

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0725/2012

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Frau Kerstin Trojan

**Haushaltswirksamkeit:**  nein

ja, bei

Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	14.03.2012	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Ansiedlung eines Fabrikverkaufszentrums (Designer Outlet Center - DOC) in Sinsheim;**  
**hier: Antrag auf Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans 2002 Baden Württemberg und des Teilregionalplans "Einzelhandel" des Verbands Region Rhein-Neckar**

## Beschlussempfehlung:

**Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung eine ablehnende Stellungnahme zur Ansiedlung eines DOC in Sinsheim zu fertigen.**

## Begründung:

Die Stadt Sinsheim beantragt die Zulassung von Abweichungen von Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP) 2002 Baden Württemberg und des Teilregionalplans „Einzelhandel“ des Verbands Region Rhein-Neckar. Ermöglicht werden soll die Ansiedlung eines Fabrikverkaufszentrums (Designer Outlet Center – DOC) mit einer Größe von 10.000 qm Verkaufsfläche als Nachnutzung von freigewordenen Messehallen (siehe Lageplan).

Der Antrag wurde beim Regierungspräsidium Karlsruhe gestellt, das als höhere Raumordnungsbehörde für die Entscheidung über beantragte Zielabweichungen zuständig ist und das wiederum die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt um Stellungnahme gebeten hat. Von dort wurde die Stadt Speyer mit Schreiben vom 15.02.2012 angeschrieben. Die SGD wird die Stellungnahmen aller betroffenen Kommunen bündeln.

## **Planung**

Im Bereich der Messe Sinsheim soll ein Fabrikverkaufszentrum als Nachnutzung in freigewordenen Messehallen realisiert werden. Die Verkaufsfläche soll 10.000 qm zzgl. Flächen für Gastronomie (ca. 800 qm) und Dienstleistungen (z.B. Tourismusinformation, Bank etc.) betragen.

Folgende Sortimente sollen angeboten werden:

– Bekleidung, inkl. Sportartikel Verkaufsfläche	bis zu 7.000 m <sup>2</sup>
– Schuhe und Lederwaren Verkaufsfläche	bis zu 2.000 m <sup>2</sup>
– Sonstige Sortimente, insbesondere Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik, Spielwaren, Uhren/Schmuck/Sonnenbrillen, Haushaltswaren, Kosmetik und Körperpflegemittel Verkaufsfläche.	bis 3.000 m <sup>2</sup>

Keine der Warengruppen der sonstigen Sortimente darf auf einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> angeboten werden.

Maximal jedoch 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die **Auswirkungen des DOC auf die Stadt Speyer**, welche im Naheinzugsbereich liegt, werden im Gutachten „Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in Sinsheim 2010“ (Büro ecostra) wie folgt zusammengefasst:

*„Gegenüber dem **Mittelzentrum Speyer** wird das Vorhaben in Sinsheim einen Umsatzabzug von insgesamt ca. 2,0 – 2,1 Mio. € auslösen, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,6 % entspricht. Aufgegliedert nach Sortimentsbereichen ergeben sich folgende Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem Bestand:*

- *ca. 1,4 – 1,5 Mio. € entfallen auf den Sortimentsbereich Bekleidung & Sportartikel, was einer durchschnittlichen Umverteilungsquote gegenüber dem Bestand in Speyer von ca. 1,7 % entspricht*
- *ca. 0,3 – 0,4 Mio. € entfallen auf Schuhe & Lederwaren (Umsatzumverteilungsquote = ca. 3,1 %)*
- *ca. 0,3 – 0,4 Mio. € entfallen auf sonstige FOC-relevante Sortimentsbereiche (Umsatzumverteilungsquote = ca. 0,8 %)*

*Insgesamt sind in der Stadt Speyer nur geringe Wettbewerbswirkungen zu erwarten, die einzig im Sortimentsbereich Schuhe und Lederwaren mit ca. 3,1 % in einem gewissen Maße spürbar sein werden, sich aber noch eindeutig im Rahmen üblicher konjunktureller Schwankungen bewegen. In der nachfolgenden Detailanalyse werden die Auswirkungen auf die relevanten Einkaufslagen der Stadt weiter analysiert und bewertet.*

*Gegenüber der **Innenstadt Speyer** wird das Vorhaben in Sinsheim einen Umsatzabzug von insgesamt ca. 1,6 – 1,7 Mio. € auslösen, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,8 % entspricht. Aufgegliedert*

nach Sortimentsbereichen ergeben sich folgende Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem Bestand:

Bekleidung & Sportartikel = Umsatzrückgang von ca. 1,2 – 1,3 Mio. € bzw. von ca. 1,9 %

Schuhe & Lederwaren = Umsatzrückgang von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. von ca. 3,4 %

Sonstige FOC-Sortimente = Umsatzrückgang von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. von ca. 1,0 %

Auf Basis der errechneten Umsatzumverteilungsquoten sind damit in der Innenstadt von Speyer – ähnlich wie auf Ebene der Gesamtstadt – im Segment Schuhe & Lederwaren die stärksten Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen jedoch auch für die Innenstadt noch deutlich unter einem raumordnerisch und städtebaulich relevanten Schwellenwert. In Anbetracht der stabilen Situation des Einzelhandels in der Innenstadt von Speyer mit einem attraktiven Angebot, einer guten Passantenfrequenz und ohne nennenswerte Ladenleerstände kann eine negative Beeinträchtigung der Versorgungssituation in Speyer durch das Planobjekt in Sinsheim ausgeschlossen werden.

**Fazit: Bezogen auf die Einkaufslagen in der Innenstadt von Speyer sind die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Untersuchungsobjektes aus gutachterlicher Sicht als verträglich zu bewerten.**

Gegenüber den **sonstigen Einzelhandelslagen in Speyer** (u.a. Gewerbegebiet Auestraße/Wormser Landstraße) wird das Vorhaben in Sinsheim einen Umsatzabzug von insgesamt ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auslösen, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,1 % entspricht. Aufgegliedert nach Sortimentsbereichen sind hier folgende Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten:

Bekleidung & Sportartikel = Umsatzrückgang von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. von ca. 1,3 %

Schuhe & Lederwaren = Umsatzrückgang von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. von ca. 2,7 %

Sonstige FOC-Sortimente = Umsatzrückgang von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. von ca. 0,6 %

Wie schon die Analysen für die Innenstadt von Speyer gezeigt haben bewegen sich auch die Umsatzumverteilungsquoten für die sonstigen Einzelhandelslagen von Speyer weit unterhalb eines raumordnerisch oder städtebaulich relevanten Schwellenwertes, so dass auch hier eine Schwächung der Angebotsattraktivität und der Versorgungsleistung des Einzelhandels in den sonstigen Einzelhandelslagen der Stadt Speyer ausgeschlossen werden kann.

**Fazit: Bezogen auf die sonstigen Einzelhandelslagen in Speyer sind die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Untersuchungsobjektes aus gutachterlicher Sicht als verträglich zu bewerten.“**

### **Stellungnahme der Stadt Speyer**

Die Stadt Speyer sowie große Teile des Verflechtungsbereichs von Speyer liegen im Naheinzugsgebiet des geplanten DOC.

Die Ansiedlung des Fabrikverkaufszentrums in einem Mittelzentrum entspricht generell nicht den landesplanerischen und raumordnerischen Zielen. Das Vorhaben widerspricht den im LEP festgelegten *Kongruenzgebot* („Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Versorgungsbereich nicht wesentliche überschreitet.“), dem *Integrationsgebot* („Großflächige Einzelhandelsprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten – d.h. in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen – realisiert werden.“) und dem *Konzentrationsgebot* (Zuordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu zentralen Orten einer bestimmten Zentralitätsstufe).

Die Stadt Speyer vertritt – entgegen der Einschätzung der Gutachter - darüber hinaus die Auffassung, dass es aufgrund der prognostizierten Kaufkraftabflüsse und der Umsatzumverteilungen in den innenstadtprägenden Sortimenten sehr wohl zu erheblichen negativen Auswirkungen insbesondere auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Zentrums kommen wird. Es ist eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Speyer zu befürchten.

Die Auswirkungen auf den Bereich Schuhe und Lederwaren werden dabei besonders kritisch gesehen, da Speyer in diesem Sortiment über viele attraktive Inhabergeführte Geschäfte verfügt, die den Branchenmix der Innenstadt besonders prägen. Gerade auch im Zusammenhang mit der anstehenden Inbetriebnahme der Postgalerie, die eine ähnlichen Sortimentsbesatz wie das DOC haben wird, können Kaufkraftabflüsse besonders schädigend wirken und die angestrebte, zentralörtlich geboten Einzelhandelsentwicklung in Speyer deutlich hemmen.

Gemeinsam mit der GMA (Einzelhandelsgutachter der Stadt Speyer) soll eine entsprechende negative Stellungnahme zu den Antragsunterlagen verfasst werden.

### **Anlagen:**

- Lagepläne, Einzugsgebiet