

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2227/2017

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Klonig, Sabine

<b>Haushaltswirksamkeit:</b>	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, bei	Produkt: 51110
Investitionskosten:	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Betrag: 29.944 €
Drittmittel:	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Betrag: xxx €
Folgekosten/laufender Unterhalt:	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Betrag: noch nicht bekannt

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	20.06.2017	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	28.06.2017	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Einzelhandelsentwicklung**  
**hier: „Fortschreibung Einzelhandelsgutachtens der Stadt Speyer, 2017,,**

## **Beschlussempfehlung:**

Der Rat der Stadt Speyer beschließt das Einzelhandelsgutachten der Stadt Speyer fortzuschreiben.

Der Auftrag wird an das Büro Stadt +Handel aus Karlsruhe vergeben.

## **Begründung:**

### Anlass und Aufgabe

Anlass für die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2007 mit Fortschreibung 2012 ist die Projektentwicklung des ehemaligen Bauhaus-Marktes in der Schifferstadter Straße im Stadtteil Speyer Nord. Für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarkt (Rewe, Obergrenze 1500 qm Verkaufsfläche) und eines Heimtextilmarktes (Hammer, 2660 qm VK und max. 430 qm VK innenstadtrelevanten Sortimenten) liegen positive Beschlüsse der städtischen Gremien vor. (Grundsatzbeschluss vom 08.12.2015, Vorlage Nr. 1613/2015: „Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowohl auf dem Bauhausgelände als auch im Bereich der Waldseer Straße“; und Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2017, Vorlage Nr. 2126/2017 zum Vorhabenbezogenen BP Nr. 008A- „Speyer Nord II- Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus“)

Da die Planung jedoch dem jetzigen Einzelhandelskonzept widerspricht, wurde mit der SGD-Süd vereinbart, dass anstatt eines zuvor geforderten Zielabweichungsverfahrens, das bestehende Einzelhandelsgutachten fortgeschrieben werden soll. Das zu erstellende Gutachten muss dabei insbesondere klären, welche Auswirkungen auf vorhandene Handelsstrukturen (insbesondere dem Nahversorgungsstandort Weißdornweg) zu erwarten sind und welche Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt maximal verträglich wäre.

Die Überarbeitung/Aktualisierung erfolgt als Gesamtfortschreibung bezogen auf das ganze Stadtgebiet, da aufgrund einer hohen Entwicklungsdynamik im Einzelhandelssektor grundsätzlich eine Fortschreibung alle 5 Jahre empfohlen wird. Weiterhin gibt das Thema „Nahversorgung“ nicht nur in Speyer-Nord, sondern auch in Süd immer wieder Anlass für Diskussionen, weshalb der Ansatz nur eine räumliche Teilfortschreibung des EH- Konzeptes durchzuführen, nicht zielführend wäre. Zudem wäre dies auch unwirtschaftlich, aufgrund der Tatsache, dass nach der Teilfortschreibung noch ein weiterer Planungsprozess erforderlich wird.

### Ausschreibung / Büroauswahl

Es wurden von der Verwaltung 5 ausgewählte Büros zur Angebotsabgabe aufgefordert. Lediglich von 3 Büros sind Angebote eingegangen. Nach Prüfung der Inhalte und Kosten soll der günstigste Anbieter, das Büro Stadt und Handel aus Karlsruhe, beauftragt werden. Das Angebot enthält alle angefragten Arbeitsschritte und ist gut strukturiert.

Im Vergleich zu anderen Anbietern erfolgt noch ein Abgleich mit anderen städtischen Konzepten (soziale Stadt, Wohnungsmarktkonzept).

Die Fortschreibung soll wie 2012 durch einen Arbeitskreis Einzelhandel begleitet werden, an dem unter anderem Vertreter der Fraktionen teilnehmen.

### Grobgliederung des Konzeptes:

1. Einführung, Ziele, Rahmenbedingungen
  - a. Vorbemerkungen
  - b. übergeordnete rechtliche und gesetzliche Rahmenbedingungen
  - c. wesentliche Trends für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung / relevante Rahmenbedingungen
  - d. Auswertung vorhandener Gutachten und Konzepte
2. Analyse, Beschreibung und Bewertung der untersuchungsrelevanten Datenbasis, Evaluation
  - a. Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot
  - b. Nachfrage (Einwohner/Kaufkraft/Einzugsbereich)
  - c. Städtebauliche Analyse
  - d. Bewertung/ Stärken-Schwächen-Darstellung
  - e. Analyse und Bewertung der Entwicklung seit 2012
3. Strategiekonzept: Überprüfung und Fortschreibung des Konzeptes für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Speyer
  - a. Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial für die Einzelhandels-, Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in Speyer
  - b. Überprüfung der räumlichen Entwicklungsziele zur zukünftigen Einzelhandels-, Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in Speyer unter Berücksichtigung der geplanten Einzelhandelsentwicklung auf dem ehemaligen Bauhaus-Areal
  - c. Überprüfung und Fortschreibung Zentrenkonzept, Nahversorgungskonzept, Ergänzungsstandortkonzept
    - Überprüfung und Fortschreibung Zentrenkonzept: Abgrenzung und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche
    - Nahversorgungskonzept (konkrete Auseinandersetzung mit der Planung „altes Bauhaus“)
    - Überprüfung des Ergänzungsstandortkonzeptes
  - d. Überprüfung und Fortschreibung der Speyerer Sortimentsliste
  - e. Überprüfung bzw. Erarbeitung von Steuerungs- und Ansiedlungsleitsätzen für Neuvorhaben, Verlagerungen oder Erweiterungen im Einzelhandel
4. Abstimmung und Beteiligung, Dokumentation

### Prozessbeteiligung:

- Abstimmungsgespräche 3 Termine,
- Arbeitskreis Einzelhandel projektbegleitend 2 Termine,
- Präsentation in Gremien 2 Termine,

Umsetzungshorizont:

Es wird mit 7-9 Monaten gerechnet.

Kosten:

Die Kosten betragen gemäß Angebot 25.163 € netto (29.944 € brutto). Haushaltsmittel sind bei 520 vorhanden (durch den Wegfall des Bebauungsplanverfahrens „alte Feuerwache“). Mit der Fa. Bauhaus wird über eine anteilige Kostenübernahme im Zusammenhang mit dem noch aufzustellenden Bebauungsplan verhandelt.