

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0843/2012

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Sabine Klonig

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt: 51110

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	15.08.2012	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	20.09.2012	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Beschluss des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB) mit Zentren- und Sortimentskonzept (Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der Ergänzungsstandorte, Sortimentsliste)

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das Einzelhandelskonzept als Grundlage für zukünftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen zu beschließen und beauftragt die Verwaltung, die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Speyer auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes zu betreiben.

Das Konzept beinhaltet auch die räumlich-funktionalen Ausweisungen des zentralen Versorgungsbereichs und der Ergänzungsstandorte sowie die Sortimentsliste.

Begründung:

Das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept für Speyer wurde durch die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg) gemäß der Beauftragung im Februar 2011 und der ergänzenden Beauftragung im Januar 2012 in Abstimmung mit der Verwaltung und den zuständigen Behörden erarbeitet.

Die Fortschreibung der Einzelhandelskonzepte aus den Jahren 2001 und 2007 war u.a. notwendig, da durch Inkrafttreten des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) im Jahr 2008 neue gesetzliche Anforderungen umgesetzt werden mussten. Der Gesetzgeber will mit der Einführung des Begriffs der „Zentralen Versorgungsbereiche“ in der gesamten Gesetzeshierarchie den ungünstigen Entwicklungen in der Vergangenheit (z. B. großflächiger Einzelhandel in nichtintegrierten Lagen, Ausbluten der Versorgungszentren und der verbrauchernahen Versorgung) entgegensteuern. Gemäß LEP IV ist es erforderlich zum Schutz des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren den zentralen Versorgungsbereich formal abzugrenzen.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich konkrete Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzung – ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Es handelt sich um schutzwürdige Bereiche im Sinne des Baugesetzes, d. h. diese Bereiche dürfen durch Einzelhandelsneuansiedlungen in der Kommune und in Nachbarkommunen nicht geschädigt werden.

Die SGD Süd (Obere Planungsbehörde), die auf die Ausweisungspflicht achtet, hat die Festlegung des Zentralen Versorgungsbereichs auf der Grundlage eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes empfohlen.

Die GMA hat die früheren Konzepte entsprechend den geänderten rechtlichen Anforderungen fortgeschrieben und die Bestandsdaten zur Einzelhandelsstruktur zur Wettbewerbssituation und zur Kaufkraft in einer fundierten Analyse aktualisiert.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept soll als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dienen, wobei der Stabilisierung und dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche eine besondere Bedeutung zukommt. Es gibt weiterhin konkrete Empfehlungen zur künftigen strategischen Positionierung der Einkaufsinnenstadt Speyers und dient als bedeutsame Abwägungsgrundlage bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§1 Abs.6 Nr.4 und 11 BauGB).

Mit der Verabschiedung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes bindet sich die Stadt dieses als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen (Selbstbindungsbeschluss).

Verfahrensübersicht

01.12.2010	BPA-Beschluss zur Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens von 2007 und Beauftragung der GMA im Februar 2011
Juli/August 2011	Beteiligung SGD und Verband Region Rhein–Neckar und jeweilige Stellungnahme zum Entwurf Stand März 2011 sowie Überarbeitung des Entwurfs; Stand August 2011
10.08.2011	Information im Bauausschuss ; Sachstandsbericht und Bildung eines Arbeitskreises Einzelhandel zur Beteiligung aller Betroffenen
08.09.2011	Beteiligung der Einzelhändler + Fraktionen im Arbeitskreis mit Konzeptentwurf Stand August 2011. Empfehlung zur Ergänzung des Konzepts durch GMA, Einarbeitung aktueller Stand verschiedener Projekte
Oktober 2011	Rückkopplung mit SGD Süd
Ab Januar 2012	Arbeitsphase Aktualisierung/Ergänzung des Gutachtens um weitere wichtige EH Projekte mit Stand Januar 2012
Mai 2012	Überarbeiteter und ergänzter Entwurf zur Beschlussfassung, Stand Mai 2012
Juni/Juli 2012	Beteiligung und Abstimmung mit Nachbargemeinden
September 2012	Beschluss BPA + Stadtrat

Beteiligung SGD und Verband Region Rhein–Neckar

Das Konzept wurde in einem intensiven Prozess mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, als Obere Planungsbehörde und dem Verband Region Rhein-Neckar abgestimmt bzw. nach der Beteiligung der Einzelhändler im Arbeitskreis rückgekoppelt. Die Konzeption wird von den Behörden mitgetragen.

Beteiligung der Einzelhändler am Planungsprozess

Zur Beteiligung der Einzelhändler wurde ein **Arbeitskreis „Einzelhandelsentwicklungskonzept“** gebildet. An diesem Arbeitskreis, unter Vorsitz von

Hr. Oberbürgermeister Eger, nahmen Vertreter der Fraktionen, der verschiedenen Einzelhandelsorganisationen, der IHK, des Hotel- und Gaststättenverbandes, der größeren Banken (Sparkasse und Volksbank) sowie die Wirtschaftsförderung und Stadtplanung teil. Die Ergebnisse des Konzepts (Stand 8/11) wurden von Mitarbeitern der GMA präsentiert und zur Diskussion gestellt. Die Teilnehmer stellten zahlreiche Fragen (z.B. zur Entwicklung der Postgalerie und zu einzelnen Branchen), zeigten ihre Sicht der Einzelhandelsentwicklung auf und es folgte eine rege Diskussion. Ein Hauptthema war die Beziehung der Auestraße und anderer Nebenlagen zum Standort „Innenstadt“. Im Ergebnis soll die Auestraße weiterhin Ergänzungsstandort bleiben, womit eine Einzelhandelsentwicklung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten weiterhin möglich ist. Ein „Rücksetzen“ auf einen sogenannten Bestandsstandort, der generell nur eine eingeschränkte Einzelhandelsentwicklung zulässt, soll nach der Arbeitskreis-Diskussion nicht erfolgen. Weiterhin wurde auch das Thema Vergnügungsstätten in Speyer angesprochen, welches letztendlich jedoch nicht über das Einzelhandelskonzept gesteuert werden kann. Hier wäre ein gesondertes Vergnügungsstättenkonzept zu erarbeiten.

Im Ergebnis konnte das vorgestellte Einzelhandelskonzept, insbesondere auch die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs, von allen Teilnehmern mitgetragen werden, jedoch wurde angeregt, den Ratsbeschluss über das Konzept zeitlich zu verschieben und über eine ergänzende Beauftragung der GMA aktuelle bedeutende Entwicklungen z. B. letzter Vermarktungsstand Postgalerie, Möbel Roller, Möbel Boss, Müllermarkt etc. einzuarbeiten (s. Anlage Protokoll) und somit v.a. auch eine umfassende Datengrundlage für die zukünftige Stadtentwicklung zu haben.

Wesentliche Inhalte und Ergebnisse

- Deutlicher Anstieg des Tourismus. In Speyer sind jährlich ca. 142.230 Gäste sowie 1,5 – 1,7 Mio. Tagesbesucher. Der **einzelhandelsrelevante Umsatz durch Tourismus** ist mit ca. 22 – 28 Mio. € zu beziffern.
- Leicht überdurchschnittliche **Kaufkraft** in Speyer (Kaufkraftindex 104 – Bundesdurchschnitt = 100). Im Einzugsgebiet ergibt sich eine Kaufkraft von ca. 1,2 Mrd. € Zuwachs bis 2020 um weitere ca. 34,5 Mio. €
- Der **Einzelhandelsbestand** in Speyer umfasst ca. 459 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von etwa 135.970 m².
- Der **Umsatz** beläuft sich auf ca. 427,4 Mio. €. Die Zentralitätskennziffer (Gegenüberstellung des Gesamtumsatzes mit der vorhandenen Kaufkraft) beträgt 2012 154 (2007: 120).
- Der Einzelhandelsbestand ist geprägt durch v. a. kleinteilige Strukturen in der Einkaufsinnenstadt (**Zentraler Versorgungsbereich**) sowie großflächigen Angeboten an den dezentralen Standorten (z. B. Auestraße). Der zentrale Versorgungsbereich umfasst dabei etwa 53 % der Speyer Einzelhandelsbetriebe.
- Für Speyer zeigt sich mit 2.730 m² je Einwohner eine leicht überdurchschnittliche **Verkausflächenausstattung**. (Vergleich der Stadt Speyer mit Städten ähnlicher Größenordnung)

- **Entwicklungspotenziale** ergeben sich für Speyer insbesondere in den Bereichen des höherwertigen Möbelsegments und im Bereich Elektronik. Im Bereich Bekleidung sind nur punktuell Ergänzungen im höherwertigen Segment sinnvoll. Im Lebensmittelsektor können die langfristige Sicherung der Nahversorgung sowie eine Ergänzung im nördlichen Bereich der Kernstadt Nord als Ziele und Entwicklungspotenzial aufgezeigt werden.
- Der **zentrale Versorgungsbereich** umfasst neben etwa 243 Einzelhandelsbetrieben auch mehr als 250 Komplementärnutzungen. Neben dem zentralen Versorgungsbereich sieht das Standortkonzept **Ergänzungsstandorte** (Steuerung der Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) am ehem. Bauhaus-Standort, der Auestraße sowie der Iggelheimer Straße (Lyautey-Gelände) vor. Für Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten sind ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Als Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente auf einen Verkaufsflächenanteil von max. 10 % bzw. max. 800 m² VK begrenzt.
- Zur Sicherung der Nahversorgung werden als städtebauliches Ziel sog. **Nahversorgungsbereiche** formuliert (keine förmliche Festlegung). Diese übernehmen eine wichtige Aufgabe für die Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen und sollen eine besondere Berücksichtigung in der Entwicklung erfahren.
- Die **Nahversorgungssituation** in den Stadtteilen kann als überwiegend gut eingestuft werden. Entwicklungspotenziale zeigen sich insbesondere für den nördlichen Bereich der Kernstadt (Lebensmittelmarkt) sowie ggf. Ergänzungsangeboten (Bäcker, Metzger, Obst / Gemüse) in den Stadtteilen Speyer Nord (östlicher Stadtteilbereich) bzw. zur Sicherung der Nahversorgungssituation in den sonstigen Stadtteilen. Die aktuelle Entwicklung im Bereich Windhorststraße / Im Vogelsang (Schließung Schlecker und Bäckerei) hat zu einem Rückgang des Nahversorgungsangebotes geführt. Der Nahversorgungsbereich soll jedoch weiterhin bestehen bleiben. Mittelfristig soll der Standort gezielt entwickelt und längerfristig gesichert werden.
- Das **Sortimentskonzept** stellt in Zusammenhang mit BauGB und BauNVO das planungsrechtliche Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel dar. In Anlehnung an das Zentrenkonzept 2007 wird die Fortführung der bestehenden **Sortimentsliste** empfohlen. Auch vor dem Hintergrund der Entwicklung des Einzelhandels in Speyer seit 2007 zeigt sich die Speyerer Liste als nach wie vor aktuell und gut geeignet für die gezielte Entwicklung des Einzelhandels in Speyer.
- Im Anhang befindet sich zudem eine **Übersicht über die Bebauungspläne** der Stadt Speyer, die Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (SO, GE, MI) enthalten.

Umsetzungsempfehlungen

Für die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist folgendes zu beachten:

- **Beschluss des Standort- und Sortimentskonzeptes im Speyerer Stadtrat**
Die Anwendung des Standort- und Sortimentskonzeptes für die Ansiedlung und Steuerung von Einzelhandelsnutzungen erfordert den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes bzw. der Standort- und Sortimentspolitik im Stadtrat. Damit erlangt das Einzelhandelskonzept eine Gültigkeit, die eine Anwendung in

Bebauungsplänen und zur Entscheidung von Ansiedlungsvorhaben begründet.

- **Anpassung der Bebauungspläne:**

In Speyer wurden die bestehenden Bebauungspläne i. S. einer Prävention bereits weitgehend gemäß den vorangegangenen Einzelhandelskonzepten angepasst. Wesentliche Aufgabe ist nun die Berücksichtigung der standort- und sortimentspezifischen Anforderungen bei der Erstellung neuer Bebauungspläne.

- **Agglomeration:**

Mit der Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ist zu prüfen, ob durch Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe negative Auswirkungen entstehen, die mit den Auswirkungen eines großflächigen Betriebes vergleichbar sind. Entsprechende Entwicklungen, die negative Auswirkungen hervorrufen und Einfluss auf die bestehende Einzelhandelsstruktur nehmen, sollen vermieden werden.

- **Gewerbegebietslagen:**

Gewerbe- und Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden.

- **Randsortimente:**

Als Regelung zum geordneten Umgang mit Randsortimenten sollte bei Umnutzungen oder Neuansiedlungen aufgenommen werden, dass in gewerblich genutzten Gebieten die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. bei Möbelmärkten, Bau- und Gartenmärkten) dahingehend begrenzt werden, dass diese branchentypisch sind und nur max. 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche einnehmen.

Anlagen:

Protokoll der Arbeitskreissitzung vom 08.09.2011

Speyer, den 31.07.2012