

# Fortschreibung








## Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ludwigshafen

ENTWURF – KURZFASSUNG | Karlsruhe, den 30.04.2024

Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

# Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven

## Relevante Rahmenbedingungen

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Ludwigshafen bis 2028
Demografische Entwicklung		Positive Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität		nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden gehen zu Lasten des stationären Handels, falls der Ludwigshafener Handel nicht selbst die Chance des Onlinegeschäfts ergreift.
Mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		Theoretische sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des oberzentralen umfassenden Versorgungsauftrages
Weltweite multiple Krisen		absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u.a. Energiekrise, Ukraine-Krieg und Covid-19-Pandemie)

# Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

## 1. Ziel

### Erhalt, Sicherung und ggf. Ausbau der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion

- Erhalt und Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt und Sicherung der Einzelhandelszentralität
- Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven: wenn möglich Ausbau der Versorgungsfunktion und Zentralität
- Erhöhung der Einkaufsqualität (auch durch hochwertigere Angebote)
- Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren und den weiteren Standorten

## 2. Ziel

### Erhalt, Sicherung und ggf. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

- Erhalt, Sicherung und ggf. Stärkung der Innenstadt als höchstrangiger zentraler Versorgungsbereich
- Erhalt, Sicherung und ggf. Stärkung der weiteren Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion
- Erhalt, Sicherung und ggf. Stärkung der Funktionsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Soziales, Wohnen)
- Stabilisierung Sicherung und ggf. Stärkung des Einzelhandelsbesatzes, räumliche Konzentration der Angebote
- Bestmöglich qualitative Aufwertung der Innenstadt als vielfältige Wohn-Innenstadt

## 3. Ziel

### Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln (bestmöglich auch qualitativ)
- Sicherung und Bereitstellung von zukunftsfähigen Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels (quantitativ/qualitativ/räumlich)
- Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive bedarfsgerecht weiterentwickeln
- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur vermeiden

## 4. Ziel

### Ergänzung durch vorhandene Ergänzungsstandorte

- Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche und Bestandsstandorte Nahversorgung durch Ergänzungsstandorte für den großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel
- Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen den Ergänzungsstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur
- Restriktiver Umgang mit innenstadtrelevanten Sortimenten
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

# Konzeptbausteine



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

Baustein	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestandsdatenanalyse	Erhebung durch die Stadt Ludwigshafen a. R.	12/2021	Bestandsanalyse auf Grundlage der fortlaufenden, flächendeckenden Bestandserhebung der Stadt	Einzelhandel: Standortdaten, Hauptwarengruppen, Verkaufsflächen, sortimentspezifische Verkaufsflächen Zentrenergänzende Funktionen und Leerstände: Standortdaten
Sekundärstatistische Analysen	u. a. Kaufkraftzahlen IfH 2022, EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, BBE Struktur- u. Marktdaten	2022 - 2023	Berechnung der Kaufkraft- und Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen-/betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen	
Lenkungsgruppensitzungen	Durchführung durch Stadt + Handel	01/2023 - 07/2023	Stadtverwaltungsinterne Abstimmungsrunde, Teilnehmer: Abteilungen Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauaufsicht, W.E.G., Lukom	Diskussion der Ergebnisse der Analysephase sowie der konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
Arbeitsgruppensitzungen	Durchführung durch Stadt + Handel	01/2023 - 07/2023	Prozessbegleitender Facharbeitskreis, Teilnehmer: Stadtverwaltung, IHK Pfalz, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Verband Region Rhein-Neckar, Handelsverband Südwest	Diskussion der Ergebnisse der Analysephase sowie der konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Anschluss an die Lenkungsgruppensitzungen
Ortsbeiräte	Durchführung durch Stadt + Handel	10/2023 - 02/2024	Beteiligung der 10 Ortsbeiräte der Ludwigshafener Stadtteile im Rahmen der regelmäßigen Ortsbeiratsitzungen	Vorstellung und Diskussion der konzeptionellen Bausteine des EZK auf Stadtteilebene

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Strategische Ausrichtung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

- Der Fokus des Konzepts liegt auf der **Sicherung und Stärkung** sowie im Rahmen der Möglichkeiten auf der Ausweitung der bestehenden **zentralen Versorgungsbereiche** und **sonstigen Standorte**.
- Die Ausweisung neuer Standorte – v. a. für die Nahversorgung – ist vor dem Hintergrund der landesplanerischen Regularien in Verbindung mit insbesondere der hohen Nutzungs-/Bebauungsdichte im Stadtgebiet und damit **fehlenden geeigneten/landesplanerisch konformen Flächen** nur in wenigen Einzelfällen möglich.
- Im Konzept werden – unter Berücksichtigung der wachsenden Bedeutung des online-Handels – vor allem folgende Ansätze verfolgt:
  - **Verdichtung der bestehenden Handelslagen/zentralen Versorgungsbereiche**
  - **Stärkere Konzentration auf integrierte Lagen**
  - **Stärkung der Handelslagen für Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte, die vom Online-Handel bislang geringer betroffen sind, als Ankerpunkte der Nahversorgung und Frequenzbetriebe**
  - **Hohe Bedeutungsfunktion von ergänzenden Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen**

# Das neue Zentrenmodell für die Stadt Ludwigshafen



# ZVB Stadtzentrum

## Allgemeine Entwicklungsziele

### Administrative Grenzen

□ Kommune

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

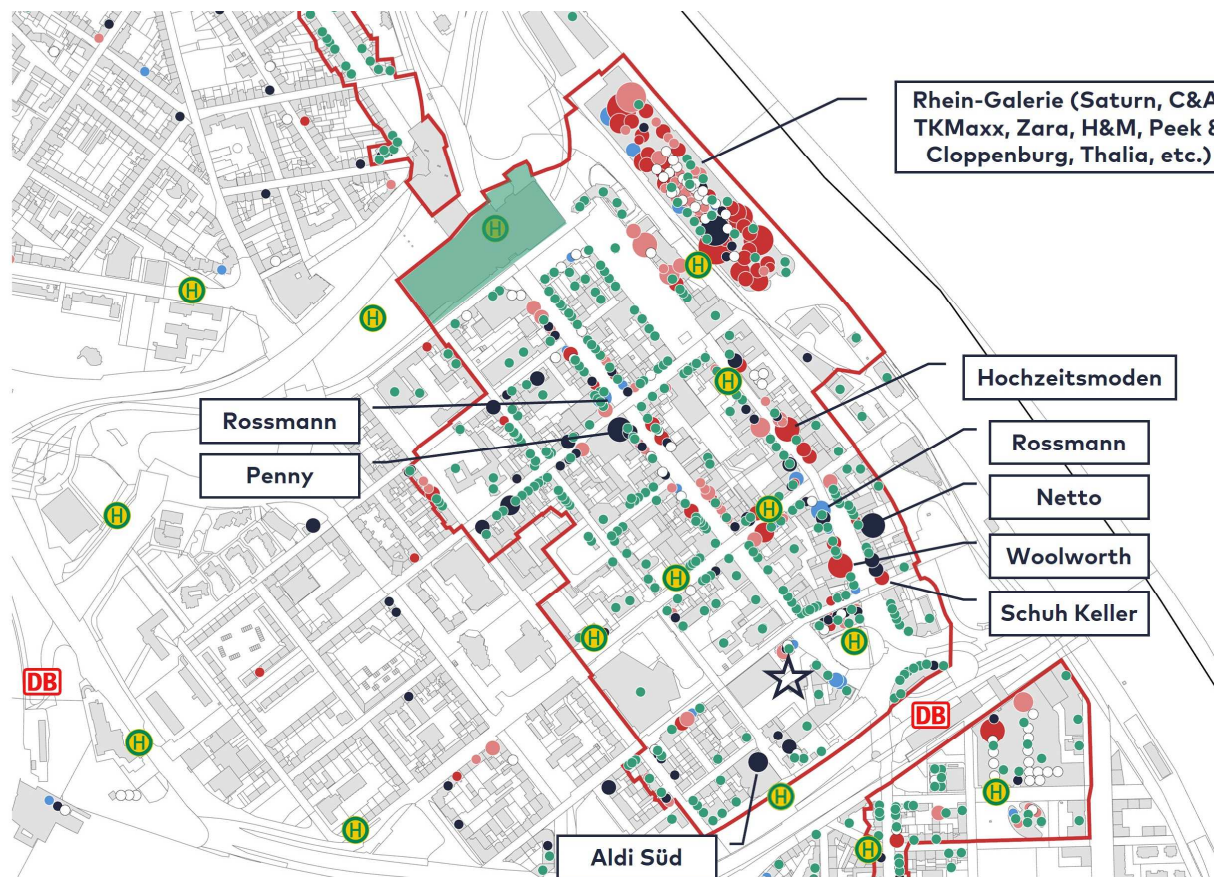
- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

▭ ZVB-Abgrenzung neu

■ Potenzialfläche

★ Wochenmarkt (7)



### Entwicklungsziele

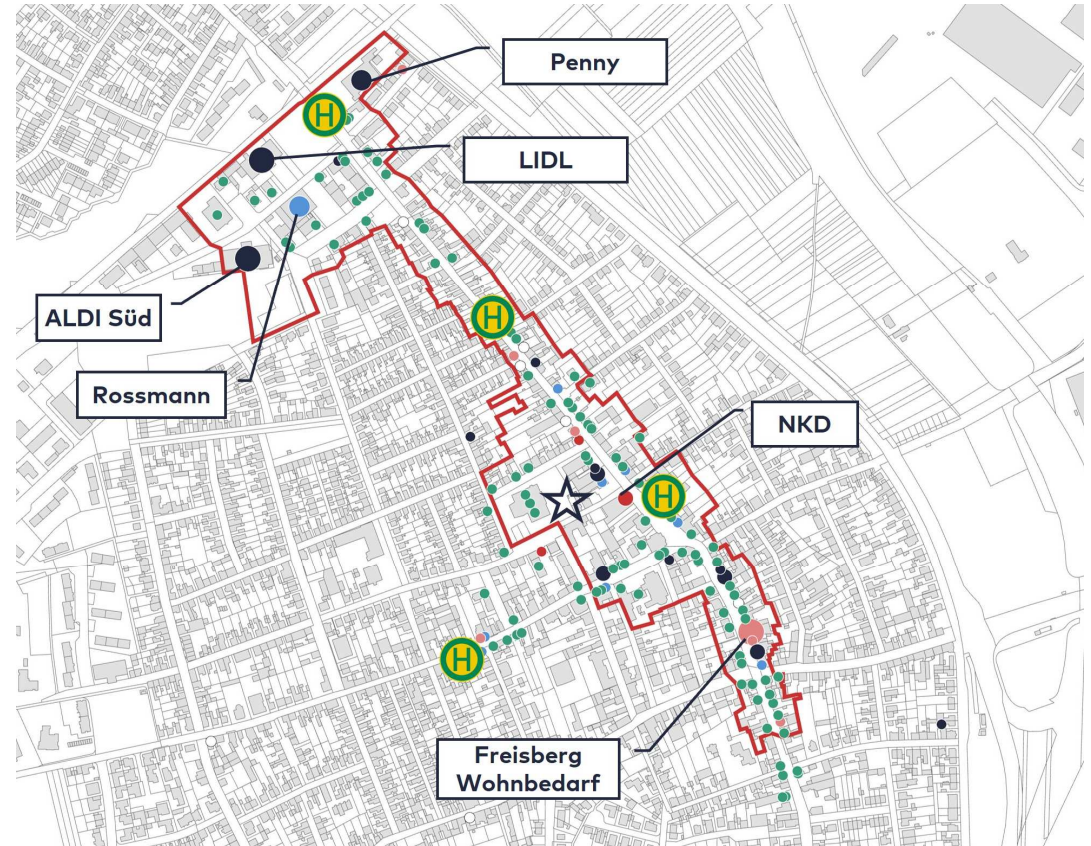
- Fortschreibung des Stadtzentrums als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Ludwigshafen mit Gütern aller Bedarfstufen
- Erhalt, Sicherung und ggf. sortimentspezifische Stärkung des Einzelhandelsangebotes. Modernisierung des bestehenden nicht mehr vollumfänglich marktadäquaten Lebensmittelangebotes
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen
- Qualitative Stärkung des Einzelhandelsbesatzes entlang der Haupteinkaufsstraßen durch eine Modernisierung der Schaufenster und Verkaufsflächen
- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen durch Nachnutzung bestehender Leerstände
- Im Rahmen der Helmut-Kohl-Allee können Anpassungen der Abgrenzung erforderlich werden
- Nutzung der Maßnahmen und Fördermöglichkeiten im Stadterneuerungsgebiet Mitte/Innenstadt zur Unterstützung der Einzelhandelsentwicklung



# Zentrale Versorgungsbereiche

## Stadtteilzentren

- Verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Analysen werden drei (Oggersheim, Oppau und Süd) der ehemals acht Stadtteilzentren fortgeschrieben.

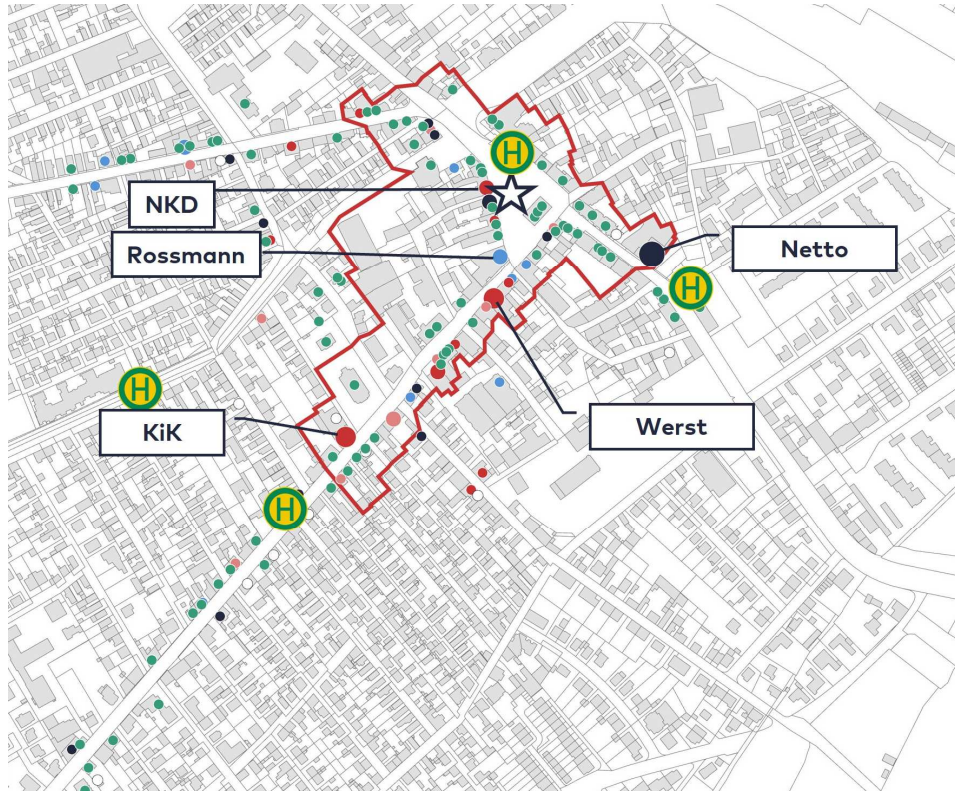


### ZVB Stadtteilzentrum Oppau

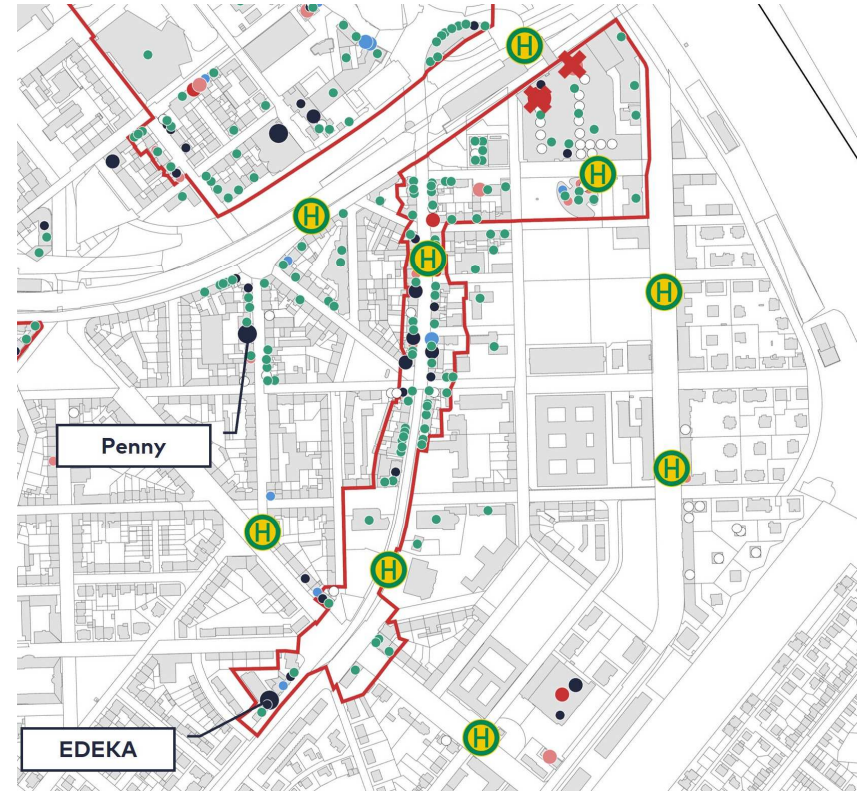
Die rote Linie stellt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dar, Legende s. Folie 8.

# Zentrale Versorgungsbereiche

## Stadtteilzentren



ZVB Stadtteilzentrum Oggersheim



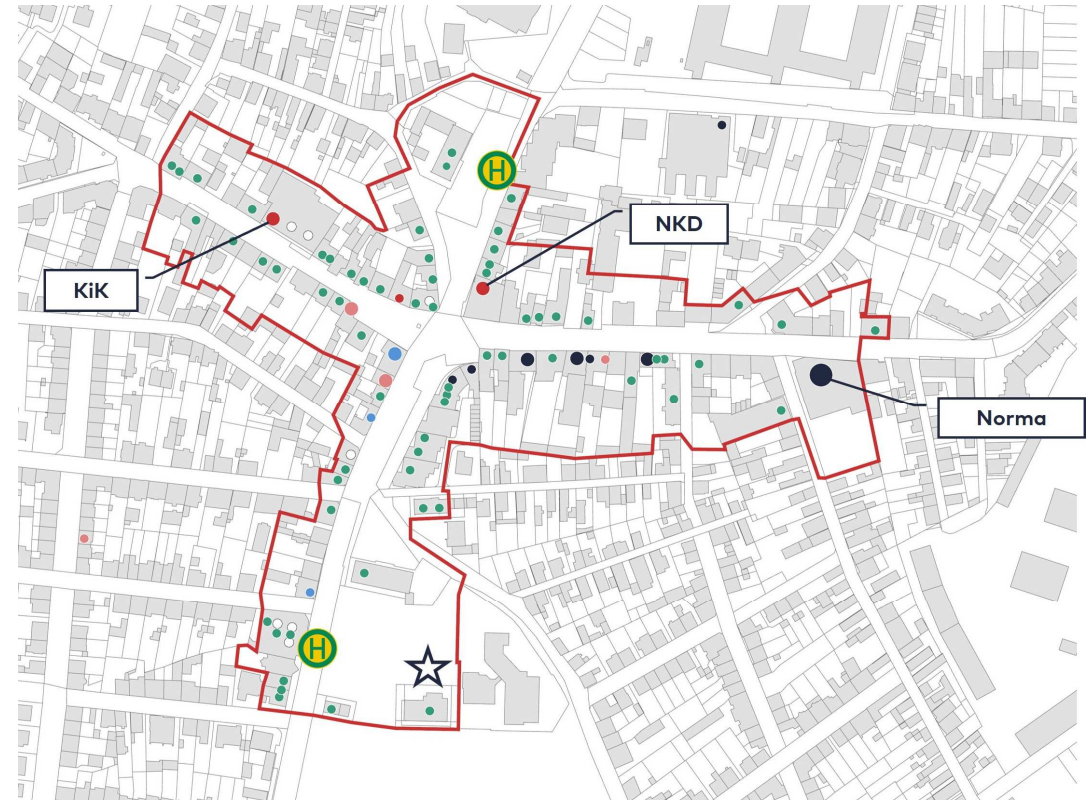
ZVB Stadtteilzentrum Süd

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen.

# Zentrale Versorgungsbereiche

## Quartierszentren

- Verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere in Stadtteilen) und weisen somit eine untergeordnete Bedeutung zur Versorgung von kleineren Stadtteilen sowie von Teilbereichen größerer Stadtteile auf.
- Bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Analysen werden acht Quartierszentren (davon fünf ehemalige Stadtteilzentren) ausgewiesen.

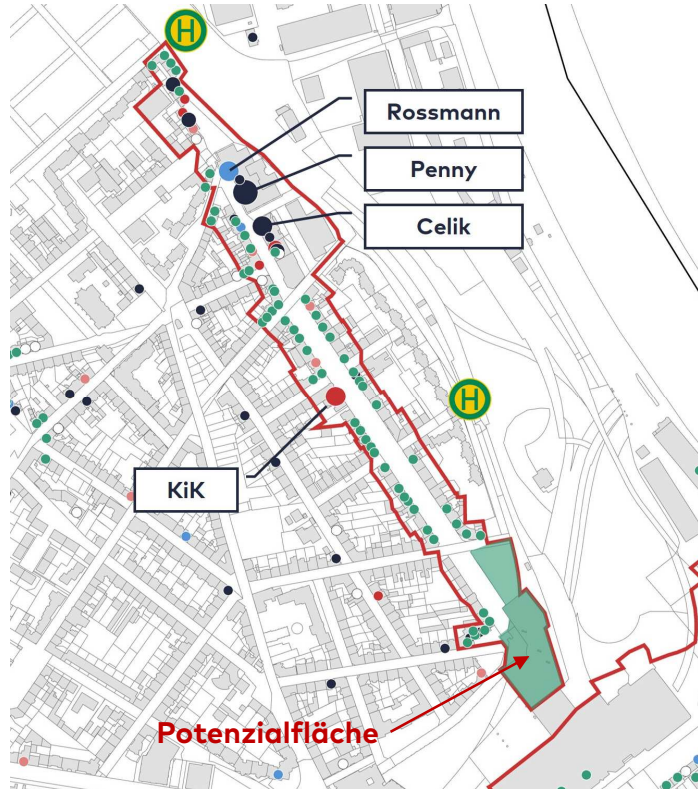


### ZVB Quartierszentrum Mundenheim

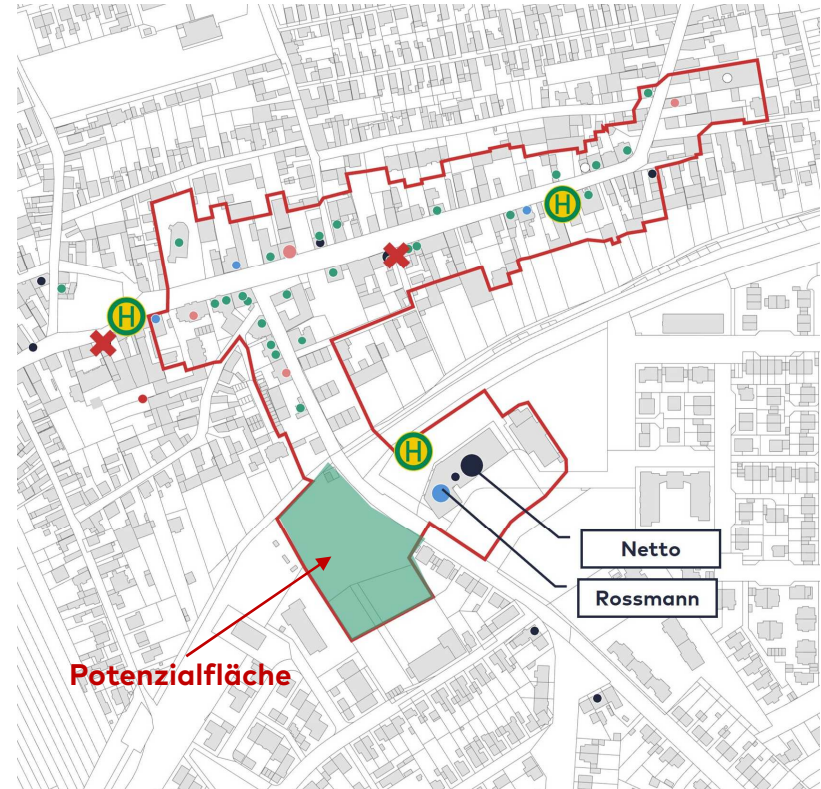
Die rote Linie stellt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dar, Legende s. Folie 8.

# Zentrale Versorgungsbereiche

## Quartierszentren



ZVB Quartierszentrum Nord-Hemshof

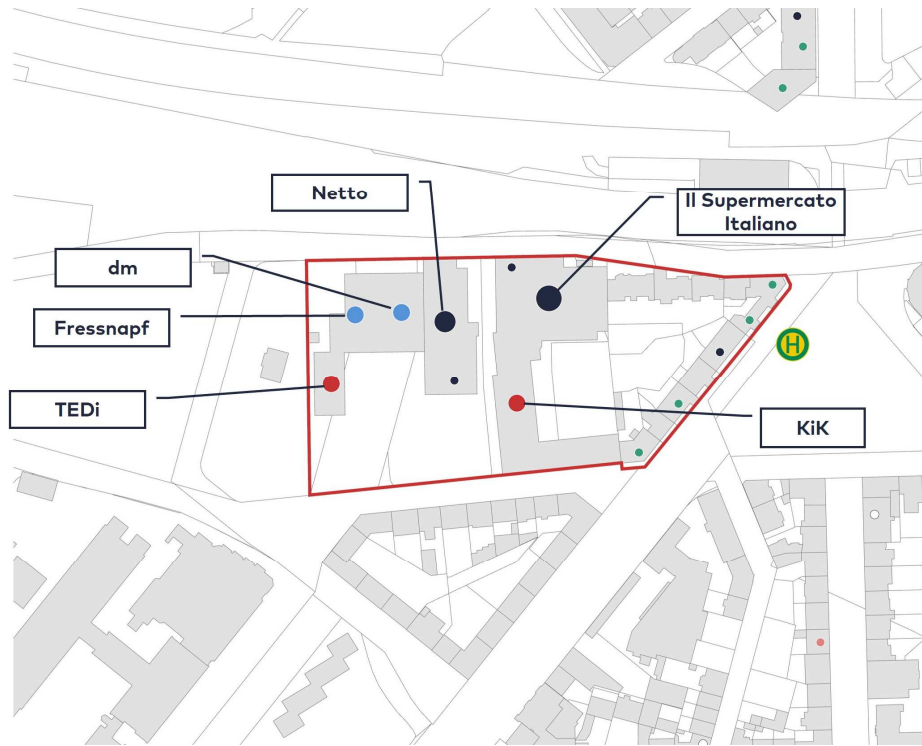


ZVB Quartierszentrum Rheingönheim

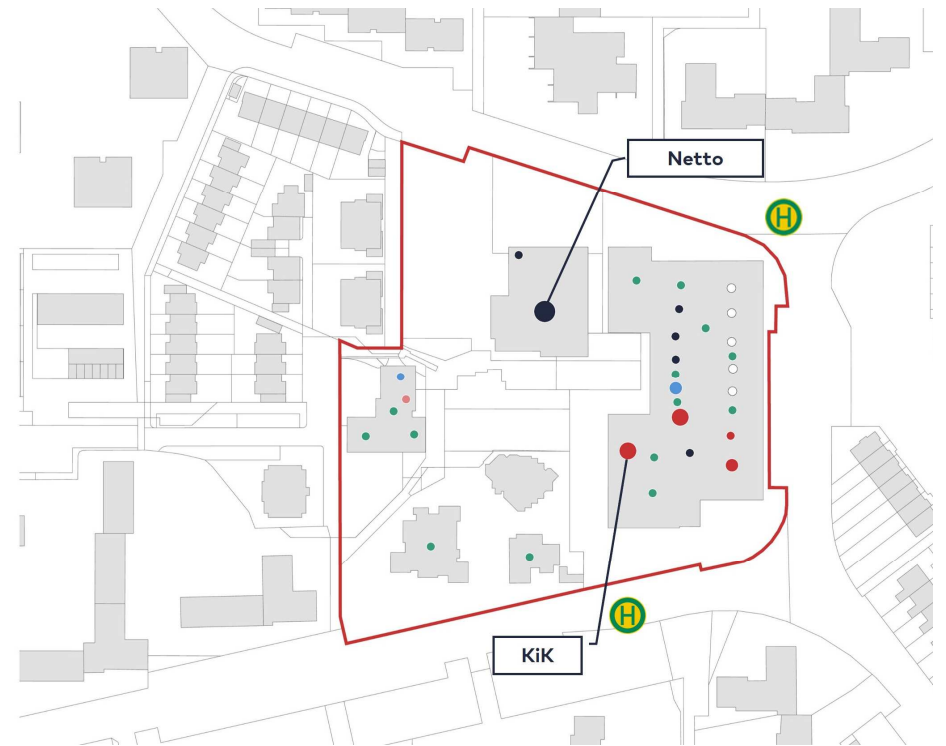
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen.

# Zentrale Versorgungsbereiche

## Quartierszentren



ZVB Quartierszentrum Süd

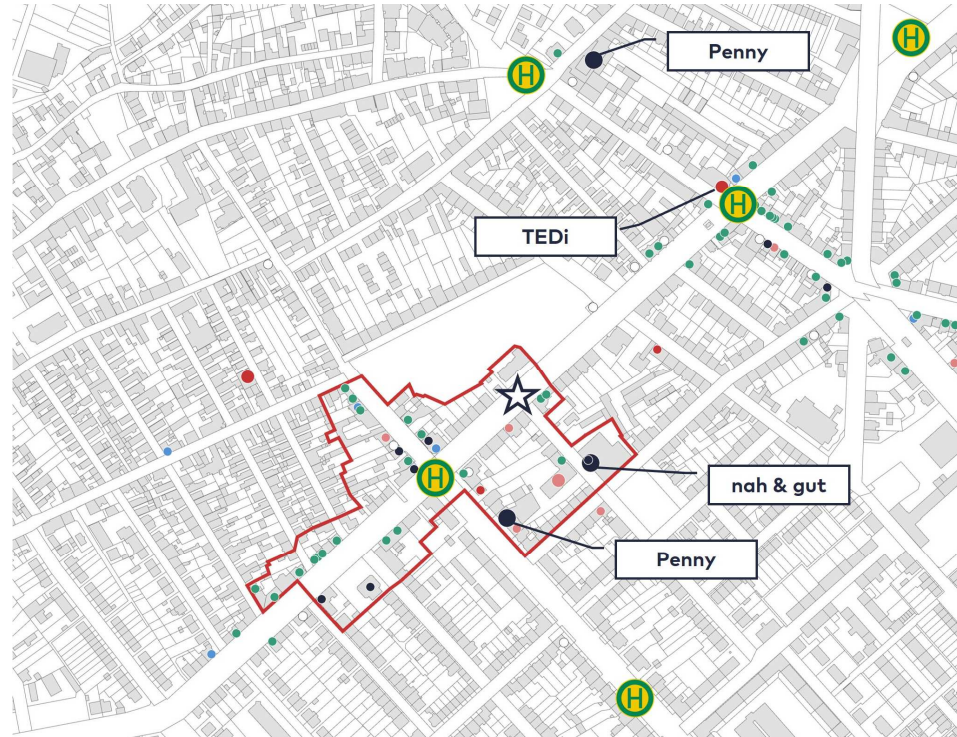


ZVB Quartierszentrum Pfingstweide

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen.

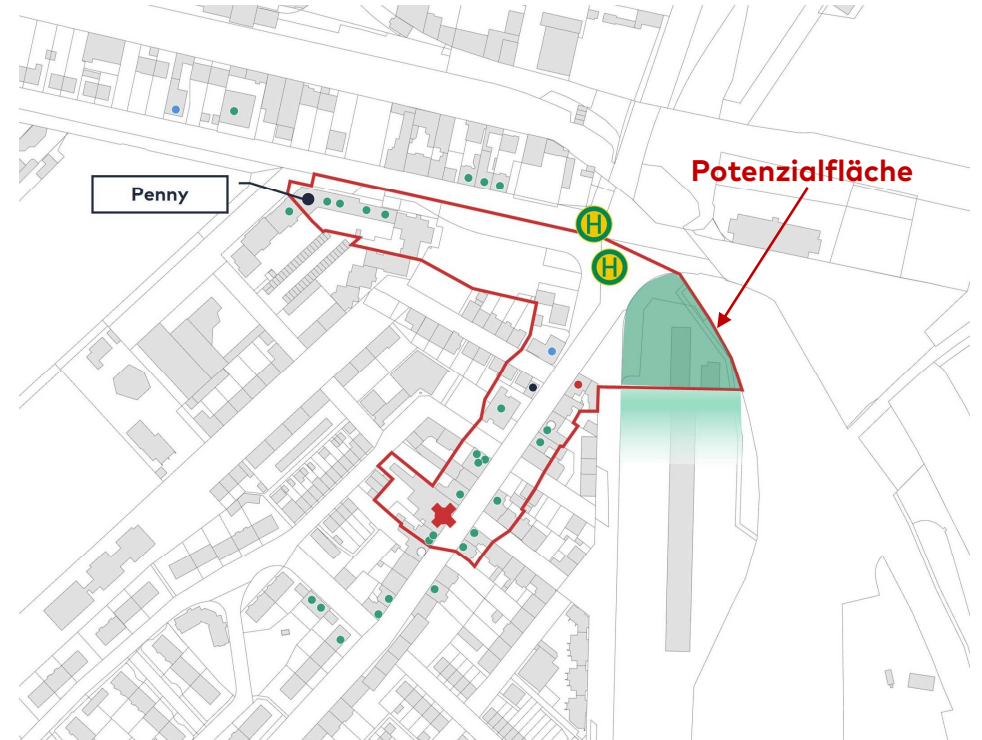
# Zentrale Versorgungsbereiche

## Quartierszentren



ZVB Quartierszentrum Friesenheim

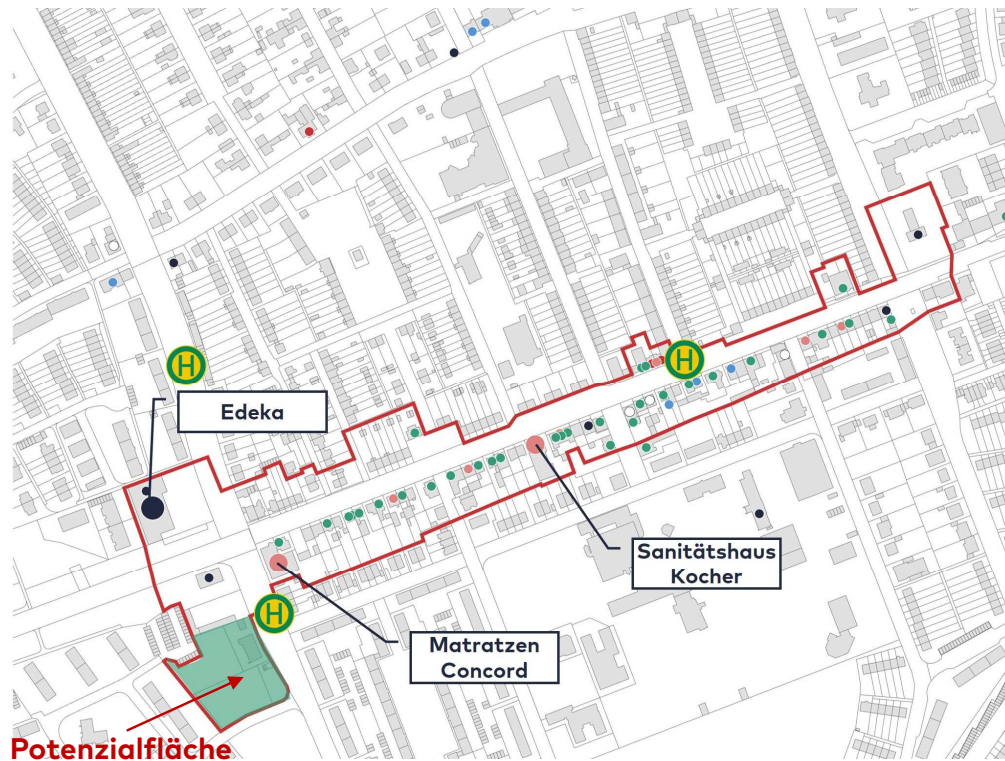
ZVB-Abgrenzung im Bereich der Potenzialfläche ggf. erst im Rahmen der Planungen feststehend, muss daher ggf. angepasst werden.



ZVB Quartierszentrum West

# Zentrale Versorgungsbereiche

## Quartierszentren



ZVB Quartierszentrum Gartenstadt

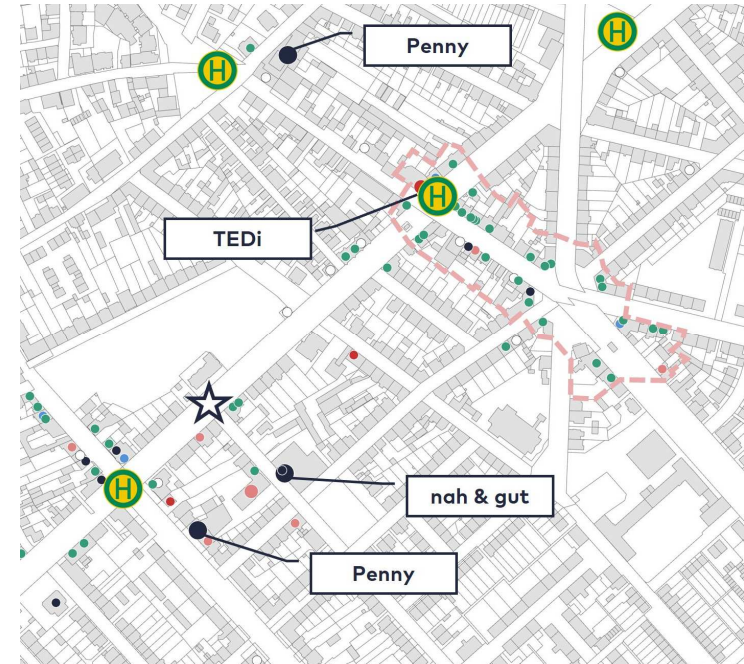
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen.

# Bestandsbereiche Stadtteilkern

- Standortbereiche (ehemalige ZVB), die nicht (mehr) die Voraussetzungen zur Ausweisung eines ZVB erfüllen
- Gleichwohl gewisse (quartiers-)soziale Funktionsbündelungen und grundlegende Versorgungsfunktionen erkennbar
- Würdigung der Wirkung für die jeweilige Stadtteil- bzw. Quartiersgemeinschaft
- Grundsätzliche Möglichkeit zur (Wieder-)Entwicklung in Richtung eines ZVB , ABER aktuell kein ZVB und kein Schutzstatus



**Bestandsbereich Stadtteilkern Nord-Hemshof Goerdelerplatz**  
Die rosa gestrichelte Linie stellt die Abgrenzung des Bestandbereichs Stadtteilkern dar, Legende s. Folie 8.



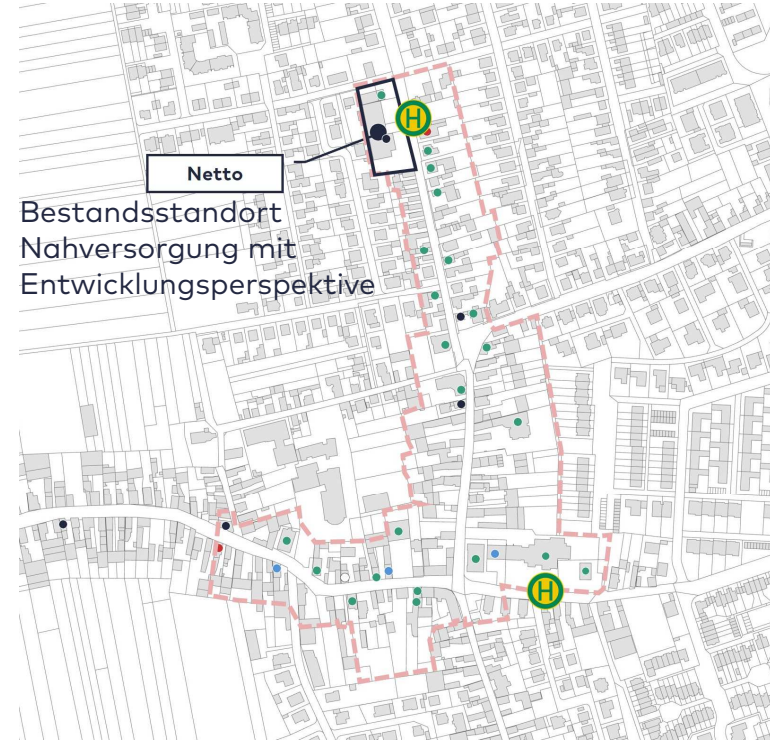
**Bestandsbereich Stadtteilkern Friesenheim Ruthenplatz**



# Bestandsbereiche Stadtteilkern



Bestandsbereich Stadtteilkern Edigheim



Bestandsbereich Stadtteilkern Ruchheim

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen.

# Zentrale Versorgungsbereiche

## EZK Ludwigshafen 2011

### EZK Ludwigshafen 2011

ZVB Stadtzentrum (Mitte)

ZVB Stadtteilzentrum Süd

ZVB Stadtteilzentrum Nord-Hemshof

ZVB Stadtteilzentrum Friesenheim

ZVB Stadtteilzentrum Oppau

ZVB Stadtteilzentrum Pfingstweide

ZVB Stadtteilzentrum Oggersheim

ZVB Stadtteilzentrum Gartenstadt

ZVB Stadtteilzentrum Mundenheim

ZVB Stadtteilzentrum Rheingönheim

### EZK Ludwigshafen aktuell

ZVB Stadtzentrum

ZVB Stadtteilzentrum Süd

ZVB Quartierszentrum Nord-Hemshof

ZVB Quartierszentrum Friesenheim

Bestandsbereich Stadtteilkern Friesenheim Ruthenplatz

Bestandsstandort Nahversorgung Hagelochstraße (Penny)

ZVB Stadtteilzentrum Oppau

ZVB Quartierszentrum Pfingstweide

ZVB Stadtteilzentrum Oggersheim

ZVB Quartierszentrum Gartenstadt

ZVB Quartierszentrum Mundenheim

ZVB Quartierszentrum Rheingönheim

# Zentrale Versorgungsbereiche

## EZK Ludwigshafen 2011

### EZK Ludwigshafen 2011

ZVB Quartierszentrum Süd

ZVB Quartierszentrum Nord-Hemshof

ZVB Quartierszentrum West

ZVB Quartierszentrum Edigheim

ZVB Quartierszentrum Oggersheim

ZVB Quartierszentrum Ruchheim

ZVB Quartierszentrum Maudach

ZVB Quartierszentrum Mundenheim

### EZK Ludwigshafen aktuell

ZVB Quartierszentrum Süd

Bestandsbereich Stadtteilkern Nord-Hemshof Goerdelerplatz

ZVB Quartierszentrum West

Bestandsbereich Stadtteilkern Edigheim

Bestandsstandort Nahversorgung Comeniusstraße  
(Norma, Rossmann)

Bestandsbereich Stadtteilkern Ruchheim

Bestandsstandort Nahversorgung Maxdorfer Straße (Netto)

Keine Fortschreibung

Keine Fortschreibung



# Nahversorgungskonzept

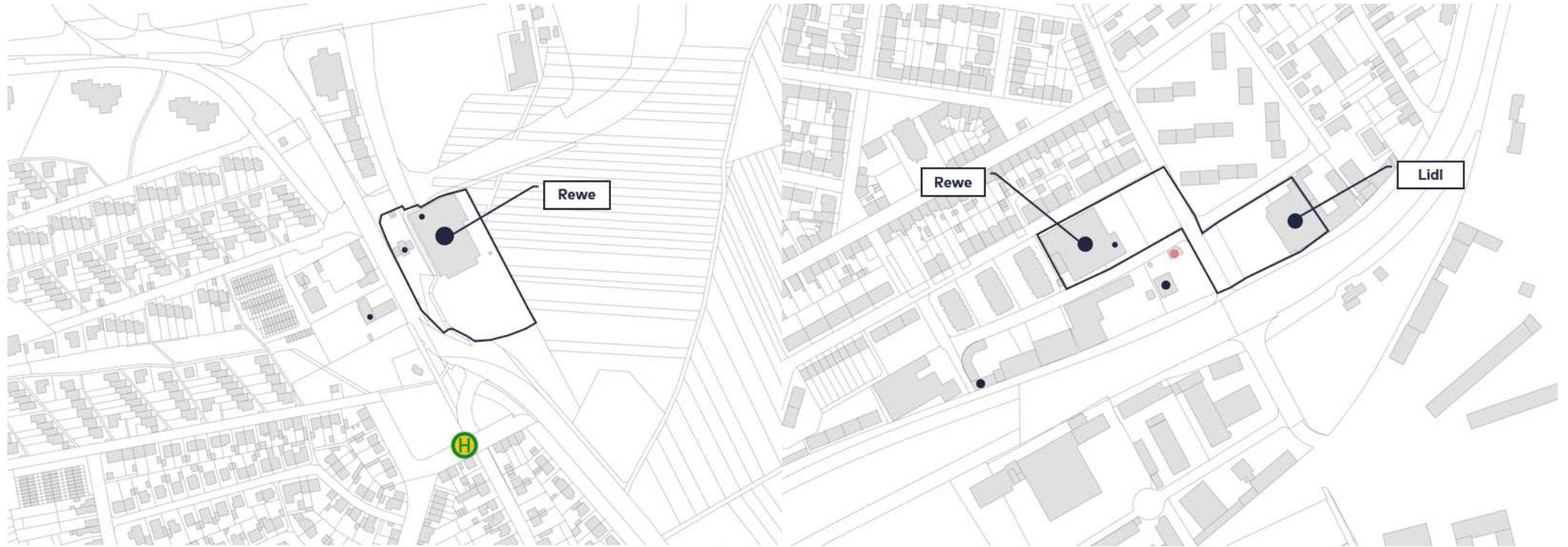
## Kriterien für Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive

- 1) **Städtebauliche Integration:** Der Standort muss direkt an Gebiete mit Wohnbebauung anschließen oder sollte größtenteils von diesen umgeben sein.
- 2) **Erreichbarkeit:** Der Standort soll an das Netz des ÖPNV angebunden sein und fußläufig sowie per Fahrrad gut erreichbar sein.
- 3) **Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches:** Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen eingreifen. (Ausnahmen: „Anschmiegen“ sowie nachweislich und langfristig fehlende Flächenpotenziale im Zentralen Versorgungsbereich)
- 4) **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort muss wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der (räumlichen, quantitativen und/oder qualitativen) Nahversorgungssituation beitragen.

## Zielstellung der konzeptionellen Ausweisung von Bestandsstandorten Nahversorgung:

- Nahversorgung in Ludwigshafen a. R. dauerhaft zu sichern
- Bestandsstandorte Nahversorgung Positivstandorte für (auch großflächige) Nahversorgungsbetriebe (v.a. Lebensmittelmärkte)
- Nahversorgung gezielt, nachfragegerecht und mit verträglichen Verkaufsflächenerweiterungen weiterentwickeln  
→ **Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**

# Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive



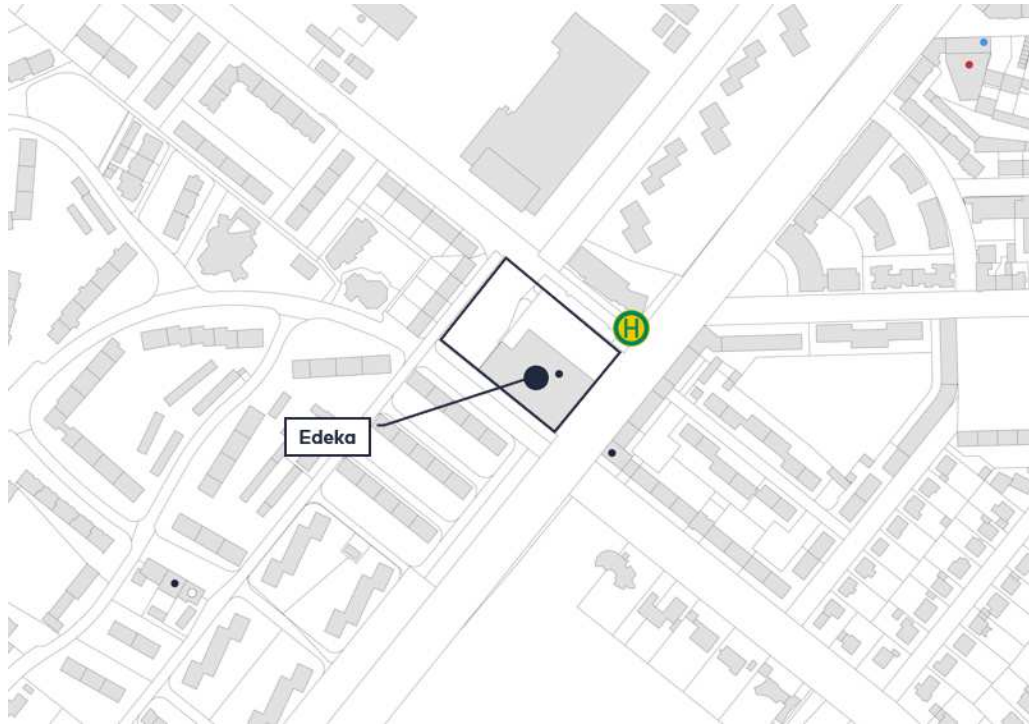
Bestandsstandort Nahversorgung Edigheim Oppauer Straße

Bestandsstandort Nahversorgung Mundenheim Hoheloostraße

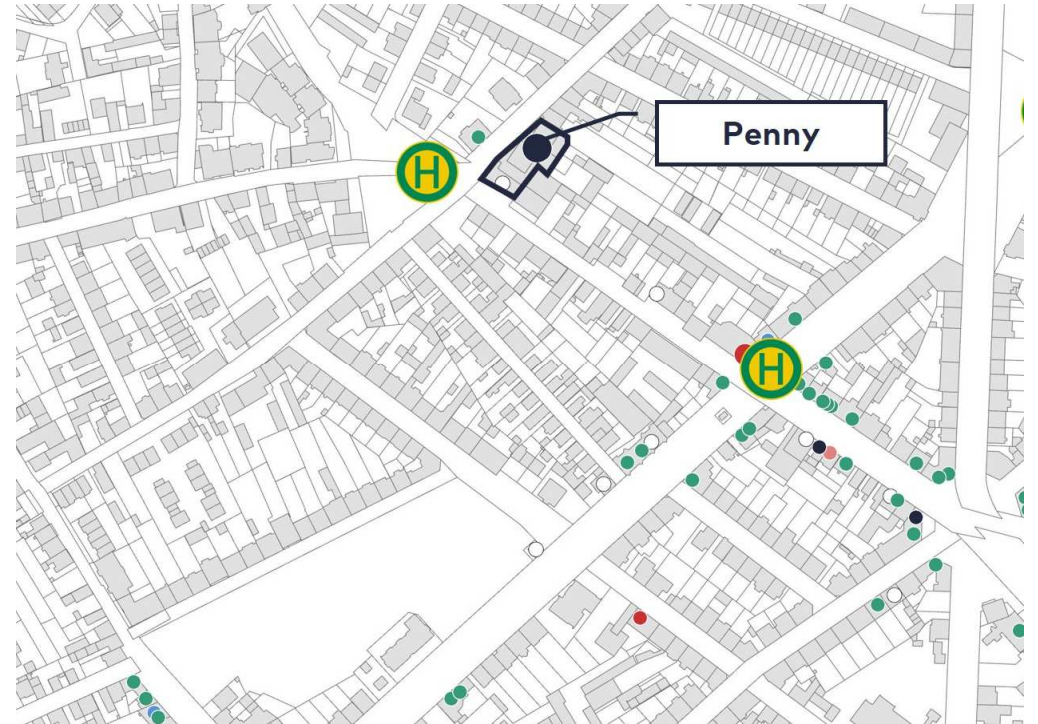
# Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive



# Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive



Bestandsstandort Nahversorgung Süd Saarlandstraße



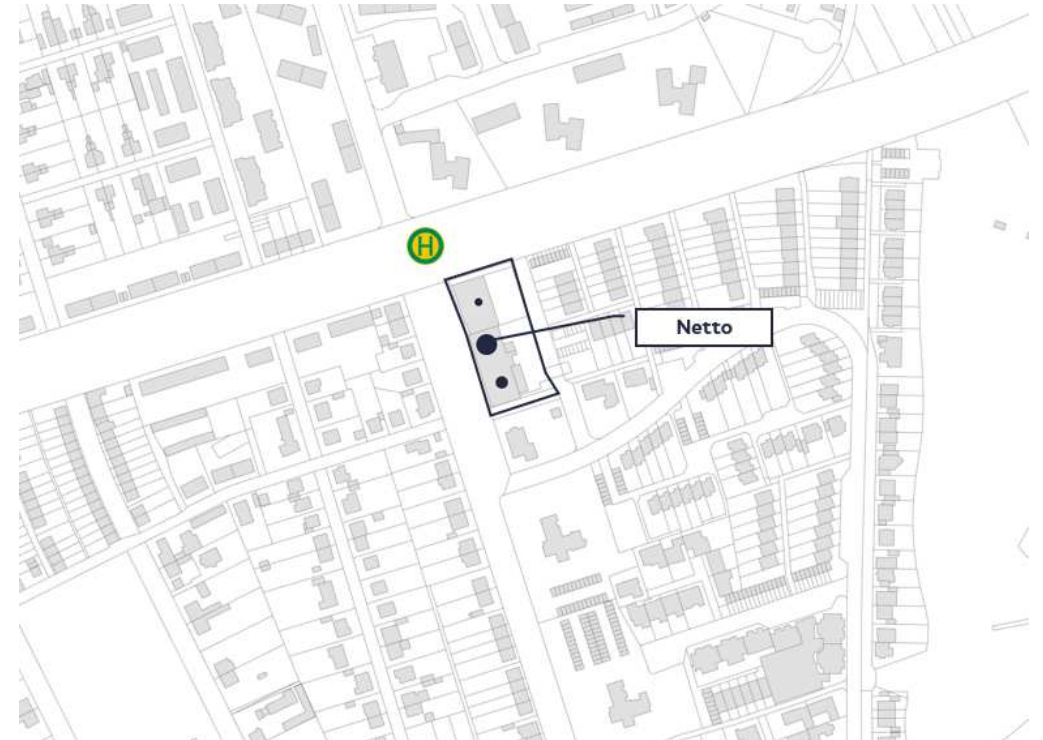
Bestandsstandort Nahversorgung Friesenheim Hagelochstraße



# Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive

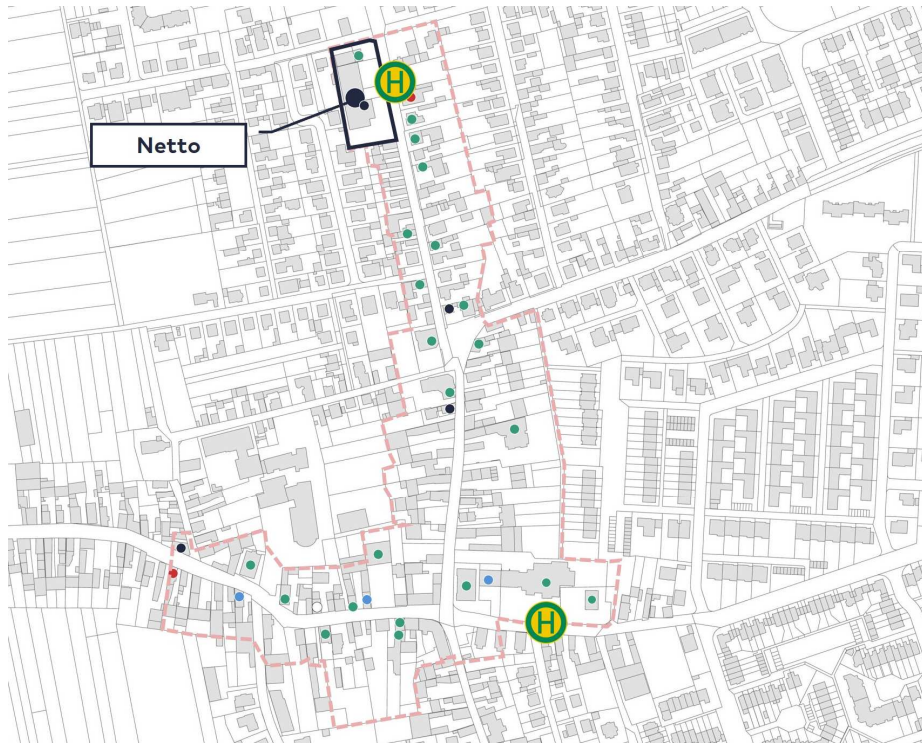


Bestandsstandort Nahversorgung Friesenheim Eschenbachstraße

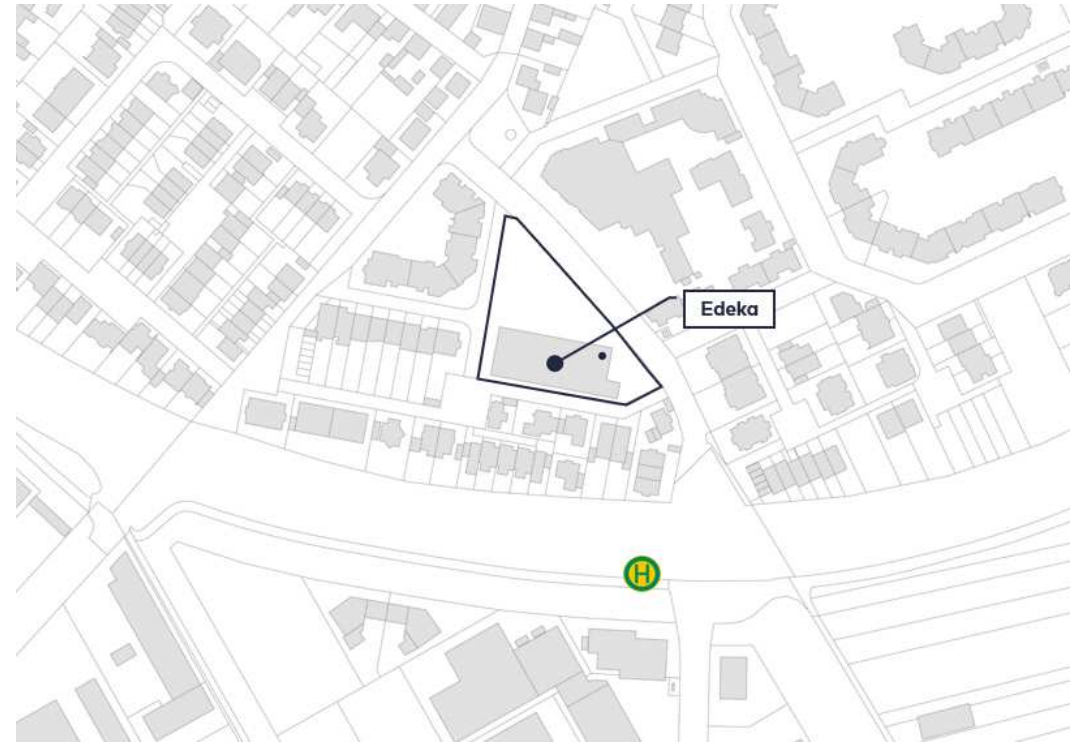


Bestandsstandort Nahversorgung Gartenstadt Hochfeldstraße

# Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive



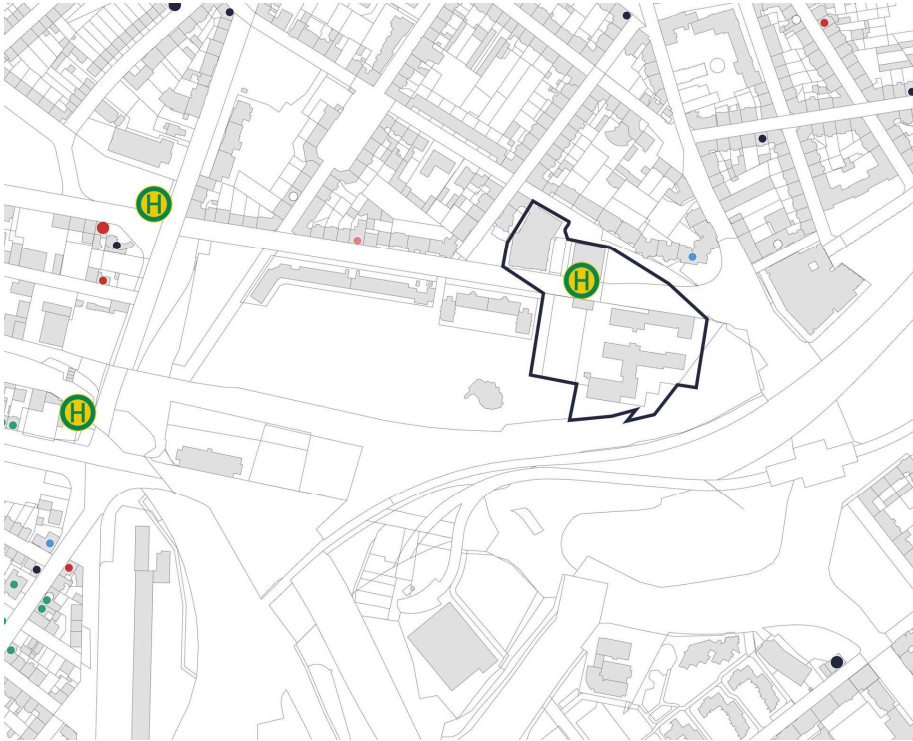
Bestandsstandort Nahversorgung Ruchheim Maxdorfer Straße



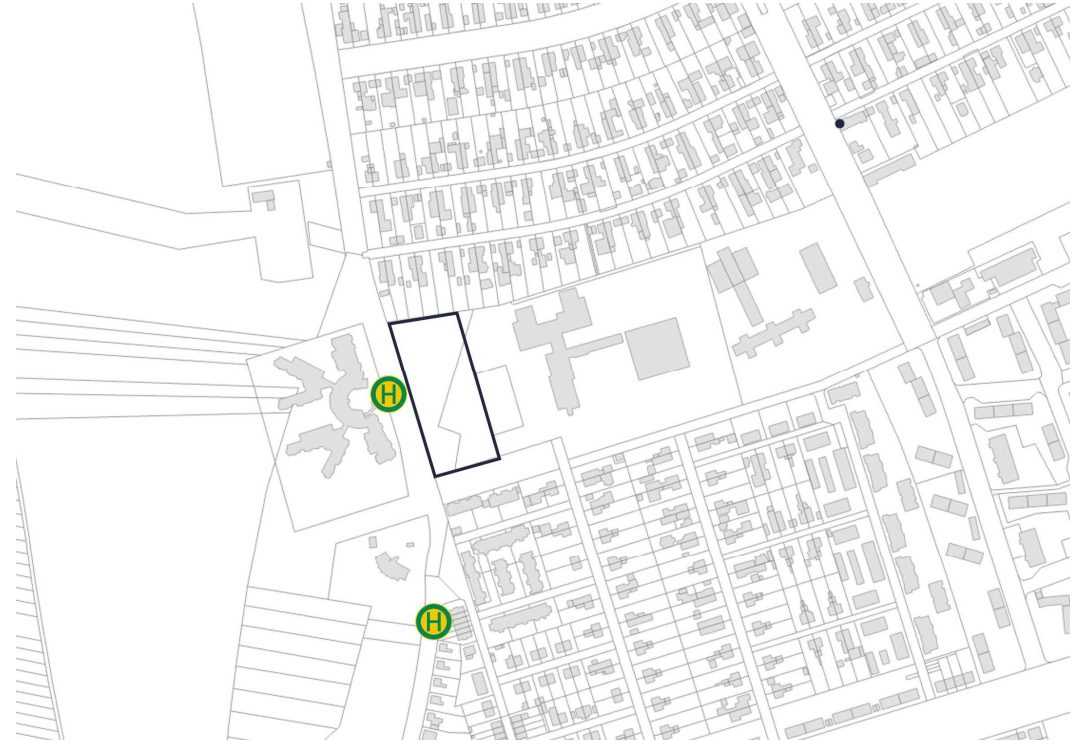
Bestandsstandort Nahversorgung Maudach Schweigener Straße

# Planstandorte Nahversorgung

= Perspektivische Bestandsstandorte Nahversorgung (noch ohne Bestand)



**Planstandort Nahversorgung Nord-Hemshof  
Bürgermeister-Grünzweig-Straße**



**Planstandort Nahversorgung Gartenstadt  
Otto-Thiele-Platz**

(Flächennutzbarkeit für Nahversorgung abhängig von schulischen Bedarfsansprüchen)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen.

# Bestandsstandorte Nahversorgung ohne Entwicklungsperspektive

Neben dem Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive bestehen in Ludwigshafen a. R. weitere Standortbereiche mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten, welche zumeist aufgrund ihrer fehlenden städtebaulichen Integration nicht den Prüfkriterien der Bestandsstandorten Nahversorgung entsprechen. Diese werden im Rahmen der Fortschreibung als **Bestandsstandorte Nahversorgung ohne Entwicklungsperspektive** ausgewiesen.

- West Bruchwiesenstraße (Lidl)
- Friesenheim Industriestraße (Aldi Süd, Lidl, Edeka, Netto)
- Oggersheim Oderstraße (Globus, Lidl)
- Oggersheim Hedwig-Laudien-Ring (Edeka)
- Oggersheim Prälat-Caire-Straße (Real bis zum 31. März 2024, Nachnutzung absehbar)
- Rheingönheim In der Mörschgewanne (Aldi Süd)
- Rheingönheim Von-Kieffer-Straße (Rewe Center)
- Mundenheim Maudacher Straße (Aldi Süd)

## Entwicklungsziele

- Bestandsschutz
- Keine wesentliche Verkaufsflächenerweiterungen
- Umstrukturierung zur Neuausrichtung möglich

# Lebensmittelmärkte in sonstiger städtebaulich integrierter Lage

- Edigheim Giselherstraße (Netto-City, im Bestandsstandort Stadtteilkern Edigheim)
- Oggersheim Adolf-Kolping-Straße (Nahkauf)
- Süd Schützenstraße (Penny)

## Entwicklungsziele

- Bestandsschutz
- Umstrukturierung zur Neuausrichtung möglich (Auswirkungen auf ZVB und Bestandsstandorte LMNV besonders zu berücksichtigen)

# Nahversorgungsstruktur für Ludwigshafen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

## Administrative Grenzen

□ Kommune

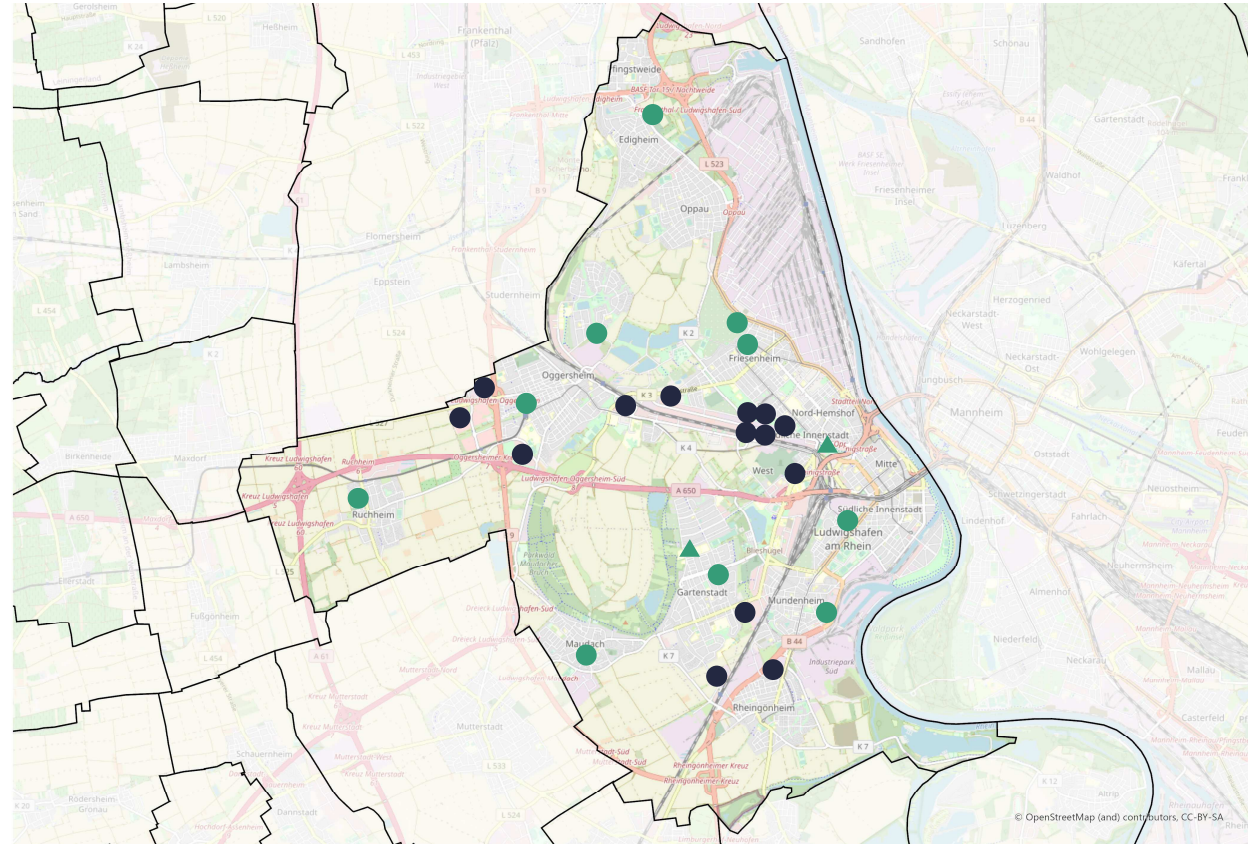
● Bestandsstandort  
Nahversorgung mit  
Entwicklungsperspektive

▲ Planstandort Nahversorgung

● Bestandsstandort  
Nahversorgung mit  
Bestandsschutz

Nicht als Bestandsstandorte ausgewiesene  
Lebensmittelmärkte sind entsprechend  
ihrer räumlichen Integration zu behandeln

1,000 m



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

# Ergänzungsstandortkonzept

## Empfehlungen zum nicht zentrenrelevanten\* Einzelhandel in Ludwigshafen

**Ziel 1:** Wenn möglich und städtebaulich zielführend, in allen Zentralen Versorgungsbereichen denkbar (vorrangig Innenstadtzentrum)

**Ziel 2:** Fokussierung von Ansiedlungsvorhaben auf die ausgewiesenen Ergänzungsstandorte

**Ziel 3:** Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

### Empfehlungen für Ergänzungsstandorte:

- Positivstandorte für den klein- und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem\* Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (s. Steuerungsleitsatz III)
- Keine Neuansiedlungen und kein Ausbau von Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Keine Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

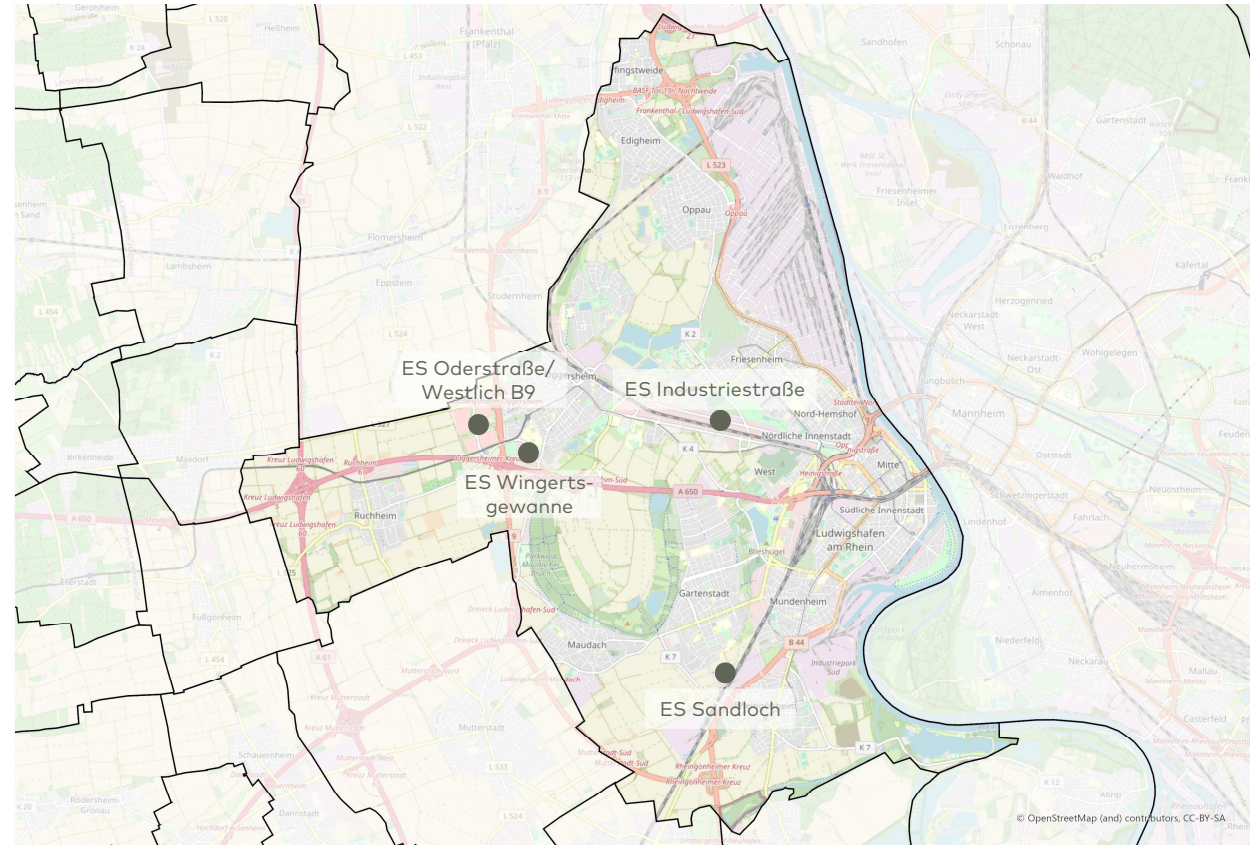
\* gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant.

# Ergänzungsstandorte in Ludwigshafen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

## Administrative Grenzen

□ Kommune

● Ergänzungsstandorte



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.



# Sortimentsliste

## zentrenrelevante Sortimente

Augenoptik  
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)  
Bettwaren  
Bücher  
Papier und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel  
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel),  
Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände  
Elektrokleingeräte  
Glas/Porzellan/Keramik  
Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien  
Haushaltswaren (Hausrat)  
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware  
für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)  
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)  
Musikinstrumente und Musikalien  
Neue Medien/Unterhaltungselektronik  
Parfümerieartikel und Kosmetika  
Schuhe, Lederwaren  
Spielwaren  
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung ohne Sportgroßgeräte)  
Uhren/Schmuck

## nahversorgungsrelevante\* Sortimente

Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)  
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)  
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)  
(Schnitt-)Blumen  
Zeitungen/Zeitschriften

## nicht zentrenrelevante\*\* Sortimente

Baumarktsortiment i. e. S.  
Matratzen  
Großteilige Sportgeräte und Campingartikel (ohne  
Campingmöbel)  
Elektrogroßgeräte  
Fahrräder und Zubehör  
Gardinen, Sicht- und Sonnenschutz  
Gartenbedarf  
Kfz/Motorräder sowie -Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)  
Kinderwagen  
Lampen/Leuchten  
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)  
Pflanzen/Pflanzartikel  
Sportgroßgeräte  
Teppiche (Einzelware)  
Tiere, Zooartikel (inkl. Tiernahrung)  
Waffen/Jagdbedarf/Angeln

\* gleichzeitig auch zentrenrelevant;

\*\* gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente erläuternd, aber nicht abschließend.

# Steuerungsleitsätze

- 1) Einzelhandel mit **zentrenrelevantem Hauptsortiment** soll auf die Zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.
  - Im **ZVB Stadtzentrum** unbegrenzt, in den **ZVB Stadtteilzentren** und den **ZVB Quartierszentren** im Rahmen ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion
- 2) Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevantem** Hauptsortiment soll primär in den Zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der wohnungsnahen, fußläufigen Nahversorgung sekundär auch an Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive / Planstandorten Nahversorgung vorgesehen werden.
- 3) Einzelhandel mit **nicht zentrenrelevantem** Hauptsortiment soll primär auf die Ergänzungsstandorte konzentriert werden.
  - Begrenzung der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente außerhalb der ZVB auf bis zu **10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m<sup>2</sup> VKF** je Betrieb
- 4) **Handwerkerprivileg**
  - Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m<sup>2</sup>**

# Steuerungsleitsätze

## Handlungsmatrix für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem\* Hauptsortiment

Übliche Ansiedlungstypen	ZVB Stadtzentrum	ZVB Stadtteilzentren	ZVB Quartierszentren	Bestandsstandorte NV mit Entwicklungsperspektive / Planstandorte NV	Bestandsbereiche Stadtteilkern	In Bezug auf Wohnlagen integrierte Lage	In Bezug auf Wohnlagen nicht integrierte Lage/ Bestandsstandorte NV mit Bestandsschutz
Verbrauchermarkt ab i. d. R. 2.500 m² VKF	✓	(✓)	✗	✗	✗	✗	✗
Lebensmittelmarkt mit i. d. R. 800 bis 2.500 m² VKF	✓	✓	✓	(✓)	(✓)	✗	✗
Lebensmittelmarkt mit i. d. R. 400 bis 800 m² VKF	✓	✓	✓	✓	✓	(✓)	✗
Nachbarschafts-/Convenienceladen mit i. d. R. 100 bis 400 m² VKF	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Drogeriefachmarkt	✓	✓	(✓)	(✓)	(✓)	✗	✗
Lebensmittelhandwerk (ins. Bäcker, Metzger), Nahversorgungsrelevante Fachgeschäfte (z. B. Zeitschriften)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Tankstellenshop/Kiosk/Hofladen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	(✓)

✓ = i. d. R. konzeptkonform (✓) = i. d. R. Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich ✗ = i. d. R. nicht konzeptkonform  
\* gleichzeitig auch zentrenrelevant.

**Die Aussagen zur Konzeptkonformität sind um Aussagen zur standortgerechten Dimensionierung zu ergänzen und ersetzen keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.**

# Steuerungsleitsätze

## Handlungsmatrix für Einzelhandel mit zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

Zentrenrelevantes Hauptsortiment	ZVB Stadtzentrum	ZVB Stadtteilzentren	ZVB Quartierszentren	Bestandsstandorte NV/Planstandorte NV	In Bezug auf Wohnlagen integrierte Lage*	Ergänzungsstandorte	In Bezug auf Wohnlagen nicht integrierte Lage
Kleinflächig (bis 800 m²)	✓	✓	✓	(✗)	(✗)	✗	✗
Großflächig (ab 801 m²)	✓	(✓)	✗	✗	✗	✗	✗

Nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment	ZVB Stadtzentrum	ZVB Stadtteilzentren	ZVB Quartierszentren	Bestandsstandorte NV/Planstandorte NV	In Bezug auf Wohnlagen integrierte Lage*	Ergänzungsstandorte	In Bezug auf Wohnlagen nicht integrierte Lage
Kleinflächig (bis 800 m²)	✓	✓	✓	(✓)	(✓)	✓	(✓)
Großflächig (ab 801 m²)	✓	(✓)	(✓)	(✓)	✗	✓	✗

✓ = i. d. R. konzeptkonform (✓) = i. d. R. Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich

(✗) = i. d. R. nicht konzeptkonform, in Ausnahmefällen ggf. einzelfallbezogen zu prüfen ✗ = i. d. R. nicht konzeptkonform

\* einschließlich Bestandsstandorte Stadtteilkern; für nahversorgungsrelevante Sortimente sei auf die entsprechenden Ausführungen in der Handlungsmatrix für nahversorgungsrelevante Sortimente verwiesen.

**Die Aussagen zur Konzeptkonformität sind um Aussagen zur Verträglichkeit zu ergänzen und ersetzen keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.**

**Neue Wege.**  
**Klare Pläne.**

# STADT+HANDEL

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

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Dortmund  
Handelsregisternummer  
HRB 33826  
Hauptsitz Dortmund

**Standort Dortmund**

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

**Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 49  
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