

**Verträglichkeitsanalyse
für die geplante Ansiedlung
eines Hammer-Fachmarktes
in Speyer, Schifferstadter Straße**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
M. Sc. André Cornelius

Karlsruhe/Dortmund, 16. Juni 2020

Im Auftrag von:

BAUHAUS AG
Service Center Deutschland
Gutenbergstr. 21
68167 Mannheim

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel
Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	7
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	8
4 Markt- und Standortanalyse	10
4.1 Makrostandort	10
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	11
4.3 Angebotsanalyse	13
4.4 Nachfrageanalyse	15
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	18
4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse	20
5 Marktposition des Vorhabens	21
5.1 Einzugsgebiet	21
5.2 Umsatzprognose für das Planvorhaben	23
6 Auswirkungsanalyse	26
6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	26
6.2 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen	31
6.3 Nachrichtliche Übernahme: Konformitätsprüfung des Planvorhabens zum EHK Speyer 2018	34
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	37
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
L	Landesstraße
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	oben genannt
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Speyer ist auf dem Gelände des ehemaligen Bauhaus-Standorts in der Schifferstadter Straße die Ansiedlung eines Hammer-Fachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.660 m² geplant.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² 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.

Für das Vorhaben besteht seit April 2017 mit der SGD Süd ein positives Einvernehmen, welches eine Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente i. H. v. 430 m² umfasst. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer wurde seit Juni 2017 durch Stadt + Handel fortgeschrieben¹. Die Konformität des Planvorhabens zum fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer wurde bereits im Grundsatz festgestellt², die Konformitätsprüfung wird nachrichtlich nochmals in Kapitel 6.3 dargestellt.

Die Konformität zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer³ sowie zum LEP Rheinland-Pfalz (LEP IV) ist somit gegeben, sofern keine absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 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 zentraler Versorgungsbereiche in Speyer, insbesondere auf den ZVB Innenstadtzentrum.
- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche von Nachbarkommunen.

¹ Beschluss durch den Rat der Stadt Speyer am 13.12.2018.

² Stadt + Handel: Kurzstellungnahme zur Einordnung des Hammer-Fachmarktes in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer: Nachweis der Konzeptkonformität, Dortmund/Karlsruhe, 21.03.2019.

³ Stadt + Handel (2018): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer, Karlsruhe. Im Folgenden als **EHK Speyer 2018** bezeichnet.

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.

Ursprünglich war im Rahmen dieses Gutachtens (Sachstand 4. November 2019) 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 Hammer-Fachmarkt 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

Stadt + Handel führte im Oktober 2017 im Rahmen der Fortschreibung des EHK Speyer 2018 eine Bestandserhebung durch, welche den kompletten Einzelhandelsbestand in den für dieses Gutachten untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (s. u.) beinhaltet. Es erfolgte im Juni 2017 eine Überprüfung der Aktualität dieser Bestandsdaten hinsichtlich relevanter Marktveränderungen strukturprägender Märkte.

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.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Baumarktsortiment i. e. S. (= nicht innenstadtrelevant und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevant gemäß Speyerer Sortimentsliste⁴), Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnen-schutz)⁵ sowie Bettwaren/Matratzen (= alle innenstadtrelevant gemäß Speyerer Sortiments-liste⁶ für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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 Vorhabens wird eine Umsatz-schätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁷.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Vorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,

⁴ vgl. EHK Speyer 2018, S. 109f.

⁵ Nachfolgend als Heimtextilien bezeichnet.

⁶ vgl. EHK Speyer 2018, S. 109f.

⁷ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Daten aus dem EHK Speyer 2018.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für die Stadt Speyer sowie auf von der Stadt Speyer veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des EHK Speyer 2018 herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Rheinland-Pfalz (LEP IV).

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden. Das Planvorhaben weist keine nahversorgungsrelevanten Sortimente auf. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erfolgt folglich keine Würdigung der Bestandsstandorte Nahversorgung, da diese einen Angebotsschwerpunkt in nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufweisen sowie gemäß Zielstellung des EHK Speyer 2018 zur Sicherung und Ausbau der Nahversorgung dienen und nicht vom Planvorhaben tangiert werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine 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 auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case⁸ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unter-

⁸ 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 realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

nehmensveröffentlichungen 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 Vorhaben.

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 Vorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen 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 städtebaulichen realitätsnahen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Hammer-Fachmarktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in ca. vier Jahren zu rechnen (Ende 2023). 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 in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen (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 vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Bevölkerungsprognose der Stadt Speyer (vgl. EHK Speyer 2018, Kapitel 5.1.2, S. 42) eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung für Speyer zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für die untersuchungsrelevanten Sortimente bzw. Sortimentsbereiche (Baumarktsortiment i. e. S., Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien, Bettwaren/Matratzen) wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert. 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 berücksichtigt⁹. 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.

⁹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Planvorhaben

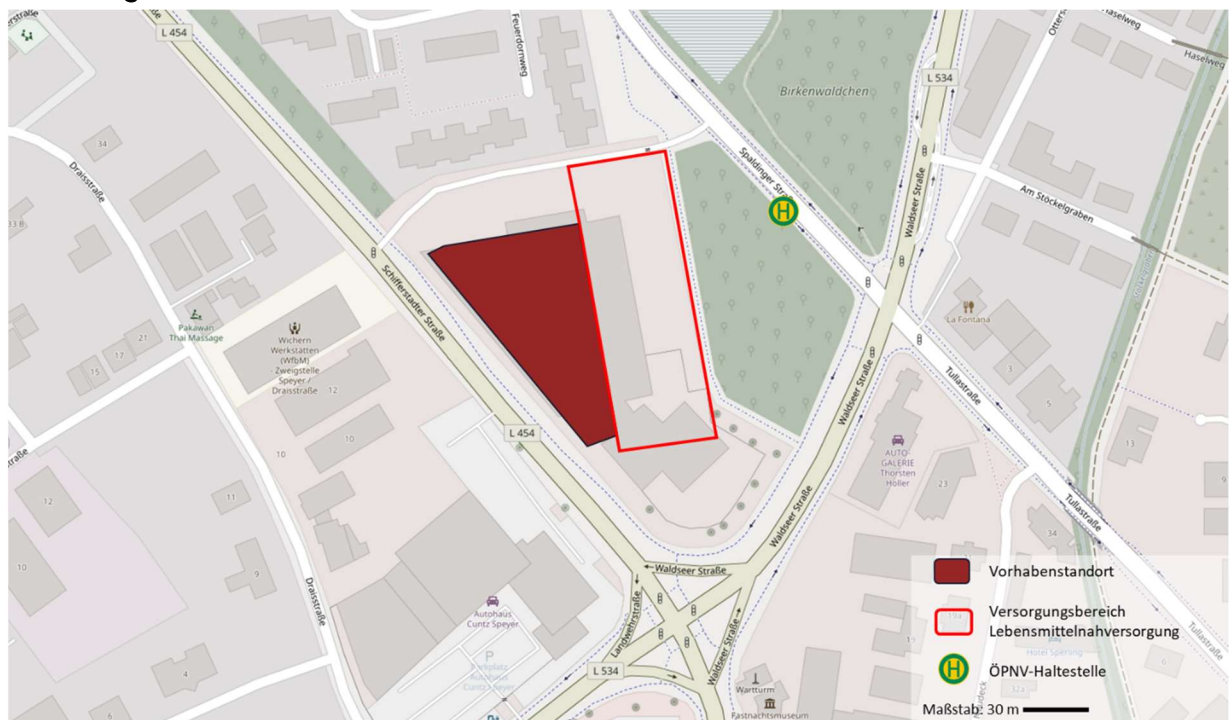
In Speyer ist auf dem Gelände des ehemaligen Bauhaus-Standorts in der Schifferstadter Straße die Ansiedlung eines Hammer-Fachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.660 m² geplant.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage im südlichen Bereich des Stadtteils Speyer-Nord an der Schifferstadter Straße. Der Vorhabenstandort grenzt direkt an dem im EHK Speyer 2018 (vgl. S. 75f) ausgewiesenen Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Schifferstadter Straße, in welchem die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geplant ist.

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: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

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 Bushaltepunkt „Waldseer Straße“ in der Spaldinger Straße unmittelbar nördlich des Vorhabenstandorts. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als gut zu bewerten.

Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber ist der südwestlich, in rd. 0,7 km Entfernung (Fahrtdistanz) verortete Baufachmarkt i&M Baustoffhandel. Der ZVB Innenstadtzentrum Speyer ist in rd. 2,3 km Entfernung (Fahrtdistanz) vom Vorhabenstandort verortet.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit überwiegend nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten auf rd. 84 % der Gesamtverkaufsfläche (Baumarktsortiment i.e.S./Möbel). Der Anteil der innenstadtrelevanten Randsortimente beträgt rd. 16 %.

Das Flächenprogramm des Vorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF in %	VKF in m²
Nicht innenstadtrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment i. e. S.	76	2.008
Möbel	8	222
Zwischensumme	84	2.230
Innenstadtrelevante Sortimente		
Haus-/Bett-/Tischwäsche	5	133
Heimtextilien	8	212
Bettwaren/Matratzen	2	59
sonstige Sortimente (u.a. Einrichtungszubehör)	1	26
Zwischensumme	16	430
Gesamt	100	2.660

Quelle: VKF: Angaben des Vorhabenträgers; VKF-Aufteilung: Angaben des Vorhabenträgers sowie vergleichbare Vorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019.

Die Hauptsortimente des Planvorhabens bilden die nicht innenstadtrelevanten Sortimentsbereiche Baumarktsortiment i. e. S. auf 2.008 m² VKF und Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) auf 222 m² VKF¹⁰. Die Gesamtverkaufsfläche nicht innenstadtrelevanter Sortimente beträgt 2.230 m².

Die Verkaufsflächen in den innenstadtrelevanten Sortimenten betragen zusammen 430 m², also rd. 16 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens. In den untersuchungsrelevanten Randsortimenten sind die folgenden Verkaufsflächen projektiert:

- Haus-/Bett-/Tischwäsche: 133 m² VKF,
- Heimtextilien: 212 m² VKF,
- Bettwaren/Matratzen: 59 m² VKF.

Weitere 26 m² VKF entfallen auf sonstige, innenstadtrelevante Sortimente. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um betreiberübliche Artikel aus verschiedenen Sortimentsbereichen (insb. Einrichtungszubehör), auf die pro Sortiment relativ geringe Verkaufsflächenanteile entfallen.

¹⁰ Angesichts des geringen Verkaufsflächenanteils sowie dem Verhältnis von nur rd. 2 % zur Gesamtverkaufsfläche in diesem Sortiment in Speyer (rd. 13.000 m² VKF, EHK Speyer 2018, S. 29) sind keine negativen absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen für Speyer oder Nachbarkommunen zu erwarten. Folglich ist das Sortiment Möbel als nicht innenstadtrelevanter Sortimentsbereich nicht untersuchungsrelevant.

4 Markt- und Standortanalyse

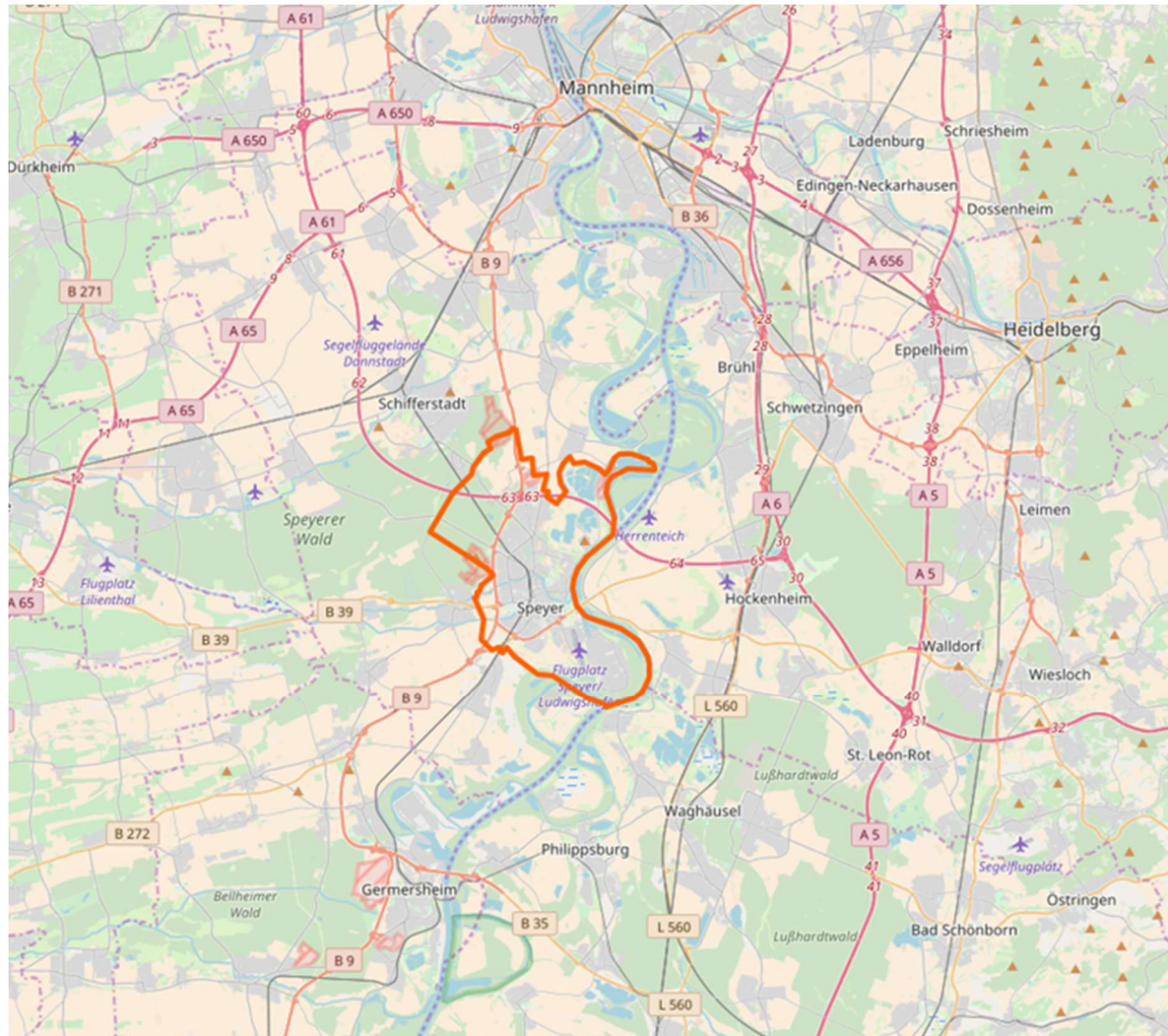
In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der relevanten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

In der kreisfreien Stadt Speyer, die planerisch gem. LEP IV Rheinland-Pfalz als Mittelzentrum kategorisiert ist, leben 51.308 Einwohner¹¹. 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 weist ein gut ausgebautes Busliniennetz auf.

¹¹ Stadt Speyer (Stand: 31.12.2017). Gemäß der Einwohnerstatistik des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz beträgt die Einwohnerzahl Speyers 50.378 (Stand 31.12.2018). Aus Gründen der Konsistenz zum EHK Speyer 2018 werden für dieses Gutachten ebenfalls die Einwohnerzahlen und -prognose der Stadt Speyer verwendet.

