

# Begründung

Bebauungsplan "Nordwestlich des Kaiser-Karl-Ring  
(N 86)"



## 1. Ausgangslage Einzelhandel

### 1.1 Stadtleitbild Mainz, Ziele für die Einzelhandelsentwicklung

Bereits im Jahr 1999 hat der Stadtrat der Stadt Mainz mit dem Stadtleitbild Mainz 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. Damit werden Ziele, Leitlinien und Maßnahmen benannt, mit denen die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Mainz räumlich und städtebaulich geordnet und weiterentwickelt werden soll.

In dem Zentrenkonzept sind zentrale Versorgungsbereiche dargestellt, die erhalten und weiterentwickelt werden sollen.

Um dieses städtebauliche Ziel umzusetzen, bietet das BauGB das Instrumentarium des § 9 Abs. 2 a.

### 1.2 Landesentwicklungsprogramm

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 Nichtbeeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Die in Ziel Z 58 geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im Zentrenkonzept Einzelhandel mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt.

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

nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Außerdem sind einige Sortimentsbegriffe (z.B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

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

### **1.3 Zentrenkonzept Einzelhandel**

Die Stadt Mainz hat ein vom Stadtrat beschlossenes Zentrenkonzept Einzelhandel (Stadtratsbeschluss am 9.3.2005). Es hat den Stellenwert „eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und muss bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt werden.

#### **1.3.1 Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzepts**

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 immobilien) 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 Naversorgungs-, 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

### 1.3.2 Zentrale Versorgungsbereiche

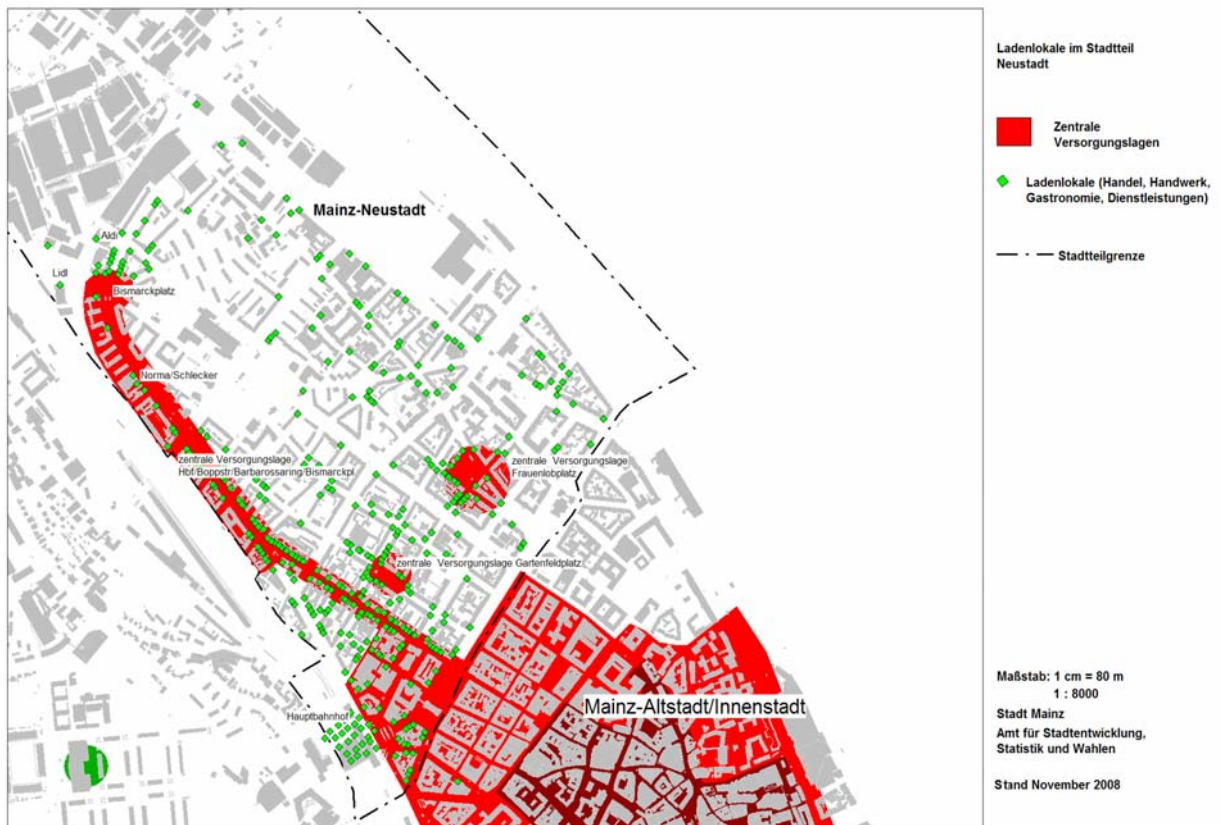
Das Zentrenkonzept Einzelhandel definiert die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Im Stadtteil Neustadt sind sie folgendermaßen dargestellt (siehe auch Karte):

- Achse Hauptbahnhof/Boppstraße/Barbarossaring/Bismarckplatz (Stadtteilzentrum)
- Gartenfeldplatz (Nahversorgungszentrum bzw. Teilbereich des Stadtteilzentrums)
- Frauenlobplatz/Wallaustraße/Adam-Karrillon-Straße (Nahversorgungszentrum bzw. Teilbereich des Stadtteilzentrums)

Die solitären Supermärkte in der Wallaustraße und in der Nackstraße erfüllen zusätzliche Nahversorgungsfunktionen. Es wird weiter konstatiert, dass es im Übrigen im Stadtteil Neustadt kaum eine Straße gibt, in der kein Laden existiert. Die nahversorgungsfreundliche städtebauliche Struktur ist erhaltenswert. Wünschenswert wäre eine Ergänzung und Aufwertung des Supermarktangebotes.

Mit den beiden fußläufig erreichbaren Lebensmitteldiscountern in der Hattenbergstraße wurde den Verbraucherwünschen nach diesem Betriebstyp Rechnung getragen. Sie verlagern den Versorgungsschwerpunkt aber auch an den nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils (Seite 41, Zentrenkonzept Einzelhandel).

Mit der Entwicklung des Zoll- und Binnenhafens zu einem urbanen Stadtviertel für rd. 2500 Einwohner wird dort die planerische Grundlage für einen weiteren zentralen Versorgungsbereich mit der Qualitätsstufe „Nahversorgungszentrum“ (B'Plan N 84) gelegt, von dem aus das neue Viertel und der angrenzende Nahbereich des alten Stadtteils versorgt werden kann. Dies ist im Zentrenkonzept Einzelhandel angesprochen, aber noch nicht dargestellt.



## 4. Planerfordernis

### 4.1 Räumliche Konkretisierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet, auf dem ein hoher Umnutzungs- und Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe lastet. Insbesondere Lebensmittelmärkte, aber auch andere Fachmärkte sehen an dieser Schnittfläche zwischen Wohnsiedlungsnutzung und industrieller Nutzung gute Standortvoraussetzungen.

#### *Exkurs:*

*An dieser Stelle sei an die gerichtliche Auseinandersetzung zwischen der Firma Aldi und der Stadt Mainz erinnert. Mitte 2007 hatte die Stadt Mainz insgesamt 6 Bauvoranfragen der Firma Aldi zur Erweiterung bestehender Märkte mit Blick auf das bestehende Einzelhandelskonzept abgelehnt. Alle 6 Verfahren wurden vom Verwaltungsgericht überprüft; 5 zu Gunsten der Stadt Mainz, 1 zu Gunsten der Firma Aldi. Alle 5 Entscheidungen zu Gunsten der Stadt Mainz wurden vom Oberverwaltungsgericht in Koblenz bestätigt. Der im Plan befindliche Aldi-Markt ist einer dieser 5.*

Dieser Siedlungsrandbereich ist keine in den Wohnsiedlungszusammenhang integrierte Lage. Sie ist nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Von hier aus können aber nur relativ wenige Einwohner fußläufig (700m-Radius) erreicht werden. Dort angesiedelte Einzelhandelsunternehmen können sich jedoch negativ auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil Neustadt auswirken, indem sie Kaufkraft bzw. Umsatz binden.

Darüber hinaus können sich Einzelhandelsbetriebe mit primär innenstadtrelevanten Sortimenten negativ bis in die Innenstadt auswirken.

