



## Begründung

zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
„Nahversorger östlich der Straße Zur Schleifmühle“  
im Ortsbezirk Erbenheim

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2010 der LH Wiesbaden)	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	11
4.4	Fluchtlinienpläne	12
<b>5</b>	<b>Weitere Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>12</b>
5.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	12
5.2	Schutzgebiete	13
5.3	Denkmalschutz	14
5.4	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO	14
5.5	Klimaökologische Grundlagen	15
5.6	Grünordnerische Grundlagen	15
5.7	Entwässerung	15
5.8	Verkehrs- und Lärmgutachten	16

# I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

## 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich im südwestlichen Bereich des Wiesbadener Ortsbezirks Erbenheim. Im nordöstlichen Anschluss liegt der historische Ortskern von Erbenheim mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie einem Nahversorgungszentrum.

Nördlich des Plangebiets schließt das bestehende Gewerbegebiet „Kreuzberger Ring“ an. Im Osten grenzen öffentliche Grünflächen und der naturnahe Gewässerlauf des Wäschbachs an das Plangebiet. Der südliche Rand des Geltungsbereichs wird durch die Trasse des Anschlussgleises zur Clay-Kaserne und die Kreisstraße K634 („Zum Friedhof“) markiert. Südlich davon verlaufen die Bundesautobahn A66 sowie die Anschlussstelle Wiesbaden-Erbenheim (B455), die eine bedeutende überregionale Verkehrsanbindung darstellt. Südöstlich des Planbereichs befindet sich die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene „Wäschbachau“ (Teil des LSG Wiesbaden). Die Straßen „Berliner Straße“ und „Zum Friedhof“ verlaufen östlich angrenzend zum Plangebiet. Im nordwestlichen Anschluss verläuft die Bahnstrecke Wiesbaden - Niedernhausen (Ländchesbahn), einschließlich des Haltepunkts Erbenheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha (8.040 m<sup>2</sup>).

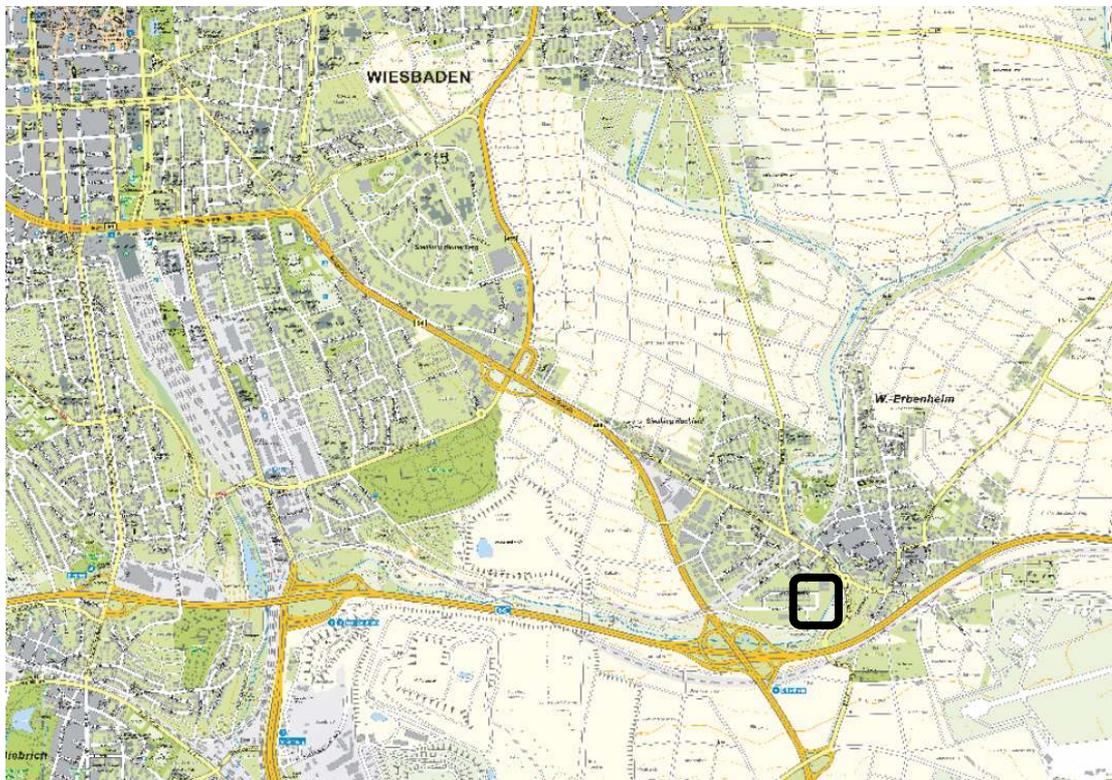


Abbildung 1: Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Plangebiet wird im Norden durch eine Sonderbaufläche des großflächigen Einzelhandels (REWE, Bäckerei, dm) mit zugehörigen Stellplatzanlagen begrenzt. Im Westen grenzt die Erschließungsstraße „Zur Schleifmühle“ an, entlang derer eine bestehende Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern vorzufinden ist. Der östliche Bereich des Plangebiets ist durch Grünflächen sowie den Verlauf des Wäschbachs geprägt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger östlich der Straße Zur Schleifmühle“ umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Wiesbaden-Erbenheim, Flur 5: Flurstück-Nrn. 5/31, 5/66, 5/67, 5/99, 5/105 (tlw.) und 5/110.

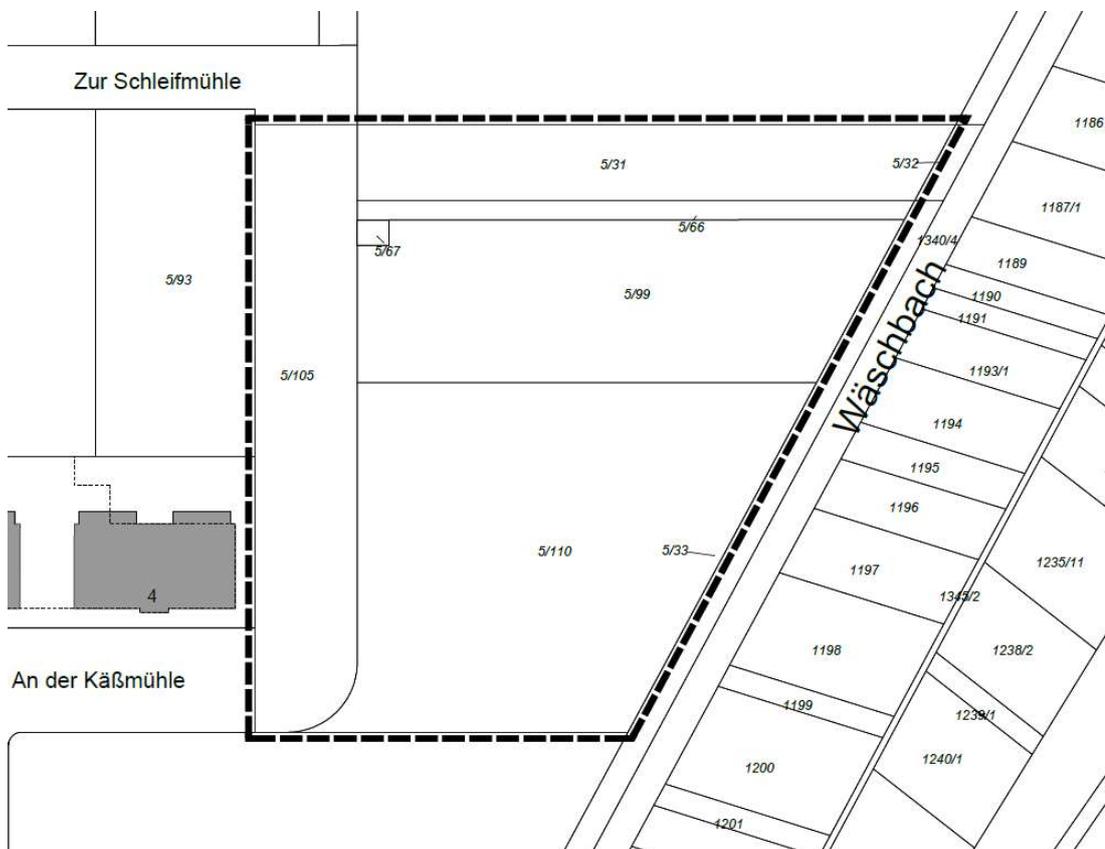


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (ALDI) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> sowie einer Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> im Ortsbezirk Wiesbaden-Erbenheim geschaffen. Das Plangebiet befindet sich östlich der Straße „Zur Schleifmühle“ im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbenutzung und liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“.

Dieser setzt überwiegend gewerbliche Bauflächen fest; lediglich ein kleiner nördlicher Teilbereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ ausgewiesen. Eine großflächige Einzelhandelsnutzung ist im aktuell festgesetzten Gewerbegebiet planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher eine Änderung der Gebietsausweisung erforderlich - durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB mit Festsetzung eines Sondergebiets „Einzelhandel“.

Aus städtebaulicher Sicht besteht ein nachvollziehbarer Bedarf für eine zusätzliche wohnortnahe Nahversorgung in Erbenheim. Während die bestehenden Nahversorgungsangebote primär im nördlichen und östlichen Ortskern konzentriert sind, weist der südwestliche Bereich, insbesondere angrenzend an die Berliner Straße, eine Unterversorgung auf. Die geplante Ansiedlung des Discounters schließt diese Lücke und stärkt zugleich die fußläufig erreichbare Grundversorgung im unmittelbaren Wohnumfeld. Darüber hinaus ergeben sich funktionale Synergien mit den benachbarten Einzelhandelsbetrieben (Rewe, dm), wodurch ein lokal bedeutender Versorgungsstandort entsteht.

Der Standort zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Anbindung, eine hohe Erreichbarkeit im Umweltverbund sowie eine städtebaulich integrierbare Lage auf einer derzeit ungenutzten Brachfläche aus.

Ziel der Planung ist die geordnete Entwicklung eines standortgerechten Nahversorgungsangebots durch die planungsrechtliche Steuerung der Nutzung, Erschließung und Gestaltung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### **3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren**

Die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters (ALDI) mit ergänzender Nutzung auf dem Plangebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“ erfordert eine planungsrechtliche Neuausrichtung. Die Fläche ist bislang als Gewerbegebiet festgesetzt, großflächiger Einzelhandel ist dort gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher eine Änderung der Gebietsfestsetzung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ erforderlich. Im Sinne der Flächenschonung sind im ersten Obergeschoss unterstützende Nutzungen wie z.B. Schulungsraum, Büro, Aufenthaltsraum und Technikflächen vorgesehen.

Der Bebauungsplan „Nahversorger östlich der Straße Zur Schleifmühle“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund des konkret geplanten, architektonisch ausgearbeiteten und funktional definierten Vorhabens wurde sich bewusst für diese Verfahrensform entschieden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gewährleistet eine enge Bindung zwischen Planung und Realisierung und bietet ein hohes Maß an Planungs- und Investitionssicherheit.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit zeichnerischer Darstellung und textlicher Beschreibung des Bauvorhabens,
- der Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB, in dem sich der Vorhabenträger zur fristgerechten Umsetzung und Erschließung verpflichtet,

- sowie der Satzungstext, der die verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen enthält.

Durch die gewählte Verfahrensart wird sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept planungsrechtlich verbindlich gesichert und in der vorgesehenen Form umgesetzt werden kann.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist zulässig, da die festzusetzende zulässige Grundfläche unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> liegt und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu erwarten sind. Eine überschlägige Vorprüfung wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenabstimmungen durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren ermöglicht die Durchführung ohne Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), ohne Umweltbericht und ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB), vorbehaltlich der endgültigen fachlichen Einschätzungen.

Die Planaufstellung ist somit erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich integriertes, flächeneffizientes und versorgungswirksames Einzelhandelsvorhaben zu schaffen und dessen Umsetzung im Rahmen eines rechts-sicheren Verfahrens abzusichern.

## **4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Regionalplan Südhessen 2010**

Grundlage zur Beurteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ist der Regionalplan Südhessen 2010. Er stellt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans dar und enthält die räumlichen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen für die Region. Der Regionalplan Südhessen 2010 wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung beschlossen, im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt und am 17.10.2011 im Staatsanzeiger 42/2011 bekannt gemacht.

Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung als „Entwurf/Vorentwurf 2024“.

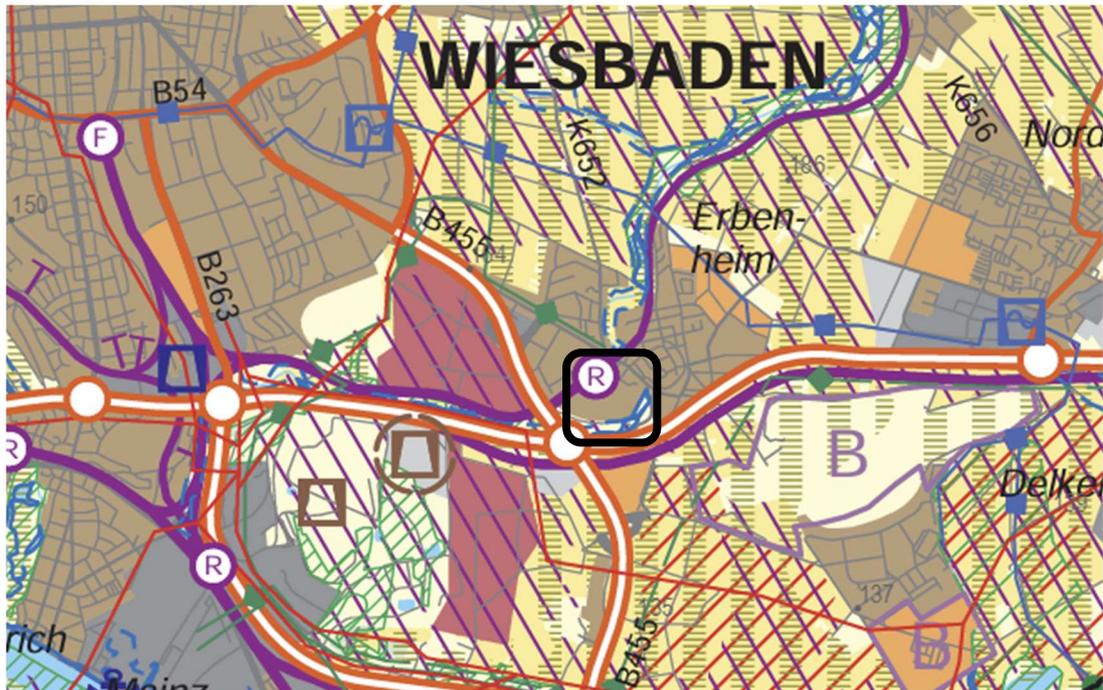


Abbildung 3: Regionalplan Südhessen 2010 (Ausschnitt) (braune Fläche: Vorranggebiet Siedlung; beige Fläche: Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft; violette Schraffur: Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen; violette Linie: Regionalverkehrsstrecke mit Haltepunkt („R“); blaue Linie: Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz)

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Im nördlichen Bereich des Gebiets verläuft eine Regionalbahnstrecke mit einem Haltepunkt am Plangebiet. Damit ist die bauleitplanerische Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel grundsätzlich zulässig und entspricht den Zielen der Raumordnung.

Im Entwurf des Regionalplans 2024 wird die Fläche hingegen als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt. Die Auswirkungsanalyse verweist zu Recht auf beide Darstellungen, wobei im aktuellen Verfahren der Regionalplan 2010 rechtlich maßgeblich bleibt. Die Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) prüft im Rahmen ihrer Stellungnahme zum Regionalplanentwurf, ob die bisherige Darstellung als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ beibehalten werden soll. Parallel wird geprüft, inwieweit die geplante Einzelhandelsentwicklung durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der LHW gestützt werden kann, insbesondere durch die mögliche Erweiterung des zentralen Nahversorgungsbereichs im Bereich „Zur Schleifmühle“ in Abstimmung mit der städtischen Wirtschaftsförderung. Ob darüber hinaus eine Anpassung aufgrund kartografischer Parzellenunschärfen erforderlich ist, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Südlich des Plangebiets verläuft der Wäschbach, dessen Aue als Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen ist. Darüber hinaus befindet sich hier ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Gleichzeitig ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Die A66 im Süden des Plangebiets ist als Bundesfernstraße mit mindestens vierstreifigem Ausbau mit der Anschlussstelle Erbenheim dargestellt.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten für Kalkstein. Derzeit erfolgt kein Abbaubetrieb und es liegen keine bergrechtlichen Genehmigungen für den Abbau und auch keine Anträge auf einen Abbau vor. Daher tangiert die Ausweisung des Vorranggebiets Kalkabbau im Umfeld des Planungsgebiets die Bauleitplanung nicht. Mit der Darstellung im Regionalplan wird lediglich die Lagerstätte gesichert und birgt keine unmittelbaren Restriktionen für die geplanten Nutzungen und Gebietsentwicklung.

## Allgemeine Ziele und Grundsätze zur Raumentwicklung

### Einzelhandel

Bezüglich des Einzelhandels gilt der Grundsatz, dass die verbrauchernahe Versorgung sichergestellt werden muss - insbesondere eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs<sup>1</sup> (Grundsatz 3.4.3-1).

Die Ausweisung und Errichtung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig - damit grundsätzlich auch in Wiesbaden-Erbenheim. Zur Sicherung der Grundversorgung kann die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierter Lage<sup>2</sup> bei einem Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche angenommen werden<sup>3</sup>, da hier von einer verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung auszugehen ist. Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit eines für Größe und Einzugsbereich angemessenen ÖPNV zu integrieren. Es dürfen von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein (Ziel 3.4.3-2).

### Verkehr

Grundsätzlich soll das Siedlungskonzept dem Prinzip der kurzen Wege Rechnung tragen (Grundsatz 5-1). Dabei sollen die Rahmenbedingungen für Fahrrad- und Fußgängerverkehr auf kommunaler und regionaler Ebene verbessert werden (Grundsatz 5-6). Durch die Förderung des ÖPNV und des Rad- und Fußverkehrs kann ein Beitrag zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes erreicht werden.

---

<sup>1</sup> Verbrauchernahe örtliche Grundversorgung bedeutet die regelmäßige Nahversorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Wohnortnähe (insbesondere Lebensmittel, aber auch Getränke, Zeitungen und Zeitschriften, Tabakwaren, Drogeriewaren etc.). Eine erweiterte Grundversorgung umfasst auch konsumnahe Dienstleistungen wie Post und Bank, Arzt, Apotheke, Gastronomie und Friseur. Von besonderer Bedeutung für die Nahversorgung ist die fußläufige Erreichbarkeit in einer Entfernung von max. 700 m. (Quelle: Regionalversammlung Südhessen: Regionalplan Südhessen 2010, S. 46)

<sup>2</sup> Städtebaulich integriert sind „Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegendem Wohnanteil oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie an den ÖPNV angebunden sind und fußläufig maximal 700 m von Wohnstandorten entfernt liegen“. (Quelle: Regionalversammlung Südhessen: Regionalplan Südhessen 2010, S. 46f)

<sup>3</sup> vgl.: Regionalversammlung Südhessen: Regionalplan Südhessen 2010, Z3.4.3-2, S. 44f

Bezüglich des Schienenverkehrs ist die Modernisierung der Ländchesbahn Wiesbaden-Niedernhausen im regionalen Nahverkehrsplan des Rhein-Main-Verkehrsverbundes vorgesehen (Grundsatz 5.1-19).

Der Bebauungsplan entspricht somit voraussichtlich den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird erfüllt.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2010 der LH Wiesbaden)

Für das Gebiet gilt der Flächennutzungsplan 2010 der LH Wiesbaden. Im Flächennutzungsplan ist die künftige Entwicklung des Ortsbezirks Erbenheim in ihren Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 27.03.2003 von der Stadtverordnetenversammlung festgestellt und am 18.06.2003 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.11.2003 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Erbenheim Süd“ wurde parallel der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert. Dabei wurden entsprechend dem Nutzungskonzept der Flächen die Darstellungen im Flächennutzungsplan angepasst. Am 28.11.2019 wurden die Änderungen des Flächennutzungsplans rechtswirksam.

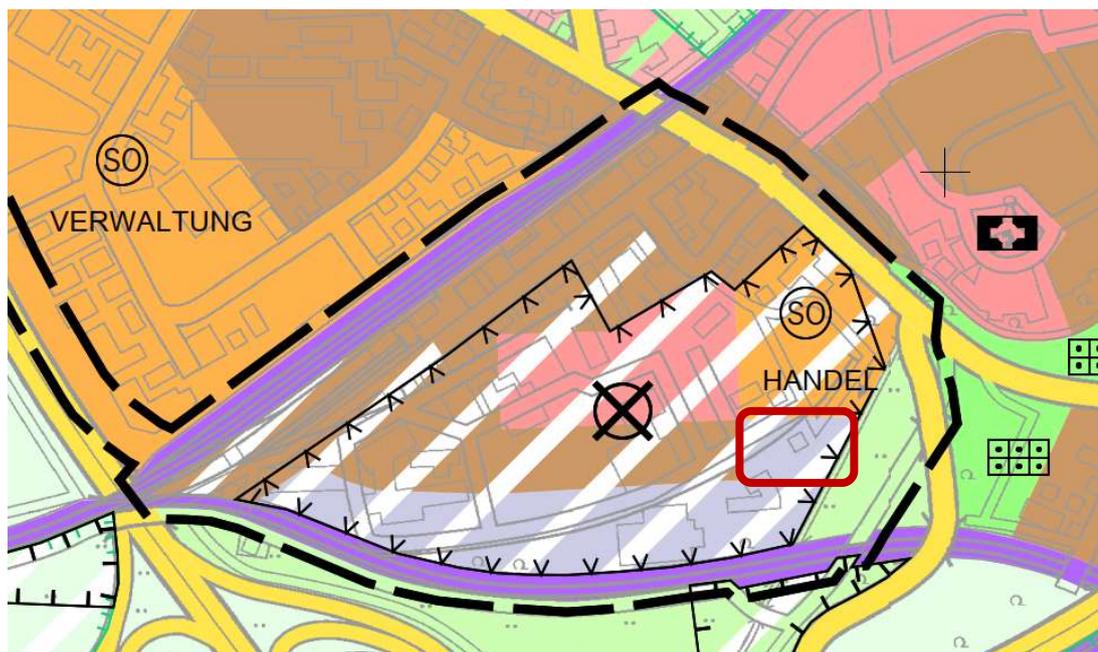


Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Ausschnitt)  
(rosa-weiße Schraffur: Wohnbaufläche Planung; braune Fläche: gemischte Baufläche Bestand; braun-weiße Schraffur: gemischte Baufläche Planung; grau-weiße Schraffur: Gewerbliche Baufläche - Planung; orange-weiße Schraffur: Sondergebiet Planung; violette Fläche: Bahnanlage Bestand; hellgrüne Fläche: landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert Bestand; grün-weiße Schraffur: landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert Planung; parallel gestrichelte Linie mit Kreis: sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Anschluss an das Hauptverkehrsnetz Planung; gestrichelte Linie: Bauschutzbereich Flugplatz; Linie mit senkrechten kurzen Strichen: Ausgleichsfläche; „V“-Linie mit Kreis/X-Symbol: Fläche mit Bodenbelastungen) Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt

## Rechtsgrundlage

Nach § 13a BauGB kann die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

## Planberichtigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger östlich der Straße Zur Schleifmühle“ im Ortsbezirk Erbenheim hat zum Ziel, in Ergänzung zum bestehenden Nahversorgungsstandort die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen. Hierfür wird ein „Sondergebiet Einzelhandel sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“, festgesetzt.

Diese Festsetzung kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden, da dieser den Bereich als „Gewerbliche Baufläche - Planung“ darstellt. Die zu ändernde Fläche hat eine Größe von ca. 6.500 m<sup>2</sup>. Sie stellt somit nur einen untergeordneten Bereich des Ortsbezirks Erbenheim und der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen dar. Durch die Anpassung der Darstellung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht beeinträchtigt

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt. Der zu berichtigende Bereich wird in Anlehnung an die sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet - Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Handel“ dargestellt und damit an die nördlich angrenzende Flächendarstellung angeschlossen.

## Fazit

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als eine „Gewerbliche Baufläche - Planung“ dargestellt. Der nun zur Änderung vorgesehene, rot markierte Teilbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“ als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger östlich der Straße Zur Schleifmühle“ ist die Umwandlung dieser Fläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“, um die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen. Ergänzend sind unterstützende Nutzungen wie z.B. Schulungsraum, Büro, Aufenthaltsraum und Technikflächen im ersten Obergeschoss vorgesehen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da im vorliegenden Fall eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgt, wäre regulär ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Da der Bebauungsplan jedoch im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, kann auf eine förmliche Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu berichtigen.

Die beabsichtigte Planung entspricht den grundlegenden Zielsetzungen des Flächennutzungsplans, insbesondere den Leitbildern der Innenentwicklung sowie der Stadt der kurzen Wege. Die funktionale Einbindung des Einzelhandelsstandorts in das bestehende Siedlungsgefüge und die gute Erreichbarkeit stärken zudem die Versorgungsstruktur im südwestlichen Erbenheim.

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Der Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im südwestlichen Abschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Wiesbaden-Erbenheim. Für diesen Bereich gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“ als verbindliche Bauleitplanung nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ziel war die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Stärkung des lokalen Wirtschaftsstandortes. Erlaubt sind alle nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie bestimmte Anlagen für den Gemeinbedarf. Die Festsetzungen lassen jedoch keine großflächige Einzelhandelsnutzung zu. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> in Gewerbegebieten regelmäßig unzulässig. Im Norden wird eine kleine Teilfläche als Sondergebiet für Einzelhandel und Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude festgesetzt.

Es gelten eine GRZ von 0,8 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Zur Schleifmühle“. Die Festsetzungen ermöglichen eine städtebaulich integrierte und verkehrlich gesicherte Nutzung im Übergang zwischen Wohn- und Gewerbegebiet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Im Plangebiet sind nördlich und östlich Grünstrukturen zur Anpflanzung sowie zum Erhalt mit punktuell gesetzten Baumpflanzungen dargestellt.

Zudem ist in der zeichnerischen Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans für den nördlich angrenzenden Bereich bereits ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ festgesetzt.

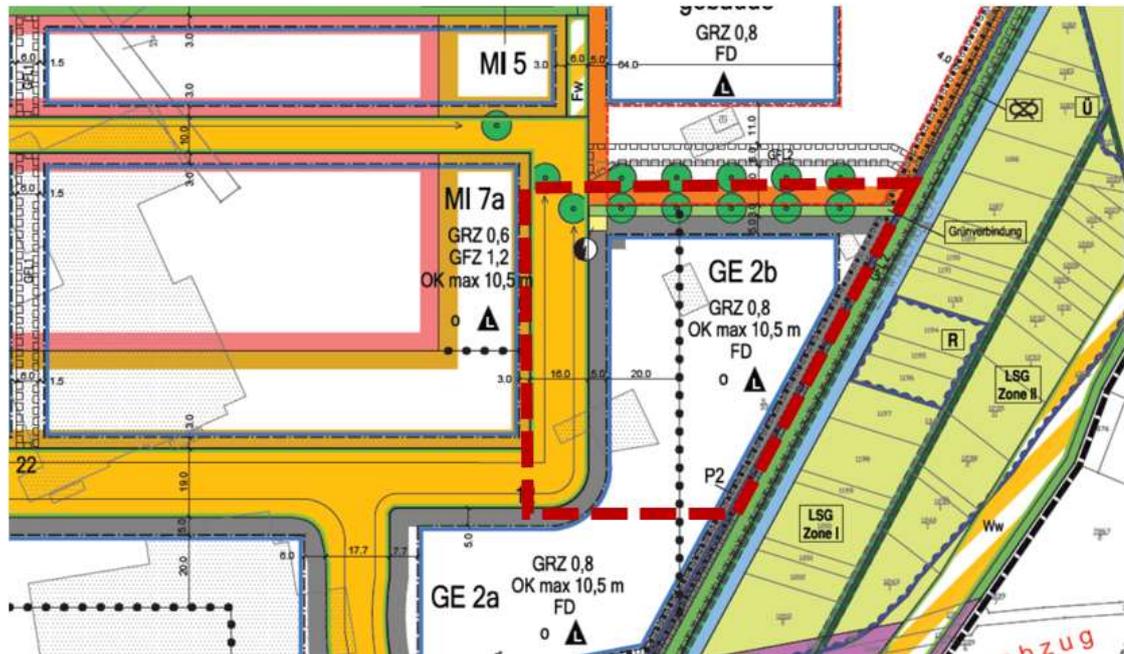


Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“

#### 4.4 Fluchtlinienpläne

Der Planungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger östlich der Straße Zur Schleifmühle“ überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“.

Der Planungsbereich des Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“ überlagert teilweise die rechtsverbindlichen Fluchtlinienpläne „1899/1a Erbenheim“, „1899/6a Erbenheim“, „1899/6b Erbenheim“, „1899/2 Erbenheim“, „1905/1a Erbenheim“, „1905/1b Erbenheim“, „1905/2 Bleichstraße“, „1921/1c Wiesbadener Straße“ und „1921/1 Wiesbadener Straße“, deren Festsetzungen durch die des Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“ innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt werden.

Der Planungsbereich des Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“ überlagert teilweise den rechtsverbindlichen Fluchtlinienplan „1957/01 HAG Kreisel“, dessen Festsetzungen durch die des Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“ innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt werden. Im Planungsbereich des Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“ liegt der rechtsverbindliche Fluchtlinienplan „1960/1 HAG Ludwigstraße/Rheinstraße“, der aufgehoben wird.

Die Festsetzungen der überlappenden Fluchtlinienpläne verloren bereits durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“ ihre Wirksamkeit.

## 5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

### 5.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und bildet auf örtlicher Ebene die Grundlage für alle Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung. Er dient dazu, Freiräume, vor allem in Verdichtungsgebieten, zu sichern und zu entwickeln. Er stellt die örtlichen Erfordernisse für Natur und Landschaft dar und kennzeichnet Konfliktbereiche.

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als „Siedlungsfläche - geplante Wohn- und sonstige Baufläche“ - mit erheblichen Konflikten bezüglich des Naturhaushalts ausgewiesen.

In der zentralen Ost-Westachse des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Freiraumkorridors geplant, der als extensive Grünanlage mit dem Schwerpunkt Erhaltung von Biotoptypen, Biotopvernetzung und zur Verbesserung der Grünflächenversorgung entwickelt werden soll.

Für das Planungsgebiet werden folgende zu berücksichtigenden Aussagen hinsichtlich der Entwicklungsmaßnahmen getroffen:

- Renaturierung des Wäschbachs im gesamten Planungsgebiet,
- Ost-West-gerichtete Grünverbindung.

## 5.2 Schutzgebiete

Der östliche Teil einschließlich Wäschbach sowie jenseits der südlichen Bahngleise liegt innerhalb der Zonen I (Wäschbach sowie westliche Hälfte der angrenzenden Wiesenfläche) und II (Süd- und Ostflanke der Geltungsbereichsgrenze) des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Wiesbaden“ (12.10.2010). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Der Wäschbach einschließlich Retentionsraum (Gewässerrandbereiche und angrenzende Flächen) liegt innerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets. Der Bereich westlich des Wäschbachs liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die Wiesbadener Heilquellen, quantitative Schutzzone B 4, in dem durch Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge eine Beeinträchtigung der Heilquellen möglich ist.

Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Eine Zugehörigkeit zu weiteren Schutzgebieten (Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete nach FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie, Naturschutzgebiete, Wasserschutzzone o. ä.) liegt nicht vor.



Abbildung 6: Schutzgebiete der Landeshauptstadt Wiesbaden (blaue Fläche: Überschwemmungsgebiet, rosa Linie: Landschaftsschutzgebiet; gelbe Linie: Heilquellenschutzgebiete)  
Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Geoportal, aufgerufen unter: <https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/schutzgebiete?#2175@8.29971/50.05206r0@EPSG:25832>,  
Stand: 04.04.2025.

### 5.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

### 5.4 Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO<sup>4</sup>

Die durchgeführte Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters keine erheblichen nachteiligen Umsatzverteilungseffekte auslöst. Eine Beeinträchtigung bestehender städtebaulicher Strukturen oder Versorgungsstrukturen ist damit nicht gegeben. Der Lebensmitteldiscounter erfüllt eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere und bietet eine Ergänzung des Angebots in Erbenheim.

