

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2099/2017

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Trojan, Kerstin

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei

Produkt:

Investitionskosten: nein ja

Betrag:

Drittmittel: nein ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja

Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	24.01.2017	öffentlich	Beschlussfassung

Betreff: Einzelhandelsentwicklung in Speyer Nord, Weiterentwicklung der Standorte „Altes Bauhaus,, und „Waldseer Straße“

Referenz-Vorlage: 2079/2016; Antrag der BGS-Stadtratsfraktion

Beschlusslage:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmte am 08.12.2015 der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowohl auf dem Bauhausgelände, bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.500 m², als auch im Bereich der Waldseer Straße grundsätzlich zu. Die Planung ist zu konkretisieren und ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Das Bauhausgelände hat Priorität. Ein Zielabweichungsverfahren ist einzuleiten.

Über den Antrag der BGS vom 22.11.2016 ist zu entscheiden („Die Planung für einen Markt in der Waldseer Straße soll unabhängig von den weiteren Nutzungen auf dem Bauhaus-Gelände forciert werden.“)

Damit ergeben sich zwei grundsätzliche Optionen:

A) Weiterverfolgen des Beschlusses vom Dezember 2015

Dies bedeutet:

- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (1.500 qm VK) und eines Hammer-Marktes (2.660 qm) auf dem Bauhaus-Areal
- Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens in der nächsten Bauausschusssitzung
- Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens
- nach heutigem Kenntnisstand schlechte Realisierungsprognose im Verwaltungsverfahren
- ggfs. Einleitung von Rechtsmittel (Ergebnis des gerichtlichen Verfahrens inhaltlich und zeitlich offen)

B) Antrag BGS folgen

Dies bedeutet:

- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Waldseer Straße
- Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens in der nächsten Bauausschusssitzung
- nach heutigem Kenntnisstand positive Realisierungschancen
- Parallel: Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Bauhaus-Areal zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes oder alternative Nutzungen – Vorgehen siehe A)

Sollte ein Lebensmittelmarkt auf dem Bauhaus-Gelände sich im Bauleitplanverfahren als nicht umsetzungsfähig erweisen, bestehen folgende Nutzungsmöglichkeiten:

Ansiedlung weiterer Fachmärkte (insbesondere Heimtextilien, Möbel, Autohaus / Zweiradhandel / Ersatzteile / Reparatur, Bodenbeläge, Holzstudio, Kaminstudio, Treppengalerie, biologische Baustoffe ...), Sommerverkauf Bauhaus, Gastronomie, Realisierung von kostengünstigem Wohnungsbau (als Ergänzung des Gewo-Wohngebiets)

Begründung + Chronologie:

Im Zusammenhang mit dem Antrag der BGS für den Stadtrat im Dezember 2016, der in den Bau- und Planungsausschuss verwiesen wurde, und der negativen Einschätzung der SGD zur aktuellen Planung auf dem Bauhaus-Areal wird es erforderlich die weitere Vorgehensweise festzulegen.

Als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage folgt eine chronologische Zusammenstellung aller Planungen, Gutachten und Anfragen für das Areal des „Alten Bauhauses“.

Juli 2001

Umnutzung der ehemaligen Lyautey-Kaserne (Baumarkt, Möbelmarkt, Elektromarkt)

Ergebnis der informellen raumordnerischen Prüfung für das Lyautey-Gelände durch die SGD-Süd (AZ 41/437-14, 10.07.2001):

„Das von der HRC GmbH, Speyer beabsichtigte Vorhaben ist unter Beachtung der nachstehend aufgeführten Maßgaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar:

... 3. Für den alten Standort des Bauhaus-Baumarkts sind planerische Vorkehrungen zu treffen, mit denen Nachfolgenutzungen durch Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen sind. ...“

2001

GMA-Gutachten für das Gelände des Alten Bauhauses

Im Hinblick auf mögliche Folgenutzungen für das Bauhaus-Areal hatte die Stadt Speyer bereits im Jahr 2001 eine Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelsgutachtens durch die Firma GMA erarbeiten lassen. In diesem halten die Gutachter Einzelhandelsbranchen aus dem Bereich „Mobilität / Auto“ oder „Wohnen“ für städtebaulich verträglich. Zum Thema Wohnen werden die Nutzungen Möbel / Einrichtungen, Bodenbeläge, Farben / Tapeten / Lacke, Matratzen, Markisen und Sanitär-Artikel als geeignet angesehen.

