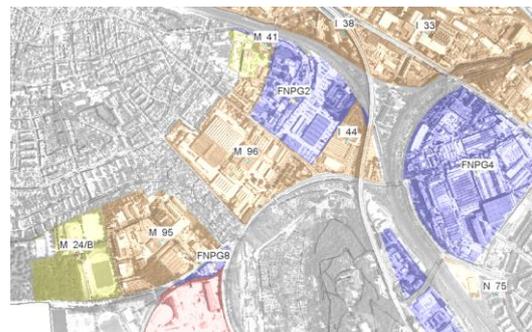
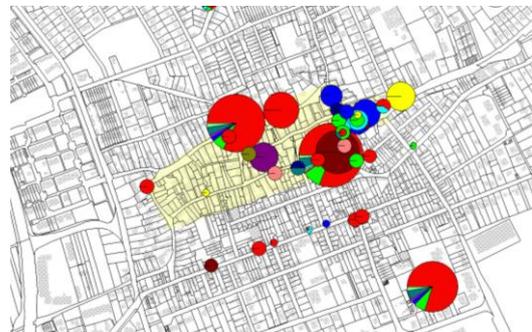


Landeshauptstadt Mainz

Zentrenkonzept Einzelhandel

Zusammenfassende
Darstellung der sechs von
2010 bis 2021 erfolgten
Fortschreibungen



Amt für Stadtforschung und nachhaltige
Stadtentwicklung, August 2021

Landeshauptstadt Mainz

Zentrenkonzept Einzelhandel

Zusammenfassende
Darstellung der sechs von
2010 bis 2021 erfolgten
Fortschreibungen

Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz

Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|--------|
| 1. | Ziele und Leitlinien | - 1 - |
| 2. | Zentrale Versorgungsbereiche | - 2 - |
| 2.1. | Liste der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Mainz; Stand Dez. 2016..... | - 3 - |
| 2.2. | Karte der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in der Stadt Mainz; Stand August 2021 | - 4 - |
| 3. | Darstellung der Ergänzungsstandorte nach LEP IV | - 5 - |
| 4. | Mainzer Sortimentsliste | - 5 - |
| 4.1. | Mainzer Sortimentsliste (zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente) in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 4. Oktober 2016..... | - 6 - |
| 5. | Begründungen der Fortschreibungen | - 9 - |
| 5.1. | Erste Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel am 8. Dez. 2010..... | - 9 - |
| 5.2. | Zweite Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel am 9. April 2011 | - 21 - |
| 5.3. | Dritte Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel am 13. Okt. 2013 | - 22 - |
| 5.4. | Vierte Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel vom 4. Okt. 2016..... | - 26 - |
| 5.5. | Fünfte Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel vom 28. Juni 2017..... | - 32 - |
| 5.6. | Sechste Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel vom 24. März 2021 | - 39 - |
| 6. | Erläuterungen zum Regelungsgehalt des Zentrenkonzeptes | - 46 - |

Einleitung

Das Zentrenkonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Mainz wurde erstmals am 9.3.2005 vom Stadtrat der Landeshauptstadt Mainz beschlossen. Seitdem wurde es fünfmal fortgeschrieben (8.12.2010/13.4.2011/30.10.2013/4.10.2016/28.06.2017). Die fortschreitende Siedlungsentwicklung mit der entsprechenden Bauleitplanung der letzten Jahre führte darüber hinaus zu Ergänzungen der zentralen Versorgungsbereiche, Versorgungsstandorte und Ergänzungsstandorte, die im Erstbeschluss des Zentrenkonzeptes noch nicht vorhanden oder geplant waren. Im Folgenden werden diese Veränderungen zur vereinfachten Information des Lesers zusammengefasst dargestellt. Es handelt sich um eine nachrichtliche Darstellung der erfolgten Änderungen. Diese bezieht sich auf den zentralen Regelungsgehalt des Konzeptes. Die Begründungen zu diesen Fortschreibungen sind den jeweiligen Auszügen aus den Beschlussvorlagen des Stadtrates in Kapitel 5 zu entnehmen.

Die für den Regelungsgehalt wichtigen und zentralen Bestandteile des Konzeptes sind die

- 1) Ziele und Leitlinien
- 2) die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche
- 3) die Darstellung der Ergänzungsstandorte nach LEP IV (seit 2013)
- 4) die „Mainzer Liste“ der zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Zur Begründung und Erläuterung der sechs Fortschreibungen dienen die Kapitel

- 5) Begründungen der Fortschreibungen
- 6) Erläuterungen zum Regelungsgehalt des Zentrenkonzeptes

1. Ziele und Leitlinien

Die Ziele und Leitlinien sind seit dem Erstbeschluss des Zentrenkonzeptes (Seiten III/20/26) unverändert gültig.

Die Ziele der Stadt Mainz in Bezug auf die Einzelhandelsstruktur sind

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilen) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen
- Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgungs-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives und adäquates Gesamtangebot bietet.
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen
- Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln

- Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche
- Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen
- Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden können, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche.
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten.
- Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild

2. Zentrale Versorgungsbereiche

Der räumliche Regelungskern des Zentrenkonzeptes ist die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche. Um den erweiterten Nah- und Quartiersversorgungsbedarfen aufgrund der fortschreitenden Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, wurde die Darstellung zusätzlicher zentraler Versorgungsbereiche notwendig. Sie erfolgte zum einen mit der ersten Fortschreibung des Zentrenkonzeptes. Hier wurden die Beschlüsse zu den zentralen Versorgungsbereichen Standort Stadtgärtnerei (Mainz-Oberstadt – B’Plan R 34/ 1.Ä), Quartierszentrum Zoll- und Binnenhafen (Mainz-Neustadt – B’Plan N 84) sowie das Quartierszentrum Oberstadt Goldgrube/Freiligrathstraße (Rahmenplan) gefasst. Des Weiteren wie bereits in der Erstfassung des Zentrenkonzeptes erwähnt, wurde der zentrale Versorgungsbereich Sertoriusring II mit dem Bebauungsplan F 91 - Sertoriusring - (Mainz-Finthen) beschlossen. Über die Beschlüssen zu Bebauungsplänen erfolgt die Darstellung des Nahversorgungszentrum Töngesstraße – B’Plan In der Effenspitze E 66 - (Mainz-Ebersheim) sowie das geplante Nahversorgungszentrum Heilig-Kreuz-Quartier (Mainz-Weisenau W 104 Heilig-Kreuz-Quartier/in Aufstellung). Umgekehrt können ein paar der dargestellten Nahversorgungszentren de facto nicht mehr als solche bezeichnet werden, weil es dort keine oder nur noch einzelne Geschäfte gibt und nicht absehbar ist, dass sich die Entwicklung wieder umkehrt. Davon betroffen ist in Mombach der Bereich Am Lemmchen/Hasenquelle, in Lerchenberg der Bereich Rubensallee, in Ebersheim der Bereich In den Teilern und in der Oberstadt der Bereich Stiftswingert. Die Liste der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet (Seite 71 des Zentrenkonzeptes) ist entsprechend angepasst. Die Ziele für diese zentralen Versorgungsbereiche sind nach wie vor der Erhalt, die Stärkung und die Weiterentwicklung.

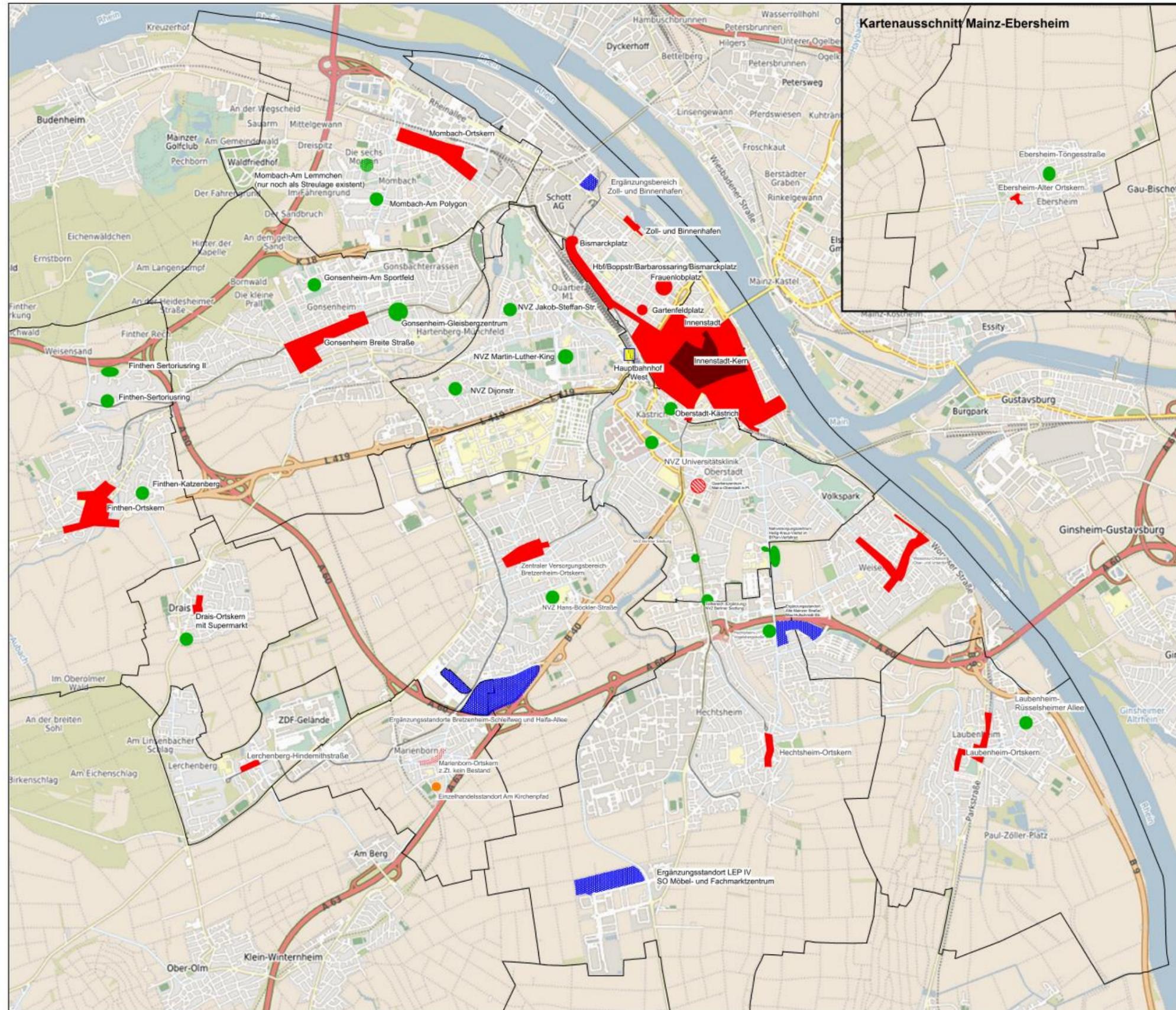
Die Karte „Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte“ zeigt die Standorte mit den räumlichen Umgriffen der zentralen Versorgungsbereiche. Die Darstellungen für die Stadtteil- und Quartierszentren (rote Farben) sind als bereichsgenaue aber nicht parzellenscharfe Abgrenzungen zu verstehen. Die Darstellung der Nahversorgungszentren (grüne Farben) kennzeichnet deren Standorte. Ihre räumliche Ausdehnung ist häufig zu gering, um die Bereiche kleinmaßstäblich darzustellen. Zur tatsächlichen Abgrenzung dienen die planerische (Bebauungspläne) und die reale Situation vor Ort. Falls Abweichungen zwischen der kleinmaßstäblichen Darstellung in der ersten Fassung des Zentrenkonzeptes (Seite 32 sowie Stadtteildarstellungen) und der aktuellen Karte auftreten bzw. erkennbar sein sollten, ist dies auf technisch und maßstäblich bedingte Ungenauigkeiten zurückzuführen. Es gelten die Darstellungen der aktuellen Karte.

Die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Nr. 4 „Mainzer Sortimentsliste“) soll nur in diesen dargestellten Bereichen stattfinden. Einzelhandelsansiedlungen außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche werden daraufhin geprüft, ob sie für die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigende oder schädigende Wirkungen haben können. Dabei gilt das Regelprinzip der Vermutung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Liste der zentrenrelevanten Sortimente) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche diese negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können. Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten und maximal 5% Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente, wobei diese Verkaufsfläche 450 m² nicht überschreiten darf, gilt diese Vermutung nicht.

2.1. Liste der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Mainz; Stand Dez. 2016

| | City | Stadtteil- zentrum (geplant, gewünscht) | Quartiers- zentrum (geplant, gewünscht) | Nahversorgungs- zentrum (geplant, gewünscht) |
|----------------------------------|-------------------------|---|--|--|
| Altstadt | Innenstadt/ Altstadt | Rand- und Nebenlagen der Innenstadt | | |
| Neustadt | | Boppstraße und Verlängerung bis Bismarckplatz | - Zoll- und Binnen- hafen/Rheinallee/ Nahestraße | |
| Oberstadt | | | <i>GFZ-Kaserne als Quartiers- zentrum im Stadium der Rahmenplanung</i> | - Stiftswingert (entfällt) - Berliner Siedlung mit „An der Stadtgärtnerei“ - Augustusplatz |
| Hartenberg- Münchfeld | | | Martin-Luther- King-Park | - Dijonstraße - Jacob-Steffen-Straße |
| Mombach | | Hauptstraße | | - Westring/Am Polygon - Am Lemmchen/ Hasenquelle nur noch als Streulage existent |
| Gonsenheim | | Breite Straße | | - Am Sportfeld - Gleisbergzentrum |
| Finthen | | | Ortskern mit Poststraße./ Kurmainzstraße/O bstmarkt | - Sertoriusring - Sertoriusring neu (B'Plan F 91) - Katzenberg |
| Bretzenheim | | Ortskern | | - Hans-Böckler-Straße |
| Drais | | | | - Ortskern mit „Hinter den Weiden“ |
| Lerchenberg | | | Hindemithstraße | Rubensallee ohne Besatz |
| Marienborn | | | | - Ortskern ohne Besatz |
| Hechtsheim | | | Mainzer Straße | - Am Hechtsheimer Hang/Vogelsbergstraße |
| Ebersheim | | | | - Ortskern - Töngesstraße „An der Effenspitze“ (B-Plan E 66) |
| Weisenau | | | | - Göttelmannstraße/ Portlandstraße - Heilig-Kreuz- Quartier/Hechtsheimer Straße (B'Plan W 104 in Aufstellung) |
| Laubenheim | | | | - Ortskern - Rheintalstraße |

2.2. Karte der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in der Stadt Mainz; Stand August 2021



Zentrenkonzept Einzelhandel

Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte

Legende

- Citykern
- Stadtteil-/Quartierszentrum Bestand
- Stadtteil-/Quartierszentrum Planung
- Nahversorgungszentrum Bestand
- Ergänzungsstandort LEP IV Bestand
- nachrichtl.: Hauptbahnhof West
- Einzelhandelsstandort
- Stadtteilgrenze

Maßstab 1:40:000 DIN A3

Stand: Zentrenkonzept Einzelhandel vom 09.03.2005 mit 1., 2., 4. und 6. Fortschreibung vom 06. Dez. 2010, 13. April 2011, 04. Okt. 2016 und 24. März 2021 sowie Darstellung der Ergänzungsstandorte nach LEP IV Z. 59 vom 30. Okt. 2013 und 28. Juni 2017 (3. und 5. Fortschreibung).

Nachrichtliche Darstellungen und redaktionelle Berichtigungen Dezember 2014/Dezember 2016

12 - Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung, 02. August 2021

3. Darstellung der Ergänzungsstandorte nach LEP IV

Ziel 59 des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz verpflichtet die Gemeinden/Städte, auch Neuansiedlungen und Erweiterungen von großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben außer in den zentralen Versorgungsbereichen nur noch in ausdrücklich dafür dargestellten Ergänzungsstandorten zuzulassen. Dieser Verpflichtung zur Darstellung von Ergänzungsstandorten ist die Stadt Mainz mit der 1., 3. und 5. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandels vom 8. Dez. 2010, 13. Okt. 2013 und 28. Juni 2017 nachgekommen. Der zusätzliche Regelungsgehalt bezieht sich ausschließlich auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Nr. 4 „Mainzer Sortimentsliste“). Die Ergänzungsstandorte sind ebenfalls in der Karte „Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte“ (siehe vorige Seite) dargestellt. Es handelt sich um die Bereiche Mainz-Bretzenheim „Am Schleifweg“ und „Östlich Haifaallee“ (Bebauungspläne B 126 1.Ä. und B 127 1.Ä), Mainz-Hechtsheim, Möbel-Martin mit Fachmarktgelände im Wirtschaftspark-Süd (Bebauungsplan He 124) sowie Mainz-Hechtsheim, „Alte Mainzer Straße“ (Bebauungsplan He 131) zusammen mit Mainz-Weisenau, Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße (Bebauungsplan W 97).

4. Mainzer Sortimentsliste

Die Listen der zentrenrelevanten Sortimente sind das inhaltliche Kernstück der Zentrenkonzepte. In diesen Listen wird ortsspezifisch (Stadt, Gemeinde, Region) festgelegt, welche Einzelhandelssortimente den zentralen Versorgungsbereichen zur Ansiedlung vorbehalten sind. Der Einstufung liegen die vorgefundene Einzelhandelsstruktur und der planerische Wille des jeweiligen Plangebers zugrunde.

Die Mainzer Liste der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente wurde mit drei Fortschreibungen an die aktuellen Entwicklungen der Mainzer Einzelhandelsstruktur angepasst. Neben der Entlassung der Sortimente Lampen und Leuchten (13. Oktober 2010) sowie Zooartikel, Tiernahrung und Tierpflege (9. April 2011) aus der Zentrenrelevanz wurde mit der 4. Fortschreibung (4. Oktober 2016) eine umfassende Revision des Sportsortiments vorgenommen. Neben den Fahrrädern und Fahrradzubehör und den Angelsportartikeln wurden die Funktionsartikel (Geräte, Gebrauchsgegenstände und Funktionsbekleidung) spezifischer Spezialsportarten aus der Zentrenrelevanz entlassen. Diese Sortimente sind nun in der Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu finden. D.h. Einzelhandelsbetriebe können diese Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anbieten. Für die Neuansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit diesen Sortimenten müssen trotzdem „Ergänzungsstandorte“ (siehe Nr. 3) dargestellt sein.

4.1. Mainzer Sortimentsliste (zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente) in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 4. Oktober 2016

Mit Beschluss des Stadtrates vom 4. Oktober 2016 und nach der regionalplanerischen Abstimmung gemäß Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd am 27.10.2016; Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe am 7.12.2016) werden die zentrenrelevanten Sortimente und nicht-zentrenrelevanten Sortimente in Mainz folgendermaßen festgesetzt:

Zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke außer in großen Gebinden
- Drogeriewaren und Kosmetikartikel, Sanitätswaren, Pharmazie
- Bücher und Zeitschriften
- Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
- Schnittblumen
- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör)
- TV, Hifi- und Unterhaltungselektronik,
- Ton- und Bildträger
- Foto, Video, Optik
- Elektroartikel (außer Bau- und Installationsmaterial)
- Elektrogeräte (außer Elektrowerkzeuge)
- Nähmaschinen
- Uhren und Schmuck
- Musikinstrumente und Musikalien
- Campingartikel (außer Großteile)
- Spielwaren, Sportartikel, Sport-bekleidung, Sportschuhe, Badebekleidung und -artikel außer
 - Sportgroßgeräte generell,
 - Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:
 - Golf
 - Motorradfahren
 - Reiten
 - Fechten
 - Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
 - Tauchen
 - Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
 - Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren
- Waffen, Jagdbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Textilien, Heimtextilien

nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Getränke in großen Gebinden (=Getränkeabholmärkte)
- Baustoffe, Sanitärprodukte, Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Baumaschinen, Werkzeuge, Elektrowerkzeuge
- Zäune, Gitter, Rollläden, Markisen, Rollos, Holz, Holzbauelemente, Fenster, Türen, Treppen
- Lampen und Leuchten
- Öfen, Kamine
- Malerwerkzeuge, Farben, Lacke, Lasuren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Möbel, Küchen, Bäder
- Büromöbel und Büromaschinen
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erden und Substrate, Pflanzgefäße
- Gartenwerkzeuge, Rasenmäher, Gartenhäuser, Gewächshäuser
- Zooartikel, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Boote, Campinggroßartikel (z.B. Großzelte, Caravans, Wohnwagen, Anhänger)
- Angelbedarf
- Fahrräder und –zubehör
- Sportgroßgeräte generell
- Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:
 - Golf
 - Motorradfahren
 - Reiten
 - Fechten
 - Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
 - Tauchen
 - Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
 - Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren
- Kraftfahrzeuge, Motorräder, Kfz-Zubehör
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse

Hinweise:

Soweit bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, werden sie nach ihrem sachlogischen Zusammenhang den genannten Sortimenten zugeordnet.

Die Artikelennennungen nach einem Spiegelstrich gelten als ein zusammengehöriges Sortiment.

Fortsetzung nächste Seite

Zu den Produkten, die im Zusammenhang mit den hier aus der Zentrenrelevanz entlassenen Sportarten genutzt und in den Fachgeschäften angeboten werden, aber nach allgemeiner Anschauung überwiegend universell im Alltag gebraucht oder getragen werden und nicht als spezifisches Funktionsprodukt einer Sportart erkennbar sind und deshalb **weiterhin zentrenrelevant sind, zählen z.B.:**

| | | |
|--|---|-------------------------|
| Badeaccessoires | Badeanzug | Badehose |
| Bademoden | Badeschuhe | Badetuch |
| Bikini | Bücher | Fanartikel |
| Gummistiefel | Handschuhe (universell) | Halstücher und Schals |
| Hüte | | Kappen |
| Kinderbälle | Lederjacken und -hosen ohne Schutzapplikation | Luftmatratzen |
| Mützen | Outdoor- und Regenoberbekleidung | Poloshirts |
| Pullover | Rucksäcke | Schlittschuhe |
| Schwimmanzüge | Schwimmbrillen | Schwimmhilfen aller Art |
| Schwimmtiere | Socken und Strümpfe | |
| Bekleidung im Sportstil (z.B. Golf, Jagd, Segeln, Surfen) | Sonnenbrillen | Spielwaren |
| Sport-, Freizeit- und Trendschuhe (z.B. Bade-, Boots- und Segelschuhe, Sneakers, Turnschuhe) | Strandbekleidung und –textilien | Sweat-Shirts |
| Sporttaschen (universell) | Trainingsanzüge | T-Shirts |
| Unterwäsche | Wasserbälle | Wasserspielzeug |

Die Aufzählung in dieser Liste kann nicht vollständig oder abschließend sein. Deshalb werden hier nicht genannte Produkte nach ihrem sachlogischen Zusammenhang zugeordnet

Bei Einzelhandelsbetrieben, bei denen das Kernsortiment nicht zentrenrelevant ist (Möbelmarkt, Baumarkt, Gartenmarkt...) muss über den Bebauungsplan (i.d.R. Sondergebiet nach § 11 Abs. 3), den VEP bzw. die Baugenehmigung (Fälle nach § 34 BauGB) sichergestellt werden, dass branchenuntypische zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen sind. Die branchentypischen Komplementärgüter werden auf 5% der Verkaufsfläche und maximal auf 450 m² Verkaufsfläche begrenzt, wobei für jedes einzelne Sortiment eine Beschränkung auf 100 m² Verkaufsfläche erfolgt.

Landeshauptstadt Mainz, 8. Dezember 2016

5. Begründungen der Fortschreibungen

In den folgenden Abschnitten werden die Inhalte der fünf erfolgten Fortschreibungen im Original übernommen. Die innere Gliederung in den einzelnen Kapiteln folgt der Originalnummerierung.

5.1. Erste Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel am 8. Dez. 2010

Seit Beschluss des Zentrenkonzeptes Einzelhandel durch den Stadtrat am 9. März 2005 haben die zentralen Versorgungsbereiche eine verstärkte rechtliche Bedeutung erlangt. Sie werden mit der Baurechtsnovelle vom 21. Dez 2006 explizit im Baugesetzbuch genannt (§ 9 Abs. 2a BauGB). Ihre Darstellung in gemeindlichen Entwicklungskonzepten, wie es Zentrenkonzepte sind, wird von den Gerichten als planerische Grundlage bei Einzelhandelsentscheidungen herangezogen. Mit der Zunahme der qualitativen Bedeutung dieser Konzepte sind auch die formalen Anforderungen gestiegen. Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 14. Okt. 2008 bestimmt in den Zielen 58 und 59 die verbindliche Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen in den städtebaulich integrierten Bereichen für die Ansiedlung von innenstadtrelevanten/zentrenrelevanten Sortimenten und die Festlegung von Ergänzungsbereichen für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, beides in Abstimmung mit der Regionalplanung. Ohne die Umsetzung der landesplanerischen Bestimmungen erfahren kommunale Einzelhandelsplanungen keine landesplanerische Zustimmung mehr. Um den Forderungen des Landesentwicklungsprogramms IV nachzukommen ist eine diesbezügliche Fortschreibung des Zentrenkonzeptes notwendig. Zugleich können die Darstellungen des Konzepts um die aktuellen Planungen und schon umgesetzte Entwicklungen ergänzt werden. Die vorliegende Fortschreibung erfüllt insoweit folgende Zwecke:

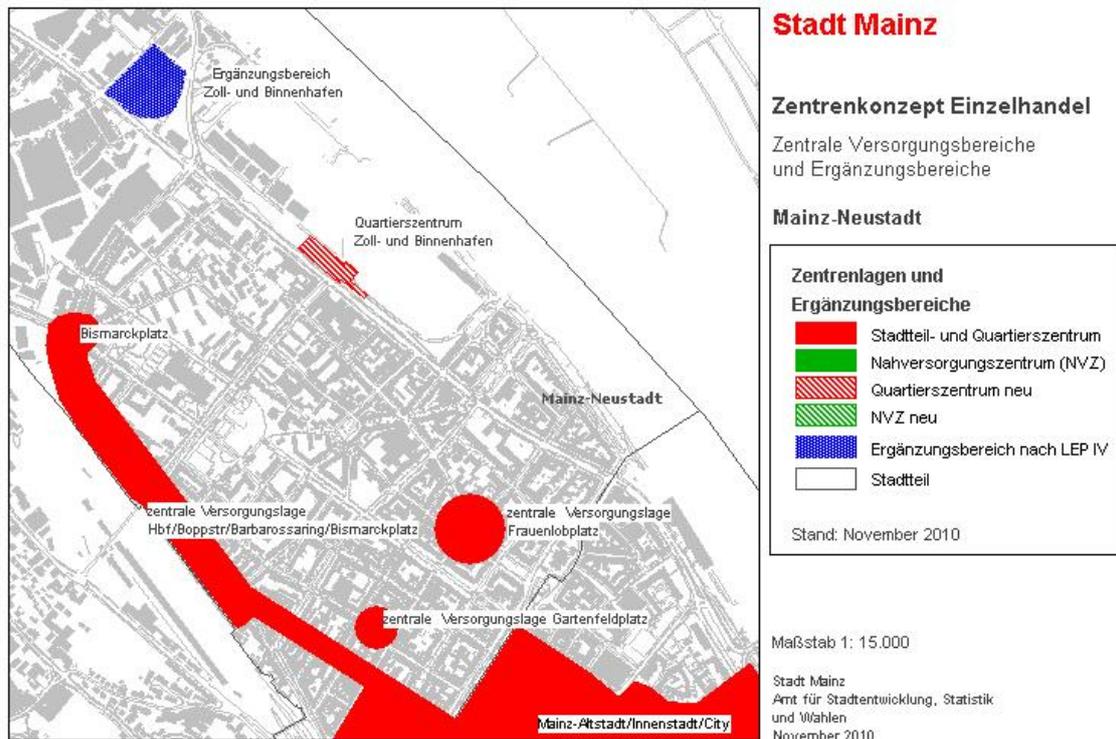
- Die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche im Zentrenkonzept wird aufgrund eingetretener Tatsachen und Planungen ergänzt (Z 58 LEP IV).
- Die derzeitigen Planungen zur Ansiedlung von großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben werden als Ergänzungsbereiche im Sinne von Z 59 LEP IV dargestellt.
- Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente wird angepasst.

1 Ergänzung zentraler Versorgungsbereiche

1.1 Quartierszentrum Zoll- und Binnenhafen

Das geplante Quartierszentrum Zoll- und Binnenhafen wird im Zentrenkonzept auch im Sinne des LEP IV Z 58 als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

Es ist unter 2.3 als Teil der Gesamtplanung Zoll- und Binnenhafen beschrieben.

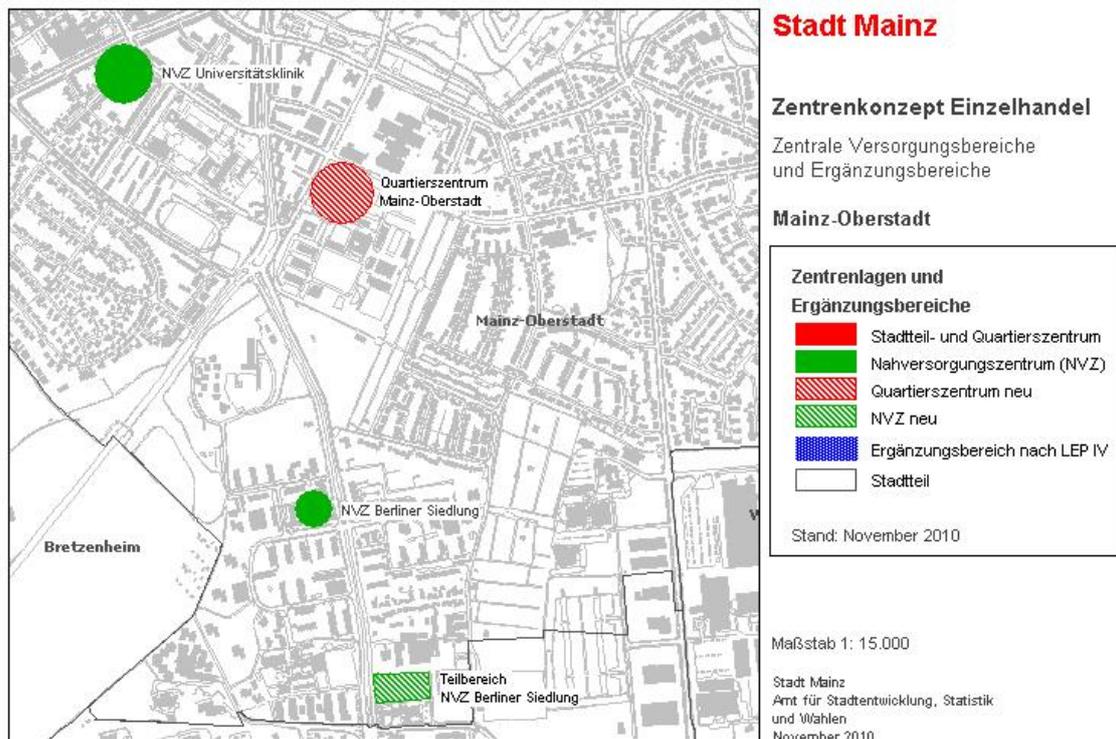


1.2 Ergänzung Nahversorgungszentrum Berliner Siedlung (Teilbereich)

Im Zentrenkonzept Einzelhandel 2005 ist dringend empfohlen, das Nahversorgungszentrum in der Berliner Siedlung aufzuwerten, weil insbesondere die Schließung des Supermarktes eine Versorgungslücke hinterließ, die nicht mehr aufgefüllt wurde. Eine direkte Erweiterung des Zentrums mit einem modernen und größeren Supermarkt scheitert an der baulich festgefügt Umgebung. Deshalb wurde die sich bietende Gelegenheit genutzt, ein Grundstück zwischen der Akademie der Wissenschaften und der Stadtgärtnerei auf der anderen Seite der Geschwister-Scholl-Straße, das über eine Unterführung an die Berliner Siedlung angebunden ist, für einen Supermarkt zu überplanen. Dieser ist mittlerweile errichtet. Die Größe ist so geplant, dass eine erhebliche Verbesserung der Versorgung im Nahversorgungsbereich erfolgt und die übrigen, benachbarten Einkaufsmöglichkeiten in den Stadtteilen Oberstadt und Hechtsheim nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es soll kein neues Zentrum entstehen, das die Ladenzeile in der Berliner Siedlung ersetzt. Deshalb beschränkt die Bebauungsplanung die Nutzung auf diesen einen Markt als Ergänzung.

1.3 Quartierszentrum Oberstadt An der Goldgrube/Freiligrathstraße

Zur Behebung der bislang fehlenden Zentrenbildung im Stadtteil Oberstadt ist die Planung eines Quartierszentrums auf dem Gelände der GFZ-Kaserne an der Goldgrube im Zentrenkonzept und im städtebaulichen Rahmenplan vom Juli 2003 formuliert. Gegenüber, auf dem Gelände des Katholischen Klinikums, wird für eine maximal zehnjährige Übergangsphase ein Supermarkt einziehen. Mit der Errichtung des Quartierszentrums soll dieser dann auch in die GFZ-Kaserne umziehen. Zur Unterstützung der Planung wird der in Frage kommende Bereich An der Goldgrube/Freiligrathstraße als zentraler Versorgungsbereich der Qualitätsstufe Quartierszentrum dargestellt.



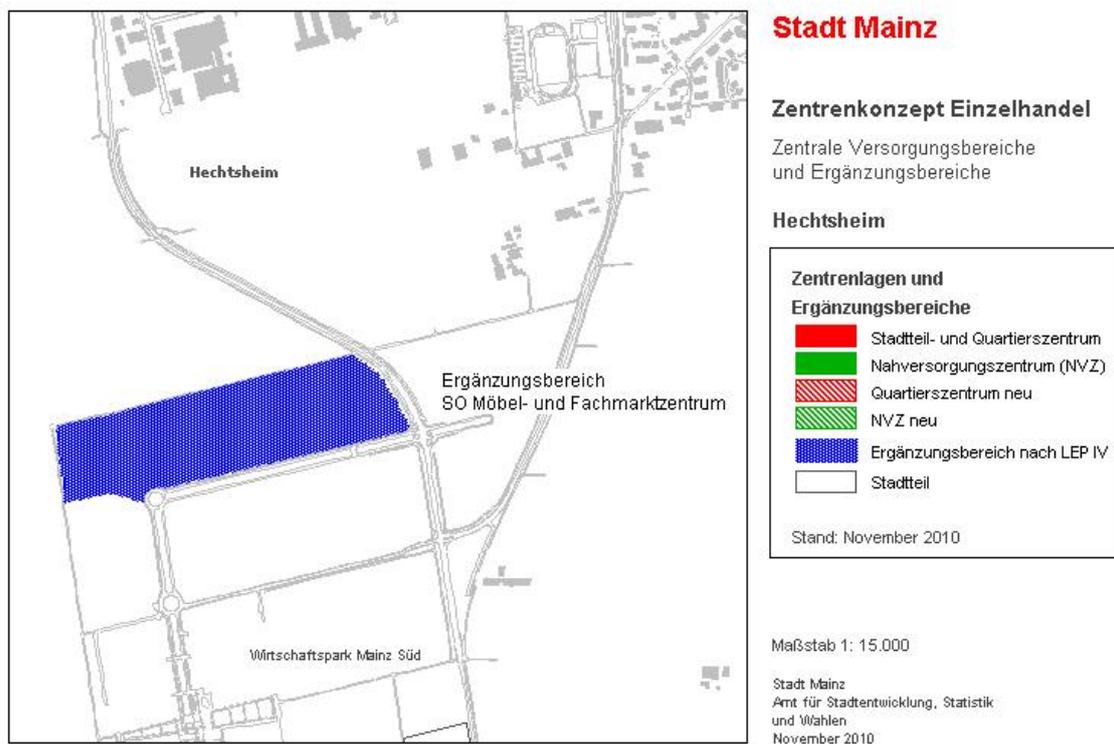
2 Festlegung von Ergänzungsbereichen für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz vom 14. Oktober 2008 legt in Ziel 59 fest, dass die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig ist. Diese sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Dieser verpflichtenden Zielsetzung kommt die Stadt Mainz nach, in dem die Standorte, an denen die Errichtung oder Erweiterung von großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zulässig sein soll, als Ergänzungsstandorte im Zentrenkonzept Einzelhandel festgelegt werden.

2.1 Wirtschaftspark Mainz-Süd (Teilbereich)

Bereich:



Bestimmung/Planung:

Sondergebiet für ein Einrichtungshaus (Möbelmarkt) mit bis zu 45000 m² Verkaufsfläche und ein Fachmarktzentrum mit maximal 15000 m² Verkaufsfläche für Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Begründung:

Die im Allgemeinen ausgewogene Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt Mainz wird seit 2005 durch das "Zentrenkonzept Einzelhandel" stabilisiert und gestärkt. Das Konzept macht jedoch auch das Fehlen eines großflächigen Einrichtungshauses im Branchenmix des Oberzentrums Mainz deutlich. Auch bei anderen Einzelhandelsuntersuchungen und Gutachten wurde dieses Defizit festgestellt. Im Rahmen der repräsentativen Haushaltsbefragung, die anlässlich der Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens (Ansiedlung eines Möbelhauses mit Fachmarktzentrum) durchgeführt wurde, zeigte sich nach wie vor explizit ein erheblicher Bedarf an einem erweiterten Möbelangebot bei der Bevölkerung in der Region.

Der Standort für ein adäquates Angebot an Möbeln und Einrichtungsbedarf, das in der Regel ausschließlich in großflächigen Einrichtungen des Einzelhandels angeboten wird, ist prädestiniert für Oberzentren und gehört quasi zwingend zu deren Angebotsausstattung. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens kommt ein Standort außerhalb von Oberzentren aus Sicht der Landesplanung nicht infrage.

Die Ansiedlung eines solchen Einrichtungshauses scheitert seit Jahren an schwierigen Rahmenbedingungen möglicher Standorte und am Fehlen verfügbarer Flächen in Mainz. Planungsrechtlich sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Kerngebieten und in Sondergebieten mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig. Aufgrund des Umfangs eines solchen Einrichtungshauses und der erforderlichen Grundfläche scheidet eine Ansiedlung in den Mainzer Kerngebieten (Innenstadt und Stadtteilzentren) wegen Nichtverfügbarkeit von Grundstücken und Unwirtschaftlichkeit aus. In der Landeshauptstadt steht kein ausgewiesenes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" für die Ansiedlung des gewünschten Einrichtungshauses zur Verfügung. Daher ist die Neufestsetzung eines geeigneten Sondergebiets für diese Zweckbestimmung erforderlich. Um die Flächen des Außenbereichs zu schonen, sollen hierzu keine Freiflächen überplant werden, sondern vom planungsrechtlich „bestehende“ ungenutzte Bauflächen umgewidmet werden.

