

**Antrag der Stadt Nidderau  
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans  
Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
und des Landesentwicklungsplans Hessen 2020  
für die Ausweisung eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO  
im Stadtteil Heldenbergen  
vom 13. September 2023**



**Abbildung 1: Nutzungs- und Baustruktur des neuen Nahversorgungsstandorts  
(Quelle: Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S. 8)**



## **Entscheidung**

- 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.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Zusammenfassung .....</b>	<b>6</b>
<b>B. Sachverhalt und Antragsbegründung .....</b>	<b>8</b>
I. Ziel des Abweichungsantrags .....	8
II. Beschreibung des Planvorhabens .....	9
1. Lage der Stadt Nidderau im Raum .....	9
2. Lage des Planvorhabens .....	10
3. Die konkrete Planung .....	10
a) Discounter (Aldi) .....	11
b) Lebensmittelvollsortimenter (Nutzer noch offen).....	12
c) Bäckereiverkaufsstelle mit Café .....	12
d) Betreutes Wohnen/Service Wohnen .....	12
e) Parkfläche.....	13
f) Wohnbebauung .....	13
III. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans und des Landesentwicklungsplans Hessen 2020.....	13
IV. Begründung des Abweichungsantrags .....	14
1. Städtebauliche und siedlungsstrukturelle Begründung .....	14
2. Versorgungsstrukturelle Begründung .....	16
3. Der Nahversorgungsstandort Budesheimer Straße im Einzelhandelskonzept Nidderau .....	16
4. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse.....	18
a) Zentralitätsgebot.....	18
b) Kongruenzgebot .....	18
c) Städtebauliches Integrationsgebot .....	19
d) Beeinträchtigungsverbot.....	19
e) Auswirkungen eines Backshops.....	20
f) Kommunales Einzelhandelskonzept .....	20
V. Begründung zur Änderung des beantragten Baugebietstyps .....	21
<b>C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....</b>	<b>23</b>
I. Regierungspräsidium Darmstadt .....	23
1. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) .....	23
2. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt.....	23
3. Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden .....	23
4. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	24
5. Dezernat I 16 - Kampfmittelräumdienst .....	24
II. Kreisausschuss des Landkreises Main-Kinzig-Kreis .....	25
III. Hessen Mobil .....	25
IV. Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern .....	26
V. Weitere Beteiligte .....	26
<b>D. Rechtliche Würdigung.....</b>	<b>28</b>
I. Erforderlichkeit der Abweichung vom Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 .....	28

1.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Zentralitätsgebot .....	28
2.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Integrationsgebot.....	29
3.	Keine weiteren Zielverstöße .....	29
II.	Erforderlichkeit der Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (4. Änderung) .....	30
III.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung .....	30
1.	Zuständige Raumordnungsbehörde .....	31
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten .....	31
3.	Grundzüge der Planung nicht berührt .....	32
4.	Intendiertes Ermessen.....	32
<b>E.</b>	<b>Hinweis .....</b>	<b>34</b>
<b>F.</b>	<b>Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird .....</b>	<b>35</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Nutzungs- und Bebauungsstruktur des neuen Nahversorgungsstandorts (Quelle: Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S. 8).....	1
Abbildung 2:	Darstellung der Vorhabenfläche (schwarz gestrichelte Umrandung) als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche im derzeitigen / geänderten Regionalen Flächennutzungsplan (Quelle: Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S. 13) .....	8
Abbildung 3:	Großräumige Lage der Stadt Nidderau (rote Umrandung) (Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap) .....	9
Abbildung 4:	Lage des Vorhabens im Stadtgebiet (rote Umrandung) (Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap) .....	10
Abbildung 5:	Nutzungs- und Bebauungsstruktur des neuen Nahversorgungsstandorts (Quelle: Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S. 8).....	11
Abbildung 6:	Entwicklungsgebiete entlang der Büdesheimer Straße im Überblick (verändert nach Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S 5).....	15
Abbildung 7:	Standortkonzept für den Einzelhandel der Stadt Nidderau (Quelle: GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nidderau 2021, S. 69).....	17
Abbildung 8:	Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird (schwarze Umrandung) (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010) .....	35

## **A. Zusammenfassung**

Die Stadt Nidderau beabsichtigt die Entwicklung eines neuen Nahversorgungsstandorts an der Büdesheimer Straße im Südwesten von Heldenbergen. Dazu soll eine Verlagerung des bestehenden Aldi-Marktes aus dem Gewerbegebiet im Norden stattfinden. Dies soll einhergehen mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 980 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup>. Zudem ist die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> sowie einer Bäckereiverkaufsstelle mit Café auf 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgesehen. Die Obergeschosse der beiden Gebäude sollen einer Nutzung durch unterschiedliche Formen des betreuten Wohnens zur Verfügung stehen.

Der rund 2 ha große Planstandort im zentralen Ortsteil des Unterzentrums Nidderau befindet sich in einem Bereich, der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Planung, festgelegt ist und derzeit nicht als vollintegriert anzusehen ist. Die Planung widerspricht somit jedenfalls dem Zentralitätsgebot (Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1) sowie dem Integrationsgebot (Z3.4.3-2 Abs. 4) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Bezüglich dieser, der Planung entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben beantragt die Stadt Nidderau die Zulassung einer Abweichung.

Nach einer Beschreibung der Lage der Stadt Nidderau sowie der hier betroffenen Abweichungsfläche und der vorgesehenen Planungen (B. II.) wird in Kapitel B. IV. die Begründung der Stadt Nidderau wiedergegeben. Diese stützt sich auf städtebauliche, siedlungs- und versorgungsstrukturelle Argumente. Zum einen ermöglichen das Vorhaben einen langfristigen Ausschluss der ungewollten Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet. Zum anderen könne das Vorhaben zur wohnortnahen Versorgung des zukünftigen siedlungsstrukturellen Entwicklungsschwerpunkts der Kommune beitragen.

Kapitel C. gibt die eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden wieder. Bedenken gegen das Vorhaben werden wegen des Verlusts landwirtschaftlicher Flächen von Seiten der Landwirtschaftsbehörden geäußert, letztlich jedoch kein atypischer Fall gesehen. Die Immissionsschutzbehörden sehen weiteren Untersuchungsbedarf aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung von (betreutem) Wohnen und Einzelhandel.

Kapitel D. enthält die rechtliche Würdigung. Im Anschluss an die Darstellung, dass und von welchen Zielen die Zulassung einer Abweichung erforderlich ist, wird in Kapitel D. III. dargelegt, dass vorliegend kein atypischer Fall gegeben ist, der der Zulassung einer Abweichung entgegenstünde.

## B. Sachverhalt und Antragsbegründung

### I. Ziel des Abweichungsantrags

Ziel des Abweichungsantrags ist die Entwicklung eines neuen Nahversorgungsstandorts. Dafür ist die Umsiedlung des bestehenden Aldi-Marktes von der Siemensstraße im Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ im Norden des Stadtteils Heldenbergen an die Büdesheimer Straße im Südwesten desselben Stadtteils beabsichtigt. Zudem ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit integrierter Bäckerei und Café in räumlichen Zusammenhang mit dem Discounter vorgesehen.

Zu diesem Zweck soll die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO, in welchem großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt werden können, erfolgen. Dies erfordert wiederum die Änderung dieses Bereichs im Regionalen Flächennutzungsplan von einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche.



