

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0037/2021
Amt/Aktenzeichen 12.1/12 14 45 11	Datum 11.01.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 02. März 2021			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	11.03.2021	Ö
Haupt- und Personalausschuss	Vorberatung	17.03.2021	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	18.03.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	24.03.2021	Ö

<b>Betreff:</b> Sechste Änderung des Zentrenkonzepts Einzelhandel Hier: Darstellung eines Planstandortes "Am Kirchenpfad" in Mainz-Marienborn
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen  Mainz, 22.02.2021  gez. Manuela Matz Beigeordnete
Mainz, 04.03.2021  gez. Michael Ebling Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtvorstand, der Bau- und Sanierungsausschuss, der Haupt- und Personalausschuss, der Wirtschaftsausschuss empfehlen, der Stadtrat beschließt die sechste Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandels

- mit der Darstellung eines Planstandortes "Am Kirchenpfad" in Mainz-Marienborn.

## Sachverhalt:

### **6. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Landeshauptstadt Mainz**

**Hier: Darstellung eines Planstandortes im Stadtteil Mainz-Marienborn zur Ansiedlung eines Supermarktes (1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit Backbistro (60 m<sup>2</sup>) in Zusammenhang mit der Bebauungsplanung Ma 33 – Am Kirchenpfad**

#### **1. Fortschreibungsanlass**

Mit der Darstellung eines Planstandortes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Ma 33 Am Kirchenpfad soll im Stadtteil Mainz-Marienborn eine langwährende Versorgungslücke im Sinne der Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgung geschlossen werden. Für die knapp 4.600 Einwohner (Stand 31.6.2019) des Stadtteils sind im zentralen Versorgungsbereich Ortskern nur noch ein kioskartiges Lädchen und eine Metzgerei vorhanden. Der letzte SB-Markt schloss vor einigen Jahren, die Bäckerei folgte vor kurzem. Das Grundstück des SB-Marktes wurde zur Wohnbebauung umgenutzt und steht für Ladennutzungen nicht mehr zur Verfügung. Im Wohngebiet Am Sonnigen Hang dienen zwei Kioskbetriebe einer eingeschränkten Basisversorgung. Durch die geplante Neuerrichtung eines zentral in diesem Gebiet stehenden bislang eingeschossigen Gebäudes, in dem zuletzt ein Kiosk, zwei Schank- und Speisewirtschaften und zwei soziokulturelle Einrichtungen angesiedelt waren, werden zukünftig Verkaufsstätten auf einer Gesamtfläche von bis zu 350 m<sup>2</sup> ermöglicht. Damit könnte zwar die unmittelbare Versorgung des Wohngebietes etwa mit einem Convenience-Store oder einem kleinen Selbstbedienungsmarkt etwas verbessert werden. Eine vollwertige Nahversorgung des Stadtteils oder nur des fußläufigen Einzugsbereiches des Standortes ist aufgrund des heutigen Flächenbedarfs von Super- und Lebensmitteldiscountmärkten jedoch nicht möglich.

Die Bewohner erledigen ihre Einkäufe in den nahen nicht-integrierten Lagen von Mainz-Bretzenheim (Gutenbergzentrum, Am Schleifweg) wo SB-Warenhaus, Supermarkt, Lebensmittel-discounter, Getränkemarkte und eine Reihe von Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs angeboten werden. Je nach Lage befinden sich die einzelnen Einzelhandelsbetriebe für 200 bis 600 Einwohner Marienborns noch in fußläufiger Entfernung (15 Minuten /ca. 1 km Fußweg). Gleichwohl sind diese Einkaufsmöglichkeiten auch für die Marienborner Autostandorte. Nach Lage, Umfang und Art stellten sie in der Vergangenheit einen übermächtigen Wettbewerber gegenüber Läden und kleinen Supermärkten im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Marienborn dar.

Mit der Entwicklung des Planstandortes besteht die Möglichkeit, eine gleichwertige, moderne, Einkaufsmöglichkeit zu schaffen, die nun für fast alle Marienborner Einwohner zu Fuß erreichbar sein wird.

#### **2. Planungsgrundlage**

##### **2.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz**

Das „Landesentwicklungsprogramm IV“ (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen Z 57 bis G 63 die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgesetz für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die innenstadtrelevanten Sortimente nach LEP IV sind in der Begründung zu Ziel Z 58 (Seite 98) aufgezählt. Die Sortimentsliste der Stadt Mainz nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel ist weitgehend identisch mit der des Landesentwicklungsprogramms IV. Allerdings betrachtet die Stadt Mainz die Sortimente Getränke in großen Gebinden (Getränkeabholmärkte), Teppiche, Mofas, Lampen und Leuchten sowie zoologische Artikel und Tiernahrung nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Außerdem sind einige Sortimentsbegriffe (z.B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

Die in Ziel Z 58 geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im Zentrenkonzept Einzelhandel mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Errichtung eines einzelnen Lebensmittelsupermarkts handelt, sind die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB und BauNVO nicht gegeben. Daher wird der Standort zunächst als Planstandort festgelegt. Dieser wird im Rahmen einer Fortschreibung in das Zentrenkonzept Einzelhandel aufgenommen. Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 des Landesentwicklungsprogramms IV erfolgt die genaue zukünftige Darstellung im Zentrenkonzept Einzelhandel parallel zum Bauleitplanverfahren sowie die Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd und der Regionalen Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze.

Mit der Bebauungsplanung Ma33 werden die Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters geschaffen. Hierzu wird ein SO-Gebiet ausgewiesen mit einer Positivdefinition des zulässigen Vorhabens (Supermarkt plus Backshop) und der Begrenzung der Verkaufsfläche.

Es handelt sich nach der Umsetzung der Gesamtplanung (Kita/Supermarkt/Friedhofserweiterung) um einen Versorgungsbereich im städtebaulichen Grenzbereich einer integrierten Lage, die jedoch im funktionalen Sinne als noch integriert bewertet werden kann. Sie kann von fast allen Einwohnern des Stadtteils fußläufig erreicht werden kann (15 min/1.050 m Fußweg).

Die Ziele und Grundsätze des LEP IV sind diesbezüglich beachtet.

## **2.2 Stadtleitbild und Zentrenkonzept Einzelhandel**

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat im Jahr 1999 mit dem Stadtleitbild Mainz folgende Ziele für die Einzelhandelsentwicklung beschlossen:

- Die wohnortnahe Grundversorgung für die Bewohner des Stadtzentrums sicherstellen
- Das Angebot in den Stadtteil- und Quartierszentren quantitativ und qualitativ weiterentwickeln, ohne das Stadtzentrum als Einkaufsstandort zu schwächen; die wohnortnahe Versorgung zumindest mit Waren des alltäglichen Bedarfs gewährleisten
- Das Angebot auf der „Grünen Wiese“ besonders für zentrenrelevante Sortimente begrenzen

Konkretisiert werden diese Ziele im vom Stadtrat am 9.3.2005 beschlossenen Zentrenkonzept Einzelhandel (einschließlich 1.-5. Fortschreibung 2010-2017). Darin werden Ziele, Leitlinien und Maßnahmen benannt, mit denen die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Mainz räumlich und städtebaulich geordnet und weiterentwickelt werden soll. Die hier bedeutsamen wesentlichen 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, wobei dieses Ziel insbesondere die Alterung der Bevölkerung berücksichtigt und daneben den Beitrag zur Reduzierung des MIV im Blick hat
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen mit der Empfehlung, der fußläufigen Versorgung den Vorrang vor dem Ausbau der Quartiers- und Stadtteilzentren einzuräumen (vgl. Zentrenkonzept Einzelhandel, Seite 20-21)

Im Zentrenkonzept Einzelhandel ist die Straße Im Borner Grund im zentralen Ortskernbereich bislang als zentraler Versorgungsbereich dieses Stadtteils dargestellt. Hier sind für die knapp 4.600 Einwohner (4.560 Stand 31.5.2020) des Stadtteils jedoch nur noch ein kioskartiges Lädchen und eine Metzgerei vorhanden. Der letzte SB-Markt schloss vor einigen Jahren, die Bäckerei folgte vor kurzem. Das Grundstück des SB-Marktes wurde zur Wohnbebauung umgenutzt und steht für Ländennutzungen nicht mehr zur Verfügung. Im Wohngebiet Am Sonnigen Hang dienen ebenfalls zwei Kioskbetriebe einer eingeschränkten Basisversorgung. Durch die geplante Neuerrichtung eines zentral in diesem Gebiet stehenden bislang eingeschossigen Gebäudes, in dem zuletzt ein Kiosk, zwei Schank- und Speisewirtschaften und zwei soziokulturelle Einrichtungen angesiedelt waren, werden zukünftig Verkaufsstätten auf einer Gesamtfläche von bis zu 350 m<sup>2</sup> ermöglicht. Damit könnte zwar die unmittelbare Versorgung des Wohngebietes etwa mit einem Convenience-Store oder einem kleinen Selbstbedienungsmarkt etwas verbessert werden. Eine vollwertige Nahversorgung des Stadtteils oder nur des fußläufigen Einzugsbereiches des Standortes ist aufgrund des heutigen Flächenbedarfs von Super- und Lebensmitteldiscountmärkten jedoch nicht möglich.

Die im Zentrenkonzept geäußerte Empfehlung, einen der Bauernhöfe, die in der Regel über großzügige Grundstückszuschnitte verfügen, nach Auflassung zur Einzelhandelsansiedlung zu nutzen, ließ sich bislang nicht verwirklichen. Tendenziell wurden diese Anwesen eher zur kompletten Wohnnutzung verwendet als zu einer Einzelhandels- oder Mischnutzung, zumal auch diese Grundstücksschnitte den zwischenzeitlich entstandenen Flächenwünschen der Einzelhandelsunternehmen selten gerecht werden.

Der Standort wird zunächst als Planstandort im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz ausgewiesen. Die genaue Darstellung der Kategorie erfolgt in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens. Mit einer Beschränkung nach Art (Supermarkt plus Backshop) und Umfang (1.250 m<sup>2</sup> plus 60 m<sup>2</sup> = 1.310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) erfüllt der Standort eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Marienborn, ohne benachbarte Nahversorgungslagen wesentlich zu beeinträchtigen.

### 3. Auswirkungen und Verträglichkeit des Planvorhabens

Das Planvorhaben besteht aus einem Supermarkt mit integriertem Backshop/Backbistro. Die Verkaufsfläche soll 1.250 m<sup>2</sup> für den Supermarkt und 60 m<sup>2</sup> für das Backbistro betragen. Die verfügbaren Daten zu den Umsätzen (Lebens- und Genussmittel, Getränke plus Nonfood I+II einschließlich Umsatzsteuer) der Supermärkte dieser Größenordnung zeigen eine Bandbreite von 3.400 € bis 4.948 €<sup>1</sup> je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für die weiteren Ausführungen wird davon ausge-

<sup>1</sup> EHI Handelsdaten 2020. Seite 78, Nettoumsatz (ohne Umsatzsteuer) 4.530 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bei einer durchschnittlichen MwSt. von 9,2% ergibt sich ein Bruttoumsatz von 4.948 €/m<sup>2</sup>; BBE Handelsberatung /IFH Köln im Auftrag des Baden-Württembergischen Industrie- und Handelskammertages e.V.: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019, Brutto-

gangen, dass sich der Umsatz des Planvorhabens aufgrund der Wettbewerbs- und Versorgungssituation zwischen dem Minimum eines wirtschaftlich tragfähigen Umsatzes und einem durchschnittlichen Umsatz bewegen könnte. Daraus würden sich rd. 3.850 € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. rd. 4,8 Mio. € bei einer Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> für den Supermarkt ergeben. Für das Backbistro sind unabhängig von der Größe ein Umsatz von 200.000 € pro Jahr anzurechnen. Die bundesdurchschnittlichen Ausgaben pro Kopf im Lebensmitteleinzelhandel einschließlich Lebensmittelhandwerk betragen rd. 2.613 €. Da in Mainz eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft zur Verfügung steht, kann man dies auch für die Ausgaben im Lebensmittelsektor annehmen. Es werden 2.650 € pro Einwohner und pro Jahr für die Marienborner Einwohner angenommen.<sup>2</sup> Daraus entstehen relevante Gesamtausgaben von rd. 12,2 Mio. € pro Jahr.

Für einen tragfähigen Umsatz des Supermarktes plus Backbistro in Höhe von zusammen 5,0 Mio. € müssten die Marienborner zukünftig rd. 41% ihrer Gesamtausgaben im Lebensmitteleinzelhandel im Planvorhaben ausgeben. Das ist ein realistischer Wert, da es in Marienborn - wie ausgeführt - außer dem Metzger und den beiden kioskähnlichen Lädchen Am Sonnigen Hang aktuell keine Nahversorgungsmöglichkeit mehr gibt. Sollte zukünftig im Neubauvorhaben Am Sonnigen Hang eine Verkaufsfläche von 350 m<sup>2</sup> für die Lebensmittelversorgung z.B. in Form eines „Convenience-Store“ genutzt werden, dürfte dies die Ausgaben der Bewohner im Planvorhaben nur unwesentlich ändern. Die Kaufkraftbindung in Marienborn dürfte sich erhöhen.

Der von der Arbeitsgruppe „Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO, 30.4.2002“ empfohlene Richtwert von 35% Kaufkraftbindung im Einzugsbereich wird zwar überschritten. Das ist aufgrund der besonderen Situation Marienborns, das wegen der fehlenden, bzw. zukünftig geringen, Zahl der Läden über keinen funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich verfügt vertretbar.

Die in das Planvorhaben fließenden Ausgaben werden fast ausschließlich aus Umsatzverlagerungen von außerhalb des Versorgungsgebietes Marienborn stammen. Es handelt sich um eine Rückholung des Umsatzes in den fußläufigen Einzugsbereich des Stadtteils Marienborn. Diese Verlagerungen werden fast ausschließlich das SB-Warenhaus, den Supermarkt sowie die Lebensmitteldiscounter im Bereich Gutenbergzentrum/Am Schleifweg in Mainz-Bretzenheim Süd betreffen. Diese Betriebe liegen nicht in einem im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereich und unterliegen deshalb nicht dessen spezifischen Schutzcharakter. Durch ihre Lage am Siedlungsrand können sie zwar in unterschiedlichem Ausmaß auch einen kleinen Teil der Bevölkerung Marienborns fußläufig versorgen. Im Wesentlichen sind diese Betriebe aber auf das fußläufige Einzugsgebiet des Stadtteils Bretzenheim ausgerichtet und ansonsten als Autostandorte konzipiert. Im fußläufigen Einzugsbereich des Supermarktes Edeka verbleiben auch nach der Umorientierung der Marienborner Einwohner noch gut 6.000 Einwohner, bei Aldi 5.400 Einwohner, bei Lidl 4.200 und bei real 2.500. Eine Umorientierung der Marienborner Einwohner stellt deshalb keine wesentliche wirtschaftliche Beeinträchtigung für diese Betriebe dar.

Das kioskartige Lädchen und die Metzgerei im zentralen Versorgungsbereich Ortskern werden von Umsatzverlagerung an den neuen Standort berührt werden. Da an diesem nur 41% der im Stadtteil Marienborn vorhandenen Kaufkraft gebunden werden, dürfte rechnerisch keine Marktverdrängung durch das Planvorhabens zu befürchten sein. Auch spricht die Eigenart der beiden Betriebe für diese. Metzgereien greifen in hohem Maße auf die Stammkundschaft in ihrem Einzugsgebiet zurück. Kioske und kioskähnliche Läden bedienen Marktnischen in ihrem unmittelbaren nachbarschaftlichen Umfeld. Ähnlich werden die beiden Kioske im Wohngebiet Am Sonnigen

---

umsatz im Durchschnitt 3.700 €/ m<sup>2</sup> bei einer Spannweite 3.400 € bis 4.300 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; GMA Köln 2018: unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Mainz , Bruttoumsatz 4.000 € bis 4.400 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

<sup>2</sup> EHI Handelsdaten 2020. Seiten 16, 78, 96, 99 ; eigene Berechnungen

Hang (Alternativstandort 4) ihre Marktnische weiter füllen können. Die projektierte neue bzw. zusätzliche Verkaufsfläche von 350 m<sup>2</sup> in diesem Wohnquartier, auf der im Rahmen der Bebauungsplanung Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sein sollen wird ggf. mit einem Convenience-Store, Lebensmittelgeschäft oder kleinem Supermarkt belegt werden können. Auch für diesen Fall sind nach Ansiedlung des Supermarktes Am Kirchenpfad die rechnerische Kaufkraft im Stadtteil bzw. im Quartier auseichend, um eine wirtschaftliche Tragfähigkeit sicherzustellen. Eine gegenseitige „Kannibalisierung“ der beiden Standorte erscheint rechnerisch unwahrscheinlich.

Für den nächstgelegenen Einkaufsstandort in der Gemeinde Klein-Winternheim, der Lebensmitteldiscountmarkt Netto am nördlichen Ortsrand, dürften ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen feststellbar sein. Zweifellos wird das Planvorhaben entfernungs- und betriebsartbedingt (Supermarkt) auch Ausgaben aus Klein-Winternheim generieren. Sie können jedoch rechnerisch die bestehende wohnungsnah Versorgung dort nicht wesentlich beeinträchtigen oder gar schädigen. Rechnerisch geben die 3.626 Einwohner (30.6.2019) dieser Gemeinde ca. 9,8 Mio. € im Lebensmitteleinzelhandel aus. Der Lebensmitteldiscountmarkt kann bis zu 4,8 Mio. € dieser Ausgaben binden und erreicht damit eine durchschnittliche wirtschaftliche Tragfähigkeit. Es verbleiben somit rd. 5 Mio. €, die die Einwohner Klein-Winternheim auch außerhalb der Gemeinde ausgeben.<sup>3</sup>

#### **4. Prüfung alternativer Standorte**

##### (Alternativstandort 1) Zentraler Versorgungsbereich Ortskern

Die im Zentrenkonzept Einzelhandel formulierte Empfehlung, einen der innerörtlichen Bauernhöfe, die in der Regel über großzügige Grundstückszuschnitte verfügen, nach Auflassung zur Einzelhandelsansiedlung zu nutzen, ist seit dem Beschluss zum Zentrenkonzept nicht verwirklicht worden. Die Wahrscheinlichkeit geht mit dem wachsenden Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe und den damit verbundenen Belastungen der Anwohner - etwa durch den Autoverkehr und seine Emissionen - auch zurück. Es mangelt auch hier an geeigneten und verfügbaren Grundstücken. Tendenziell werden diese Anwesen eher zur kompletten Wohnnutzung verwendet als zu einer Einzelhandels- oder Mischnutzung.

##### (Alternativstandort 2) Dreieck zwischen Neubaugebiet Bebauungsplan MA 14 „Hinter den Wiesen“ und der bestehenden Ortsrandbebauung an der Straßenbahntrasse

Versorgungsfunktionell wäre dieser Standort zum Planstandort gleichwertig. Alle Marienborner könnten ihn zu Fuß in 15 Minuten erreichen. Die Verkehrserschließung würde jedoch durch die Notwendigkeit eines vielbefahrenen Übergangs (einschließlich Anlieferverkehr) über die Straßenbahntrasse und die verhältnismäßig lange Verkehrsführung durch das Wohngebiet an der Straße Hinter den Wiesen sehr erschwert.

##### (Alternativstandort 3) Dreieck zwischen A60 und Straßenbahntrasse

Aus Sicht des Zentrenkonzepts Einzelhandel bzw. des Ziels, die fußläufige Nahversorgung zu verbessern, ist dieser Standort ungeeignet. Die Verkehrserschließung müsste auch hier mit einer Überquerung der Mainzelbahntrasse erfolgen, was aufgrund der Störanfälligkeit nicht erwünscht

---

<sup>3</sup> Siehe Fußnote 1; Die Pro-Kopf-Ausgaben im Lebensmitteleinzelhandel werden mit 2.700 € etwas höher als in Marienborn veranschlagt. Der Umsatz der Lebensmitteldiscounter liegt zwischen 3.800 € und 6.000 €/m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche, bei den Marktführern auch darüber. Für die Berechnung wird der obere hier angegebene Wert angenommen, auch wenn dieser eher für die sog. Hard-discounter als für den Betriebstyp des sog. Softdiscounters in der Gemeinde Klein-Winternheim zutrifft.

ist. Der Standort schließt nur durch die Autobahn A 60 direkt an die Einzelhandelsagglomeration im Stadtteil Mainz-Bretzenheim-Süd an. Die fußläufige Erreichbarkeit für Marienborn wird nur marginal im Vergleich zu diesen nahen Lebensmittelmärkten verbessert. Das Zentrenkonzept Einzelhandel schließt eine Erweiterung dieser Agglomeration aus, da sie bereits heute weit über das fußläufige Einzugsgebiet und die beiden Stadtteile Bretzenheim und Marienborn hinaus Kunden und damit Kaufkraft aus entfernter gelegenen zentralen Versorgungsbereichen anzieht.

#### (Alternativstandort 4 a/b/c) Parkplatzbereiche im Hochhausgebiet Am Sonnigen Hang

Die Eigentumssituation und damit die Verfügbarkeit der Grundstücke lässt hier keine kurz- mittel-fristige Lösung für eine vollwertige Nahversorgung erwarten. Es ist keine Investitionsbereitschaft vorhanden. Die Parkplätze müssten in Tiefgaragen oder oberirdischen Parkdecks wiederhergestellt werden, was hohe Investitions- und Folgekosten und Konflikte mit den Anwohnern erzeugen würde. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist hier nicht gut. Sie führt durch das gesamte Wohngebiet mit der entsprechenden zusätzlichen Immissionsbelastung. Durch die beabsichtigte Neuerrichtung eines zentral in diesem Gebiet stehenden bislang eingeschossigen Gebäudes, in dem zuletzt ein Kiosk, zwei Schank- und Speisewirtschaften und zwei soziokulturelle Einrichtungen angesiedelt waren, werden zukünftig Verkaufsstätten auf einer Gesamtfläche von bis zu 350 m<sup>2</sup> ermöglicht. Damit könnte zwar die unmittelbare Versorgung des Wohngebietes etwas verbessert werden. Eine vollwertige Nahversorgung des Stadtteils oder nur des fußläufigen Einzugsbereiches des Standortes ist aufgrund des heutigen Flächenbedarfs von Super- und Lebensmitteldiscountmärkten jedoch nicht möglich.