

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0822/2017
Amt/Aktenzeichen 12.1/12 14 45 11	Datum 01.06.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13. Juni 2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Haupt- und Personalausschuss	Vorberatung	21.06.2017	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	22.06.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	28.06.2017	Ö

Betreff:

Fünfte Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel
Hier: Darstellung eines Ergänzungsstandortes „Alte Mainzer Straße/Max-Hufschmidt-Straße,,
und eines zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Heilig-Kreuz-Viertel“

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 01. Juni 2017

gez.
Christopher Sitte
Beigeordneter

Mainz, 13. Juni 2017

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Stadtvorstand, der Haupt- und Personalausschuss, der Wirtschaftsausschuss empfehlen, der Stadtrat beschließt die fünfte Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandels

- mit der Darstellung der Gebiete der Bebauungspläne „Alte Mainzer Straße He 131“ und „Baumarkt an der Max-Hufschmidt-Straße W 97“ als Ergänzungsstandort nach Ziel 59 des Landesentwicklungsprogramms IV
- und der Darstellung des Bereichs des geplanten Nahversorgungszentrums im Heilig-Kreuz-Viertel als zentralen Versorgungsbereich nach Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms IV

sowie die Abstimmung der Vorlage mit der Regionalplanung gemäß Landesentwicklungsprogramm IV.

Fünfte Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel

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“ Bebauungsplan-gebiet (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 vorzusorgen.

Bestimmung/Planung (siehe auch Karte Seite 8):

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 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.

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 8)

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:

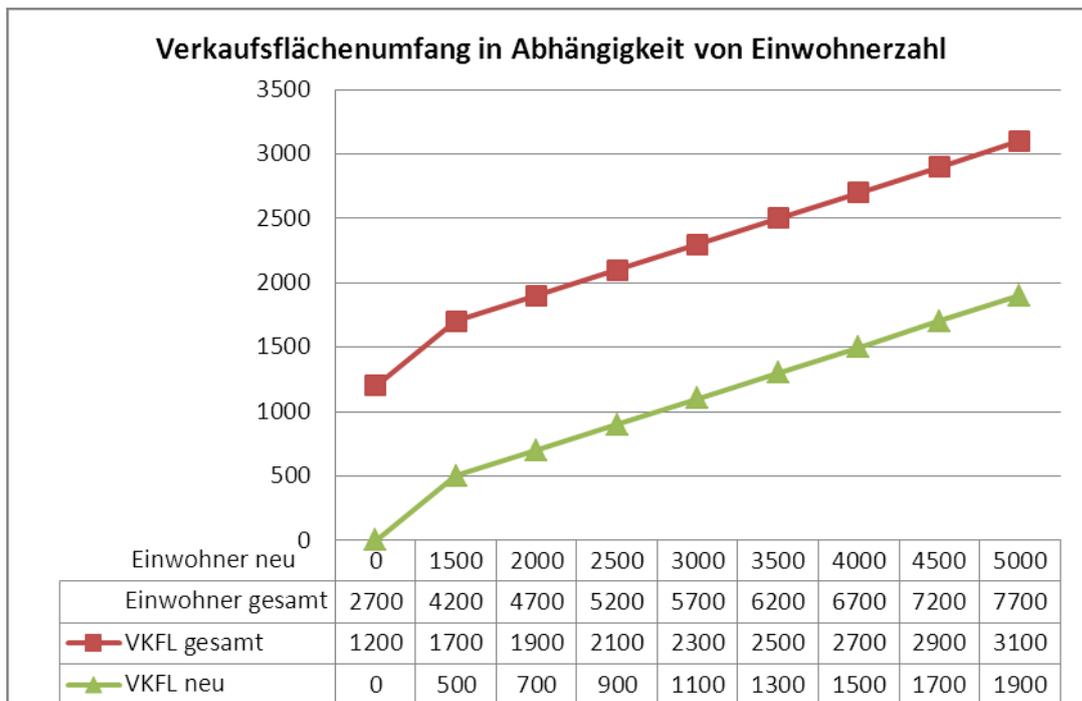
- ein Lebensmittelmarkt (Vollversorger) mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 1500 qm
- ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 qm
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit bis zu je 200 qm Verkaufsfläche

- 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 Frischthekeangebote 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 qm angemessen. Abzüglich der Verkaufsfläche in den beiden bestehenden Märkten (Netto- Markendiscount und Rewe-Getränkemarkt) von 1200 qm, 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 qm übernommen werden. Dabei wird eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 3800 € bis 4800 € angenommen.¹
- **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 qm Verkaufsfläche.**
- Die Festsetzung von 1500 qm 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 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 Versorgungsbe- reich Heilig-Kreuz-Areal, aber nicht im Bebauungsplangebiet liegenden, Lebensmitteldis- countmarkt Erweiterungspotential berücksichtigt werden.**

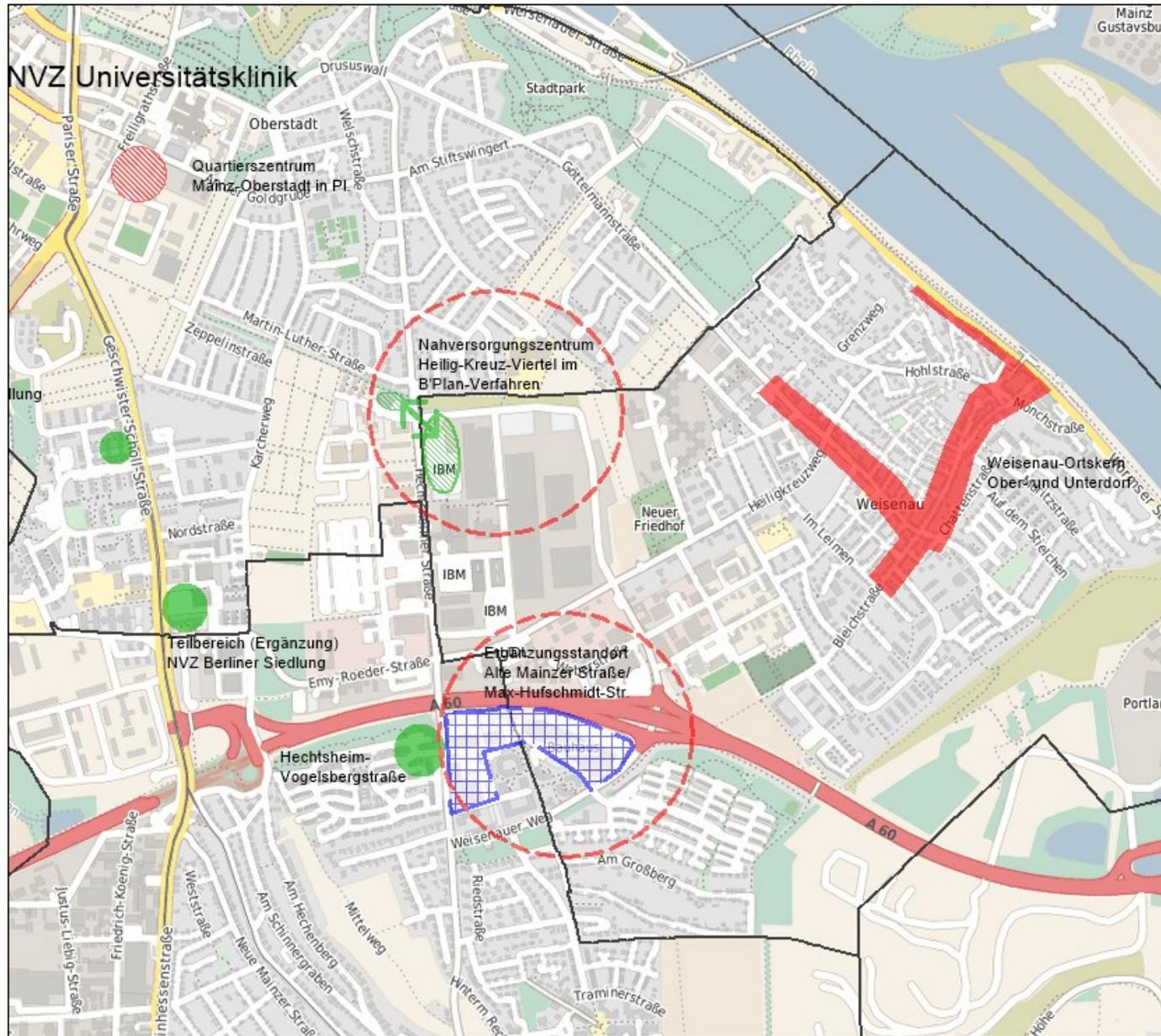
¹ Alle Angaben Webseiten: Bundesverband Lebensmittelhandel www.bvlh.de; Bundesverband Fleischiereigewerbe, Zentralverband Bäckerhandwerk e.V. www.baeckerhandwerk.de; Deutscher Fleischerverband e.V. www.fleischerhandwerk.de; Institut für Handelsforschung; Nielsen: DEUTSCHLAND 2013 Handel, Verbraucher, Werbung; Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie/BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013.

- 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 qm 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 qm Verkaufsfläche², 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 qm 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 qm 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.

2. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen: Keine / geschlechtsneutral

3. Finanzielle Auswirkungen: Keine

² 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