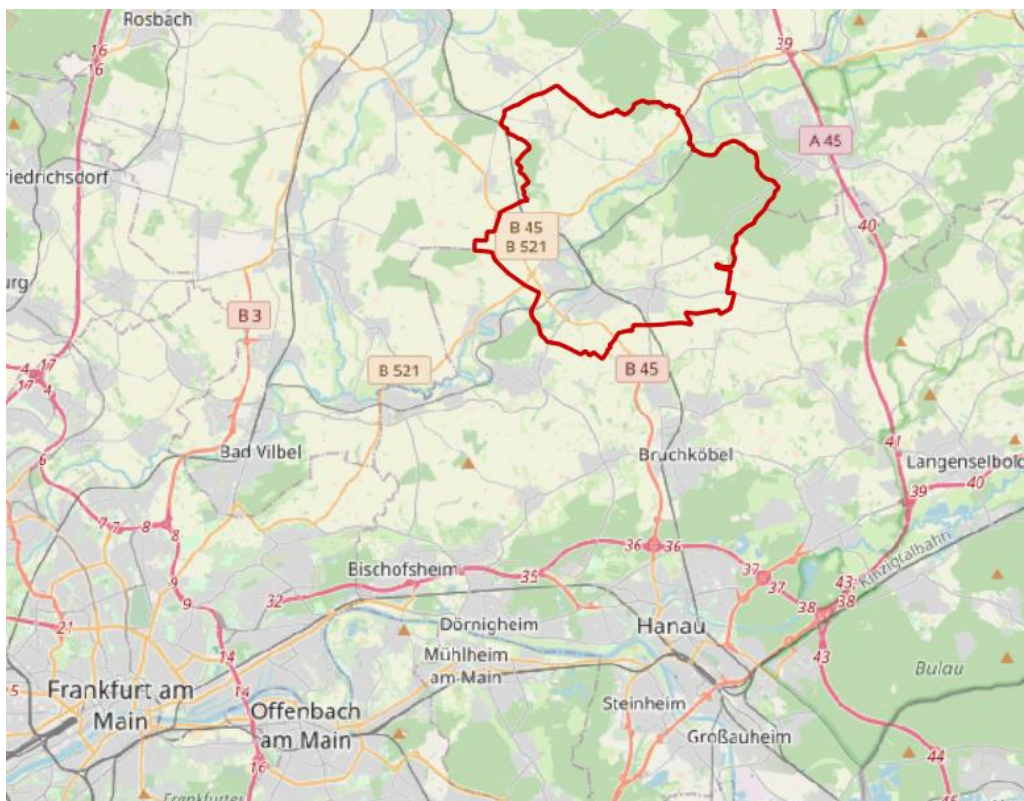
**Abbildung 2:** Darstellung der Vorhabenfläche (schwarz gestrichelte Umrandung) als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche im derzeitigen / geänderten Regionalen Flächennutzungsplan (Quelle: Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S. 13)



## II. Beschreibung des Planvorhabens

### 1. Lage der Stadt Nidderau im Raum

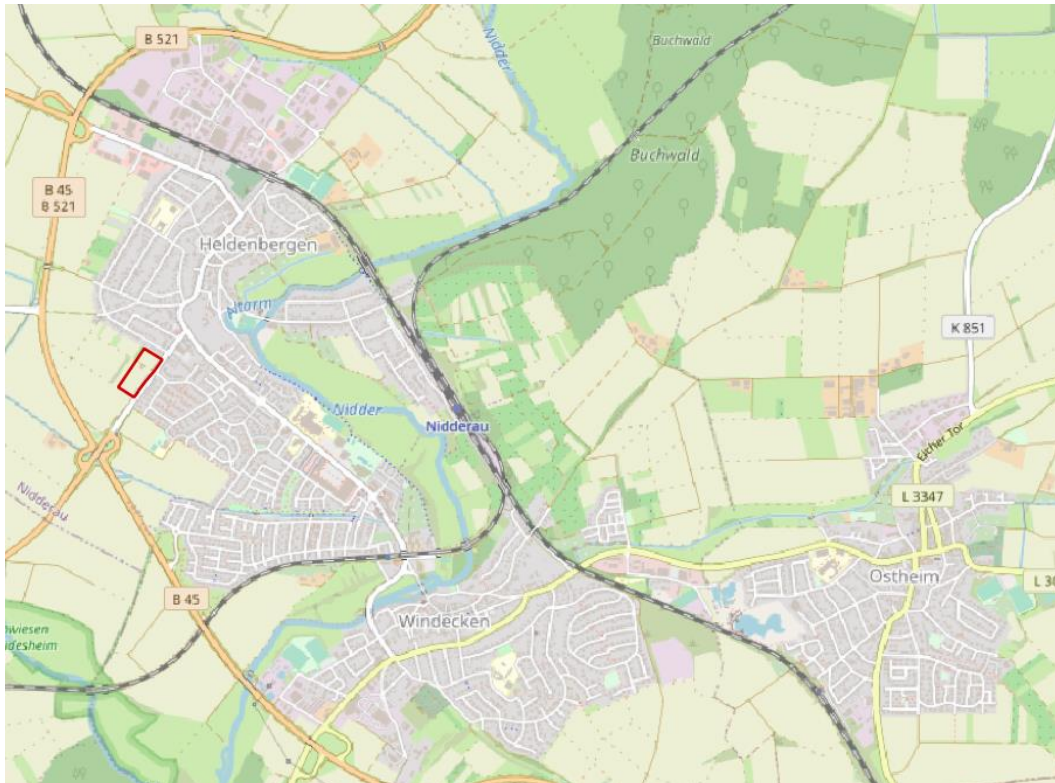
Die Stadt Nidderau liegt im westlichen Main-Kinzig-Kreis an der Grenze zum Wetteraukreis. Sie gehört zum Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main und ist Mitgliedskommune des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. In räumlicher Nähe befinden sich die Oberzentren Frankfurt am Main (rund 20 km) und Hanau (rund 10 km), zu denen eine Bahnverbindung besteht. Im Süden grenzt die Stadt an das Mittelzentrum Bruchköbel. Nidderau ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 dem verdichteten Raum zugeordnet und im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Unterzentrum festgelegt. Das Stadtgebiet umfasst die fünf Stadtteile Eichen, Heldenbergen, Erbstadt, Ostheim und Windecken, in denen insgesamt rund 21.000 Menschen leben. Die zentralen Ortsteile sind Heldenbergen und Windecken.



**Abbildung 3: Großräumige Lage der Stadt Nidderau (rote Umrandung) (Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap)**

## 2. Lage des Planvorhabens

Das vorgesehene Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsteingang des zentralen Ortsteils Heldenbergen der Stadt Nidderau. Der zukünftige Standort grenzt im Norden an die Wohnbebauung entlang der Saalburger Straße, im Osten grenzt er an die Wohnbebauung an der Büdesheimer Straße. Er ist an einer Hauptverkehrsstraße und in der Nähe der Umgehungs- und Bundesstraßen B45 bzw. B521 gelegen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



**Abbildung 4: Lage des Vorhabens im Stadtgebiet (rote Umrandung) (Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap)**

## 3. Die konkrete Planung

Die dem Antrag der Stadt Nidderau beigelegte Konzeptbeschreibung, verfasst von der stekra Immobilien GmbH & Co KG, enthält die nachfolgenden Erläuterungen zu den Planungen: Die ALDI SÜD Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Mühlheim an der Ruhr beabsichtigt die Entwicklung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einem neuen Nahversorgungsstandort an der Büdesheimer Straße in Nidderau-Heldenbergen.

Es handele sich um mehrere Grundstücke, die von der Stadt Nidderau erworben und zu einer Entwicklungsfläche zusammengefasst werden sollen. Insgesamt werde durch das Vorhaben eine Fläche von rund 2 ha in Anspruch genommen. Die Maßnahmen zur Erschließung des Grundstücks würden zwischen der Stadt und dem Entwickler in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Der neue Nahversorgungsstandort solle zwei mehrgeschossige Gebäudekörper mit einer gemeinsamen Parkplatzanlage umfassen. In einem der Gebäude beabsichtige die Firma ALDI SÜD eine Filiale zu betreiben. Im Zuge dessen solle der in einem Gewerbegebiet gelegene Standort an der Siemensstraße in Heldenbergen aufgegeben werden. Das zweite Gebäude solle erdgeschossig an einen Betreiber eines Vollsortimenters vermietet werden. Die Obergeschosse seien für unterschiedliche Formen des betreuten Wohnens bzw. Service Wohnens vorgesehen. In einem kleinen Bereich sei zudem Wohnbebauung vorgesehen.



