

# Gut-<sup>06/2020</sup> achten

**Auswirkungsanalyse für die geplante  
Neuansiedlung eines REWE-Marktes  
in Speyer, Schifferstadter Straße 2  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

## Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

## Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

## Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

## Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Speyer**

---

## VERFASSTER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**Andreas Q. Schuder, M.A.**

**Lena Dehof, B.Sc.**

Karlsruhe, aktualisierte Fassung 16.

Juni 2020

# Inhalt

---

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>10</b>
3.1	Mikrostandort	10
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	11
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>13</b>
4.1	Makrostandort	13
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	14
4.3	Angebotsanalyse	16
4.4	Nachfrageanalyse	18
4.5	Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	20
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	24
<b>5</b>	<b>Marktposition des Planvorhabens</b>	<b>26</b>
5.1	Einzugsgebiet	26
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben	28
<b>6</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>30</b>
6.1	Einordnung in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speyer	30
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	32
6.3	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in Speyer	33
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	35
6.5	Regionalplanerische Vorgaben aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014	36
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>39</b>
<b>Anhang</b>		<b>40</b>

---

# 1

## Ausgangssituation und Zielsetzung

In Speyer ist die Ansiedlung eines REWE-Marktes auf dem ehemaligen Bauhaus-Gelände, Schifferstadter Straße 2, im Kreuzungsbereich Schifferstadter Straße / Waldseer Straße mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> geplant. Ergänzend ist ein Bäcker (30 m<sup>2</sup> VKF zzgl. Café-Bereich) vorgesehen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer<sup>1</sup>, zum LEP IV)Rheinland-Pfalz 2008 sowie zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 zu prüfen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

### **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in das EHK Speyer 2018.

### **Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in das LEP IV Rheinland-Pfalz und den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u. a. auf:

- Daten und Bewertungen des EHK Speyer 2018;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

---

<sup>1</sup> Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Speyer - Entwurfsfassung vom 15.10.2018. Im Folgenden als **EHK Speyer 2018** bezeichnet.

Ursprünglich war im Rahmen dieses Gutachtens (Sachstand 14. November 2018) davon ausgegangen worden, dass das Betriebsgebäude des ehemaligen Bauhauses durch die Betriebe REWE und Hammer-Fachmarkt nachgenutzt wird. Aufgrund erheblicher konstruktiver und bautechnischer Mängel des Bestandsgebäudes ist nun geplant, für die beiden Planvorhaben einen Ersatzneubau an gleicher Stelle und in gleicher Größe zu realisieren. Die bisherigen Rahmenbedingungen und Festsetzungen wie geplante Betriebe (Hammer, REWE), geplante Sortimente und Sortimentsverkaufsflächen wie auch die Gesamtverkaufsflächen bleiben unverändert. Da im Rahmen dieses Gutachtens das Planvorhaben REWE im Kontext eines Worts Case-Ansatzes geprüft und bewertet wurde, sind die Ausführungen und Bewertungen zum Planvorhaben weiterhin gültig.

# 2

## Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

### Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Rahmen der Bestandserhebung für das EHK Speyer 2018 im Oktober 2017<sup>2</sup> erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (vgl. EHK Speyer 2018, Kapitel 2). Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (= innenstadt- und nahversorgungsrelevant gem. der Sortimentsliste des EHK Speyer 2018) für untersuchungsrelevant eingeschätzt. Im Sinne der Untersuchungsfragen sind demnach folgenden Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) untersuchungsrelevant und wurden wie folgt berücksichtigt:

- Im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt Speyer sowie in den Bestandsstandorten Nahversorgung (mit/ohne Entwicklungsperspektive): Erfassung des kompletten Bestandes in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Haupt- und Randsortiment.
- Außerhalb des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Speyer sowie den Bestandsstandorten Nahversorgung: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>3</sup>. Es handelt sich um ein strukturprägendes Planvorhaben. In diesem Zusammenhang werden insbesondere Umsatzumverteilungen für vergleichbare strukturprägende Anbieter zu erwarten sein. Dieses Vorgehen entspricht einem Worst Case-Ansatz.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

---

<sup>2</sup> Bei der Bestandserhebung handelt es sich um eine Stichtagserhebung. Aus methodischen Gründen können daher Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten waren, nicht im Rahmen der qualitativen Analyse berücksichtigt werden. Es erfolgt bei entsprechender Relevanz jedoch eine qualitative Würdigung.

<sup>3</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

### **Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)**

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>4</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen bilden die entsprechenden Werte aus der Bearbeitung des EHK Speyer 2018. Die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens wurde unter Berücksichtigung folgender Parameter abgeleitet:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

### **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Stadt Speyer sowie auf Einwohnerzahlen der Stadt Speyer (Stand 31.12.2017).

### **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des EHK Speyer 2018 herangezogen. Der ZVB Innenstadt Speyer sowie die Bestandsstandorte Nahversorgung sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

### **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine

---

<sup>4</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>5</sup> in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

### **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für den zentralen Versorgungsbereich und sonstige Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

---

<sup>5</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

## Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Nachnutzung des Geländes eines ehemaligen Baumarkts handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des neuangesiedelten REWE-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2022). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IFH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2017) eine positive Entwicklung (+ 2,6 % bis 2022) der Bevölkerung in Speyer zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert (+ 4,1 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>6</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

---

<sup>6</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

# 3 Beschreibung des Planvorhabens

In Speyer ist die Ansiedlung eines REWE-Marktes auf dem ehemaligen Bauhaus-Gelände, Schifferstadter Straße 2, im Kreuzungsbereich Schifferstadter Straße / Waldseer Straße mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> geplant. Ergänzend ist ein Bäcker (30 m<sup>2</sup> VKF zzgl. Café-Bereich) vorgesehen. Das bestehende Betriebsgebäude des ehemaligen Bauhauses soll perspektivisch im nordöstlichen Bereich durch den das Planvorhaben REWE sowie im südwestlichen Bereich durch einen Hammer-Fachmarkt genutzt werden.

## 3.1 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage im südlichen Bereich des Stadtteils Speyer-Nord an der Schifferstadter Straße. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist im Norden durch verdichtete Wohnbebauung und im Südwesten durch das angrenzende Gewerbegebiet Speyer-West geprägt. Nach Süden und Osten schließen entlang der Wormser Straße bzw. Waldseer Straße Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an, welche teilweise mit Wohnen durchsetzt sind. Nach Nordosten dominiert entlang Waldseer Straße die Wohnnutzung.

**Abbildung 1:** Mikrostandort des Planvorhabens



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 10/2017.

Unmittelbar südlich des Vorhabenstandortes liegt der Kreuzungsbereich zwischen Schifferstadter und Waldseer Straße sowie Wormser Straße und Landwehrstraße. Die Waldseer Straße, welche im Kreuzungsbereich in die Wormser Straße mündet, bildet einen Hauptverkehrszug in Nord-Süd-Richtung. Der Vorhabenstandort verfügt sowohl über eine Zufahrt von der Schifferstadter Straße wie auch von der Spaldinger Straße, welche die Anbindung an den hochverdichteten Siedlungsbereich von Speyer-Nord herstellt. Folglich ist die Anbindung sowohl an

Speyer-Nord wie auch an das restliche Stadtgebiet von Speyer für den MIV als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkte „Waldseer Straße“ in der Spaldinger Straße unmittelbar nördlich des Vorhabenstandorts. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als gut zu bewerten.

Der nächstgelegene Bestandsstandort ist der Weißdornweg in rd. 0,8 km nördlicher Entfernung. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte sind der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount im Bestandsstandort Weißdornweg sowie die Bestandsbetriebe des Ergänzungsstandorts Auestraße (ab rd. 1,0 km Entfernung). Der nächstgelegene betreibergleiche REWE befindet sich südlich des Vorhabenstandortes im Bestandsstandort Östliche Iggelheimer Straße in rd. 1,6 km Entfernung.

### 3.2 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelvollsortimentern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

**Tabelle 1: Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens**

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m <sup>2</sup>
<b>REWE</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.200
Drogeriewaren	10	150
Sonstige Sortimente	10	150
<b>REWE Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>1.500</b>
<b>Bäckerei</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	100	30
<b>GESAMT</b>	<b>100</b>	<b>1.530</b>

**Quelle:** Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2018.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.530 m<sup>2</sup>, hiervon entfallen 1.500 m<sup>2</sup> VKF auf den REWE und 30 m<sup>2</sup> VKF auf die Bäckerei (zzgl. Café-Bereich<sup>7</sup>). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.230 m<sup>2</sup> projiziert.

<sup>7</sup> Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhnte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche.

Im innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten. Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente. Somit entfällt pro Einzelsortiment eine relativ geringe Verkaufsfläche. Die sonstigen Sortimente umfassen zum Teil auch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie Zeitungen/Zeitschriften.

Die Vorhabendaten zeigen, dass der REWE-Markt zum größten Teil über ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften, Zeitungen) verfügt. Der Anteil der sonstigen, u. a. zentrenrelevanten Sortimente liegt in Zusammenschau mit der Bäckerei bei dem Gesamtvorhaben unter 10 %.

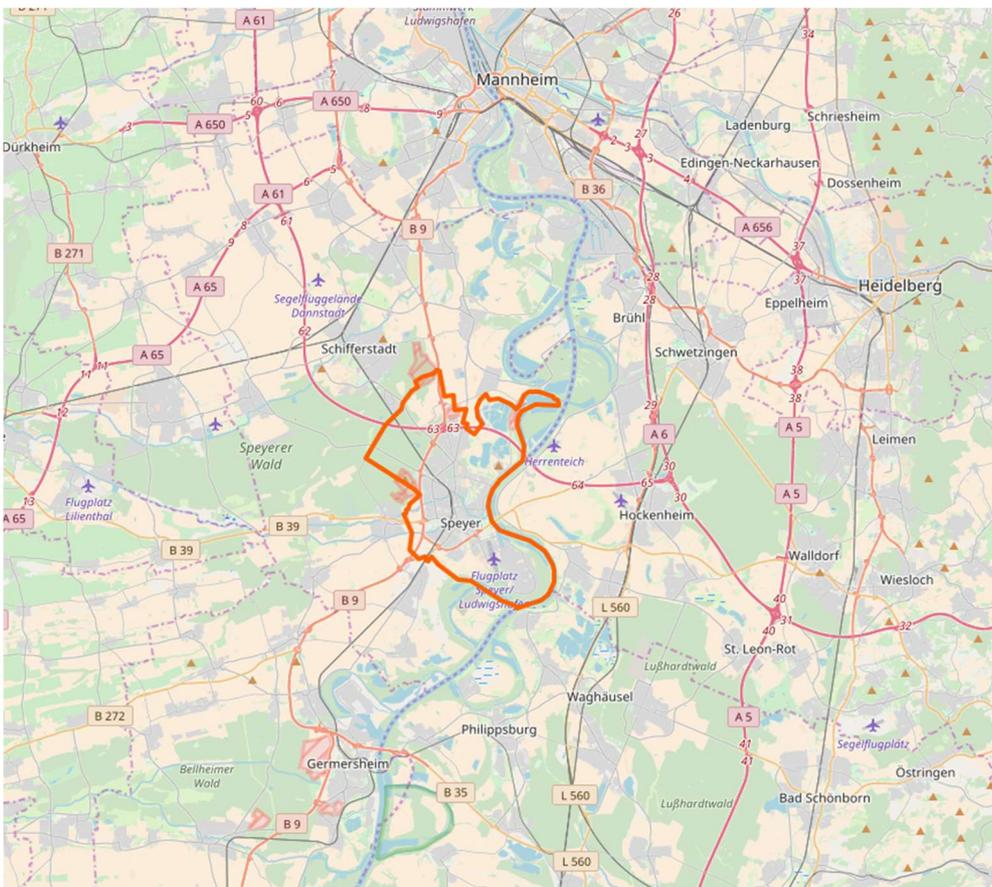
# 4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

## 4.1 MAKROSTANDORT

In der kreisfreien Stadt Speyer, die planerisch gem. LEP IV Rheinland-Pfalz als Mittelzentrum kategorisiert ist, leben 51.308 Einwohner<sup>8</sup>. Die kreisfreie Stadt Speyer befindet sich in der Region Rhein-Neckar, südlich der Oberzentren Ludwigshafen am Rhein und Mannheim. Weitere Städte in der Umgebung sind das Oberzentrum Heidelberg sowie die Mittelzentren Germersheim und Neustadt an der Weinstraße. Über die B 9, B 39 und einen direkten Anschluss an die A 61 besteht eine gute Anbindung für den MIV und somit an die überregionale Verkehrsinfrastruktur. Speyer ist zudem über zwei DB-Haltepunkte an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz angeschlossen und kann auf ein gut ausgebautes Busliniennetz zurückgreifen.

**Abbildung 2:** Lage und Kommunalgrenze der kreisfreien Stadt Speyer



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

<sup>8</sup> Stadt Speyer (Stand: 31.12.2017).

Die kreisfreie Stadt Speyer setzt sich aus insgesamt 12 Stadtteilen zusammen (s. Tabelle 2). Der bevölkerungsstärkste Stadtteil ist hierbei der Stadtteil Speyer-Nord mit 7.468 Einwohner, in welchem der Vorhabenstandort verortet ist.

**Tabelle 2: Bevölkerung in Speyer nach statistischen Stadtteilen**

Stadtteil	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %
Nord	7.468	15
Kernstadt-Nord	7.043	14
West	7.037	14
Im Ehrlich	6.404	12
Süd	5.858	11
Nord-Ost	4.627	9
Kernstadt-Süd	3.875	8
Im Vogelsang	2.480	5
Süd-West	2.130	4
Neuland	1.695	3
Nördlich der Autobahn	1.506	3
Nord-West	1.185	2
<b>GESAMT</b>	<b>51.308</b>	<b>100</b>

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Informationsgrundlagen der Stadt Speyer 2018 (Stand: 31.12.2017).

Für die kreisfreie Stadt Speyer wird für Ende 2022 gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2017) eine positive Entwicklung (+ 2,6 % bis 2022) der Bevölkerung bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert<sup>9</sup>.

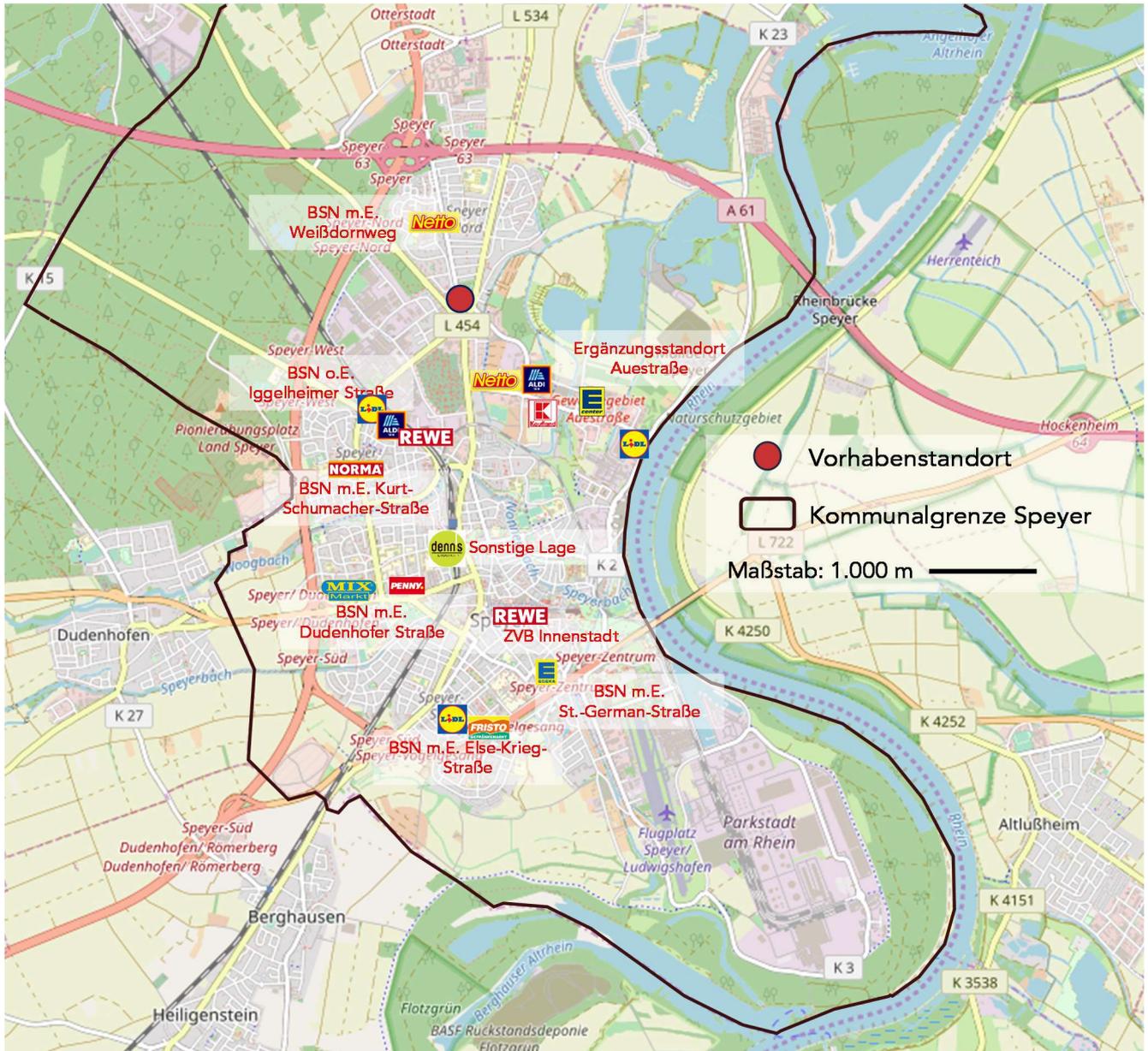
## 4.2 WETTBEWERBSSITUATION UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 26 5.1) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

<sup>9</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz 2018 (Stand: 31.12.2017).

Für die Ableitung des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

**Abbildung 3:** Untersuchungsraum



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2017; Kartengrundlage Stadt Speyer.

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet von Speyer. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts der umfassenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum<sup>10</sup> befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich sowie sieben Bestandsstandorte Nahversorgung (mit/ohne Entwicklungsperspektive), sowie ein Ergänzungsstandort mit untersuchungsrelevantem Besatz sowie sonstige Lagebereiche:

- ZVB Innenstadt Speyer
- BSN m.E. Weißdornweg
- BSN m.E. Kurt-Schumacher-Straße
- BSN m.E. St. German-Straße
- BSN m.E. Else-Krieg-Straße
- BSN o.E. Östliche Iggelheimer Straße
- BSN m.E. Dudenhofer Straße West
- BSN m.E. Dudenhofer Straße Ost
- Ergänzungsstandort Austraße

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung (Schifferstadter Straße sowie Nähe zur B 9) des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum (= Speyer).

## 4.3 ANGEBOTSANALYSE

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Nach Abstimmung mit der Stadt Speyer sind keine zu berücksichtigende Marktveränderungen geplant.

### Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind insgesamt 14 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400m<sup>2</sup>) angesiedelt, davon neun Lebensmitteldiscounter, drei Lebensmittelsupermärkte, ein Verbrauchermarkt sowie ein SB-Warenhaus. Zusätzlich wird

---

<sup>10</sup> Bezeichnung der nachfolgenden Standorte nach Vorlage des EHK Speyer 2018; Bestandsstandorte Nahversorgung mit/ohne Entwicklungsperspektive im Folgenden als BSN m.E. und BSN o.E. abgekürzt

das Angebot im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** durch zwei Getränkemärkte sowie einen Biomarkt komplettiert und durch zahlreiche Fachgeschäfte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt.

Lediglich ein strukturprägender Lebensmittelanbieter (REWE City) befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Speyer.

Mit ALDI Süd (2 x), LIDL (3 x), Netto Marken-Discount (2 x), Norma (1 x) und Penny (1 x) sind die größten bundesweit agierenden und regionaltypischen Betreiber im Segment **Lebensmitteldiscounter** im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 700 m<sup>2</sup> und rd. 1.400 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1000 m<sup>2</sup>.

Mit REWE (2 x) und Edeka (1 x) sind zwei der bundesweit agierenden **Lebensmittelsupermärkte** im Untersuchungsraum vertreten und werden durch einen Mix Markt (1x) ergänzt. Die Lebensmittelsupermärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 m<sup>2</sup> und rd. 1.900 m<sup>2</sup> auf.

Zusätzlich sind im Untersuchungsraum im vollsortimentierten Segment ein Verbrauchermarkt (Kaufland) und ein SB-Warenhaus (E-Center) angesiedelt.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell mit rd. 0,50 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW als leicht überdurchschnittlich einzustufen<sup>11</sup>.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

---

<sup>11</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Non-food-Flächen) sowie EHK Speyer 2018, Kapitel 6.2.3.

**Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatzschätzung im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)**

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Speyer	ZVB Innenstadt	2.100	12,4
	BSN m.E. Weißdornweg	600	3,9
	BSN o.E. Östliche Iggelheimer Straße	3.500	25,9
	Ergänzungsstandort Auestraße	10.800	68,5
	Zusammengefasste Weitere Lagen (weitere BSN südliches Speyer + sonstige Lagen)	6.000	34,7
<b>GESAMT</b>		<b>23.00</b>	<b>145,4</b>

**Quelle:** Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2017; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. EHI 2018 und Hahn Gruppe 2018); Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

In Speyer sind Verkaufsflächenschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vor allem am Ergänzungsstandort Auestraße, im BSN o.E. Östliche Iggelheimer Straße sowie in den sonstigen Lagebereichen, darunter auch die BSN im südlichen Speyerer Stadtgebiet festzustellen. Das Angebot innerhalb des ZVB Innenstadt wird durch den dort ansässigen REWE-City, zahlreiche Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie Rand- und Nebensortimentsangebote bereitgestellt.

#### 4.4 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der **Untersuchungsraum** weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 104 (IfH 2017) auf, d. h. sie liegt leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 126,5 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abge-

leiteten Untersuchungsraum dar. Die Zentralität<sup>12</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell in Speyer rd. 118. Das heißt, dass durch die Angebotsstrukturen in Speyer im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb Speyer gewonnen werden können und rein rechnerisch eine vollständige Eigenbindung der Speyerer Kaufkraft in diesem Sortimentsbereich stattfindet.

### **Berücksichtigung des steigenden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)**

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von rd. 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2022 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist vor allem die Entwicklung in Speyer von Interesse, da absehbar der Großteil der Umsatzumverteilungen innerhalb der Stadt Speyer umverteilt wird und diese den Untersuchungsraum ausmacht.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2022;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist in der Stadt Speyer mit einer positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt + rd. 2,6 % zu rechnen<sup>13</sup>.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2022 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 4,9 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 7,5 % bzw. rd. 10,2 Mio. Euro auf rd. 145,4 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

---

<sup>12</sup> Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

<sup>13</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2017).

#### **4.5 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE CHARAKTERISIERUNG DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM (STANDORTPROFILE)**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen BSN und dem ZVB Innenstadt Speyer. In diesem Kapitel werden die zum Vorhabenstandort nächst gelegen BSN m.E. Weißdornweg sowie BSN o.E. Östliche Iggelheimer Straße sowie der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt dargestellt.

Die restlichen BSN der Stadt Speyer befinden sich bereits in einer sehr deutlichen Entfernung zum Vorhabenstandort v. a. im westlichen und südlichen Stadtbereich. Für diese BSN ist aufgrund der Entfernung zum Planvorhaben davon auszugehen, dass die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen nur noch sehr geringe Ausmaße bzw. empirisch nicht mehr nachweisbare Höhen erreichen. Daher wird auf die städtebaulich-funktionale Charakterisierung dieser Standortbereiche verzichtet, es sei jedoch auf die entsprechenden Ausführungen im EHK Speyer 2018 in Kapitel 6.2.2 verwiesen.

Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für die nachfolgenden dargestellten BSN sowie den zentralen Versorgungsbereich.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen BSN sowie den zentralen Versorgungsbereich wurde auf das EHK Speyer 2018 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

**Tabelle 4: Standortprofil ZVB Innenstadt**

**ZVB Innenstadt**

**Lage**

Verortung	Speyer, Innenstadtzentrum
Ausdehnung	Der ZVB umfasst den Bereich westlich des Speyerer Doms entlang der Maximilianstraße. Im Osten verläuft der ZVB bis hin zur Bahntrasse Ludwigshafen-Karlsruhe. Mittelpunkt des ZVB bildet der Bereich um das Altpörtel (inkl. Einkaufszentrum Postgalerie).

**Einzelhandelsstruktur**

Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist vor allem durch Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs und nachrangig die der kurz- und langfristigen Bedarfsbereiche geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch ein breites Angebot an Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben, Verwaltung und kulturellen Einrichtungen.
Rel. Magnetbetriebe	REWE City

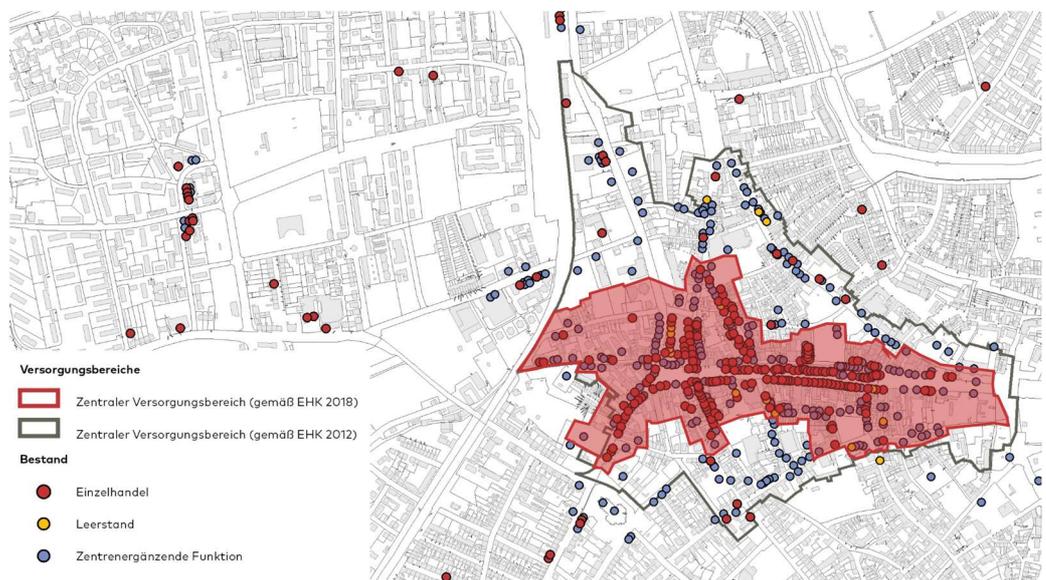
**Verkehrliche Einordnung**

Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den motorisierten Individualverkehr über die von Norden kommende Bahnhofstraße sowie die Landauer Straße aus südlicher Richtung und über weitere Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über verschiedene Bushaltepunkte entlang der Maximilianstraße.