In der zusammenfassenden Bewertung empfehlen die Gutachter der Stadt Speyer bei einer möglichen Nachnutzung des Areals besonderes Augenmerk

- auf die Stabilisierung der Innenstadt als zentrale attraktivitätsstiftende Einkaufslage (auch vor dem Hintergrund einer Sicherung der Investitionsbereitschaft in der Innenstadt) sowie
- auf die Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen zu legen.

Daher sollten am Standort Schifferstadter Straße keine Betriebe mit Schwerpunkten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden.

Mai 2005

Umnutzungsantrag der Fa. Bauhaus in Heimtextilmarkt, Möbelmarkt und Autohaus oder Lebensmittel-, Schuh-, Bekleidungs-, Drogerie- und Getränkemarkt

- Beantragt:

Variante 1:

Heimtextilmarkt (Fa. Hammer)

Nutzfläche 2950 qm

Möbelmarkt

Nutzfläche 2600 qm

Autohaus

Nutzfläche 850 qm

Variante 2:	
Lebensmittel	Nutzfläche 1000 qm
Schuhe	Nutzfläche 1200 qm
Bekleidung	Nutzfläche 1000 qm
Drogerie	Nutzfläche 1200 qm
Getränke	Nutzfläche 850 qm

- Umlaufverfahren Bau- und Planungsausschuss
- Beschluss:
abgelehnt: Variante 2
Zustimmung: Variante 1

November / Dezember 2005

Umnutzungsantrag der Fa. Bauhaus in Heimtextilmarkt, Getränkeabholmarkt und Autohaus mit geänderten Verkaufsflächen

• Beantragt:	
Heimtextil- und Raumausstatter	Nutzfläche 5570 qm (VK 5000 qm)
Getränkeabholmarkt	Nutzfläche 500 qm (VK 400 qm)
Autohaus	Nutzfläche 850 qm (VK 800 qm)

- Bau- und Planungsausschuss 7.12.2005 (0237/2005)
- Beschluss:
Die beantragte Nachnutzungskonzeption wird als raumverträglich angesehen, sofern nachgewiesen wird, dass keine negative Auswirkungen insbesondere für den Innenstadt-Einzelhandel durch den Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkt zu erwarten sind.
→ Planung wird seitens Bauhaus so nicht mehr weiterverfolgt

Februar / März 2006

Umnutzungsantrag der Fa. Bauhaus in Einrichtungsmarkt und Autohaus

• Beantragt:	
Einrichtungsmarkt (Roller)	4270 qm VK
Autohaus	1200 qm VK

- Bau- und Planungsausschuss 22.03.2006 (0050/2006)
- Beschluss:
Die beantragte Nachnutzungskonzeption wird als raumverträglich angesehen, sofern die beantragten zentrums- und nahversorgungsrelevanten Sortimente des Einrichtungshauses (Haushaltsartikel, Heimtextilien, Gardinen und Leuchten) auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden.
- Raumordnerische Prüfung durch SGD-Süd (28.03.2006)
- Ergebnis:
Die Planung entspricht den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung unter der Maßgabe, dass die Verkaufsflächen der innenstadtrelevanten Sortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, also max. 430 qm nicht überschreiten.
- Bau- und Planungsausschuss 03.05.2006, Stadtrat 11.05.2006 (0081/2006)
- Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren entsprechend o.g. Vorgaben
→ Planung wird seitens Bauhaus nicht weiterverfolgt

