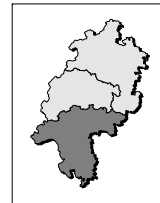


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 100.1  
20.11.2019

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag 05.12.2019 (WV) 06.12.2019 (HPA) 13.12.2019 (RVS)	Anlagen : -1-
---------------------------	--	------------------

**Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für den Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ im Ortsbezirk Mainz-Kostheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**  
Regierungspräsidentin



**Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Planbereich  
„Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“**



**Abbildung 1: Bebauungskonzept „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ - Quelle: Architekten Graf + Graf Montabaur, ohne festen Maßstab**



## Inhaltsverzeichnis

A.	Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage.....	6
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung.....	7
I.	Beabsichtigte Planung .....	7
1.	Lage und Umgebung des Vorhabengrundstücks.....	7
2.	Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens.....	8
II.	Verträglichkeitsanalyse .....	12
1.	Auswirkungen des Vorhabens im Allgemeinen.....	12
2.	Auswirkungen des Vorhabens auf das Nahversorgungszentrum Mainz-Kastel.....	15
III.	Gewerbeflächenpotenzial der Landeshauptstadt Wiesbaden .....	15
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....	17
I.	Landeshauptstadt Mainz / Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen.....	17
II.	Stadt Hochheim.....	17
III.	Regierungspräsidium Darmstadt.....	17
1.	Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	17
2.	Abteilung IV – Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden .....	17
IV.	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden.....	18
V.	Handelsverband Hessen Süd .....	18
VI.	Weitere Beteiligte .....	18
D.	Rechtliche Würdigung .....	19
I.	Erforderlichkeit der Abweichung .....	19
1.	Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	19
2.	Kein Verstoß gegen Beeinträchtigungsverbot.....	20
3.	Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 .....	21
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung.....	22
1.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten .....	22
2.	Grundzüge der Planung nicht berührt.....	23
3.	Ausübung planerischen Ermessens .....	24
E.	Hinweis .....	27

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bebauungskonzept „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ - Quelle: Architekten Graf + Graf Montabaur, ohne festen Maßstab .....	1
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Lage des Planbereiches; Quelle: Stadt Wiesbaden – Vermessungsamt, ohne festen Maßstab.....	7
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung des Planbereichs; Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, ohne festen Maßstab .....	8
Abbildung 4:	Verlagerung und Entwicklung der Lebensmittelversorger – Quelle: Kartengrundlage Tiefbau- und Vermessungsamt, Bearbeitet durch Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden, ohne festen Maßstab .....	9
Abbildung 5:	Mikrostandort „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“; Quelle: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ohne festen Maßstab.....	11
Abbildung 6:	Darstellung der wesentlichen untersuchungsrelevanten Wettbewerber im Einzugsgebiet; Quelle: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ohne festen Maßstab .....	14

**Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit den §§ 4 Abs. 9, 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ im Ortsbezirk Mainz-Kostheim**

**Entscheidung**

- I. Für die Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden (Darstellung einer Sonderbaufläche sowie einer gemischten Baufläche) sowie die Aufstellung eines dementsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.3-3, Z.3.4.3-4 und Z.3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die erforderliche Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zugelassen wird.
- III. Die im Abweichungsantrag angegebenen Verkaufsflächenzahlen und insbesondere die Begrenzung auf max. 5.000m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.
- IV. Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieses Bescheides.

## **A. Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage**

In Kapitel B.I.1 werden die Hintergründe des vorliegenden Abweichungsantrags geschildert. Es wird dargelegt, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden durch die Darstellung/Festsetzung einer in Teilen Sonderbaufläche Handel und in Teilen gemischten Baufläche die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Verlagerung zweier bestehender Lebensmittelmärkte sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes, einer Apotheke und eines weiteren noch nicht näher bezeichneten Fachmarktes mit gemeinsamer Stellplatzfläche schaffen möchte. Da der Neustandort innerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe liegt, ist die Zulassung eine Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.3-3, Z.3.4.3-4 und Z.3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erforderlich.

Kapitel B.I.2 beschreibt das Vorhaben sowie die zu dessen Verwirklichung erforderliche Bauleitplanung näher. Zudem wird dargelegt, warum die Landeshauptstadt Wiesbaden davon ausgeht, dass die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung gegeben sind: Dabei wird insbesondere auf die Verträglichkeitsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – GMA - verwiesen, die keinerlei städtebaulich relevanten Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert.

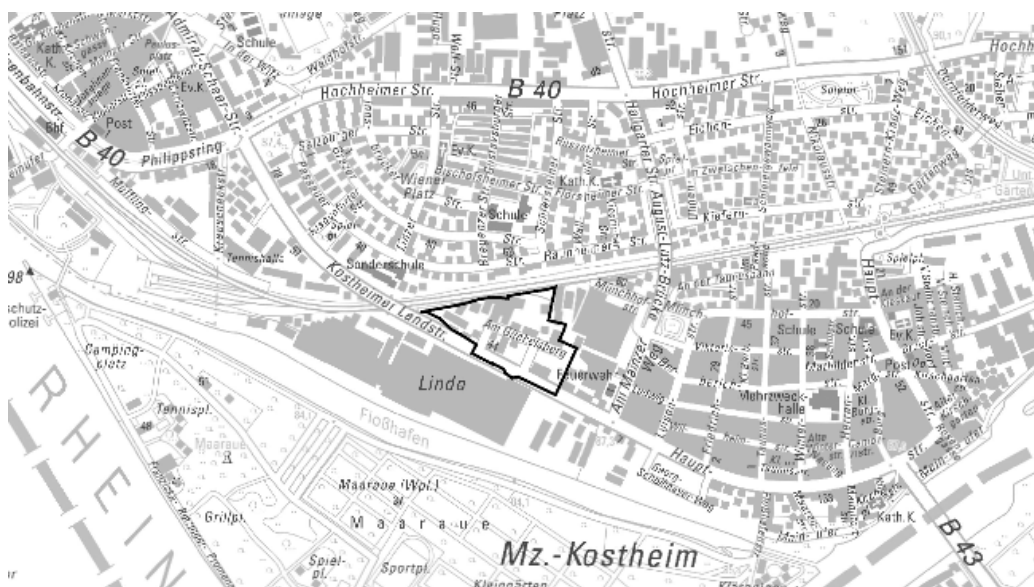


## B. Sachverhalt und Antragsbegründung

### I. Beabsichtigte Planung

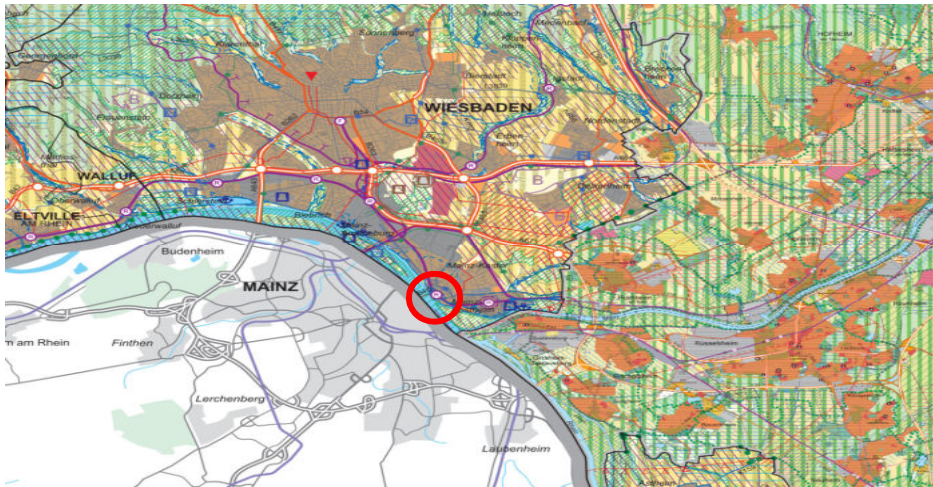
#### 1. Lage und Umgebung des Vorhabengrundstücks

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Das ca. 4 ha große Plangebiet, für das die Abweichung beantragt wird, liegt im Süden der Landeshauptstadt Wiesbaden im Ortsbezirk Mainz-Kostheim. Es grenzt nördlich unmittelbar an die Bundesstraße B43, Kostheimer Landstraße, an und befindet sich südlich der Schienenstrecke nach Frankfurt am Main, der Bahnhofpunkt Mainz-Kastel befindet sich in ca. 1,3km fußläufiger Entfernung. Westlich des Plangebiets sind kleinere Nutzungen des tertiären Sektors in Verbindung mit Wohnen angesiedelt, östlich liegen Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe sowie teilweise wohnbaulich genutzte Objekte. Im Planbereich befindet sich ein Polizeirevier, welches erhalten bleiben soll. Außerdem liegt mit der Freiwilligen Feuerwehr eine weitere öffentliche Einrichtung im Standortumfeld. Südlich der angrenzenden Kostheimer Landstraße befindet sich das sogenannte „LindeQuartier“, die Umnutzung eines ehemals gewerblich genutzten Standorts zur Errichtung von rund 800 Wohneinheiten. Das weitere Standortumfeld ist östlich und nördlich ebenfalls geprägt von Wohnbebauung, wobei in nördlicher Richtung die Bahnlinie eine Zäsur zum Wohngebiet darstellt. Allerdings ist das Plangebiet von dort ausgehend über die Kostheimer Landstraße sowie die August-Lütz-Brücke angebunden.



**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Lage des Planbereiches; Quelle: Stadt Wiesbaden – Vermessungsamt, ohne festen Maßstab**

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 legt für den Planbereich Am Gückelsberg ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Bestand fest.



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung des Planbereichs; Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, ohne festen Maßstab**

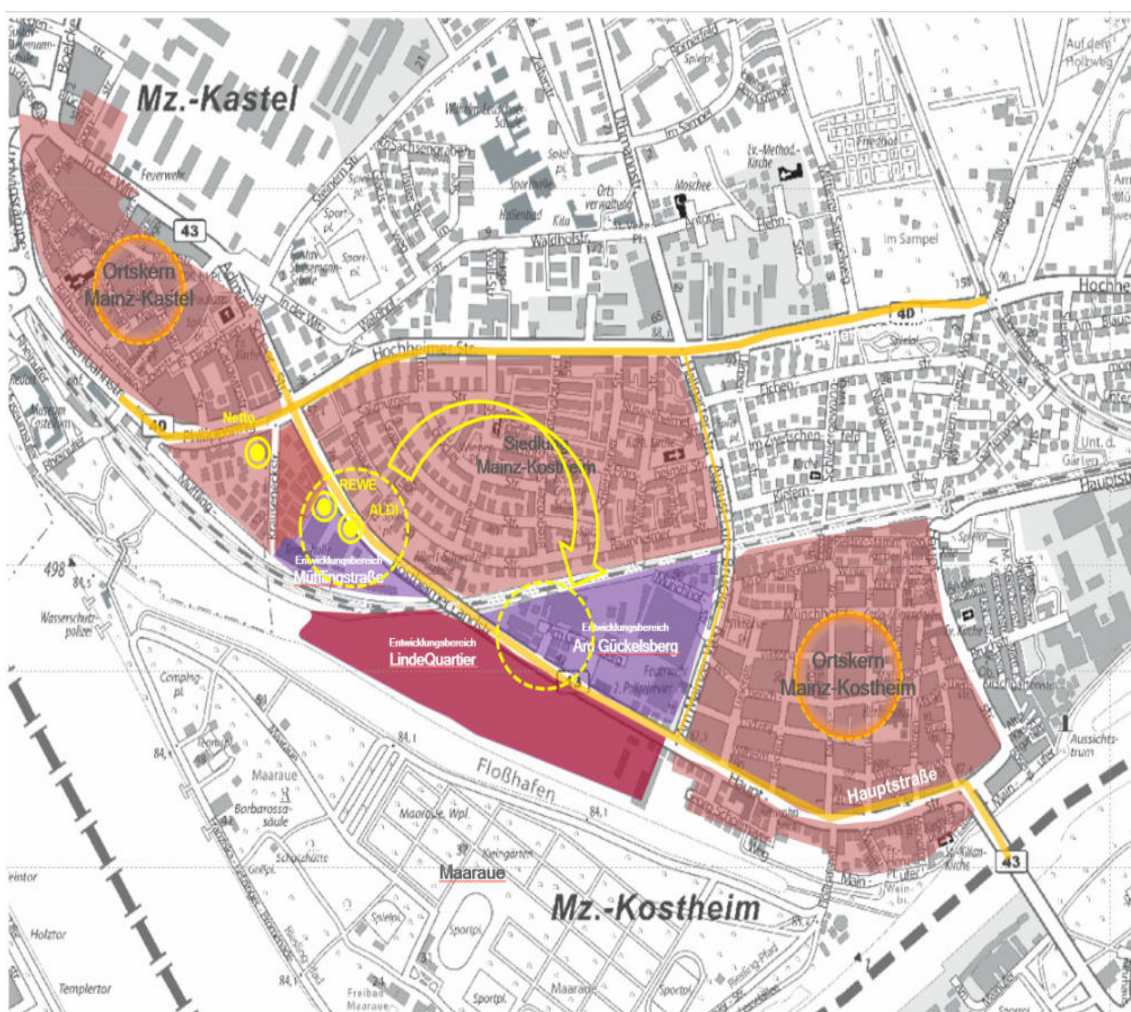
## 2. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens

Durch die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Nahversorgungsstandortes (ca. 1,3 ha Sondergebiet Handel) und zum anderen die Ausweisung gemischter Bauflächen (ca. 2,6 ha) auf dem ehemals durch ein Sägewerk sowie für Stellplätze genutzten Areal geschaffen werden. Durch die Errichtung des großflächigen zentralrelevanten Einzelhandels soll die fußläufig erreichbare Nahversorgung für die in der umliegenden Wohnbebauung lebenden Menschen gesichert werden. Die Situation des bisher unterversorgten Kernbereichs des Ortskerns Mainz-Kostheim soll dadurch verbessert werden, auch im Hinblick auf das südlich des Planbereichs entstehende neue „LindeQuartier“, in welchem etwa 800 neue Wohneinheiten entstehen sollen.

Mit der Planung soll die Verlagerung und Erweiterung zweier bestehender Märkte aus dem Bereich Lebensmittel ermöglicht werden, sowie die Ansiedlung eines neuen Marktes aus dem Bereich Drogerie, einer Apotheke und (alternativ) eines noch nicht näher bestimmten Fachmarktes (als Beispiel werden die Bereiche Bekleidung, Schuhe, Non-Food Discounter, Haushaltswaren oder Kleinmöbel genannt).

Bei der Verlagerung und Erweiterung der zwei bestehenden Nahversorgungsmärkte handelt es sich um einen Markt der Firma REWE und um einen Markt der Firma Aldi. Die Märkte befinden sich unweit des Vorhabengrundstücks (Verlagerung: siehe die nachfolgende Abbildung 4) in westlicher Richtung an der Kostheimer Landstraße.

Beide Märkte genügen in ihrer aktuellen Größe von 1.100m<sup>2</sup> (REWE) und 950m<sup>2</sup> (Aldi) nicht (mehr) den Anforderungen, um die Nahversorgung zu sichern, zudem ist nach der Entwicklung des „LindeQuartiers“ mit einem erhöhten Bedarf zu rechnen. Ein Ausbau an den aktuellen Standorten ist laut Antragstellerin aufgrund der begrenzten Flächenkapazität nicht möglich.



**Abbildung 4: Verlagerung und Entwicklung der Lebensmittelversorger – Quelle: Kartengrundlage Tiefbau- und Vermessungsamt, Bearbeitet durch Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden, ohne festen Maßstab**

Der bestehende Rewe-Lebensmittelvollsortimenter wird seine Verkaufsfläche von 1.100m<sup>2</sup> auf 2.500m<sup>2</sup> erweitern, wobei davon 650m<sup>2</sup> auf die Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt verwendet werden sollen. Der bestehende Lebensmitteldiscounter Aldi wird seine Verkaufsfläche von 950m<sup>2</sup> auf 1.400m<sup>2</sup> erweitern. Beide Märkte liegen aktuell unweit in westlicher Richtung an der Kostheimer Landstraße (Nrn. 61 und 63). Ein neu anzusiedelnder Drogeriemarkt soll eine Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup>, die Apotheke voraussichtlich eine Verkaufsfläche von 200m<sup>2</sup> und ein neu anzusiedelnder Fachmarkt eine Verkaufsfläche von 500m<sup>2</sup> haben. Der gemeinsame Parkplatz soll etwa 230 – 240 Stellplätze umfassen.

Das Planvorhaben sieht zudem sonstige Dienstleistungsflächen und ein Café vor. In einer untergeordneten Funktion sollen daneben entlang der Kostheimer Landstraße zwei dreigeschossige Gebäude entstehen. Diese sollen neben einer Praxis- und Büronutzung bis zu 24 Wohneinheiten enthalten. Zudem sollen in den gemischten Bauflächen im Westen des Planbereichs weitere Flächen zur Wohnnutzung verwendet werden. Ziel der Landeshauptstadt Wiesbaden ist es, das Antragsgrundstück im Flächennutzungsplan in Teilen als Sonderbaufläche Handel (ca. 1,3ha) und in Teilen als gemischte Baufläche (ca. 2,6ha) darzustellen.

Der Standort ist verkehrlich vor allem über die Kostheimer Landstraße sehr gut erreichbar. Dies gilt neben dem motorisierten Individualverkehr auch für den Anlieferverkehr. Der Anschluss wird über einen noch herzustellenden Kreisverkehr ermöglicht. Unmittelbar neben der Zufahrt in das Gebiet befindet sich die Bushaltestelle Mainz-Kostheim, an der die Buslinien 54 und 55 verkehren. In den Hauptverkehrszeiten wird ein 10-Minuten-Takt angeboten, in den Normalverkehrszeiten besteht ein 15-Minuten-Takt (jeweils werktags). Östlich des Vorhabengrundstücks liegt die Viktoriastraße. Hier verkehren die Linien 33 und 56 mit einer ähnlichen Taktung. Die nächstgelegene S-Bahn Haltestelle befindet sich in Mainz-Kastel. Hier ist auch der Bahnhofpunkt Mainz-Kastel in ca. 1,3km fußläufiger Entfernung zu finden. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist zudem ein weiterer Haltepunkt, Planung in Mainz-Kostheim, festgelegt. Dieser ist rund einen Kilometer in östlicher Richtung vorgesehen. Durch die Realisierung des gegenüberliegenden „LindeQuartiers“ würde die Verbindungsqualität zudem tendenziell gesteigert. Das äußere Netz von Geh- und Radwegen wird zudem für die gute Erreichbarkeit nichtmotorisierter Verkehrsteilnehmer sorgen.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist aus dem Ortskern Kostheim gegeben. Lediglich die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Wohngebiet nördlich der Bahnschienen ist eingeschränkt, jedoch über die Kostheimer Landstraße und die August-Lütz-Brücke möglich.

