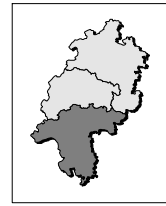


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 157.1
18.08.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 09.09.2021 (WV) 10.09.2021 (HPA) 17.09.2021 (RVS)	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“ in den Ortsbezirken Südost und Biebrich

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

Gez. Lindscheid
Regierungspräsidentin

Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Planbereich „Mainzer Straße Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ in den Ortsbezirken Südost und Biebrich

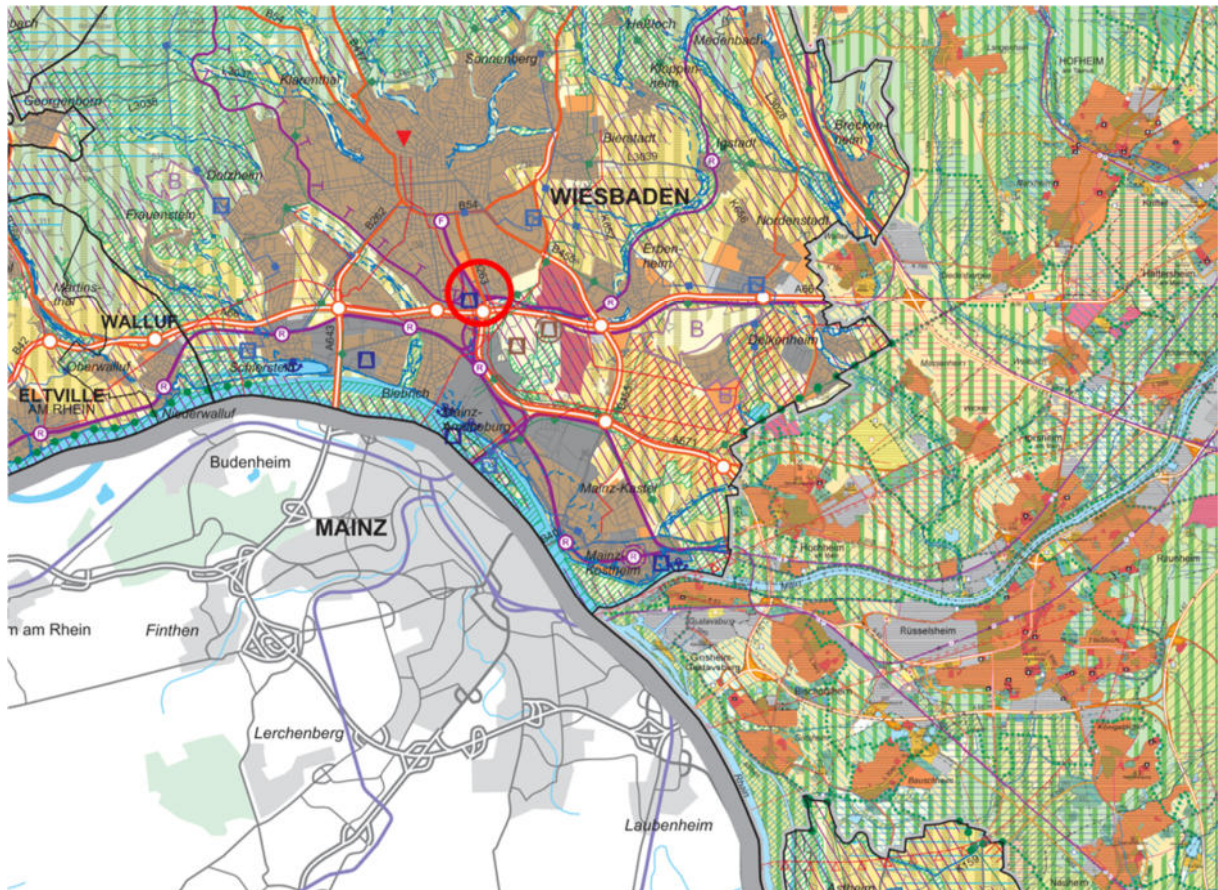


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Verortung Mainzer Straße Bereich C, südlich des Siegfriedrings; Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, ohne festen Maßstab

Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Planbereich „Mainzer Straße Bereich C, südlich des Siegfriedrings in den Ortsbezirken Südost und Biebrich

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 8. Juni 2021 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 und Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der aufschiebenden Bedingung gemäß Ziffer II sowie der als Anlage beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird erst und ausschließlich dann wirksam, wenn die Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zugelassen worden und bestandskräftig ist bzw. festgestellt wird, dass eine Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (in der Fassung der 4. Änderung) nicht (mehr) erforderlich ist.

Inhaltsverzeichnis

A. Sachverhalt und Antragsbegründung.....	5
I. Beabsichtigte Planung	5
1. Lage und Umgebung des Plangebiets	5
2. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens.....	6
II. Festlegung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	6
III. Begründung des Abweichungsantrags	7
B. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	9
C. Rechtliche Würdigung	10
I. Erforderlichkeit der Abweichung	10
1. Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	10
2. Ziel 3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – städtebauliches Integrationsgebot	10
3. Kein Verstoß gegen Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.....	11
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	11
1. Grundzüge der Planung nicht berührt	11
2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	13
3. Ausübung planerischen Ermessens	14
D. Hinweis	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Verortung Mainzer Straße Bereich C, südlich des Siegfriedrings; Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, ohne festen Maßstab	1
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Lage des vorgesehenen Geltungsbereiches der künftigen Bauleitplanung; Kartengrundlage Tiefbau-und Vermessungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden – Quelle: Langantrag der Landeshauptstadt Wiesbaden.....	5
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Verortung Mainzer Straße Bereich C, südlich des Siegfriedrings; Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, ohne festen Maßstab	7
Abbildung 4:	Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird	15

A. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Beabsichtigte Planung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigt, einen Bereich südlich der Innenstadt, für den bislang keine verbindliche Bauleitplanung existiert, städtebaulich zu ordnen. Wesentliches Ziel der Planung innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe ist es, zwei bestehende und genehmigte großflächige Lebensmittelmärkte zu sichern, die Ansiedlung weiteren (großflächigen) Einzelhandels jedoch auszuschließen. Die Planung ist erforderlich, da bei Fortgeltung der bisherigen Situation die Ansiedlung weiteren Einzelhandels gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht abgelehnt werden könnte.

1. Lage und Umgebung des Plangebiets

Das Antragsgebiet liegt südlich der Innenstadt von Wiesbaden. Es wird im Norden 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 begrenzt.

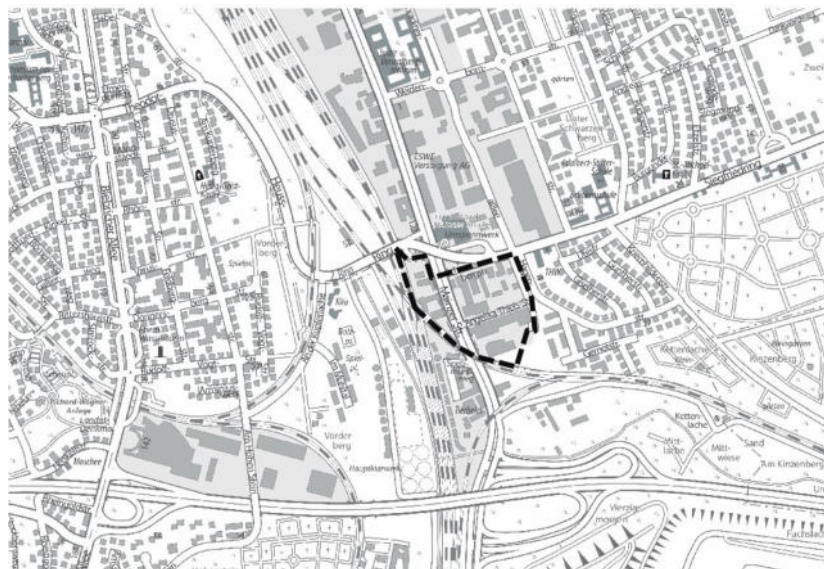


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Lage des vorgesehenen Geltungsbereiches der künftigen Bauleitplanung; Kartengrundlage Tiefbau- und Vermessungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden – Quelle: Langantrag der Landeshauptstadt Wiesbaden

2. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens

Für die Mainzer Straße wurde mit mehrmaligen Aktualisierungen - zuletzt im Jahr 2007 - eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt.

