



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,  
Postfach 10 02 62, 67402 Neustadt a.d.Weinstr.

## Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Friedrich-Ebert-Straße 14  
67433 Neustadt an der Weinstraße  
Telefon: 0 63 21 / 99 - 0  
Telefax: 0 63 21 / 99 - 29 00  
E-Mail: [poststelle@sgdsued.rlp.de](mailto:poststelle@sgdsued.rlp.de)  
Homepage: [www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)

PGP GmbH  
Am Storrenacker 1b  
  
76139 Karlsruhe

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen Meine Nachricht vom	Auskunft erteilt: Telefon/Fax E-Mail	Dienstgebäude Zimmer	Datum
13.02.2006 am-ko/psp4008/ sgd_s05	41/437-14	Dr. Weingart 99-2242/99-2260 Johannes.Weingart@sgdsued.rlp.de	Fr.-Ebert-Str. 14 240	28.03.2006

### **Geplante Umnutzung des ehemaligen Bauhaus-Geländes in Speyer;** hier: Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Firma Bauhaus AG betrieb in Speyer an der Schifferstadter Straße einen Baumarkt mit Gartencenter. Seit der Neuerrichtung des Bauhaus-Markts im Bereich der ehemaligen Lyautey-Kaserne stehen die Baulichkeiten des alten Markts leer.

Als Folgenutzung des ehemaligen Bau- und Gartenmarkts war zunächst vorgesehen, einen Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkt, einen Getränkeabholmarkt und ein Autohaus ohne Werkstattbetrieb anzusiedeln. Für die einzelnen Nutzungen waren folgende Nettogrundflächen vorgesehen:

Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkt	5.570 qm
Getränkeabholmarkt	500 qm
Autohaus	850 qm

#### Behördenteile in anderen Dienstgebäuden:

Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - Friedrich-Ebert-Straße 2  
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - Karl-Helfferich-Str. 22  
Regionalstelle Gewerbeaufsicht - Karl-Helfferich-Str. 2  
Planungsgemeinschaft Westpfalz - Bahnhofstr. 1,  
67655 Kaiserslautern

#### Konten der Regierungskasse:

Deutsche Bundesbank, Fil. Ludwigshafen  
545 015 05 (BLZ 545 000 00)  
Sparkasse Rhein-Haardt  
20 008 (BLZ 546 512 40)  
Postbank Ludwigshafen 926-678  
(BLZ 545 100 67)

#### Besuchszeiten:

Montag-Donnerstag  
09.00 – 12.00 Uhr  
14.00 – 15.30 Uhr  
Freitag  
09.00 – 12.00 Uhr

Der Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkt sollte auf folgenden Verkaufsflächen diese Sortimente anbieten:

Teppichböden	1.400 qm
Malerbedarf	500 qm
Baumarktartikel	500 qm
Möbel/Einrichtung	800 qm
Beleuchtung/Lampen	250 qm
Gardinen	500 qm
Heimtextilien	550 qm
Randsortiment	<u>500 qm</u>
	5.000 qm

Der Getränkeabholmarkt sollte über eine Verkaufsfläche von 400 qm, das Autohaus über eine Verkaufs-/Ausstellungsfläche von 800 qm verfügen.

Die Größe des Vorhabens machte die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung erforderlich, in deren Rahmen mit Schreiben vom 22.11.2005 folgende Stellen um Stellungnahme gebeten wurden:

Stadtverwaltung Speyer  
Rhein-Pfalz-Kreis  
Kreisverwaltung Germersheim  
Planungsgemeinschaft Rheinpfalz (jetzt: Verband Region Rhein-Neckar)  
Industrie- und Handelskammer für die Pfalz  
Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e.V.  
Handwerkskammer der Pfalz  
Landesbetrieb Straßen und Verkehr Speyer

Die **Kreisverwaltung Germersheim** und die **Handwerkskammer für die Pfalz** haben keine Bedenken gegen die geplante Umnutzung des ehemaligen Bauhaus-Geländes.

Die **Stadtverwaltung Speyer** bezieht sich auf die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, der sich am 07.12.2005 mit der vorgesehenen Umnutzung des ehemaligen Bauhaus-Geländes befasst habe. Die Stadt Speyer sei grundsätzlich sehr daran interessiert, dass das Areal der Firma Bauhaus an der Schifferstadter Straße einer Folgenutzung zugeführt werde. Deshalb sei die Stadt Speyer grundsätzlich bereit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet zu erstellen, dessen Inhalte nach Vorlage des raumordnerischen Prüfergebnisses und im Zuge des Bauleitplanverfahrens noch zu konkretisieren seien. Im Hinblick auf mögliche Folgenutzungen für das Bauhaus-Areal habe die Stadt Speyer bereits im Jahr 2001 eine Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelsgutachtens durch die Firma GMA erarbeiten lassen. Die Gutachter hielten Einzelhandelsbranchen aus den Bereichen Mobilität/Auto oder Wohnen für städtebaulich veträglich. Zum Bereich Wohnen würden die Nutzungen Möbel/Einrichtungen, Bodenbeläge, Farben/Tapeten/Lacke, Matratzen, Markisen und Sanitärartikel als geeignet angesehen. Das Areal des ehemaligen Bau- und Gartenmarkts sei in der Teilfortschreibung „Dienstleistung, Handel“ zum Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Rheinpfalz als Ergänzungsstandort

für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Das Autohaus werde als sinnvolle Ergänzung zu den in diesem Stadtteil bereits vorhandenen und unmittelbar angrenzenden Autohäusern angesehen. Zudem entspreche es dem im genannten GMA-Gutachten als verträglich beurteilten Nutzungsszenario Mobilität. Somit könne dem Autohaus uneingeschränkt zugestimmt werden. Bislang sei ein Getränkemarkt in Kombination mit einem Lebensmittelmarkt auf dem Areal von der Stadt Speyer abgelehnt worden. Grundlage für diese Einschätzung sei ebenfalls das GMA-Gutachten, das ausdrücklich von Sortimenten der Nahversorgung abrate, da dadurch insbesondere die Stadtteile in Speyer-Nord hinsichtlich ihrer – noch vorhandenen – Einzelhandelsstruktur beeinträchtigt werden könnten. Ebenfalls auf das Gutachten gestützt sei auf die bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in der Auestraße zu verweisen, die schon jetzt eine ausreichende Versorgung für den nördlichen Stadtteil und darüber hinaus gewährleisten. Der nunmehr beantragte „isolierte“ Getränkemarkt – also ohne weitere Sortimente der Nahversorgung – in der Größenordnung von 400 qm Verkaufsfläche lasse allerdings aus Sicht der Stadt Speyer keine erheblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen erwarten. Damit könne dieser Nutzung ebenfalls zugestimmt werden. Auch was den Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkt betrifft, wird von der Stadt Speyer auf das GMA-Gutachten verwiesen, das eine Einzelhandelsnutzung des Areals mit Branchen aus dem Bereich Wohnen grundsätzlich positiv beurteile, wobei der Schwerpunkt auf den Sortimenten Möbel oder Baumaterialien liegen sollte. Insofern bestünden gegen die beantragten Sortimente Teppichboden, Malerbedarf, Baumarktartikel, Möbel und Beleuchtung grundsätzlich keine Bedenken, zumal diese bereits zuvor im Bauhaus-Markt an diesem Standort angeboten wurden. Kritisch würden dagegen das Sortiment Heimtextilien und die Randsortimente, aber auch Gardinen mit insgesamt 1.550 qm gesehen. Hierbei handele es sich um typisch innenstadtrelevante Sortimente. Zudem sei nun im Vergleich zu der mit der Stadt Speyer früher abgestimmten Nutzungskonzeption (Behandlung im Bauausschuss im Mai 2005) die Gesamtnutzfläche für den Heimtextilienmarkt um etwa 2.500 qm erweitert worden. In der bislang vorgestellten Planung sei die Firma Bauhaus insgesamt nur von rund 3.000 qm für einen solchen Markt ausgegangen. Da das Sortiment Heimtextilien in Speyer in kleineren Fachgeschäften der Innenstadt oder z.B. auch im Kaufhof als Teilsortiment noch recht häufig angeboten werde, seien bei einer Neuansiedlung eines solchen Markts in dieser Größenordnung negative Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt zu befürchten. Insofern könne dem Markt – unabhängig von dem raumordnerischen Prüfergebnis – nur zugestimmt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen werde (gegebenenfalls erst im Bebauungsplanverfahren), dass vorhandene Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere in der Innenstadt, nicht beeinträchtigt werden. Diese vorbehaltliche Zustimmung sei auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass die kritischen Artikel (Heimtextilien/Randsortimente/Sonderposten/Gardinen) bereits im ehemaligen Bauhaus-Markt angeboten worden seien und gemäß Einzelhandelsgutachten der GMA in diesen Sortimentsbereichen vermutlich ein gewisser Kaufkraftabfluss aus Speyer bestehe. Allerdings sei dieser Abfluss weder in dem Gutachten noch in den Antragsunterlagen der Firma Bauhaus exakt beziffert worden. Die von der Firma Bauhaus angenommene Kaufkraftbindungsquote von 68 % beziehe sich auf den gesamten langfristigen Bedarf. Die Kaufkraftbindungsquote für den Bereich Hausrat, Einrichtung, Möbel betrage etwas über 50 %, wobei der Schwerpunkt sicherlich in der Branche Möbel liege. Eine exakte Angabe speziell zum Kaufkraftabfluß bzw. zur –bindungsquote für den Bereich Heimtextilien sei wünschenswert.

