

# Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Speyer Nord

- Endbericht -

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder  
Dipl.-Geogr. Stephanie Rommelsheim

Karlsruhe, 25. Juni 2015

---



Im Auftrag der Stadt Speyer

## Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstr. 11  
44263 Dortmund  
fon 0231.8626890  
fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
fon 0721.14512262  
fax 0721.14512263

Markt 9  
04109 Leipzig  
fon 0341.92723942  
fax 0341.92723943

Auftragnehmer



info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de

---



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>7</b>
3.1 Räumliche Rahmenbedingungen	7
3.2 Nahversorgungssituation im Stadtteil Speyer Nord	8
3.3 Wettbewerbsstrukturen	11
3.4 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	13
3.4.1 Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz	14
3.4.2 ZVB Waldsee	16
3.4.3 ZVB Otterstadt	17
3.5 Prüfung der Potenzialstandorte	19
3.5.1 Standortbereich Bauhaus, Schifferstadter Straße 2	20
3.5.2 Standortbereich Kurpfalz-Kaserne	24
3.5.3 Standortbereich Waldseer Straße	27
3.5.4 Empfehlung zu den Potenzialstandorten	28
3.6 Ableitung des Einzugsgebiets und Untersuchungsraums	30
3.7 Angebotsanalyse	32
3.8 Nachfrageanalyse	33
<b>4 Herleitung eines Entwicklungspotenzials für einen Lebensmittelvollsortimenter am Standortbereich Waldseer Straße</b>	<b>37</b>
<b>5 Absatzwirtschaftliche, städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung einer Projektentwicklung am Standortbereich Waldseer Straße</b>	<b>40</b>
5.1 Vorhabenausprägung, Umsatzprognose und umverteilungsrelevanter Umsatzanteil	40
5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	43
5.3 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	46
5.4 Landesplanerische Einordnung der Vorhabenvarianten am Standortbereich Waldseer Straße	50
5.5 Einordnung der Vorhabenvarianten am Standortbereich Waldseer Straße in den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar	53
5.6 Einordnung der Vorhabenentwicklung in die <i>EHK Speyer 2012</i>	57
<b>6 Zusammenfassung und Empfehlungen</b>	<b>58</b>
<b>Anhang</b>	<b>I</b>
Abbildungsverzeichnis	I

Tabellenverzeichnis	I
Abkürzungsverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	IV

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Aktuell wird die Nahversorgungssituation im Stadtteil Speyer Nord (rd. 8.600 EW) diskutiert und eine Verbesserung derselben angestrebt. Die Nahversorgung in Speyer Nord wird aktuell im Wesentlichen lediglich durch einen Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz gewährleistet. Eine Erweiterung der Nahversorgungsstrukturen in diesem Bereich ist vor dem Hintergrund der hohen baulichen Verdichtung nicht möglich. Weitere Angebotsstrukturen der Nahversorgung sind insbesondere im Stadtteil Speyer Nord-Ost im Standortbereich Austraße angesiedelt. Zugleich wird die Nachnutzung des ehemaligen Standortes Bauhaus, Schifferstadter Straße 2 (L454), derzeit von Bauhaus als Gartenmöbeloutlet genutzt, diskutiert. Für das rd. 5.500 m<sup>2</sup> VKF umfassende Betriebsgebäude wurden in den vergangenen Jahren bereits mehrere Nachnutzungsoptionen diskutiert.

Für den Stadtteil Speyer Nord ist perspektivisch mit einem Anstieg der Wohnbevölkerung zu rechnen, welche im Wesentlichen durch Nachverdichtung sowie die Nachnutzung der Kurpfalz-Kaserne (nördlich der A61) getragen wird. Um daher die angedachte und notwendig erscheinende Weiterentwicklung der Nahversorgung in Speyer Nord vorantreiben zu können, empfiehlt sich insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Ergänzung zum Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz. Vor dem Hintergrund der stark verdichteten siedlungsräumlichen Strukturen in Speyer Nord und der dadurch sehr eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten sind drei Potenzialstandorte für eine Verbesserung der Nahversorgungssituation in Speyer Nord erkennbar:

1. Standortbereich Bauhaus (Schifferstadter Straße 2)
2. Standortbereich Kurpfalz-Kaserne
3. Standortbereich Waldseer Straße

Vor diesem Hintergrund gilt es, die Nahversorgungssituation in Speyer Nord zu analysieren, Entwicklungsoptionen für diese aufzuzeigen und Standortbewertungen und -empfehlungen zu formulieren. Für den für eine Nahversorgungsentwicklung favorisierten Standort werden potenzielle Vorhabenausprägungen und -dimensionierungen abgeleitet, welche in Hinblick auf eine Verbesserung der Nahversorgung in Speyer Nord empfohlen werden können. Diese werden sodann hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und städtebaulichen Verträglichkeit, der Kongruenz zu den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung geprüft und bewertet sowie in die Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer 2012<sup>1</sup> eingeordnet.

---

<sup>1</sup> GMA (2012): Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer. Ludwigsburg.  
Nachfolgend abgekürzt als *EHK Speyer 2012*.

Abschließend erfolgt eine zusammenfassende Empfehlung für eine potenzielle Nahversorgungsentwicklung in Speyer Nord sowie eine Empfehlung zur notwendigen konzeptionellen Umsetzung/Einbettung eines entsprechenden Vorhabens in die *EHK Speyer 2012*.

## 2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zugrunde liegende Methodik in Kürze dargestellt. Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt:

### Untersuchungsraum

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die folgenden Warengruppen für primär untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
- Drogerie/Parfümerie/Kosmetik<sup>2</sup>

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Ableitung möglicher Entwicklungsempfehlungen und Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgte v. a. unter Berücksichtigung der die Untersuchungsräume begrenzenden Konkurrenzstandorte sowie der Beachtung des sortimentspezifischen Einkaufsverhaltens im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie der verkehrlichen Anbindung von Speyer Nord.

### Einzelhandelsbestand

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung, der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum, der Bewertung der relevanten Bestandssituation im Untersuchungsraum sowie die städtebauliche Bewertung der Potenzialstandorte sind durch Stadt + Handel im April 2015 erfolgt.

Es wurde eine Vor-Ort-Erhebung der Betriebe mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum durchgeführt. Als relevant im Sinne der anfangs aufgeworfenen Fragestellung des Gutachtens werden alle im Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz in Speyer Nord und in den Zentralen Versorgungsbereichen von Waldsee und Otterstadt verorteten Einzelhandelsbetriebe, die die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik im Haupt- oder Randsortiment anbieten, sowie alle strukturprägenden Betriebe (Lebensmittelmärkte > 100 m<sup>2</sup> VKF, Getränkemärkte, Drogeriemärkte) im darüber hinausgehenden Untersuchungsraum definiert. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand dafür Anwendung.

Neben den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind für die üblicherweise in einem Lebensmittelmarkt angebotenen Rand-

---

<sup>2</sup> Im Folgenden abgekürzt als Drogeriewaren.

sortimente nur geringe Verkaufsflächen und Umsatzprognosen zu erwarten. Diese werden keine strukturprägende Wirkung entfalten können, so dass allenfalls absatzwirtschaftliche Auswirkungen in einem geringen Rahmen anzunehmen sind. Die Auswirkungen der entsprechenden Randsortimente werden demnach nachfolgend nicht weiter dargestellt.

## **Bestandsanalyse Städtebau**

Für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse, bei welcher die Stärken und Schwächen (z. B. Erreichbarkeit, Kopplungspotenzial, etc.) herausgestellt werden. Bei dieser Bewertung wird insbesondere auf die Aussagen der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer (2012) und das Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Waldsee (2013) zurückgegriffen.

## **Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)**

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzermittlung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum des Vorhabens durchgeführt.

Basis für die Umsatzermittlung bilden

- branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- Kennwerte der *EHK Speyer 2012*,
- Kennwerte des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Waldsee 2013,
- laufende Auswertung von Fachliteratur und
- die Berücksichtigung der konkreten Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Für ein potenzielles Ansiedlungsvorhaben wird die Umsatzprognose anhand der Abschätzung realistischer Weise zu erzielender Marktanteile (=Marktanteilmodell) ermittelt. Der auf dieser Basis ermittelte Vorhabenumsatz wird für die Ermittlung absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen im Sinne eines Worst Case-Ansatzes modifiziert.

Bei allen nachfolgend dargestellten Umsatzangaben handelt es sich um Bruttoumsätze per anno.

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern<sup>3</sup> aus dem Jahr 2015 und auf Einwohnerzahlen des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz<sup>4</sup> sowie der Stadt Speyer<sup>5</sup> sowie Prognosewerten hinsichtlich der weiteren Bevölkerungsentwicklung vom statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz.

## **Herleitung eines Entwicklungspotenzials**

Im Rahmen einer Potenzialberechnung wird die Fragestellung geklärt, ob die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes aufgrund der vorhandenen Kaufkraft und der bestehenden Wettbewerbsstrukturen in Speyer Nord langfristig tragfähig ist und welche Ausprägung und Dimensionierung für ein solches Vorhaben in Frage käme. Hierbei werden einerseits die im Einzugsgebiet verfügbare Kaufkraft sowie andererseits die Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum berücksichtigt. Auf dieser Grundlage wird eine Spannweite einer möglichen Vorhabenentwicklung auf Basis bundesweiter Durchschnittswerte ermittelt.

## **Auswirkungsanalyse**

Für die ermittelte Spannweite der Ausprägung eines Nahversorgungsvorhabens werden mögliche Auswirkungen einer potenziellen Betriebsansiedlung am zu favorisierenden Standort auf die räumliche Nahversorgung, die qualitative und quantitative Nahversorgung sowie auf den bestehenden ZVB und Nahversorgungsbereich im Untersuchungsraum dargestellt. Durch die dezidierte Abwägung möglicher vorhabenbedingter Auswirkungen gemäß der ermittelten Spannweite der Ausprägung eines Nahversorgungsvorhabens wird eine Bewertung dieser möglich. Abschließend wird daraus eine fachgutachterliche Entwicklungsempfehlung abgeleitet.

## **Städtebauliche Auswirkungen einer potenziellen Vorhabenentwicklung**

Die durch ein potenzielles Ansiedlungsvorhaben ausgelösten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilung) werden für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case-Ansatzes.

Die städtebauliche Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt vor dem Hintergrund der Zentren- und Nahversorgungsrelevanz der untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

---

<sup>3</sup> Kaufkraftkennziffern IFH Köln 2015.

<sup>4</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2013.

<sup>5</sup> Stadt Speyer, stadtteilbezogene Einwohnerzahlen, Stand 28.04.2015.

Vor diesem Hintergrund werden zusammenfassend die Auswirkungen der von unterschiedlichen potenziellen Vorhabenvarianten zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf die Strukturen der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum dargestellt und qualifiziert. Abschließend können die Vorhabenvarianten zur Entwicklung der Nahversorgung in Speyer Nord in den Rahmen der Landes- und Regionalplanung sowie in die *EHK Speyer 2012* eingeordnet werden.

## 3 Markt- und Standortanalyse

### 3.1 Räumliche Rahmenbedingungen

#### Stadt Speyer

Die kreisfreie Stadt Speyer verfügt über 49.740 Einwohner<sup>6</sup> und liegt im Südwesten der Metropolregion Rhein-Neckar im Bundesland Rheinland-Pfalz. Mit der Lage am Rhein grenzt Speyer unmittelbar an das Bundesland Baden-Württemberg an. Landesplanerisch ist die Stadt Speyer als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen ausgewiesen.

Die nächstgelegenen Oberzentren sind im Norden Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg, im Süden Karlsruhe. Benachbarte Mittelzentren westlich des Rheins sind Schifferstadt, Haßloch und Neustadt a. d. Weinstraße sowie im Südwesten Germersheim und Landau, östlich des Rheins liegen Wiesloch, Walldorf und Schwetzingen in direkter Anbindung über die Autobahnen A6 und A61.

#### Stadtteil Speyer Nord

Die Stadt Speyer ist unterteilt in 12 Stadtteile. Der Stadtteil Speyer Nord umfasst rd. 8.600 Einwohner (rd. 17 % der Einwohner der Gesamtstadt) und ist damit der bevölkerungsreichste Stadtteil von Speyer.<sup>7</sup> Der Stadtteil setzt sich zusammen aus den statistischen Bezirken Speyer Nord und Nördlich der Autobahn, die A61 bildet die Grenze zwischen den beiden Bezirken. Der Bereich nördlich der Autobahn wird von Verkehrsflächen (B9, Spaldinger Straße) und landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Nördlichen der Autobahn befindet sich auch die Kurpfalz-Kaserne, die Ende 2015 als Bundeswehrstandort aufgegeben wird.

Speyer Nord ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Westen und Süden wird der nach Süden keilförmig verlaufende Stadtteil von der B9 und der Schifferstadter Straße begrenzt und im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen und mehrere Seen im Altarmbereich des Rheins umrahmt.

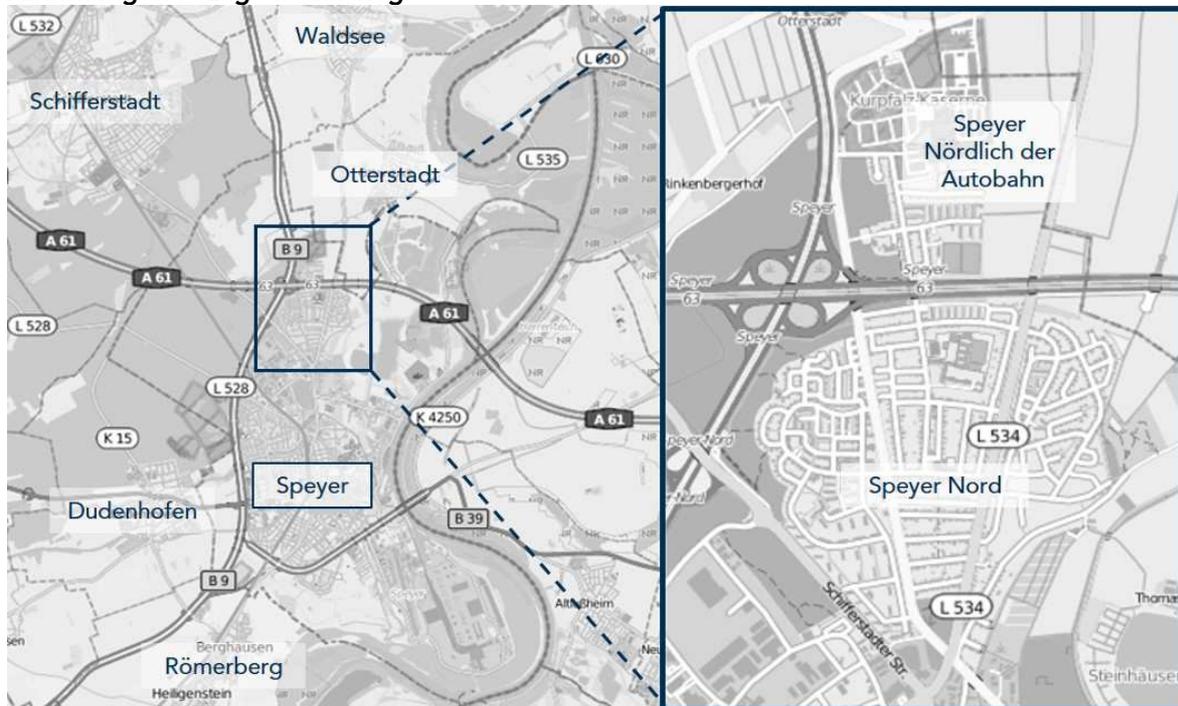
Der Norden Speyers verfügt über eine gute Verkehrsanbindung durch die westlich verlaufende Bundesstraße B9 und die Anschlussstelle an die Autobahn A61 im Norden. Die Waldseer Straße und die Spaldinger Straße durchziehen in Nord-Süd-Richtung den Stadtteil und verbinden Speyer mit den angrenzenden Gemeinden Otterstadt (ca. 3,5 km Entfernung) und Waldsee (ca. 6 km Entfernung). Nach Nordwesten führt die L454 in Richtung der ca. 6 km entfernten Stadt Schifferstadt. Ins südliche Stadtgebiet führen die Hauptverkehrsachsen Wormser Landstraße (L454) und Landwehrstraße, deren Endpunkte

<sup>6</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2013.

<sup>7</sup> Einwohnerzahlen der Stadt Speyer, Stand 28.04.2015. Die statistischen Bezirke Speyer Nord (7.327 Einwohner) und Nördlich der Autobahn (1.246 Einwohner) sind zum Stadtteil Speyer Nord zusammengefasst.

an der Südspitze des Stadtteils liegen. Durch Busverbindungen ist der Stadtteil an das Nahverkehrsnetz angebunden.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Darstellung Stadt + Handel 2015, Kartengrundlage: Open Street Map, veröffentlicht unter ODbL.

## 3.2 Nahversorgungssituation im Stadtteil Speyer Nord

Im Stadtteil Speyer Nord wird die Nahversorgung in erster Linie durch den Nahversorgungsbereich am Weißdornweg bzw. Heinrich-Lang-Platz getragen. Dieser Nahversorgungsbereich ist laut *EHK Speyer 2012* formal nicht als zentraler Versorgungsbereich zu sehen, soll aber mit dem städtebaulichen Ziel der stadtteilbezogenen Versorgung eine besondere Berücksichtigung für weitere Entwicklungen erfahren.<sup>8</sup>

Der Lebensmitteldiscounter Netto sowie weitere kleinere Fachgeschäfte im Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz stellen die Nahversorgung im Stadtteil sicher. Neben dem Lebensmitteldiscounter Netto als Hauptfrequenzbringer des Nahversorgungsbereichs sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zwei Bäckereien angesiedelt. Räumlich getrennt befindet sich östlich des Einzelhandelschwerpunktes am Weißdornweg in rd. 250 m Entfernung der Heinrich-Lang-Platz. Um diesen Platz an der katholischen Kirche St. Konrad gruppieren sich nur wenige Betriebe und Einrichtungen. Eine

<sup>8</sup> GMA (2012): Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer, S. 85.

Bäckerei ist als einziger Einzelhändler hier ansässig, ehemals bestand hier zusätzlich eine Metzgerei, dessen Ladenlokal nun ein Leerstand ist.

