

Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel vom 9. März 2005

Seit Beschluss des Zentrenkonzeptes Einzelhandel durch den Stadtrat am 9. März 2005 haben die zentralen Versorgungsbereiche eine verstärkte rechtliche Bedeutung erlangt. Sie werden mit der Baurechtsnovelle vom 21. Dez 2006 explizit im Baugesetzbuch genannt (§ 9 Abs. 2a BauGB). Ihre Darstellung in gemeindlichen Entwicklungskonzepten, wie es Zentrenkonzepte sind, wird von den Gerichten als planerische Grundlage bei Einzelhandelsentscheidungen herangezogen. Mit der Zunahme der qualitativen Bedeutung dieser Konzepte sind auch die formalen Anforderungen gestiegen. Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 14. Okt. 2008 bestimmt in den Zielen 58 und 59 die verbindliche Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen in den städtebaulich integrierten Bereichen für die Ansiedlung von innenstadtrelevanten/zentrenrelevanten Sortimenten und die Festlegung von Ergänzungsbereichen für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, beides in Abstimmung mit der Regionalplanung. Ohne die Umsetzung der landesplanerischen Bestimmungen erfahren kommunale Einzelhandelsplanungen keine landesplanerische Zustimmung mehr. Um den Forderungen des Landesentwicklungsprogramms IV nachzukommen ist eine diesbezügliche Fortschreibung des Zentrenkonzeptes notwendig. Zugleich können die Darstellungen des Konzepts um die aktuellen Planungen und schon umgesetzte Entwicklungen ergänzt werden. Die vorliegende Fortschreibung erfüllt insoweit folgende Zwecke:

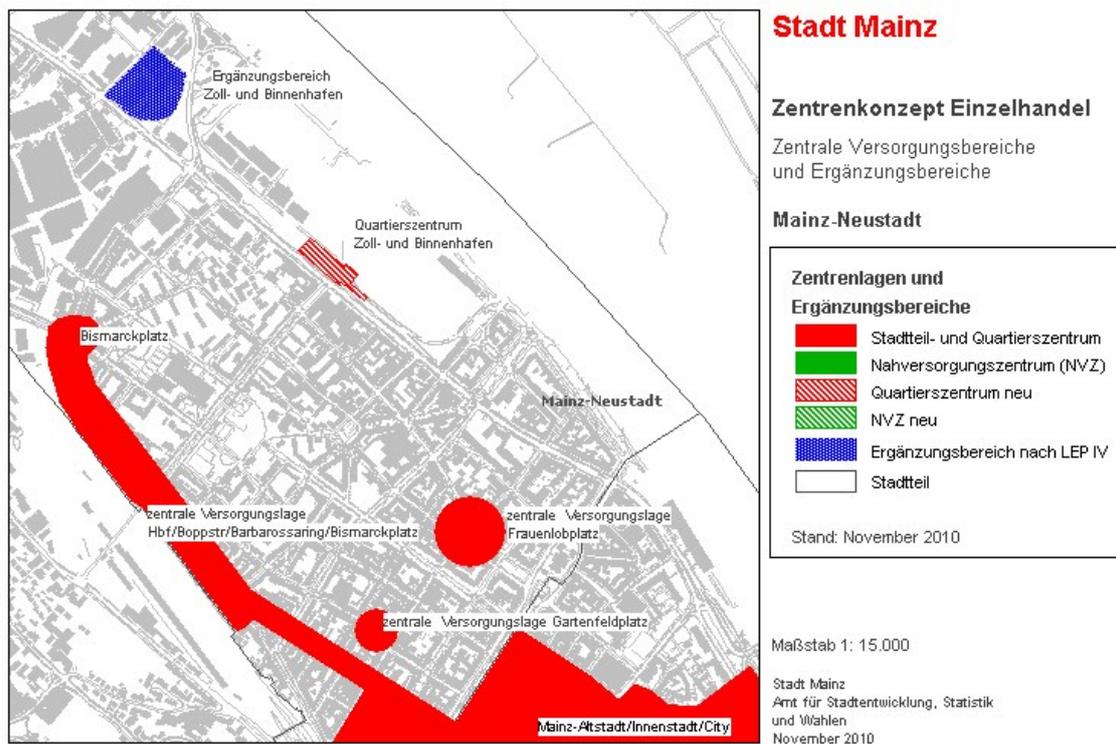
- Die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche im Zentrenkonzept wird aufgrund eingetretener Tatsachen und Planungen ergänzt (Z 58 LEP IV).
- Die derzeitigen Planungen zur Ansiedlung von großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben werden als Ergänzungsbereiche im Sinne von Z 59 LEP IV dargestellt.
- Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente wird angepasst.

1 Ergänzung zentraler Versorgungsbereiche

1.1 Quartierszentrum Zoll- und Binnenhafen

Das geplante Quartierszentrum Zoll- und Binnenhafen wird im Zentrenkonzept auch im Sinne des LEP IV Z 58 als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

Es ist unter 2.3 als Teil der Gesamtplanung Zoll- und Binnenhafen beschrieben.

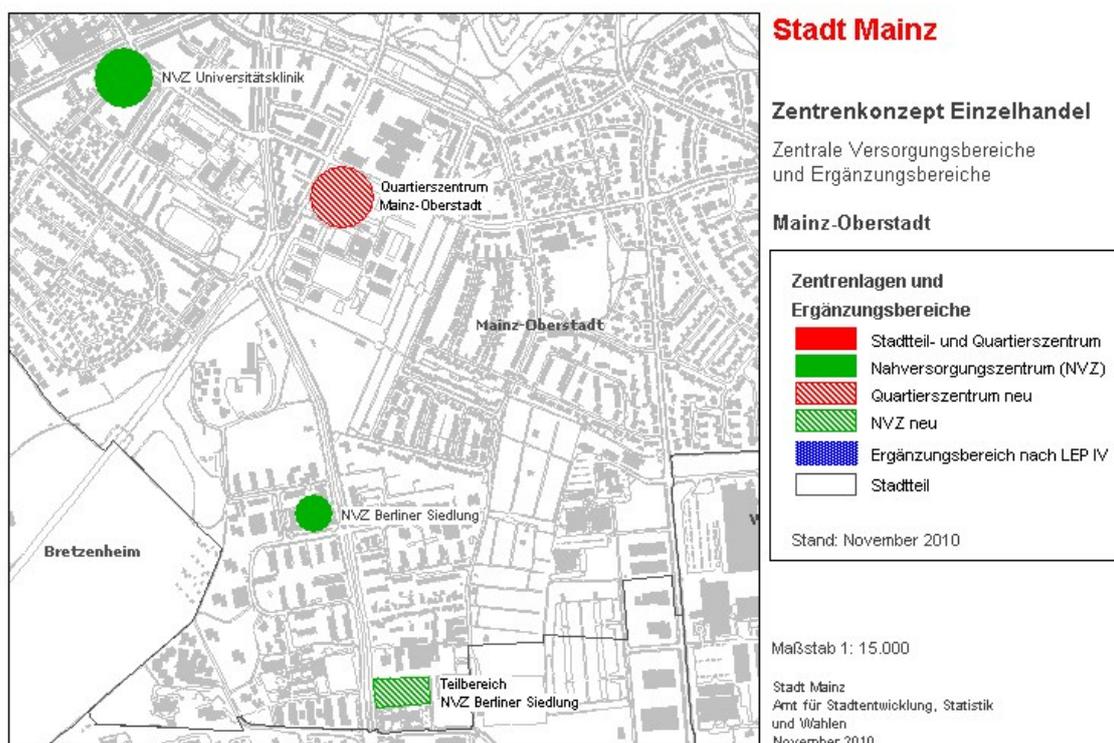


1.2 Ergänzung Nahversorgungszentrum Berliner Siedlung (Teilbereich)

Im Zentrenkonzept Einzelhandel 2005 ist dringend empfohlen, das Nahversorgungszentrum in der Berliner Siedlung aufzuwerten, weil insbesondere die Schließung des Supermarktes eine Versorgungslücke hinterließ, die nicht mehr aufgefüllt wurde. Eine direkte Erweiterung des Zentrums mit einem modernen und größeren Supermarkt scheitert an der baulich festgelegten Umgebung. Deshalb wurde die sich bietende Gelegenheit genutzt, ein Grundstück zwischen der Akademie der Wissenschaften und der Stadtgärtnerei auf der anderen Seite der Geschwister-Scholl-Straße, das über eine Unterführung an die Berliner Siedlung angebunden ist, für einen Supermarkt zu überplanen. Dieser ist mittlerweile errichtet. Die Größe ist so geplant, dass eine erhebliche Verbesserung der Versorgung im Nahversorgungsbereich erfolgt und die übrigen, benachbarten Einkaufsmöglichkeiten in den Stadtteilen Oberstadt und Hechtsheim nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es soll kein neues Zentrum entstehen, das die Ladenzeile in der Berliner Siedlung ersetzt. Deshalb beschränkt die Bebauungsplanung die Nutzung auf diesen einen Markt als Ergänzung.

1.3 Quartierszentrum Oberstadt An der Goldgrube/Freiligrathstraße

Zur Behebung der bislang fehlenden Zentrenbildung im Stadtteil Oberstadt ist die Planung eines Quartierszentrums auf dem Gelände der GFZ-Kaserne an der Goldgrube im Zentrenkonzept und im städtebaulichen Rahmenplan vom Juli 2003 formuliert. Gegenüber, auf dem Gelände des Katholischen Klinikums, wird für eine maximal zehnjährige Übergangsphase ein Supermarkt einziehen. Mit der Errichtung des Quartierszentrums soll dieser dann auch in die GFZ-Kaserne umziehen. Zur Unterstützung der Planung wird der in Frage kommende Bereich An der Goldgrube/Freiligrathstraße als zentraler Versorgungsbereich der Qualitätsstufe Quartierszentrum dargestellt.



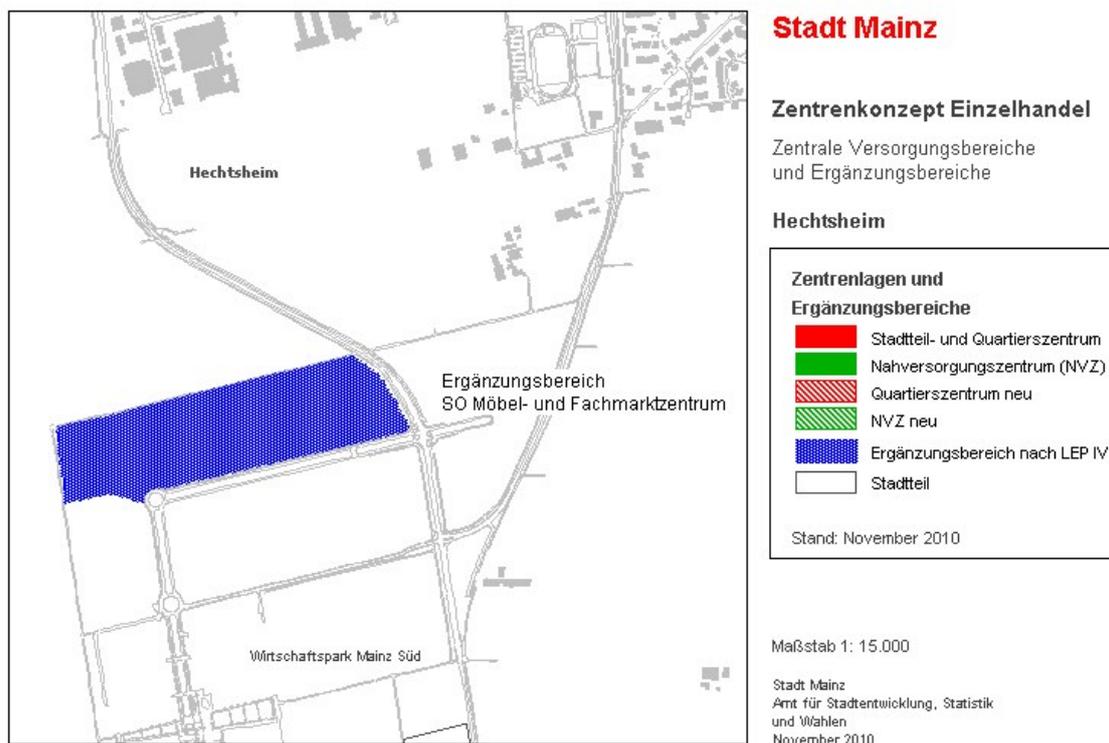
2 Festlegung von Ergänzungsbereichen für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz vom 14. Oktober 2008 legt in Ziel 59 fest, dass die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig ist. Diese sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Dieser verpflichtenden Zielsetzung kommt die Stadt Mainz nach, in dem die Standorte, an denen die Errichtung oder Erweiterung von großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zulässig sein soll, als Ergänzungsstandorte im Zentrenkonzept Einzelhandel festgelegt werden.

2.1 Wirtschaftspark Mainz-Süd (Teilbereich)

Bereich:



Bestimmung/Planung:

Sondergebiet für ein Einrichtungshaus (Möbelmarkt) mit bis zu 45000 qm Verkaufsfläche und ein Fachmarktzentrum mit maximal 15000 qm Verkaufsfläche für Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Begründung:

Die im Allgemeinen ausgewogene Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt Mainz wird seit 2005 durch das "Zentrenkonzept Einzelhandel" stabilisiert und gestärkt. Das Konzept

macht jedoch auch das Fehlen eines großflächigen Einrichtungshauses im Branchenmix des Oberzentrums Mainz deutlich. Auch bei anderen Einzelhandelsuntersuchungen und Gutachten wurde dieses Defizit festgestellt. Im Rahmen der repräsentativen Haushaltsbefragung, die anlässlich der Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens (Ansiedlung eines Möbelhauses mit Fachmarktzentrum) durchgeführt wurde, zeigte sich nach wie vor explizit ein erheblicher Bedarf an einem erweiterten Möbelangebot bei der Bevölkerung in der Region.

Der Standort für ein adäquates Angebot an Möbeln und Einrichtungsbedarf, das in der Regel ausschließlich in großflächigen Einrichtungen des Einzelhandels angeboten wird, ist prädestiniert für Oberzentren und gehört quasi zwingend zu deren Angebotsausstattung. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens kommt ein Standort außerhalb von Oberzentren aus Sicht der Landesplanung nicht infrage.

Die Ansiedlung eines solchen Einrichtungshauses scheitert seit Jahren an schwierigen Rahmenbedingungen möglicher Standorte und am Fehlen verfügbarer Flächen in Mainz. Planungsrechtlich sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Kerngebieten und in Sondergebieten mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig. Aufgrund des Umfangs eines solchen Einrichtungshauses und der erforderlichen Grundfläche scheidet eine Ansiedlung in den Mainzer Kerngebieten (Innenstadt und Stadtteilzentren) wegen Nichtverfügbarkeit von Grundstücken und Unwirtschaftlichkeit aus. In der Landeshauptstadt steht kein ausgewiesenes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" für die Ansiedlung des gewünschten Einrichtungshauses zur Verfügung. Daher ist die Neufestsetzung eines geeigneten Sondergebiets für diese Zweckbestimmung erforderlich. Um die Flächen des Außenbereichs zu schonen, sollen hierzu keine Freiflächen überplant werden, sondern vom planungsrechtlich „bestehende“ ungenutzte Bauflächen umgewidmet werden.

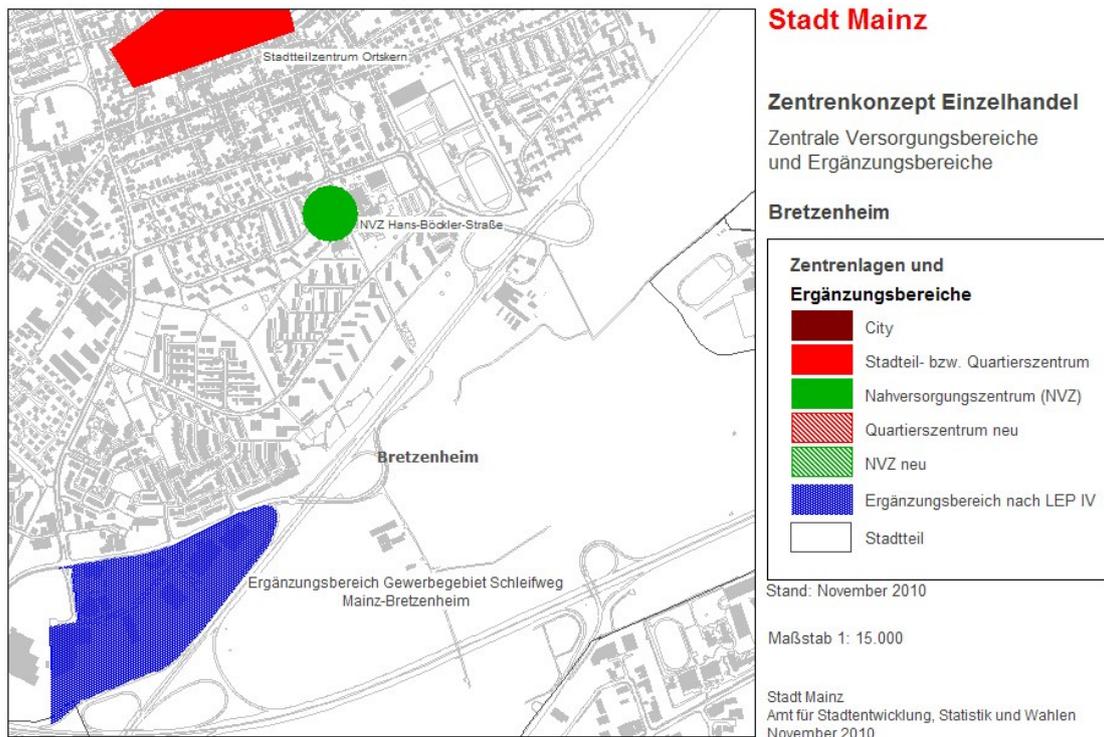
Insbesondere wegen seiner Verkehrslage, seiner gegen Immissionen unempfindlichen Nachbarschaft und der Verfügbarkeit der Flächen ist der "Wirtschaftspark Mainz Süd" der einzige geeignete Standort im Stadtgebiet. Diese Fläche ist in dem seit Mai 2005 im rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116" als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses insgesamt ca. 90 ha umfassende Flächenangebot wurde seither nur teilweise und nur temporär (Messe etc.) angenommen. Ein Teil dieser Fläche kann daher mit einer Einzelhandelsnutzung überplant werden.

Mit einem großen Einrichtungshaus wäre das gesamte Areal auch für andere gewerbliche Nutzer erheblich attraktiver. Aber auch für die wirtschaftliche Entwicklung eines Einrichtungshauses ist hier die Nachbarschaft weiterer Einzelhandelsnutzungen notwendig, um entsprechende Kundenfrequenzen zu generieren. Aus diesem Grund kann das Vorhaben nur im Zusammenwirken mit weiteren Einzelhandelsnutzungen umgesetzt werden, die ebenfalls Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes He 124 sind, mit dem Baurecht für das Vorhaben geschaffen wird.

Das Gebiet des Bebauungsplans wird im Zentrenkonzept Einzelhandel als Ergänzungsbereich im Sinne des Ziels 59 LEP IV dargestellt.

2.2 Ergänzungsbereich Gewerbegebiet Schleifweg Mainz-Bretzenheim

Bereich:



Bestimmung/Planung:

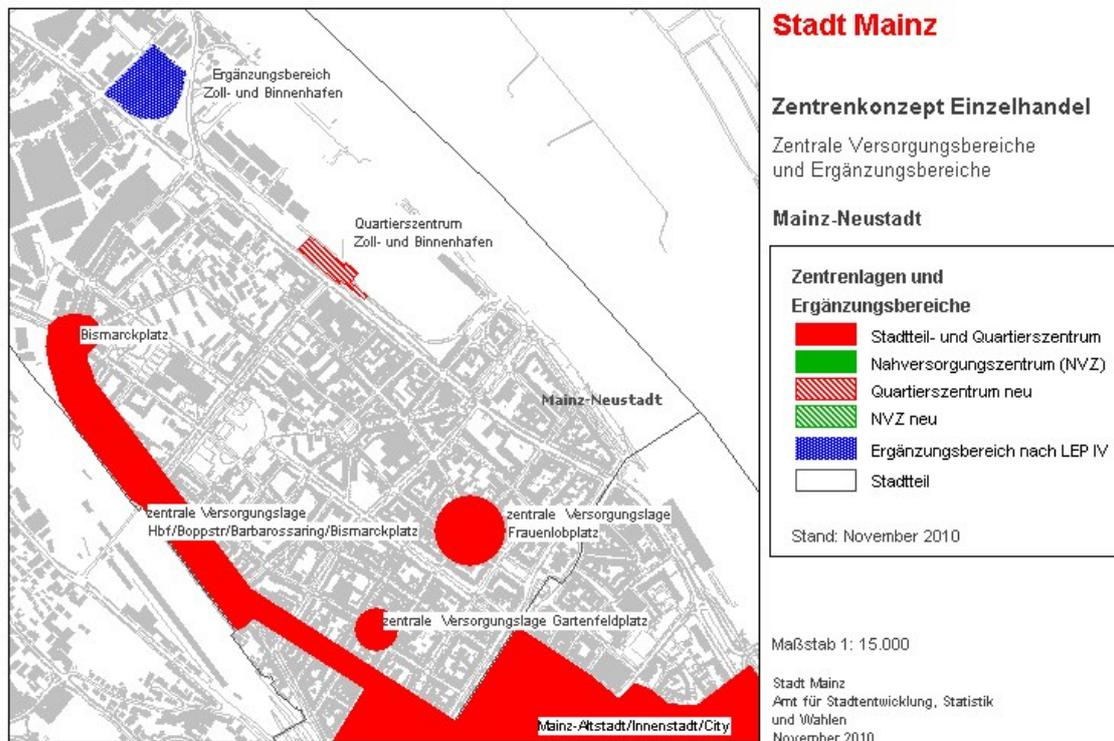
Bestehendes Gewerbegebiet (GE-Gebiet) nach § 8 BauNVO mit einem Teilbereich SO-Gebiet (Baumarkt). Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind regelzulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind auf max. 5% der Verkaufsfläche analog zum Zentrenkonzept Einzelhandel beschränkt. Ein Teilbereich des als GE- und SO-Gebiet festgesetzten Bebauungsplangebietes B 126/ B 126/1.Ä. wird im Zentrenkonzept Einzelhandel als Ergänzungsbereich im Sinne des Ziels 59 LEP IV dargestellt.

Begründung:

Das Gewerbegebiet Schleifweg in Mainz-Bretzenheim liegt im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans B 126 bzw. B 126/1.Ä.. Dort ist ein GE-Gebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, in dem analog zum Zentrenkonzept Einzelhandel vom 9.3.2005 zentrenrelevante Sortimente auf max. 5 % der Verkaufsfläche zulässig sind. Nicht-zentrenrelevante Sortimente dürfen dort im Sinne des Zentrenkonzeptes unbeschränkt im gesetzlichen Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO angeboten werden. Ein Teilbereich ist als SO-Gebiet Baumarkt festgesetzt. Ein aktuell beantragtes Ansiedlungsvorhaben im GE-Gebiet, das sich nach Art der Nutzung in die Festsetzungen des Bebauungsplans einfügt, erzeugt die Notwendigkeit, der Verpflichtung des Landesentwicklungsprogramms IV nachzukommen und diesen Bereich als Ergänzungsstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten darzustellen. Es wird nicht das ganze GE-Gebiet als Ergänzungsbereich dargestellt, sondern nur der Bereich zwischen den äußeren Grenzen bereits bestehender großflächiger Einzelhandelsansiedlungen. Darüber hinaus soll der Charakter des baurechtlich festgesetzten Gewerbegebietes beibehalten werden.

2.3 Zentraler Versorgungsbereich und Ergänzungsbereich Zoll- und Binnenhafen Rheinallee

Bereich:



Bestimmung/Planung:

Die Umnutzung des Mainzer Zoll- und Binnenhafens zu einem multifunktionalen urbanen Stadtviertel erfolgt mit der Festsetzung unterschiedlicher Arten der Nutzung in der Bebauungsplanung. Damit werden dem Bestand und den städtebaulichen Zukunftsvorstellungen Rechnung getragen. Die baurechtliche Zulässigkeit des Einzelhandels wird quartiersspezifisch durch verschiedene Festsetzungen geregelt werden.

Ein Teilbereich an der verlängerten Nahestraße wird als zentraler Versorgungsbereich (Quartierszentrum) dargestellt. Das SO-Gebiet zwischen Gassnerallee und Obere Austraße, Rheinallee und Privatstraße wird als Ergänzungsbereich dargestellt.

Begründung:

- SO-Gebiet großflächiger Einzelhandel

In dem Bereich des Bebauungsplangebiets nordöstlich der Gassnerallee, der auf einem Teil des früheren Geländes der Blendax-Werke liegt, ist ein SO-Gebiet großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geplant. Hier wird dem Bestand (ein kleineres Möbelhaus) ebenso Rechnung getragen wie einem städtebaulich sinnvollen Übergang von der Wohn- und Mischnutzung des Kerns des Zoll- und Binnenhafens hin zum anschließenden Industriegebiet und Containerhafen. Die Festsetzungen der zentrenrelevanten Sortimente folgt den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (max. 5% der Verkaufsfläche und max. 450 qm absolut). Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne dieses Konzeptes werden insoweit von diesem Gebiet nicht ausgehen.

Dieser Bereich wird als Ergänzungsbereich im Sinne des Ziels 59 LEP IV dargestellt.

- Einzelhandel in den Gewerbegebieten

Entsprechend der Zielsetzungen und Begründungen des Zentrenkonzeptes wird in den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO der Ausschluss bzw. die Beschränkung von zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten wie geplant erfolgen. Die planerisch bebaubare Grundfläche würde ein Flächenpotential für zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben, das den Bestand des Stadtteils Neustadt weit übersteigt und in seinem Umfang (zusammen mit den MI-Gebieten und dem SO-Gebiet "Einzelhandel") an die Verkaufsfläche in der Innenstadt (125.000 qm) heranwachsen könnte. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind im gesetzlichen Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig, d.h. im Wesentlichen nicht-großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

Dieser Bereich wird nicht als Ergänzungsbereich im Sinne des Ziels 59 LEP IV dargestellt.

- Einzelhandel in den Mischgebieten

In den Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind wie in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im gesetzlichen Rahmen des des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig, d.h. im Wesentlichen nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Im Bereich um die „Marina“ sind davon abweichend Läden für „maritimen Bedarf“ zulässig.

Es handelt sich hier nicht um eine nicht-integrierte Lage. Mit der Fertigstellung des Quartiers entsteht hier eine in weiten Bereichen (Ausnahme: Übergangsbereiche zu den GE-Gebieten) typische städtebaulich integrierte Lage. Die Lage entlang der Rheinallee als einer der Hauptausfallstraßen von Mainz könnte prognostisch zu einem begehrten Einzelhandelsstandort werden. Die planerisch bebaubare Grundfläche in diesen Gebietsteilen würde ein Flächenpotential für zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben, das den Bestand des Stadtteils Neustadt weit übersteigt und in seinem Umfang (zusammen mit den GE-Gebieten und dem SO-Gebiet "Einzelhandel") an die Verkaufsfläche in der Innenstadt (125.000 qm) heranwachsen könnte. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den WA-Gebieten mit dem städtebaulich und architektonisch höherwertigen Charakter sind hier auch besonders die unmittelbar im Gebiet wirkenden Verkehrs- und Immissionsbelastungen durch großflächige Einzelhandelsbetriebe zu beachten.

Die Zulässigkeit von Läden für „maritimen Bedarf“ um den Bereich der Marina ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption Bootshafen mit Marina, die das Quartier mit gastronomischen, Handels- und Dienstleistungsangeboten mit einem spezifischen Charakter beleben kann.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht regelzulässig sind, werden diese Bereiche nicht als Ergänzungsbereiche im Sinne des Ziels 59 LEP IV dargestellt.

- Einzelhandel in den allgemeinen Wohngebieten

In den WA-Gebieten werden Einzelhandelsbetriebe gänzlich ausgeschlossen. Über die Zielsetzung des Zentrenkonzeptes hinaus, geht es gerade in den WA-Gebieten um Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität. Diese würde durch ein einzelhandelsinduziertes Verkehrsaufkommen und daraus folgende Immissionsbelastung erheblich beeinträchtigt werden.

- Quartierszentrum Zoll- und Binnenhafen (siehe Karte unter 1.1)

Mit der Entwicklung des Zoll- und Binnenhafens zu einem urbanen Stadtviertel für rd. 2500 bis 2700 Einwohner wird dort auch die planerische Grundlage für einen weiteren zentralen Versorgungsbereich mit der Qualitätsstufe "Quartierszentrum" gelegt, von dem aus das neue Viertel versorgt werden kann und der angrenzende Nahbereich des alten Stadtteils eine Ergänzung seiner Einkaufsmöglichkeiten erhält. Vom Planstandort aus können in einem 700-m-Radius (15 Minuten Fußweg) rd. 11000 Einwohner erreicht werden. Diese Entwicklungsabsicht ist im Zentrenkonzept Einzelhandel angesprochen, aber noch nicht dargestellt.

Das Quartierszentrum soll als Anker einen Supermarkt mit Vollsortiment mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1800 qm haben. Auf einer Verkaufsfläche von 700 qm beidseits der verlängerten Nahestraße können Läden für ergänzenden Quartiersbedarf angesiedelt werden.

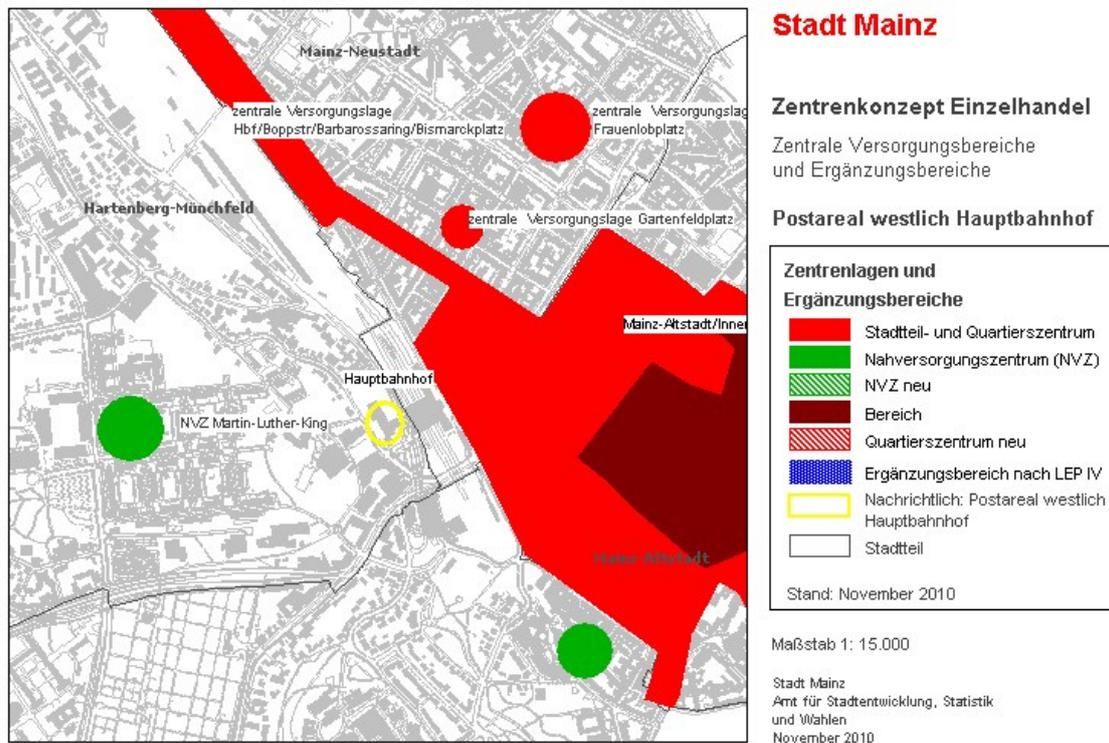
Hierzu wird an der Rheinstraße, beidseitig der in das Plangebiet verlängerten Nahestraße die planerische/baurechtliche Grundlage (MK-Gebiet/MI-Gebiet) geschaffen.

Die Lage an der Ecke der Nahestraße (hafenseitige Verlängerung)/Rheinallee kommt der Forderung des Zentrenkonzeptes nach einem möglichst „südlichen“ Standort nach. Ein noch weiteres Aufrücken in Richtung Am Zollhafen wird aus verkehrstechnischen, geländetechnischen und städtebaulichen Gründen unverhältnismäßig schwierig, auch wenn dann noch mehr Einwohner im unmittelbaren Nahbereich versorgt werden könnten. Die Verkaufsfläche folgt der Zielsetzung des Zentrenkonzeptes, dass es sich um eine ergänzende Ansiedlung handeln muss, deren Verträglichkeit mit den bestehenden innerhalb des Stadtteils gelegenen Supermärkten gewährleistet sein muss. Dabei ist zu beachten, dass das Supermarktangebot auch im Stadtteilzentrum Boppstraße/Kaiser-Wilhelm-Ring/Bismarckplatz durch eine Ansiedlung ergänzt werden soll. Der mögliche Verkaufsflächenumfang der Planung ist durch eine typisierende Verträglichkeitsbetrachtung ermittelt worden.

Das Quartierszentrum wird im Zentrenkonzept auch im Sinne des LEP IV Z 58 als zentraler Versorgungsbereich dargestellt werden.

3 Bereich Hauptbahnhof West/ehem. Postbetriebsgelände hier: Modifizierung der Empfehlungen

Bereich:



Bestimmung/Planung:

Hier sollen zukünftig nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der festgesetzten Art der Nutzung (GE, MI) und des gesetzlichen Rahmens des § 11 Abs. 3 BauNVO regelzulässig sein. Entsprechend der Zielsetzungen und bisherigen Darstellungen des Zentrenkonzeptes können dort auch zentrenrelevante Sortimente auf bis zu 2000 qm Verkaufsfläche planerisch zugelassen werden. Ausgenommen von dieser Zulässigkeit sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren und Pharmazie) werden. Die baurechtliche Absicherung soll über einen Bebauungsplan erfolgen. Eine Darstellung als zentraler Versorgungsbereich oder als Ergänzungsbereich erfolgt im Zentrenkonzept nicht.

Begründung:

Das Gebiet ist keine als städtebaulich integriert zu bezeichnende Lage im Sinne der Einzelhandelsversorgung. Es sollte nicht als zentraler Versorgungsbereich dargestellt werden. Da dort auch kein SO-Gebiet „großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen, sondern die in diesem Konzept als zulässige bzw. als vertretbar angesehene Einzelhandelsentwicklung als Ergänzung anderweitiger Nutzungen angesehen werden sollte, erfolgt auch keine Darstellung als Ergänzungsbereich für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Im Zeitraum der Erstellung des Zentrenkonzeptes waren jedoch eine Gesamtverkaufsfläche von 3600 qm für zentrenrelevante Sortimente im Gebiet westlich des Hauptbahnhofes in Bezug auf ihre Innenstadtrelevanz als vertretbar angesehen worden, von denen damals rd. 2400 qm frei waren und heute noch rd. 2000 qm nicht belegt sind (rd. 1600 qm zentrenrelevante Sortimente werden zusammen in einem Elektrofachmarkt, einer Buchhandlung, einem Computergeschäft, einem Musikinstrumentengeschäft und einem Matratzenmarkt angeboten). Einschränkend wurde darauf hingewiesen, dass eine zu starke Ausweitung der Verkaufsfläche in diesem Gebiet sowohl die Innenstadt wie auch die Ladenzentren im Stadtteil Hartenberg-Münchfeld beeinträchtigen könne.

An dieser Empfehlung wird auch in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes festgehalten. D.h. in diesem Gebiet, das nicht als zentraler Versorgungsbereich dargestellt wird, sind bis zu 2000 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Einzelhandelsortimente zulässig. Diese Größenordnung ist einerseits vertretbar, um in dem Gebiet eine der Lage entsprechende sinnvolle städtebauliche Gesamtentwicklung zu unterstützen. Gleichzeitig übersteigt sie nicht die Schwelle unwesentlicher Beeinträchtigungen für die Innenstadt, wenn man die dort vorhandene Einzelhandelsdichte und den Einzelhandelsumfang von rd. 119.000 qm Verkaufsfläche zugrunde legt.

Innerhalb dieser quantitativ begrenzten zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente könnten bislang auch nahversorgungsrelevante Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetikartikel, Pharmazie (Apotheken) angeboten werden.

Es muss davon ausgegangen werden, dass abgeleitet aus der allgemeinen Strukturentwicklung im Einzelhandel (Vermehrung der Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel, Verstärkung des Wettbewerbs) die Empfindlichkeit der zentralen Versorgungsbereiche gegenüber Beeinträchtigungen durch Einzelhandelsansiedlungen außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche nochmals zugenommen hat. Dies betrifft die zentralen Versorgungsbereiche mit Nahversorgungsfunktion wie das Stadtteilzentrum entlang der Achse Hauptbahnhof/Bahnhofsbereich/Boppstraße/Barbarossaring/Bismarckplatz im Stadtteil Neustadt, das Martin-Luther-King-Zentrum, das Einkaufszentrum Hartenberg in der Jakob-Steffan-Straße und (eingeschränkt) das Einkaufszentrum Dijonstraße im Stadtteil Hartenberg-Münchfeld.

Es sind Entwicklungen zu beobachten, dass in beiden Stadtteilen ein höchst labiles Gleichgewicht in der Einzelhandelsstruktur, insbesondere in der Nahversorgungsstruktur, besteht. Dieses Gleichgewicht kann durch 2000 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Güter nicht nur unwesentlich beeinträchtigt werden.

Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen müssen die nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Zulässigkeit ausgenommen werden.

4 Liste der zentrenrelevanten Sortimente

hier: Entlassung des Sortiments Lampen und Leuchten aus der Zentrenrelevanz

Das Einzelhandelssortiment Lampen und Leuchten, das bisher zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählt, wird aus der Zentrenrelevanz entlassen und als nicht-zentrenrelevantes Sortiment gekennzeichnet.

Dieses Sortiment ist damit nicht mehr reglementiert. Es kann unabhängig vom Standort von Einzelhandelsbetrieben in unbeschränktem Umfang angeboten werden.

Begründung:

Das Sortiment Lampen und Leuchten gehört bei der Abgrenzung zwischen zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant zu den grenzständigen Sortimenten.

Die allgemeine Marktentwicklung zeigt darauf, dass der Kunde dieses Sortiment vor allem in Einrichtungshäusern (Möbelhäusern) und Baumärkten sucht. In diesen Einzelhandelsbetrieben wandelt sich das Angebot von einem Neben- zu einem Hauptsortiment, während eigenständige Leuchtengeschäfte zumal in zentralen Lagen nur noch Marktnischen besetzen können.

Das Zentrenkonzept Einzelhandel setzt das Sortiment Lampen und Leuchten (außer Bau- und Außenleuchten, Lichtsysteme) explizit als zentrenrelevant fest. Mit dieser Festsetzung war die Absicht verbunden, dieses in der Regel bislang als innenstadttypisch anzusehende Sortiment in den zentralen Versorgungslagen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Seit Beschluss des Zentrenkonzeptes sind jedoch die Zahl der Geschäfte und die Verkaufsfläche in der Mainzer Innenstadt zurückgegangen. Heute sind noch drei (inhabergeführte) Lampengeschäfte und eine Warenhausabteilung vorhanden.

Diese Entwicklung fand statt, ohne dass in der Laufzeit des Zentrenkonzeptes Einzelhandel eine wesentliche Zunahme des Leuchtenangebotes in den nicht-integrierten Lagen von Mainz erfolgt wäre, auch nicht als Randsortiment. Um das Ziel des Zentrenkonzeptes zu verfolgen, das oberzentrale Angebot für die Region zu stärken, ist es deshalb geboten, dieses Sortiment aus der Zentrenrelevanz zu entlassen. Wesentliche städtebaulich wirksame Beeinträchtigungen (wahrgenommene Angebotsausdünnung, Attraktivitätsverlust, Frequenzrückgang, Leerstände) für die zentralen Versorgungslagen, insbesondere die Innenstadt von Mainz, sind damit aber nicht verbunden.

In den Nachbarstädten und -gemeinden wird dieses Sortiment ebenfalls überwiegend nicht als zentrenrelevant geführt.