

Stell- **03/2024** ungnahme

Bebauungsplanverfahren Nr. 069 II Rheinufer Nord - 2. Teilbebauungsplan "Industriehof" – Stellungnahme und Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung im Plangebiet im Kontext des Einzelhandelskonzepts der Stadt Speyer 2018

Impressum

AUFTRAGNEHMER

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

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826,
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

AUFTRAGGEBER

Industriehof Speyer GmbH

St.-Markus-Str. 6A
67346 Speyer

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder**

Dortmund/Karlsruhe,
den 06. März 2024

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.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Industriehof – Standort- und Vorhabenbeschreibung im konzeptionellen Kontext	3
2.1	Vorhabenstandort und Rahmenplanung	3
2.2	Vergleichende Analyse und Entwicklung Bestandsstrukturen ZVB Innenstadtzentrum 2018 / 2024	4
2.3	Der Industriehof im Kontext des EHK Speyer 2018	8
2.3.1	Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortiment	8
2.3.2	Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	10
2.3.3	Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment	10
2.3.4	Annexhandel	11
3	Empfehlungen zur Sortiments- und Verkaufsflächensteuerung im Industriehof im Kontext des EHK Speyer 2018	12
3.1	Innenstadtrelevante Sortimente	12
3.2	Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente	14
3.3	Nicht innenstadtrelevante Sortimente	14
3.4	Annexhandel	15
3.5	Zusammenfassung der Empfehlungen zur Steuerung der Sortiments- und Verkaufsflächen im Plangebiet Industriehof	15
4	Der Industriehof im Kontext Landesplanerischer Vorgaben	18
	Anhang	20

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Speyer wird seit einigen Jahren sowie aktuell fortlaufend das Gelände des sogenannten ‚Industriehofs‘, das eine ehemals rein gewerbliche Nutzung aufwies, in Richtung eines urbanen, kreativen Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsbetrieben sowie auch eingeschränkt Einzelhandel entwickelt. Aktuell befindet sich auf Basis eines Rahmenplans der Bebauungsplans Nr. 069 II Rheinufer Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ in der Erarbeitung, durch den der Bereich des Industriehofs im Wesentlichen als urbanes Gebiet entwickelt werden soll. Im Rahmen des Bebauungsplans sollen Regelungen und Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen werden.

Nach dem Willen der Stadt Speyer soll sichergestellt werden, dass keine Einzelhandelsüberformung des Industriehofs erfolgt und sich die dort ggf. zuzulassenden Einzelhandelsnutzungen als zentrenverträglichen – insbesondere gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadtzentrum Speyer – darstellen. In diesem Kontext strebt die Stadt eine Beschränkung der Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten Sortimente im Plangebiet in Summe auf 800 m² an.

Vor diesem Hintergrund wurde Stadt + Handel beauftragt, eine fachgutachterliche Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erarbeiten, welche als Grundlage zur Begrenzung und Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet dienen soll. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer 2018¹ werden folgende Schwerpunkte im Rahmen dieser Stellungnahme gesetzt:

- Standortbeschreibung und -bewertung des Industriehofs im Kontext des EHK Speyer 2018.
- Kurzanalyse der Bestandsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum im Vergleich zu den Bestandsdaten des EHK Speyer 2018 (Datenstand 10/2017) auf Grundlage einer vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels und der ergänzenden Nutzungen im ZVB Innenstadtzentrum (02/2024).
- Herleitung von einzelhandelsbezogenen Nutzungsoptionen für das Plangebiet unter Berücksichtigung
 - der Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum und deren Entwicklung seit dem EHK Speyer 2018,
 - der Ausprägung des Plangebiets als Urbanes Gebiet,
 - der städtebaulichen Zielstellungen für das Plangebiet,
 - bereits im Plangebiet bestehender Nutzungen (darunter auch Einzelhandel),
 - den Vorgaben des EHK Speyer 2018 (u. a. Sortimentsliste, Steuerungsleitsätze) sowie

¹ Stadt Speyer (2018): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer – beschlossen durch den Rat der Stadt Speyer am 13. Dezember 2018.
Im Folgendem abgekürzt als **EHK Speyer 2018**.

- Wechselwirkungen bzw. Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrum Speyer durch die Entwicklung des Industriedofs.
- Empfehlungen zu Steuerungsinhalten bzgl. des Einzelhandel im Plangebiet.
- Der Industriedhof im Kontext der Vorgaben der Landesplanung (LEP IV Rheinland-Pfalz).

2 Industriebhof – Standort- und Vorhabenbeschreibung im konzeptionellen Kontext

2.1 VORHABENSTANDORT UND RAHMENPLANUNG

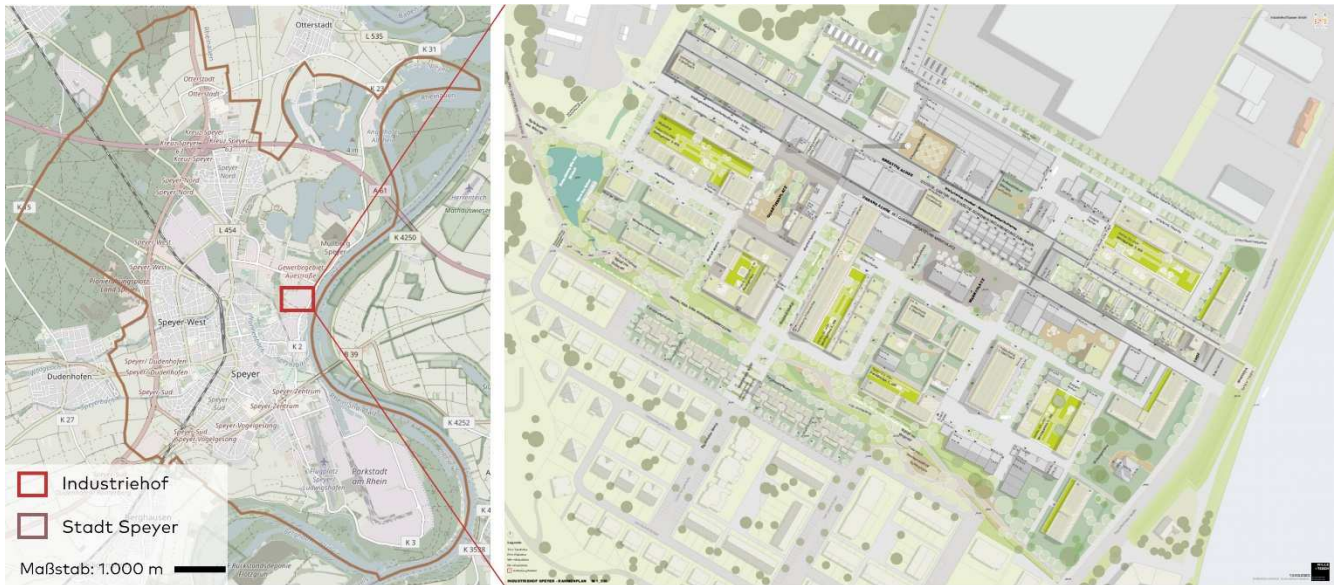


Abbildung 1: Lage des Industriebhofs im Stadtgebiet Speyer sowie Rahmenplan Industriebhof

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL sowie Rahmenplan Industriebhof Speyer, Hille + Tesch Architekten Stadtplaner & Bierbaum/Aichele Landschaftsarchitekten (13.03.2023).