Die Beurteilung nach § 34 Abs. 3 BauGB bietet keine dauerhafte Sicherheit, um die Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel umzusetzen. Deshalb ist die Überplanung im diesem Sinne notwendig.

## 4.2 Stadtteilrelevanz der Planung

Die Neustadt ist ein dicht, fast ausschließlich mehrgeschossig bebauter Stadtteil mit urbanem Gepräge. Die rd. 27000 Einwohner können sich mit kurzen Wegen zu Fuß in den Geschäften des täglichen wie des mittelfristigen Bedarfs in zentraler, städtebaulich integrierter Lage versorgen.

Es ist städtebaulich, versorgungsstrukturell und verkehrsplanerisch nicht wünschenswert, wenn die zentralen und integrierten Versorgungslagen gefährdet werden. Aufgrund der Siedlungsdichte und der Verkehrs- und Parkraumsituation kommt die Einkaufsfahrt mit dem Auto noch unterdurchschnittlich häufig vor. Es ist städtebaulich und verkehrsplanerisch nicht wünschenswert, die Häufigkeit der Autobenutzung für Einkaufsfahrten zu steigern. Darüber hinaus wohnen in der Neustadt überdurchschnittlich viele Einwohner, die kein Auto zur Verfügung haben. Sie sind damit essentiell auf fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, die auch über eine Basisversorgung hinausgehen, angewiesen.

Mit dem Verlust zentral liegender Supermärkte, Discounter und sonstiger Fachgeschäfte können die verbleibenden Kunden ggf. keine Koppelkäufe mehr unternehmen und orientieren sich ebenfalls um, so dass der Beginn einer Verödungskette in den zentralen Lagen markiert wird, in deren Verlauf auch die kleineren Geschäfte insbesondere des Lebensmittelhandwerks und in der Folge auch die Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs keine wirtschaftliche Basis mehr hätten.

## 4.3 Bund-Länder- Programm Soziale Stadt

Die Stadt Mainz nimmt am Bund-Länder-Programm Soziale Stadt teil. Der Stadtteil Neustadt ist eines der Regionalfenster, wo die Instrumente und Mittel des Programms eingesetzt werden. Zielsetzung ist es, im Rahmen eines integrierten Entwicklungskonzeptes durch städtebauliche, investive, organisatorische und soziale Vorhaben und Projekte die Lebens- und Wohnqualitäten in diesen Regionalfenstern zu erhalten und zu verbessern. Hierzu gehört die Stärkung der lokalen Ökonomie auch zur besseren Versorgung der Einwohner im Stadtteil. Im Vordergrund stehen

- die Stärkung der Gewerbeeinheiten entlang der Boppstraße und des Kaiser-Wilhelm-Rings
- die Erweiterung der Nahversorgung in möglichst kleinen Einheiten in der nördlichen Neustadt (Integriertes Entwicklungskonzept „Soziale Stadt“ Mainz-Neustadt, Seite 56 - beschlossen im Stadtrat: 29.04.2009)

Um diese Ziele zu unterstützen, ist es notwendig, die Einzelhandelsentwicklung in diesem Stadtteil auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und nicht an periphere Standorte herauswachsen zu lassen.

#### 4.4 Innenstadtrelevanz der Planung

Nach den Zielsetzungen des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz sollen zentrenrelevante Sortimente nur noch in der Innenstadt und in den zentralen Versorgungslagen der Stadtteile angeboten werden. Die Ansiedlung dieser Sortimente in peripherer, nicht-integrierter Lage führt dazu, dass den Warenhäusern und Fachgeschäften insbesondere der Innenstadt wichtige, wenn nicht wesentliche Umsatzzanteile entzogen werden. Das Geschäftsterben in den zentralen Lagen kann damit nicht unwesentlich gefördert werden. Der Verlust der Vielfältigkeit führt zu nachlassender Attraktivität und zu Verlusten der Kundenfrequenz, was in einen Teufelskreis nachlassender Funktionsfähigkeit mit ungewünschten städtebaulichen Folgen münden kann.

Diese Auswirkungen - wie auch die oben beschriebenen Auswirkungen im Bereich der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln - widersprechen der Zielsetzung des Gesetzgebers im BauGB, den Verbrauchern gut erreichbare und an ihren Bedürfnissen orientierte Einzelhandelsbetriebe (dauerhaft) zu sichern. Nach der gesetzgeberischen Wertung sind insbesondere die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels geeignet, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz dieser Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird. Darüber hinaus beeinträchtigen diese Einkaufsstätten die Wirtschaftsstruktur der Umgebung und machen die Entwicklung der Gemeinde bzw. der Zentren als wirtschaftlicher, geistiger und sozialer Schwerpunkt zunichte. (VGH Mannheim, 5 S 1205/03 v. 13.7.04)

#### 5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nordwestlich des Kaiser-Karl-Ring (N 86)" wird im Norden durch die Rheinallee, im Südosten durch den Kaiser-Karl-Ring, im Süden durch die Hattenbergstraße und im Nordwesten die Trasse der Hafenbahn begrenzt.

#### 6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des "N 86" folgende Darstellungen:

Zwischen Hattenbergstraße und Kreyßigstraße:  
gemischte Bauflächen und entlang des Kaiser-Karl-Ring Wohnbauflächen.

Zwischen Kreyßigstraße und Rheinstraße:  
geplante gemischte Bauflächen und entlang des Kaiser-Karl-Ring von der Kreyßigstraße bis ca. Hälfte des Baublockes Wohnbauflächen.

Mit dem "N 86" wird aus dem Spektrum der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen lediglich der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen. Alle anderen zulässigen Nutzungen sind nach wie vor möglich. An der im Flächennutzungsplan dargestellten Art der baulichen Nutzung ändert sich damit nichts. Der "N 86" ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt.

## 7. Bestandsaufnahme Läden und Einzelhandel im Stadtteil

Im Stadtteil Neustadt gibt es insgesamt 447 Ladenlokale. Von diesen werden 186 von Einzelhandelsbetrieben genutzt. Der Schwerpunkt des Angebotes liegt entsprechend der Stellung im Zentrengefüge der Stadt deutlich beim Lebensmittelsortiment (64 Betriebe mit rd. 9000 qm Verkaufsfläche) und des Angebotes von Drogerie- Gesundheits- und Kosmetikprodukten (23 Betriebe mit 1886 qm VKFL). Ergänzend ist aus fast allen Branchen ein zusätzliches Angebot vorhanden.

Art/Branche	Stadtteil gesamt		Stadtteilzentrum Boppstraße		Bereich Hauptbahnhof		darunter Hauptbahnhof+ Vorplatz		Frauenlobplatz		Gartenfeldplatz		sonstige integrierte Lage		nicht integrierte Lage	
	Anzahl	Verk. Fl. Qm	Anzahl	Verk. Fl. Qm	Anzahl	Verk. Fl. Qm	Anzahl	Verk. Fl. Qm	Anzahl	Verk. Fl. Qm	Anzahl	Verk. Fl. Qm	Anzahl	Verk. Fl. Qm	Anzahl	Verk. Fl. Qm
			darunter:													
1	LM-Geschäfte	12	1023	3	240	2	180	2	180			1	72	6	531	
2.1	Lebensmitteldiscount	6	4045	2	1080	1	900							1	340	2
2.2	Supermärkte	4	3000	0	0	1	1100			1	450			2	1450	
3	Fachgeschäfte	145	14792	40	2693	19	1786	16	1607	14	530	11	337			
	darunter:															
3.1	Lebensmittelfachgeschäfte	42	1889	9	465	9	500	6	454	5	177	3	58	16	690	
	darunter:													2	74	
3.1.1	- Bäcker	22	729	4	104	6	291	5	91	3	139	2	38	7	157	
3.1.2	- Metzger	6	135	2	42					2	37			2	56	
3.2	Drog., Kosm., Gesundh.	23	1886	10	994	3	255	1	95	3	79			7	558	
3.3	Textil, Schuhe, Leder	14	847	7	310					1	32	3	129	3	376	
3.4	HH-waren, -geräte	1	660													1
3.5	Elektro, Komm., Foto	15	757	7	485	1	19			1	21	2	65			
3.6	PBS	8	3963			2	790	2	790	1	48	1	20	4	145	1
3.7	Geschenk, Freiz., Spiel, Musik	7	431	1	32	1	150	1	150	1	90			3	139	
3.8	Uhren, Schmuck	3	132			1	32	1	32					2	100	
3.9	Kunst, Antik, Deko	4	123	1	100							1	35	4	134	
3.10	Möbel, Einr.	5	2590											1	400	1
3.11	Bau- un Heimw.	8	880							1	44	1	30	4	144	3
3.12	Pflanzen, Garten, Tier	5	174			1	20	1	20	1	40			3	114	
3.13	Rad, Auto	1	25											1	25	
3.14	sonstiges	4	228	2	180									1	30	1
4	Kioske	14	426	2	92	2	18	0	0	1	16	1	65	8	235	
<b>Gesamt</b>	<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>186</b>	<b>23539</b>	<b>48</b>	<b>4125</b>	<b>25</b>	<b>3984</b>	<b>18</b>	<b>1787</b>	<b>16</b>	<b>996</b>	<b>13</b>	<b>474</b>	<b>74</b>	<b>5743</b>	<b>10</b>
	alle Lebensmittelgeschäfte	64	9957	14	1785	13	2680	8	634	6	627	4	130	25	3011	2
5	Leerstand	26	2347	3	185	5	318	1	172	2	109	1	43	15	1248	2
6	alle Ladendienstleistungen	233	21923	30	1607	35	4082	8	442	16	838	11	333	132	9748	9
	Alle Ladenlokale	447	47809	81	5917	65	8384	27	2401	34	1943	25	850	221	16739	21

Im Stadtteilzentrum Bismarckplatz / Barbarossaring / Boppstraße / Hauptbahnhofs-bereich sind 73 Einzelhandelsbetriebe mit 8100 qm zu finden. Das Lebensmittelsortiment ist mit 23 Betrieben auf 4465 qm vertreten. Dabei zählen 1 Supermarkt, 3 Lebensmitteldiscountmärkte, 5 Lebensmittelgeschäfte sowie 10 Bäcker und 2 Metzger in diesen Bereich. Der zweite Schwerpunkt wird mit 13 Betrieben auf 1199 qm Verkaufsfläche vom Sortimentsbereich Drogerie, Gesundheit und Kosmetik gebildet. Ansonsten ist hier ein ergänzendes Angebot der Sortimente Textil, Schuhe, Leder, Elektro, Kommunikationstechnik, Fotowaren, Papier, Bücher, Schreibwaren vorhanden. Ergänzt wird der Einzelhandel durch 65 Ladendienstleistungsbetriebe (einschl. Gastronomie).

Der Einzelhandelsbesatz zieht sich bandartig meist beidseitig ohne größere Zäsuren von der Kaiserstraße bis zur Goethestraße. Im folgenden Barbarossaring konzentriert sich der Einzelhandel auf den Lebensmittel- und den Drogeriediscountmarkt. Am Bismarckplatz finden sich kleine Läden.

