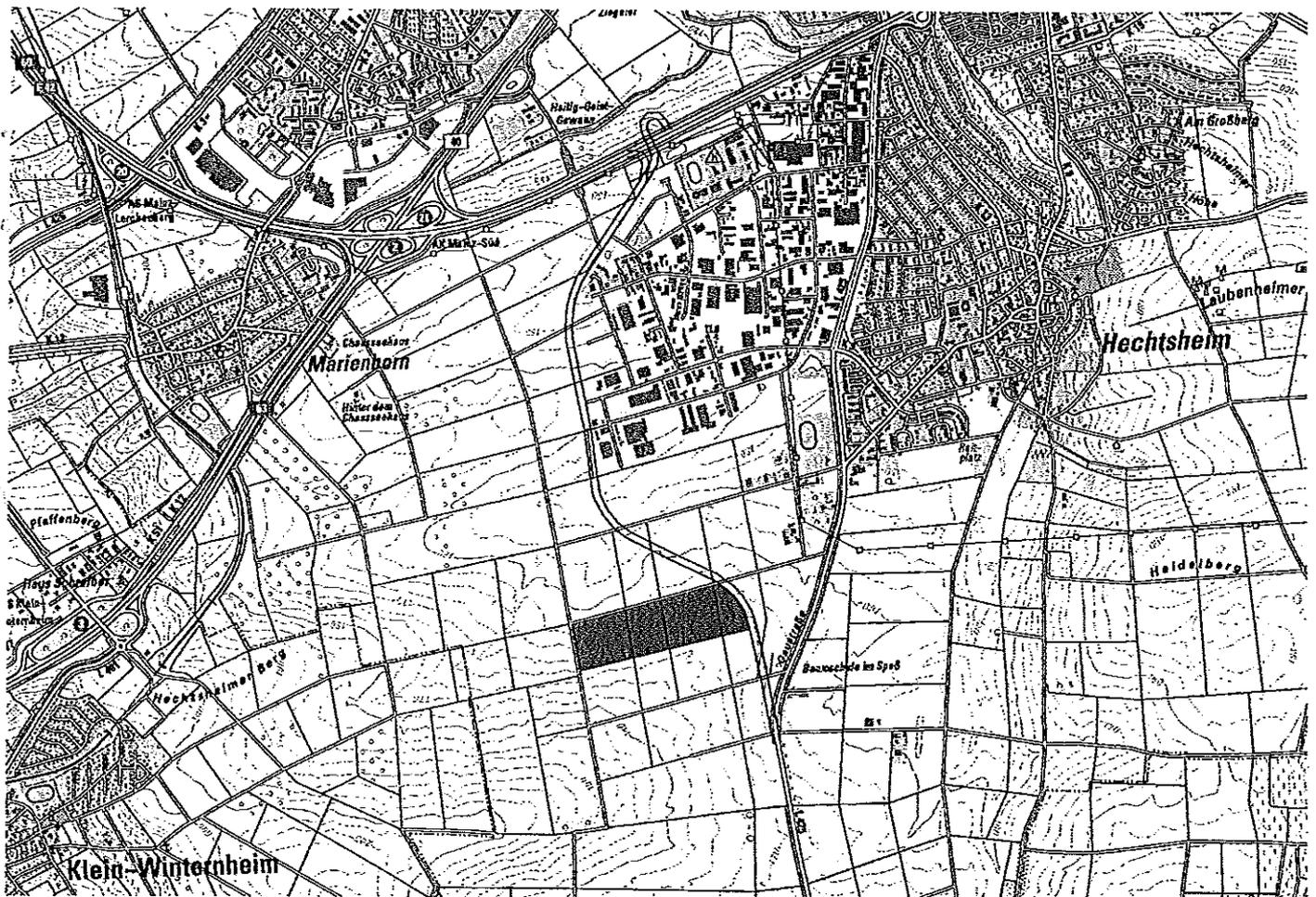




**Raumordnerischer Entscheid  
zur  
Ansiedlung  
eines Möbel- und Einrichtungshauses  
sowie von Fachmärkten  
im Wirtschaftspark Mainz-Süd,  
Mainz-Hechtsheim**

gemäß § 15 Raumordnungsgesetz in Verbindung mit  
§ 17 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz



	Seite
A Raumordnerischer Entscheid	2
B Gegenstand des Verfahrens	4
C Verlauf des Verfahrens	9
D Zusammenfassung der Stellungnahmen	12
E Landesplanerische Einordnung	33
F Raumordnerische Bewertung und Abwägung	36
G Abschließende Bemerkungen	51

## **A Raumordnerischer Entscheid**

Unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV und im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe 2004 enthaltenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie nach Abwägung der sich aus § 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 1 Abs. 4 Landesplanungsgesetz (LPIG), dem LEP IV und dem ROP Rheinhessen-Nahe 2004 ergebenden Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung ergeht folgender

### **raumordnerischer Entscheid:**

**Das im Wirtschaftspark Mainz-Süd in Mainz-Hechtsheim geplante Möbel- und Einrichtungshaus sowie die dort geplanten Fachmärkte sind nach Zulassung einer Abweichung von den Zielen des LEP IV gemäß § 8 Abs. 3 LPIG (vgl. Bescheid der SGD Süd vom 18.02.2011; Anlage 1) und unter den nachfolgenden Maßgaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Zuordnung von Warensortimenten zum innenstadtrelevanten bzw. nicht innenstadtrelevanten Bereich richtet sich nach der gültigen Sortimentsliste des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz.**

- 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>. Dabei beträgt die maximale Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe 800 m<sup>2</sup>.**
- 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 Abs. 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.**

## **B Gegenstand des Verfahrens**

In dem auf der Gemarkung des Mainzer Ortsteils Hechtsheim gelegenen Wirtschaftspark Mainz-Süd ist die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses der Firma Möbel Martin mit einer Verkaufsfläche von 45.000 m<sup>2</sup> geplant. Das Kernsortiment soll Möbel, Küchen, Bäder und Teppiche umfassen. Auf 10 % der Verkaufsfläche sollen die innenstadtrelevanten Randsortimente

- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Geschenkartikel
- Textilien, Heimtextilien
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Lampen und Leuchten (außer Bau- und Außenleuchten, Lichtsysteme)
- Bastelartikel, Bilder und Kunstgewerbe

angeboten werden. Dabei beträgt die maximale Verkaufsfläche für jede dieser Sortimentsgruppen 800 m<sup>2</sup>.

Neben dem Möbel- und Einrichtungshaus ist die Ansiedlung von verschiedenen Fachmärkten mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Kernsortimente dieser Fachmärkte sind nicht innenstadtrelevant. Die endgültige Belegung des Fachmarktzentrum war bei Erstellung der Antragsunterlagen noch nicht bekannt. In Frage kommen: Gartencenter, Zoofachmarkt, Fachmarkt für Babymöbel und -zubehör, Büromöbelmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt, Fachmarkt für Raumausstattung. Den Fachmärkten soll es möglich sein, innenstadtrelevante Randsortimente in einer Größenordnung von maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche zu führen.

Die Stadt Mainz hat alternative Standorte für ein großes Möbelhaus geprüft. Dabei ging es darum, die bestehende Angebotslücke in der Mainzer Einzelhandelsstruktur zu schließen, aber auch mit den Zielen und Leitlinien des Zentrenkonzepts Einzelhandel in Einklang zu bleiben. In die Alternativenprüfung wurden neben dem beantragten Planstandort das ehemalige Betriebsgelände der Firma Heidelberger Zement in Mainz-Weisenau und das Gelände Haifa-Allee gegenüber dem Gutenbergzentrum in Mainz-Bretzenheim einbezogen. Im Ergebnis der Standortalternativenprüfung

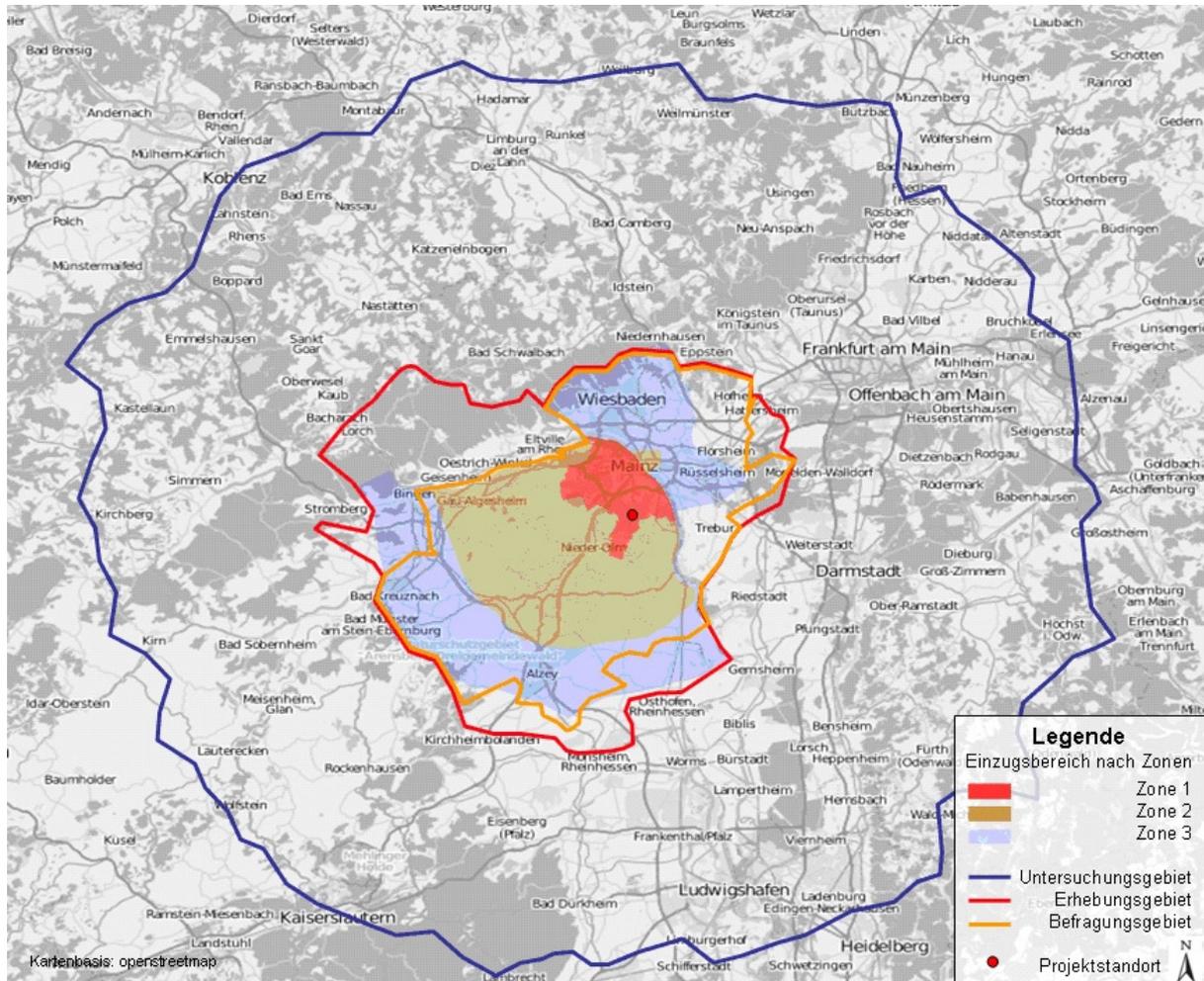
wurde einzig der Planstandort in Mainz-Hechtsheim als für das geplante Vorhaben geeignet eingestuft. Der von der Verkehrsanbindung und vom Flächenangebot vergleichbar gute Standort des ehemaligen Zementwerks in Mainz-Weisenau sei mittlerweile für ein Entsorgungszentrum der Stadt geplant und verkauft. Der noch zur Verfügung stehende Standort in der Haifa-Allee in Mainz-Bretzenheim sei für das geplante Vorhaben zu klein bzw. das Vorhaben sei aus städtebaulicher, verkehrlicher und immissionstechnischer Sicht für diesen Standort überdimensioniert. Weitere, den Standortkriterien entsprechende Alternativstandorte stünden nicht zur Verfügung.

Zur geplanten Ansiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses und der Fachmärkte wurde ein Verträglichkeitsgutachten durch die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, erstellt, um die landesplanerische bzw. städtebauliche Verträglichkeit des Projekts nachzuweisen und die verträglichen Verkaufsflächengrößen, insbesondere der innenstadtrelevanten Sortimente, zu ermitteln.

Zur Erstellung der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wurden einerseits empirische Arbeiten (Bestandserhebungen, Standortbewertungen, Zentrenbegehungen, Abgrenzungen von Haupteinkaufsbereichen etc.), andererseits Modellberechnungen zur Abbildung der Einkaufsbeziehungen in der Region durchgeführt. Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Potenziale wurden anhand statistischer Analysen ermittelt. Als Grundlage der Untersuchung wurden die maßgeblichen Anbieter im Stadtgebiet von Mainz und in den umliegenden Städten und Gemeinden erhoben. Außerdem wurden alle im Untersuchungsgebiet ansässigen größeren Anbieter mit Möbelkern- und -randsortimenten sowie mit den Sortimenten der geplanten Fachmärkte in die Untersuchung einbezogen.

Das Untersuchungsgebiet ist in der folgenden dem Verträglichkeitsgutachten entnommenen Karte dargestellt, wobei die grün, blau und gelb markierten Gebiete den Bereich anzeigen, innerhalb dessen die zentralen Versorgungsbereiche der zentralen Orte erhoben wurden. In diesem Bereich wurden auch sämtliche Fachmärkte und großflächigen Einzelhandelsbetriebe erfasst, die eine Sortimentsüberschneidung im Kernsortiment mit dem geplanten Möbel- und Einrichtungshaus und den Fachmärkten aufweisen. In dem grau markierten Gebiet wurden alle systemgleichen Wettbe-

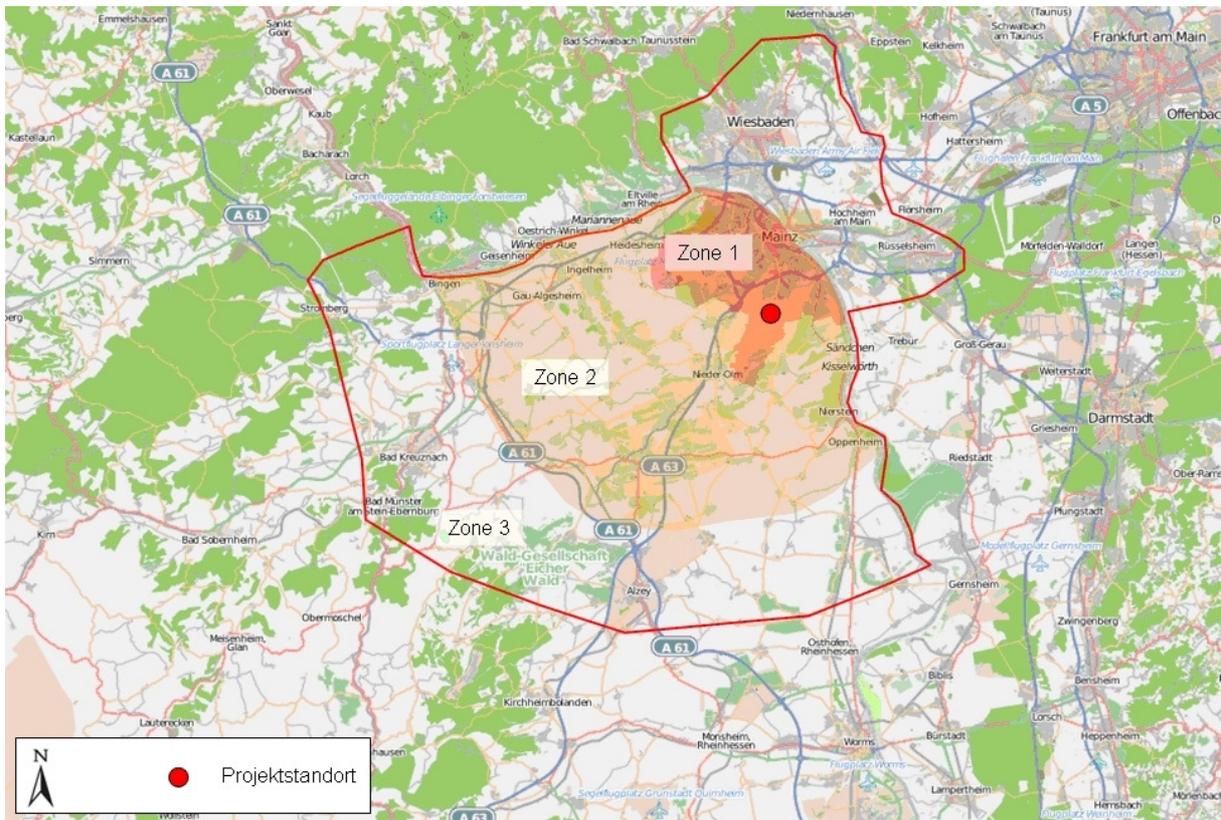
werber des Möbel- und Einrichtungshauses erfasst. Damit sollen alle Anbieter berücksichtigt werden, die Einfluss auf den Einzugsbereich des geplanten Projekts haben können.



**Abbildung 1: Gebietsabgrenzungen**

Innerhalb des Erhebungsgebiets wurde der Einzugsbereich des geplanten Projekts abgegrenzt. Die gute Anbindung des Projektstandorts an das Autobahnnetz ermöglichte die Erschließung eines ausgedehnten Einzugsbereichs. Die Abgrenzung dieses Einzugsbereichs werde durch topographische (Verlauf des Rheins) und strukturelle Besonderheiten (räumliche Verteilung der großen Wettbewerber) bestimmt.

Der Einzugsbereich ist in der folgenden dem Verträglichkeitsgutachten entnommenen Karte dargestellt. Er ist in drei Zonen eingeteilt, deren erste das Gebiet der Stadt Mainz umfasst.



**Abbildung 2: Karte Einzugsbereich**

Weiterhin wurde eine Verbraucherbefragung durchgeführt, um verwertbare Erkenntnisse über das Einkaufsverhalten der Verbraucher in der Region, insbesondere was die räumliche Verkaufsstättenwahl betrifft, zu gewinnen. Die stichprobenartige Befragung erfolgte innerhalb des in Karte 2 markierten Erhebungsgebiets, das sich weitgehend mit dem Einzugsbereich deckt.

Das Verträglichkeitsgutachten ermittelt für den Einzugsbereich bei einer Einwohnerzahl von 981.690 ein Kaufkraftpotenzial von etwas über 400 Mio. € im Möbelkernsortiment und gut 255 Mio. € in der Summe der innenstadtrelevanten Randsortimente.

Zur Ermittlung des Umsatzpotenzials wurde für das Möbelkernsortiment eine Flächenleistung von rund 1.400 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Damit ergibt sich für das Möbelkernsortiment eine Umsatzerwartung von 59,6 Mio. €. Die Flächenleistung der innenstadtrelevanten Randsortimente des Möbel- und Einrichtungshauses wurde mit rund 2.300 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angenommen, was eine Umsatzerwartung von 10,2 Mio. € ergibt.

Im Kernsortiment der Fachmärkte wird insgesamt ein Umsatz von 36,8 Mio. € erwartet, in den innenstadtrelevanten Randsortimenten ein Umsatz von 2,9 Mio. €. Bei einer Umsatzerwartung von insgesamt 39,7 Mio. € liegt die mittlere Flächenleistung bei ca. 1.700 € je m<sup>2</sup>.

Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach Realisierung des Möbel- und Einrichtungshauses die Zentralität des Oberzentrums Mainz im Möbelkernsortiment von derzeit nur 34 % auf der oberzentralen Funktion eher angemessene 114 % steigen werde. Die Kaufkraftabflüsse aus Mainz würden deutlich reduziert, blieben jedoch infolge der starken Konkurrenz in der Region auf einem hohen Niveau. In Zone 1 des Einzugsgebiets erreiche das Vorhaben einen Umsatzanteil von nahezu 36 %, was einem Umsatz von 18,5 Mio. € und rund 30 % der derzeitigen Kaufkraftabflüsse entspreche. Mit einer Ausnahme befänden sich die wichtigen Wettbewerber außerhalb des Einzugsbereichs. Die Haushaltsbefragung habe die große Reichweite dieser Anbieter gezeigt.

Bei den innenstadtrelevanten Randsortimenten des Möbel- und Einrichtungshauses und der Fachmärkte wurde durch das Verträglichkeitsgutachten für die Stadt Mainz ein Zentralitätsindex von 107 % ermittelt, der für ein Oberzentrum als zu niedrig eingeschätzt werde. Nach Realisierung des Möbel- und Einrichtungshauses und der Fachmärkte werde die Zentralität in den betroffenen Sortimentsgruppen auf 139 % steigen. Bei diesen Sortimenten verliere der Einzelhandel in der Stadt Mainz am meisten. Diese Verluste beliefen sich in der Innenstadt von Mainz über alle betrachteten Sortimente hinweg auf 5,7 %, wobei in einzelnen Sortimentsgruppen (z. B. Textilien und Heimtextilien, Geschenkartikel) auch Umlenkungsquoten von über 8 % möglich seien. Aufgrund der Angebotsstrukturen seien allerdings keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die übrigen zentralen Versorgungsbereiche von Mainz seien kaum betroffen. Die Innenstadt von Wiesbaden verliere 1 Mio. €, was 3,4 % des Bestandsumsatzes entspreche und bei der Stärke des dortigen Angebots als städtebaulich nicht relevant eingestuft werden könne. Die untersuchten zentralen Orte in Rheinland-Pfalz und Hessen würden durch nur geringe Umlenkungsquoten in den zentralen Versorgungsbereichen belastet. Negative städ-

tebauliche Auswirkungen seien in keinem der zentralen Orte der Untersuchungsregion festgestellt worden.

## **C Verlauf des Verfahrens**

Größe und Raumbedeutsamkeit des Vorhabens machten die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) erforderlich. Die MeGeCon Immobilienentwicklung und –consulting e. K., Nalbach, hat mit Schreiben vom 24.06.2010 im Auftrag von Möbel Martin, Saarbrücken, bei dem zuständigen Ministerium des Innern und für Sport – oberste Landesplanungsbehörde – die Durchführung des ROV beantragt. Die oberste Landesplanungsbehörde hat am 02.07.2010 das ROV eingeleitet und zugleich die obere Landesplanungsbehörde mit der Durchführung beauftragt.

Die für das ROV vorgelegten Antragsunterlagen umfassen in Papier und auf CD:

- Beschreibung des Vorhabens und des Standorts (Antragsunterlagen für die raumordnerische Prüfung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, Wirtschaftspark Mainz Süd in Mainz-Hechtsheim), MeGeCon Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Juni 2010;
- Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Möbel Martin-Einrichtungshauses in Mainz-Hechtsheim, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, 21. Juni 2010;
- Ergebnisse der Standortalternativenprüfung, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Mainz, 24. Juni 2010;
- Stellungnahme zum Verkehrsaufkommen Wirtschaftspark Mainz Süd (HE 116/1.Ä.), Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, 22. Juni 2010;
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen auf die Umweltbelange im Rahmen des Raumordnungsverfahrens Möbel Martin Mainz, Bierbaum.Eichele Landschaftsarchitekten, Mainz, 22. Juni 2010;
- Stellungnahme zu möglichen Feldhamstervorkommen, Diplombiologe Holger Hellwig, Bingen, 22. Juni 2010.

Ergänzend wurde die am 08.12.2010 vom Rat der Stadt Mainz beschlossene Fortschreibung des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz vorgelegt.

Gemäß § 17 Abs. 5 LPlIG wurden mit Schreiben vom 09.07.2010 folgende Gebietskörperschaften, Träger öffentlicher Belange und Planungsträger zur Stellungnahme aufgefordert:

Stadtverwaltung Mainz

Regierungspräsidium Darmstadt

Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Stadtverwaltung Bingen am Rhein

Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein

Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim

Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim

Verbandsgemeindeverwaltung Guntersblum

Verbandsgemeindeverwaltung Heidesheim a.Rh.

Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm

Verbandsgemeindeverwaltung Nierstein-Oppenheim

Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen

Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Nahe

Kreisverwaltung Alzey-Worms

Stadtverwaltung Alzey

Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land

Verbandsgemeindeverwaltung Eich

Verbandsgemeindeverwaltung Westhofen

Verbandsgemeindeverwaltung Wöllstein

Verbandsgemeindeverwaltung Wörrstadt

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Münster am Stein-Ebernburg

Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim

Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim/Nahe

Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe  
Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen  
Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e. V.  
Werbegemeinschaft Mainz e.V.  
Landesbetrieb Mobilität Koblenz  
Autobahnamt Montabaur  
ADD Referat 21b  
Abteilungen 2, 3 und 4 der SGD Süd

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 17.09.2010 festgesetzt. In zwei Fällen wurde eine Fristverlängerung bis zum 30.09.2010 gewährt.

Die Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der kompletten Verfahrensunterlagen bei den am ROV beteiligten Gebietskörperschaften mit Ankündigung in den jeweiligen amtlichen öffentlichen Bekanntmachungen.

Ein Erörterungstermin am 27.10.2010 im Rathaus der Stadt Mainz eröffnete die Möglichkeit, mit dem Gutachter offene Fragen zur Methodik und zu den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens zu klären.

Im Vorlauf zu diesem Erörterungstermin hat die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH eine „Übersicht über die Gegenargumente zu den Stellungnahmen im Rahmen des ROV zur Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses sowie von Fachmärkten im Wirtschaftspark Mainz-Süd“ (Stand 21.10.2010) vorgelegt. In diesen ergänzenden Ausführungen geht der Gutachter auf die wesentlichen kritischen Anmerkungen der Stellungnahmen ein. Im Nachgang zu dem Erörterungstermin fand am 03.11.2010 ein Gespräch des Gutachters mit einem Vertreter der Stadt Hochheim am Main statt, in dem verschiedene Fragen zur Stellungnahme der Stadt Hochheim im Rahmen des ROV, die im Erörterungstermin offen blieben, geklärt wurden. Die Ergebnisse sind in einer Gesprächsnotiz der Markt und Standort Beratungsgesellschaft vom 04.11.2010 festgehalten.

## **D Zusammenfassung der Stellungnahmen**

Folgende Beteiligte stimmten dem Vorhaben grundsätzlich zu:

Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim

Verbandsgemeindeverwaltung Nierstein-Oppenheim

Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim/Nahe

Folgende Beteiligte gaben keine Stellungnahme ab:

Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Stadtverwaltung Bingen am Rhein

Verbandsgemeindeverwaltung Guntersblum

Verbandsgemeindeverwaltung Heidesheim a.Rh.

Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen

Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Nahe

Kreisverwaltung Alzey-Worms

Stadtverwaltung Alzey

Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land

Verbandsgemeindeverwaltung Eich

Verbandsgemeindeverwaltung Westhofen

Verbandsgemeindeverwaltung Wöllstein

Verbandsgemeindeverwaltung Wörrstadt

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Münster am Stein-Ebernburg

Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim

Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

Werbegemeinschaft Mainz e.V.

Autobahnamt Montabaur

ADD Referat 21b

Abteilungen 3 und 4 der SGD Süd

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging die Stellungnahme einer Privatperson ein, die einen Vorschlag zur Verkehrsführung enthält.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden hinsichtlich ihrer raumbedeutsamen Inhalte wie folgt zusammengefasst:

Die **Stadt Mainz** hat gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken. Es entspreche der Nutzungsstruktur, die mit der Stadt Mainz auf der Basis des Zentrenkonzepts Einzelhandel (Februar 2005, Zweite Auflage, Mai 2007) vereinbart worden sei. Diese Nutzungsstruktur sei auch Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans „HE 116 Wirtschaftspark Mainz-Süd 1. Änderung“. Das Zentrenkonzept Einzelhandel lege im Rahmen seiner Ziele und Leitlinien fest, dass in nicht integrierten Einzelhandelslagen der Stadt Mainz nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden sollen. Die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Mainz entspreche weitgehend der Liste im LEP IV. Bei dem Standort im Wirtschaftspark Mainz-Süd handele es sich um einen nicht integrierten Standort. Die Sortimentsstruktur des Möbelhauses weiche von den Vorgaben des Zentrenkonzepts der Stadt Mainz ab. An Stelle der Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente auf maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche sei ein Wert von 10 % vorgesehen, an die Stelle der absoluten Obergrenze von 450 m<sup>2</sup> sei ein Wert von 4.500 m<sup>2</sup> (= 10 % der Gesamtverkaufsfläche) vorgesehen. Dabei sollten die Teilsortimente auf jeweils maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt werden, um den Charakter von Randsortimenten im Rahmen einer rechtlich relevanten (Grenze der Großflächigkeit) und im LEP IV genannten Verkaufsflächengröße zu erhalten. Diese von der Stadt Mainz als vertretbar angesehene Abweichung sei durch die Marktgegebenheiten der Möbelbranche einerseits und den bereits im Zentrenkonzept geäußerten Wunsch der Ansiedlung eines großen, leistungsfähigen Möbelhauses andererseits begründet. Ein zum Zentrenkonzept Einzelhandel erstelltes Rechtsgutachten halte diese Abweichung als singuläres Ereignis zur gewünschten und bereits formulierten Fortentwicklung des Mainzer Einzelhandelsangebots für vertretbar und insoweit rechtlich unschädlich für die Ziele des Zentrenkonzepts. Das Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses ermittele sowohl für die zentralen

Versorgungslagen in Mainz wie auch in den umliegenden Städten und Gemeinden des Einzugsbereichs des Hauses nur unwesentliche Beeinträchtigungen bei gleichzeitiger Verbesserung der Kaufkraftbindung im bislang nur unzureichend vorhandenen Möbelsegment. Deshalb sei diese einmalige Abweichung von der Regel des Zentrenkonzepts Einzelhandel auch inhaltlich vertretbar. Die geplanten Fachmärkte hielten ausweislich der Antragsunterlagen jeder für sich die Regelgrenzen des Zentrenkonzepts für innenstadtrelevante Sortimente ein. Das Verträglichkeitsgutachten habe die Planflächen in die Auswirkungsanalyse einbezogen. Diese hätten demnach auch zusammen mit den Verkaufsflächen des Möbelhauses kein wesentliches Beeinträchtigungspotenzial für die zentralen Versorgungslagen. Das LEP IV fordere in den einschlägigen Zielen und Grundsätzen eine Beschränkung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche und auf maximal 800 m<sup>2</sup>. Während die 10 %-Grenze im Möbelhaus eingehalten werde, komme es bei der absoluten Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> zu einer deutlichen Überschreitung. Die geplanten Fachmärkte hielten sowohl die prozentuale wie auch die absolute Obergrenze des LEP IV für innenstadtrelevante Sortimente bei isolierter und bei summarischer Betrachtung ein. Die Stadt Mainz werde in Bezug auf das Integrationsgebot (Z 58 des LEP IV) einen Antrag auf Zielabweichung stellen. Das zum Kernsortiment eines Möbelhauses zählende Sortiment „Teppiche“ werde im Zentrenkonzept Einzelhandel anders als im LEP IV nicht als innenstadtrelevant angesehen, weil es aus Sicht der Stadt Mainz eher zum Sortiment Möbel als zum Sortiment „Heimtextilien“ oder „Einrichtungszubehör“ zu zählen sei und überwiegend Attribute eines nicht innenstadtrelevanten Sortiments besitze. Es werde deshalb auch im Verträglichkeitsgutachten nicht als innenstadtrelevant eingestuft. Der Träger des Vorhabens und die Stadt Mainz beriefen sich dabei auf die Priorität der gemeindeeigenen Sortimentslisten nach Z 58 des LEP IV. Die noch offenen Fragestellungen zu den Themen Verkehr, Artenschutz und naturschutzfachlicher Ausgleich würden im laufenden Bebauungsverfahren abschließend geklärt werden. Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens werde in den kommenden Monaten im Rahmen einer detaillierten verkehrstechnischen Untersuchung für verschiedene Planfälle vertieft. Im Kontext dieser Untersuchung finde weiterhin eine enge fachliche Abstimmung statt. Laut Antragsunterlagen könne der nachgewiesene gute Erhaltungszustand der natur- und artenschutzfachlich relevanten Feldhamsterpopulation sichergestellt werden, auch bei einem

vollständigen Ausbau der Ludwig-Erhard-Straße als ungünstigstem Fall. Auch könne gewährleistet werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans „He 116 Wirtschaftspark Mainz-Süd 1. Änderung“ bis Baubeginn keine weiteren Feldhamster vorhanden sind. Durch die hierzu ggf. erforderlichen Vergrämungs- oder Umsiedlungsmaßnahmen werde der gute Erhaltungszustand der Population ebenfalls nicht beeinträchtigt werden. Sofern dies sichergestellt sei, bestünden aus umweltfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Der Nachweis müsse in einem artenschutzrechtlichen Fachgutachten zum Bebauungsplanverfahren geführt werden. Dieses Erfordernis könne durch eine entsprechende Maßgabe oder einen Hinweis im raumordnerischen Entscheid unterstützt werden.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt** übermittelt die Stellungnahmen der von ihm in seinem Zuständigkeitsbereich beteiligten südhessischen Kommunen und Träger öffentlicher Belange, die im Erhebungsgebiet des geplanten Vorhabens liegen. Zunächst stellt das Regierungspräsidium zusammenfassend dar, in welchen Punkten die Stellungnahmen übereinstimmen:

- Das von der Trägerin des Vorhabens vorgelegte Gutachten weise in einigen Punkten Schwachstellen auf. Insbesondere werde in den Stellungnahmen die Abgrenzung des Einzugsbereichs in Frage gestellt. Dabei werde die Grundannahme des Gutachtens, der Rhein führe als topographische Grenze zu einer Abtrennung der rechtsrheinischen Region Südhessen vom Einzugsbereich des Vorhabens, überwiegend nicht geteilt.
- Die teilweise nicht nachvollziehbaren Zahlenansätze seien nicht geeignet, die städtebaulichen Auswirkungen auf die südhessischen Kommunen, die z. B. in der Beschreibung der Städte Hofheim am Taunus und Hochheim am Main zudem auffällig unsystematisch verwechselt bzw. vermischt wurden, hinreichend zu beschreiben.
- Die vorgenommene Begrenzung innenstadtrelevanter Sortimente auf 800 m<sup>2</sup> je Sortiment (insgesamt 4.500 m<sup>2</sup> bei dem Möbeleinrichtungshaus) werde kritisch hinterfragt und problematisiert, inwieweit dies einen wirksamen Schutz gegen einen (weiteren) Kaufkraftabzug aus zentralen Versorgungsbereichen darstelle.

- In Südhessen projektierte Vorhaben, wie z. B. die geplante Ansiedlung eines Möbelmarkts in Mainz-Kastel, sowie das zulässige Erweiterungspotenzial von Mann Mobilia in Wiesbaden, Äppelallee, seien nicht hinreichend berücksichtigt worden.

Die Stellungnahmen der **Landeshauptstadt Wiesbaden** und der **Stadt Rüsselsheim**, deren Inhalt vom Regierungspräsidium in einer kurzen Zusammenfassung wiedergegeben wird, gingen der oberen Landesplanungsbehörde direkt zu. Vom Regierungspräsidium Darmstadt werden die Stellungnahmen der von ihm Beteiligten wie folgt zusammengefasst:

Die **Stadt Hochheim am Main** stelle die in den Antragsunterlagen und im zugehörigen Gutachten getroffenen Aussagen grundsätzlich in Frage. Sie sehe durch die fehlerhaft quantifizierten Kaufkraftabflüsse die im Regionalplan Südhessen als Ziel der Raumordnung definierte Funktion des Mittelzentrums Hochheim am Main gefährdet und fürchte um die künftige Funktion ihres zentralen Versorgungsbereichs. Das Gutachten sei in der Beschreibung Hochheims in zahlreichen Punkten falsch und vermische unsystematisch Hochheim am Main mit Hofheim am Taunus. Es müsse davon ausgegangen werden, dass die beiden Gemeinden in der Vorstellung des Gutachters miteinander verschmolzen seien. Diese fehlerhafte Beschreibung führe zwangsläufig zu einer falschen Beurteilung und lasse die Stadt Hochheim die vorgelegten Daten anzweifeln. Im Weiteren führt die Stadt in ihrer Stellungnahme Beispiele für solche Verwechslungen an. Nicht nachvollziehbar sei die Einordnung in Zone 3 des Einzugsbereichs. Historisch und tatsächlich bestünden enge Beziehungen der Hochheimer zu Mainz. Seit Generationen besuchten Hochheimer Kinder und Jugendliche Mainzer Gymnasien. Viele Einkäufe des mittel- und langfristigen Bedarfs würden eher in Mainz als in anderen Zentren getätigt. Dies erkläre sich schon durch die räumliche Nähe. Vollständig unbeachtet bliebe im Gutachten der Hochheimer Möbelhandel, der mit 4.500 m<sup>2</sup> für das Mittelzentrum durchaus Relevanz besitze. Ihn gänzlich zu ignorieren, führe zwangsläufig zu einer Fehleinschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Mittelzentrum Hochheim am Main. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Hochheimer Stadtteil Massenheim liege in Hofheim-Wallau der wahrscheinlich größte Konkurrent des Vorhabens. Auch er werde in die falsche Zone des Einzugsbereichs eingeordnet, so dass die Marktwirkungen zwischen Möbel Mar-

tin und Ikea vermutlich falsch eingeschätzt würden. Auch in der Nachbarstadt Flörsheim am Main würden relevante Einzelhandelsflächen nicht berücksichtigt, die rechnerisch zu einem Kaufkraftabfluss von ca. 8 Mio. € pro Jahr aus Hochheim führten. Es sei nicht erkennbar, dass das Gutachten diese Werte bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf Hochheim am Main berücksichtigt habe. Die eklatanten Fehler des Gutachtens in Bezug auf Hochheim und Umgebung führten zwangsläufig zu falschen Beurteilungen der Auswirkungen des Vorhabens. Die Stadt Hochheim fordere daher die Erhebung der tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Hochheim am Main und seines zentralen Versorgungsbereichs. Erst danach könne eine abschließende Stellungnahme der Stadt erfolgen.

Die **Gemeinde Bischofsheim** erhebe ebenfalls Bedenken gegen die Ansiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses sowie von Fachmärkten. Durch diese Ansiedlung sei mit einer Umsatzveränderung von 8,3 % zu rechnen, was einen Umsatzverlust von ca. 1,6 Mio. € ausmache.

Die **Gemeinde Trebur** weise darauf hin, dass durch die Ansiedlung weiterer Großmärkte im Einzugsbereich von Rüsselsheim eine Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit von vorhandenen Einzelhandelsfachmärkten gegeben sei.

Auch der **Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main** erhebe Bedenken. So weise das Verträglichkeitsgutachten fachliche Mängel auf. Die Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche der Verbandskommunen und die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung ließen sich auf dieser Grundlage nicht beurteilen. Die Abgrenzung des Einzugsbereichs sei unzureichend. Die Einschätzung des Rheins als in weiten Teilen unüberwindbare topographische Barriere könne für den westlichen Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main nicht nachvollzogen werden, da das Vorhaben über die Anschlussstelle Mainz-Hechtsheim der A 60, die den Rhein zwischen Mainz und Bischofsheim überquere, an das Fernstraßennetz angebunden sei. Der Standort des Vorhabens sei daher besonders für die Städte und Gemeinden im Westen des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main sehr gut und in kurzer Zeit erreichbar und könne aufgrund seiner Größe sehr attraktiv wirken.

Der Planungsverband rege deshalb im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes an, die Zonierung des Einzugsgebiets künftig nicht mehr nach topographischen und strukturellen Besonderheiten, sondern nach Fahrtzeiten vorzunehmen. Der Planungsverband gehe davon aus, dass insbesondere Bischofsheim, Ginsheim-Gustavsburg und Rüsselsheim der Zone 2 zuzurechnen seien, da der Standort in Mainz-Hechtsheim für die Einwohner dieser Kommunen deutlich besser erreichbar sei als die Konkurrenzstandorte in Wiesbaden, Hofheim, Eschborn, Dreieich und Weiterstadt. Diese Zuordnung habe unmittelbare Folgen für die Simulation der Auswirkungen des Vorhabens, da als Modellannahme das Vorhaben in Zone 3 des Einzugsgebiets weniger Kaufkraft binden solle als in den Zonen 1 und 2. Eine neue Zuordnung dieser Städte und Gemeinden zur Zone 2 werde dementsprechend zu Veränderungen bei der simulierten Kaufkraftbindung des Vorhabens und bei den daraus resultierenden prognostizierten Umsatzumverteilungseffekten führen. Der Planungsverband rege an, die im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans und im Regionalen Einzelhandelskonzept von 2008 des Planungsverbands sowie in aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzepten und –gutachten enthaltenen Aussagen und Abgrenzungen zu den zentralen Versorgungsbereichen der Städte und Gemeinden im Ballungsraum bei der erforderlichen Überarbeitung des Gutachtens zu berücksichtigen. Dabei sei auch zu beachten, dass die Sortimente Blumen, Zooartikel und Tiernahrung zentralrelevant seien. Weiterhin rege der Planungsverband an, im Hinblick auf die von einer Reihe von Städten und Gemeinden im Einzugsbereich in den letzten Jahren getätigten Anstrengungen zur Attraktivierung der Innenstädte auf der Grundlage eines überarbeiteten Gutachtens das Vorhaben in den Sortimenten und ihren Verkaufsflächen so zu beschränken, dass insbesondere von den innenstadtrelevanten Sortimenten diese Anstrengungen nicht konterkariert würden. Außerdem werde angeregt, im weiteren Verfahren die Aussagen zur Verkehrsabschätzung zu konkretisieren. Insbesondere eine Hochrechnung des Verkehrsaufkommens auf das Prognosejahr 2020 sowie Aussagen zur erwarteten räumlichen Verteilung des Verkehrs seien notwendig. Der Planungsverband empfehle, den für die A 60 auf hessischer Seite bis zum Rüsselsheimer Dreieck vorgesehenen sechsstreifigen Ausbau im Rahmen der erforderlichen verkehrlichen Modellrechnungen zu berücksichtigen.

Für die **Industrie- und Handelskammer Wiesbaden** ist die Zuordnung der Wiesbadener Stadtteile Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim zu der engeren Zone 2 des Einzugsbereichs, des übrigen Stadtgebiets von Wiesbaden aber zu der weiteren Zone 3 wenig plausibel. So zeige die Haushaltsbefragung der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, dass die Bewohner von Wiesbaden eine weit höhere Einkaufsverflechtung mit Mainz haben als etwa die Bewohner von Alzey oder Bad Kreuznach. Die IHK vermute deshalb, dass die Auswirkungen des geplanten Möbel- und Fachmarktzentrums auf Wiesbaden eher die Größenordnung wie in Zone 2 hätten und damit erheblich seien. Das Verträglichkeitsgutachten berücksichtige nicht das projektierte Möbel- und Fachmarktzentrum im Wiesbadener Stadtteil Mainz-Kastel, das planungsrechtlich wesentlich weiter fortgeschritten sei als das Projekt in Mainz-Hechtsheim. Auch sei ein Zuwachs im Möbele Einzelhandel durch eine wesentliche Erweiterung von Mann Mobilia in Wiesbaden-Schierstein zu erwarten, die planungsrechtlich nicht zu verhindern sei. Aus diesen Gründen halte die IHK Wiesbaden die Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens für überarbeitungsbedürftig. Bei Berücksichtigung der genannten Faktoren werde eine Neubewertung der Wirtschaftlichkeit und Stadtverträglichkeit des Projekts für möglich erachtet. Die IHK Wiesbaden schlage deshalb vor, erst nach der Überarbeitung des Gutachtens über das Raumordnungsverfahren zu entscheiden. Die IHK habe sich bei dem in Wiesbaden/Mainz-Kastel geplanten Projekt dafür ausgesprochen, die innenstadtrelevanten Randsortimente – wie es auch das Mainzer Zentrenkonzept vorsehe – an dem nicht integrierten Standort auf 5 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Sie sehe keinen Grund, bei dem Projekt in Mainz-Hechtsheim von diesem Grundsatz abzuweichen.

Die **Industrie- und Handelskammer Frankfurt-Main** stelle fest, dass Frankfurt sowie die Gemeinden des Hochtaunus- und Main-Taunus-Kreises nicht als primäre Einzugsgebiete für den geplanten Standort angesehen würden. Gleichwohl sei davon auszugehen, dass in begrenztem Umfang am Möbelkauf Interessierte sich das Angebot des Anbieters Möbel Martin, der bisher in der Region kein Möbel- und Einrichtungshaus betreibe, ansähen und dort auch kauften, zumal die Attraktivität des Standorts durch die Agglomeration mit den zusätzlichen Fachmärkten noch gesteigert werde. Die IHK betrachte mit Sorge seit geraumer Zeit die sich immer weiter ausbreitenden innenstadtrelevanten Sortimente in nicht integrierten Lagen. Auch im

vorliegenden Fall würden die innenstadtrelevanten Randsortimente neue Umsatzverlagerungen aus den Innenstädten bewirken. Dies schwäche Stück für Stück die zentralen Versorgungsbereiche, die aufgrund des fehlenden Flächenangebots dieser Entwicklung nicht folgen könnten. Auch wenn die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Städte in ihrem Zuständigkeitsbereich voraussichtlich begrenzt seien, würde die IHK es begrüßen, wenn die zulässigen Flächen für innenstadtrelevante Randsortimente zurückhaltender festgesetzt würden.

Vom **Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises** werde das Vorhaben ebenfalls kritisch bewertet. Im näheren Umfeld des Projektstandorts befänden sich im Main-Taunus-Kreis zwei große, ähnlich strukturierte und bereits etablierte Komplexe (Ikea in Hofheim-Wallau und Mann Mobilia in Eschborn). Eine weitere Verdichtung des Angebots auf solch engem Raum erscheine dem Main-Taunus-Kreis problematisch.

Der **Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e. V.** stelle fest, dass das Verträglichkeitsgutachten methodisch ähnlich angelegt sei wie das Gutachten der GMA für das geplante Vorhaben am Petersweg in Wiesbaden. Insofern bestünden gewisse Parallelen, zumal die Gesamtgrößenordnungen beider Vorhaben etwa gleich seien. Während am Petersweg außer einem Möbelhaus ein Gartencenter und ein Bau- und Heimwerkermarkt errichtet werden sollten, seien in Mainz-Hechtsheim noch weitere Fachmärkte vorgesehen. Dabei sei hinsichtlich des Fachmarkts für Babymöbel und –zubehör Skepsis angebracht. Es sei kaum anzunehmen, dass bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nur 60 m<sup>2</sup> auf das innenstadtrelevante Randsortiment „Baby- und Kinderartikel“ entfallen sollen. Möglicherweise sei dies jedoch der Einstieg für einen Babyfachmarkt. Auffallend sei, dass das in Wiesbaden am Petersweg geplante Vorhaben in dem Gutachten keine Erwähnung finde, ebenso wenig die geplante Erweiterung von Ikea in Hofheim. Insofern seien die Festlegungen überdurchschnittlicher Umsatzerwartungen auf der Basis ambitionierter erzielbarer Marktanteile mit einer gewissen Skepsis zu sehen. Der Unternehmerverband verweise auf Divergenzen zwischen den Vorhaben in Mainz und Wiesbaden bei der Abgrenzung der Einzugsbereiche, die ihm aber durchaus plausibel erschienen. Es zeichne sich schon hier ab, dass das Vorhaben in Mainz-Hechtsheim auf die zentralen Versorgungsbereiche von Wiesbaden deutlich geringere Auswirkungen habe als

das Vorhaben am Petersweg. Die methodischen Ansätze und Rechengänge des Gutachtens der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH seien z. T. eingehend erläutert und somit nachvollziehbar und plausibel. Die Analysen seien sowohl regional/lokal als auch sortimentsspezifisch sehr differenziert, in einigen Fällen seien jedoch die Daten nicht plausibel. So sei das Randsortiment „Einrichtungszubehör“ nirgends definiert. Diese Position sei, da es vermutlich Überschneidungen mit anderen Sortimenten gäbe, ohne Konkretisierung suspekt. Mehrere schriftliche Anfragen beim Gutachter hierzu seien ohne fachliche Auskunft geblieben. Es sei zu vermuten, dass hier ein methodischer Fehler vorliege. Im Hinblick auf die in ihrer Summe überdimensionierten Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente sowohl bei den bestehenden Möbelmärkten als auch bei den in Planung befindlichen seien die Ergebnisse der Haushaltsbefragung aufschlussreich und alarmierend für die zentralen Versorgungsbereiche von Ober- und vor allem Mittelzentren. Hier zeige sich, welche überragende und potenziell zentrenchädliche Bedeutung der Einkauf von Randsortimenten in großen Möbelhäusern habe. So hätten 58 % der Besucher von Ikea angegeben, das Haus nur zum Kauf von Randsortimenten aufzusuchen, während der Anteil derjenigen, die dort ausschließlich Möbel kauften, nur 15 % betrage. Insgesamt habe der Einkauf von innenstadtrelevanten Randsortimenten in den großen Möbelhäusern für die befragten Kunden eine etwa doppelt so große Bedeutung wie der Kauf von Möbeln, die das eigentliche Kernsortiment bildeten. Aus dem Verträglichkeitsgutachten ergebe sich, dass dies auch für die Innenstadt von Wiesbaden nicht ohne Auswirkungen bleibe, auch wenn diese städtebaulich und funktionsbezogen nicht wesentlich beeinträchtigend sein würden. Allerdings seien die Summierung der geplanten und bereits bestehenden Großprojekte in ihren jeweiligen, sich überschneidenden Einzugsbereichen zu berücksichtigen und nicht nur die jeweils aktuellen Vorhaben isoliert zu betrachten. Dies sei eine vorrangige Aufgabe der Regionalplanungsbehörden (Regierungspräsidium Darmstadt und SGD Süd) und deren Abstimmung im Rahmen von Raumordnungs- bzw. Abweichungsverfahren. Der Unternehmerverband rege hier zusätzliche Abstimmungsgespräche an. Der Unternehmerverband gehe im Hinblick auf das Nichtbeeinträchtigungsgebot des LEP IV ausführlich auf die Aussagen des Gutachtens zu den Umsatzumlenkungen ein, um festzustellen, dass die Einhaltung dieses Ziels nachvollziehbar dargestellt sei. Kritisch werde allerdings die Berechnung maximal verträglicher Verkaufsflächen des Gutachtens

(Tabelle 176 auf Seite 270) gesehen, die als sinnlose, rein schematische Zahlenspielerlei bezeichnet werde. Bei Realisierung der „verträglichen Maximalfläche“ ergäbe sich ein Mammutzentrum von rund 102.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon 13.000 m<sup>2</sup> mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Durch diese Tabelle wie auch durch die zugehörigen textlichen Ausführungen entstehe der Eindruck, es solle der Boden für die Abweichungszulassung eines großzügigen Randsortiments bereitet werden. Hierzu passe auch die im Gutachten (Seite 271) aufgeworfene Frage, inwieweit die vorgesehenen Fachmärkte mit einer Begrenzung von 5 % konkurrenzfähig agieren sollen, da selbst in der Standortkommune Mainz der Durchschnitt der innenstadtrelevanten Verkaufsflächenanteile bei 13 % liege. Dies sei zwar betriebswirtschaftlich nachzuvollziehen, stelle aber kein Argument dar gegen die städtebaulich begründete 5 %-Begrenzung, wie sie das Zentrenkonzept der Stadt Mainz zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche vorsehe und wie sie auch von anderen Kommunen bekannt sei. Das Gutachten ignoriere offensichtlich, dass es nicht um die Durchsetzung partikularer Interessen eines – das Gutachten in Auftrag gebenden – Investors gehen könne, sondern entsprechend den Vorgaben des Gesetzgebers um die Versorgungssicherheit und Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche. Sowohl in Mainz-Hechtsheim als auch in Wiesbaden am Petersweg wäre schon der drohenden Kumulierungseffekte wegen eine Reduzierung der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente angebracht. In Betracht käme z. B. die Streichung des nicht definierten Sortiments „Einrichtungszubehör“ (1.050 m<sup>2</sup>, davon 800 m<sup>2</sup> im Möbelhaus) in Mainz-Hechtsheim. In Wiesbaden müsse ohnehin im Bebauungsplan noch eine konkrete Festlegung der zulässigen Sortimente erfolgen; hier könnten dann entsprechend die sortimentspezifischen Verkaufsflächen angepasst werden. Nach Ansicht des Unternehmerverbands sollte dringend zwischen den Städten Mainz und Wiesbaden eine Vereinbarung getroffen werden, um einen Konkurrenzkampf auf Kosten zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden. Zusammenfassend sei der Unternehmerverband der Auffassung, dass zunächst die vorgetragenen Bedenken auszuräumen seien, bevor er dem Vorhaben zustimmen könne.

**Der Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau, die Stadt Flörsheim und die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg** hätten sich zu dem Vorhaben nicht geäußert.

Aus regionalplanerischer Sicht ergebe sich für das **Regierungspräsidium Darmstadt** unter Berücksichtigung der vorgenannten Stellungnahmen folgende Einschätzung: Grundsätzlich sei das Oberzentrum Mainz aufgrund seiner Zentralität der richtige Standort für ein Möbel- und Einrichtungshaus wie auch für Fachmärkte der geplanten Größenordnung. Zwar sei der Standort im Wirtschaftspark Mainz-Hechtsheim nach dem Mainzer Zentrenkonzept derzeit nicht für Einzelhandelsvorhaben vorgesehen, doch sei eine Ausweisung als Ergänzungsstandort für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten angedacht. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche südhessischer Kommunen werde jedoch darum gebeten, die bei dem Vorhaben projektierten innenstadtrelevanten Sortimente zu überdenken. Im rheinland-pfälzischen Landesentwicklungsprogramm IV werde unter 3.2.3 formuliert, dass an den für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten vorgesehenen Ergänzungsstandorten innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen seien (Z 59). Nach den für das Möbeleinrichtungshaus konzipierten Planungen seien 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für jeweils verschiedene innenstadtrelevante Sortimentsgruppen vorgesehen, die sich auf ca. 4.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche summierten. In der Region Südhessen werde nach den aktuellen Konzeptionen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche an Ergänzungsstandorten eine Begrenzung innenstadtrelevanter Sortimente auf 10 % des Kernsortiments, insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> als innenstadtverträgliches Maß angesehen. Zudem könne aufgrund des vorgelegten Verträglichkeitsgutachtens nicht ausgeschlossen werden, dass die städtebaulichen Auswirkungen auf hessische Kommunen doch beträchtlicher sein werden, als es die gutachterlichen Aussagen vermuten ließen. Die vorgenommene Zonierung und der somit untersuchte Einzugsbereich entsprächen keinem realistischen Szenario und berücksichtigten und bewerteten zentrale Versorgungsbereiche betroffener südhessischer Städte nur unzureichend. Es werde deshalb für unabdingbar gehalten, das Gutachten entsprechend zu überarbeiten. Im Interesse der Region Südhessen würden gegen das Vorhaben in dem geplanten Umfang Bedenken geltend gemacht.

Die **Landeshauptstadt Wiesbaden** stellt an den Beginn ihrer Stellungnahme eine ausführliche Darstellung des geplanten Projekts und der einschlägigen Zielaussagen

von LEP IV und ROP Rheinhessen-Nahe. Weiter führt die Stadt in ihrer Stellungnahme aus, dass bisher nicht erkennbar sei, ob dieser Standort als Ergänzungsstandort im Sinne des Z 59 des LEP IV in Abstimmung mit der Regionalplanung festgelegt und begründet wurde. Im Regionalplan sei diese Regelung, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auch an nicht integrierten Standorten zuzulassen, in Widerspruch zum LEP IV als Ausnahme und lediglich als abwägungserheblicher Grundsatz (Kapitel 2.3.3 G 3 ROP Rheinhessen-Nahe) enthalten. Die Verkaufsflächengröße und die geplanten Sortimente sowie das Ansiedlungspotenzial des Standorts würden die Zentrenstruktur der Landeshauptstadt Wiesbaden wesentlich beeinträchtigen. Darüber hinaus entstehe bei Addition aller innenstadtrelevanten Sortimente der Fachmärkte sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration, der nach Z 61 des LEP IV durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken sei. Die Landeshauptstadt Wiesbaden fördere als unmittelbar benachbartes Oberzentrum die eigene Zentren- und Innenstadtentwicklung entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben in Hessen mit zielgerichtetem Engagement und entsprechenden Investitionen. Wesentliche städtebauliche Ziele seien die Stärkung der Innenstadt und die Sicherung bzw. der Ausbau der Nahversorgung in den Stadtteilen zur Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Wiesbadens. Dazu gehöre auch die Realisierung eines Sondergebiets Handel für ein Möbelhaus im Bereich Petersweg in Mainz-Kastel. Mit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens für Möbele Einzelhandel, Bau- und Heimwerker- sowie Gartenbedarf sollten Angebotsdefizite im Wiesbadener Einzelhandel ausgeglichen werden. Weiteres Ziel sei die erhebliche Steigerung der derzeit unterdurchschnittlichen Kaufkraftbindungsquoten in den o. g. Segmenten. Die Entwürfe zur Änderung der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung seien bereits öffentlich ausgelegt worden. Derzeit werde die Herbeiführung der Rechtswirksamkeit vorbereitet. Für die Landeshauptstadt Wiesbaden liege ein Einzelhandelskonzept der GMA aus dem Jahr 1999 vor, das in den Jahren 2004 und 2010 fortgeschrieben worden sei. Mit diesem Konzept „Wiesbaden als Einzelhandelsstandort“ werde die seit Ende der 90er Jahre verfolgte Einzelhandelspolitik mit den Zielen der Attraktivierung und Stärkung der Innenstadt, der Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Gesamtstandorts sowie der Sicherung und des Ausbaus der Nahversorgung fortgesetzt. Diese Ziele würden im Zent-

renkonzept konkretisiert. Danach seien D- bzw. Sonderstandorte wie die Bereiche Petersweg/Boelckestraße in Mainz-Kastel, Mainzer Straße und Schiersteiner Straße in Südost, Äppelallee in Biebrich oder Borsigstraße/Ostring in Nordenstadt von gesamtstädtischer und überörtlicher Bedeutung. Sie ergänzten die Innenstadt und integrierte Stadtteil- und Nahversorgungszentren in Bezug auf Sortimente, die nicht innenstadtrelevant bzw. für die Ansiedlung in den integrierten Zentren ungeeignet seien. Diese Ziele und Maßnahmenvorschläge entsprächen den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südhessen, des Einzelhandelserlasses des Landes Hessen und des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Sie dienten dem Erhalt und der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der fußläufig erreichbaren Nahversorgungseinrichtungen. Durch das geplante Möbel- und Einrichtungshaus und die Errichtung der Fachmärkte in Mainz würden die Aktivitäten Wiesbadens in der Innenstadt und in den sogenannten D-Standorten sowie die Funktionsfähigkeit der Wiesbadener Versorgungszentren wesentlich beeinträchtigt (Ziel 60 LEP IV und Kapitel 2.3.3 Ziel 4 ROP Rheinhessen-Nahe). Aufgrund der zu erwartenden erheblichen Kaufkraftabzüge aus Wiesbaden und im Sinn einer regionalplanerischen Verträglichkeit sei eine Reduktion der Größenordnung des Projekts erforderlich. Dies werde auch mit Kapitel 2.3.3 Ziel 5 des ROP Rheinhessen-Nahe begründet, wonach die Geschossfläche von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren so bemessen sein soll, dass ihr Einzugsbereich nicht über den Versorgungsbereich des zentralen Orts hinausreiche. Aufgrund der beantragten Größe des Vorhabens und des erheblichen Kaufkraftabzugs aus Wiesbaden würden „nachbarschützende“ Ziele der Raumordnung (Ziel 60 des LEP IV und Kapitel 2.3.3 Ziele 4 und 5 des ROP Rheinhessen-Nahe) nicht eingehalten. Nach der Abgrenzung der Einzugsbereiche im Verträglichkeitsgutachten der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH lägen die Landeshauptstadt Wiesbaden in der Zone 3, die Wiesbadener Ortsbezirke Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel jedoch in der Zone 2. Diese Annahmen würden nicht belegt. Es fehlten Erläuterungen zu den Kriterien der Abgrenzung. Die vorhandenen Einkaufsbeziehungen zwischen den beiden Landeshauptstädten und Oberzentren würden nicht dargestellt. Bei Berücksichtigung dieser Faktoren läge Wiesbaden überwiegend in der Zone 1 und der Zone 2 des Einzugsbereichs und sei damit von der Ansiedlung des Vorhabens stärker beeinträchtigt als im Verträglichkeitsgutachten

angegeben. Aber selbst nach den Prämissen des Verträglichkeitsgutachtens werde die Versorgungsfunktion Wiesbadens und seiner Stadtteile wesentlich beeinträchtigt. Der vorgesehene Standort sei für die Wiesbadener Bevölkerung gut erreichbar. Auch seien Möbel und Einrichtungsartikel weniger distanzempfindliche Güter, für die der Kunde weitere Wege in Kauf nehme. Dies werde zu Lasten vor allem des in Aufwertung befindlichen Wiesbadener Möbeleinzelhandels, aber auch des Fachmarktangebotes in den zentralen und ergänzenden dezentralen Lagen gehen. Die Umsatzumlenkungen beträfen im wesentlichen die dezentralen Standorte mit bereits bestehenden Möbelhäusern. Da die im Gutachten ermittelten Werte für diese Umlenkungen größtenteils über 10 % lägen, müsse mit wesentlichen Beeinträchtigungen gerechnet werden, so dass eine deutliche Reduktion des Möbelkernsortiments erforderlich sei. Dies diene auch der Herstellung gleicher Wettbewerbsbedingungen in Mainz und Wiesbaden, da beide Oberzentren Angebotslücken in ihrem Einzelhandelsbestand schließen wollten. Insgesamt seien im Möbel- und Einrichtungshaus Verkaufsflächen von 4.500 m<sup>2</sup> für innenstadtrelevante Randsortimente vorgesehen, in den Fachmärkten insgesamt 1.185 m<sup>2</sup>. Mit der Reduktion des Möbelkernsortiments müsse auch die im Mainzer Zentrenkonzept vorgesehene Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente einhergehen. In der Stellungnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden folgen Anmerkungen der Wiesbadener Wirtschaftsförderung zu der geplanten Ansiedlung. Diese beschäftigen sich kritisch mit den schon genannten Themen Sortimentsstruktur und den Flächen der Randsortimente, dem räumlichen Einzugsbereich, der Kaufkraftbindung des Vorhabens und den Umsatzumverteilungen. Außerdem zweifelt die Stadt Wiesbaden in der Stellungnahme die im Verträglichkeitsgutachten für das Möbelhaus angesetzte Flächenproduktivität an. Da zur Ermittlung der Auswirkungen stets der Worst-Case anzusetzen sei, sei eine realistische, jedoch maximale Umsatzerwartung zugrunde zu legen. Im Gutachten sei aber mit einer Raumleistung 1.400 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein deutlich zu niedriger Wert angesetzt worden. Nach den verfügbaren Informationen werde auf den Verkaufsflächen der sieben bestehenden Einrichtungshäuser von Möbel Martin eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 2.550 € je m<sup>2</sup> erzielt. Auch unter der Annahme, dass das Planvorhaben deutlich größer sei als die bestehenden Einrichtungshäuser, sei die angesetzte Flächenproduktivität zu niedrig und entspreche nicht den Anforderungen des Worst-Case. Den Planunterlagen und der Stellungnahme zum Verkehrsaufkom-

men des Büros Heinz + Feier GmbH im Rahmen des Raumordnungsverfahrens sei nicht zu entnehmen, ob und in welcher Form verkehrliche Auswirkungen auf das Verkehrswegenetz der Landeshauptstadt Wiesbaden zu erwarten seien. Als Fazit stellt die Stadt Wiesbaden in ihrer Stellungnahme fest, dass die Unterlagen im Sinn des § 17 Abs. 4 LPlIG Rheinland-Pfalz nicht vollständig seien. Für eine abschließende Beurteilung des Vorhabens sei es erforderlich,

- das Verträglichkeitsgutachten unter Berücksichtigung der oben getroffenen Aussagen zu überarbeiten und die Auswirkungen auf die Landeshauptstadt Wiesbaden plausibel und nachvollziehbar darzustellen,
- ein aussagefähiges Verkehrsgutachten vorzulegen, aus dem die verkehrlichen Auswirkungen für Wiesbaden hervorgehen.

Sollten die Unterlagen seitens der SGD Süd für vollständig gehalten werden, könne dem Vorhaben in der beantragten Größenordnung nicht zugestimmt werden, da es mit den Erfordernissen der Raumordnung teilweise nicht übereinstimme. Eine Zustimmung sei nur unter folgenden Maßgaben denkbar:

- Erhebliche Reduktion des Möbelkernsortiments und Beschränkung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche.
- Beschränkung der Fachmärkte auf 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Beschränkung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf 5 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Fachmarkt und maximal auf 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Sortiment; keine Baby- und Raumausstattungsartikel als Hauptsortiment eines Fachmarkts.
- Ausschluss einer weiteren Einzelhandelsagglomeration am Standort Wirtschaftspark Mainz-Süd.
- Nachweis der Verträglichkeit des reduzierten Vorhabens mittels der zu überarbeitenden Gutachten, die die genannten Ergänzungen und Modifikationen berücksichtigen.

Die **Stadt Rüsselsheim** hat die „Stellungnahme zu einem Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Mainz-Hechtsheim“ der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, August 2010, vorgelegt. In dieser Stellungnahme wird die Zuordnung der Randsortimente „Kleinsortiment“ (250 m<sup>2</sup>) und „Einrichtungszubehör“ (800 m<sup>2</sup>) in den Berechnungen kritisch bewertet. So werde das Sortiment

„Einrichtungszubehör“ nicht näher präzisiert. Auch seien keine Pro-Kopf-Ausgaben ausgewiesen, so dass sich der Eindruck verfestige, dass eine Ausweitung der bereits die Großflächigkeit erreichenden anderen Sortimente unter der Kategorie „Einrichtungszubehör“ erfolge. Diese Ungenauigkeit ziehe sich durch die gesamten Berechnungen. Somit erfolgten für 1.050 m<sup>2</sup> Randsortiment nicht nachvollziehbare Berechnungen zu vorhandener Kaufkraft, erwartetem Umsatz und Wettbewerbssituation. Der nächste Kritikpunkt sind die Umsatzeinschätzungen. Die Höhe der angesetzten Durchschnittswerte – dies zeigten Vergleiche mit Erweiterungsvorhaben großer Einrichtungshäuser in jüngerer Zeit - sei keinesfalls geeignet, ein Worst-Case-Szenario abzubilden. Hier sollte ein zweiter Berechnungsansatz mit höheren Umsatzerwartungen ergänzt werden. Die Beschränkung der innenstadtrelevanten Randsortimente bei den Fachmärkten auf 5 % der Verkaufsfläche führe dazu, dass Betriebstypen in die weitere Prüfung einbezogen würden, für die es in der Realität keine Betreiber gebe. Während das Einzugsgebiet in seiner räumlichen Ausdehnung als realistisch bewertet werde, sei die Zuordnung der Stadt Rüsselsheim zur Zone 3 in keiner Hinsicht nachzuvollziehen. Aufgrund der räumlichen Nähe, der guten Verkehrsanbindung und der defizitären Angebotssituation im Rüsselsheimer Einzelhandel bestehe eine starke Einkaufsorientierung der Rüsselsheimer Bürger auf den Mainzer Einzelhandel. Weiterhin sei festzustellen, dass die im Gutachten angesetzten Pro-Kopf-Ausgaben für das Möbel-Kernsortiment höher lägen als die üblicherweise von Gutachterbüros verwendeten Werte. Auch bei den Randsortimenten sei dies festzustellen, wobei allerdings die Abweichungen nicht so eklatant seien. Damit liege das errechnete Kaufkraftpotenzial erheblich über dem tatsächlich vorhandenen. Die Abweichung werde auf etwa 20 % geschätzt. Auch diesbezüglich sollten die Berechnungen korrigiert oder um eine Variante ergänzt werden. Eine Überprüfung der im Verträglichkeitsgutachten angesetzten Daten zur Wettbewerbssituation in Rüsselsheim habe gravierende Defizite bei den ermittelten Wettbewerbsdaten, der Einschätzung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Situation und dem Verfahrensstand der Wettbewerbsplanungen ergeben. Dadurch werde in der Gesamtbetrachtung die Einzelhandelssituation in Rüsselsheim zu positiv dargestellt, was zu der Schlussfolgerung führe, dass die zu erwartenden handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen deutlich unterschätzt würden. Bei der Ermittlung der Umverteilungseffekte der Randsortimente wichen die in verschiedenen Tabellen des Gutachtens angesetz-

ten zu erwartenden Umsätze teils deutlich voneinander ab. Diese Differenzen bedürften einer Erklärung. Eine Nachvollziehbarkeit der Berechnungsansätze sei keinesfalls gegeben. Von den Märkten, die für das Fachmarktzentrum in Frage kämen, seien nicht alle geprüft worden. Auch sei für deren Sortimente eine zusammenfassende Betrachtung erfolgt, was keinesfalls dem branchenüblichen Vorgehen bei einer Verträglichkeitsanalyse entspreche.

Die **Stadt Ingelheim am Rhein**, die sich innerhalb der Zone 2 des im Verträglichkeitsgutachten festgelegten Einzugsbereichs befindet, verweist in ihrer Stellungnahme auf den in ihrem Gebiet ansässigen Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup>. Außerdem sei im rechtskräftigen Bebauungsplan „Östlich der B 41“ eine Fläche für einen Möbelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 21.800 m<sup>2</sup> mit Beschränkungen der innenstadtrelevanten Randsortimente festgesetzt. Im weiteren Planungsverfahren sei nachzuweisen, wie sich die bereits prognostizierten Kaufkraftabflüsse auf den Einzelhandel in Ingelheim auswirkten. Es dürfe keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Kommunen, insbesondere das Mittelzentrum Ingelheim, geben.

Die **Verbandsgemeinde Bodenheim** erhebt in ihrer Stellungnahme Einwände gegen das geplante Vorhaben, wenn nicht zeitgleich die Straßenverkehrsplanung entlang der L 425 und der L 413 seitens des Landes Rheinland-Pfalz mit höchster Priorität zu Ende geführt werde. Im Gegensatz zu den Feststellungen des Fachbüros für Verkehr, Umwelt und Energie Heinz + Feier GmbH würden die durch das Vorhaben verursachten Verkehrsströme zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Ortsdurchfahrten Gau-Bischofsheim und Harxheim durch anströmenden Verkehr aus Bodenheim und Nackenheim sowie aus den Bereichen südlich von Mommenheim führen. Bereits im Gutachten des Ingenieurbüros Mociety vom März 2004 (Verkehrsentwicklungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim) sei festgestellt worden, dass eine weitere Zunahme der Verkehrsbelastung in den Ortsdurchfahrten Gau-Bischofsheim und Harxheim nicht mehr hingenommen werden könne.

Die **Verbandsgemeinde Nieder-Olm** schließt sich in ihrer Stellungnahme inhaltlich den Ausführungen der Ortsgemeinde Klein-Winternheim an, die Bedenken hinsicht-

lich des Landschaftsbilds (Gebäudehöhen), der verkehrsmäßigen Erschließung und der Lärmbelastung vorbringt. Es müsse sichergestellt sein, dass durch die Ansiedlung des Möbelmarkts keine Belastungen für die Gemeinde Klein-Winternheim eintreten und insbesondere bei Staus die gemeindlichen Wege nicht als Schleichwege genutzt werden. Es werde die Notwendigkeit gesehen, die Ludwig-Erhard-Straße in Mainz-Hechtsheim als Zubringerstraße vierspurig auszubauen. Auch werde angeregt, die Beschilderung so zu gestalten, dass bei Staus eine Umleitung über Mainz-Ebersheim auf die A 63 erfolgt. Eine Erschließung über die Gemarkung Klein-Winternheim werde ausdrücklich abgelehnt.

Nach Feststellung der **Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen** erfüllt das geplante Vorhaben im Oberzentrum Mainz das Zentralitätsgebot (Ziel 57) des LEP IV. Da die Kernsortimente des Möbelhauses wie auch der Fachmärkte nicht innenstadtrelevant seien, seien diese Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziel 59 des LEP IV auch an einem Ergänzungsstandort zulässig. Hierzu müsse der vorgesehene Standort, der nicht integriert sei, durch die Stadt Mainz als Ergänzungsstandort ausgewiesen werden. Gleichwohl könne ein Konflikt mit dem städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 58) des LEP IV entstehen, weil die Gesamtverkaufsfläche der geplanten innenstadtrelevanten Randsortimente mit 5.250 m<sup>2</sup> die Schwelle der Großflächigkeit bei weitem überschreite. Nach Ansicht der IHK könne ein Zielabweichungsverfahren jedoch vermieden werden, wenn die Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung begrenzt werden können. Die Stadt Mainz habe für sich selbst mit der Verabschiedung des Zentrenkonzepts eine Definition dessen vorgenommen, was sie selbst noch für innenstadtverträglich hält. Bei Einzelhandelsbetrieben, deren Kernsortiment nicht innenstadtrelevant sei, sollten die branchentypischen Komplementärgüter in der Regel auf 5 % der Verkaufsfläche, maximal 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt werden, wobei für jedes einzelne Sortiment eine Beschränkung auf 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfolge. Es sei zu prüfen, ob ein Abweichen von allen diesen drei Festlegungen – wie sie für das Möbel- und Einrichtungshaus vorgesehen sei – möglich ist, ohne das Zentrenkonzept als solches in Frage zu stellen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die extreme Unterversorgung des Oberzentrums im Möbelbereich bereits im Zentrenkonzept der Stadt Mainz festgehalten und durch das Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen sei. Dieser Umstand rechtfertige es aus Sicht der

IHK, die verschiedenen Sortimente, deren Ansiedlung geplant sei, hinsichtlich ihrer ergänzenden Randsortimente differenziert zu betrachten. Da ein Möbel- und Einrichtungshaus, das für die Stadt Mainz von überragender Bedeutung sei, nur unter bestimmten Rahmenbedingungen wirtschaftlich zu betreiben sei, wäre die Begrenzung der Randsortimente auf eine nicht rentable Größenordnung ein Abrücken von der Ansiedlungsentscheidung. Insofern sei von entscheidender Bedeutung, ob die Begrenzung auf 10 % der Verkaufsfläche noch eine innenstadtverträgliche Größenordnung darstelle, wobei zur Beurteilung der in gerichtlichen Verfahren häufig herangezogene Grenzwert von 10 % Umsatzumlenkungen als Indiz für schädliche Auswirkungen herangezogen werde. Das Verträglichkeitsgutachten habe für die untersuchten Innenstädte keine Umsatzumverteilungen ermittelt, die diesen Grenzwert erreichten oder überschritten. Es dürfe zwar nicht verkannt werden, dass die Innenstadt von Mainz am meisten verlieren werde, doch dürften aufgrund der gesunden und sehr leistungsfähigen Einzelhandelsstruktur in der Mainzer Innenstadt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sein. Die IHK halte die Ausnahme von der im Mainzer Zentrenkonzept erfolgten Begrenzung der Randsortimente auf 5 % der Verkaufsfläche für vertretbar, dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der geplante Anteil von 10 % für die Randsortimente nach dem LEP IV zulässig sei.

Der **Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e. V.** kann dem geplanten Vorhaben nicht zustimmen. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot des LEP IV sei verletzt. Ein erhebliches Problem sei die Agglomeration der einzelnen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente. Auch weiche die Planung vom Einzelhandelskonzept der Stadt Mainz ab, das für die innenstadtrelevanten Randsortimente eine maximale Verkaufsfläche von 5 % vorsehe. Die im Gutachten angegebene Umsatzerwartung für die innenstadtrelevanten Randsortimente des Möbel- und Einrichtungshauses lasse befürchten, dass ein Großteil dieses Umsatzes aus dem Zentrum der Stadt Mainz und den benachbarten zentralen Orten abgezogen werde. Hinzu kämen noch ca. 750 m<sup>2</sup> innenstadtrelevante Randsortimente aus den geplanten Fachmärkten. Auf den damit insgesamt 5.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Randsortimente würden nahezu die gesamten Angebotsvarianten eines Zentrums angeboten. Bei den ermittelten Umsatzgrößen sei eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche von Mainz sowie der Versorgungsbereiche der benachbarten

zentralen Orte zu erwarten. Diese Beeinträchtigung werde durch die Agglomeration der Verkaufsflächen verstärkt. Die Stadt Mainz habe in ihrem Einzelhandelskonzept aus gutem Grund die Verkaufsfläche innenstadtrelevanter Randsortimente auf 5 % der Verkaufsfläche begrenzt. Mit dem Argument, für Möbelhäuser gälten besondere Bedingungen, sei dieses Einzelhandelskonzept nicht zu umgehen. Der Verband halte die Festsetzung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente auf 10 % für rechtswidrig, wobei die Beibehaltung der 5 %-Regel in den Fachmärkten eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes darstelle. Insgesamt gesehen könne der Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz deshalb der vorgelegten Planung nicht zustimmen.

In seiner Stellungnahme führt der **Landesbetrieb Mobilität Koblenz** kritisch aus, dass im Rahmen der Verkehrsuntersuchung noch einmal näher die Anschlusssituationen an die A 60 im Bereich der AS Hechtsheim sowie südlich des Wirtschaftsparks an die L 425 zu betrachten seien. Ebenso sei für einige Knotenpunkte im Zug der Ludwig-Erhard-Straße ein Erreichen der Kapazitätsgrenze zu erwarten. Auch aus diesem Grund sollte die Verkehrsuntersuchung des Büros Heinz + Feier GmbH entsprechend überarbeitet werden. Bei der verkehrsplanerischen Stellungnahme zum Verkehrsaufkommen Wirtschaftspark Mainz-Süd des Büros Heiner + Feier GmbH vom 22.06.2010 (Bestandteil der Antragsunterlagen) handele es sich lediglich um die Herleitung des von den verschiedenen Handelsbetrieben im Wirtschaftspark Mainz-Süd erzeugten Verkehrsaufkommens in seinem engeren Umfeld. Sie enthalte weder eine räumliche Verteilung des Verkehrs noch die Belastungen der relevanten Knotenpunkte, insbesondere der Anschlüsse an die A 60 und L 425. Zudem werde in dieser Stellungnahme darauf hingewiesen, dass aufbauend auf den Ergebnissen der beschriebenen Verkehrsaufkommensabschätzung in den nächsten Monaten eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung erstellt werde, deren Ergebnisse in die laufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie des rechtskräftigen Bebauungsplans „He 116“ einfließen. Der Landesbetrieb bittet darum, ihm diese zeitnah zukommen zu lassen. Ohne nähere Kenntnis der Auswirkungen der Maßnahme auf das übergeordnete Netz, insbesondere auf die Anschlussstelle Hechtsheim der A 60, auf die Anbindung der Ludwig-Erhard-Straße an die bestehende

L 425 sowie auf eventuelle Ausbauerfordernisse könne keine endgültige Stellungnahme zu dem Vorhaben abgegeben werden.

Die **Regionalstelle Gewerbeaufsicht Mainz** der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd teilt mit, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestünden. Man gehe davon aus, dass für die Teilüberplanung der Bebauungspläne He 105, 113 und 116 ein Änderungsverfahren nach BauGB erfolge. Zur Beurteilung dieser Änderung werde von der Regionalstelle ein Schallschutzgutachten zum Anlagenlärm (Parkplatz) gefordert.

## **E Landesplanerische Einordnung**

Handel ist Wandel. Dynamische Entwicklung und permanente Veränderung kennzeichnen den Einzelhandel. Entsprechend groß sind die Herausforderungen für die Raumordnung, durch die überörtliche Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels den Charakter der Innenstädte, das „Leitbild“ der europäischen Stadt zu sichern. In einer sich über Jahrhunderte erstreckenden Entwicklung entstand diese europäische Stadt mit ihrer gemischten Kultur, die die Innenstädte so anziehend macht. Die Mischung aus Handel, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen läßt Innenstädte blühen und gedeihen. Tragende Funktion hat dabei der Einzelhandel, der Anziehungspunkt ist für die Bewohner der Stadt wie des Umlands. Seine Vielgestaltigkeit, sein reichhaltiges Angebot und seine Attraktivität beleben das Zentrum der städtischen Gemeinschaft. Ohne ihn veröden die Innenstädte. Gefährdet ist die Innenstadt insbesondere durch Einzelhandelsansiedlungen an der Peripherie, auf der „grünen Wiese“.

Es sind die großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihrer Größe und ihres Standorts die raumordnerische und städtebauliche Struktur erheblich beeinflussen können. Aufgrund ihres Flächenbedarfs, der sich auf den meist kleinparzellierten Grundstücken der innerörtlichen Lagen nicht realisieren lässt, drängen sie in ihren Ansprüchen gerecht werdende periphere Standorte. Die Ausweisung von Sondergebieten auf der „grünen Wiese“, wo die Investoren geringere Bodenpreise entrichten

müssen und die Baukosten niedriger sind, wo die Kunden kostenlose Parkplätze in ausreichender Zahl vorfinden, nimmt der Innenstadt Frequenz und Kaufkraft. Diese Tendenz, Handel an den Ortsrand zu verlagern, bedroht massiv die innerörtlichen Bereiche. Sie verlieren an Attraktivität, es setzt eine Abwärtsspirale ein. Leerstände von Ladenlokalen ziehen weitere nach sich, die Baulichkeiten leerstehender Geschäfte werden oft nicht mehr angemessen gepflegt, „Trading down-Effekte“ stellen sich ein, die letztlich zu einem Verlust an Lebensqualität und zu einer Abwertung der ganzen Gemeinde führen.

Das LEP IV betont die wichtige Funktion des Handels im Hinblick auf eine qualitativ gleichwertige Versorgung der Bevölkerung. Dem vielfältigen Bedarf von Bevölkerung und Wirtschaft kann nur eine räumlich differenzierte Versorgungsstruktur unterschiedlicher Betriebsformen gerecht werden. Dabei soll die Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genußmitteln, möglichst wohnungsnah erfolgen.

Der großflächige Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll eine Schwächung der Innenstadtfunktionen verhindern. Großes Gewicht misst das LEP IV dabei kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten bei. So ist die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche in solchen Konzepten zu begründen. Auch Ergänzungsstandorte, mit denen die Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gesteuert werden soll, sind aus solchen Konzepten abzuleiten.

Nicht nur für den Bereich der einzelnen Kommune verweist das LEP IV auf die Notwendigkeit von Einzelhandelskonzepten. Es empfiehlt den Gemeinden, interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der betreffenden Gemeinde bzw. im betreffenden Teilraum (zum Beispiel auf Verbandsgemeindeebene) aufzustellen, wobei besonders dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist.

Es ist wichtige Aufgabe der Raumordnung, im Bereich des Einzelhandels Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und Ansiedlungsvorhaben räumlich zu steuern. Dabei nennen das LEP IV und der ROP Rheinhessen-Nahe 2004 die Ziele der Raumordnung, an denen sich diese Steuerung zu orientieren hat. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zentralen Orten vorbehalten. Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind in den städtebaulich integrierten Bereichen anzusiedeln. Außerdem dürfen durch die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden, was bedeutet, dass diese Betriebe in ihrer Größe an dem Versorgungsbereich der Standortgemeinde auszurichten sind.

Die Landeshauptstadt Mainz ist eines der fünf Oberzentren in Rheinland-Pfalz. Diese Zentren sind Standorte oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System der großräumigen Verkehrsachsen. Sie sind in ihrer besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern (Z 36 des LEP IV). Dabei nimmt das Oberzentrum Mainz grenzüberschreitend neben seinen oberzentralen Funktionen auch Teilfunktionen in der Metropolregion Rhein-Main wahr (Z 37 des LEP IV). Der Verflechtungsbereich des Oberzentrums Mainz soll sich auf die gesamte Region Rheinhessen-Nahe erstrecken (Kapitel 2.2.2.1, Z 2 des ROP Rheinhessen-Nahe).

In den zentralen Orten sind überörtlich bedeutsame Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen zu konzentrieren. So ist sicherlich ein Oberzentrum der geeignete Standort für ein großes, in die ganze Region ausstrahlendes Möbel- und Einrichtungshaus. Ein solches existiert in Mainz nicht, was denn auch im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz (Mainz, Februar 2005, Zweite Auflage, Mai 2007) als Manko beschrieben wird.

Problematisch bei solchen großen Möbel- und Einrichtungshäusern – so stellt es auch das Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz dar – ist, dass sie aufgrund ihres Flächenbedarfs und auch des Verkehrsaufkommens auf dezentrale Standorte außerhalb der Innenstadt angewiesen sind. Zugleich führen sie, da im Möbelkernsortiment allein aufgrund der Wettbewerbssituation keine auskömmliche Rendite zu er-

wirtschaften ist, in meist erheblichem Umfang Sortimente, die üblicherweise der Einkaufsinnenstadt vorbehalten sein sollten, als Randsortimente. Die Verkaufsflächen für solche Randsortimente können gerade bei großen Möbel- und Einrichtungshäusern bedeutende Ausmaße annehmen. Deshalb ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche eine Begrenzung dieser Flächen erforderlich. Die Stadt Mainz hat in ihrem Zentrenkonzept Einzelhandel festgelegt, dass bei Einzelhandelsbetrieben, deren Kernsortiment nicht innenstadtrelevant ist, nicht branchentypische innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen sind. Die branchentypischen innenstadtrelevanten Randsortimente sollen in der Regel auf 5 % der Verkaufsfläche, maximal auf 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt werden, wobei für jedes einzelne Sortiment eine Beschränkung auf 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgelegt ist.

Trotz der großen Verkaufsflächengrößen und des entsprechenden Umfangs innenstadtrelevanter Randsortimente benötigen Möbel- und Einrichtungshäuser nach den Markterfahrungen in ihrer Nähe weitere Einzelhandelsbetriebe als Frequenzbringer für ihren Standort. Es gibt relativ beschränkte Zeiten bzw. bestimmte Wochentage, zu denen Möbel- und Einrichtungshäuser von Kunden gezielt aufgesucht werden. Mit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe, etwa Fachmärkten, sollen auch außerhalb dieser Zeiten Kunden an den Standort gebracht werden.

## **F Raumordnerische Bewertung und Abwägung**

Der Vorhabensstandort für das geplante Möbel- und Einrichtungshaus mit angegliederten Fachmärkten befindet sich im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „He 116 Wirtschaftspark Mainz-Süd“. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Stadt Mainz beabsichtigt, die festgelegte gewerbliche Baufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel umzuwidmen. Die raumordnerischen Belange des Siedlungswesens, des Freiraums sowie des Verkehrs und der Infrastruktur sind durch die geplante Nutzungsänderung nicht berührt. Im Änderungsverfahren sind die Anforderungen des Verkehrs und des Umweltschutzes entsprechend zu konkretisieren. Die raumordne-

rische Bewertung und Abwägung hat ausschließlich die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der vorgelegten Planung zum Gegenstand.

Das LEP IV (Plankapitel 3.2.3, Z 57 **Zentralitätsgebot**) und der ROP Rheinhessen-Nahe 2004 (Plankapitel 2.3.3, Z 1 **Konzentrationsgebot**) ordnen großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zentralen Orten zu, wobei nach dem LEP IV Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den Ober- und Mittelzentren vorbehalten bleiben. Ausnahmsweise sind nach dem LEP IV in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Im Oberzentrum Mainz ist das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot erfüllt.

Weiterhin ist im LEP IV (Plankapitel 3.2.3, Z 58) und im ROP Rheinhessen-Nahe 2004 (Plankapitel 2.3.3, Z 2) das **städtebauliche Integrationsgebot** als Ziel genannt. Danach ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen. Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist nach dem LEP IV (Plankapitel 3.2.3, Z 59 **Ergänzungsstandorte**) auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Die projektierten Kernsortimente des Möbel- und Einrichtungshauses wie auch der Fachmärkte sind nicht innenstadtrelevant. Eine Ansiedlung im Wirtschaftspark Mainz-Süd ist nach dem Z 59 des LEP IV grundsätzlich möglich. Dies wird auch in den Stellungnahmen nicht anders gesehen. Die Industrie- und Handelskammer für

Rheinessen weist darauf hin, dass die Stadt Mainz den Planstandort noch als Ergänzungsstandort ausweisen müsse. In der vom Rat der Stadt Mainz am 08.12.2010 beschlossenen Fortschreibung des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz wird der Teilbereich des Wirtschaftsparks Mainz-Süd, in dem das geplante Möbelhaus und die geplanten Fachmärkte angesiedelt werden sollen, als Ergänzungsstandort gemäß Z 59 des LEP IV ausgewiesen. Die Abstimmung mit der Regionalplanung ist erfolgt.

Nach der im ROV zu beurteilenden Planung sollen an dem dezentralen Standort Wirtschaftspark Mainz-Süd innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente des Möbel- und Einrichtungshauses und der Fachmärkte in einer Größenordnung angesiedelt werden, die mit 5.250 m<sup>2</sup> die Grenze der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) um ein Mehrfaches übersteigt. Wegen dieser Größenordnung der innenstadtrelevanten Randsortimente und deren nicht integrierter Lage bedarf es in Hinsicht auf das städtebauliche Integrationsgebot der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens. Der Antrag der Stadt Mainz auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV vom 19.11.2010 ist bei der SGD Süd am 25.11.2010 eingegangen und an die oberste Landesplanungsbehörde weitergeleitet worden. Gemäß Art. 25 und 48 des Zweiten Landesgesetzes zur Kommunal- und Verwaltungsreform vom 28. September 2010 ist die Zuständigkeit für Zielabweichungsverfahren mit Wirkung vom 1. Januar 2011 komplett auf die Struktur- und Genehmigungsdirektionen übergegangen. Deshalb wurde das Zielabweichungsverfahren zur Errichtung eines Möbelhauses und von Fachmärkten in Mainz-Hechtsheim durch die SGD Süd abgeschlossen. Das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens ist in den raumordnerischen Entscheid aufgenommen worden.

Nach dem LEP IV (Plankapitel 3.2.3, Z 60 **Nichtbeeinträchtigungsgebot**) darf durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Nah- und Mittelbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Eine ähnliche Zielformulierung, die auch eine Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in benachbarten Stadtteilen und

kleineren Gemeinden ausschließt, findet sich im ROP Rheinhessen-Nahe 2004 (Plankapitel 2.3.3, Z 4).

Das im Rahmen des ROV vorgelegte Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsatzzumlenkungen im Möbelkernsortiment sich auf die peripheren Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche konzentrierten, weil dort die meisten und größten Anbieter angesiedelt seien. In den zentralen Versorgungsbereichen fänden sich im Möbelsortiment in der Regel Spartenanbieter, die sich auf bestimmte Sortimentsbereiche spezialisiert hätten. Der Gutachter hat Umsatzzumlenkungsquoten zwischen 8,6 und 9,7 % in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. zwischen 15,8 und 18,9 % in den übrigen Einkaufslagen der zentralen Orte ermittelt. Damit seien im nicht innenstadtrelevanten Möbelbereich keine negativen städtebaulichen Folgen zu erwarten.

Die Umsatzzumlenkungen durch die innenstadtrelevanten Randsortimente des Möbel- und Einrichtungshauses und der Fachmärkte trafen am meisten den Einzelhandel der Mainzer Innenstadt. Hier beliefen sich städtebaulich als nicht wesentlich einzuschätzenden die Verluste über alle betrachteten Sortimente hinweg auf 5,7 %, wobei in einzelnen Sortimentsgruppen auch Umlenkungsquoten von mehr als 8 % möglich seien. Die Umsatzverluste der Innenstadt von Wiesbaden werden als städtebaulich nicht relevant eingestuft. Auch die zentralen Versorgungsbereiche der untersuchten zentralen Orte in Rheinland-Pfalz und Hessen würden durch nur geringe Umlenkungsquoten belastet. Negative städtebauliche Auswirkungen seien in keinem der zentralen Orte der Untersuchungsregion festgestellt worden.

Die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens werden insbesondere in den Stellungnahmen der hessischen Kommunen und Verbände teils sehr kritisch bewertet. Diese Kritik bezieht sich zunächst auf die Grundlagen des Gutachtens. Um die Aussagefähigkeit des Gutachtens und die teilweise vorgebrachten Forderungen nach dessen Überarbeitung bewerten zu können, müssen vorweg diese grundlegenden Kritikpunkte geprüft werden.

So wird die Abgrenzung des Einzugsbereichs in Frage gestellt. Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main bezeichnet die Abgrenzung des Einzugsbereichs als unzureichend. Die gutachterliche Einschätzung des Rheins als in weiten Teilen unüberwindbare topographische Grenze könne nicht nachvollzogen werden. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung sei der Standort des Vorhabens besonders für die Städte und Gemeinden im Westen des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main sehr gut und in kurzer Zeit erreichbar. Die dem Simulationsmodell des Gutachters zugrunde liegende Distanzmatrix enthalte erhöhte Distanzwiderstände bei der Überquerung des Rheins. Damit ist der Rhein nicht als in weiten Teilen unüberwindbare Grenze qualifiziert; es wird jedoch im Gutachten berücksichtigt, dass dem Flusslauf – was durch die Haushaltsbefragung gestützt wird – eine gewisse trennende Wirkung beizumessen ist.

Weiter wird zum Einzugsbereich kritisch vermerkt, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden der Zone 3 zugeordnet sei, deren Ortsbezirke Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel jedoch der Zone 2. Diese von der Stadt Wiesbaden wie auch der Industrie- und Handelskammer Wiesbaden vorgebrachte Kritik teilt die Stadt Hochheim am Main, die ebenfalls in die Zone 3 eingeordnet wurde, in Hinsicht auf ihr Stadtgebiet. In der Darstellung seiner Gegenargumente führt der Gutachter aus, dass bei der Abgrenzung des Einzugsbereichs des Planvorhabens neben der großen Distanz, die zum Besuch von Einrichtungshäusern zurückgelegt wird, auch die Lage und Reichweite der wichtigen Wettbewerber berücksichtigt wurde. Dies habe dazu geführt, dass der Kerneinzugsbereich auf rheinland-pfälzisches Gebiet beschränkt wurde. Hier seien die Wettbewerbsdichte gering und die Bevölkerungsdichte hoch. Im hessischen Raum bestehe dagegen eine hohe Wettbewerbsdichte, weshalb die Reichweite des Standorts in Hechtsheim dort eingeschränkt sei. Die Zuordnung der Wiesbadener Stadtteile Kostheim und Kastel zur Zone 2 des Einzugsbereichs gehe zurück auf die Haushaltsbefragung, bei der eine deutliche Orientierung nach Mainz festgestellt wurde, so dass eine Zuordnung zur Zone 2 sinnvoll erschien. Beim Erörterungstermin wurde vom Vertreter der Stadt Hochheim am Main überzeugend die traditionell starke Orientierung nach Mainz geschildert, die eine Zuordnung zur Zone 2 des Einzugsbereichs nahelege. Nach den Erfahrungen der oberen Landesplanungsbehörde spielen bei der Abgrenzung des Einzugsbereichs eines großflächigen Einzel-

handelsbetriebs, gerade wenn es sich um ein Möbel- und Einrichtungshaus in der vorliegenden Größe handelt, stets Faktoren eine Rolle, die von verschiedenen Seiten unterschiedlich beurteilt werden. Gerade die Zonierung eines Einzugsbereichs wird in den Randbereichen häufig strittig sein. Die im Verträglichkeitsgutachten vorgenommene Abgrenzung des Einzugsbereichs und seiner drei Zonen ist nachvollziehbar begründet. Eine geänderte Zuordnung einzelner Kommunen innerhalb dieser Zonen bzw. die Auswirkungen solcher Änderungen auf die Simulation der Auswirkungen des Vorhabens können sich allenfalls marginal auswirken, aber nicht die Kernaussagen des Gutachtens ändern.

Kritik am Gutachten richtet sich auch gegen die Qualität der ermittelten Daten. Hier hat die Stadt Hochheim am Main festgestellt, dass die Beschreibung des Mittelzentrums im Verträglichkeitsgutachten zahlreiche Fehler enthalte. Es seien unsystematisch die beiden Städte Hochheim am Main und Hofheim am Taunus vermengt worden. Diese fehlerhafte Beschreibung führe zwangsläufig zu einer falschen Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens. In seinen ergänzenden Ausführungen räumt der Gutachter redaktionelle Fehler ein, die den Eindruck erweckten, die beiden Städte seien miteinander verwechselt worden. Außerdem verschärften einige unglückliche Formulierungen diesen Eindruck. Die Tabellen zur Beschreibung des Einzelhandelsbestands entsprächen jedoch den Bestandserhebungen vor Ort und seien nicht verwechselt worden. Im Vorlauf des Gesprächs, das der Gutachter am 03.11.2010 mit der Stadt Hochheim am Main führte, wurden die fehlerhafte Beschreibung und die missverständlichen Formulierungen korrigiert. Eine überarbeitete Textfassung wurde von der Stadt Hochheim am Main als korrekt akzeptiert.

Ein weiterer Ansatzpunkt für kritische Anmerkungen in den Stellungnahmen ist die für das Möbel- und Einrichtungshaus angesetzte Flächenproduktivität. Für die Stadt Wiesbaden ist zur Ermittlung der voraussichtlichen Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts stets eine Worst-Case-Betrachtung anzustellen, wobei eine realistische, aber maximale Umsatzerwartung zugrunde zu legen sei. Im Gutachten sei aber mit einer Flächenleistung von 1.400 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein deutlich zu niedriger Wert angesetzt worden. Nach den verfügbaren Informationen werde auf den Verkaufsflächen der sieben bestehenden Einrichtungshäuser der Firma Möbel Martin

eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 2.550 € je m<sup>2</sup> erzielt. In der Stellungnahme der Stadt Rüsselsheim werden die zum erwarteten Umsatz angesetzten Werte unter Verweis auf Vergleiche mit Erweiterungsvorhaben großer Einrichtungshäuser in jüngerer Zeit als keineswegs geeignet angesehen, ein Worst-Case-Szenario abzubilden. In seinen ergänzenden Ausführungen verweist der Gutachter darauf, dass die für das Vorhaben angesetzte Raumleistung eine Worst-Case-Annahme sei. Sie liege oberhalb der im Untersuchungsbereich für die Bestandsbetriebe verwendeten Raumleistungen, so dass für die Untersuchungsregion ein deutlich überdurchschnittlicher Wert festgesetzt worden sei. Die in den Stellungnahmen vorgelegten Beispiele für höhere Flächenproduktivitäten stammten aus anderen Regionen Deutschlands und seien deshalb hier nicht relevant. Die durch die Stadt Wiesbaden ermittelte Raumleistung für das Möbel- und Einrichtungshaus sei deutlich zu hoch und auch nicht relevant, da das Verfahren betreiberneutral geführt werden müsse. Nach Ansicht des Gutachters könne allenfalls die für das Planvorhaben Petersweg in Wiesbaden verwendete Umsatzerwartung, die eine ähnliche Größenordnung wie die von ihm angesetzte habe, von Bedeutung sein. Aus landesplanerischer Sicht wird im Hinblick auf bekannte, teils deutlich unter den 1.400 € liegende Raumleistungen von Möbelhäusern und die ausgeprägte Wettbewerbssituation gerade durch Möbelhäuser im hessischen Bereich die im Verträglichkeitsgutachten angesetzte Flächenproduktivität von 1.400 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als durchaus angemessen bewertet.

Die fehlende nähere Präzisierung des Randsortiments „Einrichtungszubehör“ wird von der Stadt Rüsselsheim und vom Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e. V. kritisch vermerkt. Der Unternehmerverband vermutet Überschneidungen mit anderen Sortimenten. Für die Stadt Rüsselsheim verfestigt sich der Eindruck, dass eine Ausweitung der bereits die Großflächigkeit erreichenden anderen Sortimente unter der Kategorie Einrichtungszubehör erfolge, wobei sich diese Ungenauigkeit durch die gesamten Berechnungen ziehe. In den ergänzenden Ausführungen verweist der Gutachter auf das Zentrenkonzept der Stadt Mainz, das diese Sortimentsgruppe als innenstadtrelevantes Sortiment enthalte. Allerdings definiere die Stadt Mainz diese Sortimentsgruppe nicht. Auch den einschlägigen Systematiken des Statistischen Bundesamts sei eine Definition nicht zu entnehmen. Bei der Prüfung der innenstadtrelevanten Randsortimente sei diese Sortimentsgruppe auf die

übrigen einrichtungsorientierten Sortimentsgruppen aufgeteilt worden. Im Ergebnis sei eine entsprechend größere Verkaufsfläche den übrigen innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen zugeschlagen worden, so dass die städtebaulichen Auswirkungen der 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimente in vollem Umfang geprüft seien. Diesem Vorgehen liege die Annahme zugrunde, dass sich die Sortimentsgruppe „Einrichtungszubehör“ aus Teilen der Sortimentsgruppen „Haushaltswaren/Glas/-Porzellan“, „Geschenkartikel“, „Textilien/Heimtextilien“ sowie „Bastelartikel/Bilder und Kunstgewerbe/Kunst und Antiquitäten“ zusammensetze. Weitere Sortimentsgruppen, die als innenstadtrelevante Randsortimente für ein Möbel- und Einrichtungshaus gelten könnten, existierten nicht.

Das Zentrenkonzept der Stadt Mainz enthält (Seite 30) eine Liste der innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente. Unter den innenstadtrelevanten Sortimenten findet sich das Sortiment „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“. Es folgen in der Liste die Sortimente „Textilien, Heimtextilien“ und „Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe“. In den Erläuterungen des LEP IV zu Z 58 sind innenstadtrelevante Sortimente aufgeführt, wobei in der Mainzer Liste getrennt genannte Sortimente in der Sortimentsgruppe „Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe“ zusammengefasst sind. In den Sortimentslisten kommunaler Einzelhandelskonzepte tritt das Sortiment „Einrichtungszubehör“ in der Regel nicht in Erscheinung. Es ist den in den Stellungnahmen vorgebrachten Hinweisen zuzustimmen, wonach das Sortiment „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ nicht genügend präzisiert sei. Dies bestätigt auch die Vorgehensweise des Gutachters, der die für dieses Sortiment vorgesehene Verkaufsfläche bei seinen Berechnungen den übrigen innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen zugeschlagen hat. Damit sind die möglichen Auswirkungen dieser Verkaufsflächen im Ergebnis der gutachterlichen Einschätzungen berücksichtigt. Insofern sind die für das Sortiment vorgesehenen, im Gutachten als nicht schädlich beurteilten 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche analog der Vorgehensweise des Gutachters auf die übrigen Randsortimente des Möbel- und Einrichtungshauses aufzuteilen. Für die Randsortimente „Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan“, „Geschenkartikel“, „Textilien/Heimtextilien“ und „Lampen und Leuchten“ ist in der Konzeption die maximal je Sortiment zulässige Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> ausgeschöpft. Die bisher für das Sortiment „Einrichtungs-

zubehör (ohne Möbel)“ vorgesehene Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> ist auf die Randsortimente „Kleinsortiment“ und „Bastelartikel, Bilder, Kunstgewerbe“ aufzuteilen.

In Südhessen projektierte Vorhaben sowie das zulässige Erweiterungspotenzial des Möbel- und Einrichtungshauses der Firma Mann Mobilia in Wiesbaden, Äppelallee, seien – so fasst das Regierungspräsidium Darmstadt einen in den bei ihm eingegangenen Stellungnahmen genannten Aspekt zusammen - nicht hinreichend berücksichtigt worden. In ähnlicher Weise äußert sich die Industrie- und Handelskammer Wiesbaden. Der Gutachter hat hierzu ausgeführt, dass sich möglicherweise aus den projektierten Vorhaben ergebende Wettbewerbsentwicklungen zeitlich nicht einordnen ließen. Außerdem würde die Berücksichtigung des Projekts Petersweg etwa zu einer vermehrten Umsatzumlenkung zwischen diesem Vorhaben und den konkurrierenden großen Einrichtungshäusern führen. Das würde bei der vorgenommenen Einzelfallbetrachtung dazu führen, dass die Umsatzumlenkungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche niedriger ausfielen, weil ein größerer Teil der Umsatzverluste zu Lasten des geplanten Wettbewerbers ginge. Aus landesplanerischer Sicht kann der Einschätzung des Gutachters gefolgt werden, dass die Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses der Firma Mann Mobilia XXL in ihrer geplanten Dimension nicht exakt bekannt und somit eine Berücksichtigung im Gutachten nicht möglich sei.

An dieser Stelle kann festgehalten werden, dass die zu den Grundlagen des Verträglichkeitsgutachtens vorgebrachten kritischen Anmerkungen ausgeräumt werden konnten. Eine in verschiedenen Stellungnahmen geforderte Ergänzung bzw. Überarbeitung des Gutachtens ist aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung nicht erforderlich. Die Grundannahmen sind nachvollziehbar. Es kann der Feststellung des Unternehmerverbands Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e. V. gefolgt werden, für den die methodischen Ansätze und Rechengänge des Gutachtens eingehend erläutert und somit nachvollziehbar und plausibel sind.

Nach den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens ist das Nichtbeeinträchtigungsgesetz (Z 60 des LEP IV und Kapitel 2.3.3, Z 4 des ROP Rheinhessen-Nahe) durch das geplante Vorhaben nicht verletzt. Dagegen werden in verschiedenen Stellungnahmen Bedenken geäußert und befürchtete negative Auswirkungen dargestellt,

ohne dies zu konkretisieren. So befürchtet die Stadt Wiesbaden, ihre Aktivitäten in der Innenstadt und in den so genannten D-Standorten sowie die Funktionsfähigkeit der Wiesbadener Versorgungszentren würden wesentlich beeinträchtigt. Allein die Gemeinde Bischofsheim nennt konkrete Zahlen des Gutachtens, wenn sie auf die erwartete Umsatzumlenkung von 8,3 % verweist, was einen Umsatzverlust von ca. 1,6 Mio. € ausmache. Die Beurteilung der Zentrenschädlichkeit von Umsatzumlenkungen durch die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist sehr komplex. So können etwa Auswirkungen eines Planvorhabens auf die betroffenen Innenstädte in erheblichem Umfang von der aktuellen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in diesen Kommunen abhängig sein. Aufgrund unterschiedlicher wirtschaftlicher Stärke kann ein betroffener Einzelhandelsbetrieb möglicherweise einen deutlichen Umsatzrückgang verkraften, während für einen Grenzbetrieb bereits ein geringer Umsatzverlust das wirtschaftliche Aus bedeutet. Insofern wären bei einer umfassenden Analyse Daten (z. B. die Wirtschaftskraft einzelner Betriebe) zu ermitteln, die in der Praxis nicht verfügbar sind. In letzter Zeit wird in der Rechtsprechung deshalb immer wieder ein einheitlicher Bewertungsmaßstab angewendet. Es wird unterstellt, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind, wenn die Umsatzverluste die 10 %-Marke überschreiten.