**Räumlich-funktionale Einordnung**

Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Maximilianstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Der ZVB besitzt als Angebotsstandort aller Warengruppen sowohl eine überörtliche, als auch für die Speyerer Bevölkerung wichtige Versorgungsfunktion.
Abgrenzung des ZVB	

*Eine parzellenscharfe Abgrenzung des ZVB ist im Zuge der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes vorzunehmen.*



Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach EHK Speyer (2018), S.59.

Quelle: Stadt + Handel nach EHK Speyer (2018), S.31 und 58 f.

**Tabelle 5: Standortprofil BSN m.E. Weißdornweg**

**BSN m.E. Weißdornweg**

**Lage**

Verortung	Speyer, Stadtteil Speyer-Nord
Ausdehnung	Der BSN m.E. befindet sich im Kreuzungsbereich Weißdornweg/Falkenweg und wird im Osten durch die Spaldinger Straße begrenzt. Südlich erfolgt eine Begrenzung entlang des Hopfenwegs.

**Einzelhandelsstruktur**

Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des BSN m.E. ist vor allem durch den ansässigen Lebensmitteldiscounter geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch Waren des mittelfristigen Bedarfsbereichs sowie diverse zentrenergänzende Funktionen.
Rel. Magnetbetriebe	Netto Marken-Discount

**Verkehrliche Einordnung**

Motorisierter Verkehr	Der BSN m.E ist für den motorisierten Individualverkehr über die Spaldinger Straße aus Richtung des Stadtzentrums zu erreichen sowie über die B 9 im Norden.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Nußbaumweg“, welche von diversen Buslinien angefahren wird.

**Räumlich-funktionale Einordnung**

Organisationsstruktur	Der BSN m.E ist im Kreuzungsbereich Weißdornweg/Falkenweg organisiert.
Versorgungsfunktion	Wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Speyer-Nord.
Abgrenzung des ZVB	

*Eine parzellenscharfe Abgrenzung des ZVB ist im Zuge der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes vorzunehmen.*



Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach EHK Speyer (2018), S.73.

Quelle: Stadt + Handel nach EHK Speyer (2018), S.73.

**Tabelle 6: Standortprofil BSN o.E. Östliche Iggelheimer Straße**

**BSN o.E. Iggelheimer Straße**

**Lage**

Verortung	Speyer, Stadtteil West
Ausdehnung	Der BSN o.E. erstreckt sich entlang des östlichen Bereichs der Iggelheimer Straße und wird im Norden durch den Bahnhof Speyer Nord-West begrenzt. Im Westen dient die Landwehrstraße als Grenze.

**Einzelhandelsstruktur**

Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des BSN o.E. umfasst ausschließlich Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs und weist in diesem Zusammenhang drei großflächige Lebensmittelbetriebe auf.
Rel. Magnetbetriebe	LIDL, ALDI Süd, REWE

**Verkehrliche Einordnung**

Motorisierter Verkehr	Der BSN o.E ist für den motorisierten Individualverkehr über die Iggelheimer Straße aus Richtung Stadtzentrum und die B 9 aus östlicher Richtung erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Felkeweg Nord-West“, und „Iggelheimer Straße“ sowie den S-Bahnhaltepunkt Speyer Nord-West.

**Räumlich-funktionale Einordnung**

Organisationsstruktur	Der BSN o.E ist hauptsächlich im östlichen Bereich zwischen Iggelheimer Straße und Siemensstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Wichtige Nahversorgungsfunktion für die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Speyer West.
Abgrenzung des ZVB	

*Eine parzellenscharfe Abgrenzung des ZVB ist im Zuge der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes vorzunehmen.*



Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach EHK Speyer (2018), S.72.

Quelle: Stadt + Handel nach EHK Speyer (2018), S.72

## 4.6 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus nahversorgungsstruktureller Sicht ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum bzw. damit in Speyer positiv zu bewerten. Die Verkaufsflächenausstattung (0,5m<sup>2</sup> VKF pro EW) liegt über dem Bundesdurchschnitt. Aus räumlicher Sicht ergeben sich jedoch insbesondere in Speyer Nord Entwicklungsperspektiven, dies auch aus unter Berücksichtigung eines ausgewogenen Betriebstypenmixes.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in dezentraler Lage im Stadtteil Speyer-Nord an der Schifferstadter Straße, Ecke Waldseer Straße. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist teilweise durch Wohnbebauung, weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen geprägt.
- Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist in Richtung Stadtzentrum über die Wormser Landstraße gegeben. In nördlicher Richtung besteht über die Schifferstadter Straße eine Anbindung an die B 39 für den überregionalen Verkehr. Die Wohnbereiche von Speyer-Nord sind über die Waldseer Straße sowie die Spaldinger Straße an den Vorhabenstandort angebunden.
- Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bushaltepunkt „Waldseer Straße“. Der Bushaltepunkt befindet sich direkt nördlich des Vorhabenstandorts an der Spaldinger Straße.
- Der nächstgelegene BSN ist der Weißdornweg in rd. 0,8 km nördlicher Entfernung mit dem nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount. Der nächstgelegene betreibergleiche REWE befindet sich südlich des Vorhabenstandortes im BSN Östliche Iggelheimer Straße in rd. 1,6 km Entfernung.
- Im Untersuchungsraum sind insgesamt 14 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400m<sup>2</sup>) angesiedelt, davon neun Lebensmitteldiscounter, drei Lebensmittelsupermärkte, ein Verbrauchermarkt sowie ein SB-Warenhaus. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch zwei Getränkemärkte sowie einen Biomarkt komplettiert und durch zahlreiche Fachgeschäfte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt.
- Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 104 (IfH 2017) auf, d. h. sie liegt leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100).

- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Speyer rd. 118.
- Unter Berücksichtigung der Inflation, der steigenden Anteile des Onlinehandels und der steigenden Kaufkraftzahlen, ergibt sich für den Untersuchungsraum (= Speyer) insgesamt bis Ende 2022 eine Zunahme der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 7,5 % bzw. rd. 10,2 Mio. Euro auf rd. 145,4 Mio. Euro.
- Aufgrund der quantitativen Ausstattungswerte im Untersuchungsraum führt eine zusätzliche Verkaufsflächenentwicklung am Vorhabenstandort überwiegend zu Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe im Untersuchungsraum. Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen ist relevant: nur ein strukturprägende Wettbewerber ist im ZVB Innenstadt angesiedelt. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter ergeben.

# 5

## Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

### 5.1 EINZUGSGEBIET

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren hauptsächlich den Stadtteil Speyer-Nord bis zur Bundesstraße (B 9) im Nordwesten und die Autobahn (A 61) im Norden. Innerhalb dieses Kerneinzugsgebietes ist ein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter angesiedelt. Das Kerneinzugsgebiet wird insbesondere durch das Industriegebiet Speyer-West und die Bundesstraße sowie Autobahn begrenzt.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus das weitere Stadtgebiet der Stadt Speyer. Aufgrund der räumlichen Distanz und des Wettbewerbsbesatzes ist insbesondere in Richtung des Speyerer Südens bereits mit einem deutlichen Rückgang der Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund von steigenden Raum-Zeit-Distanzen und den vorhandenen Wettbewerbsstrukturen nicht gegeben.

Das direkte Einzugsgebiet wird im Anschluss an erweiterte Einzugsgebiet durch ähnliche oder niedrigere Distanzen zu Wettbewerbsstandorten bzw. insbesondere durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitiert. Somit ist durch eine sehr deutlichen Abnahme der Marktbedeutung des Planvorhabens und gleichzeitig deutlichen Überschneidungen mit Einzugsgebieten anderer strukturprägender Wettbewerber in Verbindung mit den zunehmende Entfernungen eine sehr deutliche Abnahme der Marktdurchdringung des Vorhabens zu rechnen. Demnach sind die über das erweiterte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereiche nicht mehr dem direkten Einzugsgebiet des Planvorhabens zuzuordnen. Gleichwohl ist aufgrund der guten Verkehrslage des Planvorhabens noch von gewissen Streuumsätzen für das Planvorhaben von außerhalb des direkten Einzugsgebiets auszugehen.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum bzw. das erweiterte Einzugsgebiet mit den Wettbewerbsstandorten sowie das Kerneinzugsgebiet dar.

**Abbildung 4:** Einzugsgebiet des Planvorhabens



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Wettbewerbsdarstellung: Erhebung Stadt + Handel 10/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; EHK Speyer 2018.

## 5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens abgeleitet.

Durch die vorgesehene Neuansiedlung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Vorhabenstandortes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens.

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmittelvollsortimenter REWE beträgt rd. 4.010 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr (Hahn Retail Estate Report 2018/2019).
- Die projektierte Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens REWE (1.500 m<sup>2</sup> GVKF) stimmt mit der durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche des Betreibers REWE (1.520 m<sup>2</sup> GVKF, (Hahn Retail Estate Report 2018/2019)) überein.
- Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 104 (IfH 2017) auf, d. h. sie liegt leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist mit rd. 0,5 m<sup>2</sup> VKF/EW aktuell als leicht überdurchschnittlich im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt (0,4 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) einzustufen.  
Beide Werte weisen auf eine aktuell bereits relativ gesättigte Marktlage im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels in Speyer hin.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Speyer rd. 118.
- In Speyer-Nord ist nur ein weiterer Lebensmittelmarkt (Netto Marken-Discount) ansässig.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Neuansiedlung eine für den Betreiber überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.425 Euro/m<sup>2</sup> erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 4.825 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen. Dieser Wert liegt deutlich über der aktuellen Flächenleistung für einen REWE-Markt<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> Durchschnittliche Flächenproduktivität von 4.010 Euro/m<sup>2</sup> (Hahn Retail Estate Report 20018/2019)

**Tabelle 7: Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Vorhabens**

Sortimentsbereich	VKF in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro
<b>REWE</b>			
Nahrungs- und Genussmittel	1.200	4.425 – 4.825	5,3 – 5,8
Drogeriewaren	150		- 0,7
Sonstige Sortimente	150		
<b>REWE Gesamt</b>	<b>1.500</b>		<b>6,6 – 7,2</b>

**Quelle:** Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. EHI 2018); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Vollsortimenter** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,6 - 7,2 Mio. Euro prognostiziert. Rund 5,3 - 5,8 Mio. Euro werden hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen.

Für die **Bäckerei** wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,4 Mio. Euro im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** prognostiziert.

Somit beläuft sich die Umsatzprognose im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** auf insgesamt 5,7 - 6,2 Mio. Euro.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von bis zu 0,7 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls bis zu 0,7 Mio. Euro des Gesamtumsatzes.

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen, BSN oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

# 6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Speyer 2018 werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Speyer 2018 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die landes- und regionalplanerischen Vorgaben ein (LEP IV Rheinland-Pfalz, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)?

## 6.1 EINORDNUNG IN DIE FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELKONZEPTEDES DER STADT SPEYER

Erste Anhaltspunkte zur Beurteilung des Planvorhabens liefert das EHK Speyer 2018 (Stadt+Handel).

### Standortbewertung

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb des im EHK Speyer 2018 benannten Versorgungsbereichs Innenstadt. Der Vorhabenstandort *„... liegt im südlichen Bereich des Stadtteil Speyer-Nord, welcher sowohl räumliche als auch quantitative und qualitative Nahversorgungsdefizite aufweist.“* (EHK Speyer 2018, S. 74)

*„Der Standortbereich Schifferstadter Straße übernimmt perspektivisch die räumliche Nahversorgungsfunktion im südlichen Bereich des Stadtteils Speyer-Nord. ... Allgemein besteht im Stadtteil Bedarf für einen weiteren Lebensmittelmarkt. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters an der Schifferstadter Straße würde das qualitative und quantitative Nahversorgungsangebot deutlich verbessern.“* (EHK Speyer 2018, S. 74)

*„Aufgrund der fehlenden städtebaulichen Integration in Verbindung mit der hohen Bedeutung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters für die Nahversorgung im Stadtteil Speyer-Nord wird in diesem Bereich ein Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung ausgewiesen.“* (EHK Speyer 2018, S. 74f)

Durch die Ausweisung des Vorhabenstandorts im EHK Speyer 2018 als *Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung* und den für diesen formulierten Entwicklungsempfehlungen ist der Vorhabenstandort grundsätzlich für die Entwicklung als Nahversorgungsstandort für Speyer-Nord vorgesehen.

## Steuerungsleitsätze

*„Leitsatz II: Innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zusätzlich primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden.*

*Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden:*

- ...
- *In den dem ZVB Innenstadtzentrum hierarchisch nachgeordneten **Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive und Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung** sind Verkaufsflächen-dimensionierungen für Vorhaben (nur Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) im Einzelfall unter Berücksichtigung der zugewiesenen Versorgungsfunktion und unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.*
- ...

*Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an den Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive und in den Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung Lebensmittelmärkte sekundär empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei den zentralen Versorgungsbereich zu schädigen oder in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächen-dimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.“ (EHK Speyer 2018, Kapitel 6.5.2)*

Das Planvorhaben dient der Sicherung und Optimierung in Speyer-Nord. Der Vorhabenstandort ist durch seine Ausweisung als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung für eine *städtebaulich und raumordnerisch* verträgliche Entwicklung eines Lebensmittelmarktes gemäß Leitsatz II vorgesehen. Durch das Planvorhaben resultieren keine negativen städtebauliche Auswirkungen (s. Kapitel 6.3), zudem ist das Planvorhaben kongruent zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung (s. Kapitel 6.4 und 6.5).

**Das Planvorhaben ist kongruent zu den entsprechenden konzeptionellen Regelungsinhalten des EHK Speyer 2018.**

## 6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2022 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2022. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2022.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung (Schifferstadter Straße sowie Nähe zur B 9) des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

**Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel**

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Speyer	ZVB Innenstadt	11,5	*	*	12,4	*	*
	BSN m.E. Weißdornweg	3,6	- 0,2	6 – 7	3,9	~ 0,2	~ 6
	BSN o.E. Östliche Iggelheimer Straße	24,1	1,6 – 1,7	- 7	25,9	1,6 – 1,7	6 - 7
	Ergänzungsstandort Austraße	63,7	3,1 – 3,4	- 5	68,5	3,1 – 3,4	~ 5
	Zusammengefasste Weitere Lagen (weitere BSN südliches Speyer + sonstige Lagen)	32,2	- 0,5	1 – 2	34,7	~ 0,5	~ 1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz i. H. v. 5% (,Streuumsatz')		~ 0,3					
<b>GESAMT**</b>		<b>135,2</b>	<b>5,7 – 6,2</b>	<b>-</b>	<b>145,4</b>	<b>5,7 – 6,2</b>	<b>-</b>

**Quelle:** Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2018 und Hahn Gruppe 2018 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* Umsatzumverteilungen empirisch nicht mehr valide darstellbar;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch das Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 5,7 – 6,2 Mio. Euro. Davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

### 6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN IN SPEYER

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für den zentralen Versorgungsbereich und die Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung werden im Folgenden aufgezeigt.

#### Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt

Durch das Planvorhaben ergeben sich Umsatzumverteilungen auf den ZVB Innenstadt in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf den BSN m.E Weißdornweg (Stadtteil Speyer-Nord)

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den BSN m.E Weißdornweg i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 6 % induziert. Die Umsatzverteilungen tangieren vorrangig den dort ansässigen Lebensmittel-discounter Netto Marken-

Discount, welcher den einzigen strukturprägenden Anbieter im BSN m.E darstellt. Der Betrieb ist zum Planvorhaben systemdifferent (LM-Discounter) und weist durch seine städtebauliche integrierte Lage im Kernsiedlungsbereich von Speyer-Nord ein originäres, eigenständiges Einzugsgebiet auf.

Aus den vorgenannten Gründen ist nach Berechnungen von Stadt + Handel davon auszugehen, dass der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen auch nach Realisierung des Planvorhabens Flächenproduktivitäten erzielen kann, die den wirtschaftlichen Fortbestand des Betriebs nicht in Frage stellen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den BSN m.E Weißdornweg in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den BSN o.E Östliche Iggelheimer Straße (Stadtteil Speyer-West)**

Im BSN o.E Östliche Iggelheimer Straße befinden sich insgesamt drei strukturprägende Lebensmittelmärkte, neben zwei Lebensmitteldiscountern auch ein zum Planvorhaben betreibergleicher Supermarkt. Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,6 – 1,7 Mio. Euro bzw. rd. 6 – 7 % aus, welche sich überproportional auf den betreibergleichen Supermarkt auswirken. Der BSN o.E zeichnet sich durch die Kopplungslage der drei Lebensmittelmärkte, den sich daraus ergebenden Synergieeffekten, der guten Verkehrslage und dem zuordenbaren groß ausgeprägten Einzugsbereich, insbesondere in Richtung Süden, aus. Vor diesem Hintergrund ist keinesfalls davon auszugehen, dass es anhand der ermittelten Höhe der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu Umstrukturierungen oder Marktaufgaben, insbesondere auch nicht des marktgängig ausgeprägten Supermarkts REWE, kommen wird.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den BSN o.E. Östliche Iggelheimer Straße in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

### **Auswirkungen auf die sonstigen Bestandsstandorte Nahversorgung und sonstigen Lagebereiche**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf die sonstigen Bestandsstandorte Nahversorgung und sonstigen Lagebereiche i. H. v. rd. ~0,5 Mio. Euro bzw. rd. ~1 % induziert. Durch die geringe Höhe der monetären wie auch prozentualen Umsatzumverteilungen werden sowohl in der Gesamtschau wie auch für die einzelnen Bestandsstandorte Nahversorgung keine negativen Auswirkungen auf diese induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die sonstigen Bestandsstandorte Nahversorgung und sonstigen Lagebereiche in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche oder auf die integrierten Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum (= Speyer) zu erwarten.

## 6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Landesplanerischen Vorgaben (Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV 2008) dargestellt. Der Ministerrat hat in seiner Sitzung am 21. Juli 2015 die Zweite Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) beschlossen. Die entsprechende Zweite Landesverordnung zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms (hier relevant Änderung Z 61) ist am 22. August 2015 in Kraft getreten. Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf Einzelhandelsstandorte sind in Kapitel 3 des Landesentwicklungsprogramms niedergelegt:

**[Z.57]** *„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“*

Bezüglich **Z.57** ist folgendes festzuhalten:

- Die kreisfreie Stadt Speyer ist im LEP IV als Mittelzentrum ausgewiesen.

Das Planvorhaben ist kongruent zu **Z.57** des LEP IV Rheinland-Pfalz.

**[Z.58]** *„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“*

Bezüglich **Z.58** ist folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist nach dem EHK Speyer 2018 als „Versorgungsbereich Lebensmittel Nahversorgung“ Schifferstadter Straße ausgewiesen.

Das Planvorhaben ist kongruent zu **Z.58** des LEP IV Rheinland-Pfalz.

**[Z.60]** „Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

Bezüglich **Z.60** ist folgendes festzuhalten:

- In Kapitel 6.3 erfolgt die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens. Diese Einordnung bildet die Grundlage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsgebots.
- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche Stadt Speyer noch Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Planvorhaben ist kongruent zu **Z.60** des LEP IV Rheinland Pfalz.

**Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.**

## **6.5 REGIONALPLANERISCHE VORGABEN AUS DEM EINHEITLICHEN REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR 2014**

Für das Planvorhaben ist die Kongruenz hinsichtlich der Ziele des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar<sup>15</sup>, Kapitel 1.7 zu prüfen:

**[Z 1.7.2.2] Zentralitätsgebot:** „Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.“

Bezüglich **Z 1.7.2.2** ist folgendes festzuhalten:

- Die kreisfreie Stadt Speyer ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als Mittelzentrum ausgewiesen.

---

<sup>15</sup> Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014, S. 36 – 49.

Das Planvorhaben ist kongruent zu **Z 1.7.2.2** Zentralitätsgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein –Neckar.

**[Z 1.7.2.3] Kongruenzgebot:** *„Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“*

Bezüglich **Z 1.7.2.3** ist folgendes festzuhalten:

- Wie in Kapitel 5.1 ersichtlich, umfasst das Einzugsgebiet des Vorhabens nur die Stadt Speyer (Mittelzentrum). Das Einzugsgebiet des Vorhabens reicht daher keinesfalls über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Speyer hinaus.

Das Planvorhaben ist kongruent zu **Z 1.7.2.3** Kongruenzgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

**[Z 1.7.2.4] Beeinträchtigungsgebot:** *„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.“*

Bezüglich **Z 1.7.2.4** ist folgendes festzuhalten:

- In Kapitel 6.3 erfolgt die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens. Diese Einordnung bildet die Grundlage für die Beurteilung des Beeinträchtigungsverbots.
- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben weder die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des Stadtkerns Speyer noch anderer zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Die Nahversorgung der Bevölkerung wird durch das Planvorhaben weder in Speyer noch in anderen zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt, vielmehr trägt das Planvorhaben zur Verbesserung der Nahversorgung in Speyer-Nord bei.

Das Planvorhaben ist kongruent zu **Z 1.7.2.4** Beeinträchtigungsverbot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

**[Z 1.7.2.5] Integrationsgebot:** *„Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.“*

Bezüglich **Z 1.7.2.5** folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist nach dem EHK Speyer 2018 als „Versorgungsbereich Lebensmittel Nahversorgung“ Schifferstadter Straße ausgewiesen.

Das Planvorhaben ist kongruent zu **Z 1.7.2.5** Integrationsgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

**[Z 1.7.2.1] Raumordnerische Verträglichkeit:** Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachzuweisen.

Bezüglich **Z 1.7.2.1** folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5.

Für das Planvorhaben ist die raumordnerische Verträglichkeit gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachgewiesen, somit ist das Planvorhaben kongruent zur **Z 1.7.2.1** Raumordnerische Verträglichkeit des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

**[Z 1.7.3.1] Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte:** „In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.“

*Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“*

Bezüglich **Z 1.7.3.1** ist folgendes festzuhalten:

- Die Stadt Speyer ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Planvorhaben weist eine GVKF von 1.500 m<sup>2</sup> auf und dient der Nahversorgung (s. Kapitel 5.15.1, 6.1). Der Vorhabenstandort ist nach dem EHK Speyer 2018 als „Versorgungsbereich Lebensmittel Nahversorgung“ Schifferstadter Straße ausgewiesen.
- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben weder die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des ZVB Innenstadt Speyer noch die ZVB anderer zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Die Nahversorgung der Bevölkerung wird durch das Planvorhaben weder in Speyer noch in anderen zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt, vielmehr trägt das Planvorhaben zur Verbesserung der Nahversorgung in Speyer-Nord bei.

Das Planvorhaben ist kongruent zu **Z 1.7.3.1** Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

**Da das Planvorhaben kongruent zu den relevanten Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.**

# 7

## Zusammenfassung der Ergebnisse

In Speyer ist die Ansiedlung eines REWE-Marktes auf dem ehemaligen Bauhaus-Gelände, Schifferstadter Straße 2, im Kreuzungsbereich Schifferstadter Straße / Waldseer Straße mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> geplant. Ergänzend ist ein Bäcker (30 m<sup>2</sup> VKF zzgl. Café-Bereich) vorgesehen.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Vorhabenbedingte städtebauliche negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Speyer und/oder der Bestandsstandorte Nahversorgung (mit/ohne Entwicklungsperspektive) im Untersuchungsraum (= Speyer) sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3).
- Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten integrierter Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum (= Speyer) sind nicht zu erwarten.

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Im EHK Speyer 2018 wird dem Vorhabenstandort eine Nahversorgungsfunktion zugewiesen, durch die Entwicklung des Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung soll die Nahversorgung in Speyer-Nord optimiert werden.
- Das Planvorhaben ist kongruent zu den entsprechenden konzeptionellen Regelungsinhalten des EHK Speyer 2018.

### Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen Z.57, Z.58 und Z.60 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

### Einordnung gemäß regionalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen Z 1.7.2.1 bis Z 1.7.2.5 sowie zu Z. 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

**Das Planvorhaben ist kongruent zu den Vorgaben des EHK Speyer 2018 sowie kongruent zu den landes- und regionalplanerischen Zielstellungen.**

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.**

# Anhang

# Literaturverzeichnis

## LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

**EHI (2018):** EHI handelsdaten aktuell 2018, Köln.

**Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014):** Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

**Hahn Gruppe (2018):** Hahn Retail Estate Report 2018/2019, Bergisch Gladbach.

**IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

**Stadt+Handel (2018):** Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Speyer 10/2018 (Entwurfssfassung), Karlsruhe.

**Verband Metropolregion Rhein-Neckar (2014):** Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Mannheim.

## SONSTIGE QUELLEN

**Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2018):** Prognostizierte Einwohnerentwicklung der Stadt Speyer.

**Stadt Speyer:** Aktuelle Einwohnerzahl (Stand 31.12.2017)

---

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens .....	10
Abbildung 2:	Lage und Kommunalgrenze der kreisfreien Stadt Speyer .....	13
Abbildung 3:	Untersuchungsraum.....	15
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	27

---

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens .....	11
Tabelle 2:	Bevölkerung in Speyer nach statistischen Stadtteilen .....	14
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatzschätzung im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik).....	18
Tabelle 4:	Standortprofil ZVB Innenstadt.....	21
Tabelle 5:	Standortprofil BSN m.E. Weißdornweg .....	22
Tabelle 6:	Standortprofil BSN o.E. Östliche Iggelheimer Straße .....	23
Tabelle 7:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Vorhabens.....	29
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.....	33

---

# Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz	Mio. ....	Millionen
B .....	Bundesstraße	NuG .....	Sortimentsbereich
BAB .....	Bundesautobahn		Nahrungs- und
BauGB .....	Baugesetzbuch		Genussmittel
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung	NRW .....	Nordrhein-Westfalen
BGF .....	Bruttogeschossfläche	NVZ .....	Nahversorgungszentrum
bspw. ....	beispielsweise	ÖPNV .....	öffentlicher
BVerfGH .....	Bundesverfassungs- gerichtshof		Personennahverkehr
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht	OVG .....	Oberverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise	p. a. ....	per annum
d. h. ....	das heißt	rd. ....	rund
EW .....	Einwohner	S. ....	Seite
EH .....	Einzelhandel	s. ....	siehe
gem. ....	gemäß	s. o. ....	siehe oben
ggf. ....	gegebenenfalls	s. u. ....	siehe unten
GVKF .....	Gesamtverkaufsfläche	siL .....	städtebaulich integrierte Lage
i. d. R. ....	in der Regel	u. a. ....	unter anderem
inkl. ....	Inklusive	v. a. ....	vor allem
i. H. v. ....	in Höhe von	VG .....	Verwaltungsgericht
i. S. ....	im Sinne	vgl. ....	vergleiche
IZ .....	Innenstadtzentrum	v. H. ....	von Hundert
L .....	Landesstraße	VKF .....	Verkaufsfläche
LEP B-B.....	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	ZVB .....	zentraler Versorgungsbereich
m .....	Meter	z. B. ....	zum Beispiel
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter	z. T. ....	zum Teil
max. ....	maximal	zzgl. ....	zuzüglich



---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43