DIE RHEINPFALZ
Donnersberger Rundschau
Mittwoch, 19. November 2008 | Jahrgang 64 | Nr. 270

Größeren Rewe-Einkaufsmarkt und Fachmärkte in Kaiserslauterer Straße auf den Weg gebracht

ROCKENHAUSEN: Stadtrat stimmt Vorhaben eines Investors gestern grundsätzlich zu – Analyse sieht keine negativen Folgen für Innenstadt



Soll nach den Plänen des Investors rund 200 Meter nach „hinten" verschoben werden: der Rewe-Einkaufsmarkt in der Kaiserslauterer Straße in Rockenhausen. Mit Getränkemarkt soll der neue Markt eine Verkaufsfläche von 2500 Quadratmetern haben. In einem zweiten Schritt ist die Ansiedlung von Fachmärkten am jetzigen Rewe-Standort vorgesehen. FOTO: NOBI

Ein deutlich größerer, rund 200 Meter nach Norden „verschobener" Rewe-Einkaufsmarkt, mehrere Fachmärkte am derzeitigen Rewe-Standort und dazwischen 260 Pkw-Stellplätze: Das sind die Eckpunkte der Pläne, die ein schwäbischer Investor für das mehr als 10.000 Quadratmeter große Gelände in der Kaiserslauterer Straße in Rockenhausen hat. Im ersten Schritt soll 2009 mit dem Bau des neuen Rewe-Gebäudes begonnen werden. Der Stadtrat hat gestern Abend bei einer Gegenstimme (FWG) dem Projekt grundsätzlich grünes Licht erteilt.

Grundsätzlich heißt, die klare Mehrheit der Ratsmitglieder „befürwortet die Absichten des Investors, soweit sie uns bekannt sind, in planungs- und baurechtlicher Hinsicht", sagte Stadtbürgermeister Karl-Heinz Seebald im Gespräch mit der RHEINPFALZ. Das heißt, das Gremium will im laufenden Bebauungsplanverfahren für die Kaiserslauterer Straße – einen Aufstellungsbeschluss hat der Rat im vorigen Dezember gefasst – das betreffende Gelände als „Sondergebiet für Einkaufszentren beziehungsweise für großflächige Einzelhandelsbetriebe" ausweisen.

Was nicht heißt, dass der Projektentwickler und Investor – die Unternehmensgruppe UGB aus Leonberg – schon morgen mit dem Bau beginnen könnte: Der neue Rewe-Markt soll inklusive Getränkemarkt eine Verkaufsfläche von rund 2500 Quadratmetern haben. Ab 800 Quadratmetern handelt es sich aber um so genannte großflächige Einzelhandelsbetriebe, die in Gewerbe- und Mischgebieten nicht mehr automatisch genehmigungsfähig sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe kommen in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht. Rockenhausen ist anerkanntes Mittelzentrum. Außerdem sind sie in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten. Seebald hebt in diesem Zusammenhang die „unmittelbare Nähe" des Planungsgebietes zur Innenstadt hervor, sozusagen als Bindeglied zwischen Stadtkern und den Discountern der Außengebiete.

> Bei optimalem Verlauf könnte im ersten Halbjahr mit dem Bau begonnen, Ende 2009 der neue Rewe-Einkaufsmarkt in Betrieb genommen werden.

Die Prüfung, ob die erforderlichen Kriterien erfüllt sind, ist in diesem Fall nicht alleine Sache der Kreisverwaltung – auch „die Landesplanung schaut da drüber", so Seebald. Und natürlich können die „Träger öffentlicher Belange" – darunter etwa der Gewerbe- und Verkehrsverein – im Verfahren Einwendungen geltend machen. Erst dann wird entschieden, ob die Baugenehmigung erteilt wird. Nach dem gestrigen Votum des Stadtrates werden laut Seebald die Gespräche mit den Planungsbehörden – parallel zum Bebauungsplanverfahren und zu den Planungen des Investors – umgehend aufgenommen, „damit wir die notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan drin haben". Bei optimalem Verlauf könnte im ersten Halbjahr des kommenden Jahres mit dem Bau begonnen, Ende 2009 der neue Rewe in Betrieb genommen werden.

Mit dem Projekt möchte sich Rewe in Rockenhausen „neu aufstellen, auf einer größeren Verkaufsfläche das Sortiment nach neuesten Erkenntnissen und mit einem zeitgemäßen Layout präsentieren", so Seebald. Dies ist auch eines der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens, das von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft (Erlangen) im Auftrag der Stadt erstellt und zusammen mit dem daraus resultierenden „Zentrenkonzept" ebenfalls gestern Abend im Stadtrat erläutert worden ist: Demnach bieten die Supermärkte beziehungsweise Lebensmitteldiscounter in Rockenhausen nahezu 100 Prozent des in diesem Bereich verfügbaren Sortimentes, haben aber aufgrund der baulichen Begebenheiten oft Nachholbedarf in Sachen Präsentation. Mit anderen Worten: „Als diese Märkte errichtet worden sind, hat man anders gebaut, als man dies heute tun würde", so Seebald. Dem möchte Rewe mit dem neuen Markt Abhilfe schaffen. Die dafür notwendigen Grundstückskäufe sind laut UBG unter Dach und Fach.

Sobald dieses Vorhaben in die Tat umgesetzt worden ist, sollen auf dem derzeitigen Rewe-Gelände – südlicher Abschluss des Planungsbereiches – mehrere Fachmärkte angesiedelt werden. Denkbar sind unter anderem eine Drogerie-Kette oder ein Bekleidungsfilialist. In diesem Zusammenhang betont Seebald jedoch, dass die Zustimmung des Stadtrates bislang „nur" grundsätzlicher Natur ist: Wesentliche Details – beispielsweise die Begrenzung von Randsortimenten in der Kaiserslauterer Straße zum Schutz der Innenstadt-Einzelhändler – sei Gegenstand weiterer Beratungen beim Erstellen des Bebauungsplanes. Um mögliche negative Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf die Innenstadt zu prüfen, hat die Stadt ebenfalls bei Markt und Standort eine „Auswirkungsanalyse" in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Schluss, dass ein Markt bis zu einer Verkaufsfläche von 2000 Quadratmetern (plus ein Getränkefachmarkt von bis zu 700 Quadratmetern) „innenstadtverträglich" sei. Dies gelte auch für einen Drogerie- (bis 500 Quadratmeter), einen Bekleidungs- (550), einen Schuh- (100) sowie einen Möbel- und Einrichtungsfachmarkt (800).

Für Seebald wird mit diesem Projekt „die Verbraucherstruktur in Rockenhausen deutlich verbessert". Das hat auch der Stadtrat mit großer Mehrheit so gesehen. (kra) **ZITIERT**

IM WORTLAUT

Auswirkungsanalyse

Das Projekt in der Kaiserslauterer Straße ist (...) als städtebaulich verträglich einzuschätzen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte und -zentren im Einzugsbereich sind nicht ermittelt worden. (...) Das Projekt unterstützt die Bemühungen der Stadt Rockenhausen, der Wohnbevölkerung ausreichend Versorgungsstandorte und eine ausgewogene und attraktive Angebotspalette zu bieten. (...) Der Standort ist aufgrund seiner Nähe zu den umliegenden Wohngebieten sowie zum zentralen Versorgungskern (Distanz zwischen 400 und 800 Meter) als städtebaulich integriert einzustufen. Durch das Projekt können die Kaufkraftabflüsse reduziert werden und die Kaufkraftbindung verstärkt werden. Das Rockenhausener Einzelhandelskonzept wird durch das Projekt nicht unterlaufen. Die Standortgemeinschaft der Einzelbetriebe führt nicht zu einer Dominanz gegenüber den anderen vorhandenen Versorgungsstandorten. (...) Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt oder die Nahversorgungslagen bei der Entwicklung des Standortes mit den oben genannten Flächenbegrenzungen zu erwarten.

Quelle: Markt und Standort, Beratungsgesellschaft, Erlangen