Die **Kreisverwaltung des Rhein-Pfalz-Kreises** hält die Größe des geplanten Projekts im Mittelzentrum Speyer für zulässig. Wesentliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte seien nicht zu erwarten. Ungeachtet dieser Einschätzung habe man die im Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Kreisgemeinden informiert. Die betroffenen Gemeinden und Verbandsgemeinden hätten weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen. Die Stadtverwaltung Schifferstadt hat die Angelegenheit dem Bau- und Verkehrsausschuß zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Wie die Stadtverwaltung Schifferstadt mit Schreiben vom 19.01.2006 mitteilt, wurden in dieser Sitzung Bedenken erhoben, weil sich das ehemalige Bauhaus-Gelände im direkten Einzugsbereich von Schifferstadt befinde. Es sei zu befürchten, dass die geplanten Sortimente zu einem Kaufkraftabfluß sowohl im Bereich der Innenstadt von Schifferstadt als auch in den Randbereichen (Gewerbegebiet Ost, Industriegebiet Süd) führen.

Der **Verband Region Rhein-Neckar** (früher: Planungsgemeinschaft Rheinpfalz) weist darauf hin, dass der Standort für das geplante Vorhaben in der Teilfortschreibung „Einzelhandel“ des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz als Bestandsfläche „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt sei.