**Abbildung 5: Nutzungs- und Bebauungsstruktur des neuen Nahversorgungsstandorts (Quelle: Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S. 8)**

#### **a) Discounter (Aldi)**

Wie bereits erläutert, solle der bisherige Standort in der Siemensstraße aufgegeben und an die Budesheimer Straße verlegt werden. Dies solle mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 980 m<sup>2</sup> auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> einhergehen.

Die Filiale solle gemäß des derzeitigen ALDI<sub>SÜD</sub>- Einrichtungskonzeptes umgesetzt werden. Die Mitarbeiterzahl betrage bei dieser Marktgröße einschließlich Teil- und Vollzeitkräften ca. 15 Personen.

**b) Lebensmittelvollsortimenter (Nutzer noch offen)**

Das Erdgeschoss des zweiten Gebäudes solle durch einen Betreiber eines Lebensmittelvollsortimenters genutzt werden. Interessensbekundungen von bekannten Betreibern lägen bereits vor. In dem Markt würden auf rund 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche neben einem umfangreichen Lebensmittelsortiment (verpackte und unverpackte Waren des täglichen Bedarfs mit entsprechenden Frischeanteilen) auch Randsortimente wie Non-Food-Produkte und Saisonartikel in einem untergeordneten Umfang angeboten werden. Die Waren würden in einem zusammenhängenden Verkaufsraum angeboten und je nach Menge und Lieferung in den baulich angeschlossenen Lagerräumen zwischengelagert. Dabei werde gekühlte Ware in entsprechenden Kühlräumen / Kühlzellen untergebracht. Die Mitarbeiterzahl betrage bei dieser Marktgröße einschließlich Teil- und Vollzeitkräften ca. 40 Personen.

**c) Bäckereiverkaufsstelle mit Café**

Außerdem ist die Ansiedlung einer Bäckereiverkaufsstelle inklusive eines Cafés mit rund 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche, darunter etwa 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, vorgesehen. Auch diesbezüglich steht der Betreiber noch nicht fest.

**d) Betreutes Wohnen/Service Wohnen**

In den Obergeschossen der Einzelhandelsmärkte seien unterschiedliche Formen des betreuten Wohnens vorgesehen.

Oberhalb des Lebensmittel- Vollsortimenters seien auf zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss 90 Pflegezimmer im Wohngruppenkonzept geplant. Das betreute Wohnen mit Service stelle ein Angebot insbesondere für ältere Menschen, aber auch jüngere Menschen, die aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen Unterstützung im Alltag benötigen, dar.

In der Wohnanlage sollen unterschiedliche Services angeboten werden: Von Hilfen zur Lebensgestaltung über Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote bis zur klassischen ambulanten Pflege. Es wird in den Antragsunterlagen von der Entwicklungsgesellschaft stekra Immobilien GmbH & Co KG „als Alternative zum Pflegeheim“ beschrieben.

Oberhalb des Discounters sollen 30 Wohneinheiten verteilt auf einem Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss entstehen. Die betreuten Wohnungen würden in unterschiedlichen Grundrissgrößen als Zwei-Zimmer-Wohnungen zwischen 45 und 65 m<sup>2</sup>, unter Beachtung der DIN 18040-2, barrierefrei errichtet. Auch bei diesem Konzept könnten unterschiedliche Services in Anspruch genommen werden wie u.a. den ambulanten Krankenpflagedienst, hauswirtschaftliche Leistungen oder der Besuch der Tagespflege.

#### **e) Parkfläche**

Gemäß dem Freiflächenplan würden auf dem Grundstück ca. 200 PKW-Stellplätze bereitgestellt. Ca. 3 % der PKW-Stellplätze würden behindertengerecht ausgeführt. Zudem seien Ladestationen sowohl für elektrische PKW als auch Fahrräder vorgesehen.

#### **f) Wohnbebauung**

Entlang der bestehenden Wohnbebauung an der Saalburgstraße sei eine Häuserreihe mit Doppelhaushälften vorgesehen. Dies wird seitens der Stadt städtebaulich begründet und eigenständig durchgeführt. Es solle dazu dienen, den Übergang von der Bestandsnutzung zum neuen Nahversorgungsstandort zu harmonisieren.

### **III. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans und des Landesentwicklungsplans Hessen 2020**

Nidderau ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grundzentrum (Unterzentrum) klassifiziert und somit nur im Ausnahmefall für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelnahversorgers vorgesehen. Seitens der Stadt wird dargelegt, dass der Aldi-Markt langjähriger Bestandteil der Nidderauer Einzelhandelslandschaft sei und somit als relevant für die örtliche Grundversorgung betrachtet werden könne. Die Planungsfläche ist als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht somit einem Vorranggebiet Siedlung, Planung.

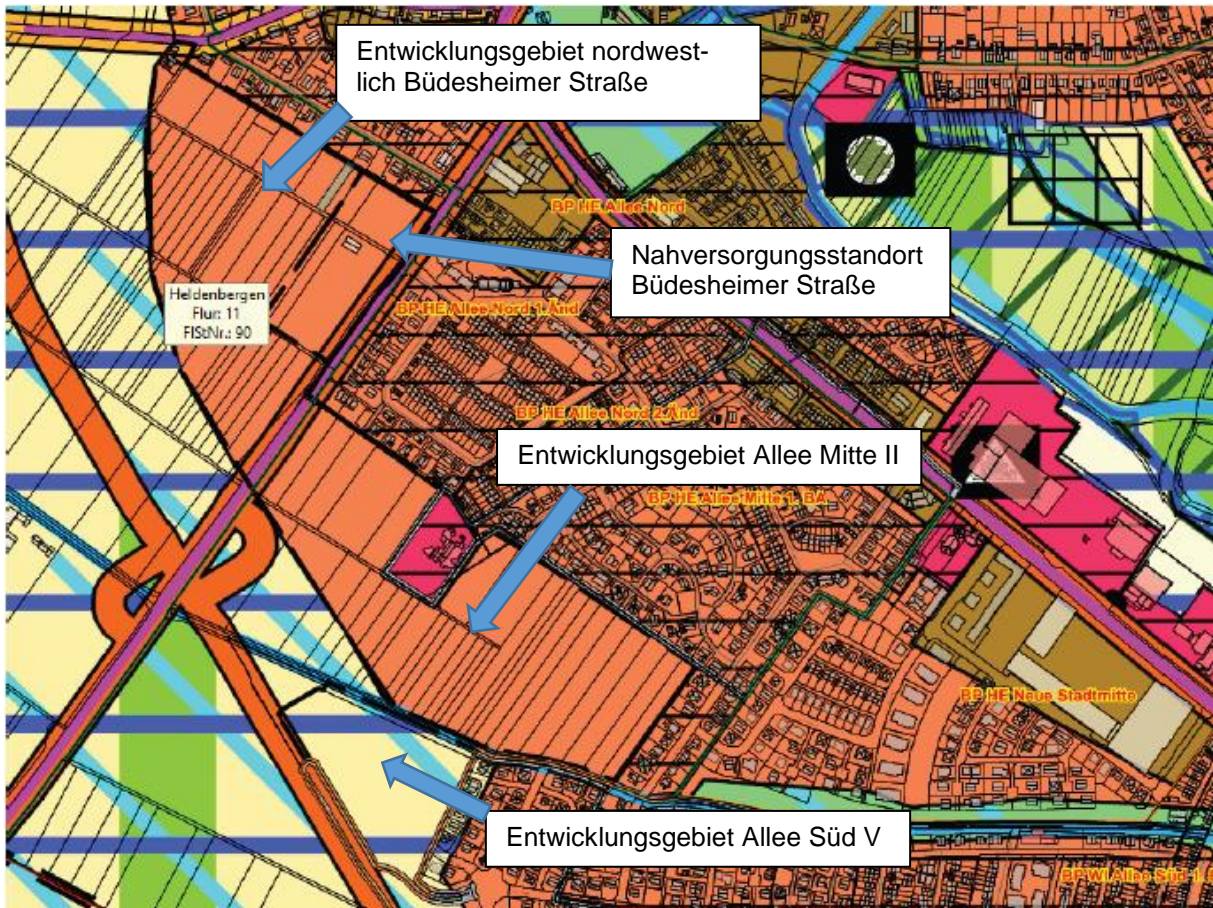
## **IV. Begründung des Abweichungsantrags**

### **1. Städtebauliche und siedlungsstrukturelle Begründung**

Der aktuelle Aldi-Standort befinde sich innerhalb des Gewerbegebiets „Am Lindenbäumchen“. Eine Verlagerung sei aus Sicht des Unternehmens notwendig, da man aufgrund der im Vergleich zu neuen Märkten geringen Verkaufsflächengröße, der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten und der Lage des Bestandsmarktes nicht dem geänderten Einkaufsverhalten entsprechen könne. Neben diesen unternehmerischen Beweggründen werden seitens der Stadt städtebauliche und siedlungsstrukturelle Beweggründe in den Antragunterlagen angeführt, um das Anliegen des Unternehmens zu unterstützen. Der nun vorgesehene Standort zeichne sich insbesondere durch die Nähe zu aktuellen und zukünftigen Wohnstandorten aus. Dies verbessere die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes. Zudem sei eine gute Erreichbarkeit mit dem Bus gegeben.

Vor ein paar Jahren habe bereits ein Edeka-Markt den Standort im Gewerbegebiet verlassen. Der Wegzug bzw. die Verlagerung werden seitens der Stadt Nidderau begrüßt, da diese die Möglichkeit böten, die im Gewerbegebiet unerwünschte Einzelhandelsnutzung dauerhaft auszuschließen. Durch den bestehenden Bebauungsplan 1-004-00 „Am Lindenbäumchen I+II. BA - Änderung und Erweiterung“ mit Rechtskraft vom 11. Oktober 2014 werde die Neuansiedlung von Einzelhandel im Gebiet bereits durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Bei erfolgreichem Umzug des Aldi-Marktes solle ein in Abstimmung befindlicher städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Unternehmen, das Eigentümer der Immobilie ist, zusätzlich sicherstellen, dass die Einzelhandelsnutzung für das Bestandsgebäude zukünftig ausgeschlossen ist.

Darüber hinaus wird angeführt, dass die nun vorgesehene Etablierung des neuen Nahversorgungsstandortes im Zusammenhang mit den gesamtstädtischen siedlungsstrukturellen Entwicklungsabsichten der kommenden Jahre stehe. Es sei vorgesehen, den umliegenden Bereich südöstlich und nordwestlich der Budesheimer Straße in Richtung der Bundesstraßen B521 bzw. B45 für Wohnzwecke zu entwickeln, so dass der neue Einzelhandelsstandort perspektivisch als städtebaulich vollintegriert anzusehen sei.



**Abbildung 6: Entwicklungsgebiete entlang der Budesheimer Straße im Überblick (verändert nach Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S 5)**

Zwar könne für die perspektivische Entwicklung des Bereichs insgesamt bzw. für das Gebiet nordwestlich der Budesheimer Straße spezifisch keine konkrete Zeitschiene definiert werden, aber der Planungswille der Stadt Nidderau sei insoweit konkret, als dass für die Plangebiete Allee Mitte II und Allee Süd V bereits eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung durch die Baulandoffensive Hessen erarbeitet worden sei. Derzeit werde die Kindertagesstätte im Plangebiet Allee Mitte II umgesetzt, die bereits den Bedarf des gesamten Entwicklungsbereichs berücksichtige.

Als weiteres Argument führt die Stadt an, dass der Neubau an der Budesheimer Straße neben einer Erweiterung der Verkaufsfläche eine mehrgeschossige Nutzung ermögliche, wobei die Obergeschosse für besondere Wohnnutzungen zur Verfügung stehen sollen.

## **2. Versorgungsstrukturelle Begründung**

Der bestehende ALDI-Markt wird in den Antragsunterlagen als langjähriger Bestandteil der Nidderauer Einzelhandelslandschaft beschrieben. Wie bereits im Kapitel zuvor ausgeführt, sei der aktuelle Standort jedoch aufgrund der Größe und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten der Immobilie sowie aufgrund der Lage im Gewerbegebiet nicht geeignet, dem geänderten Einkaufsverhalten Rechnung zu tragen. Um den Markt im Stadtgebiet zu halten, unterstütze die Stadt den unternehmerischen Verlagerungswunsch.

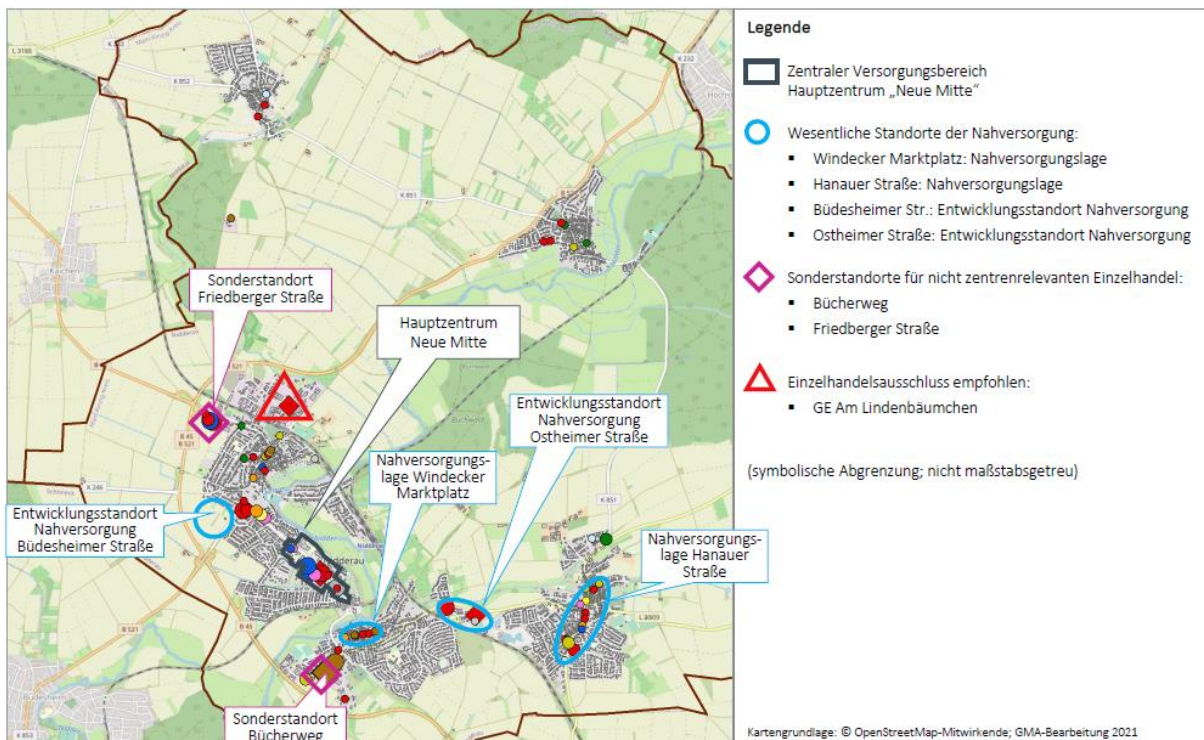
Die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarkts wird als notwendig erachtet, um Agglomerationseffekte nutzen und den Standort somit zukunftssicher etablieren zu können. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters werde angestrebt, um die Auswahlmöglichkeiten der Menschen zu erhöhen und das bestehende Betriebstypenspektrum in sinnvoller Weise zu ergänzen. Nach dem Wegfall von Edeka und tegut in den vergangenen Jahren sei die Angebotsstruktur in Nidderau „discountlastig“. Mit Aldi, Lidl, Penny und Norma gäbe es eine Vielzahl von Discountern, während mit Rewe im Nidder-Forum nur ein Vollsortimenter ansässig sei.

Die Stadt argumentiert zudem, dass es sich auch hinsichtlich des Vollsortimenters um eine verzögerte Verlagerung handele, da Edeka ursprünglich auch im Gewerbegebiet ansässig gewesen sei. Am neuen Standort könnten beide Märkte zu einer verbesserten, fußläufig erreichbaren Versorgung eines größeren Bevölkerungsanteils beitragen.

## **3. Der Nahversorgungsstandort Büdesheimer Straße im Einzelhandelskonzept Nidderau**

Die Stadt Nidderau verfügt über ein Einzelhandelskonzept, das zuletzt im Jahr 2021 von der GMA fortgeschrieben wurde. Dieses soll laut Vorbemerkung des Konzepts als Instrument für eine wirtschaftliche und städtebaulich zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung dienen.





**Abbildung 7: Standortkonzept für den Einzelhandel der Stadt Nidderau (Quelle: GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nidderau 2021, S. 69)**

Zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts waren die Planungen zum Nahversorgungsstandort an der Büdesheimer Straße bereits bekannt. Der Standort ist infolgedessen als „Entwicklungsstandort Nahversorgung“ ausgewiesen worden. Dies erfolgte laut GMA aufgrund der Tatsache, dass mit der Planung zwei wegfallende Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet an einem wohngebietsnäheren Standort ersetzt werden sollten. Beabsichtigt war mit der Ausweisung auch, dass die wohnortnahe Grundversorgung der im Süden von Heldenbergen geplanten Wohngebietsentwicklung unterstützt werde. Im Hinblick auf die Entwicklung des Nahversorgungsstandorts Büdesheimer Straße wird im Kontext der gesamtstädtischen Einzelhandelslandschaft ausgeführt, dass zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zum Erhalt ausreichender Potenziale für die Weiterentwicklung der anderen Nahversorgungsstandorte an diesem Entwicklungsstandort Nahversorgung über die vorgesehene Planung (Edeka Markt mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> und der Aldi-Markt mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) hinaus keine weiteren Einzelhandelsanbieter angesiedelt werden sollen. Dies betreffe insbesondere spezialisierte Lebensmittelmärkte (z.B. Biomarkt) sowie Fachmarktkonzepte wie etwa Drogerie oder Getränkemarkte (GMA 2021, S. 76).

#### **4. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse**

Die GMA hat 2022 im Auftrag der Stadt Nidderau eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die das Vorhaben im Hinblick auf die regionalplanerischen Vorgaben Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsverbot beurteilt. Zudem müsse das Vorhaben laut GMA die Vorgaben des im Kapitel zuvor erläuterten Einzelhandelskonzept erfüllen.

##### **a) Zentralitätsgebot**

Die Auswirkungsanalyse bescheinigt Heldenbergen zwar eine hohe Wettbewerbsdichte von Einzelhandelsmärkten, geht aber gleichzeitig davon aus, dass das Vorhaben der Sicherung der örtlichen Grundversorgung diene. Insgesamt bestehe im Einzugsbereich des neuen Nahversorgungsstandorts ein hohes vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial. Anhand einer Gegenüberstellung von künftigem Gesamtumsatz im Nahrungs- und Genussmittelbereich und perspektivischer Kaufkraft wird rechnerisch eine Kaufkraftbindung von 74% ermittelt. Ohne das Vorhaben an der Büdesheimer Straße betrage diese 68%. Daraus werde deutlich, dass das Vorhaben zur Verbesserung der Kaufkraftbindung in Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente beitragen könne. Zudem verbleibe in Nidderau noch ausreichend Kaufkraftpotenzial, um weitere Entwicklungen zur Verbesserung der Nahversorgung, auch in anderen Stadtteilen, zu ermöglichen. Da das Vorhaben zudem in einem zentralen Ortsteil eines Unterzentrums gelegen sei, wird das Vorhaben im Ergebnis des Gutachtens als mit den Grundsätzen des Zentralitätsgebots vereinbar eingeschätzt.

##### **b) Kongruenzgebot**

Das großflächige Einzelhandelsvorhaben umfasse insgesamt 3.040 m<sup>2</sup> VK, wovon ca. 2.065 m<sup>2</sup> durch Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen neu hinzukommen und ca. 975 m<sup>2</sup> bereits im Bestand vorhanden seien. Das Vorhaben sei nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße primär zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung von Nidderau konzipiert. Wie die Umsatzermittlung erwiesen habe, stammten rund 90 % der zu erwartenden Umsätze des Vorhabens aus Nidderau. Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreite damit den zugeordneten zentralörtlichen Verflechtungsbereich kaum, jedenfalls aber nicht wesentlich. Da das Vorhaben außerhalb von Nidderau keine Betriebsaufgaben erwarten ließe, seien keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems absehbar.

### **c) Städtebauliches Integrationsgebot**

Die Auswirkungsanalyse beschreibt Heldenbergen als den Stadtteil mit der größten Bevölkerungsdynamik. Für den Standort spreche die räumliche Nähe zu bestehenden Wohngebieten, ein beachtlicher Teil der Bevölkerung könne den Standort bereits heute fußläufig oder mit dem Rad erreichen. Auch am Vorhabenstandort selbst sei die Integration von Wohnnutzungen vorgesehen. Zudem könne ein städtebaulich ungeeigneter Standort im Gewerbegebiet langfristig aufgegeben werden.

### **d) Beeinträchtigungsverbot**

Zusammenfassend wird in der Auswirkungsanalyse festgestellt, dass das Vorhaben die Maßgaben des Beeinträchtigungsverbots einhalten werde, da von diesem weder inner- noch außerstädtisch eine Gefährdung für zentrale Lagen, Nahversorgungsstrukturen oder die örtliche Angebotsvielfalt zu erwarten sei.

Außerhalb des Stadtgebiets seien insgesamt wenige Auswirkungen zu erwarten. Der geplante Nahversorgungsstandort richte sich an seinem wohnortnahen Standort überwiegend an die Bevölkerung der Standortkommune Nidderau. Umsatzzuflüsse von außerhalb kämen nur im begrenzten Umfang zustande (ca. 10 %). Im Fall des Aldi-Marktes würde es sich um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes innerhalb von Nidderau handeln, der seine Umsätze wesentlich aus dem Bestand generieren könne. Im Fall des geplanten Vollsortimenters stamme ein Teil der Umsätze aus Prozessen der Kaufkraftrückholung aus anderen Kommunen. In der Gemeinde Schöneck seien die größten Auswirkungen zu erwarten. Von diesen würden jedoch keine Bestandsgefährdungen und somit auch keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern oder integrierten Geschäftszentren ausgehen.

Innerhalb des Stadtgebiets werde es zu einer Umsatzumverteilung und einem infolgedessen teilweise nicht unerheblichen Umsatzrückgang bei Bestandsmärkten kommen. Besonders betroffen seien der nahe gelegene Penny, Lidl im Fachmarktzentrum Friedberger Straße sowie das Rewe-Center in der „Neuen Mitte“. Für Penny könne eine Bestandsgefährdung nicht ausgeschlossen werden, wobei eine Schließung keine Schwächung der örtlichen Versorgungsstruktur hervorrufen würde. Die Märkte im zentralen Versorgungsbereich „Neue Mitte“ seien besonders leistungsfähig und somit nicht gefährdet. Auch für die übrigen Märkte geht die Auswirkungsanalyse von einem Fortbestand aus.

Allerdings ist diesbezüglich festzustellen, dass bei der Beurteilung bereits die geplante Erweiterung und Modernisierung der Märkte Lidl und Logo im Fachmarktzentrum an der Friedberger Straße, zu der ebenfalls ein Zielabweichungsverfahren in Vorbereitung ist, sowie des Norma-Marktes an der Ostheimer Straße berücksichtigt wurde.

#### **e) Auswirkungen eines Backshops**

In einer die Auswirkungsanalyse ergänzenden Stellungnahme hat die GMA eine isolierte Betrachtung der möglichen Auswirkungen der geplanten Bäckereiverkaufsstelle auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen vorgenommen, da bislang die beiden Lebensmittelmärkte im Fokus standen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Ansiedlung eines Backshops keinen Widerspruch zu den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts darstelle, da es sich dabei weder um einen spezialisierten Lebensmittelmarkt, noch um einen Fachmarkt handle. Die geplante Ergänzung des Nahversorgungsstandortes durch einen Backshop mit Café stelle kein außergewöhnliches Angebotselement dar, sondern entspreche heutzutage dem Standard eines Lebensmittelvollsortimenters.

Die Umsatzumverteilungen würden sich vor allem auf konzeptgleiche Anbieter (also Backshop-Filialisten der „Neuen Mitte“) sowie auf besonders nahe Anbieter von Backwaren (also hauptsächlich auf den Aldi-Markt sowie den 200m entfernten Penny-Markt) beziehen. Auch wenn Umsatzumverteilungen voraussichtlich stattfinden würden, wird im Gutachten abschließend festgestellt, dass sich der Bäckershop überwiegend nicht bestandsgefährdend auswirken werde bzw. im Fall einer nicht gänzlich ausgeschlossenen Schließung einer von drei Bäckereifilialisten in der „Neuen Mitte“ (vor allem im Zuge der momentan generell schwierigen Situation im Einzelhandel und dem Bäckerei-Handwerk) nicht zu einer Gefährdung der örtlichen Versorgungsfunktion führen werde.

#### **f) Kommunales Einzelhandelskonzept**

Wesentliche Ziele dieses städtebaulichen Planungskonzeptes sind laut GMA 2022 die gezielte Ergänzung der unterzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Nidderau, Schutz, Stärkung und strategische Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsgebietes „Neue Mitte“, Sicherung und Stärkung einer leistungsfähigen, verbrauchernahen Grundversorgung sowie ein sparsamer Umgang mit Flächenressourcen.

Als Prüfungsgrundlage für Ansiedlungs- und Verlagerungsvorhaben seien folgende städtebaulich relevante Kernelemente zu beachten:

- das sortimentsbezogene Leitbild, das insbesondere als Grundlage für die weitere Beurteilung von Einzelhandelsgroßvorhaben heranzuziehen ist (= Sortimentskonzept) sowie
- das dreistufige Standortkonzept, das räumliche Prioritäten zur Weiterentwicklung des Einzelhandels nach Standorten benenne (zentraler Versorgungsbereich, Standorte zur Nahversorgung, Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel).

Im Sortimentskonzept seien sowohl Nahrungs- und Genussmittel als auch Drogeriewaren als zentrenrelevante (zugleich nahversorgungsrelevante) Sortimente eingeordnet. Dies entspreche der Regelung im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan.

Für Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wie es im vorliegenden Fall gegeben ist, kämen laut Einzelhandelskonzept neben dem zentralen Versorgungsbereich der „Neuen Mitte“ auch Standorte zur Nahversorgung in Betracht. Als Standorte zur Nahversorgung sei u.a. der Entwicklungsstandort an der Budesheimer Straße (Vorhabenstandort) ausgewiesen. Zudem entspreche die Planung der Intention, keine weiteren Fachmärkte am Standort anzusiedeln, um insbesondere zentrale Versorgungsbereiche nicht zu gefährden, sowie eine flächenschonende Bebauung mit hoher Nutzungsdichte vorzusehen. Zusammenfassend attestiert das Gutachten dem Vorhaben, dass es den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts entspreche.

## **V. Begründung zur Änderung des beantragten Baugebietstyps**

Abweichend von der Absicht der Stadt, ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO auszuweisen, erfolgt die Zulassung der Abweichung von den Zielen der Raumordnung für ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO. Nach Prüfung der Antragsunterlagen erscheint ein Kerngebiet aus Sicht des Regierungspräsidiums Darmstadt ungeeignet, um die Planungsziele der Stadt zu erreichen. So sind in diesem bspw. vergleichsweise hohe immissionsschutzrechtliche Grenzwerte, die Wohnnutzung hingegen nur nachrangig zulässig. Darüber hinaus werden weitere Nutzungen ermöglicht, die an diesem Standort eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung begünstigen können. Ein sonstiges Sondergebiet lässt hingegen einen gezielteren Zuschnitt auf das von der

Stadt beabsichtigte Planungskonzept zu. Dazu muss die Stadt eine geeignete Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung im Sinne des Plankonzepts festsetzen (Nebenbestimmung II.3). Da auch die von der Stadt angeführte Begründung keine Argumente enthält, die die Ausweisung eines Kerngebietes zwingend erfordern bzw. gegen die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets sprechen würden, wurde die Zulassungsentscheidung entsprechend angepasst.

Sollte der Regionalverband Frankfurt Rhein Main in folgedessen beabsichtigen, im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans anstelle einer Mischbaufläche, wie in den Antragsunterlagen vorgesehen, ein Sondergebiet/Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung darzustellen, steht der vorliegende Beschluss dem nicht entgegen.

## **C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Von der oberen Naturschutzbehörde wird festgestellt, dass der Geltungsbereich kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- oder Landschaftsschutzgebiet überlagere. Es befänden sich zudem keine Natura 2000- Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Potenzielle artenschutzrechtliche Probleme in Bezug auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen könnten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden.

#### **2. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt**

Von Seiten der Dezernate der Abteilung Umwelt Frankfurt werden keine grundsätzlichen Bedenken mitgeteilt, die gegen eine Abweichungszulassung sprächen. Überwiegend erfolgen Anmerkungen und Hinweise für das spätere Bauleitplanverfahren.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sei zu klären, ob es sich bei den Nutzungen in den Obergeschossen um eine Pflegeanstalt handele, die gemäß der Nr. 6.1 g) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einen erhöhten Schutzanspruch genieße. Sofern es sich tatsächlich um eine Pflegeanstalt handele, wäre die Unterbringung von Einzelhandel im Erdgeschoss nicht zulässig bzw. mit den dann geltenden sehr niedrigen Lärmimmissionsrichtwerten nicht vereinbar. Um zukünftigen Konflikten vorzubeugen sei zu konkretisieren, dass Pflegeanstalten, die gemäß der Nr. 6.1 g) der TA Lärm einen erhöhten Schutzanspruch genießen, nicht zulässig seien.

#### **3. Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden**

Das Dezernat IV/WI 44 – Bergaufsicht – stellt fest, dass für das Plangebiet selbst oder die Zulassung der Zielabweichung seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegenstehen. Bei Erdarbeiten sollte aber auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet werden, beim Antreffen von Hohlräumen seien die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

#### **4. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz**

Das Dezernat stellt fest, dass die Planfläche gegenwärtig ackerbaulich intensiv genutzt werde. Es handele sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen, die im landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen dargestellt seien. Zudem gehöre der Boden mit einer Bodenwertzahl mit über 80 zu den besonders guten Böden.

Zudem wird mitgeteilt, dass zurzeit zwei landwirtschaftliche Betriebe das Plangebiet bewirtschaften. Die größere der beiden Flächen mit rund 1,5 ha werde von einem Voll-erwerbsbetrieb mit dem Schwerpunkt Ackerbau bewirtschaftet. Aus landwirtschaftlicher Sicht werde es für erforderlich erachtet, diesem den eintretenden Flächenverlust durch Zurverfügungstellung einer gleichwertigen Fläche in räumlicher Nähe zu kompensieren.

Die vorgelegten Unterlagen enthielten keine Aussage zu geplanten Kompensationsmaßnahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die noch nachzuweisenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beanspruchen dürften. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Ökopunkten aus bereits umgesetzten Maßnahmen würden begrüßt.

Zusammenfassend stellt das Landwirtschaftsdezernat fest, dass gegen den Verlust der zur Sicherung der regionalen Lebensmittelproduktion überdurchschnittlich geeigneten landwirtschaftlichen Fläche Bedenken bestehen. Wegen der regionalplanerischen Ausweisung des Plangebiets als Vorranggebiet Siedlung, Planung, werde das Zielabweichungsverfahren dennoch als typischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 ROG angesehen.

#### **5. Dezernat I 16 - Kampfmittelräumdienst**

Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass die Auswertung dort vorliegender Kriegluftebilder ergeben habe, dass sich das Plangrundstück am Rande eines Bombenabwurfgebiets befinde. Es gäbe keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sofern im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, sei der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.



## **II. Kreisausschuss des Landkreises Main-Kinzig-Kreis**

Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises teilt vorab mit, dass aus Sicht der von ihm zu vertretenden Belange die Grundzüge des Regionalplans durch die Abweichung nicht berührt würden und das Vorhaben unter raumordnerischen Gesichtspunkten gemäß § 6 Abs. 2 ROG vertretbar sei.

Seitens der unteren Landwirtschaftsbehörde werden Bedenken analog denen der oberen Landwirtschaftsbehörde vorgetragen. Der Immissionsschutz erhebt ähnliche Bedenken wie der Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt gegenüber der vorgesehenen Nutzungsmischung von Einzelhandel und (betreutem) Wohnen, die vertieft untersucht werden müssten.

Im Übrigen enthält die Stellungnahme Anregungen und Hinweise für das spätere Bauleitplanverfahren.

## **III. Hessen Mobil**

Hessen Mobil teilt mit, dass aus straßenrechtlicher Sicht die Kreisstraße K246 betreffend, die östlich der Bundesstraßen B521 und B45 liegt, grundsätzlich die bestehenden fachgesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes – und hier konkret die Anbaubeschränkungen des § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) – bei der weiteren Planung zu beachten und einzuhalten seien. Gemäß § 23 HStrG seien die geltenden Anbaubeschränkungen, und hier insbesondere die Bauverbotszone von 20m zur Kreisstraße K 246 einzuhalten. Hierzu seien in den Unterlagen bislang keinerlei Aussagen getroffen worden. Dies müsse in der verbindlichen Bauleitplanung zwingend vorgenommen werden, so dass dann erforderlichenfalls die v.g. Einzelfallprüfung seitens der Straßenbaubehörde erfolgen könne. Da sich das Gebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt an sog. freier Strecke befinde, sei das Gebiet über das bestehende Gemeindefeld oder qualifiziert an der klassifizierten Kreisstraße K 246 zu erschließen. Hierfür sei ein verkehrlicher Leistungsfähigkeitsnachweis durchzuführen und Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, zur Prüfung vorzulegen.

Weiterhin sei im Zusammenhang mit der Gebietsausweisung auch die fußläufige und die Radverkehrserschließung (zum bestehenden Gehwegende) sicherzustellen. Die hierfür notwendigen Flächen seien ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Schaffung des Baurechts einzubeziehen.

Bei gegebenem Ausbauerfordernis der Erschließung und/oder dem Gehweg / Geh- und Radweg sei Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, als Straßenbaulastträger der Kreisstraße K 246 ein straßenbautechnischer Entwurf gemäß RAL 2012 und RE 2012-konform zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Dieser bilde die Grundlage für die zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Nidderau und Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung.

Sämtliche Kosten aller erschließungsbedingt erforderlichen Umbauten (Planung, Bau, Unterhaltung, Erhaltung etc. sowie auch eine ggf. erforderliche Lichtsignalisierung) gingen zu Lasten der Stadt Nidderau.

Die erforderlichen Ausbauarbeiten an der Kreisstraße K 246 müssten vor bzw. mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes fertiggestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein. Sofern Leitungsverlegungen auf Straßengelände der klassifizierten Straßen vorgesehen seien, sei der Abschluss eines Gestattungsvertrages vor Leitungsverlegung erforderlich. Hierzu seien Hessen Mobil aussagefähige Antragsunterlagen mit allen erforderlichen Angaben (wie konkrete Lage, Leitungsart, Verlegeverfahren etc.) frühzeitig zur Prüfung vorzulegen.

Darüber hinaus bestünden gegen die Straßenbaulastträger der umliegenden übergeordneten Straßen (Landesstraßen L 3202 und L 3268) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

#### **IV. Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern**

Seitens der Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern wird der Wille der Stadt Nidderau zur Entwicklung der eigenen Siedlungsflächen begrüßt. Es bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben.

#### **V. Weitere Beteiligte**

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen, der Gemeinde Altstadt und der Gemeinde Wöllstadt, werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Die darüber hinaus beteiligten Nachbarkommunen Bruchköbel, Hammersbach, Karben, Limeshain, Niddatal, Niederdorfelden und Schöneck, ebenso wie der Handelsverband Hessen, der Kreisausschuss des Wetteraukreises, der Regionalverband FrankfurtRheinMain sowie das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – haben keine Stellungnahmen abgegeben oder keine Bedenken geäußert.

## **D. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung vom Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010**

#### **1. Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Zentralitätsgebot**

Die Stadt Nidderau ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (3. Änderung) nicht als Mittel- oder Oberzentrum eingestuft. Die Ausweisung eines Kerngebiets bzw. eines sonstigen Sondergebiets mit dem Ziel, großflächigen Einzelhandel anzusiedeln, verstößt damit gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Zentralitätsgebot). Dieses Ziel lautet:

*„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“*

Auch wenn die Stadt Nidderau versucht zu argumentieren, das Vorhaben diene der Sicherung der Grundversorgung im Sinne des Ausnahmetatbestandes des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, ist der Ausnahmetatbestand gleichwohl nicht einschlägig. Dieser lautet:

*„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.“*

Dieser Argumentation wird nicht gefolgt. Insbesondere die Neuansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters und eines Backshops dient aufgrund der in Nidderau Heldenbergen ohnehin schon vorhandenen „hohen Wettbewerbsdichte“, so benennt es die dem Antrag der Stadt beigefügte Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2022, nicht der Sicherung der örtlichen Grundversorgung. Ein Penny-Markt befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Die „Neue Mitte“ mit umfangreichem Einzelhandelsangebot in einer Entfernung von rund einem Kilometer ist ebenfalls für die Nahversorgung des angrenzenden Wohngebiets geeignet. Vielmehr entfällt durch die Verlagerung ein Teil der Grundversorgung für die im Norden Heldenbergens lebende Bevölkerung.

Somit wird festgestellt, dass ein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot gemäß Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorliegt und der Ausnahmetatbestand gem. Ziel Z3.4.2-2 Abs. 2 nicht erfüllt ist.

Zudem verstößt das Vorhaben gegen das Zentralitätsgebots gemäß Planziffer 6-1 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000.

Zur Überwindung des raumordnerischen Konfliktes bedarf es zur Umsetzung der Planung der Zulassung einer Abweichung von den maßgeblichen Zielen der Regional- und Landesplanung.

## **2. Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Integrationsgebot**

Das Planvorhaben der Stadt Nidderau liegt zwar innerhalb eines Vorranggebiets Siedlung, Planung, und entspricht somit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziel Z3.4.1-3. Es ist jedoch – jedenfalls in den kommenden Jahren – als städtebaulich nicht integriert anzusehen. Somit widerspricht das Vorhaben dem städtebaulichen Integrationsgebot, das gemäß Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 lautet:

*„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.“*

## **3. Keine weiteren Zielverstöße**

Die beiden Märkte werden nach dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse lediglich rund 10 % ihres Umsatzes außerhalb der Stadt Nidderau generieren. Damit ist eine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs im Sinne des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Kongruenzgebot) ausgeschlossen.

Aus der Auswirkungsanalyse der GMA geht zudem hervor, dass kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gegeben ist. Allerdings ist diesbezüglich festzustellen, dass bei der Beurteilung bereits die geplante Erweiterung und Modernisierung der Märkte Lidl und Logo im Fachmarktzentrum an der Friedberger Straße, zu der ebenfalls ein Zielabweichungsverfahren in Vorbereitung ist, sowie des Normmarktes an der Ostheimer Straße berücksichtigt wurde. Für Penny könne eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden, wobei eine Schließung jedoch keine Schwächung der örtlichen Versorgungsstruktur hervorrufen würde.

## **II. Erforderlichkeit der Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (4. Änderung)**

Für die geplante Umsiedlung des ALDI-Lebensmitteldiscounters und der Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Büdesheimer Straße in Heldenbergen liegt laut Ersteinschätzung durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (HMWEVW) ein Verstoß gegen das Zentralitätsgebots gemäß Planziffer 6-1 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (4. Änderung) vor. Zudem wird zu entscheiden sein, ob für das Vorhaben der Stadt Nidderau der Ausnahmetatbestand eines teilintegrierten Standortes vorliegt.