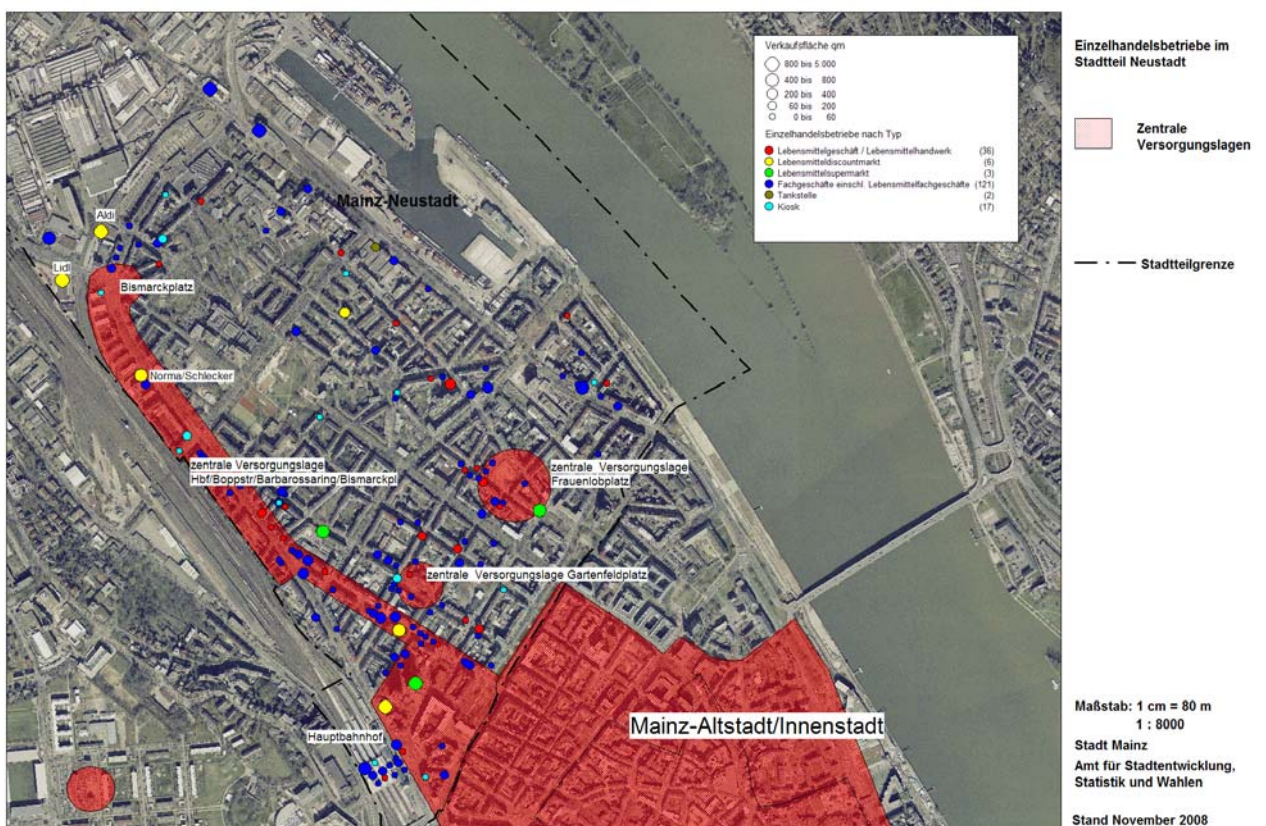
Hinter dem Bismarckplatz außerhalb des Stadtteilzentrums und in nicht integrierter Lage befinden sich die beiden Lebensmitteldiscountmärkte Aldi und Lidl. Der Bereich Gartenfeldplatz, der an das Stadtteilzentrum Boppstraße angehängt ist, bietet ein für den „gründerzeitlichen“ städtebaulichen Charakter des Stadtteils typisches Bild der Konzentration von kleinen Läden, die v.a. an den Ecken der Zugänge zum Platz angesiedelt sind. In 25 Ladenlokalen befinden sich 13 Einzelhandelsbetriebe und 11 Dienstleistungsbetriebe (einschließlich Gastronomie).



Der Bereich Frauenlobplatz mit ähnlicher städtebaulicher Struktur mit dem dazugehörigen kleinen Supermarkt als Ankerbetrieb ist das „Zentrum“ für den südöstlichen Stadtteil. Neben diesem Supermarkt befinden sich hier 15 weitere Geschäfte sowie 16 Dienstleistungsbetriebe einschließlich der Postagentur.

Die Aussage des Zentrenkonzeptes Einzelhandel, dass es im Übrigen im Stadtteil Neustadt kaum eine Straße gibt, in der kein Laden existiert, kann durch den Blick auf die Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe, die keiner zentralen Lage zugeordnet sind, sich aber gleichwohl in integrierter Lage befinden, bekräftigt werden.

Insgesamt sind dies 221 Ladenlokale. Davon sind 74 mit Einzelhandelsbetrieben und 132 von Dienstleistungsbetrieben (einschließlich Gastronomie) belegt.



Diese nahversorgungsfreundliche städtebauliche Struktur ist erhaltenswert.

## 8. Textliche Festsetzungen

Zur Erreichung der Ziele werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Entsprechend dem Sortimentsleitbild sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke außer in großen Gebinden
- Drogeriewaren und Kosmetikartikel
- Sanitätswaren, Pharmazie
- Bücher und Zeitschriften
- Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör)
- TV, Hifi- und Unterhaltungselektronik,
- Ton- und Bildträger
- Foto, Video, Optik
- Lampen und Leuchten (außer Bau- und Außenleuchten, Lichtsysteme)
- Elektroartikel (außer Bau- und Installationsmaterial)
- Elektrogeräte (außer Elektrowerkzeuge)
- Nähmaschinen
- Uhren und Schmuck
- Musikinstrumente und Musikalien
- Campingartikel (außer Großteile)
- Spielwaren, Sportartikel (außer Großteile)
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Textilien, Heimtextilien
- Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
- Schnittblumen
- Zooartikel, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Fahrräder und Zubehör

Ebenfalls dem Sortimentsleitbild des Zentrenkonzeptes entsprechend sind diese Sortimente als Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben mit ansonsten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zu 5% der Verkaufsfläche, max. jedoch 450 qm Verkaufsfläche zulässig. Dabei sind pro Sortiment max. 100 qm Verkaufsfläche zulässig.

## 9. Verfahren

Der Bebauungsplan enthält ausschließlich Regelungen zum zentrenrelevanten Einzelhandel. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich im Übrigen nach wie vor nach § 34 BauGB. Der "N 86" ist damit ein einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 2a BauGB.

Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden (§ 13 BauGB). Dies ist hier geschehen.

Voraussetzung ist, dass der "N 86":

- 1.) keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen und
- 2.) keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatschG beeinträchtigt.

zu. 1.) Der "N 86" bereitet keine neuen Zulässigkeiten von Vorhaben vor und begründet diese auch nicht. Der "N 86" beschränkt das Spektrum der nach § 34 BauGB bereits heute zulässigen Nutzungen. UVP-pflichtige Vorhaben sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

zu. 2.) Es liegen keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung solcher Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor.

Im Verfahren zum N 86 wurde von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung und vom Monitoring abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Bürgerversammlung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) wurde gemäß § 13 Abs. 2 abgesehen. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Offenlage) wurde zeitgleich durchgeführt.

## 10. Zu beachtende Belange

Von besonderer Bedeutung sind im vorliegenden Falle insbesondere folgende positiv berührten und damit für die Festsetzung sprechenden Belange:

- a) Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Aspekt.
- b) Das Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz (beschlossen am 09.03.2005) als auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bezogenes städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

- c) Die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche in der Neustadt mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen.
- zu a) Zweck der Festsetzung ist gerade die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges. Die Festsetzung soll dem öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte dienen sowie zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung beitragen. Diese bedarf angesichts der demografischen Entwicklung eines besonderen Schutzes insbesondere auch wegen der geringen Mobilität älterer Menschen - besonders in der Neustadt. Vor dem Hintergrund des Planungsanlasses und der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächliche Betroffenheit dieses Belanges offensichtlich. Die Bestrebungen innerhalb des Plangebietes zentrenrelevanten Einzelhandel anzusiedeln bzw. zu erweitern steht dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche diametral entgegen.
- zu b) Das Zentrenkonzept Einzelhandel stellt eine der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche inhaltlich und räumlich konkretisierende Planung eines stadtentwicklungspolitischen Zieles für das Gebiet der Stadt Mainz dar. Die Festsetzung dient der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Inhalte des Zentrenkonzeptes Einzelhandel. Auch hier gelten die obigen Ausführungen hinsichtlich des Planungsanlasses und der konkreten Sachlage im Plangebiet. Die Bestrebungen zur Erweiterung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebiets stehen den im Zentrenkonzept Einzelhandel genannten zentralen Versorgungsbereichen diametral entgegen. Die Ziele würden ohne die Festsetzung zumindest in Teilen in Frage gestellt werden.
- zu c) Die Betroffenheit der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche in der Neustadt mit den dort vorhandenen, den Versorgungsbereich dienenden Nutzungen und mit den dort gegebenen Entwicklungspotenzialen ist gegeben. Die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sind der eigentliche Gegenstand auf dem im vorliegenden Fall die Belange a) und b) ausgerichtet sind. Durch die im Plangebiet zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche zumindest in Teilen in Frage gestellt. In diesem Zusammenhang ist auch auf den gegenwärtig noch nicht vorhandenen, aber in der Planung befindlichen künftigen Versorgungsschwerpunkt im Bereich Zoll- und Binnenhafen / Nahestraße hinzuweisen. Dieser würde durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mindestens geschwächt, wenn nicht sogar in Frage gestellt werden.

Die Festsetzung bezieht sich hauptsächlich auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Neustadt und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung - aber auch die Innenstadt (City) kann betroffen sein. Ein Schutz, der in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Einzelhandelsbetriebe im Sinne eines "Wettbewerbschutzes" ist ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck der Planung. Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist nur im Sinne einer räumlichen Steuerung von zentrenrelevantem Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen ge-

wollt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dies unbedenklich.

Den oben dargelegten Belange gegenüberzustellen, sind insbesondere folgende von der Festsetzung negativ berührten und damit gegen die Festsetzung sprechenden Belange.

- d) Belange der im Plangebiet bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe und ihr Interesse an der möglichst uneingeschränkten weiteren Entwicklung.
- e) Belange der Eigentümer, der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke, mit Ihrem Interesse an einer Beibehaltung der bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke.
- f) Belange von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetreibern, die bestrebt sind sich an Standorten im Plangebiet und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln.
- g) Belang der vorhandenen Wohnbevölkerung mit ihrem Interesse an einer Nahversorgung in möglichst geringer Entfernung zu ihrer Wohnung.

zu d) Betroffen ist das Interesse des bestehenden Marktbetreibers (Aldi). Es ist davon auszugehen, dass er an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung des Betriebes und an einer Betriebsausweitung interessiert ist.

Auf Grund des auch nach in Kraft treten des "N 86" weiterhin bestehenden Bestandschutzes ist besonders das Interesse von Bedeutung, die Nutzung auch über den Bestandsschutz hinaus weiterentwickeln zu können. Dem setzt der "N 86" Grenzen. Eine Entwicklung ist danach grundsätzlich nur noch möglich, soweit dies vom Bestandsschutz gedeckt ist.

Beachtlich ist aber auch, dass die Nutzung der für Einzelhandel errichteten baulichen Anlagen für gänzlich andere Zwecke durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird.

Der Bebauungsplan steht somit einer Weiterführung des bestehenden Einzelhandels sowie einer anderen wirtschaftlichen Weiternutzung der bestehenden baulichen Anlagen grundsätzlich nicht im Wege.

zu e) Das Interesse der Grundstückseigentümer an der Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage ist berührt. Die Festsetzung schränkt die bisher bestehenden Möglichkeiten zur Nutzung, zur Verwertung und zum Verkauf der Grundstücke ein. Die Einschränkung bezieht sich allerdings ausschließlich auf die Möglichkeit zur Nutzung bzw. Verwertung für die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels, der bisher planungsrechtlich zulässig war, bislang aber nicht ausgeschöpft wurden. Die Nutzung oder Verwertung der Grundstücke für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke wird nicht eingeschränkt. Der Bebauungsplan steht somit einer wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege.

- zu f) Die Belange derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, die bestrebt sind sich im Plangebiet anzusiedeln, sind berührt, da die Festsetzung dem entgegen steht. Betroffen ist aber lediglich das Interesse bestehende Markt- und Erwerbchancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbes auch innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen bestehen nicht.
- zu g) Das Interesse der innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnbevölkerung (entlang des Kaiser-Karl-Ringes) an einer Beibehaltung der Nahversorgung in möglichst geringer Entfernung zu ihrer Wohnung ist berührt, da über den Bestand hinaus keine weitere Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels mehr zulässig. Nach Aufgabe und Erlöschen des Bestandschutzes wären grundsätzlich keine zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mehr zulässig. Von Bedeutung ist auch, dass der vorhandene zentrenrelevante Einzelhandel keinem zentralen Versorgungsbereich angehören und dass auch hier keine geschützte Rechtsposition besteht.

## 11. Statistik

Überplante Fläche: 3,9 ha

## 12. Kosten

Kosten für die Stadt Mainz entstehen durch den N 86 nicht.

Mainz,

Jens Beutel  
Oberbürgermeister