Nach Ansicht der **Industrie- und Handelskammer für die Pfalz** genügt das geplante Vorhaben im Mittelzentrum Speyer dem Konzentrationsgebot des LEP III. Eine nennenswerte Beeinträchtigung benachbarter Zentren, insbesondere durch den Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkt sei nicht zu erwarten. Zwar gebe es in den benachbarten Zentren durchaus Anbieter in diesem Segment, doch dürften sich die Auswirkungen, zumindest soweit es sich um Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt, in akzeptablen Grenzen halten. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten halte man die Ansiedlung des Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkts jedoch für bedenklich, da neben den Randsortimenten weitere Sortimente innenstadtrelevant seien und somit negative Auswirkungen auf den zentralen Einkaufsbereich der Stadt Speyer zu erwarten seien. Nach der Sortimentsliste, die dem Regionalen Einzelhandelskonzept Rheinpfalz von 2004 beigefügt sei und der auch die Stadt Speyer zugestimmt habe, seien Lampen, Gardinen und Heimtextilien klar als innenstadtrelevant zu bewerten. Diese Sortimente seien in der Planung mit einer Verkaufsfläche von 1.300 qm vorgesehen. Möbel seien nicht innenstadtrelevant im Gegensatz zu Einrichtungsgegenständen. Insofern müsse die Position Möbel/Einrichtung genauer dargestellt werden. Addiere man zu den oben genannten 1.300 qm Verkaufsfläche die für innenstadtrelevante Randsortimente vorgesehenen 500 qm, so würde sich in dem Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkt eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm für innenstadtrelevante Sortimente ergeben. Dadurch seien klare negative Auswirkungen auf die innerstädtische Einzelhandelsentwicklung in Speyer zu befürchten. Bei der Beurteilung des Vorhabens dürfe der raumordnerische Entscheid zur Nutzung des ehemaligen Lyautey-Geländes nicht ausgeblendet werden. Dort habe die SGD Süd als Maßgabe aufgeführt, dass für den alten Bauhaus-Standort an der Schifferstadter Straße planerische Vorkehrungen zu treffen seien, um Nachfolgenutzungen durch Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen. Auch die IHK habe sich damals für solche planerischen Vorkehrungen ausgesprochen. Zusammenfassend äußert die IHK große Bedenken gegen die geplante Umnutzung des ehemaligen Bauhaus-Markts, soweit es den Handel mit innenstadtrelevanten Sortimenten betrifft. Diese sollten – auch um den raumordnerischen Entscheid aus dem Jahr 2001 zum Ausbau des Lyautey-

Geländes nicht zu konterkarieren – weitestgehend ausgeschlossen werden. Gegen Handlungsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bestünden keine Bedenken.

Gegen den Getränkeabholmarkt und das Autohaus bestehen seitens des **Einzelhandelsverbands Rheinhessen-Pfalz e.V.** keine Bedenken. Anders sei jedoch die Nutzung des ehemaligen Bauhausmarkts als Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkt zu sehen. In den Antragsunterlagen sei von einem innenstadtrelevanten Randsortiment von 500 qm Verkaufsfläche die Rede. Dadurch werde der Eindruck erweckt, der innenstadtrelevante Bereich des Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkts mache 10 % der gesamten Verkaufsfläche aus. Dies treffe aber nicht zu. Es könnten zwar einige der aufgeführten Warengruppen des Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkts dem Bereich der nicht innenstadtrelevanten Sortimente zugerechnet werden. Ein Großteil der Bereiche Beleuchtung/Lampen und Heimtextilien sei jedoch dem innenstadtrelevanten Spektrum zuzuordnen. Daneben sei auch ein Teil der Baumarktartikel und des Malerbedarfs als innenstadtrelevant anzusehen. Somit überschritten die innenstadtrelevanten Sortimente die Verkaufsfläche von 500 qm bei weitem. Auch wenn nicht verkannt werden sollte, dass bei der früheren Nutzung als Bau- und Gartenmarkt teilweise ähnliche Sortimente geführt wurden, halte man die geplante Flächenumnutzung zum größten Teil für bedenklich und innenstadtschädlich. Weiterhin könne die pauschale Behauptung, in den Zonen 1-3 gebe es nahezu keine Geschäfte für Heimtextilien und Raumausstattung, nicht nachvollzogen werden. Für die innenstadtrelevanten Sortimente des Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkts solle eine Flächenbegrenzung festgelegt werden, die nachvollziehbar und überprüfbar sein müsse.

Für den **Landesbetrieb Straßen und Verkehr Speyer** ist zunächst von Bedeutung, dass das bestehende Gebäude in seiner Größe und Lage unverändert bleibe und auch die vorhandenen Zu- und Abfahrten nicht verändert würden. Somit bestünden grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben. Sollte es jedoch durch das entstehende Verkehrsaufkommen zu Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen kommen, behalte man sich die Forderung nach entsprechenden Maßnahmen vor. Hierfür dürften dem Land als Baulastträger der L 454/L 534 weder Kosten noch Verpflichtungen entstehen.

Im Laufe der raumordnerischen Prüfung wurde deutlich, dass die Realisierung des Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkts aufgrund seiner ausgeprägten zentrenrelevanten Teilsortimente problematisch würde. Daraufhin stellte die Firma Bauhaus an einem Besprechungstermin am 30.01.2006, zu dem die Verfahrensbeteiligten eingeladen waren, ein geändertes Konzept für die Nachnutzung des ehemaligen Bauhaus-Markts vor. Nun soll als Hauptbetrieb ein Einrichtungsmarkt angesiedelt werden, ergänzt durch ein Autohaus. Der ursprünglich vorgesehene Getränkemarkt soll entfallen. Für diese Nutzungen sind folgende Nettogrundflächen vorgesehen:

Einrichtungsmarkt	5.570 qm
Autohaus	1.350 qm

Der Einrichtungsmarkt soll auf folgenden Verkaufsflächen diese Sortimente anbieten:

Möbel	3.000 qm
Beleuchtung/Lampen	120 qm
Haushaltsartikel	300 qm
Heimtextilien	120 qm
Teppichboden	330 qm
Teppiche	110 qm
Malerbedarf	150 qm
Gardinen	<u>140 qm</u>
	4.270 qm

Aufgrund dieser Änderung des Nutzungskonzepts wurden die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 17.02.2006 nochmals um Stellungnahme gebeten.

Die **Stadtverwaltung Speyer** betont in ihrer Stellungnahme, der vom Bau- und Planungsausschuss zugestimmt wurde, erneut ihr Interesse an einer Nachnutzung des ehemaligen Bauhaus-Geländes. Einem Autohaus werde weiterhin zugestimmt. Gegen den Einrichtungsmarkt bestünden keine grundsätzlichen Bedenken, nachdem im GMA-Gutachten aus dem Jahr 2001 für das Bauhaus-Areal eine Folgenutzung mit Branchen aus dem Bereich Wohnen für städtebaulich verträglich gehalten und insbesondere auf das Sortiment Möbel und Einrichtungen hingewiesen werde. Auch seien einige der Sortimente des Einrichtungsmarkts zuvor im Bauhaus-Markt an diesem Standort angeboten worden. Kritisch gesehen würden jedoch das nahversorgungsrelevante Sortiment Haushaltsartikel mit 300 qm, aber auch die innenstadtrelevanten Sortimente Heimtextilien/Gardinen und Leuchten mit insgesamt 380 qm. Die Verkaufsflächen für diese Sortimente entsprächen etwa 16 % der Gesamtverkaufsfläche. Um mögliche negative Auswirkungen auf den Innenstadthandel – insbesondere in Bezug auf Haushaltswaren – zu vermeiden, solle die Verkaufsfläche für die beantragten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente (Haushaltsartikel, Heimtextilien, Gardinen, Leuchten) auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (dies entspreche etwa 430 qm anstatt der geplanten 680 qm Verkaufsfläche) beschränkt werden. Das Projekt könne dann als raumverträglich angesehen werden. Darüber hinaus würde diese 10 %-Beschränkung auch den Festsetzungen im Bebauungsplan für den Möbelmarkt auf dem Lyautey-Gelände entsprechen, so dass eine einheitliche Vorgehensweise erzielt werde.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung benachbarter Zentren durch den Einrichtungsmarkt ist nach Einschätzung der **Industrie- und Handelskammer für die Pfalz** nicht zu erwarten. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sei dieser Markt wegen seiner zentrenrelevanten Sortimente kritischer zu beurteilen. Nach der Sortimentsliste, die dem Regionalen Einzelhandelskonzept Rheinpfalz von 2004 beigelegt ist, seien Lampen, Gardinen sowie Haushaltsartikel und Heimtextilien als zentrenrelevant zu werten. Für diese Sortimente sei nach der Planung eine Verkaufsfläche von 680 qm vorgesehen. Hinzu kämen Randsortimente mit innenstadtrelevanten Produkten auf 10 % der Verkaufsfläche, so dass nach der Umnutzung innenstadtrelevante Sortimente auf etwa 1.100 qm abgeboten würden. Bei einem Flächenzuwachs in dieser Größe befürchte man durchaus negative Auswirkungen auf die innerstädtische Einzelhandelsentwicklung in Speyer. Wie schon in ihrer ersten

Stellungnahme verweist die IHK auf die raumordnerische Prüfung zur Bebauung des ehemaligen Lyautey-Geländes in Speyer, auf dem sich heute der neue Bauhaus-Markt befindet. Die Maßgabe des damaligen raumordnerischen Entscheids, am alten Bauhaus-Standort keine innenstadtrelevanten Nutzungen zuzulassen, würde durch die Genehmigung der neuen Planung konterkariert. Doch sieht die IHK auch die Schwierigkeiten der Vermarktung der Bauhaus-Immobilie nach dem früher vorgesehenen Konzept (Darstellung der Ausbaumöglichkeiten von Wohnräumen und der entsprechenden Handwerkerleistungen). Der Errichtung des Einrichtungsmarkts könne deshalb zugestimmt werden, wenn die innenstadtrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der geplanten Verkaufsfläche, also auf maximal 420 qm, beschränkt würden.

Der **Verband Region Rhein-Neckar** äußert Bedenken wegen der innenstadtrelevanten Sortimente des Einrichtungsmarkts. Bei der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 4.270 qm seien die Flächen für den Verkauf der Sortimente Beleuchtung/Lampen, Haushaltsartikel, Heimtextilien und Gardinen auf maximal 430 qm zu beschränken.

Der **Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e.V.** hat gegen das geplante Autohaus keine Bedenken und hält auch den Einrichtungsmarkt als Nachfolgenutzung grundsätzlich für sinnvoll. Allerdings bestünden gegen die innenstadtrelevanten Sortimente nach wie vor Bedenken. In den Antragsunterlagen sei ausgeführt, dass zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden sollen. Die angegebenen Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente Beleuchtung/Lampen, Haushaltsartikel, Heimtextilien, Malerbedarf und Gardinen summierten sich allerdings auf eine Gesamtfläche von 830 qm, die die 10 % bei weitem übersteige. Der Einzelhandelsverband regt deshalb an, die innenstadtrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Sollte das geplante Vorhaben in der vorgesehenen Größenordnung realisiert werden, ist nach Ansicht der **Handwerkskammer für die Pfalz** davon auszugehen, dass mittelfristig eine Vielzahl von Betrieben aufgeben müssten mit all den negativen Folgen für wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze und die Nahversorgung der Bevölkerung. Die Tendenz zur Verödung der Innenstadt von Speyer durch leerstehende Verkaufsräume werde verstärkt und die stark anwachsende Bevölkerungsgruppe der älteren, immobilen Menschen, die sich vorzugsweise innerstädtisch angesiedelt habe, sei dann nicht mehr in der Lage, entsprechende Einkäufe fußläufig zu tätigen, was gravierende soziale Benachteiligungen zur Folge habe. Aus diesen Gründen werde die Planung abgelehnt.

Nach sorgfältiger Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen komme ich zu folgendem **Ergebnis**:

Nach dem LEP III und dem ROP Rheinpfalz sind bei der Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe verschiedene Zielsetzungen zu beachten.

Nach dem **Konzentrationsgebot** sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in zentralen Orten vorzusehen. Betriebe mit mehr als 2.000 qm Geschossfläche kommen in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht. Das geplante Vorhaben genügt im Mittelzentrum Speyer dem Konzentrationsgebot.

