



## Stellungnahme zum Schreiben der Kreisverwaltung Mainz-Bingen

vom 28.Juli 2008

Grundlage unserer Stellungnahme ist das Schreiben der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 28.Juli 2008.

### Sortimentspezifikationen

Es sollen die Größenordnungen im aktuellen B-Plan-Verfahren gelten. Diese waren zum Zeitpunkt der gutachterlichen Stellungnahme noch nicht festgestanden.

### Randsortimente

Eine Beschränkung der Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche ist bei Möbelhäusern oder Bau- und Gartenfachmärkten eine sinnvolle Lösung. Grundsätzlich dient diese Form der Beschränkung zur Absicherung der zentralen Versorgungsbereiche gegenüber Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ oder Standorten in (dezentralen) GE-Gebieten. Zur Entwicklung von Flächen innerhalb des zentralen Versorgungskerns jedoch nicht geeignet. Aus markttechnischer Sicht ergeben sich diese Beschränkungen automatisch, da die Betreiber feste Flächen- und Nutzungskonzepte für die geplanten Verkaufsflächen haben.

Eine Einschränkung für das geplante Projekt halten wir für nicht zielführend.

### Tief-/ Parkgarage

Aktuelle Studien<sup>1</sup> zeigen, dass Parkdecks oder Tief- bzw. Parkgaragen die Attraktivität eines (Nahversorgungs-) Standortes deutlich senken. Dies gilt vor allem für kleine Städte (etwa unter 10.000 Einwohner im Kernbereich). Um einem innerstädtischen Standort die gleichen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben wie einem Standort auf der Grünen Wiese (z.B. Ingelheimer Straße), ist von Parkdecklösungen abzusehen. Auch die positive Annahme solcher Parkplätze durch den Verbraucher ist deutlich geringer. Entscheidender für die gemeinsame innerstädtische Entwicklung ist ein funktionsfähiges Parkleitsystem, ein Besucherleitsystem sowie die fußläufige Anbindung des Planstandortes.

### Zentraler Versorgungsbereich

Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, respektive auch die Stadt Nieder-Olm hat im März 2007 eine Einzelhandelsstrukturanalyse beschlossen, in der auch der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Nieder-Olm geregelt wurde (vgl. Einzelhandelsstrukturanalyse S.38).

Der Aussage der Schaffung eines Satelliten muss an dieser Stelle widersprochen werden. Daneben muss die Frage des „unbestimmten Begriffes“ **räumlich und funktionaler Zusammenhang** geklärt werden. Im Allgemeinen gilt ein Standort dann als integriert, wenn er barrierefrei in einem Radius von etwa 800 m um das Zentrum liegt. Diese Entfernung entspricht einem etwa 10-minütigen Fußmarsch und leitet sich aus der Literatur<sup>2</sup> ab. In einer aktuellen Untersuchung der Universität Stuttgart für den Freistaat Bayern wurde, neben der Frage der Entfernung, insbesondere auf die Qualität entlang der Verbindungsachse abgestellt. Das Vorhandensein von Aufenthaltsflächen und Stadtmöblierung ist dabei ebenso bedeutsam, wie die Architektur der Gebäude entlang der Verbindungsachse und nicht zuletzt auch der Einzelhandel selbst. Entlang der Oppenheimer Straße in Richtung Projektstandort besteht derzeit bereits ein Einzelhandelsbesatz, der fast ebenso stark ausgeprägt ist, wie der im Schreiben angeführte Besatz in der Pariser Straße. Eine Abkopplung des Kerngebietes ist damit unwahrscheinlich; vielmehr sind zusätzliche Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Oppenheimer Straße zu erwarten.

---

<sup>1</sup> vgl. Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung, Stadt-Umland-Management, München 2002; iq-Projektgesellschaft, Einzelhandelskonzeption Pfaffenhofen a.d. Ilm, Pfaffenhofen 2004; Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe, Parken und Einkauf, 2008; IHK Ostwürttemberg, Einzelhandel in Ostwürttemberg, 2007; LEB, Wirtschaftsstandort Innenstadt, München 2004

<sup>2</sup> vgl. Borchard, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, München 1974



### **Auswirkungen auf großflächige Anbieter**

Im Schreiben wird auf die **nicht-integrierten, großflächigen** Betriebe in der Ingelheimer Straße hingewiesen. Dabei soll, so ist das Schreiben zu verstehen, geprüft werden, ob dort möglicherweise städtebaulich schädliche Auswirkungen hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen anzunehmen sind.

Dieser Forderung kann unter keinen Umständen nachgekommen werden! Die Betriebe an der Ingelheimer Straße sind typische „Grüne Wiese“-Standorte und auch im Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Nieder-Olm nicht als zentralörtlicher Versorgungsbereich oder gar Zentrum definiert. Demnach ist die dezentrale, nicht-integrierte Standortlage Ingelheimer Straße auch bei den städtebaulichen Auswirkungen als nicht-schützenswerter Standortbereich zu behandeln. Diese Darstellung läuft analog der aktuellen Rechtsprechung. Auch die Fachmarktzentren in Mainz (z.B. Gutenbergcenter) sind großflächige Einzelhandelsagglomerationen, die schon aufgrund der eigenen Größe und Angebotsdichte nur marginal betroffen sind. Bei der Betrachtung der derzeitigen Kaufkraftabflüsse aus Nieder-Olm (v.a. in das Oberzentrum Mainz) kommt es in erster Linie zu einer Rückholung von Nieder-Olm Kaufkraft. Dies kann im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung kaum schädlich sein. Die Annahme, dass Kunden aus Mainz den Standort in Nieder-Olm aufsuchen werden, ist bei einer genauen Betrachtung der Attraktivität der Mainzer Einkaufslagen (Innenstadt, Gutenbergcenter, etc.) nicht wahrscheinlich. Selbst bei einer worst-case Betrachtung ist mit Umsatzzumlenkungen weit unter dem Abwägungsschwellenwert von 10% zu rechnen.

### **Qualitätskontrolle**

Die getroffenen Aussagen basieren auf einer vollständigen Erhebung des lokalen und regionalen Einzelhandels. Zudem wurden alle Aussagen aus der vorliegenden Einzelhandelsstrukturanalyse der VG Nieder-Olm entnommen und unter den Gesichtspunkten einer qualitativen Analyse geprüft. Die zu erwartenden Umsatzzumlenkungen liegen für die zentralen Versorgungsbereich der betroffenen Gemeinden bei unter 10%. Damit sind keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen zu erkennen.

Derzeit erarbeitet die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH ein regionales Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinden Nieder-Olm, Bodenheim und Nierstein-Oppenheim. Auch hier werden nochmals, in Abstimmung mit der Stadt Mainz und der Kreisverwaltung sowie den zusätzlich betroffenen Planungsbehörden Entwicklungsziele für die beteiligten Verbandsgemeinden festgelegt.

### **Shop-in-Shop** (Anmerkung aus dem Stadtratsprotokoll der Stadt Nieder-Olm)

Bei der derzeitigen Planung des Einkaufszentrums an der Oppenheimer Straße sind lediglich einige, wenige, strukturergänzende Shops geplant. Im Bebauungsplan festgeschrieben werden kann lediglich die Gesamtfläche, die für Shop-in-Shop verwandt werden darf. Aufgrund weiterer fehlender rechtlicher Handhabung kann eine derartige Festsetzung lediglich mittels Städtebaulichem Vertrag gelöst werden.

Erlangen, 04.12.2008

ppa. Markus Epple

Prokurist  
Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH