

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |  
67402 Neustadt an der Weinstraße

Friedrich-Ebert-Straße 14  
67433 Neustadt an der  
Weinstraße  
Telefon 06321 99-0  
Telefax 06321 99-2900  
poststelle@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

Gegen Empfangsbekanntnis

Stadtverwaltung Mainz  
Stadtplanungsamt  
Postfach 38 20  
55028 Mainz

18.02.2011

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
41/437-14	19.11.2010	Gabrielle Zebe	06321 99-2230
Bitte immer angeben!		gabrielle.zebe@sgdsued.rlp.de	06321 99-3-2230

**36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mainz i.V.m. dem vorhaben-  
bezogenen Bebauungsplan „Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)“  
hier: Antrag auf Zielabweichung gem. § 6 (2) Raumordnungsgesetz (ROG)  
i.V.m. § 8 (3) Landesplanungsgesetz (LPIG)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Mainz, einen Teilbereich der gewerblichen Baufläche im Gewerbegebiet „Wirtschaftspark Mainz-Süd“ in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ für die Ansiedlung eines Möbelhauses und ergänzender Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten umzuwidmen. Im Parallelverfahren stellt die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)“ auf, mit dem zwei Sondergebiete mit insgesamt 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für ein konkretes Betreiberkonzept entwickelt werden sollen.

Im Sondergebiet SO 1 wird für das Möbelhaus eine Verkaufsfläche von 45.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, von der maximal 10 % (4.500 m<sup>2</sup>) für innenstadtrelevante Randsortimente

1/17

**Konten der Landesoberkasse:**  
Deutsche Bundesbank, Filiale LU 545 015 05 (BLZ 545 000 00)  
Sparkasse Rhein-Haardt 20 008 (BLZ 546 512 40)  
Postbank Ludwigshafen 926 678 (BLZ 545 100 67)

**Besuchszeiten:**  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr



zur Verfügung stehen sollen. Im Sondergebiet SO 2 wird für die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten eine Verkaufsfläche von bis zu 15.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Davon soll der Anteil der innenstadtrelevanten Randsortimente 5 % (750 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ca. 27,4 ha.

Zur Prüfung des Ansiedlungsvorhabens auf seine Raumverträglichkeit wurde bereits am 9. Juli 2010 ein Raumordnungsverfahren (ROV) gemäß § 15 ROG i.V.m. § 17 LPIG eingeleitet und ein umfangreiches Anhörungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des ROV wurde festgestellt, dass der Gesamtumfang der zentrenrelevanten Randsortimente von 5.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Grund der nicht integrierten Lage des Vorhabens gegen das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV verstößt.

Da die Stadt Mainz an ihrer Planung festhalten will, hat sie mit Schreiben vom 19.11.2010 die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ bei der obersten Landesplanungsbehörde beantragt, die das Verfahren gemäß § 6 (2) ROG i.V.m. § 8 (3) LPIG am 17.12.2010 einleitete.

Gemäß Artikel 25 des Zweiten Landesgesetzes zur Kommunal- und Verwaltungsreform vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280) ist die Zuständigkeit für Abweichungen von einem Ziel des Landesentwicklungsprogramms nach Artikel 48 Nr. 2 dieses Gesetzes zum 1. Januar 2011 vom Ministerium des Innern und für Sport als oberste Landesplanungsbehörde auf die Struktur- und Genehmigungsdirektionen (SGD) als obere Landesplanungsbehörden übergegangen (§ 4 (1) Nr. 2 Buchstabe b i.V.m. § 3 Nr. 2 LPIG). Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass das Zielabweichungsverfahren für die Bauleitplanung „Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)“ durch die SGD Süd abgeschlossen wird.

Das ROV wurde für die Dauer des Zielabweichungsverfahrens ausgesetzt. Der raumordnerische Entscheid wird gemäß § 17 (9) LPlG in Verbindung mit dem Zielabweichungsbescheid erteilt.

Der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung wurde im Einvernehmen mit dem Ministerium des Innern und für Sport, dem Ministerium der Finanzen, dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau und im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe mit folgendem Ergebnis geprüft:

**Für die Ausweisung der Sonderbaufläche „Möbel- und Fachmarktzentrum“ am Standort Hechtsheim wird die Abweichung vom raumordnerischen Ziel Z 58 „städtebauliches Integrationsgebot“ des LEP IV unter den folgenden Auflagen zugelassen:**

- 1. Die Gesamtverkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses beträgt maximal 45.000 m<sup>2</sup>.**
- 2. Die Gesamtverkaufsfläche der Fachmärkte beträgt in der Summe maximal 15.000 m<sup>2</sup>.**
- 3. Die Verkaufsfläche für die beantragten innenstadtrelevanten Randsortimente des Möbel- und Einrichtungshauses beträgt maximal 4.500 m<sup>2</sup>, wobei die maximale Verkaufsfläche für jede Sortimentsgruppe 800 m<sup>2</sup> beträgt.**

**Die Zuordnung von Warensortimenten zum innenstadtrelevanten bzw. nicht innenstadtrelevanten Bereich richtet sich nach der gültigen Sortimentsliste des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz.**

- 4. Die Kernsortimente der Fachmärkte sind nicht innenstadtrelevant.**
- 5. Die Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten Randsortimente der Fachmärkte beträgt maximal 5 % der Verkaufsfläche, in der Summe maximal 750 m<sup>2</sup>.**

**6. Der Planstandort für das Möbel- und Einrichtungshaus sowie die Fachmärkte ist in der Bauleitplanung als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festzusetzen.**

**7. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „HE 116 Wirtschaftspark Mainz-Süd“ ist jeglicher weiterer Einzelhandel sowohl mit innenstadtrelevanten als auch mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen.**

## **BEGRÜNDUNG**

Das seit 25.11.2008 verbindliche Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV legt für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Z 58 fest, dass diese nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig sind (städtebauliches Integrationsgebot). Das innenstadtrelevante Randsortiment ist dabei auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen. Die Zentralen Versorgungsbereiche (Z 58 LEP IV) sind in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens war zu prüfen, ob von diesem verbindlichen Ziel der Raumordnung abgewichen werden kann. Dazu wurden das Ministerium der Finanzen, das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, die Kommunalabteilung des Ministeriums des Innern und für Sport sowie die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe um Stellungnahme gebeten. Diese haben sich wie folgt geäußert:

Das **Ministerium der Finanzen** als oberste Baubehörde des Landes macht in seiner Stellungnahme keine Bedenken geltend und erteilt das Einvernehmen für die Zulassung einer Zielabweichung.

Das **Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau** hat keine Einwände und erteilt für eine Zielabweichung das Einvernehmen. In seiner Stellungnahme verweist das Ministerium darauf, dass es sich den rechtlichen Ausführungen der IHK Rheinhessen, die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens abgegeben wurden, anschließe. Darin wurde für den Möbelmarkt befürwortet, abweichend vom Zentrenkonzept der Stadt Mainz, ein innenstadtrelevantes Randsortiment von 10 % der Gesamtverkaufsfläche und maximal 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu zulassen. Das Ministerium ist der Auffassung, dass durch die Ansiedlung eines Möbelmarktes die besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion des Oberzentrums Mainz gem. Z 36 LEP IV gesichert werden kann.

Die **Kommunalabteilung des Ministeriums des Innern und für Sport** schließt sich in ihrer Stellungnahme den fachlich-inhaltlichen Darlegungen im Entwurf des raumordnerischen Entscheides der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als obere Landesplanungsbehörde an. Insbesondere bestätigt die Kommunalabteilung das Erfordernis, dass jegliche weitere Ansiedlung von Einzelhandel am Standort auszuschließen sei.

Die **Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe** führt in ihrer Stellungnahme aus, dass die Ansiedlung eines Möbelmarktes im Oberzentrum Mainz die Funktionen der Landeshauptstadt stärke und dem Vorhaben aus Sicht der Geschäftsstelle zugestimmt werde. Hinsichtlich der umfangreichen innenstadtrelevanten Randsortimente weist die Planungsgemeinschaft darauf hin, dass mit dem Vorhaben nur drei der insgesamt 16 innenstadtrelevanten Sortimente Auswirkungen auf die Innenstadt Mainz erwarten lassen. Nach Ansicht der Planungsgemeinschaft ist eine Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot geboten, weil keine große zusammenhängende Fläche in der Innenstadt Mainz für das Vorhaben zur Verfügung stehe. Die Vorgaben des Zieles 59 LEP IV würden eingehalten.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens war zu prüfen, ob gem. § 6 (2) Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 (3) Landesplanungsgesetz (LPIG) die folgenden Kriterien als Voraussetzungen für eine Zielabweichung sachlich vorliegen:

1. Es müssen sich seit der Beschlussfassung des Landesentwicklungsprogramms Tatsachen oder Erkenntnisse verändert haben.
2. Die Abweichung muss nach raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein.
3. Das Landesentwicklungsprogramm darf in seinen Grundzügen nicht berührt werden.

zu 1:

In ihrer Begründung zum Antrag auf Zielabweichung führt die Stadt Mainz aus, dass ein Angebotsdefizit im Sortiment Möbel bestehe. Mit der Ansiedlung des Möbelmarktes mit bis zu 45.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche könne nun gemäß Verträglichkeitsgutachten der Markt und Standort Beratungsgesellschaft (Stand Juni 2010) eine Erhöhung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment Möbel von gegenwärtig 22 % auf 47 % für die Stadt Mainz erwartet werden. Um die Attraktivität des Möbelmarktes am Standort Mainz zu stärken, unterstütze die Stadt auch die aus Betreibersicht betriebswirtschaftlich erforderliche Ansiedlung ergänzender Fachmärkte mit 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimenten mit insgesamt 5.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon 4.500 m<sup>2</sup> für den Möbelmarkt). Zwar ist nach Auffassung der Stadt Mainz städtebaulich als auch raumplanerisch eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente empfehlenswert, jedoch werde auf Grund der allgemeinen Wettbewerbssituation und des Käuferverhaltens die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens ohne dieses umfangreiche Randsortiment in Frage gestellt.

Die Stadt legt in den Unterlagen nachvollziehbar dar, dass sie seit Jahren aktiv die Ansiedlung eines großen Möbelhauses betreibt, das einerseits die in der Standort- und Marktanalyse (Gutachten von 2003 der GfK-Prisma) aufgezeigte Angebotslücke schließen und andererseits mit den Zielen und Leitlinien des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt in Einklang stehen soll. Es sei nun gelungen, einen Betreiber für einen großflächigen Möbelmarkt in Mainz zu gewinnen und die Antragstellerin unterstütze das Betreiberkonzept mit insgesamt 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Stadt habe für die Ansiedlung des Vorhabens verschiedene Standorte hinsichtlich ihrer Eignung überprüft und dabei baurechtlich gesicherte Standorte gegenüber Standorten im Außenbereich favorisiert. Bei allen Alternativen stünden jedoch Restriktionen wie Lärmschutz, Flächengröße und Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erschließung u.a. der Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit regionalem Einzugsgebiet entgegen. Im Ergebnis habe sich nur der Standort im Bereich Gewerbegebiet „Wirtschaftspark Mainz-Süd“ aus verkehrlicher, städtebaulicher und immissionstechni-

scher Sicht als geeignet für einen Möbelmarkt und ein Fachmarktzentrum mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten erwiesen.

Der Argumentation der Antragstellerin kann gefolgt werden, dass die Ansiedlung eines Möbelmarktes und ergänzender Fachmärkte mit insgesamt 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus den aufgeführten Gründen nachweislich nicht in einem zentralen Versorgungsbe- reich bzw. an einem integrierten Standort möglich ist und sich die Stadt deshalb mit der Frage eines anderen Standortes auseinandersetzen musste. Im Ergebnis wurde von der Antragstellerin glaubhaft dargelegt, dass kein anderer Standort realisierbar sei.

Zwischenzeitlich hat die Antragstellerin am 08.12.2010 die Fortschreibung ihres Zent- renkonzeptes Einzelhandel vom Februar 2005 beschlossen. Die Stadt legt im Rahmen dieser Fortschreibung gemäß den landesplanerischen Zielen 58 und 59 LEP IV ihre zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte fest und passt die ortsspe- zifische Sortimentsliste den geänderten Rahmenbedingungen an. Die Festlegungen erfolgten in Abstimmung mit der Regionalplanung.

Der Vorhabenstandort des geplanten Möbelmarktes und des Fachmarktzentrums ist in der Fortschreibung des Zentrenkonzepts nun als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel „Ergänzungsbereich SO Möbel- und Fach- marktzentrum“ gemäß Z 59 LEP IV ausgewiesen. In der Begründung für die Auswei- sung wird dargelegt, dass die Landeshauptstadt nun erstmals ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausweisen könne. Um die Flä- chen des Außenbereichs zu schonen, solle ein Teil der planungsrechtlich gesicherten und ungenutzten Baufläche im Gewerbegebiet „Wirtschaftspark Mainz-Süd He 116“ in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umgewidmet und durch den vorha- benbezogenen Bebauungsplan He 124 planungsrechtlich gesichert werden.

Das Planungserfordernis für einen großflächigen Möbelmarkt im Oberzentrum wurde in den Stellungnahmen der Ministerien in Übereinstimmung mit der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe grundsätzlich anerkannt.

Die konkreten Anforderungen des Vorhabenträgers und Betreibers des Möbelmarktes sowie die veränderten Erkenntnisse auf Grund der vorgelegten Standortalternativenprüfung und der Fortschreibung des Zentrenkonzepts Einzelhandel sind im Sinne des § 8 (3) LPIG als Veränderungen von Tatsachen und Erkenntnissen einzustufen.

zu 2:

In ihrem Antrag führt die Stadt aus, dass für die Ansiedlung des Möbelmarktes auf Grund der regionalen Wettbewerbssituation eine besondere Attraktivität des Vorhabenstandorts erforderlich sei. Dafür seien insbesondere der Umfang der Verkaufsflächen sowie ein im Verhältnis dazu wahrnehmbares innenstadtrelevantes Randsortiment von Bedeutung. Diese Annahme wird durch das Verträglichkeitsgutachten gestützt, in dem für den Untersuchungsraum ein hoher Anteil (bis 42 %) von Verbrauchern ermittelt wurde, die beim Besuch von Möbelhäusern zentrenrelevante Randsortimente kauften. Neben einer ansprechenden Möbelausstellung sei somit insbesondere die Größe und Vielfalt des Angebots für die Gesamtattraktivität eines Einrichtungshauses von Bedeutung (vgl. Verträglichkeitsgutachten S. 73 ff.). Die Antragstellerin sieht für das Ziel der Stärkung ihrer oberzentralen Position als Einkaufsstadt und der Verbesserung des Möbelangebots für die Region Rheinhessen einen Verkaufsflächenumfang von bis zu 4.500 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente, das sind 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses, als unvermeidbar an. Die Verkaufsfläche für die Teilsortimente wie Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Geschenkartikel, Textilien u.a. soll jeweils die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreiten. Die Argumentation der Antragstellerin ist nachvollziehbar, dass die Ansiedlung des großflächigen Möbelmarktes nur dann erreichbar sein dürfte, wenn dem Betreiber des Vorhabens ein branchentypisches Randsortiment ermöglicht wird.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang gleichwohl auch das Zentrenkonzept Einzelhandel (Stand Februar 2005) der Stadt, in dem das Kernsortiment eines Möbelmarktes ausdrücklich nicht als zentrenrelevant eingestuft wird und branchentypische Komplementärgüter (auch zentrenrelevante) auf 5 % der Verkaufsfläche bis maximal 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen sind (vgl. Zentrenkonzept Einzelhandel

S. 31). Die Antragstellerin hat zwar in der Fortschreibung des Zentrenkonzepts unter dem Punkt 2.1 Wirtschaftspark Mainz-Süd (Teilbereich) für den „Ergänzungsbereich SO Möbel- und Fachmarktzentrum“ festgelegt, dass das Sondergebiet für ein Einrichtungshaus (Möbelmarkt) mit bis zu 45.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Fachmarktzentrum mit maximal 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten bestimmt sei, die Frage der Größenordnung der Randsortimente dagegen offen gelassen.

Die Antragstellerin geht von der Rechtsposition aus, dass die Zulassung des Vorhabens, auch wenn bei diesem die zulässige Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente gegenüber den Vorgaben des Zentrenkonzepts (max. 450 m<sup>2</sup>) erheblich überschritten werde, möglicherweise nur eine punktuelle Randkorrektur des Zentrenkonzepts darstelle. Es sei eine erstmalige bzw. einmalige Abweichung für einen begründeten Einzelfall und erhebliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt Mainz seien nicht zu erwarten.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Zentrenkonzept um eine informelle Planung, die gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Dabei liegt es im Ermessen der Stadt, über die städtebauliche Erforderlichkeit und ggf. Änderung ihres Einzelhandelskonzepts für die Ansiedlung eines konkreten Vorhabens zu entscheiden.

Im Rahmen des Abweichungsverfahrens vom landesplanerischen Ziel „städtebauliches Integrationsgebot“ ist das Zentrenkonzept und seine Fortschreibung in die Abwägung einzubeziehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ansiedlung eines Möbelmarktes für die Stadt hohe Priorität hat und bereits im Zentrenkonzept 2005 als städtebaulich wünschenswert eingestuft wird. Die Ansiedlung ist, wie die Stadt belegt, aber nur realisierbar, wenn am Standort auch ergänzende Fachmärkte und zentrenrelevante Randsortimente in einem für den Kunden wahrnehmbaren Umfang als Frequenzbringer realisiert werden. Es bleibt somit Aufgabe der Antragstellerin, im Rahmen ihrer planerischen Entscheidungen deutlich werden zu lassen, dass ungeachtet der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Möbel- und Fachmarktzentrum -

VEP (He 124)“ beabsichtigten Ansiedlung eines Möbelmarktes der politische Wille besteht, am Zentrenkonzept und am darin verankerten Ziel „Schutz der Innenstadt“ festzuhalten.

Aus landesplanerischer Sicht sind bei der Bewertung des Vorhabens die geplanten Verkaufsflächen in Relation zu den vorhandenen Gesamtverkaufsflächen speziell in der Innenstadt Mainz zu betrachten. Im Verträglichkeitsgutachten (vgl. S. 81 ff.) wird die Verkaufsfläche in der Innenstadt mit ca. 117.000 m<sup>2</sup> angegeben. In Relation dazu beträgt die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)“ geplante Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente 5.250 m<sup>2</sup> (4.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente im Möbelmarkt und 750 m<sup>2</sup> in den Fachmärkten), also ca. 4,5 % der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt. Im Verhältnis zur Verkaufsfläche der Betriebe mit Sortimentsüberschneidungen in der Innenstadt Mainz wird die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente des geplanten Vorhabens ca. 10 % umfassen.

Im Verträglichkeitsgutachten wird der Nachweis geführt, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Innenstadt, auch nicht im Hinblick auf einzelne Sortimente, eintreten werden. Die Innenstadt von Mainz weist bezogen auf die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens einen Bestandsumsatz von 19,2 Mio. Euro auf. Bei einem Gesamtumsatz in der Mainzer Innenstadt von 396,6 Mio. Euro entspricht dies einem Anteil von 4,8 %. Für die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens wird ein Umsatz von insgesamt 12,9 Mio. Euro prognostiziert, der sich gemäß Verträglichkeitsgutachten mit einem Umsatzverlust von 1,1 Mio. Euro auf die Innenstadt von Mainz auswirken wird. Im Verhältnis zum Gesamtumsatz der Innenstadt kann der Umsatzverlust von 0,3 % durch die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens als niedrig bewertet werden.

Gemäß Verträglichkeitsgutachten erreichen die Umsatzzumlenkungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes für alle zentrenrelevanten Randsortimentsgruppen zusammen maximal 6,2 %. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraumes liegen die prognostizierten Umsatzzumlenkungsquo-

ten maximal bei 7 % (vgl. Verträglichkeitsgutachten S. 239 ff.). Dies entspricht Umsatzumlenkungen durch die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens in Bezug auf die Innenstadt Mainz von 5,7 % und für das übrige Stadtgebiet von 6,7 % (vgl. Verträglichkeitsgutachten S. 243 ff.).

Bei dieser Betrachtung wird aus landesplanerischer Sicht außer acht gelassen, dass für einzelne Sortimentsbereiche wie Textilien (bis 9,8 %) und Geschenkartikel (bis 9,1 %) deutlich höhere Werte festzustellen sind (vgl. Verträglichkeitsgutachten S. 244 ff.) Insofern sind die Aussagen zur Verträglichkeit der Umsatzveränderungen als zu pauschal zu bewerten. Gleichwohl können aus der Umsatzumverteilung allein noch nicht unzumutbare städtebauliche Auswirkungen auf die Stadt Mainz bzw. die Nachbarkommunen abgeleitet werden. Hingegen ist zu würdigen, dass es konkrete Umsatzumverteilungen durch die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens geben wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand und auf Grund der vorliegenden Stellungnahmen ist nicht ersichtlich, dass die Realisierung des Vorhabens zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Einzelhandels in Mainz bzw. zum Verlust der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum führen würde.

In den Stellungnahmen, die von den hessischen Kommunen im Rahmen des Raumordnungsverfahrens abgegeben wurden, konnte nicht nachgewiesen werden, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche beachtliches Gewicht haben werden.

Das Ansiedlungsvorhaben eines Möbelmarktes und ergänzender Fachmärkte mit insgesamt 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde hinsichtlich der Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in Mainz sowie die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Einzugsbereich des Vorhabens untersucht. Es kann grundsätzlich eine Konkurrenzwirkung auf die großflächigen Einzelhandelbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auf die großen Einrichtungshäuser in Wiesbaden, Weiterstadt und Hofheim, erwartet werden (vgl. Verträglichkeitsgutachten S. 227 ff.). Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung sind die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens sowie die damit verbundenen Auswir-

kungen kritisch zu bewerten. Gleichwohl lassen sich aus dem Verträglichkeitsgutachten keine Anhaltspunkte für eine Erheblichkeit der Beeinträchtigung weder der zentralen Versorgungsbereiche in Mainz und in rheinland-pfälzischen Kommunen noch der in hessischen Kommunen ableiten. Auch die Antragstellerin stellt die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens des Vorhabenträgers und Betreibers des Möbelmarktes nicht in Frage und sieht ihre Einzelhandelsstruktur nicht beeinträchtigt.

Die Sicherung der Innenstadtfunktionen der Stadt Mainz und die Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Einzugsgebiet des Vorhabens, können durch die Begrenzung der Einzelhandelsnutzung gemäß der Auflagen 1 bis 7 auch zukünftig gewährleistet werden. Diese Einschätzung wird durch das Ministerium der Finanzen als oberste Baubehörde unter der Voraussetzung geteilt, dass die Auflagen zum Ausschluss weiterer Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Gewerbegebiets „Wirtschaftspark Mainz-Süd“ konsequent umgesetzt werden. Aus landesplanerischer Sicht wird der Auffassung des Ministeriums zugestimmt.

Bei der Entscheidung über die Zulassung einer Zielabweichung sind auch die raumordnerischen Aspekte „Gemeindefunktion“, „Bedarf“ und „Standortalternativen“ einzu beziehen. Die Antragstellerin nimmt als Oberzentrum besondere Funktionen wahr (vgl. LEP IV, Kapitel 3.1; Ziele 35 und 36). Gemäß Zielaussagen im LEP IV, Kapitel 3.2.3 „öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen“, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen nur den Mittel- und Oberzentren zuzuordnen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist gemäß Z 59 LEP IV auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sollen in Abstimmung mit der Regionalplanung ausgewiesen werden. Das Vorhaben entspricht den genannten Plansätzen und ist geeignet, die oberzentrale Funktion der Stadt zu stärken.

Die Antragstellerin weist in den Unterlagen nach, dass ein Bedarf für einen Möbelmarkt besteht und mehrere Planungsvarianten abgewogen wurden. Im Ergebnis habe sich ausschließlich der Standort im Bereich „Gewerbegebiet Mainz-Süd“ als realisier-

bar erwiesen. Der Argumentation der Antragstellerin konnte von Seiten der Ministerien und der Planungsgemeinschaft gefolgt werden. In der Gesamtabwägung kann bei Realisierung der Auflagen die Entwicklung des Möbel- und Fachmarktzentrums somit als vertretbar im Sinne des § 8 (3) LPIG eingestuft werden.

zu 3:

Mit dem Ziel 58 LEP IV wird der Auftrag an die Kommunen verfolgt, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte und ihrer städtebaulich integrierten Bereiche zu sichern. Es soll ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung zwischen den Verkaufsflächen in integrierten Bereichen und denen an Ergänzungsstandorten gewährleistet werden. Dazu sind die Kommunen gehalten, diese Bereiche in Abstimmung mit der Regionalplanung auszuweisen. Die Antragstellerin will mit dem Vorhaben Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Bereich Mainz-Hechtsheim ansiedeln und eine lokale Versorgungslücke schließen. Die zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend der gültigen Sortimentsliste umfassen insgesamt 5.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Antragstellerin sieht durch diese Verkaufsfläche, die 4,5 % der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt betragen wird, die Funktionen ihrer zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt. Durch die bauleitplanerischen Vorgaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Möbel- und Fachmarktzentrum - VEP (He 124)“ will die Antragstellerin die zentrenrelevanten Randsortimente für den Möbelmarkt auf 4.500 m<sup>2</sup> und in den Fachmärkten auf 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränken und so ihre Innenstadtfunktionen auch langfristig sichern.

Der Auffassung der Antragstellerin wird aus landesplanerischer Sicht zugestimmt. Anhand des aktuellen Verträglichkeitsgutachtens wurde nachgewiesen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Innenstadt Mainz durch die mit dem Vorhaben geplanten Randsortimente zu erwarten sind. Der Sinn und Zweck der landesplanerischen Zielvorgaben zum Einzelhandel wird durch das Vorhaben somit nicht in Frage gestellt. Die Grundkonzeption des Landesentwicklungsprogramms ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Die mit dem „städtebaulichen Integrationsgebot“ verfolgten Ziele,

wie die Sicherung der städtebaulich integrierten Bereiche und der Innenstadtfunktion, werden in ihrer Gesamtheit nicht in Frage gestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass mit der Entwicklung eines Möbelmarktes und ergänzender Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment negative Auswirkungen auf andere Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diese Zielabweichungsentscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde, Friedrich-Ebert-Straße 14, 67433 Neustadt an der Weinstraße, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs ist die Widerspruchsfrist nur gewahrt, wenn der Widerspruch noch vor Ablauf der Frist bei der Behörde eingegangen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gabrielle Zebe

## **Verteiler**

Ministerium des Innern und für Sport  
Oberste Landesplanungsbehörde  
Schillerplatz 3-5  
55116 Mainz

Ministerium des Innern und für Sport  
Kommunalabteilung  
Schillerplatz 3-5  
55116 Mainz

Ministerium der Finanzen  
Oberste Bauaufsichtsbehörde  
z.H. Frau Bianca Klein o.V.i.A.  
Kaiser-Friedrich-Straße 5  
55116 Mainz

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr,  
Landwirtschaft und Weinbau  
z.H. Herrn Thomas Bode o.V.i.A.  
Stiftsstraße 9  
55116 Mainz

Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft  
Rheinhessen-Nahe  
Lauterenstrasse 37  
55116 Mainz

mit der Bitte um Herstellung des Benehmens

## **In Abdruck**

über

Herrn L 4

an

Ref. 43

Obere Baubehörde

über

Herrn L 4

an

Herrn L1

Ref. 14

im Haus