

Fortschreibung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ludwigshafen

Ortsbeirat Nördliche Innenstadt | 09.11.2023

Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.

Die Rolle des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

- 1 Grundlage für die aktive Gestaltung des Strukturwandels im Einzelhandel
- 2 Basis für die einzelhandelsbezogene Bauleitplanung
- 3 Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans
- 4 Auftrag gemäß Landesentwicklungsprogramm IV
- 5 Sicherung und Weiterentwicklung bestehender/gewünschter Einkaufslagen
- 6 Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung
- 7 Planungssicherheit für Kommune und Investoren
- 8 Basis für eine aktive (und nicht reaktive) Handels- und Standortentwicklung

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

Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung

Einzelhandelsbestand in Ludwigshafen – stadtteilspezifisch

Stadtteil	Einwohner (Hauptwohnsitz)	Anzahl der Betriebe	Gesamtverkaufsfläche in m ²	Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner
Mitte	12.859	231	48.500	3,77
Süd	21.019	66	14.600	0,69
Nord-Hemshof	18.300	66	6.400	0,35
West	4.985	18	3.500	0,71
Friesenheim	18.747	76	36.300	1,94
Oppau	9.947	37	6.800	0,68
Edigheim	7.805	27	3.900	0,51
Pfingstweide	5.974	16	3.300	0,55
Oggersheim	25.384	121	108.300	4,26
Ruchheim	5.801	18	4.100	0,70
Gartenstadt	16.827	43	5.600	0,33
Maudach	6.426	14	1.500	0,23
Mundenheim	14.119	38	8.800	0,62
Rheingönheim	8.215	38	9.300	1,13
Gesamtstadt	176.431	811	260.800	1,48

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Stadt Ludwigshafen 12/2021; Einwohner: Stadt Ludwigshafen (Stand: 30.06.2022); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Umsatz und Zentralität

gesamtstädtisch

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	68.500	495,0	490,1	101 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	12.800	83,0	81,3	102 %
Blumen, zoologischer Bedarf	8.600	24,2	22,4	108 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	4.100	16,8	35,0	48 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	93.900	609,2	628,9	98 %
Bekleidung	28.400	88,0	85,4	103 %
Schuhe/Lederwaren	3.400	9,6	23,5	41 %
Pflanzen/Gartenbedarf	14.200	29,4	25,1	117 %
Baumarktsortiment i. e. S.	37.000	101,4	90,5	112 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	10.800	17,3	18,1	96 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	2.500	6,9	24,6	28 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	9.100	26,5	35,3	75 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	105.300	279,0	302,4	92 %
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	4.900	31,1	28,8	108 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	10.400	13,2	11,8	112 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	2.400	4,7	11,4	41 %
Möbel	23.700	29,4	62,5	47 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	7.200	31,4	38,3	82 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	9.100	56,1	79,0	71 %
Uhren/Schmuck	1.200	7,7	11,3	68 %
Sonstiges	2.600	7,6	10,8	71 %
Langfristiger Bedarfsbereich	61.600	181,2	253,9	71 %
Gesamt	260.800	1.069,4	1.185,1	91 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; 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.

Umsatz und Zentralität stadtteilbezogen

Stadtteil	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität gesamt	Zentralität NuG	Zentralität Drog
Mitte	48.500	210,0	78,1	269 %	176 %	325 %
Süd	14.600	71,3	136,8	52 %	86 %	80 %
Nord-Hemshof	6.400	36,6	116,2	32 %	50 %	63 %
West	3.500	21,5	30,3	71 %	126 %	82 %
Friesenheim	36.300	127,8	119,2	107 %	142 %	109 %
Oppau	6.800	44,6	69,9	64 %	102 %	138 %
Edigheim	3.900	23,4	55,0	43 %	78 %	48 %
Pfingstweide	3.300	11,0	42,1	26 %	33 %	21 %
Oggersheim	108.300	379,4	179,3	212 %	173 %	126 %
Ruchheim	4.100	10,8	41,0	26 %	35 %	29 %
Gartenstadt	5.600	30,3	118,3	26 %	37 %	30 %
Maudach	1.500	9,0	45,7	20 %	34 %	45 %
Mundenheim	8.800	51,6	95,8	54 %	94 %	55 %
Rheingönheim	9.300	51,9	58,6	89 %	128 %	238 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; 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.

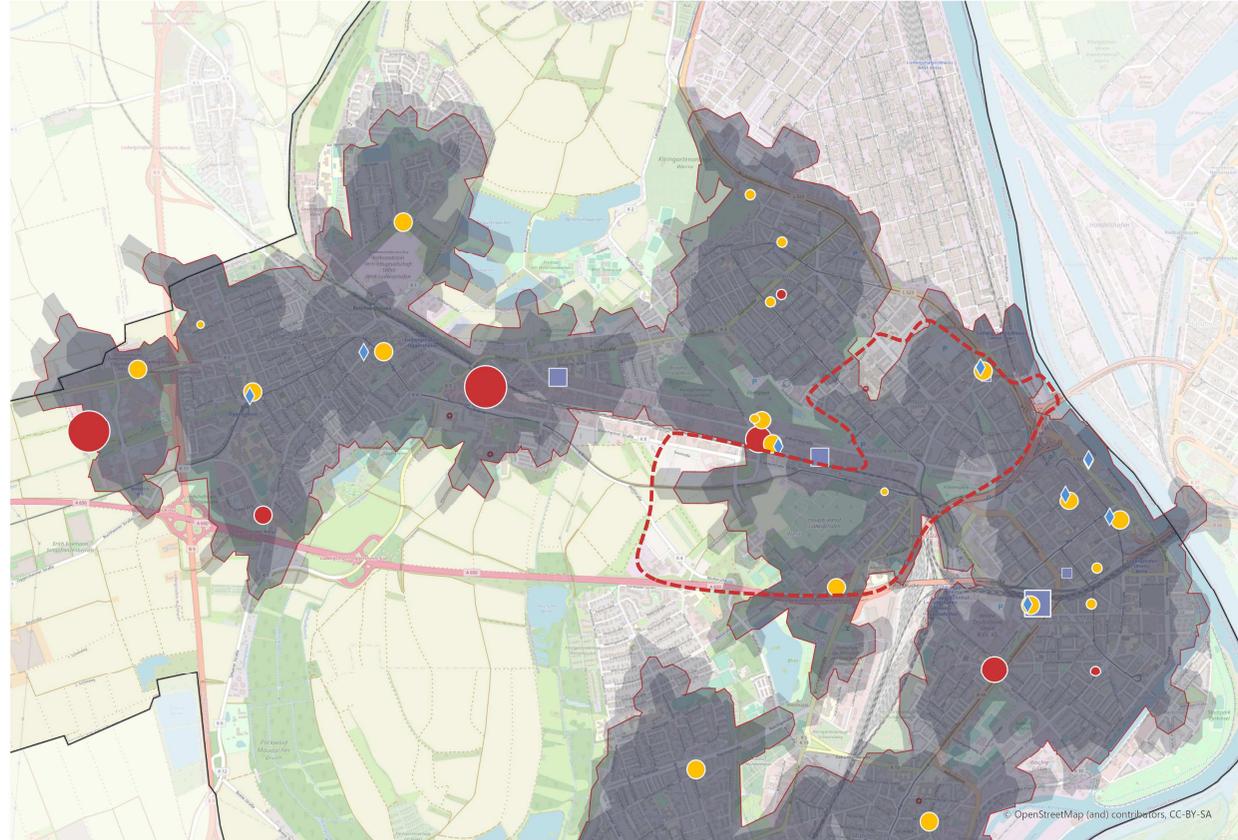
Nahversorgungsanalyse

Räumliche Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Nord-Hemshof und West

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, Dorfläden.



1.500m



Nahversorgungsanalyse

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Ludwigshafen/**Nord-Hemshof**/**West**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*	
Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2028)	176.431 (+2,8 %) / 18.300 / 4.985		
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	68.500 / 3.400 / 1.900	12.800 / 800 / 200	
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,39 / 0,18 / 0,39	0,07 / 0,04 / 0,04	
Sortimentspezifische Zentralität	101 % / 50 % / 126 %	102 % / 63 % / 82 %	
Betriebstypenmix	2x/ 0x / 0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		
	11x/ 0x / 0x Lebensmittelsupermarkt		
	30x/ 1x / 2x Lebensmitteldiscounter	12x/ 1x / 0x	Drogeriefachmarkt
	38x/ 10x / 0x Ethnischer Lebensmittelmarkt	53x/ 5x / 1x	sonstige Drogeriewarengeschäfte*
	14x/ 3x / 1x Getränkemarkt		
	236x/ 23x / 4x sonstige Lebensmittelgeschäfte		

Darstellung: Gesamtstadt / **Stadtteil Nord-Hemshof** / **Stadtteil West**

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; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

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 durch Lebensmittelmärkte und Drogerien, die vom Online-Handel bislang wenig betroffen sind, als Ankerpunkte der Nahversorgung und Frequenzbetriebe
 - Hohe Bedeutungsfunktion von ergänzenden Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen

Städtebauliche Analyse

Stadtteilzentrum Nord-Hemshof

Funktion

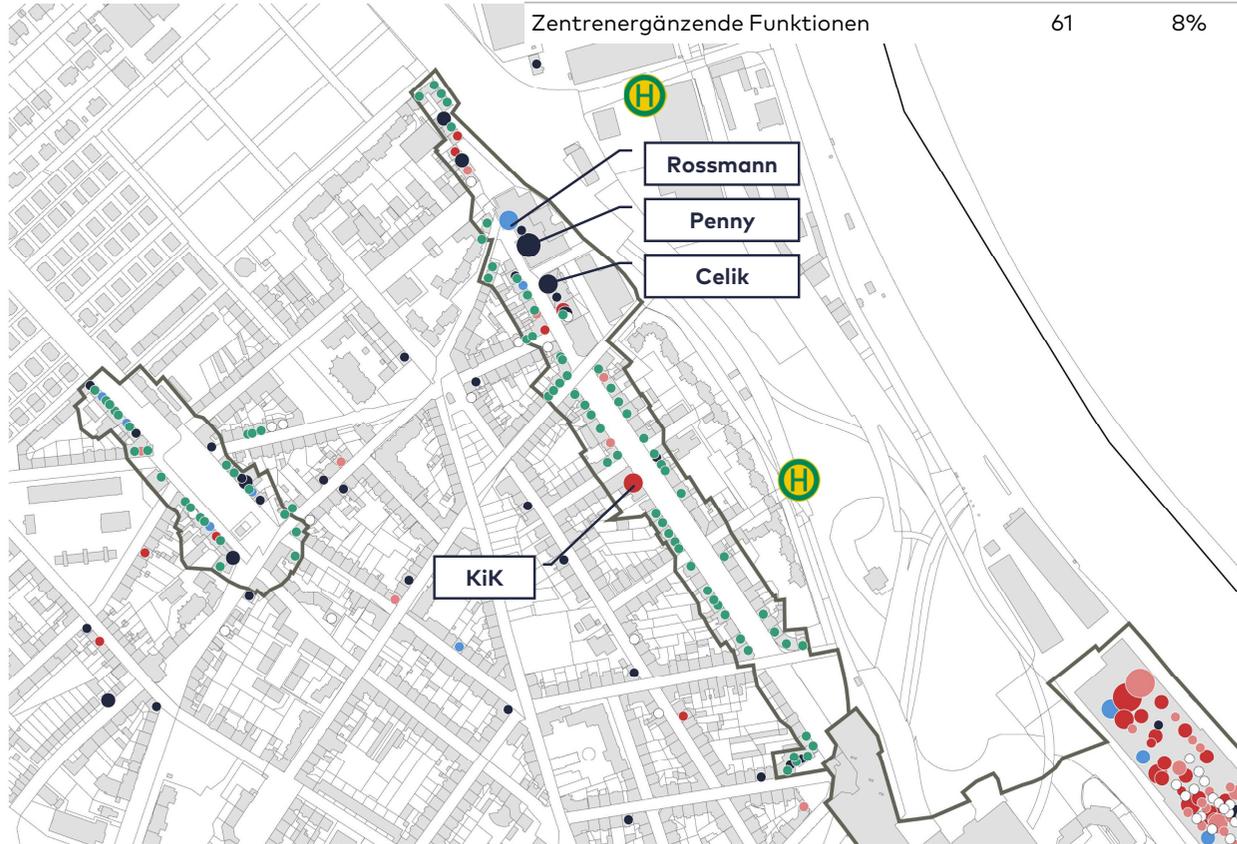
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▬ ZVB-Abgrenzung EHZK 2011



Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	22	2,7%
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	3.600	1,4%
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	3	1,4%
Zentrenergänzende Funktionen	61	8%

Bewertungskriterien

Räumliche Integration



Verkehrliche Erreichbarkeit



Versorgungsfunktion



Einzelhandelsbesatz



Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Zentrenergänzende Funktionen



Städtebauliche Struktur



Städtebauliches Erscheinungsbild



Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Gesamtbewertung



ZVB Quartierszentrum Nord-Hemshof

Allgemeine Entwicklungsziele

Funktion

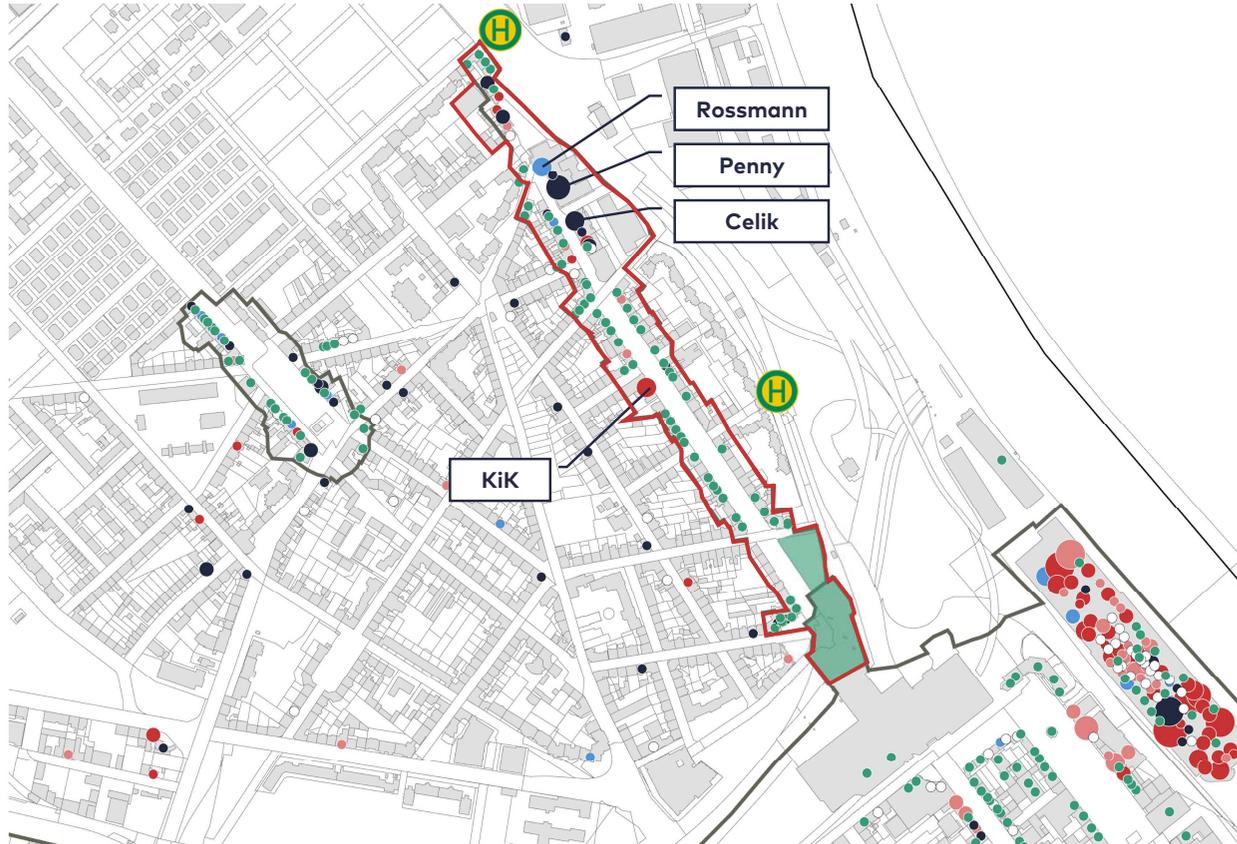
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHZK 2011
- ▭ Abgrenzungsvorschlag 2023
- ▭ Potenzialfläche



Entwicklungsziele

- Festlegung des ZVB Quartierszentrums Nord-Hemshof als Positivstandort für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
- Orientierung der südlichen Abgrenzung am Verlauf der geplanten Stadtstraße (hier planerische Unschärfe)
- Versorgungsgebiet: v.a. Stadtteil Nord-Hemshof
- Modernisierung des bestehenden nicht mehr marktadäquaten Nahversorgungsangebotes
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

Städtebauliche Analyse

Quartierszentrum Goerdelerplatz

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	13	1,6%
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	1.000	0,4%
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	1	0,5%
Zentrenergänzende Funktionen	23	2,3%

Funktion

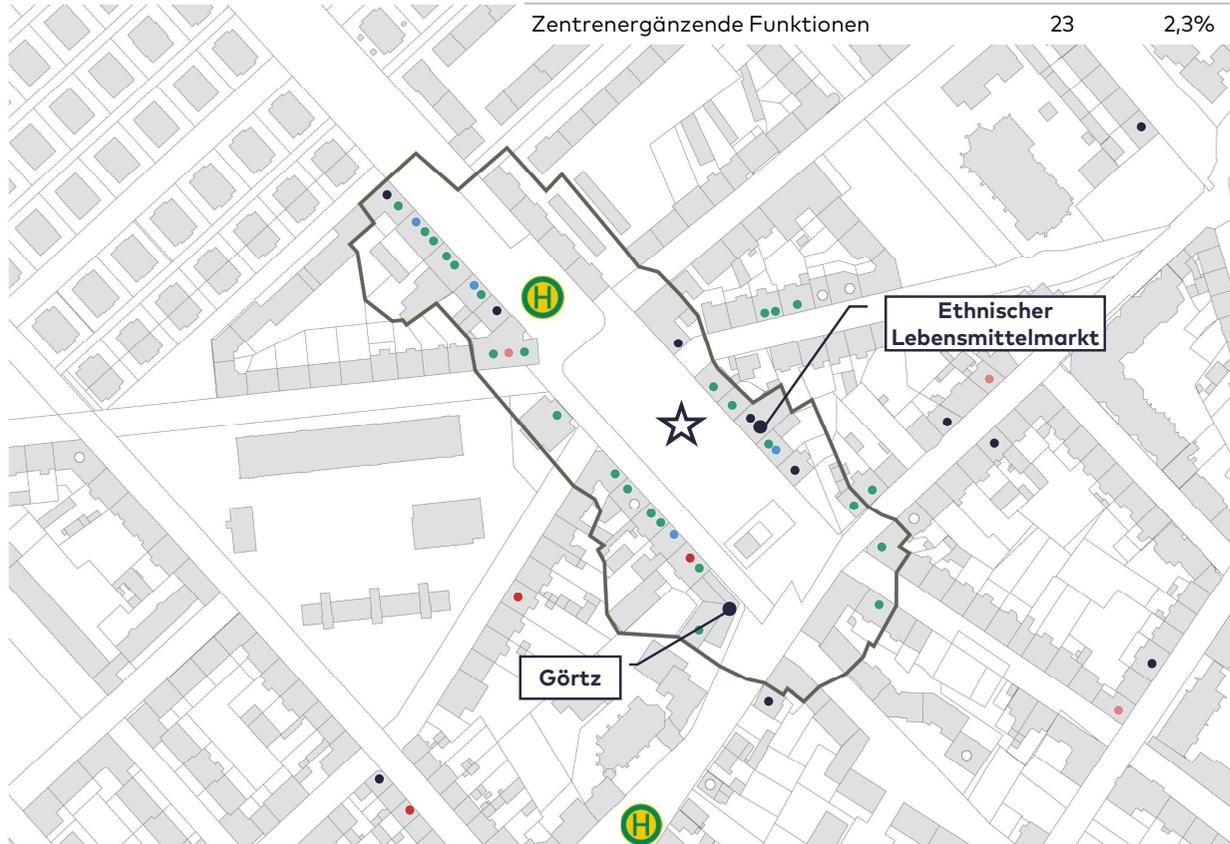
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHZK 2011
- ★ Wochenmarkt (4)



Bewertungskriterien

Räumliche Integration	○ ○ ●
Verkehrliche Erreichbarkeit	○ ● ○
Versorgungsfunktion	● ● ○
Einzelhandelsbesatz	● ● ○
Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur	● ● ○
Zentrenergänzende Funktionen	○ ● ○
Städtebauliche Struktur	○ ● ○
Städtebauliches Erscheinungsbild	● ● ○
Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)	↓
Gesamtbewertung	● ● ○

Bestandsbereich Stadtteilkern Nord-Hemshof Goerdelerplatz

Allgemeine Entwicklungsziele

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▬ ZVB-Abgrenzung EHZK 2011
- ▬ Abgrenzungsvorschlag 2023



Bestand & Entwicklungsziele:

- **Keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich möglich:** Festlegung als **Stadtteilkern Goerdelerplatz** als frequenzstarker Kernbereich mit gewisser Versorgungsfunktion für den Stadtteil Nord-Hemshof
- Konzentration auf die Bereiche mit städtebaulich-funktionalem Zusammenhang und Zentrenfunktion
- Möglichkeit der Qualifizierung und Quantifizierung des Angebots mit Fokus auf den kleinteiligen Einzelhandel sowie zentrenergänzende Funktionen
- Leerstände oder leerfallende Betriebseinheiten bieten die Chance der Nachnutzung oder Flächenzusammenlegung

Städtebauliche Analyse

Quartierszentrum West

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHZK 2011
- ✗ Betriebsaufgabe



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	5	0,6%
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	1.000	0,4%
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	2	1%
Zentrenergänzende Funktionen	25	2,5%

Bewertungskriterien

Räumliche Integration	○ ○ ●
Verkehrliche Erreichbarkeit	○ ● ○
Versorgungsfunktion	○ ● ○
Einzelhandelsbesatz	● ● ○
Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur	○ ● ○
Zentrenergänzende Funktionen	○ ● ●
Städtebauliche Struktur	● ● ○
Städtebauliches Erscheinungsbild	● ● ○
Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)	↓
Gesamtbewertung	● ● ○

ZVB Quartierszentrum West

Allgemeine Entwicklungsziele

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHZK 2011
- ▭ Abgrenzungsvorschlag 2023
- ✘ Betriebsaufgabe
- Potenzialfläche



Entwicklungsziele

- Festlegung des ZVB Quartierszentrums West als Positivstandort für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
- Versorgungsgebiet: v.a. Stadtteil West
- Bestandssicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes durch Ansiedelung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes auf der Potenzialfläche im Osten
- Marktadäquate Aufstellung des Penny-Marktes
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

Planstandort Nahversorgung

Standortbereich Nord-Hemshof Bürgermeister-Grünzweig-Straße

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHZK 2011
- ▭ Abgrenzungsvorschlag 2023



Bestand & Entwicklungsziele:

- Ersatzstandort für den weggefallenen Rewe-Markt im Rathauscenter
- Positivstandort für die Fortentwicklung der Nahversorgung für die Stadtteile Nord-Hemshof und West
- Direkter ÖPNV-Anschluss
- Im Zusammenhang mit der Helmut-Kohl-Allee siedlungsräumlicher Anschluss im Süden und Westen zu erwarten
- Einer von wenigen möglichen Potenzialstandorten für Ansiedlungsvorhaben von Lebensmittelmärkten im Ludwigshafener Stadtgebiet
- Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes am ehemaligen Bürogelände von Saint Gobain
- Siedlungsräumlicher Anschluss im Norden
- **Ausweisung als „Planstandort Nahversorgung Nord-Hemshof Bürgermeister-Grünzweig-Straße“**

Bestandsstandorte Nahversorgung ohne Entwicklungsperspektive

- West Lidl (Bruchwiesenstraße)

Entwicklungsziele

- Bestandsschutz
- Möglichkeit der Modernisierung des Marktauftrittes
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Schutz der Nahversorgungs-Entwicklungsmöglichkeiten der Helmut-Kohl-Allee und des Quartierszentrums West zur Herstellung der flächendeckenden Nahversorgung

Nahversorgungsstruktur für Ludwigshafen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

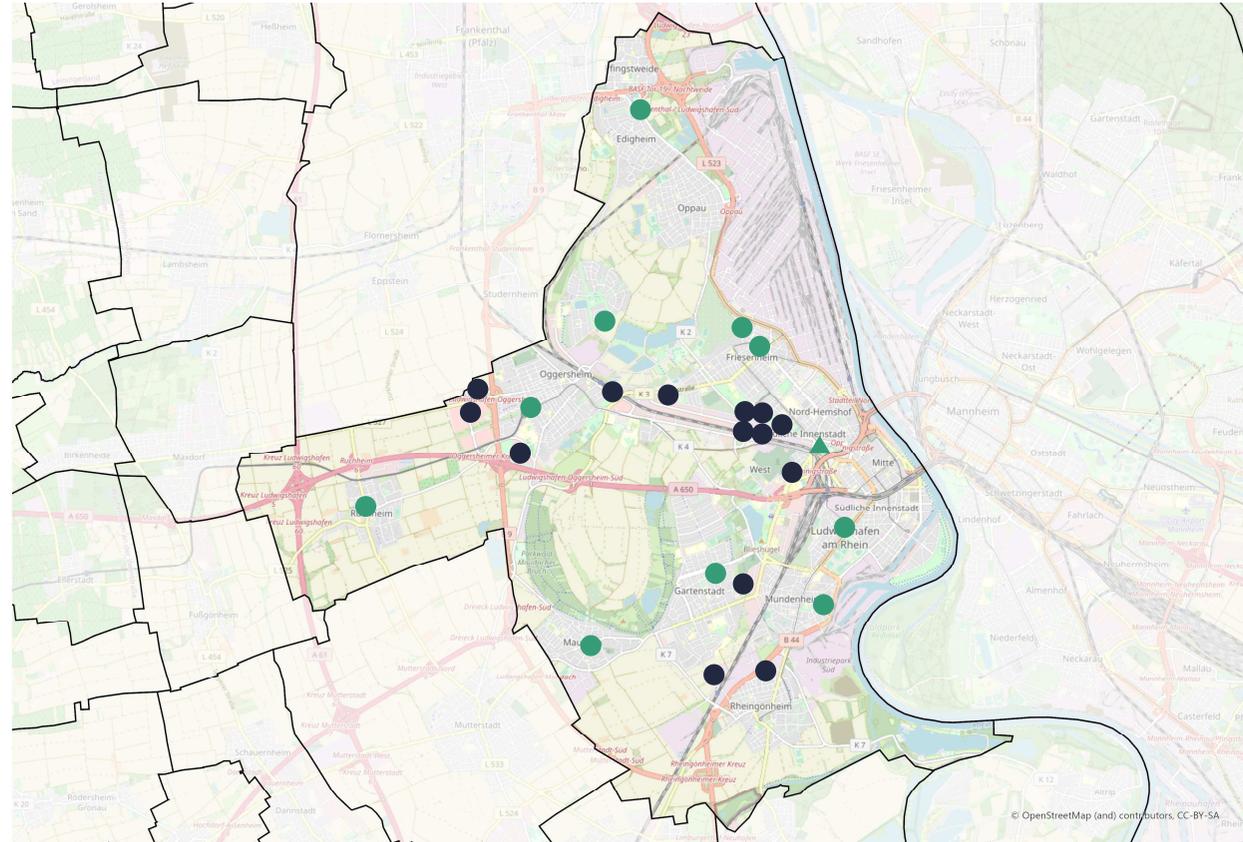
Administrative Grenzen

□ 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



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