

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

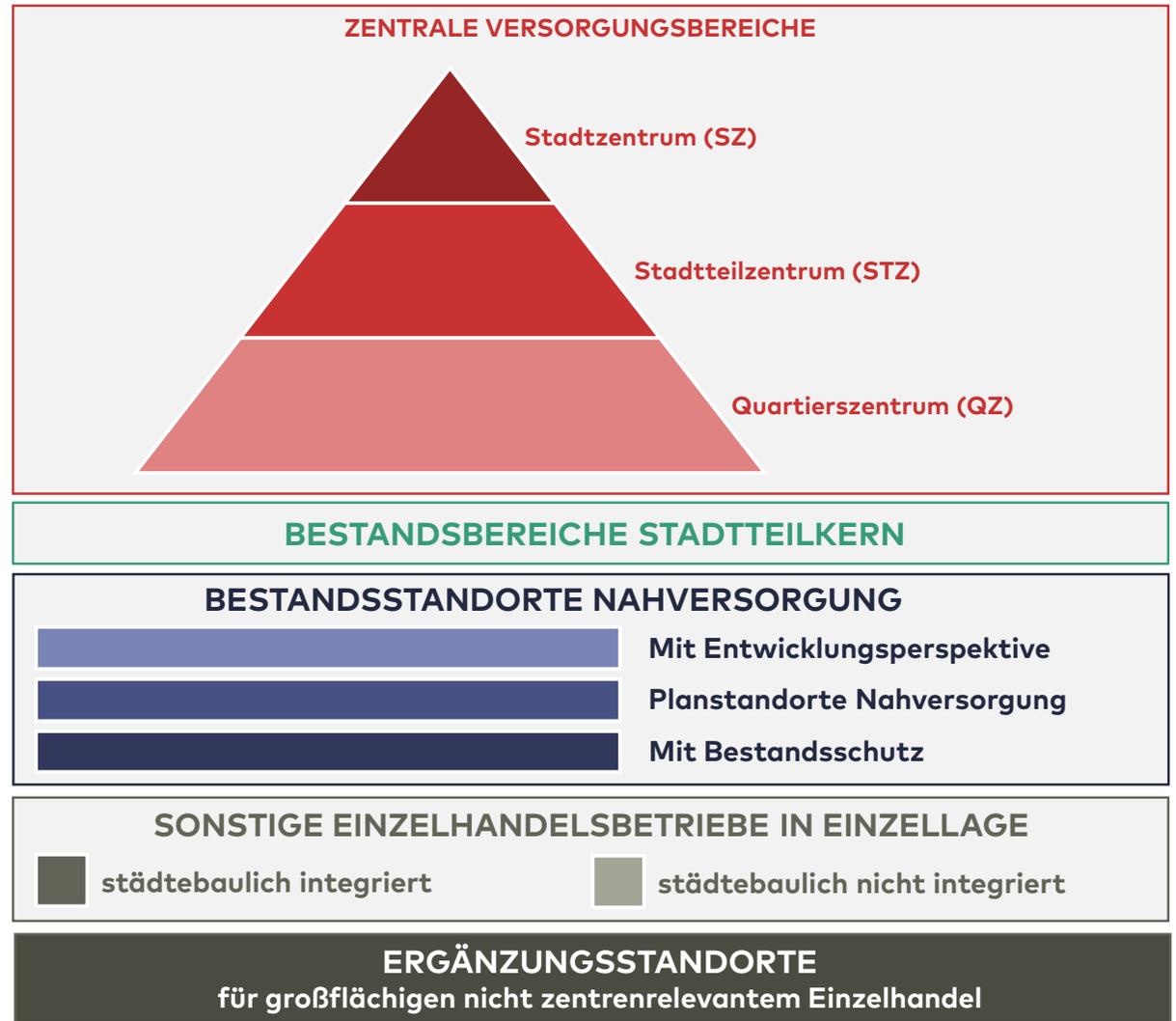
Baustein	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestandsdatenanalyse	Erhebung durch die Stadt Ludwigshafen a. R.	12/2021	Bestandsanalyse auf Grundlage der fortlaufenden, flächendeckenden Bestandserhebung der Stadt	Einzelhandel: Standortdaten, Hauptwarengruppen, Verkaufsflächen, sortimentspezifische Verkaufsflächen 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 m²

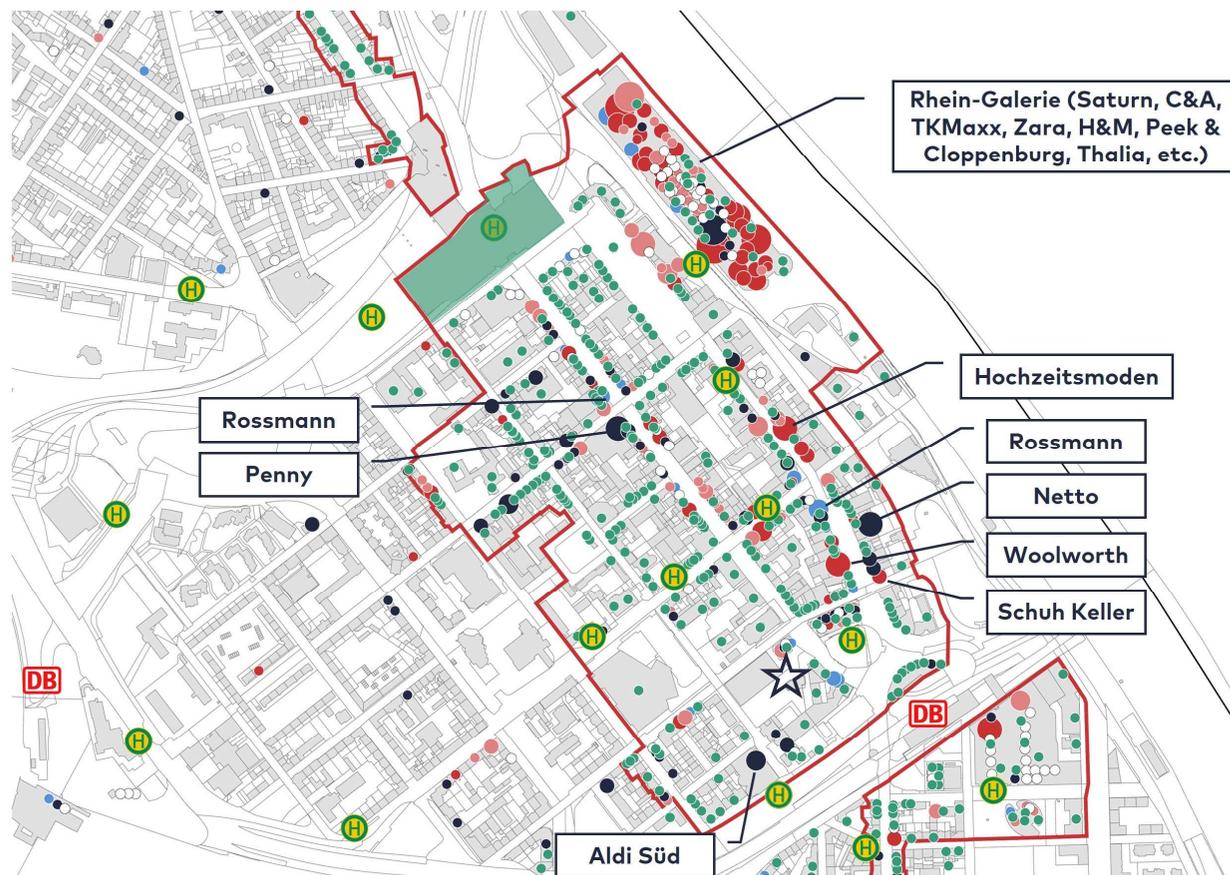
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

▭ ZVB-Abgrenzung neu

■ Potenzialfläche

★ Wochenmarkt (7)



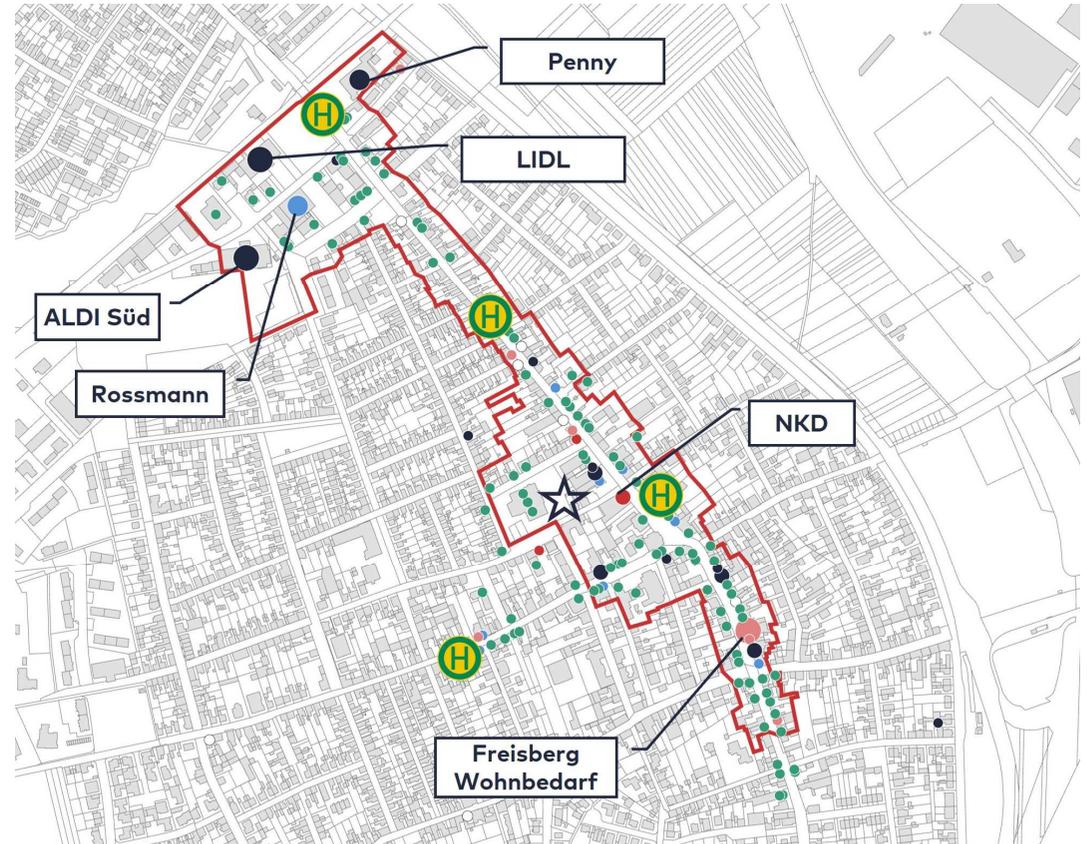
Entwicklungsziele

- 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.

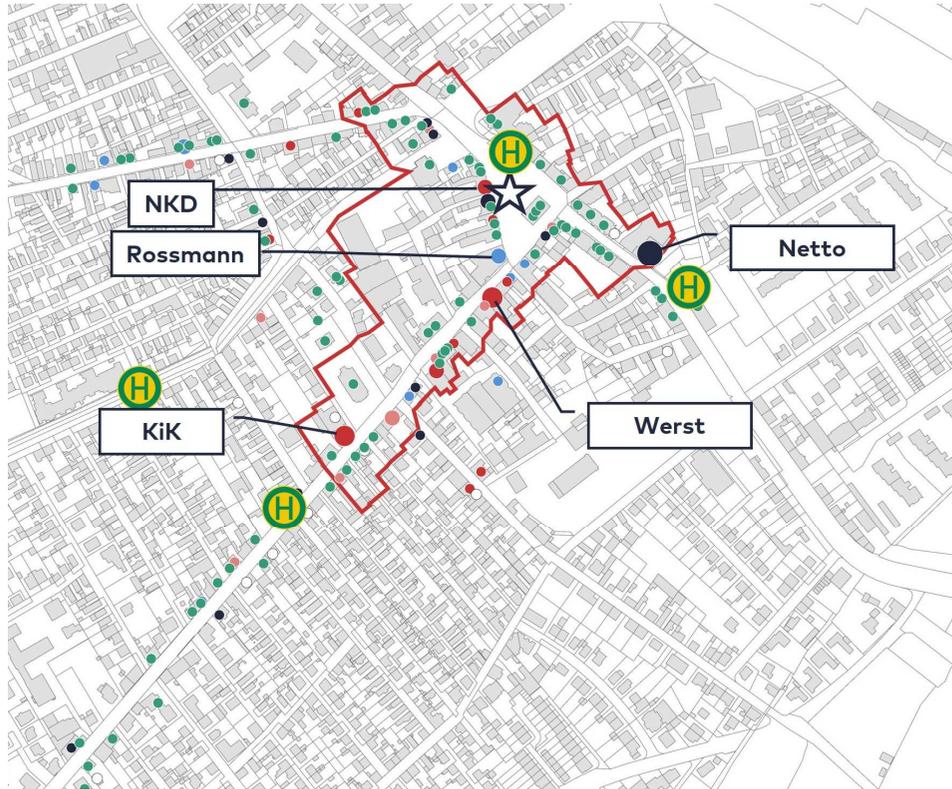


ZVB Stadtteilzentrum Oppau

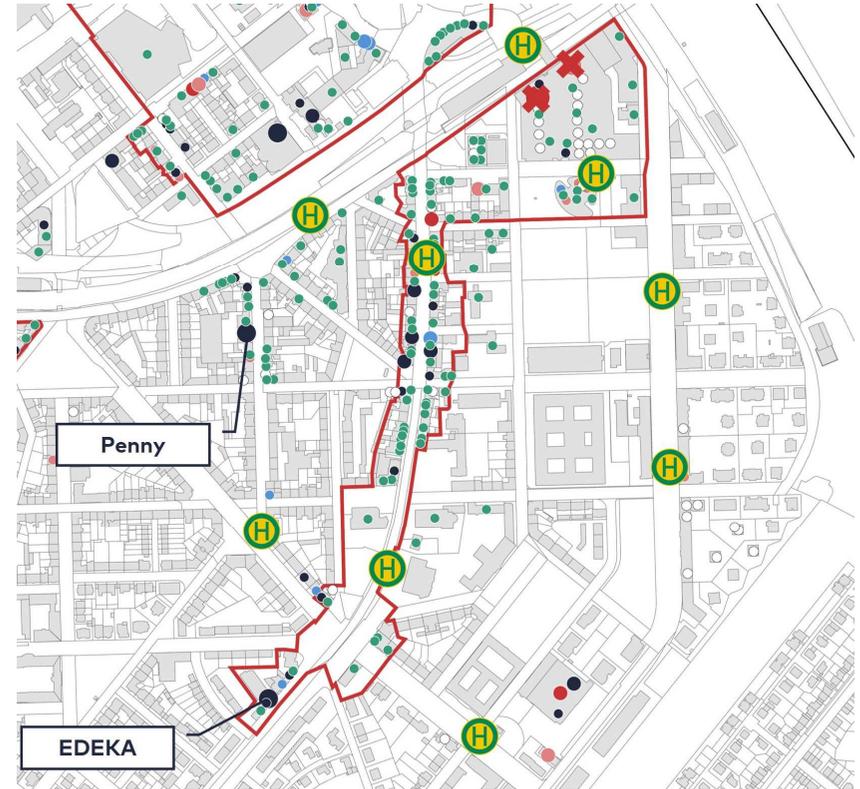
Die rote Linie stellt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dar, Legende s. Folie 8.

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.

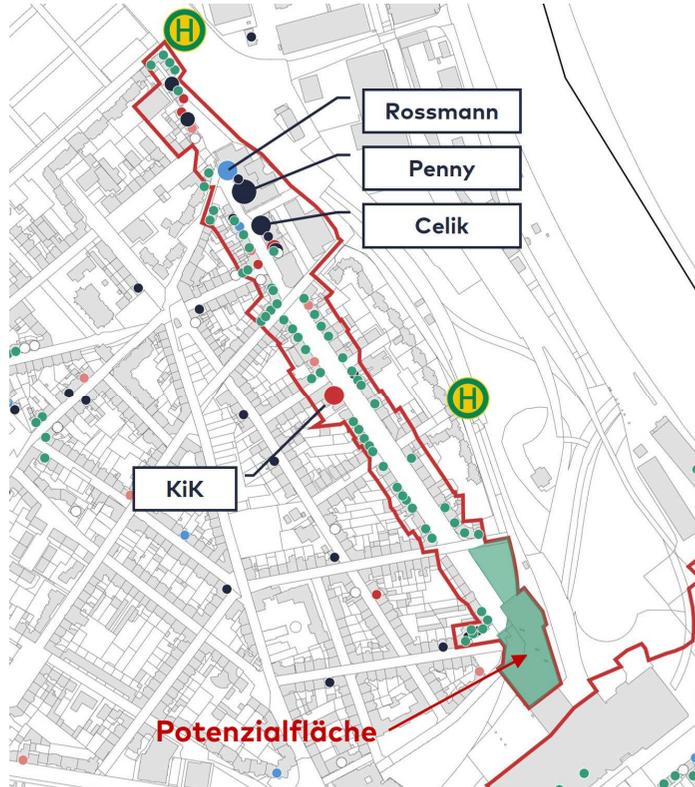


ZVB Quartierszentrum Mundenheim

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

Zentrale Versorgungsbereiche

Quartierszentren



ZVB Quartierszentrum Nord-Hemshof

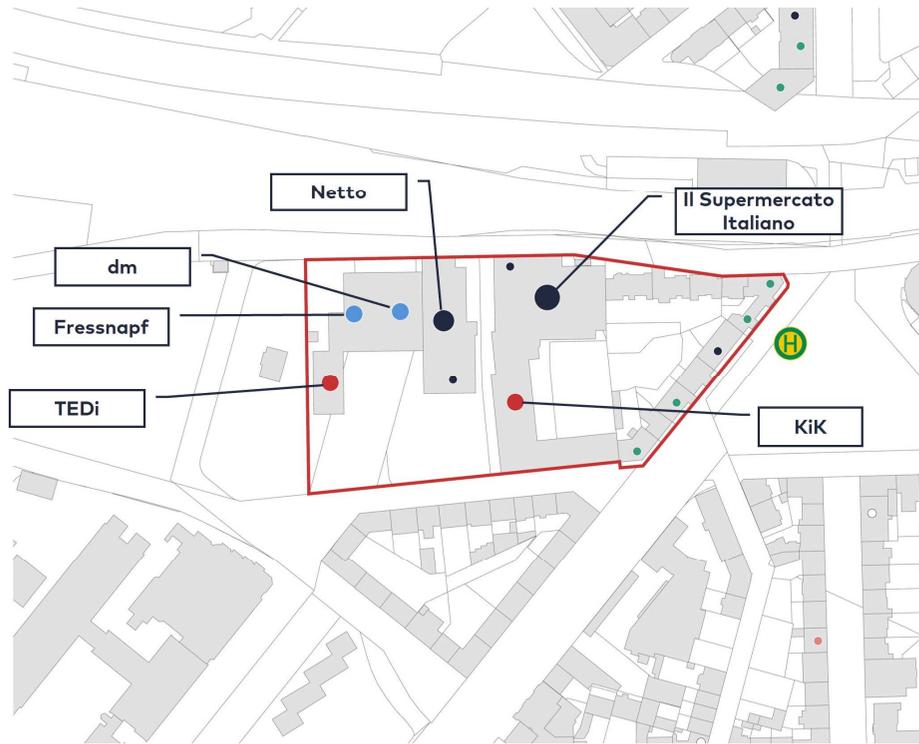


ZVB Quartierszentrum Rheingönheim

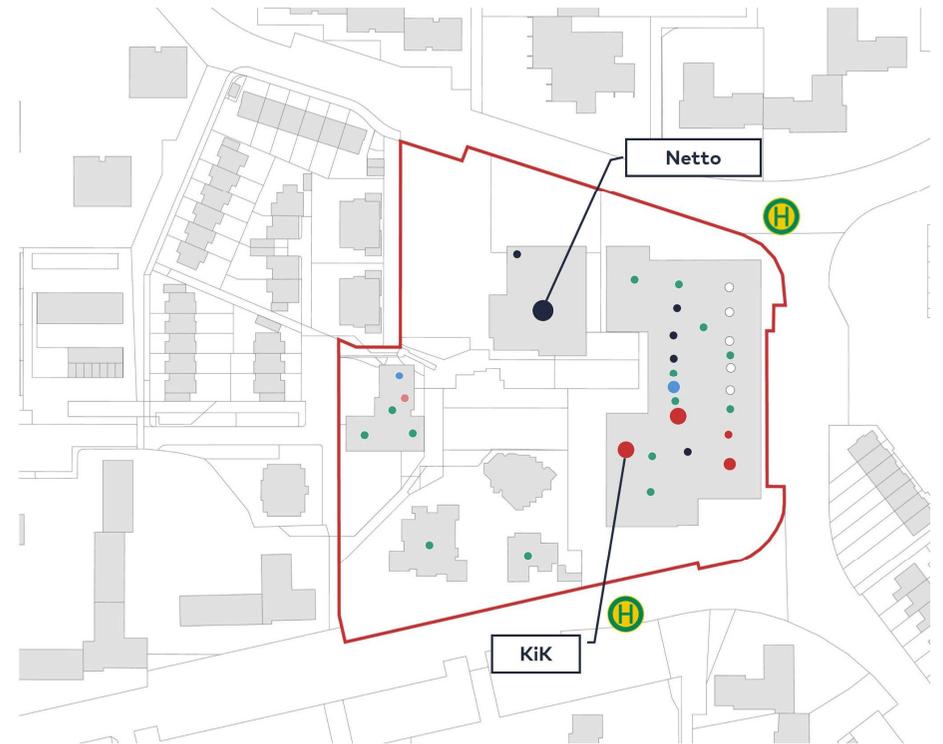
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen.

Zentrale Versorgungsbereiche

Quartierszentren



ZVB Quartierszentrum Süd

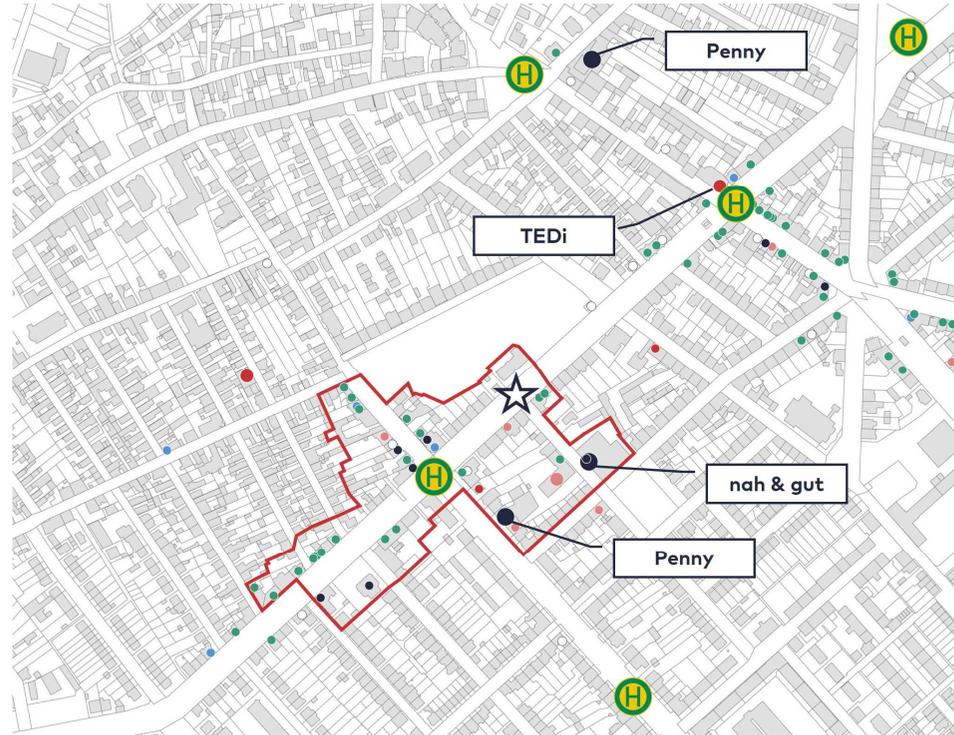


ZVB Quartierszentrum Pfingstweide

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

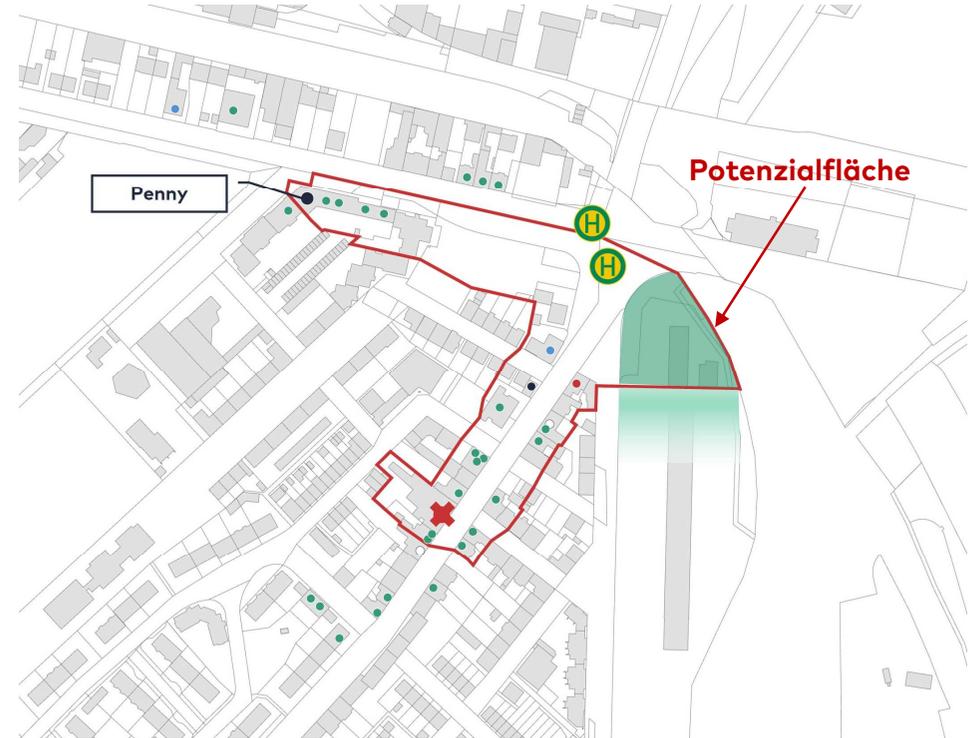
Zentrale Versorgungsbereiche

Quartierszentren



ZVB Quartierszentrum Friesenheim

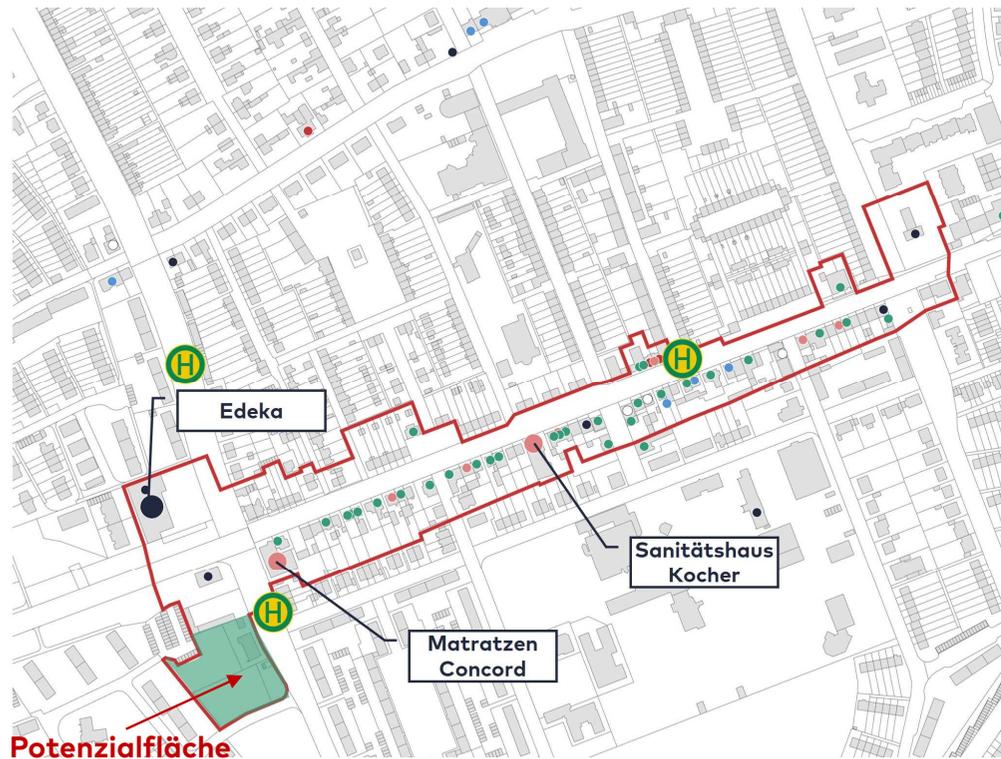
ZVB-Abgrenzung im Bereich der Potenzialfläche ggf. erst im Rahmen der Planungen feststehend, muss daher ggf. angepasst werden.



ZVB Quartierszentrum West

Zentrale Versorgungsbereiche

Quartierszentren



ZVB Quartierszentrum Gartenstadt

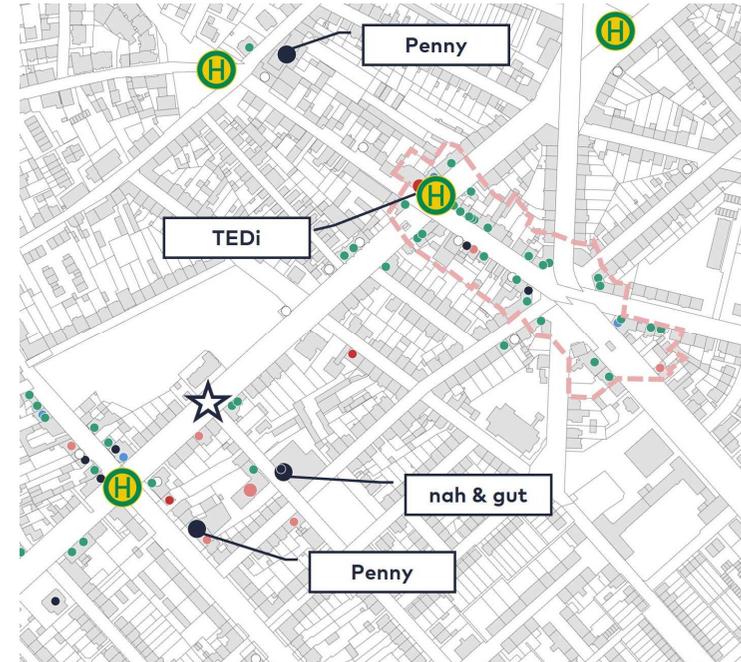
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen.

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

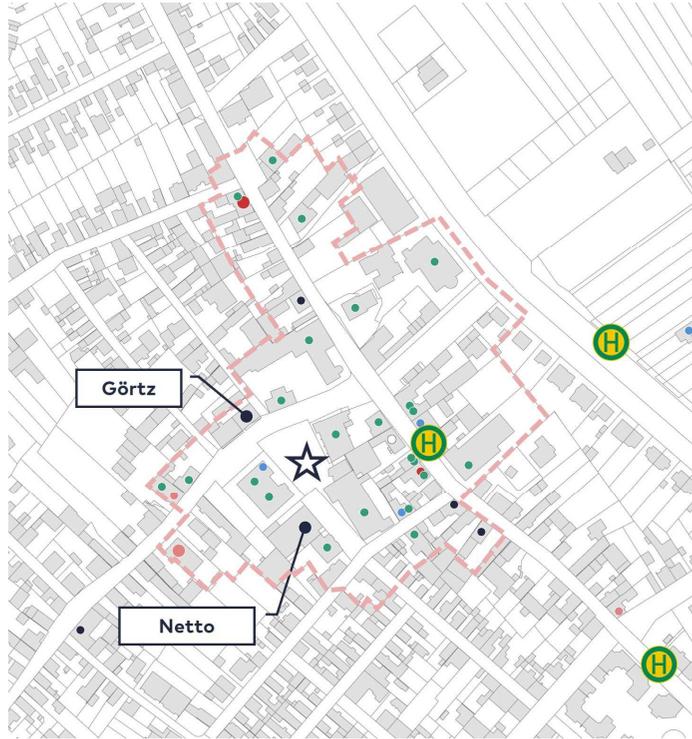


Bestandsbereich Stadtteilkern Nord-Hemshof Goerdelerplatz
Die rosa gestrichelte Linie stellt die Abgrenzung des Bestandbereichs Stadtteilkern dar, Legende s. Folie 8.

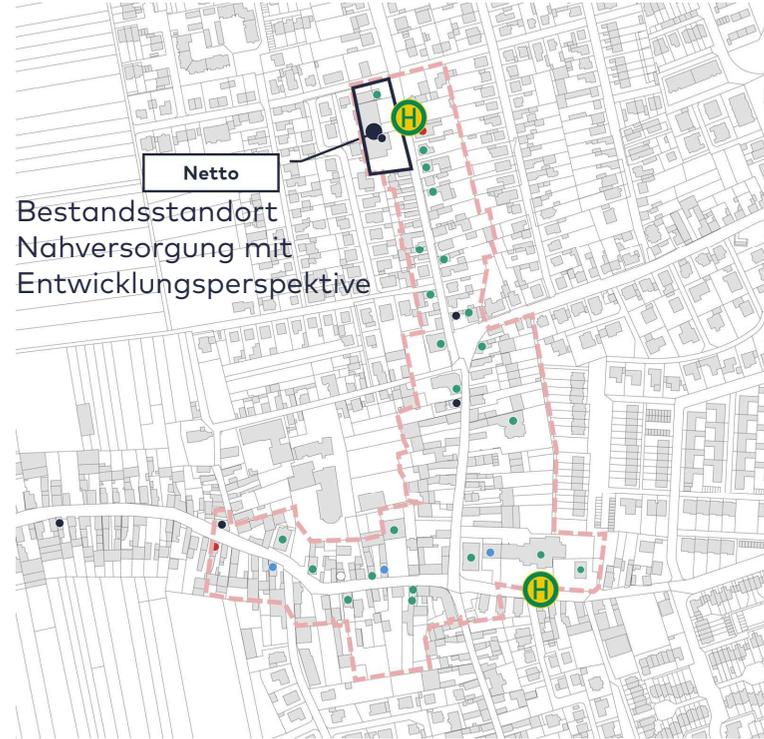


Bestandsbereich Stadtteilkern Friesenheim Ruthenplatz

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)

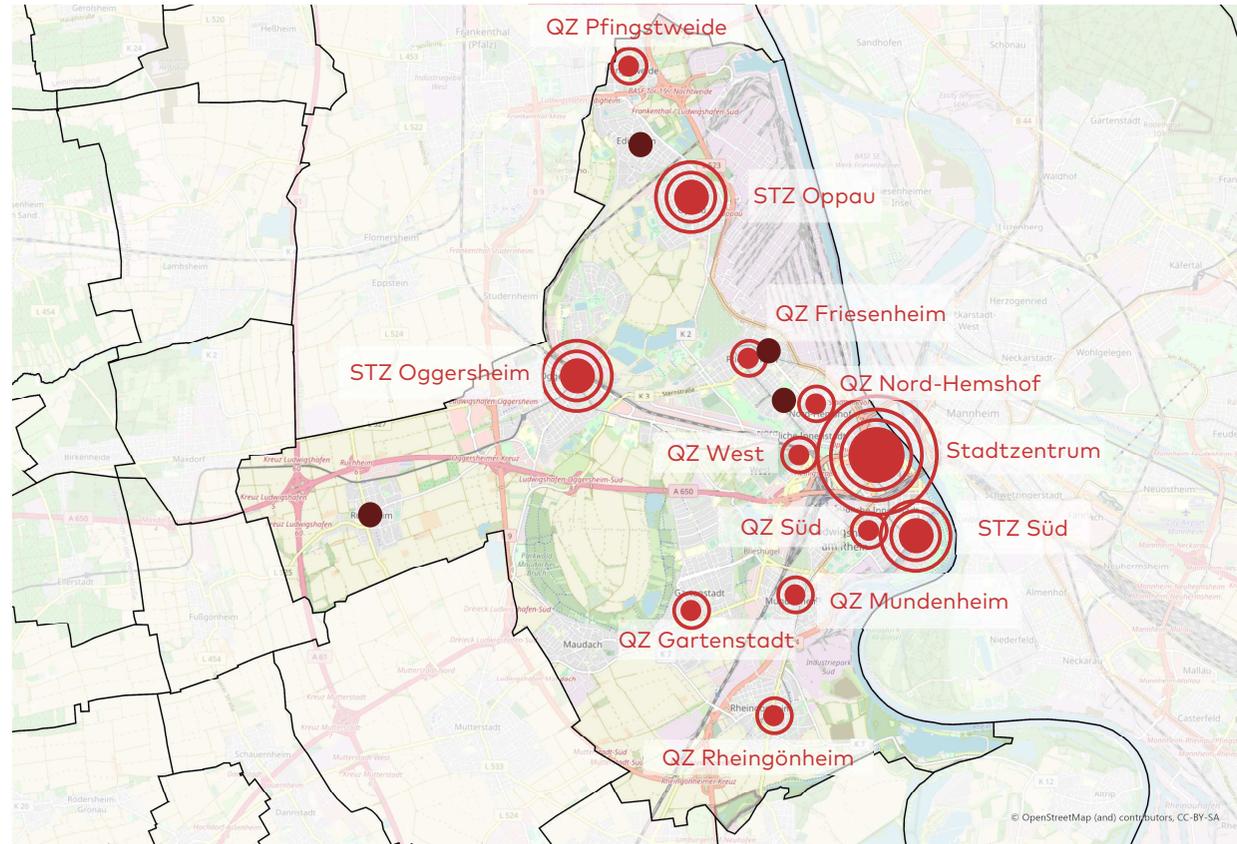
Keine Fortschreibung

Keine Fortschreibung

Neue Zentren- und Standortstruktur für Ludwigshafen

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Zentrenkonzepte**
- Stadtzentrum
 - Stadtteilzentrum
 - Quartierszentrum
 - Bestandsbereich Stadtteilkern

1,000 m



Nahversorgungskonzept

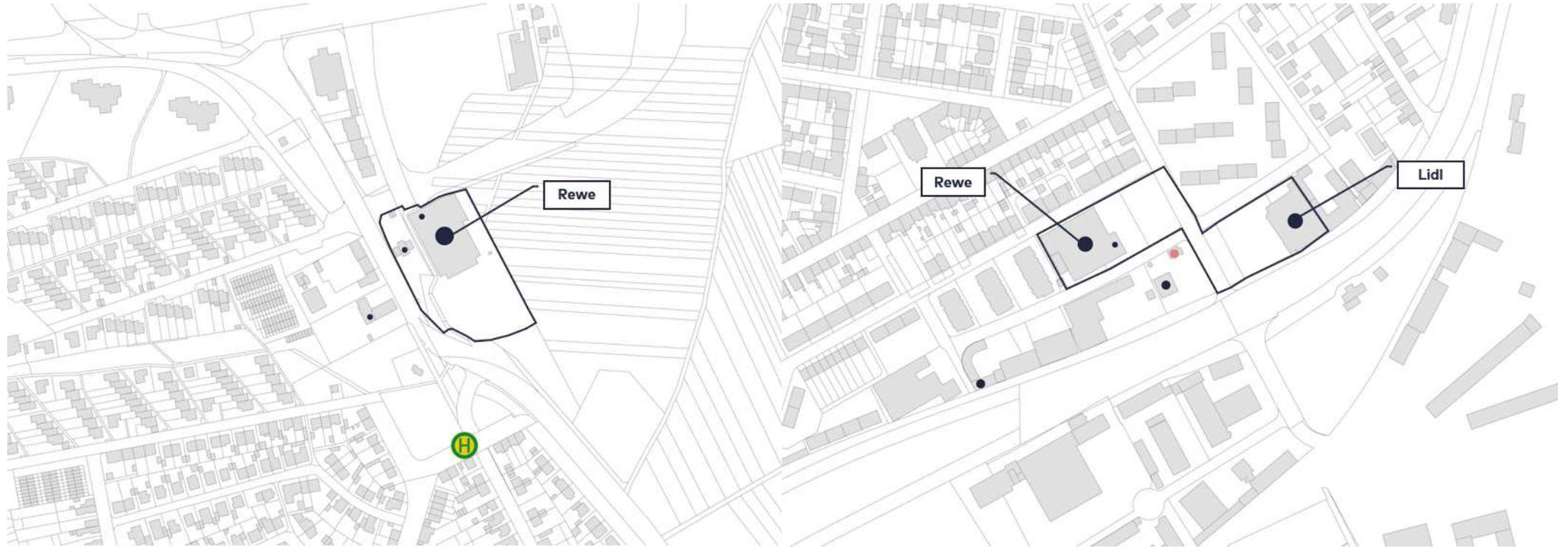
Kriterien für Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive

- 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

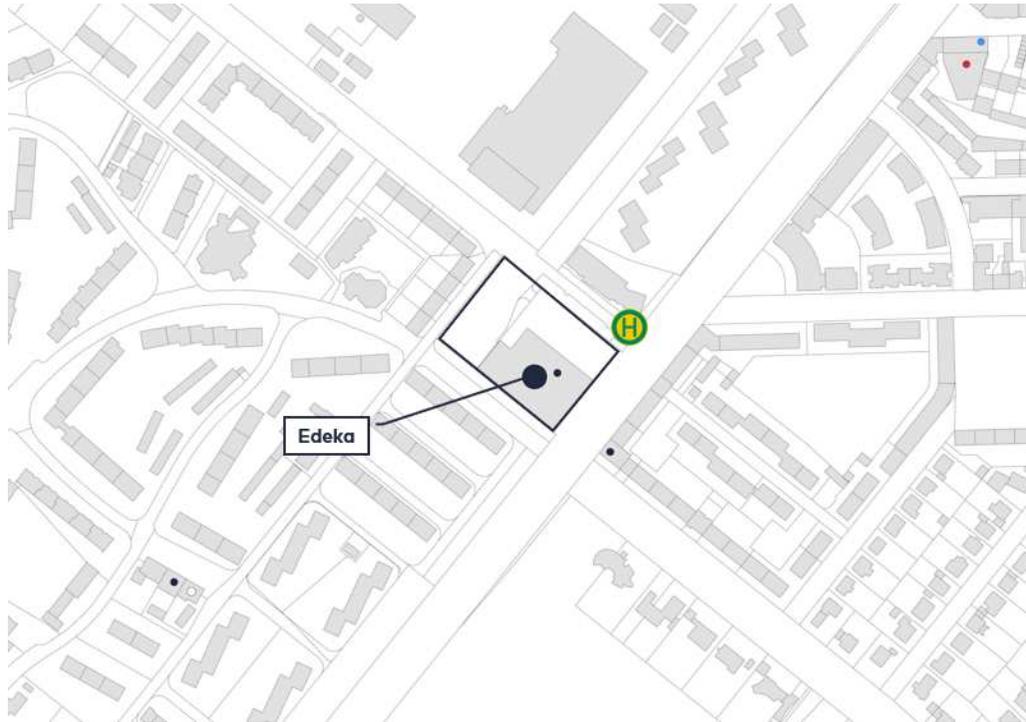
Bestandsstandort Nahversorgung Mundenheim Hoheloostraße

Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive

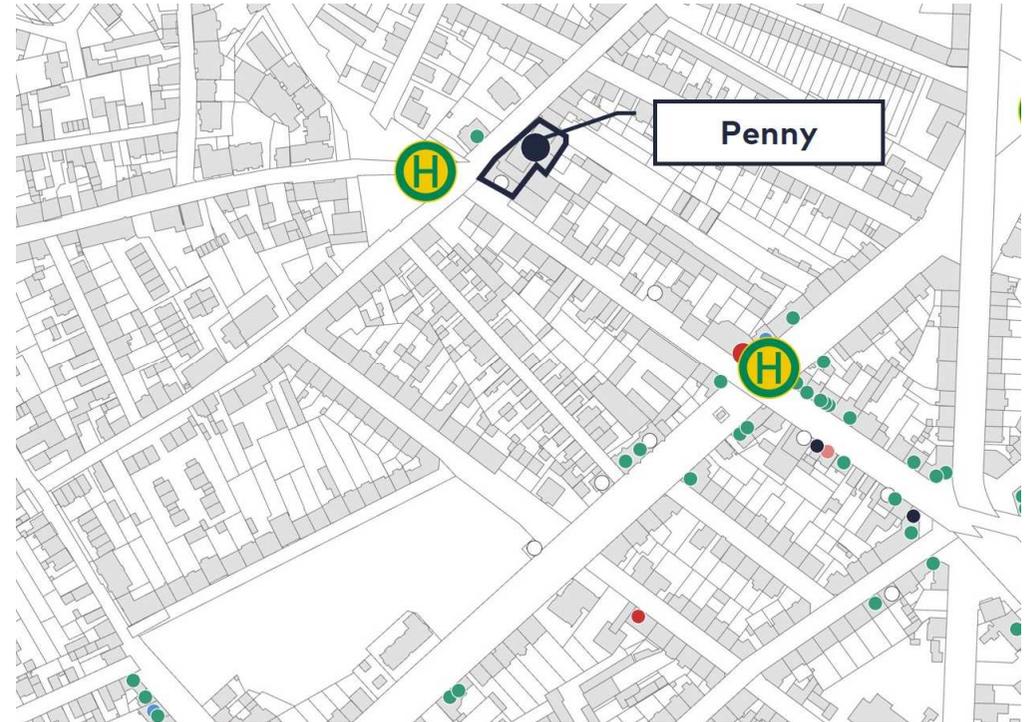


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen.

Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive



Bestandsstandort Nahversorgung Süd Saarlandstraße

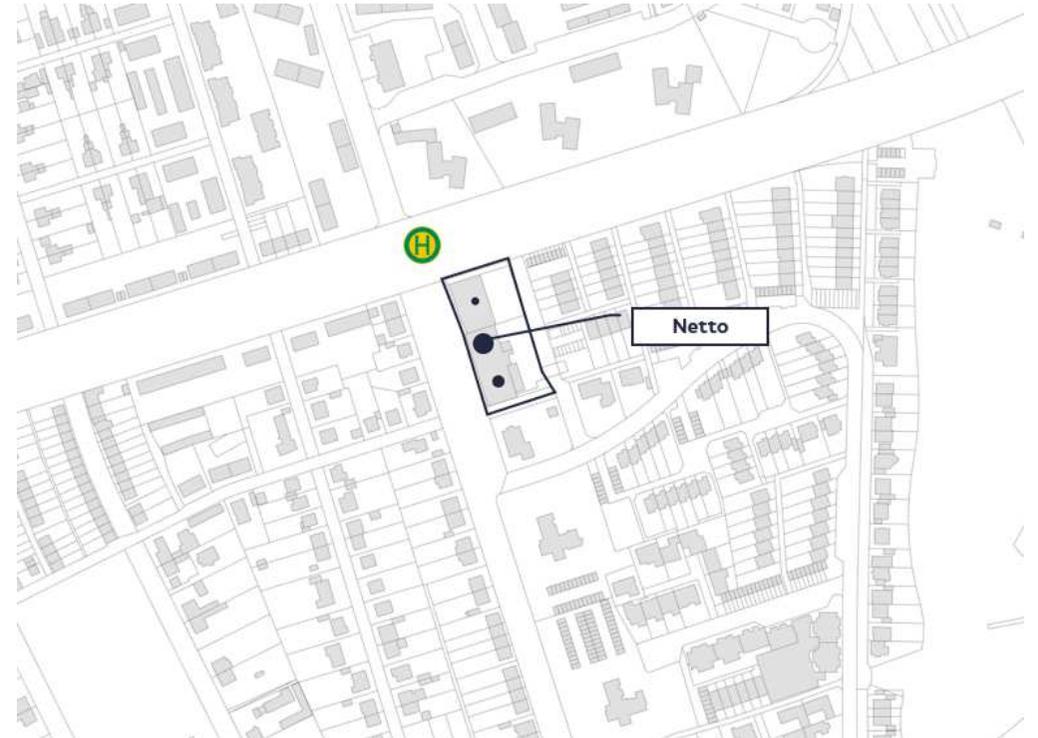


Bestandsstandort Nahversorgung Friesenheim Hagelochstraße

Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive

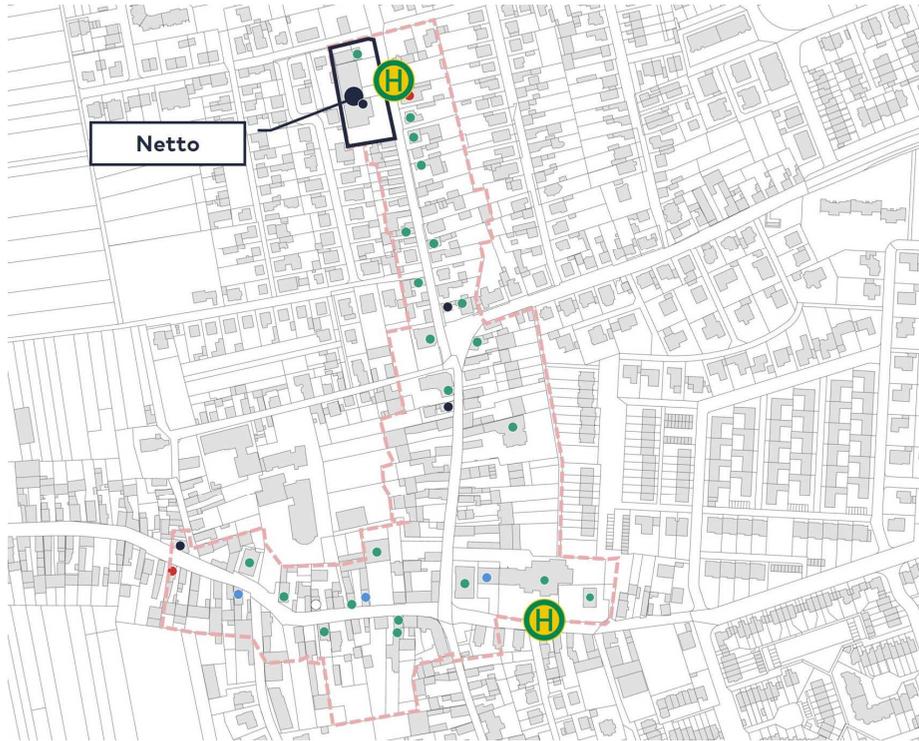


Bestandsstandort Nahversorgung Friesenheim Eschenbachstraße

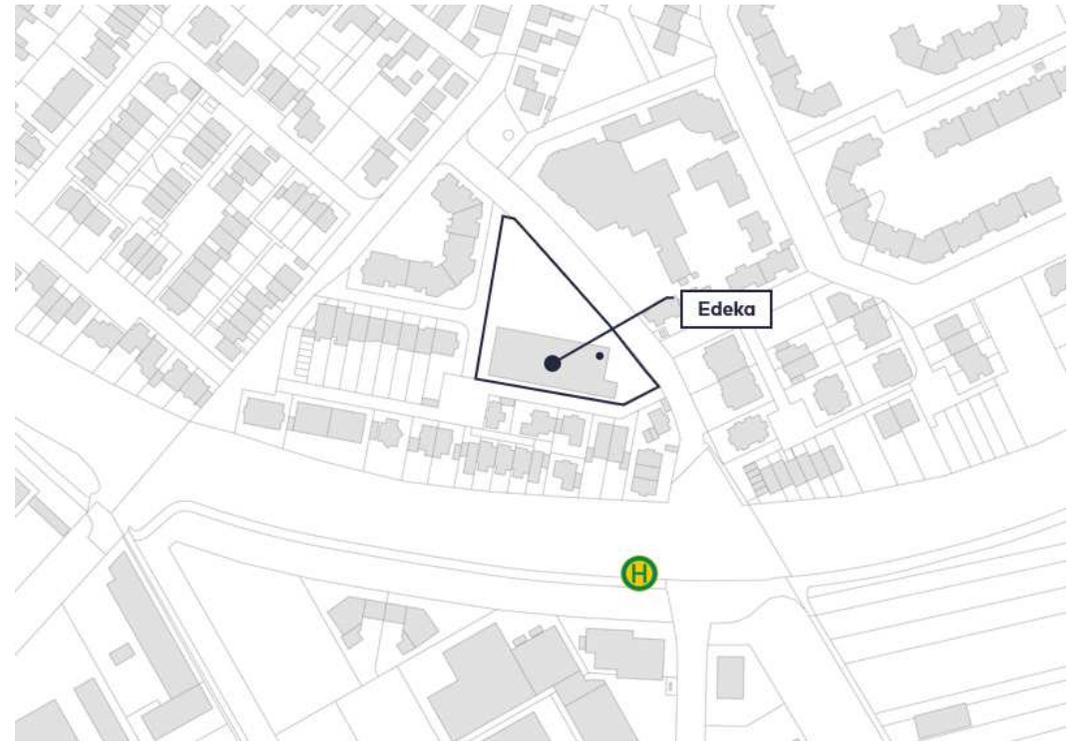


Bestandsstandort Nahversorgung Gartenstadt Hochfeldstraße

Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive



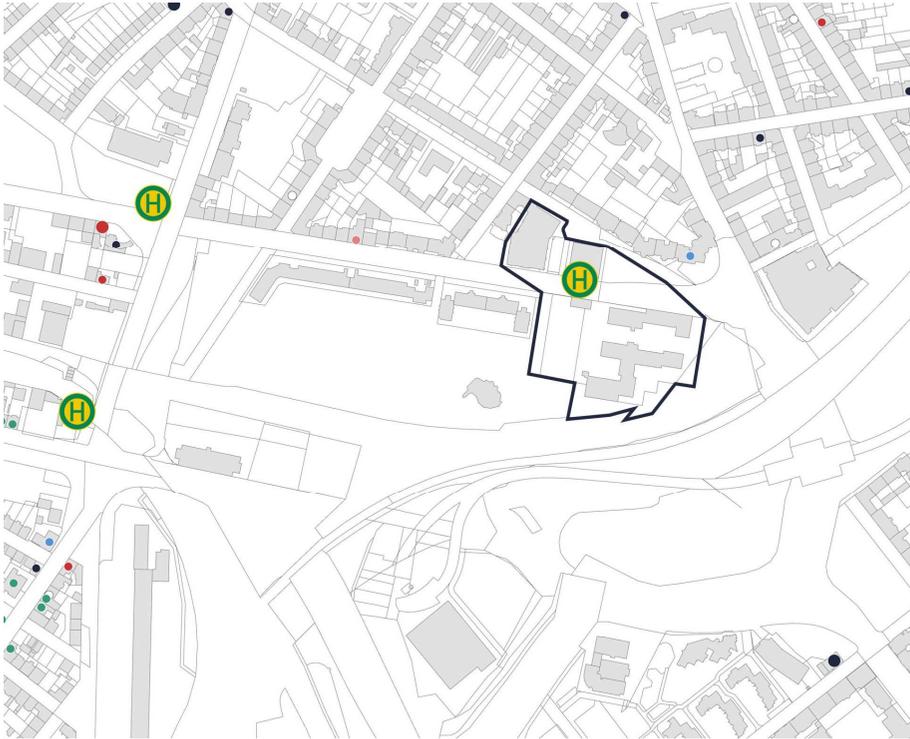
Bestandsstandort Nahversorgung Ruchheim Maxdorfer Straße



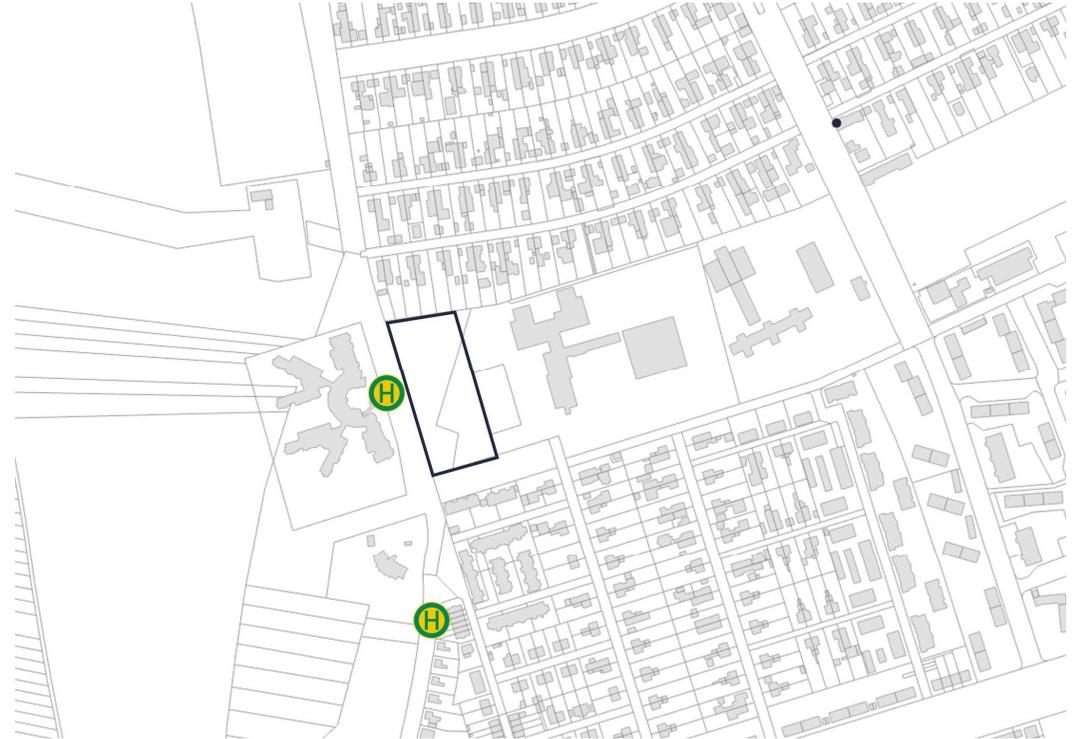
Bestandsstandort Nahversorgung Maudach Schweigener Straße

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)

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

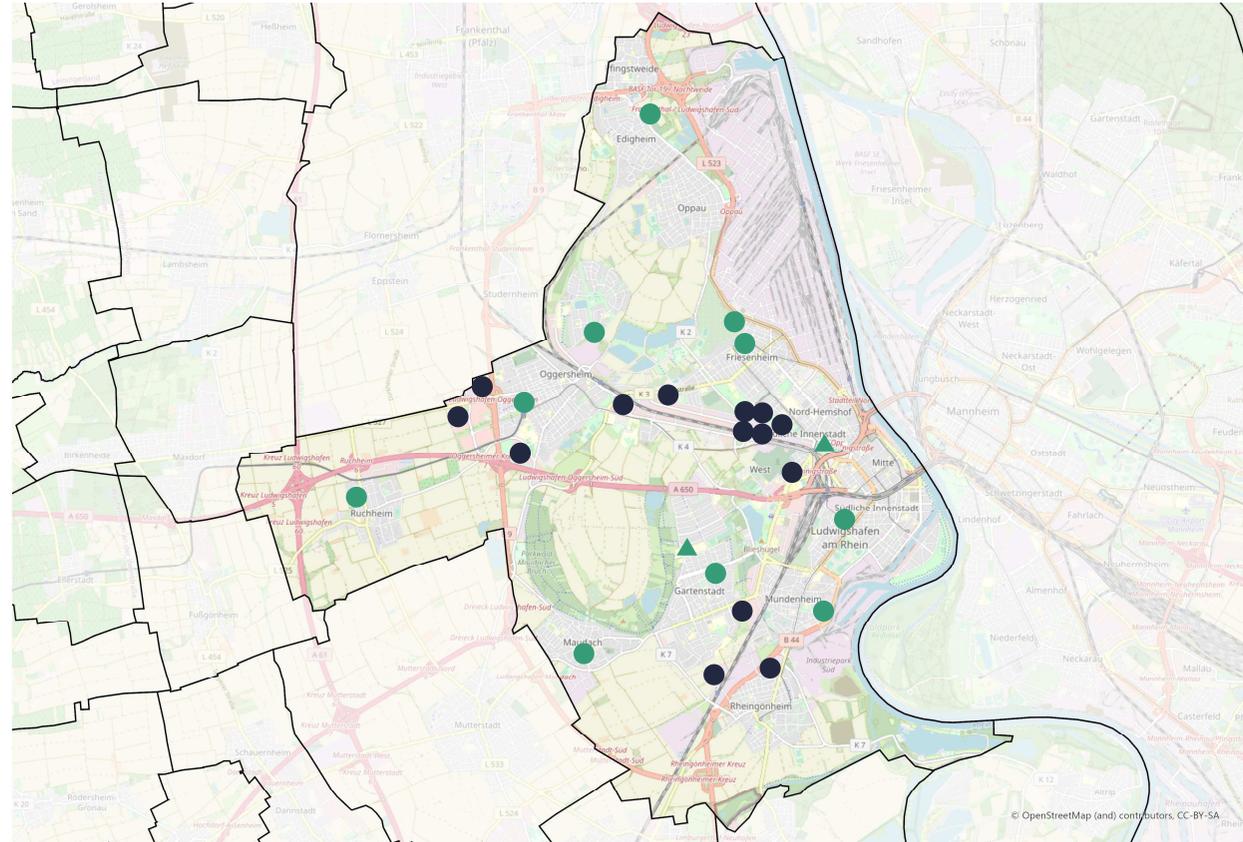
● Bestandsstandort
Nahversorgung mit
Entwicklungsperspektive

▲ Planstandort Nahversorgung

● Bestandsstandort
Nahversorgung mit
Bestandsschutz

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

1,000 m



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

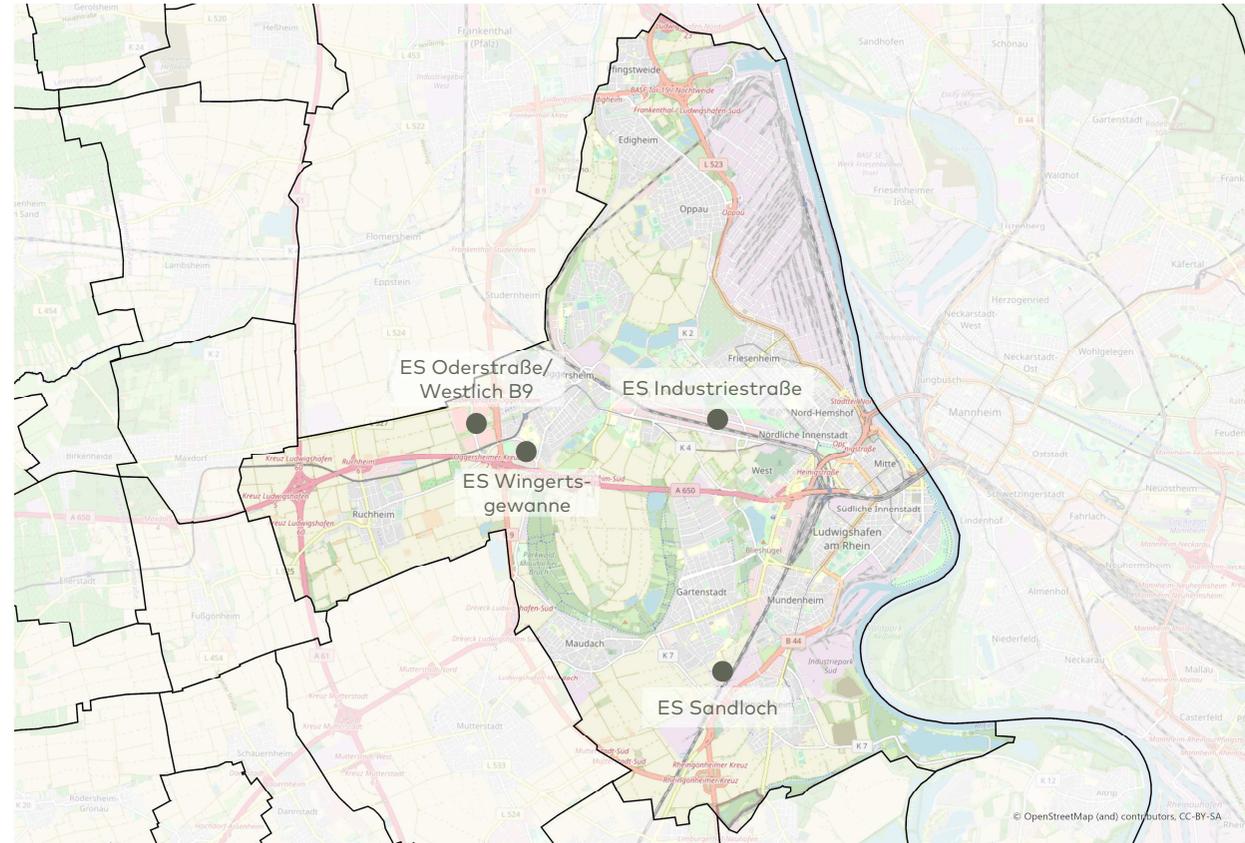
* gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant.

Ergänzungsstandorte in Ludwigshafen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Administrative Grenzen

□ Kommune

● Ergänzungsstandorte



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 m² VKF** je Betrieb
- 4) **Handwerkerprivileg**
 - Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²**

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 m ² VKF	✓	(✓)	✗	✗	✗	✗	✗
Lebensmittelmarkt mit i. d. R. 800 bis 2.500 m ² VKF	✓	✓	✓	(✓)	(✓)	✗	✗
Lebensmittelmarkt mit i. d. R. 400 bis 800 m ² VKF	✓	✓	✓	✓	✓	(✓)	✗
Nachbarschafts-/Convenienceladen mit i. d. R. 100 bis 400 m ² 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 m ²)	✓	✓	✓	(✗)	(✗)	✗	✗
Großflächig (ab 801 m ²)	✓	(✓)	✗	✗	✗	✗	✗

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 m ²)	✓	✓	✓	(✓)	(✓)	✓	(✓)
Großflächig (ab 801 m ²)	✓	(✓)	(✓)	(✓)	✗	✓	✗

✓ = 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

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