SERIENTÄTERIN: MEHRERE NEUE SPUREN AUFGETAUCHT –SÜDWEST

DIE RHEINPFALZ

Donnersberger Rundschau

Freitag, 19. Dezember 2008 | Jahrgang 64 | Nr. 296

Fachmärkte und größerer Rewe

ROCKENHAUSEN: Stadtrat beschließt Planentwurf für „Kaiserslauterer Straße"

Eine Begrenzung der Randsortimente für großflächigen Einzelhandel auf zehn Prozent der Verkaufsfläche, eine maximal zweigeschossige Bauweise sowie ein Abstand von 20 Metern zur B 48 und von zehn Metern zur Alsenz: Das sind Eckpunkte des Entwurfs für den Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße", den der Rockenhausener Stadtrat einstimmig angenommen hat. Kernstück des Planes ist das Sondergebiet, in dem ein vergrößerter Rewe-Markt sowie mehrere Fachmärkte entstehen sollen (wir berichteten mehrfach).



Das geplante Sondergebiet in der Kaiserslauterer Straße verläuft zwischen dem jetzigen Rewe-Standort im Süden und der neuen Alsenzbrücke im Norden. Auf dem rund 10.500 Quadratmeter großen Gelände sollen ein größerer Rewe-Markt, mehrere Fachmärkte sowie dazwischen 260 Pkw-Stellplätze entstehen. FOTO: NOBI

Den Entwurf hat Thomas Heidenreich vom Ingenierbüro Monzel und Bernhardt vorgestellt. Dabei ist das rund ein Hektar große Sondergebiet – vom jetzigen Rewe-Markt im Süden bis zur Verbindungsstraße Bahnübergang Gothental/Hofacker und neue Alsenzbrücke im Norden – der „spektakulärste" der neun Teilbereiche. Das insgesamt 11,4 Hektar große Plangebiet wird begrenzt durch das Sondergebiet im Norden, der Einmündung Kaiserslauterer Straße in die B 48 im Süden, der B-48-Umgehung im Westen und der Alsenz im Osten. Neben dem „Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel" sollen Misch- (zum Beispiel VG-Werke, Honda Becker) oder Gewerbegebiete (Futera, Penny, Kik, ehemaliges Gelände VW Wolf) ausgewiesen werden.

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen hatte einstimmig empfohlen, den Entwurf anzunehmen. Der Ausschuss sei davon überzeugt, dass mit dem geplanten Einkaufszentrum weniger die Kaufkraft aus der Innenstadt abgeschöpft als vielmehr die Kaufkraftbindung gestärkt werde, so Stadtbürgermeister Karl-Heinz Seebald. „Dadurch werden mehr Kunden, die ihre Einkäufe bislang in der weiteren Umgebung getätigt haben, nach Rockenhausen kommen", so Seebald. Durch „Kopplungsgeschäfte" – die Kunden des Einkaufszentrums kaufen zusätzlich in der Innenstadt ein – werde die Position der Einzelhändler sogar gestärkt.

Auf den Einwand von Manfred Adam (FWG), bei der folgenden Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange könne aufgrund der Vorab-Entscheidung für ein Sondergebiet „von einem offenen Verfahren keine Rede sein", entgegnete Seebald: „Wir haben bis jetzt lediglich unsere Planungsabsichten in diesem Entwurf zusammengefasst." Ob das Vorhaben auch genehmigungsfähig ist, darüber hätten die entsprechenden Behörden zu entscheiden. „Im Grundsatz ist an der Zulässigkeit der Pläne nicht zu zweifeln – was sich im Detail im Laufe des Verfahrens ergibt, ist eine andere Sache." In diesem Zusammenhang betonte Seebald, dass die Stadt aufgrund der frühzeitigen Festlegung bei einem etwaigen Scheitern des Vorhabens „vom Investor nicht in Haftung genommen werden könnte". Dies wäre nur dann der Fall, wenn der Stadtrat seinen Beschluss für ein Sondergebiet trotz vorliegender Genehmigung rückgängig machen würde.

Auf Anregung von Werner Dietz (CDU) hat der Stadtrat den im Entwurf für das gesamte Gebiet vorgesehenen Ausschluss von so genannten Pultdächern zurückgenommen. Obwohl in diesem Gebiet noch nicht vorhanden, sei diese – einseitig geneigte Dachform – zeitgemäß und beispielsweise für Dachbegrünung geeignet, so Dietz. Ausgeschlossen bleiben im kompletten Planungsbereich Schmetterlingsdächer. Im Sondergebiet und den Gewerbegebieten sind auch Flachdächer zulässig.

Mit der Annahme des Entwurfes hat der Stadtrat auch die folgenden Verfahrensschritte auf den Weg gebracht: Aufstellung des Bebauungsplanes; frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange; Offenlegung des Planentwurfes; Einholen von Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Zudem hat das Gremium bei einer Gegenstimme (FWG) dem VG-Rat vorgeschlagen, den Flächennutzungsplan bei der nächsten Fortschreibung zu ändern: Bislang ist das Gelände des geplanten Einkaufszentrums als Gewerbegebiet ausgewiesen. Daraus soll nun das vorgesehene Sondergebiet werden. (kra)

Zur Sache: Was „geht" – und was nicht

Nach den Plänen des Investors – der Unternehmensgruppe UGB aus Leonberg – sollen in der Kaiserslauterer Straße ein größerer, rund 200 Meter nach Norden „verschobener" Rewe-Einkaufsmarkt, mehrere Fachmärkte am jetzigen Rewe-Standort und dazwischen 260 Pkw-Stellplätze entstehen. Der neue Rewe-Markt soll inklusive Getränkemarkt eine Verkaufsfläche von 2500 Quadratmetern haben.

Ausgehend von einer „Auswirkungsanalyse", den die Markt und Standort Beratungsgesellschaft erstellt hat, sind vom städtischen Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen folgende Fachmärkte (mit maximaler Verkaufsfläche) im Entwurf für zulässig erklärt worden: ein Drogeriemarkt (500 Quadratmeter), ein Bekleidungsmarkt (550), ein Möbel- und Einrichtungsmarkt (800) sowie ein Schuhfachmarkt (500).

Bei Letzterem geht der Entwurf deutlich über die Empfehlungen der „Auswirkungsanalyse" (100 Quadratmeter) hinaus. Der Ausschuss sei der Meinung gewesen, „dass in dieser Hinsicht in Rockenhausen noch preisliche und qualitative Spielräume vorhanden sind", so Bürgermeister Karl-Heinz Seebald. Mit anderen Worten: Das Preis- und Qualitätsniveau eines solchen Schuhfachmarktes liegt erfahrungsgemäß deutlich unter dem vorhandenen Angebot in der Innenstadt, so dass sich daraus keine existenzbedrohende Konkurrenz ergäbe. Die Begrenzung der Randsortimente auf zehn Prozent der Verkaufsfläche gilt nur für großflächigen Einzelhandel (ab 800 Quadratmetern). Dies soll den Einzelhandel in der Innenstadt schützen. (kra)