Laut Einzelhandelskonzept Speyer weist der Stadtteil mit dem vorhandenen Angebot eine ausreichende Nahversorgung für die dort lebende Bevölkerung auf.<sup>9</sup> Seit der Schließung des Lebensmittelbetriebes „Ihre Kette“ im Erlenweg besteht für die östlichen Siedlungsgebiete keine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit mehr. Gleiches gilt für den nördlich angrenzenden statistischen Bezirk „Nördlich der Autobahn“, welcher rd. 1.250 Einwohner<sup>10</sup> umfasst und derzeit keine Betriebe der Lebensmittelnahversorgung aufweist. Im Gebiet nördlich der Autobahn ist perspektivisch mit einem Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen, da auf der Fläche der Kurpfalz-Kaserne nach der Räumung Ende 2015 der Bau von Wohneinheiten geplant ist.<sup>11</sup>

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht, dass für die Wohngebiete westlich der Waldseer Straße durch den Lebensmitteldiscounter Netto im Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit besteht. Die räumliche Versorgungssituation im östlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Speyer Nord und im gesamten Bereich nördlich der Autobahn weist dagegen Lücken auf.

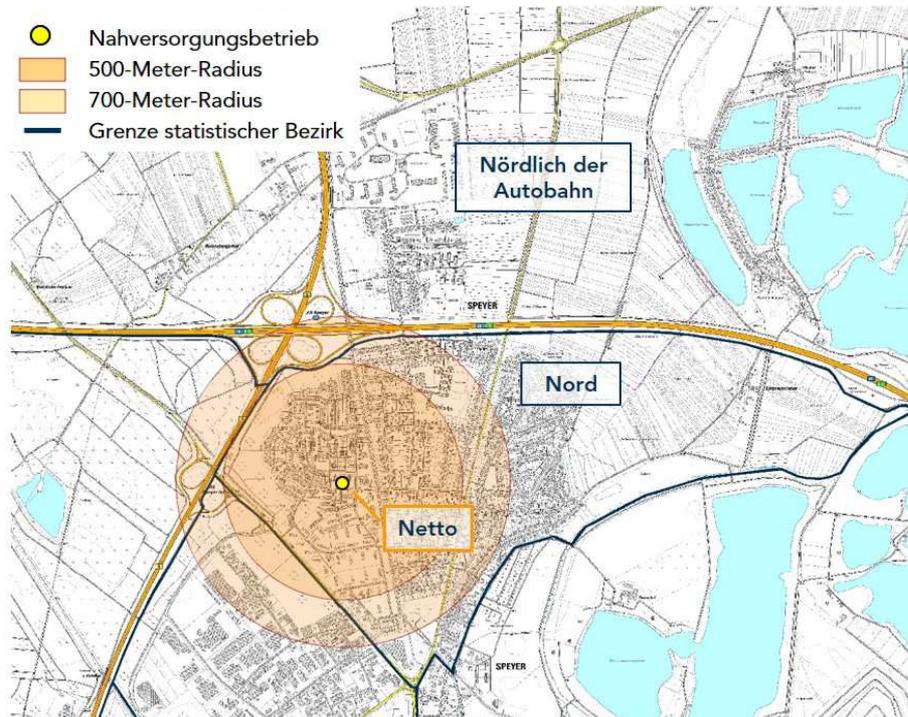
---

<sup>9</sup> GMA (2012): Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer, S. 50.

<sup>10</sup> Stadt Speyer, Stand 28.04.2015.

<sup>11</sup> 150 bis 200 Wohneinheiten geplant (Annahme der Stadt Speyer, Mai 2015).

Abbildung 2: Räumliche Nahversorgung in Speyer Nord



Quelle: Darstellung Stadt + Handel 2015. Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass für beide Stadtteile eine Orientierung auf den Netto im Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz besteht. In etwas größerer Entfernung bestehen südlich von Speyer Nord Einkaufsmöglichkeiten in den Fachmarktstandorten der Iggelheimer Straße und Austraße (nach *EHK Speyer 2012* als Ergänzungsstandort ausgewiesen), sowie im Norden in den angrenzenden Nachbargemeinden Waldsee und Otterstadt (siehe Abbildung 3).

Die sich aus dem erhobenen Angebot ergebende Verkaufsflächendichte von rd. 0,09 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Speyer Nord<sup>12</sup> liegt deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner und unter dem in 2012 gesamtstädtisch für Speyer erhobenen Wert von 0,62 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. In dem niedrigen Wert für Speyer Nord spiegeln sich einerseits die untergeordnete Versorgungsfunktion des Stadtteils mit seinem Nahversorgungsbereich sowie andererseits die Wettbewerbssituation mit den übrigen Nahversorgungsangeboten in Speyer – insbesondere die Fachmarkttagglomerationen in der Iggelheimer Straße und Austraße – wider.

Angesichts des nicht mehr vollumfänglich marktgerechten Auftritts des einzigen Nahversorgers Netto, der Lücke im Bereich der Versorgung mit Lebensmittelvollsortimentern und

<sup>12</sup> Nur Verkaufsflächen von Betrieben im Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz berücksichtigt.

der starken Wettbewerbsstandorte in der Austraße und Iggelheimer Straße besteht ein wesentlicher Kaufkraftabfluss aus Speyer Nord, der aktuell insbesondere durch die Wettbewerbsstrukturen in der Austraße gebunden wird.

### **Bewertung der Nahversorgungsstrukturen des Stadtteils Speyer Nord**

Unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten kann das Nahversorgungsangebot in Speyer Nord mit nur einem Lebensmitteldiscounter auf rd. 8.600 Einwohner als unterdurchschnittlich bewertet werden, zumal es sich um den größten Stadtteil von Speyer handelt. Die räumliche Nahversorgungsstruktur kann aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Nahversorgungsbereiches Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz im Zentrum des Wohngebietes für den Westen des Stadtteils als gut bewertet werden. Der Osten von Speyer Nord und das rund 1.250 Einwohner umfassende Gebiet nördlich der A61 verfügen jedoch über keine fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkte. Aufgrund der städtebaulich hochverdichteten Strukturen im Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz ist die Möglichkeit zum Ausbau der Nahversorgung z.B. durch einen Lebensmittelvollsortimenter dort nicht gegeben. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf einer der drei im Norden Speyers verorteten Potenzialflächen (siehe Kapitel 3.5) erscheint als zielführende Alternative und Ergänzung. Unter qualitativen Gesichtspunkten würde ein Lebensmittelvollsortimenter das bestehende Angebot des Discounters Netto ergänzen und die Angebotsvielfalt erweitern. Zudem steht ein Lebensmittelvollsortimenter nicht in direkter Angebotskonkurrenz zum Lebensmitteldiscounter Netto, der als Hauptfrequenzbringer im Nahversorgungsbereich angesiedelt ist und daher dessen wirtschaftlicher Fortbestand zu sichern ist. Die Zukunftsfähigkeit des Discounters Netto ist durch das umgebende Bevölkerungspotenzial trotz der nicht optimalen Standortrahmenbedingungen gegeben, solange der Wettbewerbsdruck für den Betrieb nicht zu stark wird. Aufgrund der wichtigen Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Speyer Nord wird der Standort bzw. der Betrieb als schützenswerter Bereich – auch im Sinne der *EHK Speyer 2012* – für nachfolgende Bewertungen gesehen.

### **3.3 Wettbewerbsstrukturen**

Im nördlichen Stadtgebiet von Speyer bestehen in der Iggelheimer Straße und in der Austraße zwei große Einzelhandelsagglomerationen, die eine Versorgungsfunktion über ihren Stadtteil bzw. die Stadtgrenzen hinaus haben und auch für die Bewohner von Speyer Nord attraktive Versorgungsstandorte im Stadtgebiet sind.

Der Fachmarktstandort Iggelheimer Straße umfasst die drei Lebensmittelmärkte Rewe, Aldi und Lidl sowie einen weiteren Fachmarkt. Er liegt rd. 2,3 km bzw. 5 Autominuten vom Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz entfernt.

Der Ergänzungsstandort Austraße (gemäß *EHK Speyer 2012*) ist ein wichtiger Standort für die lokale und regionale Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurz-, mittel- und

langfristigen Bedarfsbereiches. Die Auestraße umfasst einen Bestand an unterschiedlichen Lebensmittelangeboten (Discounter, Supermärkte und Verbrauchermärkte). Der vorrangig autokundenorientierte Standort ist gut mit dem PKW zu erreichen, eine Busanbindung besteht ebenfalls. Die Auestraße liegt rd. 2 km bzw. 4 Autominturen vom Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz entfernt.

Nördlich von Speyer liegen die Nachbargemeinden Waldsee und Otterstadt. Die nächstgelegene, 3.318 Einwohner<sup>13</sup> umfassende Ortsgemeinde Otterstadt ist rd. 3,5 km entfernt von Speyer. In Otterstadt befinden sich mit Netto und Ottermarkt zwei Lebensmittelmärkte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgerei) und ein Getränkemarkt. Die Ortsgemeinde Waldsee liegt rd. 5 km nördlich von Speyer und umfasst 5.518 Einwohner<sup>14</sup>. Am Ortsrand befinden sich ein Wasgau-Markt und Penny, im Ortskern sind mehrere kleine Lebensmittelanbieter (Bäckereien, Konditorei, Bioladen, Getränkeanbieter) verortet. Es ist davon auszugehen, dass die Wettbewerbsstrukturen am Ergänzungsstandort Auestraße derzeit auch Kaufkraftströme aus Otterstadt und eingeschränkt auch aus Waldsee binden.

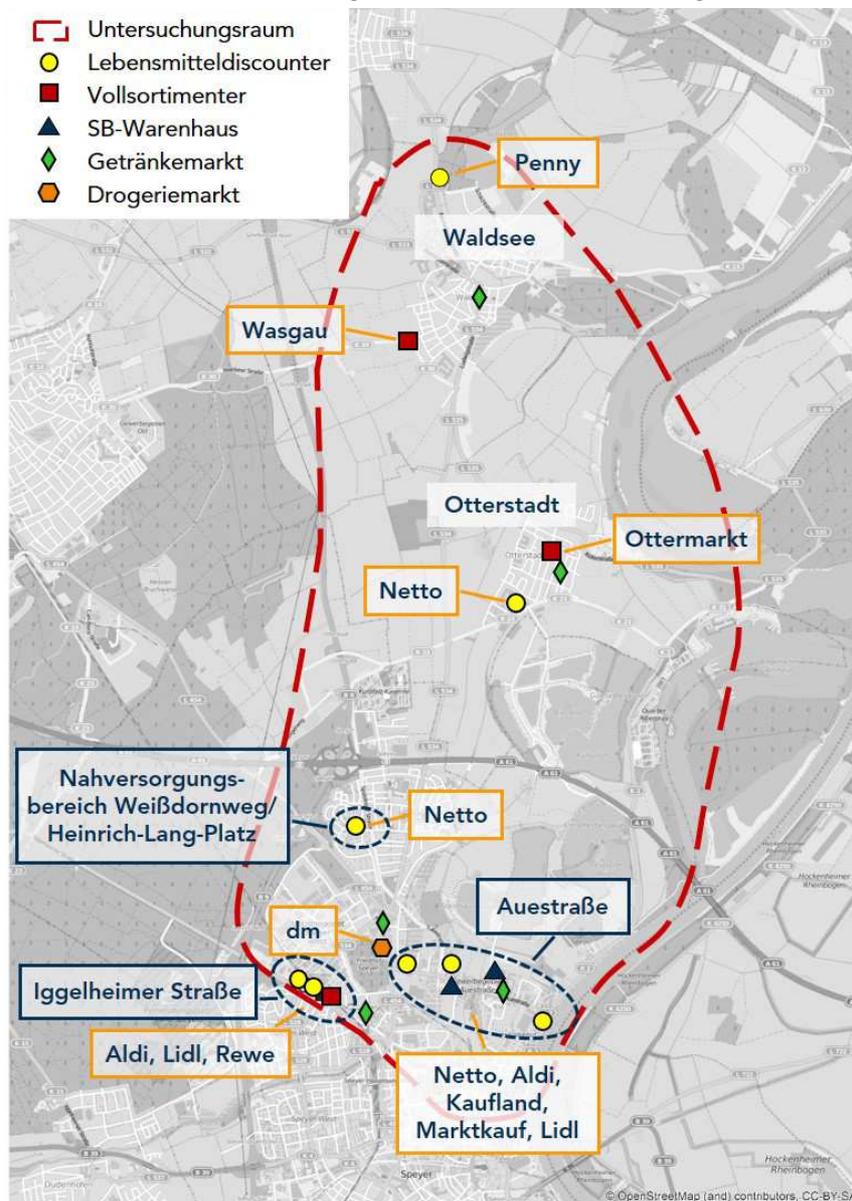
Die Wettbewerbsstrukturen im strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel stellen sich wie folgt dar:

---

<sup>13</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2013.

<sup>14</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2013.

Abbildung 3: Strukturprägende Wettbewerber mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung Stadt + Handel 2015, Kartengrundlage: Open Street Map, veröffentlicht unter ODbL.

### 3.4 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

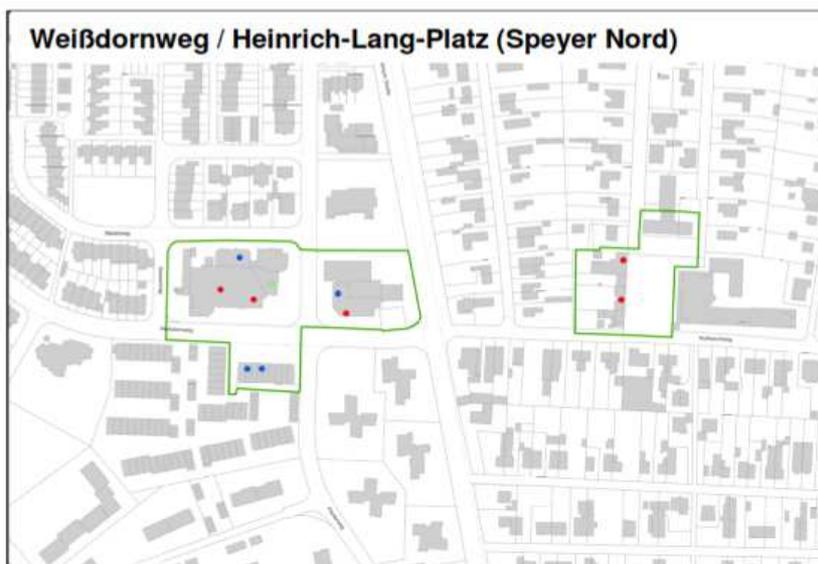
Die Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Analyse und Bewertung sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirksamkeit einzuordnen. Als Grundlage hierfür wurde eine dezidierte städtebauliche Analyse der Strukturen im Untersuchungsraum durchgeführt. Für die Stadt Speyer liegt eine Einzelhandelsentwicklungskonzeption aus dem Jahr 2012 vor, in welcher

der Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz ausgewiesen wurde. Für die Verbandsgemeinde Waldsee besteht ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013. Hierin ist für die Ortsgemeinden Waldsee und Otterstadt jeweils ein ZVB ausgewiesen. Zentrale Versorgungsbereiche als Schutzgut des Bauplanungsrechts sind in dieser städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse besonders zu berücksichtigen und werden im Folgenden näher beschrieben.

### 3.4.1 Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz

Der Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz ist laut Einzelhandelskonzept Speyer formal nicht als zentraler Versorgungsbereich zu sehen, soll aber mit dem städtebaulichen Ziel der stadtteilbezogenen Versorgung eine besondere Berücksichtigung für weitere Entwicklungen erfahren.<sup>15</sup>

**Abbildung 4: Abgrenzung Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz in Speyer Nord**



Quelle: GMA (2012): Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer, S. 88.

Im Nahversorgungsbereich Weißdornweg besteht mit dem Lebensmitteldiscounter Netto als Hauptfrequenzbringer ein Versorgungsschwerpunkt. Hier sind des Weiteren zwei Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte angesiedelt, unter anderem eine Apotheke, ein Optiker, Kik, ein Schreibwarenladen, ein Bekleidungsgeschäft und ein Brautmodenladen. Weitere Dienstleistungsbetriebe (u.a. eine Sparkassenfiliale, ein Kosmetikstudio, ein Imbiss und ein Bistro/Kneipe) ergänzen den Nahversorgungsbereich.

Räumlich umfasst der Nahversorgungsbereich Weißdornweg die Gebäudekomplexe im Kreuzungsbereich von Weißdornweg und Falkenweg (siehe Abbildung 5). Die Architektur

<sup>15</sup> GMA (2012): Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer, S. 85.

der Gebäude im Nahversorgungsbereich unterstreicht die Funktion als Stadtteilzentrum. Am Weißdornweg sind vor den Betrieben Parkmöglichkeiten quer zur Straße vorhanden, vor dem Lebensmitteldiscounter Netto befinden sich mehrere Stellplatzreihen. Ansonsten ist an wenigen Stellen straßenbegleitendes Parken am Weißdornweg möglich.

**Abbildung 5: Nahversorgungsbereich Weißdornweg in Speyer Nord**



Quelle: Fotos Stadt + Handel 04/2015.

Räumlich getrennt befindet sich östlich des Einzelhandelsschwerpunktes am Weißdornweg in rd. 250 m Entfernung der Heinrich-Lang-Platz. Um diesen Platz an der katholischen Kirche St. Konrad gruppieren sich nur wenige Betriebe und Einrichtungen. Eine Bäckerei ist als einziger Einzelhändler hier ansässig, ehemals bestand hier zusätzlich eine Metzgerei, dessen Ladenlokal nun ein Leerstand ist. Eine Postfiliale, zwei Gastronomiebetriebe, ein Tattoo- und Piercingstudio sowie eine Volksbankfiliale befinden sich zudem im Bereich des Heinrich-Lang-Platzes. Am nördlichen Ende des Heinrich-Lang-Platzes sowie an der Kirche befinden sich Parkmöglichkeiten, ansonsten ist straßenbegleitendes Parken im direkten Bereich des Platzes nicht gestattet.

Die Spaldinger Straße bildet als Nord-Süd-Achse, die den Stadtteil durchzieht, eine räumliche Barriere zwischen den beiden Nahversorgungsbereichen am Weißdornweg und am Heinrich-Lang-Platz. Die Spaldinger Straße kann durch einen Fußgängerüberweg (Zebrastrifen) gequert werden. In den Wohngebieten östlich und westlich der Spaldinger Straße ist Tempo 30 vorgegeben.

Aus fachgutachterlicher Sicht entspricht die Zweiteilung des Nahversorgungsbereiches nicht den Anforderungen, die seitens der Rechtsprechung für einen zentralen Versorgungsbereich formuliert werden. Es besteht keine städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen den räumlich getrennten Bereichen des Nahversorgungsbereiches Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz. Für sich alleine genommen weist der Heinrich-Lang-Platz zudem keinen ausreichenden Einzelhandelsbesatz für eine Einordnung als Nahversorgungsbereich auf.

Abbildung 6: Heinrich-Lang-Platz in Speyer Nord



Quelle: Fotos Stadt + Handel 04/2015.

### 3.4.2 ZVB Waldsee

Der ZVB Waldsee liegt rd. 5 km nördlich von Speyer. In der Ortsgemeinde Waldsee bestehen entlang der Hauptverkehrsstraße Konzentrationen kleinerer Einzelhandelsbetriebe und ergänzender Dienstleistungseinrichtungen. Die räumliche Festlegung des ZVB Waldsee ist im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Waldsee erfolgt (s. Abbildung 7). Im Nordwesten beginnt der ZVB im Kreuzungsbereich der Neuhofener Straße mit der Rehhüterstraße auf Höhe des ehemaligen Wasgaugeländes. Nach Süden hin erstreckt er sich entlang der Ludwigstraße bis zur Abzweigung der Haardtstraße. Im Einzelhandelskonzept umfasst der ZVB auch den Bereich westlich der Ludwigstraße bis hin zur Raiffeisenstraße. Hier befindet sich nahezu kein Einzelhandelsbesatz mehr, eine Bäckerei, die in der Richard-Wagner-Straße angesiedelt war, ist inzwischen geschlossen. Der Einzelhandelsbesatz im ZVB Waldsee findet sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße (Neuhofener Straße, Ludwigstraße). Hier verteilen sich die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe in lockerem Abstand entlang der Straße. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind fünf Betriebe im ZVB Waldsee angesiedelt, darunter zwei Bäckereien, eine Konditorei, ein Getränkemarkt und ein kleiner Bioladen. Der Wasgau-Markt ist vom ZVB in die Albert-Einstein-Allee am südwestlichen Siedlungsrand umgezogen, wodurch der Ortskern einen maßgeblichen Frequenzbringer verloren hat.

Da seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Waldsee zwischenzeitlich der Wasgau-Markt seinen Standort an den Ortsrand verlagert hat, sind die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes zum ZVB Waldsee nur noch bedingt gültig:

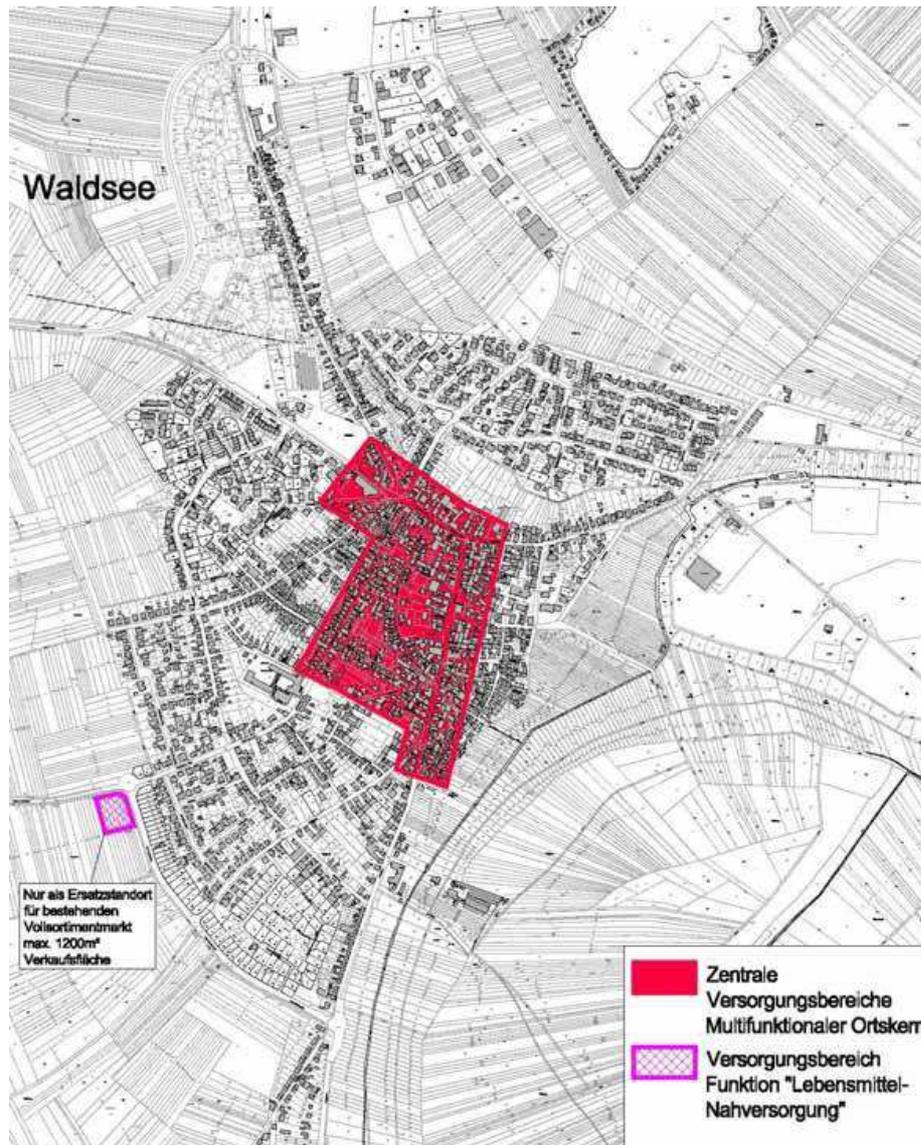
*„In der Ortsgemeinde Waldsee besteht eine insgesamt gute Ausstattung mit Einzelhandel, wobei allerdings durch die Schließung des Schlecker-Marktes 2012 eine empfindliche Lücke entstanden ist. Die einzelnen Anbieter konzentrieren sich auf den alten Ortskernbereich; es entstehen gegenseitige Synergieeffekte. Nur der Penny-Markt befindet sich in einer nicht-integrierten Randlage.*

[...]

*Insgesamt gesehen besitzt die Ortsgemeinde mit seinem Vollsortimentmarkt und dem ergänzenden Warenangebot in zentraler Ortslage eine solide Grundausstattung mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen, mit der eine Grundversorgung der Bevölkerung gewährleistet ist.“*

Quelle: Planungsbüro PISKE (2013): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Waldsee, S. 13f.

**Abbildung 7: ZVB Waldsee**



Quelle: Planungsbüro PISKE (2013): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Waldsee, S. 42.

### 3.4.3 ZVB Otterstadt

Der ZVB Otterstadt liegt rd. 3,5 km nördlich von Speyer. In der Ortsgemeinde Otterstadt ist kein eindeutiger Einzelhandelsschwerpunkt auszumachen. Die einzelnen Einzelhandels-

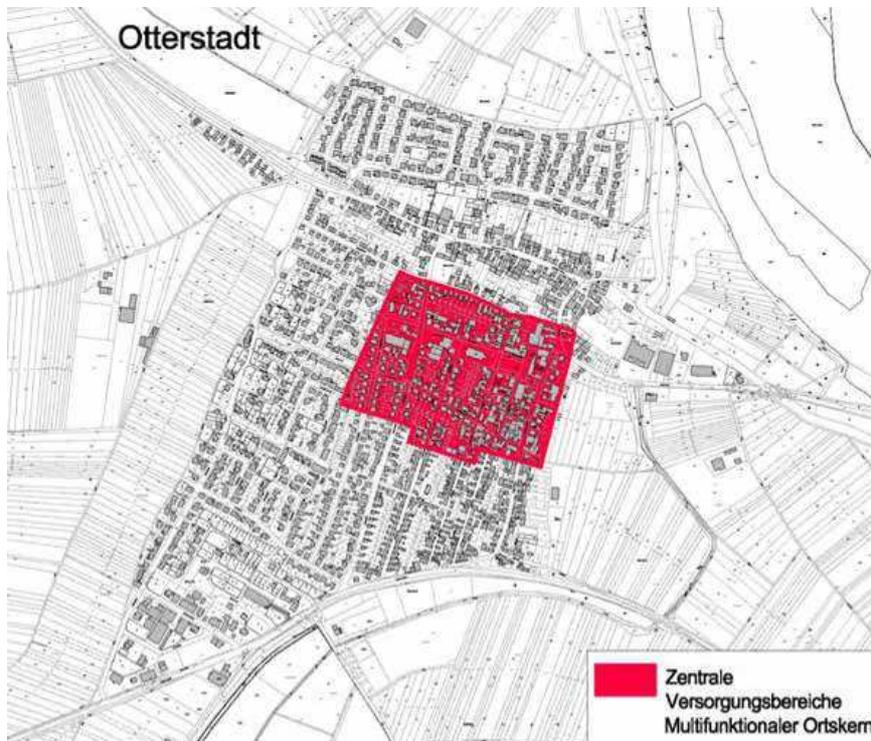
und Dienstleistungsbetriebe liegen verstreut über den Ortskern verteilt. Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Waldsee legt den ZVB fest für den Bereich zwischen Autharistraße und Speyerer Straße bzw. zwischen Kirchenstraße und Rüdigerstraße/Querstraße (siehe Abbildung 8). Grundlegend für die Nahversorgung im ZVB Otterstadt ist der Ottermarkt in der Lindenstraße. Des Weiteren bestehen noch eine Bäckerei, eine Metzgerei und ein Getränkemarkt im ZVB. Aus fachgutachterlicher Sicht entspricht die geringe Einzelhandelsdichte nicht den Anforderungen, die seitens der Rechtsprechung für einen zentralen Versorgungsbereich formuliert werden.

*„Die Ortsgemeinde Otterstadt weist ein Einzelhandelsangebot auf, welches im Vergleich zu anderen Gemeinden dieser Größenordnung überdurchschnittlich ist. Grundlegende Versorgungsdefizite bestehen nicht. Der Ottermarkt als einer der beiden Hauptanbieter im Lebensmittelsektor präsentiert sich mit zwar geringem, aber angesichts der innerörtlichen Lage ausreichendem Parkplatzangebot. Beim Netto-Markt handelt es sich um einen ca. 10 Jahre alten zeitgemäßen Neubau.*

*Auch in Otterstadt ist das örtliche Nahversorgungsangebot von allen Wohnbereichen der Ortsgemeinde aus fußläufig angemessen erreichbar. Das Sortiment deckt im Wesentlichen die Anforderungen an eine ausreichende Versorgung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs ab.“*

Quelle: Planungsbüro PISKE (2013): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Waldsee, S. 14.

Abbildung 8: ZVB Otterstadt



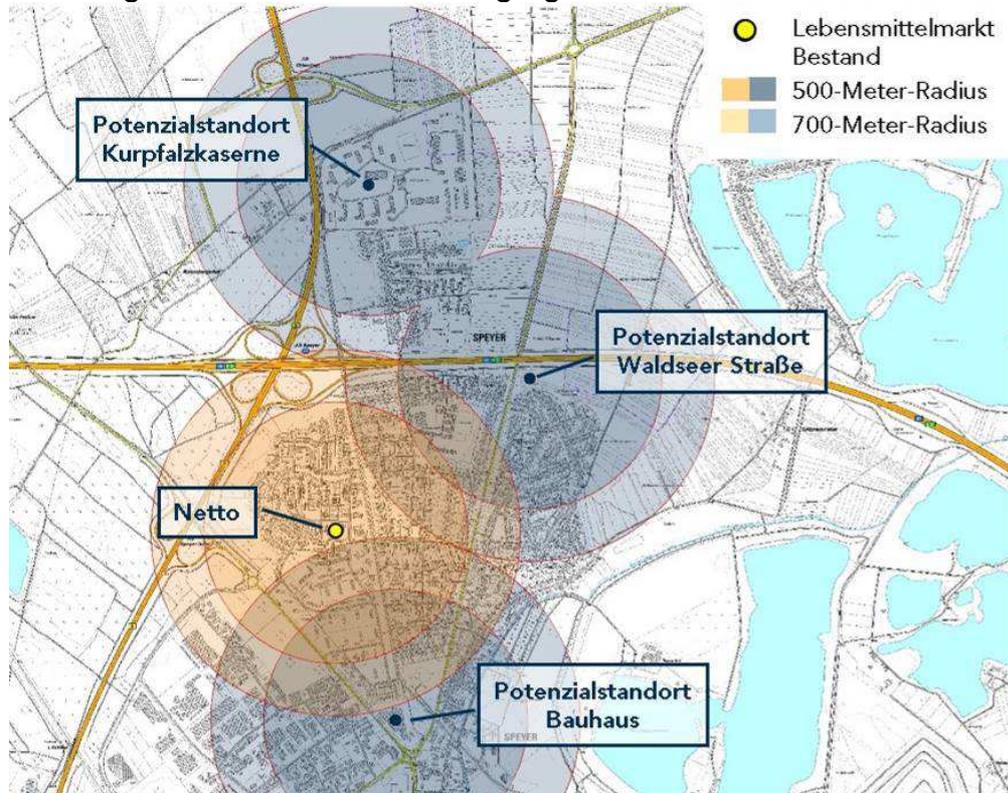
Quelle: Planungsbüro PISKE (2013): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Waldsee, S. 43.

### 3.5 Prüfung der Potenzialstandorte

Im folgenden Abschnitt werden die drei Potenzialstandorte im Norden Speyers, die für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Frage kommen, untersucht und bewertet.

Nachstehende Karte verdeutlicht das Nahversorgungspotenzial der Standorte. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche des Lebensmitteldiscounters Netto und der Potenzialstandorte mit einem Radius von 500 m und 700 m Luftlinie gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeit ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Abbildung 9: Radienkarte Nahversorgung der Potenzialstandorte

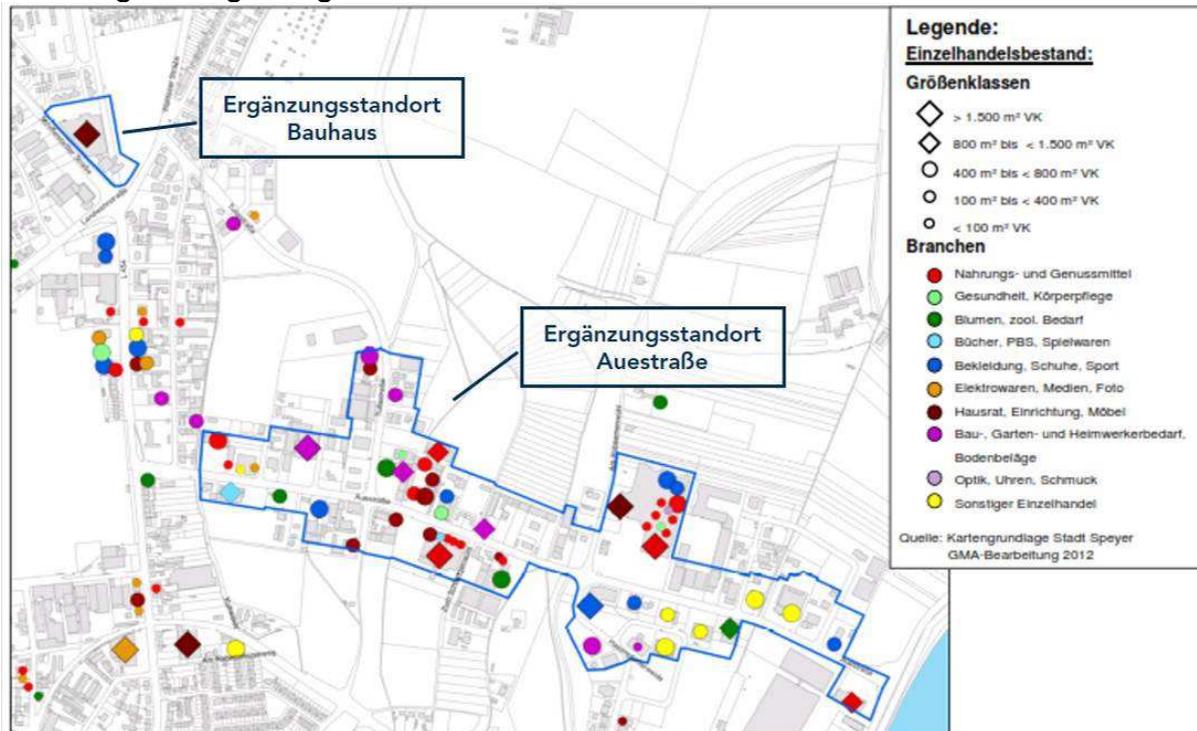


Quelle: Darstellung Stadt + Handel 2015, Kartengrundlage: Open Street Map, veröffentlicht unter ODbL.

### 3.5.1 Standortbereich Bauhaus, Schifferstadter Straße 2

Der Potenzialstandort an der Schifferstadter Straße 2 wird derzeit von Bauhaus als Gartenmöbelgeschäft betrieben. Auf dem Potenzialstandort befindet sich neben dem Bauhaus-Objekt eine große Stellplatzfläche. Das Areal befindet sich am südlichen Ende des Stadtteils Speyer Nord im Kreuzungsbereich der Schifferstadter Straße mit der Waldseer Straße. Nördlich des Standortes grenzen die Wohngebiete an, während sich im Süden entlang der Hauptverkehrsstraßen (Wormser Landstraße, Landwehrstraße, Auestraße) Fachmarktstandorte und Gewerbegebiete anschließen. Der Bauhaus-Standort ist in der *EHK Speyer 2012* als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

Abbildung 10: Ergänzungsstandort Bauhaus



Quelle: Verändert nach: GMA (2012): Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer, S. 83.