In den Folgejahren wurden auf Grundlage dieser Rahmenplanung verschiedene Bebauungspläne erstellt (Mainzer Straße, Bereiche A und B). Im Zusammenhang mit den eingetretenen Entwicklungen und den bisher umgesetzten Planungen haben sich die Ausgangsbedingungen und Planungsabsichten für die Entwicklung des nunmehr zu beplanenden „Bereichs C“ konkretisiert. Der Planbereich ist aktuell überwiegend bebaut und kann gegenwärtig als ungeordnete Gemengelage beschrieben werden.

Zu den eingetretenen Entwicklungen im „Bereich C“ zählt unter anderem die Ansiedlung von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten der Firma Aldi und Lidl. Gerade der Lebensmittelmarkt der Firma Lidl, aber auch zum Teil der Lebensmittelmarkt der Firma Aldi, wurde in das Nutzungsgefüge der Mainzer Straße und in die von der Rahmenplanung geforderte städtebauliche Ausgestaltung durch mehrgeschossige straßenbegleitende Gebäude mit dem Ziel der räumlichen Fassung der Mainzer Straße eingebunden. Des Weiteren befinden sich beide Lebensmittelmärkte stadträumlich und städtebaulich an einem Standort, der die Versorgung der südlichen Mainzer Straße sowie der östlich angrenzenden Wohngebiete gewährleistet. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsmärkte soll planungsrechtlich unterbunden 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 hinauswirken und zusätzlich ungewollte Verkehre erzeugen würde, entgegengewirkt werden.

II. Festlegung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 legt das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe fest.

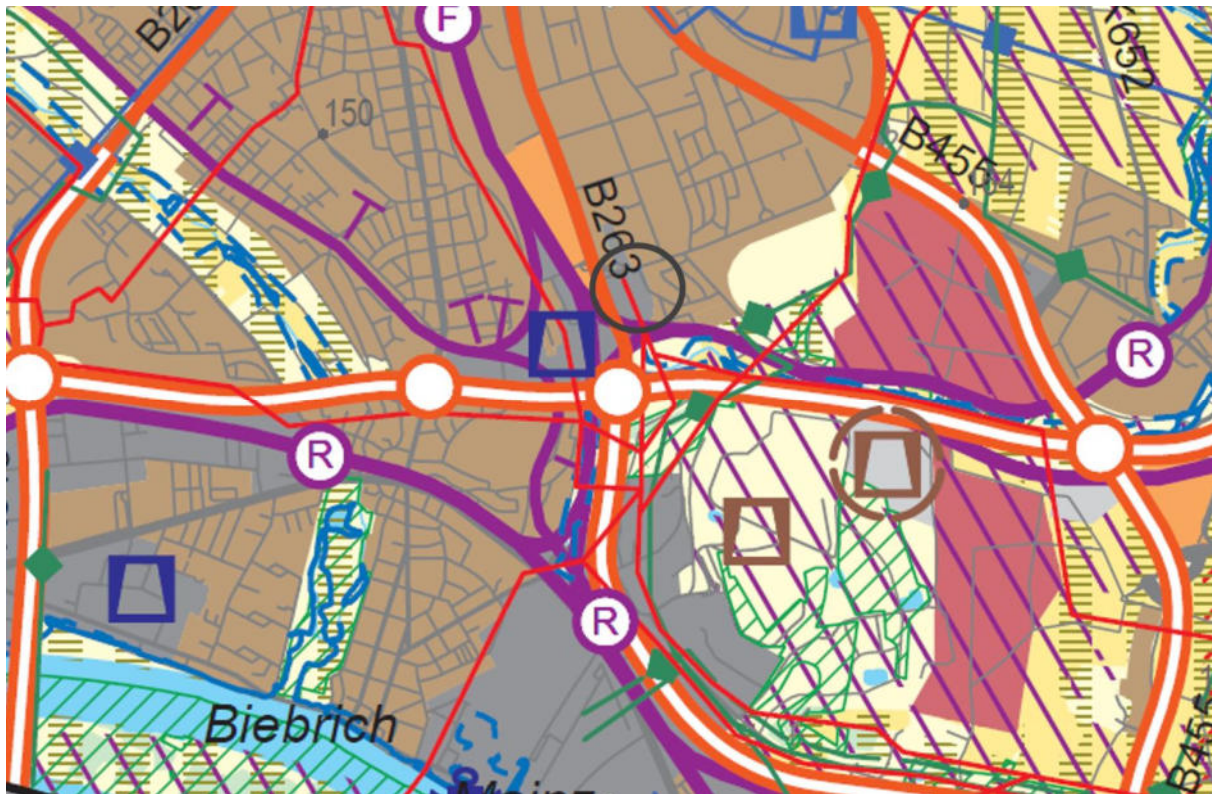


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Verortung Mainzer Straße Bereich C, südlich des Siegfriedrings; Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, ohne festen Maßstab

III. Begründung des Abweichungsantrags

Die Durchführung der Bauleitplanverfahren im Planbereich folge der Empfehlung des Grundsatzes G3.4.3-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Darin sei beschrieben, dass eine Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeit bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben vorliege, sofern die aktuelle Baunutzungsverordnung angewandt werden könne und der Einzelhandel im Gebiet planungsrechtlich ausgeschlossen sei.

Die der Bauleitplanung übergeordnete Landes- und Regionalplanung formuliere Ziele und Grundsätze, welche für die Gemeinden Bindungswirkungen entfalten und demzufolge zu beachten bzw. zu berücksichtigen seien.

Die Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung bezüglich der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet entsprechen nicht den regional- und landesplanerischen Zielen.

In dem bislang planerisch nicht gesteuerten Gebiet sollen die beiden bestehenden und genehmigten Märkte erhalten bleiben, jeglicher weiterer Einzelhandel hingegen ausgeschlossen werden. Dies sei nur durch die Darstellung bzw. Festsetzung von Sonderbauflächen bzw. Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel, verbunden mit der Festsetzung eines Ausschlusses für Einzelhandel im gesamten übrigen Planungsgebiet durch einen zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplan möglich. Da es sich um ein festgelegtes Vorranggebiet Industrie und Gewerbe handele, sei hierfür eine Abweichung erforderlich. Daher werde zur Verwirklichung der Planung bei der oberen Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) sowie der obersten Landesplanungsbehörde (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen) jeweils die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens beantragt.

B. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt: Weder seitens der Landeshauptstadt Mainz noch seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden – werden Bedenken gegen die Planung erhoben. Die Landeshauptstadt Mainz begrüßt die Planung ausdrücklich.

Die Industrie- und Handelskammer Wiesbaden, der Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises, der Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises und die Gemeinde Schlangenbad haben ebenfalls keine Bedenken und auch keine Anregungen geäußert. Keine Stellungnahme abgegeben haben der Magistrat der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, der Magistrat der Stadt Hochheim, der Gemeindevorstand der Gemeinde Bischofsheim, der Magistrat der Stadt Eppstein, der Gemeindevorstand der Gemeinde Niedernhausen, der Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf, der Einzelhandelsverband sowie HessenMobil.

C. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigt, Sonderbauflächen bzw. -gebiete für den Lebensmitteleinzelhandel innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe darzustellen bzw. festzusetzen. Damit verstößt die Planung gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.

2. Ziel 3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – städtebauliches Integrationsgebot

Die geplante Ausweisung von Sonderbauflächen bzw. von Sondergebieten innerhalb eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe außerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs verstößt zudem gegen das städtebauliche Integrationsgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel 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. Kein Verstoß gegen Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

Weitere Verstöße gegen das Regionale Einzelhandelskonzept des Kapitels 3.4.3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegen demgegenüber nicht vor. Insbesondere kommt dem Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für großflächigen Einzelhandel keine eigenständige Bedeutung zu. 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.“ (Hervorhebung nur hier).

