



Antwort zur Anfrage Nr. 1854/2019 der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Ortsbeirat betreffend Nahversorgung im Bereich um die Untere Zahlbacher Straße (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

- 1. Inwiefern wird mit der öffentlichen Infrastruktur auf die bereits erfolgte und absehbare Erhöhung der Bewohner*innenzahl in diesem Bereich reagiert?**
- 4. Inwiefern wurde bei der Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs die in absehbarer Zukunft steigende Zahl der Anwohner*innen berücksichtigt?**
- 5. Wird die Verkehrsführung und der öffentliche Parkraum in den Straßen Xaveriusweg, Kirsteinstraße und An den Römersteinen verändert und an die erwartbar höheren Verkehrsaufkommen angepasst?**

Städtebauliche Nachverdichtungen werden entweder im Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB oder in Bauleitplanverfahren von der Fachverwaltung hinsichtlich ihrer Auswirkungen überprüft. Eine gesicherte Erschließung ist hier bei allen Verfahren nachzuweisen. Ergänzend fließen die absehbaren Zuwächse an Einwohnern über Statistiken des Amtes 12 in entsprechende Konzepte zur Sicherstellung der Versorgung mit Infrastruktur, wie zum Beispiel den Kita-Bedarfsplan, den Schulentwicklungsplan oder das Zentrenkonzept ein.

Aufgrund der bestehenden Straßen inkl. Straßenbahnanbindung sowie der räumlichen Nähe zum Hauptbahnhof und der Innenstadt ist davon auszugehen, dass die im Bereich "Untere Zahlbacher Straße" laufenden Projekte von der Verkehrsinfrastruktur gut aufgenommen werden können."

In der Aufstellung zum aktuellen Nahverkehrsplan waren die beispielhaft genannten Erschließungsprojekte noch nicht soweit konkretisiert, als dass sie für die Zielformulierungen und ggf. Maßnahmenvorschläge relevant gewesen wären. Aktuell geht die Verwaltung aus, dass die bestehenden ÖPNV-Angebote, insbesondere die Straßenbahnlinie 52 auch ein erhöhtes Aufkommen abwickeln kann. Dennoch kann dies gerne im Rahmen der vierten Fortschreibung des Nahverkehrsplans, die ab 2021 vorgesehen ist, näher beleuchtet werden.

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind auch für die zu erwartenden Entwicklungen im Bereich des ehemaligen Hildegardis-Krankenhauses ausreichend. Die für die Bebauung notwendigen Stellplätze werden vom Vorhabenträger in einer Tiefgarage vorgesehen.

- 2. Wird im Verlauf der Straße zwischen Hauptbahnhof und Mainz-Bretzenheim ein Nahversorger und Lebensmittelmarkt entstehen?**

3. Falls keine entsprechende Planung besteht: Was unternimmt die Verwaltung bereits um dies zu veranlassen und was könnte noch getan werden?

Zur Frage 2 und 3 nimmt das Amt 12 wie folgt Stellung:

Es wird auf Bebauungsplan O 69 (Rechtskraft 9.11.2019) verwiesen, dessen textliche Festsetzungen unter Berücksichtigung der Einkaufssituation entlang der Unteren Zahlbacher Straße erfolgten. Die Begründung enthält nachfolgende Ausführungen:

„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 69 liegt nicht im Umgriff eines im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereichs. Die Ansiedlung von Läden, Geschäften oder Einzelhandelsbetrieben in nennenswertem Umfang würde die 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.

In den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen - Ortskern Bretzenheim und die 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 1.300 Meter Fußwegestrecke vom Planstandort entfernt. Die fußläufigen Einzugsbereiche überschneiden sich an den Rändern. Er ist für die Bevölkerung in und um den Ortskern 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. 600 m entfernt liegenden Standort Alfred-Mumbächer Straße am südlichen Ende des Ortskerns von Zahlbach.

Es muss jedoch konstatiert werden, dass die Bevölkerung durch die Neubauprojekte beidseits der Unteren Zahlbacher Straße in den letzten Jahren zugenommen hat und durch in die Zukunft gerichtet (noch offene) Planung weiter zunehmen kann. Für 800-1000 (bzw. zukünftig) 1200 Einwohner die um den Planstandort leben werden, wäre die Schaffung einer Einkaufsmöglichkeit eine Verbesserung der fußläufig erreichbaren Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs.

Diese Zahl rechtfertigt nicht die Ansiedlung eines Super- oder Lebensmitteldiscountmarktes, von Fachmarktangeboten oder einer Vielzahl von Läden. Das würde zwangsläufig zu Beeinträchtigungen und Gefährdung der genannten bestehenden zentralen Versorgungsbereiche führen.

Um das Ziel einer angemessenen kleinen Nahversorgung zu erreichen, wird deshalb die zulässige Nutzung nach Art und Umfang auf die Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, entsprechend der Formulierung in § 4 BauNVO, beschränkt.

Dann 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. Drogeriemärkte, Lebensmitteldiscounter) und/oder Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Schuhfachmärkte, Textilfachmärkte) 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). Der Maßstab für die Zulässigkeit ist die Verkaufsfläche der beiden Ankerbetriebe in der Alfred-Mumbächer-Straße und im Ortskern von Bretzenheim. Sie beträgt jeweils ca. 500 qm (Geschossfläche von 750 qm).

Die Begrenzung der Zulässigkeit der Läden auf den MI-Bereich des Plangebietes trägt zur Zielerreichung bezüglich des Gesamtumfanges des Ladenangebotes bei. Die Beschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit bewirkt eine Einzelfallprüfung auf Konformität mit den Zielen des Bebauungsplans.“

Mainz, 17.07.2020

gez. Eder

Katrin Eder
Beigeordnete