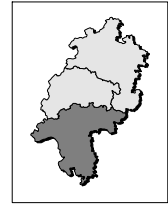


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 157.0

17.06.2021

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

Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG i. V. m. § 8 HLPG für den Planbereich „Mainzer Straße Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ im Ortsbezirk Südost und Biebrich

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **15. Juni 2021** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



Der Magistrat

Dezernat für

Stadtentwicklung und Bau

**Antrag auf Zulassung einer Abweichung
vom Regionalplan Südhessen/Regionaler
Flächennutzungsplan 2010 – 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 „Mainzer Straße Bereich C, südlich des
Siegfriedrings“ im Ortsbezirk Südost und Biebrich

- Kurzfassung -

Inhaltsübersicht		Seite
1	ANTRAGSGEGENSTAND	3
2	VORHABENBESCHREIBUNG	6
3	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	6
4	FAZIT	8

1 Antragsgegenstand

Antragsgegenstand ist die Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in zwei Sondergebietsflächen für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel im Planbereich „Mainzer Straße Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ im Ortsbezirk Südost und Biebrich. Der rund 7 Hektar große Planbereich liegt südlich der Innenstadt von Wiesbaden. Er wird im Norden begrenzt durch die Schwarzenbergstraße und den Siegfriedring, im Osten durch die Hagenstraße und den ehemaligen Bahndamm des Industriegleises, im Süden durch die Bahnbrücke (ICE) und im Westen durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG.

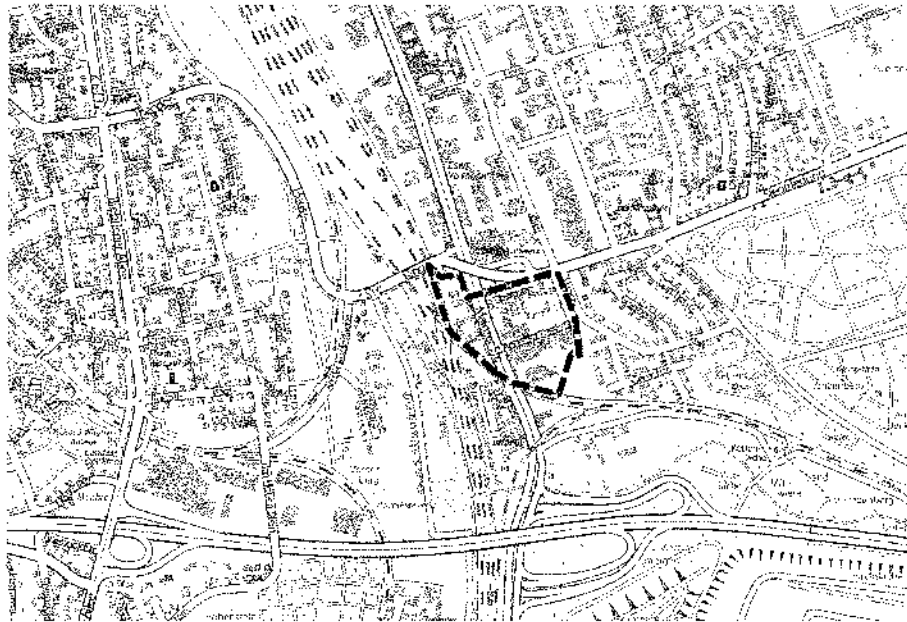


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Lage des Planbereiches
Kartengrundlage: Tiefbau- und Vermessungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden, ohne festen Maßstab

Für die Würdigung des Anpassungsgebots der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB ist wegen der Ausweisung von zwei Sondergebieten Einzelhandel/Handel im Bereich eines im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebiets „Industrie und Gewerbe - Bestand“ eine Abweichung von den folgenden regionalplanerischen Zielen des RPS/RegFNP 2010 erforderlich:

- 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.
- Z3.4.1-3 Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte

- ausgewiesenen „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 LEP 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. [...]“

Hinweis:

Aktuell befindet sich die 4. Änderung des LEP Hessen 2000 in Aufstellung. Im Januar 2021 wurde im Verfahrensablauf die zweite Offenlage abgeschlossen. Die 4. Änderung des LEP Hessen 2000 sieht im 6. Kapitel „Großflächiger Einzelhandel“ unter anderem die folgende Neufassung des Integrationsgebots vor.

