

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Ref. 41 – obere Landesplanungsbehörde -

Speyer, Nachnutzung des ehemaligen Bauhaus-Geländes an der Schifferstadter Straße

Vermerk zu der Besprechung am 28.11.2016

Teilnehmer: Frau Zebe (SGD Süd, Ref. 41)
Herr Dr. Weingart (SGD Süd, Ref. 41)
Frau Trojahn (Stadt Speyer)
Frau Klonig (Stadt Speyer)
Herr Wirth (VRRN)

Vorbemerkung

Der Verlagerung des Bauhaus Bau- und Gartenmarkts von seinem Standort an der Schifferstadter Straße auf das Gelände der ehemaligen Lyautey-Kaserne ging eine raumordnerische Prüfung durch die obere Landesplanungsbehörde voraus. Nach dem damaligen Konzept war der neue Markt als zweite Betriebsstätte der Fa. Bauhaus in Speyer vorgesehen. Die alte Niederlassung an der Schifferstadter Straße sollte für ein neues Konzept genutzt werden, bei dem Ausbaumöglichkeiten von Wohnräumen präsentiert und die dazugehörigen Handwerkerleistungen vermittelt werden sollten.

Im Ergebnis dieser Prüfung (raumordnerischer Entscheid vom 10.07.2001) war der Errichtung des Bauhaus-Baumarkts auf dem früheren Lyautey-Gelände u. a. unter der Maßgabe zugestimmt worden, dass für den alten Standort des Bauhaus Bau- und Gartenmarkts planerische Vorkehrungen zu treffen sind, mit denen Nachfolgenutzungen durch Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen sind.

Seit der Verlagerung des Bauhaus Bau- und Gartenmarkts von seinem Standort an der Schifferstadter Straße auf das Gelände der ehemaligen Lyautey-Kaserne war die obere Landesplanungsbehörde dreimal mit Planungen zur Nachnutzung des Altstandorts befasst.

Anfang 2006 wurde ein Konzept vorgelegt, das nach einer Modifizierung im Lauf des Verfahrens einen Einrichtungsmarkt und ein Autohaus vorsah. Mit raumordnerischem Entscheid

vom 28.03.2006 wurde die Nutzung durch ein Autohaus mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm und einen Einrichtungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 4.270 qm (bei einer Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf maximal 430 qm) als raumverträglich beurteilt.

Im Jahr 2010 wurde eine neue Planung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Möbel mit einer Verkaufsfläche von 4.063 qm vorgelegt. Als Ergebnis der raumordnerischen Prüfung wurde im Entscheid vom 08.11.2010 festgestellt, dass diese Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wenn die innenstadtrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, mithin auf 406 qm, begrenzt werden und der Standort an der Schifferstadter Straße in der Einzelhandelskonzeption der Stadt Speyer als Ergänzungsstandort nach Ziel 59 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV verbindlich festgelegt wird.

Dann gab es im Jahr 2013 Planungen, an dem Standort einen Elektromarkt anzusiedeln. Dies widerspricht nach Einschätzung der oberen Landesplanungsbehörde aufgrund der Zentrenrelevanz der im Elektromarkt geführten Sortimente den Zielen des LEP IV.

Aktuelle Planung

Die Fa. enreal, Hamburg, hat nunmehr ein weiteres Nutzungskonzept für das ehemalige Bauhaus-Gelände vorgelegt, das einen Hammer Heimtextilienmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.660 qm und einen Lebensmittelmarkt mit Backshop mit einer Verkaufsfläche von zusammen etwa 1.550 qm vorsieht. Hierzu wurde eine „Konzeptvorstellung mit gutachterlicher Stellungnahme“ (MR Consultants, Neumünster, 06.10.2016) vorgelegt. Diese Unterlage, die wohl für ein anzustrebendes Zielabweichungsverfahren gefertigt wurde, ist in der vorliegenden Form nicht beteiligungsfähig.

Auf Wunsch der Stadtverwaltung Speyer, Stadtplanung, fand bei der oberen Landesplanungsbehörde eine Besprechung zur raumordnerischen Bewertung dieses Nutzungskonzepts statt. Anwesend war auch ein Vertreter des Verbands Region Rhein-Neckar als Träger der Regionalplanung.

Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde und des Verbands Region Rhein-Neckar ist das Nutzungskonzept raumordnerisch wie folgt zu beurteilen:

Hammer Heimtextilienmarkt

In der Konzeptvorstellung sind die Sortimentsgruppen mit den zugehörigen Verkaufsflächen und der Benennung der Innenstadtrelevanz dargestellt (S. 28). Dabei sind Sortimente als nicht innenstadtrelevant eingestuft, die nach der Sortimentsliste der Einzelhandelsentwicklungskonzeption der Stadt Speyer (August 2012) jedoch innenstadtrelevant sind.

