



<b>Drucksache</b>	<b>Nr.: X / 105.2</b>
<b>Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Drs. Nr. X / 105.1</b>	<b>8. Dezember 2023</b>

**Antrag der Stadt Nidderau auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gem. § 6 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO im Stadtteil Heldenbergen**

**Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde – Drs. Nr. X / 105.1**

- I. Abweichend vom Antrag der Stadt Nidderau wird für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich des neuen Nahversorgungsstandorts Budesheimer Straße in Heldenbergen und die parallele Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans die Abweichung von den Zielen Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 (Zentralitätsgebot) und Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen und nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der Plankarte des Kapitels F. zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
  1. Die vorliegende Abweichungszulassung wird erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen und bestandskräftig oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist.

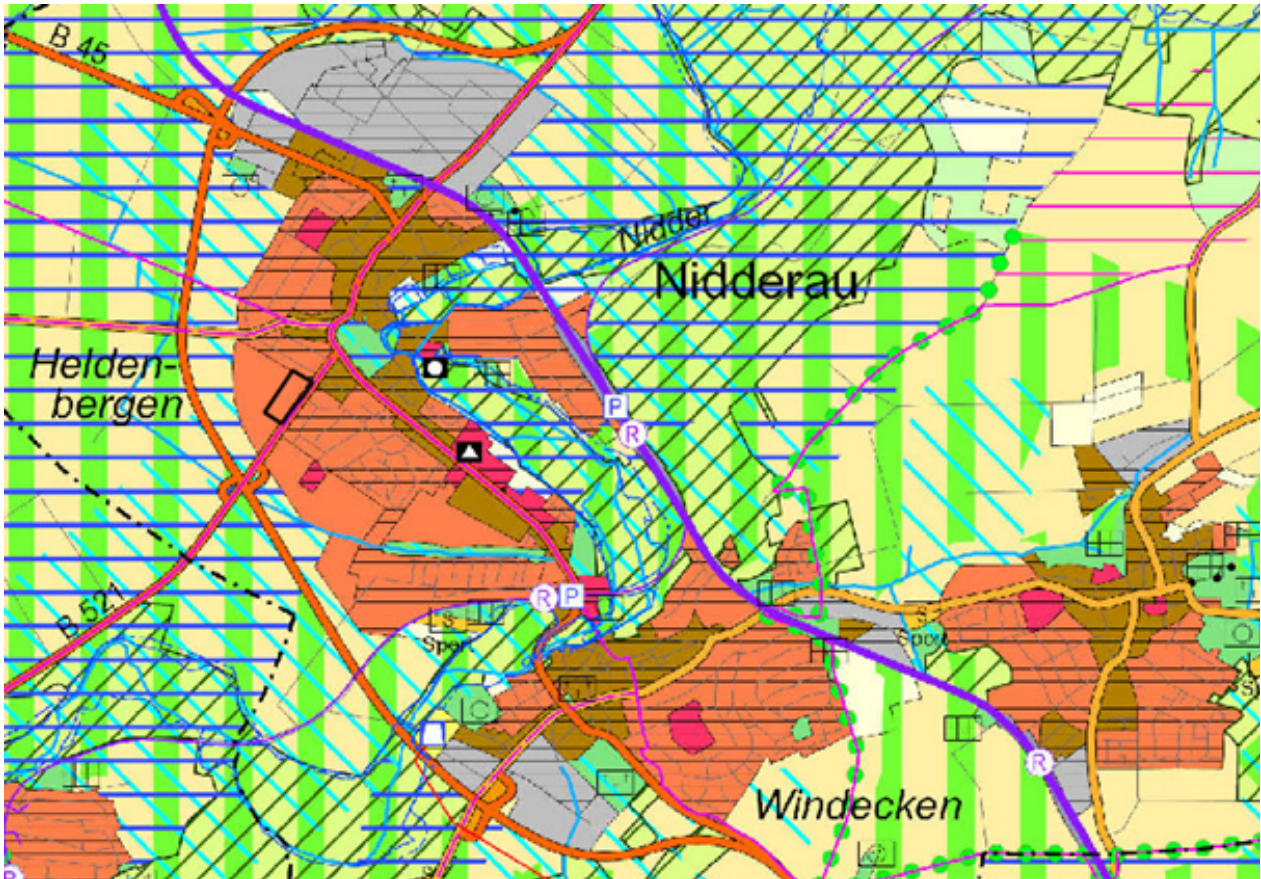
2. Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind weitest möglich außerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft, bevorzugt durch Inanspruchnahme von Ökopunkten bereits umgesetzter Ausgleichsmaßnahmen, zu verwirklichen.
3. Im Bebauungsplan ist die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung des Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 BauNVO im Sinne der vorliegenden Antragsunterlagen festzusetzen.
4. Im Bebauungsplan ist durch geeignete Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sicherzustellen, dass weiterer großflächiger Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen ist.
5. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Stadt Nidderau den Ausschluss von Randsortimenten zu prüfen und ein Absehen von einem solchen Ausschluss zu begründen.

Für die Richtigkeit

gez. Ines Schader  
Schriftführerin

## Auszug aus dem Abweichungsantrag Kapitel F

### Plankarte



**Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird (schwarze Umrandung)**

(eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)