- Ziel 6-3 *Integrationsgebot:*
- *Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). [...]*

Entgegen der bisher ausnahmslos geltenden Regelungen zum Integrationsgebot im LEP Hessen 2000 soll die Neuregelungen erstmals um eine Ausnahme für teilintegrierte Lagen erweitert werden.

Für den vorliegenden Abweichungsantrag hätte dies die Folge, dass bei Rechtskraft der 4. Änderung des LEP Hessen 2000 kein Zielverstoß mehr vorläge. Denn der vorliegende Planbereich kann wie in Kapitel 7.3 dieses Antrags beschrieben als teilintegrierter Standort betrachtet werden und würde damit unter die Ausnahmeregelung des neu gefassten Ziel 6-3 fallen.

Da die 4. Änderung des LEP Hessen 2000 jedoch noch nicht die geltenden Regelungen ersetzt, wird mit diesen Antrag die Abweichung vom benannten Ziel des LEP Hessen 2000 beantragt. Die Zielvereinbarkeit der Planung mit den Neuregelungen der im Verfahren befindlichen 4. Änderung des LEP Hessen 2000 unterstützt die Planungsziele dieses Antrags und der damit verbundenen Bauleitplanung und verdeutlicht deren positiv zu bewertenden städtebaulichen Absichten.

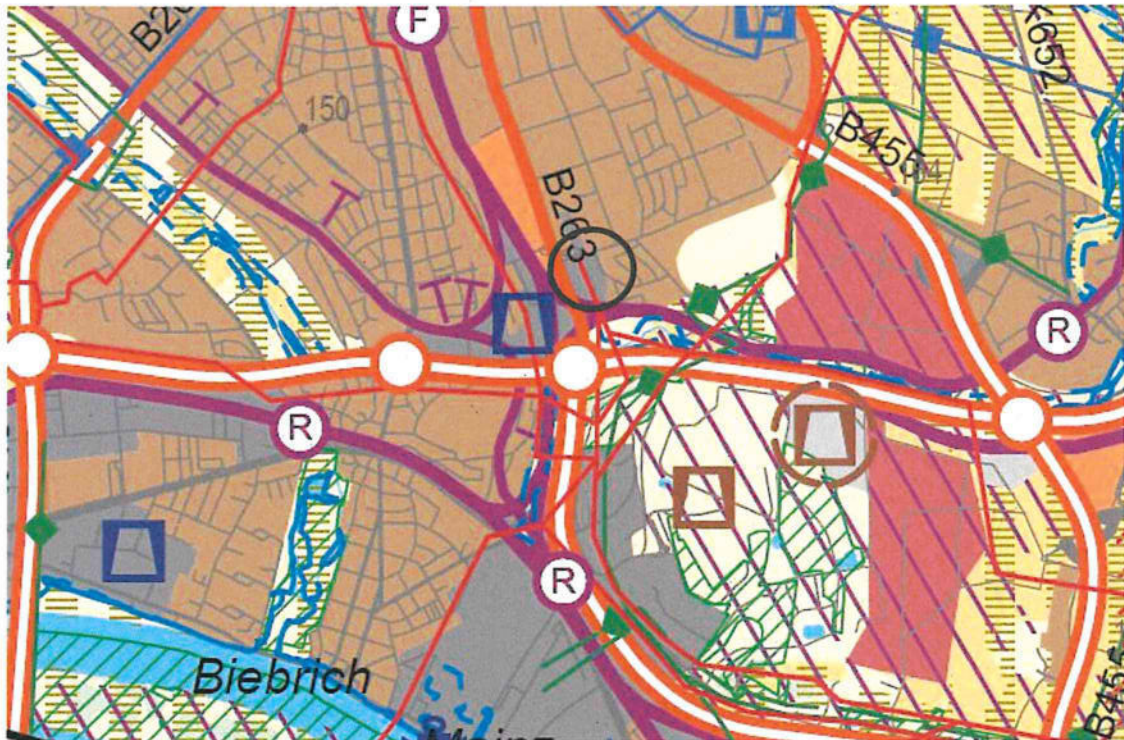


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Verortung Mainzer Straße Bereich C, südlich des Siegfriedrings; Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, ohne festen Maßstab