Das Gelände des Industriebhofs befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Speyer westlich der Franz-Kirrmeier-Straße in ca. 1,5 km fußläufiger Entfernung zum südwestlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadtzentrum Speyer.

Die verkehrlich Erschließung erfolgt von der Franz-Kirrmeier-Straße durch eine zentrale Zufahrtsachse. Im Rahmen der Entwicklung des Bereiches ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) keine weitere verkehrliche Erschließung vorgesehen, gleichwohl soll das Gelände durch auszubauende Fuß- und Radwegeverbindungen an die anschließenden Siedlungsbereiche in Richtung Westen und Süden weiter erschlossen werden.

Nach Süden schließt an den Industriebhof Wohnbebauung an, im Westen erstreckt sich hinter gewerblichen Nutzungen in der Straße Hasenpfühlerweide ein Grünzug. Im Norden befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie im Anschluss daran der im EHK Speyer 2018 ausgewiesene Ergänzungsstandort Auestraße. Eine direkte Anbindung für den MIV an den Ergänzungsstandort aus dem Industriebhof heraus (z. B. über die Hasenpfühlerweide) ist nicht geplant, so dass nicht von einem Zusammenwachsen der beiden Bereiche oder von wesentlichen Kopplungsbeziehungen zwischen diesen auszugehen ist.

Der Rahmenplanung für den Industriebhof sieht eine Entwicklung als **Urbanes Gebiet (MU)** und darin eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsbetrieben sowie auch eingeschränkt Einzelhandel vor. Nach Süden

ist in Anschluss an das Wohngebiet Dupré die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen wie auch geplanten Ausprägung und der Anbindung an das Wohngebiet Dupré ist der Bereich des **Industriehofs als städtebaulich integrierte Lage** – auch i. S. d. EHK Speyer 2018 – einzuordnen.

Aktuell befinden sich im Bereich des Plangebiets neben Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben bereits auch einige wenige Einzelhandelsnutzungen. Bei diesen handelt es sich jeweils um sehr spezialisierte Betriebe, welche einen Schwerpunkt im Bereich nicht innenstadtrelevanter Sortimente aufweisen (Antiquitäten (Möbel), Küchenstudio, Spezialsportgeschäft, Fahrradladen (inkl. Werkstatt)) sowie klassischen Annexhandel (Kaffeerösterei, Textilstudio, Designer, Brauerei) mit z. T. sehr deutlich eingeschränkten Öffnungszeiten. Lediglich ein Betrieb weist aktuell mit Vintage-Waren einen Schwerpunkt im Bereich innenstadtrelevanter Sortimente auf.

Es wird eine (Weiter-)Entwicklung des Industriehofs, der bauleitplanerisch als Urbanes Gebiet gefasst werden soll, in Richtung eines **gemischt genutzten Kreativquartiers** angestrebt. In Bezug auf die zu den aktuellen Einzelhandelsbetrieben/-nutzungen ggf. zukünftig hinzutretenden Betrieben ist im Rahmen der Entwicklungszielstellung die **Ansiedlung von ‚standardisierten‘ Einzelhandelsbetrieben**, wie z. B. filialisierendem Modehandel oder Lebensmittelmärkten, **nicht vorgesehen**. Vielmehr besteht i. S. e. gemischt genutzten Kreativquartiers die Zielstellung, lediglich **sehr spezialisierten Einzel- und Annexhandel zur Ergänzung und zur Abrundung der aktuellen Nutzungsstrukturen** im Industriehof anzusiedeln. Zudem ist aufgrund der aktuellen wie auch perspektivischen Ausprägung des Industriehofs inkl. der dort im Vergleich zum ZVB Innenstadtzentrum deutlich geringer anzunehmenden Frequenzen und seiner deutlich eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit davon auszugehen, dass der Industriehof den Standortanforderungen des standardisierten Einzelhandels, wie er im ZVB Innenstadtzentrum ansässig ist, nicht entspricht.

Vor dem Hintergrund der aktuellen wie auch geplanten Ausprägung des **Industriehofs als gemischt genutzten Kreativquartier** erscheint die **bauleitplanerische Fassung als Urbanes Gebiet (MU)** sowohl sachlogisch als auch zielführend.

2.2 VERGLEICHENDE ANALYSE UND ENTWICKLUNG BESTANDSSTRUKTUREN ZVB INNENSTADTZENTRUM 2018 / 2024

Um eine vergleichende Analyse und Bewertung der Entwicklung der Bestandsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum seit der Erstellung des EHK Speyer 2018 (Datenstand 10/2017) vornehmen zu können, erfolgte im Februar 2024 eine flächendeckende Bestandserfassung des Einzelhandels (inkl. Lebensmittelhandwerk) wie auch der ergänzenden Nutzungen² und Leerstände im ZVB Innenstadtzentrum Speyer. Um eine vergleichbare Datenbasis zu schaffen, kam im Rahmen der aktuellen Bestandserhebung (02/2024) der gleiche methodische Ansatz wie bei der Bestandsanalyse 10/2017 zum Einsatz.

² Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Banken, Kultur/ Freizeit, öffentliche Verwaltung etc.

Grundsätzlich wurde die durch das EHK Speyer 2018 definierte und vom Rat der Stadt Speyer beschlossene Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum für die Bestandsanalyse zugrunde gelegt.






Als Basis für die Bewertung der Entwicklungen im ZVB Innenstadtzentrum seit 10/2017 erfolgen zunächst tabellarische Aufbereitungen folgender Aspekte:

- Anzahl und Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe und Leerstände sowie der Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (s. Tabelle 1)
- Entwicklung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen (VKF) sowie der Gesamtverkaufsfläche (GVKF) (s. Tabelle 2)

Tabelle 1: Entwicklung ZVB Innenstadtzentrum 2017 – 2024: Anzahl Einzelhandels-/Dienstleistungsbetriebe, Leerstände

















EINZELHANDEL				
Warengruppe	Betriebsanzahl			
	10/2017	02/2024	Entwicklung	
Nahrungs- und Genussmittel	27	24	-3	↓
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	9	8	-1	↓
Blumen, zoologischer Bedarf	0	0	-	↔
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	8	6	-2	↓
Bekleidung	54	45	-9	↓
Schuhe/Lederwaren	10	8	-2	↓
Pflanzen/Gartenbedarf	2	2	-	↔
Baumarktsortiment i.e.S.	-	-	-	↔
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	15	11	-4	↓
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	9	6	-3	↓
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2	1	-1	↓
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	12	14	+2	↑
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2	2	-	↓
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	4	2	-2	↓
Möbel	3	2	-1	↓
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2	1	-1	↓
Neue Medien Unterhaltungselektronik	9	9	-	↔
Uhren/Schmuck	10	8	-2	↓
Sonstiges	2	3	+1	↑
Gesamt	180	152	-38	↓

LEERSTÄNDE				
	Betriebsanzahl			
	10/2017	02/2024	Entwicklung	
Gesamt	13	14	+1	

DIENSTLEISTUNGS- UND GASTRONOMIEBETRIEBE				
Zentrenergänzende Funktion	Betriebsanzahl			
	10/2017	02/2024	Entwicklung	
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	76	48	-28	
Sonstige Dienstleistungen	27	23	-4	
Öffentliche Einrichtungen	18	13	-5	
Gastronomie	62	41	-21	
Gesamt	183	125	-58	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Datengrundlagen: Bestandserhebungen Stadt + Handel 10/2017 (Datenstand EHK Speyer 2018) sowie 02/2024.

Tabelle 2: Entwicklung ZVB Innenstadtzentrum 10/2017 – 02/2024: Einzelhandel – Verkaufsfläche nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²			
	10/2017	02/2024	Entwicklung	
Nahrungs- und Genussmittel	1.900	1.800	-100	
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.000	2.000	0	
Blumen, zoologischer Bedarf	100	100	0	
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.200	1.900	-300	
Bekleidung	14.600	13.600	-1.000	
Schuhe/Lederwaren	3.600	3.000	-600	
Pflanzen/Gartenbedarf	100	100	0	
Baumarktsortiment i.e.S.	100	100	0	
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.700	2.200	-500	
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.700	1.400	-300	
Sportartikel/Fahrräder/Camping	700	600	-100	
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1.100	1.200	100	
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	300	300	0	
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	800	700	-100	
Möbel	1.500	1.300	-200	
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	500	300	-200	

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²			Entwicklung
	10/2017	02/2024		
Neue Medien Unterhaltungselektronik	700	700	0	↔
Uhren/Schmuck	700	600	-100	↓
Sonstiges	100	100	0	↔
Gesamtergebnis	35.400	31.900	-3.500	↓

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Datengrundlagen: Bestandserhebungen Stadt + Handel 10/2017 (Datenstand EHK Speyer 2018) sowie 02/2024.

Die voranstehend tabellarisch dargestellten Ergebnisse bzgl. die Entwicklung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum zwischen 10/2017 und 02/2024 sind wie folgt einzuordnen und zu bewerten:

- Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe hat im ZVB insgesamt um 38 Betriebe abgenommen, auch die Verkaufsfläche ist um rd. 3.500 m² VKF gesunken.
- Hierbei ist jedoch einschränkend darauf zu verweisen, dass allein durch die Umstrukturierung der Postgalerie die VKF um rd. 2.600 m² zurückgegangen ist bzw. rd. 74 % des VKF-Rückgangs auf die Umstrukturierung von dieser entfallen. 10 der insgesamt 38 weggefallenen Einzelhandelsbetriebe (rd. 26 %) waren ebenfalls in der Postgalerie verortet.
- Im modischen Bereich mit den Warengruppen Bekleidung sowie Schuhe/ Lederwaren fällt bezogen auf die absoluten Zahlen sowohl der Verkaufsflächenrückgang mit minus rd. 1.000 m² bzw. minus rd. 600 m² wie auch der Betriebsrückgang um 9 bzw. 2 mit am höchsten aus.
- Bezieht man den VKF-Rückgang jedoch auf die jeweilige gesamte warengruppenspezifische VKF, ergeben sich die stärksten Rückgänge in den Warengruppen
 - Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (-40 %),
 - GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (-19 %),
 - Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (-18 %) sowie
 - Schuhe/Lederwaren (-17 %).
- Gleichwohl ist der Rückgang in den beiden modischen Warengruppen mit am gravierendsten zu bewerten, da das Modesegment das klassische innenstädtische Leitsortiment darstellt. Insbesondere durch den Betriebsrückgang um insgesamt minus 11 Betriebe sinkt zudem nicht allein die Verkaufsfläche sondern insbesondere auch die Waren- sowie Sortimentsbreite/-tiefe und damit die Angebotsvielfalt insgesamt.
- Mit einem Zuwachs um rd. 100 m² VKF und zwei zusätzlichen Betrieben stellt sich allein die Entwicklung in der Warengruppe Medizinische und orthopädische Artikel/Optik vollumfänglich positiv dar. In dieser Entwicklung drückt sich auch der Demographische Wandel mit einer älter werdenden Bevölkerung aus.
- Dem Rückgang der GVKF um insgesamt rd. 10 % stehen rd. 21 % Betriebsrückgänge gegenüber. Demnach ist grundsätzlich davon auszugehen, dass zwischen 2017 und 2024 insbesondere kleinere bzw. kleiner strukturierte

Einzelhandelsbetriebe bzw. Fachgeschäfte im ZVB Innenstadtzentrum vom Markt abgegangen sind.

- Die Auswertung der Daten zeigt überdies, dass sich die Betriebsabgänge vorrangig abseits der Hauptgeschäftslage (vgl. EHK Speyer 2017, Abbildung 26, S. 61) vollzogen haben.
- Auffälliger ist in diesem Kontext eher der Befund, dass im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen 58 Betriebe (Rückgang um rd. 32 %) und davon insbesondere Betriebe in den Bereichen Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Rückgang um rd. 36 %) und Gastronomie (Rückgang um rd. 34 %) vom Markt abgegangen sind. Die Datenanalyse zeigt auch hier, dass sich die Betriebsabgänge vorrangig abseits der Hauptgeschäftslage vollzogen haben.

Gemessen an

- den rd. 7 Jahren zwischen den beiden Bestandserhebungen,
 - den dazwischen liegenden disruptiven Ereignissen bzw. multiplen Krisen im allgemeinen bzw. für das Konsumklima und den stationären Einzelhandel im Speziellen (v. a. Entwicklung Online-Handel, Corona-Pandemie, Ukraine-krieg, Inflation und Rezession) und
 - der Umstrukturierung der Postgalerie (rd. 74 % des VKF-Rückgangs),
- stellt sich der ZVB Innenstadtzentrum Speyer als relativ stabiler und attraktiver Einzelhandelsstandort dar.**

2.3 DER INDUSTRIEHOF IM KONTEXT DES EHK SPEYER 2018

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.

Der Industriebhof ist im EHK Speyer 2018 nicht als besondere Einzelhandelslage (z. B. ZVB, Bestandsstandort Nahversorgung oder Ergänzungsstandort) klassifiziert bzw. ausgewiesen.

Die Steuerungsleitsätze des EHK Speyer 2018 (vgl. ebenda Kapitel 6.6) konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Speyer. Durch diese soll eine bestmögliche Einzelhandelssteuerung für eine städtebaulich sinnvolle und zielführende Einzelhandelsentwicklung in Speyer erreicht werden.

2.3.1 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortiment

Nach **Leitsatz I** (vgl. EHK Speyer 2018, S. 88/89) sollen **Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich (ZVB Innenstadtzentrum)** sowie deutlich nach- und untergeordnet in den hierarchisch nachgeordneten Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive und dort nur zur Versorgung des „des engeren Gebiets“ (i. d. R. kleinflächig) zulässig sein. Der Leitsatz zielt darauf ab, den ZVB Innenstadtzentrum „... in seiner Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken“ (vgl. EHK Speyer 2018, S. 88). Nach dem EHK Speyer 2018 wären weitere Ansiedlungen bzw. Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit

innenstadtrelevanten Hauptsortiment im Industriebhof zunächst nicht zulässig. Allerdings führt das EHK Speyer 2018 (S. 88/89) auch aus: „Bei der Umsetzung dieser Empfehlung sollte jedoch stets die bisherige und zukünftige bauleitplanerische und baugenehmigungsrechtliche Planungspraxis der Stadt Speyer Berücksichtigung finden.“

Vor diesem Hintergrund sind mögliche Ansiedlungen bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit **innenstadtrelevanten Hauptsortiment im Industriebhof** wie folgt einzuordnen:

- Die Stadt Speyer plant, den Industriebhof bauleitplanerisch als **Urbanes Gebiet** zu fassen. Nach § 6a BauNVO Abs. 2 sind Einzelhandelsbetriebe in Urbanen Gebieten regelmäßig zulässig.
- Es besteht die städtebauliche Zielstellung, den Industriebhof als **gemischt genutztes Kreativquartier** (weiter) zu entwickeln. Somit ist dort auch eine – über den aktuellen Bestand³ hinaus – (eingeschränkte) Weiterentwicklung durch zusätzliche Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich denkbar.
- Einer entsprechend ‚**ungesteuerten**‘ **Zulässigkeit** von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet Industriebhof **steht jedoch Leitsatz I des EHK Speyer 2018 entgegen**. Grundlegende Zielstellung des Leitsatzes I ist es, den ZVB Innenstadtzentrum „... in seiner Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken“ (vgl. EHK Speyer 2018, S. 88).

Demnach können in der Zusammenführung der angestrebten bauleitplanerischen Fassung des Industriebhofs als Urbanes Gebiet sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen (gemischt genutztes Kreativquartier) mit der Zielstellung des Leitsatzes I **Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment dann im Plangebiet zulässig sein, wenn die Versorgungsfunktion des ZVB Innenstadtzentrum wie auch die Stärkung von diesem nicht durch entsprechende Einzelhandelsnutzungen im Industriebhof beeinträchtigt wird.**

- In Tabelle 11 *Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment* (EHK Speyer 2018, S. 89) wird bzgl. der Konzeptkonformität von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment für städtebaulich integrierte Lagen – eine solche stellt der Industriebhof dar (s. Kapitel 2.1) – die Betriebsform *kleines Fachgeschäft (i. d. R. bis 100 m² VKF)* als *i. d. R. nicht konzeptkonform* bewertet, alle anderen Betriebsformen als (grundsätzlich) *nicht konzeptkonform*. Der Zusatz *in der Regel* verdeutlicht, dass hier für die Stadt Speyer einzelfallbezogen Ermessensspielraum bzgl. der Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortiment in Fachgeschäftsausprägung in städtebaulich integrierten Lagen besteht.
- Grundlegend für den einzelfallbezogen Ermessensspielraum ist, dass die Grundzüge des EHK Speyer 2018 – hier konkret die *Versorgungsfunktion* des ZVB Innenstadtzentrum wie auch dessen *Stärkung* – nicht berührt werden.
- In diesem Kontext ist auch die Ausprägung des Industriebhofs als gemischt genutztes Kreativquartier zu berücksichtigen. Das Plangebiet stellt keinen

³ Diese Betriebe genießen, sofern bauleitplanerisch zulässig, grundsätzlich Bestandsschutz.

klassischen Einzelhandelsstandort wie der ZVB Innenstadtzentrum dar. Vielmehr ist er als Standort für Betriebe attraktiv, welche sich gezielt für den Industriecharme sowie die Atmosphäre des gemischt genutzten Kreativquartiers und bewusst gegen einen Standort im ZVB Innenstadtzentrum i. S. e. ‚klassischen‘ Einzelhandelsstandorts entscheiden. Umgekehrt stellt der Industriefhof auch keinen ‚klassischen‘ Einzelhandelsstandort für den standardisierten Einzelhandel dar (s. auch Kapitel 2.1)

Die vor dem Hintergrund der spezifischen Ausprägung des Industriefhofs erwartbaren **Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment** stellen demnach aus fachgutachterlicher Perspektive voraussichtlich keine Betriebe dar, welche sich auch im ZVB Innenstadtzentrum ansiedeln würden. Somit würde deren **Ansiedlung im Industriefhof nicht den Grundzug der *Stärkung der Versorgungsfunktion* des ZVB Innenstadtzentrum des EHK Speyer 2018 betreffen.**

Bzgl. des Grundzugs der *Stärkung der Versorgungsfunktion* des ZVB Innenstadtzentrum des EHK Speyer 2018 sind zum einen spezifisch die einzelnen innenstadtrelevanten Sortimente und deren Funktion/Bedeutung im ZVB Innenstadtzentrum in den Blick zu nehmen. Zum anderen ist hierbei auch die Ausprägung des Industriefhofs als gemischt genutztes Kreativquartier zu berücksichtigen. Entsprechende Empfehlungen, welche innenstadtrelevanten Sortimente in welcher Ausprägung im Bereich des Industriefhofs aus fachgutachterlicher Perspektive zulässig sein können, werden in den Kapiteln 3.1 und 3.5 ausgeführt.

2.3.2 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment⁴

Nach **Leitsatz II** (vgl. EHK Speyer 2018, S. 93-95) soll **nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden.** In städtebaulich integrierten Lagen wie dem Industriefhof (s. Kapitel 2.1), „... *kleinflächiger Einzelhandel mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern negative Auswirkungen auf den ZVB, die Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.*“

Gemäß der *Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment* (EHK Speyer 2018, Tabelle 12, S. 95) wären demnach im Industriefhof max. Nachbarschaftsläden/Convenience-Stores sowie kleinere Betriebe bzw. Betriebe des Lebensmittelhandwerks zur Versorgung des Gebiets (Industriefhof) zulässig.

2.3.3 Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment

Nach **Leitsatz III** (vgl. EHK Speyer 2018, S. 95/96) soll „**Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment primär an den Ergänzungsstandorten Austraße und westliche Iggelheimer Straße angesiedelt werden. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadt-**

⁴ Im Folgendem abgekürzt als **nahversorgungsrelevante Sortimente.**

gebiet möglich, wenn städtebauliche oder andere Gründe nicht dagegensprechen.“

Somit wäre im Industriebhof grundsätzlich auch die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment möglich, wengleich nur in kleinflächiger Ausprägung (kleiner 800 m² VKF)⁵.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment im Bereich des Industriebhofs erscheint nicht der Ausprägung des und den Zielstellungen für den Industriebhof (gemischt genutztes Kreativquartier) zu entsprechen, somit wird diese Option nicht weiter behandelt.

Kleinflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment entspricht durchaus der gewünschten Ausprägung des Industriebhofs als gemischt genutztes Kreativquartier und wäre im Kontext des Leitsatzes III des EHK Speyer 2018 dort grundsätzlich zulässig.

2.3.4 Annexhandel

Gemäß Leitsatz IV („Annexhandel“) des EHK Speyer 2018 können im Bereich des Industriebhofs *„Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche*

- *dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,*
- *in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,*
- *dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und*
- *eine **Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m²** nicht überschreitet.“*

Entsprechende Annexhandelsbetriebe sind bereits heute im Bereich des Industriebhofs (z. B. Bierverkauf der Braumanufaktur Black Stork oder PPablo Studio | Möbeldesign) ansässig und entsprechen grundsätzlich der Ausprägung als gemischt genutztes Kreativquartier.

Die **ausnahmsweise Zulassung des sog. Annexhandels** im Industriebhof wäre demnach **grundsätzlich (unter Einhaltung der vorgenannten Einschränkungen) möglich**. Entsprechende Annexhandelsbetriebe sollten im Plangebiet bauleitplanerisch zulässig sein, da sie dem bestehenden bzw. angestrebten Gebietscharakter des Industriebhofs als gemischt genutztes Kreativquartier grundsätzlich entsprechen.

⁵ Für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment wäre entweder ein landesplanerisches Zielabweichungsverfahren oder alternativ die konzeptionelle Ausweisung eines Ergänzungsstandorts i. S. d. LEP IV Rheinland-Pfalz durch die Fortschreibung des EHK Speyer 2018 notwendig.

3 Empfehlungen zur Sortiments- und Verkaufsflächensteuerung im Industriebhof im Kontext des EHK Speyer 2018

Grundsätzlich sollten im Bereich des Industriebhofs nur Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, die der Ausprägung des Industriebhofs als gemischt genutztes Kreativquartier entsprechen (s. voranstehendes Kapitel).

Demnach sollten grundsätzlich **keine Fachmarktkonzepte im Bereich des Industriebhofs** angesiedelt werden, was auch den Zielstellungen des EHK Speyer 2018 grundsätzlich entgegenstehen würde. Entsprechend sollten im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten **Fachmarktkonzepte bauleitplanerisch ausgeschlossen** werden.

Weitere Einzelhandelsnutzungen könnten in Form **spezialisierter Fachgeschäfte** mit definiertem Kernsortiment und als **Concept-Stores** erfolgen, welche sich an den Leitsätzen des EHK Speyer 2018 (s. Kapitel 2.2) orientieren. Konkret ergeben sich nachfolgende sortimentspezifischen Empfehlungen für weitere, potenziell im Industriebhof anzusiedelnde Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Sortimentsausprägung (innenstadt-, innenstadt- und nahversorgungsrelevant sowie nicht innenstadtrelevant).

3.1 INNENSTADTRELEVANTE SORTIMENTE

Einige innenstadtrelevanten Sortimente stehen aus fachgutachterlicher Perspektive nicht in Bezug zur Ausprägung des Industriebhofs als Kreativquartier bzw. vermögen aus fachgutachterlicher Perspektive keinen Beitrag zur gewünschten Ausprägung zu leisten. Zudem kommt einigen innenstadtrelevanten Sortimenten eine besondere Bedeutung im Kontext der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion des ZVB Innenstadtzentrum wie auch im Rahmen von dessen Funktionsgefüge zu. In diesem Kontext sollten diese innenstadtrelevanten Sortimente als Hauptsortiment ausschließlich dem ZVB Innenstadtzentrum vorbehalten bleiben und für das Plangebiet entsprechend im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten bestmöglich **bauleitplanerisch ausgeschlossen werden**.

Konkret handelt es sich hierbei um folgende, gemäß Sortimentsliste des EHK Speyer 2018 innenstadtrelevanten Sortimente:

- Augenoptik
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Künstler- und Bastelbedarf
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik

- Spielwaren

Folgende, gemäß Sortimentsliste des EHK Speyer 2018 innenstadtrelevanten Sortimente sollten im Bereich des Industriebofs – unter Berücksichtigung nachfolgender Einschränkungen – zunächst grundsätzlich zulässig sein:

- Bekleidung (ohne Sportbekleidung),
- Bettwaren/Matratzen,
- Glas/Porzellan/Keramik,
- Haus-/Bett-/Tischwäsche,
- Hausrat/Haushaltswaren,
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz),
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle),
- Schuhe/Lederwaren,
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung),
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände und
- Uhren/Schmuck.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Fachgeschäfte im ZVB Innenstadtzentrum⁶, welche die vorgenannten innenstadtrelevanten Sortimente als Hauptsortiment führen, beträgt rd. 105 m², wobei die einzelbetrieblichen Verkaufsflächen deutlich nach unten und insbesondere oben variieren. Im Sortiment Uhren/Schmuck stellen sich die Angebotsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum kleinteiliger dar, die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt in diesem Sortimentsbereich rd. 55 m².

Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich für das Plangebiet eine Beschränkung der **Verkaufsfläche⁷** für **Fachgeschäfte mit zulässigen innenstadtrelevanten Sortiment von 150 m²** bzw. im **Sortiment Uhren/Schmuck von 50 m²**.

Zum Schutz der Angebotsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum und dessen Entwicklungsmöglichkeiten sollten **nicht mehr als zwei Fachgeschäfte mit dem entsprechendem Hauptsortiment** im Plangebiet angesiedelt werden.

Für die Betriebsform **Concept-Store** – welche regelmäßig kein eindeutiges Hauptsortiment zugunsten eines branchenübergreifenden Sortimentsmixes mit klarer Zielgruppenausrichtung aufweisen – sollte ebenfalls die **Verkaufsfläche auf 150 m² beschränkt werden**.

⁶ Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bestandsdaten ZVB Speyer 02/2024. VKF auf 5 m² gerundet.

⁷ Durch die Begrenzung auf diese Größenordnung ist davon auszugehen, dass im Industriebhof keine Betriebseinheiten entstehen, welche bzgl. ihrer Dimensionierung in deutliche Konkurrenz zu innerstädtischen Immobilien treten.

3.2 INNENSTADT- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE⁸

Einige nahversorgungsrelevante Sortimente stehen nicht in Bezug zur Ausprägung des Industriebofs als Kreativquartier bzw. können aus fachgutachterlicher Perspektive keinen Beitrag zur gewünschten Ausprägung leisten. Zudem kommt einigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine besondere Bedeutung im Kontext der gesamtstädtischen Nahversorgungstruktur zu. In diesem Kontext sollten diese nahversorgungsrelevanten Sortimente als Hauptsortiment für das Plangebiet entsprechend im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten bestmöglich **bauleitplanerisch ausgeschlossen** werden.

Konkret handelt es sich hierbei um folgende, bauleitplanerisch auszuschließende nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Parfümerieartikel und Kosmetika
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/Zeitschriften

Folgende, gemäß Sortimentsliste des EHK Speyer 2018 nahversorgungsrelevanten Sortimente sollten im Bereich des Industriebofs – unter Berücksichtigung nachfolgender Einschränkungen – zunächst grundsätzlich zulässig sein:

- (Schnitt-)Blumen
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren

Entsprechende **Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortiment** als Hauptsortiment (darunter auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks) sollten aufgrund ihrer primären Ausrichtung auf die Versorgung des Gebiets auf **max. 50 m² Verkaufsfläche beschränkt** werden⁹. Im Kontext der Versorgung des Gebietes sollte jeweils **nur ein Betrieb mit entsprechendem Hauptsortiment (darunter auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks)**¹⁰ sowie maximal ein **Nachbarschaftsladen/Convenience-Store** gemäß Leitsatz IV (EHK Speyer 2018, Tabelle 12, S. 95) mit einer **Verkaufsfläche von max. 400 m²** zulässig sein.

3.3 NICHT INNENSTADTRELEVANTE SORTIMENTE

Wie in Kapitel 2.3.3 bereits ausgeführt, wäre kleinflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment durchaus der gewünschten Ausprägung des Industriebofs als gemischt genutztes Kreativquartier zuträglich und auch im Kontext des Leitsatzes III des EHK Speyer 2018 dort grundsätzlich zulässig.

Um eine Überformung des Industriebofs in Richtung eines durch nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel geprägten Bereich bauleitplanerisch zu unterbinden wie auch grundsätzlich die Ausrichtung als gemischt genutztes Kreativ-

⁸ Im Folgendem abgekürzt als **nahversorgungsrelevante Sortimente**.

⁹ Exklusive etwaiger Gastronomieflächen, s. Fußnote 13, S. 19.

¹⁰ D. b. maximal eine Bäckerei bzw. maximal eine Metzgerei.

quartier nicht zu konterkarieren, sollte die **Verkaufsfläche entsprechender Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortiment in Form von Fachgeschäften im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten bestmöglich auf max. 800 m² (Grenze zur Großflächigkeit) begrenzt werden.**

3.4 ANNEXHANDEL

Wie in Kapitel 2.3.4 bereits ausgeführt, ist sogenannter Annexhandel bereits im Plangebiet ansässig und entspricht dem Charakter als gemischt genutztes Kreativquartier.

Analog den Ausführungen zum Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortiment (s. Kapitel 3.3) zu den Zielstellungen für das Plangebiet, sollte die **Verkaufsfläche entsprechender Betriebe des Annexhandels im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten bestmöglich auf max. 200 m² begrenzt werden** – die entsprechenden Einschränkungen des Leitsatz IV des EHK Speyer 2018 sind zudem zu beachten.

Dabei unterstreicht der Annexhandel als Vertriebschiene von im Plangebiet aktiven und produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowohl den angestrebten Quartierscharakter als gemischt genutztes Kreativquartier wie auch der bauleitplanerischen Fassung als Urbanes Gebiet (MU).

3.5 ZUSAMMENFASSUNG DER EMPFEHLUNGEN ZUR STEUERUNG DER SORTIMENTS- UND VERKAUFSFLÄCHEN IM PLANGEBIET INDUSTRIEHOF

In der nachfolgende Tabelle werden die Empfehlungen zur Steuerung der Sortiments- und Verkaufsflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 069 II Rheinufer Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ zusammenfassend dargestellt.

Explizit ist in diesem Kontext darauf zu verweisen, dass sich die Empfehlungen zur Steuerung der Sortiments- und Verkaufsflächen im Industriehof aus dem Kontext des EHK Speyer 2018 sowie auf Grundlage der aktuellen Bestandsanalyse des ZVB Innenstadtzentrum (02/2024) ergeben. Ob die entsprechenden Empfehlungen auch im Rahmen der Bauleitplanung rechtssicher umgesetzt werden können, wäre durch den Einbezug fachbezogener Beratung (z. B. auf verbindliche Bauleitplanung spezialisierte Rechtsanwaltskanzleien) zu klären, obwohl dies aus fachgutachterlicher Perspektive ggf. als nicht lösbar erscheint. Um gleichwohl eine Steuerung bzw. Beschränkung des Einzelhandels im Plangebiet zu erreichen, sollte daher aus fachgutachterlicher Perspektive geprüft werden, ob Möglichkeiten bestehen, dies auch abseits der Bauleitplanung zu erreichen.

Tabelle 3: Empfehlungen zu zulässigen Einzelhandelsbetrieben (Sortimente, max. Verkaufsflächen, max. Betriebsanzahl) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 069 II Rheinufer Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“

Zulässige Sortimente als Hauptsortiment von Einzelhandelsbetrieben	Betriebsform	VKF pro Betrieb in m ²	Betriebsanzahl*
Innenstadtrelevante Sortimente			
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Fachgeschäft	max. 150	max. 2
Bettwaren/Matratzen		max. 150	max. 2
Glas/Porzellan/Keramik		max. 150	max. 2
Haus-/Bett-/Tischwäsche		max. 150	max. 2
Hausrat/Haushaltswaren		max. 150	max. 2
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		max. 150	max. 2
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		max. 150	max. 2
Schuhe/Lederwaren		max. 150	max. 2
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		max. 150	max. 2
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände		max. 150	max. 2
Uhren/Schmuck		max. 50	max. 2
Gemischtes Warensortiment	Concept-Store	max. 150	-
In Summe aller innenstadtrelevanten Sortimente		max. 800	
Nahversorgungsrelevante Sortimente			
(Schnitt-)Blumen	Fachgeschäft	max. 50	max. 1
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Bäckerei	max. 50	max. 1
	Metzgerei	max. 50	max. 1
	Nachbarschafts-laden/Convenience-Store	max. 400	max. 1
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Fachgeschäft	max. 50	max. 1
Nicht innenstadtrelevante Sortimente			
Alle nicht innenstadtrelevanten Sortimente	Fachgeschäft	max. 800	-
Annexhandel			
Grundsätzlich zulässig i. S. d. Leitsatzes IV des EHK Speyer 2018	Annexhandel	max. 200**	-

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis der voranstehenden Ausführungen (Kapitel 2.1 bis 3.4). * Maximale Betriebsanzahl in Bezug auf Betriebe mit entsprechendem Hauptsortiment. ** VKF kann nach den Regelungen des Leitsatzes IV des EHK Speyer 2018 auch deutlich geringer ausfallen.

Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden, dass es im Rahmen der (Weiter-) Entwicklung des Industriehofs nicht zu Verlagerungen von Betrieben aus dem ZVB Innenstadtzentrum in das Plangebiet kommt.

Um eine grundsätzliche Überformung des Plangebiets durch Einzelhandel bauplanungsrechtlich auszuschließen, sollte – sofern im Rahmen der Bauleitplanung

rechtssicher möglich – die **Anzahl der maximal zulässigen Einzelhandelsbetriebe (ohne Betriebe des Annexhandels) im Plangebiet auf 15¹¹ Betriebe bauplanungsrechtlich begrenzt werden**. Ob diese Betriebsanzahl in den historischen Gebäudedekubaturen im Plangebiet überhaupt erreicht werden kann, ist aus fachgutachterlicher Perspektive in Frage zu stellen. Eine Begrenzung der im Plangebiet gesamt zulässigen Verkaufsfläche erscheint vor dem Hintergrund der Begrenzung der max. möglichen Betriebsanzahl sowie der Begrenzung der max. Verkaufsfläche pro Betrieb nicht notwendig.

Vor dem Hintergrund, dass

- 1) der Industriebhof als gemischt genutztes Kreativquartier (weiter-)entwickelt werden soll,
 - 2) keinen „üblichen“ Standort für den standardisierten Einzelhandel, wie der ZVB Innenstadtzentrum, darstellt und darstellen wird (s. Kapitel 2.1),
 - 3) für den Industriebhof daher relativ spezialisierte Einzelhandelsnutzungen zu erwarten sind, welche zudem auf im Vergleich zum Innenstadtzentrum deutlich differente Zielgruppen ausgerichtet sind,
- und zudem empfohlen wird,
- 4) eine Begrenzung der maximalen Betriebsanzahl pro Hauptsortiment (s. Tabelle 3),
 - 5) eine Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche pro Betrieb (s. Tabelle 3) und
 - 6) eine Begrenzung der maximal zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet auf 15 (s. voranstehende Ausführungen),

vorzunehmen, ist aus **fachgutachterlicher Perspektive nicht davon ausgehen, dass es zu negativen Wechselwirkungen bzw. negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrum Speyer durch die (Weiter-)Entwicklung des Industriebhofs kommen wird**.

Selbst wenn im gegebenen Fall keine rechtssichere Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet erreicht werden kann, ist unter Berücksichtigung der Punkte 1) bis 3) nicht davon auszugehen, dass der Planbereich Industriebhof ohne bauplanungsrechtliche Steuerung und Begrenzung der Einzelhandelsnutzungen durch Einzelhandel überformt wird. Auch die Aus- bzw. Wechselwirkungen zwischen dem Planbereich und dem ZVB Innenstadt dürften sich aufgrund der sich deutlich unterscheidenden Einzelhandelsnutzungen und deren Ausrichtung auf deutlich unterschiedliche Zielgruppen in engen Grenzen halten.

¹¹ Entspricht rd. 10 % der Anzahl entsprechender Betriebe des ZVB Innenstadtzentrums (eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bestandsdaten ZVB Speyer 02/2024).

4

Der Industriebhof im Kontext Landesplanerischer Vorgaben

Im Kontext der im Plangebiet ggf. zu erwartenden Gesamtverkaufsfläche von in Summe über 800 m² VKF¹² ist grundsätzlich **Ziel 61 des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008** zu würdigen:

„Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“

In Absatz 2 der Begründung /Erläuterung zu Z 61 wird ausgeführt:

„Es wird unmissverständlich klargestellt, dass Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in Summe die Großflächigkeitsgrenze von 800 m² überschreitet, raumordnerisch auch wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln sind und für sie damit auch alle einzelhandelsbezogenen Ziele des LEP IV gelten. Für die Annahme einer Agglomeration im raumordnungsrechtlichen Sinn ist die Feststellung eines räumlichen und funktionalen Zusammenhangs erforderlich. Ein Anhaltspunkt dafür ist, wenn die Luftlinie zwischen den Eingängen einzelner Einzelhandelsgebäude unter 150 m liegt.“

Die einzelhandelsbezogenen Empfehlungen zur Sortiments- und Verkaufsflächensteuerung für den Industriebhof (s. Kapitel 3) sind aus fachgutachterlicher Perspektive im Kontext von Z 61 des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 wie folgt zu werten:

- Bei dem Plangebiet Industriebhof handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich.
- Nach Z 61 LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 ist der *Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten* bauleitplanerisch entgegen zu wirken.
- Zwar dürfte die Luftlinienentfernung zwischen den *Eingängen einzelner Einzelhandelsgebäude* aktuell wie auch perspektivisch im Plangebiet i. d. R. unter 150 m liegen – dies ist jedoch nur ein *Anhaltspunkt* für die Annahme *einer Agglomeration im raumordnungsrechtlichen Sinn*.

¹² Max. 800 m² VKF innenstadtrelevante Sortimente + ggf. VKF innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Dabei stellen 800 m² VKF die Grenze der Großflächigkeit i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO gemäß Rechtsprechung dar.

- Ein konkreter *räumlicher und funktionaler* Zusammenhang zwischen den im Plangebiet zukünftig dispers verteilten Einzelhandelsbetrieben scheint aus fachgutachterlicher Perspektive jedoch nicht gegeben, da die Betriebe
 - nicht funktional aufeinander ausgerichtet sein werden,
 - nicht (wie im Falle eines Fachmarktzentrums) konzentriert gelegen sein werden,
 - nicht auf eine zentrale und große Parkieranlage ausgerichtet sein bzw. nicht über nebeneinander liegende Parkieranlagen verfügen werden und
 - vermutlich ebenfalls nicht – wie bereits aktuell – über einheitliche Öffnungstage und -zeiten verfügen werden.

Aus fachgutachterlicher Perspektive bildet das Plangebiet bzw. die darin möglichen Einzelhandelsbetriebe und möglichen Einzelhandelsverkaufsflächen unter Berücksichtigung der Aspekte

- Begrenzung der VKF innenstadtrelevanter Sortimente auf max. 800 m² und
- *Absenz räumlicher und funktionaler Zusammenhänge* zwischen den möglichen, dispers verteilten Einzelhandelsbetriebe

keine *Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe* i. S. d. Z 61 des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008.

Anhang

DEFINITIONEN

Definition der Verkaufsfläche

Gemäß BVerwG (Urteil vom 09.11.2016 – 4 C 1-16) und BVerwG (Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04) zählen neben dem reinen Verkaufsraum, welcher unstrittig als Verkaufsfläche aufzufassen ist, ergänzend „[...] auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials), ebenso die Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. [...] [...] Zu der Verkaufsfläche [...] tritt die außerhalb des Gebäudes vorhandene überdachte Fläche für das Abstellen der Einkaufswagen nicht hinzu.“

Es ist zu berücksichtigen, dass ggf. an Einzelhandelsbetriebe angeschlossene Gastronomie- (hier erfolgt gemäß Rechtsprechung eine Trennung zwischen Verkaufsfläche und Verzehrbereich) oder Dienstleistungsbereiche (z. B. Post- oder Paketstelle) nicht zur Verkaufsfläche zählen¹³.

Definition Betriebstyp Fachgeschäft

„Das Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbietet. Fachgeschäfte werden in vielen Fällen noch von ihren Inhabern geführt („inhabergeführtes Fachgeschäft“), die Betriebsform wird aber auch von Filialunternehmen geführt“ (vgl. gif 2014, S. 61).

Definition Betriebstyp Concept-Store

„Bei Concept Stores werden Einzelprodukte unterschiedlicher Labels (Marken) und vor allem aus verschiedenen branchenübergreifenden Produktgruppen zu einem übergreifenden Sortiments Mix zusammengestellt (1) Insofern sind Concept Stores eine moderne Variante des Fachgeschäftes, mit dem Unterschied, dass sie sich nicht auf ein Fach fokussieren, sondern auf eine bestimmte Zielgruppe. Für diese gibt es in einem Concept Store (nahezu) alles, womit sich die Kunden gerne umgeben und identifizieren. Sie zeichnen sich durch einen innovativen, v.a. auf cross-selling-Effekte ausgerichteten Sortiments- und Markenmix aus. Dabei ist das Sortiment weder breit noch tief. Ladenbau und technische Intrastruktur sind

¹³ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Dienstleistungsbereiche (Friseur, Post) usw., die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind, zur Verkaufsfläche.

auf Erlebnis-Shopping ausgerichtet. Die Zielgruppen sind v.a. luxus-, design- oder streetwear-orientierte Kunden.

Der typische Branchenmix besteht aus Mode, Schuhen, hochwertigen (Wohn-) Accessoires, exklusiven Dekoartikeln, Bücher, Spielzeug, u.a. auch spezielle hochwertige Lebensmittel. Einige Stores wandeln sich und ihr Sortiment in regelmäßigen Abständen, um überraschend zu bleiben. Concept Stores befinden sich häufig in Szenelagen." (vgl. gif 2014, S. 53).

Definition Betriebstyp Nachbarschaftsladen/Convenience-Store

„Der Convenience-Shop (-Store, -Laden) ist ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (Einzelhandel im institutionellen Sinne) mit einer Verkaufsfläche bis 150 m², der ein begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs (insbesondere Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte) sowie häufig Dienstleistungen (z.B. Lotto, Toto, Reinigung, Postservice, Geldautomaten) bis hin zu einer kleinen Gastronomie zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. Convenience-Stores zeichnen sich durch einen wohnungsnahen oder frequenzintensiven Standort aus. Wo es zulässig ist, sind lange Öffnungszeiten bis zu 24 Stunden üblich. Bei kleinflächigen, wohnungsnahen Laden wird vorwiegend von Nachbarschaftsladen gesprochen." (vgl. gif 2014, S. 54).

LITERATURVERZEICHNIS

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

GiF – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., 01. Februar 2014.

Stadt Speyer (2018): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer – beschlossen durch den Rat der Stadt Speyer am 13. Dezember 2018.

SONSTIGE QUELLEN

Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Mainz.

Stadt + Handel: Bestandserhebungen ZVB Innenstadtzentrum Speyer 10/2017 und 02/2024.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer

HRB 33826, 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

Von: [Andreas Schuder](#)
An: [Lydia Berressem | Quartiersmanufaktur](#)
Betreff: S+H Speyer Industriehof - Musikinstrumente und Musikalien (234822)
Datum: Montag, 13. Mai 2024 11:21:12
Anlagen: [image003.png](#)
[image002.png](#)
[image001.png](#)

Sehr geehrte Frau Berressem,
wie heute morgen telefonisch besprochen, hier noch ein paar kurze Ausführungen zum Sortiment Musikinstrumente und Musikalien, für das in der *Stellungnahme und Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung im Plangebiet im Kontext des Einzelhandelskonzepts der Stadt Speyer 2018* empfohlen wurde, es bestmöglich bauleitplanerisch im Bereich des Industriehofs auszuschließen (S. 12).

Nach Ihren Aussagen wurde diese Empfehlung in der Speyerer Stadtpolitik kontrovers diskutiert bzw. in Frage gestellt, da in der Innenstadt von Speyer kein entsprechendes Fachgeschäft (mehr) ansässig ist und auch keine entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden, die einen kompletten bauleitplanerischen Ausschluss des Sortiments im Industriehof rechtfertigen würden. Folgt man dieser Diskussionslinie, besteht somit die stadtentwicklungspolitische Zielstellung, das Sortiment Musikinstrumente und Musikalien bauleitplanerisch im Bereich des Industriehofs nicht auszuschließen.

In dem genannten Sortimentsbereich besteht nur geringer bzw. nicht erkennbaren Expansionsdrucks. Zielstellung des bauleitplanerischen Ausschlusses im Bereich des Industriehofs war/ist die Ansiedlungsoption für ein großes Musikfachgeschäft in der Speyrer Innenstadt offen zu halten. Aus fachgutachterlicher Perspektive stellt der Industriehof jedoch keinesfalls eine Standortalternative zur Innenstadt für die Ansiedlung eines großen Musikfachgeschäfts dar. Die Ansiedlung eines kleineren, voraussichtlich auf einen Bereich/Instrumentengruppe spezialisierten Fachgeschäfts im Industriehof dürfte aus fachgutachterlicher Perspektive der Ansiedlungsoption für ein großes Musikfachgeschäft in der Speyrer Innenstadt nicht entgegenstehen.

Der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Speyrer Stadtpolitik, das Sortiment Musikinstrumente und Musikalien bauleitplanerisch im Bereich des Industriehofs nicht auszuschließen, könnte demnach aus fachgutachterlicher Perspektive durchaus gefolgt werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen aus Karlsruhe
Andreas Schuder

STADT+HANDEL

Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.

- Standortleitung Karlsruhe / Teamleiter Einzelhandelskonzepte -

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 8626890
Fax +49 231 8626891
www.stadt-handel.de

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53309646
Fax +49 40 53309647

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14512262
Fax +49 721 14512263

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92723942
Fax +49 341 92723943

Geschäftsführung: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler

Amtsgericht Dortmund, Handelsregisternummer HRB 33826, Hauptsitz: Dortmund