

VERMERK

"Milchpfad (O 70)"

Projekt

Vorkoordinierung /Scoping

Thema

Zitadelle, Bau A, Zi. 13, 09:00 Uhr - 10:15 Uhr

23.07.2018

Gesprächsort

Datum

Herr Albersmann	60-Bauamt, Abt. Bauaufsicht
Frau Berger	60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege
Herr Kelker	67-Grün- und Umweltamt
Frau Hartmann	67-Grün- und Umweltamt
Herr Stenner	80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Herr Werner	61-Stadtplanungsamt
Herr Herfurth	61-Stadtplanungsamt
Herr Sigges	61-Stadtplanungsamt

Gesprächsteilnehmer

TO P	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zustän- dig
---------	------------------------------------	----------------

1	<p>Anlass</p> <p>In den letzten Jahren ist im Bereich Milchpfad ein verstärkter Siedlungsdruck in Form von punktuellen baulichen Veränderungen hin zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke und des Bauvolumens festzustellen. Der städtebauliche Gesamteindruck des Quartiers wurde jedoch bisher durch diese Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt.</p> <p>Im letzten Jahr wurde dem 60-Bauamt ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit zunächst neun, dann sieben und später mit fünf Wohneinheiten vorgelegt. Das Vorhaben sprengte in seiner Kubatur und Formensprache sowie der Anzahl der geplanten Wohneinheiten den städtebaulich verträglichen Rahmen der umgebenden Bebauung. Der Stadtrat sah eine klare Gefährdung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes. Am 27.09.2017 hat der Stadtrat die Aufstellung für das Bebauungsplanverfahren "Milchpfad (O 70)" gefasst. Parallel zum Aufstellungsbeschluss wurde zum Schutz der Bauleitplanung durch den Bau- und Sanierungsausschuss eine Zurückstellung des o. g. Bauvorhabens beantragt. Die Baugenehmigungsbehörde hat daraufhin im Oktober 2017 die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu</p>	
----------	--	--

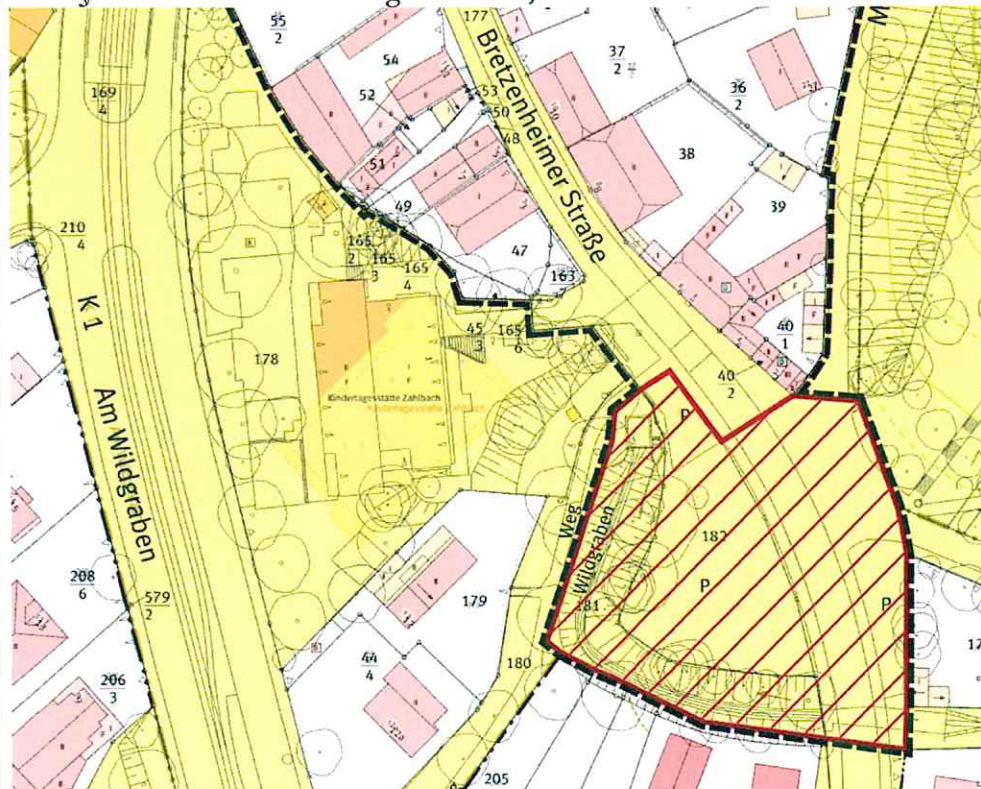
	<p>zwölf Monaten ausgesetzt. Am 13.06.2018 wurde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre als Satzung „O 70-VS“ vom Stadtrat beschlossen.</p> <p>Der O 70 wird in großen Teilen den bestehenden Bebauungsplan "Z 71" überlagern. Ziel des Bebauungsplans "Milchpfad (O 70)" ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die städtebauliche Qualität in dem bestehenden Wohngebiet durch ergänzende Regelungen, wie z. B. die Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Gebäude, oder die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe, zu gewährleisten. In dieser Intention wurde ein Entwurf des Bebauungsplanes in Planstufe I erarbeitet.</p> <p>Hierfür sollen die für das Verfahren notwendigen Untersuchungen bzw. Gutachten, weitere städtebauliche Rahmenbedingungen sowie inhaltliche Anregungen für Festsetzungen im Rahmen einer Ämterkoordinierung zusammengetragen werden.</p> <p>Zu diesem Termin wurden von der Abteilung Stadtplanung des 61-Stadtplanungsamtes die Ämter 67-Grün- und Umweltamt, 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften, vom Amt 60-Bauamt die Abt. Bauaufsicht und die Abt. Denkmalpflege sowie vom Amt 61-Stadtplanungsamt gesondert die Abteilungen 61.1-Verkehrswesen eingeladen. Die Ämter 12 und 70 haben bereits im Vorfeld der Koordinierung eine schriftliche Stellungnahme per E-Mail abgegeben. Diese werden im Anschluss der Ausführung der Gesprächsergebnisse zusammengefasst und zusätzlich der Anlage beigelegt.</p>	
2	<p><u>Vorstellung der (bisherigen) Planung</u></p> <p>Nach einer kurzen Einführung zur Planungshistorie gibt die Unterzeichnerin den aktuellen Planungsstand wieder. Anschließend tragen die eingeladenen Ämter ihre Bedenken, Fragen, Anregungen und notwendigen Untersuchungsbedarf vor.</p>	
3	<p><u>60- Bauamt, Abt. Bauaufsicht</u></p> <p>Regelungen für Nebenanlagen außerhalb der Baufenster: Herr Albersmann fragt, ob im "O 70" Gartenhütten außerhalb der Baufenster zulässig sind. Die Unterzeichnerin erklärt, dass in den allgemeinen Wohngebieten der sensible rückwärtige Bereich der Grundstücke von jeglicher Bebauung frei gehalten werden soll, damit Kalt- und Frischluftschneisen sowie wichtige Grünnetzungen des Gebietes erhalten bleiben können. Daher sind Nebenanlagen (sowie ebenerdige Stellplätze und Garagen) nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Auch in den festgesetzten besonderen Wohngebieten "WB 1" bis "WB 9" sowie im festgesetzten Mischgebiet "MI 1" sind Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Herr Albersmann regt an, eine Bestandsaufnahme der bestehenden Nebenanlagen durchzuführen, damit später nachvollzogen werden kann, welche Hütten Bestandsschutz genießen und welche nach zukünftiger Rechtskraft des</p>	

- 6.4 Versickerung:**
Ein Versickerungsgutachten ist nicht notwendig.
- 6.5 Bodenschutz:**
Es besteht kein Altlastenverdacht. Ein Bodenschutzgutachten ist nicht notwendig.
- 6.6 Schallschutz und Erschütterung:**
Bedingt durch den Straßen- und Schienenverkehr entstünden Lärm und Erschütterungen, welche die empfindliche Wohnbebauung im Plangebiet stören könnten. Dies solle über ein Schallschutz- und Erschütterungsgutachten überprüft werden. Amt 67 wird die Beauftragung der Gutachten veranlassen.
- 6.7 Kalt- und Frischluftschneisen:**
Eventuell ist auch ein Klimaschutzgutachten notwendig. Herr Kelker wird die Erforderlichkeit noch einmal überdenken und der Unterzeichnerin seine Entscheidung in der kommenden Woche mitteilen. Er werde zudem den Klimagutachter um eine kurze Stellungnahme bitten.
- 6.8 Erweiterung des Geltungsbereichs:**
Herr Kelker regt darüber hinaus an, den Geltungsbereich des "O 70" im Süden um die Flurgrundstücke auf Flur 18, mit der Flurst-Nr. 182 u. 181 zu erweitern (siehe Beispiel in nachfolgende Abbildung). Er sieht dieses Grundstück als Schlüsselgrundstück für das Thema Klima. Somit könne zum einen bestehende Grünvernetzungen sowie Kalt- und Frischluftströme durch entsprechende Festsetzungen zukünftig stärkere Berücksichtigung finden und zum anderen das "wilde Parken" geregelt werden. Er sehe die Gefahr, dass die Stadt das Flurstück 182 verkaufen und dort massive bauliche Anlagen, die nach § 34 BauGB zur Zeit möglich wären, errichten werden könnten.

Amt 67

Amt 67

Amt 67/
Amt 80



7

80- Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

Nach Rücksprache mit Herr Gerhardt werde eine Einbeziehung des Grundstückes Nr. 182 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes skeptisch gesehen. Bei der Fläche handele es sich u. a. um eine der wenigen Möglichkeiten, an denen man ein Wohnmobil abstellen könne.

Ein entsprechendes Schild sei auch auf dem Areal angebracht (siehe folgende Abbildung).



Diese Fläche sollte unbedingt auch für diesen Zweck erhalten bleiben. Er bittet daher, das Grundstück nicht mit einzubeziehen.

8

12- Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen

E-Mail vom 20.07.2018

Mit E-Mail vom 20.07.2018 und dem darin angehängten Schreiben empfiehlt Herr Schiller, folgende Festsetzungen zum Thema Einzelhandel:

- **WA-Gebiete:** alle Arten von Einzelhandelsbetrieben sind unzulässig.
- **WB-Gebiete:** „Läden“ und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind „die der Versorgung des Gebietes dienende Läden“
- **MI-Gebiet:** Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Sinne des § 4 BauNVO Abs. 2 Nr. 2“.

Er begründet dies zusammengefasst wie folgt (siehe ausführliche Stellungnahme im Anhang dieses Vermerks):

Um das Ziel einer angemessenen gebietsangepassten und für die benachbarten Versorgungsstandorte und -bereiche verträgliche Nahversorgung zu erreichen, sollte die zulässige Nutzung in den WB- und MI-Gebieten des Bebauungsplanangebotes O 70 – Milchpfad nach Art und Umfang auf die Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, entsprechend der Formulierung in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, beschränkt werden.

Der Ausschluss des Einzelhandels in den WA-Gebieten des Bebauungsplanangebotes erfolgt zusätzlich aufgrund der wegen der topographischen Hanglage

	<p>der Grundstücke schwierigen verkehrlichen Erschließbarkeit zwischen den Straßen Zahlbacher Steig (Steigungsstrecke mit relativ hohem Verkehrsaufkommen) und Milchpfad (Sackgasse).</p> <p><i>Die Festsetzungen und der Begründungstext werden vom Stadtplanungsamt für den Bebauungsplanentwurf übernommen.</i></p>	Amt 61.1.2
9	<p><u>70- Entsorgungsbetrieb</u> E-Mail vom 25.05.2018</p> <p>Mit E-Mail vom 25.05.2018 führt Herr Dexheimer an, dass der Milchpfad sich aus Sicht des Entsorgungsbetriebes im "Sonderbezirk" befände und auf Grund der engen Fahrbahnverhältnisse mit einem etwas kleineren Müllfahrzeug entsorgt werden müsse. Da das Gebiet neu überplant werden soll, könnte man sich vielleicht über die Erschließung der Grundstücke am Milchpfad Gedanken machen. Insbesondere bei Begegnungsverkehr in Hanglage sei es äußerst knifflig.</p> <p>Es gelte hier analog zu jedem anderen Bauvorhaben oder B-Plan die Abfallsatzung der Stadt Mainz.</p> <p>Die Standplatzgenehmigung selbst werde im Rahmen der Objektplanung stattfinden.</p> <p><i>Die Hinweise werden vom Stadtplanungsamt zur Kenntnis genommen. Es ist allerdings nicht beabsichtigt und nicht notwendig anlässlich des Bebauungsplanverfahrens "O 70" die Verkehrssituation im Milchpfad zu überprüfen und neu zu ordnen.</i></p>	
10	<p><u>Weiteres Vorgehen</u></p> <p>Folgende Gutachten werden vom Amt 67 beauftragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artenschutz • Baumschutz • Schallschutz • Erschütterung • evtl. Klima <p>Das in den Punkten 6.8 und 7 erläuterte Thema einer Erweiterung des Geltungsbereichs konnte noch nicht abschließend geklärt werden. Daher sieht das Stadtplanungsamt vorerst von einer Erweiterung des Geltungsbereiches ab. Eventuell muss das Thema zu gegebener Zeit auf Dezernatsebene entschieden werden. Für die anstehende Beschlussvorlage zur Planstufe I kann daher der Wunsch von Amt 67 die o. g. Grundstücke in den Geltungsbereich unseres Bebauungsplanentwurfes mit aufzunehmen <u>nicht</u> berücksichtigt werden.</p>	Amt 67 Amt 67 / Amt 80

Mainz, 25.07.2018


Sigges

Anlagen:
Teilnehmerliste
Schriftliche Stellungnahmen

- II. Den Teilnehmern per E-Mail z. K.
- III. Z. d. lfd. Akten, zuvor 61.0 und 61.2 z. K.
- IV. Z. d. Handakten

Herf

Mainz, 25.07.2018
61-Stadtplanungsamt


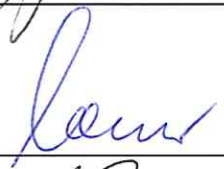






Ingenthron

ANWESENHEITSLISTE

Projekt: Milchpfad 0 70

Ort / Datum: Zitadelle Bau A, Z. 13

Betreff: Scoping / Vorhoordinierung

Name bitte in Druckbuchstaben	Dienststelle bzw. genaue Anschrift	Telefon und E-Mail	Unterschrift
Sigges, Annika	61.2.1	1230 49 annika.sigges@ stadt.mainz.de	
STENNER	80	2353 inhab. skenner@ stadt.mainz.de	
N. Berger	60.4	2235 nicole.berger@ stadt.mainz.de	
MELNER	07-Grün- und Umwelt	12-3813	
Albeisman-	60-Bauamt	12-3114	
HERFURTH	61.2.1	12-3669	
HARTMANN	67	12 4233	



B-Plan Entwurf O 70 Milchpfad
Dieter Dexheimer An Annika Siggas

25.05.2018 10:17

Hallo Frau Siggas,

der Milchpfad befindet sich aus Sicht des Entsorgungsbetriebes im

"Sonderbezirk"

und wird auf Grund der engen Fahrbahnverhältnisse mit einem etwas kleineren Müllfahrzeug entsorgt.

Die Fahrstrecke liegt zwischen Bretzenheimer Straße und Obere Zahlbacher Straße
Da das Gebiet ja eh neu überplant werden soll, könnte man sich vielleicht auch mal über die
Erschließung der Grundstücke Gedanken machen.

Insbesondere bei Begegnungsverkehr an Hanglage wird es äußerst knifflig.

Es gelten hier analog zu jedem anderen Bauvorhaben oder B-Plan die Abfallsatzung der Stadt Mainz.

Die Standplatzgenehmigung selbst wird im Rahmen der Objektplanung stattfinden.

An der Besprechung am 06. Juni werden wir nicht teilnehmen. Gerne sind wir bereit zu gegebener Zeit
eine Stellungnahme abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen
D. Dexheimer

Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz
Zwerchallee 24
55120 Mainz
URL: <http://www.eb-mainz.de>
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Mainz

Sparkasse Mainz, IBAN: DE29 5505 0120 0000 038877, Swift-Bic. MALADE51MNZ,
Gläubiger-ID: DE70ZZZ00000004917

Dieter Dexheimer
Sachbearbeiter
Planung -
Abfallwirtschaft -
Tel. 0 61 31 / 12 -
22 12
Fax. 0 61 31 / 12 -
38 01

Aktenzeichen: 6.1.26.05.70

- Z. d. Handakten ✓
 Z. d. Handakten
 Wvl.:

18.06.1

6126106 | 70

Aktenzeichen:

- Z. d. lfd. A.
- Z. d. Handakten
- Wvl.:



Landeshauptstadt
Mainz

AS
25.7.18

Stadtverwaltung Mainz | Amt 12 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

61 - Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 24. Juli 2018

Antw. Dez.	z. d. lfd. A.	Wvl.	R
Abt. 0	1	3	4
SO: 0 1	2 3 4	5 6 7 8 9	
SB: 0 1	2 3 4	5 6 7 8 9	

Amt für Stadtentwicklung,
Statistik und Wahlen
Hans Schiller
Stadtentwicklung

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle Bau E | Zimmer 313

Tel 0 61 31 - 12 30 72
Fax 0 61 31 - 12 29 26
hans.schiller@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 20. Juli 2018

Bebauungsplanverfahren O 70 Milchpfad Mainz-Oberstadt
Hier: Begründungstext zu den Festsetzungen für den Einzelhandel

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir empfehlen die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel wie unten folgend zu begründen. Dabei gehen wir von folgenden Festsetzungen aus:

WA-Gebiete: Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelzulässige „die der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ sowie alle Arten von Einzelhandelsbetrieben sind unzulässig

WB-Gebiete: Nach § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelzulässige „Läden“ und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Zulässig sind „die der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ nach § 4 BauNVO Abs. 2 Nr. 2.

MI-Gebiet: Nach § 6 BauNVO regelzulässige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Zulässig sind „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Sinne des § 4 BauNVO Abs. 2 Nr. 2“.

Begründungstext:

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich im Wesentlichen über den alten Ortskern Zahlbach. Im Grunde handelt es sich bei dem Ortskern von Zahlbach sowie den westlich der Unteren Zahlbacher Straße bzw. Am Wildgraben gelegenen Gebieten außerhalb des B'Plan-Gebietes um Wohngebiete plus Schule und Kindergarten. Früher vorhandene Läden, die überwiegend der Nahversorgung der Wohnbevölkerung dienten, gibt es dort schon viele Jahre nicht mehr, nur noch einige Büronutzungen in ehemaligen Läden. Die nächsten bestehenden Nahversorgungsmöglichkeiten finden sich zu Fuß durchschnittlich etwa 500 m entfernt in der Alfred-Mumbächer-Straße (kleinflächiger Lebensmitteldiscountmarkt mit Backshop), im Stadtteilzentrum Bretzenheimer Ortskern (ca. 1000 m Fußweg) und im Nahversorgungszentrum Augustusplatz/Universitätsklinikum (ca. 1000 m Fußweg - topographisch ungünstig). Im nördlich anschließenden Bebauungsplangebiet O 69 – Untere Zahlbacher Straße können sich zukünftig auf einer Teilfläche „die der Versorgung dienenden Läden ansiedeln“.

Die Stadt Mainz steuert Ordnung und Entwicklung der Einzelhandelsversorgung im Stadtgebiet mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel (Stadtratsbeschlüsse 9.3.2005 bis 28.6.2017 (5. Fortschreibung)).

Dessen Ziele sind u.a.

- der Erhalt und die Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit den Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs,
- der Erhalt, die Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen.

Zur Erreichung dieser Ziele sollen die Einzelhandelsinvestitionen in die im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

Das Bebauungsplangebiet O 70 – Milchpfad bzw. der alte Ortskern von Zahlbach liegen nicht im Umgriff eines im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereichs. Zunächst gibt es dort keinen Bestand mehr, der eine solche Darstellung rechtfertigen würde und die Darstellung als eines zentralen Versorgungsbereichs als Ziel würde aufgrund der rechtlichen Anforderungen bezüglich des quantitativen Mindestbesatzes eine gebietsunverträgliche Entwicklung ermöglichen.

Es ist einerseits wünschenswert, wenn auch in den Ortskern Zahlbach Ladennutzungen für eine gebietsangepasste die Nahversorgung des Gebietes zurückkehren würden; dies ist planerisch zu unterstützen. Es ist andererseits aber nicht erstrebenswert,

- wenn dort langfristig zusätzlicher gebietsfremder Verkehr durch ein nach Art und Umfang entstehendes Übermaß an Einzelhandel, der nicht mehr gebietsverträglich ist, angezogen wird
- und durch die Ansiedlung von Läden, Geschäften oder Einzelhandelsbetrieben in nennenswertem Umfang Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für benachbarte zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Dies würde den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel entgegen laufen, die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln und die fußläufige Versorgung der Bevölkerung mit den Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs zu erhalten und zu verbessern.

Im benachbarten zentralen Versorgungsbereich – Stadtteilzentrum Ortskern Bretzenheim und aus der Nahversorgungslage Alfred-Mumbächer-Straße (Lebensmitteldiscountmarkt mit Backfiliale)- würde Kundschaft abgezogen, die diesen zur wirtschaftlichen Betriebsführung fehlen wird. Daraus können städtebauliche Folgen von sinkender Attraktivität, Ladenschließungen, Leerständen und Verödung sowie Verlust der Funktionsfähigkeit entstehen. Der Ortskern von Bretzenheim liegt etwa 1.000 Meter Fußwegestrecke vom Planstandort entfernt. Die fußläufigen Einzugsbereiche überschneiden sich an den Rändern. Er ist für die Bevölkerung in und um den Ortskern Bretzenheim der Nahversorgungstandort. Ein Wegfall des Ankerbetriebes (Supermarkt), aber auch der kleineren Läden, würde zu deutlichen Funktionsverlusten führen. In noch stärkerem Maße gilt das für den nur ca. 500 m entfernt liegenden Standort Nahversorgungstandort Alfred-Mumbächer Straße am südlichen Ende des Ortskerns von Zahlbach.

Zwar hat die Bevölkerung durch Neubauprojekte beidseits der Unteren Zahlbacher Straße in den letzten Jahren zugenommen und wird zukünftig beabsichtigte (aber noch offene) Entwicklungen weiter zunehmen. Zum Teil werden diese Gebiete mit ca. 800 bis 1200 Einwohnern noch vom fußläufigen Einzugsbereich des Ortskerns Zahlbach erfasst.

In einem zu Fuß erreichbaren Umkreis um den Ortskern (Mitte) leben im Jahr 2018 rd. 5.800 Menschen. Davon wohnen allerdings rd. 2.600 auf der Geländeterrasse oberhalb Zahlbachs von der aus

sowohl topographisch wie entfernungsmäßig die dortigen Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Augustusplatz) leichter zu erreichen sind. Für weitere 1.400 Einwohner in diesem Einzugsbereich sind die Standorte Alfred-Mumbächer-Straße und Ortskern Bretzenheim schneller erreicht. So dass nur rund 1.800 Einwohner einen deutlichen Nutzen aus Ladenansiedlungen ziehen würden. Diese Zahl rechtfertigt nicht die Ansiedlung von Super- oder Lebensmitteldiscountmärkten, von Fachmarktangeboten oder einer Vielzahl von Läden über die Versorgung des Gebietes hinaus. Sie sind auf höhere Einwohnerzahlen ausgelegt und müssten zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit zwangsläufig gebietsfremde Bewohner anziehen. Das würde zwangsläufig zu Beeinträchtigungen und Gefährdung der genannten bestehenden zentralen Versorgungsbereiche führen und zur Gebietsunverträglichkeit im Bebauungsplangebiet führen.

Um das Ziel einer angemessenen gebietsangepassten und für die benachbarten Versorgungsstandorte und -bereiche verträglichen Nahversorgung zu erreichen, wird deshalb die zulässige Nutzung in den WB- und MI-Gebieten des Bebauungsplangebietes O 70 – Milchpfad nach Art und Umfang auf die Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, entsprechend der Formulierung in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, beschränkt.

Danach sind z.B. zulässig: kleinere spezialisierte Fachgeschäfte des Lebensmittelsektors, kleinere Supermärkte älteren Zuschnitts, Convenience-Läden oder kleine sonstige Fachgeschäfte mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittelhandwerk).

Einzelhandelsbetriebe, die nicht mehr der Versorgung des Gebietes dienen, weil sie ein großes Einzugsgebiet haben (z.B. große Supermärkte, Drogeriefachmärkte, große Lebensmitteldiscounter) und/oder Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Schuhfachmärkte, Textilfachmärkte, aber auch Spezialgeschäfte mit weitem Einzugsbereich) werden der Rechtsprechung zufolge nicht mehr zu dieser Kategorie gezählt. (Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, Rd.Nr. 62 ff, 189 ff.). Damit würde über die Zielsetzung hinausgegangen und auch zu vermeidende Verkehre von außerhalb in das Wohngebiet gezogen.

Der durchschnittliche Verkaufsflächenumfang von alten, kleinen ortskerntypischen Supermärkten, SB-Märkten oder auch Convenience-Stores liegt in Mainz bei 350 qm (z.B. Laubenheim, Neustadt) bis 550 qm Verkaufsfläche (z.B. Hechtsheim). Als weiterer Maßstab für die Zulässigkeit nach Umfang der Betriebe kann die Verkaufsfläche der beiden Ankerbetriebe in der Alfred-Mumbächer-Straße und im Ortskern von Bretzenheim dienen. Sie beträgt jeweils ca. 500 qm (Geschossfläche von 750 qm).

Der Ausschluss des Einzelhandels in den WA-Gebieten des Bebauungsplangebietes erfolgt zusätzlich aufgrund der wegen der topographischen Hanglage der Grundstücke schwierigen verkehrlichen Erschließbarkeit zwischen den Straßen Zahlbacher Steig (Steigungsstrecke mit hohem Verkehrsaufkommen) und Am Milchpfad (Sackgasse).

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Kerbeck