August 2010

Umnutzungsantrag der Fa. Bauhaus für einen Einrichtungsmarkt

- Beantragt:
Einrichtungsmarkt (Möbel Boss) 4063 qm VK
 - Bau- und Planungsausschuss 06.10.2010 (0333/2010)
 - Beschluss:
Die beantragte Nachnutzungskonzeption wird als raumverträglich angesehen, da die zentrumsrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt sind.
 - Raumordnerischer Entscheid durch SGD-Süd (09.11.2010)
 - Ergebnis:
Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar unter der Maßgabe, dass
 - die innenstadtrelevanten Randsortimente in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (=406 qm) begrenzt werden und
 - der Standort an der Schifferstadter Straße in der Einzelhandelskonzeption der Stadt Speyer als Ergänzungsstandort nach Ziel 59 des LEP IV verbindlich festgelegt wird.
- ➔ Planung wird seitens Bauhaus nicht weiterverfolgt

2012

GMA- Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Speyer (beauftragt durch Stadt Speyer)

In diesem Einzelhandelsgutachten für die Gesamtstadt wird zum Bauhaus-Gelände folgendes ausgeführt:

- Festlegung als Ergänzungsstandort mit Ausschluss von nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten
- „Eine Nachnutzung des Objektes ist auch unter städtischen Gesichtspunkten zu begrüßen.“ (Seite 81)
- „Eine Nutzung des ehemaligen Bauhaus-Standortes als Lebensmittelmarkt wird vor dem Hintergrund der Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung für den östlichen Stadtteil nicht empfohlen.“ (Seite 50)
- Bau- und Planungsausschuss 15.08.2012, Stadtrat 20.09.2012 (0843/2012)
Beschluss:
„Auf Empfehlung des Bau- und Planungsausschusses beschließt der Stadtrat einstimmig das Einzelhandelskonzept als Grundlage für zukünftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen und beauftragt die Verwaltung, die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Speyer auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes zu betreiben.“

Juli 2013

Umnutzungsanfrage der Fa. Bauhaus für einen Elektromarkt

- Beantragt:
Elektronik-Markt (expert) ca. 2500 qm
 - Raumordnerische Stellungnahme der SGD-Süd (10.07.2013)
 - Ergebnis:
Ein Elektromarkt führt innenstadtrelevante Sortimente und ist somit an diesem Standort ein Verstoß gegen Z 58 LEP IV. Hinweis auf mögliches Zielabweichungsverfahren.
- ➔ Planung wird seitens Bauhaus nicht weiterverfolgt

Juni/ August 2014

GMA- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Hammermarktes (beauftragt durch Bauhaus)

- Untersucht wird

a) Heimtextilmarkt	ca. 2500 qm, 17 % innenstadtrelevanten Sortimenten
b) Heimtextilmarkt	ca. 2500 qm, 12,6 % innenstadtrelevanten Sortimenten

Ergebnis:

Variante a) Negative Auswirkungen werden erwartet. „Kritisch zu betrachten ist der Sortimentsbereich Innendekoration / Gardinen, der mit rund 11 % der Gesamtverkaufsfläche zu Rückwirkungen auf die bestehenden Betriebe in der Innenstadt führen könnte. Aufgrund des hohen Anteils der projizierten Randsortimente ist eine Reduzierung der innenstadtrelevanten Sortimenten zu empfehlen.“

- Bau- und Planungsausschuss 12.11.2014 (1390/2014)

- Beschluss:

Der Ansiedlung eines Hammer-Marktes wird generell nicht zugestimmt. „Zur Steuerung der zukünftigen Entwicklung im weiteren Umfeld der Kreuzung Schifferstadter Straße / Wormser Landstraße / Waldseer Straße wird die Verwaltung beauftragt, eine städtebauliche Konzeption für den Gesamtbereich zu erarbeiten, unter besonderer Berücksichtigung der Versorgung von Speyer-Nord mit Lebensmitteln.“

Juni / September 2015

Gutachten Stadt + Handel: Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Speyer-Nord (beauftragt durch Stadt Speyer)

Das Gutachten wurde beauftragt, damit eine sachgerechte Beurteilung der potenziellen Nahversorgungsstandorte in Speyer-Nord (Altes Bauhaus, Waldseer Straße, Kurpfalz-Kaserne) erfolgen kann. Kernaussagen (vgl. auch Vorlage 1613/2015):