Der Altstandort der Lebensmittelversorger in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem geplanten neuen Bürgerhaus kann laut Antragstellerin zur Stärkung der Wohnfunktion im Stadtgefüge entwickelt werden.

Nach Angaben der Landeshauptstadt Wiesbaden ist ein Ausbau der Nahversorgung am Altstandort mangels Kapazität nicht möglich. Zudem sei der gewählte Standort „Am Gückelsberg“ besonders geeignet, da er räumlich ein Scharnier zwischen den Ortsteilen Mainz-Kastel, Mainz-Kostheim und dem entstehenden „LindeQuartiers“ bilde.



**Abbildung 5: Mikrostandort „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“; Quelle: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ohne festen Maßstab**

## II. Verträglichkeitsanalyse

### 1. Auswirkungen des Vorhabens im Allgemeinen

Die Auswirkungsanalyse der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Wiesbaden Mainz-Kostheim, Am Gückelsberg, vom 11. Oktober 2018, aktualisiert am 29. August 2019 kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Einzugsgebiet des Vorhabens auf die direkt angrenzenden Wiesbadener Ortsbezirke Mainz-Kostheim, Mainz-Kastel und Mainz-Amöneburg sowie auf die Nachbarstädte und Gemeinden Bischofsheim (Kernstadt), Hochheim (Kernstadt) und Ginsheim-Gustavsburg (Gustavsburg) erstreckt. Das Einzugsgebiet umfasse insgesamt rund 64.500 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial in den projektrelevanten Sortimenten von rund 238,3 Mio. €. In den einzelnen projektrelevanten Sortimenten ist nach der Auswirkungsanalyse die nachfolgend aufgeführte perspektivische Umsatzleistung zu erwarten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen Flächenpool handelt, was sich im Vergleich zu Solitärstandorten umsatzsteigernd auswirkt. Am Standort sollen (alternativ) insgesamt max. 5.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit perspektivischen Umsatzleistungen aus den Bereichen

- Nahrungs- und Genussmittel (Rewe, Aldi) rund 19,8 Mio. €
- Gesundheit, Körperpflege (dm, Apotheke) rd. 5,7 Mio. €
- Bekleidungsfachmarkt rd. 1,5 Mio. €
- Schuhfachmarkt rd. 1,2 Mio. €
- Nonfood-Discounter mit Kernsortiment Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, insgesamt 0,4 Mio. €
- Haushaltswarenfachmarkt rd. 0,9 Mio. €
- Kleinmöbelmarkt rd. 0,2 Mio. €.

realisiert werden.

Durch die Verlagerung und Erweiterung der Anbieter Aldi und Rewe sowie der Neuansiedlung weiterer Märkte sind nach der Auswirkungsanalyse der GMA die höchsten Wettbewerbsauseinandersetzungen in der Stadt Wiesbaden (Zone I) selbst zu erwarten.

Hiervon seien v. a. das Nahversorgungszentrum Mainz-Kastel sowie die Lebensmittelanbieter entlang der Hochheimer Straße betroffen. Im Nahversorgungszentrum Mainz-Kastel sei als wesentlicher Hauptwettbewerber der Lebensmitteldiscounter Netto anzuführen.

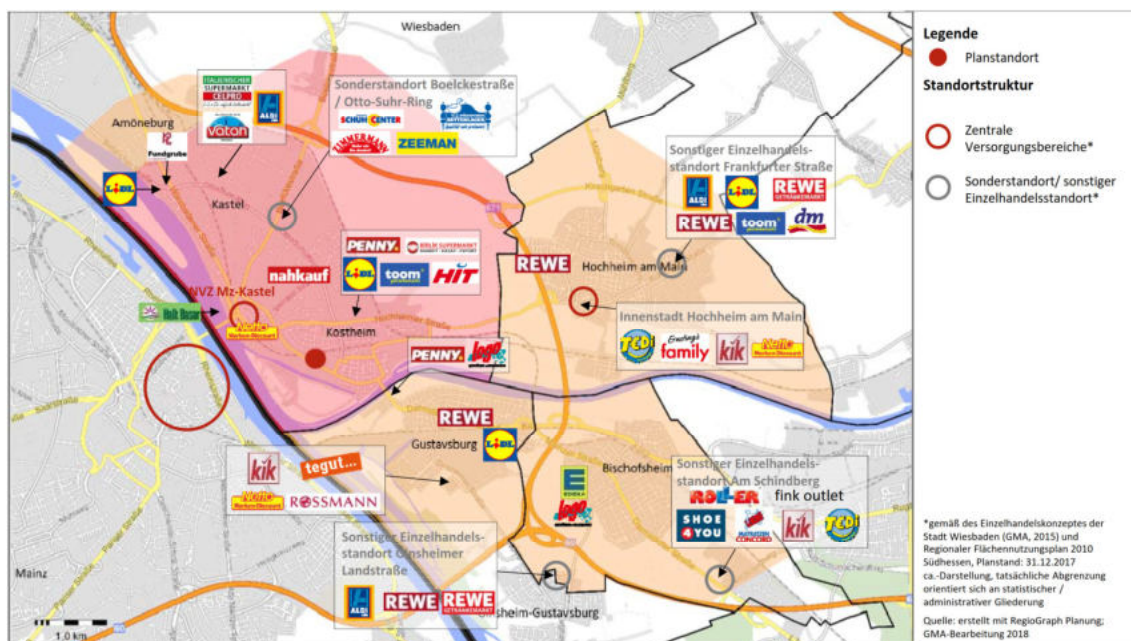
Negative Auswirkungen liegen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, wenn die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung beeinträchtigt werden. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass Auswirkungen gegenüber dezentralen Lagen nur als wettbewerbliche Effekte ohne städtebauliche Relevanz zu bewerten seien. Die dezentralen Einzelhandelsstandorte stellten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine schützenswerten Standortlagen dar, sodass städtebauliche Effekte für diese Lage zu verneinen seien. Bei der Bewertung der Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen sei zu berücksichtigen, dass ein Flächenpool geprüft worden sei, der nicht gänzlich am Standort realisiert werden könne. In Bezug auf die geplanten Fachmärkte (Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Nonfood-Discounter, Haushaltswarenfachmarkt, Kleinmöbelmarkt) sei zu berücksichtigen, dass nur einer der geplanten Anbieter am Standort realisiert werde. Maximal seien für den Standort insgesamt max. 5.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant.

Die höchsten Umverteilungswirkungen seien hierbei gegenüber dem Nahversorgungszentrum Kastel zu erwarten (rd. 0,6 Mio. € bzw. 11 – 12 %). Neben kleinteiligen Anbietern (v. a. Bäckereien, Kioske, Obst- und Gemüsehändler) sei hier auf den Lebensmitteldiscounter Netto am östlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches hinzuweisen. Der Lebensmitteldiscounter übernehme derzeit als einziger größerer Anbieter im Nahversorgungszentrum die Versorgung der Bevölkerung, befinde sich jedoch jenseits des Philippsrings an einem autokundenorientierten Standort. Aufgrund seiner Lage rund 300 m südöstlich der Mainzer Straße, die zwar die Hauptlage des Zentrums darstelle, jedoch ausschließlich durch kleinteiligen Einzelhandel geprägt werde, übernehme der Lebensmitteldiscounter keine frequenzbringende Wirkung für den restlichen zentralen Versorgungsbereich. Grundsätzlich präsentiere sich der Anbieter jedoch modern, sodass nach GMA-Analyse der zu erwartende Umsatzverlust aufgrund der Planung des Nahversorgungsstandorts Am Gückelsberg (allein) nicht zu einer Schließung des Marktes führen werde.

Gegenüber den sonstigen Lagen in Zone I seien v. a. die Anbieter entlang der Hochheimer Straße (u. a. HIT, Lidl, Penny) zu benennen, wobei es sich dabei jedoch um

einen autokundenorientierten Agglomerationsstandort handele, der sich insgesamt stabil präsentiere. Aus gutachterlicher Perspektive sei nicht von der Aufgabe eines einzelnen Anbieters auszugehen, wobei selbst bei einem Wegfall eines der Lebensmittelanbieter die Versorgung der Bevölkerung auch weiterhin durch die verbleibenden Märkte gesichert wäre.

Bezüglich der Ansiedlung von Fachmärkten sowohl in Wiesbaden selbst als auch in den Umlandkommunen (Zone II des Einzugsgebietes) seien die höchsten Wettbewerbsauseinandersetzungen mit dezentralen Lagen zu erwarten. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass es sich lediglich um wettbewerbliche Effekte ohne städtebauliche Relevanz handele. Die betroffenen Einzelhandelsvorhaben können der nachfolgenden Abbildung 6 entnommen werden.



**Abbildung 6: Darstellung der wesentlichen untersuchungsrelevanten Wettbewerber im Einzugsgebiet; Quelle: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ohne festen Maßstab**

Außerhalb des Einzugsgebietes verteilen sich die Umsatzumverteilungen nach Aussage der Auswirkungsanalyse der GMA auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern. Hierbei seien die Wiesbadener Innenstadt, der Sonderstandort Äppelallee / Hagenauer Straße sowie die Mainzer Innenstadt zu erwähnen. Beeinträchtigungen in Form von städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Effekten könnten bei der großen Einzelhandelsausstattung dieser Standortlagen ausgeschlossen werden.



## **2. Auswirkungen des Vorhabens auf das Nahversorgungszentrum Mainz-Kastel**

Bei Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Wiesbaden im Jahre 2016 sei das Fehlen eines Quartiers- und Versorgungszentrums im nördlichen Mainz-Kastel festgestellt worden. Die Realisierung eines solchen Versorgungsstandortes (an der Wiesbadener Straße) werde in Verbindung mit dem Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“ Auswirkungen auf das derzeitige Nahversorgungszentrum Mainz-Kastel haben.

Durch die Etablierung beider Standorte werde die Einzelhandelsbedeutung des Nahversorgungszentrum Mainz-Kastel perspektivisch weiter abnehmen, sodass die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht mehr erfüllt werden könnten.

Hierbei sei zu berücksichtigen, dass bereits heute der Standort aufgrund seiner fehlenden funktionsräumlichen Anbindung die Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche nur eingeschränkt wahrnehme. Im Rahmen der bevorstehenden Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Wiesbaden sei beabsichtigt, den Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“ als zentralen Versorgungsbereich in das Konzept aufzunehmen. Weiterhin sei mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beabsichtigt, das Nahversorgungszentrum Mainz-Kastel (Mainzer Straße) in Anbetracht der Planungen „Am Gückelsberg“ und an der Wiesbadener Straße aufzugeben. In diesem Bereich sei neben kleinteiligen Anbietern, die sich überwiegend in der Mainzer Straße befinden und keine Versorgungsfunktion für den gesamten Ortsbezirk Mainz-Kastel übernehmen, lediglich der Lebensmitteldiscounter Netto jenseits des Phillippsrings ansässig. Zwischen der Mainzer Straße und dem Lebensmitteldiscounter bestehe jedoch eine räumliche Distanz von rund 300m.

Aufgrund seiner Lage abseits der Mainzer Straße und der Tatsache, dass es sich überwiegend um einen autokundenorientierten Standort handle, könne der Lebensmitteldiscounter Netto nicht zu einer Verbesserung der Passantenfrequenz im historischen Ortskern Kastels beitragen.

## **III. Gewerbeflächenpotenzial der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Nach Aussagen der Antragstellerin sind im Flächennutzungsplan in den nahegelegenen Ortsbezirken Mainz-Kastel (östlich der Kurt-Hebach-Straße) und Wiesbaden Nordstadt (westlich der Borsigstraße) Flächen als „Gewerbliche Bauflächen – Planung“

vorgesehen. Diese Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 12 Hektar stünden als Flächenreserve im Flächennutzungsplan für die potentielle Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung. Zudem sei am Planstandort durch die beabsichtigte Nutzung aus Sonderbaufläche Handel und gemischter Baufläche weiterhin die Ansiedlung von Gewerbebetrieben - wenn auch in geringerem Umfang - möglich.

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

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

### **I. Landeshauptstadt Mainz / Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen**

Das Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Mainz meint, von ihm zu vertretende Belange seien nicht berührt, soweit und solange die vorgelegten Planungen eingehalten und nach Art und Umfang nicht überschritten würden. Es fordert daher auch, die Verkaufsfläche für alle geplanten Einzelhandelsbetriebe rechtsverbindlich im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen zu verankern.

### **II. Stadt Hochheim**

Die Stadt Hochheim meint, das Vorhaben sei in dieser Größenordnung überdimensioniert. Eine Verkaufsfläche von 1.300m<sup>2</sup> wäre völlig ausreichend. Das aktuell geplante Ausmaß führe zudem dazu, dass der PKW-Verkehr die vorhandene Infrastruktur überlaste.

### **III. Regierungspräsidium Darmstadt**

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

Das Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) – teilt mit, aus naturschutzrechtlicher Sicht bestünden keine Bedenken. Die von der Abweichung betroffenen Flächen seien bereits vollständig bebaut, ebenso seien auch keine gesetzlich geschützten Lebensräume im Umfeld betroffen.

#### **2. Abteilung IV – Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden**

Die Abteilung IV – Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden – weist darauf hin, dass sich ein Teil des Planbereichs „Am Gückelsberg“ in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet befände. Daher sei § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu beachten. Ansonsten bestünden bezüglich der geplanten Abweichung keine Bedenken.

#### **IV. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden**

Die Industrie- und Handelskammer Wiesbaden meint, es gebe aus ihrer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Sie merkt jedoch an, sie sehe es kritisch, wenn gewerbliche Flächen zu anderen Nutzungen umgewandelt würden, sofern keine Ersatzflächen für die gewerbliche Entwicklung vorhanden seien. Daher regt sie an, man solle an anderer Stelle die Möglichkeit für eine gewerbliche Nutzung schaffen.

#### **V. Handelsverband Hessen Süd**

Seitens des Handelsverbandes Hessen Süd bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die verbesserte Ausstattung an Verkaufsflächen des Nahversorgungssegmentes wird begrüßt, insbesondere die Errichtung eines bislang fehlenden Drogeriemarktes. Eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Verkaufsflächen wird laut Handelsverband bei 400m<sup>2</sup> auf 1.000 Einwohner angenommen. Auch nach Errichtung der geplanten Märkte bleibe der Bereich mit 329m<sup>2</sup> auf 1.000 Einwohner noch immer unter diesen Durchschnittsannahmen. Der Handelsverband sieht bei Durchführung der Planung eine Reduzierung der Versorgungsdefizite und Stärkung bzw. Sicherung der langfristigen verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in Mainz-Kostheim.

#### **VI. Weitere Beteiligte**

Weiterhin hat die Gemeinde Bischofsheim mitgeteilt, weder aus Sicht ihrer Straßenverkehrsbehörde noch aus ihrer Bauverwaltung bestünden Bedenken. Ebenso gibt das Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – an, es bestünden keine Bedenken bezüglich des Vorhabens. Die übrigen beteiligten Kommunen und Fachbehörden, d. h. die Stadt Ginsheim-Gustavsburg, der Regionalverband FrankfurtRheinMain, der Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises sowie Hessen-Mobil, haben keine Stellungnahmen abgegeben.

## **D. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung**

#### **1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Die bauleitplanerische Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe widerspricht Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung [...]“.*

Zudem widerspricht die geplante Umnutzung auch dem Ziel Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den – für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung [...] gebietsscharf dargestellten – zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.“*

Weiterhin widerspricht die geplante Umnutzung d. h. die Planung eines Sondergebietes Handel wie auch die einer Mischbaufläche, die mit einer Flächengröße von ca. 2,6ha allein nicht raumbedeutsam wäre, hier jedoch mit zu betrachten ist, dem Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, welches folgendermaßen lautet:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der [...] „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. [...]“*

Auch besteht ein Widerspruch zu Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.“*

## **2. Kein Verstoß gegen Beeinträchtungsverbot**

Nach Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfen

*„von großflächigen Einzelhandelsvorhaben [...] nach Art, Lage und Größe keine Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. [...]“*

Die Einzelhandelsuntersuchung durch die GMA hat ergeben, dass durch die Etablierung des Einzelhandelsstandorts „Am Gückelsberg“ in Kombination mit dem geplanten Einzelhandelsstandort an der Wiesbadener Straße in Mainz-Kastel die Möglichkeit besteht, dass die sich am Philippsring befindende Filiale des Lebensmitteldiscounters Netto derart betroffen ist, dass eine Betriebsaufgabe nicht ausgeschlossen erscheint. Gleichwohl handelt es sich bei dieser Filiale nach Einschätzung der GMA wegen der Lage um eine solche, die überwiegend autokundenorientiert ist. Demnach sind raumbedeutsame Umsatzumverteilungen, die dazu geeignet sind, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Mainz-Kastel zu beeinträchtigen, nicht zu erwarten.

Das im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden (noch) angeführte „Nahversorgungszentrum Mainz-Kastel“ wird zwar in einem relevanten Umfang beeinträchtigt. Dieses erfüllt seine Nahversorgungsfunktion jedoch praktisch nicht mehr. Maßgeblicher Einzelhandel, der geeignet ist, den im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden verzeichneten Nahversorgungsstandort Mainz-Kastel zu stärken, existiert nicht. Im Hinblick auf die wohnortnahe, auch fußläufig erreichbare Versorgung des Ortsteils Mainz-Kastel bietet sich der hier projizierte Standort „Am Gückelsberg“ (mindestens) ebenso gut an, wie das bisherige, faktisch bereits nicht

mehr bestehende Nahversorgungszentrum. Die Landeshauptstadt möchte dies bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes entsprechend berücksichtigen.

### **3. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000**

Die von der Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigte Planung weicht von der Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ab. Hier heißt es:

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

Vor dem Hintergrund des Urteils des Verwaltungsgerichtshofes Hessen vom 1. Februar 2006 – 4 UE 2480/06 – (nicht veröffentlicht) steht die bauleitplanerische Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe dieser Zielvorgabe entgegen. Der Verwaltungsgerichtshof weist in seinem Urteil ausdrücklich darauf hin, dass in solchen Fällen eine Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 beantragt und zugelassen werden muss. Gemäß § 4 Abs. 9 HLPG hat die Regionalversammlung Südhessen hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen als oberste Landesplanungsbehörde entscheidet über die Zulassung der Abweichung, § 4 Abs. 9 HLPG.

Die Zulassung der Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 ist notwendige Voraussetzung für die Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010: Könnte der Gegenstand der Abweichung nicht im Wege der Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) erreicht werden, weil der Plan wegen Verstoßes gegen Ziele des Landesentwicklungsplans nicht genehmigt werden könnte (§ 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 HLPG), wäre die Zulassung einer Abweichung raumordnerisch nicht vertretbar und daher gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ausgeschlossen. Dieser Rechtslage trägt Maßgabe II Rechnung, mit welcher festgelegt wird, dass die Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter der aufschiebenden Bedingung der Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 steht.

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

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall.

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.).

### **1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

Das Ziel des Antrags auf Zulassung der Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 anstelle des bislang festgelegten Vorranggebietes Industrie und Gewerbe auch ein Vorranggebiet Siedlung hätte festgelegt werden können bzw. bei Änderung oder Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) ein „Vorranggebiet Siedlung – Planung“ festgelegt werden könnte. Vorliegend ist nichts vorgetragen oder ersichtlich, was gegen eine solche Festlegung sprechen sollte.

Eine dem Antrag entsprechende Abweichung würde den Siedlungscharakter der angrenzenden Siedlung Mainz-Kostheim und das sich in der Planung befindende Linde-Quartier mit voraussichtlich 800 Wohneinheiten verbinden. Durch das geplante Vorhaben würde die fußläufige Versorgung der beiden Gebiete gesichert.

Für den nördlichen Stadtteil Mainz-Kostheims wird der fragliche Bereich zwar durch die Bahngleise getrennt, wobei jedoch eine Erreichbarkeit über die Kostheimer Landstraße und die August-Lütz-Brücke besteht. An den öffentlichen Nahverkehr ist der fragliche Bereich an der Kostheimer Landstraße über die Bushaltestelle Mainz-Kostheim Rampe an zwei Buslinien angebunden. An der südöstlich gelegenen Viktoriastraße ist das Gebiet an zwei weitere Buslinien angebunden. Zudem befindet sich die S-Bahn Haltestelle Mainz-Kastel in der Nähe, eine weitere S-Bahn Haltestelle rund einen Kilometer in nordöstliche Richtung ist geplant.



## 2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt 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 – wie im Fall des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – 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.

Nach der Begründung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dient Ziel Z3.4.3-3 dazu, gewerblich nutzbare Flächen für arbeitsplatzintensive produzierende, weiterverarbeitende und dienstleistende Betriebe zu sichern. In der Begründung heißt es weiter, dass der Einzelhandel in jüngerer Vergangenheit die traditionellen Versorgungsstandorte in bzw. nahe den Wohnbereichen verlassen und sich in die peripher gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete verlagert hat.

Dies zugrunde gelegt, kann man nicht davon ausgehen, dass der Plangeber das Vorhabengrundstück in Kenntnis der konkreten Situation nicht als geeigneten Standort für großflächigen Einzelhandel angesehen hätte. Die Landeshauptstadt Wiesbaden legt dar, dass im Flächennutzungsplan in den nahegelegenen Ortsteilen Wiesbaden-Mainz-Kastel und Wiesbaden-Nordenstadt etwa 12 Hektar Fläche als „Gewerbliche Bauflächen – Planung“ dargestellt sind, welche als Reserve für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen. Zudem würde die beabsichtigte Nutzung aus Sonderfläche Handel und gemischter Baufläche dazu führen, dass – zwar in geringem Umfang – weiterhin Gewerbebetriebe angesiedelt werden können.

Die Landeshauptstadt legt weiter dar, dass der geplante Standort als integriert anzusehen ist. Südlich befindet sich das sogenannte „LindeQuartier“, ein künftiges Wohnquartier, bei welchem rund 800 Wohneinheiten entstehen sollen. Auch das weitere Umfeld in nördlicher und östlicher Richtung ist von Wohnbebauung geprägt. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht. Ausweislich des von der GMA erarbeiteten Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Wiesbaden vom

Februar 2015 mit Änderungen vom Mai 2016 wäre eine dem Vorhaben entsprechende Ansiedlung (und teilweise Verlagerung) für die fußläufig erreichbare Versorgung im Ortsbezirk Mainz-Kostheim wünschenswert.

Auch der Widerspruch zu Ziel Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 berührt die Grundzüge der Planung nicht. Durch die etwa 800 neuen Wohneinheiten im „LindeQuartier“ und die bereits bestehenden Wohngebiete in der direkten Umgebung zum Vorhabengrundstück ist eine Ausweitung des Angebots der fußläufigen Nahversorgung ausweislich des von der GMA erstellten Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Wiesbaden für ebenjene Ortsteile notwendig geworden. In Kenntnis dieser Notwendigkeit wäre das Vorhaben vom planerischen Wollen des Plangebers gedeckt gewesen.

Mit der gleichen Begründung führt der Widerspruch zu Ziel Z3.4.1-3 nicht zur Unzulässigkeit der Abweichung, denn auch hier hätte das Vorhaben bei Kenntnis des Plangebers von der Versorgungssituation dem planerischen Wollen entsprochen.

Ebenso kann durch die von der Landeshauptstadt Wiesbaden bereitgehaltene, etwa 12 Hektar umfassende Reservefläche „Gewerbliche Bauflächen – Planung“ in den unweit gelegenen Ortsteilen Mainz-Kostheim und Nordenstadt davon ausgegangen werden, dass der Plangeber in Kenntnis der Notwendigkeit einer Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung für die bereits bestehenden und im LindeQuartier entstehenden Wohnräume das Vorhabengrundstück als geeignet angesehen hätte. Zudem ist eine teilweise gewerbliche Nutzung im von der Abweichung erfassten Gebiet angestrebt, wenn auch in geringerem Ausmaß.

Wie bereits erwähnt, steht das Vorhabengrundstück in enger räumlicher und funktionaler Verbindung zu den in östlicher und nördlicher Richtung liegenden Wohngebieten. Eine solche Verbindung wird künftig auch zum „LindeQuartier“ bestehen. Es genügt demnach dem Integrationsgebot (Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010).

### **3. Ausübung planerischen Ermessens**

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.3-3, Z3.4.3-4 und Z3.4.2-5 zweckmäßig ist und somit zugelassen werden kann. Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat schlüssig und nachvoll-

ziehbar dargelegt, dass eine Ausweitung der fußläufig erreichbaren Versorgung notwendig ist, da die bereits vorhandenen Wohnflächen noch nicht ausreichend versorgt sind, und dieser Bedarf zudem mit der Entstehung des „LindeQuartiers“ weiterwächst.

Dies geht insbesondere aus dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden hervor. Durch das Vorhaben wird die Versorgung dieser Gebiete gesichert. Der Standort ist als Bindeglied zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem entstehenden LindeQuartier besonders geeignet.

Die von der Stadt Hochheim vorgebrachten Bedenken, der Standort sei überdimensioniert und führe im Hinblick auf den zunehmenden PKW-Verkehr zu einer Überlastung der vorhandenen Infrastruktur, können nicht geteilt werden. Weder erscheint die Planung des Nahversorgungsstandorts Am Gückelsberg überdimensioniert, vielmehr wird das vom Handelsverband Süd für den fraglichen Bereich skizzierte Versorgungsdefizit durch die Planung von insgesamt 5.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche noch nicht einmal vollkommen ausgeglichen, noch ist bei Verwirklichung des Vorhabens eine nicht zu bewältigende Zunahme des PKW-Verkehrs zu befürchten, allein schon, da der neu geplante Nahversorgungsstandort fußläufig wie auch hinsichtlich des ÖPNV gut angebunden ist.

Durch die vorhandenen Reserveflächen für Gewerbe („Gewerbliche Bauflächen – Planung“), sowie der teilweisen Ansiedlungsmöglichkeit von Gewerbe auf dem Vorhaben Grundstück, hat die Landeshauptstadt Wiesbaden schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass die Zulassung der Abweichung nicht dazu führt, dass das Angebot an gewerblichen Bauflächen über die Nachfrage entsprechender produzierender, weiterverarbeitender oder dienstleistender Betriebe hinaus verknappt werden. Der entsprechende Hinweis der Industrie- und Handelskammer Wiesbaden kann daher zurückgestellt werden.

Auch die weiteren eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden und der Gebietskörperschaften werfen keine Zweifel daran auf, dass die Zulassung einer Abweichung zweckmäßig ist. Die Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsanbieters sowie die Erweiterung um weitere Anbieter wird daher befürwortet.

Die dem Vorhaben entgegenzuhaltende Tatsache, dass auf einer für Wohnnutzung gut geeigneten Fläche nur 24 neue Wohneinheiten geschaffen werden, hat kein solches Gewicht, dass die Zulassung der Abweichung insgesamt unzweckmäßig wäre. Auch wenn das Abwägungsergebnis der Landeshauptstadt Wiesbaden keinesfalls

zwingend ist, so hat sie doch dargelegt, dass die Siedlungsdichte an die bestehenden Verhältnisse der näheren Umgebung angepasst ist.

**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.

III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

November 2019

Markus Langsdorf

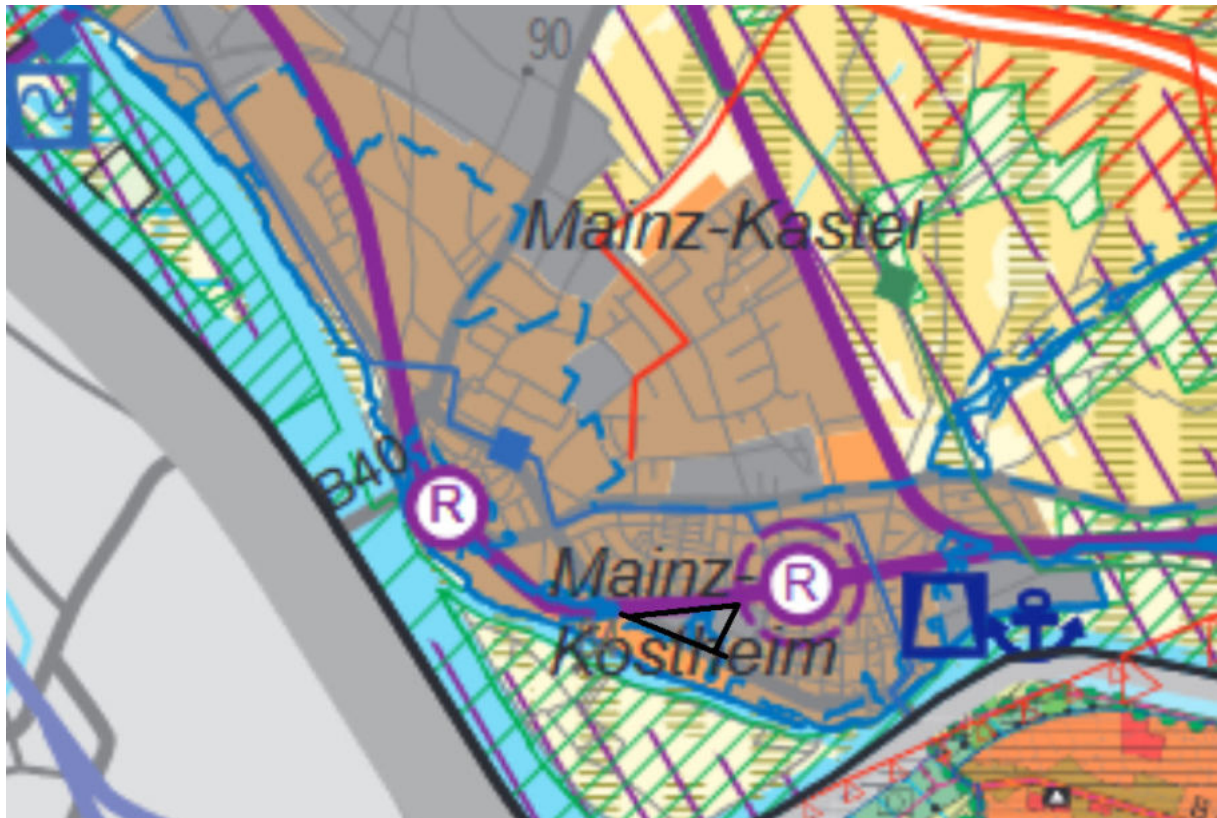
Tel.: 12 5693

Petra Langsdorf

Tel.: 12 6328

Anlage: Kartenskizze

### Kartenskizze



Bereich, für den die Abweichung zugelassen wird