Abbildung 2: Räumliche Lage und Kommunalgrenze der Stadt Speyer



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Für die kreisfreie Stadt Speyer wird für Ende 2023 gemäß der Prognose der Stadt Speyer (vgl. EHK Speyer 2018, Kapitel 5.1.2, S. 42) eine positive Entwicklung (+ 3,1) prognostiziert.

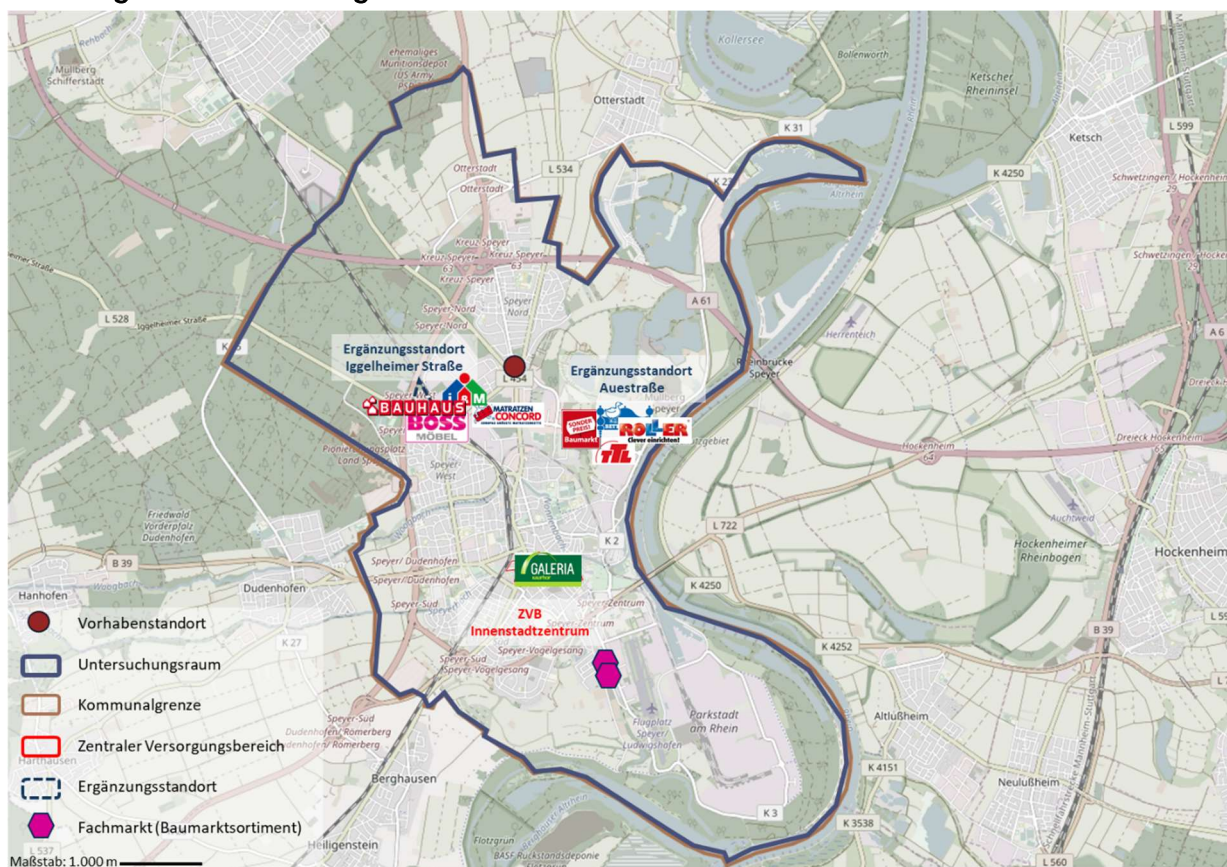
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens. Als Fachmarkt mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment (Baumarktsortiment) stellt das Planvorhaben einen Zieleinkaufsstandort mit einem Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich mit einer gewissen Strahlkraft dar, woraus ein über die Stadtgrenze Speyers hinausgehendes Einzugsgebiet resultiert (s. Kapitel 5.1). Der Untersuchungsraum ist somit im vorliegenden Fall enger gefasst als das Einzugsgebiet. Aufgrund des spezialisierten Angebots des Planvorhabens ist dennoch sichergestellt, dass auch Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer, bzgl. der städtebaulichen Auswirkungen relevanter Angebotsstandorte in Speyer (insbesondere der systemgleichen und systemähnlichen 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.

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

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Speyer 2018; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung 10/2017, Aktualisierung 6/2019.

Der Untersuchungsraum umfasst die Gesamtstadt Speyer. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes erscheint angesichts der umfassenden Angebotsstrukturen in Speyer und der projektierten Vorhabenplanung nicht geboten.

Im Untersuchungsraum befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB Innenstadtzentrum Speyer).

Mobilitätsaspekte und das über den Untersuchungsraum hinausgehende Einzugsgebiet führen zu einer darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Umsatzanteil wird mit insgesamt 15 % für die Berechnungen angenommen.

4.3 Angebotsanalyse

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Sortimenten werden nachfolgend bezüglich der Bestandsstrukturen der strukturprägenden Anbieter (Ergänzungsstandorte, sonstige Lagen) im Untersuchungsraum (s. Kapitel 2) sowie der Bestandsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum Speyer betrachtet. Keine Beachtung finden die Bestandsstandorte Nahversorgung, da diese einen Angebotsschwerpunkt in nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufweisen sowie gemäß Zielstellung des EHK Speyer 2018 zur Sicherung und Ausbau der Nahversorgung dienen und nicht vom Planvorhaben tangiert werden. Zudem weisen diese keine bzw. nur marginale Überschneidungen mit den Sortimenten des Planvorhabens auf.

Im Untersuchungsraum befindet sich mit einem TTL-Markt ein mit dem Planvorhaben vergleichbarer Fachmarkt. Das Angebot in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten wird zudem als strukturprägendes Rand- oder Hauptsortiment¹² in zahlreichen betriebstypendifferenten Fachmärkten, Baumärkten, Möbelhäusern und durch kleinteilige Anbieter offeriert. Einer der insgesamt neun strukturprägenden Wettbewerber (Galeria Kaufhof) im Untersuchungsraum ist im ZVB Innenstadtzentrum Speyer verortet. Einen weiteren wesentlichen Wettbewerber stellt der Baumarkt Bauhaus im Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße dar.

In den nachfolgenden Tabellen wird der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand der untersuchungsrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum dargestellt.

¹² Ab einen Verkaufsflächenanteil von 200 m².

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz des Sortiments Baumarktsortiment i. e. S. und des Sortimentsbereichs Haus-/Bett-/Tischwäsche im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen)

Kom-mune	Lage	Baumarktsortiment i. e. S.		Haus-, Bett-, Tischwäsche	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Speyer	ZVB Innenstadtzentrum	100	0,2	400	0,8
	Ergänzungsstandort Auestraße	1.400	2,6	500	1,0
	Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße	16.000	< 36,0	*	*
	sonstige Lagen	3.500	5,2	400	0,9
Gesamt**		21.000	42,6	1.300	2,7

Quelle: VKF: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017 Aktualisierung 6/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden.

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Es ist zu konstatieren, dass sich der Verkaufsflächenschwerpunkte im Sortiment Baumarktsortiment auf den Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße konzentriert. Hier ist mit einem Bauhaus der größte Anbieter Speyers in diesem Sortiment verortet.

Im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche verteilt sich das Angebot gleichmäßig auf das Innenstadtzentrum, den Ergänzungsstandort Auestraße und die sonstigen Lagen in Speyer. Im Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße ist in diesem Sortimentsbereich kein nennenswertes Angebot vorhanden.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz des Sortiments Heimtextilien und des Sortimentsbereichs Bettwaren/Matratzen im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen)

Kom-mune	Lage	Heimtextilien		Bettwaren/Matratzen	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Speyer	ZVB Innenstadtzentrum	< 200	< 0,5	300	0,4
	Ergänzungsstandort Austraße	100	0,2	800	1,5
	Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße	200	0,4	200	0,3
	sonstige Lagen	200	0,5	500	0,7
Gesamt*		700	1,4	1.700	2,9

Quelle: VKF: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017 Aktualisierung 6/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortiment Heimtextilien lässt sich kein eindeutiger Verkaufsflächenschwerpunkt in Speyer konstatieren.