- Das aktuelle Nahversorgungsangebot in Speyer Nord ist unterdurchschnittlich. Die Bedeutung des Nettomarkts für die Versorgung von dem Stadtteil ist hoch. Der Markt wäre zukunftsfähig, sofern keine allzu starke Konkurrenz angesiedelt wird.
- Märkte auf den Arealen „Bauhaus“ und „Kurpfalz-Kaserne“ führen aufgrund ihrer Randlagen und städtebaulichen Parametern (Umgeben von Straßen, wenig Wohnflächen direkt angrenzend) nicht zur Verbesserung einer fußläufigen Nahversorgung in Speyer Nord.
- Die Lage „Bauhaus“ ist Autokundenorientiert. Ein Markt auf dem ehemaligen Bauhaus-Gelände würde nicht primär auf die Versorgung des Wohnumfeldes abzielen. Bisher unterversorgte Wohngebiete (Ost und nördl. der A61) würden nicht erreicht. Ein Markt auf dem Bauhaus-Gelände würde am ehesten den Fortbestand von Netto gefährden, da sich die Einzugsgebiete stark überschneiden. Dann stünde für einen Großteil der Wohnlagen im Stadtteil kein fußläufig zu erreichender Lebensmittelmarkt mehr zur Verfügung.
- Der Standortbereich „Waldseer Straße“ ist aufgrund der Lage und des fußläufigen Einzugsgebiets die Standortpräferenz für einen Lebensmittelvollsortimenter, da dieser westliche sowie bisher unterversorgte östliche Wohnlagen und sogar in einem gewissen Umfang auch den Bereich nördlich der Autobahn abdeckt. Auch vor dem Hintergrund, dass langfristige Erweiterungsoptionen östlich der Kurpfalz-Kaserne bestehen, wäre der Standort sinnvoll.

- Bau- und Planungsausschuss 08.09.2015, Vorstellung durch den Gutachter (Diskussion, kein Beschluss)
- Raumordnerische Stellungnahme durch SGD-Süd (05.08.2015)

- Ergebnis:
 - Die Bewertung von Stadt + Handel zum Standort Waldseer Straße wird „von der oberen Landesplanungsbehörde in vollem Umfang geteilt wird“. Von allen drei Alternativen wäre dieser unter raumordnerischen und landesplanerischen Gesichtspunkten am besten geeignet, „um die räumliche Nahversorgung in Speyer Nord zu optimieren und unterversorgten Wohngebieten eine fußläufige erreichbare Versorgungsmöglichkeit zu bieten“.
 - Die Verkaufsfläche ist jedoch auf 1.500 qm zu begrenzen.
 - Die Bauhaus-Standortalternative ist nicht für einen Lebensmittelmarkt geeignet, da die Nahversorgung in SP-Nord dadurch nicht verbessert werden kann, sondern sogar „erhebliche negative Auswirkungen auf den Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungsbereich Weißdornweg zu erwarten“ sind. Eine Gefährdung des Netto-Marktes wäre nicht auszuschließen.
 - „Aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung ist der Standort des ehemaligen Bauhaus-Markts in der Schifferstadter Straße für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts nicht geeignet. Nach Ziel 59 LEP ist an dem Ergänzungsstandort Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zulässig.“

November 2015

Gutachterliche Stellungnahme der GfK zur prospektiven Nachnutzung des ehemaligen Bauhausstandortes in Speyer (beauftragt durch Bauhaus)

Das Gutachten wurde am 24.11.2015 allen Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses durch Bauhaus zugeleitet.

Das Gutachten ist originär darauf ausgerichtet, die Wirtschaftlichkeit der beiden Standorte Schifferstadter Str.- Waldseer Str. zu prüfen und gegenüber zu stellen.

Da das Marktconcept in der Waldseer Straße und die weiter geplante städtebauliche Entwicklung im Umfeld der Kurpfalz-Kaserne dem Gutachter nicht bekannt war, werden oftmals Annahmen getroffen oder keine Bewertung der Punkte vorgenommen.

Insofern erfolgt ein einseitiger und unvollständiger Standortvergleich.

Die GfK kommt in Folge dessen zu dem Schluss, dass der Bauhausstandort hinsichtlich einer wirtschaftlichen Eignung in vielen Punkten besser abschneidet.

Auf das Thema „Auswirkungen eines Marktes auf den bestehenden Nahversorgungsstandort im Stadtteil Nord“ wird nicht eingegangen.

Dezember 2015

Standortdiskussion für einen Lebensmittelmarkt in Speyer Nord im Zusammenhang mit dem Gutachten von Stadt und Handel

- Bau- und Planungsausschuss 08.12.2015 (Vorlage 1613/2015)
- Beschluss:
 - Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung, den Standort Waldseer Straße zu entwickeln, wird nicht gefolgt. Stattdessen:
 - Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowohl auf dem Bauhausgelände, bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.500 m², als auch im Bereich der Waldseer Straße grundsätzlich zu. Die Planung ist zu konkretisieren und ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Das Bauhausgelände hat Priorität. Ein Zielabweichungsverfahren ist einzuleiten.

Juli – September 2016

Information in den städtischen Gremien

- Bau- und Planungsausschuss 05.07.2016
Oberbürgermeister Eger informiert darüber, dass bislang kein Nutzungskonzept vorgelegt wurde und spricht sich für eine Herausnahme der am 05.08.2015 beschlossenen Priorisierung aus.
- Stadtrat 14.07.2016
Oberbürgermeister Eger informiert darüber, dass laut Eigentümer ein Mietvertrag mit einem Lebensmittelmarkt zur Unterschrift ansteht.
- Bau- und Planungsausschuss 28.09.2016
Oberbürgermeister Eger informiert darüber, dass die Fa. Bauhaus ein Nutzungskonzept für einen Lebensmittel- und Hammermarkt vorgelegt hat, dessen Verkaufsflächen über die bislang im Bauausschuss beschlossenen Flächen liegen. Diesbezüglich werden Gespräche stattfinden. Unabhängig davon werde das Konzept nun unkommentiert der SGD zu Prüfung vorgelegt.

September 2016

Umnutzungsanfrage der Fa. Bauhaus für einen Lebensmittel- und Heimtextilmarkt, „Konzeptvorstellung mit gutachterlicher Stellungnahme“ (enreal estate, beauftragt durch Bauhaus)

- Eingereicht am 06.09.2016:

Lebensmittelmarkt (Rewe)	1590 qm VK-Fläche
Heimtextilmarkt (Hammer)	2840 qm VK-Fläche, 17 – 23 % innenstadtrelev. Sortimente (Angaben ungenau)
- Abstimmungsgespräch Bauhaus / Verwaltung am 04.10.2016
Inhalt:
 - Angaben in Plänen und Texten teilweise widersprüchlich
 - Hinweis, dass Festlegungen nicht den Vorgaben des Bau- und Planungsausschusses entsprechen
 - Hinweis, dass Gutachten-Methodik und -Aussagen teilweise nicht korrekt sind, z.B. falsche Einstufung von Sortimenten als nicht-innenstadtrelevant

Oktober – Dezember 2016

Umnutzungsanfrage der Fa. Bauhaus für einen Lebensmittel- und Heimtextilmarkt, „Konzeptvorstellung mit gutachterlicher Stellungnahme“ (enreal estate, beauftragt durch Bauhaus)

- Eingereicht am 07.10.2016:

Lebensmittelmarkt (Rewe)	1560 qm VK-Fläche
Heimtextilmarkt (Hammer)	2660 qm VK-Fläche, 13 – 23 % innenstadtrelev. Sortimente (Angaben ungenau)
- Anmerkung zu den Unterlagen:
Immer noch falsche Angaben, insbesondere was die Einstufung als innenstadt- bzw. nichtinnenstadtrelevante Sortimente betrifft (Die Sortimente des Rewe-Marktes sind zu 100 % Innenstadtrelevant; der Gutachter nimmt jedoch nur 45 qm als solche an). Somit ist die gesamte Argumentationskette des Gutachtens falsch.
Die Auswirkungen auf den Netto-Markt werden nicht ansatzweise untersucht.
Die Aussagen sind i.d.R. pauschal und nicht auf den Planungsfall abgestellt.