Im o. g. raumordnerischen Entscheid vom 08.11.2010 waren insgesamt 406 qm innenstadtrelevantes Sortiment an dem Standort des ehemaligen Bauhaus Bau- und Gartenmarkts als raumverträglich beurteilt worden. Der nun geplante Hammer-Heimtextilienmarkt kann innenstadtrelevante Sortimente bis zu maximal 406 qm führen. Die Zuordnung der Sortimente zum innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Bereich richtet sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste der Einzelhandelsentwicklungskonzeption (Stand August 2012) für die Stadt Speyer.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Standort als Sondergebiet für einen Baumarkt mit Gartencenter dargestellt. Für die Ansiedlung des Heimtextilienmarkts mit überwiegend nicht innenstadtrelevanten wäre diese Zweckbestimmung zu ändern.

Lebensmittelmarkt

Der Standort des ehemaligen Bauhaus Bau- und Gartenmarkts ist in der abgestimmten Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer als Ergänzungsstandort nach Ziel 59 LEP IV dargestellt. Solche Ergänzungsstandorte sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten vorgesehen.

Aufgrund der Ausweisung des Standorts als Ergänzungsbereich gemäß Ziel 59 LEP IV und im Hinblick auf die Maßgabe des raumordnerischen Entscheids vom 10.07.2001, an dem Standort Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen, ist die Ansiedlung des Lebensmittelmarkts nicht zulässig.

Auch der Bebauungsplan, der für das ehemalige Bauhaus-Gelände ein Sondergebiet für einen Baumarkt mit Gartencenter vorsieht, lässt die Errichtung eines Lebensmittelmarkts nicht zu.

In der Konzeptvorstellung sind die Sortimente des Lebensmittelmarkts bis auf 45 qm für ein Randsortiment Non-Food als nicht innenstadtrelevant bezeichnet (S. 29). Nach den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung und daran anschließend auch nach der Sortimentsliste der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer sind die Sortimente des Lebensmittelmarkts jedoch in ihrer Gesamtheit innenstadtrelevant.

Darüber hinaus sind in den vorliegenden Unterlagen die möglichen Auswirkungen des Lebensmittelmarkts nicht ermittelt. Bei der Bedeutung, die dem Markt für die Nahversorgung von Speyer Nord beigemessen wird, sind jedoch aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung Auswirkungen eines neu zu errichtenden Markts auf die bereits vorhandene Nahversorgungsstruktur unbedingt zu analysieren.

Zu möglichen Auswirkungen neuer Lebensmittelmärkte ist dagegen die „Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Speyer Nord“ (Stadt + Handel, Juni 2015) zu beachten. Darin wurde festgestellt, dass von einem Lebensmittelmarkt auf dem ehemaligen Bauhaus-Gelände erhebliche negative Auswirkungen auf den Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungsbereich Weißdornweg zu erwarten sind. Eine Gefährdung dieses Discounters (Netto), der für die Nahversorgung in Speyer Nord von erheblicher Bedeutung ist, könne nicht ausgeschlossen werden.

Die obere Landesplanungsbehörde hat zu der Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel am 11.08.2015 eingehend Stellung genommen. Dabei wurde festgestellt, dass das ehemalige Bauhaus-Gelände für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts nicht geeignet ist. An der Einschätzung, dass der Standortbereich Waldseer Straße unter raumordnerischen und landesplanerischen Gesichtspunkten am besten geeignet ist, die Nahversorgung der östlichen Wohngebiete in Speyer Nord zu verbessern, ist auch nach der Prüfung der vorliegenden Unterlagen ausdrücklich festzuhalten.

Zielabweichungsverfahren

Die Stadt Speyer hat mit Schreiben vom 03.11.2016, mit dem sie das aktuelle Konzept zugeschickt hat, neben der raumordnerischen Prüfung ggf. um die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gebeten.

Nach § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz kann die obere Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen der oberen Verwaltungsebene die Abweichung

von einem Ziel des Landesentwicklungsprogramms zulassen, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Das Zielabweichungsverfahren soll für Härtefälle gelten, die nicht planbar waren. Ein solcher Härtefall liegt nicht vor. Planungen zur Nachnutzung des ehemaligen Bauhaus-Geländes gibt es bereits seit mehr als 15 Jahren. Insofern liegen auch keine veränderten Tatsachen oder Erkenntnisse vor. Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung von Zielen des LEP IV sind nicht gegeben.

Um die wiederholten fachlichen Beurteilungen von Nutzungskonzepten für das ehemalige Bauhaus-Gelände an der Schifferstadter Straße zu einem Abschluss zu bringen, wurde im Ergebnis des Gesprächs seitens der oberen Landesplanungsbehörde und des Verbands Region Rhein-Neckar nochmals klargestellt, dass der seit 2001 abgestimmte Entwicklungsrahmen bindend ist.

Das nun vorgelegte Entwicklungskonzept kann daher nur für den Teilbereich des Hammer Heimtextilienmarkts planerisch bestätigt werden.

Neustadt an der Weinstraße, 01.12.2016