

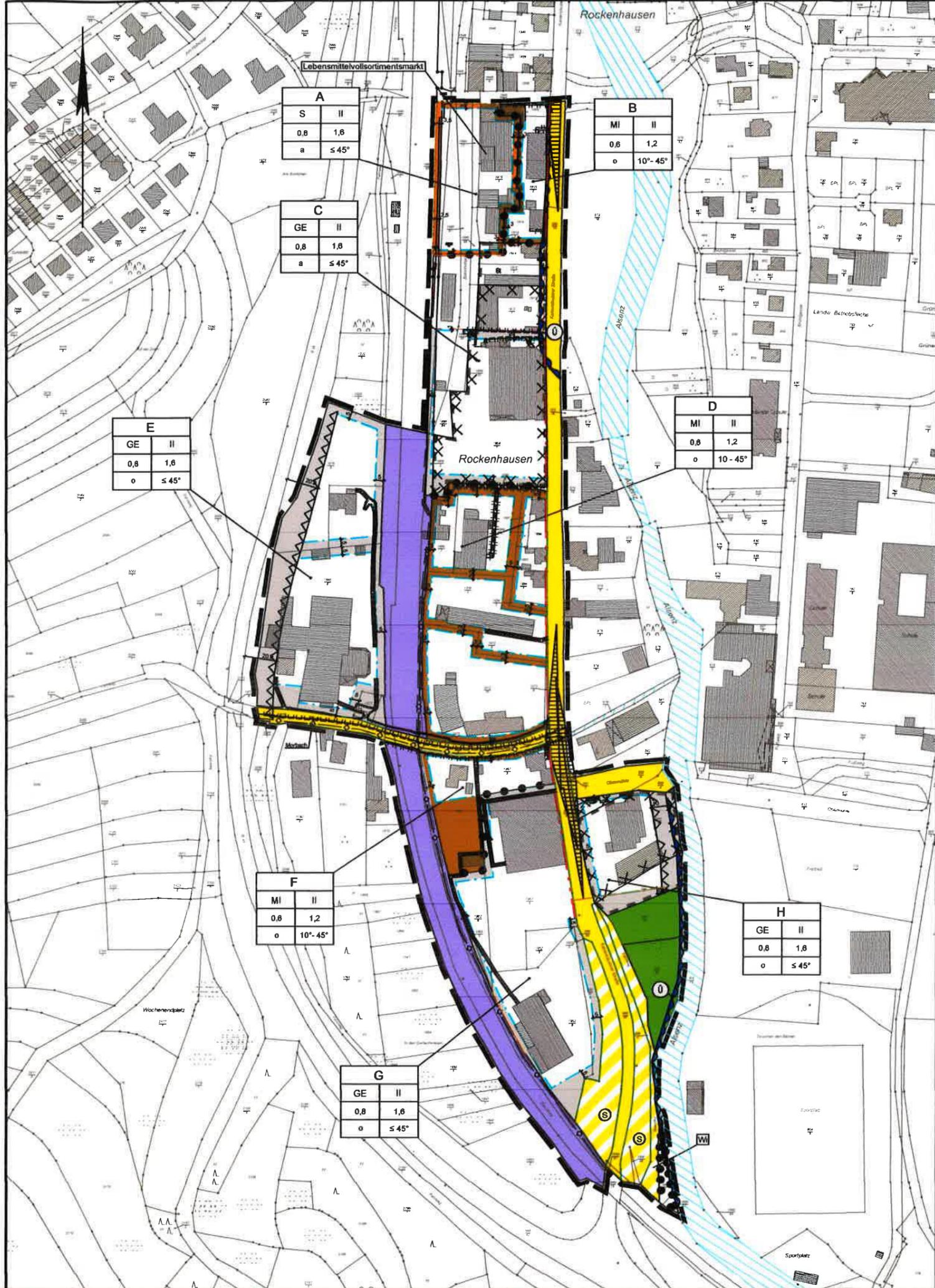


Bebauungsplan

„Kaiserslauterer Straße“

Inhalt:

I. Plan	(S. 2)
II. Satzung	(S. 3 - 4)
III. Verfahrensvermerke	(S. 5)
IV. Textliche Festsetzungen	(S. 6 - 30)
V. Begründung mit Umweltbericht	(S. 31 - 97)
VI. Auswirkungenanalyse	(S. 98 - 181)



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) großflächiger Einzelhandelsbetrieb
 - Besonderer Nutzungszweck von Flächen der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
 - GFZ 2,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - 20°-40° Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** (§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)
 - Bahnanlagen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
 - Straßenbegleitgrün
 - Wirtschaftsweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 4, II und Abs. 5 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
 - unterirdisch
- Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:**
 - Steilplätze
 - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs.3 Nr.1 und Abs.4, § 9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB)
 - Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB; § 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1, Nr.10 und Abs.6 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Maßangaben in Meter
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Sichtdreieck

NACHRICHTLICHE ÜBERNHAME

Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Alsenz gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nach Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt a. d. Weinstraße vom 28.04.2001
 Hinweis: Es wird auf die Verbotstatbestände gemäß § 4 der Rechtsverordnung hingewiesen. Insbesondere erfordert die Bebauung einer Fläche im Überschwemmungsgebiet eine Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 88, 89 LWG von der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern) bevor ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt werden kann.

Auftraggeber:		
STADT ROCKENHAUSEN		
Projekt:		
BEBAUUNGSPLAN "KAISERSLAUTERER STRASSE"		
Teil:		
BEBAUUNGSPLAN		
Datum:	Maßstab:	Blattgröße:
November 2009	o. M.	DIN A 3
Projekt-Nr.:	Blattgröße:	Blatt-Nr.:
R 08 119 E/R	DIN A 3	
Beratende Ingenieure für Bauwesen und Umweltschutz		
INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT		
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Tel.: 0 63 61/92 15 - 0, Fax: 0 63 61/92 15 33		

Stadt Rockenhausen

III/610-13(1)

SATZUNG

des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ der Stadt Rockenhausen

vom 03. MRZ 2010

Der Stadtrat der Stadt Rockenhausen hat auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.1.1994 (GVBl. S 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. 2008 S. 162) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie des § 88 der Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358) i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

am 14. Dezember 2009

den Bebauungsplan "Kaiserslauterer Straße" der Stadt Rockenhausen als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Planbereich liegt in der südwestlichen Ortslage von Rockenhausen und wird durch die Bundesstraße 48 und die Kaiserslauterer Straße sowie im südlichen Bereich teilweise auch durch das Fließgewässer Alsenz natürlich gefasst.

Der Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“ der Stadt Rockenhausen umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorbezeichneten Bebauungsplanes von ca. 8,65 ha. Im einzelnen betroffen sind die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1933, 1915/1, 1915/2, 1914, 1914/3, 1990/71, 1913, 1912/2, 1912, 1910/1, 1990/89, 1990/90, 1990/81, 1990/82, 1908/1, 1990/84, 1890/3, 1908/2, 1990/93 (teilweise), 1896, 1897, 1890/6, 1890/7, 1895, 1894/1, 1894/2, 1889/2, 1872/9, 1872/6, 1872/10, 1872/8, 1872/7, 1871/4, 1857/3, 1869, 1857/5, 1852/3, 580/34, 1852/5, 580/41, 1852/8, 1862/6, 1862/5, 1872, 1876/3, 1880/6, 1873/7, 2141/9, 581/3, 581/2, 582/6, 583/4, 582/3, 582/4, 583/5, 585/2, 586/7, 586/6, 586/4, 580/40, 591/1, 1990/67, 1990/96, 1990/97 und 580/18 (teilweise) der Gemarkung Rockenhausen.

Für die landespflegerische Ersatzmaßnahme (Ökokontofläche) wird ein zweiter räumlicher Geltungsbereich (ca. 0,19 ha) des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ ausgewiesen in der Gemarkung Rockenhausen, Flur: In der vorderen Steinkaut, Parzellennummer 4744/4 (teilweise).

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde in der Fassung vom November 2009 mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, den gestalterischen Festsetzungen nach § 88 der Landesbauordnung (LBauO) sowie die Begründung mit Umweltbericht.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

Rockenhausen, den 03. MRZ 2010
Karl-Heinz Seebald
Bürgermeister



Genehmigt

22. Feb. 2010

mit Verfügung vom Az. 610-13

22. Feb. 2010

67232 Kirchheimbolanden, den Kreisverwaltung Donnersbergkreis

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom November 2009, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und der Satzung, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Satzung vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeindeverwaltung angeordnet.

Rockenhausen, den

03. MRZ. 2010

Karl-Heinz Seebald
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ der Stadt Rockenhausen ist nach Ausfertigung durch den Stadtbürgermeister am 21.12.2009 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen erfolgt.

Rockenhausen, den

11.03.2010

Verbandsgemeindeverwaltung
Im Auftrag

Klaus Kröll

VERFAHRENSVERMERKE

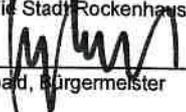
Fotokopie

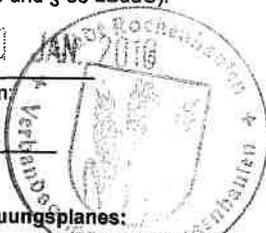
1. Der Stadtrat von Rockenhausen hat am 19.09.2007 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 BauGB).
2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bebauungsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form der Bekanntmachung durchgeführt. Der Planentwurf lag anschließend vom 20.02.2009 bis 19.03.2009 zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Aus der Bürgerschaft wurde 1 Stellungnahme zu dem Planentwurf vorgetragen.
4. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) sind, wurden mit Schreiben vom 10.02.2009 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB). 31 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 07.05.2009 geprüft und entschieden wurden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit von 22. 05. 2009 (Freitag) bis einschließlich 22. 06. 2009 (Montag) öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14. Mai 2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten TöB wurden mit Schreiben vom 15. Mai 2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen 12 Anregungen ein, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 08.10.2009 geprüft und entschieden wurden.

Anmerkungen: Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.
6. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplans, wenn er nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wurde, erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Dabei waren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 30. Oktober 2009 bis zum 12. November 2009 durchgeführt und am 22. Oktober 2009 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) sind, wurden mit Schreiben vom 19. Oktober 2009 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).
7. Der Stadtrat hat am 14.12.2009 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Rockenhausen, den 11.12.2010
Für die Stadt Rockenhausen:

Seebald, Bürgermeister



8. Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom November 2009, den textlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für die Satzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rockenhausen angeordnet.

9. Der Satzungsbeschluss (siehe Verfahrensvermerk Nr. 6) wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 11.3.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rockenhausen, den 11. MRZ 2010
Für die Stadt Rockenhausen:

Seebald, Bürgermeister



Bestandteile des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planurkunde sowie den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschl. Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung, die gesondert abgefasst und der Planurkunde beigeftet sind.

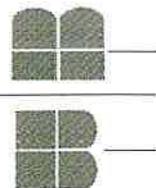
✓ Ausfertigung
- Arbeitsexemplar

Stadt Rockenhausen
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Donnersbergkreis

Bebauungsplan "Kaiserslauterer Straße"

Aufgestellt: Rockenhausen im November 2009

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT



Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen
e-mail: rockenhausen@monzel-bernhardt.de

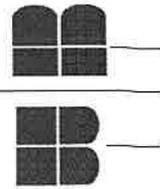
Telefon: 0 63 61/92 15 - 0
Telefax: 0 63 61/92 15 33

Auftraggeber : Stadt Rockenhausen
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Donnersbergkreis

Projekt : Stadt Rockenhausen
Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Blatt Nr.
1	Begleitheft zum Bebauungsplan Textliche Festsetzungen Begründung Umweltbericht Zusammenfassende Erklärung Verfahrensvermerke Übersichtslageplan	1.01
2	Bebauungsplan	2.01



Stadt Rockenhausen
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Donnersbergkreis

Bebauungsplan
„Kaiserslauterer Straße“

Begründung mit Umweltbericht
und
Zusammenfassende Erklärung

Bauherr:

Entwurfsverfasser:

.....
Stadt Rockenhausen

.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im November 2009

**Stadt Rockenhausen
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Donnersbergkreis**

Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“

**1.0 Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen**

Auftraggeber:

Entwurfsverfasser:

.....
Stadt Rockenhausen

.....
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im November 2009**

Beilage 1

Begleitheft zum Bebauungsplan

Gliederung:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1 Art der baulichen Nutzung
- A 2 Maß der baulichen Nutzung
- A 3 Bauweise
- A 4 Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- A 6 Besonderer Nutzungszweck von Flächen
- A 7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
- A 8 Verkehrsflächen
- A 9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 10 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- A 11 Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- A 12 Grünfläche
- A 13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 14 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
- A 15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 16 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gewässern

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2 Gestaltung von Einfriedungen
- B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen

C Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen

- C 1 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- C 2 Altlastenverdächtige Flächen
- C 3 Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Alsenz
- C 4 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- C 5 Fläche für Denkmäler nach Landesrecht

D Hinweise

- D 1 Kulturdenkmäler**
- D 2 Wassergefährdende Stoffe**
- D 3 Baugrund**
- D 4 Ausgleich der Wasserführung**
- D 5 Versorgungsleitungen / Elektrizität / Telekommunikation**
- D 6 Schutz des Mutterbodens**
- D 7 Brandschutz / Trinkwasserversorgung**
- D 8 Bahnanlagen**
- D 9 Kampfmittel**

Anhang

Pflanzliste

Übersichtslageplan Beilage 1.01

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kaiserslauterer Straße"

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- a. Als Art der der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich A ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimentsmarkt) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung des zentralörtlichen Versorgungsgefüges und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen der Nutzung auf die Rockenhausener Innenstadt und den weiteren Nahversorgungslagen der Stadt Rockenhausen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden die zulässigen Nutzungen im Teilbereich A mit ihrer maximal zulässigen Verkaufsfläche abschließend aufgezählt:

Lebensmittelvollsortimentsmarkt 2.000 m²

- b. Im Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimentsmarkt) sowie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilbereich B- H) sind in allen Einzelhandelsbetrieben Randsortimente nur bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- c. Als Art der baulichen Nutzung wird für die Teilbereiche B, D und F ein Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Allgemein zulässig sind
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe (nur Teilbereich F),
 - Tankstellen und
 - nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- d. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird für die Teilbereiche B und D festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzung durch Gartenbaubetriebe unzulässig und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
- e. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von (kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten nicht zulässig ist und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden kann.
- f. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung von Nachtlokalen jeglicher Art und Diskotheken als Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig ist und folglich als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgeschlossen wird.
- g. Die Teilbereiche C, E, G und H werden als Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Zulässige Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art wie auch nichtgroßflächiger Einzelhandel; (→ § 00 zu 47)
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- h. Zur Sicherung des zentralörtlichen Versorgungsgefüges und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen der Nutzungen auf die Rockenhausener Innenstadt und den weiteren Nahversorgungslagen der Stadt Rockenhausen sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in allen Einzelhandelsbetrieben der Teilbereiche B bis H keine innenstadtrelevanten Sortimente entsprechend der aktuellen Fassung der Rockenhauser Liste (Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Rockenhausen, 31. Oktober Getränkefachmarkt2008) zulässig. Für die Teilbereiche B und C sind, aufgrund der integrierten Lage im zentralen Versorgungskern und zur primären Unterstützung dieser Funktion, davon abweichend die nachfolgend abschließend aufgezählten Sortimente mit ihrer maximal Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig:

Getränkemarkt	700 m ²
Drogeriefachmarkt	500 m ²
Bekleidungsfachmarkt	550 m ²
Möbel- und Einrichtungsmarkt	800 m ²
Schuhfachmarkt	500 m ²

Die Zusammensetzung der bestehenden Sortimente und ihrer Verkaufsflächen in den Einzelhandelsbetrieben der Teilbereiche B bis H unterliegen dem Bestandsschutz. Bei einer Ausweitung bzw. Umnutzung der bestehenden Verkaufsflächen sind die Zulassungsvoraussetzungen dieses Bebauungsplans, des aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz und der Rechtssprechung maßgeblich. Eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in den Teilbereichen B bis H ist unter Beachtung des Ausnahmetatbestandes in den Teilbereichen B und C unzulässig.

- i. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten wie Nachtlokalen jeglicher Art und Diskotheken unzulässig ist und folglich als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgeschlossen wird.
- j. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
 - Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen
- in den Teilbereichen C, E, G und H allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplans entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

- a. Für die Teilbereiche B, D und F gilt entsprechend der Planzeichnung:
- | | | |
|------------------------|---|-----------|
| Grundflächenzahl | : | 0,6 (GRZ) |
| Geschoßflächenzahl | : | 1,2 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II |

- b. Für die Teilbereiche A, C, E, G und H gilt entsprechend der Planzeichnung:
- | | | |
|------------------------|---|-----------|
| Grundflächenzahl | : | 0,8 (GRZ) |
| Geschoßflächenzahl | : | 1,6 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II |

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)

- a. Für die Teilbereiche B, E, F, G und H wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
- b. Für den Teilbereich A und C wird eine abweichende Bauweise festgesetzt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es dürfen nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf höchstens 80 m betragen.
- c. Im Teilbereich D wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Einzelgebäude, Doppelhäuser und Hausgruppen können mit und ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Bei einer Grenzbebauung muss vom angrenzenden Grundstück her nicht angebaut werden. Alle genannten Bauformen dürfen eine Gesamtlänge von 70m nicht überschreiten.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 19, 23 BauNVO)

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend der Planzeichnung oder durch die Abstandsregelungen der LBauO festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.

A 5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- a. Entsprechend des Planeintrag ist eine Fläche für Stellplätze im Plangebiet festgesetzt zur Sicherung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, die mit der Festsetzung des großflächigen Einzelhandels im Teilbereich A zu verbinden sind.

A 6. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- a. Als besonderer Nutzungszweck wird für die Sondergebietsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Teilbereich A ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt festgesetzt.

A 7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ist entlang der Alsenz ein 10,0 m breiter Schutzstreifen ab dem Überschwemmungsgebiet Alsenz ausgewiesen, der von einer Bebauung freizuhalten ist um die Offenhaltung des Gewässerrands zu sichern.
- b. Vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 48 wird ein 20,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der von einer Bebauung freizuhalten ist.

A 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung werden die Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes im Bestand festgesetzt.

A 9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten.
- b. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung werden entlang der Kaiserslauterer Straße Flächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt.
- c. Gemäß Planeintrag wird eine Verkehrsfläche im Bestand mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt.

A 10. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Im Kreuzungsbereich von Kaiserslauterer Straße und Straße Obermühle sind zu den Gewerbeflächen des Teilbereiches H entsprechend Planeintrag keine Zufahrten anzulegen.

A 11. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- a. Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung der Bebauung von Teilbereich H sind innerhalb des 10-m-Schutzstreifens nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB im erforderlichem Umfang flache Rückhaltemulden anzulegen. Die Mulden sind im Sinne der Funktionsfähigkeit zu unterhalten. Das Oberflächenwasser ist breitflächig in die Alsenz (Gewässer II. Ordnung) abzuleiten.

A 12. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- a. Die Parzellen 586/6 und 585/7 werden als private Grünflächen festgesetzt.

A 13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a. Die Parzelle 4744/4 (teilweise), Flur: In der vorderen Steinkaut, Gemarkung Rockenhausen wird als Ersatzfläche (Ökokontofläche: fünfzehnjähriger, standortgerechter, heimischer Gehölzstreifen zur Straße und Beibehaltung der Restnutzung) zum landespflegerischen Ersatz von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für den landespflegerischen Ersatz werden 684 m² abgebucht.

A 14. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a. Der Morbachgraben verläuft unterirdisch als Hauptabwasserleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB gemäß Planeintrag und die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit dem Leitungsrecht zu belasten. Beidseits der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von 3,0 m (Gesamtbreite 6,0 m) einzuhalten. Dieser Schutzstreifen ist vor Beeinträchtigungen, die den Betrieb und Bestand der Leitung gefährden freizuhalten.

- b. Die Kabelleitungen der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen sind als unterirdische Linienführung gekennzeichnet und werden als mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen festgesetzt. Beidseits der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von 1,0 m (Gesamtbreite 2,0 m) einzuhalten. Dieser Schutzstreifen ist vor Beeinträchtigungen, die den Betrieb und Bestand der Kabel und Anlagen gefährden freizuhalten. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Das festgesetzte Leitungsrecht ist grundbuchlich als Grunddienstbarkeit zu sichern.
- c. Die Kabelleitungen der Deutschen Bahn AG, Frankfurt am Main verlaufen unterirdisch als Hauptversorgungsleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB gemäß Planeintrag und die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit dem Leitungsrecht zu belasten. Beidseits der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von 1,0 m (Gesamtbreite 2,0 m) einzuhalten. Dieser Schutzstreifen ist vor Beeinträchtigungen, die den Betrieb und Bestand der Kabel und Anlagen gefährden freizuhalten. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Bei Baumpflanzungen darf ein Abstand von 2,0 m zur Trassenmitte nicht unterschritten werden. Eine Veränderung des Bodenbelags über der Trasse ist anzuzeigen. Das festgesetzte Leitungsrecht ist grundbuchlich zu sichern als Grunddienstbarkeit zu Gunsten der DB Netz AG.
- d. Entlang der nördlichen Teilbereichsgrenze D ist ein Weg- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger im rückwärtigen Bereich der Bebauung festgesetzt. Das festgesetzte Weg- und Fahrrecht ist grundbuchlich als Grunddienstbarkeit zu sichern.

A 15. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a. Im Teilbereich H ist für jeweils 250 m² ausgewiesene Gewerbegebietsfläche ein heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste) auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 3m² haben.

A 16. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- a. Die Uferrandvegetation der Alsenz ist gemäß Planeintrag im Bestand zu sichern und extensiv zu erhalten. Nadelgehölze sind zu entfernen und durch standorttypische Hochstämme (vgl. Pflanzliste) zu ersetzen.

Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 10° - 75° nicht unter- bzw. überschreiten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen/Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO.

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

c. Dachaufbauten:

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z. B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen. Zwerchhäuser sind ausnahmsweise zulässig

B 2. Gestaltung von Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf max. 2,00 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

Die Grundstücksgrenzen entlang der Bahntrasse sind einzufrieden. Die Mindesthöhe der Einfriedungen beträgt 1,50 m über OK Gelände.

B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Wohngrundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Die Flächen sind unter Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher und sonstiger Bepflanzung zu begrünen (vgl. Pflanzliste). Es ist mindestens 1 Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die unbebauten Flächen sind nur in dem erforderlichen Maße zu befestigen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform und -material:

Außer Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigte Dächer) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind nur in den Teilbereichen A, C, E, G und H allgemein zulässig

Bei gegeneinander versetzten Dächern (Doppelpulldächer, versetztes Pulldach, versetztes Satteldach) darf der Höhenversatz 1,00 m nicht überschreiten.

b. Dachneigung:

In den Teilbereichen B, D und F sind für Haupt- bzw. Wohngebäude nur solche Dachformen zulässig, die eine Dachneigung von mindestens 10-45° aufweisen. Dächer mit einer geringeren Dachneigung als 10° sind in den Teilbereichen B, D und F bei Einzelhandelsbetrieben, Sonstigen Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

In den Teilbereichen A, C, E, G und H sind für alle Hauptgebäude Dachneigungen bis maximal 45° zulässig.

Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und bei den

C Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen i.V.m. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB.

C 1. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Bahnanlagen

Die Flächen der Deutschen Bahn AG (DB-Strecke 3320 Hochspeyer – Bad Münster) werden als Bahnanlagen in die Planurkunde des Bebauungsplans übernommen.

C 2. Altlastenverdächtige Flächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Altlastenverdächtige Flächen

Die Flächen, die als Altstandorte im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG zu bewerten sind und durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden können, werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG übernommen und in der Planurkunde als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

Vor einer Bebauung bzw. Wiedernutzung von Flächen, die als Altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG gekennzeichnet sind, hat der Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden können. Auf Grundlage einer fachgutachterlichen Untersuchung des Altstandortes sind Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen der Flächen im erforderlichen Umfang mit der zuständigen Behörde abzustimmen, unter deren Aufsicht umzusetzen und abzunehmen. Vom Grundstückseigentümer sind bei einer Bebauung bzw. Wiedernutzung der Altlastenverdächtigen Flächen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, unter Berücksichtigung der Sensibilität der angestrebten Nutzung, maßgeblich zu gewährleisten.

C 3. Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Alsenz (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Überschwemmungsgebiet

Das Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Alsenz wird entsprechend der Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße vom 28.04. 2001 nachrichtlich übernommen.

Es wird auf die Verbotstatbestände gemäß § 4 der Rechtsverordnung hingewiesen. Soweit es sich nicht um notwendige Maßnahmen handelt, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Benutzung von Gewässern und Deichen dienen, ist es verboten, in Überschwemmungsgebieten nach § 88 Abs. 1 und 2 LWG die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen, Anlagen herzustellen, zu verändern oder zu beseitigen oder Stoffe zu lagern oder abzulagern. Die nach § 88 Abs. 1 LWG zuständige Wasserbehörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern) kann unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen Ausnahmen genehmigen. Insbesondere erfordert die Bebauung einer Fläche im Überschwemmungsgebiet eine Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 88, 89 LWG von der zuständigen Behörde bevor ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt werden kann.

C 4. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Hochwasser angepasstes Bauen

Für die gekennzeichneten Grundstückspartellen, welche direkt an das Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Alsenz gemäß Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße vom 28.04. 2001 angrenzen, ist zur Vorbeugung gegen äußere Einwirkungen bei extremen Hochwasserereignissen ein Hochwasser angepasstes Bauen vorzusehen. Es sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleistungen fachtechnisch zu prüfen sowie ein darüber hinausgehender Hochwasserschutz.

C 5 Fläche für Denkmäler nach Landesrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grabungsschutzgebiet

Das Grabungsschutzgebiet „GR 1.5 Römische Siedlung (Am Morbach)“ wird nachrichtlich vom fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rockenhausen (1998) mit dem Planzeichen 14.3 als ‚Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen‘ in den Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“ übernommen. Bei der archäologischen Fundstelle von 1959 handelt es sich offenbar um ein (oder mehrere) römisches Gebäude. Rechtzeitig bevor Bodeneingriffe im gekennzeichneten Bereich erfolgen sollen, ist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer zu informieren, sodass mit genügend zeitlichem Vorlauf (möglichst mehrere Monate) zur eigentlichen Baumaßnahme der Oberboden archäologiegerecht abgetragen werden kann. Im gewachsenen Boden kann dann festgestellt werden, ob sich hier noch archäologische Spuren im Boden finden. Gegebenenfalls müssen diese archäologisch untersucht werden, bevor sie durch die Baumaßnahmen zerstört werden

D Hinweise

D 1. Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie -Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie -Speyer diese, sofern notwendig, überwachen kann.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie -Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

D 2. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 1. Februar 1996, GVBl. S. 121, zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.11.2005 (GVBl. 2005, S. 491) wird hingewiesen.

D 3. Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten.

D 4. Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Muldenversickerungen o.ä. unterstützt werden.

D 5. Versorgungsleitungen / Elektrizität / Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ (Pfalz Gas, Frankenthal) wird hingewiesen.

Die Pfalzwerke AG sind als zuständiger Versorgungsträger bzw. Netzbetreiber rechtzeitig vor Baubeginn für eine technische Abstimmung im Rahmen der Ausführungsplanung zu beteiligen, wenn Arbeiten im Bereich vorhandener Versorgungsanlagen und –leitungen stattfinden. Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

Bei Baumaßnahmen aller Art, durch die Leitungen und Anlagen der Deutschen Bahn AG berührt werden, ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 7 Werktage vorher) eine örtliche Einweisung mit der DB System GmbH abzustimmen. Auf das Kabelmerkblatt DB System GmbH wird hingewiesen.

Rechtzeitig vor Baubeginn, mindestens jedoch 4 Monate vorher, ist mit der Deutschen Telekom AG (Projektierung und Baubegleitung, Kaiserslautern) – die ober- oder unterirdische Verlegung von TK-Linien sowie der Trassenverlauf bestehender TK-Linien abzustimmen. Auskunft über bestehende TK-Trassen sind über den Internetzugang – Trassenauskunft Kabel – erhältlich. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Leistungsgefährdende Verrichtungen müssen unterbleiben.

Bei Baumaßnahmen aller Art, durch die Leitungen und Anlagen von Kabel Deutschland, Trier berührt werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Koordinierungsgespräche mit dem

Versorger zu führen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen vermieden werden durch entsprechende Sicherung. Außerdem dürfen die Telekommunikationsanlagen nicht überbaut oder vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Im Rahmen der Begrünung des Plangebietes sind Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen beabsichtigt.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

D 6. Schutz des Mutterbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Mutterboden durch Abschieben und Lagerung gem. DIN 18915 Blatt 3 zu schützen. Die Aussagen des §202 BauGB sind zu beachten.

D 7. Brandschutz / Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Tage vorher) anzuzeigen.

D 8. Bahnanlagen

Für Baumaßnahmen im oder am Gefahrenbereich der Bahn ist mind. 6 Wochen vor Baubeginn eine Betriebs- und Bauanweisung zu beantragen

D 9. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Grundstückseigentümer hat vor Beginn von Erschließungsarbeiten eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst

entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Rockenhausen den
Für die Stadt

.....
Seebald, ~~Seebald~~ Bürgermeister

**Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung einschl.
Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung Bestandteile des Bebauungsplanes.**

Anhang: Pflanzliste

Pflanzliste

- Vorschlag für Einzelbäume und private Gartengestaltungen
- Vorschlag für Straßenbäume mit ** gekennzeichnet.
Im Straßenraum sollten schmalkronige Arten Verwendung finden
- Hochstämme sind im Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen
- Strauchgehölze sind im Abstand von 1,50 m zueinander zu pflanzen

• Bäume 1. Ordnung

Traubeneiche	(Quercus petraea)**
Stieleiche	(Quercus robur)**
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)**
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia Cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Gemeine Esche	(Fraxinus exelsior)**
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)

• Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)**
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)**
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)**
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)**
Kaiserlinde	(Tilia europaea "Pallida")**

• Sträucher

Gemeine Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cotinus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Felsenkirsche	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus Catharicus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

- **Beispiele für Bodendecker**

Immergrün	(Vinca minor)
Efeu	(Hedera helix)

- **Beispiele für Kletterpflanzen**

Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Waldrebe-	(Clematis vitalba)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)
Clematis	(Clematis vitalba)
Jelängerjelierer	(Lonicera caprifolium)

Empfehlenswerte Obstsorten

- **Äpfel**

Berlepsch; Goldpamäne, James Grieve, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Gewürzluiken, Schöner aus Boskoop, Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Geflammtter Kardinal, Winterrambour, Coulons Renette

- **Kirschen**

Geisepiter, Burlat, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche;

- **Birnen**

Gräfin v. Paris, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne

- **Wildobstarten**

Speierling, Elsbeere, Wildapfelarten, Vogelkirsche, Wildbirne



Stadt Rockenhausen
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Donnersbergkreis

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung

1. Einleitung - Rahmenbedingungen
2. Verfahrensablauf
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
4. Anlass der Planung
5. Einordnung der Planung in die Ziele des Regionalen
Raumordnungsplans
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
7. Planinhalte und Abwägung
8. Flächenangaben
9. Hinweise auf Fachplanungen

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Zusätzliche Angaben
4. Zusammenfassung

Teil 3 Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
2. Verfahrensablauf
3. Ergebnis der Abwägung

Verfahrensvermerke



Teil 1 Begründung

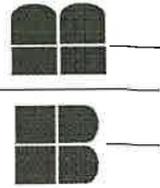
1.0 Einleitung - Rahmenbedingungen

Die Stadt Rockenhausen beabsichtigt im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“, um unter anderem die baurechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel im Planbereich zu schaffen sowie die punktuelle Erweiterung bestehenden Gewerbelands zwischen Kaiserslauterer Straße und der Alsenz (Gewässer II. Ordnung). Mit dem Planverfahren sollen die innerörtlichen Potenziale, die durch Umnutzung, Nutzungsaktivierungen oder Baulückenschluss in diesem Siedlungsbereich der Stadt Rockenhausen freigesetzt werden können, städtebaulich gelenkt werden; Grundstückseigentümern soll ein solcher Schritt durch klare baurechtliche Vorgaben erleichtert werden.

Der Planbereich liegt in der südwestlichen Ortslage von Rockenhausen und wird durch die Bundesstraße 48 und die Kaiserslauterer Straße sowie im südlichen Bereich teilweise auch durch das Fließgewässer Alsenz natürlich gefasst. Die Grundstücke im Plangebiet sind größtenteils überbaut, die Gebietscharakteristik wird überwiegend durch ein Nebeneinander von Einzelhandel, Gewerbe (insbesondere Handwerksbetriebe), Verkehrsinfrastruktur und Wohnbebauung geprägt und weist im Bereich des Morbacherwegs eine hohe Nutzungsmischung auf. Der südliche Planbereich wird demgegenüber durch einen geringen bzw. keinen Anteil von Wohnnutzung geprägt. Dort treten verstärkt Gewerbebetriebe auf, deren großflächige Baukörper das Bild in diesem Bereich prägen. Grundsätzlich befinden sich im Planbereich auch mehrere Brachen und Leerstände (hauptsächlich ehemalige Gewerbestandorte), die, teilweise auch als Altstandorte im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG, einer Wiedernutzung bzw. Neubebauung zugeführt werden sollen (Innerörtliches Potential).

Langfristig soll der Planbereich als ein (über-)örtlich bedeutsamer Standort für Gewerbe und Einzelhandel planungsrechtlich entwickelt werden, der die bereits bestehenden Nutzungen sichert und steuert. Ein vordringliches Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es deshalb, das Nebeneinander der verschiedenen und oben genannten Nutzungen im Bestand zu koordinieren sowie die einzelnen Nutzungsansprüche und deren Auswirkungen auf die jeweils benachbarte Nutzung (Immissionen) im Plangebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Planbereiches „Kaiserslauterer Straße“ im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB zu verbinden um eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu fördern, welche die sozialen, wirtschaftli-



chen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 19. September 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ mit Umweltbericht beschlossen. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“ wird bereits seit Anfang der 1990er Jahre in der Stadt Rockenhausen diskutiert, wobei auch die grundsätzliche Abstimmung des gewerblichen Interesses mit verschiedenen Investoren statt fand um letztlich die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Ziel- und Entwicklungsvorstellungen der Stadt zu prüfen.

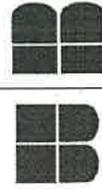
Den Planungsprozess begleitend erfolgte die Ausarbeitung des Umweltberichtes vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen. Außerdem fließen die Ergebnisse eines Fachgutachtens der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein, dass als Auswirkungsanalyse über die Ansiedlungsüberlegungen im Plangebiet erarbeitet wurde. Konkret werden im Gutachten die Auswirkungen eines auszuweisenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Rockenhausen bzw. die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung betrachtet, dessen Folgen im Sinne einer sachgerechten Abwägung zu berücksichtigen sind.

2.0 Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kaiserslauterer Straße" in der Stadt Rockenhausen ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Stadtrates Rockenhausen vom 19. September 2007 eingeleitet.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.02.2009 bis 19.03.2009 durchgeführt. Der Öffentlichkeit und den Behörden wurde hierbei die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben.



Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22. Mai 2009 bis zum 22. Juni 2009 durchgeführt und am 14. Mai 2009 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) sind, wurden mit Schreiben vom 15. Mai bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplans, wenn er nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wurde, erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Dabei waren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 30. Oktober 2009 bis zum 12. November 2009 durchgeführt und am 22. Oktober 2009 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) sind, wurden mit Schreiben vom 19. Oktober 2009 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).

Der Stadtrat von Rockenhausen hat in seiner Sitzung am 14.12.2009 den Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“, einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 11.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

3.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des ersten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ in Rockenhausen umfasst nachfolgende Parzellen mit den Nummern:

1933, 1915/1, 1915/2, 1914, 1914/3, 1990/71, 1913, 1912/2, 1912, 1910/1, 1990/89, 1990/90, 1990/81, 1990/82, 1908/1, 1990/84, 1890/3, 1908/2, 1990/93 (teilweise), 1896, 1897, 1890/6, 1890/7, 1895, 1894/1, 1894/2, 1889/2, 1872/9, 1872/6, 1872/10, 1872/8, 1872/7, 1871/4, 1857/3, 1869, 1857/5, 1852/3, 580/34, 1852/5, 580/41, 1852/8, 1862/6, 1862/5, 1872, 1876/3,



1880/6, 1873/7, 2141/9, 581/3, 581/2, 582/6, 583/4, 582/3, 582/4, 583/5, 585/2, 586/7, 586/6, 586/4, 580/40, 591/1, 1990/67, 1990/96, 1990/97 und 580/18 (teilweise) mit einer Gesamtfläche von ca. 8,65 ha.

Für die landespflegerische Ersatzmaßnahme (Ökokontofläche) wird ein zweiter räumlicher Geltungsbereich (ca. 0,19 ha) des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ ausgewiesen in der Gemarkung Rockenhausen, Flur: In der vorderen Steinkaut, Parzellennummer 4744/4 (teilweise).

4.0 Anlass der Planung

Die Stadt Rockenhausen beabsichtigt im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“, um die baurechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel im Planbereich (Teilbereich A) zu schaffen. Derartige Vorhaben wären nach derzeitigem Planungsrecht im Geltungsbereich unzulässig, da sie als Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO beurteilt, Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt bzw. die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung erwarten lassen (s. § 34 Abs. 3, 3a BauGB). Es handelt sich bei dem konkreten Vorhaben jedoch nicht um eine grundsätzliche Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, sondern um die Verlagerung bzw. Umsiedlung (einschl. flächenhafte Erweiterung) eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Teilbereich C), der bereits innerhalb des Bebauungsplangebietes „Kaiserslauterer Straße“ liegt, in die innerstädtische Richtung (Teilbereich A). Grundsätzlich unterstützt das Vorhaben die städtischen Bemühungen der Wohnbevölkerung ausreichend Versorgungsstandorte und eine ausgewogene, attraktive Angebotspalette zu bieten sowie die allgemeinen Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und die Kaufkraftbindung zu stärken.

Ferner wird eine punktuelle Erweiterung des bestehenden Gewerbelands zwischen Kaiserslauterer Straße und dem Gewässer Alsenz vorgesehen zur Sicherung der wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung und einer flächensparenden Gewerbelandentwicklung. Das Planverfahren ist zudem mit der Zielsetzung zu verbinden, die innerörtlichen Potenziale, die durch Umnutzung, Nutzungsaktivierungen oder Baulückenschluss in diesem Siedlungsbereich der Stadt Rockenhausen freigesetzt werden können, städtebaulich zu lenken und derzeitigen Grundstückseigentümer einen solchen Schritt durch klare baurechtliche Vorgaben zu erleichtern.

Da die Grundstücke im Plangebiet größtenteils überbaut sind, ist es ein vordringliches Ziel des Bebauungsplans, das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im Bestand zu koordinieren sowie die einzelnen Nutzungsansprüche und deren Auswirkungen auf die jeweils



benachbarte Nutzung (Immissionen) im Plangebiet. Langfristig soll hier ein (über-)örtlich bedeutsamer Standort für Gewerbe und Einzelhandel planungsrechtlich entwickelt werden, der an der Bestandssituation anknüpft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Planbereiches „Kaiserslauterer Straße“ im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB zu verbinden um eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu fördern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt. An die Stadt Rockenhausen herangetragene Umbau-, Abbruch- oder Neubauwünsche werden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung konzipiert.

Es gilt die Nutzungsstrukturen des Altorts (schließt nördlich direkt an das Plangebiet an) aufzugreifen und in verträglicher Form nach Süden fortzuführen, um diese Bereiche in ein städtisches Gesamtbild zu fügen.

5.0 Einordnung der Planung in die Ziele des Regionalen Raumordnungsplans

Das Plangebiet „Kaiserslauterer Straße“ liegt in der Stadt Rockenhausen. In Entsprechung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2004 ist die Stadt als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz ausgewiesen, d.h. es hat die Versorgung im Verflechtungsbereich - hier: Nah- und Mittelbereich - zu komplettieren und wesentlich zur Stabilisierung der Siedlungsstruktur im ländlichen Räumen beizutragen.

Durch die Planungsabsicht, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuweisen (Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet einschl. flächenhafte Erweiterung), sind für dessen planungsrechtliche Zulässigkeit die Ziele des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2004 (Kap. 2.5.2) zum Einzelhandel maßgeblich. Wesentliche Aufgabe ist es, die Versorgungsfunktion – im Kontext des Zentrale-Orte-Konzepts – sicherzustellen, ggf. qualitativ weiterzuentwickeln. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten vorzusehen (Konzentrationsgebot) und nach Lage und Zuordnung als städtebaulich integrierte Standorte (Integrationsgebot) zu errichten. Der Funktionsfähigkeit der Innenstädte sowie dem Beeinträchtigungsverbot benachbarter zentraler Orte ist Rechnung zu tragen. Um den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) zu entsprechen, folgte die Stadt Rockenhausen den Abstimmungsergebnissen mit der Struktur-

und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde, Neustadt an der Weinstraße vom 04.08.2009 und hat am 08.10.2009 die Erweiterung des zentralen Versorgungskerns im notwendigen Umfang beschlossen. Somit werden die Teilbereiche A, B und C formell als städtebaulich integrierte Lagen Teil des zentralen Versorgungskerns.

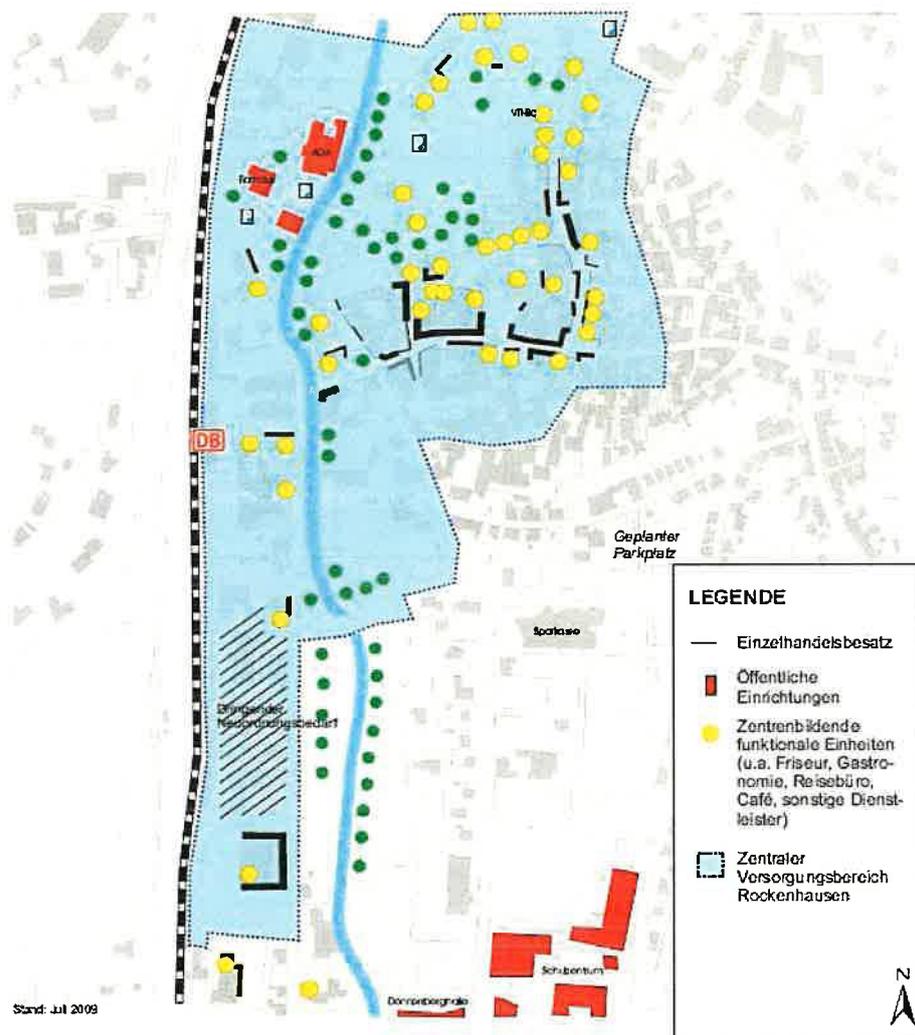


Abbildung: Darstellung des zentralen Versorgungskerns Rockenhausen nach seiner flächenhaften Erweiterung im Rahmen der Stadtratsitzung vom 29.09.2009

Die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen hatte in ihrem Gutachten „Auswirkungsanalyse über die Ansiedlungsüberlegungen in der Kaiserslauterer Straße“ (31.10.2008) die entsprechenden Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Verträglichkeit eines entsprechenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes („Lebensmittelvollsortimentsmarkt“) sowie die gewerbliche Weiterentwicklung dieses Untersuchungsstandortes (d.h. alter und neuer Standort des Einzelhandelsbetriebes in Teilbereich A und C) im Plangebiet erarbeitet. So ist der



vorgesehene Standort für diesen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Teilbereich A) auch aufgrund seiner Nähe zu den umliegenden Wohngebieten sowie zur Altstadt Rockenhausen (Distanz zwischen 400 – 800 m) als städtebaulich integriert einzustufen (ff. S. 13, 17), da er sich in die vorhandene Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur einordnen lässt.

Des Weiteren wurde vom Gutachterbüro mittels Worst-Case-Berechnung festgestellt, dass für die Stadt Rockenhausen und hier konkret nur für das innerstädtische Versorgungsgefüge (vor dessen Erweiterung) folgende Umsatzumlenkungsquoten in ausgewählten Sortimenten erreicht würden bei Ausweisung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes:

Nahrungs- und Genussmittel:	ca. 9,6 %,
Drogeriewaren:	ca. 9,8 %,
Bekleidung:	ca. 9,8 %,
Möbel- und Einrichtungsbedarf:	ca. 3,2 %
Schuhe:	ca. 57 %

Die berechneten und oben genannten Umsatzumlenkungsquoten liegen unterhalb der im Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2004 (Kap. 2.5.2) maßgeblichen Schwellenwerte¹ aufgrund der sich deutlich unterscheidenden räumlichen Bezugsebenen von Stadt, Verbandsgemeinde und Landkreis. Der Schwellenwert für die Kaufkraftabschöpfung für den kurzfristigen Bedarf in den Nahbereichen beträgt laut RROP Westpfalz 2004 in der gesamten Verbandsgemeinde Rockenhausen 20%, d.h. ein Vorhaben entspricht dem zentralörtlichen Versorgungsgefüge, wenn die entsprechende Kaufkraftabschöpfungsquote unter Berücksichtigung der Summationswirkung nicht überschritten wird. Der Schwellenwert für die Kaufkraftabschöpfung für den mittel- bis langfristigen Bedarf in den Mittelbereichen beträgt für den gesamten Donnersbergkreis 10%. Es ist davon auszugehen, dass gerade auch die herausstechende Umsatzumlenkungsquote des Marktsegments „Schuhe“, als mittel- bis langfristige einzuordnender Bedarf, unterhalb des Schwellenwertes von 10% für den gesamten Bereich des Donnersbergkreises liegt. Die deutliche Umsatzverlagerung von den bestehenden Schuhfachgeschäften in der Rockenhausener Innenstadt und den weiteren Nahversorgungslagen zum zulässigen Schuhfachmarkt ergibt sich aus der sich deutlich unterscheidenden Qualität und Preisgestaltung der Sortimente. Außerdem ist mit der Umsatzumlenkungsquote für das Segment „Schuhe“ in der Stadt Rockenhausen eine Kaufkraftbindung bzw. –stärkung gegenüber anderen städtischen Versorgungszentren (Obermoschel, Kirchheimbolanden, Bad Kreuznach,

¹ Zur Sicherung der flächendeckenden Versorgung im ländlichen Bereich werden Schwellenwerte für die Kaufkraftabschöpfung durch großflächigen Einzelhandel für den kurzfristigen Bedarf in den Nahbereichen sowie für den mittel- bis langfristigen Bedarf in den Mittelbereichen im RROP Westpfalz 2004 (Kap. 2.5.2) festgesetzt.



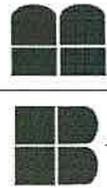
Kaiserslautern und Sonstigen) zu verbinden, die sich strukturstärkend auf den Standort Rockenhausen auswirken kann.

Die Entwicklung des Einzelhandelsschwerpunktes „Kaiserslauterer Straße“ (Teilbereich A, B und C) im Plangebiet ist laut Gutachten (S.17) als städtebaulich verträglich einzustufen, d.h. keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die Rockenhausener Innenstadt oder die Nahversorgungslagen sind bei der Entwicklung des Standortes zu erwarten, wenn die nachfolgend genannten maximal verträglichen Verkaufsflächen als Flächenbegrenzung eingehalten werden:

Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollsortimentsmarkt)	2.000 m ²
Getränkemarkt	700 m ²
Drogeriefachmarkt	500 m ²
Bekleidungsfachmarkt	550 m ²
Möbel- und Einrichtungsmarkt	800 m ²
Schuhfachmarkt	100 m ²

Die textlichen Festsetzungen folgen dieser Empfehlung, trotz der formellen Erweiterung des zentralen Versorgungskerns Rockenhausen vom 08.10.2009, da die Bestandsstruktur des Einzelhandels gerade im Altstadtbereich gesichert und seinem Entwicklungspotential Rechnung getragen werden soll. So sind die Festsetzungen der Verkaufsflächenbegrenzung letztlich als Steuerungselemente zur Abschichtung bzw. Schwerpunktbildung einzelner Nahversorgungslagen im zentralen Versorgungskern selbst zu verstehen. Lediglich für die Verkaufsflächenbegrenzung des Marktsegments „Schuhe“ gibt es Abweichungen. Hier wird eine Verkaufsflächenbegrenzung von 500 m² festgesetzt um der wirtschaftlichen Konzeption eines entsprechend zulässigen Schuhfachmarktes zu entsprechen, der sich in der Sortimentsart und dem niedrigeren Qualitäts- und Preisniveau deutlich von den bestehenden Schuhfachgeschäften in der Rockenhausener Innenstadt und den weiteren Nahversorgungslagen unterscheidet. Der Verbrauchermarkt, der bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000m² im großflächigen Einzelhandel zulässig sein soll, wird mit dem besonderen Nutzungszweck eines Lebensmittelvollsortimentsmarkt festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zur Sicherung des zentralörtlichen Versorgungsgefüges und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Innenstadt und den weiteren Nahversorgungslagen der Stadt Rockenhausen keine innenstadtrelevanten Sortimente entsprechend der aktuellen Fassung der Rockenhauser Liste (Einzelhandelsstrukturanalyse



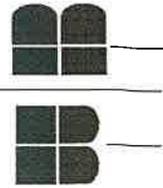
und Zentrenkonzept für die Stadt Rockenhausen, 31. Oktober 2008) im Plangebiet zulässig sind außer – gemäß Verkaufsflächenbegrenzung - im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Teilbereich A), sowie in den Teilbereichen B und C (Mischgebiet, Gewerbegebiet). Außerdem wird, um der Dominanz der Standortgemeinschaft der Einzelhandelsbetriebe - nicht nur im Teilbereich A, B und C, sondern im gesamten Plangebiet – zukünftig vorzubeugen und das Rockenhausener Einzelhandelskonzept (31. Oktober 2008) nicht zu unterlaufen, die Begrenzung der Randsortimente für Einzelhandelsbetriebe auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche entsprechend aufgezählter Hauptwarengruppen festgesetzt. Somit wird die Zentrenordnung, insbesondere im Bezug auf die Rockenhauser Innenstadt und den weiteren Nahversorgungslagen nicht in ein Ungleichgewicht gebracht durch das Planvorhaben. Insbesondere eine Agglomerationswirkung, die aus dem Zusammenspiel des großflächigen Lebensmittelvollsortimentsmarkt (Teilbereich A) und kleinflächiger Fachmärkte (unabhängige Funktionseinheiten bis 800 m², Teilbereich B und C) zu erwarten wäre, kann durch die sortimentsbezogenen Restriktionen vermieden werden.

Die Zusammensetzung der bestehenden Sortimente und ihrer Verkaufsflächen in den Einzelhandelsbetrieben unterliegen dem Bestandsschutz. Bei einer Ausweitung bzw. Umnutzung der bestehenden Verkaufsflächen sind die Zulassungsvoraussetzungen dieses Bebauungsplans, des aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz, des aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsplans und der Rechtssprechung maßgeblich. Eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist unter Beachtung der Ausnahmetatbestände unzulässig.

6.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rockenhausen hauptsächlich durch gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Lediglich einzelne Parzellen entlang der Alsenz im östlichen Plangebietsrand wurden als Sonstige Grünflächen ausgewiesen.

Zur Entwicklung des Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der nächsten Fortschreibung anzupassen. Konkret sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischbauflächen im Bereich der Kreuzung von Bahnhofstraße und Kaiserslauterer Straße sowie im Bereich des Morbacherwegs auszuweisen. Eine gewerbliche Baufläche ist zur punktuellen Erweiterung des Gewerbebestandes zwischen Kaiserslauterer Straße und dem Gewässer Alsenz auszuweisen.



Für die Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist ein entsprechendes Sondergebiet im Flächennutzungsplan auszuweisen.

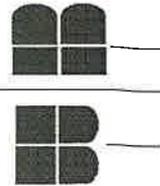
Die Änderung des Flächennutzungsplans zu Gunsten des Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe wurde am 17.12.2008 vom Stadtrat Rockenhausen beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans zu Gunsten der gemischten und gewerblichen Bauflächen wurde am 07.05.2009 vom Stadtrat Rockenhausen beschlossen.

6.0 Planinhalte und Abwägung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Rockenhausen beabsichtigt mit der Ausweisung des Baugebietes „Kaiserslauterer Straße“ vordringlich einen (über-)örtlich bedeutsamen Standort für Gewerbe und Einzelhandel planungsrechtlich für die ortsansässige Bevölkerung zu entwickeln, der an der Bestandssituation im Plangebiet anknüpft und die städtebauliche Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungsinteressen steuert. Nicht zuletzt ist die Gebietsausweisung auch Schlussfolgerung der Lage der einzelnen Gebiete bzw. Teilbereiche. Es soll erreicht werden, kundenintensive und sich auch aus dem Umland frequentierende Betriebe an den im Bebauungsplan ausgewiesenen, verkehrsgünstigen Stadteingangsbereich anzusiedeln bzw. in ihrem Bestand zu sichern. In der Aufstellung des Bebauungsplans, hier in der konkreten Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet, spiegeln sich die städtischen Bemühungen wieder, der Wohnbevölkerung ausreichende und im Sinne der städtischen Zentrenorganisation verträgliche Versorgungsstandorte auszuweisen, eine ausgewogene, attraktive Angebotspalette zu bieten sowie die allgemeinen Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und die Kaufkraftbindung für die Stadt Rockenhausen zu stärken.

Für den Teilbereich A wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dessen besonderer Nutzungszweck nochmals konkretisierend als Lebensmittelvollsortimentsmarkt definiert wird. Die Art der baulichen Nutzung leitet sich hier aus dem Bau- bzw. Umsiedlungsinteresse eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet ab, dessen baurechtliche Voraussetzungen in der planungsrechtlichen Situation gemäß § 34 BauGB bisher nicht gegeben waren. Um die Auswirkungen dieser Sondernutzung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bzw. die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auf ein

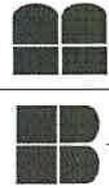


verträgliches Maß zu senken und den in Kapitel 5.0 dargestellten regionalplanerischen Voraussetzungen einer solchen Nutzung zu entsprechen, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche mit 2.000 m² für einen Lebensmittelvollsortimentsmarkt abschließend und in Anlehnung an die gutachterliche Stellungnahme der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen (31.10.2008) festgesetzt. Als Verkaufsfläche gilt die Fläche, die vom Kunden betreten werden kann. Bei einer Ausweitung bzw. Umnutzung der bestehenden Verkaufsflächen im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bleiben die Zulassungsvoraussetzungen dieses Bebauungsplans und der landes- sowie regionalplanerischen Vorgaben maßgeblich.

Mit der Festsetzung der Teilbereiche B, D und F als Mischgebiet gemäß § 8 BauNVO werden die vorhandenen Nutzungen und Nutzungsansprüche des Bestandes festgeschrieben. Neben der möglichen Nutzung als Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung erhalten darüber hinaus auch Gewerbetreibende und Freiberufler die Möglichkeit, sich im Rahmen der Festsetzungen hier niederlassen zu können. Es wird damit auch beabsichtigt, eine inhaltliche Verknüpfung dieser Bereiche mit der Innenstadt herzustellen, in der deren Nutzungsvielfalt und Nutzungsaktivität aufgegriffen wird und in einer, in Bezug auf die Wohnnutzung, verträglichen Form übernommen wird.

Bei der Eingrenzung der zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten muss auf die bisher gewachsene Baugebietsstruktur und -charakteristik Bezug genommen werden. Deshalb werden für die Teilbereich B und D Gartenbaubetriebe als mögliche Nutzungsform ausgeschlossen, um die umgebende Wohnbebauung vor intensiven Geruchsbelästigungen zu schützen. Baukörper wie Gewächshäuser führen zu einer Zerstörung der geschlossen wirkenden Strukturen im Siedlungsbereich, was sich negativ auf die Wahrnehmung dieses Siedlungsgefüges niederschlagen würde.

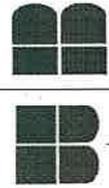
Außerdem sind zur Sicherung bzw. Gewährleistung eines störungsfreien Feierabends und einer auskömmlichen Nachtruhe, die insbesondere zu Gunsten der Wohnnutzung im Mischgebiet erforderlich ist, in den Teilbereichen B, D und F Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. Dem Gegenüber sind Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen in allen Mischgebieten des Bebauungsplanes allgemein zulässig, wenn sie sich bezogen auf Zweckbestimmung und Umfang als nicht kerngebietstypisch im Sinne von § 7 BauNVO darstellen und überwiegend in den Teilen des Plangebietes vorhanden sind, die durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. „Kerngebietstypisch“ sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“. Als nicht kerngebietstypisch sind demgegenüber Vergnügungsstätten einzustufen, die der „üb-



lichen“ Freizeitbetätigung in einem Stadtviertel dienen. Ein Ausnahmefall für die Zulässigkeit von weiteren Vergnügungsstätten ist in den Teilbereichen B, D und F des Bebauungsplans ausgeschlossen. Es liegt in der Natur von Vergnügungsstätten, dass sie mehr oder minder von Unruhe, Lärm und anderen die Wohnruhe als hervorstechendes Merkmal des Wohnens abträglichen Begleiterscheinungen geprägt und infolgedessen in den dem Wohnen dienenden benachbarten Gebieten unzutraglich sind. Außerdem sind die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, unter anderem durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher nicht zu verhindern oder zu unterbinden.

In den Plangebieten C, E, G und H sind Gewerbenutzungen im derzeitigen Bestand vorrangig anzutreffen, die bis auf Teilbereich C (als Teil des zentralen Versorgungskerns) vorrangig auch die Außengrenzen des Siedlungs- und Planbereichs darstellen. Die Festsetzung dieser Teilbereiche als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO verfolgt die Absicht, diesen Bestand festzuschreiben und die vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe stehen somit im Einklang mit den umgebenden, an die Bereiche angrenzenden Nutzungen (hauptsächlich Mischnutzung und Verkehrsinfrastruktur).

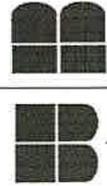
Zur Sicherung des zentralörtlichen Versorgungsgefüges und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Innenstadt und den weiteren Nahversorgungslagen der Stadt Rockenhausen sind in Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungskerns Rockenhausen – was durch dessen Erweiterung in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde, Neustadt an der Weinstraße die Teilbereiche A, B und C grundsätzlich ausschließt – keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der aktuellen Fassung der Rockenhauser Liste (Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Rockenhausen, 31. Oktober 2008) zulässig. Zentrenrelevante Güter dürfen hier lediglich als Randsortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplan angeboten werden. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente wird dabei auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Als Verkaufsfläche gilt die Fläche, die vom Kunden betreten werden kann. Die Zusammensetzung der aktuell bestehenden Sortimente und ihrer Verkaufsflächen in den Einzelhandelsbetrieben der Teilbereiche B bis H unterliegen dem Bestandsschutz. Erst bei einer Ausweitung bzw. Umnutzung der bestehenden Verkaufsflächen in den Einzelhandelsbetrieben werden die Zulassungsvoraussetzungen dieses Bebauungsplans und der landes- sowie regionalplanerischen Vorgaben maßgeblich. Eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in den Teilbereichen B bis H ist zum Schutz des Zentren- und Versorgungsgefüges unzulässig. Lediglich für Teilbereich B und C wird, aufgrund der in-



tegrierten Lage im zentralen Versorgungskern und zur primären Unterstützung dieser Funktion, der **Ausnahmetatbestand** festgesetzt, dass ausgewählte innenstadtrelevante Sortimente entsprechend der aktuellen Fassung der Rockenhauser Liste (Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Rockenhausen, 31. Oktober 2008) zulässig sind, wenn die maximal zulässige Verkaufsfläche eingehalten wird. Grundlegend hierfür sind die Ergebnisse der „Auswirkungsanalyse über die Ansiedlungsüberlegungen in der Kaiserslauterer Straße“ (31.10.2008) von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, die eine entsprechende Verträglichkeit gutachterlich vor allem gegenüber der bestehenden Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungskern der Stadt ermittelt hat wie im Kapitel 5.0 bereits dargestellt.

In allen Gewerbegebieten des Bebauungsplans „Kaiserslauterer Straße“ sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), durch Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke sowie durch Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Hierbei gilt für die Vergnügungsstätten aber einschränkend, dass zur Sicherung bzw. Gewährleistung eines störungsfreien Feierabends und einer auskömmlichen Nachtruhe der angrenzenden Nutzungen (hauptsächlich Wohnnutzung in Mischgebieten), Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Lediglich Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen sind in den Gewerbegebieten zulässig, die hier jedoch als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor im Sinne kerngebietstypischer Vergnügungsstätten auftreten können und dementsprechend einen größeren Einzugsbereich haben sowie einem größeren und allgemeiner Publikum offen stehen. Grundsätzlich gilt vor allem für die in den Gewerbegebieten unzulässigen Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art, dass sie mehr oder minder von Unruhe, Lärm und anderen Begleiterscheinungen geprägt und infolgedessen in den dem Wohnen dienenden benachbarten (Misch-)Gebieten unzutraglich sind. Außerdem sind die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, unter anderem durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher nicht zu verhindern oder zu unterbinden.

Der Bebauungsplan schafft somit die Grundlage einer städtebauliche geordnete Entwicklung und Nutzungsverbindung, die die Ansprüche der unterschiedlichen Nutzungen erfasst und sinnvoll kombiniert.



6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange bestimmt, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes und des Bodenschutzes. Außerdem zielt die Festsetzung darauf ab, ein klares und homogenes Stadtbild zu entwickeln, dass die gegebenen Strukturen im Plangebiet sichert sowie Raum für neue Bebauungsmöglichkeiten (insbesondere Nachverdichtung) schafft. Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte.

Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, ist das Maß der baulichen Nutzung in den Teilbereichen A bis H des Bebauungsplans „Kaiserslauterer Straße“ eindeutig bestimmt. Dies geschieht durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, die sich hauptsächlich an der Bestandssituation orientieren. Insbesondere die Festsetzung der GFZ und der GRZ ermöglicht je nach Art der Gebietsfestsetzung eine angemessene und untereinander verträgliche Verdichtungsmöglichkeit bis zu einer vertretbaren Höchstgrenze zu bestimmen.

Die Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen erfolgt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.

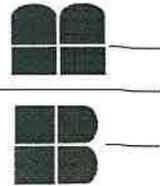
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihre Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der in § 22 BauNVO enthaltenen Regelung.

Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet. Der seitliche Grenzabstand ist in der landesrechtlich vorgeschriebenen Breite über die gesamte Tiefe des Grundstücks einzuhalten. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die in den Teilbereichen B sowie E bis H festgesetzte offene Bauweise sichert als städtebauliche Zielvorstellung eine aufgelockerte Baugebietsentwicklung entsprechend der Bestandssituation und entspricht den Wünschen Bauwilliger, die mit einer offenen Bauweise vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Anordnung baulicher Anlagen verbinden.

In den Teilbereichen A und C wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der zwar ebenfalls nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen, aber die Länge der



Hausformen bis zu 80 m betragen darf. Diese Festlegung wurde getroffen, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum und ein größeres Nutzungsspektrum in den entsprechenden Planbereichen für Bauwillige bzw. Investoren zuzulassen.

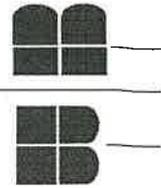
In Teilbereich D wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Einzelgebäude, Doppelhäuser und Hausgruppen können mit und ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Bei einer Grenzbebauung muss vom angrenzenden Grundstück her nicht angebaut werden. Alle genannten Bauformen dürfen eine Gesamtlänge von 70m nicht überschreiten. Diese Festlegung orientiert sich an der Bestandssituation der Bebauung.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Diese Festsetzung ist Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB und als Ergänzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung entscheidend eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ebenso bestimmt wie den stadträumlichen Gesamteindruck der realisierten Baukörper.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, die entsprechend den aktuellen Erfordernissen einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung und im Sinne einer zweckmäßigen städtebaulichen Ordnung gefasst wurden. Insbesondere die Baulinie westseitig der Kaiserslauterer Straße soll entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Entwicklung, die bestehende Bauflucht bewahren. So muss auf dieser Linie gebaut werden, lediglich ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen, insbesondere im rückwärtigen Bereich, sollen Raum für punktuell betriebene Nachverdichtungen auf einzelnen Grundstücken (u.a. Betriebserweiterung) ermöglichen. Untergeordneten Gebäudeteile dürfen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO die Baugrenze grundsätzlich um max. 1,50 m überschreiten.



6.4 Flächen für Stellplätze

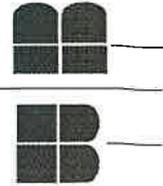
Im Teilbereich C wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die zur Sicherung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs dient und mit der Festsetzung des großflächigen Einzelhandels im Teilbereich A im räumlichen und funktionalen Zusammenhang steht. Diese Festsetzung orientiert sich an dem zu erwartenden höheren Quell- und Zielverkehr, der mit der Sondernutzung für großflächigen Einzelhandel zu erwarten ist. Durch diese Festsetzung ist es möglich, den Straßenraum der Kaiserslauterer Straße weitgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Die Aufenthaltsfunktion der Straße wird dadurch gestärkt.

6.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Als besonderer Nutzungszweck wird für die Sondergebietsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Teilbereich A) ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die zulässige Art der baulichen Nutzung zweckmäßig bestimmt werden. Denn insbesondere bei Änderung des aktuellen Nutzungsinteresses (Lebensmittelvollsortimentsmarkt) könnten im Sondergebiet andere Typen großflächiger Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig werden, die auf den Einzelhandel in der Rockenhausener Innenstadt und den weiteren Nahversorgungslagen negative städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen könnten.

6.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

Entlang dem Fließgewässer Alsenz (Gewässer II. Ordnung) wird ein 10,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der ab der Grenze des Überschwemmungsgebietes Alsenz (Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße vom 28.04. 2001) bemessen wird. Dieser Bereich ist von einer Bebauung freizuhalten um die natürliche Gewässerentwicklung der Alsenz zu fördern und den Gewässerrandstreifen offen zuhalten (Bewahrung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild). Die Festsetzung entspricht der Maßgabe, die Schutzzone des Gewässers Alsenz (40-m-Bereich) zu bewahren und gemäß §§ 25a und 25b WHG sowie § 2 Abs.1 LWG jede Verschlechterung des bestehenden Zustandes (Verschlechterungsgebot) zu unterlassen und sicherzustellen, dass die vorgesehene Planungsabsicht dem Erreichen der wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen nicht entgegensteht.



Des Weiteren wird ein 20,0 m breiter Schutzstreifen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 48 (außerhalb Plangebiet) festgesetzt, der von einer Bebauung freizuhalten ist. Diese Festsetzung entspricht den gesetzlichen Vorschriften für bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen gemäß § 9 BFernStrG.

6.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen gehört zum Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes.

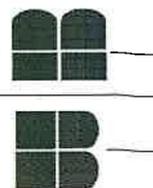
Die öffentlichen Verkehrsflächen besitzen vielfältige Funktionen. Für das Plangebiet „Kaiserslauterer Straße“ dienen sie einerseits der Erschließung der bebauten und unbebauten Grundstücke und andererseits dem ruhenden Verkehr. Darüber hinaus dienen sie der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner. Straßenraumgestaltungen und die räumliche Fassung prägen entscheidend das Ortsbild.

Die Verkehrsflächen werden gemäß der Bestandssituation der einzelnen Trassen im Bebauungsplan festgesetzt. Einzige Ausnahme bildet der vorhandene Straßenausbau in Teilbereich A und C, der parallel zur Bahntrasse die hier rückwärtige Bebauung der Kaiserslauterer Straße erschließt. Dieser Teilabschnitt wird zu Gunsten des Bauvorhabens für den großflächigen Einzelhandel und die sich daraus ergebenden Planerfordernisse rückgebaut.

Des Weiteren erfolgt als Festsetzung besonderer Zweckbestimmung die Festsetzung eines bestehenden Wirtschaftsweges im Bestand zwischen Kaiserslauterer Straße und Alsenz sowie die Festsetzung von Straßenbegleitgrün am südlichen Stadteingang beidseits der Kaiserslauterer Straße. Dieser Stadteingang, der über die Bundesstraße 48 erreichbar ist, soll entsprechend seiner städtebaulich-repräsentativen Funktion gestaltet sein. Hier steht aber eine extensive Pflege bzw. Bewirtschaftung der Grünanlagen im Vordergrund um die bestehende Funktions- und Leistungsfähigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild weiterhin zu bewahren, insbesondere auch den Bezug zur Alsenzaue.

6.8 Ein- bzw. Ausfahrten an die Verkehrsflächen

Um einen sicheren Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich von Kaiserslauterer Straße und Straße Obermühle zu gewährleisten und Gefahrensituationen zu vermeiden, dürfen keine Ein- und Ausfahrten im Teilbereich H, entsprechend der Planzeichnung, angelegt werden.



6.9 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung/ Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hauptver- und Entsorgungsleitungen

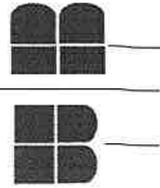
In unbesiedelten Gebieten verteilt sich der jährliche Niederschlag auf Verdunstung, oberirdischen Abfluss in Gewässer und Versickerung. Durch Auffüllungen und Erdabtrag, durch Zäune, Mauern, Wege und Bordsteine verlieren die meisten Grünflächen von Baugebieten die Verbindung zu oberirdischen Gewässern. Diese Flächen sind nicht am Kanalsystem angeschlossen. Das anfallende Wasser kann schlecht abfließen. Dadurch steigt hier die Versickerungsrate mit zunehmender Besiedlung zunächst an.

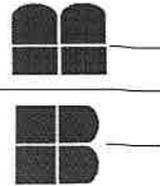
Mit fortschreitender Bebauung steigt der Versiegelungsanteil an, das Regenwasser fließt schneller und in größerem Umfang ab, und ein großer Anteil der Verdunstung wie auch der Grundwasserneubildung geht zurück.

Im Sinne einer Annäherung an den natürlichen Wasserkreislauf sollte es daher vorrangiges Ziel einer ökologisch orientierter Siedlungsentwässerung sein, einen hohen Niederschlagsrückhalt mit einer möglichst hohen Verdunstungsrate zu erreichen. Dabei kommt bei der Förderung der Verdunstung und Versickerung von Regenwasser der offenen Sammlung eine besondere Bedeutung zu. Möglichkeiten zur Rückhaltung/Bindung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind vielschichtig. Eine Erhöhung der Verdunstungsrate kann dabei durch die Anlage von Mulden oder Teichen erreicht werden. Hervorzuheben ist aber auch, dass insbesondere durch eine geeignete Begrünung (je größer die Blattoberfläche der Pflanzen ist, desto höher ist die Verdunstungsrate) die Verdunstungsrate erhöht werden kann.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung des Gewerbelandes von Teilbereich H sind innerhalb des 10-m-Schutzstreifens, der nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine von Bebauung freizuhaltende Fläche ausweist, flache Rückhaltungmulden im erforderlichen Umfang anzulegen. Maßgeblich für den Ausgleich der Wasserführung sind die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kaiserslauterer Straße“ neu entstehenden Beeinträchtigungen womit insbesondere die Überplanung von Parzelle 585/2 mit einer Größe von 854 m² zu verbinden ist. Mit einer überschlägig ermittelten Rückhaltung von ca. 30-35 m³ in den flach anzulegenden Mulden ist der Nachweis zum Ausgleich der Wasserführung (§§ 61/62 LWG) sichergestellt. Die Mulden sind im Sinne der Funktionsfähigkeit zu unterhalten. Das Oberflächenwasser ist breitflächig in die Alsenz (Gewässer II. Ordnung) abzuleiten.

Eine entsprechende Bemessung durch ein Entwässerungskonzept ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden entbehrlich.





6.10 private Grünflächen

Entsprechend der bestehenden Nutzung werden die Parzellen 586/6 und 585/7 als private Grünflächen zur Wahrung des privaten Interesses an Freizeit- und Naherholungsbereichen sowie aus allgemein siedlungsökologischen Aspekten entlang dem Gewässer Alsenz (Gewässer II. Ordnung) im Planbereich angelegt.

6.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 10 LNatSchG von Rheinland-Pfalz schreibt vor, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind. Der Umfang der landespflegerischen Maßnahmen richtet sich nach den Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen.

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege sind Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Grundlage hierfür ist der vom Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt, Rockenhausen erstellte Umweltbericht.

Die Versiegelung von Flächen stellt den gravierenden Eingriff des Projektes dar. Hinsichtlich dieser Konfliktpunkte sollten deshalb alle Möglichkeiten, die wirtschaftlich auch vertretbar sind, ausgeschöpft werden.

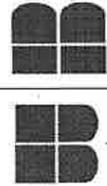
Der Bebauungsplan folgt dabei den Grundprinzipien der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen dienen der Einschränkung der Auswirkungen des Vorhabens.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar entstehenden Beeinträchtigungen an Ort und Stelle oder in der engeren Umgebung so zu kompensieren, dass die durch den Eingriff beeinträchtigten oder verloren gegangenen Funktionen des Naturhaushaltes und/oder des Landschaftsbildes wieder hergestellt werden. Das Ausgleichsgebot ist striktes Recht und somit einer Abwägung nicht zugänglich.



Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sollen im gleichen (Natur)Raum für eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft sorgen und damit eine wesentliche Verschlechterung der ökologischen und landschaftsästhetischen Gesamtbilanz zu Lasten von Natur und Landschaft verhindern.

Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Umweltgüter Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora sowie Landschaftsbild getroffen.

Mit der Versiegelung von Flächen sind vor allem Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Das Wasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf im Gebiet entzogen, was eine verminderte Grundwasserneubildung und eine verminderte mittlere Verdunstungsrate zur Folge hat. Zur Sicherung des Regenwasserrückhaltung wird das Anlegen von flachen Rückhaltemulden im erforderlichen Umfang innerhalb des nachfolgend genannten Schutzstreifen festgesetzt, was auch den landespflegerischen Zielvorstellungen entspricht. Die Festsetzung des 10,0 m breiten Schutzstreifens entlang der Alsenz, der von Bebauung freizuhalten ist, dient der Offenhaltung des Gewässerrands sowie der natürlichen Gewässerentwicklung der Alsenz.

Zur Minimierung des Eingriffes in den Lebensraum und zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen entlang des Gewässers Alsenz ist für jeweils 250 m² ausgewiesenes Gewerbebauland im Teilbereich H ein heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste) auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 3m² haben. Des Weiteren ist die Ufervegetation der Alsenz gemäß Planeintrag im Bestand zu sichern und extensiv zu erhalten. Nadelgehölze sind zu entfernen und durch standorttypische Hochstämme (vgl. Pflanzliste) zu ersetzen.

Als weitere landespflegerische Maßnahmen dienen die nachfolgend genannten Festsetzungen:

- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Auf privaten Grundstücken ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.

Die Flächen für Ersatzmaßnahmen befinden sich innerhalb der Gemarkung Rockenhausen und sind als Ökokontoflächen gemeldet. Der erforderliche Umfang zur Kompensation der Eingriffe



in Boden Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Baugebietes erbracht werden kann, wird auf den Ökokontoflächen nachgewiesen und „abgebucht“. Konkret ist Kompensationsnachweis von 684 m² auf der Ökokontofläche zu erbringen.

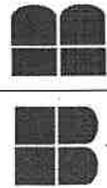
6.12 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im Planbereich sind verschiedene unterirdische Leitungstrassen festgesetzt, deren jeweils festgesetzte Schutzstreifen vor Beeinträchtigungen, die den Betrieb und Bestand der Leitung gefährden, freizuhalten sind.

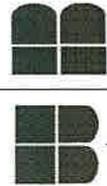
Das Gewässer Morbach (Gewässer III. Ordnung) wird mittels unterirdischer Leitung entlang des Morbacherwegs als Hauptwasserleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB in das Gewässer Alsenz (Gewässer II. Ordnung) geführt. Beidseits der Leitungssachse ist ein Schutzstreifen von 3,0 m (Gesamtbreite 6,0 m) einzuhalten.

Die Kabelleitungen der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen sind als unterirdische Linienführung gekennzeichnet und werden als mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen festgesetzt. Beidseits der Leitungssachse ist ein Schutzstreifen von 1,0 m (Gesamtbreite 2,0 m) einzuhalten. Dieser Schutzstreifen ist vor Beeinträchtigungen, die den Betrieb und Bestand der Kabel und Anlagen gefährden freizuhalten. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Das festgesetzte Leitungsrecht ist grundbuchlich als Grunddienstbarkeit zu sichern.

Die Kabelleitungen der Deutschen Bahn AG, Frankfurt am Main verlaufen unterirdisch in den Bahnanlagen als Hauptversorgungsleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB gemäß Planeintrag und die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit dem Leitungsrecht zu belasten. Beidseits der Leitungssachse ist ein Schutzstreifen von 1,0 m (Gesamtbreite 2,0 m) einzuhalten. Dieser Schutzstreifen ist vor Beeinträchtigungen, die den Betrieb und Bestand der Kabel und Anlagen gefährden freizuhalten. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Bei Baumpflanzungen darf ein Abstand von 2,0 m zur Trassenmitte nicht unterschritten werden. Eine Veränderung des Bodenbelags über der Trasse ist anzuzeigen. Das festgesetzte Leitungsrecht ist grundbuchlich zu sichern als Grunddienstbarkeit zu Gunsten der DB Netz AG.



Entlang der nördlichen Teilbereichsgrenze D ist ein Weg- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger im rückwärtigen Bereich der Bebauung (Parzellennummer 1890/6 und 1890/7) festgesetzt, dass grundbuchlich als Grunddienstbarkeit zu sichern ist.



6.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Teilbereich H ist für jeweils 250 m² ausgewiesenes Gewerbebauland ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste) auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 3 m² haben. Die Maßnahme dient zur Minimierung des Eingriffes in den Lebensraum und zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen entlang des Gewässers Alsenz (Gewässer II. Ordnung).

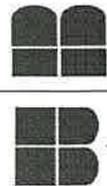
6.14 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches entlang dem Gewässer Alsenz, ist zur Wahrung der Eigenart des Gebietes in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht begründet. Die Uferrandvegetation ist im Bestand zu sichern und extensiv zu erhalten. Nadelgehölze sind zu entfernen und durch standorttypische Hochstämme (vgl. Pflanzliste) zu ersetzen. Die Maßnahme dient zur Minimierung des Eingriffes in den Lebensraum und zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen entlang des Gewässers Alsenz (Gewässer II. Ordnung).

7. Flächenangaben

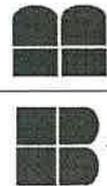
Das Gebiet des ersten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 8,65 ha, wovon der größte Teil bereits bebaut ist. Hauptsächlich sind die „Kaiserslauterer Straße“, die „Bahnhofstraße“ sowie der „Moorbacherweg“. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die am Geltungsbereich entlang laufende Bundesstraße 48 und die durch den Geltungsbereich verlaufende Bahntrasse.

Durch die Planaufstellung werden die einzelnen Teilbereiche A-H innerhalb des Bebauungsplanes einer städtebaulichen Ordnung zugeführt. Wesentliche Nutzungserweiterungen werden nicht vorgenommen worden, lediglich die Ausweisung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sowie die flächenhafte Erweiterung des Gewerbebaulands (Teilbereich H) zwischen Kaiserslauterer Straße und dem Gewässer Alsenz (unter Einbeziehung der Parzelle 585/2). Die bestehenden Grünflächen im südlichen bzw. südöstlichen Planbereich (insbesondere entlang der Alsenz) des Geltungsbereiches bleiben erhalten.



Im 1. Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kaiserslauterer Straße“ (Geltungsbereich ohne Ökokontofläche) werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

vgl. Bebauungsplanentwurf	Nutzungsart/Gebiet	Fläche (m ²)
Teilbereich A	Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Neuplanung im Bestand)	4.560 m ²
Teilbereich B	Mischgebiet (Bestand)	1.940 m ²
Teilbereich C	Gewerbegebiet (Bestand)	10.760 m ²
Teilbereich D	Mischgebiet (Bestand)	12.030 m ²
Teilbereich E	Gewerbegebiet (Bestand)	12.130 m ²
Teilbereich F	Mischgebiet (Bestand)	3.250 m ²
Teilbereich G	Gewerbegebiet (Bestand)	11.100 m ²
Teilbereich H	Gewerbegebiet (teilweise Neuplanung)	4.060 m ²
Straßenverkehrsflächen	Erschließungsstraßen (Bestand)	8.620 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Wirtschaftsweg (Bestand)	930 m ²
	Straßenbegleitgrün (Bestand)	3.470 m ²
Bahnanlagen	Bahntrasse (Bestand)	10.860 m ²
Grünflächen	Private Grünfläche (Bestand)	2.510 m ²
Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- Uferrandvegetation - (Bestand)	330 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Ökokontofläche (2. Geltungsbereich)	(1960 m ²)
	Gesamtfläche	86.550 m²

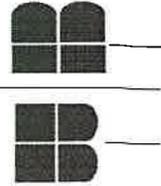


Grundflächenberechnung

Nr. vgl. Konzeptentwurf	Gebietszeichnung Art der Nutzung	Fläche Bauland und GRZ	GR m ²
A	Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel	4.560 m ² x 0,8	3.648 m ²
B	Mischgebiet	1.940 m ² x 0,6	1.164 m ²
C	Gewerbegebiet	10.760 m ² x 0,8	8.608 m ²
D	Mischgebiet	11.910 m ² x 0,6	7.146 m ²
E	Gewerbegebiet	12.130 m ² x 0,8	9.704 m ²
F	Mischgebiet	3.250 m ² x 0,6	1.950 m ²
G	Gewerbegebiet	11.100 m ² x 0,8	8.880 m ²
H	Gewerbegebiet	4.060 m ² x 0,8	3.248 m ²
Maximal überbaubare Grundstücksflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kaiserslauterer Straße“			44.348 m²

Geschoßflächenberechnung

Nr. vgl. Konzeptentwurf	Gebietszeichnung Art der Nutzung	Fläche Bauland und GFZ	GF m ²
A	Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel	4.560 m ² x 1,6	7.296 m ²
B	Mischgebiet	1.940 m ² x 1,2	2.328 m ²
C	Gewerbegebiet	10.760 m ² x 1,6	17.216 m ²
D	Mischgebiet	11.910 m ² x 1,2	14.292 m ²
E	Gewerbegebiet	12.130 m ² x 1,6	19.408 m ²
F	Mischgebiet	3.250 m ² x 1,2	3.900 m ²
G	Gewerbegebiet	11.100 m ² x 1,6	17.760 m ²
H	Gewerbegebiet	4.060 m ² x 1,6	6.496 m ²
Maximal überbaubare Grundstücksflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kaiserslauterer Straße“			88.696 m²



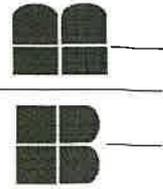
8. Hinweise auf Fachplanungen

Landespflege

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“ wurde durch das Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

Gutachten zur Verträglichkeit eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel

Die Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt. Die Auswirkungsanalyse zur Verträglichkeit eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zum Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“ wurde im Auftrag der Stadt Rockenhausen durch die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen in ihrem Gutachten „Auswirkungsanalyse über die Ansiedlungsüberlegungen in der Kaiserslauterer Straße“ (31.10.2008) erarbeitet.



Teil 2 Umweltbericht

Die Stadt Rockenhausen beabsichtigt im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“, um unter anderem die baurechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel im Planbereich zu schaffen sowie die punktuelle Erweiterung bestehenden Gewerbelands zwischen Kaiserslauterer Straße und Alsenz (Gewässer II. Ordnung). Mit dem Planverfahren sollen die innerörtlichen Potenziale, die durch Umnutzung, Nutzungsaktivierungen oder Baulückenschluss in diesem Siedlungsbereich der Stadt Rockenhausen freigesetzt werden können, städtebaulich gelenkt werden; Grundstückseigentümern soll ein solcher Schritt durch klare baurechtliche Vorgaben erleichtert werden.

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet „Kaiserslauterer Straße“ liegt im südlichen Stadtgebiet von Rockenhausen zwischen dem Gewässer Alsenz (Gewässer II. Ordnung) und der Bundesstraße 48. Die Kaiserslauterer Straße – als innerörtliche Haupterschließung – und die Bahntrasse queren den Geltungsbereich des Bebauungsplans in Nord-Süd-Orientierung. Das Plangebiet liegt in der topographischen Talsohle, welche durch das Fließgewässer Alsenz markiert wird.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Gesamtbereich „Kaiserslauterer Straße“ beabsichtigt die Stadt Rockenhausen, die an sie herangetragenen Umbau-, Abbruch-, oder Neubauwünsche, insbesondere des Einzelhandels, in Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Bestandes zu bringen. Da die Grundstücke im Plangebiet größtenteils überbaut sind, ist es ein vordringliches Ziel des Bebauungsplans, das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im Bestand zu koordinieren sowie die einzelnen Nutzungsansprüche und deren Auswirkungen auf die jeweils benachbarte Nutzung (Immissionen) im Plangebiet. Langfristig soll hier ein (über-)örtlich bedeutsamer Standort für Gewerbe und Einzelhandel planungsrechtlich entwickelt werden, der an der Bestandssituation anknüpft.

Durch die Planaufstellung werden die überbauten Flächen und die verschiedenen Nutzungsarten größtenteils im Bestand gesichert bzw. festgesetzt; innerörtliche Potenziale des



Siedlungsbereichen sollen freigesetzt werden. Zu einer grundsätzlichen Änderung der bestehenden Nutzungsart kommt es um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels im Planbereich (Teilbereich A) zu schaffen sowie um eine punktuelle Erweiterung (Neuversiegelung) des bestehenden Gewerbelands zwischen Kaiserslauterer Straße und dem Fließgewässer Alsenz (Teilbereich H) zu ermöglichen. Die hier beabsichtigte Neuausweisung des Gewerbebaulandes soll eine wirtschaftlichere Grundstücksausnutzung und (gesamttörllich betrachtet) flächensparende Gewerbelandentwicklung ermöglichen.

Die vorhandenen Freiflächen im Bereich der Alsenz (Gewässer II: Ordnung) sollen durch den Bebauungsplan erhalten und mit geeigneten Maßnahmen entwickelt werden.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes umfassen eine Größe von ca. 8,85 ha (einschließlich 2. Geltungsbereich für Ökokontofläche).

Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen	Bestand	8.620 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
➤ davon Wirtschaftsweg	Bestand	930 m ²
➤ Straßenbegleitgrün	Bestand	3.470 m ²
Bahnanlagen	Bestand	10.860 m ²
<i>Gesamt (Verkehrsflächen)</i>		<i>23.880 m²</i>
Bauliche Nutzung		
Mischgebiet (Teilbereich B, D und F)	Bestand	17.220 m ²
Gewerbegebiet (Teilbereich C, E, G und H)	Bestand	37.196 m ²
Gewerbegebiet (Teilbereich H: Parzelle 585/2)	Neuplanung	854 m ²
	davon überbaubar (Neuversiegelung)	684 m ²
Sonstiges Sondergebiet (Teilbereich A)	Bestand	4.560 m ²
<i>Gesamt (bauliche Nutzung)</i>		<i>59.830 m²</i>
Freiflächen		
Private Grünfläche	Bestand	2.510 m ²
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Bestand	330 m ²
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur	Neuplanung	1.960 m ²



Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ökokontofläche)	
Gesamt (Freiflächen)	4.800 m ²
Sonstige (diese Flächen überlagern die o.g. Nutzungen weitgehend und werden deshalb hier nicht aufgezählt)	

Der Großteil der oben aufgeführten Bauflächen ist bereits überbaut bzw. zu fast 100% versiegelt. Durch den Bebauungsplan wird lediglich Parzelle 585/2 im Teilbereich H (bisher unversiegelter Bereich) einer grundsätzlichen Neubebauung zugeführt. Aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Überbaubarkeit des Bodens mit Gebäuden und Verkehrsflächen können durch die punktuelle Erweiterung des Gewerbelandes bis zu 684 m² Bodenfläche dauerhaft neu versiegelt werden.

Entsprechend der obigen Aufstellung zum Bebauungsplan (basierend auf den Planungsstand September 2009) ergibt sich folgende Flächenbilanz bezüglich des Eingriffsumfanges und des Ausgleichspotenzials.

Geplante Nutzungsänderungen:

Nettobauland: 8,65 ha (1. Geltungsbereich)

Gewerbefläche (854 m²) bei 0,8 (GRZ) mit Faktor 1:1 684,00 m²

Eingriff gesamt = 684,00 m²

Ausgleichserfordernis = 684,00 m²

Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet

Flächen (4060 m²) zum Anpflanzen von Bäumen je 250 m² ausgewiesenes 48,00 m²

Gewerbeland im Teilbereich H (Baumscheibe mindestens 3 m²)
im Verhältnis 1:1 anzurechnen

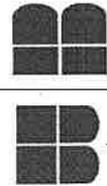
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung 684,00 m²

von Boden, Natur und Landschaft im Verhältnis 1:1 anzurechnen

(Ökokontofläche: Parzellennr.: 4744/4 [teilweise],

Flur: In der vorderen Steinkaut, Gemarkung Rockenhausen)

Ausgleich auf der Fläche gesamt = 732,00 m²



Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich

Eingriff	=	684,00 m ²
Kompensationsmaßnahmen	=	732,00 m ²
Bilanz	=	- 48,00 m²

Bei der Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen kann von einem Ausgleich der durch das Planvorhaben hervorgerufenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgegangen werden. Das Ausgleichsvolumen liegt um 48 m² über dem zu erbringenden Kompensationserfordernis. Die Umweltvertraglichkeit ist sichergestellt.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

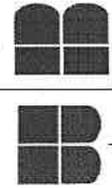
Fachgesetze / Fachgutachten

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 I 2414, zuletzt geändert durch Artikel 21 G v. vom 21.06.2005 I 1818.) i.V.m. § 21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2004 zuletzt geändert am 25.11.2003) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“ im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen eingegangen wird.

Fachgesetze - Umgang mit Altlastenverdächtigen Flächen gemäß §§ 9, 12-16 BBodSchG

Die Flächen, die als Altstandorte im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG zu bewerten sind und durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden können, werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG übernommen und in der Planurkunde des Bebauungsplans „Kaiserslauterer Straße“ als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

Vor einer Bebauung bzw. Wiedernutzung von Flächen, die als Altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG gekennzeichnet sind, hat der Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden können. Auf Grundlage einer fachgutachterlichen Untersuchung des Altstandortes sind Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen der Flächen im erforderlichen Umfang mit der zuständigen Behör-



de abzustimmen, unter deren Aufsicht umzusetzen und abzunehmen. Vom Grundstückseigentümer sind bei einer Bebauung bzw. Wiedernutzung der Altlastenverdächtigen Flächen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, unter Berücksichtigung der Sensibilität der angestrebten Nutzung, maßgeblich zu gewährleisten.

Fachplanungen – Sicherung des Überschwemmungsgebiets Alsenz gemäß §§ 88 LWG

Das Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Alsenz wird entsprechend der Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße vom 28.04. 2001 nachrichtlich in den Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“ übernommen.

Es wird auf die Verbotstatbestände gemäß § 4 der Rechtsverordnung hingewiesen. Soweit es sich nicht um notwendige Maßnahmen handelt, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Benutzung von Gewässern und Deichen dienen, ist es verboten, in Überschwemmungsgebieten nach § 88 Abs. 1 und 2 LWG die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen, Anlagen herzustellen, zu verändern oder zu beseitigen oder Stoffe zu lagern oder abzulagern. Die nach § 88 Abs. 1 LWG zuständige Wasserbehörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern) kann unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen Ausnahmen genehmigen. Insbesondere erfordert die Bebauung einer Fläche im Überschwemmungsgebiet eine Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 88, 89 LWG von der zuständigen Behörde bevor ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt werden kann.

Für die Grundstückspartellen, welche direkt an das Überschwemmungsgebiet des Gewässers Alsenz lt. o.g. Rechtsverordnung angrenzen, ist zur Vorbeugung gegen äußere Einwirkungen bei extremen Hochwasserereignissen ein Hochwasser angepasstes Bauen vorzusehen. Es sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleistungen fachtechnisch zu prüfen sowie ein darüber hinausgehender Hochwasserschutz. Diese behördliche Empfehlung wird als Bestandteil des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ aufgenommen um auf das Erfordernis besonderer bauliche Sicherungsmaßnahmen bzw. entsprechender Vorkehrungen gegen derart von Naturgewalten hinzuweisen.



2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen werden deutlich heraus gestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich/Ersatz ableiten zu können.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung. Dabei ist das Plangebiet durch die bestehenden Nutzungen, dem Verlauf der Eisenbahntrasse, der Bundesstraße sowie der Kaiserslauterer Straße als Einfallstraße bereits stark vorbelastet. Dies betrifft insbesondere den Verkehrslärm.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits Altstandorte im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG festgestellt, dessen schädliche Bodenveränderungen Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorrufen können (Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet).

Der Rückhaltebereich der Alsenz liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“ mit den sich hieraus ergebenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und sein Lebensumfeld (bauliche Anlagen).

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen weist das Plangebiet, bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Das Plangebiet ist durch verschiedene Quellen durch Staub vorbelastet. Einfluss auf die Staubkonzentration im Gebiet hat zum einen der Straßenverkehr mit Reifenabrieb, Ruß und einer Staubaufwirbelung durch die Fahrzeuge. Insgesamt ist die aus dem Fahrverkehr hervorgerufene Staubentwicklung als hoch einzuschätzen.



Von der künftigen Bebauung im Plangebiet sind unter Zugrundelegung eines erhöhten Fahrverkehrs (Quell- und Zielverkehr), bedingt durch die größere Einzelhandelsfläche (u.a. neuer Lebensmittelvollsortimentsmarkt), höhere Staubemissionen zu erwarten. Allerdings können hierzu keine weiteren detaillierten Aussagen getroffen werden. Besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind für die Entwicklung des Baugebietes bisher nicht gegeben. Gegenüber der bereits vorhandenen Belastung führt die beabsichtigte Planung zu einer mäßigen zusätzlichen Belastung in der unmittelbaren Umgebung.

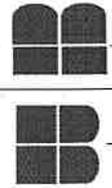
Die Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit, die durch die schädlichen Bodenveränderungen (Altstandorte im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG im Geltungsbereich) hervorgerufen werden, müssen gemindert werden. Denn im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, unter Berücksichtigung der Sensibilität der angestrebten Nutzung, im Plangebiet gewährleistet werden. Gegenüber der bereits vorhandenen Belastung führt die Planung zu keiner zusätzlichen Belastung.

Mit der bestehenden Rückhaltefunktion von einzelnen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans können insbesondere nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und sein Lebensumfeld (insbesondere bauliche Anlagen) bei extremen Hochwasser ausgelöst werden, die zu vermeiden sind. Gegenüber der bereits vorhandenen Belastungen führt die Planung zwar zu keiner sachlichen Verschlechterung des Umweltzustandes, vorbeugend sind jedoch entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Schutzgutes vorzusehen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die bestehenden Siedlungsflächen (Gewerbe, Mischnutzung, Wohnnutzung, Erschließungsflächen) stellen die Hauptnutzung im Plangebiet dar. Hier finden sich kaum Rückzugsflächen für Tiere und Pflanzen. Des Weiteren sind im Bereich der Nutzungsänderungen durch die Planaufstellung Ausbreitungsschwerpunkte von Fortpflanzungs- und Ruhestätten seltener oder gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einer lokalen Population nicht zu erwarten.



Die Fläche (Parzelle 585/2) zwischen Kaiserslauterer Straße und dem Gewässer Alsenz, die für die punktuell geplante Gewerbeflächenentwicklung vorgesehen ist, stellt sich als brach liegendes ehemaliges, entsiegeltes Gewerbeland (Kfz-Stellfläche) dar, das derzeit als Wiesenfläche mit durchschnittlichem Besatz auftritt. Im Bereich des Fließgewässers Alsenz hat sich eine schmale Ufervegetation ausgebildet, die aus hochstämmigen Schwarzerlen, verschiedenen Strauchgehölzarten und im Bereich der Wiesenstruktur vereinzelt angrenzenden Obstbäumen besteht; das Arten- und Biotoppotential stellte sich von untergeordneter Bedeutung dar.

Eine Vernetzung mit umgebenden Biotopstrukturen ist aufgrund der bestehenden Verhältnisse lediglich durch das Fließgewässer Alsenz und seine direkte Ufervegetation möglich. Außerdem schließt in südlicher Richtung von Teilbereich H ein weitgehend unberührter Naturraum mit sich sukzessiv entwickelndem Gehölzbestand an, der von der Kaiserslauterer Straße, der Bundesstraße 48 sowie dem Fließgewässer Alsenz eingegrenzt wird.

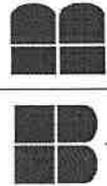
Bewertung

Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes - insbesondere auch bedingt durch die isolierte Lage - führen die beabsichtigten Planungen nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion entzogen wird.

Der Teilbereich H, indem die die punktuell geplante Gewerbeflächenenerweiterung vorgesehen ist, hat eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut insbesondere aufgrund seiner (Insel-) Lage im Naturraum und den wirkenden Zäsuren durch Bahntrasse, Kaiserslauterer Straße und Bundesstraße 48. Auch wenn zumindest für die Avifauna hier günstige Ausbreitungsbedingungen vorhanden sind, bspw. aufgrund der Gewässernähe, so ist dennoch von einer untergeordneten Bedeutung des Bereiches für die Arten- und Biotopvielfalt auszugehen. Dies gilt im besonderen Maße für hier potentiell zu erwartende Tierarten, die zum Durchzug sowie zur Nahrungsaufnahme auftreten könnten, aber diese Fläche nicht erreichen.

Den Grundsätzen des besonderen Artenschutzes (Schadigungsverbot, Störungsverbot) gemäß § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird die Planaufstellung entsprochen bzw. diese bleiben unberührt nach jetzigem Kenntnisstand.

Die vorhandenen Freiflächen südlich des Teilbereiches H im Bereich der Alsenz (Gewässer II: Ordnung) sind durch den Bebauungsplan erhalten und mit geeigneten Maßnahmen zu entwi-



ckeln. Diese Maßnahme soll zur Minimierung des Eingriffes in den Lebensraum und zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen entlang der AIsenz dienen.

2.1.3 Schutzgut Boden

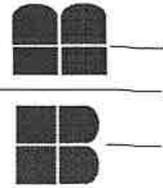
Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Baugebiet selbst ist als überwiegend versiegelt einzustufen. Die Prägung des Gebietes durch die bestehende Nutzung ist als Vorbelastung zu beurteilen. So sind die Parzellen mit den Nummern 1908/1, 1910/1, 582/3 und 583/5 als Altstandorte im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG zu bewerten, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden können. Aufgrund der vormals gewerblichen Nutzung sind hier verschiedene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden (sowie von Bodenluft und Grundwasser) festzustellen.

Für die wenigen unversiegelten Teilflächen besteht aber eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenversickerung.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden Nutzungsintensität des Plangebiets liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplan, zumindest im Teilbereich H ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen eine Überbauung und damit mögliche Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 684 m² zu.

Die Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit, die durch die schädlichen Bodenveränderungen (Altstandorte im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG im Geltungsbereich) hervorgerufen werden, müssen gemindert werden. Denn im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, unter Berücksichtigung der Sensibilität der angestrebten Nutzung, im Plangebiet gewährleistet werden. Gegenüber der bereits vorhandenen Belastung führt die Planung zu keiner zusätzlichen Belastung.



2.1.4 Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von §1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Der Untersuchungsraum wird vom Morbach (Gewässer III. Ordnung) in West-Ost-Orientierung gequert, wobei sich der Gewässerverlauf im gesamten Plangebiet als unterirdisch, verrohrte Leitung darstellt. Aussagen zur Gewässer- und Strukturgüte liegen nicht vor. Das Fließgewässer mündet außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in der Alsenz.

Des Weiteren wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Südosten durch die Alsenz als Gewässer II. Ordnung begrenzt. Die Gewässergüte der Alsenz wird mit mäßig belastet (Gütekategorie II) angegeben und die Ausprägung des Gewässers ist als naturnah anzusehen, jedoch sind die Sohl- und Böschungsflächen im Brückenbereichen (Straße Obermühle) ausgebaut. Das Überschwemmungsgebiet bzw. der Rückhaltebereich des Gewässers liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kaiserslauterer Straße“.

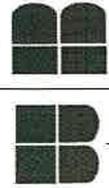
Genauere Daten über die Grundwassersituation liegen nicht vor. Jedoch ist von einer Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers im Bereich der als Altlastverdächtigen Flächen auszugehen.

Bewertung

Grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf, die zu beachten sind.

Ableitend von den geologischen Verhältnisse ist von einer guten Grundwasserhöflichkeit der Flächen auszugehen. Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades im Bestandsgebiet stark vorbelastet. Dies gilt auch für die nutzungsbedingten Einträge ins Grundwasser (insbesondere bei gewerblichen Altsandorten).

Der Morbach ist aufgrund seiner Verrohrung als naturfern einzuordnen und hat dementsprechend auch für den Wasserhaushalt selbst nur eine untergeordnete Bedeutung. Das Fließgewässer Alsenz ist demgegenüber von hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, sie hat eine naturraumprägende Funktion, die sich auch im Einzugsgebiet des Gewässers widerspiegelt. Somit ist auch die Rückhaltefunktion des Überschwemmungsgebietes



tes Alsenz aufgrund wasserwirtschaftlicher und stadtökologischer Erfordernisse unbedingt zu bewahren.

Mit der Neuversiegelung der Fläche (Parzelle 585/2) in Teilbereich H sind Veränderungen des bestehenden Wasserhaushaltes verbunden. Das Wasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf im Gebiet entzogen, was eine verminderte Grundwasserneubildung und eine verminderte mittlere Verdunstungsrate zur Folge hat. Ein Ausgleich der Wasserführung gemäß §§ 61, 62 LWG ist erforderlich. Außerdem ist in diesem Bereich die Offenhaltung des Gewässers (bzw. seiner Randbereiche) und der damit zu verbindenden Retentionsflächen (Schutzzone eines Gewässers II. Ordnung) zu sichern.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

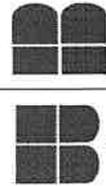
Im Falle der Bebauung von Orts- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand einerseits sowie der bestehenden Bebauung andererseits. Die bestehende Bebauung wirkt sich auf das Klima in Form von höheren Schadstoffanreicherungen und eines ausgeglichenen Temperaturganges mit leicht erhöhten Temperaturen aus. Das Lokalklima ist insgesamt geprägt durch die Tallage der Alsenz. Insgesamt sind diese Vorbelastungen als mäßig zu beurteilen.

Bewertung

Erhebliche zusätzliche klimatische Beeinträchtigungen durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Größe und der Vorbelastung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als städtisch, durch Mischnutzung geprägter Teil Rockenhausens dar. Das Gelände des Plangebietes liegt dabei im Talraum der Alsenz und ist räumlich begrenzt durch die höher gelegene Bundesstraße 48. Insgesamt ist das Plangebiet als integraler Teil des Stadtgebietes zu sehen, der aus dem Gesamtbild der Ortslage und der Landschaft nicht in besonderem Maße heraustritt.



Bewertung

Betrachtet man zusammenfassend die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, in den der Planbereich eingebettet ist, so ist von einem vorbelasteten Bereich mit mittleren Aufenthalts- und Erlebniswert auszugehen. Die Reliefstruktur, d.h. die Ausprägung als Talraum, ist markant. Bei Übernahme der bestehenden Strukturen und unter Berücksichtigung einer angepassten Ausprägung der Baukörperkubatur sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen. Sie sind von Bedeutung wenn ihre Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Für das Plangebiet lassen sich solche Güter nur insofern feststellen, als das teilweise das Grabungsschutzgebiet „Römische Siedlung (Am Morbach)“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein ragt. Entsprechende Hinweise sind als Hinweise ohne Festsetzungscharakter Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen, stark anthropogen geprägten Nutzung des Plangebiets sind die Umweltfolgen durch der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.



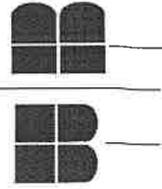
Leserleichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	-	O	+	O	++	O
Pflanzen	-		+	+	O	+	O	++	O
Tiere	-	+		+	O	+	O	+	O
Boden	--	+	+		O	O	O	O	O
Wasser	--	+	O	-		O	O	O	O
Klima	-	+	O	O	O		O	+	O
Luft	O	+	O	O	O	+		+	O
Landschaft	O	++	+	O	O	+	O		O
Kultur- und Sachgüter	O	O	O	O	O	O	O	O	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ O neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Gesamtbereich „Kaiserslauterer Straße“ beabsichtigt die Stadt Rockenhausen, die an sie herangetragenen Umbau-, Abbruch-, oder Neubauwünsche, insbesondere des Einzelhandels, in Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Bestandes zu bringen. Da die Grundstücke im Plangebiet größtenteils überbaut sind, ist es ein vordringliches Ziel des Bebauungsplans, das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im Bestand zu koordinieren sowie die einzelnen Nutzungsansprüche und deren Auswirkungen auf die jeweils benachbarte Nutzung (Immissionen) im Plangebiet. Langfristig soll hier ein (über-)örtlich bedeutsamer Standort für Gewerbe und Einzelhandel planungsrechtlich entwickelt werden, der an der Bestandssituation anknüpft.

Durch die Planaufstellung werden der überbaute Bestand und die verschiedenen Nutzungsarten größtenteils im Bestand gesichert bzw. festgesetzt; innerörtliche Potenziale des Siedlungsbereiches sollen freigesetzt werden. Zu einer grundsätzlichen Änderung der bestehenden Nutzungsart kommt es um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels im Planbereich (Teilbereich A) zu schaffen sowie um eine punktuelle Erweiterung (Neuersiegelung) des bestehenden Gewerbelands zwischen Kaiserslauterer Straße und dem Fließgewässer Alsenz (Teilbereich H) zu ermöglichen. Die Neuausweisung



des Gewerbebaulandes soll eine wirtschaftlichere Grundstücksausnutzung und (gesamtörtlich betrachtet) flächensparende Gewerbelandentwicklung ermöglichen.

Bisher stellt sich die Fläche für die Gewerbelanderweiterung (Parzelle 585/2) in Teilbereich H als Grünbrache (Wiesenstruktur) dar. Im Bereich des Fließgewässers Alsenz hat sich eine schmale Uferrandvegetation ausgebildet die aus hochstämmigen Schwarzerlen, verschiedenen Strauchgehölzarten sowie, im Bereich der Wiesenstruktur, aus vereinzelt angrenzenden Obstbäumen besteht; das Arten- und Biotoppotential stellte sich von untergeordneter Bedeutung dar. Die Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben liegen in diesem Bereich vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss durch eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Außerdem wird die natürliche Gewässerentwicklung der Alsenz sowie ihres Uferrandstreifens eingeschränkt.

Die vorhandenen Freiflächen im Bereich der Alsenz (Gewässer II: Ordnung) sollen durch den Bauungsplan erhalten und mit geeigneten Maßnahmen entwickelt werden.

Grundsätzlich sind die Vorbelastungen des Plangebietes durch die bestehenden Nutzungen als hoch einzustufen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der vorgesehenen Bauleitplanung werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:



Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung		
Schutzgut	Beurteilungen der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrslärm • Verlust von Biotopstrukturen (Landschaftsbild) • Auswirkungen auf bauliche Anlagen durch Naturgewalten (Hochwasser) • Gefährdungen durch Boden- und Grundwasserverunreinigungen 	<ul style="list-style-type: none"> • • • ••
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Teillebensräumen / geringwertiger Biotopstrukturen • Beeinträchtigung der Gewässerrandfunktion der Alsenz (Verlust von Lebensraumpotenzialen) 	<ul style="list-style-type: none"> • ••
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Altstandort, Grundwasser, Oberflächenwasserretention) • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung 	<ul style="list-style-type: none"> •• ••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate • Beschleunigung des Wasserabflusses • Verlust der natürlichen Oberflächenwasserretention • Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität (Altstandorte) 	<ul style="list-style-type: none"> • •• •• •
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des örtlichen Kleinklimas 	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Neustrukturierung des Landschaftsbildes 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung – Siedlung 	-
*** sehr erheblich/ ** erheblich/ * weniger erheblich/ - nicht erheblich		

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung Verbesserungen erreicht werden.



2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die punktuelle Gewerbeflächenerweiterung im Plangebiet würde die potentielle Gewerbefläche weiterhin als intensiv genutztes Grünland verbleiben. Aufgrund der isolierten Lage im Raum bestehen jedoch keine wesentlichen Entwicklungschancen im Biotopverbund.

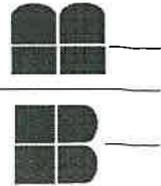
Die Entwicklung des übrigen Stadtgebietes wird auf eine Bestandssicherung beschränkt, die einer künftigen wirtschaftlichen Entwicklung des Standorts Rockenhausen, gerade im Hinblick auf seine Bedeutung für den ländlichen Raum, entgegensteht. Darüber hinaus würden derzeit ungenutzte Gewerbeflächen im Bereich der Bahnhofstraße vorerst nicht genutzt werden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Verminderung (Freistreifen entlang der Alsenz) und zum Ausgleich derzeit (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) nicht ausreichen. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von derzeit 684 m², die durch Maßnahmen anderenorts kompensiert werden müssen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.



2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Bei der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

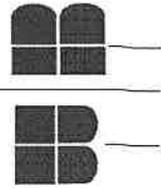
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens nur außerhalb von gewerblich genutzten Bereichen
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- Rückhalt von Oberflächenwasser im Gebiet
- Sicherung der Retentionsfunktion des Überschwemmungsgebietes Alsenz (Hochwasserangepasstes Bauen)
- Wiederherstellung des natürlichen Boden- und Grundwasserpotentials im Bereich altlastenverdächtiger Flächen

2.3.2 Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch einwirkende Geräuschquellen (Bundesstraße, Bahn, sonstiger Verkehrslärm) wirken bereits als Vorbelastung auf den Menschen ein. Beeinträchtigungen an- und abfahrender LKW sind bereits jetzt gegeben. Die Begrenzung der Lärmpegel wird indirekt über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan gesteuert. Weitere Festsetzungen zur Lärmpegelbegrenzung erscheinen nach derzeitigem Kenntnisstand, da keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Die Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit, die durch die bestehenden schädlichen Bodenveränderungen (Altstandorte im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG im Geltungsbereich) hervorgerufen werden, können gemindert werden indem vor einer Bebauung bzw. Wiedernutzung dieser Flächen, der Grundstückseigentümer dementsprechend dafür Sorge trägt. Es wird festgesetzt, dass auf Grundlage einer fachgutachterlichen Untersuchung des Altstandortes Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen der Flächen im erforderlichen Umfang mit der zuständigen Behörde abzustimmen, unter deren Aufsicht umzusetzen und abzunehmen sind. Somit sind erheblich nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszuschließen.

Das Überschwemmungsgebiet des Gewässer II: Ordnung Alsenz ist in der Planurkunde nachrichtlich übernommen. Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und sein Lebensumfeld (insbesondere bauliche Anlagen) werden im Bebauungsplan bzw. dessen Planurkunde die bei extremen Hochwasser betroffenen Bereiche gekennzeichnet, bei denen zur Vorbeugung gegen äußere Einwirkungen ein Hochwasser angepasstes Bauen



vorzusehen ist. Es sind bei Betroffenheit des Grundstücks entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleistungen fachtechnisch zu prüfen sowie ein darüber hinausgehender Hochwasserschutz. Gegenüber den bereits vorhandenen Belastungen führt die Planung zu keiner Änderung des Umweltzustandes, jedoch wird das Schutzgut Mensch auf die ggf. zu erwartende Beeinträchtigungen bei extremen Hochwasserereignissen hingewiesen, was zu einer stärkeren Akzeptanz gegenüber wasserwirtschaftlichen Fachplanungen und Maßnahmen führen kann.

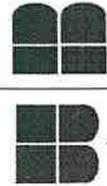
Unvermeidbare Belastungen

Die Belastungen ergeben sich aufgrund der im Gebiet bereit vorgefundenen städtisch geprägten Nutzung. Zusätzliche Belastungen werden nicht über dieses Maß hinausgehen. Insgesamt sind die Belastungen durch Verkehrslärm, sowie der damit verbundenen Staubentwicklung als unvermeidbar einzustufen.

2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz der Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich und Ersatz, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen soll die Planung reagieren mit

- Durchgrünung des Teilbereiches H durch Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Hochstämmen je 250 m² ausgewiesenen Gewerbebaulands (Begrünung nicht bebauter Flächen);
- Festsetzung eines 10,0 m breiten Schutzstreifens (von Bebauung freizuhaltender Bereich) ab der Grenze des Überschwemmungsgebiet im Teilbereich H zur Wahrung bzw. Entwicklung eines naturnahen Uferstrandstreifens entlang der Alsenz (Förderung der natürlichen Ausbreitung von Tier- und Pflanzenarten);
- Anlage von naturnahen Rückhalte mulden an der Alsenz;
- Sicherung und extensive Pflege des sukzessiv entwickelten (Ufer-)Gehölzbestandes südlich Teilbereich H (Nadelgehölze entfernen und durch standorttypische Hochstämmen ersetzen);
- Festsetzung der Ökokontofläche (landespflegerischer Ersatz): Parzelle 4744/4 (teilweise), In der vorderen Steinkaut (Gemarkung Rockenhausen) mit dem Entwicklungsziel einen fünfzehnjährigen, standortgerechten, heimischen Gehölzstreifen entlang der Straße zu entwickeln und die Restnutzung (Wiese) beizubehalten. Für den landespflegerischen Ersatz werden 684 m² abgebucht.



Durch die umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind erheblich nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszuschließen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die Ausweisung von Bauland im Nahbereich der Alsenz (Flächeninanspruchnahme) bewirken eine Reduzierung von Lebensräumen die durch die geplante Überbauung aufgrund des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung unvermeidbar ist. Eine Beeinträchtigung einzelner Individuen ist grundsätzlich nicht auszuschließen, jedoch die Erheblichkeit für eine lokale Population im Naturraum (keine Bestandsgefährdenden Auswirkungen).

2.3.4 Schutzgut Boden

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen eine Überbauung und damit mögliche Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 684 m² zu. Eingriffsminimierende Festsetzungen wie die Durchgrünung des Teilbereiches H durch Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Hochstämmen je 250 m² ausgewiesenen Gewerbebau-lands (Begrünung nicht bebauter Flächen) sind hierbei bereits berücksichtigt. Verbleibende Eingriffe können im Eingriffsgebiet nicht ausgeglichen werden und müssen anderenorts kompensieren werden. Dementsprechend wird die Parzelle 4744/4 (Gemarkung Rockenhausen, In der vorderen Steinkaut) als Ökokontofläche festgesetzt. Als Entwicklungsziel ist hier ein fünfzehnhundert, standortgerechter, heimischer Gehölzstreifen entlang der Straße anzulegen und die Restnutzung (Wiese) zu wahren.

Die Parzellen 1908/1, 1910/1, 582/3 und 583/5 sind in der Planurkunde des Bebauungsplans „Kaiserslauterer Straße“ als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB zu kennzeichnen. Der Grundstückseigentümer hat bei Wiedernutzung bzw. Bebauung der Flächen dafür Sorge zu tragen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden können. Auf Grundlage einer fachgutachterlichen Untersuchung des Altstandortes sind Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen der Flächen im erforderlichen Umfang mit der zuständigen Behörde abzustimmen, unter deren Aufsicht umzusetzen und abzunehmen. Somit sind erheblich nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszuschließen.



Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Siedlungsgebietes unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft sind.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch verschiedene Festsetzungen reagieren.

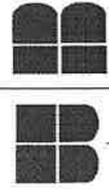
So sind zur Sicherung der Regenwasserrückhaltung im Teilbereich H naturnahe Rückhalteanlagen im erforderlichen Umfang (ca. 30-35m³) der hier anstehenden Neuversiegelung innerhalb des ausgewiesenen 10-m-Schutzstreifens (von Bebauung freizuhalten Bereich entlang der Alsenz) anzulegen. Durch die Schaffung des Rückhaltevolumens kann der wasserwirtschaftliche Ausgleich erbracht werden (Nachweis zum Ausgleich der Wasserführung gemäß §§ 61,62 LWG). Die Mulden sind im Sinne der Funktionsfähigkeit extensiv zu unterhalten. Das Oberflächenwasser ist anschließend breitflächig in die Alsenz (Gewässer II. Ordnung) abzuleiten.

Darüber hinaus sind Einträge durch die gewerbliche Nutzung der Flächen in das Grundwasser zu vermeiden.

Der Reduzierung der Oberflächenversiegelung kann ergänzend mittels Durchgrünung des Teilbereiches H durch Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Hochstämmen je 250 m² ausgewiesenen Gewerbebaulands (Begrünung nicht bebauter Flächen) entsprochen werden.

Auf die bestehenden Belastungen des Schutzgutes im Bereich der gewerblichen Altstandorte ist mittels einer entsprechenden fachgutachterlichen Untersuchung einzugehen. Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen der Flächen sind im erforderlichen Umfang mit der zuständigen Behörde abzustimmen, unter deren Aufsicht umzusetzen und abzunehmen. Vom Grundstückseigentümer sind bei einer Bebauung bzw. Wiedernutzung der Altlastenverdächtigen Flächen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, unter Berücksichtigung der Sensibilität der angestrebten Nutzung, maßgeblich zu gewährleisten. Hiermit ist eine grundsätzliche Qualitätsverbesserung des Schutzgutes (trotz teilweiser Neuversiegelung) zu verbinden.

Das Überschwemmungsgebiets der Alsenz ist in die Planurkunde nachrichtlich zu übernehmen; sodass die Rückhaltefunktion dieser Räume für die Alsenz bewahrt bleibt. Auf die entsprechenden Verbotstatbestände gemäß § 4 der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet Gewässer Alsenz wird hingewiesen. Ergänzend hierzu ist die Festsetzung des 10,0 m breiten



Schutzstreifens (von Bebauung freizuhalten Bereich) entlang der Alsenz hervorzuheben, der die natürliche Gewässerentwicklung und die Offenhaltung des Gewässerrands unterstützen soll. Die Gewässerverrohrung des Morbachs wird durch ein Leitungsrecht mit angemessenem Schutzstreifen gesichert.

Die umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen führen nur zu einer mäßigen zusätzlichen Belastung bzw. Beeinträchtigung des Schutzguts. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut können ausgeschlossen werden.

Unvermeidbare Belastungen

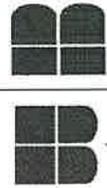
Durch eine relativ hohe Versiegelungsrate innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Fähigkeit zur natürlichen Retention im Gebiet teilweise verloren gegangen. Der Versiegelungsgrad kann durch Minimierung und Beschränkung von versiegelten Flächen nur unbedeutend reduziert werden. Dies ist aufgrund der festgesetzten Nutzung auch nicht zu vermeiden und aufgrund der möglichen Belastung der Oberflächenwässer nicht wünschenswert. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserretention ist an dieser Stelle der Ortslage unvermeidbar, da Standortalternativen nicht gegeben sind und ein Großteil des Plangebietes Bestand ist.

2.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Grundsätzlich werden keine erheblichen klimatische Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet vorbereitet, weshalb ein entsprechender Kompensationsbedarf auszuschließen ist. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut werden nicht erwartet.

2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Grundsätzlich werden keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbildes durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet, weshalb ein entsprechender Kompensationsbedarf auszuschließen ist. Die prägende Reliefstruktur, d.h. die Ausprägung als Talraum, bleibt erhalten. Der Erhalt bestehender Strukturen und eine angepasste Ausprägung der Baukörperkubatur wird im Bebauungsplan vorgesehen, sodass die bestehende (anthropogene) Ausprägung des Planbereiches erhalten bleibt.



2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Die jetzige Planungsbereich soll einerseits die Planungsbestrebungen innerhalb des Bestandes in geordnete städtebauliche Bahnen lenken, andererseits die gewerbliche Entwicklung der Stadt Rockenhausen sicherstellen. Aufgrund der Lage stellt daher auch die gewerbliche Entwicklungsfläche zwischen Kaiserslauterer Straße und dem Gewässer Alsenz eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung im Siedlungskörpers dar.

Eine weitergehende Alternativenprüfung im Bebauungsplanverfahren ist, auch im Hinblick auf die Bestandsplanung nicht möglich und sinnvoll.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten erarbeitet und geprüft. Diese Varianten wurden im Stadtrat ausgiebig diskutiert. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Alternative darstellt.

3.0 Zusätzliche Angaben

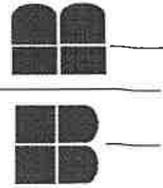
3.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Stadt Rockenhausen nach der Umsetzung der Maßnahmen durch Ortsbesichtigung überprüft.

Notwendige Beteiligungen bzw. Meldungen im Rahmen der Ökokontoregelung werden durch die Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen ausgeführt.

4.0 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Gesamtbereich „Kaiserslauterer Straße“ beabsichtigt die Stadt Rockenhausen, die an sie herangetragenen Umbau-, Abbruch-, oder Neubauwünsche, insbesondere des Einzelhandels, in Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Bestandes zu bringen. Da die Grundstücke im Plangebiet größtenteils überbaut sind, ist es ein vordringliches Ziel des Bebauungsplans, das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im Bestand zu koordinieren sowie die einzelnen Nutzungsansprüche und deren Auswirkungen auf die jeweils benachbarte Nutzung (Immissio-



nen) im Plangebiet. Langfristig soll hier ein (über-)örtlich bedeutsamer Standort für Gewerbe und Einzelhandel planungsrechtlich entwickelt werden, der an der Bestandssituation anknüpft.

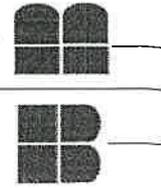
Durch die Planaufstellung werden die überbauten Flächen und die verschiedenen Nutzungsarten größtenteils im Bestand gesichert bzw. festgesetzt; innerörtliche Potenziale des Siedlungsbereiches sollen freigesetzt werden. Zu einer grundsätzlichen Änderung der bestehenden Nutzungsart kommt es um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels im Planbereich (Teilbereich A) zu schaffen sowie um eine punktuelle Erweiterung (Neuversiegelung) des bestehenden Gewerbelands zwischen Kaiserslauterer Straße und dem Fließgewässer Alsenz (Teilbereich H) zu ermöglichen. Die Neuausweisung des Gewerbebaulandes soll eine wirtschaftlichere Grundstücksausnutzung und (gesamttörtlich betrachtet) flächensparende Gewerbelandentwicklung ermöglichen.

Die vorhandenen Freiflächen im Bereich der Alsenz (Gewässer II: Ordnung) sollen durch den Bebauungsplan erhalten und mit geeigneten Maßnahmen entwickelt werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden (gewerbliche Nutzung im Teilbereich H), ist der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenwasserabfluss und die verringerte Grundwasserneubildungsrate zu sehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die verbleibenden und im Baugebiet nicht kompensierbaren Eingriffe sollen an anderer Stelle kompensiert werden (Ökokontofläche: In der vorderen Steinkaut, Parzellennr.: 4744/4 [teilweise],).

Die Vorbelastung der derzeitigen Bewohner im Baugebiet durch die bestehende Nutzung ist als hoch einzustufen. Auf weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch wie Gefahren durch Hochwasserereignisse und Bodenverunreinigungen (Altstandorte) wird eingegangen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Gebietes, Sicherung der Uferrandvegetation, Schaffung naturnaher Rückhaltmulden sowie weiterer Einzelmaßnahmen reagiert werden sodass erhebliche Umwelteinwirkungen auszuschließen sind. Dabei erlaubt insbesondere die Insellage des Bereiches, der einer Neuversiegelung zugeführt werden soll, keine Entwicklung zu einem erheblichen Ausbreitungsschwerpunkt von Lebensräumen einer lokalen Population.



Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen reagiert der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken, öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen. Des Weiteren werden Maßnahmen festgesetzt, welche die gewerblichen Bodenverunreinigungen (Altstandorte) im Plangebiet beseitigen.

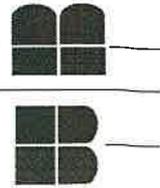
Auf die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes kann aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades im Bebauungsplan kaum reagiert werden. Die flächenhafte Erweiterung des Gewerbebaulandes im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfordert die Schaffung von Rückhaltevolumen und die Reduzierung der Oberflächenversiegelung mittels Durchgrünung. Des Weiteren wird auf die bestehenden Beeinträchtigungen des Schutzguts (Grund-)Wasser im Bereich der gekennzeichneten Altstandorte hingewiesen (einschl. dem Erfordernis entsprechender Maßnahmen). Das Überschwemmungsgebiet wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, die zu beachtenden Verbotstatbestände werden angezeigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich/Ersatz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung zu erwarten sind, bzw. nach Ausführung verbleiben.

Rockenhausen den 20.01.2010
Für die Stadt



Karl-Heinz Seebald
Stadtbürgermeister



Teil 3 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

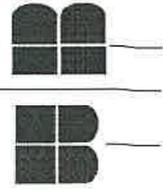
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Planbereiches „Kaiserslauterer Straße“ im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB zu verbinden um eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu fördern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“ wurde erstmals bereits Anfang der 1990er Jahre in der Stadt Rockenhausen eingeleitet.

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Bebauungsplangebiet am südlichen Ortsrand von Rockenhausen soll, anknüpfend an die bestehende Nutzungssituation, mittel- bis langfristig als (über-)örtlich bedeutsamer Standort für Gewerbe und Einzelhandel entwickelt werden. Da die Grundstücke im Plangebiet größtenteils überbaut sind, ist es ein vordringliches Ziel des Bebauungsplans, das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im Bestand zu koordinieren sowie die einzelnen Nutzungsansprüche und deren Auswirkungen auf die jeweils benachbarte Nutzung (Immissionen) im Plangebiet. Neben der punktuellen Erweiterung von Gewerbebau-lands im südlichen Planbereich sind insbesondere die Zulässigkeits- und Verträglichkeitsvoraussetzungen für die Nutzung eines Sondergebietes durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelvollsortimentsmarkt) zu schaffen. Dabei sind vor allem landes- und regionalplanerische Vorgaben zum Einzelhandel maßgeblich um unter anderem Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt bzw. der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu vermeiden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kaiserslauterer Straße“ werden die städtischen Bemühungen sichtbar, der Wohnbevölkerung ausreichend Versorgungsstandorte und eine ausgewogene, attraktive Angebotspalette zu bieten sowie die allgemeinen Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und die Kaufkraftbindung zu stärken. Das Planverfahren ist zudem mit der Zielsetzung zu verbinden, die innerörtlichen Potenziale, die durch Umnutzung, Nutzungsaktivierungen oder Baulückenschluss in diesem Siedlungsbereich der Stadt Rockenhausen freigesetzt werden können, städtebaulich zu lenken und derzeitigen Grundstückseigentümer einen solchen Schritt durch klare baurechtliche Vorgaben zu erleichtern. Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes wurde bisher gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich gesteuert.



Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kaiserslauterer Straße“ werden Festsetzungen begründet, die das Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplans nach sich ziehen.

Im Umweltbericht wird zusammenfassend festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsaufstellung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. nach Ausführung verbleiben.

2. Verfahrensablauf

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Stadtrates Rockenhausen vom 19.09.2007 eingeleitet. Der Planaufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

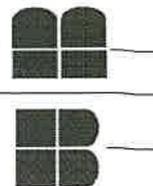
Die frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.02.2009 bis 19.03.2009 durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde hierbei die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) sind, wurden mit Schreiben vom 10.02.2009 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22. Mai 2009 bis zum 22. Juni 2009 durchgeführt und am 14. Mai 2009 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) sind, wurden mit Schreiben vom 15. Mai 2009 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplans, wenn er nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wurde, erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Dabei waren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 30. Oktober 2009 bis zum 12. November 2009 durchgeführt und am 22.



Oktober 2009 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) sind, wurden mit Schreiben vom 19. Oktober 2009 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).

Der Stadtrat von Rockenhausen hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2009 den Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“, einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 11.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

3. Ergebnis der Abwägung

3.1 Beteiligungszeitraum und Fristen

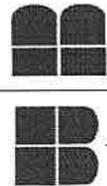
Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplans, wenn er nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wurde, erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Dabei waren gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abzugeben.

Am 22. Oktober 2009 wurde die Offenlage gem. § 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und vom 30. Oktober 2009 bis zum 12. November 2009 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Kaiserslauterer Straße“ statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19. Oktober 2009 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen gem. § 4 BauGB bzgl. des Bebauungsplanentwurfs „Kaiserslauterer Straße“ gebeten.

Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange nicht innerhalb der angemessenen Frist vorgetragen wurden, müssen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von der Gemeinde nicht berücksichtigt werden.

Dies gilt jedoch nicht, wenn später von einem Träger öffentlicher Belange vorgebrachte Belange der Gemeinde, auch ohne sein Vorbringen bekannt sein oder hätten bekannt sein müssen oder sie für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

In den Stellungnahmen sollen sich die Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete



Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können.

2. Empfehlungen zu den Stellungnahmen

Nachfolgend werden durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen, Empfehlungen zu eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (Behörden) abgegeben. Die Empfehlungen dienen der Stadt als Entscheidungshilfe für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die Beratung und Beschlussfassung zu den Anregungen im Stadtrat stellt dabei den Kernbereich der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander dar.

Eine sorgfältige Abwägung, zu der auch eine übersichtliche Wiedergabe im gemeindlichen Beschluss gehört, ist eine Grundvoraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplanes. Aus dem Abwägungsprotokoll sollte hervorgehen, dass sich der Gemeinderat ernsthaft mit den Hinweisen und Anregungen auseinandergesetzt hat. Ein bloßes „Zurückweisen“ von Anregungen ohne inhaltliche Auseinandersetzung oder Begründung ist verfahrensschädlich.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Stellungnahmen, die sich nicht auf die (zuletzt) geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes beziehen, bleiben hier unberücksichtigt. Auch für Träger, die keine Bedenken, Anregungen oder Einwendungen erhoben haben, werden keine Abwägungsunterlagen erstellt. Seitens der Öffentlichkeit gab es eine Stellungnahme.

	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.1	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Speyer	28. Oktober 2009		Hinweise, Forderungen
2.2	Kreisverwaltung, Untere Bauaufsicht / Landesplanung, Kirchheimbolanden	16. November 2009		X
2.3	Kabel Deutschland, Vertrieb & Service, Trier	21. Oktober 2009		X
2.4	Planungsgemeinschaft Westpfalz, Kaiserslautern	Keine Stellungnahme		

* Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Einwendung geäußert.

Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Stadt Rockenhausen	Projekt: Bebauungsplan "Kaiserslauterer Straße"	Projekt-Nr.: 08 119 E/R
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> vorgezogene Bürgerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> erneute Bürgerbeteiligung
Abwägung nach	<input type="checkbox"/> Trägerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> erneute Offenlage
<input checked="" type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange	<input type="checkbox"/> Naturschutzverband	<input type="checkbox"/> Bürger
OZ 2.1 Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Speyer		
Stellungnahme vom 29. Oktober 2009		
<p>(a) Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein (oder mehrere?) römisches Gebäude, das seit 1959 bekannt ist und im Flächennutzungsplan eingetragen ist (archäologisches Kulturdenkmal). Es wurde beim Bau eines Wohnhauses am westlichen Rand des Geltungsbereiches bereits angeschnitten, möglicherweise sind auch bereits durch den Straßenbau Teile des archäologischen Denkmals zerstört.</p> <p>(b) Im Bebauungsplan ist keine Eintragung des archäologischen Kulturdenkmals vorhanden (siehe Kartierung im Anhang).</p> <p>(c) Zur Feststellung der archäologischen Überreste im Boden sollte im Bereich der eingetragenen Fundstelle der Oberboden mit genügend zeitlichem Vorlauf zur eigentlichen Baumaßnahme (möglichst mehrere Monate) archäologiegerecht, d.h. mit einem Bagger mit Böschungslöffel und unter Aufsicht eines Mitarbeiters unserer Dienststelle, abgetragen werden. Im gewachsenen Boden kann dann von uns festgestellt werden, ob sich hier noch archäologische Spuren im Boden finden. Ggf. müssten diese archäologisch untersucht werden, bevor sie durch Baumaßnahmen zerstört werden.</p> <p>(d) Bei einem Besprechungstermin sollte geklärt werden, welche Art von baulichen Maßnahmen im Bereich der archäologischen Fundstelle geplant sind; sollten hier keine Bodeneingriffe notwendig sein, so muss die Direktion Landesarchäologie auch nicht tätig werden.</p> <p>(e) Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie zum Bauvorhaben ist an die Übernahme der nachfolgend genannten Punkte f-j gebunden.</p> <p>(f) Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Arbeiten rechtzeitig anzuzeigen zwecks ggf. notwendiger Überwachung.</p> <p>(g) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p>		

- (h) Absatz g) und h) entbinden Bauträger/Bauherrn nicht von Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
- (i) Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
- (j) Alle oben angeführten Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Empfehlung zur Abwägung:

Stellungnahme entspricht aus materieller Sicht der Stellungnahme zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (03. Juni 2009) und wurde im erneuten Planentwurf entsprechend berücksichtigt.

(a) Zur Kenntnis genommen.

(b) Zur Kenntnis genommen. Das Grabungsschutzgebiet „GR 1.5 Römische Siedlung (Am Morbach)“ wurde nachrichtlich vom fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rockenhausen (1998) übernommen und ist als Fläche für Denkmäler nach Landesrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB) mit dem Planzeichen 14.3 als ‚Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen‘ bereits Bestandteil des Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“. Die Kennzeichnung des Grabungsschutzgebiets wird im Erläuterungsbericht des Bebauungsplans wie folgt erläutert:

„Das Grabungsschutzgebiet „GR 1.5 Römische Siedlung (Am Morbach)“ wird nachrichtlich vom fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rockenhausen (1998) mit dem Planzeichen 14.3 als ‚Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen‘ in den Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“ übernommen. Bei der archäologischen Fundstelle von 1959 handelt es sich offenbar um ein (oder mehrere) römisches Gebäude. Rechtzeitig bevor Bodeneingriffe im gekennzeichneten Bereich erfolgen sollen, ist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer zu informieren, sodass mit genügend zeitlichem Vorlauf (möglichst mehrere Monate) zur eigentlichen Baumaßnahme der Oberboden archäologiegerecht abgetragen werden kann. Im gewachsenen Boden kann dann festgestellt werden, ob sich hier noch archäologische Spuren im Boden finden. Gegebenenfalls müssen diese archäologisch untersucht werden, bevor sie durch die Baumaßnahmen zerstört werden.“

(c,d) Zur Kenntnis genommen. Da keine direkten Bodeneingriffe im näheren Bereich des Grabungsschutzgebietes vorbereitet werden, ist in schriftlicher Abstimmung mit der Behörde vom 03. Juni 2009 ein weiterer Ortstermin entbehrlich.

(e-j) Zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise wurden bereits als Hinweise ohne Festsetzungscharakter in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Anregungen sind:

berücksichtigt



durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt

Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Stadt Rockenhausen		Projekt: Bebauungsplan "Kaiserslauterer Straße"		Projekt-Nr.: 08 119 E/R	
Verfahrensstand: <input type="checkbox"/> vorgezogene Bürgerbeteiligung		<input checked="" type="checkbox"/> erneute Bürgerbeteiligung			
Abwägung nach <input type="checkbox"/> Trägerbeteiligung		<input checked="" type="checkbox"/> erneute Offenlage			
<input type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange		<input type="checkbox"/> Naturschutzverband		<input checked="" type="checkbox"/> Bürger	
OZ 2.5 Fa. Hyner & Hyner GbR, Rockenhausen					
Stellungnahme vom 12. Juni 2009					
<p>(a) Da sich vernehmlich die Gemeindegremien bereits mit der Frage befasst haben, inwieweit von den o.g. Gesellschaften bzw. von dessen (Haupt)Gesellschafter und Geschäftsführer überhaupt Bedenken und Anregungen vorzubringen seien, was gerade auch im Hinblick auf eine mögliche Berechtigung bei einer klageweisen Auseinandersetzung betrachtet wird, erlauben wir uns, auf folgendes hinzuweisen: Die „Autoschilder“ Hyner & Hyner GbR ist geschäftsansässig in Rockenhausen. Die Gesellschaft „Schenken & Genießen“ Hyner & Hyner GbR war bisher in Rockenhausen mit einem Geschäftssitz vertreten. Die Gesellschaft „Schenken & Genießen“ hat ihren Sitz nach Kaiserslautern deshalb verlagert, weil Sie hinsichtlich der anzunehmenden Kunden- und Umsatzverlagerung hin zu dem neu geplanten Einkaufs- und Fachmarktzentrum derartige negative Einflussnahmen befürchtet, die es ihr insoweit vorausschauend nicht weiter möglich ist, in Rockenhausen zu verbleiben. Der Gesellschaft „Autoschilder“ Hyner & Hyner GbR sind weitere, bisher geplante Entwicklungsmöglichkeiten genommen. Hier ergäbe sich bereits ein Anhaltspunkt für eine Fortsetzungsfeststellungsklage. Beide Gesellschaften haben jedoch Zugriff auf ein Ladengeschäft – jenseits der Bezirksamtsstraße 10 / Sitz der „Autoschilder“ Hyner & Hyner GbR – für das laufende finanzielle Aufwendungen erbracht werden, die steuerlich als Betriebsausgaben ausdrücklich anerkannt sind. Sobald die Gesellschaft „Schenken & Genießen“ Hyner & Hyner GbR erkennen kann, dass ihre Bedenken und Anregungen eine Umsetzung finden und damit die befürchtete Kunden- und Umsatzverlagerung nicht stattfindet, wird sie in Rockenhausen wieder eine Geschäftstätigkeit aufnehmen und das zur Verfügung stehende Geschäftslokal, für das bereits jetzt Aufwendungen stattfinden, ausdrücklich nutzen. Ausreichendes und qualifiziertes Personal steht in Rockenhausen wegen dem allseits bekannten Personalabbau eines bedeutenden Unternehmens zur Verfügung.</p> <p>(b) Nach dem Landesentwicklungsprogramm sind die Ansiedlung und die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in Innenstädten und Stadt- und Stadtteilzentren, zulässig.</p>					

(c) Im Hinblick auf die geplanten Maßnahmen in der Kaiserslauterer Straße stellt die SGD Süd als Obere Landesplanungsbehörde bisher fest, dass der Standort für den geplanten Lebensmittelvollsortimentmarkt nicht in diesem innerstädtischen Versorgungsbereich liegt. Wörtlich: „Damit ist an diesem Standort ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit innenstadtrelevantem Sortiment nicht zulässig.“ Weiter wird von der SGD Süd ausgeführt, dass der bestehende Lebensmittelmarkt bereits großflächig sei. Bestehende Betriebe hätten grundsätzlich Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz ließe üblicherweise – etwa zur Modernisierung- eine gewisse Vergrößerung der Verkaufsfläche zu. Eine Vergrößerung der bestehenden Verkaufsfläche – wie im vorliegenden Fall – um etwa ein Drittel überstiege jedoch diesen Spielraum bei weitem. Die SGD Süd als Obere Landesplanungsbehörde hat sodann noch einmal in einem Abstimmungstermin mit der Stadt ROK erklärt: „... dass sie der Argumentation der Stadt Rok nicht folgt und den Einwand gegen das Planvorhaben weiterhin aufrecht erhält.“ Als Konsens wurde nun vereinbart, dass der zentrale bzw. innerstädtische Versorgungskern per (Satzungs)Beschluss von Seiten des Stadtrates ROK auf die Teilbereiche A, B und C des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ auszudehnen wäre. Der Sondergebietsstandort sowie der daran angrenzende Planbereich, der als potentieller Fachmarktstandort gilt, sollen damit von Rechtswegen als städtebaulich integriert anzusehen sein. Dieser „Konsens“, der sich aktuell wieder findet, wird als „Umgehungshandlung“ angesehen, der von keinerlei materiellen Gegebenheiten getragen ist. Ohne juristische Vorbildung könnte der eine oder andere auch von „Rechtsbeugung“ sprechen. Die im neuen Übersichtsplan dargestellten Nutzungen, die bisher bereits eine Verbindung zum Innenbereich hergestellt hätten, sind in keiner Weise in der Lage, dies auch nur annähernd materiell zu begründen. Der ganze jetzige Verfahrensablauf ist darauf getrimmt, eine formale „Anbindung“ an den Innenbereich herzustellen, die sich tatsächlich von der Örtlichkeit und dem bisherigen Nutzungsverhalten heraus in keiner Weise begründen lässt.

Empfehlung zur Abwägung:

- (a) Zur Kenntnis genommen. Entsprechend der ortsüblichen Bekanntmachung zur erneuten Offenlage des BPL „Kaiserslauterer Straße“ vom 22. Oktober 2009 waren in der Zeit vom 30. Oktober 2009 bis zum 12. November 2009 gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des o.g. Planentwurfs abzugeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kaiserslauterer Straße“ erfolgt unter Berücksichtigung aller gesetzlicher Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung, und orientiert sich an stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten, die bspw. in Anlehnung an die Ergebnisse des städtischen Einzelhandelskonzeptes, der Auswirkungsanalyse zu Vorhaben in der Kaiserslauterer Straße (beides: Markt und Standort GmbH, Erlangen, 31. Oktober 2008) und im Rahmen der behördlichen Abstimmung gemäß § 4 ff. BauGB formuliert wurden. Die Unternehmensführung und die räumliche Geschäftsaufteilung der Hynner & Hynner GbR, Rockenhausen/Kaiserslautern sind hierfür vordergründig nicht maßgeblich. Eine kontrollierte Belegung bzw. Stärkung des Einzelhandelsstandortes Rockenhausen, wie sie hier vor allem mit der Ausweisung der Sondergebietsfläche „Lebensmittelvollsortimentsmarkt“ in Verbindung gebracht wird und nach gutachterlicher Einschätzung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt, stellt einen bedeutenden Entwicklungspunkt für das Mittelzentrum dar, um notwendige qualitative und quantitative Veränderungen in der städtischen Versorgungsstruktur zu ermöglichen sowie neue Entwicklungsmöglichkeiten, auch für die Privatwirtschaft, zu öffnen.
- (b) Zur Kenntnis genommen. Ziel 58 und 59 des LEP IV sollen die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte sichern und stärken. Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsansiedlungen soll die Schwächung der Innenstädte vermeiden, weshalb großflächige Einzelhandelsprojekte mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zugelassen werden. Diesen Zielsetzungen wird der Bebauungsplan gerecht.
- (c) Zur Kenntnis genommen. Die Erweiterung des Innerstädtischen Versorgungskerns entspricht inhaltlich den Aussagen des Rockenhausener Einzelhandelskonzeptes (S. 40 ff.), der eine Konzentration der Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Nahversorgungslage „Kaiserslauterer Straße Nord“ vorsah und hier eine dementsprechende Entwicklungsachse als städtebaulich integrierten Bereich auswies. Auch die „Auswirkungsanalyse über die Ansiedlungsüberlegungen in der Kaiserslauterer Straße“ bewertete die Nähe des Standortes zu den umliegenden Wohngebieten sowie zum damaligen innerstädtischen Versorgungskern der Stadt Rockenhausen (Distanz zwischen 400 – 800 m) als städtebaulich integrierte Lage (ff. S. 13, 17), da sich der Standort in die vorhandene Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur einordnen ließ.

Die Erweiterung des Innerstädtischen Versorgungskerns erfolgte somit nicht aus lediglich formellrechtlichen Gründen, sondern orientierte sich an der tatsächlichen Ausprägung des Standortes. Hervorzuheben ist auch, dass die für das Bebauungsplanverfahren maßgeblichen regionalplanerischen Instanzen, d.h. die Untere Landesplanungsbehörde (Kreisverwaltung Donnersbergkreis) und die regionale Planungsgemeinschaft (Planungsgemeinschaft Westpfalz) über die Vorgehensweise der Stadt Rockenhausen informiert wurden und ihr Benehmen, wie auch in der aktuellen Behördenanhörung gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB, erteilt haben. Die Behauptung, dass hier von einer „Rechtsbeugung“ zu sprechen wäre, entbehrt jeglicher Grundlage und ist zurück zu weisen.

Anregungen sind:

berücksichtigt



durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt

Rockenhausen den 20.01.2010
Für die Stadt



Karl-Heinz Seebald
Stadtbürgermeister

Anhang: Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat von Rockenhausen hat am 19.09.2007 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 BauGB).
2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bebauungsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form der Bekanntmachung durchgeführt. Der Planentwurf lag anschließend vom 20.02.2009 bis 19.03.2009 zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Aus der Bürgerschaft wurde 1 Stellungnahme zu dem Planentwurf vorgetragen.
4. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) sind, wurden mit Schreiben vom 10.02.2009 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB). 31 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 07.05.2009 geprüft und entschieden wurden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit von 22. 05. 2009 (Freitag) bis einschließlich 22. 06. 2009 (Montag) öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14. Mai 2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten TöB wurden mit Schreiben vom 15. Mai 2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen 12 Anregungen ein, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 08.10.2009 geprüft und entschieden wurden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.

6. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplans, wenn er nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wurde, erneut auszulegen

und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Dabei waren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 30. Oktober 2009 bis zum 12. November 2009 durchgeführt und am 22. Oktober 2009 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) sind, wurden mit Schreiben vom 19. Oktober 2009 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).

7. Der Stadtrat hat am 14.12.2009 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Rockenhausen, den 20.01.2010

Für die Stadt Rockenhausen:



Karl-Heinz Seebald
Stadtbürgermeister

8. Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom November 2009, den textlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für die Satzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rockenhausen angeordnet.

9. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 11.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rockenhausen, den 11.03.2010

Für die Stadt Rockenhausen:



Karl-Heinz Seebald
Stadtbürgermeister

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kaiserslauterer Straße" in der Stadt Rockenhausen ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



Auswirkungsanalyse
über die Ansiedlungsüberlegungen
in der Kaiserslauterer Straße
im Mittelzentrum Rockenhausen

im Auftrag der
Stadt Rockenhausen

31. Oktober 2008

MARKT UND STANDORT BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Hugenottenplatz 1, 91054 Erlangen
Tel. (09131) 973 769 0, FAX. (09131) 973 769 70
Mail: Markus.Epple@marktundstandort.de

vormals





Inhaltsverzeichnis

A AUSWIRKUNGSANALYSE ÜBER DIE ANSIEDLUNG BZW. VERLAGERUNG VON FACHMÄRKTEN	3
A.1 METHODIK	3
A.1.1 MARKTPOTENZIAL UND EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT	3
A.1.2 BESTANDSERHEBUNG	3
A.1.3 SIMULATIONSMODELL	4
A.1.3.1 Grundzüge der Methodik	4
A.1.3.2 Verwendete Modellparameter	4
A.1.4 SIMULATIONSRECHNUNG	5
A.1.5 GRUNDLEGENDE ANNAHMEN FÜR DIE KALIBRIERUNG IM VORLIEGENDEN FALL	5
A.1.5.1 Annahmen zum Einzugsgebiet	5
A.1.5.2 Annahmen zur Wettbewerbswirkung	5
A.1.5.3 Annahmen zur Distanzsensibilität	6
A.2 UNTERSUCHTER STANDORT UND GEPLANTES PROJEKT	6
A.2.1 STANDORTE	6
A.2.2 PROJEKTBE SCHREIBUNG	7
A.2.3 EINORDNUNG IN DAS ZENTRENGEFÜGE DER STADT ROCKENHAUSEN	8
A.3 AUSWIRKUNGSANALYSE	9
A.3.1 EINZUGSBEREICH DES PROJEKTES	9
A.3.2 MARKTPOTENZIAL	10
A.3.3 REGIONALER WETTBEWERB	10
A.4 DIE KAUFKRAFTSTRÖME UND DIE ERWARTETEN VERÄNDERUNGEN	11
A.4.1 DER 0-FALL (STATUS QUO)	11
A.4.1.1 Kaufkraftströme am Standort Rockenhausen	11
A.4.1.1.1 Periodischer Bedarf	11
A.4.1.1.2 Aperiodischer Bedarf	11
A.4.2 DER 1-FALL (PROJEKT)	11
A.4.2.1 Projekt	11
A.5 VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG FÜR DAS PROJEKT	13
A.5.1 BEWERTUNG DER SORTIMENTSSTRUKTUR	13
A.5.2 STÄDTEBAULICHE INTEGRATION DER STANDORTE	13
A.5.2.1 Städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren	13
A.5.2.1.1 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, periodischer Bedarf	13
A.5.2.1.2 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, aperiodischer Bedarf	15
A.6 ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG	17
B ANHANG	18
B.1 ABSATZFORMEN - DEFINITIONEN	18
B.2 MARKT UND STANDORT WARENGRUPPENSYSTEMATIK 2008	21

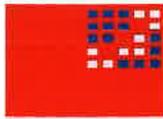


Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Untersucher Standort	6
Abbildung 2 Städtebauliche Einbindung	8
Abbildung 3 Einzugsbereich des Projektes	9
Abbildung 4 Regionaler Wettbewerb	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Mögliche Sortimente und Absatzformen	7
Tabelle 2 Randsortimente im Lebensmittelmarkt	7
Tabelle 3 Projektrelevante Marktpotenziale.....	10
Tabelle 4 Projekt, geplante Sortimente und Umsatzerwartung	11
Tabelle 5 Marktanteile Nahrungs- und Genussmittel.....	12
Tabelle 6 Marktanteile Drogeriewaren.....	12
Tabelle 7 Marktanteile Bekleidung	12
Tabelle 8 Marktanteile Möbel/Einrichtungsbedarf.....	12
Tabelle 9 Marktanteile Schuhe.....	12
Tabelle 10 Umsatzumlenkungen in Rockenhausen (Nahrungs- und Genussmittel)	14
Tabelle 11 Umsatzumlenkungen in Rockenhausen (Drogeriewaren)	14
Tabelle 12 Umsatzumlenkungen in Rockenhausen (Bekleidung).....	15
Tabelle 13 Umsatzumlenkungen in Rockenhausen (Möbel und Einrichtungsbedarf)	15
Tabelle 14 Umsatzumlenkungen in Rockenhausen (Schuhe)	16



A Auswirkungsanalyse über die Anstellungsüberlegungen bzw. Verlagerung von Fachmärkten

A.1 Methodik

Für die Erstellung einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse sind zum einen umfangreiche empirische Arbeiten (Bestandserhebungen, Standortbewertungen, Zentrenbegehungen, Abgrenzungen von Haupteinkaufsbereichen, etc.) und zum anderen Modellberechnungen zur Abbildung der Einkaufsbeziehungen in der Region erforderlich. Darüber hinaus sind auch statistische Analysen zur Ermittlung von Kaufkraft und einzelhandelsrelevanten Potenzialen erforderlich. Im Folgenden finden sich kurze Abrisse über die methodischen Ansätze und die verwendeten Modellparameter.

A.1.1 Marktpotenzial und einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet wurde anhand der Bevölkerungsverteilung, der durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben pro Kopf und dem örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau ermittelt.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau ist abgeleitet aus der relativen Höhe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens, relativiert um einzelhandelspezifische Korrekturrechnungen.¹

Die Einzelhandelsausgaben pro Kopf stellen durchschnittliche Ausgaben je Einwohner und Bedarfsgruppe dar. Sie stammen aus der Umsatzsteuerstatistik des Statistischen Bundesamtes, der Erfassung der unterschiedlichen Verbrauchsangaben nach Haushaltstypen des Statistischen Bundesamtes sowie Verbrauchsstatistiken, die von den unterschiedlichsten Marktforschungsinstituten (GfK, Nielsen, F&I) regelmäßig erfasst werden.

Siehe auch: Einzelhandelskonzept 2008 Kapitel D.1

A.1.2 Bestandserhebung

Grundlage der Untersuchung sind zum einen umfassende und vollständige Erhebungen der maßgeblichen Anbieter im Stadtgebiet von Rockenhausen. Zum anderen wurden alle im Untersuchungsraum ansässigen größeren Einzelhandelsbetriebe erfasst und in die Untersuchung einbezogen. Erhoben wurden die Verkaufsflächengrößen der für die Untersuchung relevanten Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche jedes betrachteten Betriebes sowohl innerhalb der Zentren als auch bei den größeren Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsgebiet.

Aufgrund des abgegrenzten Einzugsbereiches und der erwarteten Umsatzherkunft des Projekts, wurden die folgenden Innenstadt- und Nahversorgungszentren in die Untersuchung der Zentrenrelevanz einbezogen:

- Rockenhausen

Innerhalb der oben genannten Orte wurde eine Erhebung aller Lebensmittelbetriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Sortimenten und insbesondere projektspezifischen Sortimenten vorgenommen. Diese Erhebung erfolgte sortimentspezifisch. Im Gegensatz zu einer Betrachtung der Betriebe nach dem Sortimentsschwerpunkt wird bei der sortimentspezifischen Erhebung jedes erhobene Sortiment gesondert erfasst und in der Auswertung separat behandelt. So kann sowohl eine betriebs- als auch eine sortiments- oder auch eine standortbasierte Auswertung vorgenommen werden.

Darüber hinaus wurden innerhalb des Einzugsbereiches alle, für die Sortimentsstruktur des Vorhabens maßgeblichen Einzelhandelsbetriebe auf die gleiche Weise erhoben. Über den Einzugsbereich hinaus wurden im Hause vorliegende Datenbankinformationen verwendet, bzw. Internet-Recherchen vorgenommen.

Siehe auch: Einzelhandelskonzept 2008 E.2

¹ Beispielsweise ergeben sich aus höheren Einkommen nicht zwangsläufig höhere Einzelhandelsausgaben. Die Einkommensentwicklung hat sich seit einigen Jahren bereits abgekoppelt von der Entwicklung der Einzelhandelsumsätze. Diese Tendenzen sind nach Bedarfsgruppen unterschiedlich.



A.1.3 Simulationsmodell

A.1.3.1 Grundzüge der Methodik

Grundlegend für das Markt und Standort Modell ist die Simulation von einzelnen Einkaufsbeziehungen zwischen Angebots- (Einzelhandelseinrichtungen) und Nachfragestandorten (Wohnorte der Verbraucher), die in Ihrer Gesamtheit letztlich Kaufkraftströme darstellen. Die Abbildung der räumlichen Interaktion ist dabei neben der mathematischen Umsetzung von Attraktivitäten (am Angebots- und Nachfrageort) bestimmt durch Distanzwiderstände, die den Aufwand der Raumüberwindung in Abhängigkeit von Interaktionszwecken darstellen.

In der Grundform handelt es sich also um ein Simulationsmodell aus der Familie der Gravitationsansätze, für die Namen wie Reilly (1929), Converse (1949) und Huff (1964) stehen. Die Weiterentwicklung dieser Modellansätze für die praktische Anwendung bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft führte zu Differenzierungen in allen Modellparametern. Neben der vertiefenden sortimentsgruppenspezifischen Analyse der Einkaufsbeziehungen in Bezug auf die Attraktivität der Nachfrage- und Angebotsorte werden auch entsprechend differenzierte warengruppenabhängige Distanzwiderstandsfunktionen verwendet. Die empirisch abgesicherte Kalibrierung erfolgt auf der Grundlage einer Vielzahl durchgeführter Verbraucherbefragungen und regelmäßiger Auswertungen von Verbraucherpanels (F&I, Nürnberg).

Die differenzierten sortimentspezifischen Modellberechnungen erfolgen dann nicht mehr auf der Basis des „Huff-Modells“ sondern werden, ähnlich wie bei der Input-Output-Analyse in sortimentspezifischer Modellumgebung vorgenommen. Die Kalibrierung erfolgt standort-, projekt- und sortimentspezifisch mit Hilfe der jeweils vorliegenden empirischen Daten. Hier spielen insbesondere die umfangreichen Bestandsanalysen, deren Umsatzschätzungen das Modell im 0-Fall simulieren muss, eine wesentliche Rolle. Eventuell vorliegende oder durchgeführte Verbraucherbefragungen helfen ebenfalls bei der Kalibrierung.

Iterativ werden die Modellparameter solange eingestellt bis der gewünschte 0-Fall im Modell dargestellt werden kann.

A.1.3.2 Verwendete Modellparameter

Das Ziel des Markt und Standort Simulationsmodell besteht darin, in der Variante 0 zunächst die Realität so gut wie möglich abzubilden. Um die Komplexität des Modells in Grenzen zu halten, ist die Zahl der Modellparameter beschränkt. Somit kann die Realität auch nur begrenzt abgebildet werden. Folgende Parameter werden im Modell verwendet:

Nachfrage: projektrelevante Kaufkraft der Einwohner an ihrem Wohnort

Differenzierung nach Bedarfsgruppen
Berücksichtigung des Einkommensniveaus
Räumliche Differenzierung (Marktzellen) abhängig von der Fragestellung

Angebot: Einzelhandelsstandorte mit Verkaufsflächen und Umsätzen

Differenzierung nach Absatz-(Betriebs-)formen
Differenzierung nach Sortimentsgruppen
Differenzierung nach Standortqualität und Erreichbarkeit (nach Checkliste)
Differenzierung nach Angebotsattraktivität (nach Checkliste)

Distanzen: Distanzmatrix zwischen allen Wohnorten und Einzelhandelsstandorten im Untersuchungsgebiet

Distanzen mit Routensuchroutine berechnet und mit Hilfe von Testfahrten vor Ort kalibriert (Stauinflüsse, etc.)

Im Rahmen der differenzierten, sortimentspezifischen Weiterberechnung werden die Annahmen zu den Modellparametern differenziert. Die Gewichtung der Distanzen wird beispielsweise nach Bedarfsstufen verändert. Auch verändert sich die Distanzsensitivität in Abhängigkeit von der Wettbewerbsdichte und von Raumstruktur (z.B. Verdichtungsräume, Ländlicher Raum). Spezifische Wettbewerberinformationen, wie z.B. regional unterschiedliche Akzeptanz bestimmter Anbieter („Heimvorteil“ wie z.B. Globus im Saarland, Hornbach in Pfalz, Max



Bahr in Hamburg, Möbel Höffner in Berlin, etc) werden berücksichtigt. Von Fall zu Fall und in Abhängigkeit von der Projekt- und Wettbewerbsstruktur können weitere Parameter berücksichtigt werden.

Aktuell geplante Projekte im Untersuchungsgebiet können in das Modell einbezogen werden und deren zu erwartende Auswirkungen integriert werden.

A.1.4 Simulationsrechnung

Im Rahmen der 1-Variante wird das geplante Projekt hinzugefügt und die unveränderte Kaufkraftsumme unter den neuen Rahmenbedingungen wiederum verteilt. Dies führt zu veränderten Umsätzen bei allen Anbietern im Untersuchungsraum. Das Ausmaß der jeweiligen Umsatzveränderungen bei den ansässigen Anbietern ist von der regionalspezifischen- und Standortattraktivität, Größe sowie Verbraucherakzeptanz einerseits und dem entsprechend gewichteten Distanzunterschied zwischen Verbraucherwohnnort und Projekt bzw. Verbraucherwohnnort und bisher aufgesuchte Anbieter andererseits abhängig. In der Regel sind dabei kleinere, vom Projekt weiter entfernte Anbieter weniger betroffen als nahe gelegene, größere Anbieter. Die Zentren werden in ihrer Gesamtheit als ein attraktiver Anbieter gewertet.

A.1.5 Grundlegende Annahmen für die Kalibrierung im vorliegenden Fall

Ein maßgeblicher Arbeitsschritt zur Simulationsberechnung und Kalibrierung des Modells ist die vorherige Definition von Modellannahmen, die das Modellumfeld im vorliegenden Fall definieren und den 0-Fall des Modells bestimmen. Das Ziel der Kalibrierung ist die Einstellung aller Modellparameter zur Darstellung der getroffenen Annahmen im Modell, also zur modellhaften Abbildung der Realität im Untersuchungsbereich.

A.1.5.1 Annahmen zum Einzugsgebiet

Die Standortlage des Projektes ist aufgrund der guten Erreichbarkeit, der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und aufgrund der Erschließung von Wohnstandortlagen als günstig zu bewerten.

Die Sortimente der geplanten Betreibers konzentrieren sich auf Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Hausratartikel. Bezogen auf die Wirkungen in die umgebenden Zentrenstrukturen in der Region, kann die Reichweite als relativ stark angenommen werden.

A.1.5.2 Annahmen zur Wettbewerbswirkung

Die Wettbewerbswirkungen des Projektes werden bestimmt durch das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen einerseits und durch die Betriebsform andererseits². Es wird davon ausgegangen, dass Betriebe gleicher oder ähnlicher Betriebsform stark miteinander konkurrieren³. Bei „systemgleichen“⁴ Wettbewerbern wird von einem Höchstmaß an Sortimentsüberschneidungen und Substituierbarkeit ausgegangen. Systemgleiche Wettbewerber verlieren demnach die höchsten Umsatzanteile im Vergleich zu anderen Wettbewerbern. Maßgeblich für die Stärke der Wettbewerbswirkung sind das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen und die Ähnlichkeit des Konzeptes.⁵

² Darüber hinaus spielen natürlich alle genannten Modellparameter eine Rolle.

³ Der Begriff „Systemgleiche Konkurrenz“ steht für dieses allgemein anerkannte Faktum.

⁴ Betriebe gleicher Betriebsform und Sortimentskonzeption

⁵ Hier werden Aspekte, wie Discount- und Preisorientierung, Markenorientierung und Serviceausrichtung berücksichtigt.



A.1.5.3 Annahmen zur Distanzsensibilität

Der Aufwand für die Distanzüberwindung wird zum einen je nach Versorgungsstufe unterschiedlich wahrgenommen. Für die Nahversorgung sind größerer Distanzen mit höherem Gewicht zu belegen, als für den aperiodischen Bedarf⁶.

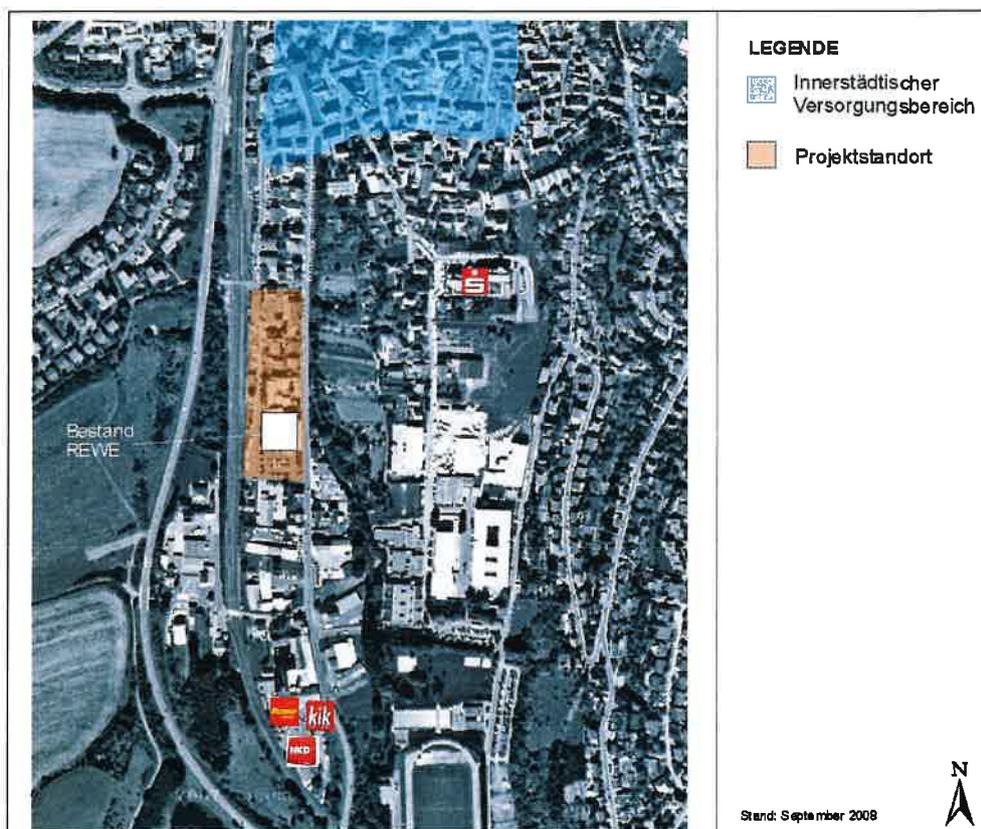
Zum anderen wird für die untersuchte Region eine Kalibrierung der Distanzsensitivität vorgenommen. Im vorliegenden Fall ist von einer insgesamt höheren Distanzsensitivität der Verbraucher auszugehen, da im Verdichtungsraum die Wettbewerbsdichte⁷ relativ hoch ist und deshalb die Überwindung größerer Distanzen nur bei sehr starken „Magnetwirkungen“ bestimmter Anbieter erfolgt, was allerdings, wie bereits beschrieben, keine größeren Effekte für das untersuchte Projekt bringt.

A.2 Untersucher Standort und geplantes Projekt

A.2.1 Standorte

Die unmittelbare Nachbarschaft der Grundstücke ist durch Gewerbe und vereinzelt Wohnen geprägt. Gleichzeitig ist die fußläufig erreichbare Umgebung des Standortes überwiegend durch Einzelhandel und Wohnnutzung geprägt, so dass für diesen Bereich eine Nahversorgungsfunktion durch das Projekt übernommen wird. Ebenso ist eine fußläufige Anbindung an den innerstädtischen Versorgungskern gegeben.

Abbildung 1 Untersucher Standort



⁶ Hierzu wird im Modell eine Gauss-Funktion verwendet, die es ermöglicht, Distanzen unterschiedlich zu gewichten.

⁷ Anzahl der Wettbewerber je Raumeinheit.



A.2.2 Projektbeschreibung

Für das Projekt sind folgende Verkaufsflächen und Sortimente geplant. **Es ist festzuhalten, dass es sich bei dem geplanten Rewe-Verbrauchermarkt um eine Umsiedlung eines bestehenden Marktes handelt.** Folgende Betriebe können daher zugrunde gelegt werden:

Tabelle 1 Mögliche Sortimente und Absatzformen

Einzelbetriebe	Fläche Food [in qm]	Fläche Non-Food [in qm]
Rewe – Verbrauchermarkt	1.350	150
Getränkemarkt	700	---
Drogeriefachmarkt	---	500
Bekleidungsfachmarkt	---	550
Schuhfachmarkt	---	500
Möbel- und Einrichtungsfachmarkt	---	800
Summe	2.050	2.550

In der folgenden Tabelle werden die Randsortimente (Aktionswaren) im geplanten Verbrauchermarkt aufgeführt:

Tabelle 2 Randsortimente im Lebensmittelmarkt

Hauptwarengruppe	Randsortimente (Aktionsware)
Haustextilien	Bettwaren, Haus- und Tischwäsche (Bade-, Geschirr-, Gläsertücher, Badezimmergarnituren, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche)
Heimtextilien	Gardinen, Dekostoffe, Vorhänge, Kissen, dekorative Decken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben
Keramik und Glaswaren, Hausrat	Feinkeramik und Glaswaren für den Haushalt, Ziergegenstände aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas, Haushaltsgegenstände aus Kunststoff
Schuhe	Damen- und Herrenschuhe, Kinderschuhe
Sport- und Freizeitartikel	Campingartikel, Spielwaren, Kfz-Zubehör, Fahrradzubehör
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Seifen, Parfüm, Waschmittel, Reinigungsmittel
Elektro	Braune Ware, Computer, Telekommunikation, Zubehör
Bekleidung	Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung

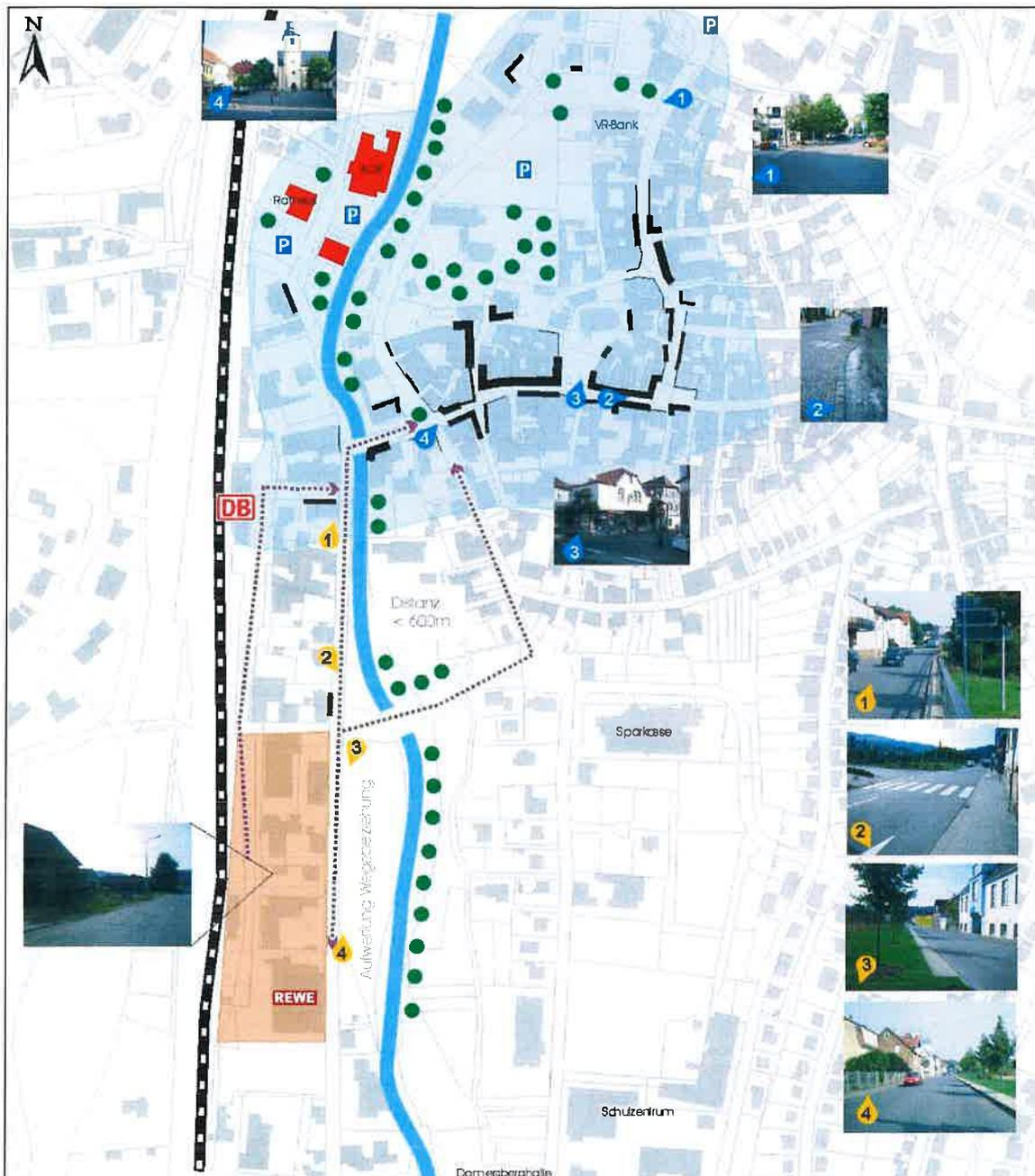
Die genannten Randsortimente des Verbrauchermarktes sind im Wesentlichen als zentrenrelevant einzustufen. Sie werden auf rd. 150 qm Verkaufsfläche geführt und wechseln in der Regel zweimal wöchentlich. Die in den einzelnen aufgeführten Sortimentsgruppen erzielten zentrenrelevanten Umsätze sind letztlich aufs Jahr gerechnet so gering, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf das Stadtzentrum von Rockenhausen vornehmlich auszuschließen sind.



A.2.3 Einordnung in das Zentrenggefüge der Stadt Rockenhausen

Der untersuchte Standort liegt südlich der Innenstadt Rockenhausens (Distanz ca. 300 bis 800 m). Er wird die Nahversorgungssituation in der Innenstadt deutlich verbessern. Die Innenstadt von Rockenhausen bildet den größten zusammenhängenden Einkaufsbereich der Stadt Rockenhausen. Flächenintensive Betriebe finden sich jedoch auch außerhalb des innerstädtischen Versorgungszentrums. Aufgrund der geringen lokalen Potenziale und der bereits hohen Kaufkraftbindung beim kurzfristigen Bedarf sind städtebaulich schädlicher Auswirkungen auf die Innenstadt und die Nahversorgungszentren nicht auszuschließen!

Abbildung 2 Städtebauliche Einbindung





A.3 Auswirkungsanalyse

Die Auswirkungsanalyse für das geplante Projekt beinhaltet zunächst die Darstellung und Bewertung der Bestandssituation in Rockenhausen. Zunächst jedoch wird der zu erwartende Einzugsbereich des Projektes erarbeitet und in seinen Nachfrage- und Angebotsstrukturen beschrieben. Auf der Basis dieser Analysen werden die Ergebnisse der Modellberechnungen (Analyse der Einkaufsbeziehungen) dargestellt und als Kaufkraftströme quantifiziert.

In Simulationsrechnungen werden dann die Veränderungen der Kaufkraftströme ermittelt, die durch das zu prüfende Projekt verursacht werden.

Die städtebaulichen Bewertungen dieser Kaufkraftstromveränderungen werden auf dieser Basis erarbeitet und der Einfluss der aktuellen Planungen in der Region und in Rockenhausen bewertet.

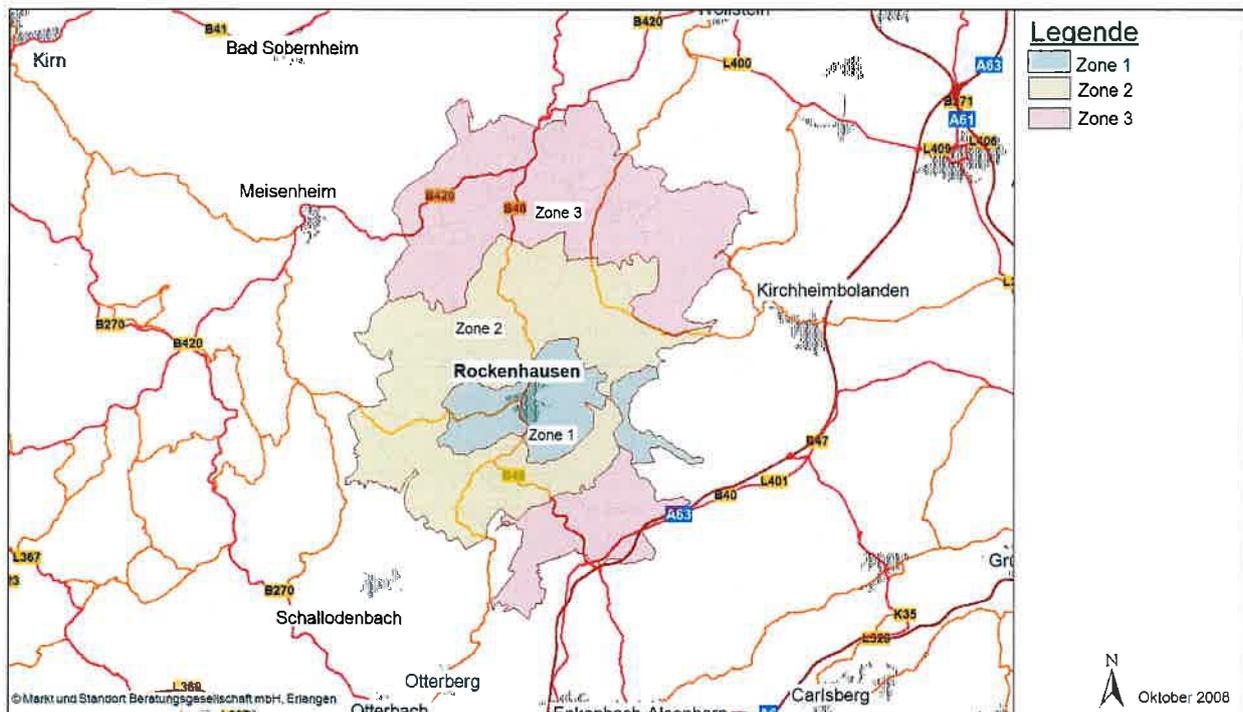
A.3.1 Einzugsbereich des Projektes

Der Einzugsbereich des Projektes ist zum einen abhängig von der Angebotsstruktur des Projektes, die bereits beschrieben wurde und zum anderen von der Verkehrslage und der Erreichbarkeit für die Verbraucher. Die Standortlage des Projektes ist zweifellos ausgezeichnet, gut erreichbar und verkehrsgünstig gelegen. Darüber hinaus handelt es sich um einen bereits frequentierten Einzelhandelsstandort, von dessen Bekanntheit das Projekt sicher profitieren wird.

Die drei Zonen des Projekteinzugsbereiches stehen für die unterschiedlich starke Marktausschöpfung des Projektes im Einzugsbereich. Die höchsten Marktanteile kann das Projekt in der Zone 1 (Stadt Rockenhausen) erzielen.

Bei der Zone 2 und 3 handelt es sich lediglich um den ergänzenden Einzugsbereich des Projektes. Die zu erwartenden Marktanteile sind als deutlich niedriger als aus dem Kerngebiet (Zone 1) anzusetzen.

Abbildung 3 Einzugsbereich des Projektes





A.3.2 Marktpotenzial

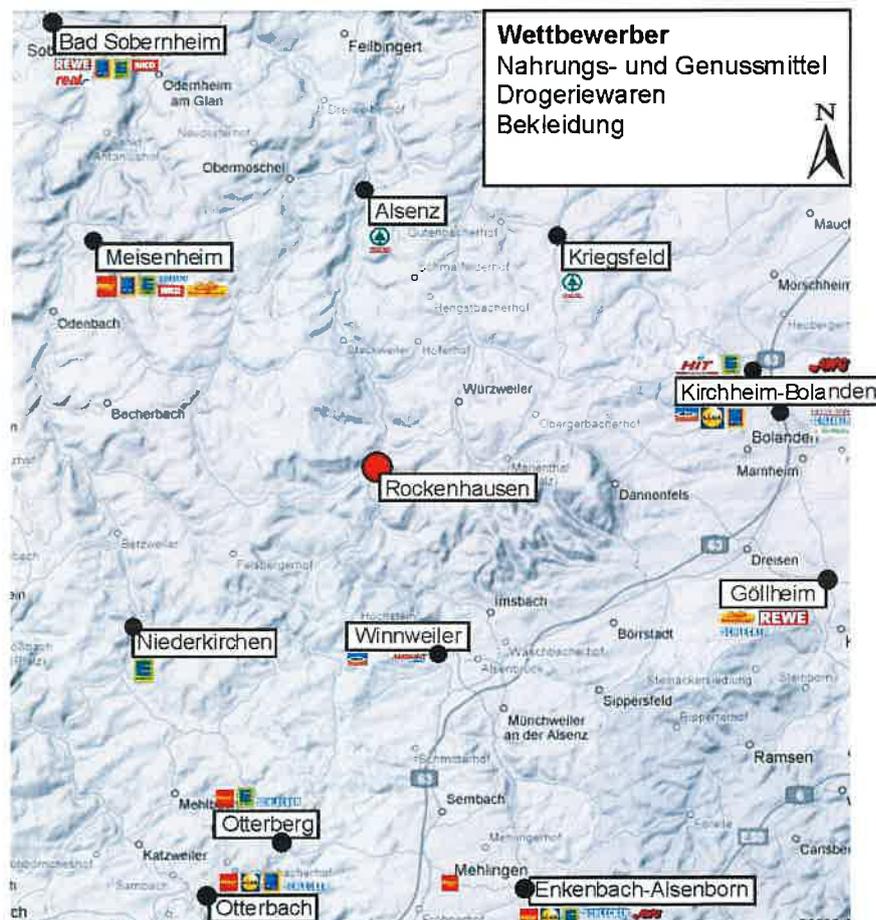
Das Kapitel Marktpotenziale wurde bereits eingehend in der Einzelhandelsstrukturanalyse bearbeitet. Insgesamt stehen folgende Marktpotenziale zur Verfügung:

Tabelle 3 Projektrelevante Marktpotenziale

Sortiment	Potenzial in Zone 1 [in Mio. Euro]	Potenzial in Zone 2 und 3 [in Mio. Euro]
Nahrungs- und Genussmittel	9,2	35,1
Drogeriewaren	3,4	12,8
Textilen	3,2	12,1
Schuhe	0,6	2,1
Möbel und Einrichtungsgegenstände	3,5	13,3

A.3.3 Regionaler Wettbewerb

Abbildung 4 Regionaler Wettbewerb





A.4 Die Kaufkraftströme und die erwarteten Veränderungen

A.4.1 Der 0-Fall (Status Quo)

A.4.1.1 Kaufkraftströme am Standort Rockenhausen

Durch den Einsatz des Markt und Standort Modells können die aktuellen Einkaufsbeziehungen im Einzugsbereich des Projektes ermittelt werden. Mit Fokus auf den Standort Rockenhausen werden die Kaufkraftströme aus der Perspektive des Rockenhausener Einzelhandels und Verbrauchers dargestellt. Bei der Ermittlung der Kaufkraftströme werden, im Gegensatz zur Darstellung der Zentralität, keine bilanzierten Berechnungen vorgenommen, sondern auf Basis der einzelnen Einkaufsbeziehungen zwischen Wohnorten und Einzelhandelsstandorten die Ströme (Zuflüsse und Abflüsse der Kaufkraft) simuliert.

A.4.1.1.1 Periodischer Bedarf

Die Kaufkraftströme für den täglichen Bedarf setzen sich aus den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel zusammen. Auf den periodischen Bedarf entfällt mehr als ein Drittel der gesamten Einzelhandelsausgaben, was zu hohen Quantitäten sowohl bezüglich der Kaufkraft als auch der Umsätze führt.

A.4.1.1.2 Aperiodischer Bedarf

Die Kaufkraftströme für den aperiodischen Bedarf innerhalb der geplanten Projektstruktur setzen sich aus den Sortimentsgruppen Bekleidung, Hausrat und Möbeln zusammen.

A.4.2 Der 1-Fall (Projekt)

Grundlage für die perspektivische Berechnung der zu erwartenden Auswirkungen des zu prüfenden Projektes sind die dargestellten Kaufkraftströme in Rockenhausen. Auf Basis der hohen Kaufkraftverluste in Rockenhausen werden die Wirkungen des Projektes ermittelt. Die Veränderung der Kaufkraftströme führt dabei zu Umsatzumlenkungen, die für die betroffenen Einzelhandelsstandorte geprüft und gutachterlich bewertet werden.

A.4.2.1 Projekt

Das Projekt wurde bereits erläutert und die zugrunde liegenden Verkaufsflächen- und Sortimentskonzepte beschrieben. Im Folgenden werden die zu erwartenden Projektumsätze für die Verkaufsflächenerweiterung ermittelt und die erzielten Marktanteile dargestellt.

Tabelle 4 Projekt, geplante Sortimente und Umsatzerwartung

Einzelbetriebe	Sortiment	Erwarteter Umsatz in Mio. Euro
Verbrauchermarkt mit Getränkemarkt ⁸	Nahrungs- und Genussmittel	3,7
Drogeriefachmarkt	Drogeriewaren	1,6
Bekleidungsfachmarkt	Bekleidung	1,3
Schuhfachmarkt	Schuhe	1,1
Möbel- und Einrichtungsfachmarkt	Möbel, Einrichtungsbedarf, Teppiche	1,1
Summe	---	6,9

Im Folgenden werden die zu erwartenden Marktanteile der einzelnen Fachmärkte und deren Verteilung auf die Zonen des Einzugsbereiches dargestellt.

⁸ Erweiterung des bestehenden Rewe um 1.000 Quadratmeter Verkaufsfläche.



Tabelle 5 Marktanteile Nahrungs- und Genussmittel

	Potenzial in Mio. Euro	Marktanteil in %
Zone 1	9,2	13,9
Ergänzungsbereich	35,1	9,9

Insgesamt betrachtet erreichen der Verbrauchermarkt und der Getränkefachmarkt keine dominierende Stellung. Die höchsten Marktanteilsquoten innerhalb des Untersuchungsraumes liegen bei 13,9%!

Tabelle 6 Marktanteile Drogeriewaren

	Potenzial in Mio. Euro	Marktanteil in %
Zone 1	3,4	19,6
Ergänzungsbereich	12,8	7,7

Mit maximalen Marktanteilen von 19,6% erreicht der geplante Fachmarkt eine höhere Bedeutung innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Tabelle 7 Marktanteile Bekleidung

	Potenzial in Mio. Euro	Marktanteil in %
Zone 1	3,3	21,3
Ergänzungsbereich	12,0	5,0

Mit maximalen Marktanteilen von 21,3% erreicht der geplante Fachmarkt eine markante Position innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Tabelle 8 Marktanteile Möbel/Einrichtungsbedarf

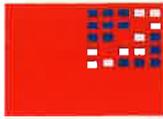
	Potenzial in Mio. Euro	Marktanteil in %
Zone 1	3,5	3,0
Ergänzungsbereich	13,3	3,5

Mit maximalen Marktanteilen von 3,0% erreicht der geplante Fachmarkt keine dominierende Stellung innerhalb des Untersuchungsgebietes. Ein Grund ist ein komplettes Fehlen von systemgleichen Wettbewerbern in Rockenhausen.

Tabelle 9 Marktanteile Schuhe

	Potenzial in Mio. Euro	Marktanteil in %
Zone 1	0,6	70,9
Ergänzungsbereich	2,1	50,2

Mit maximalen Marktanteilen von über 70% erreicht der geplante Fachmarkt eine deutlich dominierte Position innerhalb des Untersuchungsgebietes.



A.5 Verträglichkeitsuntersuchung für das Projekt

Auf der Grundlage der nun umfassend beschriebenen Untersuchungen und Umsatzerwartungen kann nun die eigentliche Verträglichkeitsuntersuchung für die Innenstadt von Rockenhausen beginnen.

A.5.1 Bewertung der Sortimentsstruktur

Die Sortimente des geplanten Lebensmitteldiscounters und des Getränkefachmarktes sind in ihrem Kernsortiment als nahversorgungsrelevant einzustufen. Die Sortimente des Bekleidungs- und Schuhfachmarktes sind ebenfalls als zentrenrelevant zu werten.

Der geplante Einzelhandelsstandort kann einen nicht unerheblichen Beitrag leisten, um die derzeit abfließende Kaufkraft an den Standort Rockenhausen zurückzuholen.

Durch die neuen Verkaufsflächen kann der ansässigen Bevölkerung eine höhere Auswahl und eine breitere Produktpalette angeboten werden. Zusätzlich dazu wird mit dem Fachmarkt für Schuhe eine bis dato nicht angebotenes Sortiment nach Rockenhausen geholt.

A.5.2 Städtebauliche Integration der Standorte

Die untersuchten Standorte grenzen an die Wohngebiete der Stadt Rockenhausen an und sind fußläufig erreichbar. Der Standort ordnet sich in die vorhandene Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur ein und kann als integriert bewertet werden.

Durch den Anschluss an den innerstädtischen Versorgungskern sowie an Wohngebiete ist das städtebauliche Integrationsgebot eingehalten (vgl. Abbildung 2 Städtebauliche Einbindung).

A.5.2.1 Städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns bzw. der städtebaulich-funktionalen Zentren wird regelmäßig vermutet, wenn aufgrund des durch den Betrieb des Einzelhandelsprojekts verursachten Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Dies wird regelmäßig vermutet, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10% und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 20% zu erwarten ist⁹. Allerdings handelt es sich hier nicht um fixe Grenzwerte, die in jedem Falle heranzuziehen sind. Für jeden Einzelfall sind die Verträglichkeitsgrenzen gutachterlich neu zu bewerten. Im Falle von Rockenhausen spricht nichts dagegen, die häufig verwendete Schädlichkeitsgrenze von 10% anzuwenden. Dies ist vor allem mit den gesunden und vielfältigen Strukturen in der Innenstadt Rockenhausens zu begründen.

A.5.2.1.1 Umsatzumlenkungen durch das Projekt, periodischer Bedarf

Im Folgenden werden die Umsatzverteilungen nach Zonen dargestellt und auf die städtebauliche Verträglichkeit bewertet. Die Grundlage bildet, wie bereits erläutert die Abgrenzung des Einzugsbereichs, sowie Nachfrage- und Angebotsstrukturen. Auf der Basis dieser Analysen wird die Modellberechnungen (Analyse der Einkaufsbeziehungen) erstellt und als Kaufkraftströme quantifiziert. Ebenso werden die räumlichen Auswirkungen (Umsatzumlenkungen in Tabellen 10 und 11) mittels Simulationsrechnungen anhand der Veränderungen der Kaufkraftströme ermittelt, die durch das zu prüfende Projekt verursacht werden.

⁹ Quelle: Cemmerer, Bender, Linz, Gemeindebrief, Sonderheft Planung und Zulassung von Einzelhandelsbetrieben, Freiburg i. Br. April 2005, Seite 8 ff



Tabelle 10 Umsatzumlenkungen in Rockenhausen (Nahrungs- und Genussmittel)

Gebiet	Umsatz Status Quo in Mio. Euro	Umsatzverlust in Mio. Euro	Umsatzum- lenkungsquote in %
Innenstadt Rockenhausen	0,9	0,1	9,2
restliches Rockenhausen	21,8	2,1	9,7
Gesamt	22,7	2,2	9,6
Ergänzungsbereich, diffuser Bereich und Rückflüsse		1,5	
Summe		3,7	

-* Werte unter 100TEuro werden nicht dargestellt

Die höchsten Umlenkungsquoten werden in der Außenstadt von Rockenhausen (in erster Linie bei den systemgleichen Wettbewerbern Aldi, Lidl, Penny und Edeka) erreicht. Dort entstehen 9,7% Umsatzverlagerung durch das neue Projekt. Damit liegt das Projekt aber deutlich über der als städtebaulich schädlich angesehenen Grenze von 10%. Auch in der Innenstadt in Rockenhausen werden Umsatzumlenkungsquoten von rund 9,2% erreicht. **Damit sind allerdings keine städtebaulich schädlich Auswirkungen zu erwarten!**

Tabelle 11 Umsatzumlenkungen in Rockenhausen (Drogeriewaren)

Gebiet	Umsatz Status Quo in Mio. Euro	Umsatzverlust in Mio. Euro	Umsatzum- lenkungsquote in %
Innenstadt Rockenhausen	3,6	0,4	9,8
restliches Rockenhausen	0,7	-*	9,7
Gesamt	4,3	0,4	9,8
Ergänzungsbereich, diffuser Bereich und Rückflüsse		1,2	
Summe		1,6	

-* Werte unter 100TEuro werden nicht dargestellt

Aufgrund der knappen Potenziale im Untersuchungsgebiet fallen die Umsatzumlenkungsquoten leicht höher aus. Eine Strukturschädigung ist jedoch auch in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren auszuschließen. Die Umsatzumlenkungsquoten von 9,8% zeigen einen schärferen Wettbewerb sind aber **städtebaulich als unbedenklich einzustufen**.



A.5.2.1.2 Umsatzzumlenkungen durch das Projekt, aperiodischer Bedarf

Tabelle 12 Umsatzzumlenkungen in Rockenhausen (Bekleidung)

Gebiet	Umsatz Status Quo in Mio. Euro	Umsatzverlust in Mio. Euro	Umsatzzum- lenkungsquote in %
Innenstadt Rockenhausen	2,6	0,2	7,4
restliches Rockenhausen	2,9	0,3	9,9
Gesamt	5,5	0,5	9,8
Ergänzungsbereich, diffuser Bereich und Rückflüsse		0,8	
		1,3	

-* Werte unter 100TEuro werden nicht dargestellt

Die höchsten Umlenkungsquoten werden im Außenbereich (Kaiserslauterer Straße mit kiK und NKD) erreicht. Dort entstehen 9,9% Umsatzverlagerung durch die die Ansiedlung des Projektes. Auch hier bleibt das Projekt unter der als städtebaulich schädlich angesehenen Grenze von 10%.

Die Ansiedlung erreicht die kritischen Umsatzzumlenkungsgrenzwerte von 10% im Einzugsgebiet bei weitem nicht, so dass man negative städtebauliche Auswirkungen ausschließen kann.

Tabelle 13 Umsatzzumlenkungen in Rockenhausen (Möbel und Einrichtungsbedarf)

Gebiet	Umsatz Status Quo in Mio. Euro	Umsatzverlust in Mio. Euro	Umsatzzum- lenkungsquote in %
Innenstadt Rockenhausen	0,1	-*	3,1
restliches Rockenhausen	0,2	-*	3,5
Gesamt	0,3	-*	3,2
Ergänzungsbereich, diffuser Bereich und Rückflüsse		1,1	
Summe		1,1	

-* Werte unter 100TEuro werden nicht dargestellt

Die höchsten Umlenkungsquoten werden in der Außenstadt von Rockenhausen erreicht. Dort entstehen 3,5% Umsatzverlagerung durch die die Ansiedlung des Projektes. Hier bleibt das Projekt unter der als städtebaulich schädlich angesehenen Grenze von 10%.

Die Ansiedlung erreicht die kritischen Umsatzzumlenkungsgrenzwerte von 10% im Einzugsgebiet bei weitem nicht, so dass man negative städtebauliche Auswirkungen ausschließen kann.

Vielmehr kommt es zur Schließung einer Versorgungslücke durch die Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungs-fachmarktes (bsp. Dänisches Bettenlager).



Tabelle 14 Umsatzumlenkungen in Rockenhausen (Schuhe)

Gebiet	Umsatz Status Quo in Mio. Euro	Umsatzverlust in Mio. Euro	Umsatzum- lenkungsquote in %
Innenstadt Rockenhausen	1,0	0,6	58,0
restliches Rockenhausen	_*	_*	42,0
Gesamt	1,0	0,6	57%
Ergänzungsbereich, diffuser Bereich und Rückflüsse		0,5	
Summe		1,1	

_* Werte unter 100TEuro werden nicht dargestellt

Die höchsten Umlenkungsquoten werden in der Innenstadt von Rockenhausen erreicht. Dort entstehen über 50%% Umsatzverlagerung durch das neue Projekt. Damit liegt das Projekt aber deutlich über der als städtebaulich schädlich angesehen Grenze von 10%.

Damit sind städtebaulich schädlich Auswirkungen zu erwarten!



A.6 Abschließende Bewertung

Das Projekt in Rockenhausen ist in der begutachteten Version als **städtebaulich verträglich** einzuschätzen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte und -zentren im Einzugsbereich sind in nicht ermittelt worden!

Verträgliche Flächen (maximal):

Verbrauchermarkt	2.000 qm Verkaufsfläche
Getränkemarkt	700 qm Verkaufsfläche
Drogeriefachmarkt	500 qm Verkaufsfläche
Bekleidungsfachmarkt	550 qm Verkaufsfläche
Möbel- und Einrichtungsfachmarkt	800 qm Verkaufsfläche
Schuhfachmarkt	100 qm Verkaufsfläche

Die begutachteten Flächengrößen der Märkte sind für Rockenhausen als städtebaulich verträglich einzustufen!

Das Projekt unterstützt die Bemühungen der Stadt Rockenhausen der Wohnbevölkerung ausreichend Versorgungsstandorte und eine ausgewogene und attraktive Angebotspalette zu bieten. Die Bewertung der **Sortimentsstruktur** fällt **positiv**, weil strukturstärkend, aus!

Der Standort ist aufgrund seiner Nähe zu den umliegenden Wohngebieten sowie zum zentralen Versorgungskern (Distanz zwischen 400 und 800m) 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. Die Zentrenordnung gerät durch das geprüfte Projekt nicht in ein Ungleichgewicht!

Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die Rockenhausener Innenstadt oder die Nahversorgungslagen bei der Entwicklung des Standortes mit den oben genannten Flächenbegrenzungen zu erwarten.



B Anhang

B.1 Absatzformen - Definitionen

Lebensmittel SB-Laden

Ein Lebensmittel SB-Laden ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 qm Verkaufsfläche, das vor allem Lebensmittel in Selbstbedienung anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln und dient vor allem der Grundversorgung.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 400 qm bis 1500 qm Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren, sowie Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Der Anteil der Non-Food Fläche beträgt i.d.R. nicht mehr als ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 86 % des Gesamtumsatzes.

Lebensmittel-Discounter

Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 250 qm bis 800 qm ein eng begrenztes Sortiment mit schnell umschlagenden Artikeln des täglichen Bedarfs in totaler Selbstbedienung anbietet. Das Frischwarensortiment ist - wenn überhaupt vorhanden - stark reduziert. Es dominiert das Angebot im Trockensortimentsbereich. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 90 % des Gesamtumsatzes. Die Marketingstrategie ist preisorientiert.

Verbrauchermarkt

Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 1000 qm (nach amtlicher Statistik) bzw. 1500 qm (nach EHI Köln) ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Die Verkaufsflächenobergrenze liegt bei ca. 3000 qm. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 70 % des Gesamtumsatzes.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 3000 qm (nach amtlicher Statistik), von 4000 qm (nach EHI Köln), von 5000 qm (nach internationaler Abgrenzung) ein umfassendes Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu ca. 100.000 Artikeln anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt i.d.R. bei Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmittelvollsortiment mit Frischwaren) mit ca. 62 % des Gesamtumsatzes.

Warenhaus

Ein Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment mehrerer Branchen mit hohem Servicegrad im mittleren bis gehobenen Preisniveau anbietet. Die Warensortimente umfassen überwiegend Non-Food Güter mit Schwerpunkt bei Bekleidung und Textilien. Hinzu kommen Lebensmittel, Gastronomie, Reisevermittlung, Friseur und Finanzdienstleistungen. Nach der amtlichen Statistik ist eine Verkaufsfläche von mindestens 3000 qm erforderlich.

Kaufhaus

Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon mindestens eine Warengruppe in tiefer Gliederung, anbietet. Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Sortimenten sind am stärksten verbreitet. Die Größe liegt i.d.R. ab ca. 1000 qm Verkaufsfläche.

Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches Sortiment in großer Auswahl und unterschiedlichem Preis- und Qualitätsniveau anbietet. Beratung und Kundendienst gehören zum Serviceumfang. Die Größe von Fachgeschäften liegt i.d.R. deutlich unter 800 qm Verkaufsfläche.



Fachmarkt

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche ab ca. 800 qm ein breites und tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidung, Schuhe), einem Bedarfsbereich (z.B. Sport-, Elektro-, Spielwaren-, Möbel und Baufachmarkt) oder einer Zielgruppe (z.B. Design-Möbelhaus) anbietet. Die Warenanordnung ist i.d.R. übersichtlich bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Je nach Fachmarkttyp wird Beratung und Service angeboten. Die Verkaufsflächengrenzen sind generell nicht festzulegen. Sie liegen bei Schuh- und Drogeriefachmärkten bei ca. 400-1000 qm Verkaufsfläche, bei Bekleidungs- und Sportfachmärkten bei ca. 1000-1500 qm Verkaufsfläche, bei Spielwaren- und Elektrofachmärkten bei ca. 2000-4000 qm Verkaufsfläche, bei Baumärkten bei ca. 2000 bis ca. 15.000 qm Verkaufsfläche und bei Möbel-fachmärkten bis zu ca. 50.000 qm Verkaufsfläche.

Geschäftsfläche

Die Geschäftsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte betrieblich genutzte Fläche für Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Versand-, Büro-, sowie Personal- und Sozialzwecke. Dies schließt überbaute Flächen und Freiflächen, nicht aber Parkplätze ein.

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte, für den Kunden zugängliche, Fläche auf welcher der Verkauf getätigt wird. Hierzu zählen Standflächen für die Ladeneinrichtung, Ausstellungsflächen sowie Freiflächen, Gänge und Treppen innerhalb des Verkaufsraumes.

Marktgebiet/Einzugsbereich

Das Marktgebiet bzw. der Einzugsbereich umfasst jenes Gebiet, aus dem sich zum überwiegenden Teil die Kunden des Einzelhandels einer Gemeinde oder eines Einzelbetriebes rekrutieren. Die Größe des Einzugsgebietes ist abhängig von der Verkaufsfläche eines Einzelbetriebes bzw. der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt einer Gemeinde. Die Größe des Marktgebietes kann auf der Basis von Distanz- und Zeitisochronen sowie empirischer Erfahrungswerte, auf der Basis von Pendlerverflechtungen, auf der Basis von Befragungen von Passanten/Kunden in den Innenstadtlaufwegen und an bestehenden Betrieben ermittelt werden. Dabei hat die Attraktivität der Konkurrenz (Nachbarstädte, absatzformengeleiche Betriebe) einen erheblichen Einfluss auf das Marktgebiet.

Kaufkraft (Potential)

Die Kaufkraft, auch Kaufkraftpotential, Marktpotential oder einfach Potential, bezeichnet das innerhalb des Marktgebietes zur Verfügung stehende Ausgabenvolumen der dort lebenden Bevölkerung für einzelhandelsrelevante Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb eines Jahres. Das einzelhandelsrelevante Marktpotential wird in den 11 Markt und Standort Warengruppen auf Basis der Umsatzsteuerstatistik und verschiedener statistischer Analysen berechnet und mit einem regionalspezifischen Kaufkraftindex des Markt und Standort Instrumentes „Regionale Kaufkraftpotentiale“ gewichtet.

Die einzelhandelsrelevante durchschnittliche Kaufkraft (ungewichtet) eines bundesdeutschen Einwohners - in der Abgrenzung der Markt und Standort Systematik - liegt, je nach konjunktureller Lage, zwischen etwa 4.850.- Euro und 5.400.- Euro pro Jahr. Davon zu unterscheiden ist die „allgemeine Kaufkraft“, die auch Ausgaben für Miete, Eigentum, Vorsorge, Ersparnis und andere, nicht einzelhandelsrelevante, Güter umfasst.

Für die neuen Bundesländer werden Werte erzielt, die bei etwa 70-85 Prozent der Werte für die alten Bundesländer liegen.

Umsatz

Der Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes umfasst den Erlös aus verkauften Waren bzw. Dienstleistungen, inklusive der Umsatzsteuer (bzw. Mehrwertsteuer aus Kundensicht). Die Ermittlung der Umsätze eines Betriebes kann auf Basis von Einzelhandelsbefragungen (schriftlich, telefonisch, persönlich) oder über eine Schätzung der Verkaufsfläche und branchenüblicher durchschnittlicher Raumleistungen (Umsatz je qm Verkaufsfläche) ermittelt werden. Hierzu sind umfangreiche primärstatistische und sekundärstatistische Erhebungen erforderlich.



Raumleistung/Flächenproduktivität

Die durchschnittliche Raumleistung/Flächenproduktivität ist definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche. Durchschnittliche Raumleistungen werden branchen- und absatzformenspezifisch ermittelt. Die Höhe hängt von der Lage, der Art, dem Erscheinungsbild, der Qualität und der Verkaufsfläche des Einzelbetriebes ab. Der Ermittlung durchschnittlicher Raumleistungskennziffern liegen primär- und sekundärstatistische Analysen zugrunde. Die Basis sind amtliche Statistiken, Fachstatistiken und Veröffentlichungen (Presse, Geschäftsberichte). Sie setzen ein umfassendes Berichtswesen voraus.

Umsatzerwartung

Die Umsatzerwartung drückt den an einem bestimmten Standort voraussichtlich erzielbaren Umsatz eines Einzelbetriebes aus. Er entspricht somit einem Erwartungswert unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Höhe ist abhängig von Standort, Branche, Marktpotential und Konkurrenzsituation. Umsatzerwartungen werden mittels branchenüblichen distanzabhängigen Marktanteilen (Marktanteilkonzept), mittels zeit- und distanzabhängiger Kaufkraft- und Konkurrenzanalysen (Ökonometrische Methode) und mittels gewichteter branchenbezogener, firmen- und größenspezifischer Umsatzleistung je qm Verkaufsfläche (Produktivitätskonzept) ermittelt. Markt und Standort bemisst die Umsatzerwartung auf der Basis aller drei üblichen Verfahren unter Berücksichtigung des Einkaufsverhaltens der Marktgebietsbevölkerung (Markt und Standort-metrisches Konzept).



B.2 Markt und Standort Warengruppensystematik 2008

1. Nahrungs- und Genussmittel

Fleischerei (ohne Pferdefleischerei)

Pferdefleischerei

Bäckerei, Konditorei

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren

Reformwaren

Milch, Milcherzeugnisse, Fettwaren, Eier

Fisch, Fischerzeugnisse

Wild, Geflügel

Süßwaren

Kaffee, Tee, Kakao

Fleisch, Fleischwaren

Brot, Konditorwaren

Kartoffeln, Gemüse, Obst

Sonstige Nahrungsmittel

Wein, Spirituosen

Bier, alkoholfreie Getränke

Tabakwaren

(enthält Supermärkte, SB-Märkte, Kioske und SBW+VM aus Umlage)

2. Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Apotheken

Medizinisch-Orthopädische Artikel

Parfümerien (Kosmetikartikel, Körperpflegemittel u.a. über Umlage)

Drogerien (u.a. pharmazeutische u. chemikalische Erzeugnisse u.a. über Umlage)

Feinseifen, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Bürsten



3. Textilien, Bekleidung, Lederwaren

Textilien, Bekleidung

Herrenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Damenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Kinderbekleidung, Bekleidungszubehör für Kinder u. Säuglinge

Kürschnerwaren (Pelzfelle, Pelzbekleidung)

Pullover, Strümpfe, Herrenwäsche, Damenblusen, Bekleidungszubehör

Damenwäsche, Miederwaren

Kopfbedeckung, Schirme, Stöcke

Kurzwaren, Schneidereibedarf

Handarbeiten, Handarbeitsbedarf

Meterware für Bekleidung, Haus-, Tisch- und Bettwäschestoff

Lederwaren, Täschnerwaren (Taschen, Koffer, Mappen, Börsen u.a.)

4. Schuhe

Straßen- und Hausschuhe

Sportschuhe (o. Spezialsportschuhe wie Berg-Wanderschuhe)

5. Uhren, Schmuck, Optik

Optik (Brillen, Mikroskope, Ferngläser, Barometer, Lupen o. med. Artikel)

Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (u.a. Edelmetallbestecke u. -tafelgeräte)

6. Hausrat

Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff (nichtelektrische Haushalts- und Küchenkleingeräte, Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirr, Küchen- und Haushaltsbehälter, Artikel für den Garten, Möbel- und Grillgeräte für Garten und Camping, ohne Öfen, Herde)

Schneidwaren, Bestecke (o. Edelmetallwaren wie Silberbestecke)

Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut

Galanteriewaren, Geschenkartikel (u.a. Raucherzubehör, Kunstblumen, Wandteller, Kerzenständer)

Näh- und Strickmaschinen



7. Elektro

Herde, Waschmaschinen, Kühlschränke, Öfen (weiße Ware)

Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, CD, Video (braune Ware)

Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör (braune Ware)

Computer, Telekommunikation, Zubehör

8. Bücher, Schreibwaren

Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel

Bücher, Fachzeitschriften

Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen

Büromaschinen, Organisationsmittel (u.a. Schreibmaschinen, Diktiergeräte, Ordner,

Hefter, aber o. Büromöbel: anteilig 25 %)

9. Möbel- und Einrichtungsbedarf

Möbel (incl. Büromöbel)

Korb-, Kork- und Flechtwaren

Antiquitäten, antike Teppiche, Münzen und Edelmetallwaren

Kunstgegenstände, Bilder (o. Antiquitäten)

Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Devotionalien

Gardinen, Dekostoffe, Decken, Stuhlauflagen, Kissen, Gobelins

Teppiche, Läufer, Kelims

Bettwaren, Bettdecken, Kopfkissen, Matratzen, Bettfedern, Daunen

Lampen, Leuchten

Haus- und Tischwäsche, Handtücher, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche



10. Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (aus Umlage)

Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u.ä.

Tapeten, Wand- und Deckenbeläge

Bodenbeläge (Bahnenware, Fliesen, Kunststoff, Linoleum, o. Teppiche)

Elektrotechnische Erzeugnisse (Drähte, Kabel, Akku, Trafo u.a.)

Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Malerpinsel u.a. Zubehör

Blumen, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde

Heim- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel

Sonstiger Baubedarf (Schnittholz, Kunststoffplatten, Baustoffe, Schleifmittel, technische Gummi- und Lederwaren, Asbest, Glas- und Keramikstoffe)

11. Hobby- und Freizeitartikel

Musikinstrumente, Musikalien

Sammlerbriefmarken

Kfz-Zubehör (Autopflegemittel u.a. anteilig 25 %)

Fahrräder, Motorräder und -roller, Mopeds, Zubehör und Reifen

Waffen, Munition, Jagdgeräte

Spielwaren (Kinderroller, Puppen, Puppenwagen, Spiele, Scherzartikel, Feuerwerkskörper)

Sportartikel (Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Zelte, Schlafsäcke, Turnergeräte,

Sport- und Freizeitboote (einschl. Motorsportboote und Jachten))



Die Ausarbeitung sowie die Entwurfsvorlagen fallen unter §2, Abs.2 sowie §31, Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig.

Sämtliche Recht, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH

Hugenottenplatz 1
91054 Erlangen

November 2008

Norbert Lingen
Geschäftsführer

ppa. Markus Epple
Prokurist



Überarbeitung der

Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Rockenhausen

im Auftrag der
Stadt Rockenhausen

31. Oktober 2008

MARKT UND STANDORT · BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Hugenottenplatz 1, 91054 Erlangen
Tel. (09131) 973 769 0, FAX. (09131) 973 769 70
Mail: Markus.Epple@marktundstandort.de

vormals

ICON
Regio



Inhaltsverzeichnis

A	VORBEMERKUNG	5
A.1	AUFGABENSTELLUNG	5
A.2	UNTERSUCHUNGSMETHODE	5
A.3	VERWENDETE DATENGRUNDLAGEN	6
B	ENTWICKLUNGSTRENDS UND STANDORTRAUM	7
B.1	ÜBERREGIONALE ENTWICKLUNGSTRENDS	7
B.2	DER EINZELHANDEL IN DEUTSCHLAND	8
B.3	REGIONALE EINORDNUNG	10
B.4	KAUFKRAFTENTWICKLUNG	10
C	DAS ROCKENHAUSENER EINZUGSGEBIET	12
D	KAUFKRAFTANALYSE ROCKENHAUSENS	14
D.1	MARKTPOTENZIAL	14
D.2	KAUFKRAFT IN DEN ZONEN DES EINZUGSGEBIETES	15
E	EINZELHANDELSBESTAND IN ROCKENHAUSEN	17
E.1	DIE LAGERÄUMLICHE VERTEILUNG	17
E.2	VERKAUFSFLÄCHEN UND UMSÄTZE	17
E.3	ROCKENHAUSENER INNENSTADT	20
E.4	DIE AUßENSTADT UND DIE STADTTEILE	21
E.5	CITY-MONITOR	23
E.5.1	LADENEINRICHTUNG UND WARENPRÄSENTATION	23
E.5.2	QUALITÄTS- UND PREISNIVEAU	25
E.5.3	ZIELGRUPPENANSPRACHE, WERBUNG UND GEBÄUDEZUSTAND	26
E.5.4	Dienstleistungsangebote	27
E.5.5	LEERSTÄNDE	27
E.6	QUALITATIVE BEISPIELE VON ENTWICKLUNGEN IN ROCKENHAUSEN	29
E.7	KAUFKRAFTBINDUNG UND ZENTRALITÄT	30
F	ENTWICKLUNGS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DEN EINZELHANDEL	32
F.1	ALLGEMEINE ENTWICKLUNGEN	32
F.2	GRUNDLAGEN DES ZENTRENKONZEPTES	33
F.2.1	DEFINITION DER ZENTRENHIERARCHIE IN ROCKENHAUSEN	33
F.2.2	METHODIK DER RÄUMLICH-FUNKTIONALE GLIEDERUNG DER ZENTREN	35
F.2.2.1	Funktionale Definition	35
F.2.2.2	Städtebauliche Definition	35
F.2.3	ZENTRENBESTAND	36
F.2.3.1	Zentraler Versorgungskern Innenstadt	37
F.2.3.2	Nahversorgungslagen	38
F.2.3.2.1	Nahversorgungslage Kaiserslauterer Straße Nord	38
F.2.3.2.2	Nahversorgungslage An der Linde	38



F.3	ZENTRENKONZEPT	39
F.3.1	TRAGFÄHIGKEIT UND ENTWICKLUNGSFÄHIGKEIT DER ZENTREN	39
F.3.1.1	Bewertungs- und Bemessungsgrundlagen	39
F.3.1.2	Zentraler Versorgungskern	41
F.3.1.3	Nahversorgungslagen	42
F.3.1.3.1	Nahversorgungslage Kaiserlauterer Straße Nord	42
F.3.1.3.2	Nahversorgungslage An der Linde	42
F.3.1.4	Dezentrale Fachmarktstandorte	42
G	EMPFEHLUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG	43
G.1	ROCKENHAUSENER LISTE	43
G.2	UMGANG MIT ANSIEDLUNGSVORHABEN IM ZENTRALEN VERSORGBEREICHE	45
G.3	UMGANG MIT ANSIEDLUNGSVORHABEN AUßERHALB DER NAHVERSORGUNGLAGEN	45
G.4	UMGANG MIT ERWEITERUNGSABSICHTEN AN STANDORTEN MIT BESTEHENDEM BAURECHT	45
G.5	UMGANG MIT RAND- UND NEBENSORTIMENTEN (U.A. IN DEN DEZENTRALEN UND NICHT INTEGRIERTEN FACHMARKTSSTANDORTEN)	45
G.6	UMGANG MIT LEERSTÄNDEN	45
G.6.1	GEWERBEGEBIETE	45
G.6.2	INDUSTRIEGEBIETE	46
G.6.3	SONDERGEBIETE	46
G.7	STÄRKUNG DES INNERSTÄDTISCHEN EINZELHANDELS	46
H	GESAMTFAZIT	49
I	ANHANG	50
I.1	ABSATZFORMEN - DEFINITIONEN	50
I.2	MARKT UND STANDORT WARENGRUPPENSYSTEMATIK 2008	53



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Entwicklung der Nahversorgung	8
Abbildung 2 Trends in der Raumentwicklung	10
Abbildung 3 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich	11
Abbildung 4 Einpendlerverflechtungen für Rockenhausen	12
Abbildung 5 Das Einzugsgebiet der Stadt Rockenhausen.....	13
Abbildung 6 Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial nach Zonen.....	15
Abbildung 7 Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten in Rockenhausen.....	16
Abbildung 8 Einzelhandelsleitbetriebe in Rockenhausen	17
Abbildung 9 Verkaufsflächen nach Sortimentseinheiten in Rockenhausen	18
Abbildung 10 Verkaufsflächenentwicklung in Rockenhausen	18
Abbildung 11 Umsätze nach Sortimenten in Rockenhausen	19
Abbildung 12 Umsatzentwicklung in Rockenhausen	19
Abbildung 13 Abgrenzung des innerstädtischen Versorgungsbereiches	20
Abbildung 14 Außenstadt und Standorte des Einzelhandels	22
Abbildung 15 Bewertung Ladeneinrichtung, Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation in der Innenstadt von Rockenhausen.....	24
Abbildung 16 Qualitäts- und Preisniveau in der Innenstadt von Rockenhausen	25
Abbildung 17 Zielgruppenorientierung, Werbung und Gebäudezustand in der Innenstadt von Rockenhausen.....	26
Abbildung 18 Leerstände in der Innenstadt.....	27
Abbildung 19 Leerstandsmatrix.....	28
Abbildung 20 Zentralität der Stadt Rockenhausen nach Sortimentsgruppen.....	30
Abbildung 21 Marktanteile der Stadt Rockenhausen nach Sortimentsgruppen	31
Abbildung 22 Zusammenhänge bei der Nahversorgung.....	32
Abbildung 23 Das Zentrenmodell - Bestand 2008	36
Abbildung 24 Karte Zentraler Versorgungskern Rockenhausen.....	37
Abbildung 25 Karte Nahversorgungslage Kaiserlauterer Straße Nord.....	38
Abbildung 26 Karte Nahversorgungslage An der Linde	38
Abbildung 27 Entwicklungsachsen für die Innenstadt.....	41
Abbildung 28 Karte Fachmarkttagglomeration Kaiserslauterer Straße	42
Abbildung 29 Städtebauliche Entwicklungen und Schwerpunkte.....	47



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Ausgewählte Trends im Einzelhandel.....	9
Tabelle 2 Mittlere Ausgaben (nach Sortimentsgruppen) in Euro pro Kopf (Bundesdurchschnitt).....	14
Tabelle 3 Einzelhandelsrelevante Potenziale im Verbandsgebiet in Mio. Euro p.a.	14
Tabelle 4 Verkaufsflächen und Umsätze nach Bedarfsgruppen (Innenstadt)	21
Tabelle 5 Verkaufsflächen und Umsätze nach Bedarfsgruppen (Außenstadt).....	21
Tabelle 6 Gegenüberstellung der konzeptionellen Überlegungen	40
Tabelle 7 Rockenhausener Liste.....	43



A Vorbemerkung

A.1 Aufgabenstellung

Die Einzelhandelslandschaft in Rockenhausen hat sich seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2005 stellenweise gewandelt. Dies betrifft weniger die räumliche Verteilung und den Umfang der Verkaufsflächen, als vielmehr strukturelle Veränderungen im Bereich der Betriebsformen und Sortimente. Dabei sind lokale Versorgungsdefizite (z.B. Möbel und Einrichtungsgegenstände) zu beobachten. Die Stadt Rockenhausen wird vor diesem Hintergrund zunehmend mit Reaktionen des ansässigen Einzelhandels konfrontiert, die sich vor allem in Veränderungen der Sortimentsstrukturen durch Ausweitungen von innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenanteilen und durch Verlagerungen an verkehrsorientierte Standorte mit gleichzeitiger Flächenausweitung manifestieren. Aber auch eine in einigen Branchen nach wie vor ungebremste Neuansiedlungsexpansion (v.a. Lebensmitteldiscounter) erfordert die Schaffung aktueller Entscheidungsgrundlagen für die Stadt Rockenhausen.

Als Grundlage für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung in Rockenhausen benötigt die Stadt Rockenhausen eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2005, eine Untersuchung zur Nahversorgung sowie eine neutrale Bewertung des Ansiedlungsvorhabens an der Kaiserslauterer Straße. Alle Themenbereiche sollen in einem Zentrenkonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zusammengeführt werden.

Die Stadt Rockenhausen benötigt letztlich ein fachlich fundiertes Instrumentarium, um bei der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet den praktischen Anforderungen zu genügen. Hier stehen insbesondere die steigenden Anforderungen der Rechtsprechung an Begründungen in den Bebauungsplänen zur Debatte. Sie braucht deshalb eine aktualisierte Einzelhandelskonzeption, die sowohl räumlich, als auch hinsichtlich der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen und Angebotsformen des Einzelhandels differenzierte Aussagen zur vergangenen Entwicklung, zur aktuellen Situation und zu den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in allen räumlichen Versorgungseinheiten des Stadtgebietes trifft.

A.2 Untersuchungsmethode

Grundlage der Untersuchung sind zum einen umfassende Erhebungen der betrachteten Zentren sowie die Recherche der im Einzugsbereich ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Erhoben wurden alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Rockenhausen nach ihrem Standort, ihren Sortimenten sowie ihrer Verkaufsflächengröße.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet wurde anhand der Bevölkerungsverteilung, der durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben pro Kopf und dem örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau ermittelt.

Für die Erstellung einer Einzelhandelsanalyse sind umfangreiche empirische Arbeiten (Bestandserhebungen, Standortbewertungen, Zentrenbegehungen, Abgrenzungen von Haupteinkaufsbereichen, etc.) und die Ermittlung der Einkaufsbeziehungen in der Region erforderlich. Darüber hinaus sind auch statistische Analysen zur Ermittlung von Kaufkraft und einzelhandelsrelevanten Potenzialen erforderlich. Im Folgenden finden sich kurze Abrisse über die methodischen Ansätze und die verwendeten Modellparameter.

Grundlage der Untersuchung sind zum einen umfassende und vollständige Erhebungen im Gemeindegebiet von Rockenhausen. Zum anderen wurden alle im Untersuchungsraum ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe erfasst und in die Untersuchung einbezogen. Erhoben wurden die Verkaufsflächengrößen der für die Untersuchung relevanten Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche jedes betrachteten Betriebes, sowohl innerhalb der Zentren, als auch bei den großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsgebiet.

Aufgrund des abgegrenzten Einzugsbereiches wurden die folgenden Einzelhandelslagen in die Untersuchung der Zentrenrelevanz einbezogen:

- Rockenhausen

Im genannten Orten wurde eine Totalerhebung aller Einzelhandelsbetriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Sortimenten und insbesondere zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen. Diese Erhebung erfolgte sortimentspezifisch. Im Gegensatz zu einer Betrachtung der Betriebe nach dem Sortimentsschwerpunkt wird bei der sortimentspezifischen Erhebung jedes erhobene Sortiment gesondert erfasst und in der Auswertung separat behandelt. So kann sowohl eine betriebs-, als auch eine sortiments- oder auch standortbasierte Auswertung vor-



genommen werden. Darüber hinaus wurden innerhalb des Einzugsbereiches alle, für die Sortimentsstruktur des Vorhabens maßgeblichen, großflächigen Einzelhandelsbetriebe (ab 500 qm Verkaufsfläche) auf die gleiche Weise erhoben. Über den Einzugsbereich hinaus wurden im Hause vorliegende Datenbankinformationen verwendet, bzw. Internetrecherchen vorgenommen.

A.3 Verwendete Datengrundlagen

Folgende Datenquellen wurden im Rahmen dieser Studie verwendet.

- MB-Consult, Einwohner nach Postleitgebieten, Nürnberg 2008.
- Handel aktuell 2008/09, Eurohandelsinstitut e.V., Köln 2008.
- Markt und Standort Nürnberg, Regionale Kaufkraftpotenziale, Nürnberg 2007
- MB-Consult, Regionale Kaufkraftkennziffern, Nürnberg 2008.
- SB-Aktuell, Branchendienst des PKV-Verlag, München, 2008
- Shopping-Center Report, EHI –Eurohandelsinstitut, Köln 2004
- GMA, Einzelhandelsstrukturanalyse Rockenhausen, 1999
- Markt und Standort, Einzelhandelskonzeption Rockenhausen, 2005
- Borchard, Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, München 1974
- Oberste Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Inneren, Forschungsband Innenstadt, München 2003
- Eigene Erhebung, September 2008



B Entwicklungstrends und Standortraum

B.1 Überregionale Entwicklungstrends

Nach unterschiedlichen Studien aus den letzten Jahren zu den zukünftigen Entwicklungschancen und -risiken der räumlichen Entwicklung lassen sich einige Megatrends ableiten. Diese zeigen sich in den Bereichen

'Technologie und Technik' durch

die 'Computertechnologie und Informationsverarbeitung'

die 'Life Sciences' (Bio- und Gentechnologie)

die 'Werkstoff- und Mikrotechnologie'

'menschliches Verhalten, Werte und Präferenzen' durch

den 'Wertewandel, die Überalterung und Desorientierung'

die 'Individualisierung der Nachfrage und Pluralisierung der Lebensformen'

'geschäft- und wirtschaftsrelevante Spielregeln' durch

die 'Globalisierung, wirtschaftliche Allianzen und Kooperationen'

die 'lernenden Organisationen' als Struktur- und Führungsprinzip

'Rahmenbedingungen nationaler und internationaler Politik' durch

die 'regionalen Allianzen' strukturstarker Regionen

die 'nationale Deregulierung und internationale Regulierung'.

Diese Megatrends werden sich unterschiedlich auf die Lebens- oder Arbeitsqualitäten in ländlich strukturierten Standorten auswirken. Mit ihnen im Zusammenhang stehen die erwarteten weiteren Tendenzen.

Diese aufgezeigten überregionalen Entwicklungstrends wirken grundsätzlich gleichartig und gleichgerichtet auf alle Standorte und Wirtschaftsräume. Erst deren jeweiliges Potenzial - Produktions- und Faktorstruktur, aber auch Infrastruktur und Entwicklungsmentalitäten - bestimmen über Art und Ausmaß der regionalen Betroffenheit und Veränderung. Für die unterschiedlichen Räume sind die Prognosen uneinheitlich. Allerdings werden ihnen dann mehr Entwicklungschancen eingeräumt, wenn es ihnen gelingt, über innovative organisatorisch-konzeptionelle Anstrengungen Impulse aus wirtschaftsräumlichen Kooperationen mit dynamischen Wirtschaftszentren zu gewinnen.

Dabei haben Standorte im Umfeld der großen Verdichtungsräume durchaus die Wahlmöglichkeit unter alternativen oder auch verknüpften Entwicklungsleitbildern, zwischen ergänzenden, kooperativen und eigenständigen funktionalen Orientierungen. Schon deshalb ist auch für den Standort Rockenhausen eine Diskussion über zukünftige Entwicklungsziele auf der Grundlage der Bestandserhebung notwendig. Zu den möglichen Optionen gehören beispielsweise u.a.

... die **eigenständige und nachhaltige Entwicklung** des Handelsstandortes Rockenhausen unter Berücksichtigung seiner Auswirkungen auf die wirtschaftsräumlichen Verflechtungen innerhalb der Verbandsgemeinde. Sowie eine **klare Positionierung** des Mittelzentrums Rockenhausen hinsichtlich der zentralen Funktion und unter **Berücksichtigung einer wohnstandortorientierten Nahversorgung**.



B.2 Der Einzelhandel in Deutschland

Der Einzelhandel in Deutschland ist erheblichen Umstrukturierungsprozessen und starken Einflüssen von außen und innen ausgesetzt. Die privaten Verbrauchsausgaben werden sowohl durch zusätzliche Steuern und Ausgaben als auch durch aktuelle Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt weiter eingeschränkt. Auf der Anbieterseite wird mit Verdrängungswettbewerb und aggressiver Preispolitik reagiert.

In Zukunft ist verstärkt zwischen Versorgungs- und Erlebniseinkauf zu unterscheiden. Speziell für Waren des täglichen Bedarfs bedeutet dies, dass zunehmend Anbieter bevorzugt werden, die durch Standard ihre Qualität sichern und ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen. Der Versorgungseinkauf wird somit durchrationalisiert und zeitoptimiert. Gleichzeitig will derselbe Kunde jedoch auch kompetente Fachberatung in abwechslungsreicher und ansprechender Umgebung haben. Dieser freizeitorientierte Erlebniseinkauf stellt den zweiten Pol der Entwicklung dar.

Gewinner der Trends sind vor allem die Discounter, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser (Versorgungseinkauf) sowie die spezialisierten Fachgeschäfte und Boutiquen in den Zentren aber auch die fachhandelsorientierten Einkaufscenter an der Peripherie (Erlebniseinkauf).

Abbildung 1 Entwicklung der Nahversorgung

Entwicklung der Nahversorgung

	Vergangenheit	Gegenwart	Zukunft
typische Einkaufsorte	Einkauf um die Ecke	Türke, Italiener, Griechen um die Ecke Einkauf im Ort oder im nächst größeren Ort	Handel auf Rädern? Tankstellen?
Fortbewegung	laufen	fahren	„surfen“
Kaufkraft	Wirtschaftswunder	Wettbewerb durch Non-Food-Angebote	Kaufkraftkrise?
Wettbewerbsvoraussetzungen	Preisbindung	Preis- und Standortwettbewerb	Preis- und Logistikwettbewerb
Betriebsform	"Tante Emma"	Discounter, Supermärkte	Großdiscounter, Verbrauchermarkt
Betreiber vor Ort	Einzel-Händler	Filialist, Franchisenehmer	Handel im Verbund?
Handelsorganisation	lokal, regional	deutschland- und europaweit	global

Quelle: eigene Darstellung

In der Nahversorgung müssen sich die Städte den allgemeinen Trends und Anforderungen der Bürger stellen. Jede Stadt muss unter Marktgesichtspunkten Erweiterungsoptionen für bestehende Standorte einplanen und mittels fachlich und politisch begründeten Konzepten die Einzelhandelsentwicklung steuern und stärken.

Zu einer funktionalen Nahversorgung gehört mehr als lediglich der Einzelhandel. Ergänzende Handelsflächen in den Sortimenten Drogeriewaren, Schreibwaren oder Schnittblumen aber auch Textilien und Schuhe ergänzen klassische Versorgungsstandorte und steigern deren Attraktivität. Ebenso wichtig sind Grunddienstleister wie Banken, Post, Frisör oder Reinigungen. Auch medizinische Dienstleister in Form von niedergelassenen Ärzten runden das Angebot und die funktionalen Strukturen ab.



Gastronomische Einrichtungen ergänzen kleine und mittlere Nahversorgungsstandorte.

Der Einzelhandel in Deutschland ist sehr dynamischen Veränderungen unterworfen. Die Ursachen liegen in der Wechselwirkung von Angebot und Nachfrage. Aus diesem Wirkungszusammenhang lassen sich einige raum- und strukturwirksame Trends ablesen:

Tabelle 1 Ausgewählte Trends im Einzelhandel

Angebotsseite	Nachfrageseite
Konzentration der Unternehmen	Sinkende Bevölkerung mit regionalen Disparitäten
Verkaufsflächenwachstum	Steigende Mobilität
Sinkende Flächenproduktivität	Erlebniseinkauf vs. Versorgungseinkauf
Discountorientierung	Preisbewusstsein

Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Standortnachfrage auf immer weniger Standorte, die dann allerdings sehr konkrete Anforderungen hinsichtlich Grundstücksgröße, Erreichbarkeit und bsp. Einsehbarkeit erfüllen müssen. Dabei divergieren städtebauliche Zielvorstellungen der Kommunen oft mit dem unternehmerischen Standortverhalten. Weiters verschwinden bestimmte Formen von Anbietern. Supermärkte der ersten Generation mit Verkaufsflächen zwischen 300 und 400 qm sind fast gänzlich durch marktgerechte Größen von rund 1.500 qm ersetzt worden. Dieser Trend ist auch bei den Discountmärkten zu verzeichnen, die bislang überwiegend Flächen bis 700 qm aufwiesen, realisieren sie heute Verkaufsflächen bis 1.400 qm. Auch die Artikelzahlen sind stetig gestiegen. Heute führen die Betriebstypen folgende Artikelzahlen (vgl. EHI, Handel aktuell 2008):

- Lebensmitteldiscounter ca. 1.800 Artikel
- Supermarkt ca. 10.000 Artikel
- Verbrauchermarkt ca. 28.000 Artikel
- SB-Warenhaus ca. 52.000 Artikel

Fazit:

Der Einzelhandel hat nur wenig von den gestiegenen Konsumausgaben der letzten Jahre profitieren können. Dies liegt vor allem an den deutlich gestiegenen Ausgabenpositionen für bsp. Versicherung, Miete, Heizkosten, Benzin, etc.. Vor allem die beiden letzten Positionen sorgen für eine deutliche Umschichtung beim privaten Verbrauch. Im Lebensmittelbereich, also bei der Nahversorgung, ist festzustellen, dass kleine Betriebstypen zugunsten der Discountmärkte verschwinden, zeitgleich deren Ein- und Anbindung an Innenstädte aufgrund der Flächenanforderungen fast unmöglich werden.

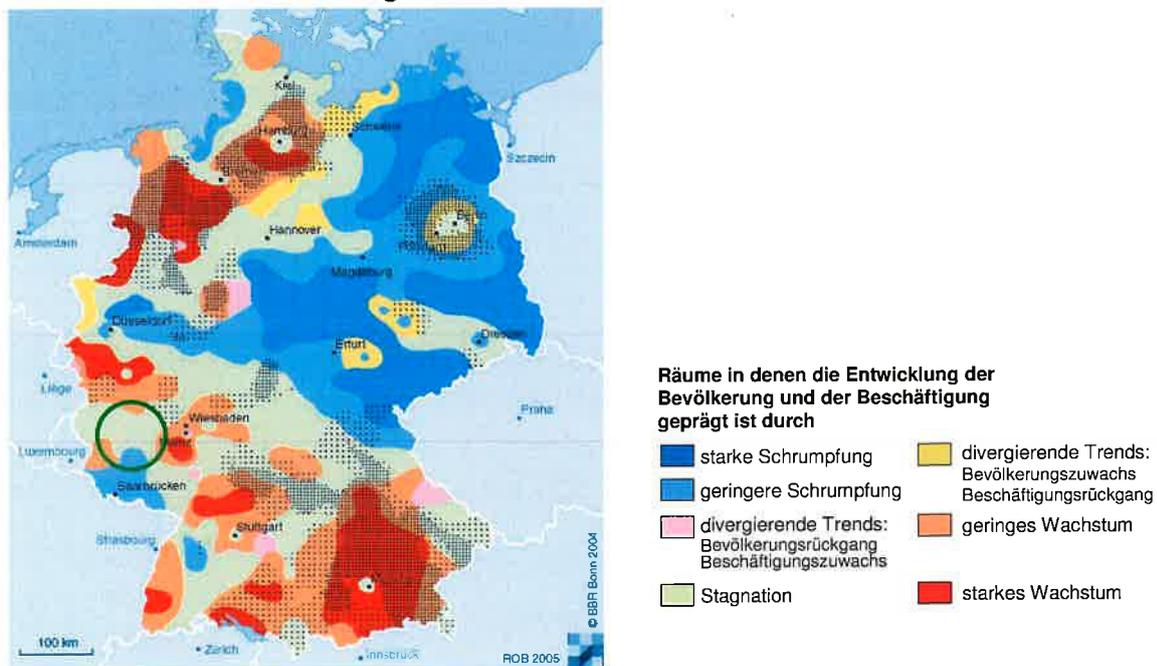


B.3 Regionale Einordnung

Die durch die Bundesregierung im Bundesraumordnungsbericht aufgezeigten Trends im Zuge der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung zeigen für Landkreis, demnach also auch für die Stadt Rockenhausen, eine Stagnation bis hin zu leichtem Wachstum in Bezug auf Bevölkerung und Beschäftigung. Folglich ist auch die zukünftige Tragfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich gewährleistet (Trendbericht reicht in der Prognose bis 2020).

Abbildung 2 Trends in der Raumentwicklung

Trends der Raumentwicklung



Quelle: Bundesraumordnungsbericht 2005/2006

Die Betrachtung der zukünftigen Raumentwicklung auf der Grundlage des Bundesraumordnungsberichtes zeigt, dass der Standortraum um Rockenhausen zukünftig von Stagnation geprägt sein wird. Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass der ländliche Raum stärker betroffen sein wird, als die zentralen Orte. Für den Einzelhandel bedeutet dies stabile bis leicht steigende Potenziale.

Trends geben grundsätzlich lediglich ein mögliches Entwicklungsszenario vor. Durch gezielte Stadt- und Wirtschaftsentwicklungspolitik können Städte ganz erheblich gegen solche allgemeinen Trends steuern und zukunftsfähige Strukturen bilden und erhalten.

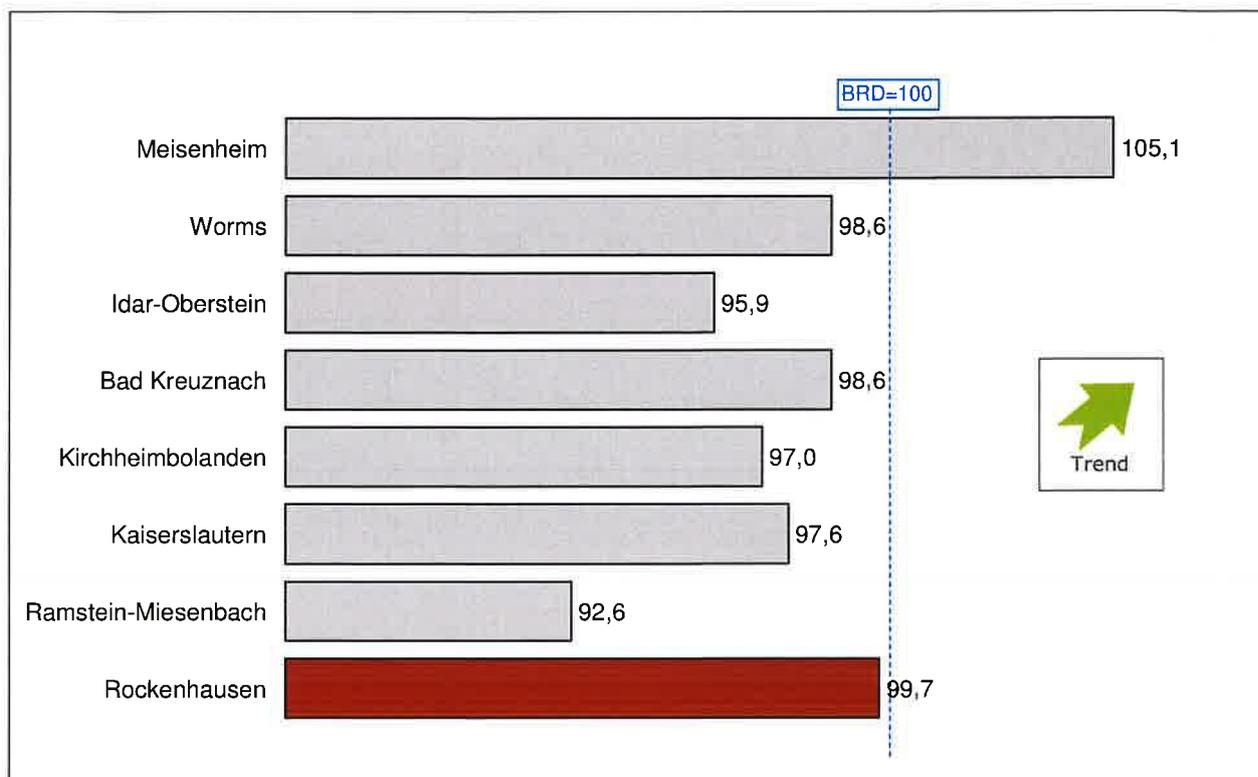
B.4 Kaufkraftentwicklung

Die Kaufkraftverhältnisse innerhalb einer Region lassen sich am ehesten durch die Darstellung der Kaufkraftkennziffern darstellen. Die Kaufkraftkennziffern geben Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbrauchernachfrage. In Verbindung mit den aktuellen Zahlen zur (ortsansässigen) Bevölkerung, erlauben sie quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage nach Waren und Gütern, die über Handels- und Dienstleistungsunternehmen distribuiert werden.



Die ausgewiesenen Kaufkraftindizes messen die jeweiligen regionalen Ergebnisse am Bundeswert, oder den Werten für die alten/ neuen Bundesländer. Der Durchschnittswert wird dabei auf 100 gesetzt. Demnach bedeutet ein Wert über 100 eine überdurchschnittliche Kaufkraft, ein Wert unter 100 eine unterdurchschnittliche Kaufkraft in der Region. Kaufkraftindizes sind grundsätzlich Betrachtungen je Einwohner einer Region und werden somit zum „Durchschnittseinwohner“ in Beziehung gesetzt. Dabei sind folgende wirtschaftliche Ausgangsdaten zu berücksichtigen:

Abbildung 3 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich



Quelle: MB-Research, Nürnberg 2008

Danach herrschen durchschnittliche Einkommen in der Region vor, die naturgemäß Auswirkungen auf die Einzelhandelsausgaben haben. Für die Zone 1 (Rockenhausen) wurde ein Kaufkraftindex von 99,7 ermittelt. Damit liegen die durchschnittlichen Ausgaben der Rockenhausener Bürger mit 0,3 Index-Punkten nahezu im Bundesdurchschnitt. Damit wird allerdings nichts über die tatsächlichen Umsatzchancen des Einzelhandels ausgesagt.



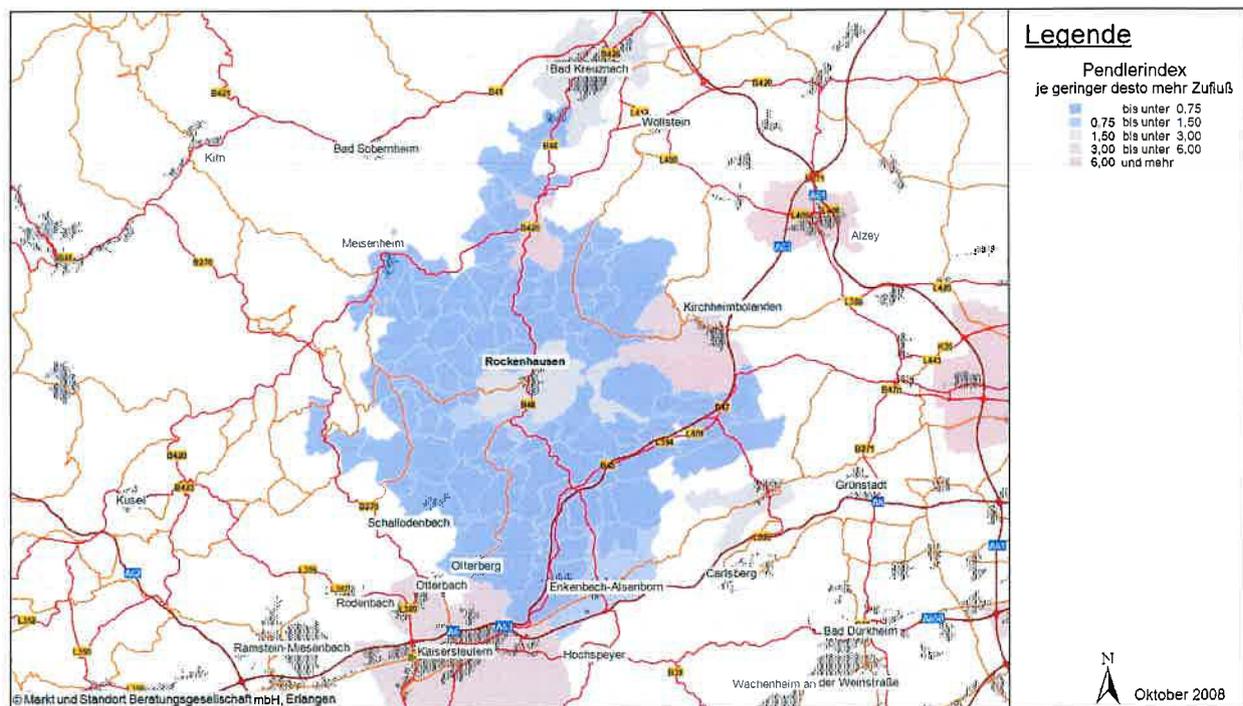
C Das Rockenhausener Einzugsgebiet

Das Marktgebiet bzw. das Einzugsgebiet umfasst jenes Gebiet, aus dem sich zum überwiegenden Teil die Kunden des Einzelhandels rekrutieren. Die Größe des Einzugsgebietes ist abhängig von der Art und Verkaufsfläche der großflächigen Einzelhandelsbetriebe bzw. der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt und Außenstadt. Die Größe des Marktgebietes wird auf Basis von Distanz- und Zeitisochronen, empirischer Erfahrungswerte, Pendlerverflechtungen sowie auf Grundlage von Kunden- und Einzelhändler-Befragungen ermittelt. Dabei hat die Konkurrenz (Nachbarstädte, absatzformengleiche Betriebe) einen erheblichen Einfluss auf das Marktgebiet.

Als maßgebliche Instrumente zur Abgrenzung des Marktgebietes wurden die Aussagen der Regionalplanung in Bezug auf die Abgrenzung von Verflechtungsbereichen sowie die Bewertung der umliegenden Konkurrenzzentren herangezogen und mit vorliegenden Studien (u.a. Haushaltsbefragung 2005) abgeglichen. Daneben fließen auch topographische und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten sowie die übergemeindliche Wettbewerbssituation und die Pendlerbeziehungen in das Abgrenzungsverfahren mit ein.

Der Einzelhandel in der Stadt Rockenhausen, erschließt ein Einzugsgebiet über die Stadtgrenzen hinaus. Es ist derzeit ein Kerneinzugsgebiet nachweisbar, das die Stadt Rockenhausen als Nahbereich (Zone 1) umfasst. Daneben konnte auch ein schwaches zusätzliches Marktgebiet (Zone 2) belegt werden. Begründbar ist dieses Gebiet durch die verkehrliche Erschließung sowie die infrastrukturellen Vorgaben (Schulstandort, Sitz der Verbandsgemeinde, etc.).

Abbildung 4 Einpendlerverflechtungen für Rockenhausen

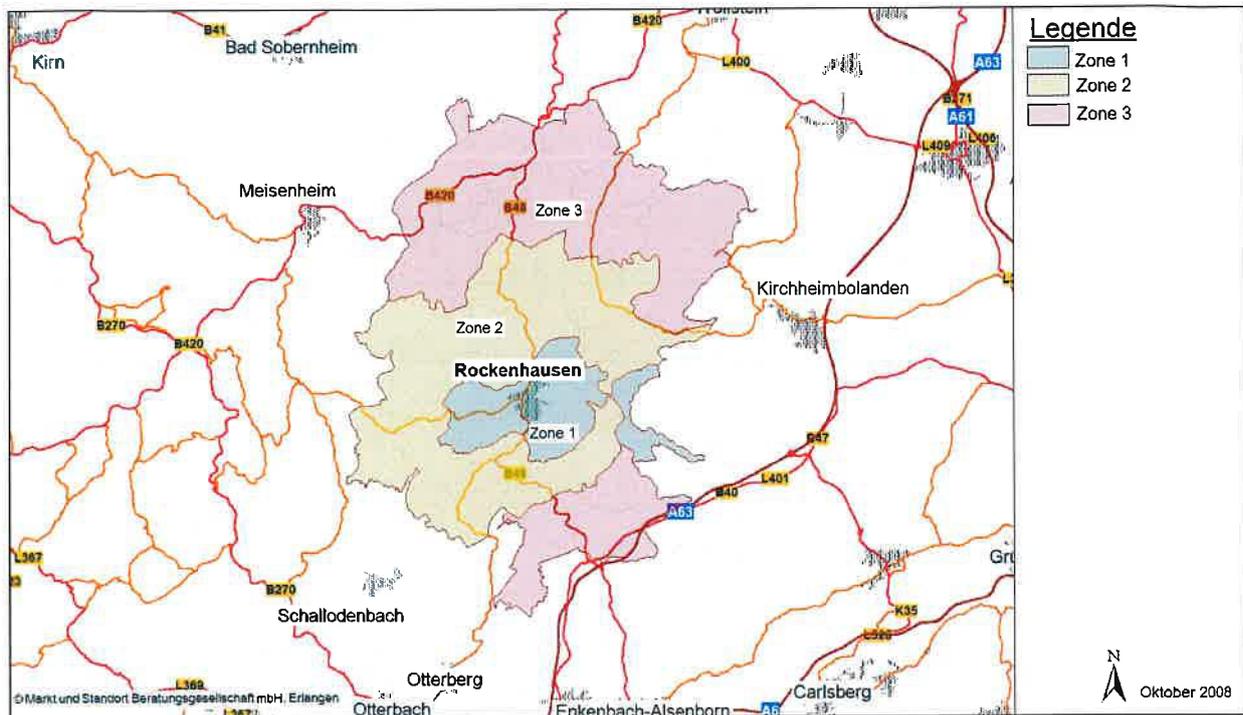


Quelle: Agentur für Arbeit, Nürnberg 2008

Die in der Abbildung 4 (Pendlerverflechtungen) dargestellten Einpendler verdeutlichen den hohen Stellenwert der ansässigen Wirtschaftsstruktur im Mittelzentrum Rockenhausen. Dieser wirtschaftsräumlichen Verflechtungsbereich lässt auch erste Rückschlüsse über den Einzugsbereich des städtischen Einzelhandels zu.



Abbildung 5 Das Einzugsgebiet der Stadt Rockenhausen



Das Kerneinzugsgebiet reicht von Niederkirchen im Südwesten bis Dannenfels im Osten, von Hochstätten im Nord bis Sippersfeld im Südosten.

Der umrissene Ergänzungsbereich verdeutlicht nochmals die wirtschaftsräumlichen Verflechtungen aufgrund der Einpendler. Aus diesem Bereich stammen ergänzende, sporadische Kunden. Aufgrund deren nicht deutlich ausgeprägten Einkaufsverhaltens am Standort Rockenhausen können diese Potenziale nicht zum regelmäßigen Einzugsbereich gerechnet werden. Der Ergänzungsbereich umfasst die umliegende Stadt Obermoschel, und die Gemeinden Winnweiler, Alsenz, Kriegsfeld, Gaugrenweiler und Oberhausen an der Appel.

Das Einzugsgebiet ist seit der letzten Analyse stabil geblieben.



D Kaufkraftanalyse Rockenhausens

D.1 Marktpotenzial

In der Verbandsgemeinde Rockenhausen ergibt sich eine durchschnittliche **konsumnahe einzelhandelsrelevante Kaufkraft** von **5.219 Euro je Einwohner**, die in 11 Warengruppen differenziert dargestellt wird. Dieser Wert resultiert aus der Gewichtung des bundesdeutschen Durchschnittswertes für Ausgaben im Einzelhandel (Basis: Markt und Standort Warengruppensystematik) mit dem jeweiligen Kaufkraftindex.

Multipliziert mit der jeweiligen Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) ergibt sich das Kaufkraftvolumen. Insgesamt hat die Stadt Rockenhausen (Zone I) eine konsumnahe Kaufkraft von ca. 28,6 Mio. Euro aufzuweisen. Das Potenzial für den Einzelhandel im Einzugsbereich ergibt sich zum einen aus der Bevölkerungskonzentration und -verteilung und zum anderen aus den Pro-Kopf-Ausgaben, die Grundlage für die Berechnung der Einzelhandelsausgaben sind. Folgende bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben werden für diese Studie zugrunde gelegt.

Tabelle 2 Mittlere Ausgaben (nach Sortimentgruppen) in Euro pro Kopf (Bundesdurchschnitt)

Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Textilien, Bekleidung, Lederwaren	Schuhe	Uhren, Schmuck, Optik	Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
1.679,0	613,0	578,0	104,0	88,0	100,0
Elektroartikel	Bücher / Schreibwaren / Zeitschriften	Möbel und Einrichtungsbedarf	Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	Hobby- und Freizeitartikel	Gesamt
415,0	173,0	636,0	615,0	218,0	5.219

Aus der Verrechnung mit dem Einkommensniveau und der Bevölkerungszahl ergibt sich das im Einzugsbereich verfügbare einzelhandelsrelevante Potenzial, das den Einwohnern jährlich für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Tabelle 3 Einzelhandelsrelevante Potenziale im Verbandsgebiet in Mio. Euro p.a.

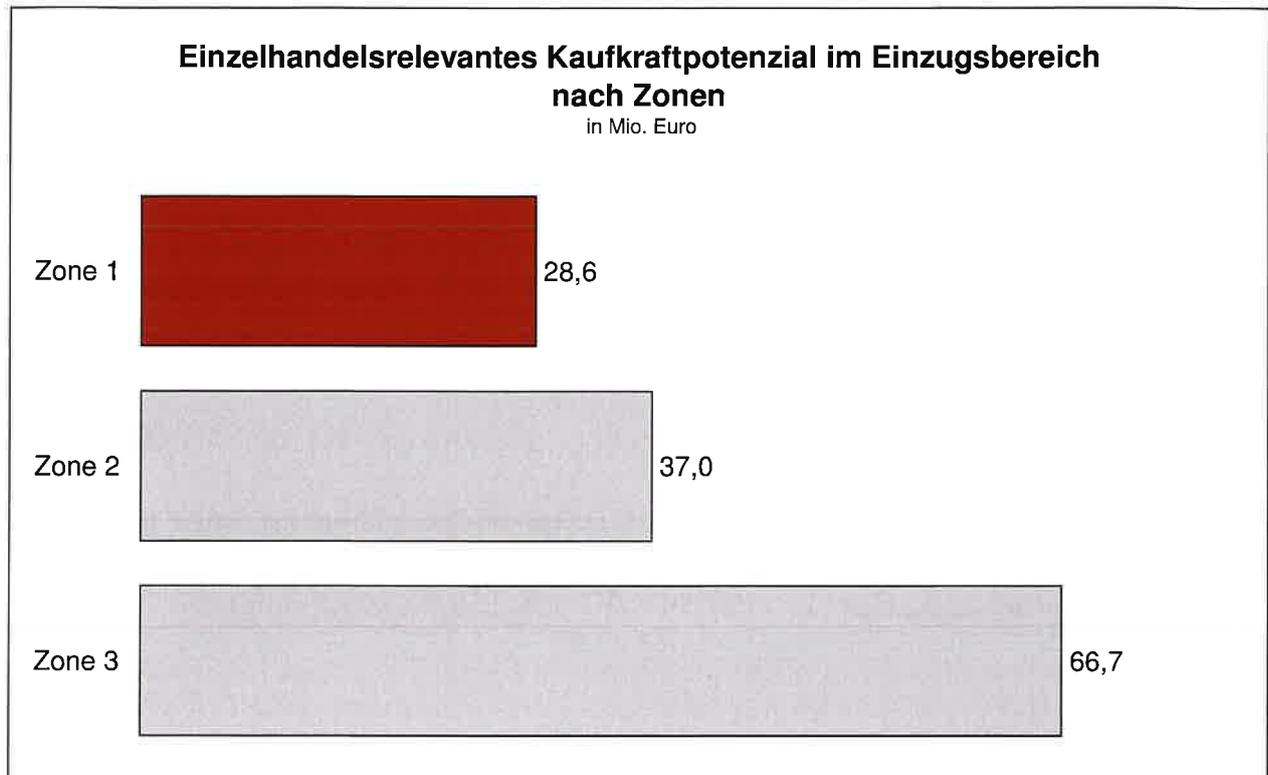
Gebiet	Einwohner	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial [in Mio. Euro]
Rockenhausen	5.690	28,6
Zone 1	5.690	28,6
Zone 2	7.500	37,0
Zone 3	13.321	66,7
Summe	26.511	132,3



D.2 Kaufkraft in den Zonen des Einzugsgebietes

Betrachtet man das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial verteilt nach Zonen, ergibt sich folgendes Bild:

Abbildung 6 Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial nach Zonen



Insgesamt gesehen, beläuft sich das Kaufkraftpotenzial auf 132,3 Mio. Euro. Die größten Anteile liegen dabei im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 3) mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 66,7 Mio. €.

In der Stadt Rockenhausen mit ihren Stadtteilen fokussiert sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rund 28,6 Mio. Euro.

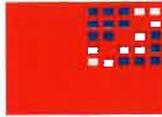
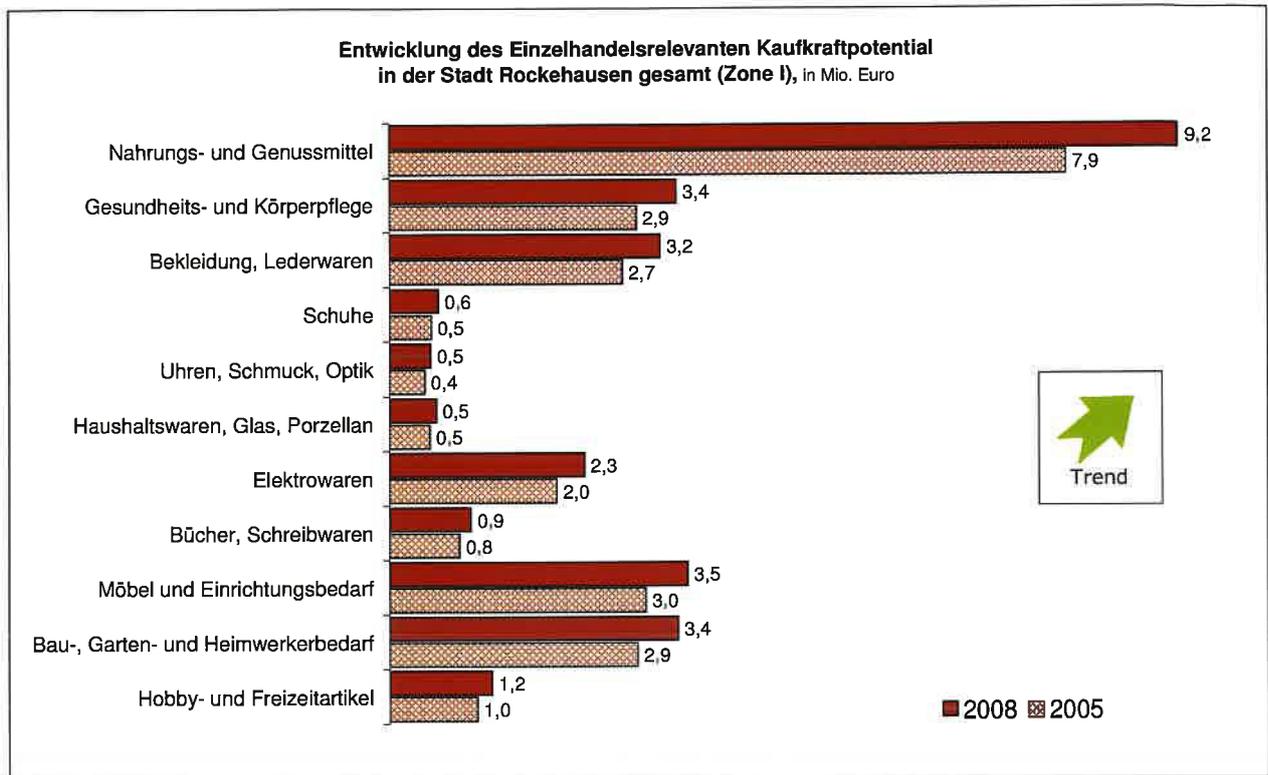


Abbildung 7 Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten in Rockenhausen



Quelle: eigene Berechnung 2008, MBR 2008

Die höchsten Anteile der Kaufkraft in der Verbandsgemeinde entfallen auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (9,2 Mio. Euro), Möbel und Einrichtungsbedarf (3,5 Mio. Euro), Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Gesundheits- und Körperpflege (je 3,4 Mio. Euro) sowie Bekleidung, Lederwaren (3,2 Mio. Euro). Insgesamt stehen den Bürgern innerhalb der Stadt jährlich 28,6 Mio. Euro an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft zur Verfügung.

Im direkten Vergleich der Kaufkraftpotentiale aus dem Jahr 2005 und dem jetzigen ist in allen Bereichen eine positive Entwicklung festzustellen. Insgesamt stieg das Kaufkraftpotential von 24,6 um 4,0 Mio. Euro. Hierbei erfuhren die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Bekleidung und Lederwaren, Möbel und Einrichtungsbedarf und Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf absolut die größten Zuwächse. Das Warengruppenpotential stieg dabei zwischen 20,4% (Bücher, Schreibwaren, Gesundheits- und Körperpflege, Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf) und 21,0% (Uhren, Schmuck, Optik), die mittlere Steigerung liegt bei 20,5%.

Insgesamt ist eine leichte Steigerung der Kaufkraftpotenziale seit 2005 zu beobachten.



E Einzelhandelsbestand in Rockenhausen

E.1 Die lageräumliche Verteilung

Im Rahmen der Untersuchung wurden 2008 alle Einzelhandelsbetriebe in Rockenhausen auf Basis ihrer Branche und Verkaufsflächen sortimentsbezogen ermittelt. Grundlage war die Einzelhandelsstudie aus dem Jahr 2005. Nicht in die Erhebung einbezogen wurden die Betriebe des Großhandels, des KFZ- Handels und der Brennstoffe jeglicher Art. Die Darstellung der Betriebe erfolgte nach Sortimentsschwerpunkten, die Darstellung der Verkaufsflächen nach Sortimenten in 11 Warengruppen¹.

Folgende größere Betriebe wurden ermittelt:

Abbildung 8 Einzelhandelsleitbetriebe in Rockenhausen

Name	Betriebsform	Standort
Edeka	Verbrauchermarkt	An der Linde
Rewe	Verbrauchermarkt	Kaiserslauterer Straße
Penny	Lebensmittel-Discounter	Kaiserslauterer Straße
KiK	Bekleidungsfachmarkt	Kaiserslauterer Straße
Aldi	Lebensmittel-Discounter	An der Linde
Lidl	Lebensmittel-Discounter	An der Linde
Werkhaus Achenbach	Baufachmarkt	An der Linde
NKD	Bekleidungsfachmarkt	Kaiserslauterer Straße
Futera	Tierbedarfsmarkt	Kaiserslauterer Straße

Eine Veränderung hat lediglich an zwei Standorten stattgefunden. Zum einen wurde der Intermarché in einen Edeka neukauf überführt, zum anderen hat sich der NKD an das südliche Ende der Stadt verlagert. Zudem ist dort auch der Futera Tierbedarfsmarkt entstanden.

E.2 Verkaufsflächen und Umsätze

Rockenhausen weist insgesamt 69 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 12.600qm (Stand September 2008).

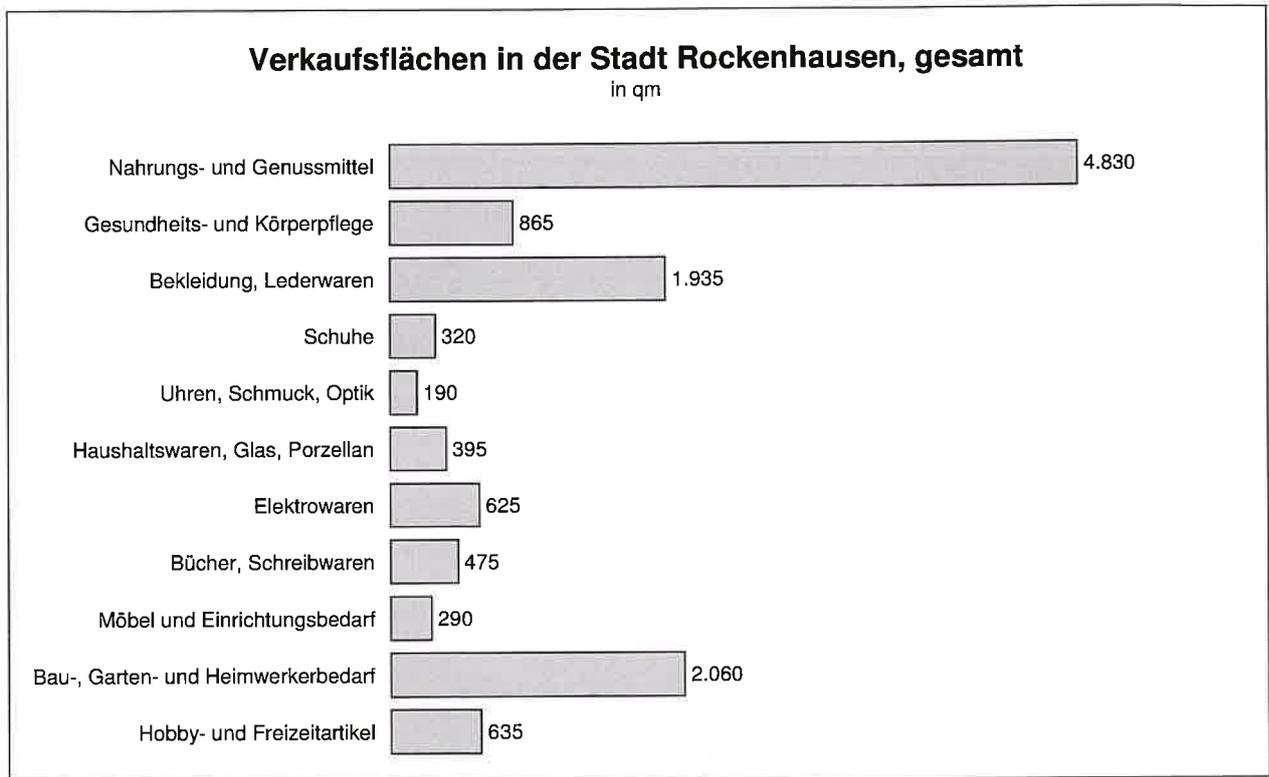
Die Verkaufsflächenschwerpunkte liegen in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie im Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf gefolgt von Bekleidung und Lederwaren.

Die gesamte Einzelhandelsverkaufsfläche ist – gemessen an der Einwohnerzahl von Rockenhausen – als normal einzustufen, entspricht aber der durch die Landesplanung ausgewiesenen grundzentralen Funktion.

¹ Warengruppensystematik, vgl. Anhang



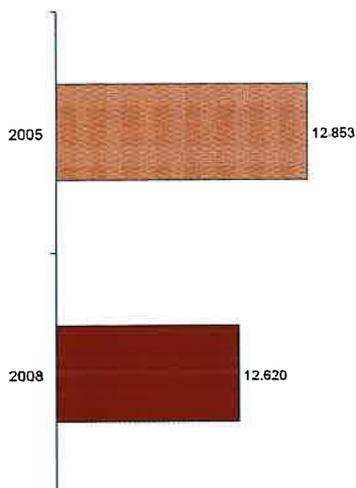
Abbildung 9 Verkaufsflächen nach Sortimentseinheiten in Rockenhausen



Insgesamt verfügt die Stadt Rockenhausen über 12.620 qm Verkaufsfläche. Die wichtigsten Sortimentsbereiche sind Nahrungs- und Genussmittel (38%) und Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf (16%). Durch die Schließung des Plus-Marktes in der Bezirksamtstraße sind einige Flächen verloren gegangen, die durch die Erweiterung des Edeka (vormals Intermarché) nur teilweise aufgefangen wurden.

Insgesamt ist die Entwicklung als stabil zu bezeichnen.

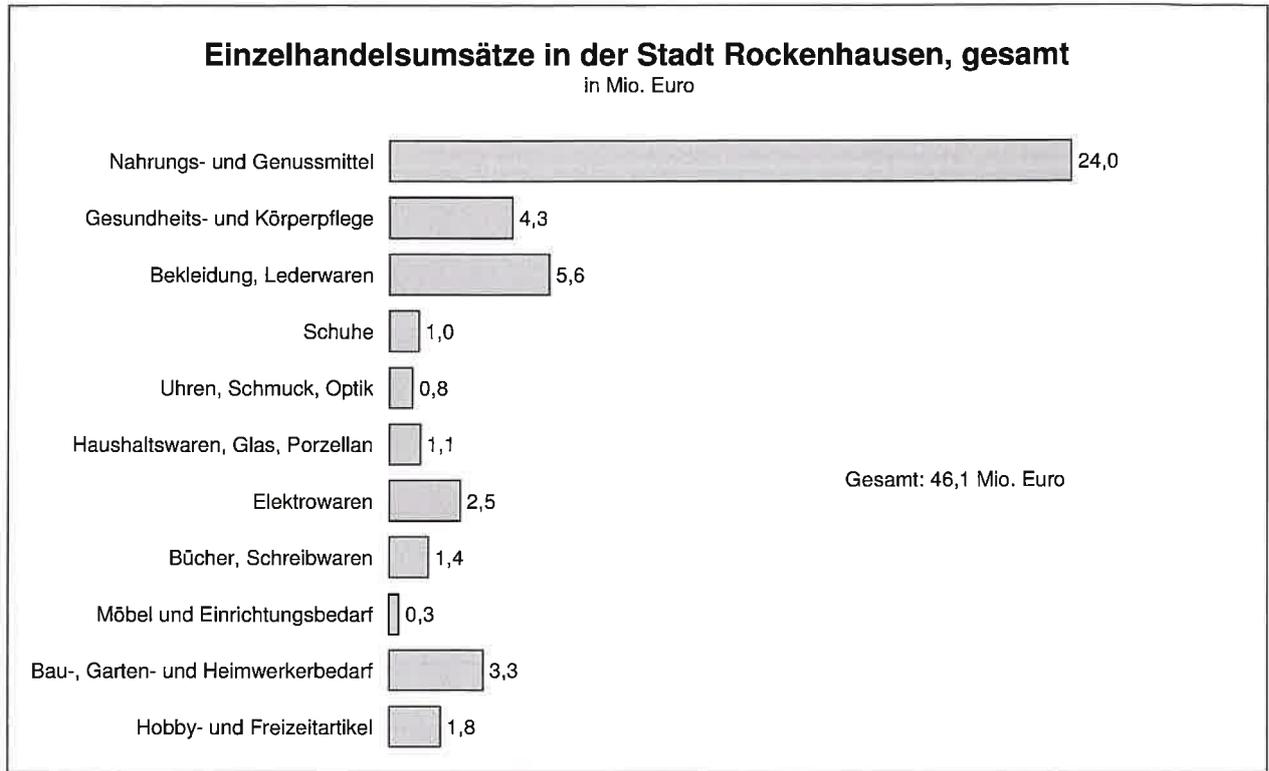
Abbildung 10 Verkaufsflächenentwicklung in Rockenhausen



Der leichte Rückgang der Verkaufsfläche ist auf die Schließung des Plus-Marktes zurückzuführen. Insgesamt ist der Rückgang nicht weiter nennenswert.

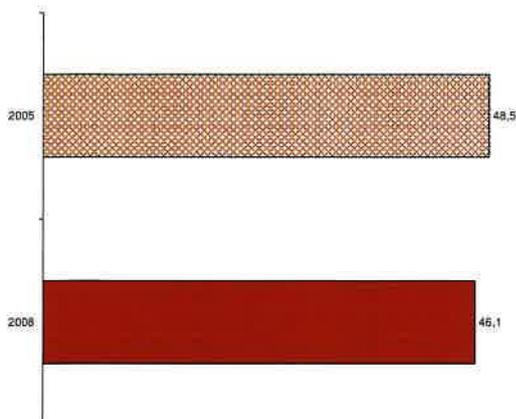


Abbildung 11 Umsätze nach Sortimenten in Rockenhausen



Die Berechnung der in Rockenhausen getätigten Umsätze resultiert aus der Verknüpfung von Verkaufsfläche (vor Ort erhoben), Umsatzangaben des örtlichen Einzelhandels und durchschnittlicher Flächenproduktivität (Umsatz je qm Verkaufsfläche). Je nach Standort und Sortiment wurde die durchschnittliche Raumleistung variiert. Insgesamt wird im Rockenhausener Einzelhandel ein Umsatz von rund 46,1 Mio. Euro erzielt. Den größten Anteil (52%) erzielt der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, gefolgt von Bekleidung, Lederwaren (12%) und Gesundheits- und Körperpflege (9%).

Abbildung 12 Umsatzentwicklung in Rockenhausen

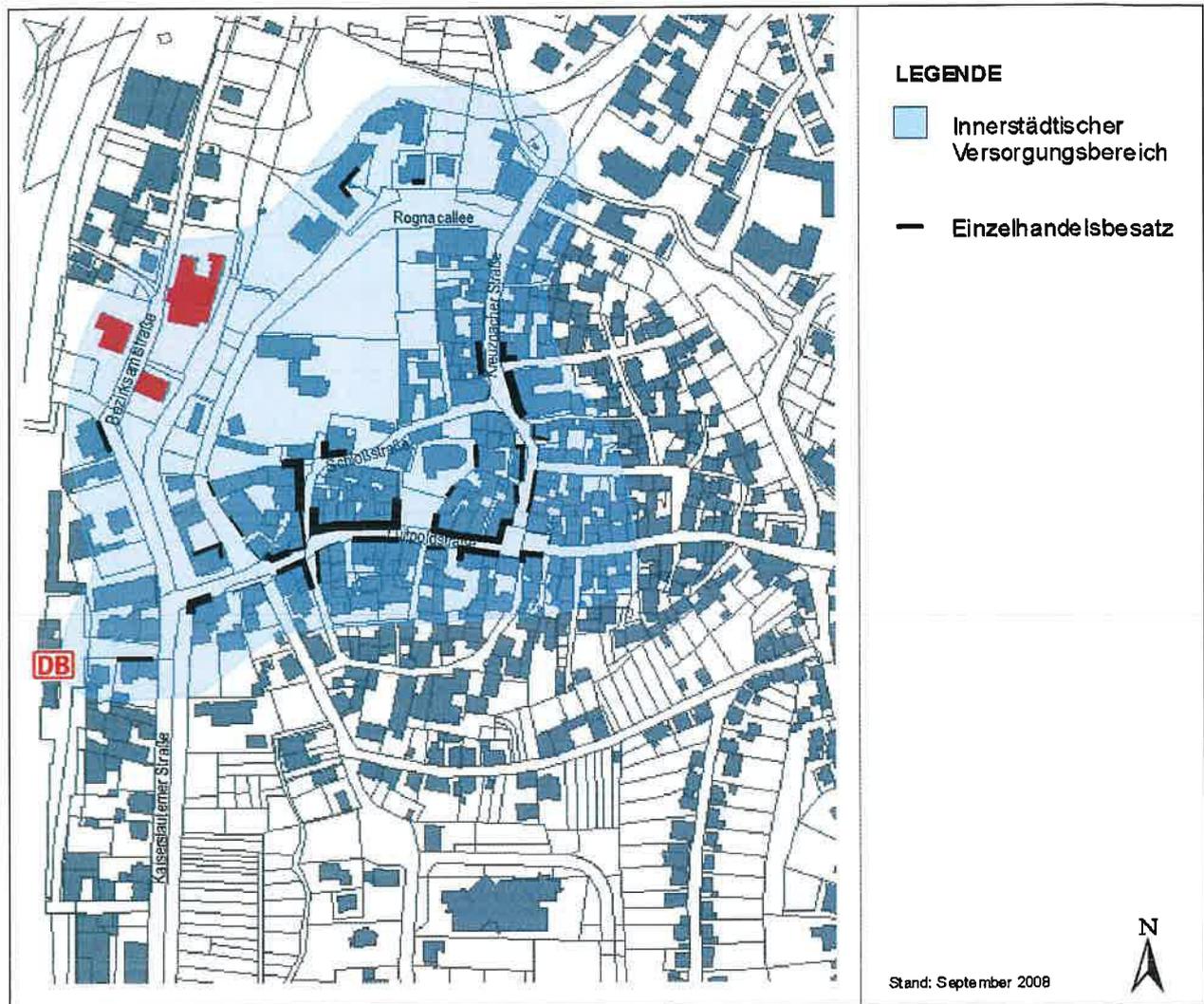


Der Rückgang des Umsatzes korrespondiert mit dem leichten Rückgang der Verkaufsflächen. Gibt aber keinen Grund zur Sorge.



E.3 Rockenhausener Innenstadt

Abbildung 13 Abgrenzung des innerstädtischen Versorgungsbereiches



Die Abbildung verdeutlicht die Kerneinkaufslagen anhand des dichten Geschäftsbesatzes in den Bereichen Luitpoldstraße, Teile Schloßstraße, Marktplatz und Kreuznacher Straße. Hier konzentriert sich der innerstädtische Handel. Die wichtigen Magnetbetriebe der Innenstadt finden sich ebenfalls hier. Dazu zählen Ernstigs Familiy, Jeans&Fashion, Spiel- und Schreibwaren Schloyer und Voigt, Schlecker und zahlreiche kleiner teils hochspezialisierte Fachgeschäfte sowie nicht zu vergessen das Lebensmittelhandwerk.



Tabelle 4 Verkaufsflächen und Umsätze nach Bedarfsgruppen (Innenstadt)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Schnittblumen, Zeitschriften, Drogeriewaren, Parfümerieartikel)	885	4,5
Mittelfristiger Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Geschenkartikel, Bücher, Schreib- und Papierwaren, Haus- und Tischwäsche, Pflanzen, Tiernahrung, Sportartikel, Spielwaren)	1.560	4,9
Langfristiger Bedarf (Uhren, Schmuck, Optik, Hausrat, Elektrowaren, Büromaschinen, Kfz-Zubehör, Möbel, Einrichtungsgegenstände, Bau- und Heimwerkerbedarf, Freizeitartikel)	1.745	5,1
Gesamt	4.190	14,5

Mit der Sortimentsgruppe langfristiger Bedarf wird der höchste Umsatz (5,1 Mio. Euro) in der Innenstadt von Rockenhausen erwirtschaftet. Insgesamt wird ein Umsatz von 14,5 Mio. Euro innerhalb der Innenstadt erzielt. Die durchschnittliche Raumleistung liegt bei 3.460 Euro je Quadratmeter Verkaufsfläche.

E.4 Die Außenstadt und die Stadtteile

Die großen Flächen befinden sich vor allem in der Außenstadt von Rockenhausen (Edeka, Rewe, Lidl, Aldi, etc.).

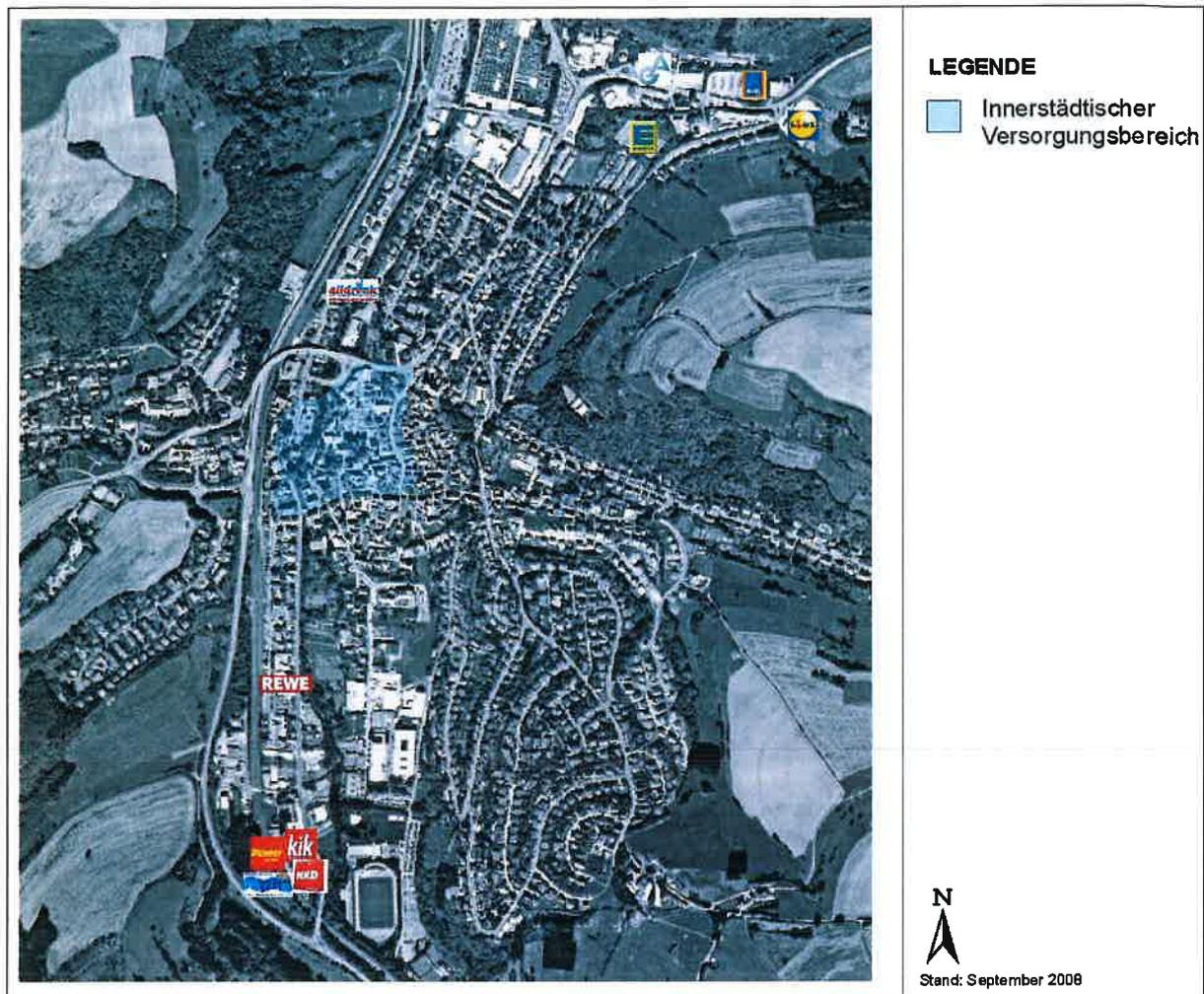
Tabelle 5 Verkaufsflächen und Umsätze nach Bedarfsgruppen (Außenstadt)

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Schnittblumen, Zeitschriften, Drogeriewaren, Parfümerieartikel)	4.805	23,8
Mittelfristiger Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Geschenkartikel, Bücher, Schreib- und Papierwaren, Haus- und Tischwäsche, Pflanzen, Tiernahrung, Sportartikel, Spielwaren)	1.170	3,1
Langfristiger Bedarf (Uhren, Schmuck, Optik, Hausrat, Elektrowaren, Büromaschinen, Kfz-Zubehör, Möbel, Einrichtungsgegenstände, Bau- und Heimwerkerbedarf, Freizeitartikel)	2.450	4,7
Gesamt	8.425	31,6

Mit der Sortimentsgruppe kurzfristiger Bedarf wird der höchste Umsatz (23,8 Mio. Euro) in der Außenstadt von Rockenhausen erwirtschaftet. Insgesamt wird ein Umsatz von 31,6 Mio. Euro innerhalb der Innenstadt erzielt. Die durchschnittliche Raumleistung liegt bei 3.750 Euro je Quadratmeter Verkaufsfläche.



Abbildung 14 Außenstadt und Standorte des Einzelhandels



Der innerstädtische Versorgungsbereich liegt im Spannungsfeld zwischen der Fachmarkttagglomeration (Penny, KiK, NDK, Futera) im Süden wie den dezentralen Nahversorgern im Norden (Aldi, Lidl, Edeka).

Einzig der Rewe-Markt in der Kaiserslauterer Straße dient, nach dem Wegfall von Plus in der Bezirksamtstraße als Bindeglied zwischen Innenstadt und „Grüner Wiese“.

Die Etablierung eines innenstadtnahen Leitbetriebes könnte zusätzliche Kunden und damit verbunden Kaufkraft in die Innenstadt lenken.



E.5 City-Monitor

Die Bewertung der Sortiments- und Angebotsstruktur in der Innenstadt von Rockenhausen wurde mittels einer standardisierten Checkliste durchgeführt. Dabei wurden die Betriebe aus der Sicht des Kunden betrachtet. Folgende Attribute wurden erfasst:

- Name und Anschrift
- Filialisierungsgrad
- Absatzform
- Branchenschwerpunkt
- Lage
- Ladeneinrichtung
- Schaufenstergestaltung
- Warenpräsentation
- Qualität
- Preisniveau
- Zielgruppenorientierung
- Werbung
- Öffnungszeiten

Die Bewertung wurde für den innerstädtischen Versorgungskern durchgeführt.

E.5.1 Ladeneinrichtung und Warenpräsentation

Neben den klassischen Standortfaktoren (Lage, Passantenfrequenz) spielen die Ladeneinrichtung, Schaufenstergestaltung, Präsentation der Ware, Sortimentstiefe und –breite, Qualität, Markenorientierung und Preisniveau eine wichtige Rolle. Da große Teile von Kaufentscheidungen erst am „point of sale“ getroffen werden, sind hier alle Möglichkeiten auszuschöpfen sich so attraktiv wie möglich gegenüber den Kunden zu präsentieren.

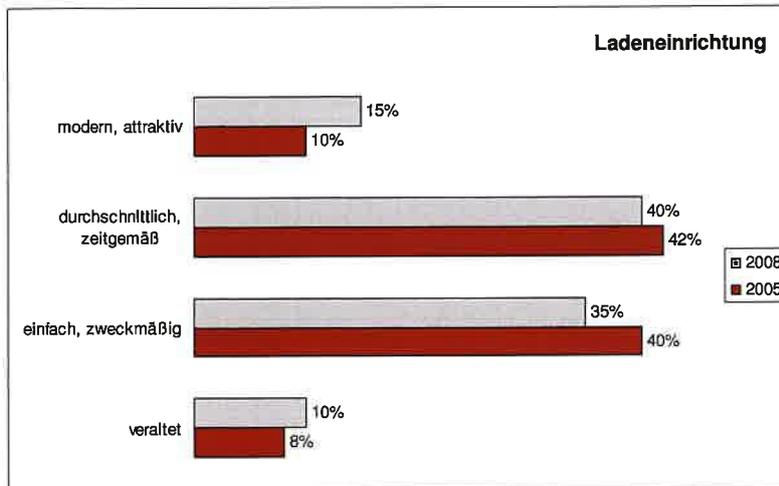
Die Schaufenstergestaltung ist besonders für Einzelhandelsbetriebe von besonderer Funktion! Sie ist die Visitenkarte des Geschäftes. Kunden entscheiden oftmals anhand der Schaufenstergestaltung, ob sie einen Laden betreten oder nicht.

Eine weitere Hemmschwelle sind Stufen, geschlossene und schwergängige Türen, Vorhänge oder unsachgemäße Werbung. Nebeneingänge oder Auftritte zu Geschäften bilden weitere Hemmschwellen.

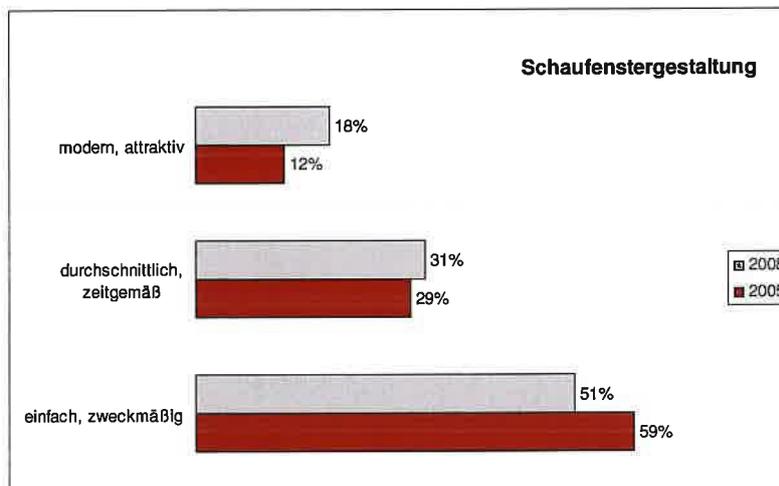
Daneben spielt die Warenpräsentation innerhalb des Schaufensters oder innerhalb des Ladens eine weitere wichtige Rolle! Der Kunde möchte sich einen schnellen Überblick über die Waren verschaffen können. Eine übersichtliche und angenehm ausgeleuchtete Präsentation ist dabei von größter Wichtigkeit.



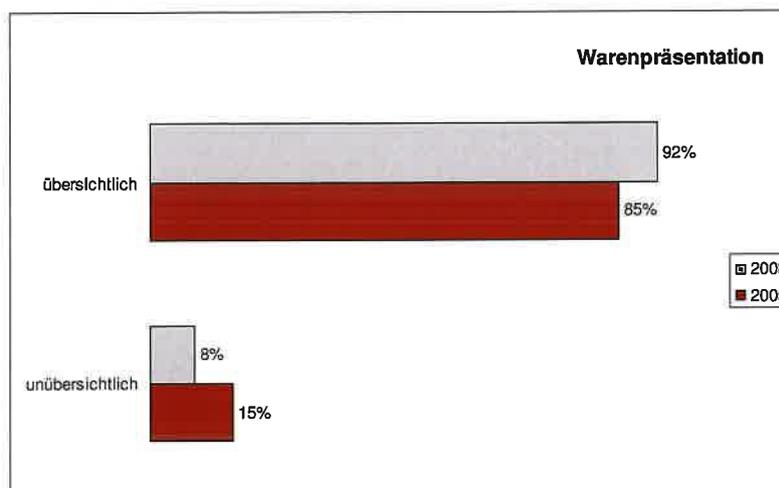
Abbildung 15 Bewertung Ladeneinrichtung, Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation in der Innenstadt von Rockenhausen



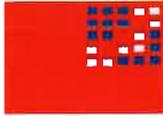
Insgesamt **besser** als 2005.



Deutliche **Verbesserung** zu 2005.



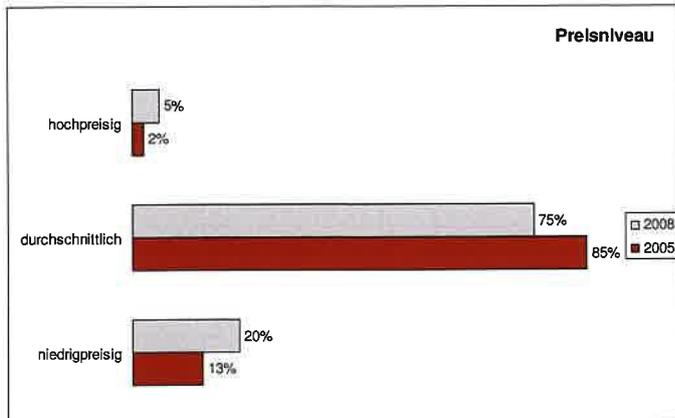
Weitere **Optimierung** im Vergleich.



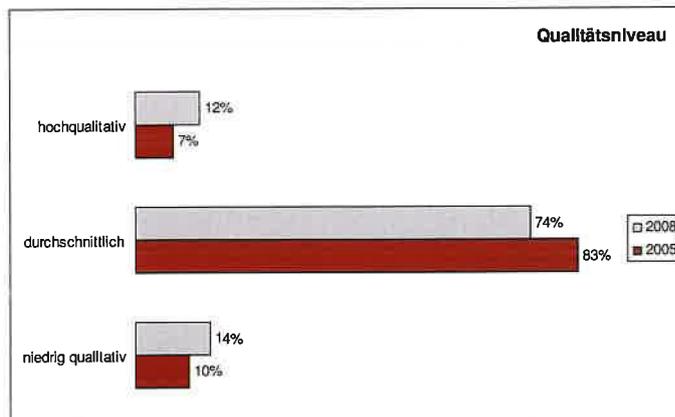
E.5.2 Qualitäts- und Preisniveau

Wie bereits 2005 festgestellt, verfügt die Stadt Rockenhausen über ein ausgewogenes Verhältnis an qualitativ, markenorientierten Geschäften. Das Preisniveau ist durchschnittlich.

Abbildung 16 Qualitäts- und Preisniveau in der Innenstadt von Rockenhausen



Das Preisniveau hat sich etwas mehr polarisiert. Einige Anbieter haben exklusivere Angebote, es haben sich auch einige Billiganbieter etablieren können. Zusammenfassend bewegt sich das Preisniveau auf einem für die Stadt Rockenhausen angemessenem Level.



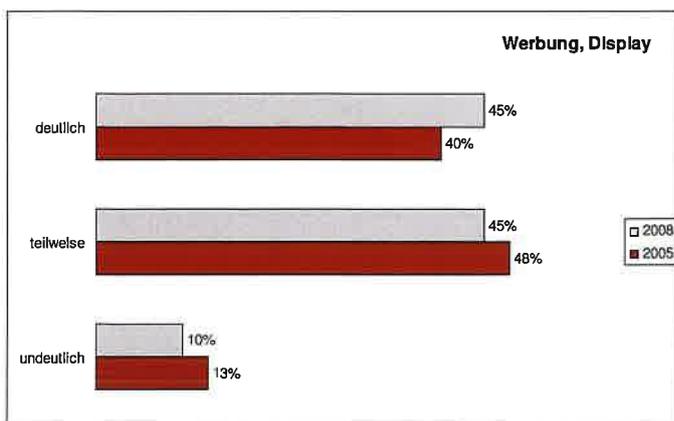
Ähnlich wie beim Preisniveau hat sich das Qualitätsniveau leicht polarisiert. Neben einiger qualitativer Verbesserungen bei den angebotenen Waren finden sich leider auch etwas mehr schwache Anbieter im Vergleich zu 2005. Insgesamt ist die Lage jedoch als stabil, wenn auch ausbaufähig zu bewerten.



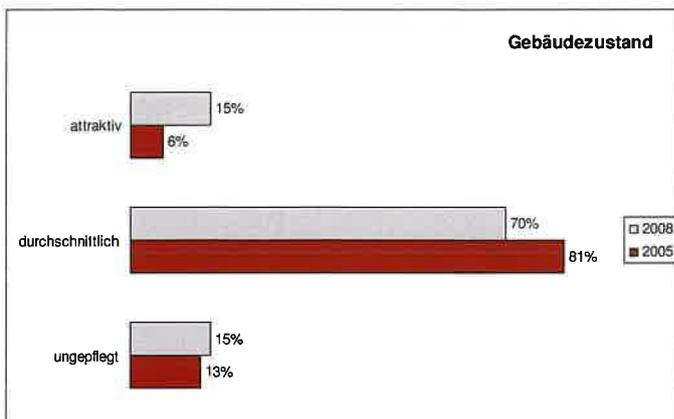
E.5.3 Zielgruppenansprache, Werbung und Gebäudezustand

Bei der aktuellen Wettbewerbsintensität ist die Zielgruppenorientierung ein wichtiges, manchmal sogar entscheidendes Marketinginstrument. Eine eindeutige Kundenansprache ist innerhalb der Rockenhausener Innenstadt nur stellenweise feststellbar. Auch der aktuelle Gebäudezustand ist für eine Innenstadt teilweise nicht akzeptabel. Trotz zahlreicher guter Ansätze zeigen sich stellenweise erhebliche Mängel. Gebäudemängel schrecken vor allem neue Kunden ab!

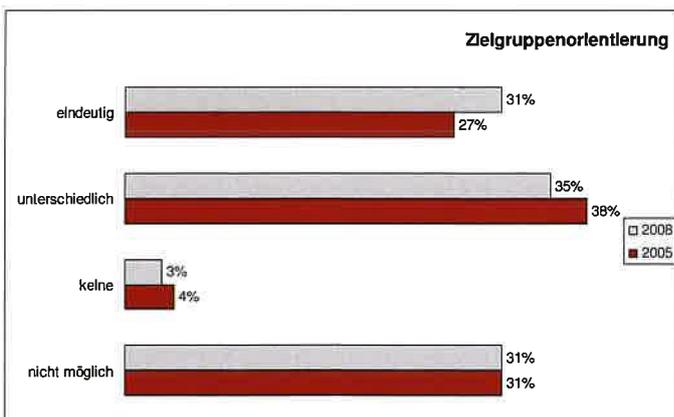
Abbildung 17 Zielgruppenorientierung, Werbung und Gebäudezustand in der Innenstadt von Rockenhausen



Insgesamt **positiver** als 2005.



Deutlich **besser** als 2005, aber optimierbar.



Bessere Zielkundenorientierung als 2005.



E.5.4 Dienstleistungsangebote

In der Innenstadt sind zahlreiche Dienstleister mit publikumswirksamer Funktion ansässig. Dies sind zum einen die öffentlichen Dienstleister (Rathaus, Stadtbücherei), aber auch Kreditinstitute (VR-Bank, Sparda-Bank, Sparkasse). Diese Betriebe weisen eine günstige Lage innerhalb des zentralen Versorgungskerns auf. Sie dienen als zusätzliche Magneten und stellen Quellpunkte für Frequenzen dar.

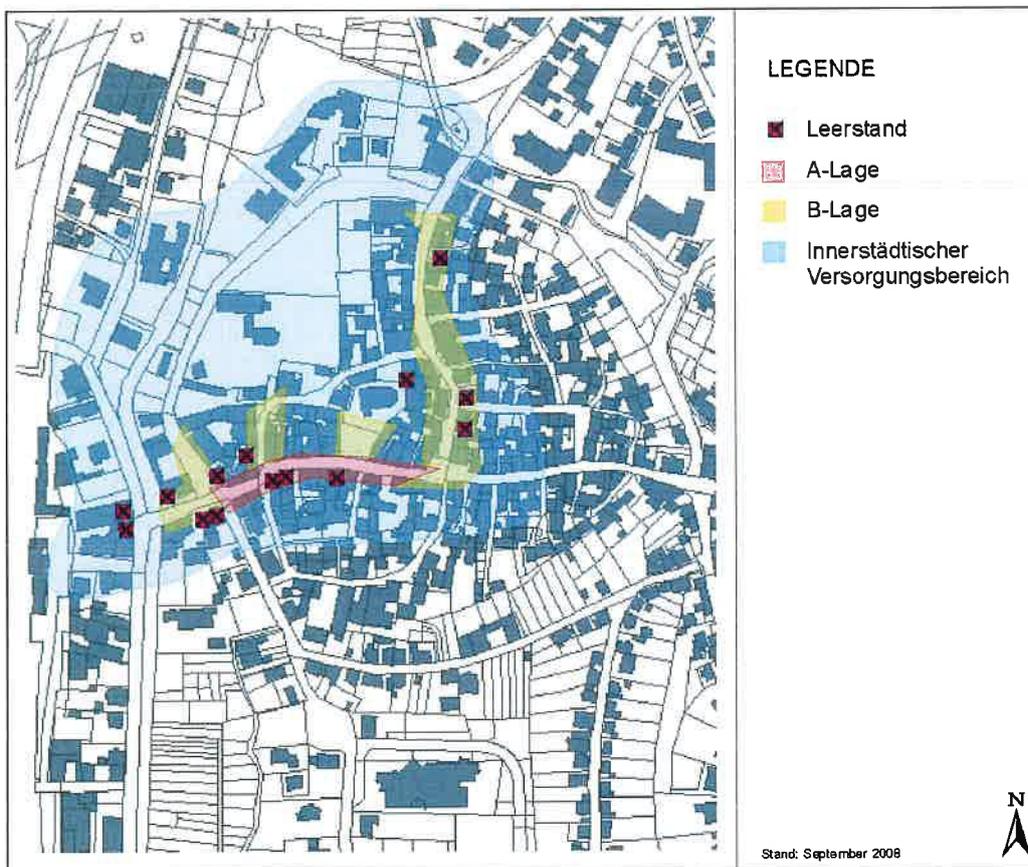
E.5.5 Leerstände

Trotz all dieser zahlreichen positiven Aspekte sind die allgemeinen wirtschaftlichen und demographischen Probleme auch an Rockenhausen nicht spurlos vorüber gegangen. Leerstände in der Innenstadt sind die Folge, weshalb sich die Stadt dazu entschlossen hat, Maßnahmen zu ergreifen, um diese Probleme in den Griff zu bekommen und den Flair der Stadt zu erhalten.

Das Erhebungsgebiet deckt sich mit der Innenstadtabgrenzung.

Im Vorfeld war es notwendig, die Kriterien der Erhebung festzulegen. Ein erster wichtiger Punkt war, dass es, aufgrund der späteren Zuordnung und Bewertung der Leerstände, nicht ausreichte, lediglich den Einzelhandel (wie bei einem herkömmlichen Einzelhandelsgutachten) der Innenstadt zu erfassen. Es wurden deshalb zusätzlich die Gastronomie, die Dienstleistungen und natürlich die Leerstände erhoben.

Abbildung 18 Leerstände in der Innenstadt



Quelle: eigene Erhebung 2008

Betrachtet man die räumliche Verteilung der Leerstände in der Innenstadt von Rockenhausen, so zeigen sich Konzentrationen im Bereich Luitpoldstraße und Bahnhofstraße.



Die Leerstände sind Ausdruck des allgemeinen Trends im deutschen Einzelhandel, so dass schlechte Standortlagen (mangelnde Verkehrsanbindung, niedrige Kundenfrequenz, ungeeigneter Zuschnitt der Verkaufsflächen, etc.) in Zukunft vermehrt zu Leerständen führen.

Problematisch für einen Teil der Leerstände (v.a. Luitpoldstraße) sind die sehr kleinen Zuschnitte der Verkaufsfläche sowie die Gestaltung und Ausprägung der Verkaufsräume. Eine sinnvolle Nachfolgenutzung ist für einige Objekte lediglich die Umwidmung zu Wohnen.

Im Anschluss an die Erhebung erfolgte die Bewertung aller in Abbildung 18 dargestellten Leerstände. Grundlage der Bewertung ist ein Bewertungsbogen, den die Markt und Standort Beratungsgesellschaft speziell für diese Art von Untersuchung entwickelt hat und bundesweit zum Einsatz bringt.

Folgende Kriterien werden dabei im Detail erhoben (soweit die Daten ermittelbar waren):

Mirkostandort: Lage, Agglomeration, Gebäude- und Flächenzuschnitt, Sichtbarkeit, Passantenfrequenz, Flächenzuschnitt, Parksituation, Verkehrsfrequenz, Inneneindruck, Schaufenstergröße, Eingangssituation, Mietniveau, Leerstandsdauer

Objektzustand: Gebäudezustand, Flächenzustand, Nachfolgenutzung, Flexibilität der Nutzung

Abbildung 19 Leerstandsmatrix

Nr.	Name	Straße	Mikrostandort aggregiert	Objektzustand aggregiert	Empfehlung
1	Bandilla	Bahnhofstraße 3	2,3	2,6	Nutzung EH/DL
2	NN neben Bandilla	Bahnhofstraße 3	2,1	2,6	Nutzung EH/DL Zusammenlegung mit Nr.1
3	NKD	Kaiserlauterer Straße	2,5	1,8	Nutzung EH
4	NN neben NKD	Kaiserlauterer Straße	2,8	3,1	Umwidmung Wohnen
5	Goedel	Luitpoldstraße	1,5	3,2	Umwidmung Wohnen
6	Finkenauer	Luitpoldstraße	1,5	3,0	Umwidmung Wohnen
7	Reinigung	Schloßstraße	2,1	2,9	Nutzung EH/DL
8	Zollvner	Luitpoldstraße	3,1	3,8	Umwidmung Wohnen
9	NN neben Hanoi	Luitpoldstraße	2,2	1,9	Nutzung EH/DL
10	Schmitt	Kreuznacher Straße	2,0	3,1	Zusammenlegung mit Nachbar- nutzungen
11	Yozgat Markt	Kreuznacher Straße	1,5	2,4	Nutzung EH/DL
12	NN neben Bossong	Marktplatz	3,1	3,1	Umwidmung Wohnen
13	NN neben Iduna	Kreuznacher Straße	2,3	2,4	Nutzung DL
14	Obst&Gemüse	Bahnhofstraße	1,3	3,1	Nutzung EH/DL

Aus den vorab ermittelten Standortnoten ergeben sich Handlungsempfehlungen. Nachnutzung möglich bedeutet, dass der Leerstand durch Einzelhandel wieder gefüllt werden kann. Umnutzung bedeutet, dass der Leerstand mittelfristig nur mit einem Dienstleister oder Gastronomie gefüllt werden kann. Umnutzung Wohnen bedeutet einen Rückbau der Verkaufsflächen im Erdgeschoss und eine Umnutzung in eine Wohnimmobilie.



E.6 Qualitative Beispiele von Entwicklungen in Rockenhausen

Aufgrund der archivierten Materialien von 2005 und der intensiven Vorbereitung der Stadtgespräche können einige Beispiele bezgl. der städtebaulichen und wirtschaftlichen Veränderung im Stadtkern gezeigt werden. Durch gezielte Aktionen konnten einige Schlüsselstellen neu besetzt und optische Verbesserungen erreicht werden.

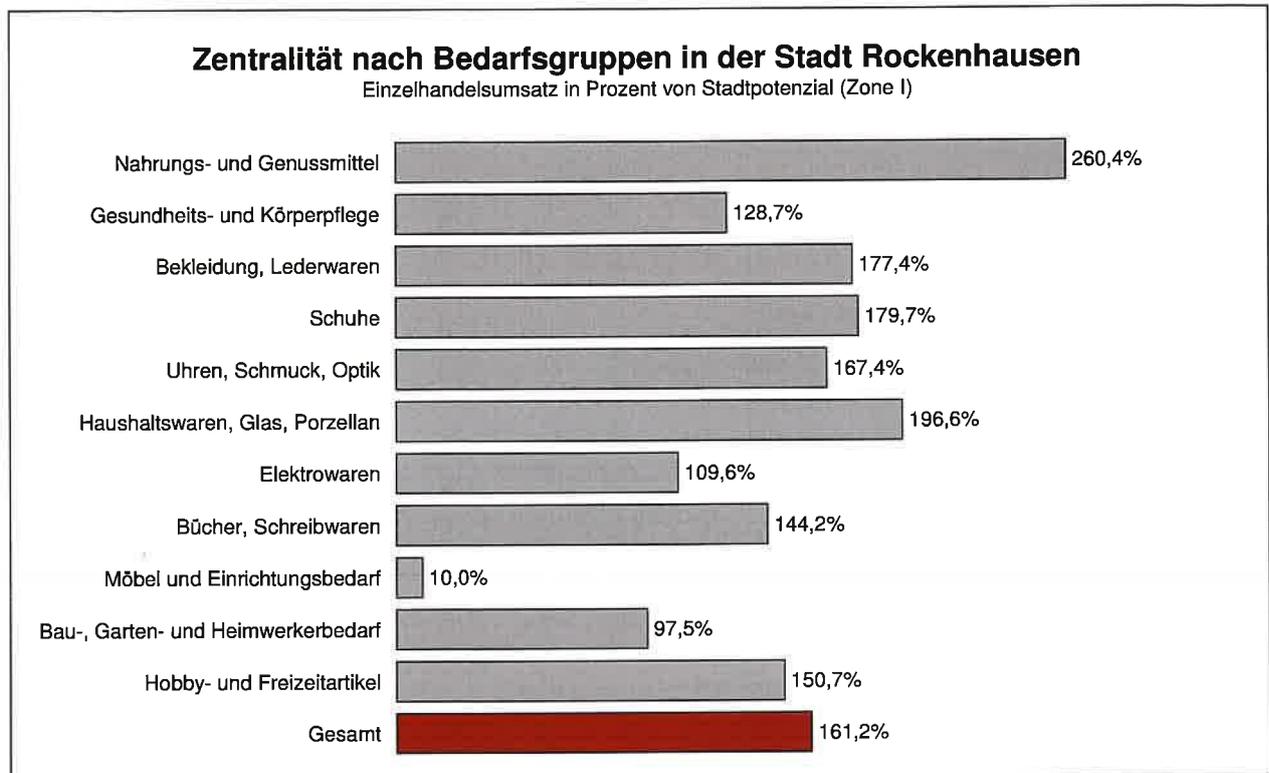
Nr.	2005	2008	Änderung
1			<p>Nachnutzung eines Leerstandes in der Kreuznacher Straße.</p>
2			<p>Entstehung eines Leerstandes (ehem. Bandilla) sowie Fortbestand eines Leerstandes (Bahnhofstraße).</p>
3			<p>Optische Verbesserung des leeren Schaufensters (Marktplace).</p>
4			<p>Entstehung eines Leerstandes durch Umsiedlung eines Wettbewerbers (Kaiserslauterer Straße).</p>
5			<p>Positive Nachfolgenutzung eines zentralen Leerstandes in der Luitpolstraße.</p>



E.7 Kaufkraftbindung und Zentralität

Grundlage für die Ermittlung der Zentralität in den Sortimentsgruppen sind die einzelhandelsrelevanten Potenziale in der Stadt Rockenhausen, die mit den jeweiligen Einzelhandelsumsätzen in den Sortimentsgruppen verrechnet werden.

Abbildung 20 Zentralität der Stadt Rockenhausen nach Sortimentsgruppen



Quelle: eigene Berechnungen 2008; MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008 in Deutschland

Danach verzeichnet der Einzelhandel in der Stadt Rockenhausen mit drei Ausnahmen allen Sortimentsgruppen eine mittlere bis deutliche Zentralität, was sich in den erhöhten zum Teil sehr hohen Bindungsquoten äußert.

Sehr niedrige Bindungsquoten werden in den Segmenten Möbel sowie Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf erzielt. Selbst im kurzfristigen Bedarf (Gesundheits- und Körperpflege) werden keine für Mittelzentren üblichen Bindungsquoten erreicht.

Die Gegenüberstellung der branchenspezifischen Kaufkraft im Stadtgebiet und des Einzelhandelsumsatzes in Rockenhausen zeigt auf, welche Branchen mehr Umsatz als vorhandenes Kaufkraftpotenzial erzielen und somit zentralitätswirksam in der umliegenden Region sind bzw. auch dort Versorgungsfunktionen für Bewohner wahrnehmen.

Über alle Sortimente betrachtet, kann die Stadt Rockenhausen eine Zentralität von 161,2 % aufweisen. Dies ist für ein Mittelzentrum mit dieser Stadtgröße ein durchschnittlicher Wert.

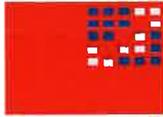
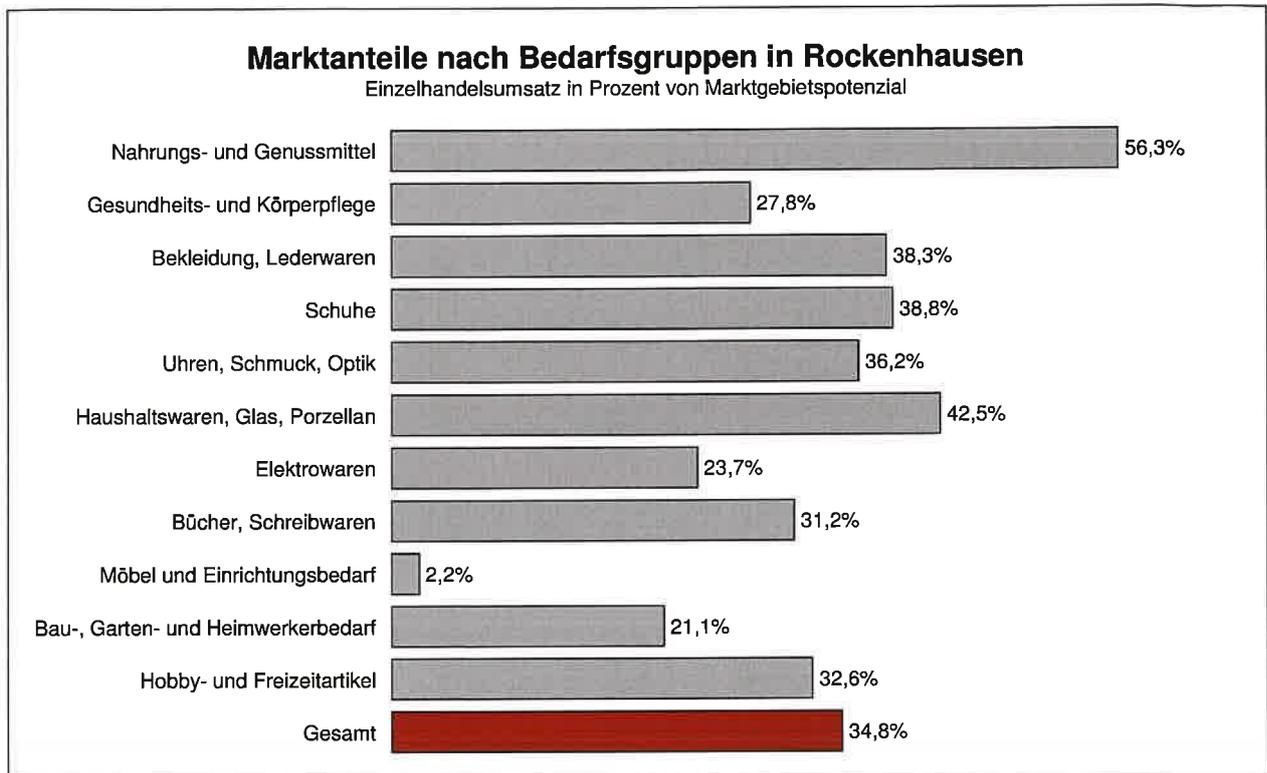


Abbildung 21 Marktanteile der Stadt Rockenhausen nach Sortimentsgruppen



Der durchschnittliche Marktanteil über alle Sortimente liegt bei rund 34,8%. Die Warengruppen mit den höchsten Marktanteilen sind Nahrungs- und Genussmittel (56,3%) und Haushaltswaren (42,5%), gefolgt von Schuhen (38,8%). Der niedrigste Marktanteil liegt bei 2,2% für die Sortimentsgruppe Möbel.

Marktanteile zwischen 40 und 50% sind für zentrale Orte in der Situation von Rockenhausen erreichbare Werte. Dies sollte insbesondere für die innenstadtypischen Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Uhren und Schmuck gelten.



F Entwicklungs- und Zentrenkonzept für den Einzelhandel

F.1 Allgemeine Entwicklungen

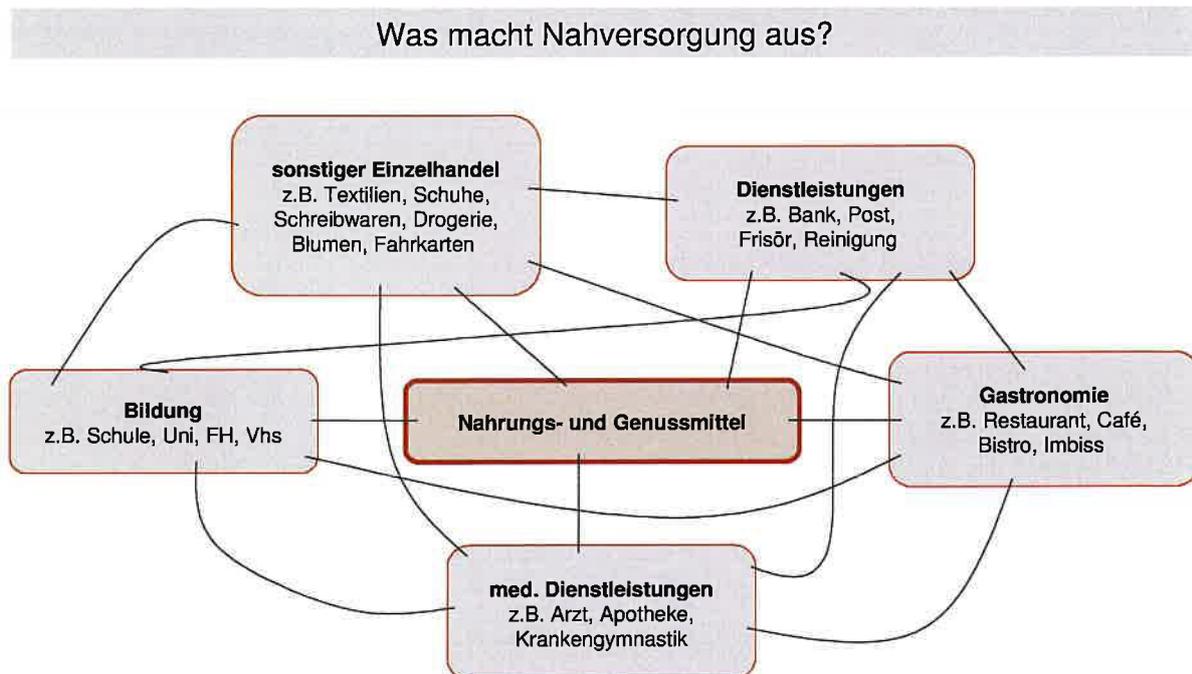
Der Einzelhandel in Deutschland ist erheblichen Umstrukturierungsprozessen und starken Einflüssen von außen und innen ausgesetzt. Die privaten Verbrauchsausgaben werden sowohl durch zusätzliche Steuern und Ausgaben, als auch durch aktuelle Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt weiter beeinflusst. Auf der Anbieterseite wird mit Verdrängungswettbewerb und aggressiver Preispolitik dagegehalten.

In Zukunft ist verstärkt zwischen Versorgungs- und Erlebniseinkauf zu unterscheiden. Speziell für Waren des täglichen Bedarfs bedeutet dies, dass zunehmend Anbieter bevorzugt werden, die durch Standard ihre Qualität sichern und ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen. Der Versorgungseinkauf wird somit durchrationalisiert und zeitoptimiert. Gleichzeitig will derselbe Kunde jedoch auch kompetente Fachberatung in abwechslungsreicher und ansprechender Umgebung haben. Dieser freizeitorientierte Erlebniseinkauf stellt den zweiten Pol der Entwicklung dar.

Gewinner der Trends sind vor allem die Discounter, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser (Versorgungseinkauf) sowie die spezialisierten Fachgeschäfte und Boutiquen in den Zentren (v.a. in den Innenstädten).

In der Nahversorgung müssen sich die Städte den allgemeinen Trends und Anforderungen der Bürger stellen. Jede Stadt muss unter Marktgesichtspunkten Erweiterungsoptionen für bestehende Standorte einplanen und mittels fachlich und politisch begründeten Konzepten die Einzelhandelsentwicklung steuern und stärken.

Abbildung 22 Zusammenhänge bei der Nahversorgung



Quelle: eigene Darstellung

Zu einer funktionalen Nahversorgung gehört mehr als lediglich der Einzelhandel. Ergänzende Handelsflächen in den Sortimenten Drogeriewaren, Schreibwaren oder Schnittblumen aber auch Textilien und Schuhe ergänzen klassische Versorgungsstandorte und steigern deren Attraktivität. Ebenso wichtig sind Grunddienstleister wie Banken, Post, Frisör oder Reinigungen. Auch medizinische Dienstleister in Form von niedergelassenen Ärzten runden das Angebot und die funktionalen Strukturen ab.

Gastronomische Einrichtungen ergänzen kleine und mittlere Nahversorgungsstandorte.



F.2 Grundlagen des Zentrenkonzeptes

Grundlagen für das vorliegende Zentrenkonzept sind u.a. die Einzelhandelsanalyse von 2005 sowie die vorliegenden, aktuellen regionalen Untersuchungen und der Citymonitor.

F.2.1 Definition der Zentrenhierarchie in Rockenhausen

Zentraler Versorgungsbereich (Stadtzentrum) mit Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und das Umland zur Deckung des langfristigen, hochwertigen Bedarfs

Nahversorgungslagen mit Stadtgebiet versorgender Funktion zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs

Dezentrale Fachmarktstandorte mit Versorgungsfunktion für langfristigen Bedarf (Bau- und Gartenfachmärkte, Möbelfachmärkte) in nicht integrierten Lagen

Jedes Zentrum wurde dabei nach den gleichen Kriterien untersucht und bewertet. Diese waren im Einzelnen: Standort, Sortiment und Angebotsniveau, Versorgungsbereich, Anbieter, sonstige Kriterien wie Dienstleistungsbesatz oder Gastronomie. Grundsätzlich wichtig sind die Mechanismen, die den Einkauf bestimmen und die die Herausbildung spezifischer Standortmuster bedingen. Als grundlegend unterschiedliche Standorte lassen sich die Innenstadt, die Stadtteilzentren und die dezentralen, peripheren Standorte in Sonder-, Gewerbegebieten und an Ausfallstraßen unterscheiden.

Funktionale Kriterien:

- Agglomeration verschiedener Anbieter (Einzelhandel und Dienstleistung)
- sich ergänzende Betriebstypen und -formen
- Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Anbieter
- Handelsdichte, -konzentration, -vielfalt
- Ergänzende Angebote in Dienstleistung und Gastronomie

Städtebauliche Kriterien:

- Städtebauliche Einheit des Zentrums
- Erkennbare Gestaltung (Zuordnung des öffentlichen Raumes, Gebäudeanordnung, etc.)
- Fußläufige Anbindung einzelner Betriebe und Bereiche
- Barrieren (z.B. Straßen, Bahntrassen, Gebäuderiegel)



Daraus ist folgende Zentrendefinition entstanden:

Zentraler Versorgungskern

(inner-)städtisches Hauptzentrum - Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur

Standort: Fußgängerzone mit hoher Aufenthaltsqualität; optimale Erreichbarkeit durch alle Verkehrsträger

Sortiment und Angebotsniveau: Anteil der Nahrungs- und Genussmittelverkaufsfläche unter 15%; Angebote im Bereich Luxusgüter und im längerfristigen Sortimentsbereich; umfassendes Angebot; vollständiger Branchenmix; hohe Verkaufsflächenanteile in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe; überdurchschnittlich hohe Qualität des Angebots; hohe Qualität der Beratungsleistung

Anbieter: hoher Anteil an spezialisierten Facheinzelhandelsgeschäften und Filialisten

Versorgungsbereich: Einzugsbereich geht deutlich über die Stadtgrenzen hinaus

Sonstige Kriterien: multifunktionaler Standort; Ergänzungen in den Bereichen Dienstleistung (Fachärzte, Hauptgeschäftsstellen von Banken und Versicherungen, etc.) und Gastronomie

Nahversorgungslagen

Ergänzende Schwerpunkte der Versorgungsstruktur

Standort: gute bis sehr gute Erreichbarkeit (vor allem für Pkw); Lage an leistungsfähigen und verkehrsgünstigen Standorten; Anbindung an regionale und überregionale Verkehrsachsen

Sortiment und Angebotsniveau: differenzierte Angebotspalette nach kurz- und mittelfristigem Bedarf; höherwertiges Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel; niederwertiges Angebot in den innenstadtrelevanten Sortimenten (u.a. Bekleidung, Schuhe); insgesamt guter und differenzierter Branchenmix

Anbieter: hoher Anteil der Vertriebsformen Fachmarkt, Verbrauchermarkt, Discounter

Versorgungsbereich: übergeordnete Versorgungsfunktion für das Einzugsgebiet; Versorgung der Zonen I-II; sortimentsabhängig bis Zone III

Sonstige Kriterien: kostengünstiges Parkplatzangebot

Dezentraler Fachmarktstandort

Städtebaulich nicht integrierte Lagen – meist großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Fachmarktcharakter

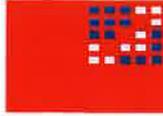
Standort: sehr gute Erreichbarkeit (vor allem mit dem Pkw); Lage an leistungsfähigen Verkehrsachsen

Sortiment und Angebotsniveau: unvollständiges Einzelhandelsangebot; Schwerpunkt im langfristigen Sortimentsbereich (v.a. Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Teppiche, u.ä.)

Anbieter: fast ausschließlich spezialisierter Fachmarkt

Versorgungsbereich: Stadt Rockenhausen und weiteres Umland Zone I-III

Sonstige Kriterien: kein oder nur sehr geringer Anteil an Nahrungs- und Genussmitteln



F.2.2 Methodik der räumlich-funktionale Gliederung der Zentren

Der Einzelhandel ist ein Baustein der räumlich-funktionalen Ordnung des Stadtgebietes. Eine Gliederung der Stadt in Teilräume ist aufgrund der Größe Rockenhausens nicht notwendig. Die Stadt stellt für sich einen multifunktionalen Raum dar, in dem die Funktionen Wohnen, sich versorgen, sich bilden, Verkehr, Kommunikation und Erholung erfüllt werden.

Lediglich zwei zusätzliche Nahversorgungslage sowie ein Fachmarkttagglomerationsstandort sind ableitbar.

Die Abgrenzung der Zentren fand nach den tatsächlich bestehenden Funktionen (vgl. Tabelle, Versorgungsmerkmale der Zentren), dem qualitativen und quantitativen Angebot an Einzelhandelsverkaufsflächen betrachtet nach Bedarfshäufigkeit (kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf) sowie den städtebaulichen Aspekten von Städtebaulicher Einheit und Integration statt.

F.2.2.1 Funktionale Definition

Der zentrale Versorgungskern (Innenstadt) soll alle zentralen Einrichtungen anbieten, die auch für die Versorgung der Region von Bedeutung sind. Neben dem Einzelhandel in jeglicher Ausprägung, Form und Betriebsgröße, sind es vor allem Einrichtungen des berufsbildenden Schulwesens, der öffentlichen Verwaltung, der Kultur und Freizeit sowie private Dienstleistungen, die ein solches Zentrum bestimmen. Für den Einzelhandel bedeutet dies, dass alle Formen des Handels sowie alle Sortimente grundsätzlich zugelassen sind.

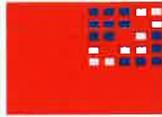
Die Nahversorgungslagen weisen in der Regel großflächige Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung mit kurz- und mittelfristigen Sortimentsgruppen sowie ergänzende Dienstleistungsangebote, eine ergänzende Ausstattung mit Fach- und Allgemeinärzten sowie den Anschluss an kulturelle und wissenschaftliche Einrichtungen auf. In Bezug auf den Einzelhandel bedeutet dies, dass die Zentren so ausgestattet sind, dass die örtliche Versorgung der Bevölkerung mit allen Bedarfsgütern des täglichen, periodischen Bedarfs möglich ist. Eine Zuordnung zu Wohngebieten ist gegeben.

Die dezentralen Fachmarktstandorte wurden separat betrachtet. Um diesen Typ auszuweisen muss der Standort mindestens einen (großflächigen) Fachmarkt aufweisen. Grundsätzlich sind diese Standorte autokundenorientiert und nicht in Siedlungsgefüge integriert.

F.2.2.2 Städtebauliche Definition

Für die Abgrenzung des Zentrenkonzepts Rockenhausen ist eine relativ scharfe Abgrenzung der Zentren vorgenommen worden. Trotzdem bleibt gegenüber einer parzellenscharfen Abgrenzung immer noch ein Spielraum für Einzelfallbetrachtungen im Grenzbereich. Dies ist notwendig, wenn es sich um Ansiedlungen zur unmittelbaren Stärkung des Zentrums handelt.

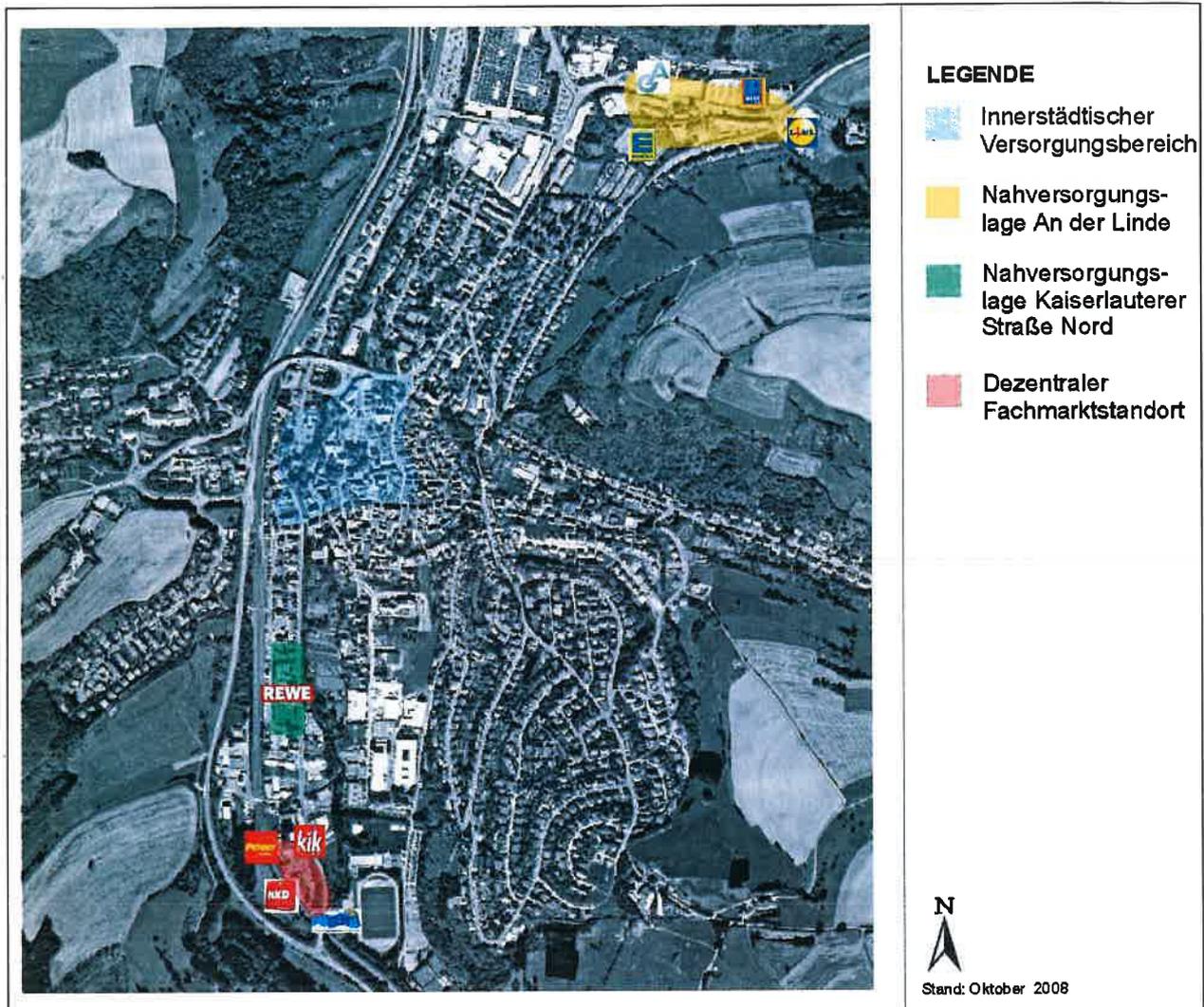
- Städtebaulicher Zusammenhang
- Zusammenhängender Geschäftsbesatz
- Natürliche und gebaute Zäsuren
- Öffentliche Nutzungen
- Infrastrukturelle Einrichtungen
- Potenziale
- Vorgaben durch bestehendes Planungsrecht
- Agglomeration verschiedener Anbieter (Einzelhandel, Dienstleistung, etc.)
- Fußläufige Anbindung der Betriebe an die Wohnstrukturen



F.2.3 Zentrenbestand

Die nachfolgende Abbildung zeigt die bestehenden Zentren und deren Wertigkeit. Die Grundlage bildet die Einzelhandelskonzeption von 2005.

Abbildung 23 Das Zentrenmodell - Bestand 2008



Neben den beiden Nahversorgungslagen und dem zentralen Versorgungskern wurde lediglich noch ein weiter dezentraler Standort mit (nicht-integrierten) Fachmärkten dargestellt.

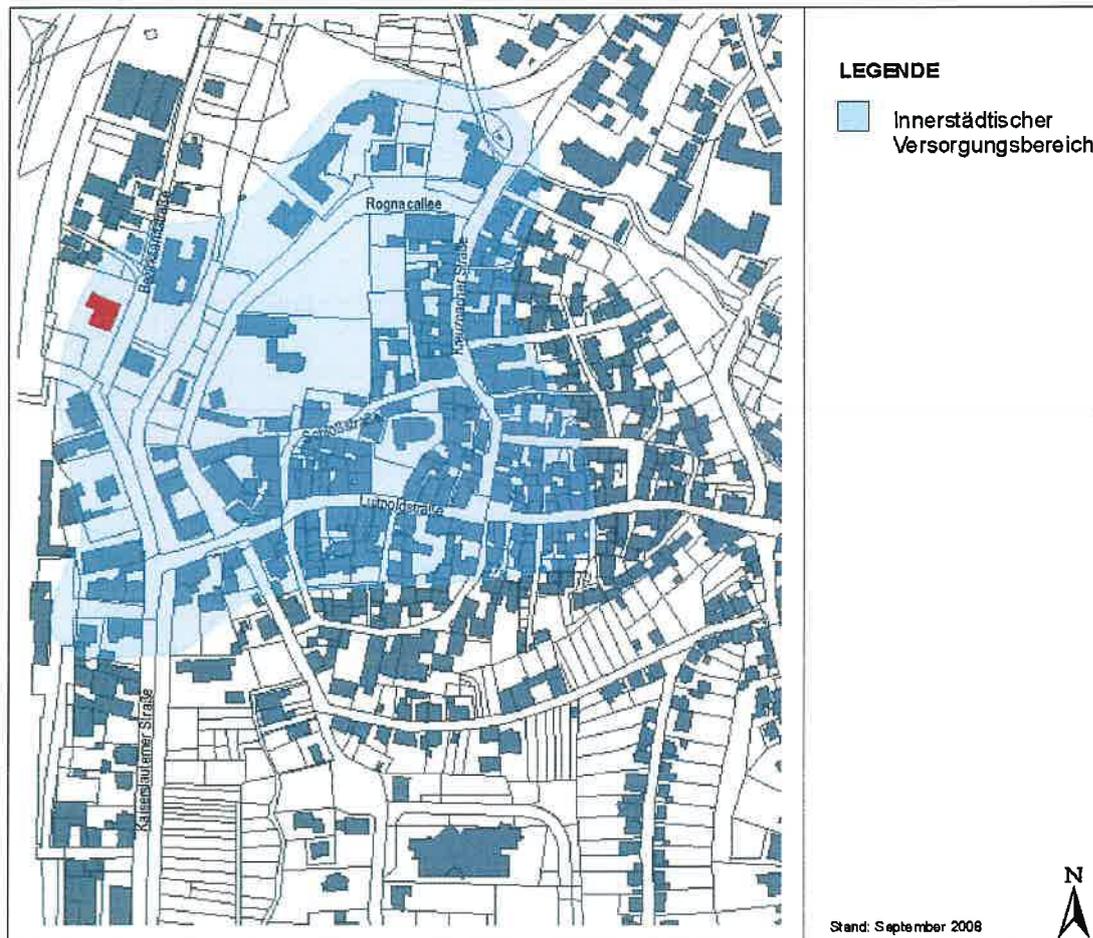


F.2.3.1 Zentraler Versorgungskern Innenstadt

Die Innenstadt ist das städtische Hauptzentrum. Die zentrale Lage innerhalb der Stadt sowie die sehr gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen in der Kombination mit einem günstigen Parkplatzangebot machen die City zu einem relativ attraktiven Einzelhandelsstandort. Die unmittelbare Nähe zu den wichtigen behördlichen (Stadtverwaltung) und öffentlichen (Krankenkassen, Sparkasse, etc.) Einrichtungen verstärken die Synergieeffekte zusehends.

Insgesamt ist die Innenstadt in guter städtebaulicher Qualität. Einige wenige verbesserungswürdige Objekte werden im Laufe der Zeit auch verschwinden. Diese gute Ausprägung mündet auch in eine relativ starke Kundenfrequenz. Allerdings nimmt diese nach Geschäftschluss rapide ab.

Abbildung 24 Karte Zentraler Versorgungskern Rockenhausen



Die Ausstrahlung der Innenstadt geht über alle Zonen des Einzugsbereiches (Zone I-III). In der Innenstadt finden sich auch alle zentrentragenden privaten und öffentlichen Dienstleister (Hauptstellen der Banken, Rathaus, etc.) sowie wichtige kulturelle Einrichtungen. Die städtebauliche Situation ist als ausreichend zu beschreiben. Neben verkehrsberuhigenden Maßnahmen in den Hauptlagen wurden bzw. werden zentrale Wegebeziehungen durch städtebauliche Maßnahmen verbessert.



F.2.3.2 Nahversorgungslagen

Die Nahversorgungslagen stellen die ergänzenden Einzelhandelsschwerpunkte in der zentralen Versorgung Rockenhausens dar. Sie versorgen neben der eigenen Bevölkerung auch die Zonen I-III.

Die Nahversorgungszentren zeichnen sich durch eine sehr gute Erreichbarkeit und ihre Lage an leistungsfähigen und verkehrsgünstigen Standorten aus. Sie dienen in erster Linie der Nahversorgung der Bevölkerung.

Die Nahversorgungslagen stellen in Rockenhausen keine schützenswerten Bereiche im Sinne eines Zentrums oder zentralen Versorgungsbereiches wie sie das Baurecht vorsieht, dar. Allerdings sind Sie bei zukünftigen Entwicklungen bei den möglichen städtebaulichen Auswirkungen zu berücksichtigen.

F.2.3.2.1 Nahversorgungslage Kaiserslauterer Straße Nord

Die Nahversorgungslage liegt an der Kaiserslauterer Straße. Insgesamt verfügt das Zentrum über eine Verkaufsfläche von rund 2.000 qm. Wichtigster Anbieter ist der Rewe Verbrauchermarkt.

Abbildung 25 Karte Nahversorgungslage Kaiserslauterer Straße Nord



■ Nahversorgungslage Kaiserslauterer Straße Nord

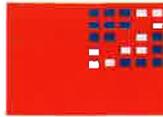
F.2.3.2.2 Nahversorgungslage An der Linde

Die Nahversorgungslage spannt sich entlang der Ausfallstraße An der Linde und umfasst auch den Edeka-Markt am Standort In der Geiershecke. Die Verkaufsfläche beträgt rund 4.000 qm.

Abbildung 26 Karte Nahversorgungslage An der Linde



■ Nahversorgungslage An der Linde



F.3 Zentrenkonzept

Folgendes **Zielsystem** ist für das Zentrenkonzept maßgebend:

- 1) Entwicklung eines Zentrenkonzeptes mit Schwerpunkt auf einer zielgerichteten Innenstadtentwicklung
- 2) Innenstadtentwicklung (Zentraler Versorgungskern)
(u.a. Sicherung und weitere Aufwertung der Aufenthaltsqualität, bauliche Verbesserungen, Spezialisierung des Facheinzelhandels, Lenkung des Passantenstroms, aktive Ansiedlungspolitik, etc.)
- 3) Sicherung der Funktion der Nahversorgungslagen
allerdings keine Schutzfunktion im Sinne des BauGB; eine qualitative Weiterentwicklung ist grundsätzlich wünschenswert
- 4) Modernisierung der Handelsstruktur
(Unterstützung der Betriebe bei Modernisierungs- und Umbauvorhaben; Sensibilisierung der Händler auf Grundlage der Bevölkerungsprognose u.a. Zielgruppenwechsel, Optimierung der Selbstpräsentation, Verbesserung des Marktauftritts, etc.)
- 5) Konzentration der Funktion Handel auf die Zentren
(Vermeidung weiterer dezentraler Standorte, Stärkung des zentralen Versorgungskerns durch Ansiedlung von Magnetbetrieben im Umfeld)
- 6) Dezentrale Fachmarktstandorte
(Bestandsschutz; Flächenveränderungen an diesen Standorten sollten sich auf die Sortimente Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Teppiche und Gartenartikel beschränken; Sortimentsanpassungen sind unbedingt auf Innenstadt- und Nahversorgungsrelevanz zu prüfen; an diesen Standorten sind keine Betriebe der Nahversorgung oder des kurzfristigen Bedarfs anzusiedeln)

F.3.1 Tragfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit der Zentren

Um die Tragfähigkeit der jeweiligen Zentrenstruktur bewerten zu können, wurden durch das Zentrenmodell mittlere Marktanteile ermittelt. Werden diese vom jeweilig betrachteten Zentrentyp erreicht bzw. überschritten, so ist die Tragfähigkeit zum momentanen Zeitpunkt gewährleistet. Bei einer Unterschreitung sind die lokalen Gegebenheiten (Einzelhandelsstruktur, Angebotsqualität, Serviceorientierung, etc.) genauer zu betrachten.

F.3.1.1 Bewertungs- und Bemessungsgrundlagen

Grundlage des Modells ist die Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes von 2005 und zusätzlich die genauen Kenntnisse über die Einwohner-, Pendler- und Kaufkraftverhältnisse in Rockenhausen und im Umland.

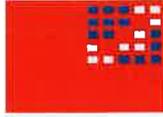
Dabei wurden die Empfehlungen berücksichtigt und den neuen Standortgegebenheiten gegenübergestellt. Potenzial- und Umsatzverschiebungen bewertet und die aktuellen Trends beachtet. Aufgrund der sehr starken Entwicklung von großflächigen Betrieben im Umland von Rockenhausen sind allerdings deutlich stärkere Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen als 2005. Die Schließung von Plus und die Auslagerung des NKD muss ebenfalls mit in die Bewertung eingeschlossen werden.



Da innerhalb des zentralen Versorgungskerns derzeit keinerlei Flächenpotenziale für größere Einzelhandelsansiedlungen vorhanden sind und vor dem Hintergrund, dass in dem umliegenden Orten zahlreiche Einzelhandelsprojekte entstanden sind, die erhebliche Kaufkraftabflüsse für die Stadt Rockenhausen mit sich bringen, sind die Überlegungen aus der Konzeption 2005 kritisch zu hinterfragen.

Tabelle 6 Gegenüberstellung der konzeptionellen Überlegungen

Nr.	Konzeption 2005	Chancen und Risiken	Konzeption 2008
1	Entwicklungsraum Innenstadt	Die Vorschläge aus 2005 blieben vollständig erhalten. Lediglich die Etablierung eines zusätzlichen Drogeriefachmarktes scheiterte an der Verfügbarkeit von adäquaten Flächenpotenzialen	Innerstädtischer Versorgungskern
2	Entwicklungsraum An der Linde	Die Forderung nach keiner zusätzlichen Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern wird aufrechterhalten. Eine Ansiedlung ergänzender nicht-zentrenrelevanter Sortimente steht nichts entgegen.	Nahversorgungslage An der Linde
3	Entwicklungsraum Kaiserlauterner Straße	Die aktuelle Situation sowie die schwierige Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungskerns machen eine Überplanung des Areals notwendig. Daher wird der Bereich in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der nördliche Bereich soll, wie bereits 2005 gefordert dem bestehenden Rewe-Markt die Möglichkeit geben qualitativ und quantitativ auf die Marktgegebenheiten reagieren zu können. Dazu dient die Nahversorgungslage Kaiserslauterner Straße Nord. Durch deren fußläufige Anbindung an die Innenstadt können Synergieeffekte und Kopplungsmöglichkeiten erzielt werden, die zusätzliche Kunden in die Innenstadt bringen. Zusätzlich können ergänzende Fachmärkte (z.B. Möbel) etabliert werden und damit die Kundenbindung verbessert werden.	Nahversorgungslage Kaiserslauterner Straße Nord
3	Entwicklungsraum Kaiserlauterner Straße	Die städtebauliche Randlage an der Bundesstraße ist nicht weiter mit großflächigem Einzelhandel zu entwickeln. Die Distanz zur Innenstadt ist zu groß um Synergieeffekte für den innerstädtischen Handel zu erzielen.	Fachmarktstandort Kaiserslauterner Straße

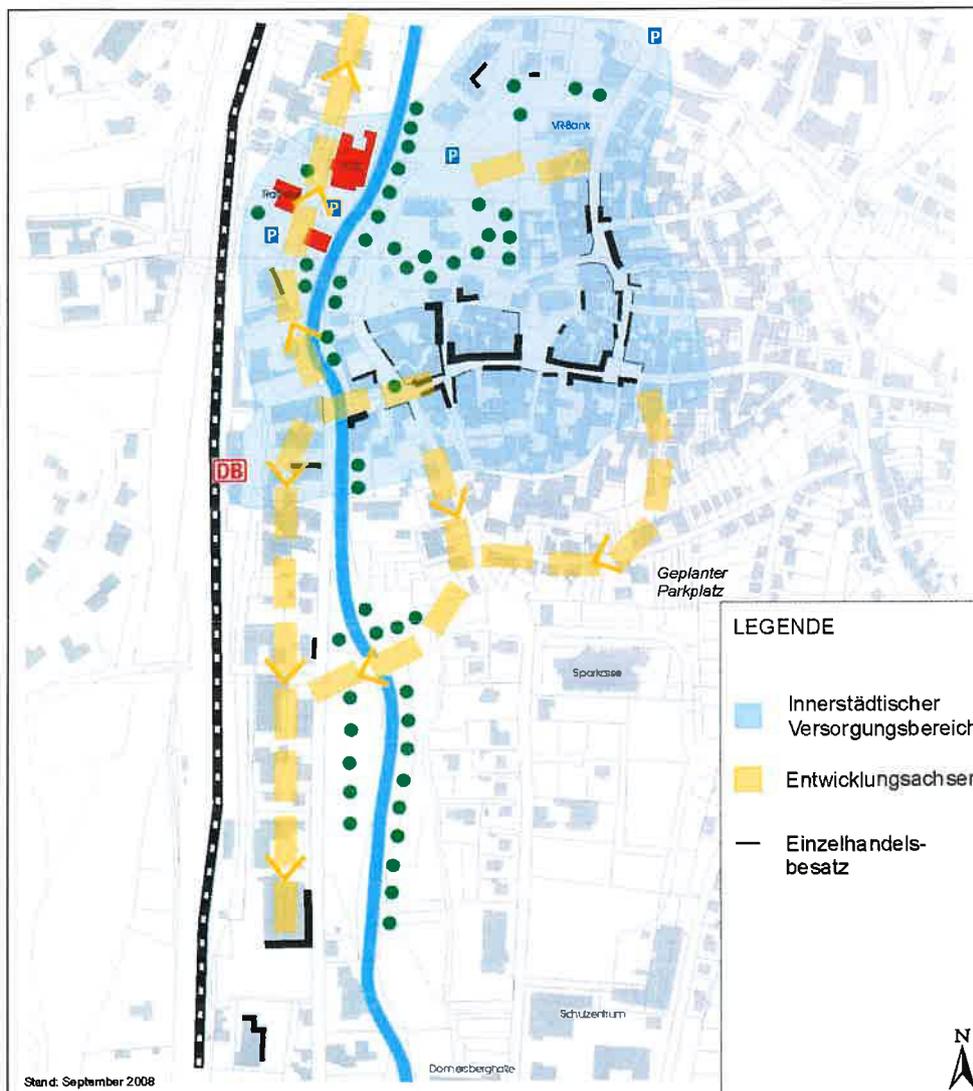


F.3.1.2 Zentraler Versorgungskern

Folgende Maßnahmen sind für die Innenstadt (Zentraler Versorgungskern) zu treffen:

- Verdichtung und Konzentration der Geschäfte auf den Haupteinkaufsbereich (Luitpoldstraße Richtung Bahnhofstraße)
- Konzentration/ Verdichtung der Haupteinkaufslage Luitpoldstraße und Bad Kreuznacher Straße
- Beseitigung der Ladenleerstände
- Entwicklung der Bahnhofstraßestraße (vor Alsenz), Beseitigung der dortigen Leerstände
- Nutzungsintensivierung der Ladenflächen – soweit erforderlich – ermöglichen (z. B. durch Zusammenlegung von Ladenlokalen im Erdgeschoss)
- Einführung einheitlicher Kernöffnungszeiten im gesamten Haupteinkaufsbereich

Abbildung 27 Entwicklungsachsen für die Innenstadt





F.3.1.3 Nahversorgungslagen

Die Lagen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Flächen- oder Sortimentsanpassungen innerhalb des Flächenbestandes ist auf die Innenstadtrelevanz der Sortimente zu achten. Das primäre Ansiedlungsziel von neuen Einzelhandelsflächen ist grundsätzlich der zentrale Versorgungskern.

F.3.1.3.1 Nahversorgungslage Kaiserlauterer Straße Nord

Die Lage ist ein wichtiger Bestandteil der Zentrenkonzeption. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der fußläufigen Anbindung bieten sich hier zusätzliche Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben an. Auch der bestehende Verbrauchermarkt ist in seiner Größe zu erhalten und zu fördern. Eine Verlagerung in Richtung der Innenstadt ist angeraten, wenn ausreichende Flächenpotenziale verfügbar sind.

Entwicklungsempfehlung:

Erhalt des Verbrauchermarktes.

F.3.1.3.2 Nahversorgungslage An der Linde

Auch diese Standortlage sichert die Grundversorgung der Bevölkerung. Die Discounter Aldi und Lidl sowie der Verbrauchermarkt Edeka bieten ein breites und tiefes Sortiment. Ergänzt wird die Agglomeration durch einen lokalen Fachhändler im Bereich Bau- und Heimwerkertechnik.

Entwicklungsempfehlung:

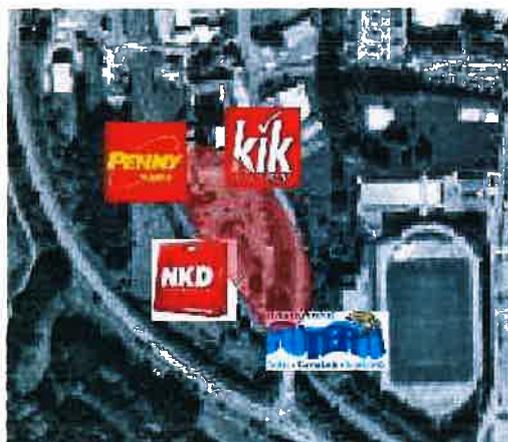
Erhalt der Strukturen. Einer Ansiedlung weiterer Anbieter mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment spricht nichts entgegen.

F.3.1.4 Dezentrale Fachmarktstandorte

Für die dezentralen Fachmarktstandorte gilt allgemein der Bestandsschutz. Zukünftige Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollten sich jedoch auf den zentralen Versorgungskern oder die Stadtteilzentren beschränken. Ansiedlungen von großflächigen Betrieben mit der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (Nahversorger) sind grundsätzlich nur in Zentren anzusiedeln.

Dies gilt vor allem für die Agglomeration an der Kaiserslauterer Straße.

Abbildung 28 Karte Fachmarkttagglomeration Kaiserslauterer Straße



Dezentraler
Fachmarktstandort



G Empfehlungen für die Bauleitplanung

G.1 Rockenhausener Liste

Die Definition einer speziell für den Rockenhausener Einzelhandel aufgestellten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsliste, ist entscheidender Bestandteil der vorliegenden Entwicklungskonzeption für die Stadt. Da alle Einzelhandelsbetriebe in Rockenhausen sortimentsscharf erhoben wurden, ist die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH in der Lage, eine entsprechende Liste zu erstellen.

Grundlagen der „Rockenhausener Liste“ sind die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die lokalen Gegebenheiten und die bereits dargestellten Entwicklungspotenziale des Rockenhausener Einzelhandels.

Entscheidend bei der Festlegung der Sortimentsliste sind die erhobenen Sortimente innerhalb der Rockenhausener Innenstadt. Treten hier einzelne Sortimente nicht mehr, oder nur noch in Teilsortimenten innerhalb von Fachgeschäften auf, so sinkt deren Zentrenrelevanz. Ebenso als Bewertungskriterium fließt die Gewichtung der Ansiedlungsperspektiven einzelner Warengruppen für Innenstadtlagen ein. Hier wurde im Besonderen nach marktüblichen Standortpräferenzen die Marktfähigkeit von bestimmten Betriebstypen und Flächenverfügbarkeiten bewertet.

Generell ist festzuhalten, dass zum einen das nahversorgungsrelevante Sortiment grundsätzlich nur innerhalb der Nahversorgungslagen oder der Innenstadt zulässig ist. Zum anderen betreffen Ansiedlungsausschlüsse lediglich die zentrenrelevanten Sortimente, wenn diese außerhalb der Rockenhausener Innenstadt oder den ausgewiesenen Lagen angesiedelt werden sollen. Dagegen können (und sollen nach Möglichkeit) nicht-zentrenrelevante Sortimente auch in der Innenstadt oder den anderen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Tabelle 7 Rockenhausener Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Sortimente der Grundversorgung Lebensmittelhandwerk, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Schnittblumen, Zeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren	
Lagen- und Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Gesundheits- und Körperpflegeartikel Parfümerieartikel, orthopädische und medizinische Waren	
Textilien, Bekleidung, Lederwaren Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren	
Schuhe	
Uhren, Schmuck, Optik Feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen), Edelmetallwaren	



Lagen- und Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Hausrat Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen	Hausrat Campingartikel
Elektrowaren Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, CD/DVD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation und Zubehör	Elektrowaren Weiße Ware (Herde, Waschmaschinen, Öfen), Lampen
Bücher, Schreibwaren Bücher, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren	Bücher, Schreibwaren Büromaschinen, Organisationsmittel
Möbel, Einrichtungsbedarf Bilder, Rahmen, Antiquitäten	Möbel, Einrichtungsbedarf Teppiche, Möbel, Einrichtungsbedarf, Gardinen, Bettwaren
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Schnittblumen	Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel, Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge, elektrotechnische Erzeugnisse, Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Pinsel und Zubehör, Schnittholz, Baustoffe, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde, Heimtier- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel
Hobby- und Freizeitartikel Fahrräder, Zweiräder, Kfz-Zubehör, Musikinstrumente, Musikalien, Spielzeug, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Sportzubehör, Wanderausrüstung, Bastelartikel	Hobby- und Freizeitartikel Sportgeräte, Zelte, Turngeräte, Fitnessgeräte, Sport- und Freizeitboote



G.2 Umgang mit Ansiedlungsvorhaben im zentralen Versorgungsbereiche

Ansiedlungsvorhaben innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sind grundsätzlich positiv zu bewerten. Es ist jeweils die geplante Sortimentsstruktur zu beurteilen und die möglichen Auswirkungen auf die Zentrumsstruktur abzuwägen. In den Fachkapiteln zu den einzelnen Zentren wurden mögliche Entwicklungspotenziale bereits aufgezeigt, die im Folgenden aggregiert dargestellt werden.

G.3 Umgang mit Ansiedlungsvorhaben außerhalb der Nahversorgungslagen

Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind grundsätzlich abzulehnen, da vor allem bei Waren der Nahversorgung mit strukturschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu rechnen ist. Es muss daher seitens der Stadtplanung mittels Baurecht vermieden werden weitere Einzelhandelsflächen außerhalb der bestehenden Zentren zu schaffen.

- Keine Ausweisung neuer oder wesentliche Erweiterung bestehender Einkaufsstandorte an nicht integrierten Standorten oder Lagen
- Einhaltung der Entwicklungsachsen
- Beschlussfassung zur restriktiven Genehmigungspraxis mittels Stadtratsbeschluss

G.4 Umgang mit Erweiterungsabsichten an Standorten mit bestehendem Baurecht

Erweiterungsabsichten einzelner Betreiber an bestehenden Standorten sind grundsätzlich zu prüfen. Bei nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Waren ist eine Beschränkung oder Verweigerung grundsätzlich nicht notwendig. Handelt es sich um zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente, so sind diese auf ihre Auswirkungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der umliegenden Zentrenstrukturen zu prüfen.

- Restriktive Handhabung bei Ansiedlungsvorhaben von weiteren Discountern, nur Ablösung vorhandener (nicht integrierter) Standorte unter dem Aspekt der Standortoptimierung aus Verbrauchersicht und der Verbesserung der Angebotsvielfalt (Ablösung durch Vollsortimenter ist zu prüfen)

G.5 Umgang mit Rand- und Nebensortimenten (u.a. in den dezentralen und nicht integrierten Fachmarktsstandorten)

Flächenerweiterungen in zentrenrelevanten Rand- oder Nebensortimenten sind in den dezentralen Fachmarktstandorten restriktiv zu behandeln. An Standorten ohne Zentrenbezug sind sie auszuschließen.

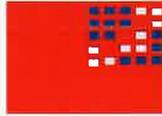
G.6 Umgang mit Leerständen

Bevorzugt vor Neuansiedlungen, sind Leerstände mit neuen Nutzungen zu füllen. Bei Leerständen innerhalb von Versorgungszentren sind nur Restriktionen bzgl. der Sortimente zu beachten.

G.6.1 Gewerbegebiete

Eine entsprechende textliche Formulierung für ein Gewerbegebiet könnte lauten:

- „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment ganz oder teilweise den in der Liste der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente festgesetzten Warengruppen entspricht.
- Zulässig sind die in der Liste der zentrenrelevanten Sortimente aufgeführten Sortimente nur, als einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordneten und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordneten Nebensortiment. Ebenfalls zulässig sind die in der Liste der zentrenrelevanten Sortimente aufgeführten Sortimente als Kernsortimente bei Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Täti-



gen dienen sowie bei Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

- o Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind angemessene Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt der Änderung im Änderungsgebiet zu Einzelhandelszwecken genutzt wurden, ausnahmsweise zuzulassen.
- o Die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.“

G.6.2 Industriegebiete

Um die Industriegebiete denjenigen Betrieben vorzubehalten, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Gebieten nicht zulässig sind, sollten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, in Bebauungsplangebiet mit GI-Festsetzung nach § 9 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen werden.

G.6.3 Sondergebiete

Um unerwünschte landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, werden Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen erforderlich. Insbesondere wird es notwendig, verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentrenrelevanten Sortimente vorzunehmen. Hierzu sollte die vorab definierte Liste der zentrenrelevanten Sortimente als Grundlage dienen. Nach den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind die zentrenrelevanten Sortimente in SO-Gebieten außerhalb der Stadtzentren auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

G.7 Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels

Grundlegend ist festzuhalten, dass der innerstädtische Einzelhandel der Stadt Rockenhausen noch Entwicklungspotenziale in der Angebotserweiterung und -qualifizierung sowie in der Konzentration der Einkaufslagen besitzt.

Darüber hinaus sollte eine Optimierung der Rahmenbedingungen in der Innenstadt oberste Priorität für eine funktionierende innerstädtische Einzelhandelslandschaft erhalten. Hierzu zählt besonders die Optimierung der Erreichbarkeit aller innerstädtischen Einzelhandelsstandorte.

Dennoch sollten hier in Zukunft sämtliche Möglichkeiten einer impulsgebenden Revitalisierung nachdrücklich verfolgt werden, um eine Stärkung und Aufwertung aller innerstädtischen Lagen zu forcieren.

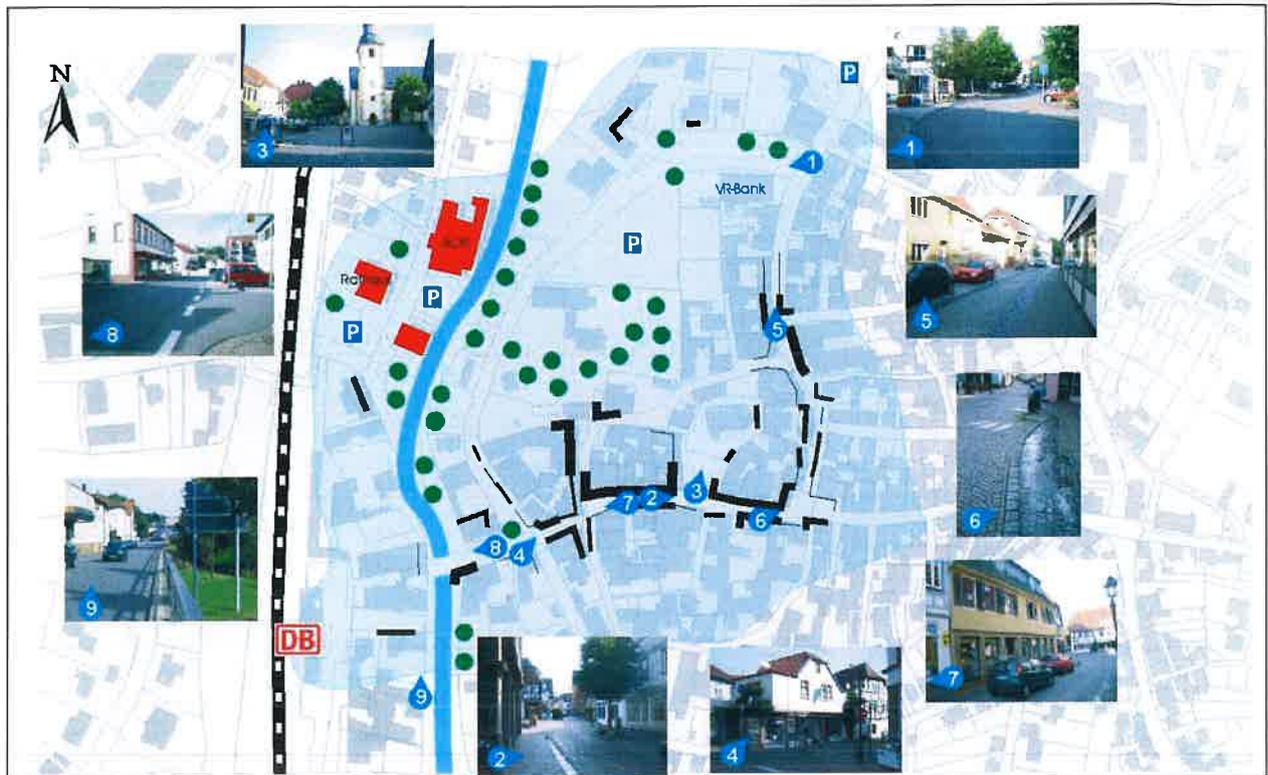
Die vielfältigen und leider meist ergebnislosen Bemühungen um größere Ansiedlungen in der Innenstadt von Rockenhausen sowie die zahlreichen Leerstände in den vergangenen Jahren, zeigen die Schwierigkeiten auf. Sie sind nicht zwangsläufig auf fehlende Potenziale zurückzuführen. In erster Linie sind die eingeschränkten Standortmöglichkeiten in guter Lage dafür verantwortlich, dass Ansiedlungserfolge ausblieben. Trotz dieser bekannten Probleme gelingt es immer wieder, kleinere Fachgeschäfte im innerstädtischen Bereich anzusiedeln, die den Branchenmix optimieren.

Die hohe Mobilität der Kunden führt zugleich zu gestiegenen Ansprüchen in Hinsicht auf die Erlebnisvielfalt während des Einkaufs und die Aufenthaltsqualität bzgl. des Stadtbildes.

Die historische Altstadt bietet bereits ein hohes Attraktivitätsniveau. Trotzdem bieten sich zahlreiche Ansätze für eine strukturelle und qualitative Weiterentwicklung der Kernstadt. Ziel muss es sein, die Kunden durch ein angenehmes und hochwertiges Einkaufsumfeld länger zum Verweilen in der Innenstadt zu animieren. Dabei spielen folgende Punkte eine wichtige Rolle:



Abbildung 29 Städtebauliche Entwicklungen und Schwerpunkte



- Einkaufserlebnis
 - Geschäftsvielfalt
 - Einkaufsbummel
 - Qualität der Ware
 - Qualität der Beratung
 - Ergänzende gastronomische Angebote

- Einkaufsbedingungen
 - Parkmöglichkeiten
 - Städtebauliche Qualität
 - Preisniveau
 - Distanzen
 - Öffnungszeiten (einheitliche Kernöffnungszeiten)

- Berücksichtigung der jüngeren Verbrauchergruppen (Schulstandort Rockenhausen)

Diese Ansprüche können durch gemeinsame Anstrengungen seitens der Stadt, der Händlerschaft und der Immobilienbesitzer befriedigt werden. Folgende Maßnahmen sind dazu einsetzbar:



Maßnahmen der Stadt Rockenhausen

- Erhalt der historischen Substanz (dazu gehört auch die Oberflächengestaltung von Plätzen)
- Gestaltung der Fahr- und Gehwege (Verwendung von altstadtgerechten Materialien)
- Erhalt und Ausbau der Stadtmöblierung und –beschilderung
- Weiterführung der Sanierung einzelner Objekte (Stadtbildverbesserung)

Maßnahmen der Einzelhändler, Dienstleister, Handwerker und Immobilieneigentümer

- Innovative Erneuerung und Weiterentwicklung der Schaufenstergestaltung vieler Ladengeschäfte
 - Klare Gestaltung und Strukturierung und Schaffung von Blickfängen
 - Punktuelle Beleuchtung
- Erneuerung der teilweise überalterten Ladeneinrichtung
- Transparente Gestaltung der Ladeneingangssituation (Senkung der Hemmschwelle zum Betreten eines Ladengeschäftes)
- Verständigung auf einheitliche Kernöffnungszeiten
- Schulung des Personals
 - Qualifizierungsmaßnahmen für die Fachberatung
 - Durchgängige Freundlichkeit
 - Information über zusätzlich Serviceleistungen (cross-selling)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Werbemaßnahmen (Faustregel des Werbebudgets: 3-5% des Umsatzes)
 - Wahrung der Kontinuität
 - Aufbau und Pflege von Kundendateien
 - Überprüfung der Werbereichweiten bei Gemeinschaftsaktionen

Gemeinsame Maßnahmen

- Beleuchtungskonzept für die Ladengeschäfte, historischen Bauwerke und Wohnimmobilien
- Pflege des Ensembles
- Sauberkeit der Straßen und Geschäftslagen



H Gesamtfazit

Durch das Zentrenkonzept ist die Stadt Rockenhausen in der Lage, zukünftige Einzelhandelsentwicklungen an Solitärstandorten zu unterbinden und so die Nahversorgungssituation innerhalb der Stadt zu sichern.

Die Integration von großflächigeren Einzelhandelsbetrieben in die Innenstadt bzw. entlang der dargestellten Entwicklungsachsen, im Sinne von Kundenmagneten, bietet die beste Möglichkeit die Attraktivität der Innenstadt weiter zu erhöhen.

Insgesamt kann der Stadt Rockenhausen derzeit eine relativ gute Marktstellung als Handelsstandort in der Region bestätigt werden.

Die Innenstadt ist als primärer Standort für den Einzelhandel bevorzugt zu entwickeln.

Die Entwicklung seit der letzten Untersuchung ist bis auf einige Ausnahmen positiv verlaufen. Auch konnten sich einige Facheinzelhändler neu positionieren.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die derzeitige Ausgangslage wie auch die zukünftigen Potenziale einer positiven Stadt- und Wirtschaftsentwicklung nicht entgegensteht. Durch gemeinsames Handeln und nachhaltige Planung können die zentralen Strukturen erhalten und weiter gestärkt werden. Dies wird zusätzlich gestützt durch die positive Grundeinstellung der Bürgerinnen und Bürger in der Stadt, den Stadtteilen und im Einzugsgebiet.

Das vorliegende Konzept versteht sich als Bedarfs- und Strukturkonzept. Es werden keine exakten Aussagen zum Flächenbedarf gegeben. Lediglich die zukünftigen Standorträume und die Entwicklungsempfehlungen für die bestehenden Zentren sind wichtiger Teil der Konzeption. So ist das Konzept insgesamt flexibel und zukunftsfähig. Aktuelle Plan- und Projektanfragen können so anhand der Strukturräume (Zentrenabgrenzungen, Projektstandorte) und Zielaussagen (Rockenhausener Liste, Entwicklungsaussagen zu den Zentren, u.a.) bewertet werden. Um letztlich die Flächendimension und Sortimentsstruktur sowie die entstehenden städtebaulichen Auswirkungen bewerten zu können, muss die Verwaltung wie auch der Rat vom Investor eine auf die Zentrenstruktur abgestellte Auswirkungsanalyse verlangen!

Ziel muss es sein, dass künftige Entwicklungen im Stadtrat kritisch hinterfragt und unter Berücksichtigung des vorliegenden Zentren- und Entwicklungskonzeptes abgewogen werden.



I Anhang

I.1 Absatzformen - Definitionen

Lebensmittel SB-Laden

Ein Lebensmittel SB-Laden ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 qm Verkaufsfläche, das vor allem Lebensmittel in Selbstbedienung anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln und dient vor allem der Grundversorgung.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 400 qm bis 1500 qm Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren, sowie Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Der Anteil der Non-Food Fläche beträgt i.d.R. nicht mehr als ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 86 % des Gesamtumsatzes.

Lebensmittel-Discounter

Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 250 qm bis 800 qm ein eng begrenztes Sortiment mit schnell umschlagenden Artikeln des täglichen Bedarfs in totaler Selbstbedienung anbietet. Das Frischwarensortiment ist - wenn überhaupt vorhanden - stark reduziert. Es dominiert das Angebot im Trockensortimentsbereich. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 90 % des Gesamtumsatzes. Die Marketingstrategie ist preisorientiert.

Verbrauchermarkt

Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 1000 qm (nach amtlicher Statistik) bzw. 1500 qm (nach EHI Köln) ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Die Verkaufsflächenobergrenze liegt bei ca. 3000 qm. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 70 % des Gesamtumsatzes.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 3000 qm (nach amtlicher Statistik), von 4000 qm (nach EHI Köln), von 5000 qm (nach internationaler Abgrenzung) ein umfassendes Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu ca. 100.000 Artikeln anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt i.d.R. bei Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmittelvollsortiment mit Frischwaren) mit ca. 62 % des Gesamtumsatzes.

Warenhaus

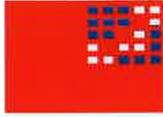
Ein Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment mehrerer Branchen mit hohem Servicegrad im mittleren bis gehobenen Preisniveau anbietet. Die Warensortimente umfassen überwiegend Non-Food Güter mit Schwerpunkt bei Bekleidung und Textilien. Hinzu kommen Lebensmittel, Gastronomie, Reisevermittlung, Friseur und Finanzdienstleistungen. Nach der amtlichen Statistik ist eine Verkaufsfläche von mindestens 3000 qm erforderlich.

Kaufhaus

Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon mindestens eine Warengruppe in tiefer Gliederung, anbietet. Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Sortimenten sind am stärksten verbreitet. Die Größe liegt i.d.R. ab ca. 1000 qm Verkaufsfläche.

Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches Sortiment in großer Auswahl und unterschiedlichem Preis- und Qualitätsniveau anbietet. Beratung und Kundendienst gehören zum Serviceumfang. Die Größe von Fachgeschäften liegt i.d.R. deutlich unter 800 qm Verkaufsfläche.



Fachmarkt

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche ab ca. 800 qm ein breites und tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidung, Schuhe), einem Bedarfsbereich (z.B. Sport-, Elektro-, Spielwaren-, Möbel und Baufachmarkt) oder einer Zielgruppe (z.B. Design-Möbelhaus) anbietet. Die Warenanordnung ist i.d.R. übersichtlich bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Je nach Fachmarkttyp wird Beratung und Service angeboten. Die Verkaufsflächengrenzen sind generell nicht festzulegen. Sie liegen bei Schuh- und Drogeriefachmärkten bei ca. 400-1000 qm Verkaufsfläche, bei Bekleidungs- und Sportfachmärkten bei ca. 1000-1500 qm Verkaufsfläche, bei Spielwaren- und Elektrofachmärkten bei ca. 2000-4000 qm Verkaufsfläche, bei Baumärkten bei ca. 2000 bis ca. 15.000 qm Verkaufsfläche und bei Möbel-fachmärkten bis zu ca. 50.000 qm Verkaufsfläche.

Geschäftsfläche

Die Geschäftsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte betrieblich genutzte Fläche für Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Versand-, Büro-, sowie Personal- und Sozialzwecke. Dies schließt überbaute Flächen und Freiflächen, nicht aber Parkplätze ein.

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte, für den Kunden zugängliche, Fläche auf welcher der Verkauf getätigt wird. Hierzu zählen Standflächen für die Ladeneinrichtung, Ausstellungsflächen sowie Freiflächen, Gänge und Treppen innerhalb des Verkaufsraumes.

Marktgebiet/Einzugsbereich

Das Marktgebiet bzw. der Einzugsbereich umfasst jenes Gebiet, aus dem sich zum überwiegenden Teil die Kunden des Einzelhandels einer Gemeinde oder eines Einzelbetriebes rekrutieren. Die Größe des Einzugsgebietes ist abhängig von der Verkaufsfläche eines Einzelbetriebes bzw. der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt einer Gemeinde. Die Größe des Marktgebietes kann auf der Basis von Distanz- und Zeitisochronen sowie empirischer Erfahrungswerte, auf der Basis von Pendlerverflechtungen, auf der Basis von Befragungen von Passanten/Kunden in den Innenstadtlaufwegen und an bestehenden Betrieben ermittelt werden. Dabei hat die Attraktivität der Konkurrenz (Nachbarstädte, absatzformengleiche Betriebe) einen erheblichen Einfluss auf das Marktgebiet.

Kaufkraft (Potential)

Die Kaufkraft, auch Kaufkraftpotential, Marktpotential oder einfach Potential, bezeichnet das innerhalb des Marktgebietes zur Verfügung stehende Ausgabenvolumen der dort lebenden Bevölkerung für einzelhandelsrelevante Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb eines Jahres. Das einzelhandelsrelevante Marktpotential wird in den 11 Markt und Standort Warengruppen auf Basis der Umsatzsteuerstatistik und verschiedener statistischer Analysen berechnet und mit einem regionalspezifischen Kaufkraftindex des Markt und Standort Instrumentes „Regionale Kaufkraftpotentiale“ gewichtet.

Die einzelhandelsrelevante durchschnittliche Kaufkraft (ungewichtet) eines bundesdeutschen Einwohners - in der Abgrenzung der Markt und Standort Systematik - liegt, je nach konjunktureller Lage, zwischen etwa 4.850.- Euro und 5.400.- Euro pro Jahr. Davon zu unterscheiden ist die „allgemeine Kaufkraft“, die auch Ausgaben für Miete, Eigentum, Vorsorge, Ersparnis und andere, nicht einzelhandelsrelevante, Güter umfasst.

Für die neuen Bundesländer werden Werte erzielt, die bei etwa 70-85 Prozent der Werte für die alten Bundesländer liegen.

Umsatz

Der Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes umfasst den Erlös aus verkauften Waren bzw. Dienstleistungen, inklusive der Umsatzsteuer (bzw. Mehrwertsteuer aus Kundensicht). Die Ermittlung der Umsätze eines Betriebes kann auf Basis von Einzelhandelsbefragungen (schriftlich, telefonisch, persönlich) oder über eine Schätzung der Verkaufsfläche und branchenüblicher durchschnittlicher Raumleistungen (Umsatz je qm Verkaufsfläche) ermittelt werden. Hierzu sind umfangreiche primärstatistische und sekundärstatistische Erhebungen erforderlich.



Raumleistung/Flächenproduktivität

Die durchschnittliche Raumleistung/Flächenproduktivität ist definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche. Durchschnittliche Raumleistungen werden branchen- und absatzformenspezifisch ermittelt. Die Höhe hängt von der Lage, der Art, dem Erscheinungsbild, der Qualität und der Verkaufsfläche des Einzelbetriebes ab. Der Ermittlung durchschnittlicher Raumleistungskennziffern liegen primär- und sekundärstatistische Analysen zugrunde. Die Basis sind amtliche Statistiken, Fachstatistiken und Veröffentlichungen (Presse, Geschäftsberichte). Sie setzen ein umfassendes Berichtswesen voraus.

Umsatzerwartung

Die Umsatzerwartung drückt den an einem bestimmten Standort voraussichtlich erzielbaren Umsatz eines Einzelbetriebes aus. Er entspricht somit einem Erwartungswert unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Höhe ist abhängig von Standort, Branche, Marktpotential und Konkurrenzsituation. Umsatzerwartungen werden mittels branchenüblichen distanzabhängigen Marktanteilen (Marktanteilskonzept), mittels zeit- und distanzabhängiger Kaufkraft- und Konkurrenzanalysen (Ökonometrische Methode) und mittels gewichteter branchenbezogener, firmen- und größenspezifischer Umsatzleistung je qm Verkaufsfläche (Produktivitätskonzept) ermittelt. Markt und Standort bemisst die Umsatzerwartung auf der Basis aller drei üblichen Verfahren unter Berücksichtigung des Einkaufsverhaltens der Marktgebietsbevölkerung (Markt und Standort-metrisches Konzept).



I.2 Markt und Standort Warengruppensystematik 2008

1. Nahrungs- und Genussmittel

Fleischerei (ohne Pferdefleischerei)

Pferdefleischerei

Bäckerei, Konditorei

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren

Reformwaren

Milch, Milcherzeugnisse, Fettwaren, Eier

Fisch, Fischerzeugnisse

Wild, Geflügel

Süßwaren

Kaffee, Tee, Kakao

Fleisch, Fleischwaren

Brot, Konditorwaren

Kartoffeln, Gemüse, Obst

Sonstige Nahrungsmittel

Wein, Spirituosen

Bier, alkoholfreie Getränke

Tabakwaren

(enthält Supermärkte, SB-Märkte, Kioske und SBW+VM aus Umlage)

2. Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Apotheken

Medizinisch-Orthopädische Artikel

Parfümerien (Kosmetikartikel, Körperpflegemittel u.a. über Umlage)

Drogerien (u.a. pharmazeutische u. chemikalische Erzeugnisse u.a. über Umlage)

Feinseifen, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Bürsten



3. Textilien, Bekleidung, Lederwaren

Textilien, Bekleidung

Herrenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Damenoberbekleidung, Berufs- und Lederbekleidung

Kinderbekleidung, Bekleidungszubehör für Kinder u. Säuglinge

Kürschnerwaren (Pelzfelle, Pelzbekleidung)

Pullover, Strümpfe, Herrenwäsche, Damenblusen, Bekleidungszubehör

Damenwäsche, Miederwaren

Kopfbedeckung, Schirme, Stöcke

Kurzwaren, Schneidereibedarf

Handarbeiten, Handarbeitsbedarf

Meterware für Bekleidung, Haus-, Tisch- und Bettwäschestoff

Lederwaren, Täschnerwaren (Taschen, Koffer, Mappen, Börsen u.a.)

4. Schuhe

Straßen- und Hausschuhe

Sportschuhe (o. Spezialsportschuhe wie Berg-Wanderschuhe)

5. Uhren, Schmuck, Optik

Optik (Brillen, Mikroskope, Ferngläser, Barometer, Lupen o. med. Artikel)

Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (u.a. Edelmetallbestecke u. -tafelgeräte)

6. Hausrat

Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff (nichtelektrische Haushalts- und Küchenkleingeräte, Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirr, Küchen- und Haushaltsbehälter, Artikel für den Garten, Möbel- und Grillgeräte für Garten und Camping, ohne Öfen, Herde)

Schneidwaren, Bestecke (o. Edelmetallwaren wie Silberbestecke)

Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut

Galanteriewaren, Geschenkartikel (u.a. Raucherzubehör, Kunstblumen, Wandteller, Kerzenständer)

Näh- und Strickmaschinen



7. Elektro

Herde, Waschmaschinen, Kühlschränke, Öfen (weiße Ware)

Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, CD, Video (braune Ware)

Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör (braune Ware)

Computer, Telekommunikation, Zubehör

8. Bücher, Schreibwaren

Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel

Bücher, Fachzeitschriften

Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen

Büromaschinen, Organisationsmittel (u.a. Schreibmaschinen, Diktiergeräte, Ordner,

Hefter, aber o. Büromöbel: anteilig 25 %)

9. Möbel- und Einrichtungsbedarf

Möbel (incl. Büromöbel)

Korb-, Kork- und Flechtwaren

Antiquitäten, antike Teppiche, Münzen und Edelmetallwaren

Kunstgegenstände, Bilder (o. Antiquitäten)

Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Devotionalien

Gardinen, Dekostoffe, Decken, Stuhlauflagen, Kissen, Gobelins

Teppiche, Läufer, Kelims

Bettwaren, Bettdecken, Kopfkissen, Matratzen, Bettfedern, Daunen

Lampen, Leuchten

Haus- und Tischwäsche, Handtücher, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche



10. Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (aus Umlage)

Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u.ä.

Tapeten, Wand- und Deckenbeläge

Bodenbeläge (Bahnenware, Fliesen, Kunststoff, Linoleum, o. Teppiche)

Elektrotechnische Erzeugnisse (Drähte, Kabel, Akku, Trafo u.a.)

Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Malerpinsel u.a. Zubehör

Blumen, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde

Heim- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel

Sonstiger Baubedarf (Schnittholz, Kunststoffplatten, Baustoffe, Schleifmittel, technische Gummi- und Lederwaren, Asbest, Glas- und Keramikstoffe)

11. Hobby- und Freizeitartikel

Musikinstrumente, Musikalien

Sammlerbriefmarken

Kfz-Zubehör (Autopflegemittel u.a. anteilig 25 %)

Fahrräder, Motorräder und -roller, Mopeds, Zubehör und Reifen

Waffen, Munition, Jagdgeräte

Spielwaren (Kinderroller, Puppen, Puppenwagen, Spiele, Scherzartikel, Feuerwerkskörper)

Sportartikel (Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte,

Sport- und Freizeitboote (einschl. Motorsportboote und Jachten))



Die Ausarbeitung sowie die Entwurfsvorlagen fallen unter §2, Abs.2 sowie §31, Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig.

Sämtliche Recht, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH

Hugenottenplatz 1

91054 Erlangen

Oktober 2008

Norbert Lingen
Geschäftsführer

ppa. Markus Epple
Prokurist