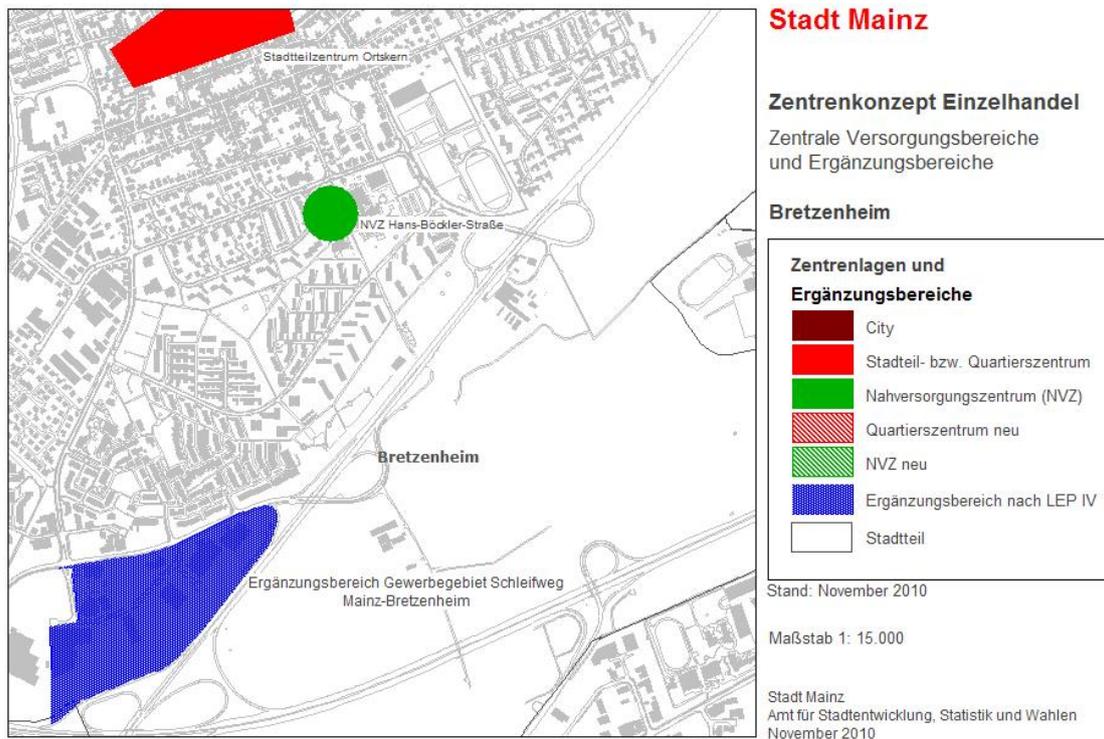
Insbesondere wegen seiner Verkehrslage, seiner gegen Immissionen unempfindlichen Nachbarschaft und der Verfügbarkeit der Flächen ist der "Wirtschaftspark Mainz Süd" der einzige geeignete Standort im Stadtgebiet. Diese Fläche ist in dem seit Mai 2005 im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116" als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses insgesamt ca. 90 ha umfassende Flächenangebot wurde seither nur teilweise und nur temporär (Messe etc.) angenommen. Ein Teil dieser Fläche kann daher mit einer Einzelhandelsnutzung überplant werden.

Mit einem großen Einrichtungshaus wäre das gesamte Areal auch für andere gewerbliche Nutzer erheblich attraktiver. Aber auch für die wirtschaftliche Entwicklung eines Einrichtungshauses ist hier die Nachbarschaft weiterer Einzelhandelsnutzungen notwendig, um entsprechende Kundenfrequenzen zu generieren. Aus diesem Grund kann das Vorhaben nur im Zusammenwirken mit weiteren Einzelhandelsnutzungen umgesetzt werden, die ebenfalls Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes He 124 sind, mit dem Baurecht für das Vorhaben geschaffen wird.

Das Gebiet des Bebauungsplans wird im Zentrenkonzept Einzelhandel als Ergänzungsbereich im Sinne des Ziels 59 LEP IV dargestellt.

2.2 Ergänzungsbereich Gewerbegebiet Schleifweg Mainz-Bretzenheim

Bereich:



Bestimmung/Planung:

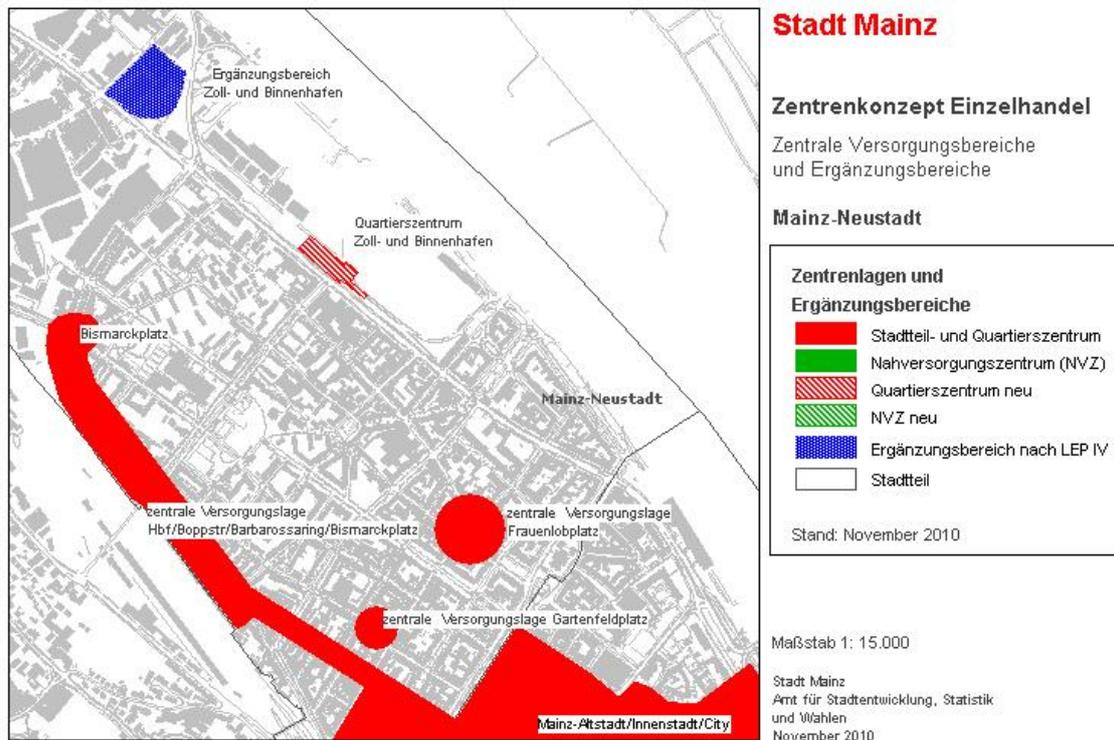
Bestehendes Gewerbegebiet (GE-Gebiet) nach § 8 BauNVO mit einem Teilbereich SO-Gebiet (Baumarkt). Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind regelzulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind auf max. 5% der Verkaufsfläche analog zum Zentrenkonzept Einzelhandel beschränkt. Ein Teilbereich des als GE- und SO-Gebiet festgesetzten Bebauungsplangebietes B 126/ B 126/1.Ä. wird im Zentrenkonzept Einzelhandel als Ergänzungsbereich im Sinne des Ziels 59 LEP IV dargestellt.

Begründung:

Das Gewerbegebiet Schleifweg in Mainz-Bretzenheim liegt im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans B 126 bzw. B 126/1.Ä.. Dort ist ein GE-Gebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, in dem analog zum Zentrenkonzept Einzelhandel vom 9.3.2005 zentrenrelevante Sortimente auf max. 5 % der Verkaufsfläche zulässig sind. Nicht-zentrenrelevante Sortimente dürfen dort im Sinne des Zentrenkonzeptes unbeschränkt im gesetzlichen Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO angeboten werden. Ein Teilbereich ist als SO-Gebiet Baumarkt festgesetzt. Ein aktuell beantragtes Ansiedlungsvorhaben im GE-Gebiet, das sich nach Art der Nutzung in die Festsetzungen des Bebauungsplans einfügt, erzeugt die Notwendigkeit, der Verpflichtung des Landesentwicklungsprogramms IV nachzukommen und diesen Bereich als Ergänzungsstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten darzustellen. Es wird nicht das ganze GE-Gebiet als Ergänzungsbereich dargestellt, sondern nur der Bereich zwischen den äußeren Grenzen bereits bestehender großflächiger Einzelhandelsansiedlungen. Darüber hinaus soll der Charakter des baurechtlich festgesetzten Gewerbegebietes beibehalten werden.

2.3 Zentraler Versorgungsbereich und Ergänzungsbereich Zoll- und Binnenhafen Rheinallee

Bereich:



Bestimmung/Planung:

Die Umnutzung des Mainzer Zoll- und Binnenhafens zu einem multifunktionalen urbanen Stadtviertel erfolgt mit der Festsetzung unterschiedlicher Arten der Nutzung in der Bebauungsplanung. Damit werden dem Bestand und den städtebaulichen Zukunftsvorstellungen Rechnung getragen. Die baurechtliche Zulässigkeit des Einzelhandels wird quartiersspezifisch durch verschiedene Festsetzungen geregelt werden.

Ein Teilbereich an der verlängerten Nahestraße wird als zentraler Versorgungsbereich (Quartierszentrum) dargestellt. Das SO-Gebiet zwischen Gassnerallee und Obere Austraße, Rheinallee und Privatstraße wird als Ergänzungsbereich dargestellt.

Begründung:

- SO-Gebiet großflächiger Einzelhandel

In dem Bereich des Bebauungsplangebiets nordöstlich der Gassnerallee, der auf einem Teil des früheren Geländes der Blendax-Werke liegt, ist ein SO-Gebiet großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geplant. Hier wird dem Bestand (ein kleineres Möbelhaus) ebenso Rechnung getragen wie einem städtebaulich sinnvollen Übergang von der Wohn- und Mischnutzung des Kerns des Zoll- und Binnenhafens hin zum anschließenden Industriegebiet und Containerhafen. Die Festsetzungen der zentrenrelevanten Sortimente folgt den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (max. 5% der Verkaufsfläche und max. 450 m² absolut). Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne dieses Konzepts werden insoweit von diesem Gebiet nicht ausgehen.

Dieser Bereich wird als Ergänzungsbereich im Sinne des Ziels 59 LEP IV dargestellt.

- Einzelhandel in den Gewerbegebieten

Entsprechend der Zielsetzungen und Begründungen des Zentrenkonzeptes wird in den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO der Ausschluss bzw. die Beschränkung von zentrenrelevanten Einzelhandels Sortimenten wie geplant erfolgen. Die planerisch bebaubare Grundfläche würde ein Flächenpotential für zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben, das den Bestand des Stadtteils Neustadt weit übersteigt und in seinem Umfang (zusammen mit den MI-Gebieten und dem SO-Gebiet "Einzelhandel") an die Verkaufsfläche in der Innenstadt (125.000 m²) heranwachsen könnte. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind im gesetzlichen Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig, d.h. im Wesentlichen nicht-großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

Dieser Bereich wird nicht als Ergänzungsbereich im Sinne des Ziels 59 LEP IV dargestellt.

- Einzelhandel in den Mischgebieten

In den Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind wie in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im gesetzlichen Rahmen des des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig, d.h. im Wesentlichen nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Im Bereich um die „Marina“ sind davon abweichend Läden für „maritimen Bedarf“ zulässig.

Es handelt sich hier nicht um eine nicht-integrierte Lage. Mit der Fertigstellung des Quartiers entsteht hier eine in weiten Bereichen (Ausnahme: Übergangsbereiche zu den GE-Gebieten) typische städtebaulich integrierte Lage. Die Lage entlang der Rheinallee als einer der Hauptausfallstraßen von Mainz könnte prognostisch zu einem begehrten Einzelhandelsstandort werden. Die planerisch bebaubare Grundfläche in diesen Gebietsteilen würde ein Flächenpotential für zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben, das den Bestand des Stadtteils Neustadt weit übersteigt und in seinem Umfang (zusammen mit den GE-Gebieten und dem SO-Gebiet "Einzelhandel") an die Verkaufsfläche in der Innenstadt (125.000 m²) heranwachsen könnte. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den WA-Gebieten mit dem städtebaulich und architektonisch höherwertigen Charakter sind hier auch besonders die unmittelbar im Gebiet wirkenden Verkehrs- und Immissionsbelastungen durch großflächige Einzelhandelsbetriebe zu beachten.

Die Zulässigkeit von Läden für „maritimen Bedarf“ um den Bereich der Marina ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption Bootshafen mit Marina, die das Quartier mit gastronomischen, Handels- und Dienstleistungsangeboten mit einem spezifischen Charakter beleben kann.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht regelzulässig sind, werden diese Bereiche nicht als Ergänzungsbereiche im Sinne des Ziels 59 LEP IV dargestellt.

- Einzelhandel in den allgemeinen Wohngebieten

In den WA-Gebieten werden Einzelhandelsbetriebe gänzlich ausgeschlossen. Über die Zielsetzung des Zentrenkonzeptes hinaus, geht es gerade in den WA-Gebieten um Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität. Diese würde durch ein einzelhandelsinduziertes Verkehrsaufkommen und daraus folgende Immissionsbelastung erheblich beeinträchtigt werden.

- Quartierszentrum Zoll- und Binnenhafen (siehe Karte unter 1.1)

Mit der Entwicklung des Zoll- und Binnenhafens zu einem urbanen Stadtviertel für rd. 2500 bis 2700 Einwohner wird dort auch die planerische Grundlage für einen weiteren zentralen Versorgungsbereich mit der Qualitätsstufe "Quartierszentrum" gelegt, von dem aus das neue Viertel versorgt werden kann und der angrenzende Nahbereich des alten Stadtteils eine Ergänzung seiner Einkaufsmöglichkeiten erhält. Vom Planstandort aus können in einem 700-m-Radius (15 Minuten Fußweg) rd. 11000 Einwohner erreicht werden. Diese Entwicklungsabsicht ist im Zentrenkonzept Einzelhandel angesprochen, aber noch nicht dargestellt.

Das Quartierszentrum soll als Anker einen Supermarkt mit Vollsortiment mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1800 m² haben. Auf einer Verkaufsfläche von 700 m² beidseits der verlängerten Nahestraße können Läden für ergänzenden Quartiersbedarf angesiedelt werden.

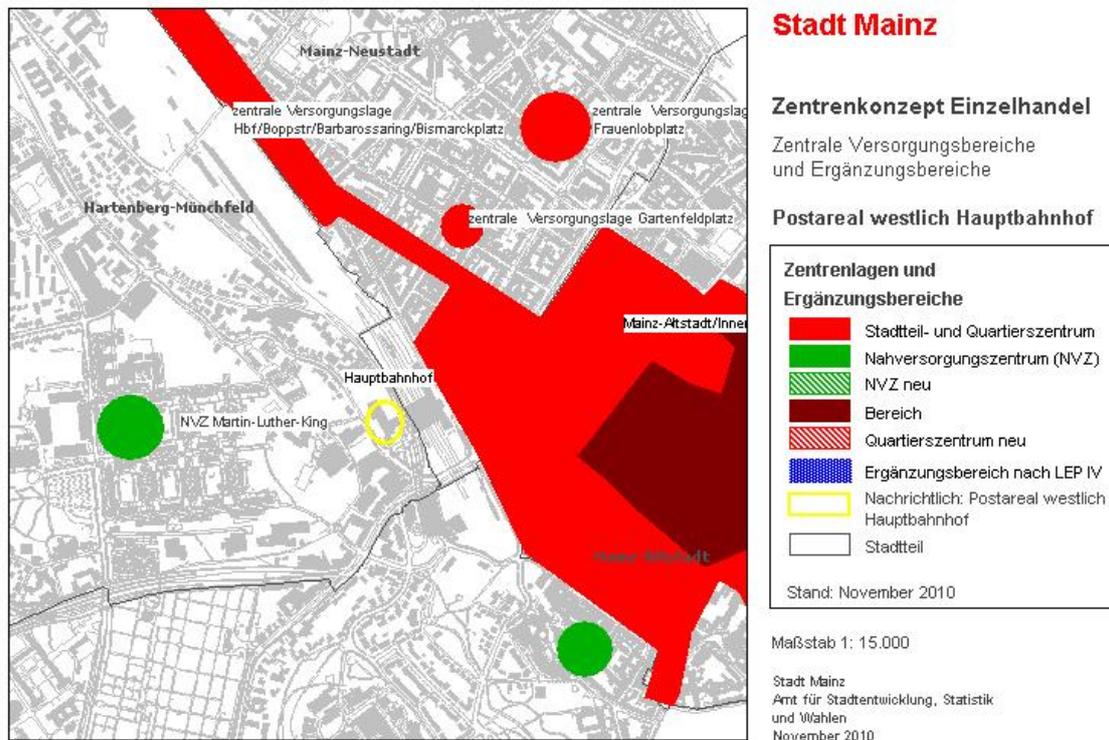
Hierzu wird an der Rheinstraße, beidseitig der in das Plangebiet verlängerten Nahestraße die planerische/baurechtliche Grundlage (MK-Gebiet/MI-Gebiet) geschaffen.

Die Lage an der Ecke der Nahestraße (hafenseitige Verlängerung)/Rheinallee kommt der Forderung des Zentrenkonzeptes nach einem möglichst „südlichen“ Standort nach. Ein noch weiteres Aufrücken in Richtung Am Zollhafen wird aus verkehrstechnischen, geländetechnischen und städtebaulichen Gründen unverhältnismäßig schwierig, auch wenn dann noch mehr Einwohner im unmittelbaren Nahbereich versorgt werden könnten. Die Verkaufsfläche folgt der Zielsetzung des Zentrenkonzeptes, dass es sich um eine ergänzende Ansiedlung handeln muss, deren Verträglichkeit mit den bestehenden innerhalb des Stadtteils gelegenen Supermärkten gewährleistet sein muss. Dabei ist zu beachten, dass das Supermarktangebot auch im Stadtteilzentrum Boppstraße/Kaiser-Wilhelm-Ring/Bismarckplatz durch eine Ansiedlung ergänzt werden soll. Der mögliche Verkaufsflächenumfang der Planung ist durch eine typisierende Verträglichkeitsbetrachtung ermittelt worden.

Das Quartierszentrum wird im Zentrenkonzept auch im Sinne des LEP IV Z 58 als zentraler Versorgungsbereich dargestellt werden.

3 Bereich Hauptbahnhof West/ehem. Postbetriebsgelände hier: Modifizierung der Empfehlungen

Bereich:



Bestimmung/Planung:

Hier sollen zukünftig nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der festgesetzten Art der Nutzung (GE, MI) und des gesetzlichen Rahmens des § 11 Abs. 3 BauNVO regelzulässig sein. Entsprechend der Zielsetzungen und bisherigen Darstellungen des Zentrenkonzeptes können dort auch zentrenrelevante Sortimente auf bis zu 2000 m² Verkaufsfläche planerisch zugelassen werden. Ausgenommen von dieser Zulässigkeit sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren und Pharmazie) werden. Die baurechtliche Absicherung soll über einen Bebauungsplan erfolgen. Eine Darstellung als zentraler Versorgungsbereich oder als Ergänzungsbereich erfolgt im Zentrenkonzept nicht.

Begründung:

Das Gebiet ist keine als städtebaulich integriert zu bezeichnende Lage im Sinne der Einzelhandelsversorgung. Es sollte nicht als zentraler Versorgungsbereich dargestellt werden. Da dort auch kein SO-Gebiet „großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen, sondern die in diesem Konzept als zulässige bzw. als vertretbar angesehene Einzelhandelsentwicklung als Ergänzung anderweitiger Nutzungen angesehen werden sollte, erfolgt auch keine Darstellung als Ergänzungsbereich für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Im Zeitraum der Erstellung des Zentrenkonzeptes waren jedoch eine Gesamtverkaufsfläche von 3600 m² für zentrenrelevante Sortimente im Gebiet westlich des Hauptbahnhofes in Bezug auf ihre Innenstadtrelevanz als vertretbar angesehen worden, von denen damals rd. 2400 m² frei waren und heute noch rd. 2000 m² nicht belegt sind (rd. 1600 m² zentrenrelevante Sortimente werden zusammen in einem Elektrofachmarkt, einer Buchhandlung, einem Computergeschäft, einem Musikinstrumentengeschäft und einem Matratzenmarkt angeboten). Einschränkend wurde darauf hingewiesen, dass eine zu starke Ausweitung der Verkaufsfläche in diesem Gebiet sowohl die Innenstadt wie auch die Ladenzentren im Stadtteil Hartenberg-Münchfeld beeinträchtigen könne.

An dieser Empfehlung wird auch in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes festgehalten. D.h. in diesem Gebiet, das nicht als zentraler Versorgungsbereich dargestellt wird, sind bis zu 2000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Einzelhandelsortimente zulässig. Diese Größenordnung ist einerseits vertretbar, um in dem Gebiet eine der Lage entsprechende sinnvolle städtebauliche Gesamtentwicklung zu unterstützen. Gleichzeitig übersteigt sie nicht die Schwelle unwesentlicher Beeinträchtigungen für die Innenstadt, wenn man die dort vorhandene Einzelhandelsdichte und den Einzelhandelsumfang von rd. 119.000 m² Verkaufsfläche zugrunde legt.

Innerhalb dieser quantitativ begrenzten zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente könnten bislang auch nahversorgungsrelevante Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetikartikel, Pharmazie (Apotheken) angeboten werden.

Es muss davon ausgegangen werden, dass abgeleitet aus der allgemeinen Strukturentwicklung im Einzelhandel (Vermehrung der Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel, Verstärkung des Wettbewerbs) die Empfindlichkeit der zentralen Versorgungsbereiche gegenüber Beeinträchtigungen durch Einzelhandelsansiedlungen außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche nochmals zugenommen hat. Dies betrifft die zentralen Versorgungsbereiche mit Nahversorgungsfunktion wie das Stadtteilzentrum entlang der Achse Hauptbahnhof/Bahnhofsbereich/Boppstraße/Barbarossaring/Bismarckplatz im Stadtteil Neustadt, das Martin-Luther-King-Zentrum, das Einkaufszentrum Hartenberg in der Jakob-Steffan-Straße und (eingeschränkt) das Einkaufszentrum Dijonstraße im Stadtteil Hartenberg-Münchfeld.

Es sind Entwicklungen zu beobachten, dass in beiden Stadtteilen ein höchst labiles Gleichgewicht in der Einzelhandelsstruktur, insbesondere in der Nahversorgungsstruktur, besteht. Dieses Gleichgewicht kann durch 2000 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Güter nicht nur unwesentlich beeinträchtigt werden.

Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen müssen die nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Zulässigkeit ausgenommen werden.

4 Liste der zentrenrelevanten Sortimente

hier: Entlassung des Sortiments Lampen und Leuchten aus der Zentrenrelevanz

Das Einzelhandelssortiment Lampen und Leuchten, das bisher zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählt, wird aus der Zentrenrelevanz entlassen und als nicht-zentrenrelevantes Sortiment gekennzeichnet.

Dieses Sortiment ist damit nicht mehr reglementiert. Es kann unabhängig vom Standort von Einzelhandelsbetrieben in unbeschränktem Umfang angeboten werden.

Begründung:

Das Sortiment Lampen und Leuchten gehört bei der Abgrenzung zwischen zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant zu den grenzständigen Sortimenten.

Die allgemeine Marktentwicklung zeigt darauf, dass der Kunde dieses Sortiment vor allem in Einrichtungshäusern (Möbelhäusern) und Baumärkten sucht. In diesen Einzelhandelsbetrieben wandelt sich das Angebot von einem Neben- zu einem Hauptsortiment, während eigenständige Leuchtengeschäfte zumal in zentralen Lagen nur noch Marktnischen besetzen können.

Das Zentrenkonzept Einzelhandel setzt das Sortiment Lampen und Leuchten (außer Bau- und Außenleuchten, Lichtsysteme) explizit als zentrenrelevant fest. Mit dieser Festsetzung war die Absicht verbunden, dieses in der Regel bislang als innenstadttypisch anzusehende Sortiment in den zentralen Versorgungslagen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Seit Beschluss des Zentrenkonzeptes sind jedoch die Zahl der Geschäfte und die Verkaufsfläche in der Mainzer Innenstadt zurückgegangen. Heute sind noch drei (inhabergeführte) Lampengeschäfte und eine Warenhausabteilung vorhanden.

Diese Entwicklung fand statt, ohne dass in der Laufzeit des Zentrenkonzeptes Einzelhandel eine wesentliche Zunahme des Leuchtenangebotes in den nicht-integrierten Lagen von Mainz erfolgt wäre, auch nicht als Randsortiment. Um das Ziel des Zentrenkonzeptes zu verfolgen, das oberzentrale Angebot für die Region zu stärken, ist es deshalb geboten, dieses Sortiment aus der Zentrenrelevanz zu entlassen. Wesentliche städtebaulich wirksame Beeinträchtigungen (wahrgenommene Angebotsausdünnung, Attraktivitätsverlust, Frequenzrückgang, Leerstände) für die zentralen Versorgungslagen, insbesondere die Innenstadt von Mainz, sind damit aber nicht verbunden.

In den Nachbarstädten und -gemeinden wird dieses Sortiment ebenfalls überwiegend nicht als zentrenrelevant geführt.

5.2. Zweite Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel am 9. April 2011

Liste der zentrenrelevanten Sortimente

hier: Entlassung des Sortiments **Zooartikel, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung**, aus der Zentrenrelevanz

1. Sachverhalt:

Das Zentrenkonzept Einzelhandel vom 9. März 2005 bestimmt das Einzelhandelssortiment **Zooartikel, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung**, das bei der Abgrenzung zwischen zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant zu den grenzständigen Sortimenten gehört, dem Grundsatz „im Zweifel für die Zentren“ folgend, als zentrenrelevant.

Dieses Sortiment kann von seiner Beschaffenheit und seinem Versorgungscharakter grundsätzlich zu den zentrenrelevanten (Zooartikel, Tiere) sowie den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Tiernahrung, Tierpflegeartikel) gezählt werden. Nicht zuletzt ist es auch in der Liste der zentrenrelevanten Sortimente des Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) aufgeführt.

Die allgemeine Marktentwicklung zeigt jedoch auf ein ambivalentes Kaufverhalten und auf die Entstehung einer ambivalenten Angebotsstruktur hin. Der (v.a. der zum Autoeinkauf tendierende) Kunde sucht dieses Sortiment zunächst in spezifischen Fachmärkten und Fachabteilungen von Bau- und Gartenmärkten.

Daneben gehören das Teilsortiment Tiernahrung und im geringeren Umfang die Tierpflegeartikel zu den Kernsortimenten aller Lebensmittel- und Drogeriemärkte. Solange diese verbrauchernah in den zentralen, integrierten Versorgungslagen angesiedelt sind, dürfte damit eine flächendeckende Basisversorgung gesichert sein.

Lebende (Haus-)Tiere werden zudem auf eigenen Handelswegen ab- und weitergegeben (Züchter, Tierheime, informeller Markt).

Leider hat sich das Teilsortiment Zooartikel und Tiere (bis auf eine Ausnahme) fast vollständig aus den zentralen Versorgungslagen von Mainz zurückgezogen. Es gab in den letzten Jahren keine sichtbaren Versuche, diese Marktlücke in zentralen Lagen wieder zu füllen. Auch zeichnet sich in dieser Branche keine Trendwende ab, die auf ein Wiedererstarken in zentralen Lagen schließen lässt.

In den meisten Nachbarstädten und –gemeinden wird dieses Sortiment ebenfalls nicht mehr als zentrenrelevant geführt, was dort die Entstehung großer moderner Fachmärkte begünstigt, die mit ihrem bis Mainz ausstrahlenden Wettbewerbsvorteilen eine Neubelebung dieses Sortiments in den zentralen Lagen von Mainz beeinträchtigen.

2. Lösung:

Um das Ziel des Zentrenkonzeptes Einzelhandel zu verfolgen, das oberzentrale Angebot für die Region zu stärken, ist es deshalb geboten, das Sortiment **Zooartikel, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung** aus der Zentrenrelevanz zu entlassen.

Dieses Sortiment ist damit nicht mehr durch das Zentrenkonzept Einzelhandel reglementiert. Es kann unabhängig vom Standort von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen in unbeschränktem Umfang (in GE/GI-Gebieten bis 800 m² Verkaufsfläche, SO-

Gebieten abhängig von spezifischen Regelungen auch als großflächiges Kernsortiment, Randsortimenteregelungen entfallen) angeboten werden.

Damit kann die planerische Grundlage für die Ansiedlung von attraktiven Zoofachmärkten der neuen Generation gelegt werden, mit der eine weitere Stärkung der oberzentralen Funktion und des oberzentralen Einzelhandelsangebotes für die Region verbunden ist. Wesentliche städtebaulich wirksame Beeinträchtigungen (zusätzliche wahrgenommene Angebotsausdünnung, Attraktivitätsverlust, Frequenzrückgang, Leerstände) für die zentralen Versorgungslagen, insbesondere die Innenstadt von Mainz, sind damit nicht verbunden. Ggf. verbliebene Chancen zur Ansiedlung dieses Sortiments in den zentralen Lagen werden jedoch noch kleiner werden.

5.3. Dritte Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel am 13. Okt. 2013

Zentrenkonzept Einzelhandel -Ergänzungsstandorte für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel nach LEPIV Z 59

Hier: Erweiterung des Ergänzungsstandorts in Bretzenheim-Süd

Planungsgrundlage

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz vom 14. Oktober 2008 legt in Ziel 59 fest, dass die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig ist. Diese sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Dieser verpflichtenden Zielsetzung kommt die Stadt Mainz nach, in dem die Standorte, an denen die Errichtung oder Erweiterung von großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zulässig sein soll, als Ergänzungsstandorte im Zentrenkonzept Einzelhandel festgelegt werden.

Mit der Darstellung eines Gebietes als Ergänzungsstandort im Sinne des LEP IV Ziel 59 wird zunächst nur die landes- bzw. regionalplanerische Voraussetzung geschaffen, dort abhängig vom Baurecht auch nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Damit werden kein unmittelbarer Planungsauftrag ausgelöst und keine bauplanungsrechtlichen Vorschriften ersetzt.

Planungsanlass

Mit der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes vom 8.10.2010 wurde der Maßgabe im Ziel 59 des Landesentwicklungsprogramms IV nachgekommen und neben den zentralen Versorgungsbereichen für den zentrenrelevanten Einzelhandel auch die Ergänzungsstandorte für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dargestellt. Einer dieser Bereiche erstreckt sich über einen Teilbereich des Gewerbegebietes Am Schleifweg in Bretzenheim- Süd. Diese Darstellung erschien zum damaligen Zeitpunkt als ausreichend v.a. im Zusammenhang mit anderen Planungen und Darstellungen im Stadtgebiet. Mittlerweile sind die Grundstücke im Ergänzungsstandort des Gewerbegebietes Schleifweg bis auf eines bebaut bzw. zur Bebauung vorgesehen. Im B'Plan He 116 ist jeglicher weitere Einzelhandel auch im funktionalen Sinne

durch die Maßgabe des Landes Rheinland-Pfalz im Zielabweichungsbescheid zur Ansiedlung von Möbel-Martin und den benachbarten nicht-zentrenrelevanten Fachmärkten ausgeschlossen.

Um in den nächsten Jahren großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf mit der Regional- und Landesplanung abgestimmten Flächen Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten, ist es sinnvoll, geeignete Erweiterungen der Ergänzungsstandorte vorzunehmen. Hier bietet sich die Darstellung

- des westlichen Teils des Gewerbegebietes Am Schleifweg und
- des nördlichen Teils des SO-Gebietes an der Haifa-Allee

an.

Gewerbegebiet Am Schleifweg

Bestimmung/Planung:

Es handelt sich um das bestehende Gewerbegebiet (GE-Gebiet) B 126/B 126 1.Ä/B 126 2.Ä nach § 8 BauNVO mit einem Teilbereich SO-Gebiet B 141 S (Baumarkt). Der bisher als Ergänzungsstandort dargestellte Teilbereich wird im Zentrenkonzept Einzelhandel um die Fläche zwischen Haifa-Allee im Norden und Westen, der Autobahn im Süden und der Linie Discountmarkt Lidl/Baumarkt Hornbach erweitert.

Änderungen des Bebauungsplans und der baurechtlichen Festsetzungen sind damit nicht verbunden.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind regelzulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind auf max. 5% der Verkaufsfläche analog zum Zentrenkonzept Einzelhandel beschränkt. Großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe können entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genehmigungsfähig sein, wenn sie eine Verkaufsfläche von 5000 m² (OVG für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 01. März 1995 – 7 A 1895/91 –, juris) nicht überschreiten und den Nachweis führen, dass keine negativen Auswirkungen vorliegen.

Begründung:

Das Gewerbegebiet Schleifweg in Mainz-Bretzenheim liegt im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans B 126 bzw. B 126/1.Ä. Dort ist ein GE-Gebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, in dem analog zum Zentrenkonzept Einzelhandel vom 9.3.2005 zentrenrelevante Sortimente auf max. 5 % der Verkaufsfläche zulässig sind. Nicht-zentrenrelevante Sortimente dürfen dort im Sinne des Zentrenkonzeptes unbeschränkt im gesetzlichen Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO angeboten werden. Ein Teilbereich ist als SO-Gebiet Baumarkt festgesetzt.

Der bei der ersten Fortschreibung des Zentrenkonzeptes vom 8.12.2010 in der Ausdehnung als ausreichend angesehene Ergänzungsstandort ist mittlerweile bebaut bzw. mit einer Ausnahme vergeben. Da im größten Mainzer gewerblichen Entwicklungsbereich (B'Plan He 116) jeglicher weitere Einzelhandel auch im funktionalen Sinne durch die Maßgabe des Landes Rheinland-Pfalz im Zielabweichungsbescheid zur Ansiedlung von Möbel-Martin und den benachbarten nicht-zentrenrelevanten Fachmärkten ausgeschlossen ist, kann mit dieser Darstellung ein weiteres Flächenangebot für großflächige aber nicht-zentrenrelevante Sortimente gemacht werden.

De facto ist noch das Grundstück nördlich der Mercedes-Benz-Niederlassung zwischen Haifa-Allee und der Straße Am Schleifweg verfügbar.

SO-Gebiet Nord-östlich der Haifa-Allee

Bestimmung/Planung:

Es handelt sich um Gebietsteile im Geltungsbereich der B'Pläne B 127/B 127 1.Ä (SO 2) sowie B 160 gegenüber des Gutenbergzentrums zwischen der Haifa-Allee im Südwesten und den Erschließungsstraßen im Nordwesten und Südosten, sowie um eine Teilfläche des Bebauungsplans B 160 – Nördlich der Haifa-Allee. Nach Nordosten endet der Ergänzungsstandort an der Linie Hotel Park-Inn/muslimisches Gemeindezentrum/Berufsgenossenschaft Handel und Warenwirtschaft.

Im Teilbereich des B'Plans B 127/B 127 1.Ä (SO 2) ist derzeit Einzelhandel nicht zulässig. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen noch geschaffen werden. Dies geschieht sinnvollerweise in Abstimmung mit Grundstückseigentümern unter Vorlage eines städtebaulich tragfähigen Konzepts.

Im als Ergänzungsstandort dargestellten Teilbereich des B'Plans B 160 (VEP Nördlich der Haifaallee) sind großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe baurechtlich bereits zulässig. Planungsänderungen sind nicht erforderlich.

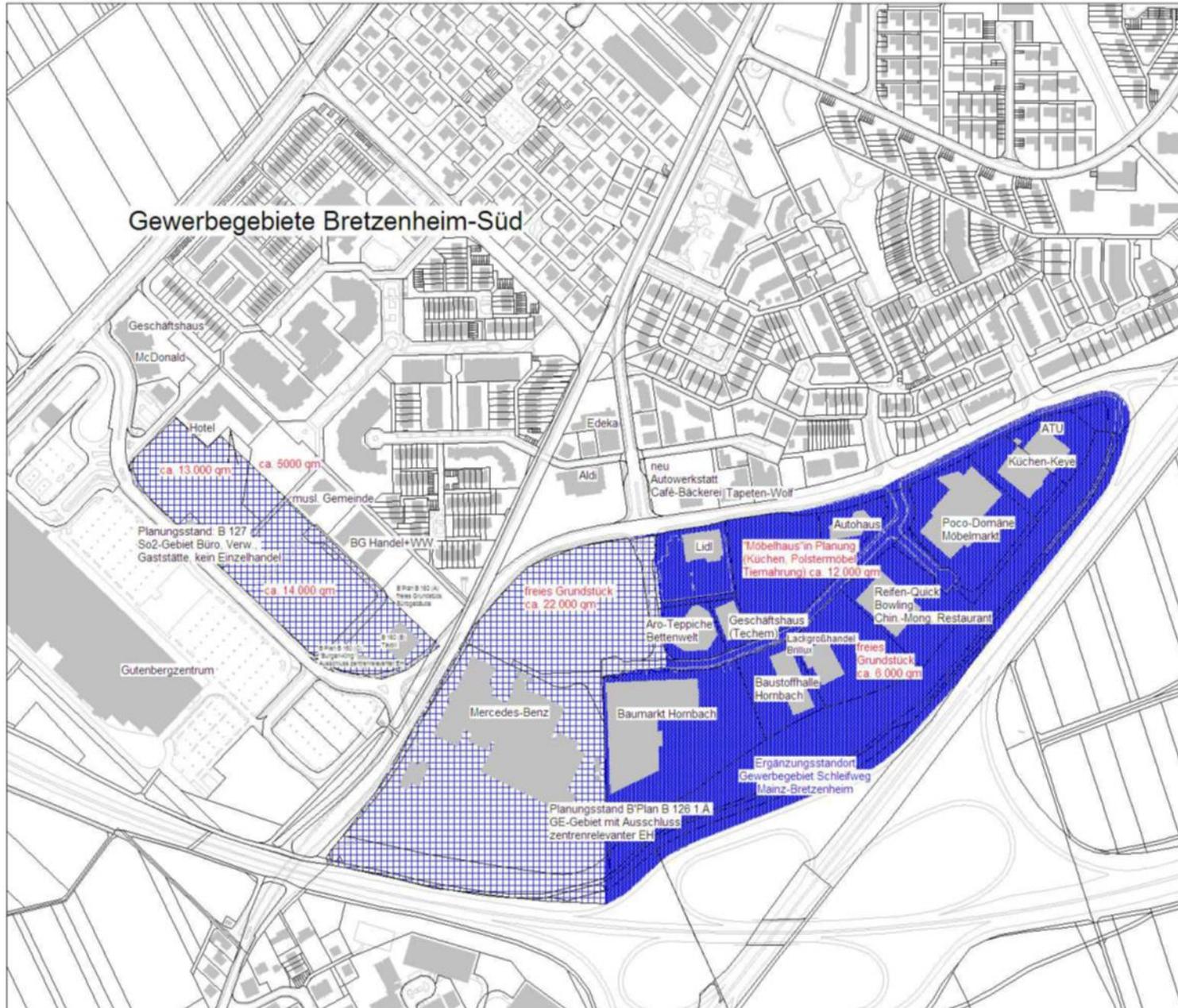
Begründung:

Das SO-Gebiet 2 im B'Plan B 127/B 127 1.Ä ist in den 80er Jahren als Areal für Tertiärnutzungen (Büro, Forschung, Dienstleistung, Gesundheit etc.) ausgewiesen worden, um den damals prognostizierten Flächenbedarf für diese Nutzungen zu decken und um das Störungspotential für das benachbarte Wohngebiet gering zu halten. Ein großer Teil der Fläche liegt noch brach, weil sich in der Folgezeit die Nachfrage änderte und nicht mehr der festgesetzten Art der Nutzung im Bebauungsplan entspricht. Mit der Darstellung eines Ergänzungsstandorts im Sinne des LEP IV Ziel 59 soll zunächst die landes- bzw. regionalplanerischen Voraussetzung geschaffen werden, auch die Nutzung der Fläche durch großflächige, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zuzulassen. Zur Sicherstellung der Marktgängigkeit sollte die Überplanung erst mit der Vorlage eines städtebaulich tragfähigen Konzepts für das Areal erfolgen.

Der in den Ergänzungsstandort einbezogene Teil des B'Plans 160 ist bebaut, eine großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung ist entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO aber möglich.

Die Begrenzung des Ergänzungsstandorts entlang der Linie Hotel Park-Inn/musl. Gemeindezentrum/Berufsgenossenschaft Handel und Warenwirtschaft erfolgt, um zwischen dem Störpotential des großflächigen Einzelhandels und der benachbarten Wohnbebauung weiterhin einen Puffer zu legen, wie es der B'Plan B 127 und der B'Plan 160 beabsichtigten.

Mit der Darstellung des Ergänzungsstandorts erfolgt keine Vorbestimmung über die sonstigen Nutzungsarten im Sinne des Bauplanungsrechts. Ein unmittelbarer Planungsauftrag (Bauleitplanung) ist damit nicht verbunden.



Stadt Mainz

Zentrenkonzept Einzelhandel

Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte nach LEP IV

Bretzenheim

Gewerbegebiete Bretzenheim Süd mit Nutzern/Anliegern

Stand: April 2013

Maßstab 1 : 4 000

Stadt Mainz
 Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
 November 2010
 neu erstellt: April 2013

5.4. Vierte Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel vom 4. Okt. 2016

Hier: Fortschreibung der Mainzer Sortimentsliste

1. Sachverhalt:

Das Zentrenkonzept Einzelhandel legt in der Mainzer Sortimentsliste die zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente fest. Die fortwährende Entwicklung der Einzelhandelsstruktur lässt es angeraten erscheinen, diese Sortimentsliste mit der ökonomischen und sozialen Realität abzugleichen und einige Änderungen im Bereich der grenzständigen Sortimente vorzunehmen. Grenzständige Sortimente sind solche, für die gute Gründe des Beibehalts als zentrenrelevant, aber auch gute Gründe für die Entlassung aus der Zentrenrelevanz sprechen können.

Zentrenrelevant werden im Allgemeinen Sortimente genannt, die eines oder mehrere der folgenden Kriterien erfüllen:

- sie sind für einen attraktiven Branchenmix notwendig
- sie bedürfen einer zentralen Lage, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind
- sie sind in der Innenstadt und den Stadtteilen am stärksten vertreten
- sie ziehen Innenstadtbesucher oder Besucher in den sonstigen zentralen Lagen an
- sie haben einen geringen Flächenanspruch oder sind stapelbar
- sie verfügen über hohe Überschussbedeutung oder Seltenheit („Einzelhandelszentralität“)
- sie werden häufig in Zusammenhang mit anderen Waren gesucht („Komplementäreffekt“) wie z.B. Computertechnik mit Software und Peripheriegeräten, Bekleidung mit Kosmetik und Schmuck
- sie werden häufig in Zusammenhang mit anderen Innenstadt oder sonstigen zentralen Einrichtungen besucht („Koppelungsaffinität“), wie z.B. Bildung und Literatur, Reise und Outdoorausrüstung oder Sportausübung und Sportartikel, Gesundheit und Sanitärhandel/Pharmazie
- sie sind auch zu Fuß/mit dem Fahrrad/ÖPNV transportierbar (Taschensortiment)

Nicht-zentrenrelevant sind Sortimente, die eine städtebauliche, betriebliche oder warenspezifische Atypik aufweisen, weil sie

- die zentralen Standorte nicht prägen, d.h. wenig zu Kundenfrequenz und Attraktivität beitragen
- aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe, Gartenbauprodukte)
- aufgrund ihres spezifischen Flächenbedarfs für zentrale Lagen nicht geeignet sind (Möbel, Baustoffe)
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen (Umsatz/m² Verkaufsfläche)

Die Grenzen der Zentrenrelevanz sind bei einigen Sortimenten fließend und obliegen der gemeindlichen Abwägung. Da die Rechtsprechung einerseits ortsspezifische Sortimentslisten fordert, andererseits aber im Sinne der planerischen Entwicklung nach dem Baugesetzbuch auch Sortimente als zentrenrelevant einstuft, die grundsätzlich in einem jeweiligen Zentrum angeboten

werden könnten, wurden die Zuordnung der Sortimente in der Sortimentsliste des Mainzer Zentrenkonzeptes Einzelhandel nach folgenden Leitlinien vorgenommen:

- Im Zweifel für die Zentren / das Zentrum
- (noch) nicht vorhandene, aber für das Zentrum/ die Zentren wünschenswerte, im Allgemeinen als zentrenrelevant eingestufte Sortimente, sind in Mainz ebenfalls zentrenrelevant

Die aktuelle Überprüfung der Mainzer Sortimentsliste ergibt anhand der genannten Kriterien folgende Einschätzung:

Sportartikel und -bekleidung

Sportartikel einschließlich Sportbekleidung allgemein sind in der Mainzer Sortimentsliste als zentrenrelevant festgelegt. Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten dürfen demnach nur in zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt/Stadtteilzentren) neu errichtet oder erweitert werden. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Sportgroßgeräte, Boote, Campinggroßartikel (z.B. Großzelte, Caravans, Wohnwagen, Anhänger). Sie dürfen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angeboten werden (z.B. Gewerbegebiete). Damit folgte die Stadt Mainz der in fast allen Städten und Regionen vorherrschenden planerischen Einstufung dieses Einzelhandelssortiments im Hinblick auf seine wirtschaftliche und städtebauliche Bedeutung für die Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt/Stadtteilzentren). Die Einstufung dieser Sortimente zeigt nach den Recherchen der Verwaltung nur graduelle Unterschiede in Bezug auf die Großteile.

Gerade im Sportbereich gibt es jedoch spezifische Betriebstypen, auf die die alleinige Unterscheidung „Kleinteilige Sportartikel und Bekleidung“ versus „Sportgroßgeräte“ nicht anwendbar ist. Es handelt sich einerseits um die universellen Sportgroßmärkte, andererseits um Spezialgeschäfte oder –märkte, deren Angebot auf eine oder mehrere bestimmte Sportarten fokussiert ist: Golf, Tauchen, Segeln und andere Bootssportarten, Reiten, Angeln und Motorradsport. Dieses Angebot könnte zwar auch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt sein. Es ist aber derzeit hier nicht vorhanden. In den nicht-integrierten Lagen (z.B. Gewerbegebieten) können diese Geschäfte bei aktuellem Interesse nicht errichtet werden, weil sie neben den nicht-zentrenrelevanten Großteilen eine Vielzahl von kleinteiligen zu der Sportart gehörigen Artikeln und die entsprechende Spezial- und Funktionsbekleidung im Angebot haben (bestehende alte Baurechte ausgenommen).

In Mainz gibt es in der Innenstadt derzeit 30 Anbieter von Sportartikeln und –bekleidung (einschließlich der Sportabteilungen der Warenhäuser und gemischten Fachgeschäften wie z.B. Wildwechsel oder Coconut bzw. Sportmodegeschäften wie snipes und superfly) auf rd. 4.100 m². Sportartikel im engeren Sinn (einschließlich Sportbekleidung) werden von 23 Geschäften auf rd. 2.800 m² angeboten. Es sind i.d.R. Geschäfte mit universellem oder speziellem (Tischtennis, Boxen, Kampfsport, Skaten, Outdoorbekleidung, Camping) kleinteiligem Angebot. In der Innenstadt gibt es noch 6 Anbieter von Fahrrädern und –zubehör. Spezialanbieter etwa aus den Bereichen Golf, Reiten, Motorradsport, Tauchen, Bootssport, Angeln, Flugsportarten sind nicht vertreten. In den Stadtteilen sind insgesamt 21 Anbieter von Sport-, Camping-, Caravaning-, Fahrrädern und Motorradzubehör auf zusammen ca. 7.700 m² Verkaufsfläche zu finden. Flächenmäßig ragen hier Fahrrad Franz XXL, die Sport- und Fahrradabteilung des REAL-Marktes, Caravaning Fritz Berger und

die Motorradzubehörläden heraus. Alle in Gewerbegebietslagen gelegen. Die restlichen Geschäfte sind kleine Stadtteilläden (siehe Tabellenanhang).

Dadurch gibt es in Mainz eine Angebotslücke, die in einem Oberzentrum nicht vorhanden sein sollte. Das Oberzentrum steht gerade für spezifische Fachgeschäfte. Es gibt jedoch immer wieder Anfragen von Unternehmen, die sich für eine entsprechende Ansiedlung in nicht-integrierten Lagen interessieren.

Durch eine Errichtung in diesen gefragten Lagen könnte die Angebotslücke deshalb geschlossen werden und damit Zentralität und Kaufkraftbindung in der Stadt insgesamt angehoben werden.

Gleichzeitig hat diese Art von Fachgeschäften nach Zahl und Umfang eine untergeordnete städtebauliche und wirtschaftliche Bedeutung für Innenstädte oder Stadtteilzentren. Sie richten sich an eher spezifische kleinere Zielgruppen. Sie prägen die Innenstädte nicht vordergründig. Sie tragen nach allgemeiner Ansicht wenig zur Kundenfrequenz bei und haben dadurch eher geringe Kombinationskauffeffekte auf andere Sortimente.

Es wird als vertretbar erachtet, wenn die Mainzer Sortimentsliste im Zentrenkonzept Einzelhandel mit einer Ausdifferenzierung der Produktgruppe Sport fortgeschrieben wird. Aus der Zentrenrelevanz werden damit Produkte entlassen, die üblicherweise ausschließlich zur Ausübung einer Reihe von abschließend aufgezählten Spezial- oder Nischensportarten dienen.

Die Artikel der Breitensportarten wie Fußball, Handball, Volleyball, Basketball, Tennis, Squash und Badminton, Skilauf, Snowboarden, Eislauf und –tanz, Leichtathletik, Laufen, Walken, Kampfsportdisziplinen, Kraft- und Fitnesstraining, Turnen, Gymnastik, Ballett, Tanz, Inline-Skating sollen dagegen weiterhin im Angebot der zentralen Versorgungsbereiche bleiben. Dies ist der Eignung als Frequenzbringer für die zentralen Versorgungsbereiche und der überwiegenden Produkteigenschaften (klein, leicht, geringer Flächenbedarf) geschuldet.

Zur Abgrenzung und Klarstellung, dass nicht jedes auch für die genannten Spezial- und Nischensportarten nutzbare Kleidungsstück, jeder nutzbare Schuh oder anderer Sportartikel aus der Zentrenrelevanz entlassen ist, wird eine Unterscheidung getroffen zwischen **Geräten, Funktionsartikeln und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung dieser spezifischen Sportarten dienen** und solchen Produkten, die nach allgemeiner Anschauung alltagstauglich (Sport und Freizeit) benutzbar sind.

Der z.B. in der Surferszene beliebte Kapuzenpullover, ebenso wie Baseballmütze oder -shorts sind alltagstaugliche Kleidungsstücke, keine Funktionsbekleidung, das T-Shirt und das Sweat-Shirt, das Polo-Hemd und die Sommerhose im Golfstil sind Alltagskleidungsstücke, die auch für manche Sportart verwendet werden, genauso wie die Lederjacke ohne spezifische Schutzapplikationen nicht zur Motorradfunktionsbekleidung gezählt werden kann. Der Trainingsanzug, der Badeanzug, die Badehose, das Badetuch, die Unterwäsche aus Microfaser und die sog. Sportsocken sind nicht als spezielle Funktionsbekleidung zu betrachten, sondern als alltägliche Freizeitbekleidung. Dies gilt gleichermaßen für das Schuhsortiment. So werden z.B. Turn- und Sportschuhe, sog. Boots- und Segelschuhe oder Sneakers im Alltag wie zur Sportausübung angezogen und sind deshalb weiterhin zentrenrelevant. Spielzeuge wie Bälle, Schwimmreifen, Wasserbälle, Luftmatratzen, Spiel- und Lenkdrachen sind nicht zu den Sportgeräten zu zählen, sondern zu den Spielwaren (siehe auch tabellarische Aufzählung auf Seite 7).

Eine solche klarstellende Abgrenzung in den Sortimentslisten der Zentrenkonzepte gehört noch nicht in das herrschende Standardrepertoire der Zentrenkonzepte und des Planungsrechts. In der Fortschreibung der Sortimentsliste des Zentrenkonzepts wird versucht, sie mit Blick auf die ökonomische und soziale Realität so weit als möglich zu umschreiben und damit hinlänglich umsetzbar zu machen.

Wird die Unterscheidung unterlassen, besteht die Gefahr, dass ein nicht unbedeutender Teil des Bekleidungs-, Schuh- und Spielwarensortiments, der grundsätzlich den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere der Innenstadt, als Einzelhandelsangebot vorbehalten bleiben sollte, künftig in beeinträchtigender Weise auch außerhalb dieser Standorte angeboten wird. Das gesamtstädtische Angebotsplus könnte dann kontraproduktiv und mit städtebaulich negativen Auswirkungen zu einem Attraktivitätsverlust in den zentralen Versorgungsbereichen führen.

Waffen, Jagd- und Angelbedarf

Diese Sortimente sind aufgrund ihrer Warenstruktur eher den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Ihre geringe Präsenz in der Innenstadt und die spezifische kleine Kundenzielgruppe können jedoch auch eine Entlassung aus der Zentrenrelevanz rechtfertigen. In Mainz gibt es noch zwei Waffengeschäfte und keinen Angelladen mehr. Allerdings sprechen der Spezialgeschäftscharakter und die Notwendigkeit der sozialen Kontrolle bei den Waffen- und Jagdgeschäften für einen Verbleib in den zentralen Versorgungslagen. Anders ist dies beim Angelbedarf. Er ist seit Jahren nicht mehr präsent in der Stadt und wird gerne von Fachmärkten für Boot- und Wassersport in Kombination angeboten. Ein bestimmter Standort zur sozialen Kontrolle dürfte hier ebenfalls nicht erforderlich sein. Eine Entlassung aus der Zentrenrelevanz könnte neues Ansiedlungspotential erschließen und damit eine spezifische Stärkung von Zentralität und Kaufkraftbindung für die Gesamtstadt ergeben.

Fahrräder und Zubehör

Dieses Sortiment, das bislang überwiegend in allen Städten und Regionen als zentrenrelevant eingestuft wurde, verliert nach und nach seine ihm einstmals zugesprochene Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche. Der Wandel der Einzelhandelslandschaft hat in diesem Bereich zu neuen großflächigen Betriebstypen geführt, die ein umfassendes vielfältiges Angebot und Service bieten (siehe Fahrrad-Franz). Dieses Angebot können die mittelständischen, kleinflächigen Geschäfte in den zentralen Versorgungsbereichen nicht bieten. Auf der Kundenseite nimmt außerdem die gezielte Sport- und Freizeitnutzung gegenüber der Alltagsnutzung zu. In der Innenstadt von Mainz gibt es noch sechs, in den zentralen/integrierten Lagen der Stadtteile noch zehn inhabergeführte Fahrradgeschäfte mit Reparaturservice. Fahrrad-Franz im Industriegebiet-Mombach ist der einzige großflächige Fahrradmarkt mit umfassendem Angebot. Eine Entlassung aus der Zentrenrelevanz könnte neues Ansiedlungspotential erschließen und damit eine spezifische Stärkung von Zentralität und Kaufkraftbindung ergeben. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass einzelne inhabergeführte Geschäfte dem zusätzlichen Wettbewerb nicht standhalten können und dieses Sortiment mittel- bis langfristig aus den zentralen Lagen verschwindet. Zu beachtende städtebaulich unerwünschte Folgen (z.B. langfristige Leerstände aufgrund Kundenrückgangs) dürften dennoch nicht entstehen.

Das breitere Angebot in den Fachmärkten an der Peripherie wird dann allerdings mit erschwerter Erreichbarkeit für viele Fahrradnutzer erkaufte, da z.B. bei Reparaturbedarf des Fahrrads der nächste Laden nicht mehr zu Fuß, sondern nur noch mit dem PKW (ggf. ÖPNV) aufgesucht werden kann.

2. Lösung

Im Ergebnis wird die Mainzer Sortimentsliste wie folgt geändert:

In der Spalte „zentrenrelevante Sortimente“

- a) wird die Zeile
- Spielwaren, Sportartikel (außer Großteile)
ersetzt durch den Absatz
 - Spielwaren, Sportartikel, **Sportbekleidung, Sportschuhe, Badebekleidung und -artikel außer**
 - **Sportgroßgeräte generell,**
 - **Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:**
 - **Golf**
 - **Motorradfahren**
 - **Reiten**
 - **Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln**
 - **Tauchen**
 - **Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)**
 - **Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren**
- b) In der Zeile Waffen, Jagd- und Angelbedarf (außer Großteile) wird der **Angelbedarf gestrichen.**
- c) Die Zeile **Fahrräder und Zubehör** wird gestrichen.

In der Spalte „nicht-zentrenrelevante Sortimente“

werden die Zeilen/Begriffe

- **Angelbedarf**
- **Fahrräder und –zubehör**
- **Sportgroßgeräte generell**
- **Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:**
 - - **Golf**
 - **Motorradfahren**
 - **Reiten**

- Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
- Tauchen
- Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
- Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren

neu aufgenommen.

Im Anschluss an diese Liste werden folgende Aufzählungen und ergänzende Erläuterungen aufgenommen:

Zu den Produkten, die im Zusammenhang mit den hier aus der Zentrenrelevanz entlassenen Sportarten genutzt und in den Fachgeschäften angeboten werden, aber nach allgemeiner Anschauung überwiegend universell im Alltag gebraucht oder getragen werden und nicht als spezifisches Funktionsprodukt einer Sportart erkennbar sind und deshalb **weiterhin zentrenrelevant sind, zählen z.B.:**

| | | |
|--|---|-------------------------|
| Badeaccessoires | Badeanzug | Badehose |
| Bademoden | Badeschuhe | Badetuch |
| Bikini | Bücher | Fanartikel |
| Gummistiefel | Handschuhe (Universal) | Halstücher und Schals |
| Hüte | | Kappen |
| Kinderbälle | Lederjacken und -hosen ohne Schutzapplikation | Luftmatratzen |
| Mützen | Outdoor- und Regenoberbekleidung | Poloshirts |
| Pullover | Rucksäcke | Schlittschuhe |
| Schwimmanzüge | Schwimmbrillen | Schwimmhilfen aller Art |
| Schwimmtiere | Socken und Strümpfe | |
| Bekleidung im Sportstil (z.B. Golf, Jagd, Segeln, Surfen) | Sonnenbrillen | Spielwaren |
| Sport-, Freizeit- und Trendschuhe (z.B. Bade-, Boots- und Segelschuhe, Sneakers, Turnschuhe) | Strandbekleidung und –textilien | Sweat-Shirts |
| Taschen (Universal) | Trainingsanzüge | T-Shirts |
| Unterwäsche | Wasserbälle | Wasserspielzeug |

Die Aufzählung in dieser Liste kann nicht vollständig oder abschließend sein. Deshalb werden hier nicht genannte Produkte nach ihrem sachlogischen Zusammenhang zugeordnet.

Die Randsortimenteregulierung bleibt durch die 4. Fortschreibung der Sortimentsliste unberührt. Weiterhin dürfen in Betrieben mit ansonsten nicht-zentrenrelevantem Angebot max. 5 % der Verkaufsfläche, aber höchstens 450 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden.

5.5. Fünfte Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel vom 28. Juni 2017

Hier: Darstellung eines Ergänzungsstandortes „Alte Mainzer Straße/Max-Hufschmidt-Straße“ und eines zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum „Heilig-Kreuz-Viertel“

**Ergänzungsstandort „Alte Mainzer Straße/Max-Hufschmidt-Straße“
Bebauungsplangebiet (He 131) und Baumarktgelände an der Max-Hufschmidt-Straße (W 97)**

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz vom 14. Oktober 2008 legt in Ziel 59 fest, dass die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig ist. Diese sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Dieser verpflichtenden Zielsetzung kommt die Stadt Mainz nach, in dem die Standorte, an denen die Errichtung oder Erweiterung von großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zulässig sein soll, als Ergänzungsstandorte im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellt werden.

Mit der Darstellung eines Gebietes als Ergänzungsstandort im Sinne des LEP IV Ziel 59 wird zunächst nur die landes- bzw. regionalplanerische Voraussetzung geschaffen, dort abhängig vom Baurecht auch nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Damit werden kein unmittelbarer Planungsauftrag ausgelöst und keine bauplanungsrechtlichen Vorschriften ersetzt. Die vom Stadtrat beschlossene Darstellung eines Ergänzungsstandortes ist aber umgekehrt notwendig, um entsprechende Bebauungspläne aufzustellen.

Planungsanlass

Mit der 1. und 3. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes vom 8.10.2010 und 30.10.2016 wurde der Maßgabe im Ziel 59 des Landesentwicklungsprogramms IV nachgekommen und neben den zentralen Versorgungsbereichen für den zentrenrelevanten Einzelhandel auch die Ergänzungsstandorte für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dargestellt. Der Bereiche der Bebauungsplangebiete „Alte Mainzer Straße“ und Max-Huf-Schmidt-Straße wurden nicht als Ergänzungsstandort dargestellt, weil sowohl das bestehende Baurecht wie auch die reale Nutzung und fehlende Neuerrichtungs- oder Erweiterungsabsichten dies nicht erforderten.

Durch den Wunsch eines Baumarktunternehmens, auf dem leerstehenden Gelände einer ehemaligen KFZ-Prüfstelle einen Baustoff-Drive-Inn zu errichten und durch den Leerstand des Geschäftsgebäudes Alte Mainzer Straße 125, ist es notwendig, den Bebauungsplan „He 131 Alte Mainzer Straße“ neu zu erstellen, um die Ansiedlung von **großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten entsprechend des Zentrenkonzeptes Einzelhandel baurechtlich zu ermöglichen.**

Der Bebauungsplan muss nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst werden. Deshalb ist vor dem Beschluss zum Bebauungsplan der Ergänzungsstandort für nicht-innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandel im Sinne des Ziels 59 Landesentwicklungsprogramm IV zu treffen.

Gleichzeitig kann das unmittelbar benachbarte Gebiet des Baumarktes in der Max-Hufschmidt-Straße (B'Plan-Gebiet W 93) in diesen Ergänzungsstandort einbezogen werden, um landesplanerisch für zukünftige Erweiterungs- oder Neuerrichtungspläne vorzuzorgen.

Bestimmung/Planung (siehe auch Karte Seite 38):

Es handelt sich einmal um das vollständig bebaute Gebiet zwischen Autobahn, Alte Mainzer Straße, Weisenauer Weg und Bodenheimer Straße (B'Plan-Entwurf He 131). Zwei der drei großflächigen Gebäude stehen leer, wobei das Gelände der ehemaligen KFZ-Prüfstelle für den nicht-zentrenrelevanten Baustoff-Drive-Inn genutzt wird. Zum zweiten wird das vollständig bebaute Gebiet des Baumarktgeländes (W 97) an der Max-Hufschmidt-Straße in diesen Ergänzungsstandort aufgenommen. Es schließt unmittelbar in östlicher Richtung an das B'Plan-Gebiet He 131 an.

Der Entwurf für den Bebauungsplan He 131 sieht vor, ein SO-Gebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ festzusetzen, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind. Zentrenrelevante Sortimente sind auf max. 5% der Verkaufsfläche, aber maximal 450 m² Verkaufsfläche¹ analog zum Zentrenkonzept Einzelhandel beschränkt.

Für den Bereich des Baumarktgeländes (W 97) an der Max-Hufschmidt-Straße liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der den Zielen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz und den Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV entspricht.

Begründung:

Mit der Darstellung des Gebietes als Ergänzungsstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel im Sinne des Zieles 59 des Landesentwicklungsprogramms IV wird einmal die planerische Grundlage für die unabdingbare Anpassung des Bebauungsplans He 131 an die Ziele der Raumordnung gelegt. Dann ist es möglich, das Baurecht für die gewünschte Ansiedlung des Baustoff-Drive-Inns sowie der großflächigen nicht-zentrenrelevanten Wiedernutzung (bzw. Abriss und Neubau) des leerstehenden Geschäftsgebäudes (bzw. auch hier Abriss und Neubau) zu schaffen. Der Bebauungsplanentwurf He 131 übernimmt die Liste der zentrenrelevanten Sortimente des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (geändert am 4.10.2016). Somit sind negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Mainz und den Nachbargemeinden ausgeschlossen.

Für den Bereich des Baumarktgeländes (W 97) an der Max-Hufschmidt-Straße liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der den Zielen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz und den Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV entspricht. Mit der Einbeziehung des Gebietes in diesen Ergänzungsstandort wird die Zweckbestimmung im Sinne der Ziele des Landesentwicklungsprogramms dokumentiert und landesplanerisch für spätere Erweiterungs- oder Neuerrichtungspläne vorgesorgt.

¹ Redaktionelle Ergänzung des in der Beschlussvorlage des Stadtrates enthaltenen Regelungsgehaltes nach Maßgabe des Abstimmungsentscheides zum Ziel 59 LEP IV der SGD-Süd vom 18.7.2017, um Gleichlaut zwischen Zentrenkonzept Einzelhandel, 5. Fortschreibung und betroffenen Bebauungsplänen He 131 und W 75 zu erzeugen.

Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Heilig-Kreuz-Viertel“

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz vom 14. Oktober 2008 legt in Ziel 58 fest, dass die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig ist (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen. Ohne Umsetzung dieser landesplanerischen Verpflichtung erfahren großflächige kommunale Einzelhandelsplanungen bzw. Bebauungspläne keine landesplanerische Zustimmung mehr. Sie müssen an die Ziele der Raumordnung angepasst werden.

Dieser verpflichtenden Zielsetzung kommt die Stadt Mainz mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel nach. Dort sind die zentralen Versorgungsbereiche dargestellt und die innenstadtrelevanten (zentrenrelevant im Sinne des Zentrenkonzeptes) sowie nicht-innenstadtrelevanten Sortimente benannt.

Mit der Darstellung eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich (bzw. städtebaulich integrierter Bereich im Sinne des LEP IV Ziel 59) wird zunächst nur die landes- bzw. regionalplanerische Voraussetzung geschaffen, dort abhängig vom Baurecht auch großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Damit werden kein unmittelbarer Planungsauftrag ausgelöst und keine bauplanungsrechtlichen Vorschriften ersetzt. Die vom Stadtrat beschlossene Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs ist aber umgekehrt notwendig, um entsprechende Bebauungspläne aufzustellen.

Die vorliegende Planung befindet sich bereits im Bebauungsplanverfahren des „Heilig-Kreuz-Viertels“ (Bebauungsplan W 104). Obere Landesplanungsbehörde und Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe haben keine Bedenken und Anregungen mitgeteilt. Gleichwohl ist die davon unabhängige Beschlussfassung durch den Stadtrat zur Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs im Zentrenkonzept Einzelhandel im Sinne des Landesentwicklungsprogramms IV erforderlich.

Planungsanlass

Mit der Entwicklung des Heilig-Kreuz-Viertels zu einem urbanen Stadtviertel für rd. 4.000 Einwohner besteht die Notwendigkeit, eine für die Bewohner fußläufig erreichbare, zeitgemäße und dauerhaft tragfähige Einzelhandelsnahversorgung zu errichten. Die in der Umgebung angesiedelten Lebensmitteldiscountmärkte reichen nach Art und Umfang und Lage dafür nicht aus. Mit einer Planeinwohnerzahl von 4000 Einwohnern im neuen Quartier und 2700 Einwohnern in den benachbarten nördlichen Quartieren, die keine adäquate Nahversorgung haben, ist es sinnvoll, einen weiteren zentralen Versorgungsbereich mit der Qualitätsstufe „Nahversorgungszentrum“ darzustellen, von dem aus das neue Viertel versorgt werden kann und der nördlich angrenzende Nahbereich des gewachsenen Wohnviertels mitversorgt werden kann. Dabei soll die bestehende, gewachsene Einzelhandelsversorgungsstruktur nicht beeinträchtigt werden.

Bestimmung/Planung (siehe auch Karte Seite 38)

Die nordwestliche Ecke des Heilig-Kreuz-Viertels bildet zusammen mit dem schräg gegenüber bereits angesiedelten Lebensmitteldiscountmarkt den geeigneten Standort zur fußläufigen Versorgung der bestehenden und neuen Wohnquartiere. Hier wird der zentrale

Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Heilig-Kreuz-Viertel“ räumlich dargestellt. Ausweislich der Bebauungsplanung zum SO-Gebiet „Geschäfts- und Nahversorgungszentrum“ (SO1 und SO2) sind hier neben dem nicht von diesem Bebauungsplan erfassten

Lebensmitteldiscountmarkt zulässig:

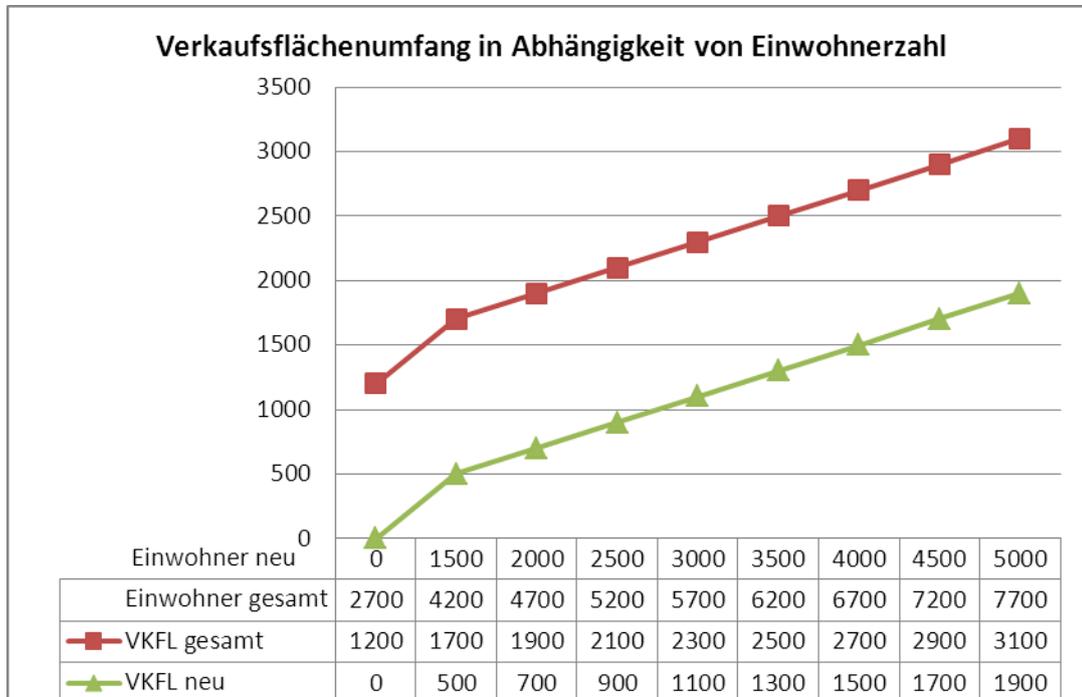
- ein Lebensmittelmarkt (Vollversorger) mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 1500 m²
- ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m²
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit bis zu je 200 m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Anmerkung: z.B. Ladendienstleistungen)
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Wohngebäude
- eine Kindertagesstätte

In den SO-Gebieten unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ohne kurzfristigen Nahversorgungscharakter.

Begründung:

- Zur vollständigen zeitgemäßen Nahversorgung des Gebietes nach Art und Umfang mit den Artikeln des periodischen Bedarfs fehlt noch ein flächendeckendes, fußläufig erreichbares Supermarktangebot und Drogeriewarenangebot (Drogeriefachmarkt). Einige ergänzende Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, können das Angebot abrunden. Zusammen mit dem benachbarten Lebensmitteldiscountmarkt entsteht damit ein Angebot auf der Stufe eines Nahversorgungszentrums für das Quartier.
- Dieses liegt ideal an der nordwestlichen Ecke des Gebietes gegenüber dem bestehenden Netto-Marken-Discount (Lage), da von hier aus die Versorgung des gewachsenen Wohngebietes in Richtung Norden mit übernommen werden kann. Dessen frühere zentrale Einkaufsmöglichkeit (Rewe-Markt Am Stiftswingert) führt seit der Umwandlung in einen Getränkemarkt nur noch ein eingeschränktes Basissortiment an Nahrungsmitteln.
- Das Nahversorgungszentrum muss zunächst nach Art und Umfang einen Supermarkt mit Vollsortiment (Art) enthalten. Supermärkte der heutigen Generation zeichnen sich durch die Artikelzahl, die in der Regel über 10.000 liegt, einen geringen Anteil an Nicht-Lebensmittel sowie Frischthekenangebote mit Bedienung für Fleisch- und Wurstwaren, Käse und meist auch Fisch sowie ein offenes (nicht vorverpacktes) Obst- und Gemüseangebot (Vollsortiment) aus.
- Der Gesamtumfang der Verkaufsfläche für den Supermarkt und die das Angebot ergänzenden Läden (die der Gebietsversorgung dienen) wird im Laufe des Planungsverfahrens abschließend bestimmbar. Er hängt von der zukünftigen geplanten Einwohnerzahl des neuen Stadtquartiers ab. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass zukünftig 4.000 neue Bewohner und 2700 Einwohner aus dem gewachsenen nördlich anschließenden Quartier in dem Nahversorgungszentrum einkaufen werden.
- Ausgehend von den Prämissen, dass das neue Nahversorgungszentrum
 - die zukünftigen 4.000 Einwohner im Heilig-Kreuz-Areal und
 - und die ca. 2700 Einwohner des nördlich anschließenden Quartiers versorgen soll, aber die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Nahversorgungslagen der Umgebung nicht beeinträchtigen darf,
 - und der bestehende gegenüber dem Planstandort liegende Netto-Marken-Discount (bzw. dessen Standort) einschließlich angemessener und angepasster Erweiterungsmöglichkeiten in das Nahversorgungszentrum einbezogen wird

sowie der Standort des Rewe-Getränkemarkt Am Stiftswingert (trotz seines derzeit nur rudimentären Angebotes) im Bestand nicht gefährdet werden soll, zeichnet sich der folgende **Verkaufsflächenumfang für den Lebensmitteleinzelhandel** ab:



- Im neuen Wohnquartier sind zusammen mit dem bestehenden Wohnquartier im Norden 6700 Einwohner zu versorgen. Diese geben bundesdurchschnittlich im Lebensmitteleinzelhandel 2.600 € aus. Daraus ergeben sich rd. 17 Mio. Gesamtausgaben im, die aber maximal zu 70% (Kaufkraftbindung) in den Einzelhandelsbetrieben des Quartiers (neues Zentrum, Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt mit Nahrungsmittel) ausgegeben werden. Hierzu ist eine Verkaufsfläche von zusammen 2700 m² angemessen. Abzüglich der Verkaufsfläche in den beiden bestehenden Märkten (Netto- Markendiscount und Rewe-Getränkemarkt) von 1200 m², die nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen, also maximal 10% ihres Durchschnittsumsatzes abgeben dürfen, kann diese Versorgungsleistung von einer zusätzlichen Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel von 1.500 m² übernommen werden. Dabei wird eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 3800 € bis 4800 € angenommen.²
- **Diese Verkaufsfläche kann zum größten Teil für einen Supermarkt reserviert sein, da hier der Ergänzungsbedarf besteht. Die Standardgröße für einen auf die Nahversorgung ausgerichteten Supermarkt liegt bei 1200 bis 1500 m² Verkaufsfläche.**
- Die Festsetzung von 1500 m² Verkaufsfläche liegt damit am oberen Rand dieses auf die Nahversorgung ausgerichteten Betriebstypen und sollte nicht überschritten werden, um den Nahversorgungcharakter des Lebensmittelmarktes beizubehalten.
- Größere Märkte verursachen nach Art und Umfang Wirkung über den Nahversorgungsbereich hinaus. Eine nicht gewünschte Beeinträchtigung der zentralen

² Alle Angaben Webseiten: Bundesverband Lebensmittelhandel www.bvlh.de; Bundesverband Fleischerergewerbe, Zentralverband Bäckerhandwerk e.V. www.baeckerhandwerk.de, Deutscher Fleischerverband e.V. www.fleischerhandwerk.de; Institut für Handelsforschung; Nielsen: DEUTSCHLAND 2013 Handel, Verbraucher, Werbung; Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie/BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013.

bestehenden Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungslagen in den Stadtteilen Weisenau, Oberstadt und Hechtsheim würde damit wahrscheinlicher werden.

- **Wenn die rechnerisch mögliche Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel aufgrund einer höheren Einwohnerzahl den festgesetzten Verkaufsflächenumfang für den Supermarkt übersteigt, könnte sie durch spezifische Ladenangebote (v.a. Bäcker, Metzger) ergänzt werden. Außerdem muss für den benachbarten, im zentralen Versorgungsbereich Heilig-Kreuz-Areal, aber nicht im Bebauungsplangebiet liegenden, Lebensmitteldiscountmarkt Erweiterungspotential berücksichtigt werden.**
- Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes statt eines Supermarktes ist nicht sinnvoll und auch nicht notwendig, da dann das breiter und tiefer gefächerte Angebot des Supermarktes fehlt. Der Lebensmitteldiscountmarkt gegenüber des Planstandortes in der Hechtsheimer Straße 35 ist aus dem Gebiet heraus zu Fuß erreichbar. Die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes würde den auf die Nahversorgung des Gebietes ausgerichteten Gesamtverkaufsflächenumfang übersteigen.
- **Ein Drogeriefachmarkt mit bis zu 700 m² Verkaufsfläche wird das Nahversorgungsangebot im Sinne einer modernen Quartiersversorgung optimieren.** Das notwendige Einwohnerpotential für einen Drogeriefachmarkt geht zwar deutlich über den Nahbereich hinaus. Auf Basis des Durchschnittsausgaben von rd. 300 € pro Einwohner und der durchschnittlichen Flächenproduktivität eines Drogeriemarktes von 5.500 € je m² Verkaufsfläche³, werden i.d.R. bis zu 15.000 Einwohnern erreicht (und von den Betreibern vorausgesetzt). Aufgrund der Einwohnerzahl der drei Stadtteile, in deren Schnittpunkt der Planbereich liegt und einschließlich des Einwohnerzuwachses im Plangebiet, ist das Einwohnerpotential (rd. 51.000) jedoch gegeben. Eine Beeinträchtigung oder gar Gefährdung der zentralen Versorgungslagen ist nicht zu erwarten, da es das spezifische Angebot nur mit einem Drogeriefachmarkt in der Nahversorgungslage Am Hechtsheimer Hang gibt. Dieser wird aufgrund des Einwohnerpotentials rechnerisch nicht beeinträchtigt, auch die Ansiedlung eines entsprechenden Einzelhandelsbetriebes im geplanten Quartiers-/Stadtteilzentrum auf dem Gelände der GFZ-Kaserne nicht.
- Die ergänzenden Läden, die der Gebietsversorgung dienen, bis jeweils 200 m² Verkaufsfläche können das Angebot der beiden Märkte ergänzen und sollten im Wesentlichen Angebote des periodischen Bedarfs anbieten (Zeitungen, Schreibwaren, Blumen o.ä.) bzw. Ladendienstleistungen (Frisör, Kosmetik, Postdienste) beinhalten. Wie weiter oben ausgeführt, kann eine höhere als die angenommene Einwohnerzahl eine größere Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel rechtfertigen und böte dann Raum für Läden des Lebensmittelhandwerks und Lebensmittelfachgeschäfte.
- Um jedoch eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der zentralen Versorgungslagen in den benachbarten Stadtteilen und der Mainzer Innenstadt auszuschließen, werden die Zweckbestimmung auf Läden, die der Gebietsversorgung dienen, die zulässige Verkaufsfläche auf jeweils max. 200 m² und die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente begrenzt. Nur jene mit kurzfristigem Nahversorgungscharakter (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetikartikel, Sanitätswaren, Pharmazie, Bücher und Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroartikel, Schnittblumen) sind zulässig.
- Das Nahversorgungszentrum Heilig-Kreuz-Areal könnte später zusammen mit dem in der GFZ-Kaserne vorgesehenen Angebot eines Quartierszentrums den größten Teil der Nachfrage des Stadtteils Oberstadt des periodischen Bedarfs abdecken.

³ Siehe Fußnote 1

Landeshauptstadt Mainz

Zentrenkonzept Einzelhandel

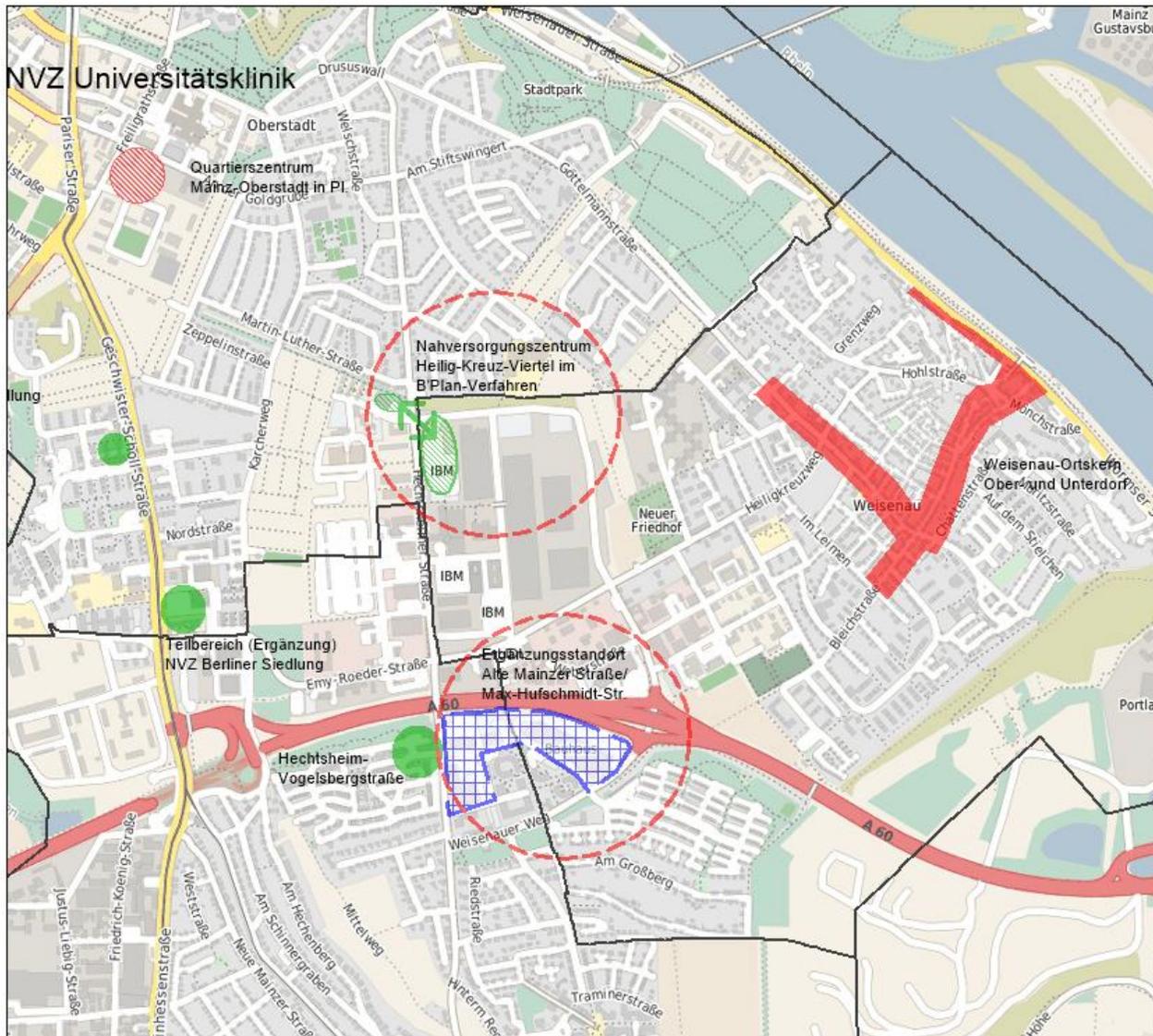
5. Fortschreibung - Ergänzungsstandort "Alte Mainzer Straße und Max-Hufschmidt-Straße" sowie "Nahversorgungszentrum Heilig-Kreuz-Viertel"

Legende

- Stadtteil-/Quartierszentrum Bestand
- Stadtteil-/Quartierszentrum Planung
- Nahversorgungszentrum Bestand
- Nahversorgungszentrum Planung
- Ergänzungsstandort LEP IV Bestand
- Ergänzungsstandort LEP IV Planung
- nachrichtl.: Hauptbahnhof West
- Stadtteilgrenze

Maßstab 1:15.000 DIN A 4

12 - Amt für Stadtentwicklung,
Statistik und Wahlen, 1. Juni 2017



5.6. Sechste Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel vom 24. März 2021

Hier: Darstellung eines Einzelhandelsstandortes „Am Kirchenpfad“ in Mainz-Marienborn

1. Fortschreibungsanlass

Mit der Darstellung eines Einzelhandelsstandortes im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan MA 33 „Am Kirchenpfad“ soll im Stadtteil Mainz-Marienborn eine langwährende Versorgungslücke im Sinne der Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgung geschlossen werden. Für die knapp 4.600 Einwohner (Stand 31.6.2019) des Stadtteils sind im zentralen Versorgungsbereich Ortskern nur noch ein kioskartiges Lädchen und eine Metzgerei vorhanden. Der letzte SB-Markt schloss vor einigen Jahren, die Bäckerei folgte vor kurzem. Das Grundstück des SB-Marktes wurde zur Wohnbebauung umgenutzt und steht für Ladennutzungen nicht mehr zur Verfügung. Im Wohngebiet Am Sonnigen Hang dienen zwei Kioskbetriebe einer eingeschränkten Basisversorgung. Durch die geplante Neuerrichtung eines zentral in diesem Gebiet stehenden bislang eingeschossigen Gebäudes, in dem zuletzt ein Kiosk, zwei Schank- und Speisewirtschaften und zwei soziokulturelle Einrichtungen angesiedelt waren, werden zukünftig Verkaufsstätten auf einer Gesamtfläche von bis zu 350 m² ermöglicht. Damit könnte zwar die unmittelbare Versorgung des Wohngebietes etwa mit einem Convenience-Store oder einem kleinen Selbstbedienungsmarkt etwas verbessert werden. Eine vollwertige Nahversorgung des Stadtteils oder nur des fußläufigen Einzugsbereiches des Standortes ist aufgrund des heutigen Flächenbedarfs von Super- und Lebensmitteldiscountmärkten jedoch nicht möglich.

Die Bewohner erledigen ihre Einkäufe in den nahen nicht-integrierten Lagen von Mainz-Bretzenheim (Gutenbergzentrum, Am Schleifweg) wo SB-Warenhaus, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte und eine Reihe von Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs angeboten werden. Je nach Lage befinden sich die einzelnen Einzelhandelsbetriebe für 200 bis 600 Einwohner Marienborns noch in fußläufiger Entfernung (15 Minuten /ca. 1 km Fußweg). Gleichwohl sind diese Einkaufsmöglichkeiten auch für die Marienborner Autostandorte. Nach Lage, Umfang und Art stellten sie in der Vergangenheit einen übermächtigen Wettbewerber gegenüber Läden und kleinen Supermärkten im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Marienborn dar.

Mit der Entwicklung des Standortes besteht die Möglichkeit, eine gleichwertige, moderne, Einkaufsmöglichkeit zu schaffen, die nun für fast alle Marienborner Einwohner zu Fuß erreichbar sein wird.

2. Planungsgrundlage

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz

Das „Landesentwicklungsprogramm IV“ (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen Z 57 bis G 63 die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die innenstadtrelevanten Sortimente nach LEP IV sind in der Begründung zu Ziel Z 58 (Seite 98) aufgezählt. Die Sortimentsliste der Stadt Mainz nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel ist

weitgehend identisch mit der des Landesentwicklungsprogramms IV. Allerdings betrachtet die Stadt Mainz die Sortimente Getränke in großen Gebinden (Getränkeabholmärkte), Teppiche, Mofas, Lampen und Leuchten sowie zoologische Artikel und Tiernahrung nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Außerdem sind einige Sortimentsbegriffe (z.B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

Die in Ziel Z 58 geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im Zentrenkonzept Einzelhandel mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Der neue Einzelhandelsstandort wird im Rahmen einer Fortschreibung in das Zentrenkonzept Einzelhandel aufgenommen. Die Abstimmung mit der Regionalplanung erfolgt mit der Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe als Träger Öffentlicher Belange parallel Bauleitplanverfahren.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze.

Mit der Bebauungsplanung MA 33 entsteht ein neuer Einzelhandelsstandort. Hierzu wird ein SO-Gebiet ausgewiesen mit einer Positivdefinition des zulässigen Vorhabens (Supermarkt plus Backshop) und der Begrenzung der Verkaufsfläche.

Es handelt sich nach der Umsetzung der Gesamtplanung (Kita/Supermarkt/Friedhofserweiterung) um einen Standort im städtebaulichen Grenzbereich einer integrierten Lage, die jedoch im funktionalen Sinne als noch integriert bewertet werden kann. Sie kann von fast allen Einwohnern des Stadtteils fußläufig erreicht werden kann (15 min/1.050 m Fußweg).

Die Ziele und Grundsätze des LEP IV sind diesbezüglich beachtet.

2.2 Stadtleitbild und Zentrenkonzept Einzelhandel

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat im Jahr 1999 mit dem Stadtleitbild Mainz folgende Ziele für die Einzelhandelsentwicklung beschlossen:

- Die wohnortnahe Grundversorgung für die Bewohner des Stadtzentrums sicherstellen
- Das Angebot in den Stadtteil- und Quartierszentren quantitativ und qualitativ weiterentwickeln, ohne das Stadtzentrum als Einkaufsstandort zu schwächen; die wohnortnahe Versorgung zumindest mit Waren des alltäglichen Bedarfs gewährleisten
- Das Angebot auf der „Grünen Wiese“ besonders für zentrenrelevante Sortimente begrenzen

Konkretisiert werden diese Ziele im vom Stadtrat am 9.3.2005 beschlossenen Zentrenkonzept Einzelhandel (einschließlich 1.-5. Fortschreibung 2010-2017). Darin werden Ziele, Leitlinien und Maßnahmen benannt, mit denen die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Mainz räumlich und städtebaulich geordnet und weiterentwickelt werden soll. Die hier bedeutsamen wesentlichen Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilien) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht, wobei dieses Ziel insbesondere die Alterung der Bevölkerung berücksichtigt und daneben den Beitrag zur Reduzierung des MIV im Blick hat. Bevölkerungsstruktur

- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen mit der Empfehlung, der fußläufigen Versorgung den Vorrang vor dem Ausbau der Quartiers- und Stadtteilzentren einzuräumen (vgl. Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 20-21)

Im Zentrenkonzept Einzelhandel ist die Straße Im Borner Grund im zentralen Ortskernbereich bislang als zentraler Versorgungsbereich dieses Stadtteils dargestellt. Hier sind für die knapp 4.600 Einwohner (4.560 Stand 31.5.2020) des Stadtteils jedoch nur noch ein kioskartiges Lädchen und eine Metzgerei vorhanden. Der letzte SB-Markt schloss vor einigen Jahren, die Bäckerei folgte vor kurzem. Das Grundstück des SB-Marktes wurde zur Wohnbebauung umgenutzt und steht für Ladennutzungen nicht mehr zur Verfügung. Im Wohngebiet Am Sonnigen Hang dienen ebenfalls zwei Kioskbetreibe einer eingeschränkten Basisversorgung. Durch die geplante Neuerrichtung eines zentral in diesem Gebiet stehenden bislang eingeschossigen Gebäudes, in dem zuletzt ein Kiosk, zwei Schank- und Speisewirtschaften und zwei soziokulturelle Einrichtungen angesiedelt waren, werden zukünftig Verkaufsstätten auf einer Gesamtfläche von bis zu 350 m² ermöglicht. Damit könnte zwar die unmittelbare Versorgung des Wohngebietes etwa mit einem Convenience-Store oder einem kleinen Selbstbedienungsmarkt etwas verbessert werden. Eine vollwertige Nahversorgung des Stadtteils oder nur des fußläufigen Einzugsbereiches des Standortes ist aufgrund des heutigen Flächenbedarfs von Super- und Lebensmitteldiscountmärkten jedoch nicht möglich.

Die im Zentrenkonzept geäußerte Empfehlung, einen der Bauernhöfe, die in der Regel über großzügige Grundstückszuschnitte verfügen, nach Auflassung zur Einzelhandelsansiedlung zu nutzen, ließ sich bislang nicht verwirklichen. Tendenziell wurden diese Anwesen eher zur kompletten Wohnnutzung verwendet als zu einer Einzelhandels- oder Mischnutzung, zumal auch diese Grundstücksschnitte den zwischenzeitlich entstandenen Flächenwünschen der Einzelhandelsunternehmen selten gerecht werden.

Der Standort wird als Einzelhandelsstandort in das Zentrenkonzept Einzelhandel aufgenommen. Er wird mit einer Beschränkung nach Art (Supermarkt plus Backshop) und Umfang (1.250 m² plus 60 m² = 1.310 m² Verkaufsfläche) dargestellt, um dem Nahversorgungscharakter gerecht zu werden, ohne benachbarte Nahversorgungslagen wesentlich zu beeinträchtigen.

3. Auswirkungen und Verträglichkeit des Planvorhabens

Das Planvorhaben besteht aus einem Supermarkt mit integriertem Backshop/Backbistro. Die Verkaufsfläche soll 1.250 m² für den Supermarkt und 60 m² für das Backbistro betragen. Die verfügbaren Daten zu den Umsätzen (Lebens- und Genussmittel, Getränke plus Nonfood I+II einschließlich Umsatzsteuer) der Supermärkte dieser Größenordnung zeigen eine Bandbreite von 3.400 € bis 4.948 €⁴ je m² Verkaufsfläche. Für die weiteren Ausführungen wird davon ausgegangen, dass sich der Umsatz des Planvorhabens aufgrund der Wettbewerbs- und Versorgungssituation zwischen dem Minimum eines wirtschaftlich tragfähigen Umsatzes und einem durchschnittlichen Umsatz bewegen könnte. Daraus würden sich rd. 3.850 € pro m² Verkaufsfläche bzw. rd. 4,8 Mio. € bei einer Verkaufsfläche von 1.250 m² für den Supermarkt

⁴ EHI Handelsdaten 2020. Seite 78, Nettoumsatz (ohne Umsatzsteuer) 4.530 €/m² Verkaufsfläche, bei einer durchschnittlichen MwSt. von 9,2% ergibt sich ein Bruttoumsatz von 4.948 €/m²; BBE Handelsberatung /IFH Köln im Auftrag des Baden-Württembergischen Industrie- und Handelskammertages e.V.: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019, Bruttoumsatz im Durchschnitt 3.700 €/ m² bei einer Spannweite 3.400 € bis 4.300 €/m² Verkaufsfläche; GMA Köln 2018: unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Mainz , Bruttoumsatz 4.000 € bis 4.400 €/m² Verkaufsfläche.

ergeben. Für das Backbistro sind unabhängig von der Größe ein Umsatz von 200.00 € pro Jahr anzurechnen. Die bundesdurchschnittlichen Ausgaben pro Kopf im Lebensmitteleinzelhandel einschließlich Lebensmittelhandwerk betragen rd. 2.600 €. Da in Mainz eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft zur Verfügung steht, kann man dies auch für die Ausgaben im Lebensmittelsektor annehmen. Es werden 2.650 € pro Einwohner und pro Jahr für die Marienborner Einwohner angenommen.⁵ Daraus entstehen relevante Gesamtausgaben von rd. 12, 2 Mio. € pro Jahr.