Durch die Lage im Kreuzungsbereich der Schifferstadter Straße mit der Waldseer Straße ist der Standort für den motorisierten Individualverkehr gut angebunden. Über die Schifferstadter Straße werden die B9 und die A61 erreicht, die Schifferstadter Straße bildet zudem die direkte Anbindung nach Schifferstadt (rd. 6 km Entfernung). Die Spaldinger Straße und Waldseer Straße durchziehen als Vorfahrtsstraßen die Wohngebiete in Speyer Nord in nord-südlicher Richtung und über die Waldseer Straße gelangt man nach Otterstadt und Waldsee (rd. 4,5 km bzw. 6,5 km Entfernung). Von Süden aus führen die Hauptverkehrsachsen Wormser Landstraße und Landwehrstraße zum Potenzialstandort. Über die Bushaltestellen Otterstadter Weg und Waldseer Straße ist der Potenzialstandort an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Durch die exponierte Lage im Kreuzungsbereich verfügt der Standort über eine gute Sichtbarkeit und Außenwirkung. Der Standort ist nur unzureichend in die Siedlungsstrukturen von Speyer Nord eingebunden. Die Fläche ist umrahmt von Hauptverkehrsachsen, hinter denen sich weitere Gewerbestandorte anschließen. Eine Mauer trennt das Bauhaus-Areal von den nördlich angrenzenden Wohneinheiten ab. Es besteht jedoch ein Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer über die Spaldinger Straße zum Areal. Im fußläufig erreichba-

ren Einzugsgebiet des Potenzialstandortes Bauhaus leben derzeit rd. 1.200 Personen (500 m Entfernung) bzw. rd. 2.075 Personen (700 m Entfernung).<sup>16</sup>

In der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer wird eine Nachnutzung des derzeit als Gartenmöbelgeschäft zwischengenutzten Objektes unter städtebaulichen Gesichtspunkten begrüßt.<sup>17</sup> Der Bauhaus-Standort ist einer von drei Ergänzungsstandorten in Speyer, an denen nach *EHK Speyer 2012* für Einzelhandelsbetriebe ausschließlich nicht-innenstadtrelevante Hauptsortimente vorgesehen sind. In der Einzelhandelsentwicklungskonzeption wird eine Nutzung des Bauhaus-Standortes als Lebensmittelmarkt vor dem Hintergrund der Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung für den östlichen Stadtteil von Speyer Nord nicht empfohlen.<sup>18</sup>

Diese Einschätzung wird aus fachgutachterlicher Sicht geteilt. Der Bauhaus-Standort wäre in erster Linie ein autokundenorientierter Standort, der nicht primär auf die Versorgung des Wohnumfeldes abzielt. Der fußläufig erreichbare Einzugsbereich eines dort angesiedelten Lebensmittelmarktes würde sich mit den fußläufigen Einzugsbereichen der Lebensmittelmärkte im Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz und in der Auestraße überschneiden (vgl. Abbildung 9). Durch eine entsprechende Entwicklung des Bauhaus-Standorts würde keine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung in der Fläche erreicht, da der Bauhaus-Standort auch nicht in der Lage wäre, bisher unterversorgte Wohngebiete im Norden und Osten von Speyer Nord abzudecken. Durch die Autokundenorientierung und Nähe zum Lebensmitteldiscounter Netto im Weißdornweg wäre zudem eine Beeinträchtigung des Nahversorgungsstandortes Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz zu erwarten. Eine Gefährdung des Lebensmitteldiscounters Netto wäre dann nicht auszuschließen, wodurch eine Verschlechterung der fußläufigen Nahversorgung in Speyer Nord resultieren könnte.

Eine Nachnutzung des Standortes durch einen Lebensmittelmarkt dürfte auch aus landesplanerischer Sicht problematisch sein. Bisher wurden Ansiedlungsvorhaben von Betrieben mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten oder innenstadtrelevanten Randsortimenten, die 10 % der Gesamtverkaufsfläche übersteigen, (z.B. Elektronikfachmarkt, Fachmarkt für Heimtextilien und Raumausstattung) seitens der Landesplanung abgelehnt. An dem Ergänzungsstandort sind Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten anzusiedeln, da großflächige Betriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten nach Ziel 58 des LEP IV den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sind. Somit wäre auch für eine Nachnutzung des Bauhaus-Standorts durch einen Lebensmittelmarkt eine ablehnende Haltung seitens der Landesplanung zu erwarten.

---

<sup>16</sup> on-geo GmbH: Geoport, Abruf am 24.06.2015.

<sup>17</sup> GMA (2012): Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer, S. 81.

<sup>18</sup> GMA (2012): Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer, S. 50.

Eine Nutzung der Fläche als Lebensmittelmarkt kann daher in der Zusammenschau der voranstehenden Aspekte nur sehr eingeschränkt empfohlen werden.

**Abbildung 11: Potenzialstandort Bauhaus Gartenmöbeloutlet**



Quelle: Fotos Stadt + Handel 04/2015.

**Tabelle 1: Prüfung Potenzialstandort Bauhaus**

Entwicklungsfläche	Bewertungskriterien		
	Standortrahmenbedingungen	Städtebauliche Integration	Beitrag zur Entwicklung der Nahversorgung
<b>Potenzialstandort Bauhaus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage am südlichen Rand von Speyer Nord</li> <li>▪ Ausweisung als Ergänzungsstandort in <i>EHK Speyer 2012</i></li> <li>▪ Flächengröße und -zuschnitt für einen solitär stehenden Lebensmittelmarkt zu groß, Fläche bietet Platz für weitere Ansiedlungen</li> <li>▪ Sehr gute verkehrliche Erschließung via PKW</li> <li>▪ Anschluss an den ÖPNV gegeben</li> <li>▪ Räumliche Nähe zum Ergänzungsstandort Austraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unzureichende Einbindung in das Siedlungsgebiet</li> <li>▪ Umgeben von Hauptverkehrsachsen (städtebauliche Barrieren)</li> <li>▪ Fläche derzeit nach Süden geöffnet und ausgerichtet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort mit mäßigen Impulsen auf die räumliche Nahversorgung in Speyer Nord aufgrund südlicher Randlage und städtebaulicher Barrieren</li> <li>▪ Ermöglicht keine wesentliche Verbesserung der Nahversorgungssituation im Osten von Speyer Nord und nördlich der Autobahn</li> <li>▪ Primär autokundenorientierter Standort</li> </ul>
<p><b>Geringer Beitrag zur Verbesserung der (fußläufigen) Nahversorgung in Speyer Nord, insbesondere im Norden und Osten. Standort primär auf Autokunden ausgerichtet, daher Konkurrenzstandort zur Austraße.</b></p>			

Quelle: Eigene Darstellung.

## 3.5.2 Standortbereich Kurpfalz-Kaserne

Die Kurpfalz-Kaserne wurde in den Jahren 1960 bis 1962 am nördlichen Siedlungsrand von Speyer errichtet. Die Gesamtfläche der Liegenschaft umfasst ca. 23 ha und ist mit Unterkunft- und Verwaltungsgebäuden, Werkstätten und Hallen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen bebaut.<sup>19</sup> Im November 2011 gab das Bundesministerium für Verteidigung die Schließung der Kaserne bekannt. Die Freigabe der Liegenschaften wird voraussichtlich Ende 2015 erwartet. Für die Kurpfalz-Kaserne liegen derzeit drei Entwicklungsszenarien vor, die die Funktionen Wohnen, Dienstleistung/Handel, Gewerbe und Freizeit auf der Fläche vorsehen. Nach derzeitigem Planungsstand sollen rd. 150 – 200 Wohneinheiten auf der Konversionsfläche entstehen<sup>20</sup>. Da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch keine Konkretisierung hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohneinheiten bestand, wird ein Bevölkerungszuwachs von 400 Personen auf dem Kasernengelände angenommen.

Die Kurpfalz-Kaserne liegt am nördlichen Stadtrand von Speyer im rd. 1.250 Einwohner<sup>21</sup> umfassenden statistischen Bezirk „Nördlich der Autobahn“ des Stadtteils Speyer Nord. Die Liegenschaft wird im Norden und Westen von Verkehrsflächen begrenzt (B9, Spaldinger Straße) und ist – bis auf das im Süden anschließende Wohngebiet – von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Die A61 hat eine starke Barrierewirkung und trennt das Gebiet vom weiteren Stadtgebiet Speyers ab. Durch die B9 und Spaldinger Straße besteht eine sehr gute Anbindung nach Speyer Nord und zu den Nachbargemeinden Otterstadt und Waldsee. Zwei Bushaltestellen – im Birkenweg und nördlich des Kasernengeländes – binden den Standort an das ÖPNV-Netz an.

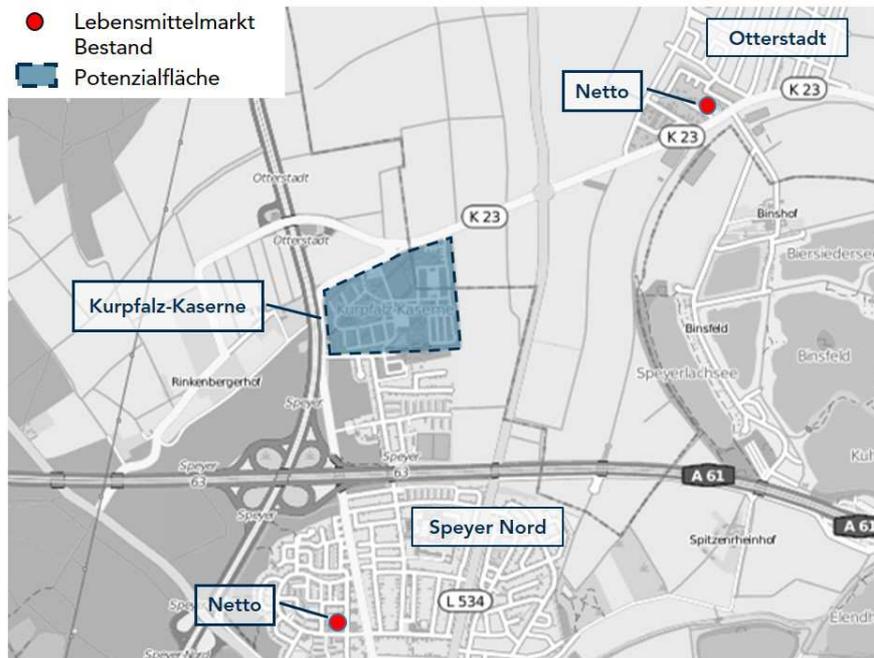
---

<sup>19</sup> Stadt Speyer: Masterplanung Liegenschaftskonversion Speyer. Steckbrief Kurpfalz-Kaserne.

<sup>20</sup> Nach Angaben der Stadt Speyer (Mai 2015).

<sup>21</sup> Einwohnerzahlen der Stadt Speyer, Stand 28.04.2015.

Abbildung 12: Lage des Potenzialstandorts Kurpfalz-Kaserne



Quelle: Darstellung Stadt + Handel 2015, Kartengrundlage: Open Street Map, veröffentlicht unter ODbL.

Im Gebiet nördlich der Autobahn bestehen keine Betriebe der Lebensmittelversorgung. Aufgrund des derzeitigen geringen Bevölkerungspotenzials (ohne Betrachtung der Entwicklung von Wohneinheiten auf der Kasernenfläche) hält die *EHK Speyer 2012* nur einen bedingten Ausbau der Nahversorgung für möglich (z.B. durch Ansiedlung eines Bäckereibetriebes).<sup>22</sup>

Die Kurpfalz-Kaserne ist aufgrund ihrer bisherigen Funktion und der Stadtrandlage nicht in das Siedlungsgefüge von Speyer integriert. Es besteht jedoch ein direkter Anschluss an das Wohngebiet nördlich der Autobahn, eine weitere Entwicklung von Wohneinheiten auf dem Kasernengelände ist derzeit in Planung. Dadurch ist eine zukünftige Integration eines potenziellen Einzelhandelsstandortes in das Siedlungsgefüge möglich. Durch die nördliche Randlage und die Barriere der A61 ist die fußläufige Erreichbarkeit für unterversorgte Bereiche im Osten des Stadtteils Speyer Nord jedoch nicht gegeben. Insofern könnte der Kasernenstandort nur geringfügig zur Stärkung der Nahversorgung südlich der Autobahn beitragen. Aufgrund der guten Anbindung (B9, Spaldinger Straße nach Otterstadt) wäre der Potenzialstandort für motorisierte Kunden – auch aus umliegenden Gemeinden – gut erreichbar.

Im fußläufig erreichbaren Einzugsgebiet des Potenzialstandortes Kurpfalz-Kaserne leben derzeit rd. 950 Personen (500 m Entfernung) bzw. rd. 1.250 Personen (700 m Entfernung).<sup>23</sup>

<sup>22</sup> GMA (2012): Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer, S. 54.

<sup>23</sup> on-geo GmbH: Geoport, Abruf am 24.06.2015.

Bei einer Berücksichtigung der geplanten rd. 150 – 200 Wohneinheiten auf der Konversionsfläche, erhöht sich der Bevölkerungsanteil in beiden Einzugsgebieten um rd. 400 Personen.

Abbildung 13: Potenzialstandort Kurpfalz-Kaserne



Quelle: Fotos Stadt + Handel 04/2015.

Tabelle 2: Prüfung Potenzialstandort Kurpfalz-Kaserne

Entwicklungsfläche	Bewertungskriterien		
	Standort- rahmenbedingungen	Städtebauliche Integration	Beitrag zur Entwicklung der Nahversorgung
<b>Potenzial- standort Kurpfalz- Kaserne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtrandlage nördlich der Autobahn</li> <li>▪ Kasernennutzung endet 2015</li> <li>▪ Nachnutzung der Konversionsfläche befindet sich noch in Planungsphase, Flächengröße und -zuschnitt daher noch nicht absehbar</li> <li>▪ Gute verkehrliche Erschließung via PKW</li> <li>▪ Anschluss an den ÖPNV gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Randlage, dennoch Anbindung an das Siedlungsgebiet nördlich der Autobahn</li> <li>▪ Weitere Integration ins Siedlungsgebiet durch geplanten Bau von Wohneinheiten auf Kasernengelände</li> <li>▪ Große Entfernung zum Hauptsiedlungsgebiet von Speyer Nord (keine fußläufige Erreichbarkeit)</li> <li>▪ Räumlich abgesetzte Lage durch Barrierewirkung der A61</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbesserung der Nahversorgung im Wohngebiet nördlich der Autobahn</li> <li>▪ Standort mit sehr eingeschränkten Impulsen auf die räumliche Nahversorgung in Speyer Nord aufgrund der nördlichen Randlage und der Barrierewirkung der A61</li> <li>▪ Ermöglicht keine Verbesserung der Nahversorgungssituation im Osten von Speyer Nord</li> </ul>
<p><b>Geringer Beitrag zur Verbesserung der (fußläufigen) Nahversorgung in Speyer Nord, dafür erhebliche Verbesserung der Nahversorgung nördlich der Autobahn, auch angesichts des spekulativen Bevölkerungsanstieges durch die Konversionsflächen.</b></p>			

Quelle: Eigene Darstellung.

### 3.5.3 Standortbereich Waldseer Straße

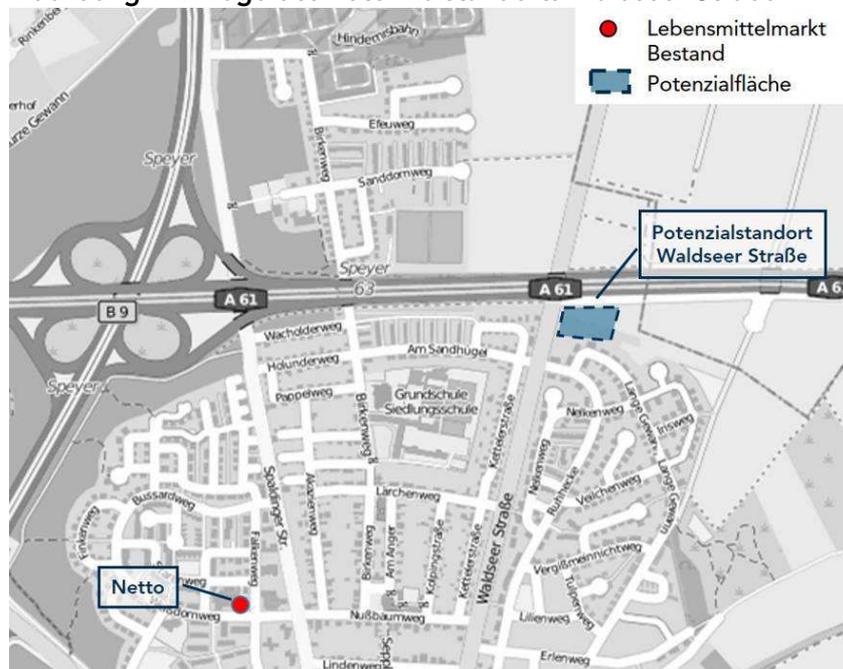
Der Potenzialstandort an der Waldseer Straße befindet sich am nördlichen Ortseingang im Stadtteil Speyer Nord zwischen Wohnbebauung und der Autobahn A61. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich bzw. als Pferdekoppel und Reitplatz genutzt. Südlich und westlich grenzen Wohngebiete an, im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Die zweispurige Ausfallstraße Waldseer Straße mit einseitigem Rad- und Fußgängerweg verbindet den Norden Speyers mit den angrenzenden Gemeinden Otterstadt und Waldsee. Die Bushaltestelle „Ruhhecke“ an der Waldseer Straße liegt in unmittelbarer Nähe des Potenzialstandortes.

Die östlichen Siedlungsgebiete von Speyer Nord verfügen über keinen Lebensmittelmarkt in fußläufiger Entfernung. Durch die Wohngebietsrandlage eignet sich der Potenzialstandort für eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung der Gebiete westlich und östlich der Waldseer Straße, in geringerem Maße würde auch das Wohngebiet nördlich der Autobahn von einer Ansiedlung an der Waldseer Straße profitieren.

Im fußläufig erreichbaren Einzugsgebiet des Potenzialstandortes Waldseer Straße leben derzeit rd. 1.450 Personen (500 m Entfernung) bzw. rd. 2.400 Personen (700 m Entfernung).<sup>24</sup>

Zum Potenzialstandort finden sich in der *EHK Speyer 2012* keine konzeptionellen Aussagen.

**Abbildung 14: Lage des Potenzialstandorts Waldseer Straße**



Quelle: Darstellung Stadt + Handel 2015, Kartengrundlage: Open Street Map, veröffentlicht unter ODbL.

<sup>24</sup> on-geo GmbH: Geoport, Abruf am 24.06.2015.

Abbildung 15: Potenzialstandort Waldseer Straße



Quelle: Fotos Stadt + Handel 04/2015.

Tabelle 3: Prüfung Potenzialstandort Waldseer Straße

Entwicklungsfläche	Bewertungskriterien		
	Standortrahmenbedingungen	Städtebauliche Integration	Beitrag zur Entwicklung der Nahversorgung
Potenzialstandort Waldseer Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nordöstliche Stadtrandlage im Stadtteil Speyer Nord</li> <li>Flächengröße und -zuschnitt erscheinen geeignet für Einzelhandelsentwicklung</li> <li>Gute verkehrliche Erschließung via PKW</li> <li>Anschluss an den ÖPNV gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städtebaulich integrierte Lage am Rand von großen Wohngebieten westlich und östlich der Waldseer Straße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung der Nahversorgung im Osten von Speyer Nord und z.T. nördlich der Autobahn</li> <li>Deckt Wohnsiedlungsbereiche ab, die bisher über keine Nahversorgungsmöglichkeiten durch einen Lebensmittelmarkt in fußläufiger Entfernung verfügen</li> </ul>
<p>Die Fläche ist zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet, um die räumliche Nahversorgung in Speyer Nord zu optimieren und unterversorgten Wohngebieten eine fußläufig erreichbare Versorgungsmöglichkeit zu bieten.</p>			

Quelle: Eigene Darstellung.

### 3.5.4 Empfehlung zu den Potenzialstandorten

Alle drei Standorte verfügen über eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung und liegen an Verbindungsachsen zu den Nachbargemeinden, weshalb sie über ein ähnliches Einzugsgebiet verfügen. Auch sind alle drei Standorte prinzipiell vom Flächenzuschnitt und der Lage für eine Einzelhandelsnutzung geeignet.

In Hinblick auf die Weiterentwicklung der Nahversorgung in Speyer Nord bietet der Standort an der Waldseer Straße die besten Voraussetzungen. Der Standort ist aufgrund seiner räumlichen Lage am besten geeignet, Versorgungslücken im Osten und Norden des Stadtteils zu schließen. Die Standorte in nördlicher (Kurpfalz-Kaserne) und südlicher (Bauhausstandort) Randlage tragen hingegen nur bedingt zu einer Verbesserung der Nah-

versorgung in Speyer Nord bei. Ihr direktes Umfeld umfasst zu einem großen Anteil Gewerbegebiete oder große landwirtschaftlich genutzte Flächen, städtebauliche Barrieren trennen die Standorte von den Wohngebieten. Der Standort Waldseer Straße deckt hingegen ein großes Wohngebietsumfeld ab, erreicht in seinem fußläufigen Einzugsgebiet die meisten Einwohner und schafft somit die beste Nahversorgungsmöglichkeit von den drei Standorten.

**Tabelle 4: Einwohner im fußläufig erreichbaren Einzugsgebiet in 500 m und 700 m Entfernung zum Potenzialstandort**

Potenzialstandort	Einwohner in fußläufiger Entfernung	
	500 m	700 m
Bauhaus	1.200	2.075
Kurpfalz-Kaserne	1.350*	1.650*
Waldseer Straße	1.450	2.400

Quelle: on-geo GmbH, Geoport, Abruf am 24.06.2015.

\* inkl. perspektivischer Entwicklung von Wohneinheiten auf Kasernengelände  
Werte gerundet.

Obwohl durch die Trennwirkung der A61 keine direkte Anbindung des Wohngebietes nördlich der Autobahn zum Standort Waldseer Straße möglich ist (nur über den Birkenweg), so ist dieser Standort dennoch geeignet das Gebiet mitzuversorgen. Da an der Waldseer Straße insgesamt mehr Wohngebiete erreicht werden als an der Kurpfalz-Kaserne, ist dieser Standort der Kaserne trotz des etwas geringeren Potenzials zur Verbesserung der Nahversorgung des Wohngebietes nördlich der A61 vorzuziehen.

Der Standort Waldseer Straße ist von allen drei Standorten am besten an Wohngebiete angebunden. Der Bauhausstandort ist nach Süden zu den Hauptverkehrsachsen ausgerichtet und deckt Gewerbegebiete und sonstige Nutzungen in seinem Umfeld ab. Durch seine Flächengröße und autokundenorientierte Lage ist der Bauhaus-Standort für Einzelhandelnutzungen geeignet, die den nicht innenstadtrelevanten Sortimentsbereich bedienen. Diese Zielvorstellung verfolgen auch die *EHK Speyer 2012* und die Landesplanung. Für einen solitär stehenden Lebensmittelmarkt, der hinsichtlich seiner Größe auf die Versorgung des Stadtteils Speyer Nord ausgerichtet ist, ist die Fläche überdimensioniert.

Durch die Lage an der Verbindungsstraße nach Otterstadt und Waldsee erstreckt sich das Einzugsgebiet eines Lebensmittelmarktes am Potenzialstandort Waldseer Straße auch über Otterstadt, in dessen ZVB der Vollsortimenter Ottermarkt angesiedelt ist. Es ist anzunehmen, dass ein neuer Lebensmittelvollsortimenter in Speyer Nord in erster Linie keine zusätzliche Kaufkraft aus den nördlich angrenzenden Gemeinden abzieht, sondern Kaufkraft, die momentan v.a. in die Fachmarkttagglomeration in der Austraße fließt, zum neuen Lebensmittelmarkt ablenkt. Dies wird in Kapitel 5.2 quantifiziert und mögliche Auswirkungen auf den ZVB Otterstadt in Kapitel 5.3 beschrieben.

## 3.6 Ableitung des Einzugsgebiets und Untersuchungsraums

Unter Berücksichtigung der Verkehrslage sowie der Wettbewerbsstrukturen kann für den favorisierten Potenzialstandort Waldseer Straße das in Abbildung 16 dargestellte **Kerneinzugsgebiet (Zone 1)** abgegrenzt werden. Aufgrund der Randlage des Stadtteils Speyer Nord und der im Süden angrenzenden Gewerbegebiete ist dieser Einzugsbereich vorwiegend auf die beiden statistischen Bezirke Speyer Nord und Nördlich der Autobahn beschränkt. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des aktuellen und künftigen Umsatzes eines Lebensmittelmarktes am Standort Waldseer Straße aus dem aktuell rd. 8.570 Einwohner zählenden aufgezeigten Kerneinzugsbereich (Zone 1) generiert wird, da im weiteren Umfeld weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe verortet sind, die in Konkurrenz zum Standort Waldseer Straße stehen.

Dem **weiteren Einzugsgebiet (Zone 2)** des Potenzialstandortes Waldseer Straße kann die Gemeinde Otterstadt zugeordnet werden. Otterstadt verfügt zwar selbst über einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Lebensmitteldiscounter, jedoch ist aufgrund der direkten Verbindung nach Speyer ein Lebensmittelangebot in Speyer Nord auch für die Bewohner von Otterstadt attraktiv, die bisher zum Einkaufen weiter südlich zur Fachmarkt-agglomeration der Austraße gefahren sind.

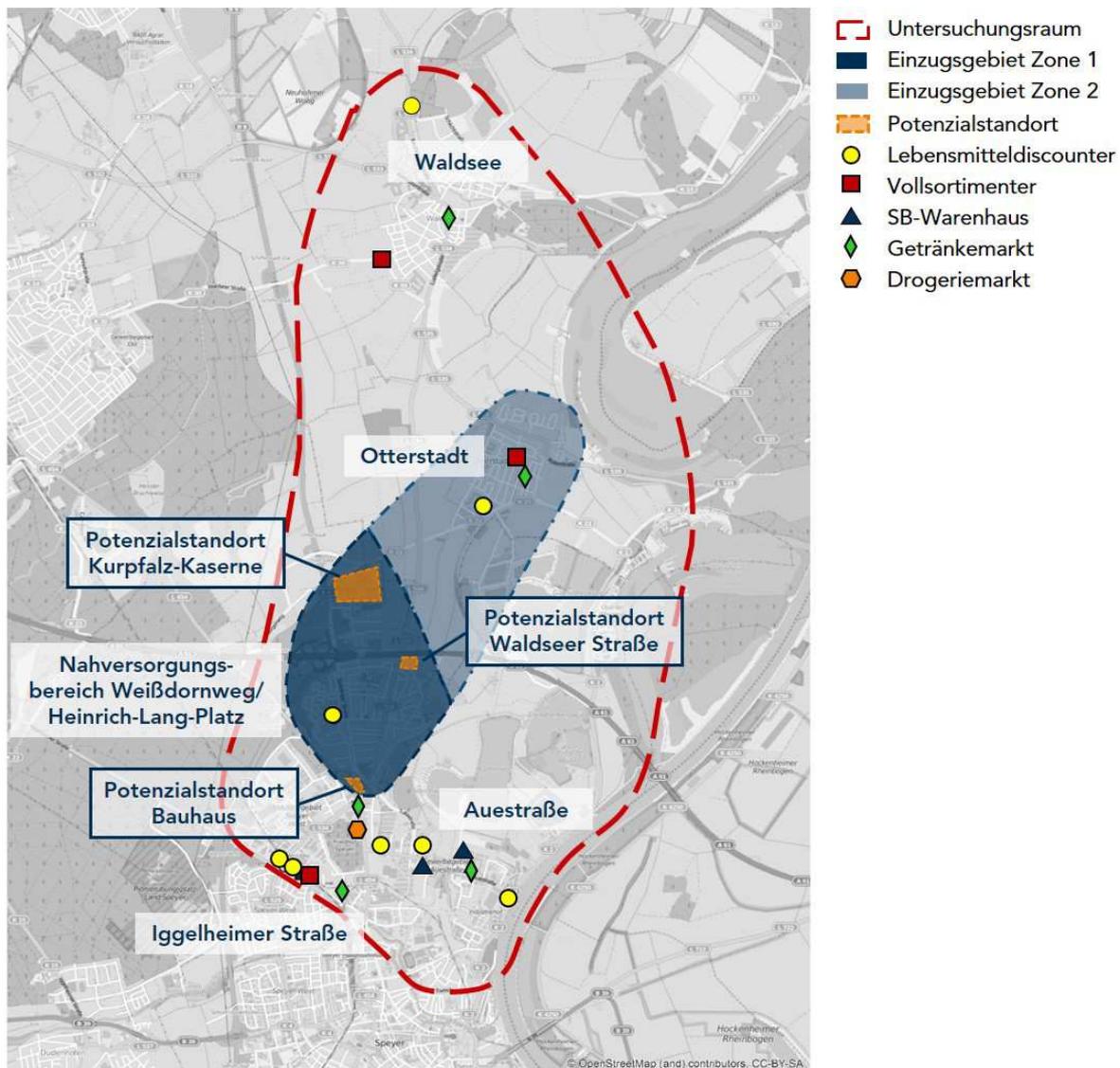
Es bestehen Überschneidungen mit Einzugsbereichen von Nahversorgungsstandorten am Rande des Einzugsbereichs, so dass diese Standorte ebenfalls untersuchungsrelevant im Sinne der Kaufkraftabschöpfungspotenziale eines möglichen Vorhabens und ggf. städtebaulicher Auswirkungen und daher zu berücksichtigen sind. Insofern sind für das vorliegende Gutachten folgende Nahversorgungsstrukturen im in Abbildung 16 abgegrenzten Untersuchungsraum als untersuchungsrelevant anzunehmen:

Als wesentliche Wettbewerbsstandorte des Stadtteils Speyer Nord fungieren insbesondere der südöstlich gelegene und rd. 4 Minuten Fahrtzeit vom Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz entfernte Ergänzungsstandort Austraße mit sechs relevanten Lebensmittel- und Getränkemärkten, sowie der südwestlich gelegene und rd. 5 Minuten Fahrtzeit entfernte Fachmarktstandort an der Iggelheimer Straße mit drei relevanten Lebensmittelmärkten.

Ein weiterer Wettbewerbsstandort besteht in der benachbarten und rd. 5 km entfernten Ortsgemeinde Waldsee mit dem zentralen Versorgungsbereich Waldsee und den beiden außerhalb des ZVB gelegenen Lebensmittelmärkten.

Folglich lässt sich für das vorliegende Gutachten im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein durch die dargestellte Einkaufsorientierung und das bestehende Wettbewerbsumfeld begrenztes Kerneinzugsgebiet (Zone 1) im näheren Standortumfeld sowie ein weiteres Einzugsgebiet (Zone 2) abgrenzen, aus dem perspektivisch die größten Umsatzzuflüsse nach Speyer Nord zu erwarten sind. Die im Untersuchungsraum verorteten Nahversorgungsstandorte finden im Zuge der städtebaulichen Bewertung einer potenziellen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Waldseer Straße Beachtung.

Abbildung 16: Einzugsgebiete und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung Stadt + Handel 2015, Kartengrundlage: Open Street Map, veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Nahversorgungsvorhabens aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Insofern ist im Rahmen der weiteren Berechnungen das Einzugsgebiet (Zone 1 + 2) als untersuchungsrelevant anzunehmen.

Darüber hinaus wird insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen und im Nahversorgungsbereich des Untersuchungsraums das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vorgehalten. Im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie gem. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Waldsee und Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer sind diese Lagebereiche vor negativen Auswirkungen zu schützen.

Zusätzlich zu den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und im Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz werden alle strukturprägenden Betriebe mit untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten im Einzugsbereich sowie im Untersuchungsraum berücksichtigt.

### 3.7 Angebotsanalyse

Grundlage der Verträglichkeitsanalyse für ein Ansiedlungsvorhaben auf der Potenzialfläche Waldseer Straße sind Bestandsdaten aus der Einzelhandelsbestandserhebung (April 2015), die speziell auf das untersuchungsrelevante Hauptsortiment des Vorhabens, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), sowie das Sortiment Drogeriewaren ausgerichtet war. Erfasst wurden die strukturprägenden Wettbewerbsbetriebe<sup>25</sup> mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriefachmärkte und in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraums (ZVB Otterstadt, ZVB Waldsee und Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz) alle Betriebe mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Nebensortiment (auch Lebensmittelhandwerk).

Zur Beurteilung der Kaufkraftabschöpfungspotenziale eines möglichen Nahversorgungsvorhabens und der durch eine solche potenziell ausgelösten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird eine Umsatzermittlung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum des Vorhabens durchgeführt.<sup>26</sup>

Die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sowie die daraus resultierenden Umsatzschätzungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen stellen sich wie in Tabelle 5 angeführt dar.

---

<sup>25</sup> Strukturprägende Wettbewerbsbetriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel: Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Getränkemärkte.

<sup>26</sup> Zur Methodik der Umsatzermittlung siehe Kapitel 2.

**Tabelle 5: Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum nach Lagebereichen**

		Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
Kommune	Lage	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatzschätzung in Mio. Euro	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatzschätzung in Mio. Euro
Speyer	NVB Weißdornweg/ Heinrich-Lang-Platz	800	4,0	50	0,3
	Fachmarktstandort Iggelheimer Straße	3.450	24,7	300	2,2
	Ergänzungsstandort Austraße	9.350	64,0	1.200	8,1
	Sonstige Lagen	750	2,4	450	3,5
Waldsee	ZVB Waldsee	150	0,8	< 50	< 0,1
	Sonstige Lagen	1.850	9,5	100	0,6
Otterstadt	ZVB Otterstadt	850	3,6	50	0,3
	Sonstige Lagen	650	2,9	50	0,2
<b>GESAMT</b>		<b>17.900</b>	<b>111,9</b>	<b>2.250</b>	<b>15,2</b>

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2015; Umsatzschätzung eigene Berechnungen auf Basis Kennziffern handelsdaten.de, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur. Differenzen der Rechnungssummen rundungsbedingt. Werte auf 50 m<sup>2</sup> bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

### 3.8 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung im Untersuchungsraum und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten des Instituts für Handelsforschung (IfH) zurückgegriffen.

Zur Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkräfte ist die aktuelle Kaufkraftkennziffer<sup>27</sup> zu berücksichtigen. Diese liegt für Speyer bei 104,54 und somit leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100). Die Ortsgemeinden Waldsee und Otterstadt verfügen mit 108,55 bzw. 109,35 ebenfalls über überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) liegt die Kaufkraft in der Gesamtstadt Speyer bei 119,5 Mio. Euro per anno, in der Gemeinde Waldsee bei 13,7 Mio. Euro und in der Gemeinde Otterstadt bei 8,3 Mio. Euro.

<sup>27</sup> Grundlage postleitzahlbezogene Kaufkraftdaten IFH Köln 2015, Bundesdurchschnitt 100,0.

Für den Sortimentsbereich Drogeriewaren (Drogerie/Parfümerie/Kosmetik) liegt die Kaufkraft in der Gesamtstadt Speyer bei 13,9 Mio. Euro per anno, in der Gemeinde Waldsee bei 1,6 Mio. Euro und in der Gemeinde Otterstadt bei 1,0 Mio. Euro.

**Tabelle 6: Kaufkraftdaten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum**

Kommune/ Statistischer Bezirk	Einwohnerzahl	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	Kaufkraft Drogerie/ Parfümerie/Kosmetik in Mio. Euro
<b>Stadt Speyer</b>			
Speyer-Nord	7.327	17,6	2,0
Nördlich der Autobahn	1.246	3,0	0,3
Nord-West	1.089	2,6	0,3
Nord-Ost	4.341	10,4	1,2
Im Ehrlich <sup>28</sup>	6.508	15,6	1,8
<b>Kommunen im Umland</b>			
Waldsee	5.518	13,7	1,6
Otterstadt	3.318	8,3	1,0
<b>Gesamt</b>	<b>29.347</b>	<b>71,2</b>	<b>8,2</b>

Quelle: Eigene Berechnungen aus Kaufkraftdaten IFH Köln 2015, Einwohnerdaten Waldsee und Otterstadt: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, nur Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2013. Einwohnerdaten Speyer: Stadt Speyer, nur Hauptwohnsitz, Stand 28.04.2015.

Insgesamt leben im Kerneinzugsgebiet (Zone 1) rd. 8.570 Einwohner (statistische Bezirke Speyer Nord und Nördlich der Autobahn).<sup>29</sup> Zum erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) gehört die Gemeinde Otterstadt mit 3.318 Einwohnern<sup>30</sup>, so dass insgesamt rd. 11.890 Einwohner im Einzugsgebiet leben.

Für die Stadt Speyer wird perspektivisch bis zum Jahr 2020 eine Bevölkerungsabnahme von 0,1 % (ausgehend vom Basisjahr 2010) erwartet.<sup>31</sup> Daraus ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Bevölkerungsabnahme von 0,01 %. Legt man diese Entwicklung auf alle Stadtteile gleichermaßen um, so ist mit einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2020 im Kerneinzugsgebiet (statistische Bezirke Speyer Nord und Nördlich der Autobahn) zu rechnen. Hinzuzurechnen sind die geplanten rd. 150 – 200 Wohneinheiten auf der Konversionsfläche der Kurpfalz-Kaserne<sup>32</sup>. Da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch keine

<sup>28</sup> Nur Bereich nördlich der Iggelheimer Straße (Fachmarktstandort Iggelheimer Straße) im Untersuchungsgebiet verortet.

<sup>29</sup> Stadt Speyer, Stand 28.04.2015 (nur Hauptwohnsitz).

<sup>30</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2013 (nur Hauptwohnsitz).

<sup>31</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2012): Rheinland-Pfalz 2060. Dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2010). Mittlere Variante.