#### Zentralitätsgebot:

„Das Zentralitätsgebot wird erfüllt, da Wiesbaden gemäß des LEP Hessen als Oberzentrum ausgewiesen ist.“

#### Kongruenzgebot:

„Das Vorhaben überschreitet den oberzentralen Verflechtungsbereich der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht, sodass auch das Kongruenzgebot eingehalten ist.“

<sup>4</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Wiesbaden-Erbenheim, im Auftrag der ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-GmbH & Co. oHG, Köln, 17. Januar 2025

#### Integrationsgebot:

„Gemäß [der Neuaufstellung der] Regionalplanung handelt es sich um ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“. Das Vorhaben befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept 2015 und 2020 z. T. in einem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wiesbaden und grenzt unmittelbar an einen etablierten Versorgungsstandort an. Im Umfeld des geplanten Marktes am Standort besteht eine Anbindung an Wohngebiete. Des Weiteren weist der Planstandort in der Nähe eine Bushaltestelle auf, sodass eine angemessene ÖPNV-Anbindung vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund und angesichts der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse spricht vieles für eine Anwendung der Ausnahme vom Integrationsgebot (vgl. hierzu I. 2.2). Hier [muss im weiteren Verfahren] mit dem Regierungspräsidium Darmstadt geklärt werden, ob dies im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens möglich ist oder ob der Regionalplan geändert werden muss.“

#### Beeinträchtungsverbot:

„Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters gehen keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen einher, sodass dem Beeinträchtungsverbot entsprochen wird.“

Genauere Angaben können der Wirkungsanalyse entnommen werden.

### 5.5 Klimaökologische Grundlagen

Das Plangebiet grenzt an den klimatischen Ausgleichsraum „Wäschbachaue“ an.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Notwendigkeit, das Plangebiet unter Berücksichtigung des Aspekts der Klimasensibilität zu planen. Es ist wichtig, Barrierewirkungen zu vermeiden, die die Luftdurchlässigkeit beeinträchtigen könnten.

### 5.6 Grünordnerische Grundlagen

Die grünordnerischen Grundlagen orientieren sich an den Grundzügen des bestehenden Grünordnungsplans des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“ aus dem Jahr 2013.

### 5.7 Entwässerung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird durch das Ingenieurbüro artec Ingenieurgesellschaft mbH eine gutachterliche Betrachtung zur Entwässerung des geplanten Vorhabens vorgenommen. Erste Ergebnisse liegen vor und umfassen grundlegende Aussagen zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie zu den wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung.

Für das Schmutzwasser ist vorgesehen, die Ableitung in die technische Vorflut im Bereich der Straße „Zur Schleifmühle“ vorzunehmen. Im Rahmen der weiteren Objektplanung erfolgt eine detaillierte Prüfung des Rückstauschutzes aus dem öffentlichen Kanalnetz, was insbesondere seitens der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) als wesentliches Erfordernis benannt wurde.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist die Einleitung in die natürliche Vorflut - den Wäschbach - vorgesehen, wofür ein entsprechender Wasserrechtsantrag einzureichen ist. Vor der Einleitung erfolgt eine Rückhaltung und Drosselung der Abflüsse. Die konkrete Bemessung und Ausgestaltung der Rückhalteeinrichtung wird im weiteren Planungsprozess festgelegt. Zudem ist eine Überprüfung der Behandlungsbedürftigkeit gemäß den Vorgaben der DWA-M 153 und DWA-A 102 durchzuführen. Auch der Überflutungsnachweis sowie der Rückstauschutz aus dem Gewässer sind integrale Bestandteile der Objektplanung.

Die Ergebnisse der entwässerungstechnischen Untersuchung werden im weiteren Verfahren kontinuierlich fortgeschrieben.

#### 5.8 Verkehrs- und Lärmgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden derzeit mehrere fachgutachterliche Untersuchungen durchgeführt, um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens umfassend zu bewerten. Ein Lärmgutachten wird durch das Büro BBI Ingenieure GmbH, Mainz erstellt. Im Mittelpunkt der Untersuchung steht die Ermittlung potenzieller verkehrsbedingter Immissionen, die durch den zu erwartenden Mehrverkehr infolge der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters entstehen können. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf den Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet, insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte.

Parallel dazu erarbeitet das Büro VERTEC Ingenieure GmbH, Darmstadt ein verkehrstechnisches Gutachten, das die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens untersucht. Gegenstand der Analyse sind unter anderem mögliche Verschiebungen von Verkehrsströmen, die Erschließungssituation sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knotenpunkte.

Die Ergebnisse beider Gutachten fließen in die städtebauliche und umweltbezogene Abwägung ein und bilden eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens.