend ermittelt und festgelegt und bedürfen im weiteren Verfahren einer vertiefenden Ausarbeitung.

Die vorgelegte erste Entwurfskonzeption wird in dieser Form ebenso vom Ankermieter Penny mitgetragen.

Mit der HLG als derzeitiger Eigentümer der Fläche ist voraussichtlich in KW 26 ein Gespräch vorgesehen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Freigabe:

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

Anlage(n):

1. 2026-06-12_überarbeiteter Entwurf Mühlweide II
2. Gebäudekörper Entwurf Quartier Mühlweide II 04-2026