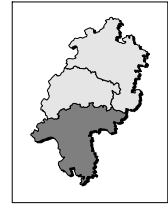


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 100.0  
13.09.2019

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag:	Anlagen: -1-
---------------------------	--------------	-----------------

### Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zur Ausweisung des Gebietes „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ im Ortsbezirk Mainz-Kostheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis. Eine Langfassung des Antrages sowie

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Wiesbaden Mainz-Kostheim, Am Gückelsberg (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - GMA)
- Einzelhandelsuntersuchung im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes Wiesbadener Straße in Wiesbaden, Mainz-Kastel (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - GMA)
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Wiesbaden - Auszug (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - GMA)

liegen den Fraktionsgeschäftsstellen in digitaler Form vor.

Mit Schreiben vom **10. September 2019** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**  
Regierungspräsidentin





**Der Magistrat**

Dezernat für  
Stadtentwicklung und Bau

Stadtrat Hans-Martin Kessler

**Antrag auf Zulassung einer Abweichung  
vom Regionalplan Südhessen 2010 /  
Regionaler Flächennutzungsplan – RPS /  
RegFNP – 2010 und  
Landesentwicklungsplan Hessen 2000**

nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8  
Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)

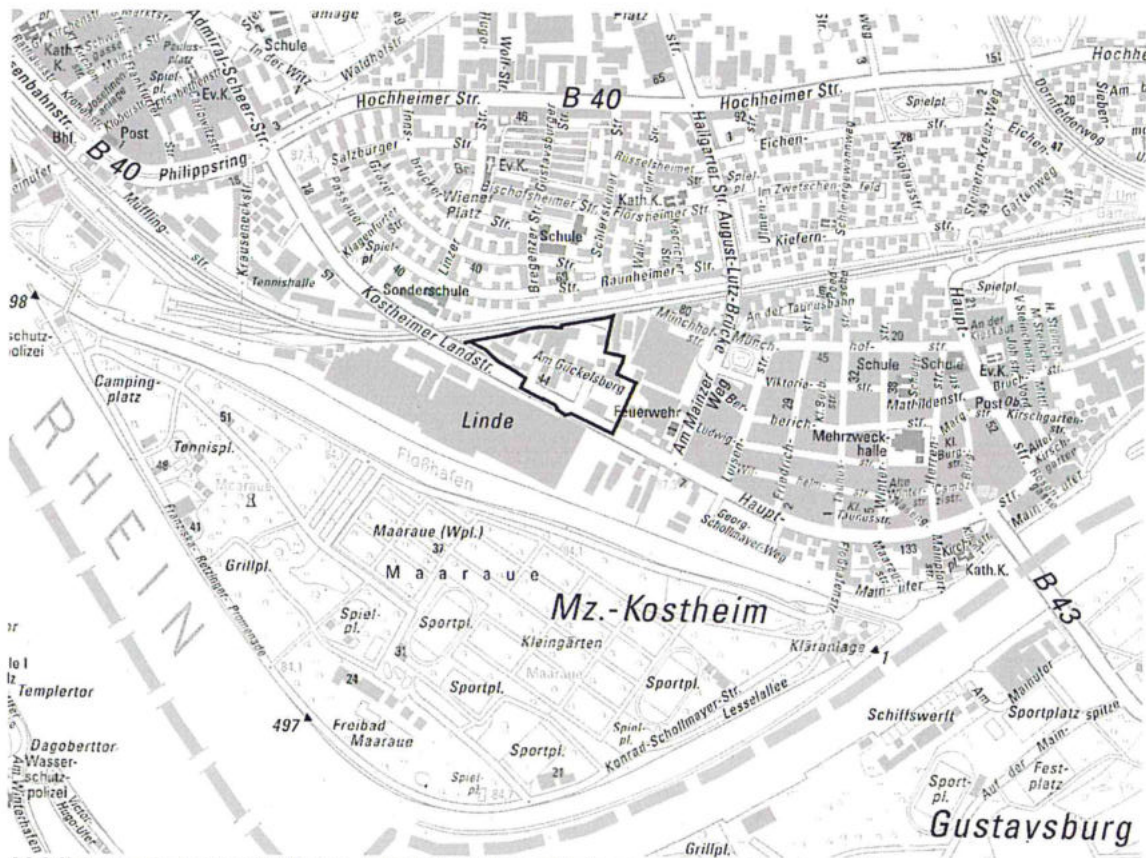
Für den Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ im  
Ortsbezirk Mainz-Kostheim

- KURZFASSUNG -

Inhaltsübersicht		Seite
1	Antragsgegenstand	3
2	Vorhabenbeschreibung	5
3	Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung	7
4	Fazit	8

# 1 Antragsgegenstand

Antragsgegenstand ist die Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in eine Sondergebietsfläche zur Realisierung von großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel im Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“, Ortsbezirk Mainz-Kostheim (Antragsbereich siehe Abbildung 1). Der Planbereich liegt im Süden Wiesbadens, im Ortsbezirk Mainz-Kostheim. Der zukünftige Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“ ist im nördlichen Bereich durch den Verlauf der Schienentrasse nach Frankfurt am Main begrenzt. Im südlichen Bereich schließt die Bundesstraße B 43 Kostheimer Landstraße an. Westlich der Flächen sind kleinere Nutzungen des tertiären Sektors in Verbindung mit Wohnen angesiedelt, östlich des geplanten Standortes liegen Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe sowie teilweise wohnbaulich genutzte Objekte.



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Lage des Planbereiches  
Quelle: Stadt Wiesbaden – Vermessungsamt, ohne festen Maßstab

Der geplante Nahversorgungsstandort widerspricht aufgrund der geplanten Ausweisung als Sondergebiet mit Mischgebietsflächen im Bereich einer im RPS / RegFNP – 2010 ausgewiesenen „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ formal den folgenden Zielen:

- Z3.4.3.-3 „In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.“
- Z3.4.3.-4 „Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten [...] sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung [...] gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.“
- Z3.4.1.-3 „Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der [...] "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. [...]“
- Z3.4.2-5 „In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.“

Darüber hinaus ist eine Abweichung der Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben erforderlich.

Ziel „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen "Siedlungsbereichen" zulässig. [...]“

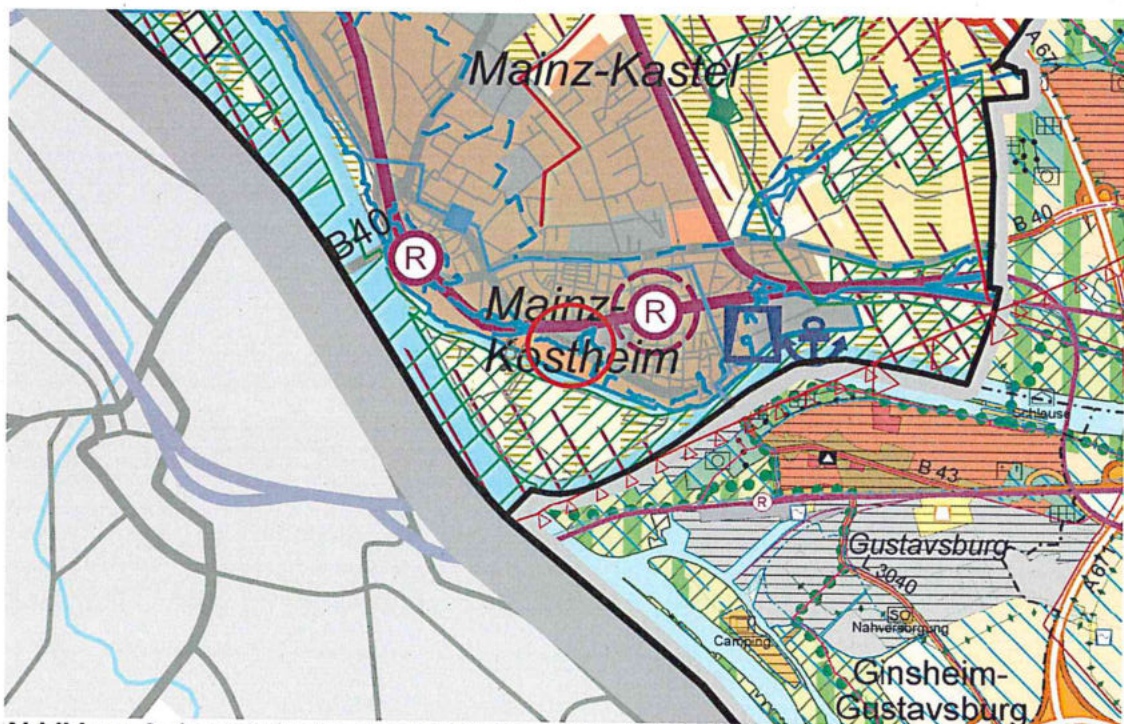


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP – 2010 mit Standortverortung „Am Gückelsberg“; Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, ohne festen Maßstab

