

Stadt+Handel · Hörder Hafenstr. 11 · 44263 Dortmund

Grundstücks- und Vermögensverwaltung  
GmbH „Handelscenter Speyer“  
Herr Bernd Baus und Herr Dieter Bien  
Gutenbergstr. 21  
68167 Mannheim

**Stadt+Handel**  
**Beckmann und Föhler**  
**Stadtplaner PartGmbH**  
Hörder Hafestraße 11  
44263 Dortmund  
info@stadt-handel.de  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Partner**  
Ralf M. Beckmann  
und Marc Föhler,  
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

## STANDORTE

**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

## **Kurzstellungnahme zur Einordnung des Hammer-Fachmarktes in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer: Nachweis der Konzeptkonformität**

Dortmund/Karlsruhe, 16. Juni 2020

Sehr geehrte Herren Baus und Bien,  
nachfolgend erhalten Sie die Kurzstellungnahme zur Einordnung des Planvorhabens Hammer-Fachmarkt am ehemaligen Bauhaus-Standort, Schifferstadter Straße, in die *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer* (beschlossen durch den Rat der Stadt Speyer am 13. Dezember 2018).

Ursprünglich war im Rahmen dieser Stellungnahme (Sachstand 21. März 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 dieser Stellungnahme die grundsätzliche Einordnung des Hammer-Fachmarktes in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer geprüft und bewertet wurde und dies grundsätzlich unabhängig von der Tatsache, ob der Betrieb im Altgebäude Bauhaus oder in einem Ersatzneubau angesiedelt wird, ist, sind die Ausführungen und Bewertungen zum Planvorhaben weiterhin gültig.

## **VORLIEGENDE EINZELHANDELSGUTACHTEN UND BEHÖRDLICHE STELLUNGNAHMEN ZUM PLANVORHABEN HAMMER-FACHMARKT**

- Seitens der GMA Ludwigsburg wurde im August 2014 die *Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Hammer-Heimtextilmarktes in der Stadt Speyer* (nachfolgend abgekürzt als GMA Hammer 2014) vorgelegt.

- In GMA Hammer 2014 wird das Planvorhaben Hammer-Fachmarkt hinsichtlich der zu erwartenden versorgungsstrukturellen und wettbewerblichen Auswirkungen sowie insbesondere der eventuellen städtebaulichen Effekte auf die Speyerer Einkaufsinnenstadt untersucht und bewertet.  
Das Gutachten GMA Hammer 2014 kommt zu dem Ergebnis, dass durch Planvorhaben „*Negative städtebauliche Effekte, als direkte Folge der Ansiedlung des Hammer Heimtextilmarktes ... nicht zu erwarten ...*“ sind (vgl. S. 26).
- 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 OB Egger) sowie die Vorhabenträger beteiligt. Im Gesprächsvermerk der SGD Süd zum Termin am 3. April 2017 sind folgende, für das Planvorhaben Hammer-Fachmarkt relevanten Aspekte vermerkt:
  - *„Die Stadt Speyer aktualisiert das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012. ... Das überarbeitete Konzept ist mit der oberen Landesplanungsbehörde und dem Verband Region Rhein-Neckar als der Träger der Regionalplanung abzustimmen.“*
  - *„Die Stadt Speyer erstellt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Nutzung des ehemaligen Bauhaus-Geländes an der Schifferstädter Straße durch einen Lebensmittelvollsortimentmarkt mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.500 qm, einen Heimtextilien- und Einrichtungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche bis 2.660 qm (davon maximal 430 qm für innenstadtrelevante Sortimente) ...“*
  - *„Im Hinblick auf die Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente auf maximal 430 qm Verkaufsfläche werden die Sortimente des Heimtextilien- und Einrichtungsfachmarkts und die auf sie entfallenden Verkaufsflächen so differenziert dargestellt, dass eine eindeutige Zuordnung zu den innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Speyer möglich ist.“*
- Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer (nachfolgend abgekürzt als 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.
- Im EHK Speyer 2018 wurde auch die Sortimentsliste fortgeschrieben, so dass auf diese bei der Erstellung des Bebauungsplans für das Planvorhaben Hammer-Fachmarkt zurückgegriffen werden kann.

## EINORDNUNG IN DAS EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT SPEYER 2018

- Das Planvorhaben Hammer-Fachmarkt befindet sich direkt an dem im EHK Speyer 2018 ausgewiesenen Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Schifferstadter Straße (vgl. EHK Speyer EHK 2018, S. 75).
- 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. o.). Im Rahmen des Konzepts für ergänzende Standorte des EHK Speyer 2018 (Kapitel 6.3) ist folgende Empfehlung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem 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 einen nicht innenstadtrelevanten 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 2017 zu verweisen: „... mit einer Verkaufsfläche bis 2.660 qm (davon maximal 430 qm für innenstadtrelevante Sortimente) ...“

---

## FAZIT

Wie voranstehend ausgeführt, ist die Konformität des Planvorhabens Hammer-Fachmarkt am ehemaligen Bauhaus-Standort, Schifferstadter Straße, zur *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer* (beschlossen durch den Rat der Stadt Speyer am 13. Dezember 2018) gegeben.

Dortmund/Karlsruhe, den 16. Juni 2020



Dipl.-Ing. Marc Föhler  
- Geschäftsführung -



Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder  
- Standortleitung Karlsruhe -