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben am Standort „Mainzer Straße Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund bereits vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe können weitere Einzelhandelsansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe planungsrechtlich nicht hinreichend gesteuert oder verhindert werden. Zur Umsetzung des Ziels der Flächensicherung für klassische Gewerbenutzungen ist es demnach erforderlich, mittels Bauleitplanung tätig zu werden. Die Bauleitplanung soll den bestehenden Einzelhandel sichern, seine Ausweitung aber gleichzeitig verhindern. Die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen soll ausgeschlossen werden. Durch die aktive Steuerung des Standorts sollen positive Effekte innerhalb und außerhalb des Planbereichs im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen erwirkt werden. Zusätzlich sollen mit der Begrenzung der zulässigen Sortimente auf den Bereich Lebensmittel die vorhandenen Zentren gestärkt werden.

Somit kann die Versorgung für den Bereich der südlichen Mainzer Straße sowie der östlich angrenzenden Wohngebiete ermöglicht und gleichzeitig der Entwicklung eines größeren Einzelhandelsstandortes, der über den beschriebenen Bereich hinaus wirken und zusätzlich ungewollte Verkehre erzeugen würde, entgegen gewirkt werden.

Hiermit beantragt die Landeshauptstadt Wiesbaden nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG die Zulassung der Abweichung vom derzeit gültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) und Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP Hessen 2000) zur

Festsetzung/Darstellung von zwei Sondergebietsflächen für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand in dem in Abbildung 2 gekennzeichneten Bereich.

2 Vorhabenbeschreibung

Die aktuell betriebene Bauleitplanung soll eine Entwicklung des Bereichs mit einer standortgerechten Nutzungs- und Bebauungsqualität ermöglichen. Der Planbereich an der Mainzer Straße kann gegenwärtig als ungeordnete Gemengelage beschrieben werden. Der Planbereich soll Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen unter Ausschluss flächenkonkurrierender Nutzungen sichern. Dazu sollen die zwei vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wegen ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Qualitäten gesichert und gesteuert werden. Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans werden die beiden Sondergebietsflächen Einzelhandel sowohl in das beabsichtigte Nutzungsgefüge der Mainzer Straße als auch in die geforderte städtebauliche Ausgestaltung durch mehrgeschossige straßenbegleitende Gebäude mit dem Ziel der räumlichen Fassung der Mainzer Straße eingebunden. Mithin ist ein Ziel der Bauleitplanungen, dass die zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen im Planbereich limitiert werden und somit eine Ausbreitung und Erweiterung im Planbereich unterbunden wird. Zusätzlich ist beabsichtigt, durch den Ausschluss weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen handlungsfähig gegenüber Neuansiedlungen zu sein. Die beabsichtigte Bauleitplanung sichert und steuert die weitere Ausbreitung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen. Somit können die verbleibenden Flächen im Planbereich als gewerbliche Bauflächen für klassische Gewerbebetriebe langfristig erhalten und gesichert werden.

3 Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung

Das Ziel der Bauleitplanung im Planbereich ist die Sicherung von Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen unter Ausschluss flächenkonkurrierender Nutzungen. Zur Umsetzung dieses Ziels bedarf es der bauleitplanerischen Sicherung und Steuerung der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen. Dies geschieht durch die Festsetzung und Darstellung von zwei Sondergebieten Handel.

Das Zielabweichungsverfahren dient dazu, raumbedeutsame Fragestellungen zu thematisieren. Die Darstellungen und Festsetzungen von zwei Sondergebieten Handel in Vorranggebiet Industrie und Gewerbe sind nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das **Zentralitätsgebot** wird erfüllt, weil die Landeshauptstadt Wiesbaden gemäß LEP Hessen 2000 als Oberzentrum ausgewiesen ist.

Dem **Integrationsgebot** wird insofern Rechnung getragen, dass das vorliegende Plangebiet angrenzend an das Wohngebiet nördlich der Hagenstraße und der nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen sowie der angemessenen ÖPNV-Anbindung als teilintegriert betrachtet werden kann. Die jüngst in den Erläuterungen der in

Aufstellung befindlichen 4. Änderung des LEP Hessen 2000 benannten Kriterien für teilintegrierten Lagen stützen diese Beurteilung. Dabei wird in der Begründung zu Ziel 6-3 „Integrationsgebot“ eine Teilintegrierte Lage als im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten liegend beschrieben. Als eines der aufgezählten Beispiele werden gewerbliche Bauflächen, die unmittelbar an Wohngebiete angrenzen benannt, welchen dem Vorhaben des hiesigen Antrags und seiner beschriebenen Lage entspricht.

Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot werden durch die beschriebene ausschließliche Sicherung, Steuerung und den weiteren Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels erfüllt.

Des Weiterhin ist das hiesige Vorhaben nicht als Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Z3.4.3-4 des RPS/RegFNP 2010 zu beurteilen. Eine hierfür erforderliche regionale Bedeutsamkeit wird in der Begründung des RPS/RegFNP 2010 als nicht nur unwesentliche Auswirkung eines Einzelhandelsvorhabens auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung beschrieben. Die aktuell bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund ihrer hauptsächlich der Nahversorgung der angrenzenden Wohnnutzung dienenden Funktion nicht als regional bedeutsam anzusehen. Durch die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Sicherung und Steuerung des Einzelhandels im Planbereich wird verhindert, dass ein Zuwachs an Verkaufsfläche entstehen kann. Hierdurch wird vermieden, dass die aktuell hauptsächlich der Nahversorgung der angrenzenden Wohnnutzung dienenden Einzelhandelsmärkte signifikante Auswirkungen auf ZVB der Landeshauptstadt Wiesbaden oder der Nachbarkommunen entfalten können und/oder eine überregionale Funktion einnehmen können.

Demnach sind keine negativen Auswirkungen auf der Ebene der Raumordnung zu erwarten.

Es sind jedoch positive Auswirkungen auf der Ebene der Raumordnung, durch die beabsichtigte Bauleitplanung zu erwarten. Denn die Limitierung und Steuerung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Planbereich ermöglichen einen Ausschluss von Neuansiedlungen und Erweiterungen. Dadurch kommt die Landeshauptstadt Wiesbaden dem Grundsatz 3.4.3-9 des RPS/RegFNP 2010 nach. Darin ist beschrieben, dass eine Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeit bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben vorliegt insofern die aktuelle Baunutzungsverordnung angewendet werden kann und der Einzelhandel im Gebiet planungsrechtlich ausgeschlossen ist.

Es bedarf somit einer Genehmigung der Zielabweichung zu den bestehenden Einzelhandelsnutzungen, um eine langfristige kommunale Handlungsfähigkeit zur Sicherung der Bauflächen für Gewerbenutzungen zu ermöglichen.

4 Fazit


Die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen zu sichern, bestehenden Einzelhandel zu sichern sowie zu limitieren und weiteren zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen, wird von der Landeshauptstadt Wiesbaden positiv bewertet. Die ungeordnete Gemengelage des Planbereichs soll einer standortgerechten Nutzungs- und Bauungsqualität zugeführt werden. Dabei soll der bereits in den 90er Jahren begonnen Planungsprozess mit Rahmenplanungen zur Mainzer Straße und dem dadurch ausgelösten Umstrukturierungsprozess durch die Bauleitplanverfahren fixiert werden.


Die Bauleitplanung trägt zu einer Ordnung der städtebaulichen Situation an der Mainzer Straße und einer Stärkung der kommunalen Steuerungsmöglichkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben bei.

Die bauleitplanerisch festgesetzten und dargestellten Sondergebiete Handel/Einzelhandel überplanen zwei bestehende Einzelhandelsnutzungen. Die Bauleitplanung sichert und limitiert die bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen und schließt weitere Einzelhandelsnutzung aus. Dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf der Ebene der Raumordnung zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Umwelt, den Artenschutz und die Geräuschsituation wurden in entsprechenden Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung untersucht. Die darin enthaltenen Maßnahmenempfehlungen wurden im Rahmen der 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 Gesamtstadt sowie die Ortsbezirke Südost und Biebrich insgesamt positiv zu bewerten sind. Die Bauleitplanung dient der Umsetzung der regionalplanerischen Ziele der Einzelhandelsentwicklung.

Wiesbaden,  Juni 2021
In Vertretung


Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister