Kon- 01/2019 zept

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Speyer

Beschlossen durch den Rat der Stadt Speyer am 13. Dezember 2018

Impressum

AUFTRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

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

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

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

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

Markt 9

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

AUFTRAGGEBER

Stadt Speyer

ENTWURFSFASSUNG

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhrer Andreas Q. Schuder, Geogr. M. A. Fabian Schwartze, M.Sc. Karlsruhe, 02.01.2019

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	Methodik	11
4	Markt- und Standortanalyse	13
4.1	Trends im Einzelhandel	13
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	20
4.3	Nachfragesituation	22
4.4	Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung	24
4.5	Umsatz und Zentralität	28
4.6	Städtebauliche Analyse	30
4.7	Nahversorgungsananlyse	33
4.8	Zwischenfazit	37
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	40
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	40
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Speyer	51
6	Einzelhandelskonzept für Speyer	54
6.1	Zentrenkonzept	54
6.2	Nahversorgungskonzept	63
6.3	Konzept für ergänzende Standorte	78
6.4	Sortimentsliste	83
6.5	Steuerungsleitsätze	87
7	Schlusswort	93

1 Einführung

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Speyer zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Speyer hat in der Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Einzelhandel die Versorgung des qualitativen Grundbedarfs für ihre Bürger und den zugeordneten Versorgungsraum sicherzustellen und übernimmt zudem für die angrenzenden Kommunen einen (Teil-)Versorgungsauftrag im mittelfristigen Bedarf. Weiterhin zählt die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Speyer. Gleichzeitig gilt es, das gewachsene Innenstadtzentrum in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt zu sichern. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Speyer eine bedeutende Rolle.

Im Jahr 2012 fand im Auftrag der Stadt Speyer eine Untersuchung der Angebotsund Nachfragestrukturen des Einzelhandelsbestands im Zusammenhang mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzepts für die Stadt Speyer statt. Angesichts der oben beschriebenen Dynamik im Einzelhandel wird nach nunmehr sechs Jahren nach Konzepterstellung die Notwendigkeit gesehen, das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Auch die zwischenzeitlich angepassten rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen erfordern eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes.

In der vorliegenden Fortschreibung werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Überprüfung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung sowie der regionalplanerischen Vorgaben.
- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Speyer; inkl. Aufzeigen der Einzelhandelsentwicklung seit der letzten Ein-

- zelhandelsbestandserhebung im Januar 2011 sowie einer dezidierten Stärken-Schwächen-Analyse des Speyerer Einzelhandelsstandortes unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen.
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem mittelzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Speyer.
- Ableitung übergeordneter Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Speyer.
- Überprüfung, Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche von Speyer sowie Darstellung der städtebaulichfunktionalen Stärken und Schwächen.
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Speyer) sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt und den Stadtteilen.
- Überprüfung und Überarbeitung der Speyerer Sortimentsliste.
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Speyer zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die städtische Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in einem begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Speyer Berücksichtigung finden.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung¹. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.²

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwick-

¹ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08: OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

² Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

lungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Speyer wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

In Rheinland-Pfalz gilt seit Oktober 2008 das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), in dem landesplanerische Vorgaben für großflächige Einzelhandelsvorhaben formuliert werden. Der Ministerrat hat in seiner Sitzung am 21. Juli 2015 die Zweite Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) beschlossen. Die entsprechende Zweite Landesverordnung zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms (hier relevant Änderung Z 61) ist am 22. August 2015 in Kraft getreten. Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf Einzelhandelsstandorte sind in Kapitel 3 des Landesentwicklungsprogramms niedergelegt:

- [G 56] "Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.
- [Z 57] "Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist."
- [Z 58] "Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche ("zentrale Versorgungsbereiche" im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen."

- [Z 59] "Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen."
- [Z 60] "Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten."
- [Z 61] "Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. 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."
- **[G 62]** "Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden."
- [G 63] "Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen - verknüpfen."

Neben den Zielen und Grundsätzen ist die zentralörtliche Gliederung des Landes eine wichtige Grundlage für die Bewertung und Konzeption von relevanten Einzelhandelsstandorten, da sie das Spiegelbild überörtlicher Verflechtungen, Aufgabenteilungen und Versorgungsfunktionen ist (vgl. LEP IV, Kapitel Zentrale-Orte-Struktur).

Regionalplanerische Vorgaben des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Stand 2014)

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Rhein-Neckar. Der regionale Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Z 1.7.1.1 Gebot der verbrauchernahen Versorgung
Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) soll in allen

Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden. Die für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossenen sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbaren integrierten Standorte sollen gefördert und gesichert werden. Dabei sollen die Belange von nicht motorisierten und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen, Familien mit Kindern, Personen, die Beruf und Familie vereinbaren, älteren und betagten Menschen und Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

Z 1.7.1.2 Zentralitätsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden³ auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.

Z 1.7.2.3 Kongruenzgebot

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

Z 1.7.2.4 Beeinträchtigungsverbot

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Z 1.7.2.5 Integrationsgebot

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

Z 1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für EinzelhandelsgroßprojekteIn den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten "Zentralörtlichen Standortbereichen für

Diese Standortgemeinden sind: in Baden-Württemberg Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion gemäß Plansatz (Z) 3.3.7 sowie (Z) 2.5.11 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg vom 23. Juli 2002, in Hessen die zentralen Ortsteile der Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) gemäß Plansatz (Z) 4.1.2 des Landesentwicklungsplans Hessen vom 13.Dezember 2000 und in Rheinland-Pfalz Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern bis max. 1.600 m² Verkaufsfläche gemäß (Z) 57 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 7. Oktober 2008.

Einzelhandelsgroßprojekte" anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

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

Z 1.7.3.2 Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten "Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte" zulässig, sofern für solche Betriebe in den "Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte" keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der "Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte" ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte Z 38 entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.

Z 1.7.3.3 Zentrenrelevante Randsortimente

Zentrenrelevante Randsortimente sind in den "Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte" sowie in den unter Z 1.7.3.2 definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m2 Verkaufsfläche zu begrenzen.

Z 1.7.4.1 Einzelhandelsagglomeration

Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Z 1.7.4.2 Bestandsschutz von Einzelhandelsgroßprojekten

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten außerhalb der "Zentralörtlichen Standortbereiche und der "Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte" genießen Bestandsschutz. Bestandsorientierte Modernisierungen sollen unter Beachtung der vorstehenden Plansätze auf ihre Raumverträglichkeit geprüft werden. Eingetretene raumordnerische und städtebauliche Fehlentwicklungen dürfen dabei nicht weiter verfestigt werden.

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des Einzelhandelskonzepts der Stadt Speyer berücksichtigen die aufgeführten landesplanerischen und regionalplanerischen Regelungen.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Begriff der städtebaulich integrierten Lage

In diesem Bericht werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d. h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Diese ist oftmals gegeben, wenn Einzelbetriebe oder Ansammlungen kleiner, weniger Betriebe in Wohnbereiche eingebettet und an den ÖPNV angebunden sind, aber die Dichte der Bebauung und des Einzelhandels keine Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigen.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	10/20174	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse/ zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2017	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis brochen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Uternehmensveröffentlichungen (u.a. EHI Handel aktuell, Hahn RetReal Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	
Arbeitskreis- sitzungen	Durchführung durch Stadt + Handel	02/2018 08/2018	Prozessbegleitende Facharbeitskreise (Teilnahme: Verwaltung, Poli- tik, Multiplikatoren, Einzelhan delsvertreter)	·

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Speyer. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen "Triebfeder" und "Folgeeffekt" nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für Speyer sind Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁵, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁶ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁷ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität einge-

⁵ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁶ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

^{7 2015:} rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

schränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke ("Nutzen statt Besitzen") wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Mittelstädte wie Speyer so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus "robust". Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtregionen betreffen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, pixabay.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die "doppelte" Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte one-stopshopping begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf "abends auf der Couch" ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen "Einkaufsbummel" eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte "hybride Verbraucher" je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in Mittelstädten wie Speyer ist daher primär eine Entwicklungsdynamik auf discountori-

entierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, Kik, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten und erst sekundär im Bereich des hochwertigen und hochpreisigen Einzelhandels festzustellen.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen (siehe Abbildung 4). Eine adäquate, wohnungsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nur schwer zu erreichen.

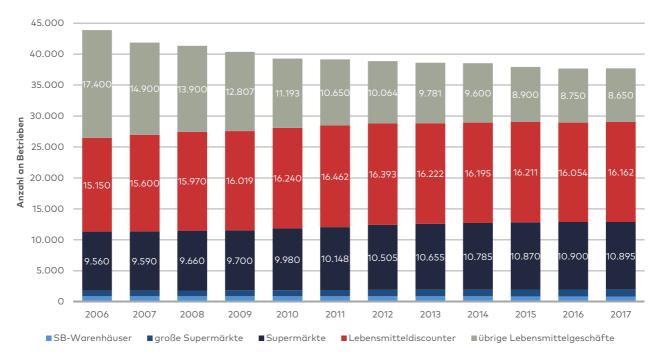


Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich insbesondere auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt. Auch wenn es für Lebensmittelmärkte kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist aktuell von

einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen® (siehe Abbildung 5). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.



Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt).

Wandel der Betriebsformen: Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und

⁸ Die Werte gelten insbesondere für Lebensmitteldiscounter. Die Verkaufsflächenansprüche von Supermärkten sind i. d. R. deutlich höherer (sofern es sich nicht im City- oder Metropolfilialkonzepte handelt).

positionieren sich als "Kleinkaufhäuser" mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.⁹ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.



Abbildung 6: Standortentwicklung in Kleinstädten

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Stadt + Handel, pixabay, © cirquedesprit/Fotolia, Stadt + Handel.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in Klein- und Mittelstädten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümerseitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK¹º/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-

In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

¹⁰ GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Outlet-Center sind primär in größeren Städten, so auch in Speyer, zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2018 bei rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 7). Es sind allerdings sortimentsspezifisch große Unterschiede festzustellen.

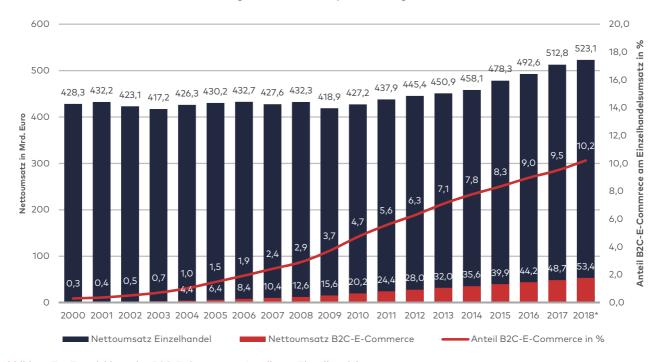


Abbildung 7: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mir rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1).11 Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Speyer werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

¹¹ Vgl. HDE/IFH 2017.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.7.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN STADT SPEYER

Versorgungsfunktion

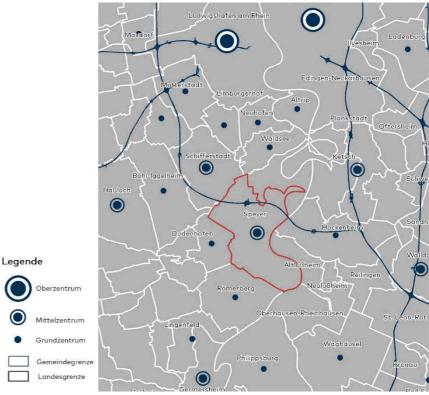
Zentralörtliche Funktion Mittelzentrum

Einwohner im Versorgungsbereich (Stand: 31.10.2017)

51.308

Nächstgelegene Mittelzentren (gemittelte Entfernung) Nächstgelegene Oberzentren (gemittelte Entfernung)

Schifferstadt/Haßloch (5-11 km) Ketsch (9 km) Germersheim (13 km) Walldorf (14 km) Neustadt an der Weinstraße (27 km) Mannheim (17 km) Ludwigshafen (14 km) Heidelberg (24 km)



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner	51.308
Relative Einwohnerentwicklung bis 2022	+ 2,6 %

Einwohner nach statistischen Stadtteilen

Nord	7.468 (15 %)	Süd	5.858 (11 %)	Süd-West	2.130 (4 %)
Kernstadt-Nord	7.043 (14 %)	Nord-Ost	4.627 (9 %)	Neuland	1.695 (3 %)
West	7.037 (14 %)	Kernstadt-Süd	3.875 (8 %)	Nördlich der Autobahn	1.506 (3 %)
Im Ehrlich	6.404 (12%)	Im Vogelsang	2.480 (5 %)	Nord-West	1.185 (2 %)

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	angemessene verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die B 9, B 39 und A 61
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das Regional- und S-Bahnnetz (u. a. Mainz, Heidelberg, Karlsruhe) sowie gut ausgebautes städtisches Busliniennetz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Speyer (31.10.2017); Einwohnerprognose: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 NACHFRAGESITUATION

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgende Tabelle stellt die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Speyer im Verlauf der letzten Jahre dar. Diese stellen neben der Kaufkraft der Wohnortbevölkerung einen wichtigen Indikator dar, um das Versorgungsgebiet von Speyer und daraus resultierende Kaufkraftströme abzuleiten.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Speyer

Speyer	2014	2015	2017	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	27.942	28.482	29.039	3,9 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	18.819	18.919	19.198	2,0 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	19.119 (68 %)	19.681 (69 %)	20.181 (69 %)	5,6 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	10.008 (53 %)	10.127 (54 %)	10.350 (54 %)	3,4 %
Pendlersaldo	+ 9.111	+ 9.554	+ 9.841	8,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Speyer verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 315,6 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.150 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.465 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	126,5	2.465
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	20,0	389
Blumen, zoologischer Bedarf	6,0	117
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	9,7	190
Kurzfristiger Bedarfsbereich	162,2	3.161
Bekleidung	30,1	587
Schuhe/Lederwaren	8,1	158
Pflanzen/Gartenbedarf	4,6	89
Baumarktsortiment i. e. S.	25,7	502
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3,9	77
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	7,6	147
Sportartikel/Fahrräder/Camping	6,3	123
Mittelfristiger Bedarfsbereich	86,3	1.683
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	4,5	87
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3,5	68
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	3,4	65
Möbel	17,6	343
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	9,7	190
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	22,2	433
Uhren/Schmuck	4,3	84
Sonstiges	1,8	36
Langfristiger Bedarfsbereich	67,0	1.306
Gesamt	315,6	6.150

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹² beträgt in Speyer rd. 104 und liegt damit sowohl über dem Durchschnitt von Rheinland-Pfalz (rd. 99) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen verfügen über ein eher überdurchschnittliches Kaufkraftniveau (siehe Abbildung 8).

Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

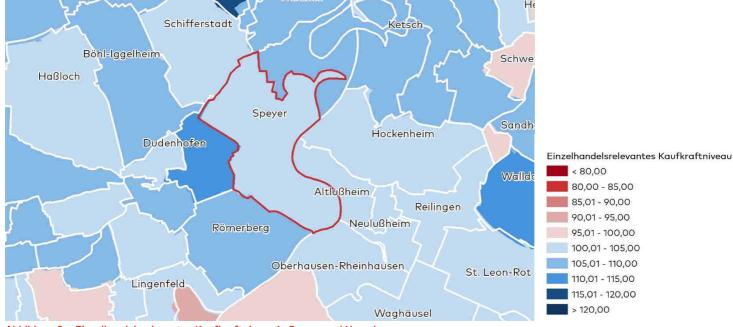


Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Speyer und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete.

Waldsee

4.4 BETRIEBS- UND VERKAUFSFLÄCHENAUSSTATTUNG

Im Stadtgebiet von Speyer wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (10/2017) insgesamt 359 Einzelhandelsbetriebe¹³ erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 133.700 m² verfügen (siehe Tabelle 4). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Speyer mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,7 m² je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,5 m² VKF/Einwohner¹⁴) liegt.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Speyer

Strukturdaten	Erhebung 01/2011	Erhebung 10/2017	Entwicklung
Einwohner	49.800	51.308	+ 3,0 %
Anzahl der Betriebe	459	359	- 21,8 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	135.970	133.700	- 1,6 %
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	2,7	2,7	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2017; Einwohner: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2017); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Die Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich zu großen Teilen auf das Innenstadtzentrum, welches zudem durch eine Vielzahl von zentrenergänzenden Funktionen (bspw. Dienstleister, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) geprägt ist. Weitere Agglomerationen finden sich am Sonderstandort Auestraße sowie an der

Der Rückgang der Anzahl der Betriebe um rd. 21,8 % zwischen der Erhebung 1/2001 und 10/2017 ergibt sich aus mehreren Aspekten (u. a. allgemeiner Strukturwandel, überproportionaler Rückgang von inhabergeführten Fachgeschäften sowie kleinteiligen Betriebseinheiten etc.) wie auch aus unterschiedlichen Erhebungsmethoden und Einzelhandelsdefinitionen der beiden Erhebungen.

¹⁴ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Iggelheimer Straße. Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Betrieben an den zentralen Verkehrsstraßen wie beispielsweise der Theodor-Heuss-Straße verortet.

Die Verteilung der Betriebe über das Stadtgebiet ist der folgenden Karte entnehmbar:

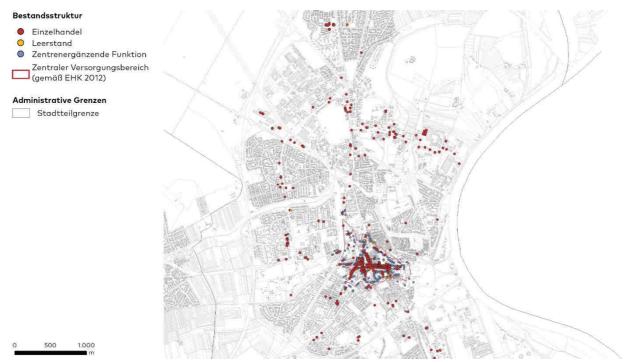


Abbildung 9: Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet Speyer

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2017, Kartengrundlage: Stadt Speyer. Großformatige Darstellung im Anhang (Abbildung 40).

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Speyer Einzelhandelsbetriebe mit rd. 43 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 28 % in ZVB, rd. 15 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 57 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Abbildung 10 stellt die in Speyer erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

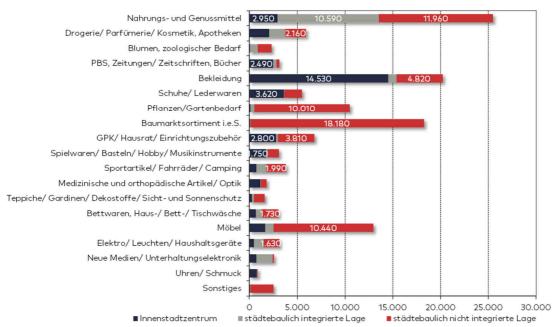


Abbildung 10: Einzelhandelsbestand in Speyer nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2017; ZVB-Abgrenzung: EHK Speyer 2012; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Speyer ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Baumarktsortiment im engeren Sinne und Möbel. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Angebotsformen (u. a. Kaufland, Edeka-Center sowie diverse großflächige Anbieter von Nahrungsund Genussmitteln, Galeria Kaufhof, Bauhaus, Dehner Garten Center oder Roller), die im Stadtgebiet vorzufinden sind.
- Der hohe Verkaufsflächenanteil in der Warengruppe Bekleidung ist mit dem für ein Mittelzentrum sowohl quantitativ als auch qualitativ deutlich überdurchschnittlichen Angebot im ZVB Innenstadtzentrum Speyer zu begründen.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum Speyer verortet. Das Einzelhandelsangebot ist hier hauptsächlich durch kleinteilige Strukturen strukturiert, wird aber durch großflächige Angebote ergänzt.
- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment im engeren Sinne und Möbel. Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.
- Allerdings werden an Standorten in städtebaulich z. T. nicht integrierter
 Lage in einem nicht unerheblichen Umfang auch Waren aus den Bereichen

Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör angeboten. Innerhalb dieser Warengruppen ist von Wettbewerbsbeziehungen insbesondere zwischen dem ZVB Innenstadtzentrum Speyer bzw. den städtebaulich integrierten Lagen und den Standorten in städtebaulich nicht integrierter Lage auszugehen.

- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist dies vornehmlich auf die fehlende städtebauliche Integration der Lebensmittelmärkte am Sonderstandort Auestraße zurückzuführen, die kaum in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnsiedlungsgebieten stehen und darüber hinaus keine Nahversorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich übernehmen.
- Der hohe Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierter Lage in der Warengruppe Bekleidung ist ebenfalls auf den Sonderstandort Auestraße zurückzuführen, der den Ansiedlungspunkt für großflächige Betriebe wie Bö Fashion, KiK oder Baby One bildet.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Speyer hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als überdurchschnittlich gut für ein Mittelzentrum zu bewerten ist. Die städtebauliche Integration der Einzelhandelsbetriebe ist in den relevanten Warengruppen nicht durchgehend positiv zu bewerten.

Benchmarking: Ausstattungsrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die allgemeinen ausstattungsrelevanten Kennwerte der Stadt Speyer mit Daten anderer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 5). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage¹⁵, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

Tabelle 5: Ausstattungsrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Speyer	Worms	Landau	Neustadt a. d. Weinstraße	Bruchsal
Veröffentlichungsjahr	2018	2010	2010	2011	2016
Einwohner	51.308	82.600	43.000	53.180	43.283
Anzahl der Betriebe Gesamtstadt	359	623	430	454	298
Gesamtverkaufsfläche in m²	133.700	202.500	148.400	122.430	102.000
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	2,7	2,5	3,5	2,3	2,4

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kennwerte (insb. Einwohnerzahlen) lt. Angaben der jeweiligen Gutachten.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als überdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung. Dieser Punkt zeigt sich auch in den umliegenden, vergleichbaren Kommunen. Im Verhältnis zum östlich liegenden Mittelzentrum Sinsheim verfügt Speyer über mehr Verkaufsfläche je Einwohner. Es

¹⁵ Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

gilt jedoch zu beachten, dass die Städte Speyer, Worms und Landau in Rheinland-Pfalz eine Teilfunktion von Oberzentren übernehmen, während dies in Neustadt an der Weinstraße sowie in Bruchsal (Baden-Württemberg) nicht zutrifft.

4.5 UMSATZ UND ZENTRALITÄT

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁶ im Einzelhandel von Speyer basiert auf allgemein und für die Stadt Speyer spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (siehe dazu Kapitel 4.3) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten (insb. die Bedeutung von Speyer als Arbeitsort in der Region).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Speyer beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentsspezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 430,5 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 315,6 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁷ von rd. 1,36. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Speyers als Mittelzentrum und der unmittelbaren räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken Mittelzentren und Oberzentren als überdurchschnittlich zu bewerten. Wie Tabelle 6 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Speyer je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

¹⁶ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Speyer

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	25.500	148,8	126,5	1,18
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	5.900	32,4	20,0	1,62
Blumen, zoologischer Bedarf	2.300	6,4	6,0	1,07
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	3.200	12,0	9,7	1,23
Kurzfristiger Bedarfsbereich	36.900	199,6	162,2	1,23
Bekleidung	20.200	58,3	30,1	1,94
Schuhe/Lederwaren	5.500	15,0	8,1	1,85
Pflanzen/Gartenbedarf	10.500	10,1	4,6	2,20
Baumarktsortiment i. e. S.	18.300	38,1	25,7	1,48
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	6.800	7,7	3,9	1,97
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3.100	9,0	7,6	1,19
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	3.800	9,3	6,3	1,47
Mittelfristiger Bedarfsbereich	68.200	147,5	86,3	1,71
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1.800	10,0	4,5	2,24
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.600	2,9	3,5	0,83
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	3.000	5,8	3,4	1,74
Möbel	13.000	22,3	17,6	1,26
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	3.100	11,7	9,7	1,20
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	2.600	21,4	22,2	0,96
Uhren/Schmuck	900	5,9	4,3	1,36
Sonstiges	2.500	3,5	1,8	1,87
Langfristiger Bedarfsbereich	28.500	83,4	67,0	1,24
Gesamt	133.700	430,5	315,6	1,36

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2017; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Büro-, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 1,18 bzw. rd. 1,62 deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. eine fast vollständige Bindung der eigenen Kaufkraft festgestellt werden (siehe Abbildung 11). In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 1,23 auch insgesamt ein Kaufkraftzufluss festzustellen.

Speyer erfüllt somit durch seine über die Stadtgrenzen hinausgehende Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs seinen mittelzentralen Versorgungsauftrag.

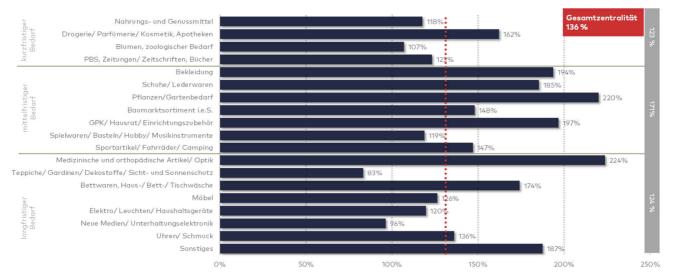


Abbildung 11: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Speyer

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro , Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Bereich des mittelfristigen Bedarfsbereiches weist Speyer eine Zentralität von 1,71 auf. Dies ist vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.1 skizzierten Rahmenbedingungen überdurchschnittlich hoch. Die höchsten Werte werden dabei in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 2,20), GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (1,97) und Bekleidung (rd. 1,94) erreicht und sind auf entsprechend ausgeprägte Angebotsstrukturen zurückzuführen. Gerade die hohen Zentralitäten in den Bereichen Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sind vor dem Hintergrund des zunehmenden Online-Handels für ein Mittelzentrum als positiv zu bezeichnen.

Die Zentralitäten in Bezug auf die langfristigen Bedarfsbereiche (gesamt 1,24) stellen sich differenziert dar. Während im Bereich der medizinischen und orthopädischen Artikel/Optik (2,24) sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (1,74) sehr hohe Werte erreicht werden und es zu deutlichen Kaufkraftzuflüssen kommt, ist in den Warengruppen Neue Medien/Unterhaltungselektronik (0,96) und Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz von Kaufkraftabflüssen aufgrund der Nähe zu weiteren starken Mittel- und Oberzentren auszugehen.

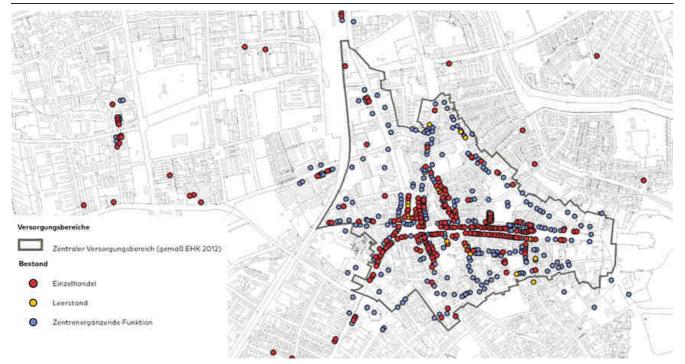
4.6 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Strukturanalyse und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes Speyer aus dem Jahr 2012 wird nachfolgend der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Speyer genauer analysiert.

INNENSTADTZENTRUM SPEYER

Versorgungsbereich

gesamtstädtische und z.T. überörtliche Versorgungsfunktion



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen		Einzelhandelsstruktur	2012	2017
		Anzahl der Betriebe	243	199
16 %	Nahrungs- und Genussmittel	Anteil gesamtstädtisch*	rd. 53 %	rd. 55 %
13 %	sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	Gesamtverkaufsfläche in m²	37.625	36.970
		Anteil gesamtstädtisch*	rd. 28 %	rd. 27 %
	mittelfristigerBedarfsbereich	Anzahl der Leerstände**	-	17
	Dedditsbereich	Leerstandsquote	-	Rd. 8 %
64 %	langfristigerBedarfsbereich	Zentrenergänzende Funktionen	-	296

Magnetbetriebe

Einkaufszentrum Postgalerie, Galeria Kaufhof, Drogerie Müller, C&A, Osiander, BÖ Schuhe, Christmann, DM, Axel Walther Wohnen

Strukturprägende Veränderungen gegenüber 2012

- Deutlicher Rückgang (kleinteiliger) Einzelhandelsbetriebe, insbesondere in den Randbereichen
- Managementwechsel in der Postgalerie Umstrukturierung, bessere Sichtbarkeit aus der Innenstadt sowie bessere Erreichbarkeit durch verbesserte interne Erschließung in Form von neuen Wege- und Austauschbeziehungen geplant

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017; Verkaufsfläche gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf zentralen Versorgungsbereich.

Das Innenstadtzentrum Speyer besticht durch die attraktive historische Bebauung sowie städtebauliche Gestaltung. Die hohe Attraktivität der Innenstadt bildet sich zudem aus den starken Magnetbetrieben sowie den kleinteiligen Fachgeschäften. Die Sortimentsschwerpunkte bilden dabei die typischen innenstadtrelevanten Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Glas/Porzellan/Keramik und Bücher. Ergänzt wird das gute Einzelhandelsangebot durch ein breites Angebot an zentrenergänzenden Funktionen wie Gastronomie, Verwaltung und kulturellen Einrichtungen (296 zentrenergänzende Funktionen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum). Gleichzeitig ist nur eine geringe Leerstandsquote von 8 % zu erkennen. Das Innenstadtzentrum wird insgesamt sehr stark frequentiert, was auf die grundzentrale Funktion der umliegenden Zentren und die hohe touristische Bedeutung der Innenstadt aufgrund der historischen Strukturen sowie der Nähe zum Dom zu Speyer zurückzuführen ist. Dadurch erfährt die Innenstadt hohe Kaufkraftzuflüsse aus der Stadt Speyer und den umliegenden Zentren.

Während der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum insgesamt ein breites Spektrum an Waren anbietet, ist das Nahversorgungsangebot als gering zu bezeichnen, da nur ein strukturprägender Lebensmittelmarkt im Innenstadtzentrum verortet ist. Weiterhin bestehen für die Bestandsbetriebe nur geringe Entwicklungspotenziale aufgrund der bestehenden Ladenzuschnitte und des historischen Stadtgrundrisses. So ist bereits ein Rückgang der kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe in den Randlagen zu verzeichnen (Verringerung der Anzahl um 44 Betriebe seit 2012), welche auch zunehmend in Konkurrenz zu den Sonderstandorten der Stadt an der Auestraße sowie zum Online-Handel stehen. Mit 55 % sind aber weiterhin ein Großteil der Betreibe im Innenstadtzentrum verortet.

Aus den bestehenden Strukturen sowie Stärken und Schwächen kann die Stadt allerdings auch weitreichende Chancen für die Fortentwicklung des Innenstadtzentrums ziehen. So kann die verstärkte Konzentration der Innenstadtentwicklung auf die Bereiche entlang der Maximilianstraße eine weitere Profilierung des Innenstadtbereichs vorantreiben. Die Innenstadt kann sich noch deutlicher als Einkaufs- und Erlebnisort positionieren und die ergänzenden Funktionen wie Gastronomie, Tourismus und Veranstaltungen in den Vordergrund bringen. Zudem besteht bei gegebener Flächenverfügbarkeit das Potenzial zur Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes als weiteren Frequenzbringer für die Innenstadt sowie zur Nahversorgung der innerstädtischen Bevölkerung.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass aktuell keine größeren Potenzialflächen in der Innenstadt zur Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums gegeben sind. Gerade vor dem Hintergrund der hohen historischen und städtebaulichen Qualität gilt es hier alternative Konzepte zur Integration großflächiger Betriebe in das Innenstadtzentrum zu finden. Die Bestandsbetriebe stehen zudem unter einem zunehmenden Druck durch den Online-Handel sowie durch die Entwicklungen an den Standorten in nicht integrierten Lagen. Die zunehmende Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente an den Sonderstandorten mit hoher Erreichbarkeit birgt weiteren Handlungsbedarf bei der Positionierung der Innenstadt.

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken sind in der folgenden Abbildung zusammengestellt:



Abbildung 12: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse des Innenstadtzentrums Speyer

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

4.7 NAHVERSORGUNGSANANLYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Speyer im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Speyer

Speyer weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 25.530 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 5.920 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken¹® auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,50 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,12 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m² je Einwohner¹9 im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Selbiges gilt auch beim Vergleich des Ausstattungsniveaus im der Drogeriewaren (Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner²0.)

Die Zentralität von rd. 1,18 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,62 im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten in großen Teilen im Gebiet der Stadt gebunden werden kann und darüber hinaus Kaufkraft aus dem Umland entsprechend der mittelzentralen Funktion zufließt. Tabelle 7 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen

Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

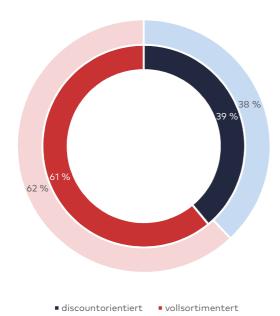
Tabelle 7: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Speyer

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2022)	51.308	8 (+2,6 %)		
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²	25.530	5.920		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,50	0,12		
Sortimentsspezifische Zentralität	1,18	1,62		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	12 % ZVB 28 % siL 60 % niL	35 % ZVB 23 % siL 42 % niL		
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 4x Lebensmittelsupermarkt 9x Lebensmitteldiscounter 88x sonstige Lebensmittelmärkte*	4x Drogeriefachmarkt 18x sonstige Drogeriewarengeschäfte**		
Quantitative Nahversorgungssituation	$\circ \circ \bullet$	000		
Qualitative Nahversorgungssituation	\odot \bullet	000		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2017; Einwohner: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2017); ZVB-Abgrenzung: EHK Speyer 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren.

Insgesamt sind im Stadtgebiet fünfzehn strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind neun Betriebe Lebensmitteldiscounter und zwei Supermärkte. Zudem sind ein Verbrauchermarkt und ein SB-Warenhaus in Speyer verortet. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Getränkemärkte, einen ethnischen Supermarkt, einen Biomarkt, 84 sonstige Betriebe mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Speyer hinsichtlich des Betriebstypenmixes als ausgewogen zu bewerten. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich, die mit rd. 61 % bzw. rd. 0,28 m² je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und rd. 32 % bzw. rd. 0,18 m² je Einwohner für Lebensmitteldiscounter deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. 60 % bzw. rd. 0,13 m² je Einwohner, Lebensmitteldiscounter: rd. 40 % bzw. rd. 0,15 m² je Einwohner) liegt (siehe dazu Abbildung 13).²¹

²¹ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.



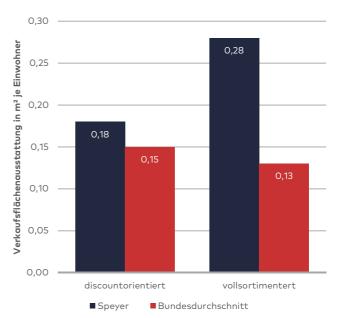


Abbildung 13: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2017, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Speyer; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) hauptsächlich durch vier Drogeriefachmärkte sichergestellt. Hinzu kommen 18 weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment zu denen unter anderem Apotheken zählen. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Speyer vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Stadt Speyer ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **überdurchschnittlich gut** zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet hingegen **minimales Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

Räumliche Nahversorgungssituation in Speyer

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelsupermärkte, Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser dargestellt, da durch diese Betriebe i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte durch Nahversorgungsradien von 500 m und 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet (siehe Abbildung 14). Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort

von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²² In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

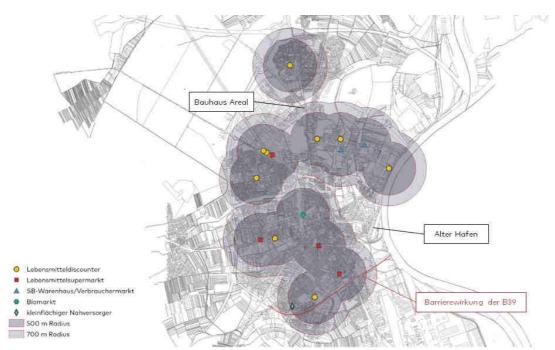


Abbildung 14: Räumliche Nahversorgungssituation von Speyer

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2017; Kartengrundlage: Stadt Speyer. Großformatige Darstellung im Anhang (Abbildung 41).

Abbildung 14 verdeutlicht, dass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Speyer Optimierungspotenzial zu erkennen ist: Im zentralen Bereich westlich des alten Hafens wird eine fußläufige Versorgung aktuell nicht durch Lebensmittelmärkte garantiert. Weiterhin ist der östliche Bereich des Stadtteils Speyer-Nord derzeit unterversorgt, während im gesamten Stadtteil eine qualitative Unterversorgung aufgrund eines fehlenden Lebensvollsortimenters zu erkennen ist. Hier könnte eine Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf dem derzeit in der politischen Diskussion stehenden Bauhaus-Areal einen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation leisten. Außerdem liegen südlich und südwestlich der B 39 Siedlungsrandbereiche außerhalb der dargestellten Nahversorgungsradien der bestehenden Lebensmittelmärkte bzw. sind von diesen durch verkehrliche Barrieren getrennt. Für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes ist in diesen beiden Randlagen allerdings keine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden. Es ist daher zu erwarten, dass diese am Stadtrand befindlichen Bereiche durch die bestehenden Angebote im Hauptsiedlungsbereich mitversorgt werden.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

Eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von 700 bis 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht.

4.8 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Speyer dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Speyer übernimmt als Mittelzentrum die Versorgungsfunktion für 51.308 Einwohner im eigenen Stadtgebiet. Darüber hinaus versorgt die Stadt die umliegenden Grundzentren mit Waren aus den mittelfristigen Bedarfsbereichen.
- Die Stadt Speyer ist in mehrere, siedlungsräumlich größtenteils verbundene Stadtteile gegliedert. In der Kernstadt von Speyer wohnen rd. 21 % der gesamten Einwohner.
- Die Stadt Speyer nimmt mit seinem Standort östlich des Rheins eine Lage im überwiegend städtisch geprägten Raum ein. Südlich liegen eher ländlich geprägte Gebiete, wohingegen westlich, nördlich und östlich leistungsstarke Mittelzentren (u. a. Haßloch, Schifferstadt, Ketsch, Neustadt an der Weinstraße) verortet sind. Die nächsten Oberzentren Ludwigshafen am Rhein, Mannheim und Heidelberg sind alle in rd. 25 min Pkw-Fahrzeit erreichbar. In Verbindung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die B 9, B 39 und die A 61 ist von einem überdurchschnittlichen Wettbewerbsumfeld auszugehen.

Nachfragesituation und Einzugsgebiet

- Die wirtschaftliche Entwicklung in Speyer ist hinsichtlich der sozioökonomischen Rahmendaten als überdurchschnittlich im Verhältnis zum restlichen Bundesland zu bezeichnen.
- Dies wird durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 104 bestätigt, die sowohl über dem Durchschnitt von Rheinland-Pfalz (rd. 99) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt.
- Das Einzugsgebiet von Speyer umfasst im Wesentlichen die Stadt Speyer und seine Nachbarkommunen. Zudem erzeugt die hohe Touristenfrequenz weitere Kaufkraftzuflüsse in die Stadt.

Angebotssituation und Zentralität

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 2,7 m² je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,50 m² je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Speyer sind überwiegend nicht städtebaulich integriert. Während 57 % der Betriebe nicht integriert sind, befinden sich 28 % der Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen und nur 15 % in städtebaulichen integrierten Lagen.
- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Speyer sind 199 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 36.970 qm verortet. Im Vergleich zum Jahr 2012 liegt in Bezug auf die Betriebe eine negative Entwicklung (-44 Betriebe/-18 %) vor, obwohl die Verkaufsfläche (-655/-2 %) lediglich marginal zurückgegangen ist.

- Das Innenstadtzentrum Speyer erstreckt sich entlang der Maximilianstraße vom Speyerer Dom bis über den Postplatz hinaus. Das historisch gewachsene Zentrum rund um die Maximilianstraße mit einem dichten und kleinteiligen Geschäftsbesatz und einem hohen Maß an Aufenthaltsqualität, steht den autokundenorientierten Sonderstandorten an der Auestraße und Iggelheimer Straße entgegen.
- Die gute Ausstattung Speyers wird durch die für ein Mittelzentrum überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität von rd. 1,36 bestätigt, die jedoch je nach Warengruppe sehr differenziert ausfällt.
- In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 1,18 bzw. rd. 1,62 deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. eine fast vollständige Bindung der eigenen Kaufkraft festgestellt werden.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 1,71 bzw. rd. 1,24 ebenfalls deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen, die aufgrund der touristischen Bedeutung Speyers, dem Wettbewerbsumfeld sowie des mittelzentralen Versorgungsauftrags und trotz der Entwicklungen des Online-Handels und erzielt werden können.
- Von besonderer Bedeutung sind für das Mittelzentrum Speyer die Warengruppen aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich. Gerade in den innenstadtrelevanten Leitsortimenten Bekleidung (1,94), Schuhe/Lederwaren (1,85) und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (1,97) weist Speyer eine deutlich überdurchschnittliche Zentralität auf.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist insgesamt in der Stadt Speyer mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,50 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,12 m² im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als überdurchschnittlich gut zu bezeichnen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Verbrauchermarkt, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt) ebenfalls als sehr ausgewogen zu bewerten.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Speyer in zwei Standortbereichen Optimierungspotenzial zu erkennen. Westlich des alten Speyerer Hafens bestehen aktuell Lagen (Sterngarten), welche über keine fußläufige Nahversorgung verfügen. Gleiches gilt für den östlichen Teil des Stadtteils Speyer-Nord, wobei für die Nahversorgungssituation des gesamten Stadtteils Optimierungsbedarf besteht, da aktuell nur ein Lebensmitteldiscounter die Versorgung gewährleistet. Im Falle einer weiteren baulichen Entwicklung bzw. Siedlungserweiterung im Bereich der Kurpfalz-Kaserne könnten sich in Speyer-Nord weitere Entwicklungspotenziale für die Nahversorgung ergeben (z. B. nördliche Waldseer Straße).

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Speyer auf der einen Seite und der Sicherung des Innenstadtzentrums als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Speyer zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine "Grenze der Entwicklung" (etwa als oberer Grenzwert) darstellen. Er ist vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, sofern sie mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Speyer korrespondieren. Dies kann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten und konzeptionell konformen Standort (z. B. Innenstadtzentrum) erfolgen soll.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können das städtebaulich präferierte Zentrum und weitere Standorte durch verhältnismäßig hohe Umsatzumverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Einzelhandelskonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Speyer gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebotsund nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Speyer werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

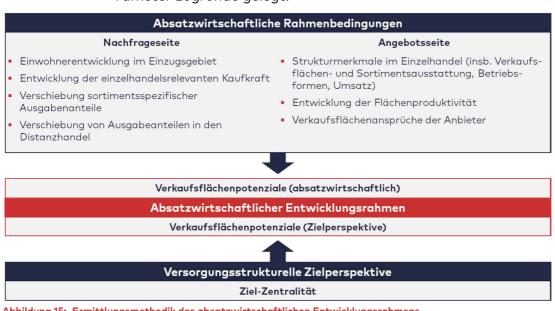


Abbildung 15: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als so genannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2023** einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung in der Stadt Speyer

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Speyer werden Prognosedaten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz sowie der Stadt Speyer zugrunde gelegt. Die Bevölkerungsprognose des Landes Rheinland-Pfalz berücksichtigt eine geringfügige Bevölkerungszunahme um rd. +0,3 % bis zum Prognosejahr 2022. Die Prognose der Stadt Speyer weicht mit einer Zunahme um rd. +2,6 % deutlich davon ab. Für die Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale wird dementsprechend mit zwei verschiedenen Szenarien gearbeitet (Best Case/Worst Case).

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind abhängig vom jeweiligen Szenario unterschiedliche Impulse zu erwarten. Während eine geringfügige Bevölkerungszunahme kaum Einfluss im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial erwarten lässt, würde eine verstärkte Bevölkerungszunahme das Kaufkraftpotenzial ebenfalls erhöhen.



Abbildung 16: Einwohnerprognose für die Stadt Speyer

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2017 bei rd. 512,8 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 15 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 12 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

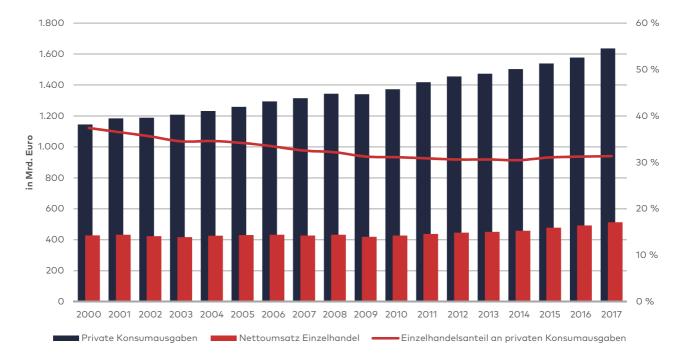


Abbildung 17: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt, sodass die Flächenproduktivität insgesamt in aktuell wieder ansteigt (vgl. Abbildung 18).

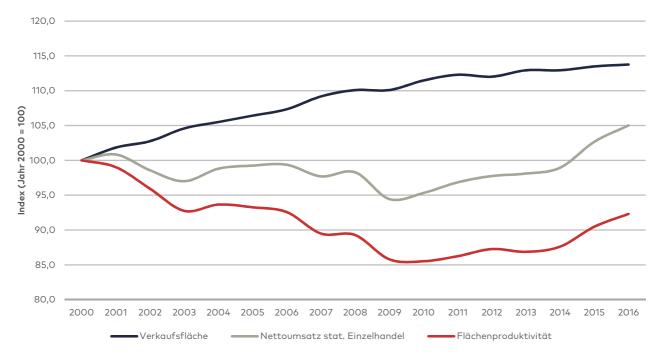


Abbildung 18: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzlichen Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2018 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.

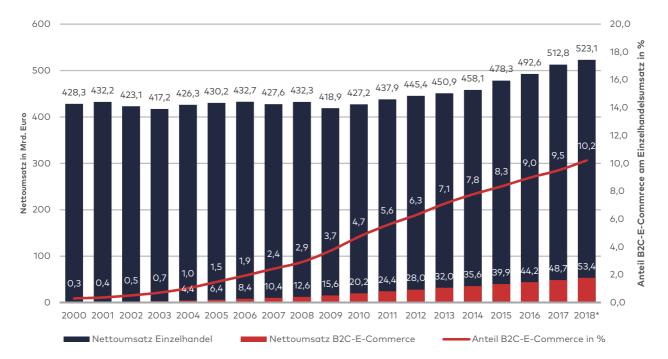


Abbildung 19: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerding deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen.

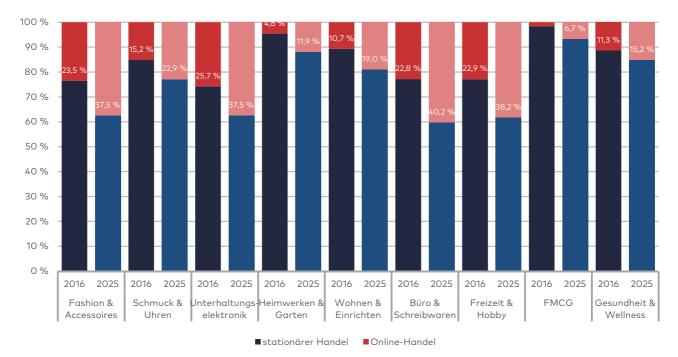


Abbildung 20: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FCMG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Ziel-Zentralität

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Speyer beträgt rd. 1,36, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von 1,20 (Worst Case) bzw. 1,30 (Best Case) stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Mittelzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der aktuell optimierungsbedürftigen Nahversorgungssituation ergeben sich gerade im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel Entwicklungspotenziale für die kommenden Jahre.

Die Herleitung der Ziel-Zentralität für die Sortimente der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche leitet sich zum einen aus dem landesplanerischen Versorgungsauftrag der Stadt Speyer als Mittelzentrum ab, gleichzeitig wird der Wettbewerbssituation mit den benachbarten Mittel- und Oberzentren sowie dem Einfluss des Online-Handels Rechnung getragen. Der Versorgungsbereich der Stadt Speyer wird im Norden insbesondere durch die Oberzentren Ludwigshafen am Rhein, Mannheim und Heidelberg eingeschränkt. Eine Wettbewerbssituation mit anderen Mittelzentren ist in Richtung Osten mit Walldorf und Ketsch und in Richtung Westen mit Schifferstadt und Haßloch gegeben. Insbesondere für die umliegenden Grundzentren Dudenhofen, Waldsee, Hockenheim, Römerberg und Lingenfeld ist der Stadt Speyer eine Mitversorgungsfunktion zu attestieren.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs wird demnach eine Ziel-Zentralität von 1,70 bis 1,80 angelegt. Diese beachtet den wichtigen mittelzentralen Versorgungsauftrage sowie die touristische Attraktivität Speyer und den damit verbundenen Kaufkraftzuflüssen aus Streuumsätzen durch Besucher der Stadt. Die Ziel-Zentralität im langfristigen Bedarfsbereich wird für den Fall einer gemäßigten Entwicklung auf 1,40 und für den Fall einer stärkeren Entwicklung auf 1,50 festgelegt. Aus den vorgenannten Ziel-Zentralitäten resultieren Entwicklungspotenziale für einige Warengruppen (Abbildung 21).



Abbildung 21: Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Stadt Speyer ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale v. a. in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Blumen, zoologischer Bedarf, Baumarktsortiment i. e. S., Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie in der Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den zu ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 8 zu entnehmen.

Tabelle 8: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Speyer

Eingangsparameter	Einzelhandelsperspektive für Speyer bis 2022	
Variante	best case	worst case
Bevölkerungsentwicklung	Wachstum (rd. + 2,6 %)	Geringes Wachstum (rd. + 0,3 %)
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	leichter Anstieg mit sortimentsspezifischen Unterschieden	
Preisindex	leichter Anstieg mit sortimentsspezifischen Unterschieden	
Umsatzanteile des Online-Handels	leichte Zuwächse mit sortimentsspezifischen Unterschieden	starke Zuwächse mit sortimentsspezifischen Unterschieden
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	sortimentsspezifische leichte Impulse, da tendenziell steigend	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.4 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Speyer

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der Ziel-Zentralitäten ergeben sich für die Stadt Speyer bis 2022 absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die in der Tabelle 9 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 9: Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Speyer bis 2023

Warengruppe	Arrondierungsspielraum	Potenzial für Neuansiedlungen (rechnerisch)
Nahrungs- und Genussmittel	✓	✓
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	×	×
Blumen, zoologischer Bedarf	\checkmark	(√)
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	\checkmark	×
Bekleidung	\checkmark	×
Schuhe/Lederwaren	✓	×
Pflanzen/Gartenbedarf	✓	(√)
Baumarktsortiment i. e. S.	✓	(✓)
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	✓	✓
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	✓	×
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	\checkmark	*
Möbel	✓	(✓)
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	√	(√)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	√	(√)
Uhren/Schmuck	√	(√)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; \checkmark = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; (\checkmark) = absatzwirtschaftliches Potenzial eingeschränkt vorhanden; x = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden.

Unterschieden wird nach einem **rechnerischen Potenzial für Neuansiedlungen** und einem möglichen **Arrondierungsspielraum**, welcher zur Abrundung der bestehenden Angebote (z.B. Betriebserweiterungen, Ansiedlung im Bereich von Fachgeschäften) genutzt werden kann.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Speyer übernimmt als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion für das eigene Stadtgebiet im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie für die umliegenden Grundzentren im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs. Dieser Aufgabe wird Speyer aktuell mit bereits guten Ausstattungskennwerten im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich gerecht.

Entwicklungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sollten vornehmlich zur Optimierung der quantitativen und qualitativen Angebotssicherung an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale Versorgungsbereiche, Bestandsstandorte Nahversorgung und Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung) erfolgen. Zudem sollten diese die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung beachten. Im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke bestehet unter Berücksichtigung der prognostizierten zunehmenden Bevölkerungsentwicklung und bei Zugrundelegung verschiedener durchschnittlichen Flächenproduktivitäten²³ insgesamt kein Entwicklungsrahmen für eine betriebliche Neuansiedlung eines marktgängigen Drogeriefachmarktes aufgezeigt werden. Auch ein Arrondierungsspielraum ist rechnerisch nicht gegeben. Gleichwohl können einzelbetriebliche Repositionierungen im Sinne einer Standortsicherung sinnvoll erscheinen²⁴.

In den sonstigen Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** kann das vorhandene Verkaufsflächenpotenzial für Arrondierungen bestehender Anbieter oder Sortimentsergänzungen in den Lebensmittelmärkten genutzt werden. Für die Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf besteht darüber hinaus begrenztes rechnerisches Potenzial für die Neuansiedlung eines Fachgeschäfts.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** – insbesondere Baumarktsortiment i. e. S. und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente – bestehen Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung von Fachgeschäften. In der Warengruppe Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente ist die Ansiedlung eines Fachmarktes mit einer Verkaufsfläche zwischen 1.200 m² und 1.700 m² möglich. Im Bereich Baumarktsortiment i. e. S. ist darüber hinaus die Ansiedlung eines kleineren Baumarktes mit rd. 1.500 bis zu 3.000 m² sortimentsspezifischer Verkaufsfläche realisierbar, wenngleich dies vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklung in diesem Segment nicht realistisch scheint, sodass dieses Potenzial auch zur Erweiterung entsprechender Angebote genutzt werden kann.

In der Warengruppe Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte besteht eingeschränktes Potenzial für eine Neuansiedlung. Unter Hinzunahme der Potenziale für die Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik scheint die Ansiedlung eines Fachmarktes mit 1.500 m² bis 2.500 m² möglich, aufgrund des aktuellen Marktgeschehens aber eher unrealistisch, sodass die Potenziale für Bestandserweiterungen oder Ausweitung bestehender Angebote genutzt werden könnten. Gleiches gilt für die Warengruppe Möbel. Weiter Potenziale in den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereiches ergeben sich höchstens in Form von Arrondierungsspielräumen.

Für Speyer bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

 die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Speyer in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,

Die durchschnittliche Flächenproduktivität differiert je nach Betriebstyp und Anbieter z. T. deutlich.

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung sind dabei im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Speyer einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine "Grenze der Entwicklung" darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Speyer korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR SPEYER

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Speyer bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

Als zentrales Entwicklungsziel werden der **Erhalt und die Stärkung der mittelzent- ralen Versorgungsfunktion** der Stadt Speyer verankert. Nach fachlichem Dafürhalten sollte diesbezüglich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum
Speyer eine prioritäre Rolle übernehmen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Speyer stellt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Speyer mit einer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die Umgebung mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche dar. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen als Ganzes zu sichern und zu stärken. Diesbezüglich sollten insbesondere die gewachsenen Lauflagen mit Fokus auf die Hauptgeschäftslage entlang der Maximilian-

straße als primärer Ansiedlungsraum zur Weiterentwicklung der Innenstadt gelten. Da neben den Einzelhandelsbetrieben die zentrenergänzenden Funktionen maßgeblich zur Belebung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum beitragen und die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern, sind ergänzend zur handelsbezogenen Entwicklung die ergänzenden Zentrenfunktionen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, soziale Einrichtungen) zu sichern und weiterzuentwickeln.

Als das Ziel nächster Priorität ist die **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung** in Speyer zu verfolgen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Entwicklungszielen vereinbar ist. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Zur gezielten und sinnvollen Abrundung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes soll außerhalb der bestehenden Zentrenstruktur eine Ergänzung durch nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel²⁵ unter kritischer Würdigung der innenstadtrelevanten und innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente erfolgen. Dabei sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu vermeiden.

Abbildung 22 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Speyer.

1. Ziel: Stärkung der mittelzentralen Funktion

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Erhöhung der Einkaufsqualität
- Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale
- Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität

2. Ziel:

Stärkung und Weiterentwicklung des ZVB Innenstadt

- Fokus auf den ZVB
- Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative)
 Weiterentwicklung
- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden
- Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Wohnen)

3. Ziel:

Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- Nahversorgungsangebot im ZVB und den Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung sichern und weiterentwickeln
- Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden
- Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen

4. Ziel

Bereitstellung von Ergänzungsstandorten

- Bereitstellung von Flächen für den großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel
- Restriktive Handhabung innenstadtrelevanter Sortimente
- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf den ZVB und Nahversorgung vermeiden
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 22: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Speyer Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentrenund Standortkonzeptes, einer Liste innenstadtrelevanter und innenstadt- und

²⁵ Die nicht innenstadtrelevanten Sortimente sind zugleich als nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevant zu verstehen (s. Kapitel 6.5).

nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Speyer) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

6 Einzelhandelskonzept für Speyer

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste innenstadtrelevanter- und innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Speyer entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche sowie deren künftige räumliche und funktionale Festlegung.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition im Bundesland Rheinland-Pfalz ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum und Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung (siehe Abbildung 23). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

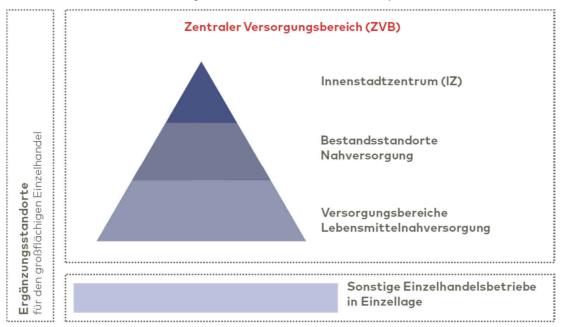


Abbildung 23: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion: ²⁶

- 1. Innenstadt-/Ortszentren verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet & weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Bestandsstandorte Nahversorgung sind in städtebaulich integrierten Lagen verortet und verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere bzw. Wohnsiedlungsbereiche) und bieten insbesondere ein nahversorgungsrelevantes Angebot sowie deutlich nachgeordnet zum Teil Waren des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 3. Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung sind Standortbereiche ohne weitreichende städtebauliche Integration, welche eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgungsstruktur (v.a. Lebensmittelnahversorgung) darstellen.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

• aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,

²⁶ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁷

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁸

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grundoder Nahversorgung – zu erfüllen.²⁹

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³⁰

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³¹

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche einzustufen sind, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und

²⁷ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁸ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁹ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³⁰ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³¹ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z.B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³²

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 24 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

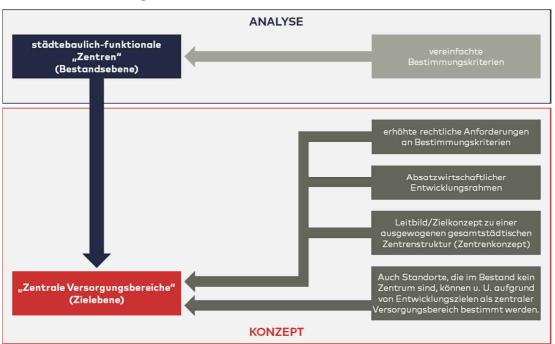


Abbildung 24: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

³² Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, r\u00e4umliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³³

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³⁴

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

 kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),

Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³⁴ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur von Speyer

Das EHK Speyer 2012 definiert mit dem ZVB Innenstadt Speyer einen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Stadtgebietes. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 6.1.3) konnte allerdings gerade in den nördlichen (Johannesstraße & Bahnhofstraße) und südlichen Randbereichen ein zunehmender Funktionsverlust in Bezug auf den Einzelhandel festgestellt werden. Aufgrund dieses Untersuchungsergebnisses und aufgrund der fachgutachterlich gesehenen Notwendigkeit, einer differenzierten Steuerung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen, wird im Rahmen dieses Konzeptes der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt neu und reduziert abgegrenzt.

Darüber hinaus lassen mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen und weisen somit die erforderlichen Merkmale für die Ausweisung eines Bestandsstandortes Nahversorgung oder eines Versorgungsbereiches Lebensmittelnahversorgung auf. Außerdem finden sich verschiedene Standorte im Stadtgebiet, die durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Diese werden ebenso wie die Bestandsstandorte Nahversorgung und die Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes angesprochen (siehe Kapitel 6.2).

6.1.3 Innenstadtzentrum Speyer

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Speyer umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den bestehenden Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereichs und den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Speyer.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Speyer:

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Speyer erstreckt sich vom Speyerer Domplatz im Osten bis zu der Bahntrasse Ludwigshafen-Karlsruhe im Westen entlang der Maximilianstraße. Den Schwerpunkt bildet der Bereich um das Altpörtel (inkl. Einkaufszentrum Postgalerie), das historische westliche Stadttor von Speyer.

- Der nördliche Teil des ZVB wird im Norden durch den Kreuzungsbereich der Gutenbergstraße und der Wormser Straße begrenzt. Den nordwestlichen Bereich bildet die untere Langgasse östlich der Bahnhofstraße.
- Im südlichen Bereich umfasst der zentrale Versorgungsbereich die nördlichen Lagen der Gilgenstraße und der Roßmarktstraße. Im südöstlichen Bereich bilden die Kleine Pfaffengasse und die Kutschergasse östlich und westlich des Königsplatzes den Abschluss des Innenstadtzentrums Speyer.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Speyer dargestellt.

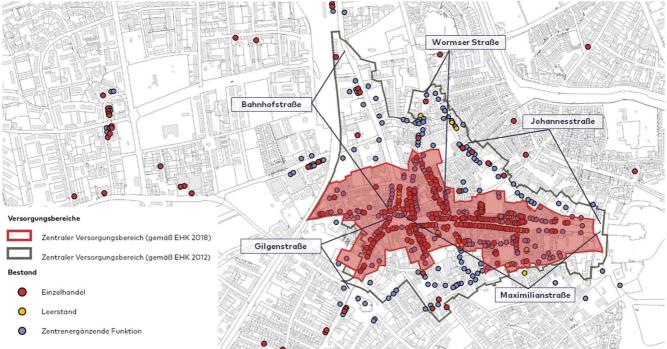


Abbildung 25: Abgrenzung ZVB Innenstadtzentrum Speyer 2018

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

Die im Einzelhandelskonzept der Stadt Speyer aus dem Jahr 2012 empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist weitestgehend nachvollziehbar, wird aber im Rahmen der Überprüfung um bestimmte Randlagen reduziert. Gegenüber der Abgrenzungsempfehlung aus dem Jahr 2012 wird der zentrale Versorgungsbereich im Rahmen der Fortschreibung um die Flurstücke im Bereich der Achse Armbruststraße, Johannesstraße und Große Himmelsgasse reduziert. Ebenso werden die Bereiche an der Bahnhofstraße nördlich der Kreuzung zur Unteren Langgasse sowie nördlich der Kreuzung Wormser Straße/Gutenbergstraße zurückgenommen. Der südliche Ausdehnungsraum des zentralen Versorgungsbereiches wird um die Lagen südlich der Großen Gailergasse, der Hellergasse sowie der Kutschergasse reduziert. Die Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Speyer gründet auf der Konzentration der Einzelhandelsfunktion entlang der Maximilianstraße und ihrer Seitenstraßen. In den herausgenommenen Gebieten ist die Einzelhandelsdichte deutlich niedriger, was zum Teil auf den hohen Wohnungsdruck in Speyer zurückzuführen ist. Oftmals wurden bestehende Ladenlokale in Wohnungen umgewandelt. Zudem fehlt in einigen Bereichen der städtebauliche Zusammenhang aufgrund fehlender Sichtbeziehungen.

Innere Organisation

Das Innenstadtzentrum Speyer ist kein homogenes Gebilde, sondern kann hinsichtlich seiner einzelhandelsprägenden und funktionalen Struktur in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden die verschiedenen Lagebereiche genauer betrachtet. Die innere Gliederung des Innenstadtzentrums Speyer wird gemäß Zielperspektive in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

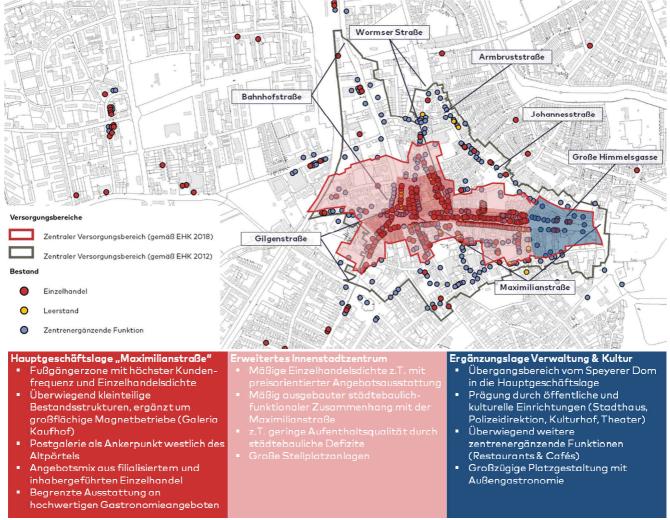


Abbildung 26: Innere Organisation des Innenstadtzentrums Speyer

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2017; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2018; Kartengrundlage: Stadt Speyer.

Die Hauptgeschäftslage "Maximilianstraße" verläuft im Wesentlichen vom Postplatz im Westen bis zum St. Georgsbrunnen im Osten. Die Lage entlang der Maximilianstraße ist geprägt durch eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit inhabergeführten Fachgeschäften. Diese Prägung setzt sich in den unmittelbar angrenzenden Bereichen der Seitenstraßen fort, sodass hier eine Knochenstruktur identifiziert werden kann. Diese wird im westlichen Bereich durch die Postgalerie am Postplatz aufgebrochen. Dort sticht aktuell eine geringe Einzelhandelsdichte und eine hohe Leerstandsquote heraus, welche allerdings auf die Modernisierung und Umstrukturierung der Postgalerie zurückzuführen ist, welche zukünftig wieder Platz für Ankermieter als Magnetbetriebe in der Hauptgeschäftslage bieten soll.

LAGESPEZFISCHE EMPFEHLUNGEN: HAUPTGESCHÄFTSLAGE "MAXIMILIAN-STRAßE"

- Primärer Ansiedlungsraum zur Weiterentwicklung der Hauptgeschäftslage "Maximilianstraße"
- Gezielte qualitative und branchenspezifische Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes mit Schwerpunkt im innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
- Profilierung der Polstruktur innerhalb der Hauptgeschäftslage
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen (inhabergeführten) Fachgeschäften/Spezialangeboten
- Gleichzeitig Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe
- Attraktivierung der Hauptgeschäftslage durch Sicherung und Stärkung einzelhandelsnaher
 Dienstleistungen, vor allem (hochwertige) gastronomische Angebote
- Fortführung der Umstrukturierung und Modernisierung der Postgalerie als attraktiver Standort für zukünftige Ansiedlungen von potenziellen Ankermietern

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERWEITERTES INNENSTADTZENTRUM

- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- Entwicklung von frequenzabhängigen und frequenzerzeugenden Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, insbesondere in räumlicher Nähe zu den öffentlichen Plätzen
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und der Funktionsvielfalt
- Nach Möglichkeit Ansiedlungen von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels)

Die **Ergänzungslage Verwaltung & Kultur** umfasst im Wesentlichen die Nutzungen östlich des Kreuzungsbereiches Maximilianstraße/Grasgasse/Salzgasse. Die Lage wird maßgeblich durch den östlich des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Dom zu Speyer geprägt. Entsprechend finden sich dort viele kulturelle Einrichtungen und zentrenergänzende Funktionen (v.a. Gastronomiebetriebe), welche das Potenzial durch die hohe touristische Attraktivität des Doms nutzen. Weiterhin sind in dieser Lage das Stadthaus sowie die Polizeidirektion von Speyer verortet, sodass auch die öffentlichen Einrichtungen prägend für die Ergänzungslage sind.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSLAGE VERWALTUNG & KULTUR

- funktionale Stärkung und Ergänzung des Innenstadtzentrums
- Schwerpunktraum für öffentliche und kulturelle Einrichtungen, zentrenergänzende Funktionen sowie geeignete Handelsnutzungen in Ergänzung zum Stadtkern

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums Speyers für das Stadtgebiet und umliegende Grundzentren ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Speyer, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE ZENTRALER VERSORGUGNSBREICH INNENSTADTZENT-RUM SPEYER

- Festigung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Speyer und die Umgebung mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- Erhalt und Stärkung der Knochenstruktur entlang der Maximilianstraße und Stärkung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zum erweiterten Innenstadtzentrum
- Entwicklung einer Positionierungsstrategie für die gesamte Innenstadt mit besonderem Fokus auf eine optimierte Verknüpfung der einzelnen Lagebereiche sowie Stärkung der Synergien
- Entwicklung von lagebezogenen Profilierungsstrategien für die einzelnen Quartiere innerhalb der Innenstadt unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen und der Zielperspektive für Speyer

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden nachfolgend die Nahversorgungsstrukturen in Speyer analysiert und darauf aufbauend konzeptionelle Empfehlungen in Form von räumlichen Steuerungsinstrumenten (Kategorisierung von Standortbereichen) sowie allgemeinen und stadtteilspezifischen Entwicklungszielen erarbeitet. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung, insbesondere in den Wohngebieten, flächendeckend gewährleistet werden kann.

Die Analyse und Bewertung sowie die konzeptionellen Empfehlungen behandeln neben den räumlichen Rahmenbedingungen auch quantitative, qualitative und absatzwirtschaftliche Aspekte.

6.2.1 Versorgungskriterien und Standorttypen der Nahversorgung

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgung für die Bevölkerung Speyers ist die Steuerung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen ein wichtiger Teilaspekt des Einzelhandelskonzepts. Ein effektives, konsistentes, städtebaulich zielführendes und gleichzeitig die Markterfordernisse berücksichtigendes Nahversorgungskonzept ist allerdings auf ein entsprechend ausdifferenziertes Standortmodell angewiesen, das im Folgenden vorgestellt werden soll. Die hier definierten Standorttypen der Nahversorgung ergeben sich dabei überwiegend aus den jeweiligen Versorgungskriterien.

Versorgungskriterien der Nahversorgung

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min bzw. eine fußläufige Entfernung von 700 bis 1.000 m als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. In der nachfolgenden Analyse der Nahversorgungsstruktur sind die Nahbereiche der filialisierten Lebensmittelmärkte durch Radien von 500 m und 700 m Luftlinie um den Angebotsstandort herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche innerhalb eines solchen Radius liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Diese generalisierte Luftlinienentfernung entspricht allerdings lediglich einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. In Abhängigkeit von der Dichte der

Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, dem Verlauf der Fußwegenetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter situativer Nahbereich abgegrenzt werden, der sich an den oben genannten Faktoren orientiert.

Für Speyer ist die generalisierte Darstellung der Nahversorgungsradien daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

In die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle filialisierten Lebensmittelmärkte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und mehr als 400 m² Verkaufsfläche eingestellt. Es wird zudem zwischen den Betriebstypen SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt, Supermarkt und Lebensmitteldiscounter unterschieden.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix
- Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner) nach Betriebstyp

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.³⁵

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

6.2.2 Bestandsstandorte Nahversorgung und Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung

In Speyer wird zur langfristigen Sicherung und der geordneten Weiterentwicklung und Ergänzung der wohnortnahen Versorgung die Ausweisung von Bestandsstandorten Nahversorgung und sog. Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung als gebietsscharfe Abgrenzung vorgesehen. In den Bestandsstandorten Nahversorgung und Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung soll zukünftig die Ansiedlung und Entwicklung von Nahversorgungsbetrieben (auch großflächigen) mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelmärkte) – auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum – zur Versorgung des umliegenden Gebiets möglich sein. Als Bestandsstandorte Nahversorgung und Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung werden die nachstehenden Standortbereiche geprüft.

- Standortbereich Windthorststraße
- Standortbereich Sophie-de-la-Roche-Straße
- Standortbereich St.-German-Straße
- Standortbereich Else-Krieg-Straße
- Standortbereich Dudenhofer Straße
- Standortbereich Kurt-Schuhmacher-Straße
- Standortbereich östliche Iggelheimer Straße
- Standortbereich Weißdornweg
- Standortbereich Schifferstadter Straße

Bestandsstandorte Nahversorgung und Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung beschränken sich auf die Aufgabe der Nahversorgung der unmittelbaren Umgebung. Die Ausweisung von Bestandsstandorten Nahversorgung und Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung basiert auf der Bestandsanalyse im Rahmen der Konzepterstellung. Die bauleitplanerischen Grundlagen der einzelnen Standortbereiche können im Anhang eingesehen werden (Abbildung 38 & Tabelle 13). Es ist perspektivisch möglich, weitere Standortbereiche im Zuge sinnvoller Planvorhaben als Bestandsstandorte Nahversorgung oder Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung auszuweisen. Dazu müssen, wie auch für die Ausweisung im vorliegenden Konzept, die nachfolgendend aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden.

³⁶ Ausweisung der Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung in gemeinsamer Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) sowie der Stadt Speyer.

KRITERIEN FÜR BESTANDSSTANDORTE NAHVERSORGUNG

- Der Standort ist städtebaulich integriert, d. h. von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar. (Integrationsgebot)³⁷.
- Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung bei:
 - räumliche Nahversorgungsfunktion: Die aktuelle Versorgungsfunktion geht über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.
 - Quantitative/qualitative Nahversorgung: Der Standortbereich verfügt aktuell über mindestens einen größeren Nahversorgungsbetrieb.
- Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden (d. h. es befindet sich ein regelmäßig frequentierter Haltepunkt des ÖPNV in unmittelbarer Nähe, mindestens jedoch in 300 m Entfernung).
- Der Standort verfügt über räumliches Entwicklungspotenzial, d.h. es stehen Flächen für Bestandserweiterungen oder Neuansiedlungen zur Verfügung.
- Bestandsstandorte Nahversorgung werden darüber hinaus in zwei Standorttypen differenziert (Bestandstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive und Bestandsstandorte Nahversorgung). Diese Kategorisierung basiert auf den aktuellen Ausstattungsmerkmalen, der Versorgungsfunktion und der Marktgängigkeit der Bestandsbetreibe der jeweiligen Standorte.

Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung werden ebenfalls entsprechend der vorgenannten Kriterien ausgewiesen. Der Unterschied liegt in der Betrachtung des Integrationsgebotes. Versorgungsbereiche befinden sich in städtebaulichen Randlagen, erfüllen ansonsten aber die Kriterien der Bestandsstandorte Nahversorgung und stellen somit eine sinnvolle oder stadtentwicklungspolitisch gewollte Ergänzung des Nahversorgungsangebotes in der Stadt Speyer dar.

Im Folgenden werden die Standorte mit strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben sowie die Nahversorgungsbereiche entsprechend des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012 überprüft, bewertet und gegebenenfalls als Bestandsstandorte Nahversorgung oder Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung ausgewiesen. Die Bewertung der einzelnen Kriterien erfolgt in Anlehnung an die dargestellte Ampel-Systematik. Eine "grüne Ampel" zeigt eine positive Bewertung an, eine "rote Ampel" hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine "gelbe Ampel" dargestellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert.

³⁷ Z 58 LEPro Rheinland-Pfalz

Standortbereich Windthorststraße

Der Standortbereich Windthorststraße ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt allerdings außerhalb des Kernsiedlungsbereichs von Speyer südlich der B39. Der Einzelhandelsbesatz des Standortbereiches ist als gering zu bezeichnen. Ein Magnetbetrieb im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel ist in der Lage nicht verortet. Entsprechend kann der Bereich keine umfassende Nahversorgungsfunktion (i. S. d. der Kriterien des Kapitels 6.2.1) für das südlich der B 39 gelegene und siedlungsräumlich abgesetzte Siedlungsgebiet übernehmen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Windthorststraße, die über die Kardinal-Wendel-Straße an die B 39 angebunden ist und ist aufgrund der Barrierewirkung der B 39 als eingeschränkt zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über die Buslinie 563 an das Stadtzentrum von Speyer.

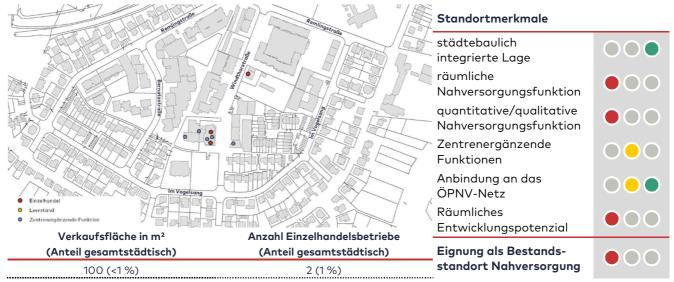


Abbildung 27: Bewertung des Standortbereichs Windthorststraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2017; Kartengrundlage: Stadt Speyer.

Der Standortbereich Windthorststraße nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine untergeordnete Funktion ein. Perspektivisch ist aufgrund fehlender Potenzialflächen keine Entwicklung zu erwarten. Daher wird der Standort zukünftig nicht mehr als Nahversorgungsbereich ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und empfehlungen ausgesprochen:

- Keine Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung oder Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung
- Kleinflächige Nahversorgung weiter grundsätzlich wünschenswert und bestmöglich auszubauen
- Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Speyer ist weiterhin der Erhaltung und Ausbau der kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen (ggf. auch durch mobile Nahversorgungsangebote)

Standortbereich Sophie-de-la-Roche-Straße

Der Standortbereich an der Sophie-de-la-Roche Straße ist städtebaulich integriert und befindet sich im westlichen Stadtgebiet nördlich der Dudenhofer Straße. Der Bereich weist einen geringen, kleinteiligen Einzelhandelsbesatz, jedoch keinen bedeutenden Lebensmittelnahversorger auf.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV Theodor-Heuß-Straße und ist als gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über diverse Buslinien und ist als sehr gut zu bewerten.



Abbildung 28: Bewertung des Standortbereichs Sophie-de-la-Roche-Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2017; Kartengrundlage: Stadt Speyer.

Der Standortbereich Sophie-de-la-Roche Straße weist aufgrund der geringen Einzelhandelsausstattung keine Nahversorgungsfunktion (i. S. d. der Kriterien des Kapitels 6.2.1) über den unmittelbaren Nahbereich hinaus auf. Entwicklungsmöglichkeiten für strukturprägende Nahversorgungsbetriebe sind aufgrund von Flächenrestriktionen als nicht realistisch zu bezeichnen. Entsprechend wird der Standortbereich zukünftig nicht mehr als Nahversorgungsbereich ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

- Keine Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung oder Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung
- Kleinflächige Nahversorgung weiter grundsätzlich wünschenswert
- Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Speyer ist weiterhin der Erhaltung und Ausbau der kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen (ggf. auch durch mobile Nahversorgungsangebote)

Standortbereich St.-German-Straße

Der städtebaulich integrierte Standortbereich St.-German-Straße liegt im südlichen Stadtgebiet östlich des Kreuzungsbereiches St.-German-Straße/Lindenstraße. Der Bereich weist zwei Magnetbetreibe des kurzfristigen Bedarfsbereiches auf (Edeka & dm) und übernimmt somit eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das südliche Stadtgebiet.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die südlichen Einmündungen in die B 39 sowie über mehrere Straßen in die umliegenden Wohngebiete. Eine Haltestelle des ÖPNV (diverse Buslinien) befindet sich in fußläufiger Nähe an der Martin-Greif-Straße und ist insgesamt als angemessen zu bewerten.

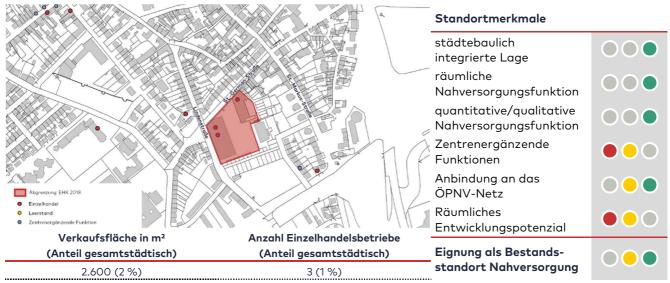


Abbildung 29: Bewertung des Standortbereichs St.-German-Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2017; Kartengrundlage: Stadt Speyer.

Der Standortbereich St.-German-Straße verfügt durch die bestehenden Märkte über eine räumliche sowie qualitativ und quantitativ gut zu bewertende Nahversorgungsfunktion. Zukünftig sollten der Erhalt und die Stärkung der Bestandsbetriebe im Fokus der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung stehen. Entsprechend wird der Standortbereich zukünftig als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive im Bereich des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels ausgewiesen. In diesem Sinne werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

- Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau (nur Lebensmitteleinzelhandel) am Standort oder im direkten Umfeld
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen

Standortbereich Else-Krieg-Straße

Der Bereich an der Else-Krieg-Straße ist nördlich und südlich in Wohnbebauung eingebettet. Als Magnetbetrieb wirkt ein moderner, großflächiger Lebensmitteldiscounter, der durch einen Getränkemarkt ergänzt wird. Im Standortbereich befinden sich aktuell keine zentrenergänzenden Funktionen, wobei in der unmittelbaren Nachbarschaft einzelne Einrichtungen verortet sind.

Die verkehrliche Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die unmittelbar südlich liegende Einmündung in die B 39. Darüber hinaus ist der Standort über die Paul-Egel-Straße gut für den abgesetzten Siedlungsbereich Vogelsang erreichbar. Eine Haltestelle des ÖPNV (diverse Buslinien) befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist als sehr gut zu bewerten.



Abbildung 30: Bewertung des Standortbereichs Else-Krieg-Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2017; Kartengrundlage: Stadt Speyer.

Der Standortbereich Else-Krieg-Straße verfügt über eine wichtige räumliche Nahversorgungsfunktion für das südliche Stadtgebiet und darüber hinaus für den südlich abgesetzten Siedlungsbereich Vogelsang. Auch die quantitative und qualitative Nahversorgungsfunktion ist durch die modernen Verkaufsflächen als gut zu bewerten. Entsprechend wird der Standortbereich zukünftig als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive ausgewiesen. Folgend werden diese Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

- Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau (nur Lebensmitteleinzelhandel) am Standort oder im direkten Umfeld

Standortbereich Dudenhofer Straße

Der Standortbereich an der Dudenhofer Straße definiert sich über zwei Einzelstandorte östlich und westlich der Kreuzung zur Theodor-Heuss-Straße. Beide Standorte sind siedlungsräumlich in die umliegende Wohnbebauung integriert und werden verkehrlich über die Dudenhofer Straße an das Stadtzentrum sowie die östlich verlaufende B 9 angebunden. Eine Haltestelle des ÖPNV (diverse Buslinien) befindet sich in unmittelbarer Nähe des östlichen Einzelstandorts und ist somit für diesen als sehr gut und für den westlichen Standort als angemessen zu bewerten. Zentrenergänzende Funktionen sind im gesamten Standortbereich nicht vorzufinden.



Abbildung 31: Bewertung des Standortbereichs Dudenhofer Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2017; Kartengrundlage: Stadt Speyer.

Die beiden Einzelstandortbereiche Dudenhofer Straße Ost und West verfügen über eine wichtige räumliche Nahversorgungsfunktion für das südöstliche Stadtgebiet. Auch die quantitative und qualitative Nahversorgungsfunktion ist durch den Betriebstypenmix an den beiden Standorten für den Bereich als gut zu bewerten. Die Einzelstandorte werden zukünftig als Dudenhofer Straße Ost und Dudenhofer Straße West als Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive ausgewiesen. Dadurch soll einer weiteren Einzelhandelsentwicklung zwischen den beiden Bereichen entgegengewirkt, aber die Nahversorgungsfunktion der beiden Standorte gewürdigt werden. Folgend werden diese Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

- Beide Standortbereiche werden je als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive ausgewiesen (Dudenhofener Straße Ost und Dudenhofener Straße West)
- Bestandssicherung und sofern möglich funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau (nur Lebensmitteleinzelhandel) der Angebotsstrukturen am Standort oder im direkten Umfeld

Standortbereich Kurt-Schuhmacher-Straße

Der Standortbereich an der Kurt-Schumacher-Straße vollzieht sich im Bereich der Kreuzung zur Straße Im Erlich. Südlich bildet der Berliner Platz den Abschluss. Hier findet wöchentlich freitags ein Wochenmarkt statt. Nördlich liegt die Abgrenzung im Anschluss an einen Lebensmitteldiscounter. Der Standortbereich integriert sich städtebaulich in umliegende Wohnlagen und nimmt für diese eine wichtige Nahversorgungsfunktion ein.

Der Berliner Platz bildet mit seiner Haltestelle die Anbindung an den ÖPNV über verschiedene Buslinien. Der MIV wird über die zentrale Kurt-Schuhmacher-Straße und darüber hinaus über den Anschluss an die Iggelheimer Straße im Norden an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Anbindung des Standortbereiches ist somit als sehr gut zu bewerten.

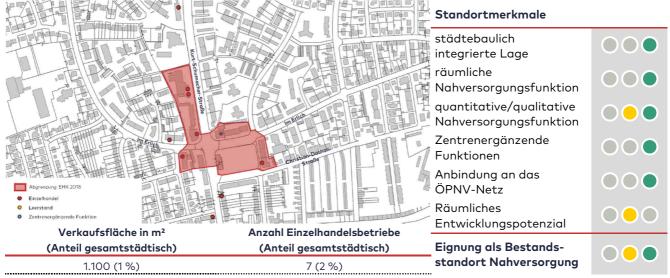


Abbildung 32: Bewertung des Standortbereichs Kurt-Schuhmacher-Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2017; Kartengrundlage: Stadt Speyer.

Der Standortbereich an der Kurt-Schumacher-Straße besitzt einen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit einem Magnetbetrieb, sodass eine quantitative und qualitative Nahversorgungsfunktion gegeben ist. Räumlich gesehen versorgen die Betriebe (und der Wochenmarkt) nicht nur den unmittelbaren Nahbereich, sondern auch weitere Teilbereiche des Stadtteils Speyer-West. Darüber hinaus qualifiziert sich der Bereich über seine zentrenergänzenden Funktionen für die zukünftige Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive. Perspektivisch ist eine Erweiterung der Bestandsbetriebe möglich. Folgend werden diese Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

- Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive
- Bestandssicherung und sofern möglich funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau (nur Lebensmitteleinzelhandel) der Angebotsstrukturen am Standort oder im direkten Umfeld

Standortbereich Östliche Iggelheimer Straße

Der Standortbereich Östliche Iggelheimer Straße entspricht dem östlichen Teil des Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße aus dem Einzelhandelskonzept 2012. Der Standort ist siedlungsräumlich angemessen integriert und wird nördlich durch den Bahnhof Speyer Nord-West und westlich durch die Landwehrstraße begrenzt. Der Standortbereich hat eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche.

Der Standort ist durch seine Lage an der Iggelheimer Straße sehr gut vom Stadtzentrum und von der B 9 im Osten zu erreichen. Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestellen Iggelheimer Straße, Lyauteygelände und S-Bahn-Station gewährleistet.



Abbildung 33: Bewertung des Standortbereichs Iggelheimer Straße Ost

 $Quelle: Darstellung\ Stadt\ +\ Handel;\ Bestandsdaten:\ Erhebung\ Stadt\ +\ Handel\ 10/2017;\ Kartengrundlage:\ Stadt\ Speyer.$

Der Standortbereich Iggelheimer Straße Ost ist durch drei großflächige Lebensmittelbetriebe geprägt, sodass die qualitative und quantitative Nahversorgungsfunktion als sehr gut zu bezeichnen ist. Die räumliche Versorgungsfunktion geht über den südlichen Nahbereich hinaus und erstreckt sich über den gesamten Stadtteil Speyer-West. Folglich wird der Standortbereich als Bestandsstandort Nahversorgung ausgewiesen, da ein weiterer Ausbau im Bereich der Nahrungsund Genussmittel das Standortgewicht verstärken würde und die ohnehin schon eine hohe Ausstattungsqualität gegeben ist. Zentrenergänzende Funktionen sind im Standortbereich nicht verortet. Aufgrund der Nähe zum Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße West (siehe Kapitel 6.3) und der nicht optimalen städtebaulichen Integration soll der Standortbereich kurz- bzw. mittelfristig nicht weiter in seiner Attraktivität verbessert werden. In diesem Sinne werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung
- Dynamischer Bestandsschutz für Bestandsbetriebe (Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau (nur Lebensmitteleinzelhandel))
- Restriktiver Umgang mit weiteren Ansiedlungsbestrebungen des Einzelhandels
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität

Standortbereich Weißdornweg

Der Standortbereich Weißdornweg befindet sich im Kreuzungsbereich Weißdornweg/Falkenweg und ist siedlungsräumlich sehr gut in die umliegenden Wohngebiete des Stadtteils Speyer-Nord integriert. Es besteh ein Magnetbetriebe im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung. Hinzu kommen diverse zentrenergänzende Funktionen. Zum östlich abgesetzten Standort am Heinrich-Lang-Platz bestehen keine städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge, wenngleich für Teile der Bevölkerung noch Bezüge zwischen den Standortbereichen bestehen. Der Standort ist durch seine Lage an der Spaldinger Straße sehr gut vom Stadtzentrum und von der B 9 im Norden zu erreichen. Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestelle Nußbaumweg (diverse Buslinien) gewährleistet.

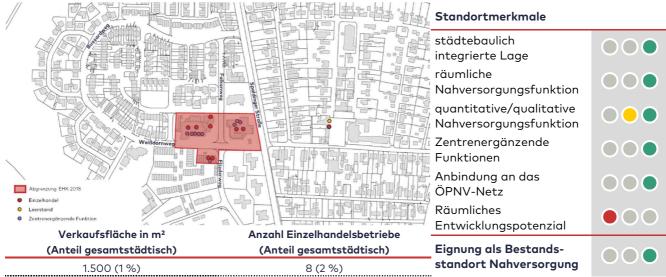


Abbildung 34: Bewertung des Standortbereichs Weißdornweg

 $Quelle: Darstellung \ Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung \ Stadt + Handel \ 10/2017; Kartengrundlage: Stadt \ Speyer.$

Der Standortbereich Weißdornweg besitzt eine elementare räumliche Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Speyer-Nord. Dort ist aktuell der einzige Lebensmittelbetrieb des gesamten Stadtteils verortet, sodass dieser der einzige Betrieb ist, der quantitativ, qualitativ und räumlich zur Nahversorgung im gesamten Stadtteil (v.a. nordwestliche Siedlungsbereiche) beiträgt. Aus diesem Grund wird der Standortbereich als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive ausgewiesen. Aufgrund seiner Dimensionierung kann der Betrieb keine vollumfängliche Nahversorgungsfunktion für seinen Versorgungsbereich leisten. Entsprechend sollte hier der Bestand geschützt werden und wenn möglich ein bedarfsgereichter Ausbau der Angebotsstrukturen vollzogen werden. In diesem Sinne werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive
- Bestandssicherung und sofern trotz r\u00e4umlicher Restriktionen m\u00f6glich funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau der Angebotsstrukturen (nur Lebensmitteleinzelhandel) am Standort oder
 im direkten Umfeld (ggf. auch am Heinrich-Lang-Platz)

Standortbereich Schifferstadter Straße

Auf dem ehemaligen Bauhaus-Gelände befindet sich der Standortbereich Schifferstadter Straße, nördlich des Kreuzungsbereiches zur Waldseer Straße und westlich der Spaldinger Straße. Das aktuell leerstehende Bauhaus-Objekt wird perspektivisch saniert sowie umgebaut und anderen Einzelhandelsnutzungen zugeführt. Aktuell ist geplant, einen Heimtextilien- und Einrichtungsfachmarkt und einen Lebensmittelvollsortimenter³ auf dem Areal anzusiedeln. Das Gelände liegt im südlichen Bereich des Stadtteil Speyer-Nord, welcher sowohl räumliche als auch quantitative und qualitative Nahversorgungsdefizite aufweist.

Die Anbindung des Standortes an den ÖPNV erfolgt derzeit über die Bushaltestelle Waldseer Straße unmittelbar nördlich des Geländes an der Spaldinger Straße und ist somit als gut zu bewerten. Die Anbindung an den MIV erfolgt in Richtung Stadtzentrum über die Wormser Landstraße sowie an den überregionalen Verkehr über die nördliche Anbindung der Schifferstadter Straße an die B 9.

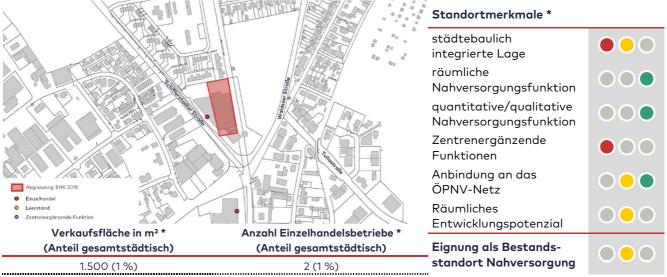


Abbildung 35: Bewertung des Standortbereichs Schifferstadter Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2017; Kartengrundlage: Stadt Speyer; *perspektivisch entsprechend aktuellen Planvorhaben.

Der Standortbereich Schifferstadter Straße übernimmt perspektivisch die räumliche Nahversorgungsfunktion im südlichen Bereich des Stadtteils Speyer-Nord. Additiv zu den bestehenden Projektplanungen wird derzeit eine Verträglichkeitsanalyse für den geplanten Lebensmittelsortimenter am Standort durchgeführt. Allgemein besteht im Stadtteil Bedarf für einen weiteren Lebensmittelmarkt³⁹. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters an der Schifferstadter Straße würde das qualitative und quantitative Nahversorgungsangebot deutlich verbessern. Die Nahversorgungssituation wäre jedoch weiterhin optimierungsbedürftig. Aufgrund der fehlenden städtebaulichen Integration in Verbindung mit der hohen Bedeutung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters für die Nahversorgung im

³⁸ vgl. MR Consultants 2016

³⁹ vgl. Stadt + Handel 2014: Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Stadtteil Speyer-Nord wurde bereits geprüft und gutachterlich empfohlen. Der zunächst empfohlene Standort an der Waldseer Straße steht aktuell für ein entsprechendes Vorhaben nicht mehr zur Verfügung. Der Bauhaus-Standort ist infolge dessen durch die politischen Gremien favorisiert worden.

Stadtteil Speyer-Nord wird in diesem Bereich ein Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung ausgewiesen. In diesem Sinne werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung
- Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Optimierung der Nahversorgungssituation in Speyer-Nord (v.a. südlicher Bereich)
- Restriktiver Umgang mit weiteren Ansiedlungsbestrebungen des Einzelhandels (mit Ausnahme des parallel geplanten Hammer Textilfachmarkts)

6.2.3 Nahversorgungssituation in der Stadt Speyer

Die Umsatzentwicklung, Zentralität sowie Einwohnerentwicklung in der Stadt Speyer bedingen die Ausstattungssituation und somit auch die Potenziale der nahversorgungsrelevanten Warengruppen. Insgesamt wird für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bis 2022 ein leicht positives Umsatzwachstum prognostiziert, wodurch sich in Verbindung mit der positiven Bevölkerungsentwicklung Potenziale für die zukünftige Entwicklung ergeben.

Die Stadt Speyer weist eine recht hohe Verkaufsflächenausstattung (0,50 m² VKF pro Einwohner) im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel auf, womit sich die Stadt über dem Bundesdurchschnitt befindet. Es liegt eine breite Angebotsausstattung vor, die sich überwiegend in städtebaulich integrierten Lagen befindet. Neben einem Lebensmittelvollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt besitzen sechs weitere Standortbereiche die Funktion eines Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive. Hinzu kommen ein Bestandsstandort Nahversorgung sowie ein Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung. Neben den angesprochenen Bereichen gibt es einen Standort in einer städtebaulich integrierten Solitärlage, während fünf Betriebe in unzureichend siedlungsräumlich integrierten Lagen das Angebot abrunden. Im Stadtgebiet lassen sich zwei Bereiche identifizieren, in denen aufgrund der unzureichenden Nahversorgungssituation Potenziale für Neuansiedlungen bestehen. Dazu zählt der nördliche und östliche Bereich des Stadtteils Speyer-Nord sowie der Bereich nordwestlich des Alten Hafens. Hier bestehen aktuelle Entwicklungsperspektiven⁴⁰ für die integrierte Nahversorgung in Zusammenhang mit der Konversion der Kurpfalz-Kaserne (Speyer-Nord; ggf. nördliche Waldseer Straße) sowie im Bereich "Im Sterngarten" (Alter Hafen). Zudem gilt es die Nahversorgungsfunktion der Innenstadt zu stärken. Der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Schifferstadter Straße trägt perspektivisch in Kombination mit dem Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Weißdornweg zur Nahversorgung in Speyer-Nord bei. Darüber hinaus ist in den unterversorgten Bereichen wenig Flächenpotenzial für mögliche Neuansiedlungen gegeben. Die südlich abgesetzten, unterversorgten Gebiete (siehe Abbildung 36) weisen aufgrund der zu

Entsprechende Größenordnungen sind im Bedarfsfall im Sinne der nahzuversorgenden Bevölkerung abzuleiten und zu prüfen.

geringen Mantelbevölkerung absehbar keine aus fachgutachterlicher Sicht realistischen Entwicklungspotenziale im Bereich des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels auf.

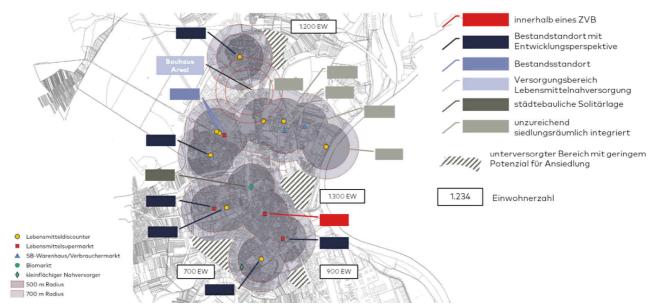


Abbildung 36: Nahversorgungskonzept für die Stadt Speyer

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2017; Kartengrundlage Stadt Speyer. Großformatige Darstellung im Anhang (Abbildung 42).

Folgend werden entsprechend der bestehenden Nahversorgungssituation Empfehlungen für die Stadt Speyer im Sinne der nachhaltigen Entwicklung der wohnortnahen Nahversorgung gegeben.

6.2.4 Gesamtstädtische Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Speyer ist rechnerisch gegeben. Da das mögliche Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevanter Größenordnungen erwirken kann, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Speyer aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN SPEYER

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich

- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Nahversorgung in den Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten

Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Nahversorgung an integrierten Standorten in unterversorgten Bereichen sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

Ziel 4: Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.6), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Im Zuge der Bestandserhebung im Oktober 2017 sind zwei Bereiche der Stadt herausgearbeitet worden in denen aktuell eine unzureichende Nahversorgungssituation vorherrscht.

6.3 KONZEPT FÜR ERGÄNZENDE STANDORTE

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Speyer weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen Ergänzungsstandorte analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

6.3.1 Ergänzungsstandorte (i.S.v. Ziel 59 des LEP IV)

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Speyer (vgl. Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden.

Ergänzungsstandorte im Sinne von Ziel 59 des Landesentwicklungsprogramms IV sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächi-

gen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten⁴¹ zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt r\u00e4umlich schlecht anzusiedeln w\u00e4ren,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

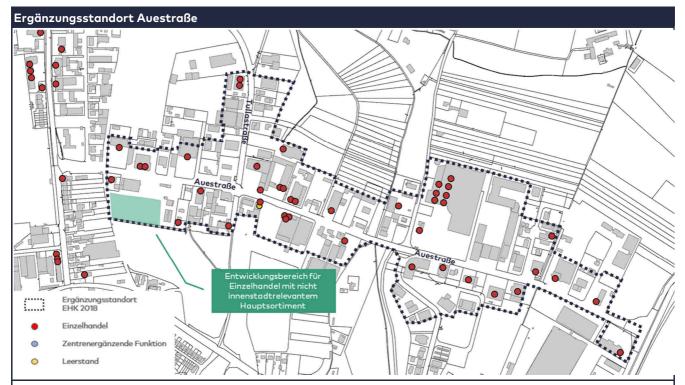
Primär sollten an den Ergänzungsstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Ergänzungsstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Ergänzungsstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, aber dafür leistungsfähige Ergänzungsstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Nachfolgend werden die Ergänzungsstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten werden innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Untergruppe der innenstadtrelevanten Sortimente ausgewiesen (s. Kapitel 6.5.2).
Die nicht innenstadtrelevanten Sortimente sind zugleich als nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevant zu verstehen und werden im Folgendem aus Gründen der Lesbarkeit als nicht innenstadtrelevant abgekürzt.

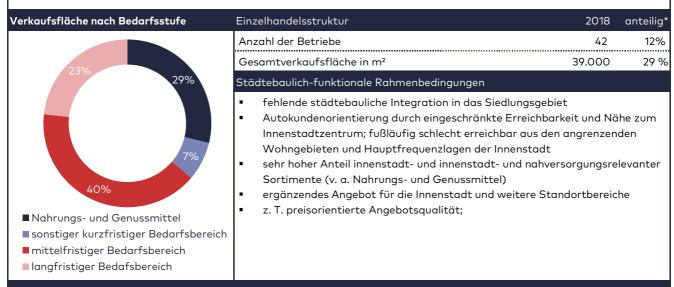


Lage innerhalb von Speyer

Der Ergänzungsstandort befindet sich nördlich des Kernsiedlungsgebiets der Stadt Speyer und östlich des Stadtteils Speyer-Nord.

Größte Betriebe

Edeka-Center, Kaufland, Bö Fashion



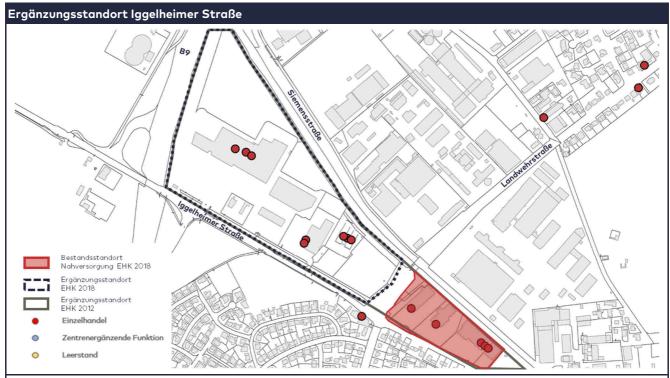
Strukturprägende Veränderungen seit 2012

Betriebsschließung Marktkauf und Übernahme durch Edeka; Erweiterung ansässiger Lebensmitteldiscounter (Lidl, Aldi); Betriebsfluktuation bei kleineren Anbietern

Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Fortschreibung als Ergänzungsstandort aufgrund der Angebotsausstattung
- Restriktiver Umgang mit innenstadtrelevanten/nahversorgungsrelevanten Randsortimenten
- Keine Maßnahmen zur Steigerung der Standortattraktivität zulasten des ZVB Innenstadt Speyer

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2017; Kartengrundlage Stadt Speyer; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt.



Lage innerhalb von Speyer

Der Ergänzungsstandort befindet sich im nordwestlichen Bereich Speyers. Er liegt an der Ausfallstraße Iggelheimer Straße östlich des Kreuzungsbereichs zur B 9.

Größte Betriebe

Bauhaus; SB Möbel Boss

Verkautstläche nach Bedartsstute	Einzelhandelsstruktur	2018	anteilig*
	Anzahl der Betriebe	8	2 %
0%	Gesamtverkaufsfläche in m²	27.300	23 %
23%	Städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen		
Nahrungs- und Genussmittel sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich mittelfristiger Bedarfsbereich langfristiger Bedarfsbereich	 städtebaulich nicht integrierte Lage angrenzend nör gebiet autokundenorientiert durch direkte Lage an Hauptd gebotsstruktur, eingeschränkte fußläufige Erreichba Einfamilienhaussiedlungen südlich der Iggelheimer S Schwerpunkt auf Warengruppen aus dem mittelfrist Baumarktsortiment i.e.S., Möbel gesamtstädtisch betrachtet durchschnittliches städ 	urchgangsstraße arkeit aus angren itraße tigen Bedarfsbei	e und An- nzenden reich:

Strukturprägende Veränderungen seit 2010

Neubau Bauhaus Drive-In

Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Teilfortschreibung des westlichen Teils als Ergänzungsstandort
- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung innenstadtrelevanter und innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Restriktiver Umgang mit Randsortimenten bei Neuansiedlungen (Orientierung Bestandsstrukturen der Innenstadt)
- Ausweisung des östlichen Teils als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2017; Kartengrundlage Stadt Speyer; Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

6.3.2 Entwicklungsempfehlungen für die Ergänzungsstandorte

Für Speyer werden aufgrund des für Ergänzungsstandorte üblichen Besatzes mit Fokus auf nicht innenstadtrelevante Sortimente⁴² mit dem Ergänzungsstandort **Auestraße** sowie in Teilen der bestehende Ergänzungsstandort **Iggelheimer Straße** zwei Ergänzungsstandorte empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend beschrieben – übernehmen sollen. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 ergeben sich die folgenden Unterschiede:

- Der ehemalige Ergänzungsstandort Iggelheimer Straße wird aufgrund der räumlich differenzierten Verteilung der Sortimentsbereiche teilräumlich fortgeschrieben. Der westliche Teil wird als Ergänzungsstandort fortgeschrieben, an dem zukünftig ein restriktiver Umgang mit innenstadtrelevanten und innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche empfohlen wird. Der östliche Teil des Standorts wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung aufgrund der dortigen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Angebotsprägung sowie der Übernahme einer wohnungsnahen Versorgung für angrenzenden Siedlungslagen im westlichen Bereich des Stadtgebiets als Bestandsstandort Nahversorgung ausgewiesen (siehe Kapitel 6.2).
- der ehemalige Ergänzungsstandort ehm. Bauhaus an der Schifferstadter Straße wird nicht als Ergänzungsstandort fortgeschrieben und stattdessen ein Teilbereich von diesem als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung ausgewiesen (siehe Kapitel 6.2.2).

Die empfohlenen Ergänzungsstandorte **Auestraße** und **Iggelheimer Straße** sollen im Rahmen der Steuerungsleitsätze und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zur Erweiterung oder Neuansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Da Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten alternativ auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum durchgeführt werden könnte.

Nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (z. B. Nachnutzung, Ersetzung innenstadtrelevanter und innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht innenstadtrelevante⁴³ Sortimente) kann im Einzelfall eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment außerhalb der ausgewiesenen Ergänzungsstandorte erfolgen.

⁴² Die nicht innenstadtrelevanten Sortimente sind zugleich als nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevant zu verstehen (s. Kapitel 6.5).

⁴³ S. Fußnote 42.

6.5 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Speyer als innenstadtrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entsprechen. Die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2012 ist plausibel und hat sich im Grundsatz bewährt. Gleichwohl wird im Zuge der Konzeptfortschreibung eine gezielte Überprüfung bestimmter Sortimente unternommen. Die Fortschreibung der Speyerer Sortimentsliste erfolgt dabei analog zum Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ-Code). In diesem Zusammenhang können Modifizierungen der Benennungen und Gruppierungen von Sortimenten vorgenommen werden.

Im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung werden zudem innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Untergruppe der innenstadtrelevanten Sortimente ausgewiesen. Die Sortimentsliste soll so eine differenzierte Steuerung von Einzelhandelsvorhaben ermöglichen.

6.5.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Innenstadtrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als innenstadtrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Innenstadtrelevanz oder Innenstadt- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Innenstadtrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- prägend für die Zentren sind (Einzelhandelsstruktur),
- ... Besucher anziehen (Besucherfrequenz),
- ... einen geringen Flächenanspruch haben (Integrationsfähigkeit),
- ... für einen attraktiven Branchenmix eines Zentrums notwendig sind bzw. selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind (**Kopplungsaffinität**),
- ... vom Kunden überwiegend mitgenommen werden können (Transportfähigkeit)
- ... künftig stärker in zentraler Lage vertreten sein sollten (besondere Zielperspektive)

Innenstadt- und nahversorgungsrelevant44 sind in der Regel Sortimente, die...

- den Merkmalen der Innenstadtrelevanz entsprechen und
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestandes auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung betragen.

Nicht innenstadtrelevant⁴⁵ sind in der Regel Sortimente,

- die Innenstadtlagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Neben den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 ergibt sich die folgende Liste innenstadtrelevanter bzw. innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Speyer als sog. "Speyerer Liste".

6.5.2 Sortimentsliste für Speyer

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste innenstadtrelevanter sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Speyer.

⁴⁴ Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten werden innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Untergruppe der innenstadtrelevanten Sortimente ausgewiesen.

⁴⁵ Die nicht innenstadtrelevanten Sortimente sind zugleich als nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevant zu verstehen und werden im Folgendem aus Gründen der Lesbarkeit als nicht innenstadtrelevant abgekürzt.

Tabelle 10: Sortimentsliste für die Stadt Speyer

Kurzbezeichnung Sortiment	innenstadt- relevant	innenstadt- und nahversorgungs- relevant*	nicht innenstadt- relevant**
Augenoptik			
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)			
Bücher			
Elektrokleingeräte			
Glas/Porzellan/Keramik			
Hausrat/Haushaltswaren			
Heimtextilien (Gardinen und Zubehör), Bettwaren	•		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handar- beiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	•		
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)			
Bücher			
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)	-		
Musikalienhandel			
Neue Medien/Unterhaltungselektronik			
Schuhe, Lederwaren			
Spielwaren und Bastelbedarf			
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)			
Uhren/Schmuck			
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstge- genstände	•		

(Fortsetzung Seite 85)

(Schnitt-)Blumen	EHK Speyer 2012	
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putz- mittel, Kosmetika,	EHK Speyer 2012	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	EHK Speyer 2012	
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	EHK Speyer 2012	
Zeitungen/Zeitschriften	EHK Speyer 2012	
Arbeitsbekleidung		
Baumarktsortiment i. e. S.**		
Boote und Bootszubehör		
Campinggroßartikel		
Elektrogroßgeräte		
Fahrräder und Zubehör		•
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)		
Lampen/Leuchten		
Kinderwagen		
Kfz-Zubehör		
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)		•
Motorräder/Mopeds, Motorradzubehör		
Pflanzen/Samen		
Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)		
Sportgroßgeräte		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *als Untergruppe der innenstadtrelevanten Sortimente ** gleichzeitig auch nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevant. Die Aufführung der nicht innenstadtrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Speyer als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts 2012 ergeben sich somit folgende Modifizierungen:

Zusammenlegung der Sortimente Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä., Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Personalcomputer, EDV und -zubehör, Büromaschinen (ohne Computer) aufgrund des hohen Differenzierungsgrades zu einer Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

- Die Sortimente Kunstgewerbe, Geschenkartikel und Antiquitäten werden unter die Warengruppe Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände subsummiert.
- Die Warengruppe Baby- und Kinderartikel wird aufgrund unterschiedlicher Sortimentseigenschaften auf die Warengruppen Spielwaren, Bekleidung, Kinderwagen, Kfz-Zubehör (Kinderautositze, Maxi Cosi) etc. aufgeteilt.
- Die Sortimente Elektroinstallationsbedarf, Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf, Baustoffe, Bauelemente, Installationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung (keine Textilien/Accessoires), Sanitär/Fliesen Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen, Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse werden zu einer Warengruppe Baumarktsortiment i. e. S. zusammengefasst.
- Büroorganisationsmittel sind der Warengruppe Papier/Büroartikel/Schreibwaren zugeordnet.
- Rasenmäher wird (gemäß WZ 2008) unter die Warengruppe Gartenartikel subsummiert.
- Neu ausgewiesen als einzelne Sortimente werden zusätzlich Arbeitsbekleidung, Boote und Bootszubehör, Fahrräder und Zubehör, Reitsportartikel, Waffen/Jagdbedarf/Angeln.

6.6 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Speyer und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.6.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sowie einer Spezifizierung der innenstadtrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Speyer insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs-

und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.6.2 Steuerungsleitsätze für Speyer

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Speyer empfohlen:

Leitsatz I: Innenstadtrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Dabei ist je nach Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereiches zu differenzieren:

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung⁴⁶ auf den ZVB Innenstadt Speyer fokussiert werden (klein- und großflächig), um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Innenstadt zu begünstigen.
- In den hierarchisch nachgeordneten Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des "des engeren Gebiets" (i. d. R. kleinflächig).

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Innenstadtzentrum Speyer als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Innenstadtzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment in den Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive als Nahversorgungsstandorte angemessener Entwicklungsrahmen erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des "engeren Gebietes" der Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive dient und keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum oder zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen entstehen.

Betriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden, um diesen in seiner Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken. Bei der Umsetzung dieser Empfehlung

Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVBs, Nachbarkommunen etc.) nicht entgegenstehen.

sollte jedoch stets die bisherige und zukünftige bauleitplanerische und baugenehmigungsrechtliche Planungspraxis der Stadt Speyer Berücksichtigung finden.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment (siehe Tabelle 11). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen dabei allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Tabelle 11: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	IZ	Bestands- standorte	VLMNV	siL	niL
großer Fachmarkt/-discounter (i. d. R. über 800 m² VKF)	✓	×	×	×	×
Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 400 – 800 m² VKF)	✓	×	×	×	×
kleiner Fachmarkt/-discounter, großes Fachgeschäft (i. d. R. 100 – 400 m² VKF)	✓	×	×	×	×
kleines Fachgeschäft (i. d. R. bis 100 m² VKF)	✓	(√)	(x)	(x)	×

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \checkmark = konzeptkonform, (\checkmark) = i. d. R. konzeptkonform, (\ast) = i. d. R. nicht konzeptkonform, \ast = nicht konzeptkonform.

Leitsatz II: Innenstadt- und nahversorgungsrelevanter⁴⁷ Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden.

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

- Ansiedlungen und Flächenarrondierungen im Bestand im ZVB Innenstadtzentrum Speyer ohne Verkaufsflächenbegrenzung (sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen).
- In den dem ZVB Innenstadtzentrum hierarchisch nachgeordneten Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive und Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung sind Verkaufsflächendimensionierungen für Vorhaben (nur Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) im Einzelfall unter Berücksichtigung der zugewiesenen Versorgungsfunktion und unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.
- Ausnahmsweise (nur Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) an sonstigen städtebaulich integrierten Solitärlagen zur Sicherung bzw. bedarfsgerechten Optimierung der räumlichen Nahversorgung, sofern negative Auswirkungen auf den ZVB, die Bestandsstandorte Nahversorgung, die Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.

⁴⁷ Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten werden innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Untergruppe der innenstadtrelevanten Sortimente ausgewiesen (s. Kapitel 6.5.2).

- Von den vorgenannten zwei Regelungen sind Betriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgenommen, die eindeutig der Versorgung des näheren Gebietes dienen (in der Regel unter 100 m² VKF).
- Maximal dynamischer Bestandsschutz für bestehende Betriebe in Bestandsstandorten Nahversorgung (ohne Entwicklungsperspektive) und Betrieben in nicht integrierten Lagen unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an den Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive⁴⁸ Lebensmittelmärkte sekundär empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei den zentralen Versorgungsbereich zu schädigen oder in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

Unabhängig davon kann in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen und deutlich nachgeordnet 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.

In Bestandsstandorten Nahversorgung ohne Entwicklungsperspektive sowie in städtebaulich nicht integrierten Lagen ist kein Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise kann maximal dynamischer Bestandsschutz für bestehende Betriebe unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit gewährt werden.

Grundlage für die grundsätzliche Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (siehe Tabelle 12). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen dabei allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Bestandsstandorten Nahversorgung und dem Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung können zukünftig auch weitere Lagen als Bestandsstandorte Nahversorgung oder Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Bestandsstandortes Nahversorgung oder eines Versorgungsbereiches Lebensmittelnahversorgung (siehe dazu auch Kapitel 6.2.2) erfüllen.

Tabelle 12: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	IZ	Bestands- standorte mit Entw.	Bestands- standorte	VLMNV	siL	niL
großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 – 3.000 m² VKF)	✓	(√)	×	(√)	×	×
Supermarkt (i. d. R. 1.500 – 2.000 m² VKF)	✓	√	×	✓	×	×
großer Lebensmitteldiscounter, kleiner Supermarkt (i. d. R. 1.000 – 1.500 m²)	√	✓	×	√	×	×
Lebensmitteldiscounter (i. d. R. 400 – 1.000 m² VKF)	✓	✓	×	✓	×	×
Nachbarschaftsladen/Convenience- Store	✓	✓	✓	\checkmark	✓	* *
großer Drogeriefachmarkt (i. d. R. über 800 m² VKF)	✓	×	×	×	×	×
Drogeriefachmarkt (i. d. R. bis 800 m² VKF)	√	×	×	×	×	×

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \checkmark = konzeptkonform, (\checkmark) = i. d. R. konzeptkonform, (\ast) = i. d. R. nicht konzeptkonform, \ast = nicht konzeptkonform; * Tankstellenshops und Kioske in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässig.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem⁴⁹ Hauptsortiment sollten primär an den Ergänzungsstandorten Auestraße 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.

- Die Verkaufsfläche der innenstadt- und innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist auf max. 10 % bzw. höchstens 800 m² der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens und gemäß der landesplanerischen Vorgaben zu begrenzen – eine ausdifferenzierte Begrenzung der einzelnen Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Deutliche Zuordnung der innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente zum Hauptsortiment.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf die zentralen Versorgungsbereiche ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Die nicht innenstadtrelevanten Sortimente sind zugleich als nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevant zu verstehen und werden im Folgendem aus Gründen der Lesbarkeit als nicht innenstadtrelevant abgekürzt.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten und innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁵⁰ auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der innenstadtrelevanten und innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Handwerkerprivileg

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes ("Annexhandel) können 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 Ausnahmeregelungen für den "Annexhandel" auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten.

Eine Begrenzung der innenstadtrelevanten und innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Speyer künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

7 Schlusswort

Die Stadt Speyer verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 37).

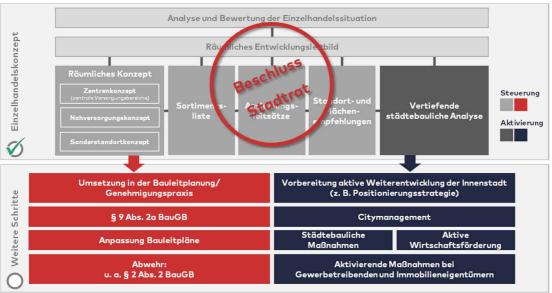


Abbildung 37: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im den zentralen Versorgungsbereich), für Detailkonzepte zu einzelnen

Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere Ergänzungsstandort Auestraße und benachbarte Städte) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie (vgl. dazu das Produktportfolio von Stadt + Handel) ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (Hrsg.) (2012): Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Speyer. Ludwigsburg.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2018): Retail Real Estate Report Germany 2018/2019. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

MR Consultants (Hrsg.) (2016): Umnutzung des ehemaligen Bauhaus-Geländes in Speyer, Schifferstadter Strasse. Neumünster.

Kuschnerus, Ulrich / Bischopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Stadt + Handel (Hrsg.) (2015): Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Speyer Nord. Karlsruhe.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.): statistik.rlp.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes11
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse14
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster15
Abbildung 4:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel16
Abbildung 5:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten17
Abbildung 6:	Standortentwicklung in Kleinstädten18
Abbildung 7:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Speyer und Umgebung24
Abbildung 9:	Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet Speyer25
Abbildung 10:	Einzelhandelsbestand in Speyer nach Warengruppen und Lagebereichen
Abbildung 11:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Speyer30
Abbildung 12:	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse des Innenstadtzentrums Speyer
Abbildung 13:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt
Abbildung 14:	Räumliche Nahversorgungssituation von Speyer36
Abbildung 15:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens41
Abbildung 16:	Einwohnerprognose für die Stadt Speyer42
Abbildung 17:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland 43
Abbildung 18:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel44
Abbildung 19:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz
Abbildung 20:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)45
Abbildung 21:	Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität47
Abbildung 22:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Speyer 52
Abbildung 23:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)55
Abbildung 24:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
Abbildung 25:	Abgrenzung ZVB Innenstadtzentrum Speyer 201860

Abbildung 26:	Innere Organisation des Innenstadtzentrums Speyer61
Abbildung 27:	Bewertung des Standortbereichs Windthorststraße 67
Abbildung 28:	Bewertung des Standortbereichs Sophie-de-la-Roche- Straße
Abbildung 29:	Bewertung des Standortbereichs StGerman-Straße69
Abbildung 30:	Bewertung des Standortbereichs Else-Krieg-Straße70
Abbildung 31:	Bewertung des Standortbereichs Dudenhofer Straße71
Abbildung 32:	Bewertung des Standortbereichs Kurt-Schuhmacher- Straße
Abbildung 33:	Bewertung des Standortbereichs Iggelheimer Straße Ost 73
Abbildung 34:	Bewertung des Standortbereichs Weißdornweg74
Abbildung 35:	Bewertung des Standortbereichs Schifferstadter Straße 75
Abbildung 36:	Nahversorgungskonzept für die Stadt Speyer77
Abbildung 37:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik
Abbildung 38:	Übersicht über die Bebauungsplänen in den wesentlichen Einzelhandelslagen der Stadt Speyer101
Abbildung 39:	Übersicht der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Speyer105
Abbildung 40:	Übersicht der Bestandssituation in der Stadt Speyer – Großformat106
Abbildung 41:	Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Speyer - Großformat107
Abbildung 42:	Nahversorgungskonzept für die Stadt Speyer - Großformat.108

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen12
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Speyer 22
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen 23
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Speyer24
Tabelle 5:	Ausstattungsrelevante Kennwerte im Vergleich
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Speyer
Tabelle 7:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Speyer
Tabelle 8:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Speyer48
Tabelle 9:	Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Speyer bis 2023 49
Tabelle 10:	Sortimentsliste für die Stadt Speyer85
Tabelle 11:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment89
Tabelle 12:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem
T 40	Hauptsortiment91
Tabelle 13:	Übersicht über die bauleitplanerischen Grundlagen an den wesentlichen Einzelhandelslagen der Stadt Speyer102
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Stadt Speyer (Langfassung)109

Abkürzungsverzeichnis

BauGB Baugesetzbuch

BauNVO Baunutzungsverordnung

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

BGF Bruttogeschossfläche

BVerfGH Bundesverfassungsgerichtshof

BVerwG Bundesverwaltungsgericht

Drog Drogeriewaren

EH Einzelhandel

EHK Einzelhandelskonzept

ERRN Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

EuGH Europäischer Gerichtshof

EW Einwohner

GVKF Gesamtverkaufsfläche

IZ Innenstadtzentrum

LEP Landesentwicklungs-

programm

MIV motorisierter Individualverkehr

niL städtebaulich nicht integrierte Lage

NuG Nahrungs- und Genussmittel

ÖPNV öffentlicher Personennahverkehr

OVG Oberverwaltungsgericht

REHK regionales Einzelhandelskonzept

siL städtebaulich integrierte Lage

VG Verwaltungsgericht

VKF Verkaufsfläche

VLMNV Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung

ZVB zentraler Versorgungsbereich

Anhang

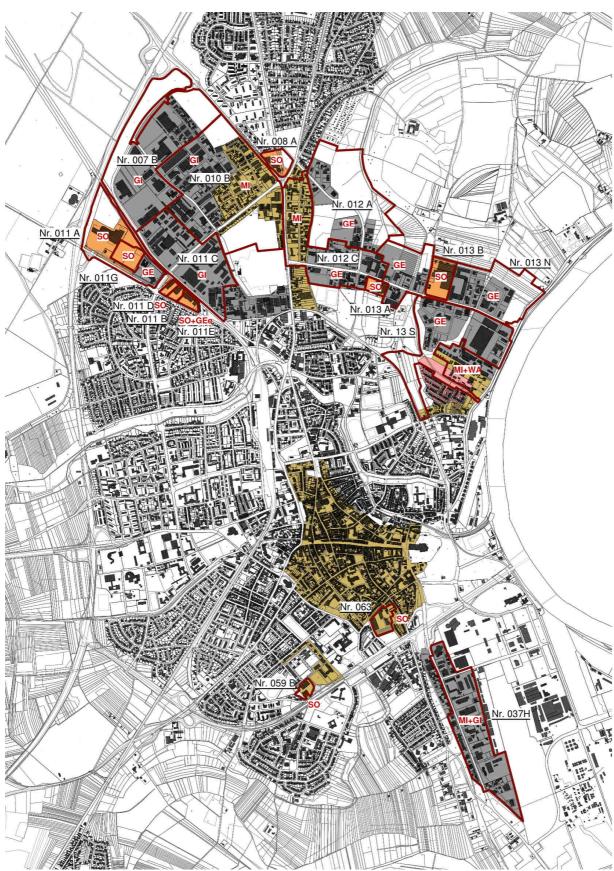


Abbildung 38: Übersicht über die Bebauungspläne in den wesentlichen Einzelhandelslagen der Stadt Speyer

Quelle: Stadt Speyer.

Tabelle 13: Übersicht über die bauleitplanerischen Grundlagen an den wesentlichen Einzelhandelslagen der Stadt Speyer

Standortbereich	B-Plan Nr.	Bezeichnung	Bau NVO	Datum des Inkrafttre- tens	Festset- zungen	Aussagen zum Einzelhandel		
Windthorststraße	035	Vogelgesang -Neu- fassung	1977	01.08.1987	WA	Festsetzungen nach Maßgabe der BauNVO in der Fassung vom 01.01.1977		
Sophie- de-la-Ro- che-Straße	-	kein Bebauungsplan	1980		Gemischte Baufläche	Festsetzungen nach Maßgabe der BauNVO in der Fassung vom 01.01.1990		
St. German-Straße	063	Melchior-Hess-Park	1990	04.07. 07	MI	Im Mischgebiet sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sor-timenten (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche pro Ladeneinheit beträgt max. 800 m², die Summe der Verkaufsflächen im MI darf insgesamt 1.500 m² nicht überschreiten.		
			_				SO	Im Sondergebiet "Nahversorgung" ist ein SB-Warenhaus mit den Sorti- menten "Lebensmittel und Ge- tränke" zulässig. Die zulässige Ver- kaufsfläche beträgt insgesamt max. 2.000 m².
Else-Krieg-Straße	059B	Kaserne Normand, 1. Änderung (Lidl)	1990	28.08. 09	SO	Im Sondergebiet "Nahversorgung" sind ein Einkaufsmarkt mit dem Sortiment Lebensmittel inkl. Bäckereiverkaufsstelle mit Cafè mit einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m² sowie ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 550 m² zulässig.		
Dudenhofer Straße		Kein Bebauungsplan	1990		Gemischte Baufläche	Festsetzungen nach Maßgabe der BauNVO in der Fassung vom 01.01.1990		
	015	Westliches Erlichge- biet	1962	27.07.1965	WA	Festsetzungen nach Maßgabe der BauNVO in der Fassung vom 01.01.1962		
Kurt-Schuhmacher- Straße	016	Östliches Erlichgebiet Neufassung + Erwei- terung III. Änderung	1977	12.12.1981	WA	Festsetzungen nach Maßgabe der BauNVO in der Fassung vom 01.01.1977		
Östliche Iggelhei-	011B	Kaisergärtel, Änderungsplan I, 3. Änderung (Aldi)	1990	06.07. 01	SO	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelbranche bis 800 m² VK sowie ausnahmsweise Randsortimente im Lebensmittelmarkt bis zu 300 m² VK.		
mer Straße	011D	Kaisergärtel, Änderungsplan I, Teilbebauungsplan Neufassung (Lidl)	1990	-	SO	Zulässigkeit von großflächigen Le- bensmittelbetrieben mit Randsorti- menten bei einer Verkaufsfläche von max. 800 m²		

(Fortsetzung der Tabelle 13)

Standortbereich	B-Plan Nr.	Bezeichnung	Bau NVO	Datum des Inkrafttre- tens	Festset- zungen	Aussagen zum Einzelhandel
					SO	Im Sondergebiet "Nahversorgung" zulässig ist ein Supermarkt mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m². Zusätzlich ist eine Bäckereiverkaufsstelle inkl. Cafébereich mit max. 100 m² Verkaufsfläche zulässig.
Östliche Iggelhei- mer Straße	O11E	Kaisergärtel, Ände- rungsplan I, 4. Änderung (Rewe)	1990	15.05. 09	GEe	Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß der Sortimentsliste der Stadt Speyer und Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² sowie Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops. Ebenfalls ausgeschlossen sind Tankstellen.
Weißdornweg	004	Westlich der Spaldi- ger Straße	1977	13.08.1988-	WA	Festsetzungen nach Maßgabe der BauNVO in der Fassung vom 01.01.1977
					МІ	Regelung des Einzelhandels zu ergänzen
Schifferstadter Straße	008	Speyer Nord II	1977	30.10. 89	SO	Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baumarkt mit Gartencenter" und Verkaufsflächenbe- schränkung auf 6.500 m²
Ergänzungsstand- ort lggelheimer Straße	O11A	Kaserne Lyautey	1990	08.05.02	SO	Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich Möbel (max. 11.400 m² VK), Garten und Bauen (max. 15.900 m² VK) und Elektroartikel (max. 2.600 m² VK). Ausnahmsweise zulässig sind zentrenrelevante Sortimente im Bau-, Garten-sowie Mö-belmarkt mit max. 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 1.000 m².
					GE	Ausschluss von Einzelhandel; aus- nahmsweise zulässig sind Tankstellen

(Fortsetzung der Tabelle 13)

Standortbereich	B-Plan Nr.	Bezeichnung	Bau NVO	Datum des Inkrafttre- tens	Festset- zungen	Aussagen zum Einzelhandel
	012A	Alte Speyerer Weide – Tullastraße	1990	09.07. 98	GE	Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m².
Ergänzungsstand- ort Auestraße	012C	Alte Speyerer Weide – 2. Neufassung, Teilbebauungsplan II	1990	01.06. 05	GE	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind grundsätzlich alle Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind: kleine Einzelhandelsflächen im Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß der im Bebauungsplan beigefügten Liste (Auszug der Sortimentsliste der Stadt Speyer); der Anteil der Randsortimente darf max. 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche betragen Erweiterungen oder Erneuerungen bestehender Einzelhandelsbetriebe, sofern die innenstadtrelevanten Sortimente nicht mehr als 10 % der vergrößerten Verkaufsfläche umfassen Ausnahmen sind nur zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausge-
						hen.
	013A	Schlangenwühl I (Handelshof)	1990	10.07. 93	SO	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt mit max. 4.600 m² VK". Tankstellen sind im Plangebiet ausgeschlossen.
	013B	Schlangenwühl II (Marktkauf)	1990	16.10. 93	SO	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum mit max. 7.500 m² VK (anteiliger Foodbereich max. 30 %) und Baumarkt mit Gartencenter mit max. 6.000 m² VK (geringfügiges Randsortiment)". Tankstellen sind im Plangebiet ausgeschlossen
	013N	Schlangenwühl Nord	1990	09.11. 95	GE	Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Teilbebauungspläne I und II. Bestehende Einzelhandelsbetriebe haben Bestandsschutz; Erweiterungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Stadt Speyer.

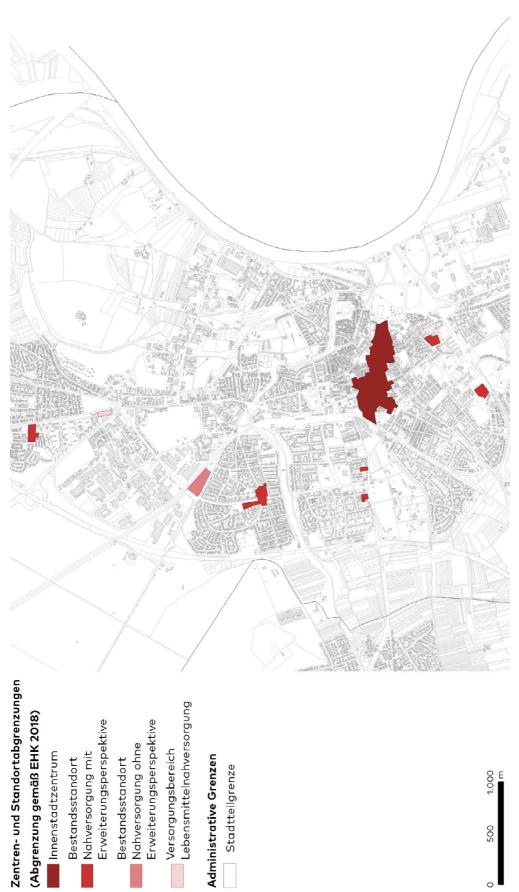


Abbildung 39: Übersicht der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Speyer

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Speyer.

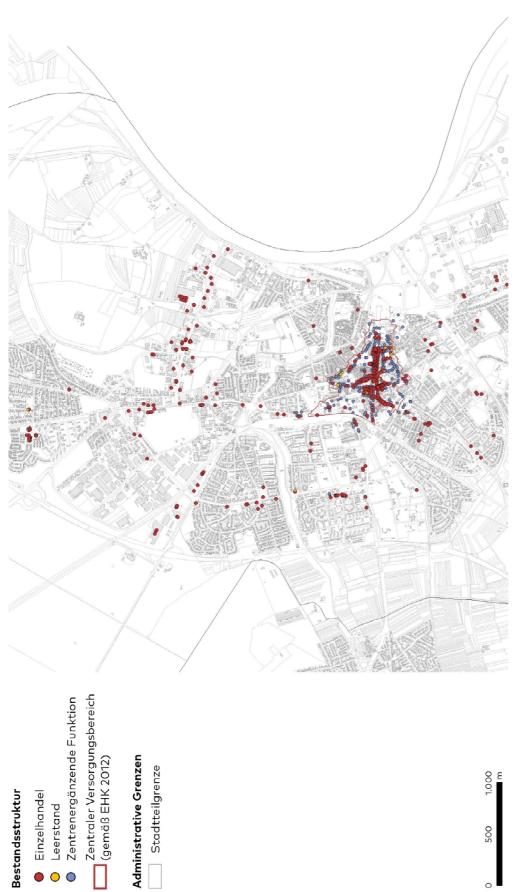


Abbildung 40: Übersicht der Bestandssituation in der Stadt Speyer – Großformat

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



Abbildung 41: Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Speyer - Großformat

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Speyer.

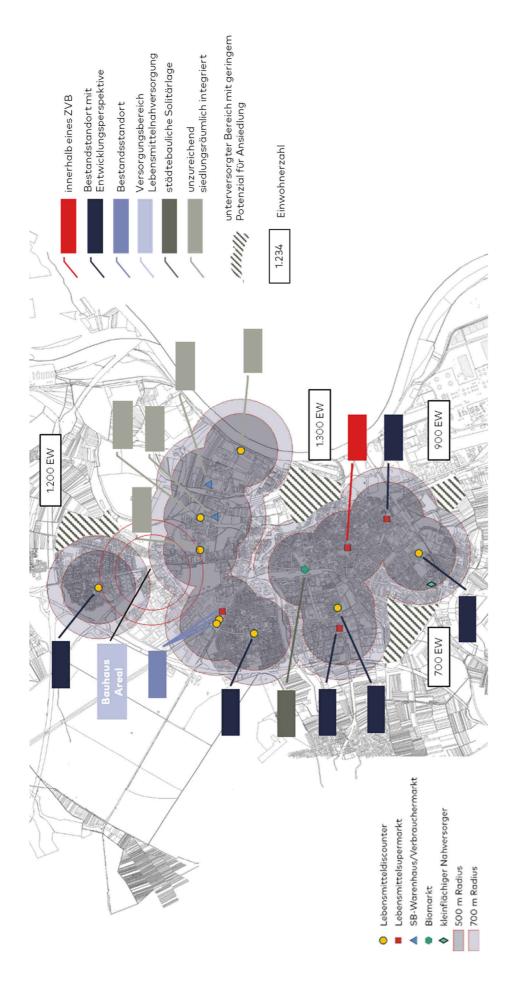


Abbildung 42: Nahversorgungskonzept für die Stadt Speyer - Großformat

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Speyer.

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Speyer (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
innenstadtrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Arbeitsbekleidung)
Bettwaren/Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektro- kleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgeräte, Kochund Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Sesselauflagen o. ä.) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Hand- arbeiten sowie Meterware für Beklei- dung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektro- nik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Reitsportartikeln und Booten)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Mö- bel), Bilder/Poster/Bilderrah- men/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmar- ken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
innenstadt- und nahversorgungsr	elevante Sor	timente
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Ein-

(Fortsetzung der Tabelle 14)

Kurzbezeichnung Sortiment

Nr. WZ 2008*

Bezeichnung nach WZ 2008*

-	2008*	
innenstadt- und nahversorgungs	relevante Sor	rtimente
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht innenstadtrelevante und nic	cht innenstac	lt- und nahversorgungsrelevante Sortimente**
Arbeitsbekleidung	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Arbeitsbekleidung)
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3 aus 47.53	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle
	aus 47.78.9	und Holz)
Boote und Bootszubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln, Anglerbedarf und Booten (daraus NUR: Boote)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werk- zeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zube-	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
hör)	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Camping- möbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (draus NUR: Einzel-
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	handel mit Garten- und Campingmöbeln) Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reitsportartikel)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen
	aus 47.64.2	und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Tiere		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Speyer als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitärund Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

_

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

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

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

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

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

Markt 9

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