- Die „Konzeptvorstellung“ wurde an die SGD zur Prüfung und ggfs. zur Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens weitergeleitet (03.11.2016)
- Gespräch Stadt / SGD / VRRN: Absicht der Stadt Speyer wird dargelegt, Hinweis auf Beschlusslage Stadtrat (28.11.2016)
- Stellungnahme SGD-Süd / Vermerk zur o.g. Besprechung (2.12.2016, ging den Ausschussmitgliedern per Mail zu):
 - Hinweis auf die im Raumordnungsverfahren zur Standortverlagerung des Bauhaus-Marktes auf das Lyautey-Gelände (2001) formulierten Bedingungen der Landesplanung (s.o.), wonach am Alten Bauhaus eine Nachfolgenutzung durch Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen ist.
 - Die Unterlagen der Fa. Bauhaus sind in der Form nicht beteiligungs- bzw. verfahrensfähig (weil fehlerhaft und unvollständig).
Heimtextilmarkt:
 - Für den Heimtextilmarkt gilt die raumordnerische Prüfung von 2010, wonach 406 qm innenstadtrelevante Randsortimente als raumverträglich eingestuft wurden. Diese Vorgabe ist einzuhalten. (Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2660 qm VK entspricht dies ca. 15 % für Randsortimente.) Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.
 - Lebensmittelmarkt:
 - Der Rewe-Markt ist aufgrund der Ausweisung des Standortes als Ergänzungsbereich gemäß Ziel 59 LEP IV und im Hinblick auf den raumordnerischen Entscheid 2001 nicht zulässig.
 - Entgegen der Aussagen der Gutachter sind alle Sortimente als innenstadtrelevant einzustufen.
 - Mögliche Auswirkungen auf bestehende Betriebe werden nicht ermittelt, was jedoch unabdingbar wäre.
 - Es erfolgt daher durch die SGD ein Rückgriff auf das Gutachten von „Stadt und Handel“ der Stadt Speyer (2015, s.o.). Demnach sind durch den Markt erhebliche negative Auswirkungen insbesondere auf den Netto-Markt zu erwarten. Damit ist ein Markt auf dem Bauhaus-Areal nicht geeignet, die Nahversorgung in Speyer-Nord zu verbessern.
 - Insgesamt wird festgestellt, dass die Voraussetzungen für ein Zielabweichungsverfahren nicht gegeben sind. Zugelassen zur Prüfung werden nur Vorhaben, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und das LEP IV in seinen Grundzügen nicht berührt wird. Ein Zielabweichungsverfahren gilt nur für Härtefälle, die nicht planbar sind. Der 2001 abgestimmte Entwicklungsrahmen ist bindend. Demnach kann nur dem Heimtextilmarkt (mit rund 400 qm Randsortimenten) zugestimmt werden.

Dezember 2016

Umnutzungsanfrage der Fa. Bauhaus für einen Lebensmittel- und Heimtextilmarkt

- Eingereicht am 15.12.2016:

Lebensmittelmarkt	1499 qm VK-Fläche
Heimtextilmarkt (Hammer)	2660 qm VK-Fläche, 13 – 23 % innenstadtrelev. Sortimente (Angaben ungenau)

Dezember 2016

Antrag der Fraktion BGS

„Verbesserung der Nahversorgung in Speyer-Nord durch Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit hochwertigem Vollsortiment im völlig unterversorgten Nordosten des Stadtteils“ vom 22.11.2016 für den Stadtrat am 15.12.2015

- Antrag: Die Planung für einen Markt in der Waldseer Straße soll unabhängig von den weiteren Nutzungen auf dem Bauhaus-Gelände forciert werden.
- Beschluss Stadtrat: Verweis in den Bau- und Planungsausschuss

Anlagen:

Im Ratsinformationssystem können abgerufen werden:

- *GMA- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Hammermarktes, August 2014*
- *Gutachten Stadt + Handel: Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Speyer-Nord, Juni / September 2015*
- *Gutachterliche Stellungnahme der GfK zur prospektiven Nachnutzung des ehemaligen Bauhausstandortes in Speyer, November 2015*
- *„Konzeptvorstellung mit gutachterlicher Stellungnahme“ (enreal estate), Oktober 2016*
- *SGD-Süd, Vermerk zur Besprechung vom 28.11.2016*