<sup>32</sup> Nach Angaben der Stadt Speyer (Mai 2015).

Konkretisierung hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohneinheiten bestand, wird der Berechnung die Annahme eines Bevölkerungszuwachses von 400 Personen auf dem Kaserengelände zugrunde gelegt.

Für die Verbandsgemeinde Waldsee (ohne die 2014 eingegliederten Ortsgemeinden Altrip und Neuhofen) wird – ausgehend vom Basisjahr 2010 – ein Bevölkerungszuwachs um 1,3 % bis zum Jahr 2020 prognostiziert.<sup>33</sup> Wird bei dieser Entwicklung nur die Ortsgemeinde Otterstadt betrachtet, welche das erweiterte Einzugsgebiet nördlich von Speyer darstellt, ergibt sich bei einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 0,12 % ausgehend von 3.318 Einwohner im Jahr 2013 eine Einwohnerzahl von rd. 3.350 im Jahr 2020.

Zone 1 des Einzugsgebiets verfügt 2015 gemäß IfH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 20,6 Mio. Euro pro Jahr im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) und rd. 2,3 Mio. Euro pro Jahr im Sortiment Drogeriewaren (Drogerie/Parfümerie/Kosmetik). Zone 2 des Einzugsgebiets (Otterstadt) verfügt 2015 gemäß IfH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 8,3 Mio. Euro pro Jahr im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) und rd. 1,0 Mio. Euro pro Jahr im Sortiment Drogeriewaren (Drogerie/Parfümerie/Kosmetik).

Für die künftige Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten: Die Kaufkraft pro Kopf in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird bis zum Jahr 2020 real etwa stagnieren. Die Bevölkerungszahl in Zone 1 wird bis zum Jahr 2020 durch die Entwicklung der Kurpfalz-Kaserne um rd. 4,7 % ansteigen, in Zone 2 (Otterstadt) wird sie sich um 0,6 % erhöhen. Aus fachgutachterlicher Sicht ist für das Jahr 2020 demnach ein realer Anstieg des Kaufkraftpotenzials im gesamten Einzugsbereich für Nahrungs- und Genussmittel um rd. 3,5 % zu erwarten (entspreche 2020 einem Kaufkraftvolumen von rd. 29,9 Mio. Euro im Einzugsgebiet (Zone 1 + 2)).

Aus den dargestellten Umsätzen der im Einzugsgebiet verorteten Betriebe (vgl. Tabelle 5) sowie der verfügbaren Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel kann die aktuelle Zentralität<sup>34</sup> im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel für das Einzugsgebiet Zone 1 mit rd. 19 % berechnet werden, für das Einzugsgebiet Zone 2 mit rd. 79 % (Zentralität im gesamten Einzugsgebiet 36 %).

<sup>33</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2012): Rheinland-Pfalz 2030. Dritte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2010). Mittlere Variante.

Die prognostizierte Zuwachsrate von 1,3 % im Zeitraum 2010 bis 2020 wurde aufgrund der Erschließung von Neubaugebieten in Waldsee bereits 2013 überschritten mit einer Zuwachsrate von 2,4 %. Otterstadt weist keine solche Einwohnerentwicklung auf.

<sup>34</sup> Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

**Tabelle 7: Einwohner, Kaufkraft und Zentralität des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet**

	Einwohner 2015*	Einwohner 2020	Nahrungs- und Genussmittel**		
			Kaufkraft 2015 (in Mio. Euro p.a.)	Prognose: reale Kaufkraft- 2020	Zentralität (2015)
Einzugsbereich Zone 1 (Speyer Nord, Nördlich der Auto- bahn)	8.570	8.970	20,6	21,5	19 %
Einzugsbereich Zone 2 (Otterstadt)	3.330	3.350	8,3	8,4	79 %
<b>Summe Einzugsge- biet Zone 1 + 2</b>	<b>11.900</b>	<b>12.320</b>	<b>28,9</b>	<b>29,9</b>	<b>36 %</b>

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Stadt Speyer, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, EHK Verbandsgemeinde Waldsee, Kaufkraftdaten IfH 2015.

\*Einwohnerzahl von Otterstadt (Stand 31.12.2013) hochgerechnet. Werte gerundet.

\*\* inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren.

## **4 Herleitung eines Entwicklungspotenzials für einen Lebensmittelvollsortimenter am Standortbereich Waldseer Straße**

Einführend ist darauf hinzuweisen, dass die nachfolgend dargestellten perspektivischen Marktanteile eines potenziellen Vorhabens einen groben Richtwert darstellen, da insbesondere eine abschließende und valide Einschätzung zu „erforderlichen“ Flächenproduktivitäten angesichts der hohen Dynamik im Lebensmittelbereich nur annäherungsweise möglich ist. Insbesondere der konkrete Vorhabenstandort und die konkrete Vorhabenausprägung können im Einzelfall trotz eines rechnerisch gegebenen Potenzials absatzwirtschaftlich und städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Speyer Nord und umliegender Zentraler Versorgungsbereiche entfalten.

### **Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet**

Für die Ableitung einer tragfähigen Entwicklung des Nahversorgungsangebots im Stadtteil Speyer Nord ist als wesentliche Eingangsgröße die Kaufkraft bzw. Kaufkraftentwicklung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet von Bedeutung. Hierbei wird die auf fünf Jahre prognostizierte sortimentsbezogene Kaufkraft für das Jahr 2020 in die Berechnung aufgenommen, um die zukünftigen Entwicklungspotenziale für Lebensmittelmärkte im Stadtteil aufzeigen zu können. Unter Berücksichtigung der dargestellten Annahmen hinsichtlich der Entwicklung der Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Speyer Nord ist perspektivisch (2020) von einer Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 29,9 Mio. Euro im Einzugsgebiet (Zone 1+2) und somit real rd. 3,5 % mehr als 2015 p.a. auszugehen.

### **Herleitung eines Marktanteilkonzepts für das Ansiedlungsvorhaben**

Derzeit liegt das Verhältnis der erzielten Umsätze in Speyer Nord zur verfügbaren Kaufkraft (Zentralität) im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel für das Einzugsgebiet Zone 1 bei rd. 19 % (siehe Kapitel 3.8). Daraus lässt sich eine sehr niedrige Kaufkraftbindung für den Stadtteil Speyer Nord ableiten. Diese kann durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Speyer Nord erhöht werden. Als Standort wird hierzu die Potenzialfläche an der Waldseer Straße als am besten geeignet für die Weiterentwicklung der Nahversorgung in Speyer Nord empfohlen (siehe Ausführungen in Kapitel 3.5.4). Wie bereits in Kapitel 3.2 erläutert, wird für Speyer Nord die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters empfohlen, um das im Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz bestehende Angebot des Discounters Netto zu ergänzen und die Angebotsvielfalt zu erweitern. Zudem steht ein Lebensmittelvollsortimenter nicht in direkter Angebotskonkurrenz zum Lebensmittel-discounter Netto, der als Hauptfrequenzbringer im Nahversorgungsbereich angesiedelt ist und daher dessen Fortbestand bestmöglich zu sichern ist.

Für einen Lebensmittelvollsortimenter an der Waldseer Straße können vor dem Hintergrund

- der Wettbewerbsstrukturen in Speyer – insbesondere in der Austraße –,

- der Absenz eines Lebensmittelvollsortimenters in Speyer Nord<sup>35</sup>,
- der Wettbewerbsstrukturen in Otterstadt,
- der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts und
- der Ausprägung des Vorhabens als Lebensmittelvollsortimenter

nachfolgend dargestellte Marktanteile innerhalb des Einzugsgebiets angenommen werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts kann von einem zusätzlichen Streuzufluss von außerhalb des Einzugsgebiets i. H. v. 10 % ausgegangen werden. Je nach konkretem Betreiber und konkreter Vorhabenausprägung können die jeweiligen Marktanteile leicht nach oben oder unten variieren (ebenso der Streuzufluss).

**Tabelle 8: Perspektivischer Marktanteil des Ansiedlungsvorhabens**

Einzugsgebiet	Perspektivische Einwohnerzahl 2020	Prognose Kaufkraft NuG 2020 in Mio. Euro*	Perspektivischer Marktanteil des Vorhabens	
			in %	in Mio. Euro
Zone 1	8.970	21,5	24	5,2
Zone 2	3.350	8,4	8	0,7
Streuzufluss i. H. v. 10 %				0,6
<b>Gesamt</b>	<b>12.320</b>	<b>29,9</b>	-	<b>6,5</b>

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Stadt Speyer, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, EHK Verbandsgemeinde Waldsee, Kaufkraftdaten IfH 2015.

Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\*NuG = Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren.

Ein höherer Marktanteil erscheint vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation mit den übrigen Nahversorgungsstrukturen in Speyer bzw. im Untersuchungsraum (v. a. den Fachmarkttagglomerationen in der Austraße und Iggelheimer Straße) nicht realistisch. Demnach sind auch zukünftig Kaufkraftabflüsse im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus Speyer Nord zu erwarten. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Waldseer Straße kann jedoch die Höhe der Kaufkraftabflüsse verringern, Kaufkraft im Stadtteil Speyer Nord binden und zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in Speyer Nord beitragen.

## Ermittlung des Entwicklungspotenzials für einen Lebensmittelvollsortimenter

Es wird angenommen, dass der Lebensmittelvollsortimenter

- eine Flächenproduktivität von rd. 3.800 - 4.300 Euro/m<sup>2</sup> VKF p.a.

<sup>35</sup> In Speyer Nord ist derzeit kein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt. Die nächsten systemgleichen Wettbewerber befinden sich in der Iggelheimer Straße (Rewe) und im ZVB Otterstadt (Ottermarkt). Aufgrund der nördlichen Stadtrandlage und der guten verkehrlichen Anbindung an die Nachbargemeinden ist zudem von geringen Kaufkraftzuflüssen aus den umliegenden Ortsgemeinden, insbesondere aus Otterstadt (Zone 2 des Einzugsgebiets), auszugehen.

erwirtschaften sollte, um langfristig rentabel betrieben werden zu können. Diese Spannweite der Flächenproduktivität ist angelehnt an die bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten von Rewe- und Edeka-Neukauf-Märkten<sup>36</sup>. Rewe und Edeka kommen grundsätzlich als Betreiber eines potenziellen Lebensmittelvollsortimenters in Frage und bilden in etwa die Flächenproduktivitätsspannweite aller Betreiber von Lebensmittelvollsortimentern, welche für den Vorhabenstandort in Frage kommen, ab.

Daraus ergibt sich anhand des hergeleiteten Marktanteilskonzepts

- eine Umsatzprognose von rd. 6,5 Mio. Euro p. a. und
- eine potenzielle sortimentspezifische Verkaufsfläche von rd. 1.500 – 1.700 m<sup>2</sup> im Bereich Nahrungs- und Genussmittel

in einem Lebensmittelvollsortimenter. Vorhabenüblich werden in Lebensmittelvollsortimentern auf rd. 20 % der Verkaufsfläche Neben- und Randsortimente (z. B. Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften etc.) angeboten. Demnach ergibt sich für einen Lebensmittelvollsortimenter eine absatzwirtschaftlich tragfähige bzw. wirtschaftlich notwendige Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.900 – 2.150 m<sup>2</sup>.

---

<sup>36</sup> Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015.

## 5 Absatzwirtschaftliche, städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung einer Projektentwicklung am Standortbereich Waldseer Straße

Die durch ein potenzielles Ansiedlungsvorhaben zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilung) werden für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case-Ansatzes.

Vor diesem Hintergrund werden zusammenfassend die Auswirkungen der von dem potenziellen Ansiedlungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf die Strukturen der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum dargestellt und qualifiziert.

### 5.1 Vorhabenausprägung, Umsatzprognose und umverteilungsrelevanter Umsatzanteil

Unter Annahme eines vorhabenüblichen Flächenprogramms eines Lebensmittelvollsortimenters am Standortbereich Waldseer Straße ergeben sich folgende sortimentspezifische Verkaufsflächenausprägungen für die ermittelte Spannweite einer absatzwirtschaftlich tragfähigen Vorhabenentwicklung von rd. 1.900 – 2.150 m<sup>2</sup> (vgl. Kapitel 4):

**Tabelle 9: Flächenprogramm Lebensmittelvollsortimenters Waldseer Straße 1.900 – 2.150 m<sup>2</sup> VKF**

Sortiment	VKF	
	in m <sup>2</sup>	in %
<b>Vorhabenausprägung 1.900 m<sup>2</sup> VKF</b>		
Nahrungs- und Genussmittel*	1.520	80
Drogeriewaren	190	10
Sonstige Sortimente	190	10
<b>Gesamt</b>	<b>1.900</b>	<b>100</b>
<b>Vorhabenausprägung 2.150 m<sup>2</sup> VKF</b>		
Nahrungs- und Genussmittel*	1.720	80
Drogeriewaren	215	10
Sonstige Sortimente	215	10
<b>Gesamt</b>	<b>2.150</b>	<b>100</b>

Quelle: Stadt + Handel auf Grundlage vorhabenüblicher Ausprägungen.  
\*inkl. Getränke.

In Kapitel 4 wurde auf Basis eines Marktanteilkonzepts für einen Lebensmittelvollsortimenter und bundesdurchschnittlicher Flächenproduktivitäten der Betreiber Edeka und Rewe eine Verkaufsflächenspannweite einer möglichen Vorhabenentwicklung am Standortbereich Waldseer Straße hergeleitet. Unter Beachtung der folgenden standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Speyer und für den konkreten Vorhabenstandort, können realistisch zu erwartende Flächenproduktivitäten für ein entsprechendes Vorhaben für die Auswirkungsanalyse spezifiziert werden. Hierdurch wird auch dem seitens der Rechtsprechung geforderten realitätsnahen Worst-Case-Ansatz Rechnung getragen. In diesem Kontext sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen in Speyer – insbesondere in der Auestraße und im Untersuchungsraum,
- Absenz eines Lebensmittelvollsortimenters in Speyer Nord<sup>37</sup>;
- Sehr geringe Kaufkraftbindung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Speyer Nord;
- Verkehrsgünstige Lage des Vorhabenstandorts (L534);
- Siedlungsräumliche Anbindung des Vorhabenstandorts an den Stadtteil Speyer Nord mit eigenem fußläufigen Einzugsbereich;
- Ein leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel 3.8).

Anhand dieser Standortrahmenparameter ist die dem Marktanteilkonzept zugrunde liegende Spannweite der Flächenproduktivitäten i. H. v. 3.800 – 4.300 Euro/m<sup>2</sup> VKF<sup>38</sup> für die ermittelte Verkaufsflächenspannweite i. H. v. 1.900 – 2.150 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche weiter zu spezifizieren. Vor dem Hintergrund der voranstehenden Aspekte wird für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen daher eine Spannweite der Flächenproduktivitäten für ein potenzielles Vorhaben eines Lebensmittelvollsortimenters i. H. v. 4.000 – 4.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen. Hieraus resultieren die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze.

---

<sup>37</sup> In Speyer Nord ist derzeit kein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt. Die nächsten systemgleichen Wettbewerber befinden sich in der Iggelheimer Straße (Rewe) und im ZVB Otterstadt (Ottermarkt). Aufgrund der nördlichen Stadtrandlage und der guten verkehrlichen Anbindung an die Nachbargemeinden ist zudem von geringen Kaufkraftzuflüssen aus den umliegenden Ortsgemeinden, insbesondere aus Otterstadt (Zone 2 des Einzugsgebiets), auszugehen.

<sup>38</sup> Spannweite der bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität von Rewe- und Edeka-Neukauf-Märkten; Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015.

**Tabelle 10: Flächenproduktivität und Umsatz Lebensmittelvollsortimenter Waldseer Straße  
1.900 – 2.150 m<sup>2</sup> VKF in Spannweiten**

Sortiment	VKF in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatzschätzung in Mio. Euro p.a.
<b>Vorhabenausprägung 1.900 m<sup>2</sup> VKF</b>			
Nahrungs- und Genussmittel	1.520	4.000 – 4.500	6,1 – 6,8
Drogeriewaren	190		0,8 – 0,9
Sonstige Sortimente	190		0,8 – 0,9
<b>Gesamt*</b>	<b>1.900</b>	<b>4.000 – 4.500</b>	<b>7,6 – 8,6</b>
<b>Vorhabenausprägung 2.150 m<sup>2</sup> VKF</b>			
Nahrungs- und Genussmittel	1.720	4.000 – 4.500	6,9 – 7,7
Drogeriewaren	215		0,9 – 1,0
Sonstige Sortimente	215		0,9 – 1,0
<b>Gesamt*</b>	<b>2.150</b>	<b>4.000 – 4.500</b>	<b>8,6 – 9,7</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Kennziffern Statistik-Portal handelsdaten.de, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung); Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\* Differenzen in den Summen rundungsbedingt.

Für einen potenziellen Lebensmittelvollsortimenter am Standortbereich Waldseer Straße in der Ausprägung 1.900 m<sup>2</sup> VKF ergibt sich demnach im untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzprognose von 6,1 – 6,8 Mio. Euro per anno und im untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren eine Umsatzprognose von 0,8 – 0,9 Mio. Euro per anno.

Für einen potenziellen Lebensmittelvollsortimenter am Standortbereich Waldseer Straße in der Ausprägung 2.150 m<sup>2</sup> VKF ergibt sich demnach im untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzprognose von 6,9 – 7,7 Mio. Euro per anno und im untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren eine Umsatzprognose von 0,9 – 1,0 Mio. Euro per anno.

Ausgehend von den durchgeführten Analysen und Annahmen zum perspektivischen Einzugsgebiet und zum Entwicklungspotenzial für den Standortbereich Waldseer Straße ist anzunehmen, dass der Umsatz eines entsprechenden Vorhabens aufgrund

- der kompakten siedlungsräumlichen Strukturen mit einem großen Bevölkerungspotential in Speyer,
- den in sich räumlich geschlossenen Siedlungsstrukturen der Kommunen im nördlichen Umland von Speyer mit entsprechenden Wettbewerbsstrukturen,
- der Vorhabenausrichtung primär auf den kurzfristigen Bedarfsbereich und
- der vorherrschenden starken Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum (insbesondere in Speyer)

zum Großteil aus dem Untersuchungsraum generiert wird. Aufgrund der günstigen Verkehrslage des potenziellen Vorhabens an der Waldseer Straße (L534), wird ein für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums neutraler Umsatzanteil<sup>39</sup> i. H. v. 5 % angenommen. Der Worst-Case-Ansatz der Auswirkungsanalyse bleibt mit dieser Annahme gewahrt.

