

Fortanschreibung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ludwigshafen

Bau- und Grundstücksausschuss | 27.03.2023

Die Rolle des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

1

Rahmenkonzept für die Einzelhandelsentwicklung

2

Basis für die einzelhandelsbezogene Bauleitplanung

3

Sicherung und Weiterentwicklung bestehender/gewünschter Einkaufslagen

4

Planungssicherheit für Kommune und Investoren

5

Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung

→ Beschluss des Konzeptes als **städtebauliches Entwicklungskonzept** (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

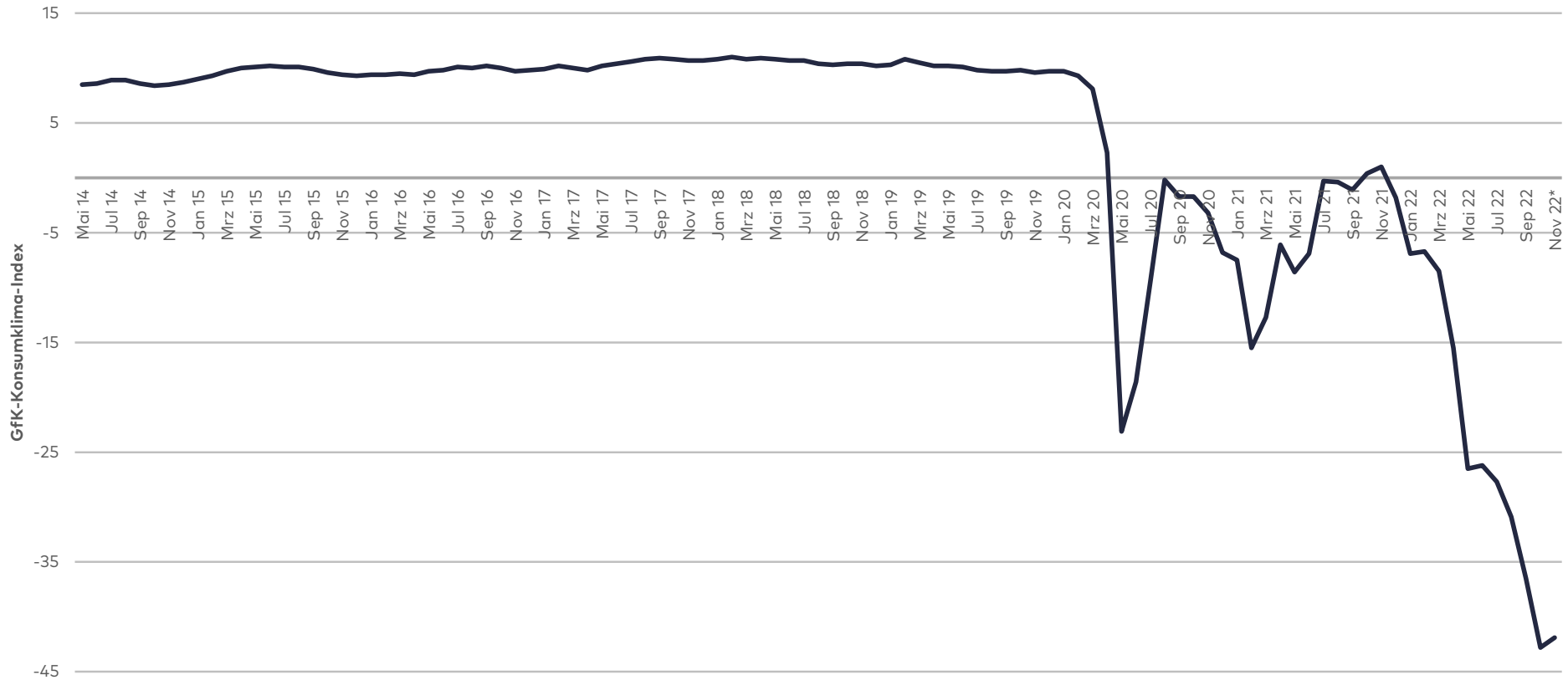
Konzeptbausteine



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

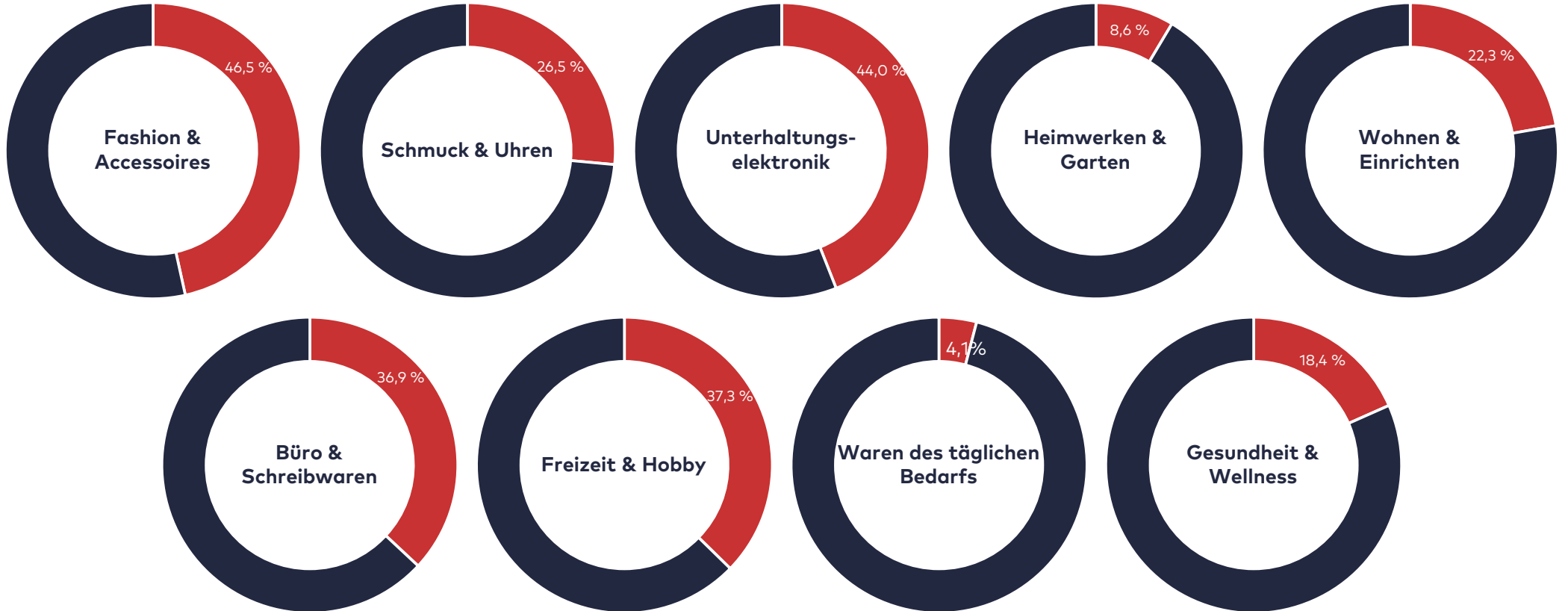
Trends der Einzelhandelsentwicklung

Beeinflussung des Konsumklimas durch Corona und den Ukraine-Krieg



Trends der Einzelhandelsentwicklung

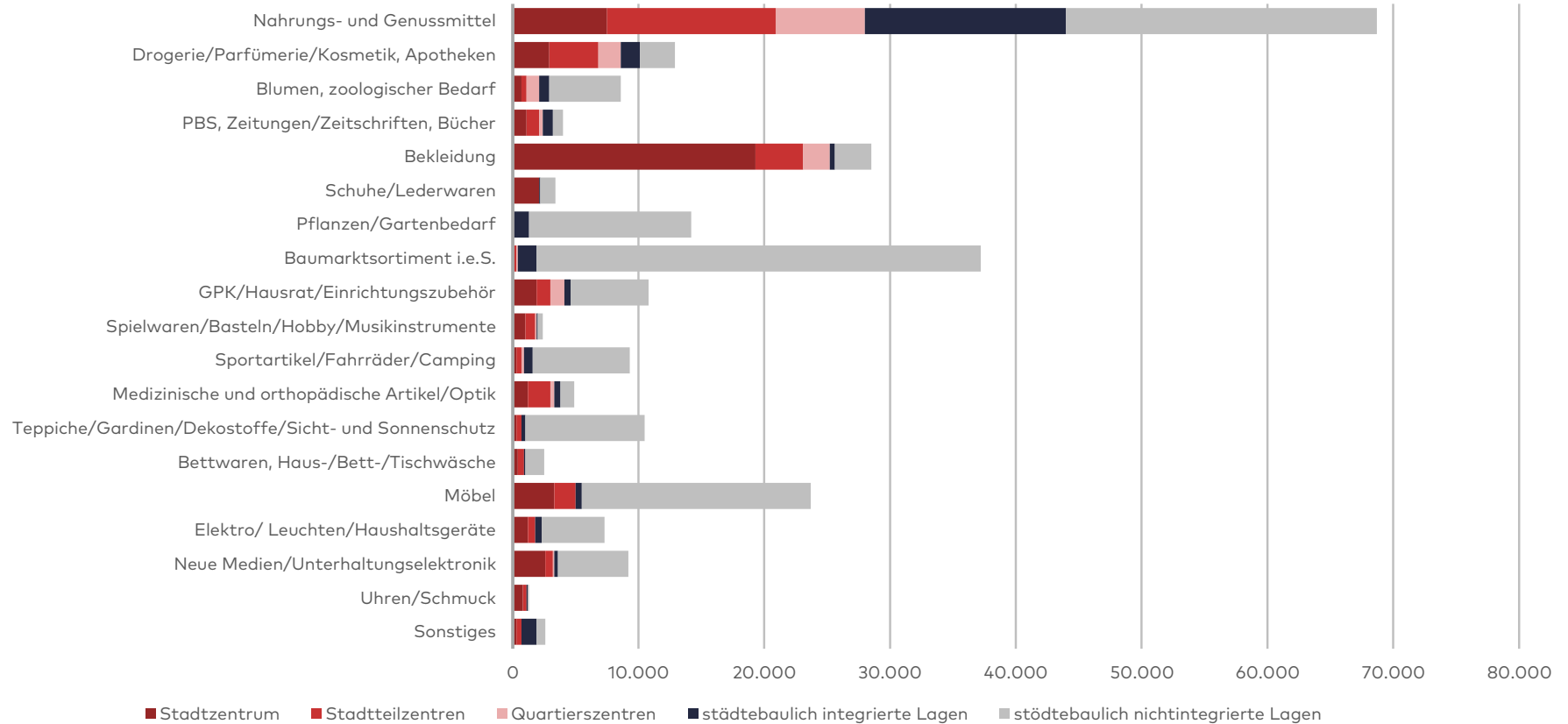
Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2022



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IH) 2020; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung

Einzelhandelsbestand in Ludwigshafen nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Stadt Ludwigshafen; ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Nachfragesituation

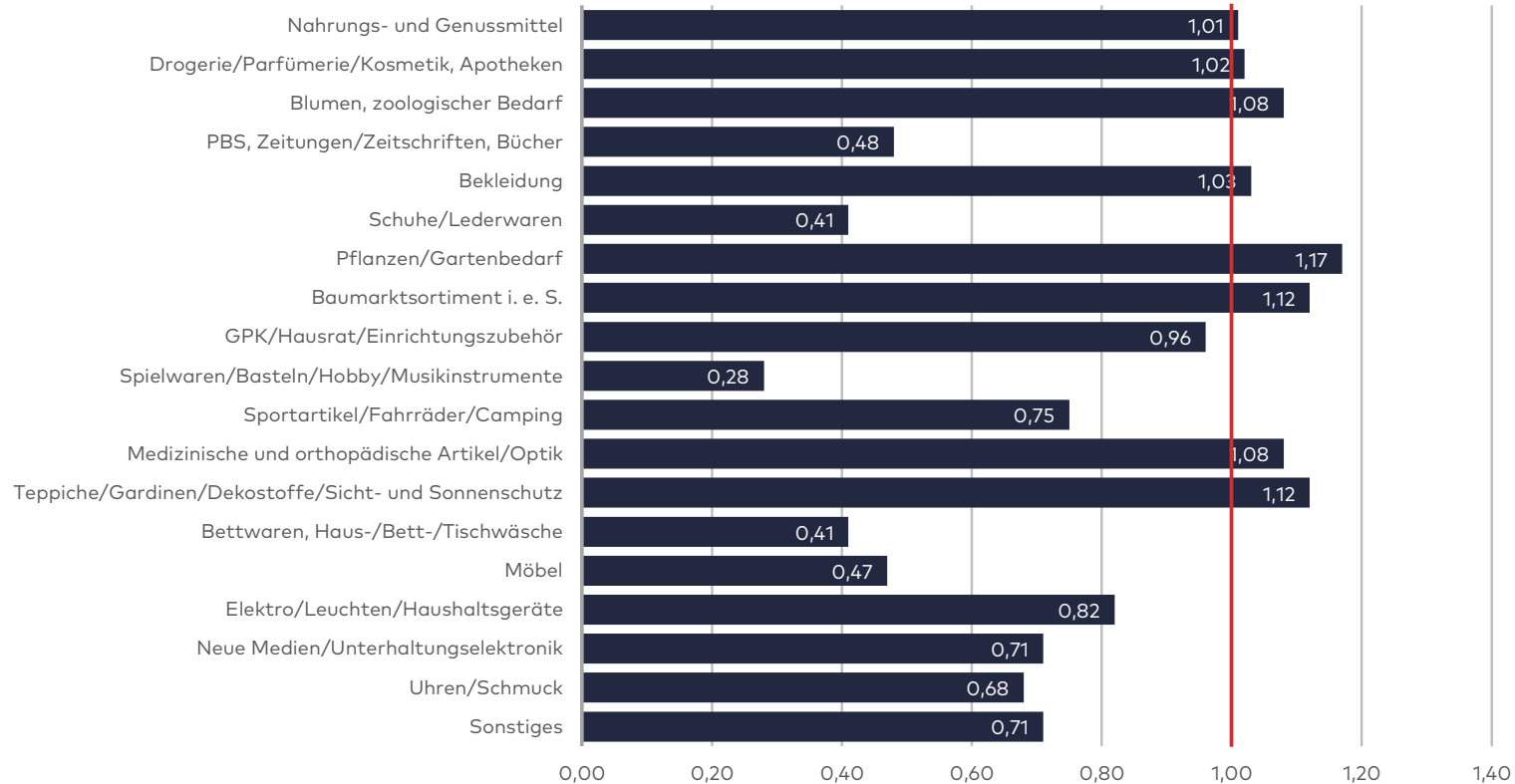
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	490,1	2.777
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	81,3	461
Blumen, zoologischer Bedarf	22,4	127
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	35,0	198
Kurzfristiger Bedarfsbereich	628,9	3.564
Bekleidung	85,4	484
Schuhe/Lederwaren	23,5	133
Pflanzen/Gartenbedarf	25,1	142
Baumarktsortiment i. e. S.	90,5	513
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	18,1	102
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	24,6	139
Sportartikel/Fahrräder/Camping	35,3	200
Mittelfristiger Bedarfsbereich	302,4	1.714
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	28,8	163
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	11,8	67
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	11,4	65
Möbel	62,5	354
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	38,3	217
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	79,0	448
Uhren/Schmuck	11,3	64
Sonstiges	10,8	61
Langfristiger Bedarfsbereich	253,9	1.439
Gesamt	1.185,1	6.717

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Umsatz und Zentralität

Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Ludwigshafen



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

Bewertung der Entwicklung seit 2009

Gesamtstädtische Kennwerte

Strukturdaten	2009	2022	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	158.456	176.431	11,3 %	↑
Anzahl der Betriebe	1.154	811	-29,7 %	↓
Gesamtverkaufsfläche in m ²	297.400	260.800*	-12,3 %*	↓
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,81	1,48	-18,2 %	↓
Kaufkraft in Mio. Euro	924,2	1.185,1	+28,2 %	↑
Kaufkraftniveau	97	94	-3	↓
Umsatz in Mio. Euro	923,3	1.079,2	16,8 %	↑
Zentralität	113 %	91 %	-19 %	↓

* Dieser Wert ist nur bedingt mit den Zahlen von 2009 vergleichbar, da veränderte Definitionen zum Einzelhandel bzw. eine veränderte Erfassungsmethode zugrunde liegen.

Nahversorgungsanalyse

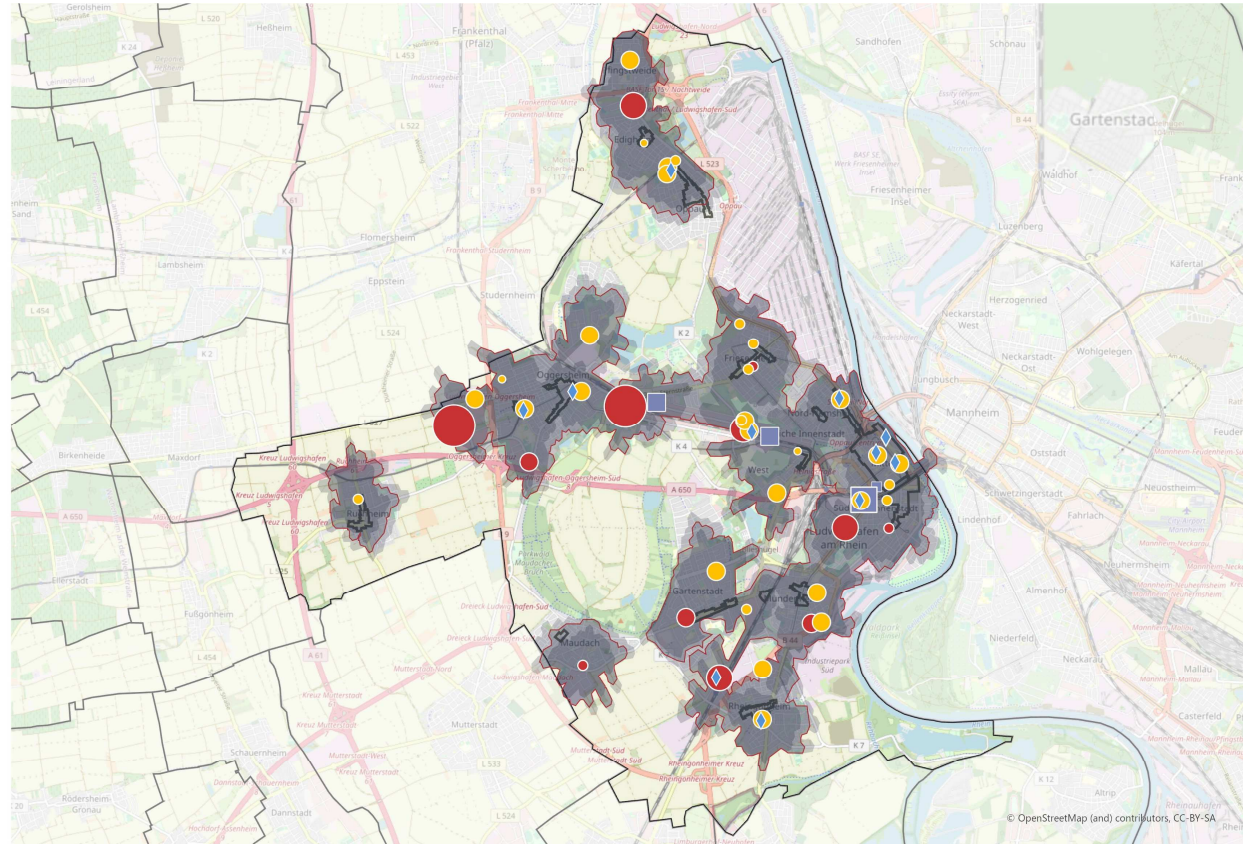
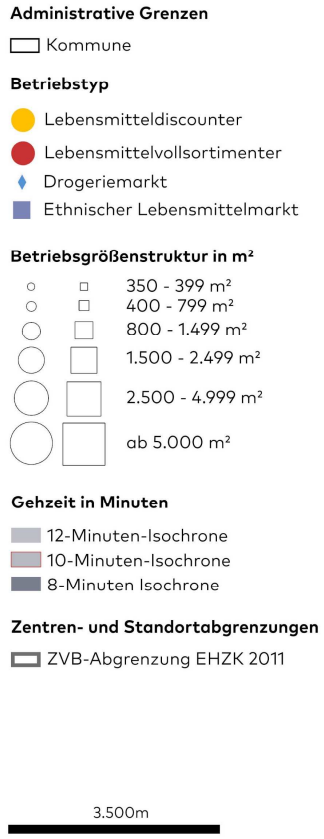
Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Ludwigshafen

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner (Hauptwohnsitz)	176.431	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m ²	68.500	12.800
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,39	0,07
Sortimentsspezifische Zentralität	101 %	102 %
Betriebstypenmix	2x SB-Warenhaus 11x Lebensmittelsupermarkt 30x Lebensmitteldiscounter 38x Ethnischer Lebensmittelmarkt 14x Getränkemarkt 236x sonstige Lebensmittelgeschäfte	12x Drogeriefachmarkt 53x sonstige Drogeriewarengeschäfte (inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken)
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Stadt Ludwigshafen; Einwohner: Stadt Ludwigshafen (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Nahversorgungsanalyse






Räumliche Nahversorgungssituation in Ludwigshafen



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; * u. a. ethnische Supermärkte, Biomärkte, Dorfäden.

Nahversorgungsanalyse

Bewertung der Entwicklung seit 2009

Periodischer Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren)	2009	2022	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	158.456	176.431	11,3 %	
Verkaufsfläche in m ²	90.300	81.300	-10 %	
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,55	0,47	-14,5 %	
Umsatz in Mio. Euro	448,0	577,9	26,8 %	
Zentralität	103	101	-2	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021, Einwohner Stadt Ludwigshafen (Stand: 30.06.2022), IFH Retail Consultants GmbH 2022; EZK Ludwigshafen 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

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

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder 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