Auch andere Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sind durch die Sicherung des bestehenden sowie den Ausschluss weiteren (großflächigen) Einzelhandels nicht berührt. Als Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Wiesbaden für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels unproblematisch geeignet (Zentralitätsgebot). Dass die Märkte den zentralen Versorgungsbereich Wiesbadens oder anderer Kommunen beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot) oder den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Landeshauptstadt Wiesbaden überschreiten (Zentralitätsgebot) könnten, ist auch ohne eine Auswirkungsanalyse sicher auszuschließen.

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 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 1.) und die Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (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. 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 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen.

In Bezug auf dieses Wollen 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 Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung in dem Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

So berührt die für die Planung der Sondergebiete Einzelhandel und der damit einhergehenden Sicherung bestehenden und der Verhinderung weiteren Einzelhandels innerhalb eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe erforderliche Abweichung von Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 die Grundzüge der Planung nicht.

Der verfahrensgegenständlichen Planung der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt kein von der Planung bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 grundlegend abweichendes Planungskonzept zugrunde. Die Planung kommt vielmehr – auf der Grundlage veränderter Gegebenheiten – als Folge planerischer Abwägung, die der Träger der Regionalplanung so auch im Rahmen einer Planänderung oder Planaufstellung vornehmen könnte bzw. hätte können, zu abweichenden Ergebnissen. Das Ziel der Abweichung entspricht dem, was der Träger der Regionalplanung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 durch die Festlegung von Ergänzungsstandorten umgesetzt hätte, hätten die beiden Märkte bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bereits bestanden.

Die Verortung von Vorranggebieten Siedlung (hier in der Form eines Ergänzungsstandorts) bzw. Industrie und Gewerbe folgt keinem starren Prinzip, sondern erfolgt auf der Grundlage einer planenden Einzelfallentscheidung, bei der u.a. die Gegebenheiten vor Ort, die vorhandene Bauleitplanung sowie das Verhältnis der einzelnen Nutzungsansprüche an den Raum zueinander und im Verhältnis zu anderen Belangen abgewogen werden. Wie die Landeshauptstadt Wiesbaden nachvollziehbar und zutreffend dargelegt hat, ist das hier verfahrensgegenständliche Vorhaben Ergebnis einer mindestens ebenso abgewogenen Planung wie die Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe.

Ein Eingriff in das, dem Regionalen Einzelhandelskonzept im Allgemeinen sowie dem Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Besonderen, zugrundeliegende Interessengeflecht ist mit der vorliegenden Abweichung nicht verbunden. Es vereint – wie die durch den Träger der Regionalplanung erfolgte Festlegung von Ergänzungsstandorten – die Interessen der beiden ortsansässigen Bestandsmärkte mit der Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen. Hinzukommt, dass unmittelbar östlich Wohnbebauung angrenzt.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die Zulassung einer Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn das Ziel der Abweichung planbar wäre, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hätte festgelegt werden können, dass die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen bzw. -gebieten für großflächigen Einzelhandel auch innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe zulässig ist.

Dies ist grundsätzlich zu verneinen. Eine entsprechende Festlegung wäre nicht genehmigungsfähig (gewesen) und somit gerade nicht planbar. Denn der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 sieht – jedenfalls in der bislang noch geltenden Fassung des Plans – unter anderem vor, dass

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

Daher wird durch Maßgabe II vorgegeben, dass die vorliegende Abweichungszulassung erst und ausschließlich dann in Kraft tritt, wenn auch die Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zugelassen worden und bestandskräftig ist bzw. festgestellt wird, dass eine Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 nicht erforderlich ist.

