

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.

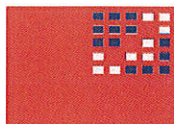
Generell ist festzuhalten, dass zum einen das nahversorgungsrelevante Sortiment grundsätzlich nur innerhalb der Nahversorgungslagen oder der Innenstadt zulässig ist. Zum anderen betreffen Ansiedlungsausschlüsse lediglich die zentrenrelevanten Sortimente, wenn diese außerhalb der Rockenhausener Innenstadt 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.

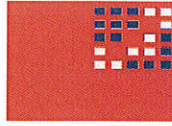
G.6 Umgang mit Leerständen

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 Waresortiments 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.

- 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.
- 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 Bebauungsplangebieten 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 Einkaufsambiente länger zum Verweilen in der Innenstadt zu animieren. Dabei spielen folgende Punkte eine wichtige Rolle: