

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0856/2020
Amt/Aktenzeichen 12.1/12/14 45 41 Bre	Datum 08.05.2020	TOP

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Kenntnisnahme	24.06.2020	Ö

Betreff:

Konzepterstellung zur bedarfsgerechten Anpassung des Zentrenkonzeptes a.d. örtl. Voraussetzungen; Antrag 0339/2020 des Ortsbeirates Bretzenheim

Mainz, 15. Juni 2020

gez.
Manuela Matz
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Der Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim nimmt den Sachverhalt zu Antrag Nr. 0339/2020/CDU,FDP "Konzepterstellung zur bedarfsgerechten Anpassung des Zentrenkonzeptes an die örtlichen Voraussetzungen" zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Gegenstand des Antrags des Ortsbeirats Bretzenheim ist die Forderung, ein Konzept zur bedarfsgerechten Anpassung des Zentrenkonzeptes an die örtlichen Voraussetzungen in Bretzenheim auszuarbeiten, in dem die Ansiedlung eines Drogeriemarkts „Am Schleifweg“ mit einer Fläche zwischen 1200 und 1600 m² ermöglicht werden soll. Dieses soll dem Ortsbeirat vorgelegt werden.

Die Mitglieder des Ortsbeirats äußern die Bedenken, dass bei gänzlichem bzw. teilweisem Wegfall des real-Marktes in der Haifa-Allee die Versorgungssituation mit Drogeriesortimenten wegfällt. Aufgrund der baulichen Situation innerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes nicht möglich. Daher wird die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Ergänzungsgebiet „Am Schleifweg“ vorgeschlagen.

Lösung:

Der Forderung, das Zentrenkonzept dahingehend anzupassen, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarktes „Am Schleifweg“ ermöglicht wird, kann nicht entsprochen werden. Der Vorschlag widerspricht sowohl den Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV, den Zielen und Leitlinien des Zentrenkonzeptes als auch den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans B 126 1. Ä.

Eine diesbezügliche Änderung des Bebauungsplans und die damit verbundene vorherige Änderung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel widerspricht der Beschlusslage des Stadtrates zu den Zielen und Leitlinien der Einzelhandelsstruktur in Mainz (Zentrenkonzept Einzelhandel) und fände nicht die notwendige Zustimmung von Landes- und Regionalplanung.

Zu den Gründen:

Die Stadt Mainz hat ein vom Stadtrat beschlossenes Zentrenkonzept Einzelhandel (Stadtratsbeschluss am 9.3.2005 mit Fortschreibungen vom 8. Dez. 2010, 13. April 2011 und 30. Okt. 2013, 04. Oktober 2016 und 28. Juni 2017)

Die im Zentrenkonzept Einzelhandel formulierten Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilen) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen
- Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgungs-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives und adäquates Gesamtangebot bietet
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen
- Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln

- Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche

- Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen
- Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden können, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche.
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten.
- Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild

Drogeriewaren gehören gemäß Mainzer Liste vom 04. Oktober 2016 zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Sie sollten in den zentralen Versorgungsbereichen und den Wohnsiedlungsgebieten angeboten werden und nicht etwa in Gewerbe- oder Industriegebieten und an den Siedlungsrandern, die nur von wenigen zu Fuß zu erreichen sind. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes „Am Schleifweg“ müsste durch Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs an dieser Stelle erfolgen. Dies widerspricht jedoch der derzeitigen Darstellung dieses Standorts als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel im Zentrenkonzept. Der Standort erfüllt auch nicht die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich (u.a. nicht integrierte Lage). Ein Drogeriemarkt bietet eine Vielzahl von zentrenrelevanten Sortimenten (Nahrungsmittel, Drogeriewaren und Kosmetikartikel, Sanitätswaren, Pharmazie, Babyartikel etc.) an, die zum Kern des Angebotes einer Innenstadt oder eines Stadtteilzentrums gehören. Die Anpassung des Zentrenkonzepts und somit die Ermöglichung einer Ansiedlung im Ergänzungsgebiet „Am Schleifweg“ würde die Ziele und Leitlinien konterkarieren und das Zentrenkonzept an sich für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in Frage stellen. Das Sortiment Drogeriewaren sowie die weiteren zentrenrelevanten Sortimente wären nicht mehr den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten. **Das Zentrenkonzept würde insgesamt wirkungslos werden.**

Die Änderung des Zentrenkonzeptes würde zudem eine positive Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung in Bezug auf die Ziele des Landesentwicklungsprogramms IV erfordern. Eine positive Abstimmung bei einer generellen Freigabe des Kerns der zentrenrelevanten Sortimente ist schwer vorstellbar, da dies die Grundzüge des Landesentwicklungsprogramms IV berührt (Ziel 58).

Weiterhin bestehen auch planungsrechtliche Bedenken gegenüber den Forderungen. Die Grundstücke „Am Schleifweg“ befinden sich im rechtskräftigen Bebauungsplan B 126 1.Ä. In diesem ist festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind. Lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dürfen auf bis zu 5% ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente als ergänzendes Randsortiment anbieten. **Demnach wäre ein Drogeriemarkt (da dieser ausschließlich zentrenrelevante Sortimente hat) gemäß Bebauungsplan nicht zulässig.** Eine Änderung des Bebauungsplans müsste städtebaulich erforderlich sein und setzt zudem die Änderung des Zentrenkonzepts voraus.

Die geforderte Größe des Drogeriemarktes von 1200 m² bis 1600 m² überschreitet bei weitem die marktüblichen Größen. Zeitgemäße Drogeriemärkte haben eine Dimensionierung von 600 bis 800 m² Verkaufsfläche. Der größte Drogeriemarkt in Mainz weist eine Größe von 765 m² (dm Drogeriemarkt, Rheinallee 120, Mombach) auf, der zweitgrößte hat eine Gesamtverkaufsfläche von 708 m² (dm-Drogeriemarkt, Vogelsberger Straße 2, Hechtsheim).

Des Weiteren ist der Standort für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ungeeignet. Drogeriemärkte dieser Größenordnung benötigen ein Einzugsgebiet von etwa 15.000, zunehmend bis 20.000 Einwohner, wenn die Nahversorgungsfunktion erfüllt werden soll. Dabei ist immer von einem fußläufigen Einzugsbereich auszugehen. Am Standort „Am Schleifweg“ bestehen noch zwei freie Grundstücke. Bei der Errichtung eines Drogeriemarktes am Standort östlich der Firma

Brillux könnten bei einem Radius von 700 m (10 Gehminuten) lediglich 22% der ca. 20.300 Einwohner von Bretzenheim diesen fußläufig erreichen, bei einer Gehdistanz von 12,5 min wären es sogar nur 10%. Am Standort „Haifa-Allee/Am Schleifweg/Mercedesstraße“ könnten bei einem 700 m Radius 25% der Einwohner, bei einer Gehdistanz von 12,5min 15% diesen Drogeriemarkt erreichen. Folglich können nur wenige der rund 20.300 Einwohner diesen Standort fußläufig erreichen. Beide Standorte wären zusätzlich von Kunden, die mit dem Auto dort einkaufen abhängig, um einen wirtschaftlich tragfähigen Umsatz zu erzielen. **Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes „Am Schleifweg“ würde demnach nicht der Nahversorgung dienen.**

Im Stadtteil Bretzenheim übernehmen vor allem die Lebensmittelmärkte die Versorgung mit Drogeriewaren und vorrangig der real-Markt im Gutenberg-Center. Es ist richtig, dass bei Wegfall des Marktes ein Großteil der Versorgung mit Drogeriewaren wegfallen würde und dadurch eine Angebotslücke entstünde. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich lediglich um eine temporäre Angebotslücke handeln wird und ein Folgemarkt das Angebot an Drogeriewaren fortführen wird. In der Übergangsphase übernehmen die übrigen Lebensmittelmärkte die Versorgung mit Drogeriewaren.

Fazit:

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort „Am Schleifweg“ steht im Widerspruch zu den Zielen und Leitlinien des Zentrenkonzeptes der Stadt Mainz und würde nicht der Nahversorgung der Bevölkerung dienen. Eine Anpassung des Zentrenkonzeptes dahingehend, dass zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sind, hätte die Wirkungslosigkeit des Konzeptes zur Folge. Ein Drogeriemarkt in zentraler Lage der Siedlungsbereiche in Bretzenheim wird seitens der Verwaltung unterstützt und befürwortet, um eine verbrauchernahe Versorgung für den Stadtteil zu gewährleisten. Ein geeignetes Grundstück steht derzeit jedoch nicht zur Verfügung.

Im Bezug auf das weitere Verfahren ist festzuhalten:

- Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist unabhängig von seiner Größe im Gewerbegebiet „Am Schleifweg“ auf Basis des Bebauungsplans B 126/B 126 1.Ä. nicht genehmigungsfähig. Die textlichen Festsetzungen schließen dies aus.
- Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB verstößt gegen die Grundzüge der Bebauungsplanung und ist damit unzulässig.
- Die Genehmigungsfähigkeit eines Drogeriemarktes im Gewerbegebiet „Am Schleifweg“ würde eine Änderung des Bebauungsplans voraussetzen, mit der die Nutzung Einzelhandel mit Drogeriewaren zulässig würde.
- Da die Bebauungsplanung vorliegende städtebauliche Konzepte wie das „Zentrenkonzept Einzelhandel“ berücksichtigen muss, würde die diesbezügliche Änderung gegen die Beschlusslage des Stadtrates hinsichtlich der Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel und gegen die Ziele des Landesentwicklungsprogramms IV verstoßen.
- Das Zentrenkonzept Einzelhandel ist einstimmig, die Fortschreibungen der letzten Jahre sind mehrheitlich beschlossen worden. Eine Änderung kann nur mit mehrheitlicher Zustimmung des Stadtrates erfolgen.
- Dabei ist zu beachten, dass hier keine punktuellen räumlichen Änderungen oder Ausnahmen möglich sind. Das Zentrenkonzept Einzelhandel ist ein gesamtstädtisches Konzept, das grundsätzliche stadtweite Ziele und Leitlinien verfolgt.
- Die Änderung des Bebauungsplans erfordert die Zustimmung der Oberen Baubehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd. Diese wird nicht erteilt, wenn der Bebauungsplan nicht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV und den daraus abgelei-

teten Zielen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel entspricht. Die Änderung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel muss mit der Oberen Landesplanungsbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd und der Regionalplanung (Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe) abgestimmt werden. Diese Abstimmung kann nicht erfolgen, wenn die Änderung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel die Ziele des Landesentwicklungsprogramms IV verletzt.

- Dies ist hier der Fall. Der Vorhabenstandort „Am Schleifweg“ ist im städtebaulichen und raumplanerischen Sinne ein nicht-integrierter Standort, an dem zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nicht zulässig sind. Diese Standorte können nicht zu zentralen Versorgungsbereichen erklärt werden und es können hier keine Ausnahmeregelungen geltend gemacht werden.
- Beides verletzt die Zielsetzung im Baugesetzbuch wie in der Landesplanung, zentrale Versorgungsbereiche (Innenstädte und Ortskerne) zu erhalten und weiterzuentwickeln, mittels der Lenkung der zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente in diese Bereiche.
- Drogeriewaren gehören unabdingbar zum Kern der zentrenrelevanten Sortimente, sie stellen quantitativ wie qualitativ einen erheblichen Beitrag zur Attraktivität und Belebung dieser Einkaufsbereiche.