Letztere kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die oberste Landesplanungsbehörde beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 feststellt, dass die Voraussetzung für die Zulassung der dann geregelten Ausnahme nach § 6 Abs. 1 ROG vorliegen.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Zulassung der Abweichung ist auch zweckmäßig. Die beiden Bestandsmärkte verfügen über die Haltestelle Freizeitbad/Velvets Theater über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, was den Vorgaben des städtebaulichen Integrationsgebotes entspricht. Der Standort ist aus der südlichen Mainzer Straße und dem östlich liegenden Wohnquartier fußläufig erreichbar und dürfte damit die Anforderungen an einen teilintegrierten Standort im Sinne des in Aufstellung befindlichen Ziels 6.3 (Z) der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 erfüllen. Da die bestehenden Märkte genehmigt sind und mithin Bestandsschutz genießen, gehen auch keine Flächen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen verloren. Vielmehr verhindert die Planung, dass sich in dem festgelegten Vorranggebiet Industrie und Gewerbe weitere, in solchen Gebieten unerwünschte Nutzungen ansiedeln. Mit der Planung wird die bestehende Versorgung sowohl für das Gewerbegebiet selbst, aber auch für die östlich angrenzende Wohnbebauung ohne Neuinanspruchnahme von Fläche aufrechterhalten. Zudem verfügt der Einzelhandelsstandort über eine gute verkehrliche Anbindung. Ferner ist zu berücksichtigen, dass keine der Beteiligten Gebietskörperschaften oder Fachbehörden Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung geäußert hat. Im Gegenteil, soweit überhaupt Stellungnahmen abgegeben wurden, wurde die Planung begrüßt. Es wird daher empfohlen, die beantragte Abweichung zuzulassen.

D. 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

Darmstadt, August 2021

Karin Schwab

Telefon: 12 6321

Markus Langsdorf

Telefon 12 5693

Anlage: Plankarte

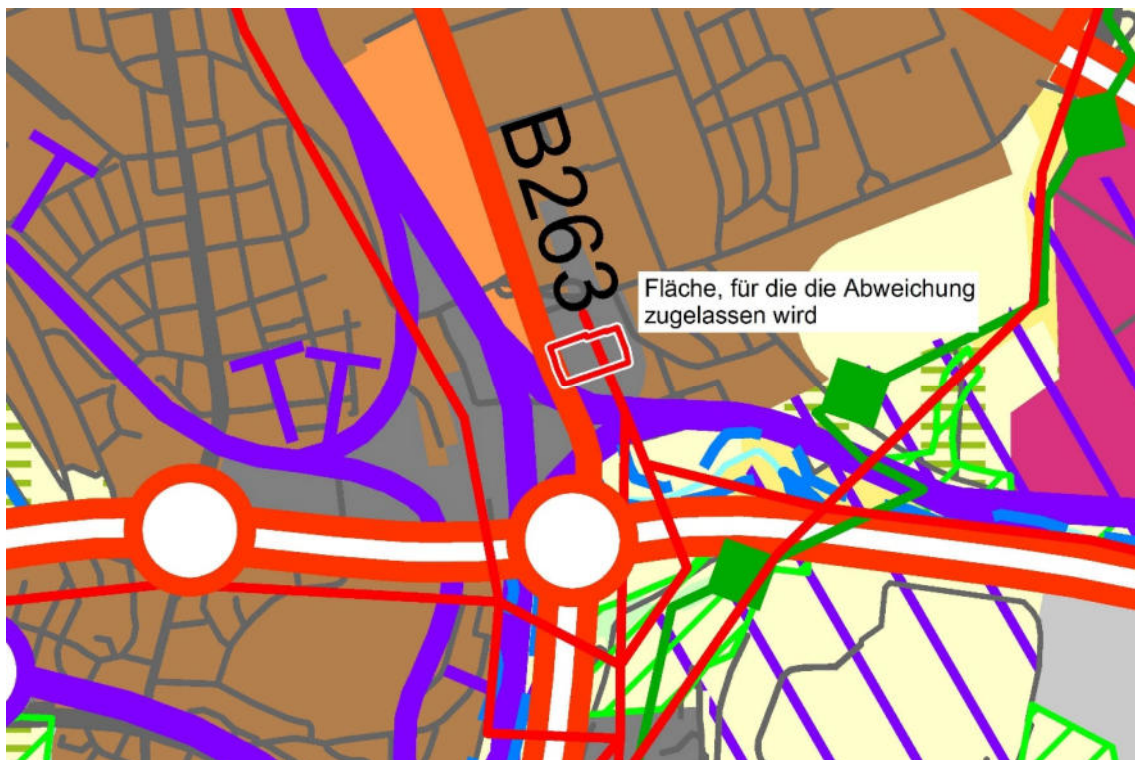


Abbildung 4: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird