



Antwort zur Anfrage Nr. 0623/2019 der Ortsbeiratsfraktionen betreffend **Ansiedlung Drogeriemarkt "Am Schleifweg mit einer Fläche zwischen 1200 und 1600 qm (CDU, FDP)**

Der Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim fragt die Verwaltung,

1. inwiefern die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Bebauungsgebiet „Am Schleifweg“ mit dem Zentrenkonzept vereinbar ist?
2. falls die Antwort zu 1. „unvereinbar“ lautet: welche Voraussetzungen gegeben sein müsste, damit eine Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept bejaht werden kann?
3. ob die Verwaltung in einem Stadtteil mit über 20.000 Einwohnern Bedarf für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sieht?
4. ob die Verwaltung die Auffassung teilt, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Ergänzungsgebiet des Zentrenkonzepts „Am Schleifweg“ sinnvoll wäre, da es weder im Ortskern (Stadtteil-/Quartierzentrum), noch im Areal um die „Hans-Böckler-Straße“ (Nahversorgungszentrum) Räumlichkeiten gibt, welche die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (u.a. als Ersatz für den im Südring entfallenen Drogeriemarkt) zuließen?

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Zu 1)

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Bebauungsplangebiet „Am Schleifweg“ ist mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel unvereinbar. Drogeriewaren und die dazu gehörenden Ergänzungssortimente zählen zu den zentrenrelevanten Sortimenten nach der Mainzer Liste der zentrenrelevanten Sortimente des Zentrenkonzeptes Einzelhandel und der entsprechenden Liste des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz. Drogeriewaren sind auch nahversorgungsrelevant, dadurch bleiben sie aber zentrenrelevant. Zentrenrelevante Sortimente dürfen nur in den im Zentrenkonzept dargestellten zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Dies sind im Stadtteil Bretzenheim der Ortskern sowie die Ladenzentren an der Hans-Böckler-Straße und am Südring.

Zur Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzeptes Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im GE-Gebiet des Bebauungsplan B 126 1.Ä als unzulässig festgesetzt. Dazu zählen die Drogeriemärkte.

Davon unabhängig sind Einzelhandelbetriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche (=großflächige Einzelhandelsbetriebe) nur in eigens dafür ausgewiesenen Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder in Kerngebieten (MK-Gebieten nach § 7) zulässig. Der formulierte Ansiedlungswunsch überschreitet deutlich diese Flächengrenze. Im Übrigen weist keiner der Drogeriemärkte im Stadtgebiet mit Ausnahme des Drogeriekaufhauses Müller in der City eine Verkaufsfläche von mehr als 700 qm auf. Außerdem unterliegen großflächige Einzelhandelsbetriebe den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz. Nach diesen Zielen (hier Z 56) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in Innenstädten, Stadt- und Stadtteilzentren zulässig.

Zu 2)

Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes im Gewerbegebiet „Am Schleifweg“ wäre die Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) in Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz. Hierzu ist Voraussetzung, dass es sich bei dem Planstandort um einen städtebaulich vollständig integrierten Wohnsiedlungsbereich handelt. Die Standorte müssen vom überwiegenden Teil der rechnerischen Kundschaft zu Fuß erreichbar sein, was mit einem Radius von ca. 700 m oder einem tatsächlichen Fußweg von ca. 850 m einhergeht. Gewerbegebiete und Stadtrand- oder Siedlungsrandbereiche werden grundsätzlich nicht als integrierte Lagen akzeptiert. Das Gewerbegebiet Am Schleifweg ist kein städtebaulich integrierter Bereich. Diese planungsrechtlichen Voraussetzungen sind nicht gegeben.

Unabhängig davon hat die Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs zur Folge, dass dort dann alle zentrenrelevanten Sortimente ausnahmslos zulässig sind, eine isolierte Betrachtung der Drogeriewaren ist schlechterdings aus Gleichbehandlungsgrundsätzen auch ausnahmsweise nicht möglich.

Es sei darauf hingewiesen, dass außer der (hypothetischen) Änderung des Zentrenkonzeptes, ein landesplanerisches Zielabweichungsverfahren mit ungewissem Ausgang und ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren angeschlossen werden müsste.

Zu 3)

Im Stadtteil Bretzenheim ist seit der Schließung des Schlecker-Marktes in der Hans-Böckler-Straße die spezielle Angebotsform eines Drogeriefachmarktes nicht vorhanden. Gleichwohl gibt es ein Angebot an diesen Sortimenten in den Super- und Lebensmitteldiscountmärkten sowie im Gutenbergzentrum. Letzteres entspricht in der Fläche dem eines Drogeriefachmarktes. Eine Grundversorgung ist insoweit vorhanden.

Zu 4)

Die Stadt hat mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans B 126 1.Ä. das Gebiet mit einem Ausschluss der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe überplant, um über den bestehenden Umfang hinaus keine weitere Einzelhandelsagglomeration hin zu einer Einkaufscity mit allen Folgeproblemen der Umsatzumverteilung sowie der Verkehrs- und Immissionsbelastung in diesem Gebiet entstehen zu lassen. Wie unter 2) ausgeführt, ist eine isolierte Behandlung der Drogeriewaren nicht möglich und das Gebiet Am Schleifweg würde für alle Arten des (nichtgroßflächigen) Einzelhandels geöffnet werden mit unabsehbaren Folgen für die zentralen Versorgungsbereiche im sonstigen Stadtgebiet. Mit der Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche im Zentrenkonzept und der entsprechenden Bebauungsplanung werden die Ziele verfolgt, die gewachsenen Ortskerne und Einkaufslagen als Einzelhandelsstandorte zu erhalten. Dies würde durch die Öffnung des Gebietes Am Schleifweg für den zentrenrelevanten Einzelhandel weiträumig in Frage gestellt.

Wie unter 1) ausgeführt ist eine Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Gewerbegebiet „Am Schleifweg“ weder mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm IV noch mit dem Zielen und Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel vereinbar.

Die Verwaltung ist bemüht, mittelfristig einen mit dem Landesentwicklungsprogramm IV, dem Zentrenkonzept Einzelhandel und den baurechtlichen Rahmenbedingungen vereinbaren Standort zu finden.

Mainz, 03.04.2019

gez.
Manuela Matz
Beigeordnete