Im Falle einer Zulassung des vorliegenden Antrags wird seitens der Stadt eine Antragstellung auf Zulassung der Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen urch das Regierungspräsidium Darmstadt erbeten.

## **III. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung**

§ 6 Abs. 2 ROG wurde durch das Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) vom 22. März 2023, welches am 28. September 2023 in Kraft getreten ist, geändert. Die Vorschrift lautet nunmehr:

*„<sup>1</sup>Die zuständige Raumordnungsbehörde soll einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. <sup>2</sup>Antragsberechtigt [...]“*

Zuständige Raumordnungsbehörde ist die Regionalversammlung Südhessen (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2). Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 3.). Da kein atypischer Ausnahmefall vorliegt, war die Abweichung zuzulassen (dazu 4.).

## **1. Zuständige Raumordnungsbehörde**

Wer zuständige Behörde im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist, bestimmt sich nach Landesrecht. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 HLPG entscheidet die Regionalversammlung über die Zulassung von Abweichungen. Als Stelle, die vor allem mit der Aufstellung des Regionalplans Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, handelt es sich bei der Regionalversammlung unproblematisch um eine Behörde in diesem Sinn. Anhaltspunkte dafür, dass der Bundesgesetzgeber unmittelbar die Zuständigkeit in den Ländern regeln wollte, liegen nicht vor, insbesondere enthält die Gesetzesbegründung diesbezüglich keinerlei Aussagen.

## **2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte. Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (2010) erreichbar (gewesen) wäre.

Wie dargestellt, verstößt die vorliegende Planung jedenfalls gegen das auch im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 festgelegte Zentralitätsgebot. Mithin wäre ein Regionalplan, der im Grundzentrum Nidderau großflächigen Einzelhandel vorsieht oder ermöglicht, nicht genehmigungsfähig. Die Zulassung der vorliegenden Abweichung ist daher erst und ausschließlich dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn die erforderliche Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 bestandskräftig zugelassen oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung festgestellt wurde, dass eine Abweichung nicht erforderlich ist. Nebenbestimmung II.1 stellt dies sicher.

### **3. Grundzüge der Planung nicht berührt**

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen. In Bezug auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Willen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Dies ist hier der Fall. Bereits der Ausnahmetatbestand des Ziel Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zeigt, dass die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels in Grundzentren keinen tragenden Grundsätzen des Plans widerspricht. Auch wenn dieser Ausnahmetatbestand vorliegend – insbesondere wegen des Verstoßes des Planvorhabens gegen das städtebauliche Integrationsgebot – nicht einschlägig ist, gehen gerade mit großflächigem Lebensmittel-Einzelhandel – auch jenseits des Beeinträchtigungsverbots – keine Auswirkungen einher, die (nennenswerte) Auswirkungen auf das Zentrale-Orte-System hätten.

### **4. Intendiertes Ermessen**

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in der Fassung des ROGÄndG soll einem Antrag auf Abweichung von Zielen der Raumordnung stattgegeben werden. Das bedeutet, dass Abweichungen in der Regel zugelassen werden müssen, also immer dann, wenn nicht ein atypischer Ausnahmefall vorliegt. Ob in Bezug auf die Zulassung einer Abweichung ein Regel- oder ein Ausnahmefall vorliegt, ist anhand des Zwecks der Ermächtigungsgrundlage zu ermitteln, § 40 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG). Maßgeblich ist also § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit dem Ziel, von dem im konkreten Einzelfall abgewichen werden soll.



Dies zugrunde gelegt, ist ein atypischer Fall vorliegend nicht gegeben. Soweit seitens der unteren Landwirtschaftsbehörde auf die Inanspruchnahme bester Böden hingewiesen wird, wurde dieser Belang mit der Festlegung des Plangebiets als Vorranggebiet Siedlung, Planung, bereits mit Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abschließend abgewogen.

Die Kombination aus Vollsortimenter und Discounter in (zurzeit) lediglich teilintegrierter Lage stellt zudem gerade den typischen Fall dar. Auch wenn die Stadt Nidderau noch keine konkreten zeitlichen Vorstellungen hat, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage in absehbarer Zeit auch städtebaulich integriert sein wird.

Anders als in den vergangenen Jahren verfolgt die Stadt Nidderau auch keine eingeschossige, reine Einzelhandelsnutzung, sondern vielmehr ein Mix aus (betreutem) Wohnen und Einzelhandel. Aufgrund der Flächeneffizienz wird dieser Ansatz regionalplanerisch begrüßt.

**E. Hinweis**

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

Darmstadt, November 2023

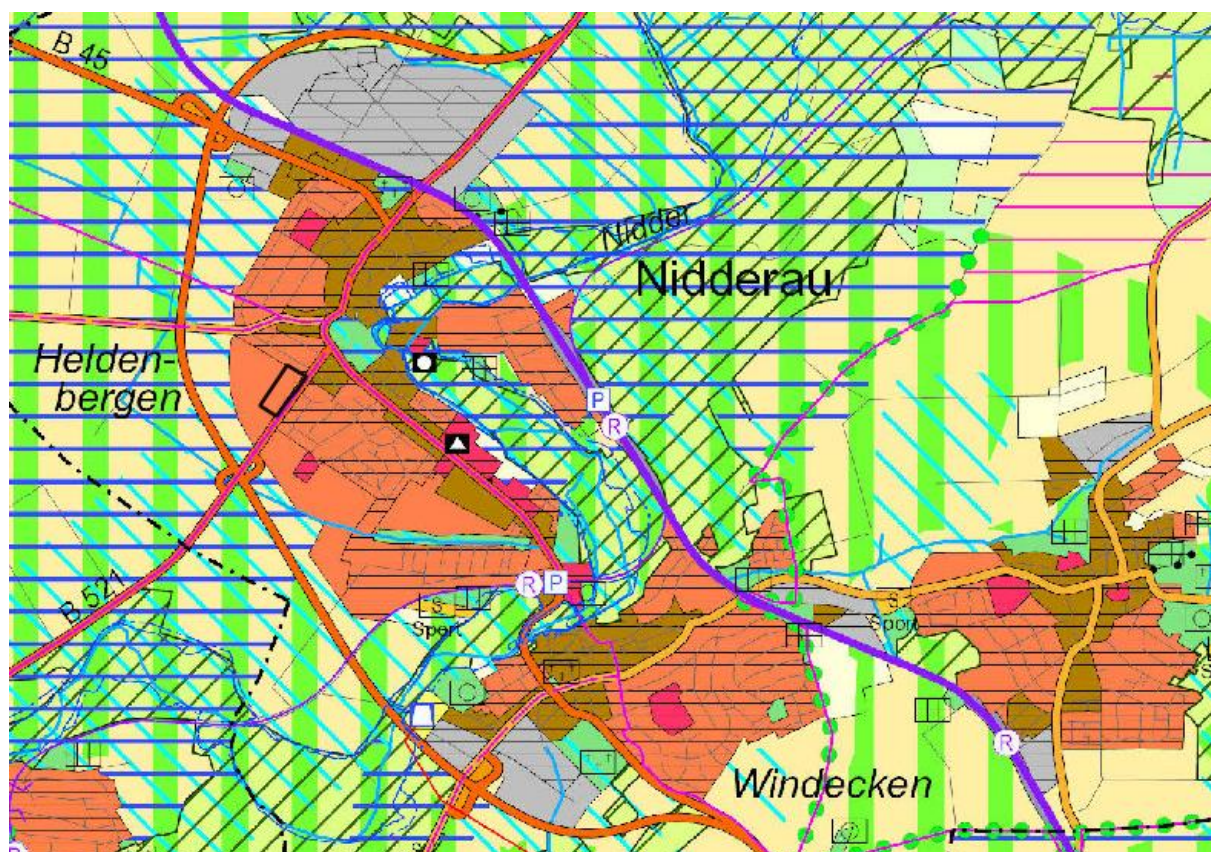
**RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.14/2-2019/7**

Maike Bühner

Telefon: 3834

Markus Langsdorf

Telefon: 5693

**F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird**

**Abbildung 8:** Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird (schwarze Umrandung) (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)