

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2657/2018

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Klonig, Sabine

**Haushaltswirksamkeit:**  nein

ja, bei

Produkt: 51110

Investitionskosten:  nein

ja

Betrag:

Drittmittel:  nein

ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein

ja

Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	18.09.2018	öffentlich	Beschlussfassung

**Betreff:** „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer, 2018,,  
hier:

**1. Billigungsbeschluss: Zentrenkonzept, Ansiedlungsleitsätze, Sortimentsliste  
und Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung „Altes Bauhaus“**

**2. Beschluss: Trägerbeteiligung**

## Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss billigt die Inhalte des Entwurfs zum Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer (vgl. Anlage 1).

Er stimmt insbesondere der Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche und den Ansiedlungsleitsätzen, der Sortimentsliste sowie dem Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung „Altes Bauhaus“ zu.

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt auf dieser Grundlage die Träger öffentlicher Belange, insbesondere auch die SGD-Süd zu beteiligen.

## Begründung:

### Anlass und Aufgabe

Am 28.06. 2017 erfolgte der Beschluss zur Beauftragung der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Vorlage 2227/2017).

Anlass für die Fortschreibung war neben der notwendigen Überprüfung und Aktualisierung des Zentrenkonzeptes, die Projektentwicklung des ehemaligen Bauhaus-Marktes in der Schifferstadter Straße im Stadtteil Speyer Nord. Das zu erstellende Gutachten sollte insbesondere klären, welche Auswirkungen von dem projektierten Lebensmittelmarkt auf vorhandene Handelsstrukturen (insbesondere dem Nahversorgungsstandort Weißdornweg) zu erwarten sind und welche Verkaufsfläche maximal verträglich ist.

Das Verfahren zum Vorhabenbezogenen BP Nr. 008A- „Speyer Nord II- Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus“ wird parallel betrieben. Der Investor hat damit ein Planungsbüro beauftragt. Zurzeit erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange für diesen VBP. (20.08.2018 - 07.09.2018)

Parallel zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes fanden zwei Arbeitskreissitzungen mit folgenden Ergebnissen statt:

**Arbeitskreis am 21.02.2018: (Präsentation abrufbar im Ratsinfosystem):**

- allgemeine Entwicklung: hohe Entwicklungsdynamik im Einzelhandel durch veränderte Betreiber- und Standortanforderungen und dynamische Entwicklungen im Bereich der Nahversorgung und des Online-Handels
- Bestandsanalyse, Rahmenbedingungen und absatzwirtschaftliche Prognosen
- allgemeine Fakten:
  - im Bereich Nahversorgung gehen kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte weiter zurück- Anteil E- Commerce noch stark steigend in Abhängigkeit der Sortimentsbereiche
- Kennzahlen für Speyer
  - durchschn. Kaufkraftniveau von 104
  - Einzelhandelsbestand: geringer Rückgang der Anzahl d. Betriebe (-22%) und minimaler Rückgang der Gesamtverkaufsfläche (-1,6%)
  - VKF-Ausstattung 2,7 m<sup>2</sup> / Einwohner = guter Wert
  - Gesamtzentralität 136% = guter Wert
  - rechnerisches Potential für Neuansiedlungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Spielwaren/Musikinstrumente und neue Medien/Unterhaltungselektronik
- Nahversorgungsstandorte:
  - Überprüfung der Standorthierarchien (Zentrale Versorgungsbereiche) und deren Abgrenzung

**Arbeitskreis am 14.08.2018:**

- Übergeordnete Entwicklungszielstellungen
- Zentrenkonzept
  - Großflächiger EH ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen möglich ist (Vorgabe LEPIV) und deshalb müssen zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) festgelegt werden. Als ZVB wird das Innenstadtzentrum (IZ) und die Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung (VLMNV) abgegrenzt.
  - Der Bereich des ZVB wurde gegenüber der alten Abgrenzung verkleinert, damit der räumliche Zusammenhang der Geschäfte erkennbar bleibt. -> Rechtssicherheit
- Nahversorgungskonzept:
  - Als Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung (VLMNV) wurden folgende Standorte ausgewiesen:
    - St.-German-Str.
    - Kurt-Schumacher-Str.
    - Östliche Iggelheimer Str.
    - Weißdornweg
    - Schifferstadter Straße (altes Bauhaus)
  - Folgende Standorte wurden nicht als VLMNV ausgewiesen:
    - Windthorststraße
    - Sophie-de-la-Roche-Straße
- Verträglichkeitsanalyse „altes Bauhaus“: Die Ansiedlung des REWE Marktes mit einer VK von 1500 m<sup>2</sup> wurde als verträglich eingestuft
- Ergänzungsstandortkonzept
  - Ergänzungsstandorte: Iggelheimer Str., Austraße
- Sortimentsliste, analog zum Warengruppenverzeichnis des statistischen Bundesamtes
- Vier Ansiedlungsleitsätze

**Alle Ergebnisse sind in der Präsentation „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer“ vom 14.08.2018 dargestellt (vgl. Anlage 1).**

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse:

1. Die Ansiedlung des REWE Marktes mit einer VK von 1500 m<sup>2</sup> wurde im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung als verträglich eingestuft
2. Mit der Umsetzung des Standortes „altes Bauhaus“ wird der Alternativstandort „Waldseer Straße“ nicht weiter verfolgt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass für die Entwicklung „Waldseer Straße“ kein zusätzlicher Bedarf besteht. Somit wird keine Entwicklungsempfehlung gegeben. Mittel- bis langfristig können im Zusammenhang mit der Entwicklung der Kaserne im Norden neue Überlegungen stattfinden.
3. Durch die Verkleinerung des ZVB Innenstadt wird Rechtssicherheit erreicht.
4. In den Standorten, die nicht als VLMNV ausgewiesen sind (z.B. Windhorststraße) ist kleinflächige Nahversorgung weiter grundsätzlich wünschenswert und ist immer zulässig. Theoretisch könnten dort auch großflächige Betriebe mit Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt werden, allerdings steht dafür keine Fläche zur Verfügung. (Ansiedlungsleit-satz II: Außerhalb des ZVB: 2+3 Spiegelstrich)

Prozessbeteiligung:

Die Vertreter des Einzelhandels, die Fraktionen und die IHK waren zu 2 Arbeitskreisen eingeladen. Hierbei wurde das Konzept in zwei Teilen anhand einer PPP präsentiert und erläutert. Es gab die Möglichkeit zur Diskussion und Fragen einzubringen. Anregungen aus der AG werden im Konzept aufgenommen.

weitere Zeitplanung:

- Anfang Oktober: Abstimmung mit SGD
- Mitte Oktober 2018: Fertigstellung des Konzeptes, Berichterstellung
- Ende Oktober 2018: Durchführung der TÖB-Beteiligung
- 11./13.12. 2018: Beschluss des Konzeptes BPA/STR

weitere Zeitplanung Vorhaben- und Erschließungsplan „Altes Bauhaus“ (008A Speyer Nord Teilbebauungsplan ehemaliges Bauhaus:

- 11./13.12. 2018: Offenlagebeschluss anschließend Offenlage § 3 (2) TÖB-Beteiligung § 4 (2) BauGB
- 1. Quartal 2019 Satzungsbeschluss

Anlagen:

- „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer“, 2. Arbeitskreis am 14.08.2018; Stadt+Handel;

weitere Anlagen im Ratsinfosystem:

- „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer“, aus dem ersten Arbeitskreis am 21.02.2018; Stadt+Handel
- Protokolle erster und zweiter Arbeitskreis