Im Sortimentsbereich Bettwaren/Matratzen ist ein Verkaufsflächenschwerpunkt im Ergänzungsstandort Austraße zu konstatieren. Es wird größtenteils durch die hier verorteten Möbelfachmärkte offeriert (u.a. Roller, Dänisches Bettenlager).

4.4 Nachfrageanalyse

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

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 103 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl in Speyer kann das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten ermittelt werden.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten dar:

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Kom-mune	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro			
		Baumarktsorti-ment i. e. S.	Haus-/Bett-/Tischwäsche	Heimtextilien	Bettwaren/Matratzen
Speyer	51.308	26,0	1,0	2,3	2,1

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraft: IfH Köln 2019; Einwohnerzahlen: Stadt Speyer 2018 (Bevölkerungsstand am 31.12.2017); Werte gerundet.

Die Zentralitäten¹³ in den jeweiligen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen in Speyer beträgt aktuell:

- Baumarktsortiment i. e. S.: rd. 164;
- Haus-, Bett-, Tischwäsche (HBT): rd. 263;
- Heimtextilien: rd. 60;
- Bettwaren/Matratzen: rd. 136.

Es zeigt sich, dass im untersuchungsrelevanten Sortiment Heimtextilien derzeit Kaufkraftabflüsse aus Speyer zu verzeichnen sind. Hier könnte durch die Ansiedlung des Planvorhabens gewisse Kaufkraftanteile zurückgebunden werden. In den übrigen untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen sind teils deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Bei der Bewertung der genannten Kennziffern ist zu berücksichtigen, dass die im Untersuchungsraum gelegenen Bestandsstrukturen über eine z. T. deutlich über Stadtgebiet Speyers und somit über den Untersuchungsraum hinausgehende Strahlkraft verfügen. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Speyer ein Versorgungsauftrag für ihren Verflechtungsbereich zu. Die sehr hohe Zentralität im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche erklärt sich insbesondere durch eine Vielzahl an Geschäften in Speyer, die diesen Sortimentsbereich im Nebensortiment führen, jedoch teilweise nur auf einer sehr kleinen Fläche offerieren. Ein strukturprägendes Angebot in diesem Sortimentsbereich weist lediglich Galeria Kaufhof in der Speyerer Innenstadt auf. Vor diesem Hintergrund ist der Zentralitätswert im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche zu relativieren.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von rd. einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit

¹³ 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.

des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2023 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung im Untersuchungsraum von Interesse.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2023;
- Entwicklungsdynamik der untersuchungsrelevanten Branchen;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 erwähnt, ist für Speyer mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung von rd. 3,1 % zu rechnen¹⁴.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen wie folgt ableiten:

- Baumarktsortiment i. e. S.: + 0,7 %;
- Haus-/Bett-/Tischwäsche: + 0,4 %;
- Heimtextilien: + 0,4 %;
- Bettwaren/Matratzen: + 0,4 %.

In Summe ergibt sich somit für die Stadt Speyer folgende durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen:

- Baumarktsortiment i. e. S.: + rd. 3,8 % bzw. rd. 1,0 Mio. Euro auf rd. 27,0 Mio. Euro;
- Haus-/Bett-/Tischwäsche: + 3,5 % bzw. weniger als 0,1 Mio. Euro auf 1,1 Mio. Euro;
- Heimtextilien: + 3,5 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro auf 2,4 Mio. Euro;
- Bettwaren/Matratzen: + 3,5 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro auf 2,2 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

¹⁴ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHK Speyer 2018.

4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel wird der für das Planvorhaben relevante Zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Speyer dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie den ZVB Innenstadtzentrum Speyer des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebauliche Analyse des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiches wurde auf das EHK Speyer 2018 zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Speyer

Innenstadtzentrum Speyer	
Lage	
Verortung	Speyer, Innenstadtzentrum
Ausdehnung	Der ZVB umfasst den Bereich westlich des Speyerer Doms entlang der Maximilianstraße. Im Westen 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 durch die der kurz- und langfristigen Bedarfsbereiche geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch ein breites Angebot an Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben, Verwaltung und kulturellen Einrichtungen.
Rel. Magnetbetriebe	Galeria Kaufhof
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 Speyrer Bevölkerung wichtige Versorgungsfunktion.
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Speyer 2018, S. 59

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Speyer 2018, S. 31 u. 58 f.

4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

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

- Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage im südlichen Bereich des Stadtteils Speyer-Nord an der Schifferstadter Straße.
- Die verkehrliche Anbindung ist sowohl für den MIV wie auch den ÖPNV als gut zu bewerten.
- Im Untersuchungsraum befindet sich mit einem TTL-Markt ein mit dem Planvorhaben vergleichbarer Fachmarkt. Das Angebot in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten wird zudem als strukturprägendes Rand- oder Hauptsortiment¹⁵ in zahlreichen betriebstypendifferenten Fachmärkten, Baumärkten, Möbelhäusern und durch kleinteilige Anbieter offeriert. Einer der insgesamt 9 strukturprägenden Wettbewerber (Galeria Kaufhof) im Untersuchungsraum ist im ZVB Innenstadtzentrum Speyer verortet.
- Es ist folglich damit zu rechnen, dass sich vorhabeninduzierte Umsatzumverteilungen insbesondere für strukturprägende Wettbewerbsstrukturen in den Ergänzungsstandorten und sonstigen Lagen in Speyer auswirken werden.
- Die Zentralitäten in den Sortimentsbereichen bzw. Sortimenten Baumarktsortiment i. e. S. (rd. 164), Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 263) und Bettwaren/Matratten (rd. 136) sind als teilweise sehr hoch zu bewerten. Diese sind ein Hinweis auf einen ausgeprägten Wettbewerb in den jeweiligen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen in Speyer und auf deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt Speyer.
- Die Zentralität im Sortiment Heimtextilien ist mit rd. 60 hingegen als sehr niedrig für ein Mittelzentrum zu bezeichnen. Es ist derzeit folglich mit deutlichen Kaufkraftabflüssen aus Speyer zu rechnen. Durch eine Vorhabenrealisierung könnten gewisse Kaufkraftpotenziale in Speyer zurückgebunden werden.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2023) ist für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. von „plus“ 3,8 % und für die weiteren untersuchungsrelevanten Sortimente bzw. Sortimentsbereiche (Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien, Bettwaren/Matratten) von jeweils rd. „plus“ 3,5 % zu rechnen.

¹⁵ Ab einen Verkaufsflächenanteil von 200 m².