Für einen tragfähigen Umsatz des Supermarktes plus Backbistro in Höhe von zusammen 5,0 Mio. € müssten die Marienborner zukünftig rd. 41% ihrer Gesamtausgaben im Lebensmitteleinzelhandel im Planvorhaben ausgeben. Das ist ein realistischer Wert, da es in Marienborn - wie ausgeführt - außer dem Metzger, den beiden kioskähnlichen Lädchen Am Sonnigen Hang aktuell keine Nahversorgungsmöglichkeit mehr gibt. Sollte zukünftig im Neubauvorhaben Am Sonnigen Hang eine Verkaufsfläche von 350 m² für die Lebensmittelversorgung z.B. in Form eines „Convenience-Store“ genutzt werden, dürfte dies die Ausgaben der Bewohner im Planvorhaben nur unwesentlich ändern. Die Kaufkraftbindung in Marienborn dürfte sich erhöhen.

Der von der Arbeitsgruppe „Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO, 30.4.2002“ empfohlene Richtwert von 35% Kaufkraftbindung im Einzugsbereich wird zwar überschritten. Das ist aufgrund der besonderen Situation Marienborns, das wegen der fehlenden, bzw. zukünftig geringen, Zahl der Läden über keinen funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich verfügt vertretbar.

Die in das Planvorhaben fließenden Ausgaben werden fast ausschließlich aus Umsatzverlagerungen von außerhalb des Versorgungsgebietes Marienborn stammen. Es handelt sich um eine Rückholung des Umsatzes in den fußläufigen Einzugsbereich des Stadtteils Marienborn. Diese Verlagerungen werden fast ausschließlich das SB-Warenhaus, den Supermarkt sowie die Lebensmitteldiscounter im Bereich Gutenbergzentrum/Am Schleifweg in Mainz-Bretzenheim Süd betreffen. Diese Betriebe liegen nicht in einem im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereich und unterliegen deshalb nicht dessen spezifischen Schutzcharakter. Durch ihre Lage am Siedlungsrand können sie zwar in unterschiedlichem Ausmaß auch einen kleinen Teil der Bevölkerung Marienborns fußläufig versorgen. Im Wesentlichen sind diese Betriebe aber auf das fußläufige Einzugsgebiet des Stadtteils Bretzenheim ausgerichtet und ansonsten als Autostandorte konzipiert. Im fußläufigen Einzugsbereich des Supermarktes Edeka verbleiben auch nach der Umorientierung der Marienborner Einwohner noch gut 6.000 Einwohner, bei Aldi 5.400 Einwohner, bei Lidl 4.200 und bei real 2.500. Eine Umorientierung der Marienborner Einwohner stellt deshalb keine wesentliche wirtschaftliche Beeinträchtigung für diese Betriebe dar.

Das kioskartige Lädchen und die Metzgerei im zentralen Versorgungsbereich Ortskern werden von Umsatzverlagerung an den neuen Standort berührt werden. Da an diesem nur 41% der im Stadtteil Marienborn vorhandenen Kaufkraft gebunden werden, dürfte rechnerisch keine Marktverdrängung durch das Planvorhabens zu befürchten sein. Auch spricht die Eigenart der

⁵ EHI Handelsdaten 2020. Seiten 16, 78, 96, 99 ; eigene Berechnungen

beiden Betriebe für diese. Metzgereien greifen in hohem Maße auf die Stammkundschaft in ihrem Einzugsgebiet zurück. Kioske und kioskähnliche Läden bedienen Marktnischen in ihrem unmittelbaren nachbarschaftlichen Umfeld. Ähnlich werden die beiden Kioske im Wohngebiet Am Sonnigen Hang (Alternativstandort 4) ihre Marktnische weiter füllen können. Die projektierte neue bzw. zusätzliche Verkaufsfläche von 350 m² in diesem Wohnquartier, auf der im Rahmen der Bebauungsplanung Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sein sollen wird ggf. mit einem Convenience-Store, Lebensmittelgeschäft oder kleinem Supermarkt belegt werden können. Auch für diesen Fall sind nach Ansiedlung des Supermarktes Am Kirchenpfad die rechnerische Kaufkraft im Stadtteil bzw. im Quartier ausreichend, um eine wirtschaftliche Tragfähigkeit sicherzustellen. Eine gegenseitige „Kannibalisierung“ der beiden Standorte erscheint rechnerisch unwahrscheinlich.

Für den nächstgelegenen Einkaufsstandort in der Gemeinde Klein-Winternheim, der Lebensmitteldiscountmarkt Netto am nördlichen Ortsrand, dürften ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen feststellbar sein. Zweifellos wird das Planvorhaben betriebsartbedingt (Supermarkt) auch Ausgaben aus Klein-Winternheim generieren. Sie können jedoch rechnerisch die bestehende wohnungsnahе Versorgung dort nicht wesentlich beeinträchtigen oder gar schädigen. Rechnerisch geben die 3.626 Einwohner (30.6.2019) dieser Gemeinde ca. 9,8 Mio. € im Lebensmitteleinzelhandel aus. Der Lebensmitteldiscountmarkt kann bis zu 4,8 Mio. € dieser Ausgaben binden und erreicht damit eine durchschnittliche wirtschaftliche Tragfähigkeit. Es verbleiben somit rd. 5 Mio. €, die die Einwohner Klein-Winternheim auch außerhalb der Gemeinde ausgeben.⁶

4. Prüfung alternativer Standorte

(Alternativstandort 1) Zentraler Versorgungsbereich Ortskern

Die im Zentrenkonzept Einzelhandel formulierte Empfehlung, einen der innerörtlichen Bauernhöfe, die in der Regel über großzügige Grundstückszuschnitte verfügen, nach Auffassung zur Einzelhandelsansiedlung zu nutzen, ist seit dem Beschluss zum Zentrenkonzept nicht verwirklicht worden. Die Wahrscheinlichkeit geht mit dem wachsenden Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe und den damit verbundenen Belastungen der Anwohner - etwa durch den Autoverkehr und seine Emissionen - auch zurück. Es mangelt auch hier an geeigneten und verfügbaren Grundstücken. Tendenziell werden diese Anwesen eher zur kompletten Wohnnutzung verwendet als zu einer Einzelhandels- oder Mischnutzung.

(Alternativstandort 2) Dreieck zwischen Neubaugebiet Bebauungsplan MA 14 „Hinter den Wiesen“ und der bestehenden Ortsrandbebauung an der Straßenbahntrasse

Versorgungsfunktionell wäre dieser Standort zum Planstandort gleichwertig. Alle Marienborner könnten ihn zu Fuß in 15 Minuten erreichen. Die Verkehrserschließung würde jedoch durch die Notwendigkeit eines vielbefahrenen Übergangs (einschließlich Anlieferverkehr) über die

⁶ Siehe Fußnote 1; Die Pro-Kopf-Ausgaben im Lebensmitteleinzelhandel werden mit 2.700 € etwas höher als in Marienborn veranschlagt. Der Umsatz der Lebensmitteldiscounter liegt zwischen 3.800 € und 6.000 €/m², Verkaufsfläche, bei den Marktführern auch darüber. Für die Berechnung wird der obere hier angegebene Wert angenommen, auch wenn dieser eher für die sog. Harddiscounter als für den Betriebstyp des sog. Softdiscounter in der Gemeinde Klein-Winternheim zutrifft.

Straßenbahntrasse und die verhältnismäßig lange Verkehrsführung durch das Wohngebiet an der Straße Hinter den Wiesen sehr erschwert.

(Alternativstandort 3) Dreieck zwischen A60 und Straßenbahntrasse

Aus Sicht des Zentrenkonzepts Einzelhandel bzw. des Ziels, die fußläufige Nahversorgung zu verbessern, ist dieser Standort ungeeignet. Die Verkehrserschließung müsste auch hier mit einer Überquerung der Mainzelbahntrasse erfolgen, was aufgrund der Störanfälligkeit nicht erwünscht ist. Der Standort schließt nur durch die Autobahn A 60 direkt an die Einzelhandelsagglomeration im Stadtteil Mainz-Bretzenheim-Süd an. Die fußläufige Erreichbarkeit für Marienborn wird nur marginal im Vergleich zu diesen nahen Lebensmittelmärkten verbessert. Das Zentrenkonzept Einzelhandel schließt eine Erweiterung dieser Agglomeration aus, da sie bereits heute weit über das fußläufige Einzugsgebiet und die beiden Stadtteile Bretzenheim und Marienborn hinaus Kunden und damit Kaufkraft aus entfernter gelegenen zentralen Versorgungsbereichen anzieht.

(Alternativstandort 4 a/b/c) Parkplatzbereiche im Hochhausgebiet Am Sonnigen Hang

Die Eigentumssituation und damit die Verfügbarkeit der Grundstücke lässt hier keine kurz- mittelfristige Lösung für eine vollwertige Nahversorgung erwarten. Es ist keine Investitionsbereitschaft vorhanden. Die Parkplätze müssten in Tiefgaragen oder oberirdischen Parkdecks wiederhergestellt werden, was hohe Investitions- und Folgekosten und Konflikte mit den Anwohnern erzeugen würde. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist hier nicht gut. Sie führt durch das gesamte Wohngebiet mit der entsprechenden zusätzlichen Immissionsbelastung. Durch die beabsichtigte Neuerrichtung eines zentral in diesem Gebiet stehenden bislang eingeschossigen Gebäudes, in dem zuletzt ein Kiosk, zwei Schank- und Speisewirtschaften und zwei soziokulturelle Einrichtungen angesiedelt waren, werden zukünftig Verkaufsstätten auf einer Gesamtfläche von bis zu 350 m² ermöglicht. Damit könnte zwar die unmittelbare Versorgung des Wohngebietes etwas verbessert werden. Eine vollwertige Nahversorgung des Stadtteils oder nur des fußläufigen Einzugsbereiches des Standortes ist aufgrund des heutigen Flächenbedarfs von Super- und Lebensmitteldiscountmärkten jedoch nicht möglich.



Landeshauptstadt Mainz

Zentrenkonzept Einzelhandel

6. Fortschreibung - Einzelhandelsstandort Am Kirchenpfad

Legende

- Ergänzungsstandorte
- Stadtteil-/Quartierszentrum ohne Funktion
- Einzelhandelsstandort

Maßstab_1:5.000 DIN A3

Kartengrundlage: Open Street Map Stadt Mainz

12 - Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung, 27.08.2020

6. Erläuterungen zum Regelungsgehalt des Zentrenkonzepts

Zielsetzung:

Zentrenkonzepte Einzelhandel gibt es mittlerweile in fast allen Groß-, Mittel- und auch Kleinstädten in Deutschland. Sie nehmen die ineinander greifenden Regelungen des Baugesetzbuches mit Baunutzungsverordnung und die Ziele und Grundsätze zur Landesplanung und Raumordnung der Bundesländer (in Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm IV) zum Einzelhandel auf und setzen sie auf der kommunalen Ebene um.

Diese Ziele sind

- der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (City/Innenstadt, Ortskerne und Nahversorgungszentren in den Stadtteilen),
- der Erhalt und die Weiterentwicklung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung für die Wohnbevölkerung,
- die Stärkung der oberzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt
- und der Erhalt der Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe.

Implizit sind hier auch die Planungsaufträge des Baugesetzbuches und des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz nach Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden abgebildet.

Rechtliche Wirkung:

Ein vom Stadtrat beschlossenes Zentrenkonzept Einzelhandel ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) eine sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB), die bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) zu berücksichtigen ist und hier mit Rechtskraft zum Leben erweckt wird.

Die Bebauungspläne wiederum sind maßgeblich für die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben (Errichtung, Erweiterung, Umnutzung).

In Gebieten ohne Bebauungsplan (sogenannte Innenbereichsgebiete nach § 34 BauGB) werden die Ziele und Festlegungen der Zentrenkonzepte Einzelhandel unmittelbar im Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Regelungsgehalt:

Ausgehend von den Zielen gibt das Zentrenkonzept Einzelhandel durch Beschluss des Stadtrates vereinheitlichte stadtweite Empfehlungen ab, wo (Lage) welche Art (Sortiment) von Einzelhandel in der Stadt stattfinden soll. In keiner Weise darf das Zentrenkonzept Einfluss auf die Ansiedlung eines bestimmten Geschäftes/einer bestimmten Firma nehmen.

Der Beschluss des Stadtrates bewirkt eine Selbstbindung der Stadtverwaltung an die Regelungen des Konzeptes. Mit jeder Ausnahme, jeder Durchbrechung des Regelwerkes verliert dieses im

rechtlichen Sinne an Durchsetzungsvermögen bis hin zur rechtlichen Gegenstandslosigkeit. Deshalb sind Ausnahmen nur in speziellen, atypischen und planerisch bzw. städtebaulich gut begründbaren Situationen möglich (z.B. Ansiedlung eines Möbelhauses in Mainz-Hechtsheim). Dem Gleichbehandlungsgrundsatz kommt eine hohe Bedeutung zu.

Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche:

Die Abgrenzung der **zentralen Versorgungsbereiche** stellt den räumlich bezogenen Regelungskern des Konzeptes dar:

Zentrale Versorgungsbereiche sind die Gebiete einer Stadt, in der jeweils auch bezogen auf den Einzugsbereich eine nennenswerte konzentrierte Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, auch durchmischt mit Dienstleistungsbetrieben, öffentlichen Einrichtungen oder Gastronomie zu finden ist. Neben dieser bestandsorientierten Abgrenzung darf die Stadt auch Entwicklungsziele in diese räumlichen Abgrenzungen einfließen lassen. Die Darstellungen für die Stadtteil- und Quartierszentren (rote Farben) sind als bereichsgenaue aber nicht parzellenscharfe Abgrenzungen zu verstehen. Die Darstellung der Nahversorgungszentren (grüne Farben) kennzeichnet deren Standorte. Ihre räumliche Ausdehnung ist häufig zu gering, um die Bereiche kleinmaßstäblich darzustellen. Zur tatsächlichen Abgrenzung dienen die planerische (Bebauungspläne) und die reale Situation vor Ort.

Die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche verfolgt die in den Zielen des Zentrenkonzepts niedergelegten Zwecke: In diese Bereiche sollen die Investitionen und Ansiedlungswünsche des Einzelhandels gelenkt werden. Einzelhandelsansiedlungen außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche werden daraufhin geprüft, ob sie für die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigende oder schädigende Wirkungen haben können. Dabei gilt das Regelprinzip der Vermutung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche diese negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können.

Mainzer Liste zentrenrelevanter Sortimente:

Die Erstellung der **Liste der zentrenrelevanten Sortimente** stellt den inhaltlichen Regelungskern des Konzeptes dar:

Über die **Sortimentsliste** wird festgelegt, welche Einzelhandelssortimente diesen Gebieten vorbehalten werden (**zentrenrelevante Sortimente**) und welche Sortimente auch außerhalb dieser Gebiete, **d.h. in nicht in den Wohnsiedlungszusammenhang integrierte Lagen**, angeboten werden dürfen (**nicht-zentrenrelevante Sortimente**). Da es sich bei der Mainzer Sortimentsliste um eine Negativliste im Sinne des Baurechts handelt, dürfen alle Sortimente, die nicht in der Liste der zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt sind, als nicht-zentrenrelevant behandelt werden.

Die Einstufung der Einzelsortimente als zentrenrelevant erfolgt bei der Festlegung der Sortimentsliste nicht nach einem fixen Katalog, sondern innerhalb eines Bewertungsrahmens nach folgenden Kriterien:

- Wird das Sortiment noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt/Stadtteile) angeboten oder kann es aufgrund seiner Beschaffenheit

(Volumen/Gewicht/Werthaltigkeit) grundsätzlich dort angeboten werden? Ist es absehbar, dass es wieder dort angeboten wird oder fehlt es schon seit Jahren ohne Wiederbelebungstendenz?

- Hat das Sortiment funktionale oder städtebauliche Relevanz für die Innenstadt/Stadtteile (breite oder spezifische Nachfrage, Frequenzerzeugung, Attraktivität, auch optische, Versorgungscharakter)?

Entsprechend dieser Kriterien wurde die aktuelle Mainzer Sortimentsliste der 4. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel aufgestellt (siehe Seite 6ff.).

Im Wesentlichen folgt die Stadt Mainz der deutschlandweit herrschenden Ansichten zur Zentrenrelevanz.

Die ungewöhnliche **Ausdifferenzierung der Sportartikel und -bekleidung** ist dabei dem Umstand geschuldet, dass es sich hier um ein sehr heterogenes Gesamtsortiment mit unterschiedlichsten Produkt-, Gebrauchs- und Nachfrageeigenschaften sowie verschiedenster funktionaler und städtebaulicher Relevanz für die zentralen Versorgungsbereiche handelt.

Kern- und Randsortimente

Die Unterscheidung von Kern- und Randsortimenten gewinnt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. in den **nicht-integrierten Lagen** an Bedeutung. In diesen Gebieten sind regelmäßig nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die allermeisten Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Baumärkte, Gartenmärkte, Möbelmärkte) wollen zur Angebotsergänzung auch einen bestimmten Anteil zentrenrelevanter Produkte anbieten. Zur beschriebenen Zielerreichung eines Zentrenkonzeptes ist es notwendig, dieses auch „Randsortimente“ genannte Angebot so zu begrenzen. Aus dem eigentlich nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieb darf über das Angebot von Randsortimenten kein zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb werden. Denn ein diesbezügliches Angebot kann ab einer gewissen Verkaufsflächengröße eine eigene Attraktion darstellen.

In einer Stadt wie Mainz, mit vielen nicht-zentrenrelevanten Fachmärkten stellt sich darüber hinaus die Frage des Gesamtumfangs der Randsortimente in nicht-integrierten Lagen. Dieser Gesamtumfang kann schnell beträchtliche, die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigende oder gar gefährdende Dimension erlangen. Deshalb hat die Stadt Mainz auch in der 4. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes daran festgehalten, die zentrenrelevanten Randsortimente eines ansonsten nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes **auf 5% der Verkaufsfläche, maximal aber 450 m² zu begrenzen**. Einzelsortimente sind auf maximal je 100 m² Verkaufsfläche begrenzt. Die im Landesentwicklungsprogramm IV enthaltene Empfehlung von 10% der Verkaufsfläche und max. 800 m² sind für die Zielerreichung nach Einschätzung der Stadt zu hoch angesetzt. Aufgrund des zunehmenden Gesamtverkaufsflächenumfangs von Fachmärkten könnte aus der 10%-Grenze bereits ein attraktives fachmarktähnliches Angebot entstehen, das weit über eine Angebotsergänzung hinausreicht; bei einer Verkaufsfläche von 800 m² (absolut) beginnt die Grenze zur Großflächigkeit nach BauNVO.

Ergänzungsstandorte:

Ab der ersten Fortschreibung des Zentrenkonzeptes sind die sogenannten **Ergänzungsstandorte für großflächige nicht-zentrenrelevante Betriebe** nach Landesentwicklungsprogramm IV aufgenommen. Sie müssen dargestellt werden, um die

landesplanerische Zustimmung bei der Genehmigung oder Planung eines großflächigen nicht-zentrenrelevanten Betriebes zu ermöglichen. Neue Vorhaben dürfen nur noch an diesen speziell dargestellten Standorten angesiedelt werden. Für diese Ergänzungsstandorte gilt, dass dort nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten errichtet werden dürfen. Für das Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten gilt die Grenze von max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens aber 450 m² (tritt bei Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 9000 m² Gesamtverkaufsfläche ein).

Landeshauptstadt Mainz

Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung, 02.08.2021