



## Antwort zur Anfrage Nr. 0892/2017 der CDU-Ortsbeiratsfraktion betreffend **Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Bretzenheim (CDU)**

Wir fragen die Verwaltung:

1. Wo wäre die Ansiedlung eines solchen Marktes möglich?
2. Kann die Ansiedlung am Schleifweg erfolgen? Wenn nein, warum nicht?
3. Ist der Verwaltung bekannt, dass es im Ortskern bereits sehr lange keinen Drogeriemarkt mehr gibt?
4. Ist bekannt, dass der Bedarf nach einer Drogerie deshalb vorhanden ist?
5. Ist bekannt, dass deshalb viele Bretzenheimer zum Lerchenberg, nach Gonsenheim oder in andere Stadtteile fahren, um dort die Märkte aufzusuchen?
6. Welche Modifikation des Zentrenkonzepts würde eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes ermöglichen, ohne dass der Einzelhandel darunter leidet?
7. Teilt die Verwaltung die Auffassung, dass es kaum zu vermitteln ist, warum ein Drogeriemarkt im Gutenberg-Center angesiedelt werden kann, aber nicht im wenige Meter entfernten Gewerbegebiet, in dem zum Beispiel im ehemaligen ARO-Markt freie Flächen gibt? Wenn nein, warum nicht?

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Zu 1. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes muss den Zielen und Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel folgen. Da ein solcher Markt fast 100% zentrenrelevante Sortimente (Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Lebensmittel, Haushaltswaren, Baby- und Kinderartikel u.a.) führt, ist er auf einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich angewiesen. Diese sind im Zentrenkonzept Einzelhandel räumlich dargestellt. Im Stadtteil Bretzenheim sind dies der Ortskern zwischen den Straßenzügen Gänsmarkt/An der Wied im Norden Bahnstraße im Osten, Wilhelmstraße im Süden und An der Oberpforte im Osten sowie das Einkaufszentrum an der Hans-Böckler-Straße. Unabhängig davon, muss die Ansiedlung baurechtlich genehmigungsfähig sein, was im Einzelfall auch in Bestandsimmobilien außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche der Fall sein kann. Hier kämen das Gutenbergzentrum oder die Laden-Gruppe am Südring in Frage.

Zu 2. Eine Ansiedlung am Schleifweg kann nicht erfolgen. Dort schließen die Bebauungspläne B 126 1. Ä, B 127 östlicher Teil und B 161 Einzelhandelsbetriebe mit genau den genannten Sortimenten als unzulässig aus. Diese Bebauungspläne sind schon vor dem Beschluss des Zentrenkonzeptes 2005 erstellt worden. Schon damals bahnte sich die Gefahr an, dass sich neben dem Gutenbergzentrum ein Fachmarktzentrum mit einer (im Vergleich zum Gutenbergzentrum) Vervielfachung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimenten entwickelt. Dies

würde ernsthafte Beeinträchtigungen für die Ortskerne, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren und letztlich die Innenstadt hervorrufen. Ausnahmen von diesem Baurecht für einzelne Sortimente oder Betriebe können nicht genehmigt werden, weil damit die Rechtskraft und Wirkung der Bebauungspläne verloren ginge.

Zu 3. Nach der Schließung des kleinen Drogeriegeschäftes im Ortskern sowie der Insolvenz des Schlecker-Marktes ist kein eigenständiger Drogeriemarkt in Bretzenheim vorhanden. Allerdings gibt es dieses Sortiment in vollem Umfang im real-Markt des Gutenbergzentrums zu kaufen. Darüber hinaus ist eine Grundversorgung über das entsprechende Sortiment der Lebensmittelmärkte sichergestellt.

Zu 4. An die Verwaltung sind diesbezügliche Wünsche aus der Bevölkerung und dem Ortsbeirat herangetragen worden.

Zu 5. An die Verwaltung sind diesbezügliche Meldungen herangetragen worden. Das beobachtete Einkaufsverhalten wird auch nicht in Abrede gestellt oder als problematisch angesehen, da die Innenstadt und die benachbarten Stadtteile mit den entsprechenden spezifischen Märkten je nach Wohnlage in Bretzenheim schnell zu erreichen sind.

Zu 6. Der spezielle Wunsch, einen Drogeriefachmarkt anzusiedeln, kann nur in den unter 1) skizzierten zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Zentrale Versorgungsbereiche dürfen nur in integrierten Wohnsiedlungslagen dargestellt werden (Landesentwicklungsprogramm IV, Ziel 58). Es ist ausgeschlossen, einen solchen etwa in ein Gewerbegebiet wie „Am Schleifweg“ zu legen. Die Entlassung der drogeriemarktspezifischen Sortimente aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente, um eine generelle Ansiedlungsmöglichkeit von Drogeriemärkten auch in Gewerbegebieten zu ermöglichen, hätte den stadtweiten umfassenden Effekt zur Folge, dass Drogeriewaren und alle anderen Sortimente eines Drogeriemarktes beliebig in Gewerbegebieten verkauft werden könnten. Damit wäre das Ziel, die Ortskerne, Stadtteilzentren und die Nahversorgungszentren in den Wohnquartieren in ihrer Funktion als Einkaufsstandort zu erhalten, stadtweit aufgehoben.

Zu 7. Nein, dieser Auffassung ist die Verwaltung nicht. Alle gebietsbezogenen Planungen und Baurechtszuweisungen weisen Grenzziehungen auf. Die seit Jahrzehnten bestehende Zulässigkeit aller Arten von Einzelhandel im Gutenbergzentrum führte zu einem hohen Nachfrage- druck seitens der Einzelhandelsunternehmen in den benachbarten Baugebieten. Da die Stadt kein großes Fachmarktzentrum, mit einer Vervielfachung der Verkaufsfläche des Gutenbergzentrums entstehen lassen wollte, hat sie planerisch mit dem baurechtlichen Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente in diesen Gebieten reagiert. Diese baurechtliche Festsetzung lässt keine Ausnahmeregelungen zu. Zentrenkonzepte und Bebauungspläne beinhalten abstrakte Regelungen, die sich nicht an einzelne Unternehmen oder Betriebe richten, sondern an die Nutzung nach Art und Umfang. Eine Ausnahme für die Umnutzung des Aro-Teppichmarktes in einen Drogeriemarkt würde den Grundzügen der Planung entgegenlaufen und den Bebauungsplan B 126 auch gegenüber allen anderen Ansiedlungsinteressen wirkungslos machen. Die zentrenrelevante Verkaufsfläche könnte beliebig zu Lasten des Einzelhandels in den beschriebenen zentralen Versorgungsbereichen zunehmen.

Mainz, 21.06.2017

gez.  
Christopher Sitte  
Beigeordneter