Somit ergibt sich für die beiden Varianten eines potenziellen Lebensmittelvollsortimenters folgender, für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz:

**Tabelle 11: Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz Lebensmittelvollsortimenter Waldseer Straße 1.900 – 2.150 m<sup>2</sup> VKF für Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums**

Sortiment	Umsatzschätzung in Mio. Euro p.a.	Umsatzumverteilungs- neutraler Umsatzanteil		Umverteilungs- relevanter Umsatz in Mio. Euro
		in %	in Mio. Euro	
<b>Vorhabenausprägung 1.900 m<sup>2</sup> VKF</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	6,1 – 6,8	5	~ 0,3	5,8 – 6,5
Drogeriewaren	0,8 – 0,9		< 0,1	0,7 – 0,8
Sonstige Sortimente	0,8 – 0,9		< 0,1	0,7 – 0,8
<b>Gesamt*</b>	<b>7,6 – 8,6</b>	<b>5</b>	<b>~ 0,4</b>	<b>7,2 – 8,1</b>
<b>Vorhabenausprägung 2.150 m<sup>2</sup> VKF</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	6,9 – 7,7	5	0,3 – 0,4	6,5 – 7,4
Drogeriewaren	0,9 – 1,0		< 0,1	0,8 – 0,9
Sonstige Sortimente	0,9 – 1,0		< 0,1	0,8 – 0,9
<b>Gesamt*</b>	<b>8,6 – 9,7</b>	<b>5</b>	<b>0,4 – 0,5</b>	<b>8,2 – 9,2</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Kennziffern Statistik-Portal handelsdaten.de, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung); Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\* Differenzen in den Summen rundungsbedingt.

## 5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den sonstigen Sortimentsbereichen eines potenziellen Lebensmittelvollsortimenters am Standortbereich Waldseer Straße erfolgt auftragsgemäß nicht<sup>40</sup>.

Als wichtige Eingangsgröße in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewa-

<sup>39</sup> ‚Streuumsatz‘ bedingt durch Pendler, Zufallseinkäufe etc.

<sup>40</sup> Diese werden keine strukturprägende Wirkung entfalten können, so dass allenfalls absatzwirtschaftliche Auswirkungen in einem geringen Rahmen anzunehmen sind.

ren dient der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz (vgl. Kapitel 5.1, insbesondere Tabelle 11, S. 43) der beiden zu prüfenden Vorhabendimensionierungen (1.900 m<sup>2</sup>/2.150 m<sup>2</sup> VKF).

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Varianten (Moderate und Worst Case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben (s. voranstehende Ausführungen). Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen, Branchenfachliteratur, Angaben der *EHK Speyer 2012* sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen (vgl. Kapitel 2 und 3.7). Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- die Überschneidung mit dem fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandorts;
- Kopplungs- und Agglomerationswirkungen in Lagebereichen;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Parkplatzsituation der wettbewerbsrelevanten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Erweiterungsvorhaben.

Diese Kennwerte werden jeweils nach Sortimentsgruppen und Standorten unter Berücksichtigung der Raumwiderstände aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt. Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Bezüglich der nachfolgend dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist in Bezug auf die aktuelle Kaufkraftbindung im Vollsortimentsbereich in Speyer Nord auf folgende Sachlage hinzuweisen: Aktuell wird die Nahversorgung in Speyer Nord insbesondere durch den im Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz angesiedelten Lebensmittel-discounter gewährleistet. Die Kaufkraft aus Speyer Nord im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, welche dem Vollsortiment zufließt, dürfte aufgrund der Bestands- und Wettbewerbsstrukturen aktuell insbesondere durch die Bestandsstrukturen des Ergänzungsstandorts Austraße und nachrangig auch durch den Agglomerationsstandort Iggelheimer Straße gebunden werden. Demnach dürften diese beiden Standorte im besonderen Maße von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einer Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters im Standortbereich Waldseer Straße betroffen sein.

Die Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums wird nachfolgend für die beiden Vorhabenvarianten dargestellt:

**Tabelle 12: Vorhabenbedingte Umsatzumverteilung Lebensmittelvollsortimenter Waldseer Straße – Variante 1.900 m<sup>2</sup> VKF**

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel				
Kommune	Lage	Umsatzschätzung in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Speyer	NVB Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz	4,0	0,2 – 0,3	~ 6
	Fachmarktstandort Iggelheimer Straße	24,7	1,4 – 1,6	~ 6
	Ergänzungsstandort Auestraße	64,0	3,7 – 4,1	~ 6
	Sonstige Lagen	2,4	~ 0,1	~ 5
Waldsee	ZVB Waldsee	0,8	*	*
	Sonstige Lagen	9,5	*	*
Otterstadt	ZVB Otterstadt	3,6	~ 0,2	~ 5
	Sonstige Lagen	2,9	~ 0,1	~ 4
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)			~ 0,3	—
<b>GESAMT</b>		<b>111,9</b>	<b>6,1 – 6,8</b>	<b>–</b>
Sortiment Drogeriewaren				
Kommune	Lage	Umsatzschätzung in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Speyer	NVB Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz	0,3	*	*
	Fachmarktstandort Iggelheimer Straße	2,2	~ 0,1	5 – 6
	Ergänzungsstandort Auestraße	8,1	~ 0,4	~ 5
	Sonstige Lagen	3,5	~ 0,2	~ 5
Waldsee	ZVB Waldsee	< 0,1	*	*
	Sonstige Lagen	0,6	*	*
Otterstadt	ZVB Otterstadt	0,3	*	*
	Sonstige Lagen	0,2	*	*
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)			< 0,1	—
<b>GESAMT</b>		<b>15,2</b>	<b>0,8 – 0,9</b>	<b>–</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2015.  
 Differenzen Rechnungssummen rundungsbedingt. Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.  
 \* Umsatzumverteilung empirisch nicht nachweisbar (deutlich unter 0,05 Mio. Euro).

**Tabelle 13: Vorhabenbedingte Umsatzumverteilung Lebensmittelvollsortimenter Waldseer Straße – Variante 2.150 m<sup>2</sup> VKF**

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel				
Kommune	Lage	Umsatzschätzung in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Speyer	NVB Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz	4,0	0,3 – 0,4	8 – 9
	Fachmarktstandort Iggelheimer Straße	24,7	1,6 – 1,8	6 – 7
	Ergänzungsstandort Auestraße	64,0	4,1 – 4,6	6 – 7
	Sonstige Lagen	2,4	~ 0,1	5 – 6
Waldsee	ZVB Waldsee	0,8	~ 0,1	~ 7
	Sonstige Lagen	9,5	~ 0,1	~ 1
Otterstadt	ZVB Otterstadt	3,6	~ 0,2	5 – 6
	Sonstige Lagen	2,9	~ 0,1	~ 4
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)			0,3 – 0,4	–
<b>GESAMT</b>		<b>111,9</b>	<b>6,9 – 7,7</b>	<b>–</b>
Sortiment Drogeriewaren				
Kommune	Lage	Umsatzschätzung in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Speyer	NVB Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz	0,3	*	*
	Fachmarktstandort Iggelheimer Straße	2,2	~ 0,1	5 – 6
	Ergänzungsstandort Auestraße	8,1	~ 0,4	~ 5
	Sonstige Lagen	3,5	~ 0,2	~ 5
Waldsee	ZVB Waldsee	< 0,1	*	*
	Sonstige Lagen	0,6	*	*
Otterstadt	ZVB Otterstadt	0,3	*	*
	Sonstige Lagen	0,2	*	*
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)			< 0,1	–
<b>GESAMT</b>		<b>15,2</b>	<b>0,9 – 1,0</b>	<b>–</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2015.  
 Differenzen Rechnungssummen rundungsbedingt. Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.  
 \* Umsatzumverteilung empirisch nicht nachweisbar (deutlich unter 0,05 Mio. Euro).

### 5.3 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beider Vorhaben in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen der beiden Vorhabenvarianten am Standortbereich Waldseer Straße auf die Einzelhandelsstrukturen des Untersuchungsraums deutlich und können einer Bewertung unterzogen werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse der anhand eines Worst Case-Ansatzes ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kann durch Verknüpfung der Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit der Analyse der derzeitigen städtebaulichen Strukturen abschließend bewertet werden, inwiefern aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise mehr als unwesentliche Auswirkungen resultieren.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen – je nach städtebaulicher Ausgangslage – bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Sie wird im großräumigen Kontext jedoch auch im Einzelfall bei deutlich über 10 % liegen. Notwendig zur Abwägung ist die Darstellung der branchen- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilung.

Vor diesem Hintergrund wird zusammenfassend die städtebauliche Bedeutung der für beide Vorhabenvarianten am Standortbereich Waldseer Straße zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

### **Städtebauliche Einordnung der Auswirkungen für die Bestandsstrukturen des Nahversorgungsbereichs Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz (Speyer)**

Auf die Bestandsstrukturen im Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz (Speyer) entfallen in den beiden potenziellen Vorhabenausprägungen (1.900/2.150 m<sup>2</sup> VKF) nachfolgend dargestellte, vorhabendingte Umsatzumverteilungen, welche wie folgt städtebaulich einzuordnen sind:

- **Vorhabenvariante 1.900 m<sup>2</sup> VKF**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 6 %, im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dürften insbesondere zu Lasten des im Nahversorgungsbereich ansässigen Lebensmitteldiscounters umverteilt werden. Dieser weist aufgrund der baulichen Strukturen seines Betriebsgebäudes keine erkennbaren Erweiterungsmöglichkeiten auf, d. h. eine Reaktion auf die Umsatzumverteilungen ist nur durch betriebliche Maßnahmen möglich. Die ermittelten monetären wie prozentualen Umsatzumverteilungswerte erreichen jedoch noch keine Höhe, anhand derer von einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe auszugehen ist.

Somit können negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungsbereichs Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz durch die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF ausgeschlossen werden.

## ▪ Vorhabenvariante 2.150 m<sup>2</sup> VKF

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von rd. 0,3 – 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 8 – 9 %, im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dürften insbesondere zu Lasten des im Nahversorgungsbereich ansässigen Lebensmitteldiscounters umverteilt werden. Dieser weist aufgrund der baulichen Strukturen seines Betriebsgebäudes keine erkennbaren Erweiterungsmöglichkeiten auf, d. h. eine Reaktion auf die Umsatzumverteilungen ist nur durch betriebliche Maßnahmen möglich. Die ermittelten monetären wie prozentualen Umsatzumverteilungswerte erreichen eine Höhe, anhand derer – insbesondere aufgrund der nur eingeschränkten Reaktionsmöglichkeiten auf die neue Wettbewerbssituation und die eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten des gesamten Nahversorgungsbereichs (fehlende Potenziale für zusätzliche Synergieeffekte) – eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des Lebensmitteldiscounters nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Somit können negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungsbereichs Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz durch die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF nicht ausgeschlossen werden.

### **Städtebauliche Einordnung der Auswirkungen für die Bestandsstrukturen des ZVB Waldsee**

Auf die Bestandsstrukturen im ZVB Waldsee entfallen nur in der potenziellen Vorhabenausprägungen mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF empirisch nachweisbare vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,1 Mio. Euro bzw. 7 %.

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entfallen dabei auf mehrere Bestandsbetriebe. Anhand der monetären wie auch prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben zu erwarten.

Somit können negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Waldsee ausgeschlossen werden.

### **Städtebauliche Einordnung der Auswirkungen für die Bestandsstrukturen des ZVB Otterstadt**

Auf die Bestandsstrukturen im ZVB Otterstadt entfallen in den beiden potenziellen Vorhabenausprägungen (1.900/2.150 m<sup>2</sup> VKF) nachfolgend dargestellte, vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen, welche wie folgt städtebaulich einzuordnen sind:

- **Vorhabenvariante 1.900 m<sup>2</sup> VKF**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 5 %, im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dürften insbesondere zu Lasten des im ZVB ansässigen Lebensmittelvollsortimenters Ottermarkt, nachrangig auch auf andere Betriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umverteilt werden. Die ermittelten monetären wie prozentualen Umsatzumverteilungswerte erreichen jedoch keine Höhe, anhand derer von vorhabenbedingten Betriebsaufgaben auszugehen ist.

Somit können negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Otterstadt durch die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF ausgeschlossen werden.

- **Vorhabenvariante 2.150 m<sup>2</sup> VKF**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 5 – 6 %, im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dürften insbesondere zu Lasten des im ZVB ansässigen Lebensmittelvollsortimenters Ottermarkt, nachrangig auch auf andere Betriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umverteilt werden. Die ermittelten monetären wie prozentualen Umsatzumverteilungswerte erreichen jedoch keine Höhe, anhand derer von vorhabenbedingten Betriebsaufgaben auszugehen ist.

Somit können negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Otterstadt durch die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF ausgeschlossen werden.

### **Städtebauliche Einordnung der Auswirkungen für die weiteren Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wurden bei der Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der beiden Vorhabenvarianten monetäre wie prozentuale Umsatzumverteilungswerte für die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum ermittelt, anhand derer vorhabenbedingte Betriebsaufgaben auszuschließen sind. Gleichwohl ergeben sich für die Bestandsstrukturen der Fachmarkttagglomeration Iggelheimer Straße und insbesondere des Ergänzungsstandorts Austraße hohe monetäre Umsatzumverteilungen in beiden Varianten. Aufgrund der monetären Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist vor dem Hintergrund der leistungsfähigen Bestandsstrukturen an diesen beiden Standortbereichen jedoch nicht von vorhabenbedingten Betriebsaufgaben auszugehen.

Somit sind durch das potenzielle Ansiedlungsvorhaben in den beiden Vorhabenvarianten keine negativen Beeinträchtigungen von bestehenden Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.

## **Fazit zur städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen**

Durch das potenzielle Ansiedlungsvorhaben in der Vorhabenvariante mit 1.950 m<sup>2</sup> VKF sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche wie auch keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.

Durch das potenzielle Ansiedlungsvorhaben in der Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF können negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz (Speyer) nicht ausgeschlossen werden. Ansonsten sind auch durch diese Entwicklungsvariante keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten anderer zentraler Versorgungsbereiche wie auch keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.

**Somit kann die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF als städtebaulich verträglich i S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO eingeordnet werden, nicht jedoch die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF.**

## **5.4 Landesplanerische Einordnung der Vorhabenvarianten am Standortbereich Waldseer Straße**

Die Kongruenz eines potenziellen Lebensmittelvollsortimenters am Standortbereich Waldseer Straße zu den Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz ist besonders unter den Aspekten der Ziele 57, 58 und 60 desselben zu prüfen und bewerten.

### **Z 57**

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.*

Quelle: LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96.

### **Einordnung der Vorhabenvarianten in Z 57**

Beide Vorhabenvarianten am Standort Waldseer Straße sind durch ihre Lage in dem Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Speyer kongruent zu Z 57.

## **Z 58**

*Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.*

Quelle: LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96.

### **Einordnung der Vorhabenvarianten in Z 58**

Der Standortbereich Waldseer Straße ist nach der *EHK Speyer 2012* nicht als ZVB ausgewiesen.

Bei dem Standortbereich handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, nach Westen, Südwesten, Süden und Südosten grenzen Wohnsiedlungsbereiche an. Die den Standortbereich nach Norden begrenzende A61 bildet zugleich die Siedlungsgrenze der Stadt Speyer bzw. des Stadtteils Speyer Nord in diesem Bereich.

Demnach ist der Vorhabenstandort nicht kongruent zu Z 58 des LEP IV Rheinland-Pfalz. Vor dem Hintergrund, dass der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert eingestuft werden kann, könnte der Standortbereich als Nahversorgungsbereich im Rahmen einer Teilfortschreibung der *EHK Speyer 2012* ausgewiesen werden. Die Ausweisung eines Nahversorgungsbereichs Waldseer Straße stände in Einklang mit der in der *EHK Speyer 2012* (u. a. S. 50, S. 54, S. 68) dokumentierten stadtentwicklungspolitischen Zielstellung, die Nahversorgung in den Stadtteilen und insbesondere auch Speyer Nord zu sichern und auszubauen.

Eine Ausweisung des Standortbereichs Waldseer Straße als Nahversorgungsbereich vorausgesetzt, wäre eine Nahversorgungsentwicklung am Standort durch einen Lebensmittelvollsortimenter kongruent zu Z 58 des LEP IV Rheinland-Pfalz.

## **Z 60**

*Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgesamt**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*

Quelle: LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96.

### **Einordnung der Vorhabenvarianten in Z 60**

In Kapitel 5.3 erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der potenziellen Vorhabenvarianten für den Standortbereich Waldseer Straße auf die städtebaulich integrierten Bereiche (ZVB) und die Nahversorgungsstrukturen des

Untersuchungsraums. Diese bilden die Grundlage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsgebots.

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Stadt Speyer noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF ist demnach kongruent zu Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz.

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF wesentliche negative Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion des Nahversorgungsbereichs Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz nicht ausgeschlossen werden können. Die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF ist demnach nicht kongruent zu Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz.

## **Fazit zur landesplanerischen Einordnung der Vorhabenvarianten am Standortbereich Waldseer Straße**

- Beide Vorhabenvarianten sind durch die Lage des Standortbereichs Waldseer Straße im Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Speyer kongruent zu Ziel 57 (Zentralitätsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz.
- Der Standortbereich Waldseer Straße steht durch seine städtebaulich integrierte Lage der Intention von Ziel 58 (Integrationsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz nicht entgegen. Allerdings ist der Standortbereich nicht als ZVB ausgewiesen. Die Ausweisung des Standortbereichs als Nahversorgungsbereich Waldseer Straße stände in Einklang mit der in der *EHK Speyer 2012* dokumentierten stadtentwicklungspolitischen Zielstellung, die Nahversorgung in den Stadtteilen und insbesondere auch Speyer Nord zu sichern und auszubauen.  
Eine Ausweisung des Standortbereichs Waldseer Straße vorausgesetzt, wäre eine Nahversorgungsentwicklung am Standort durch einen Lebensmittelvollsortimenter kongruent zu Z 58 des LEP IV Rheinland-Pfalz.
- Durch die Vorhabenvariante 1.900 m<sup>2</sup> VKF werden weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche in Speyer, noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt. Die Vorhabenvariante 1.900 m<sup>2</sup> VKF ist demnach kongruent zu Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz.  
Durch die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF können wesentliche negative Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion des Nahversorgungsbereichs Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz nicht ausgeschlossen werden. Die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF ist demnach nicht kongruent zu Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz.

Eine Nahversorgungsentwicklung am Standortbereich Waldseer Straße durch einen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF ist kongruent zu den im LEP IV Rheinland-Pfalz formulierten Zielen der Landesplanung. Ausnahme ist Z 58, hier kann durch die Ausweisung eines Nahversorgungsbereichs die Kongruenz hergestellt werden.