Das **städtebauliche Integrationsgebot** fordert, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten sind. In der Teilfortschreibung des ROP Rheinpfalz sind die zentralen Einkaufsbereiche für das Oberzentrum Ludwigshafen am Rhein und die Mittelzentren gebietsscharf dargestellt. Der für das geplante Vorhaben vorgesehene Standort liegt nicht in dem zentralen Einkaufsbereich des Mittelzentrums Speyer. Der Standort des ehemaligen Bauhaus-Markts in der Schifferstadter Straße ist in dieser Teilfortschreibung jedoch als sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand) ausgewiesen.

Nach dem **Beeinträchtungsverbot** darf die Errichtung großflächiger Einzelhandelsprojekte nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Standortgemeinde, benachbarter Gemeinden sowie der wohnungsnahen Grundversorgung führen. In den Stellungnahmen zu dem ursprünglich geplanten Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkt werden in dieser Hinsicht erhebliche Bedenken angemeldet. Besonders das Sortiment Heimtextilien, das auch der nunmehr vorgesehene Einrichtungsmarkt führen soll, wird kritisch gesehen, weil es in Speyer in kleineren Fachgeschäften der Innenstadt oder z.B. auch im Kaufhof noch häufig zu finden sei. So werden denn von der Stadt Speyer und auch von der Industrie- und Handelskammer für die Pfalz von den zentrenrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen auf den zentralen Einkaufsbereich von Speyer erwartet. Negative Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte werden in den Stellungnahmen zu dem geänderten Konzept nicht angesprochen. Auch die Stadt Schifferstadt, die von dem Heimtextilien- und Raumausstattungsmarkt wesentliche Beeinträchtigungen durch Kaufkraftabfluss erwartet hatte, hegt diese Befürchtungen dem Einrichtungsmarkt gegenüber nicht mehr.

Die Stadt Speyer hat im Jahr 2001 eine Fortschreibung der aus dem Jahr 1998 stammenden Einzelhandelsuntersuchung durch die Firma GMA erarbeiten lassen. Darin waren Einzelhandelsnutzungen aus dem Bereich Wohnen für städtebaulich verträglich erachtet worden. Der nunmehr geplante Einrichtungsmarkt kann diesem Bereich zugerechnet werden, wobei jedoch durchaus zu beachten ist, dass es sich nicht um ein hochwertiges Möbelhaus handelt, sondern um einen Möbelmarkt, der im unteren Preissegment anbietet. Das Hauptsortiment des Einrichtungsmarkts macht mit gut 70 % der Gesamtverkaufsfläche der Bereich Möbel aus, der aus raumordnerischer und auch städtebaulicher Sicht unproblematisch ist. Es treten aber weitere Sortimente hinzu, deren zu erwartende Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel von Speyer in den Stellungnahmen kritisch gesehen werden. In den Antragsunterlagen wird zwar einleitend dargestellt, dass die neue Nutzung des ehemaligen Bau- und Gartenmarkts auch mit zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen werde, diese jedoch als Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % angeboten würden. Die dann folgende Auflistung der Sortimente zeigt aber, wenn die der Teilfortschreibung des ROP Rheinpfalz beigefügte Sortimentsliste zugrunde gelegt wird, dass mit den Sortimenten Beleuchtung/Lampen, Haushaltsartikel, Heimtextilien und Gardinen insgesamt 680 qm und damit knapp 16 % der Gesamtverkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten belegt sind. Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass hierzu noch die in den Antragsunterlagen genannten 10 % Randsortimente hinzuzurechnen seien. Auch wenn die Antragsunterlagen in diesem Punkt nicht eindeutig formuliert sind, dürfte jedoch aufgrund der Sorti-

mentsaufgliederung klar sein, dass bei dem Einrichtungsmarkt innenstadtrelevante Sortimente auf 680 qm Verkaufsfläche vorgesehen sind.

Für die Beurteilung der Planung ist weiterhin von Bedeutung, dass in dem raumordnerischen Entscheid vom 10.07.2001 der Bebauung des Geländes der ehemaligen Lyautey-Kaserne unter anderem unter der Maßgabe zugestimmt worden war, dass für den alten Standort des Bauhaus-Markts planerische Vorkehrungen zu treffen sind, mit denen Nachfolgenutzungen durch Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen sind. Somit wären, um diesen Entscheid – worauf die Industrie- und Handelskammer wiederholt hinweist – nicht zu konterkarieren, am alten Bauhaus-Standort in der Schifferstadter Straße zentrenrelevante Sortimente völlig auszuschließen. Mit der genannten Maßgabe des Entscheids sollte vermieden werden, dass die Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente außerhalb des zentralen Einkaufsbereichs der Stadt Speyer insgesamt ausgeweitet werden. Außerdem sollte die Entstehung eines Fachmarktzentrum an der Stelle des alten Bauhaus-Markts verhindert werden. Insofern ist es für die raumordnerische Beurteilung unerheblich, dass einige der jetzt für den Einrichtungsmarkt vorgesehenen Sortimente – dieses Argument bringt u.a. die Stadt Speyer ins Spiel – zuvor bereits im Bauhaus-Markt an diesem Standort angeboten wurden.

Die Vorgabe des raumordnerischen Entscheids aus dem Jahr 2001, keinerlei innenstadtrelevanten Einzelhandel am alten Bauhaus-Standort zuzulassen, ist abzuwägen gegen die Interessen gerade auch der Stadt Speyer an einer sinnvollen Nachnutzung des früheren Baumarkts. Es ist nachzuvollziehen, dass die Stadt Speyer Wert darauf legt, dass die seit einiger Zeit leerstehende und zu einer Gewerbebrache zu verkommen drohende Immobilie einer neuen Nutzung zugeführt wird, weshalb sie auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung äußert. Zum Schutz der Einkaufsinnenstadt ist jedoch dafür zu sorgen, dass von den innenstadtrelevanten Sortimenten des Einrichtungsmarkts keine wesentlichen Beeinträchtigungen für den zentralen Einkaufsbereich von Speyer zu gewärtigen sind. Dies läßt sich erreichen durch die von mehreren Verfahrensbeteiligten geforderte Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

**Die geplante Umnutzung des ehemaligen Bauhaus-Markts in der Schifferstadter Straße in Speyer in der vorgelegten Planung mit einem Einrichtungsmarkt (Verkaufsfläche 4.270 qm) und einem Autohaus (Verkaufsfläche 1.200 qm) entspricht den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung unter der Maßgabe, dass die Verkaufsflächen der innenstadtrelevanten Sortimente des Einrichtungsmarkts 10 % der Gesamtverkaufsfläche, also maximal 430 qm, nicht überschreiten. Von den in den Antragsunterlagen aufgeführten Sortimenten des Einrichtungsmarkts sind innenstadtrelevant: Beleuchtung/Lampen, Haushaltsartikel, Heimtextilien und Gardinen.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr. Johannes Weingart

## **Verteiler**

Stadtverwaltung Speyer  
Maximilianstraße 100  
67346 Speyer

Rhein-Pfalz-Kreis  
Europaplatz 5  
67063 Ludwigshafen

Kreisverwaltung Germersheim  
Luitpoldplatz 1  
76726 Germersheim

Verband Region Rhein-Neckar  
P 7, 20-21  
68161 Mannheim

Industrie- und Handelskammer für die Pfalz  
Ludwigsplatz 2-3  
67059 Ludwigshafen

Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e.V.  
Festplatzstraße 8  
67433 Neustadt

Handwerkskammer der Pfalz  
Am Altenhof 15  
67655 Kaiserslautern

Landesbetrieb Straßen und Verkehr  
St. Guidostraße 17  
67346 Speyer

**In Abdruck**

Bauhaus AG  
Herrn Werner Beier  
Gutenbergstraße 21

68167 Mannheim

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.

Dr. Weingart