Die im Verträglichkeitsgutachten ermittelten Umsatzumlenkungen durch die innenstadtrelevanten Randsortimente des Möbel- und Einrichtungshauses wie auch der Fachmärkte übersteigen in keinem der zentralen Orte, deren zentrale Versorgungsbereiche in die Untersuchung einbezogen wurden, die 10 %-Grenze. Den höchsten Wert erreicht mit 8,4 % das Randsortiment „Textilien, Heimtextilien“ in der Innenstadt von Mainz. Aber auch hier geht der Gutachter davon aus, dass dies als städtebaulich verträglich einzustufen ist, weil die betroffenen Betriebe aufgrund ihrer Marktstärke und Größenstruktur in der Lage seien, auf Konkurrenz zu reagieren. Auch die mit 8,3 % ähnlich hohe Umsatzumlenkungsquote, die für die Sortimentsgruppe „Geschenkartikel“ festgestellt wurde, wird als städtebaulich verträglich bewertet. Dieses Sortiment bieten in der Mainzer Innenstadt insgesamt 25 Betriebe an. Die innenstadtrelevanten Sortimente von Möbel- und Einrichtungshaus und Fachmärkten werden laut Gutachten in der Innenstadt von Wiesbaden eine Umsatzveränderung von 3,4 %

auslösen. Von den untersuchten zentralen Orten in Rheinland-Pfalz wird die Innenstadt von Ingelheim am Rhein mit Umsatzverlusten von 6,2 % am stärksten betroffen sein, von den zentralen Orten in Hessen beträgt in keiner zentralen Lage der Umsatzverlust mehr als 0,1 Mio. €, so dass im Gutachten aufgrund von Datenschutzaspekten und methodischen Grenzen eine Ausweisung der prozentualen Veränderung unterblieb. So kommt denn auch nach ausführlicher Prüfung der Aussagen des Gutachtens zu den Umsatzzumlenkungen der Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e. V. zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsggebots nachvollziehbar dargestellt sei. Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die innenstadtrelevanten Randsortimente des Möbel- und Einrichtungshauses sowie der Fachmärkte an dem Projektstandort die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Stadt Mainz bzw. benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt ist. Das Nichtbeeinträchtigungsggebote des LEP IV und des ROP Rheinhessen-Nahe ist gemäß den Maßgaben 3 und 5 erfüllt.

Die Stadt Mainz hat sich in ihrem „Zentrenkonzept Einzelhandel“ (Mainz, Februar 2005, Zweite Auflage Mai 2007) mit der Problematik der innenstadtrelevanten Randsortimente beschäftigt. Dabei nennt sie die großflächigen Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbelmärkte), die einen sehr hohen Anteil an innenstadtrelevanten Randsortimenten im Angebot haben wollen, „was abhängig von der Betriebsgröße den Auswirkungen eines Fachmarktes gleichkommen kann (z. B. Heimtextilien, Haushaltswaren, Lampen, Geschenkartikel etc.)“. Die Stadt Mainz sah die Notwendigkeit, da Betriebe ohne solche Randsortimente in der Praxis kaum noch vorkommen, eine eigene Regelung zu treffen. Sie geht in ihrem Zentrenkonzept Einzelhandel davon aus, dass ab einer Grenze von 400-500 m<sup>2</sup> ein Fachmarkt mit innenstadtrelevanten Sortimenten eine eigenständige Attraktivität zu entwickeln beginnt. Die entsprechende Begrenzung der Randsortimente eines großflächigen Markts trage dazu bei, dass der Betrieb seine branchentypischen Waren im Angebot haben könne, sich aber nicht zu einer eigenständigen Einkaufsattraktion entwickle. Bei Einzelhandelsbetrieben, bei denen das Kernsortiment nicht innenstadtrelevant sei, müsse über den Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Baugenehmigung sichergestellt werden, dass branchen-untypische innenstadtrele-

vante Sortimente ausgeschlossen seien. Nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel werden die branchentypischen Komplementärgüter i. d. R. auf 5 % der Verkaufsfläche begrenzt, wobei für jedes einzelne Sortiment eine Beschränkung auf 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfolgt. Für das nun geplante Möbel- und Einrichtungshaus will die Stadt Mainz von ihrem Zentrenkonzept Einzelhandel insoweit abrücken, als die prozentuale Beschränkung der innenstadtrelevanten Randsortimente von 5 auf 10 % und gleichzeitig die absolute Begrenzung der Verkaufsflächen für jedes einzelne Sortiment von 100 auf 800 m<sup>2</sup> erhöht wird. Wie die Stadt Mainz in ihrer Stellungnahme vorbringt, halte ein zum Zentrenkonzept Einzelhandel erstelltes Rechtsgutachten diese von der Stadt Mainz gewollte Abweichung als singuläres Ereignis zur gewünschten und bereits formulierten Fortentwicklung des Mainzer Einzelhandelsangebots für vertretbar und insoweit rechtlich unschädlich für die Ziele des Zentrenkonzepts. Ob dem so ist oder ob dem Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e. V. zuzustimmen ist, der die Festsetzung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente auf 10 % für rechtswidrig und die gleichzeitige Beibehaltung der 5 %-Regel in den Fachmärkten für eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes hält, ist eine juristische Fragestellung. Raumordnerisch bleibt festzuhalten, dass das Verträglichkeitsgutachten ergeben hat, dass auch von Randsortimenten in einer Größe von etwas unter 10 % der Verkaufsfläche keine zentrenschädigenden Auswirkungen zu erwarten sind. Die obere Landesplanungsbehörde weist die Stadt Mainz jedoch darauf hin, dass sie mit einem Abrücken von der 5 %-Regel ihres Zentrenkonzepts ihre zentralen Versorgungsbereiche sicherlich nicht stärken wird. Die Verdoppelung der prozentualen Begrenzung und die Erhöhung der absoluten Verkaufsflächengrenze auf das Achtfache werden das zur Folge haben, was nach den Ausführungen des Zentrenkonzepts Einzelhandel verhindert werden soll: Der Betrieb in dezentraler Lage wird sich zu einer eigenständigen Einkaufsattraktion entwickeln.

Die Umsatzumlenkung im nicht innenstadtrelevanten Kernsortiment des Möbel- und Einrichtungshauses erreicht in den zentralen Versorgungsbereichen der untersuchten zentralen Orte keine städtebaulich schädliche Wirkung. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind die Umlenkungsquoten naturgemäß höher, da in diesen Lagen die großen Mitbewerber des Möbel- und Einrichtungshauses angesiedelt sind. Im Stadtgebiet von Mainz außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs beträgt die

Umlenkungsquote 18,9 %, in den Streulagen von Wiesbaden ist die Umlenkungsquote mit 16,3 % merklich kleiner. Nach Ansicht der Stadt Wiesbaden müsse mit wesentlichen Beeinträchtigungen aufgrund von Umsatzumlenkungen von mehr als 10 % gerechnet werden, die im wesentlichen die dezentralen Standorte mit bereits bestehenden Möbelhäusern betreffen. Deshalb sei eine deutliche Reduktion des Möbelkernsortiments erforderlich. Dies diene auch der Herstellung gleicher Wettbewerbsbedingungen in Mainz und Wiesbaden, da beide Oberzentren Angebotslücken in ihrem Einzelhandelsbestand schließen wollten. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung ist dem entgegenzuhalten, dass durch das Nichtbeeinträchtigungsgebot des LEP IV und des ROP Rheinhessen-Nahe ausschließlich die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde und die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte vor wesentlicher Beeinträchtigung geschützt werden sollen. Die für das Kernsortiment des Möbel- und Einrichtungshauses ermittelte Umlenkungsquote von 16,3 % betrifft jedoch Wettbewerber in dezentralen Lagen. Hier ist der Einschätzung durch das Gutachten zu folgen, dass die Umsatzverluste in den Streulagen von Wiesbaden zwar als starke Konkurrenzwirkung einzuordnen sind, jedoch aufgrund der fehlenden Zentrenrelevanz des Sortiments und der peripheren Lage der großflächigen Anbieter keine städtebauliche Relevanz haben.

Die Forderung der Stadt Wiesbaden nach einer Reduzierung der Verkaufsfläche des Möbelkernsortiments wird auch begründet mit Kapitel 2.3.3, Ziel 5 des ROP Rheinhessen-Nahe. Danach soll die Geschossfläche von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren so bemessen sein, dass ihr Einzugsbereich nicht über den Versorgungsbereich des zentralen Orts hinausreicht. Beim Vergleich der Einzelhandelssituation in beiden Städten im Möbelsortiment zeigt sich, dass Wiesbaden wie auch Mainz über zwei kleinere Märkte verfügen, ein großes Möbelhaus in Wiesbaden (XXXL Mann Mobilia mit 28.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vorhanden ist, in Mainz jedoch bisher fehlt. So erreicht die Stadt Mainz im Möbelsortiment auch nur eine Zentralität von 34 %. Hinzu kommt, dass für das Möbel- und Einrichtungshaus der Firma Mann Mobilia in Wiesbaden – worauf die Industrie- und Handelskammer Wiesbaden verweist - an seinem Standort offensichtlich eine wesentliche Erweiterung beabsichtigt ist, die planungsrechtlich nicht zu verhindern sei. Außerdem soll im Wiesbadener Stadtteil Mainz-Kastel, wie die Stadt Wiesbaden in ihrer Stellungnahme

ausführt, ein Sondergebiet zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens für Möbeleinzelhandel, Bau- und Heimwerker- sowie Gartenbedarf realisiert werden, das planungsrechtlich – so die Industrie- und Handelskammer Wiesbaden – wesentlich weiter fortgeschritten sei als das Projekt in Mainz-Hechtsheim. Auch sind die Gesamtgrößenordnungen beider Vorhaben – so der Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e. V. – etwa gleich. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung kann vor dem Hintergrund der gutachterlich als nicht schädlich bewerteten Umsatzumlenkungsquote im Kernsortiment, der gegebenen Wettbewerbssituation einschließlich der zu erwartenden Erweiterung der Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Möbel sowie der noch bestehenden Unterversorgung des Oberzentrums Mainz in diesem Sortiment der Forderung der Stadt Wiesbaden nach einer deutlichen Reduktion der Verkaufsflächen des geplanten Möbel- und Einrichtungshauses im Kernsortiment nicht gefolgt werden. Auch Kapitel 2.3.3, Ziel 5 des ROP Rheinhessen-Nahe kann nicht der Größe des Kernsortiments entgegengehalten werden. Der Verflechtungsbereich des Oberzentrums Mainz soll sich auf die gesamte Region Rheinhessen-Nahe, also bis in den oberen und mittleren Naheraum erstrecken (Kapitel 2.2.2.1, Ziel 1 des ROP Rheinhessen-Nahe). Die im Regionalplan getroffenen Aussagen sind auf das Bundesland bezogen, sie können nicht grenzüberschreitend sein. Ein Möbel- und Einrichtungshaus, das der oberzentralen Funktion der Stadt Mainz gerecht werden soll, muss jedoch über eine entsprechende Ausstrahlungskraft verfügen. Es wird deshalb kaum zu verhindern sein, dass damit aufgrund der Lage des Oberzentrums am östlichen Rand seines Verflechtungsbereichs in direkter Nachbarschaft zur hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden sich auch Auswirkungen über den Rhein hinaus einstellen werden, wie dies auch in anderer Richtung der Fall ist.

Zu den Kernsortimenten der geplanten Fachmärkte finden sich in den Stellungnahmen kaum Äußerungen. Somit kann unterstellt werden, dass die im Verträglichkeitsgutachten ermittelten Auswirkungen dieser Fachmärkte als nicht schädlich erachtet werden. Die zentralen Versorgungsbereiche sind durch diese Kernsortimente kaum betroffen. Lediglich für die Innenstädte von Mainz und Wiesbaden konnten überhaupt Umlenkungsquoten ermittelt werden. Diese waren jedoch so niedrig, dass gerade auch im Hinblick auf die fehlende Zentrenrelevanz der Sortimente negative städte-

bauliche Auswirkungen vom Gutachter mit Sicherheit ausgeschlossen werden konnten. Der Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e. V. äußert sich skeptisch zu dem Fachmarkt für Babymöbel und –zubehör. Er hält es für unrealistisch, dass bei einer Verkaufsfläche dieses Markts von 1.200 m<sup>2</sup> nur 60 m<sup>2</sup> auf das innenstadtrelevante Sortiment Baby- und Kinderartikel entfallen sollen. Möglicherweise handele es sich um den Einstieg für einen Babyfachmarkt. Diesen Bedenken ist durch die Festschreibung der Sortimente im Bebauungsplan abzuwehren. Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde genügen auch die Kernsortimente der geplanten Fachmärkte gemäß Maßgabe 4 dem Nichtbeeinträchtigungsgebot.

Im Verträglichkeitsgutachten (Seite 269 f., Tabelle 176) wurden „im Sinne einer möglichst großen Flexibilität im weiteren Verfahren ... die in Frage kommenden Sortimente einer Prüfung hinsichtlich ihrer maximal verträglichen Verkaufsflächengröße unterzogen“. Der Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e. V. hat dies als sinnlose, rein schematische Zahlenspielerei bezeichnet, durch die der Eindruck entstehe, es solle der Boden für die Abweichungszulassung eines großzügigen Randsortiments bereitet werden. Es bleibt festzuhalten, dass Gegenstand des ROV die der Antragstellung zugrundeliegende und oben (B. Gegenstand des Verfahrens) beschriebene Planung ist. Das Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz sieht für den Wirtschaftspark Mainz-Süd die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und die Begrenzung von innenstadtrelevanten Sortimenten auf 5 % der Verkaufsfläche von ansonsten zulässigen Betrieben unter 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor. Ausnahmsweise zulässig sollen der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> bezogen auf das Gesamtgebiet sein. Insofern stellt die Ansiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses und der Fachmärkte eine völlige Umkehrung der bisher für das Gewerbegebiet vorgesehenen Nutzung dar. Damit dieser dezentrale Standort sich nicht noch weiter zu einem Einzelhandelsstandort verfestigt und – worauf die Stadt Wiesbaden hinweist – dem Agglomerationsverbot (Ziel 61 des LEP IV) Genüge getan wird, ist gemäß Maßgabe 7 jeglicher weiterer Einzelhandel sowohl mit innenstadtrelevanten als auch mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen.

In der Gesamtschau der vorgenannten Aspekte des Einzelhandels, des Siedlungswesens, des Freiraums sowie des Verkehrs und der Infrastruktur ist festzustellen, dass die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses sowie von Fachmärkten im Wirtschaftspark Mainz-Süd nach der vorgelegten Planung unter Beachtung der im raumordnerischen Entscheid genannten Maßgaben raumverträglich ist.

## **G Abschließende Bemerkungen**

Die raumordnerische Beurteilung als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens entfaltet gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung und ersetzt nicht die zur Verwirklichung des Vorhabens nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen. Die raumordnerische Entscheidung ist jedoch bei diesen Entscheidungen zu berücksichtigen.

Durch die Mitteilung des Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens (§ 17 LPIG) wird das Verfahren abgeschlossen. Die am Verfahren beteiligten Stellen erhalten einen Abdruck dieser abschließenden Entscheidung.

Für die Durchführung des Verfahrens werden Gebühren nach der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Landesplanungsgesetz (besonderes Gebührenverzeichnis) vom 16.04.2005 (GVBl. S. 138) erhoben. Hierüber ergeht ein gesonderter Festsetzungsbescheid.

Neustadt an der Weinstraße, den 22.02.2010

Im Auftrag

Matthias Dreyer