

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0141/2006

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Schmitt, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	13.09.2006	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Geplante Errichtung eines "Modepark Röther" in Germersheim
hier: Stellungnahme der Stadt Speyer im Rahmen des Raumordnungsverfahrens**

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt:

Das Vorhaben kann aus Sicht der Stadt Speyer nicht als raumverträglich angesehen werden. Es widerspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes und ist dazu geeignet, eine massive Schädigung des zentralen Einkaufsbereiches der Stadt Speyer hervor zu rufen. Von der Planung ist Abstand zu nehmen.

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Stellungnahme der Verwaltung zu.

Begründung:

Mit Schreiben vom 29.06.2006 wurde die Stadt Speyer von der SGD Süd gebeten, im Rahmen des Raumordnungsverfahrens eine Stellungnahme zur Errichtung eines „Modepark Röther“ in Germersheim abzugeben.

Die Firma Modepark Röther plant in Germersheim im Bereich des Gewerbegebiets „Wörth-West“ die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, in nicht integrierter Lage, mit den Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Accessoires. Die Verkaufsfläche soll insgesamt ca. 7.000 m² betragen.

Am Planstandort sollen folgende Verkaufsflächen realisiert werden:

Damenoberbekleidung:	ca. 2.800 m ²
Herrenoberbekleidung:	ca. 1.400 m ²
Baby- und Kinderbekleidung:	ca. 1.400 m ²
Schuhe:	ca. 840 m ²
Accessoires:	ca. 560 m ²
Gesamt:	ca. 7.000 m ²

Hierbei handelt es sich ausschließlich um innenstadtrelevante Sortimente. Gehandelt werden sollen Güter im mittleren und gehobenen Preisniveau.

Der Stadt Germersheim kommt gemäß Regionalem Raumordnungsplan (RROP) die Funktion eines Mittelzentrums zu, daher ist die Gemeinde prinzipiell zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben befugt. Dem Konzentrationsgebot nach RROP ist damit entsprochen.

Gemäß Integrationsgebot des RROP (vgl. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz 2004, Kapitel 4.2.2.5) sind Einzelhandelsgroßbetriebe jedoch im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinden zu errichten. Der hier geplante Standort befindet sich nicht innerhalb des zentralen Einkaufsbereichs Germersheims, sondern vielmehr in einer Randlage unmittelbar an der B 35. Auch von einem funktionalen Zusammenhang kann aufgrund der Entfernung nicht mehr ausgegangen werden. Wie in den Antragsunterlagen auch ausgeführt, besteht keine direkte Anbindung des Planstandortes an innerstädtische Einkaufslagen. Impulse für die Germersheimer Innenstadt sind wegen der peripheren Lage auch nicht zu erwarten. Der vorgesehene Standort ist innerhalb des Regionalen Raumordnungsplanes als bestehender großflächiger Einzelhandelsstandort dargestellt. Innerhalb der Antragsunterlagen wird argumentiert, dass an Ort und Stelle bereits verschiedene großflächige Einzelhandelseinrichtungen vorhanden seien.

Verwiesen wird hier auf folgende Betriebe der Textil- und Schuhbranche:

Kik	ca. 450 m ² Verkaufsfläche
Tacco Fashion	ca. 750 m ² Verkaufsfläche
Vögele	ca. 1000 m ² Verkaufsfläche
Deichmann (Schuhe)	ca. 450 m ² Verkaufsfläche
Maier (Schuhe)	ca. 300 m ² Verkaufsfläche

Insgesamt bestehen hier bereits Verkaufsflächen von ca. 2950 m² allein für die innenstadtrelevanten Sortimente Schuhe und Textilien. Außerdem besteht dort ein „Real – SB Warenhaus“ mit 750 m² Verkaufsfläche, auch in diesen Betrieben werden in der Regel Schuhe und Textilien auf Teilflächen angeboten. Mit Ansiedlung der Fa. Röther würde sich die Verkaufsfläche (geplant sind 7000 m²) am Planstandort in Germersheim für Bekleidung und Schuhe unverhältnismäßig von 2.950 m² auf 10.000 m² erhöhen.

Strebt man den Vergleich mit der Stadt Speyer an, so ist anzuführen, dass nicht einmal das Warenhaus „Kaufhof“ in der Innenstadt Speyers eine Verkaufsfläche in dieser Größenordnung aufweist. Dort wird auf 6.200 m² ein gemischtes Sortiment angeboten, während durch die Firma Röther ausschließlich die Sortimente Schuhe und Textilien gehandelt werden. Die gesamte Verkaufsfläche für dieses Sortiment in der zentralen Einkaufslage Speyers beträgt 17.500 m². Mit Ansiedlung der Fa. Röther würde die Verkaufsfläche für die Sortimente Schuhe und Bekleidung im Gewerbegebiet „Wörth-West“ - wie bereits oben erwähnt - rund 10.000 m² betragen. Diese entspräche dann nahezu 60 % der Verkaufsfläche für die besagten Sortimente in der Innenstadt Speyers. Von einer Bestandssicherung und einer Festigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Germersheims kann daher keine Rede mehr sein. Eine Kumulation von Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente, in dieser Größenordnung, in nicht integrierter Lage, geht weit über die Wahrnehmung einer mittelzentralen Funktion hinaus. (Als weitere Einzelhandelseinrichtungen sind dort ferner ein dm - Drogeriemarkt, ein Dänisches Bettenlager und ein Hela – Baumarkt vorhanden. Angaben zu den Verkaufsf lächen liegen nicht vor.)

Die Ansiedlung des Betriebes an dem geplanten Standort verstößt damit massiv gegen das im Regionalen Raumordnungsplan verankerte Integrationsgebot und kann daher auch nicht als raumverträglich angesehen werden.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb der o. g. Teilfortschreibung zum Regionalen Raumordnungsplan „Rheinpfalz“ ausgeführt ist, dass die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs benachbarter zentraler Orte führen darf. (Beeinträchtigungsverbot)

Zwar ist in den Antragsunterlagen festgehalten, dass sich Speyer nicht im räumlichen Einzugsbereich Germersheims befindet und auch von einer Beeinträchtigung des zentralen Einkaufsbereiches der Stadt Speyer ist nicht die Rede. Diesen Ausführungen kann jedoch seitens der Stadt Speyer nicht gefolgt werden. Der Antragssteller selbst führt aus, dass seine Kunden einen Anfahrtsweg von bis zu 40 km in Kauf nehmen. Man spricht außerdem von

einer Umverteilung des Umsatzes im Mittelbereich Germersheims von 6 bis 7% in Zone 2, bzw. von 5 bis 6 % in Zone 3 und 4. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass sich die Einzugsbereiche der Mittelzentren Speyer und Germersheim überschneiden: Die im Gutachten genannten Zonen 2 bis 4 um Germersheim befinden sich im Einzugsbereich der Stadt Speyer. Sie überlagern sich mit Speyers weiterem Einzugsbereich und teilweise sogar mit dem Nahbereich. Aus diesen beiden Bereichen stammen immerhin ca. 40 % der gesamten Umsatzleistung des Speyerer Einzelhandels. Kritisch ist diesbezüglich auch die gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Bundesstraßen 9 und 35 zu beurteilen. Vor diesem Hintergrund kann man davon ausgehen, dass mit einem „Modemark Röther“ eine Beeinträchtigung des Handelsstandortes „Innenstadt“ in Speyer verbunden ist.

Speyer ist eines der wenigen Mittelzentren mit einer gut funktionierenden innerstädtischen Einkaufslage. Eine Schädigung sollte auf alle Fälle vermieden werden.

Nicht nur, dass von einer wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Einkaufsbereiche benachbarter Orte gemäß dem Beeinträchtigungsverbot des Regionalen Raumordnungsplanes „Rheinpfalz“ auszugehen ist, es wird bei einer derart massiven Errichtung von Flächen für innenstadtrelevante Sortimente auf der „Grünen Wiese“ außerdem die Gefahr gesehen, dass innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs die Grundstruktur des Zentralen – Orte - Systems zu Lasten einzelner Zentren und hier insbesondere Speyer geschädigt wird. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollten gemäß den Grundsätzen der Raumordnung so bemessen sein, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den landesplanerisch vorgegebenen Versorgungsbereich der betreffenden Standortgemeinden hinausgeht und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region und benachbarter Räume nicht nachteilig beeinflusst wird. Bei einer Verkaufsfläche von 7000 m² kann dies jedoch nicht garantiert werden.

Durch ein Projekt dieser Größenordnung ist davon auszugehen, dass Kaufkraftabflüsse und damit verbunden auch Umsatzrückgänge im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Speyers zu erwarten sind.

Fazit:

Von einer Raumverträglichkeit des Vorhabens kann, aus Sicht der Stadt Speyer, auf keinen Fall ausgegangen werden, da das Vorhaben im extremen Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsplan steht.

Das Vorhaben widerspricht massiv den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes (städttebauliches Integrationsgebot, Beeinträchtigungsgebot) und ist sogar dazu geeignet, die mit dem Raumordnungsplan verbundene Zielsetzung ganz zu untergraben. Von Seiten der Stadt Speyer wird diesbezüglich eine nachhaltige Schädigung des Zentralen Einkaufsbereiches befürchtet.

Zur Sicherung der raumordnerischen Zielsetzungen wird daher gefordert, von dem Vorhaben Abstand zu nehmen. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass sich am geplanten Standort bereits mehrere Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment befinden. Der Standort auf der grünen Wiese sollte nicht zusätzlich gestärkt werden.

Nachdem die Frist für Einwände bereits am 15.08.2006 endete, hat die Verwaltung vorab eine Stellungnahme im Sinne dieser Vorlage, vorbehaltlich einer Bestätigung durch den Bau- und Planungsausschuss, abgegeben.

Anlagen:

- Antragsunterlagen der Firma Röther zum Raumordnungsverfahren der SGD Süd