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben am Standort „Am Gückelsberg“ ist derzeit nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Auf dieser Grundlage wären die geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe in dem als Gewerbegebiet bzw. als Mischgebiet geprägten Areal gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Es besteht demzufolge das Erfordernis, ein Baurecht durch einen Bebauungsplan zu schaffen. Für die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang (Agglomeration) stehenden groß- und kleinflächigen Betriebe setzt der Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet Einzelhandel fest.

Hiermit beantragt die Landeshauptstadt Wiesbaden nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit § 8 HPLPG die Zulassung der Abweichung vom derzeit gültigen Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan – RPS / RegFNP - 2010 und Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP 2000) zur Realisierung von großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel in Verbindung mit der Darstellung einer gemischten Baufläche im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand auf dem in Abbildung 1 gekennzeichneten Bereich.

## **2 Vorhabenbeschreibung**

Neben der Realisierung der Lebensmittelversorger sind weitere ergänzende Einzelhandelsnutzungen geplant. Dazu zählen ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt, eine Apotheke sowie weitere Nutzungen, die den Nutzungsmix abrunden (z.B. Bäckerei / Konditorei mit Gastronomie). Alternativ wäre auch die Ansiedlung eines Fachmarkts (Bekleidung, Schuhe, Nonfood-Discounter, Haushaltswaren oder Kleinmöbelmarkt) möglich.

In einer untergeordneten Funktion sollen neben der Einzelhandelsnutzung entlang der Kostheimer Landstraße zwei dreigeschossige Gebäude entstehen, welche neben einer Büro- und Praxisnutzung auch bis zu 24 Wohneinheiten enthalten. Weiterhin sind Wohnnutzungen in den gemischten Bauflächen im Westen des Planbereichs, welche durch Planungsrecht gesichert werden, vorhanden.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der westlichen Bauflächen als gemischte Baufläche werden keine neuen Wohnbauflächen ermöglicht. Außerdem werden durch die Entwicklung des östlichen Planbereichs als Nahversorgungsstandort nur untergeordnet Wohnnutzungen entlang der Kostheimer Landstraße zugelassen. Mit der beabsichtigten Planung wird zudem dem Grundsatz einer Flächeninanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen, beziehungsweise mit Grund und Boden sparsam umzugehen, in angemessener und städtebaulich begründeter Form Rechnung getragen.



**Abbildung 3:** Bebauungskonzept mit Nutzungen und Geschossigkeit „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“

Quelle: Architekten Graf + Graf Montabaur, ohne festen Maßstab

Der Nahversorgungsstandort wird über einen noch herzustellenden Kreisverkehr in der Kostheimer Landstraße erschlossen. In diesem Bereich zielt die geplante Gebäudehöhe darauf ab, eine städtebauliche Raumkante auszubilden und gleichermaßen zwischen dem in seiner Höhe und Kubatur dominierenden Polizeigebäude und den bis zu 7-geschossigen Gebäuden des gegenüberliegenden LindeQuartiers zu vermitteln. In nördlicher Richtung findet eine Höhenstaffelung statt. Diese ist von einer Reduzierung der Gebäudehöhe in Richtung des nördlicher der Bahntrasse gelegenen Wohngebiets geprägt.



**Abbildung 4:** Bebauungskonzept „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“

Quelle: Architekten Graf + Graf Montabaur, ohne festen Maßstab



### 3 Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung

Im Rahmen der einzelhandelsrelevanten Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass der Gückelsberg in Mainz-Kostheim einen geeigneten Standort für die Realisierung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens darstellt.

Das Zielabweichungsverfahren dient dazu, raumbedeutsame Fragestellungen zu thematisieren. Die Auswirkungsanalyse kommt zudem zu der Erkenntnis, dass das Vorhaben nicht mit allen Zielen der Landesplanung vereinbar ist. Die Ergebnisse der Prüfung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Das **Zentralitätsgebot wird erfüllt**, da Wiesbaden gemäß LEP Hessen 2000 als Oberzentrum ausgewiesen ist.
- Das Vorhaben überschreitet den oberzentralen Verflechtungsbereich der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht, sodass auch das **Kongruenzgebot eingehalten** ist.
- Im Umfeld der geplanten Einzelhandelsnutzungen am Standort „Am Gückelsberg“ besteht sowohl in nördlicher als auch in östlicher Richtung eine Anbindung an Wohngebiete. Darüber hinaus ist südlich direkt an das Planvorhaben angrenzend die Etablierung eines Wohnquartiers für rund 800 Wohneinheiten (ehem. Linde-Areal) vorgesehen. Die geplante Rechtskraft des Bebauungsplans für das LindeQuartier wird im Oktober 2019 erwartet. Somit steht einer zeitnahen Verwirklichung des LindeQuartiers nichts entgegen. Die Realisierung soll schrittweise vollzogen werden. Die Baufertigstellung des letzten Bauabschnitts ist für das Jahr 2030 geplant. Hingegen wird eine Fertigstellung des Nahversorgungsstandortes bis Juli 2021 angestrebt. Des Weiteren weist der Standort in direkter Nähe verschiedene Bushaltestellen auf, sodass eine angemessene ÖPNV-Anbindung vorhanden ist. Das **Integrationsgebot** wird somit erfüllt.
- Mit der Verlagerung und der damit verbundenen Erweiterung der Lebensmittelanbieter REWE und Aldi sowie der Neuansiedlung eines Getränkemarktes, eines Drogeriemarktes, einer Apotheke und eines weiteren Fachmarktes (Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Nonfood-Discounter, Haushaltswarenfachmarkt oder Kleinmöbelmarkt) gehen keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen einher, sodass nicht gegen das **Beeinträchtigungsverbot** verstoßen wird.
- Der Einzelhandelsstandort befindet sich innerhalb eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe. Gemäß Z 3.4.3-3 ist großflächiger Einzelhandel dort nicht zulässig. Die Planung ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.
- In Kostheim ist kein zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Der Standort liegt nicht in einem Vorranggebiet Siedlung. Außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und dem Vorranggebiet Siedlung ist gemäß Z 3.4.3-4 jedoch keine Ansiedlung von regional bedeutsamem großflächigem Einzelhandel

*möglich. Die Planung widerspricht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.*

Die Bauleitplanung berücksichtigt außerdem die westlich angrenzenden, gemischten Bauflächen und gewährleistet eine verträgliche Entwicklung der bestehenden städtebaulichen Strukturen.

## 4 Fazit

Die Verlagerung der beiden Lebensmittel-Versorger (REWE und Aldi) wird im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung von der Landeshauptstadt Wiesbaden positiv bewertet, da eine geordnete Entwicklung eines (benötigten) Nahversorgungszentrums am Neustandort „Am Gückelsberg“ ermöglicht wird. Vorhandene Versorgungsdefizite werden stark reduziert, wodurch eine langfristige, verbrauchernahe Versorgung in Mainz-Kostheim gesichert ist.

Es sind abgesehen vom zentralen Versorgungsbereich Hochheim keine weiteren regionalplanerisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet vorhanden. Die höchsten Wettbewerbsauseinandersetzungen sind somit in den dezentralen Standorten festzuhalten, wenngleich in Gustavsburg auch wettbewerbliche Effekte mit den integriert gelegenen Anbietern Rewe und Penny zu erwarten sind. Vor dem Hintergrund der Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen ist jedoch nicht von der Aufgabe eines wesentlichen Anbieters im Einzugsgebiet auszugehen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima, den Verkehr, die Geräuschsituation und nicht zuletzt die Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel werden in den Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung untersucht. Die entsprechenden Maßnahmenempfehlungen werden im Rahmen der weiteren planerischen Konkretisierung der Verfahren nach dem BauGB in die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans einbezogen.

Es wird beantragt, der Abweichung zuzustimmen, da raumordnerische Auswirkungen nicht zu befürchten und die städtebaulichen Effekte für die Ortsbezirke Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel insgesamt positiv zu bewerten sind.

Wiesbaden, 05. September 2019



Hans-Martin Kessler  
Stadtrat