Eine Nahversorgungsentwicklung am Standortbereich Waldseer Straße durch einen Lebensmittelvollsortimenter mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF ist nicht kongruent zu den im LEP IV Rheinland-Pfalz formulierten Zielen der Landesplanung: Ein Lebensmittelvollsortimenter in dieser Dimensionierung ist nicht kongruent zu Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot).

## 5.5 Einordnung der Vorhabenvarianten am Standortbereich Waldseer Straße in den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Für die Vorhabenvarianten am Standortbereich Waldseer Straße ist die Kongruenz hinsichtlich der Ziele des *Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar*<sup>41</sup>, Kapitel 1.7 Einzelhandels-großprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe), zu prüfen:

### **Z 1.7.1.2 Zentralitätsgebot**

*Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden<sup>42</sup> in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.*

Beide Vorhabenvarianten am Standort Waldseer Straße sind durch Ihre Lage in dem Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Speyer kongruent zu Ziel 1.7.2.1 (Zentralitätsgebot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

### **Z 1.7.2.3 Kongruenzgebot**

*Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflech-*

<sup>41</sup> Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014, S. 36 – 49.

<sup>42</sup> *Diese Standortgemeinden sind: in Baden-Württemberg Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion gemäß Plansatz (Z) 3.3.7 sowie (Z) 2.5.11 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg vom 23. Juli 2002, in Hessen die zentralen Ortsteile der Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) gemäß Plansatz (Z) 4.1.2 des Landesentwicklungsplans Hessen vom 13. Dezember 2000 und in Rheinland-Pfalz Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern bis max. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gemäß (Z) 57 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 7. Oktober 2008.*

*tungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.*

Wie in dem Marktanteilskonzept für eine Vorhabenentwicklung am Standortbereich Waldseer Straße (vgl. Kapitel 4 und Kapitel 3.6) ersichtlich, wird durch beide Vorhabenvarianten der zentralörtliche Verflechtungsbereich von Speyer nicht überschritten. Beide Vorhabenvarianten dienen vorrangig der Nahversorgung im Stadtteil Speyer Nord.

**Beide Vorhabenvarianten sind somit kongruent zu Z 1.7.2.3 (Kongruenzgebot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.**

#### ***Z 1.7.2.4 Beeinträchtungsverbot***

*Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.*

In Kapitel 5.3 erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der potenziellen Vorhabenvarianten für den Standortbereich Waldseer Straße auf die städtebaulich integrierten Bereiche (ZVB) und die Nahversorgungsstrukturen des Untersuchungsraums. Diese bilden die Grundlage für die Beurteilung des Beeinträchtungsverbots.

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne von Speyer, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen werden.

**Die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF ist demnach kongruent zu Z 1.7.2.4 (Beeinträchtungsverbot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.**

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsbereichs Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz nicht ausgeschlossen werden können.

**Die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF ist demnach nicht kongruent zu Z 1.7.2.4 (Beeinträchtungsverbot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.**

#### ***Z 1.7.2.5 Integrationsgebot***

*Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.*

Der Standortbereich Waldseer Straße ist nach der *EHK Speyer 2012* nicht als ZVB ausgewiesen.

Bei dem Standortbereich handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, nach Westen, Südwesten, Süden und Südosten grenzen Wohnsiedlungsbereiche an. Die den Standortbereich nach Norden begrenzende A61 bildet zugleich die Siedlungsgrenze der Stadt Speyer bzw. des Stadtteil Speyer Nord in diesem Bereich.

Demnach ist der Vorhabenstandort nicht kongruent zu Z 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Vor dem Hintergrund, dass der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert eingestuft werden kann, könnte der Standortbereich als Nahversorgungsbereich im Rahmen einer Teilfortschreibung der *EHK Speyer 2012* ausgewiesen werden. Die Ausweisung eines Nahversorgungsbereichs Waldseer Straße stände in Einklang mit der in der *EHK Speyer 2012* (u. a. S. 50, S. 54, S. 68) dokumentierten stadtentwicklungspolitischen Zielstellung, die Nahversorgung in den Stadtteilen und insbesondere auch Speyer Nord zu sichern und auszubauen.

**Eine Ausweisung des Standortbereichs Waldseer Straße vorausgesetzt, wäre eine Nahversorgungsentwicklung am Standort durch einen Lebensmittelvollsortimenter kongruent zu Z 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.**

### ***Z 1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte***

*In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.*

*Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.*

Beide Vorhabenvarianten eines Lebensmittelvollsortimenters dienen ausschließlich der Nahversorgung (vgl. Marktanteilskonzept Kapitel 4). Der Standortbereich Waldseer Straße ist in der *EHK Speyer 2012* nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, er ist jedoch als städtebaulich integriert zu bezeichnen<sup>43</sup>.

In Kapitel 5.3 erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der potenziellen Vorhabenvarianten für den Standortbereich Waldseer Straße auf die städtebaulich integrierten Bereiche (ZVB) und die Nahversorgungsstrukturen des

---

<sup>43</sup> Nach Westen, Südwesten, Süden und Südosten grenzen Wohnsiedlungsbereiche an, die den Standortbereich nach Norden begrenzende A61 bildet zugleich die Siedlungsgrenze der Stadt Speyer bzw. des Stadtteils Speyer Nord in diesem Bereich.

Untersuchungsraums. Diese bilden die Grundlage für die Beurteilung der Vorhabenvarianten nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Durch die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF sind keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung in Speyer sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten.

**Die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF ist demnach kongruent zu Z 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.**

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF wesentliche negative Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion des Nahversorgungsbereichs Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz nicht ausgeschlossen werden können.

**Die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF ist demnach nicht kongruent zu Z 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.**

## Fazit zur regionalplanerischen Einordnung der beiden Vorhabenvarianten

- Beide Vorhabenvarianten sind kongruent zu Z 1.7.2.2 (Zentralitätsgebot) und Z 1.7.2.3 (Kongruenzgebot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.
- Die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF ist kongruent zu Z 1.7.2.4 (Beeinträchtungsverbot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.  
Die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF ist nicht kongruent zu Z 1.7.2.4 (Beeinträchtungsverbot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.
- Der Standortbereich Waldseer Straße ist aktuell nicht kongruent zu Z 1.7.2.5 (Integrationsgebot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Durch eine Ausweisung des Standortbereichs als Nahversorgungsbereich im Rahmen einer Teilfortschreibung der *EHK Speyer 2012* wäre die Kongruenz hergestellt.
- Die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF ist kongruent zu Z 1.7.3.1 (Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.  
Die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF ist nicht kongruent zu Z 1.7.3.1 (Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

**Die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF ist demnach kongruent zu den im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar formulierten Zielen der Regionalplanung bzw. steht diesen nicht entgegen. Ausnahme ist aktuell Z 1.7.2.5 (Integrationsgebot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, hier besteht aktuell keine Kongruenz.**

**Somit ist die raumordnerische Verträglichkeit Z 1.7.2.1 des Einheitlichen Regionalplans**

Rhein-Neckar der Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF – mit Ausnahme Z 1.7.2.5 (Integrationsgebot) – nachgewiesen.

Die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF ist nicht kongruent zu den im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar formulierten Zielen der Regionalplanung.

Somit ist die raumordnerische Verträglichkeit Z 1.7.2.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar der Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF nicht gegeben.

## 5.6 Einordnung der Vorhabenentwicklung in die *EHK Speyer 2012*

In der *EHK Speyer 2012* ist mehrfach die stadtentwicklungspolitische Zielstellung dokumentiert, die Nahversorgung in den Stadtteilen und insbesondere auch in Speyer Nord zu sichern und auszubauen (u. a. S. 50, S. 54, S. 68).

Wie in Kapitel 3.5 dargelegt, eignet sich der Standortbereich Waldseer Straße, um die Nahversorgung in Speyer Nord durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu ergänzen, auszubauen und zukunftsfähig zu gestalten.

Im Sinne einer absatzwirtschaftlich tragfähigen und damit zukunftssicheren Standortentwicklung wurde für die Sicherung und den Ausbau der Nahversorgung in Speyer Nord für den Standortbereich Waldseer Straße ein Verkaufsflächenpotenzial für einen Lebensmittelvollsortimenter von 1.900 – 2.150 m<sup>2</sup> ermittelt (vgl. Kapitel 4).

Wie in Kapitel 5.3 anhand eines städtebaulichen Worst Case-Ansatzes geprüft, empfiehlt sich für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standortbereich Waldseer Straße die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF. Durch diese kann die stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Sicherung und des Ausbaus der Nahversorgung in Speyer Nord erreicht werden, ohne den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten in zentralen Versorgungsbereichen oder bestehender Nahversorgungsstrukturen zu gefährden.

Um die abschließende Kongruenz einer entsprechenden Vorhabenentwicklung zu den Zielen und Grundsätzen des LEP IV Rheinland-Pfalz und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu erreichen, erscheint eine Ausweisung des Standortbereichs Waldseer Straße als Nahversorgungsbereich durch eine Teilfortschreibung der *EHK Speyer 2012* notwendig. Dadurch wird auch die Schutzwürdigkeit des Standortbereichs dokumentiert.

## 6 Zusammenfassung und Empfehlungen

Aktuell wird die Nahversorgungssituation im Stadtteil Speyer Nord (rd. 8.600 EW) diskutiert und eine Verbesserung derselben angestrebt. Die Nahversorgung in Speyer Nord wird aktuell im Wesentlichen lediglich durch einen Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich-Lang-Platz gewährleistet. Eine Erweiterung der Nahversorgungsstrukturen in diesem Bereich ist vor dem Hintergrund der hohen baulichen Verdichtung nicht möglich. Weitere Angebotsstrukturen der Nahversorgung sind insbesondere im Stadtteil Speyer Nord-Ost im Standortbereich Austraße angesiedelt.

Vor diesem Hintergrund wurden in dem vorliegenden Gutachten unter Berücksichtigung der stark verdichteten siedlungsräumlichen Strukturen in Speyer Nord und der dadurch sehr eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten drei Potenzialstandorte für eine Verbesserung der Nahversorgungssituation in Speyer Nord analysiert und bewertet. Unter der Prämisse eines bestmöglichen Ausbaus der Nahversorgungsstrukturen in Speyer Nord ist der Standortbereich Waldseer Straße hierfür am besten geeignet.

Auf Grundlage der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und im Speziellen in Speyer Nord empfiehlt sich die Entwicklung des Standortbereichs durch einen Lebensmittelvollsortimenter. Anhand eines Marktanteilskonzepts wurde für einen potenziellen Lebensmittelvollsortimenter eine absatzwirtschaftlich tragfähige und damit zukunftsfähige Verkaufsflächenspannweite von 1.900 – 2.150 m<sup>2</sup> ermittelt.

Stadt + Handel hat die konkreten städtebaulichen Auswirkungen beider Vorhabenvarianten auf städtebaulich integrierte Bereiche und die Nahversorgungsstrukturen in Speyer und den angrenzenden Gemeinden analysiert und bewertet.

Die in einem absatzwirtschaftlichen Berechnungsmodell ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beider Vorhabenvarianten erfolgten für die nahversorgungs- und untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren auf Grundlage eines städtebaulichen Worst Case-Ansatzes.

Diesem lag zu Grunde, dass

- für beide Vorhabenvarianten realistische, maximal zu erwartende Umsatzprognosen („Worst Case“) in die Berechnung eingestellt wurden;
- der sortimentspezifische Vorhabenumsatz beider Vorhabenvarianten auf die Bestandsstrukturen im eng abgegrenzten Untersuchungsraum umverteilt wurde;
- durch die Berechnungsmethode die maximalen absatzwirtschaftlich zu erwartenden Umsatzumverteilungen beider Vorhabenvarianten ermittelt wurden.

Die städtebauliche Einordnung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hat verdeutlicht,

- dass die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF als städtebaulich verträglich einzustufen ist;

- dass die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF als städtebaulich nicht verträglich einzustufen ist.

Die landesplanerische Einordnung der beiden Vorhabenvarianten hat ergeben,

- dass die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF kongruent zu den im LEP IV Rheinland-Pfalz formulierten Zielen der Landesplanung ist; eine Ausnahme bildet Z 58 (Integrationsgebot), hier kann durch die Ausweisung eines Nahversorgungsbereichs die Kongruenz hergestellt werden.
- dass die Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF nicht kongruent zu den im LEP IV Rheinland-Pfalz formulierten Zielen der Landesplanung ist.

Die Einordnung der beiden Vorhabenvarianten in den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar hat ergeben,

- dass die raumordnerische Verträglichkeit Z 1.7.2.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar der Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF – mit Ausnahme Z 1.7.2.5 (Integrationsgebot) – gegeben ist.
- dass die raumordnerische Verträglichkeit Z 1.7.2.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar der Vorhabenvariante mit 2.150 m<sup>2</sup> VKF nicht gegeben ist.

Die Einordnung in die *EHK Speyer 2012* hat ergeben,

- dass durch die Vorhabenvariante mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF die stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Sicherung und des Ausbaus der Nahversorgung in Speyer Nord erreicht wird, ohne den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche oder bestehender Nahversorgungsstrukturen zu gefährden.

Abschließend kann eine Entwicklung des Standortbereichs Waldseer Straße durch einen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.900 m<sup>2</sup> VKF empfohlen werden. Dadurch kann die stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Sicherung und des Ausbaus der Nahversorgung in Speyer Nord bestmöglich erreicht werden.

Um die abschließende Kongruenz einer entsprechenden Vorhabenentwicklung zu den Zielen und Grundsätzen des LEP IV Rheinland-Pfalz und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu erreichen, erscheint eine Ausweisung des Standortbereichs Waldseer Straße als Nahversorgungsbereich durch eine Teilfortschreibung der *EHK Speyer 2012* notwendig. Dadurch wird auch die Schutzwürdigkeit des Standortbereichs dokumentiert.



## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region _____	8
Abbildung 2:	Räumliche Nahversorgung in Speyer Nord _____	10
Abbildung 3:	Strukturprägende Wettbewerber mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum _____	13
Abbildung 4:	Abgrenzung Nahversorgungsbereich Weißdornweg/Heinrich- Lang-Platz in Speyer Nord _____	14
Abbildung 5:	Nahversorgungsbereich Weißdornweg in Speyer Nord _____	15
Abbildung 6:	Heinrich-Lang-Platz in Speyer Nord _____	16
Abbildung 7:	ZVB Waldsee _____	17
Abbildung 8:	ZVB Otterstadt _____	19
Abbildung 9:	Radienkarte Nahversorgung der Potenzialstandorte _____	20
Abbildung 10:	Ergänzungsstandort Bauhaus _____	21
Abbildung 11:	Potenzialstandort Bauhaus Gartenmöbeloutlet _____	23
Abbildung 12:	Lage des Potenzialstandorts Kurpfalz-Kaserne _____	25
Abbildung 13:	Potenzialstandort Kurpfalz-Kaserne _____	26
Abbildung 14:	Lage des Potenzialstandorts Waldseer Straße _____	27
Abbildung 15:	Potenzialstandort Waldseer Straße _____	28
Abbildung 16:	Einzugsgebiete und Untersuchungsraum _____	31

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Prüfung Potenzialstandort Bauhaus _____	23
Tabelle 2:	Prüfung Potenzialstandort Kurpfalz-Kaserne _____	26
Tabelle 3:	Prüfung Potenzialstandort Waldseer Straße _____	28
Tabelle 4:	Einwohner im fußläufig erreichbaren Einzugsgebiet in 500 m und 700 m Entfernung zum Potenzialstandort _____	29
Tabelle 5:	Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum nach Lagebereichen _____	33

Tabelle 6:	Kaufkraftdaten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum	34
Tabelle 7:	Einwohner, Kaufkraft und Zentralität des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet	36
Tabelle 8:	Perspektivischer Marktanteil des Ansiedlungsvorhabens	38
Tabelle 9:	Flächenprogramm Lebensmittelvollsortimenter Waldseer Straße 1.900 – 2.150 m <sup>2</sup> VKF	40
Tabelle 10:	Flächenproduktivität und Umsatz Lebensmittelvollsortimenter Waldseer Straße 1.900 – 2.150 m <sup>2</sup> VKF in Spannweiten	42
Tabelle 11:	Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz Lebensmittelvollsortimenter Waldseer Straße 1.900 – 2.150 m <sup>2</sup> VKF für Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums	43
Tabelle 12:	Vorhabenbedingte Umsatzumverteilung Lebensmittelvollsortimenter Waldseer Straße – Variante 1.900 m <sup>2</sup> VKF	45
Tabelle 13:	Vorhabenbedingte Umsatzumverteilung Lebensmittelvollsortimenter Waldseer Straße – Variante 2.150 m <sup>2</sup> VKF	46

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
A	Autobahn
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
Bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
f.	folgende
ggf.	gegebenenfalls
Hrsg.	Herausgeber
i. H. v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
L	Landesstraße
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
mind.	mindestens
max.	maximal

Mio. ....	Millionen
MIV .....	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV .....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG .....	Oberverwaltungsgericht
rd. ....	rund
S. ....	Seite
s. ....	siehe
u. a. ....	unter anderem
v. a. ....	vor allem
VG .....	Verwaltungsgericht
VGH .....	Verwaltungsgerichtshof
vgl. ....	vergleiche
VKF .....	Verkaufsfläche
ZVB .....	zentraler Versorgungsbereich
z. B. ....	zum Beispiel
z. T. ....	zum Teil

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur und Handelsfachdaten

GMA (2012): Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer. Ludwigsburg.

Hahn-Gruppe (2014): Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015. Bergisch Gladbach.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015. Köln.

Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

On-geo GmbH: Geoport. Abruf der Bevölkerung im Einzugsgebiet der Potenzialstandorte am 24.06.2015.

Planungsbüro PISKE (2013): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Waldsee. Ludwigshafen.

Stadt Speyer: Masterplanung Liegenschaftskonversion Speyer. Steckbrief Kurpfalz-Kaserne. Online unter: [http://www.speyer.de/sv\\_speyer/de/Standort/Konversion/](http://www.speyer.de/sv_speyer/de/Standort/Konversion/)

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2012): Rheinland-Pfalz 2030. Dritte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2010).

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2012): Rheinland-Pfalz 2060. Dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2010). Mainz.

Verband Region Rhein-Neckar (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung. Mannheim.

### Sonstige Quellen

Website HDE: [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

Website handelsdaten.de: [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

Website Statistisches Bundesamt (Destatis): [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

Website Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de)

OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0