5 Marktposition des Vorhabens

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. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind 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;

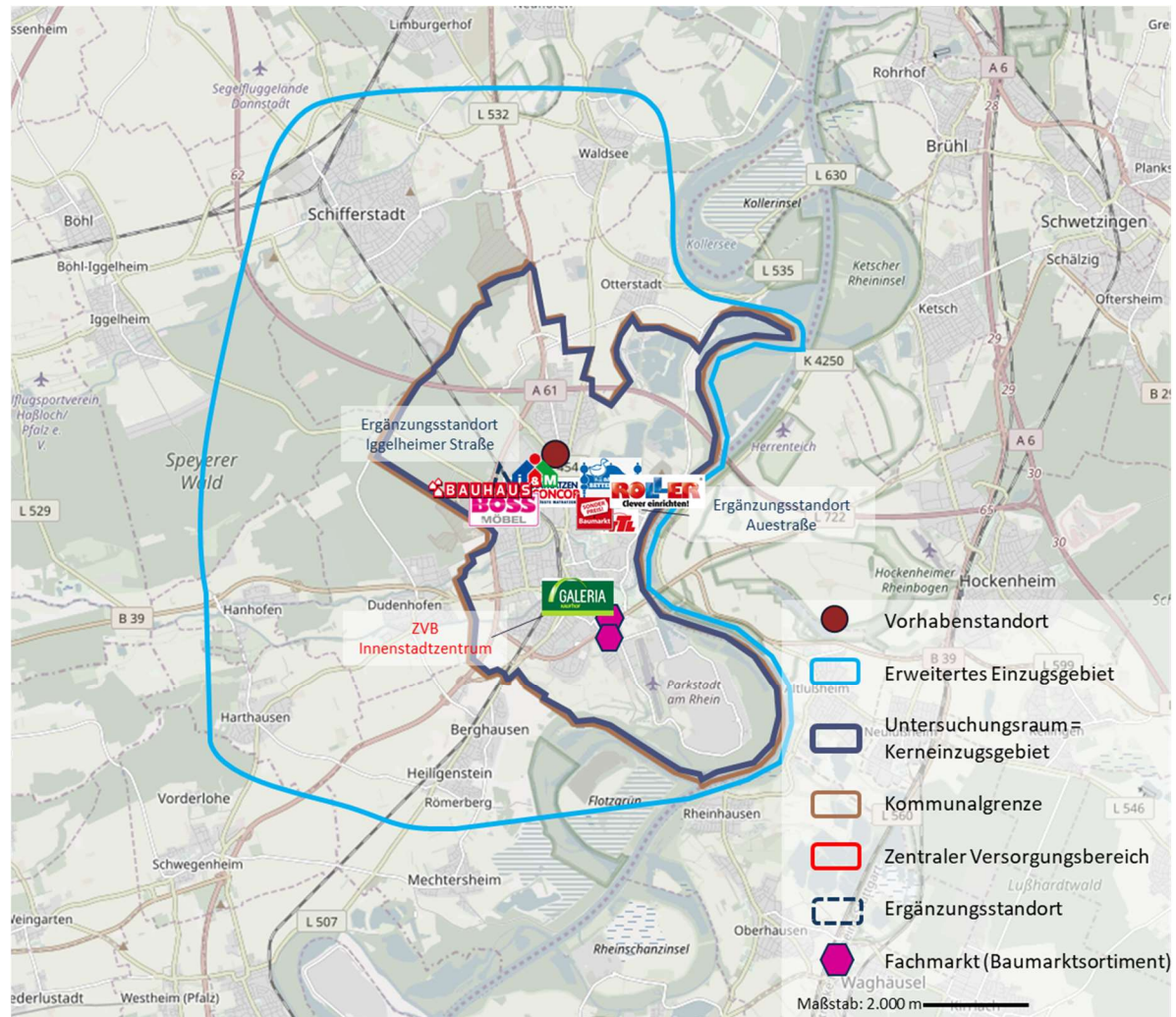
Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Speyer. Dies ist durch den Betriebstyp des Planvorhabens zu erklären. Als Fachmarkt für Raumgestaltung mit einem spezialisierten Sortiment wird das Planvorhaben von der Kundschaft gezielt angesteuert. Eine weitere Ausdehnung ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen und überörtlichen Wettbewerbsstrukturen nicht anzunehmen. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst die nordwestlich gelegene Stadt Schifferstadt sowie im Norden die Ortsgemeinden Waldsee und Otterstadt. Im Westen und Südwesten schließt das erweiterte Einzugsgebiet die Ortsgemeinden Dudenhofen, Hanhofen, Harthausen und Römerberg mit ein. In diesen Ortsgemeinden existieren keine entsprechenden Angebotsstrukturen, sodass aufgrund der räumlichen Nähe zu Speyer sowie der vorhandenen Wegebeziehungen mit einer Einkaufsorientierung nach Speyer zu rechnen ist. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen in Richtung Süden, Westen und Norden nicht anzunehmen. In östlicher Richtung limitieren

der Rhein als naturräumliche Barriere sowie die in Hockenheim verorteten Angebotsstrukturen eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes. Im erweiterten Einzugsgebiet ist mit einer geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die strukturprägenden Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



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 erwartenden Flächenproduktivität des Planvorhabens im realitätsnahen Worst Case abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Hammer-Fachmärkte liegt bei rd. 1.213 Euro/m² VKF pro Jahr¹⁶.
- Der Vorhabenstandort weist eine gute ÖPNV- und eine gute MIV-Anbindung auf, die hinsichtlich der Qualität als nicht unüblich für entsprechende Fachmärkte zu bewerten ist. Hieraus ergibt sich demnach kein Anhaltswert für eine Abweichung vom Betreiberdurchschnitt.
- Die Stadt Speyer weist ein leicht überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 103; vgl. IfH 2019). Hieraus ergibt sich demnach ein Anhaltswert für eine leichte Steigerung der Leistungsfähigkeit gegenüber dem Betreiberdurchschnitt.
- Die hohen Zentralitäten in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Baumarktsortiment (rd. 164), Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 263) sowie Bettwaren/Matratten (rd. 136) deuten auf einen ausgeprägten Wettbewerb innerhalb Speyers in diesen Sortimenten und auf deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb hin.
- Der Vorhabenstandort weist entgegen dem ZVB Innenstadtzentrum und den Ergänzungsstandorte Auestraße und Iggelheimer Straße, in denen die meisten strukturprägenden Wettbewerber verortet sind, nur geringe Kopplungsvorteile auf (lediglich mit dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter, der jedoch auf die Nahversorgung ausgerichtet ist, s. Kapitel 3.1). Angesichts des vorherrschenden Wettbewerbs in Speyer deutet dieser Aspekt auf eine Reduktion der Leistungsfähigkeit gegenüber dem Bundesdurchschnitt des Betreibers hin.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der Hammer-Markt eine Flächenproduktivität erreichen wird, die im Bereich des bundesdeutschen Durchschnittswertes des Betreibers Hammer liegt. Die Flächenproduktivität für das Planvorhaben wird somit mit 1.200 Euro/m² VKF angenommen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 1.300 Euro/m² VKF angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

¹⁶ Quelle: Baumarktmanager 04/2019.

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
nicht innenstadtrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment i. e. S.	1.200 - 1.300	2,4 - 2,6
Möbel		~ 0,3
Nicht innenstadtrelevante Sortimente gesamt*	-	2,7 - 2,9
innenstadtrelevante Sortimente		
Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.200 - 1.300	~ 0,2
Heimtextilien		~ 0,3
Bettwaren/Matratzen		~ 0,1
sonstige Sortimente (u.a. Einrichtungszubehör)		< 0,1
Innenstadtrelevante Sortimente gesamt*	-	0,5 - 0,6
Hammer-Markt gesamt*	-	3,2 - 3,5

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis Baumarktmanager 04/2019; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das **Planvorhaben** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 3,2 - 3,5 Mio. Euro prognostiziert. Rund 2,4 - 2,6 Mio. Euro werden hiervon auf das untersuchungsrelevante Sortiment Baumarktsortiment entfallen.

In den untersuchungsrelevanten innenstadtrelevanten Randsortimenten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,5 - 0,6 Mio. Euro, davon rd. 0,2 Mio. Euro im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche, rd. 0,3 Mio. Euro im Sortiment Heimtextilien und rd. 0,1 Mio. Euro im Sortimentsbereiche Bettwaren/Matratzen, prognostiziert.

Im nicht innenstadtrelevanten Sortiment Möbel wird ein Jahresumsatz von rd. 0,3 Mio. Euro prognostiziert. Wie bereits in Kapitel 3.2 dargelegt, sind in Anbetracht der geringen geplanten Verkaufsfläche (222 m² VKF) im Verhältnis zur Bestandsverkaufsfläche in Speyer (rd. 13.000 m² VKF, EHK Speyer 2018, S. 29) sowie der niedrigen sortimentspezifischen Umsatzprognose keine negativen absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen für Speyer oder Nachbarkommunen zu erwarten. Dies ist insbesondere deshalb nicht der Fall, da die Stadt Speyer innerhalb des Einzugsgebiets des Planvorhabens als einzige Kommune eine mittelzentrale Funktion erfüllt.

Folglich ist das Sortiment Möbel als nicht innenstadtrelevanter Sortimentsbereich nicht untersuchungsrelevant.

In den sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten wird ein perspektivischer Jahresumsatz von weniger als 0,1 Mio. Euro prognostiziert. Angesichts des geringen Umsatzes in den sonstigen Sortimenten, die sich auf mehrere Wettbewerber verteilen, sind keine negativen

städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die hieraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens relevanten Aspekte dargestellt.

Für das Planvorhaben besteht seit April 2017 mit der SGD Süd ein positives Einvernehmen, welches eine Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente i. H. v. 430 m² umfasst. Eine Konformität zu den landesplanerischen Vorgaben des LEP Rheinland-Pfalz (LEP IV) ist folglich unter Vorbehalt auszuschließender negativer städtebaulicher Auswirkungen gegeben.

Die Konformität des Planvorhabens zum fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer wurde, unter Vorbehalt auszuschließender negativer städtebaulicher Auswirkungen, bereits im Grundsatz festgestellt¹⁷.

In den folgenden Kapiteln erfolgen die Darstellung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens sowie deren städtebauliche Einordnung.

6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2023 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2023. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2023.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen – auch aufgrund des über den Untersuchungsraum hinausgehenden Einzugsgebietes – zu einer darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

¹⁷ Stadt + Handel: Kurzstellungnahme zur Einordnung des Hammer-Fachmarktes in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer: Nachweis der Konzeptkonformität, Dortmund/Karlsruhe, 21.03.2019.

Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 85 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe in Speyer.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich im Sortiment Baumarktsortiment i. e. S.¹⁸ wie folgt dar:

Tabelle 7: Umsatzumverteilungen im Sortiment Baumarktsortiment i. e. S.

Kom-mune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Um-sätze	Umsatz-umverteilung		Umsatz-prognose	Umsatz-umverteilung	
		in Mio. Euro	in %		in Mio. Euro	in %	
Speyer	ZVB Innenstadt-zentrum	0,2	*	*	0,2	*	*
	Ergänzungsstand-ort Austraße	2,6	0,1 - 0,2	~ 6	2,7	0,1 - 0,2	~ 6
	Ergänzungsstand-ort Iggelheimer Straße	34,6	1,6 - 1,7	~ 5	35,9	1,6 - 1,7	~ 5
	sonstige Lagen	5,2	~ 0,3	~ 5 - 6	5,4	~ 0,3	5 - 6
Zwischensummen**		42,6	2,0 - 2,2	-	44,2	2,0 - 2,2	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhaben-umsatz („Streuumsatz“)		~ 0,4					
Gesamt**		-	2,4 - 2,6	-	-	2,4 - 2,6	-

Quelle: VKF: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017 Aktualisierung 6/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * empirisch nicht valide darstellbar;
 ** Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. von rd. 2,4 - 2,6 Mio. Euro, davon rd. 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum (Stadt Speyer), ausgehen.

Für die umliegenden Kommunen mit mittelzentraler oder oberzentraler Funktion (u. a. Hockenheim, Ludwigshafen, Mannheim, Schwetzingen, Germersheim), die ein relevantes Ange-

¹⁸ Bei dem Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. handelt es sich gemäß der Sortimentsliste der Stadt Speyer um ein nicht innenstadtrelevantes Sortiment womit grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst werden können. Im Sinne einer vollumfänglichen Darstellung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt hier sowie im folgenden Kapitel dennoch eine Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen um evtl. städtebauliche Auswirkungen auf die Ergänzungsstandorte und sonstigen Lagen aufzuzeigen.

bot im Baumarktsortiment i. e. S. aufweisen, ergibt sich demnach insgesamt eine zu erwartenden Umsatzumverteilung im Sortiment von rd. 0,4 Mio. Euro („Streuumsatz“). Angesichts der für die jeweilige Kommune zu erwartenden, als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen, sind städtebauliche Auswirkungen keinesfalls zu erwarten. Eine weitere Würdigung in der städtebaulichen Analyse erübrigt sich demnach.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich im Sortimentsbereich Haus-, Bett-, Tischwäsche wie folgt dar:

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %	in Mio. Euro		in %
Speyer	ZVB Innenstadtzentrum	0,8	*	*	0,8	*	*
	Ergänzungsstandort Austraße	1,0	< 0,1	7 - 8	1,1	< 0,1	~ 7
	Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße	***	*	*	***	*	*
	sonstige Lagen	0,9	*	*	0,9	*	*
Zwischensummen**		2,7	~ 0,1	-	2,8	~ 0,1	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		< 0,1					
Gesamt**		-	~ 0,2	-	-	~ 0,2	-

Quelle: VKF: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017 Aktualisierung 6/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* empirisch nicht valide darstellbar;

** Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt.

*** Keine Angebotsstrukturen vorhanden.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche von rd. 0,2 Mio. Euro, davon rd. 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum (Stadt Speyer), ausgehen.

Für die umliegenden Kommunen mit mittelzentraler oder oberzentraler Funktion (u.a. Hockenheim, Ludwigshafen, Mannheim, Schwetzingen, Germersheim), die ein relevantes Angebot im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche aufweisen, ergibt sich demnach eine zu erwartenden Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich von weniger als 0,1 Mio. Euro

(„Streuumsatz“). Angesichts der für die jeweilige Kommune zu erwartenden, als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen, sind städtebauliche Auswirkungen keinesfalls zu erwarten. Eine weitere Würdigung in der städtebaulichen Analyse erübrigt sich demnach.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich im Sortiment Heimtextilien wie folgt dar:

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortiment Heimtextilien

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %	in Mio. Euro		in %
Speyer	ZVB Innenstadtzentrum	0,3	*	*	0,3	*	*
	Ergänzungsstandort Austraße	0,2	*	*	0,2	*	*
	Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße	0,4	~ 0,1	27 - 29	0,4	~ 0,1	26 - 28
	sonstige Lagen	0,5	*	*	0,5	*	*
Zwischensummen**		1,4	~ 0,2	-	1,4	~ 0,2	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		< 0,1					
Gesamt**		-	~ 0,3	-	-	~ 0,3	-

Quelle: VKF: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017 Aktualisierung 6/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * empirisch nicht valide darstellbar;
 ** Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment Heimtextilien von rd. 0,3 Mio. Euro, davon rd. 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum (Stadt Speyer), ausgehen.

Für die umliegenden Kommunen mit mittelzentraler oder oberzentraler Funktion (u.a. Hockenheim, Ludwigshafen, Mannheim, Schwetzingen, Germersheim), die ein relevantes Angebot im Sortiment Heimtextilien aufweisen, ergibt sich demnach eine zu erwartenden Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich von weniger als 0,1 Mio. Euro („Streuumsatz“). Angesichts der für die jeweilige Kommune zu erwartenden, als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen, sind städtebauliche Auswirkungen keinesfalls zu erwarten. Eine weitere Würdigung in der städtebaulichen Analyse erübrigt sich demnach.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich im Sortimentsbereich Bettwaren/Matratzen wie folgt dar:

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bettwaren/Matratzen

Kom-mune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Um-sätze	Umsatz-umverteilung		Umsatz-prognose	Umsatz-umverteilung	
		in Mio. Euro	in %		in Mio. Euro	in %	
Speyer	ZVB Innenstadt-zentrum	0,4	*	*	0,4	*	*
	Ergänzungsstand-ort Auestraße	1,5	*	*	1,5	*	*
	Ergänzungsstand-ort Iggelheimer Straße	0,3	*	*	0,3	*	*
	sonstige Lagen	0,7	*	*	0,8	*	*
Zwischensummen**		2,9	< 0,1	-	3,0	< 0,1	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhaben-umsatz („Streumsatz“)		< 0,1					
Gesamt**		-	< 0,1	-	-	< 0,1	-

Quelle: VKF: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017 Aktualisierung 6/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* empirisch nicht valide darstellbar;

** Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Bettwaren/Matratzen von weniger als 0,1 Mio. Euro, davon rd. 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum (Stadt Speyer), ausgehen.

Für die umliegenden Kommunen mit mittelzentraler oder oberzentraler Funktion (u.a. Hockenheim, Ludwigshafen, Mannheim, Schwetzingen, Germersheim), die ein relevantes Angebot im Sortimentsbereich Bettwaren/Matratzen aufweisen, ergibt sich demnach eine zu erwartenden Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich von weniger als 0,1 Mio. Euro („Streumsatz“). Angesichts der für die jeweilige Kommune zu erwartenden, als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen, sind städtebauliche Auswirkungen keinesfalls zu erwarten. Eine weitere Würdigung in der städtebaulichen Analyse erübrigt sich demnach.

6.2 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Speyer und sonstige Lagen im Untersuchungsraum (Stadt Speyer) werden im Folgenden aufgezeigt.

Im untersuchungsrelevanten jedoch nicht innenstadtrelevanten Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. ergeben sich nur empirisch nachweisbare Auswirkungen auf Standorte an nicht integrierten Lagen. Für eine umfassende Bewertung der Auswirkungen erfolgt dennoch eine städtebauliche Einordnung des Sortiments Baumarktsortiment i. e. S.

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Speyer

In allen untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen gehen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbaren Höhen aus. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder Umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten.

Für den ZVB Innenstadtzentrum Speyer wird gemäß EHK Speyer 2018 (S. 62) eine gezielte und branchenspezifische Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes mit Schwerpunkt im innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich empfohlen. Die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadt Speyer werden folglich, angesichts des nicht innenstadtrelevanten Sortimentsschwerpunkts des Planvorhabens (s. Kapitel 3.2) sowie der Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe in den innenstadtrelevanten Randsortimenten (Haus-/Bett-Tischwäsche, Heimtextilien, Bettwaren/Matratten), durch das Planvorhaben nicht eingeschränkt.

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

Auswirkungen auf Ergänzungsstandorte und die sonstigen Lagen in Speyer

Auswirkungen auf den Ergänzungsstandort Austraße

Für die Bestandsstrukturen im Ergänzungsstandort Austraße ergibt sich im Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. eine Umsatzverteilung i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 6 %. Im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche wird eine Umsatzumverteilung i. H. v. weniger als 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 7 % prognostiziert. In den beiden weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten ergeben sich keine empirisch nachweisbaren Auswirkungen für den Ergänzungsstandort Austraße.

Im Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. verteilen sich die Umsatzumverteilungen insbesondere auf den TTL-Markt und den Sonderpreis Baumarkt. Beide Märkte profitieren von Kopplungseffekten des Ergänzungsstandortes und sind bereits am Markt etabliert. Angesichts der monetär wie prozentual als eher gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen

Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche tangieren die prozentual wie monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen insbesondere den TTL-Markt sowie den Roller-Möbelmarkt. Beide Märkte führen dieses Sortiment nur auf einer untergeordneten Fläche im Randsortiment, weshalb angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen keine vorhabenbedingten Marktaufgaben oder -umstrukturierungen zu erwarten sind.

In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Heimtextilien bzw. Bettwaren/Matratzen ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Gemäß EHK Speyer 2018 wird für den Ergänzungsstandort Auestraße die Bestandssicherung als Ergänzungsstandort empfohlen. Eine Attraktivitätssteigerung gegenüber dem ZVB Innenstadtzentrum soll vermieden werden. Angesichts der umfangreichen Angebotsstrukturen nicht innenstadtrelevanter Sortimente innerhalb des Ergänzungsstandortes Auestraße sowie den hiermit verbundenen Kopplungseffekten sind insbesondere in Kombination mit den als gering zu bezeichnenden monetären Umsatzumverteilungen im Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. keine vorhabenbedingten Einschränkungen hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten des Ergänzungsstandortes Auestraße in den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zu erwarten. Die empfohlene zukünftige Bestandssicherung wird folglich nicht vom Planvorhaben tangiert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Ergänzungsstandort Auestraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße

Für die Bestandsstrukturen im Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße ergibt sich im Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. eine Umsatzverteilung i. H. v. rd. 1,6 - 1,7 Mio. Euro bzw. rd. 6 %. Im Sortiment Heimtextilien wird eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 26 - 28 % prognostiziert. In den beiden weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten ergeben sich keine empirisch nachweisbaren Auswirkungen für den Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße.

Im Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. verteilen sich die Umsatzumverteilungen insbesondere auf den im Ergänzungsstandort verorteten Baumarkt (Bauhaus). Dieser weist einen differenten Betriebstyp zum Planvorhaben auf und verfügt über Kopplungseffekte mit dem

benachbarten SB Möbel Boss-Markt. Angesichts der prozentual als eher gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte Auswirkungen (Marktaufgabe oder -umstrukturierung) nicht zu erwarten.

Im Sortiment Heimtextilien verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf den Bauhaus-Baumarkt und den SB Möbel Boss. Beide Märkte führen das Sortiment auf einem untergeordneten Verkaufsflächenanteil im Randsortiment. Angesichts der monetär als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind die hohen prozentualen Umsatzumverteilungen zu relativieren. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Haus-/Bett-/Tischwäsche bzw. Bettwaren/Matratzen ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten.

Für den Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße wird ein restriktiver Umgang bei der Entwicklung innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, auch hinsichtlich entsprechender Randsortimente empfohlen (vgl. EHK Speyer 2018, S. 81). Die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten in nicht innenstadtrelevanten Sortimenten werden angesichts der eher geringen zu erwartenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen im Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. sowie der vorhandenen Kopplungseffekte der Märkte innerhalb des Ergänzungsstandortes (Bauhaus, SB Möbel Boss) durch das Planvorhaben nicht eingeschränkt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

Auswirkungen auf sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Speyer ergibt sich im Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. eine Umsatzverteilung i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6 %. In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten ergeben sich keine empirisch nachweisbaren Auswirkungen für sonstigen Lagen in Speyer.

Im Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. gehen sich die Umsatzumverteilungen überwiegend zu Lasten des i&M Baustoff-Fachmarkts an der Landwehrstraße. Dieser weist einen differierten Betriebstyp zum Planvorhaben auf und ist bereits am Markt etabliert. Zudem agiert der Betrieb auch als Fachhändler für Handwerksbetriebe und weist somit auch einen Betriebschwerpunkt außerhalb des Einzelhandels auf. Angesichts der einzelbetrieblichen monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung des Betriebs nicht zu erwarten.

In allen anderen untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen (Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien, Bettwaren/Matratzen) gehen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen

Lagen in Speyer aus. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder Umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **sonstigen Lagen** in Speyer sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen des Planvorhabens auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen, die Ergänzungsstandorte und/oder die sonstigen Lagen in Speyer sind nicht zu erwarten.

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2023 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) in Höhe von rd. 1,0 Mio. Euro im Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. bzw. jeweils weniger als 0,1 Mio. Euro in den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Haus-/ Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien und Bettwaren/Matratzen berücksichtigt. Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären weiterhin keine städtebaulich negativen in Speyer oder benachbarten Kommunen zu erwarten.

6.3 Nachrichtliche Übernahme: Konformitätsprüfung des Planvorhabens zum EHK Speyer 2018

In der *Kurzstellungnahme zur Einordnung des Hammer-Fachmarktes in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer: Nachweis der Konzeptkonformität*¹⁹, wurde das Planvorhaben bereits bzgl. der Konformität zum EHK Speyer 2018 geprüft und bewertet. Das Ergebnis der Konformitätsprüfung wird hier nochmals nachrichtlich dargestellt und um die Ergebnisse der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens ergänzt:

- Die *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer*, das EHK Speyer 2018, wurde durch den Rat der Stadt Speyer am 13. Dezember 2018 beschlossen. Zuvor wurde es mit der SGD Süd als obere Landesplanungsbehörde und dem Verband Region Rhein-Neckar als der Träger der Regionalplanung abgestimmt.
- Das Planvorhaben Hammer-Fachmarkt befindet sich direkt an dem im EHK Speyer 2018 ausgewiesenen Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Schifferstadter Straße (vgl. EHK Speyer EHK 2018, S. 75).

¹⁹ Stadt + Handel, Dortmund/Karlsruhe, 21.03.2019.

- Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Schifferstadter Straße wird im EHK Speyer 2018 (S. 76) u. a. folgende Entwicklungsempfehlung formuliert: *„Restriktiver Umgang mit weiteren Ansiedlungsbestrebungen des Einzelhandels (mit Ausnahme des parallel geplanten Hammer Textilfachmarkts).“*
- Demnach wird das an den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Schifferstadter Straße angrenzende Planvorhaben Hammer-Fachmarkt im EHK Speyer EHK 2018 explizit genannt und die entsprechende Ansiedlungsbestrebung am Vorhabenstandort positiv berücksichtigt.
- Das großflächige Planvorhaben Hammer-Fachmarkt weist einen nicht innenstadtrelevanten Sortimentsschwerpunkt auf (s. 3.2). Im Rahmen des Konzepts für ergänzende Standorte des EHK Speyer 2018 (Kapitel 6.3) ist folgende Empfehlung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortiment formuliert: *„Nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (z. B. Nachnutzung, Ersetzung innenstadtrelevanter und innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht innenstadtrelevante Sortimente) kann im Einzelfall eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment außerhalb der ausgewiesenen Ergänzungsstandorte erfolgen.“* (S. 82). Durch die positive Berücksichtigung des Planvorhabens Hammer-Fachmarkt im Rahmen der Ausweisung des Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Schifferstadter Straße (s. o.) sowie der Tatsache, dass durch das Planvorhaben der Altstandort Bauhaus nachgenutzt wird, entspricht das Planvorhaben der voranstehenden Empfehlung des EHK Speyer 2018.
- Da das Planvorhaben Hammer-Fachmarkt ein nicht innenstadtrelevantes Hauptsortiment aufweist, ist das Planvorhaben gemäß Steuerungsleitsatz III des EHK Speyer 2018 (S. 91) einzuordnen: *„Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollten primär an den Ergänzungsstandorten Austraße und westliche Iggelheimer Straße angesiedelt werden. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche oder andere Gründe nicht dagegensprechen.“* Wie oben stehend ausgeführt, ist der Vorhabenstandort des Hammer-Fachmarkts im EHK Speyer 2018 positiv berücksichtigt worden. Das Planvorhaben entspricht damit den Empfehlungen des EHK Speyer 2018, die Kongruenz des Planvorhabens zum Steuerungsleitsatz III des EHK Speyer 2018 ist damit gegeben.
- Bzgl. der GVKF und der VKF der innenstadtrelevanten Randsortimente des Planvorhabens Hammer-Textilfachmarkt ist auf den Gesprächsvermerk der SGD Süd zum

Termin am 3. April 2017²⁰ zu verweisen: „... mit einer Verkaufsfläche bis 2.660 qm (davon maximal 430 qm für innenstadtrelevante Sortimente) ...“.

- Wie in Kapitel 6.2 ausgeführt, sind durch das Planvorhaben städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche, der Ergänzungsstandorte und/oder sonstiger Lagen in Speyer nicht zu erwarten. Somit steht das Planvorhaben Hammer-Fachmarkt den im EHK Speyer 2018 festgelegten Zielstellungen für die genannten Lagen nicht entgegen.

Wie voranstehend ausgeführt, ist die Konformität des Planvorhabens Hammer-Fachmarkt am ehemaligen Bauhaus-Standort, Schifferstadter Straße, zum EHK Speyer 2018 gegeben.

²⁰ Am 3. April 2017 fand bei der SGD Süd in Neustadt an der Weinstraße eine Besprechung zur Nachnutzung des Bauhausstandortes, u. a. durch das Planvorhaben Hammer-Fachmarkt, statt. An der Besprechung waren die SGD Süd, die Stadt Speyer (vertreten durch den damaligen OB Egger) sowie die Vorhabenträger beteiligt.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Speyer ist auf dem Gelände des ehemaligen Bauhaus-Standorts in der Schifferstadter Straße die Ansiedlung eines Hammer-Fachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.660 m² geplant.

Für das Vorhaben besteht seit April 2017 mit der SGD Süd ein positives Einvernehmen, welches eine Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente i. H. v. 430 m² umfasst. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer wurde seit Juni 2017 durch Stadt + Handel fortgeschrieben²¹. Die Konformität des Planvorhabens zum fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer wurde bereits im Grundsatz festgestellt²².

Die Konformität zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer²³ sowie zum LEP Rheinland-Pfalz (LEP IV) ist somit gegeben, sofern keine absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens aufgezeigt:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Speyer ist sowohl in dessen Bestand als auch hinsichtlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die Ergänzungsstandorte Austraße und Iggelheimer Straße sowie die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Speyer (s. Kapitel 6.1 sowie Kapitel 6.2).

Einordnung des Planvorhabens in das EHK Speyer 2018

- Durch das Planvorhaben resultieren keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche, der Ergänzungsstandorte und/oder sonstiger Lagen in Speyer. Somit steht das Planvorhaben Hammer-Fachmarkt den im EHK Speyer 2018 festgelegten Zielstellungen für die genannten Lagen nicht entgegen.
- Die Konformität des Planvorhabens Hammer-Fachmarkt am ehemaligen Bauhaus-Standort, Schifferstadter Straße, zum EHK Speyer 2018 gegeben.

²¹ Beschluss durch den Rat der Stadt Speyer am 13.12.2018.

²² Stadt + Handel: Kurzstellungnahme zur Einordnung des Hammer-Fachmarktes in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer: Nachweis der Konzeptkonformität, Dortmund/Karlsruhe, 21.03.2019.

²³ Stadt + Handel (2018): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer, Karlsruhe. Im Folgenden als **EHK Speyer 2018** bezeichnet.

Vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des **§ 11 Abs. 3 BauNVO** sind nicht zu erwarten.

Somit ist die Konformität zum LEP Rheinland-Pfalz (LEP IV) und zum EHK Speyer 2018 auch hinsichtlich absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen aus fachgutachterlicher Sicht gegeben.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	7
Abbildung 2:	Räumliche Lage und Kommunalgrenze der Stadt Speyer _____	11
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	12
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	8
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz des Sortiments Baumarktsortiment i. e. S. und des Sortimentsbereichs Haus-/Bett-/Tischwäsche im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen) _____	14
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz des Sortiments Heimtextilien und des Sortimentsbereichs Bettwaren/Matratzen im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen) _____	15
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	16
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Speyer _____	19
Tabelle 6:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens _____	24
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. _____	27
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Haus-/Bett-/Tischwäsche _____	28
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Heimtextilien _____	29
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bettwaren/Matratzen _____	30

Literatur und sonstige Quellen

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

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

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

IfH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Stadt Speyer: Aktuelle Einwohnerzahl (Stand 31.12.2017).

Stadt + Handel (2018): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer, Karlsruhe.

Stadt + Handel (2019): Kurzstellungnahme zur Einordnung des Hammer-Fachmarktes in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer: Nachweis der Konzeptkonformität. Dortmund/Karlsruhe.