

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2766/2018

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Klonig, Sabine

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei
Investitionskosten: nein ja
Drittmittel: nein ja
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja

Produkt: 51110
Betrag: 25.163,00 € (netto)
Betrag:
Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	11.12.2018	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	13.12.2018	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer mit Zentren- und Sortimentskonzept
hier: Beschluss des Konzeptes**

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Speyer das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB zu beschließen und beauftragt die Verwaltung, die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Speyer auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes zu steuern.

Das Konzept beinhaltet insbesondere die räumlich-funktionalen Ausweisungen der zentralen Versorgungsbereiche, der Ergänzungsstandorte, der Steuerungsleitsätze sowie die Sortimentsliste.

Begründung:

Anlass und Aufgabe

Der Beschluss zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes erfolgte am 28.06.2017 (vgl. 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. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde parallel eine Verträglichkeitsuntersuchung für den projektierten Lebensmittelmarkt erstellt.

Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde durch die Arbeitsgruppe „Einzelhandel“ begleitet. In 2 Arbeitsgruppensitzungen (Februar und August 2018) wurden die Ergebnisse anhand einer Präsentation von Herrn Schuder (Büro Stadt und Handel) vorgestellt und rückgekoppelt. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung eingeflossen sind.

In der Sitzung des BPA am 18.09.2018 wurden die Inhalte des Konzeptes dem Ausschuss ausführlich präsentiert und zur Diskussion gestellt. In dieser Sitzung wurde das Konzept bereits grundsätzlich gebilligt (vgl. Vorlage 2657/2018).

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u.a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Trägerbeteiligung

Die **Träger öffentlicher Belange** und die Mitglieder der Arbeitsgruppe haben das Konzept am 18.10.2018 erhalten und hatten die Möglichkeit bis zum 12.11.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

Mit der SGD wurden das Konzept und vor allem auch die Einstufung zur Verträglichkeit des projektierten Lebensmittelmarktes bereits in einem Gespräch Anfang Oktober vorabgestimmt.

Innerhalb der Trägerbeteiligung hat die **SGD** mit Schreiben vom 14.11.2018 dem Konzept und insbesondere der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und auch der ortsspezifischen Sortimentsliste zugestimmt. Sie hat weiterhin darauf hingewiesen, die Bezeichnung zweier Begriffe zu klären. Diese Hinweise der SGD wurden entsprechend aufgenommen und umgesetzt.

Der **Verband Region Rhein-Neckar (VRRN)** begrüßt das Konzept mit seinen inhaltlichen Schwerpunkten insgesamt. Der Verband unterstützt ausdrücklich die dargelegten Entwicklungszielsetzungen (5.2), die Reduzierung des zentralen Versorgungsbereichs sowie die Modifizierung der Sortimentsliste und stimmt dem Inhalt der Steuerungsleitsätze (6.5) zu.

Der **Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz** äußert zum Konzept selbst keine „größeren“ Bedenken. Er verweist auf seine ablehnende Stellungnahme vom 6.9.18 zum Vorhaben „Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Heimtextil- und Einrichtungs-Fachmarktes“ im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Speyer Nord II Teilbebauungsplan Ehemaliges Bauhaus“.

- a) Einwand: Die Notwendigkeit eines weiteren Versorgungsbereichs Lebensmittelnaheversorgung (Vorhaben REWE) wird bezweifelt, da die Versorgung über die Auestraße stattfinden kann.

Antwort: Das Nahversorgungsdefizit in Sp-Nord wird deutlich benannt. Der Standort soll der wohnungsnahen Versorgung dienen. Die Auestraße ist keine Alternative dazu.

- b) Einwand: Bei dem Standort für den Hammermarkt handelt es sich um eine nicht integrierte Lage. Der Markt führt zum größten Teil rein innenstadtrelevante Sortimente. Es bestehen Bedenken über die Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes.

Antwort: Die Verträglichkeit des Hammermarktes wurde bereits in einem Gutachten beurteilt (08/2014 GMA). In einer raumordnerischen Entscheidung (8.11.2010) wurde die Größe der innenstadtrelevanten Randsortimente auf 430 m² begrenzt. Im Weiteren ist im Bauleitplanverfahren dafür Sorge zu tragen, dass die Größe der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente nicht überschritten wird.

Insgesamt ist das Einzelhandelskonzept zu dem Ergebnis gekommen, dass das Vorhaben in der projektierten Größe an diesem Standort verträglich ist. Das Vorhaben ist somit konzeptkonform.

Es wird auf das Gutachten „Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines RE-WE-Marktes in Speyer, Schifferstadter Straße 2 gem. §11 Abs.3 BauNVO“ von Stadt+Handel (11/2018) verwiesen, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgelegt wird.

Weiterhin sind noch Schreiben der **IHK** und der **Leistungsgemeinschaft Herz Speyers** (Frau Veth) eingegangen. Beide befürworten das Konzept.

Kurzinformationen zum Konzept

Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)

Als ZVB wird das „Innenstadtzentrum“ gebiets-scharf abgegrenzt.

- Ein **Innenstadtzentrum** (IZ), verfügt über einen großen Einzugsbereich (i.d.R. gesamtes Stadtgebiet und weiteres Umland) und bietet regelmäßig ein weites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an. Abgrenzung ZVB „Innenstadtzentrum“ Speyer, Vgl. Abb. S. 59 des Konzeptes.

Gegenüber der Abgrenzung aus dem Jahr 2012 wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt nördlich und südlich verkleinert, da die Einzelhandelsdichte in den herausgenommenen Gebieten deutlich niedriger ist. Die Verkleinerung des ZVB Innenstadt gründet also auf der Konzentration von Einzelhandelsfunktionen entlang der Maximilianstraße und ihrer Seitenstraßen.

Standorte der Nahversorgung

Des Weiteren wurden Standorte für die integrierte Nahversorgung mit der Bezeichnung „Bestandsstandorte Nahversorgung mit und ohne Entwicklungsperspektive“ und „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ gebiets-scharf abgegrenzt.

- **Bestandsstandorte Nahversorgung** sind in städtebaulich integrierten Lagen verortet und verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (Quartiere, Wohnsiedlungsbereiche). Sie bieten insbesondere ein nahversorgungsrelevantes Angebot sowie deutlich nachgeordnet zum Teil Waren des mittel- und langfristigen Bedarfsbereich an.

Als „Bestandsstandorte Nahversorgung **mit Entwicklungsperspektiven**“ wurden folgende Standortbereiche ausgewiesen:

- Standortbereich St.-German-Str.
- Standortbereich Else-Krieg-Straße
- Standortbereich Dudenhofener Straße Ost
- Standortbereich Dudenhofener Straße West
- Standortbereich Kurt-Schumacher-Str.
- Standortbereich Weißdornweg

Als „Bestandsstandort Nahversorgung **ohne Entwicklungsperspektiven**“ wurde folgender Standortbereich ausgewiesen:

- Standortbereich Östliche Iggelheimer Str.

(Anmerkung: Diese Standorte wurden im Vorentwurf noch als „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ betitelt. Auf Hinweis der SGD war dies jedoch umzubenennen)

- **Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung** sind Standortbereiche ohne weitreichende städtebauliche Integration, welche eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgungsstruktur (v.a. Lebensmittelnahversorgung) darstellen.

Als „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ wurde folgender Standortbereich ausgewiesen:

- Standortbereich Schifferstadter Straße (altes Bauhaus)

- Folgende Standorte wurden aufgrund einer zu geringen Einzelhandelsausstattung und fehlender Entwicklungsoptionen **nicht mehr als Nahversorgungsbereiche** ausgewiesen:

- Standortbereich Windthorststraße
- Standortbereich Sophie-de-la-Roche-Straße

Eine kleinflächige Einzelhandelsentwicklung ist jedoch weiterhin wünschenswert und möglich. Im Einzelhandelskonzept wird explizit das städtebauliche Ziel verankert, die bestehenden Laden- und Nutzungseinrichtungen zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Ergänzungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Speyer weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Sie sind grundsätzlich für den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels.

Als **Ergänzungsstandorte** wurden folgende Standortbereiche ausgewiesen und gebiets-scharf abgegrenzt:

- Standortbereich Iggelheimer Str.
- Standortbereich Auestraße

Neue Entwicklungsperspektiven im Einzelhandel ergeben sich aufgrund der Analyse – neben der bereits eingeleiteten Planung auf dem Alten Bauhaus-Gelände – in 3 Bereichen:

1. „Im Sterngarten“ – Nahversorgungsstandort, im Falle einer Umnutzung des Gesamtareals und Stärkung des Wohnanteils
2. Im Umfeld der Kurpfalzkasernen – Nahversorgungsstandort, im Falle einer Konversion der Kasernen und einer damit verbundenen baulichen Siedlungserweiterung (ggfs. nördliche Waldseer Straße)
3. Südlich der Auestraße (Harster-Grundstück) – Potenzial im Ergänzungsstandort für nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel

Sortimentsliste

Empfehlende Liste innenstadtrelevanter sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Speyer

Tabelle 10: Sortimentsliste für die Stadt Speyer

Kurzbezeichnung Sortiment	innenstadt-relevant	innenstadt- und nahversorgungsrelevant	nicht innenstadt-relevant*
Augenoptik	■	□	□
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	■	□	□
Bücher	■	□	□
Elektrokleingeräte	■	□	□
Glas/Porzellan/Keramik	■	□	□
Hausrat/Haushaltswaren	■	□	□
Heimtextilien (Gardinen und Zubehör), Bettwaren	■	□	□
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	■	□	□
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	■	□	□
Bücher	■	□	□
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)	■	□	□
Musikalienhandel	■	□	□
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	■	□	□
Schuhe, Lederwaren	■	□	□
Spielwaren und Bastelbedarf	■	□	□
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	■	□	□
Uhren/Schmuck	■	□	□
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände	■	□	□
(Schnitt-)Blumen	EHK Speyer 2012	■	□
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika,	EHK Speyer 2012	■	□
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	□	■	□
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	EHK Speyer 2012	■	□
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	EHK Speyer 2012	■	□
Zeitungen/Zeitschriften	EHK Speyer 2012	■	□
Arbeitsbekleidung	□	□	■
Baummarktsortiment i. e. S.**	□	□	■
Boote und Bootszubehör	□	□	■
Campinggroßartikel	□	□	■
Elektrogroßgeräte	□	□	■
Fahrräder und Zubehör	□	□	■
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	□	□	■
Lampen/Leuchten	□	□	■
Kinderwagen	□	□	■
Kfz-Zubehör	□	□	■
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	□	□	■
Motorräder/Mopeds, Motorradzubehör	□	□	■
Pflanzen/Samen	□	□	■
Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)	□	□	■
Sportgroßgeräte	□	□	■
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	□	□	■
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	□	□	■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend

Anlagen:

- Konzept 11/2018 Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens (abrufbar im Ratsinformationssystem) bzw. 1 Exemplar liegt als Papierform bei der Fraktion