

Zusammenstellung der Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Mainz-Kastel

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Belange insbesondere zu berücksichtigen. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Das Abwägungsgebot ist Ausdruck des für räumliche Planungen maßgeblichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Die bei der Planung regelmäßig vorhandenen vielschichtigen Interessenlagen sind dabei angemessen zu berücksichtigen. Ziel des Abwägungsgebots ist es, dass das Produkt der Abwägung - die planerischen Festsetzungen als Abwägungsergebnis - der insgesamt gegebenen Sachlage gerecht wird.

Inhaltsverzeichnis

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen und Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

1. Amt 36 - Umweltamt	1
2. ESWE Verkehrsgesellschaft mbH	1
3. Kraftwerke Mainz-Wiesbaden	1
4. DB Service Immobilien GmbH - Niederlassung Frankfurt	2
5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Baudenkmalpflege	2
6. Regierungspräsidium Darmstadt - Dez. III 31.2	3
7. Regionalverband FrankfurtRheinMain	6

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
1. Amt 36 - Umweltamt	<p>Gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung im Gebiet „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ bestehen seitens der Belange des Umweltamtes keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten jedoch, in Kapitel 8.4.4 der Begründung (S. 21) den Satz zu ändern, dass die Planung zu „Verbesserung des klimatischen Ist-Zustandes“ führt. Korrekterweise ist hier von „Verbesserung des klimatischen Zustandes bezogen auf das bestehende Planungsrecht“ zu sprechen.</p> <p>Ergänzend weisen wir noch darauf hin, dass die Unterrichtung des Naturschutzbeirates gemäß § 22 Abs. 2 HAGBNatSchG für die nächste Sitzung am 30.08.2018 vorgesehen ist.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung: Die vorgeschlagene Formulierung nimmt noch einmal Bezug auf das bestehende Planungsrecht und verdeutlicht damit die Ausgangslage zur Bewertung der Auswirkungen.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Die benannte Stelle in der Begründung wird entsprechend dem Formulierungsvorschlag angepasst.</p>
2. ESWE Verkehrsgesellschaft mbH	<p>Der Planbereich ist mit den Bushaltestellen „Ernst-Galonske-Straße“ in der Ernst-Galonske-Straße und „Bahnübergang“ in der Boelckestraße gemäß der im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle „Ernst-Galonske-Straße“ wird im Tagesnetz von der Lokalbuslinie 33 bedient. Im Nachtnetz wird die Haltestelle von der Nachtbuslinie N7 der ESWE Verkehr und von der Nachtbuslinie 99 der MVG Mainz bedient. Die Haltestelle „Bahnübergang“ wird im Tagesnetz von der Lokalbuslinie 28 bedient. Im Nachtnetz wird die Haltestelle von der Nachtbuslinie N7 der ESWE Verkehr bedient.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Stellungnahme belegt, dass das Plangebiet an den ÖPNV angebunden ist.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine</p>
3. Kraftwerke Mainz-Wiesbaden	<p>Wir betreiben im Planungsbereich gemäß Verordnung über Gashochdruckleitungen (GasHDrL-V) eine Gashochdruckleitung DN 400/DP 40 und eine stillgelegte Gashochdruckleitung. Den genauen Leitungsverlauf entnehmen Sie bitte den beigefügten Plänen.</p> <p>Im Schutzstreifen unserer Leitung (Breite je 4,0 m links und rechts der Leitungsachse) sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Betrieb oder Bestand der Leitung gefährden können. Das Spülbohrverfahren wird im Schutzstreifen (Parallelverlegung bzw. Querungen) von KMW nicht zugelassen.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass ohne vorherige Genehmigung durch uns keine Bautätigkeiten im Schutzstreifen durchgeführt werden dürfen. Schutzmaßnahmen während der Bauausführung sind vorher mit uns abzustimmen. Die ausge-</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Die Stellungnahme ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant.</p> <p>Begründung: Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Grundzügen dar. Die benannten Aspekte sind Gegenstand der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	geben Unterlagen dienen nur zur Planung. Ihre Detailplanung ist im Trassenbereich mit KMW abzustimmen. Bitte beachten Sie das beigefügte Hinweisblatt.	Auswirkungen auf die Planung: Keine
4. DB Service Immobilien GmbH Niederlassung Frankfurt	Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die DB Immobilien als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu den o. g. Verfahren: Ziel der o. a. Verfahren ist es, die Zulässigkeit von Bauvorhaben in dem bereits seit 2001 ausgewiesenen Gewerbegebiet an aktuelle Erfordernisse anzupassen. Insbesondere sollen Ansiedlungsmöglichkeiten für einen Baumarkt, ein Gartencenter und einen Möbelmarkt geschaffen werden. Durch die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten im bestehenden Gewerbegebiet werden unsere Belange nicht berührt. Allerdings soll entlang unserer Grundstücke eine Grünfläche GFL 1 gestaltet werden, wobei auch die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen ist. Wir weisen darauf hin, dass alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen und die Leichtigkeit und Sicherheit des Bahnverkehrs gemäß den eisenbahnrechtlichen Vorgaben nicht gefährden dürfen. Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen: An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden: - Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m. für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m. Wir bitten um Beachtung bei der Wahl der Pflanzstandorte	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Die Stellungnahme ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant. Begründung: Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Grundzügen dar. Die benannten Aspekte sind Gegenstand der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung. Auswirkungen auf die Planung: Keine
5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Bau- denkmalpflege	Gegen die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind kor-	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Begründung:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>rekt. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.02.2018, zu der sich keine Änderung ergeben hat. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	<p>Aus der Stellungnahme geht hervor, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine</p>
6. Regierungspräsidium Darmstadt Dez. III 31.2	<p>Gegen die o.g. Bebauungsplanentwürfe und die Flächennutzungsplanänderung werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken geltend gemacht. Wie bereits mit Stellungnahme vom 15. März 2018 ausgeführt, befindet sich die ca. 16,2 ha große Planfläche innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten „Vorranggebiets Gewerbe, Bestand“. Zudem weist die Beikarte zum RPS/RegFNP 2010 den Planbereich „Nördlich der Ernst-Galsonke- Straße“ als „sonstigen Einzelhandelsstandort/Bestand“ aus. Letzteres resultiert aus der Abweichungsentscheidung vom 10. Januar 2007, mit welcher für diesen (seinerzeit als „Petersweg Ost“ bezeichneten) Bereich die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Möbeleinrichtungshaus, Bau-Heimwerker- und Gartenmarkt sowie ein Gartencenter) im regionalplanerisch festgelegten „Industrie und Gewerbebereich“ in einer Größenordnung von insgesamt 59.000qm Verkaufsfläche zugelassen wurde. In Übernahme dieser Abweichungsentscheidung und der dazu durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ und paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes bereits weitgehenden Planungsschritte, wurde der fragliche Bereich bei Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 in der Beikarte als „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)“ aufgenommen.</p> <p>Die aktuell konzipierte Änderung der Planung, bei der insbesondere durch Wegfall des ursprünglich geplanten großen Möbeleinrichtungshauses deutlich geringere Einzelhandelsflächen ausgewiesen werden sollen (anstelle der ursprünglich insgesamt 59.000 qm Verkaufsfläche nur noch 20.500 qm Verkaufsfläche), bewegt sich weiterhin innerhalb des durch die Abweichungsentscheidung eröffneten („bestandsgeschützten“) Rahmens.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Aus der Stellungnahme geht hervor, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Im Hinblick auf die von der seinerzeitigen Abweichungsentscheidung umfassten zentrenrelevanten Sortimente sieht die aktuelle Planung eine Anpassung an die aktuellen regionalplanerischen Vorgaben (Z3.4.3-5 RPS/RegFNP 2010) vor. Insgesamt werden für die zentrenrelevanten Sortimente deutlich geringere Verkaufsflächen festgesetzt (1.900qm statt 5.450qm).	
	Auch der Fachbereich Verkehrsinfrastruktur Straße und Schiene hat keine Bedenken gegen die o. a. Planung. Eine Überschneidung mit der geplanten Citybahn liegt nicht vor.	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Aus der Stellungnahme geht hervor, dass von Seiten des Fachbereichs Verkehrsinfrastruktur Straße und Schiene keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen. Auswirkungen auf die Planung: Keine
	Aus naturschutzfachlicher Sicht wird auf die Stellungnahme vom 15. März 2018 verwiesen: Auch aus naturschutzfachlicher Sicht wird mitgeteilt, dass die Geltungsbereiche der o.g. Bebauungspläne und der im Parallelverfahren betriebenen FNP-Änderung für den Bebauungsplan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete und auch keine Natura 2000-Gebiete überlagern. Zudem kommen im Geltungsbereich nach aktuellen Erkenntnissen keine gesetzlich geschützten Biotop vor. Insofern bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Bezüglich der weiteren naturschutzrechtlichen und -fachlichen Belange wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Aus der Stellungnahme geht hervor, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen. Auswirkungen auf die Planung: Keine
	Von Seiten der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wird zu der Planung ausgeführt:	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz: Generell bestehen gegen die vorgenannten Bauleitpläne keine Bedenken. Die grundsätzliche Entwässerungsplanung wurde im Vorfeld mit uns abgestimmt. Die Detailplanung liegt mir noch nicht vor. In der vorliegenden Begründung wird gemäß beiliegender Machbarkeitsstudie von einem Erdbecken im Nebenschluss ausgegangen, die Berechnung der ELW „Entwässerung Boelkestraße“ setzt noch ein Becken im Hauptschluss voraus. Die abschließende Planung ist vor Beantragung der wasserrechtlichen Zulassung mit den Dezernaten 41.2 und 41.3, sowie dem Umweltamt der Stadt Wiesbaden (bzgl. des naturnahen Ausbaus des Ochsenbrunnenbaches) bevorzugt in einem gemeinsamen Gespräch abzustimmen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Die Stellungnahme ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant.</p> <p>Begründung: Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Grundzügen dar. Die benannten Aspekte sind Gegenstand der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine</p>
	<p>Bergaufsicht: Da sich seit meiner letzten Stellungnahme zu den beiden o.g. Vorhaben keine neuen Erkenntnisse bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, stehen ihnen aus Sicht der Bergbehörde weiterhin keine Sachverhalte entgegen. Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Aus der Stellungnahme geht hervor, dass aus Sicht der Bergaufsicht keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine</p>
7. Regionalverband FrankfurtRhein-Main	<p>An unserer Stellungnahme vom 26.02.2018 halten wir unverändert fest.</p> <p>Stellungnahme vom 26.02.2018: Die Stadt Wiesbaden beabsichtigt die Errichtung einer Fachmarkttagglomeration im Bereich "Nördlich der Ernst-Galonske-Straße" in Mainz-Kastel. Vorgesehen sind: Bau- und Heimwerkermarkt: 12.000 m² davon zentrenrelevant 800 m² 6,67 %</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die aktuelle Planung geht von einer verringerten Gesamtverkaufsfläche des SO-Standortes aus. Dieser reduziert sich auf circa ein Drittel der ursprünglich geplanten 59.000 qm Verkaufs-</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Gartencenter: 7.000 m² davon zentrenrelevant 800 m² 11,43 % Möbelmitnahmemarkt: 1.500 m² davon zentrenrelevant 300 m² 20 %</p> <p>Das Vorhaben befindet sich an der B 455 in Sichtweite der AS Mainz-Kastel der BAB 671, so dass aufgrund der Lage der geplanten Fachmarkt-Agglomeration städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Mitgliedskommunen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain mindestens im Main-Taunus-Kreis nicht ausgeschlossen werden können. Zur Untersuchung solcher Auswirkungen auf unsere Mitgliedskommunen liegen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Auswirkungsanalyse der GMA, Stand März 2011 - ein Auszug der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Wiesbaden der GMA, Stand Februar 2015, und - ein Schreiben der GMA vom 30.01.2014. <p>Die Auswirkungsanalyse ist inzwischen fast sieben Jahre alt. Maßgebliche Entwicklungen im Einzelhandel wie die Eröffnung wichtiger Konkurrenzbetriebe wie z.B. Möbel Martin in Mainz-Hechtsheim (Eröffnung im August 2012) oder die Insolvenz der Praktiker-Gruppe 2013/2014 sind daher noch nicht berücksichtigt. Die Auswirkungsanalyse untersucht eine Fachmarkttagglomeration, die mit insgesamt 41.000 m² genau doppelt so groß war wie die aktuelle Konzeption mit 20.500 m². Aus Sicht des Regionalverbandes ist diese Auswirkungsanalyse daher inzwischen ungeeignet zur Beurteilung der Frage, ob von dem Vorhaben Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche unserer Mitgliedskommunen zu erwarten sind. Der Auszug aus der Fortschreibung des Wiesbadener Einzelhandelskonzeptes von 2015 trifft diesbezüglich keine Aussagen. Das GMA-Schreiben von 2014 kann eine aktuelle Auswirkungsanalyse ebenfalls nicht ersetzen.</p> <p>Seitens des Regionalverbandes wird daher angeregt, dem Bebauungsplan im weiteren Verfahren eine aktuelle und nachvollziehbare Auswirkungsanalyse für die beabsichtigte Fachmarkttagglomeration zugrunde zu legen.</p> <p>Hinweis: Aus Gründen der Rechtssicherheit der beiden Bauleitplanverfahren wird empfohlen zu prüfen, ob die Planungen gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Regio-</p>	<p>fläche (VK), und zwar auf 20.500 qm. Auch die anteiligen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente betragen mit 1.900 qm lediglich nur noch circa ein Drittel der Planung von 2010 (5.450 qm). Sowohl bei der ursprünglichen als auch bei der reduzierten Planung beträgt der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente circa 9,2%.</p> <p>Die den Planunterlagen beigefügte „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes, eines Gartenmarktes und eines Möbelmitnahmemarktes in Wiesbaden, Gewerbegebiet Petersweg-Ost, Dezember 2014“ bezieht sich auf das reduzierte Vorhaben und berücksichtigt die veränderte Marktsituation (Ansiedlung von Möbel Martin in Mainz-Hechtsheim sowie die Insolvenz der Praktiker-Gruppe). Diese Auswirkungsanalyse stellt die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Mitgliedskommunen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nachvollziehbar dar und belegt, dass weder in der Stadt Wiesbaden noch in den angrenzenden Mittel- und Oberzentren von Beeinträchtigungen der Angebots- und Versorgungsstrukturen auszugehen ist.</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf wurde am 23.08.2017 im Hinblick auf Z3.4.3-5 mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darm-</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>nal- und Landesplanung angepasst sind: Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden ist der Bereich derzeit als "gewerbliche Baufläche - Bestand" dargestellt. Grundlage der Planung sei ein Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.01.2007, der die Abweichung von den einzelhandelspezifischen Zielen des Regionalplans Südhessen 2000 (RPS 2000) zulasse. Unabhängig von der Frage, welche Bestandskraft ein 11 Jahre alter Bescheid, der die Abweichung von den Zielen des Vorgängerplanwerks zuließ, heute noch entfaltet, sind nach Ziel Z3.4.3-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010) regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in die Ergänzungsstandorte zu lenken. Der Standort nördlich der Ernst-Galonske-Straße ist jedoch ein "Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand." Da das Ziel Z3.4.3-5 im RPS 2000 noch nicht enthalten war, kann der o. g. Bescheid davon auch keine Abweichung zulassen.</p> <p>Weiterhin sind gem. Ziel Z3.4.3-5 des RPS/RegFNP 2010 zentrenrelevante Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche zu beschränken. Zwar legt der Zielabweichungsbescheid von 2007 Randsortimentsbeschränkungen fest. Die Randsortimente des Gartencenters und des Möbelmitnahmemarktes überschreiten jedoch die 10 % Grenze des RPS/RegFNP 2010. Es steht daher zu befürchten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes auch diesbezüglich nicht an Ziel Z3.4.3-5 angepasst sind.</p> <p>Schließlich ist der o.g. Auswirkungsanalyse zu entnehmen (Kap. 5 auf S. 12), dass der Zielabweichungsbescheid von 2007 die Randsortimente des Gartencenters auf 450 m² beschränken. Die vorliegende Planung sieht 800 m² vor, so dass der Bebauungsplan-Entwurf anscheinend auch nicht den Maßgaben des Zielabweichungsbescheides von 2007 entspricht. Wir empfehlen diesbezüglich eine Abstimmung mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt.</p>	<p>stadt abgestimmt. Laut Stellungnahme des RP Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.08.2018 bestehen keine Bedenken. Auf Grundlage der Abweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums vom 10. Januar 2007 und des fortgeschrittenen Planungsstandes der Bauleitplanverfahren „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ wurde der Bereich bei der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 in der Abbildung 5-2 („Beikarte“) als „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)“ aufgenommen. Die aktuelle Planung bewegt sich innerhalb des durch die Abweichungsentscheidung eröffneten („bestandsgeschützten“) Rahmens.</p> <p>Im Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente liegen die prognostizierten Umsatzumverteilungen für städtebaulich integrierte Lagen deutlich unter dem genannten Schwellenwert und erreichen keine abwägungsrelevante Größenordnung. Auf Datenbasis der Auswirkungsanalyse 2014 ist davon auszugehen, dass sich die Umverteilungswirkungen lediglich leicht erhöhen und weiterhin auf einem moderaten Niveau liegen werden.</p> <p>Regionalplanerisch abgestimmt wurde, dass die anteiligen zentrenrelevanten Randsortimente für den Möbelmitnahmemarkt mit 300 qm, für den Bau- und Heimwerkermarkt mit 800 qm und für das Gartencenters mit 800 qm zielkonform sind, da sie die Begrenzung von höchstens 800 qm einhalten. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die der Planung zugrunde gelegte Sortimentsliste des RPS 2010 die Sortimente Zooartikel, Tiernahrung und Topfpflanzen innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente mit einschließt, welche in Wiesbaden bereits 2010 zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuge-</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		<p>ordnet worden sind. Auch das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Hofheim führt Zoobedarf als nicht zentrenrelevantes Sortiment. Bei den Randsortimenten des Gartencenters (in Wiesbaden und Hofheim) handelt es sich somit sowohl um zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente, so dass die Differenz zwischen der aktuellen Festsetzung und der damaligen Untersuchungsgrundlage hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe- reiche vernachlässigt werden kann. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass Umverteilungswirkungen gegenüber dezentralen Lagen lediglich als wettbewerbliche Wirkungen ohne städtebauliche Relevanz zu bewerten sind. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind demnach auch mit der Erhöhung der zentrenrelevanten Randsortimente für das Gartencenter nicht zu erwarten.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine</p>