

Kon-^{11/2024} zept

**Fortschreibung des Einzelhandels- und
Zentrenkonzepts für die Stadt
Ludwigshafen am Rhein**



Impressum

AUFTRAGNEHMER

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

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
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 Ludwigshafen am Rhein

Bismarckstraße 25
67059 Ludwigshafen

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Jens Nußbaum
Andreas Schuder, Geogr. M.A.
Lea Ratzel, B.Sc.**
Karlsruhe
14. November 2024

FOTONACHWEIS

Titelseite

Stadt + Handel 2023

Inhaltsverzeichnis

KAPITEL		SEITE
1	Einführung	6
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	8
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	8
2.2	Raumordnerische Regelungen	9
3	Methodik	14
4	Markt- und Standortanalyse	17
4.1	Trends im Einzelhandel	17
4.1.1	Nachfrageseitige Aspekte	17
4.1.2	Angebotsseitige Aspekte	22
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	28
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	30
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	34
4.5	Bewertung der Einzelhandelsentwicklung seit 2012	41
4.6	Städtebauliche Analyse	43
4.7	Nahversorgungsanalyse	81
4.8	Zwischenfazit	86
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	88
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	88
5.1.1	Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen	88
5.1.2	Methodik und Berechnung	89
5.1.3	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Ludwigshafen a. R.	97
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Ludwigshafen a. R.	99
6	Zentrenkonzept	102
6.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	102
6.2	Zentrale Versorgungsbereiche in Ludwigshafen	107
6.2.1	Stadtzentrum	108
6.2.2	Stadtteilzentren	110
6.2.2.1	Stadtteilzentrum Oggersheim	111
6.2.2.2	Stadtteilzentrum Oppau	112
6.2.2.3	Stadtteilzentrum Süd	113
6.2.3	Quartierszentren	115
6.2.3.1	Quartierszentrum Mundenheim	115
6.2.3.2	Quartierszentrum Nord-Hemshof	116
6.2.3.3	Quartierszentrum Rheingönheim	118
6.2.3.4	Quartierszentrum Süd	119
6.2.3.5	Quartierszentrum Pfingstweide	120
6.2.3.6	Quartierszentrum Friesenheim	121
6.2.3.7	Quartierszentrum West	123
6.2.3.8	Quartierszentrum Gartenstadt	124
6.2.4	Bestandsstandorte Stadtteilkern	125

6.2.4.1	Bestandsstandort Stadtteilkern Edigheim	126
6.2.4.2	Bestandsstandort Stadtteilkern Ruchheim	127
6.2.4.3	Bestandsstandort Stadtteilkern Nord-Hemshof Goerdelerplatz	128
6.2.4.4	Bestandsstandort Stadtteilkern Friesenheim Ruthenplatz	128
6.2.5	Ehemalige Quartierszentren	129
6.3	Übersicht Neue Zentren- und Standortstruktur für Ludwigshafen a. R.	130
7	Nahversorgungskonzept	131
7.1	Anforderungen an Bestandsstandorte Nahversorgung / Planstandorte Nahversorgung	131
7.2	Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive	133
7.2.1	Standortbereich Edigheim Oppauer Straße	135
7.2.2	Standortbereich Mundenheim Hoheloogstraße	136
7.2.3	Standortbereich Oggersheim Comeniusstraße	137
7.2.4	Standortbereich Oggersheim Melm Sudetenstraße	138
7.2.5	Standortbereich Süd Saarlandstraße	139
7.2.6	Standortbereich Friesenheim Hagelochstraße	140
7.2.7	Standortbereich Friesenheim Eschenbachstraße	141
7.2.8	Standortbereich Gartenstadt Hochfeldstraße	142
7.2.9	Standortbereich Ruchheim Maxdorfer Straße	143
7.2.10	Standortbereich Maudach Schweineger Straße	144
7.3	Planstandorte Nahversorgung	144
7.3.1	Planstandort Nahversorgung Bürgermeister-Grünzweig-Straße	144
7.3.2	Planstandort Nahversorgung Otto-Thiele-Platz	145
7.4	Bestandsstandorte Nahversorgung ohne Entwicklungsperspektive	147
7.5	Handlungsprioritäten für die Nahversorgung	147
7.6	Übersicht Neue Nahversorgungsstruktur für Ludwigshafen a. R.	150
8	Ergänzungsstandortkonzept	151
8.1	Konzeptionelle Einordnung von Ergänzungsstandorten	151
8.2	Beurteilung der Ludwigshafener Ergänzungsstandorte	152
8.2.1	Ergänzungsstandort Industriestraße	152
8.2.2	Ergänzungsstandort Wingertsgewanne	153
8.2.3	Ergänzungsstandort Oderstraße/Westlich B9	154
8.2.4	Ergänzungsstandort Am Sandloch	155
8.3	Übersicht Ergänzungsstandorte Ludwigshafen a. R.	157
9	Sortimentsliste	158
9.1	Methodische Herleitung	158
9.2	Sortimentsliste für Ludwigshafen a. R.	159
10	Steuerungsleitsätze	162
10.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	162
10.2	Steuerungsleitsätze für Ludwigshafen a. R.	162
11	Schlusswort	168
Anhang		170
	Langfassung der Sortimentsliste der Stadt Ludwigshafen a. R.	170
	Bebauungspläne	172
	Literatur- und Quellenverzeichnis	176

Abbildungsverzeichnis	177
Tabellenverzeichnis	179
Abkürzungsverzeichnis	181

177
179
181



Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Bereits seit dem Jahr 1991 wird die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ludwigshafen a. R. durch kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte aktiv begleitet und gesteuert. Durch das zuletzt am 25. Juni 2012 vom Stadtrat Ludwigshafen beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)¹ nimmt die Stadt eine aktive Rolle in der Einzelhandelssteuerung wahr und hat diese bereits fest in ihrer Stadtentwicklungspolitik verankert und sich dabei insbesondere auch den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche zum Ziel gesetzt. Die dynamischen Entwicklungen des Einzelhandels in Ludwigshafen a. R., die nationalen und globalen einzelhandels- und stadtentwicklungsrelevanten Trends sowie die mit den aktuell multiplen Krisen (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, Energiekrise, Inflation) einhergehenden Auswirkungen auf den Einzelhandel und insbesondere die Innenstädte erfordern eine Fortschreibung und Überprüfung des EZK. Durch die Fortschreibung sollen die aktuelle Bestandssituation erfasst, die Entwicklungen der letzten Jahre beurteilt und der Einzelhandel in Ludwigshafen a. R. bestmöglich zukunftsgerichtet entwickelt und gesteuert werden.

Die Einzelhandelsstrukturen in Deutschland erfahren fortlaufende Veränderungen. Ersichtlich werden diese auf der Angebotsseite insbesondere durch eine zunehmende Filialisierung, eine Wettbewerbsintensivierung, einen stärkeren Fokus der Unternehmen zur Konzentration an leistungsfähigen Standorten (bspw. Fachmarkzentren, Einkaufszentren) sowie eine weiterhin steigende Bedeutung des Onlinehandels. Gleichzeitig ist der Einzelhandel von Veränderungen auf der Nachfrageseite, vor allem von Veränderungen im Konsumverhalten hinsichtlich der Wahl des Einkaufsortes, den oftmals individuellen Ansprüchen der Kundschaft an Warenvielfalt, Präsentation und Preisgestaltung etc. sowie von Veränderungen durch den demographischen Wandel betroffen. Mit den Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen sind insbesondere in den historisch gewachsenen Innenstädten und Zentren Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und die Attraktivität verbunden.

Im Rahmen der vierten Fortschreibung des EZK steht auch die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Ludwigshafen a. R. zur Versorgung ihrer Bürgerschaft sowie für die Bevölkerung ihres Versorgungsbereichs im Bereich des gehobenen und spezialisierten höheren Bedarfs im Fokus. Der Ludwigshafener Einzelhandel steht dabei auch in einem intensiven Wettbewerb mit den Angebotsstrukturen insbesondere im benachbarten Oberzentrum Mannheim aber auch mit denen der Region. Die Sicherung und bestmöglich Weiterentwicklung einer lebendigen und multifunktionalen Innenstadt gehört ebenso zu den Zukunftsaufgaben der Stadt wie die Neuausrichtung des Zentren- und Standortgefüges – beide Aspekte vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen wie auch der Veränderungen des Einzelhandels, so dass darunter ggf. auch die Neupositionierungen/-bewertungen bisheriger zentraler Versorgungsbereiche zu verstehen sind. Gleichzeitig gilt es, ein leistungsfähiges und städtebaulich ziel führendes sowie an die räumlichen Gegebenheiten Ludwigshafens angepasstes Nahversorgungsangebot durch eine differenzierte und standortspezifische Einzelhandelssteuerung zu ermöglichen – auch unterhalb der Ebene der zentralen

¹ Im Folgenden als EZK Ludwigshafen 2012 abgekürzt.

Versorgungsbereiche und unter Berücksichtigung der entsprechenden landesplanerischen Vorgaben.

Mit der vierten Fortschreibung des EZK beabsichtigt die Stadt Ludwigshafen a. R. somit, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Um dies zu erreichen, stellt die vorliegende Fortschreibung Empfehlungen primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Konzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung und das Stadtmarketing, die örtliche Händlergemeinschaft sowie die Ludwigshafener Bürgerschaft.

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 Stadtverwaltung inkl. der Wirtschaftsförderung sowie der LUKOM (Ludwigshafener Kongress- und Marketing- Gesellschaft mbH) abgestimmt. Darüber hinaus fand durch insgesamt fünf Arbeitsgruppensitzungen eine umfassende Beteiligung sachrelevanter Institutionen wie der oberen Landesplanungsbehörde SGD Süd, dem Regionalverband Rhein-Neckar, dem Einzelhandelsverband und der IHK für die Pfalz statt. Die so abgestimmten Ergebnisse wurden zudem in den Ludwigshafener Ortsbeiräten präsentiert sowie weiteren politischen Gremien auf Gesamtstadtebene präsentiert und diskutiert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung mit einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Ludwigshafen a. R. Berücksichtigung finden.

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 Bestandsstandorten Nahversorgung 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 zielführender 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 Stadtteil- oder Quartierszentren und an Nahversorgungs- oder 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 EZK sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung². 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.³

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende EZK eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (2008)).

Die Fortschreibung des EZKs soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung in Ludwigshafen

² 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).

³ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

a. R. der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der Fortschreibung EZK ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts 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 werden die für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ludwigshafen a. R. wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

In Rheinland-Pfalz gilt seit Oktober 2008 das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), in welchem 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. Das für Raumordnung und Landesplanung zuständige Ministerium des Innern und für Sport startete im 27. Juni 2023 den Erarbeitungsprozess für ein neues Landesentwicklungsprogramm – dann wohl das LEP V. Mit einem Erlass der Rechtsverordnung wird aktuell für Ende 2027 / Anfang 2028 gerechnet. Somit ist in der hier vorliegenden Fortschreibung des EZK noch auf das derzeit gültige LEP IV Rheinland-Pfalz abzustellen. Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf Einzelhandelsstandorte sind in Kapitel 3 des LEP IV 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 Sortimente⁴ 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, welche neben Teilen dem südöstlichen Bereich von Rheinland-Pfalz

⁴ Wie im EZK Ludwigshafen 2012 bewährt, werden auch im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung die Begriffe „zentrenrelevant“ und „nicht zentrenrelevant“ anstelle von „innenstadtrelevant“ und „nicht innenstadtrelevant“ genutzt und verwendet; der Begriff der Zentrenrelevanz ist dabei als Synonym des Begriffs Innenstadtrelevanz i. S. d. LEP IV Rheinland-Pfalz zu verstehen (vgl. Kapitel 3 sowie Kapitel 9). Bzgl. der methodischen Herleitung bzw. Unterscheidung der Sortimente nach „zentrenrelevant“ und „nicht zentrenrelevant“ etc. sei auf die Ausführungen in Kapitel 9.1 verwiesen.

auch den nordwestlichen Bereich von Baden-Württemberg sowie Teil von Südhessen umfasst. Eine 1. Änderung des seit 2014 gültigen Regionalplans wurde 2023 beschlossen, deren Genehmigung steht jedoch noch aus – gleichwohl bezieht sich diese 1. Änderung nicht auf das Thema Einzelhandel.

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm auf regionaler Ebene und enthält ebenfalls Ziele und Grundsätze mit Bezug zum Einzelhandel, 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 Standortgemeinden⁵ 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 1.7.2.4 Beeinträchtungsverbot**

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.

⁵ Fußnote 5 im Original (S. 36):

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.

- **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 Einzelhandelsgroßprojekte**

In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für 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 verbraucher-nahe 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 regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung sind in der vorliegenden Fortschreibung des EZK entsprechend berücksichtigt worden.

ENTWURF

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem EZK 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 sind im Rahmen des vorliegenden EZKs folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

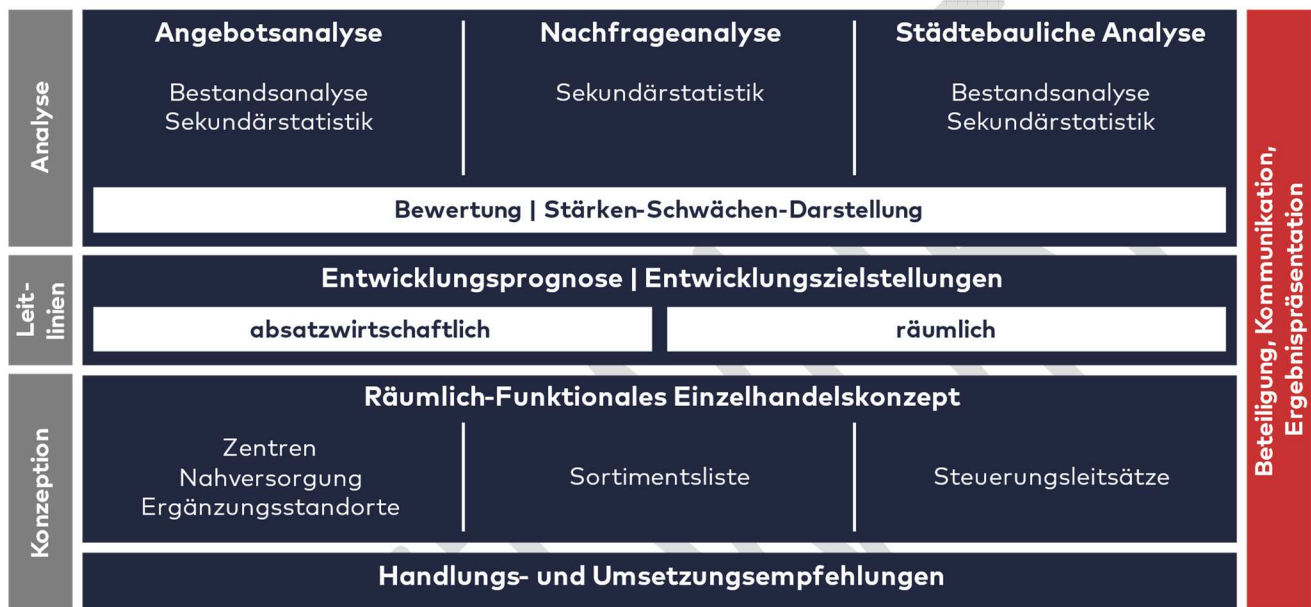


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelsentwicklungskonzepts
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine 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.

Verwendung der Begriffe Innenstadtrelevanz und Zentrenrelevanz

Im vorliegenden Konzept werden die Begriffe „zentrenrelevant“ und „nicht zentrenrelevant“ zur Einteilung von Warengruppen z. B. im Rahmen der Fortschreibung der Ludwigshafener Sortimentsliste genutzt. Der Begriff der Zentrenrelevanz ist dabei als Synonym des Begriffs Innenstadtrelevanz i. S. d. LEP IV Rheinland-Pfalz zu verstehen.

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 (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: 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, sortimentsspezifische 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.

Bestandsdatenanalyse der Einzelhandelsbetriebe

Grundlage für die Bestandsanalyse des Ludwigshafener Einzelhandels bildet die seit 1993 aufgebaute Einzelhandelsdatenbank der Stadt, in welcher alle Einzelhandelsbetriebe (Standort, Sortiment und Verkaufsfläche) in der Gesamtstadt aufgenommen sind und die jährlich bzw. fortlaufend aktualisiert wird. Der Datenstand für die hier vorliegende Fortschreibung datiert vom Dezember 2021. Die seitens der Stadt Ludwigshafen a. R. bereitgestellte Datenbasis wurde durch Erhebungen und Berechnungen von Stadt + Handel spezifiziert, um eine differenzierte, sortimentsspezifische Aufschlüsselung der Verkaufsflächen – insbesondere großflächiger Betriebe und Fachmärkte, strukturprägender Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte (ab 300 m² VKF) sowie von größeren Multisortimentern (z. B. Non-Food-Discounter) – zu erreichen und somit die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sortimentsspezifisch realitätsnah abbilden zu können.

Weiterhin wurden im Rahmen der Bestandsanalyse die Verkaufsflächen großflächiger Fachmarktkonzepte nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der

Verkaufsflächengröße in Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen wurden neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden aus der Ludwigshafener Datenbank EZK berücksichtigt. Auch die in der Datenbank vermerkten Ladenleerstände sind als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen berücksichtigt worden. Zudem wurden die zentrenergänzenden Funktionen in den zentralen Versorgungsbereichen gem. EZK Ludwigshafen 2012 und deren Umgebung berücksichtigt, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von bzw. Hinweise für die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen geben.

Städtebauliche Analyse

Für die im EZK Ludwigshafen 2012 ausgewiesenen zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine 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. Bzgl. der städtebaulichen Analysen sei auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 4.6 und 6.2 verweisen.

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses EZKs relevanten Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Ludwigshafen a. R. 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.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

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 Nachhaltigkeit⁶, 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. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Konsumenten von morgen bewegen sich zum Teil in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert. 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

⁶ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. 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 eingeschränkt wird oder komplett abhandenkommt. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen (z. B. Bringdienste für Senioren). Gerade in Groß- und Mittelstädten sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung oder Überalterung in verschiedenen Stadtteilen) zu betrachten. Dies trifft auch für die Stadt Ludwigshafen a. R. zu.

Digitalisierung: Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden als Querschnittsthema im Nachfolgenden unter verschiedenen Schlagworten thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt und des Einzelhandels – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Raumanneignung (z. B. Gamification⁷) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

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 Konsumenten-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz (z. B. Sharing Economy, Tauschbörsen, Spotify, Netflix). Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Auch wenn sich Innenstadtzentren von Großstädten noch am ehesten gegenüber den Wettbewerbsvorteilen von Online-Vertriebskanälen behaupten können, ist vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie notwendig. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigen sich hingegen derzeit noch 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 Lebensmitteln 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 voraussichtlich zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtreionen betreffen.

⁷ Gamification stellt einen Prozess dar, bei dem spielerische Elemente und Design-Prinzipien in nicht spielbezogene Kontexte integriert werden, um die Interaktion und das Engagement der Benutzer zu steigern und zum Erreichen eines Ziels beizutragen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Reurbanisierung: Mit den gesellschaftlichen Wandlungsprozessen geht eine zunehmende „Kraft des Ortes“ einher, welche u. a. ein Grund für die Debatte um Schwarmstädte und Reurbanisierungstendenzen ist. Dabei ist dieser Teilaspekt des „genius loci“ nicht neu. Neu ist allerdings, dass in einer zunehmend digitalen und virtuellen Welt ein tiefes Bedürfnis nach lokaler Verankerung oder „Rückbetung“⁸ in einem physischen Kontext entsteht und sich u. a. in der Innenstadt als städtischen Treffpunkt für die nomadische und digitale Gesellschaft manifestiert. Treiber der Reurbanisierung sind aktuell insbesondere junge und hochqualifizierte Bevölkerungsgruppen sowie zukünftig auch im zunehmenden Maße die so genannten „jungen Alten“ (nach der familienbedingten Haushaltsverkleinerung). Diese „Wiederentdeckung der Stadt“ als Wohn- und Arbeitsort und die Vermischung von Lebens- und Arbeitswelten (lokal manifestiert in Form so genannter „Dritter Orte“) bedingt auch neue Konsumverhaltensmuster.

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-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundenschaftssicht 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: Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesuchende darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören

⁸ vgl. Läpple 2003.

insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwartet die Kundschaft neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

Der Erlebniseinkauf spielt jedoch nicht nur beim klassischen Shopping 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 Kundschaft 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.

Individualmobilität der Konsumenten: Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsumenten eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsumenten nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf. Aufgrund der Menge an gekaufter Ware wird von den Konsumenten in der Regel die PKW-Nutzung favorisiert, wobei auch zuletzt vermehrt Lastenräder und E-Bikes zum Einsatz kommen. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Auf der anderen Seite ist insbesondere in Großstädten und bei jüngeren Personengruppen die Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel (und damit auch der Motorisierungsgrad) in den letzten Jahren zurückgegangen. Der innerstädtische Einzelhandel muss sich hinsichtlich seines Serviceangebotes also nicht nur auf ein im Wandel begriffenes Mobilitätsverhalten einstellen (z. B. vermehrte Nutzung von Car-Sharing-Diensten, E-Bikes, Lastenräder und öffentlichen Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kundschaftsgewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing⁹) reagieren.

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

⁹ Betriebe mit Omni-Channel-Strategien bzw. -Marketing verfügen über mehrere Vertriebskanäle, die alle miteinander verzahnt sind. Die Strategie bzw. das Marketing ist demnach vertriebskanalübergreifend und zielt auf eine konsistente Nutzererfahrung und ein einheitliches Kundenerlebnis ab, so dass trotz Nutzung verschiedener Kanäle eine maximale Flexibilität für den Kundenerreicht wird.

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 (vgl. Abbildung 3).

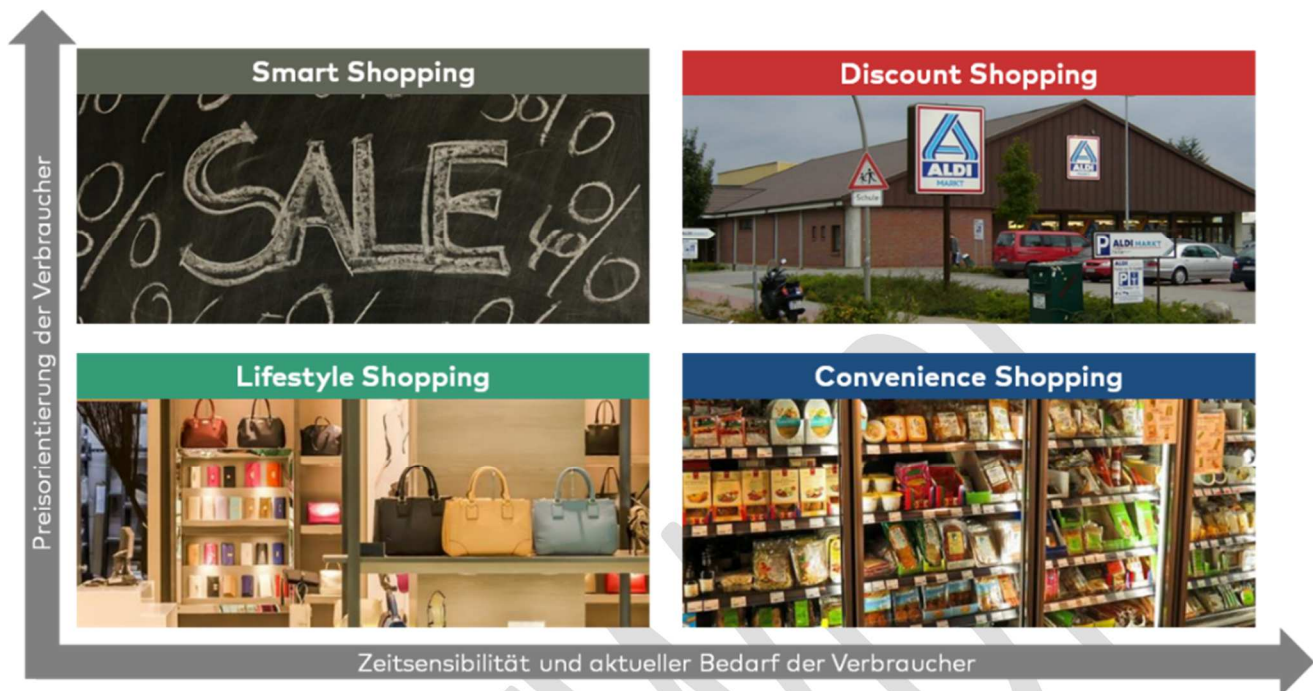


Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

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

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl im letzten Jahrzehnt insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen war, führte die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Dieser leicht positive Trend wurde jedoch durch die seit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine stark angestiegene und zunächst weiterhin auf erhöhtem Niveau verbliebene Inflation abrupt beendet. Somit wird weiterhin ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten, Energiekosten) 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 (wachsenden) Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. In größeren Städten ist dieser Trend insbesondere bei der Entwicklung der unterschiedlichen Zentrenstypen zu beobachten. Auf der Ebene der Innenstadtzentren sind i. d. R. vielfältige und hochwertige Angebotsstrukturen zu erkennen, welche z. T. höherpreisige und spezialisierte Waren vorhalten und eine klare, zielgruppenspezifische Ausrichtung haben. In kleineren Zentren finden sich vermehrt discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte) und fungieren dort als Ankerbetriebe. Viele stadtteilbezogene Zentren der mittleren Hierarchiestufe (insbesondere bei eingeschränkter Warenvietfalt und fehlender, zielgruppenspezifischer Positionierung)

stehen hingegen nicht mehr oder nur noch nachrangig im Fokus von Einzelhandelsentwicklungen. Die Folge ist ein Verlust der Versorgungsfunktion und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse. Auch die Insolvenz mehrerer Warenhausketten ist ein Indiz für die zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung. In Ludwigshafen a. R. ist in allen Hierarchie- bzw. Zentrenstufen eine Entwicklungsdynamik im Bereich discountorientierter Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Non-Food-Discounter, discount orientierte Fachmärkte) zu beobachten.

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 verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte (insb. A-Lagen) im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie B-Lagen in Stadtquartieren (außerhalb der Innenstadt) sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse bzw. stark geprägt durch discountorientierte Angebote. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Ausverkauf real), Drogeriemärkten (insb. DM, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia, Hugendubel), Textil-Kaufhäusern (u. a. H&M, P&C, C&A, SinnLeffers), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt, Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, Decathlon).

Wandel der Betriebsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarkzentren, verlieren andere Handelsformate (v. a. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen und Insolvenzen von Warenhäusern (u. a. Hertie, (mehrfach) Galeria Karstadt) bzw. die Fusion von Warenhausketten (insb. Kaufhof/Karstadt zu Galeria Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten¹⁰ (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundschaftsseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomie und zuletzt verstärkt auch Freizeitangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von

¹⁰ Vertikalisierte Wertschöpfungsketten sind im Kontext von Einzelhandelsbetrieben/-unternehmen dahingehend zu verstehen, dass diese nicht nur in der Einzelhandelsstufe, sondern auch auf den vorgelagerten Stufen der Wertschöpfungskette tätig sind und diese in Teilen auch kontrollieren.

Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besuchende attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

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 bis zu Beginn der multiplen Krisen wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.¹¹ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes) (vgl. Abbildung 4). Die Prognose für 2023 zeigt, dass der Online-Anteil nach einem leichten Rückgang 2022 wieder auf rd. 91,8 Mio. Euro steigen wird (rd. 14,2 % des Einzelhandelsumsatzes). Allerdings wird ein weniger starkes Wachstum, ähnlich vor der COVID-19 Pandemie, erwartet. Sortimentsspezifisch sind große Unterschiede festzustellen.

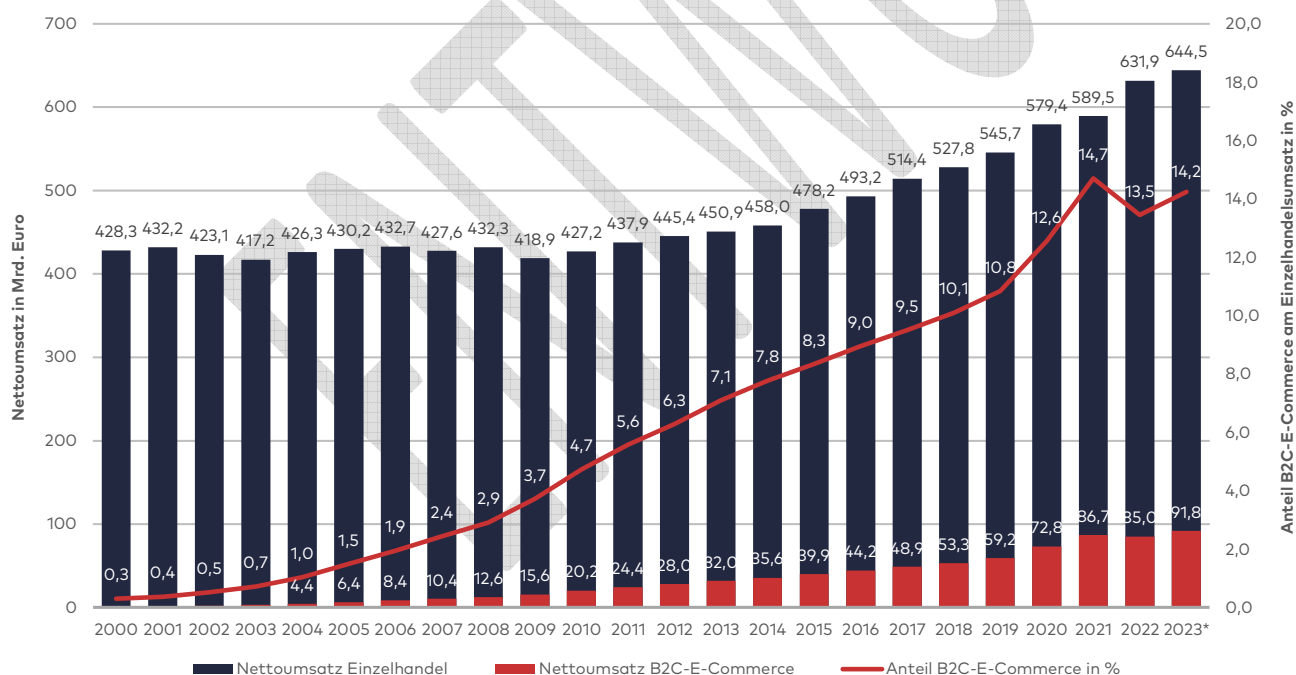


Abbildung 4: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz *Prognose

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

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bis-

¹¹ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wurde 2022 rd. 52 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes (inkl. Online- und Versandhandel) erwirtschaftet (vgl. GfK GeoMarketing GmbH 2023).

lang mit rd. 2,5 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹². 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. Onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen für Ludwigshafen a. R. im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs sind zunächst nur in einem geringem Maß zu erwarten. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die von der COVID-19 Pandemie bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte aber Warenhausformate oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber-/Spezialhandelsgeschäften mit klarer Zielgruppenfokussierung, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 15 % attestieren (vgl. Abbildung 5).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren, wenngleich sich dieser Trend durch die aktuell hohe Inflation bereits wieder deutlich abgeschwächt hat. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer 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.

¹² Vgl. HDE/IFH 2022.

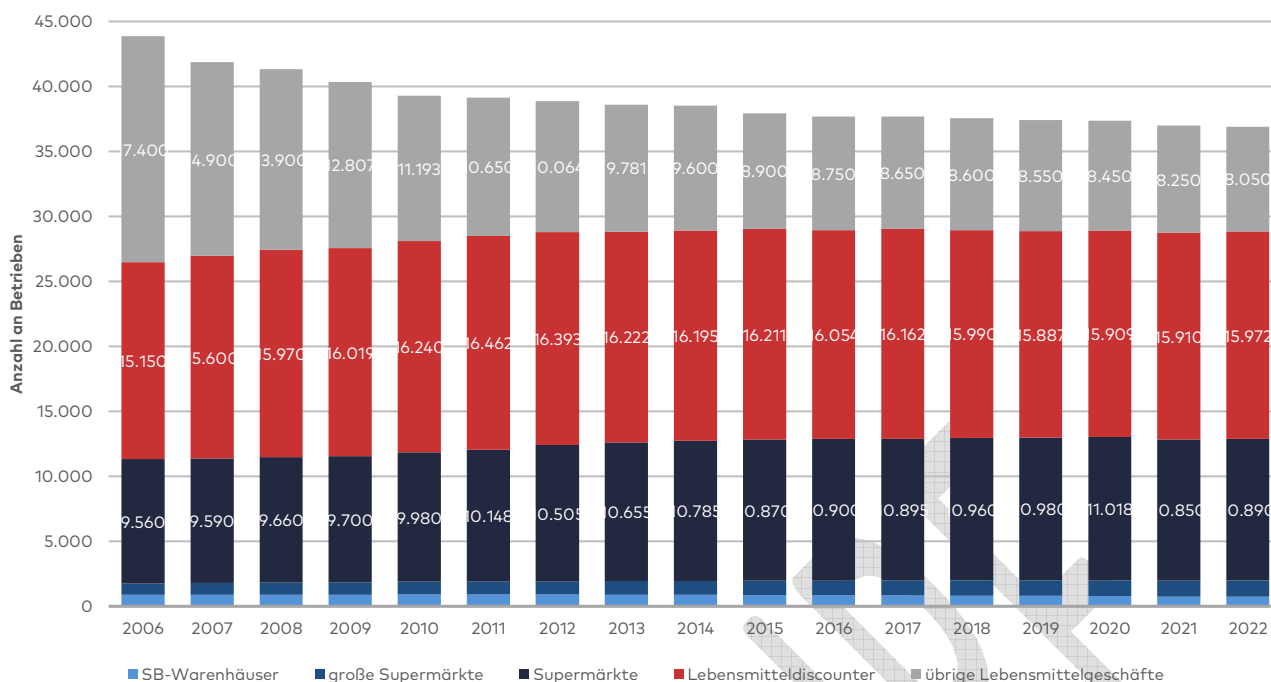


Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

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

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und 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.

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist im Lebensmittelhandel 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) ergibt¹³. Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (vgl. Abbildung 6). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.

¹³ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

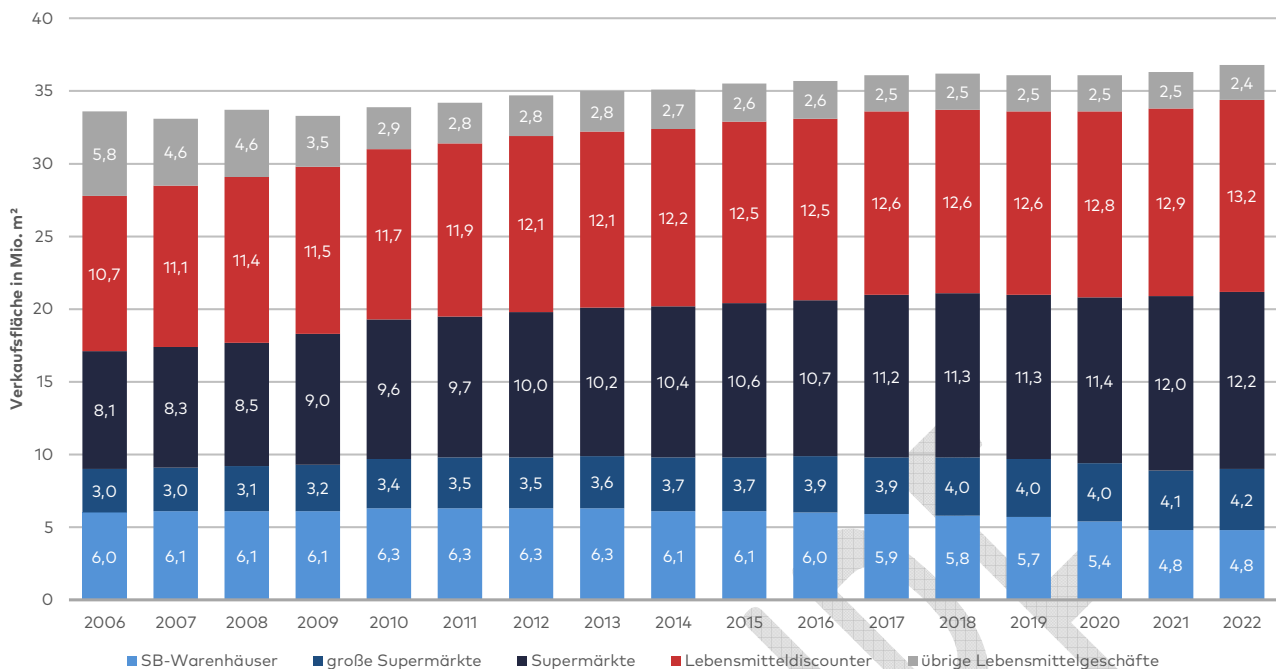


Abbildung 6: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

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

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

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer absoluten Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹⁴. 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 (i. d. R. ab 4.000 m² Grundstücksfläche) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (v. a. Kaufkraftpotenzial, Nähe zum Verbraucher, Bevölkerungsstruktur) und verkehrsseitige Aspekte (v. a. gute Pkw-Anbindung, Parkplatzangebot). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, in i. d. R. hoch verdichteten und hochfrequentierten Lagen in Großstadtreionen oder Standorten mit vergleichbaren Rahmenbedingungen von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix-Use-Immobilien). Aktuell ist durch die sehr deutlichen Baukostensteigerung in den letzten zwei Jahren die Bereitschaft bzw. das Potenzial für entsprechende Entwicklung jedoch wieder sehr deutlich zurückgegangen.

¹⁴ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

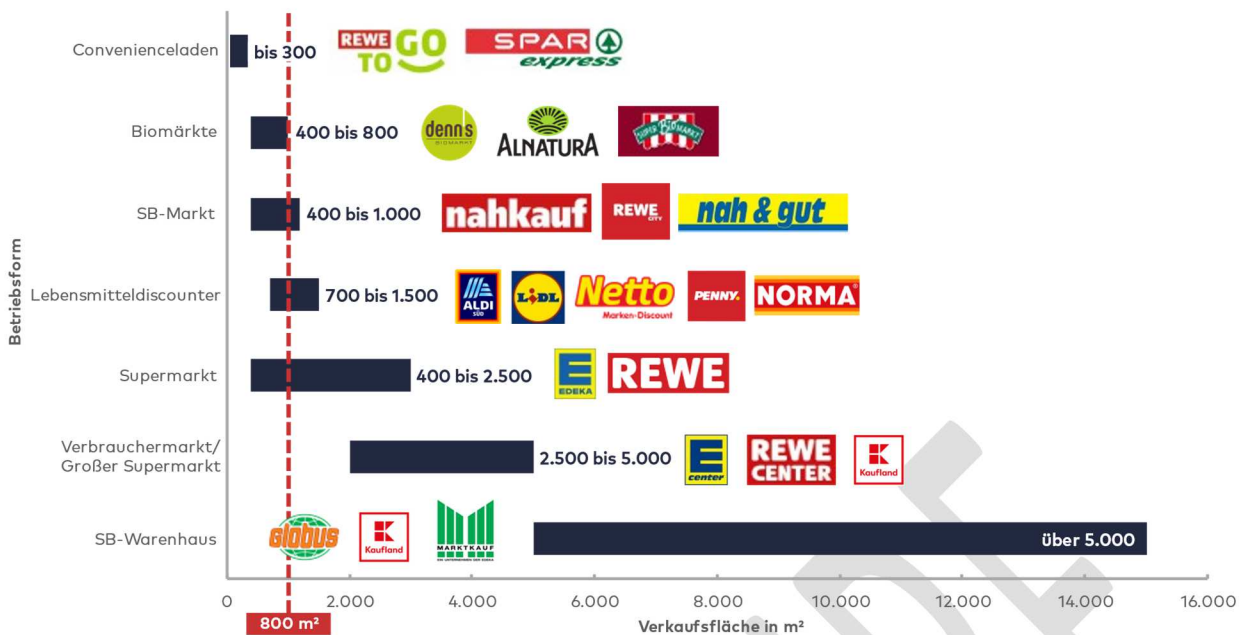


Abbildung 7: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen: Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zog.¹⁵ So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

Dies führt in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für den Verbraucher. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht mehr gesichert.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in Städten wie Ludwigshafen a. R., wo vor allem in den Stadtteil- und Quartierszentren, ungeachtet der bereits erfolgten Rückgänge, weiterhin ein hoher Anteil inhabergeführter Geschäfte besteht, 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 zunehmend anspruchsvoller. So ist bundesweit zu beobachten, dass Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer stehen. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

¹⁵ vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.

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.

Einordnung in den regionalen Kontext

Das Oberzentrum Ludwigshafen a. R. ist eine kreisfreie Stadt im Bundesland Rheinland-Pfalz. Sie grenzt im Osten, lediglich getrennt durch den Rhein, an das in Baden-Württemberg gelegene Oberzentrum Mannheim an. Im linksrheinischen Umland (Rheinland-Pfalz) ist Ludwigshafen a. R. von mehreren Grund- und Mittelzentren umgeben. Das Mittelzentrum Frankenthal grenzt dabei direkt an das Stadtgebiet von Ludwigshafen a. R. an, die Mittelzentren Worms, Schifferstadt und Speyer befinden sich räumlicher Nähe. Nach Mannheim ist das nächstgelegene Oberzentrum Heidelberg in rd. 22 km Entfernung.

Die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen bzw. das dargestellte Zentrenggefüge zeigen insgesamt ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld der Stadt Ludwigshafen a. R. insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zum Oberzentrum Mannheim, das über eine hohe Einzelhandelsausstattung verfügt. Darüber hinaus üben auch die umgebenden Mittelzentren durch ihre teilweise hohen sortimentspezifisch Einzelhandelsausstattungen (v. a. Speyer und Worms) einen gewissen Konkurrenzdruck in einzelnen Warengruppen auf die Stadt Ludwigshafen a. R. aus.

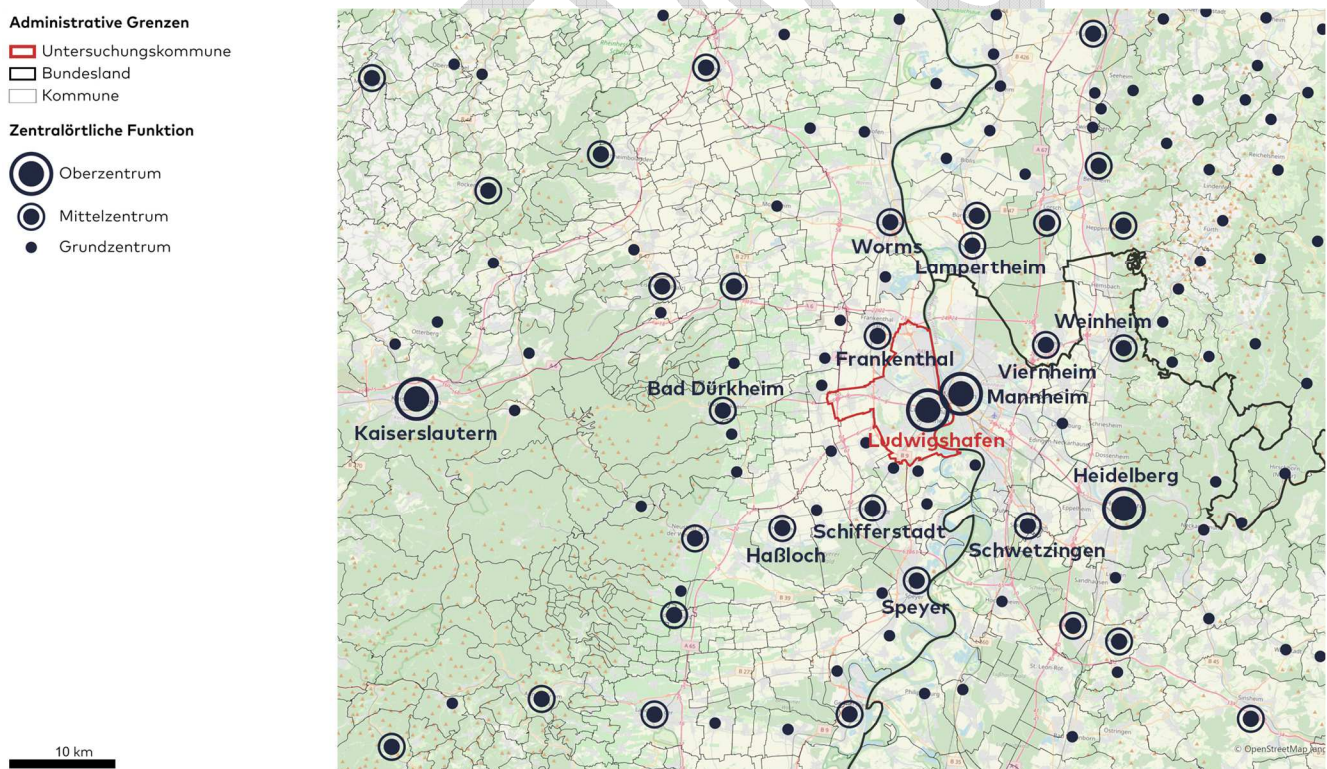


Abbildung 8: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.; ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel).

Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Als Oberzentrum im zentralörtlichen Gefüge von Rheinland-Pfalz zählt die Stadt Ludwigshafen a. R. 176.431 Einwohner¹⁶, die sich auf 14 Stadtteile aufteilen. Mit rd. 14 % der Gesamtbevölkerung (25.384 Einwohner) leben dabei die meisten Menschen im Stadtteil Oggersheim, während rd. 12 % der Gesamtbevölkerung im Stadtteil Süd (21.019 Einwohner) und rd. 11 % der Gesamtbevölkerung im Stadtteil Friesenheim (18.747 Einwohner) lebt. Dem Stadtteil Mitte, dem auch das Innenstadtzentrum zuzuordnen ist, leben rd. 7 % der Ludwigshafener Bevölkerung (12.859 Einwohner). Bis zum Prognosejahr 2028¹⁷ ist gemäß des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz¹⁸ ein Bevölkerungszuwachs um 2,8 % verzeichnen.

Tabelle 2: Bevölkerung nach Stadtteilen

Stadtteil	Bevölkerung (Stand: 30.06.2022)	Anteil der Bevölkerung
Stadtteil Oggersheim	25.384	14 %
Stadtteil Süd	21.019	12 %
Stadtteil Friesenheim	18.747	11 %
Stadtteil Nord-Hemshof	18.300	10 %
Stadtteil Gartenstadt	16.827	10 %
Stadtteil Mundenheim	14.119	8 %
Stadtteil Mitte	12.859	7 %
Stadtteil Oppau	9.947	6 %
Stadtteil Rheingönheim	8.215	5 %
Stadtteil Edigheim	7.805	4 %
Stadtteil Maudach	6.426	4 %
Stadtteil Pfingstweide	5.974	3 %
Stadtteil Ruchheim	5.801	3 %
Stadtteil West	4.985	3 %
Stadtteil Oggersheim	25.384	14 %
Gesamt	176.408	100 %

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022). Prozentwerte gerundet.

Verkehrliche Anbindung

Ludwigshafen am Rhein liegt an der östlichen Grenze des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und ist über zwei Bundesstraßen (B44, B37) direkt an die östlich des Rheins gelegene, baden-württembergische Nachbarstadt Mannheim angeschlossen. Die Städte Frankenthal, Worms, Schifferstadt und Speyer sind über die B9

¹⁶ Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand 30.06.2022).

¹⁷ Einzelhandels- und Zentrenkonzepte weisen meist eine Geltungsdauer von rd. 5 Jahren auf, da sich in dieser Zeitspanne sowohl die Angebots- und Nachfragedaten wie auch die Trends und Prognosen derart verändern, dass eine Fortschreibung des jeweiligen Konzepts angeraten erscheint. Die Beauftragung und der Bearbeitungsstart des vorliegenden Gutachtens erfolgten Ende des 2022, sodass der Prognosehorizont auf 2028 gesetzt wurden ist.

¹⁸ Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz. Sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2020)

zu erreichen. Ludwigshafen a. R. verfügt mit der A650 und der A6 über einen direkten Autobahnanschluss. Darüber hinaus sind die Autobahnen A61 sowie die A65 in wenigen Fahrminuten erreichbar, so dass die Stadt auch für die umliegenden Kommunen, wie auch überregional gut zu erreichen ist.

Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Personennah- und Fernverkehr nimmt die Stadt Ludwigshafen a. R. eine deutlich untergeordnete Rolle in Bezug auf die Nachbarstadt Mannheim ein. Während insbesondere der Fernverkehr nahezu ausschließlich auf die Stadt Mannheim ausgerichtet ist, erfolgt die Anbindung von Ludwigshafen a. R. vorrangig über mehrere Linien des Regionalverkehrs und S-Bahn-Verbindungen. Über das Ludwigshafener Straßenbahn- und Busnetz werden die Ludwigshafener Stadtteile, die Stadt Mannheim wie auch umliegende Kommunen erschlossen.

Insgesamt verfügt die Stadt Ludwigshafen a. R. damit über eine gute (wenn auch in Bezug auf das Fernbahnnetz im Vergleich zu Mannheim untergeordnete) lokale und regionale Erreichbarkeit. Dadurch ergeben sich starke räumliche und funktionale Verflechtungen.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

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

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Ludwigshafen a. R. verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 1.185,1 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.717 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.777 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

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, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁹ beträgt in Ludwigshafen a. R. rd. 94 und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Insbesondere in den

¹⁹ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ-Gebiete.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Kommune stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen²⁰ zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

32

Bei der **Abgrenzung des Ludwigshafener Einzugsgebietes** haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Gesamtstadt;
- die Attraktivität und Anziehungskraft der Einzelhandelsbestandsstrukturen (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften);
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld;
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Stadt Ludwigshafen a. R. im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld;
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die Versorgungsfunktion Ludwigshafens.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Ludwigshafen a. R. das in Abbildung 10 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden. Durch die bestehenden Angebote im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich schließt das originäre Einzugsgebiet der Stadt Ludwigshafen a. R. auch die Umlandkommunen in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung mit ein. Durch die ausgeprägte Wettbewerbssituation mit der Stadt Mannheim sowie der verkehrlichen wie auch mentalen Barrierewirkung des Rheins sind jedoch weder die Stadt Mannheim noch weitere baden-württembergische Kommunen dem originärem Einzugsgebiet der Stadt Ludwigshafen a. R. zuzuordnen, gleichwohl strahlen die Ludwigshafener Angebotsstrukturen auch auf rechtsrheinische Siedlungsbereiche aus. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede bei der räumlichen Ausdehnung und Intensitätsausprägung des Ludwigshafener Einzugsgebietes bestehen. Während die Stadt Ludwigshafen a. R. in einigen Warengruppen Bestandsstrukturen aufweist, die auch Kundschaft aus weiter entfernten Kommunen anzieht, wie bspw. die Möbelhäuser im Stadtgebiet oder die Baumärkte, Fahrrad XXL Kalker, Kölle Zoo oder Decathlon, ist insbesondere in den kurzfristigen Warengruppen durch das ausgeprägte Wettbewerbsumfeld in den Nachbarkommunen von einem deutlich kleineren Einzugsgebiet auszugehen. Auch im Bereich der klassischen innerstädtischen Leitsortimente wie Schuhe oder Bekleidung ist davon auszugehen, dass sich das Einzugsgebiet von Ludwigshafen a. R. unter anderem aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen der Stadt Mannheim, der regionalen Wettbewerbsstandorte (darunter auch das Outlet Zweibrücken) auf einen deutlich kleineren Bereich beschränkt bzw. in diesem auch die Marktdurchdringung begrenzt ist.

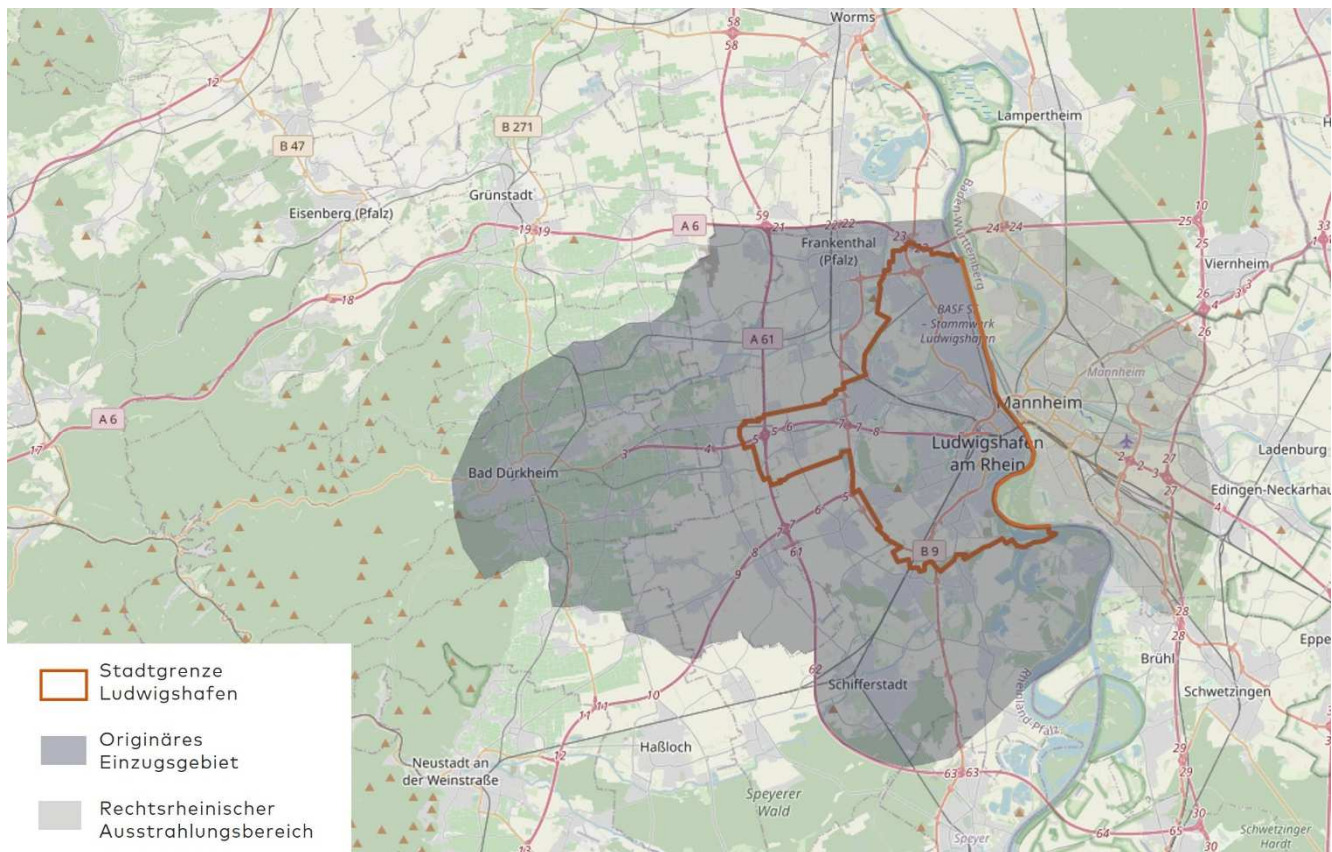


Abbildung 10: Einzugsgebiet der Stadt Ludwigshafen a. R.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, © OpenStreetMap-Mitwirkende

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Ludwigshafen a. R. wurden im Rahmen der Bestandsdatenanalyse (Stand 12/2021) insgesamt 811 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 260.800 m² verfügen. Um eine erste Bewertung der Einzelhandelsausstattung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Bevölkerungszahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Ludwigshafen a. R. mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,48 m² je Einwohner leicht unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,50 m² VKF/EW²¹ liegt. Dies ist ein erster Hinweis, dass die Stadt Ludwigshafen a. R. ihrem oberzentralen Versorgungsauftrag, der insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich auch die Umlandkommunen mit einschließt, nur in Teilen gerecht werden kann.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Ludwigshafen a. R.

Strukturdaten

Einwohner (Hauptwohnsitz)	176.431
Anzahl der Betriebe	811
Gesamtverkaufsfläche in m ²	260.800
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,48

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R., Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

²¹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Da die Stadt Ludwigshafen a. R. 14, zum Teil stark räumlich abgesetzte Stadtteile umfasst, empfiehlt sich nicht nur für die Bewertung der Nahversorgungsstrukturen eine stadtteilspezifische Betrachtung der Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung. Dabei wird deutlich, dass im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung (m^2 VKF/EW) z. T. sehr deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen bestehen (vgl. Tabelle 5). Während die Stadtteile Maudach ($0,23 \text{ m}^2$ VKF/EW), Gartenstadt ($0,33 \text{ m}^2$ VKF/EW) und Nord-Hemshof ($0,35 \text{ m}^2$ VKF/EW) derzeit die geringsten und sehr deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Verkaufsflächenausstattungen aufweisen, sind in den Stadtteilen Friesenheim ($1,94 \text{ m}^2$ VKF/EW), Mitte ($3,77 \text{ m}^2$ VKF/EW) und Oggersheim ($4,26 \text{ m}^2$ VKF/EW) Ausstattungswerte festzustellen, die sehr deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. $1,50 \text{ m}^2$ VKF/EW) liegen. Dies ist im Falle des Stadtteils Mitte insbesondere durch die Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum, v. a. des Einkaufszentrums Rhein-Galerie, begründet, während die hohen Verkaufsflächenausstattung in den Stadtteilen Friesenheim und Oggersheim hauptsächlich auf die dort befindlichen großflächigen Fachmarktstrukturen der Ergänzungsstandorte (Westlich B9) zurückzuführen sind. Während die meisten Betriebe (231 Einzelhandelsbetriebe) auf den Stadtteil Mitte mit dem Innenstadtzentrum einschließlich Rhein-Galerie entfallen, weist der Stadtteil Oggersheim die mit Abstand höchste Gesamtverkaufsfläche auf (rd. 108.300 m^2).

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Ludwigshafen a. R. – Stadtteilspezifisch

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

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); VKF auf 100 m^2 gerundet; Angaben ohne Leerstände; Differenzen der Gesamtsummen zum Text rundungsbedingt möglich.

Bei einer Differenzierung der Verkaufsflächen nach Lagebereichen²² wird deutlich, dass in Ludwigshafen a. R. über die Hälfte der Verkaufsfläche (rd. 54 %) in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet sind (vgl. Abbildung 11), dementsprechend befinden sich rd. 46 % in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 35 % in ZVB, rd. 10 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen). Die Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagebereichen stellt, insbesondere unter Beachtung der warengruppenspezifischen Verteilung, kein ungewöhnliches Bild dar.

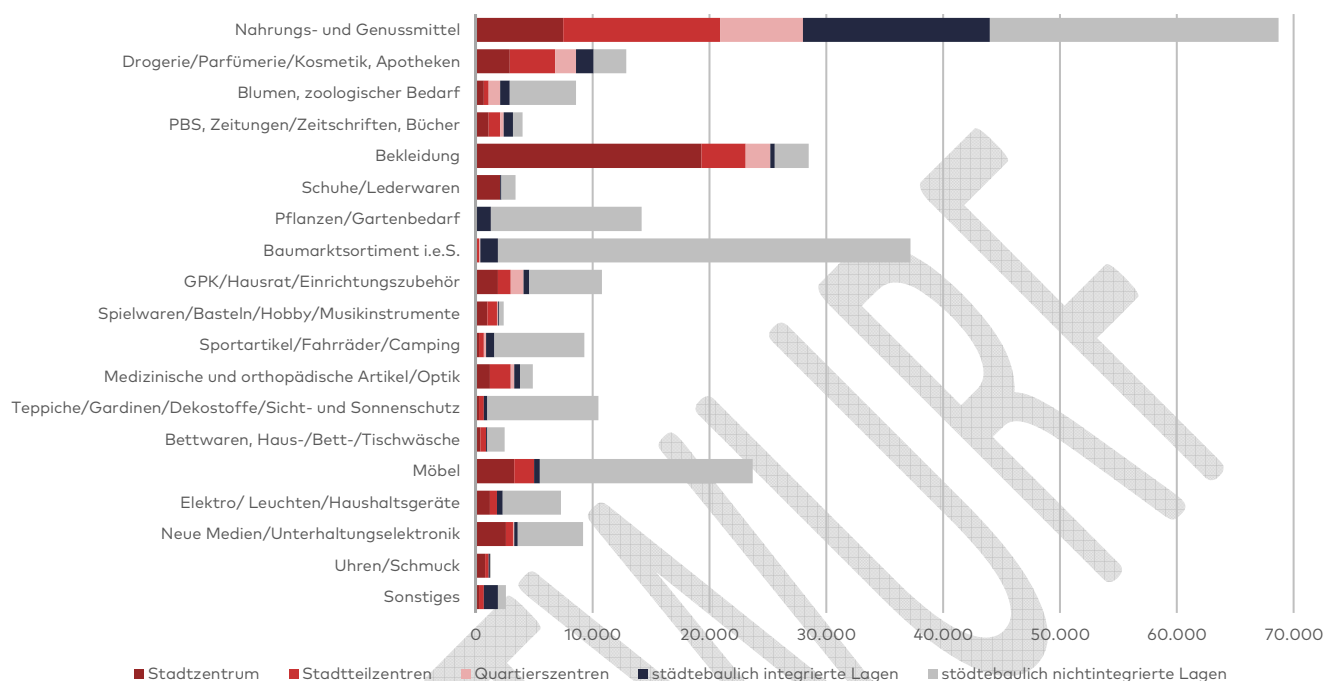


Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in Ludwigshafen a. R. nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Stadt Ludwigshafen a. R.; ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen 2012; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Das **Stadtzentrum** weist mit einer Verkaufsfläche von rd. 46.800 m² insgesamt einen Anteil von rd. 18 % der Gesamtverkaufsfläche (GVKF) Ludwigshafens auf (vgl. Kapitel 4.6) und stellt damit den wichtigsten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ludwigshafen a. R. dar. Deutlich hervor sticht dabei das innerstädtische Leitsortiment Bekleidung, das rd. 41 % der VKF im Innenstadtzentrum belegt. Nachgeordnet nehmen die Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sowie Neue Medien/ Unterhaltungselektronik – gemessen an der Verkaufsfläche – eine prägende Rolle ein. Mit rd. 27 % der gesamstädtischen Einzelhandelsbetriebe stellt das Stadtzentrum in Bezug auf die Betriebsanzahl den Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt Ludwigshafen a. R. dar.

Die acht im EZK Ludwigshafen 2012 ausgewiesenen **Stadtteilzentren** weisen insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 31.100 m² auf (rd. 12 % der GVKF). Diese wird durch 204 Betriebe bereitgestellt. Neben der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 43 %) wird die VKF hier insbesondere durch die Warengruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 12 %) sowie Bekleidung

²² Hierbei grundsätzlich Bezug auf die entsprechenden räumlichen Abgrenzungen des EZK Ludwigshafen 2012.

(rd. 12 %) geprägt. Die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenschwerpunkte geben einen Hinweis darauf, dass die Stadtteilzentren insbesondere auf die Versorgung ihres jeweiligen Stadtteils ausgerichtet sind.

Im EZK Ludwigshafen 2012 wurden über das Stadtzentrum und die Stadtteilzentren hinaus acht **Quartierszentren** ausgewiesen. In diesen sind derzeit 70 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 14.100 m² (rd. 5 % der GVKF) angesiedelt. Mit rd. 50 % der Verkaufsfläche nimmt das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel die wichtigste Rolle in den Quartierszentren ein, gefolgt von den Warengruppen Bekleidung (rd. 15 % der GVKF) und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 12 % der GVKF). Die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenschwerpunkte geben einen Hinweis darauf, dass die Quartierszentren insbesondere auf die Versorgung ihres jeweiligen Quartiers ausgerichtet sind.

In sonstigen **städtebaulich integrierten Standortbereichen** befinden sich insgesamt 208 Betriebe mit rd. 27.200 m² VKF (entspricht rd. 10 % der GVKF). Den Angebotsschwerpunkt bildet in dieser Lagekategorie die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 58 % der VKF sowie sodann bereits schon sehr deutlich untergeordnet das Baumarktsortiment i. e. S. (rd. 7 % der VKF).

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sind insgesamt 112 Betriebe mit einer VKF von rd. 141.700 m² (entspricht rd. 54 % der GVKF) verortet. Davon entfallen rd. 122.300 m² bzw. rd. 47 % der GVKF auf die im EZK Ludwigshafen 2012 ausgewiesenen Ergänzungsstandorte.

Eine strukturprägende Rolle nimmt dabei der **Ergänzungsstandort Oderstraße/Westlich B9** in Oggersheim ein, dem eine VKF von rd. 75.800 m² bzw. rd. 29 % der Ludwigshafener GVKF zuzuordnen sind. Der Ergänzungsstandort weist damit deutlich mehr VKF als der ZVB Stadtzentrum (rd. 46.800 m² bzw. rd. 18 % der GVKF). Damit stellt der Ergänzungsstandort Oderstraße/Westlich B9 in Bezug auf die Verkaufsfläche den mit Abstand größten Einzelhandelsstandort in Ludwigshafen a. R. dar. In Bezug auf die Betriebsanzahl nimmt der Standortbereich mit den 27 dort angesiedelten Einzelhandelsbetrieben eine eher untergeordnete Rolle ein. Neben der Warengruppe Baumarktsortiment i. e. S. (rd. 28 % der GVKF) wird die Verkaufsfläche hier insbesondere durch die Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 15 % der GVKF) geprägt.

Insgesamt wird das Angebot in den städtebaulich nicht integrierten Lagen am stärksten durch die Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S. (rd. 24 %) und auch durch die Warengruppe Möbel (rd. 13 %) – zwei nicht zentrenrelevante Sortimente – geprägt. Die räumliche Verortung entspricht hierbei den planungsrechtlichen wie auch konzeptionellen Vorgaben. Gleichwohl nimmt auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 17 % eine ebenfalls prägende Rolle ein.

Umsatz und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²³ im Einzelhandel von Ludwigshafen a. R. basiert sowohl auf allgemeinen als auch auf für die Stadt Ludwigshafen a. R. spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

²³ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird dabei entsprechend der Werte aus der Fachliteratur laufend aktualisiert.

Durch Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandsdatenanalyse konnte für die strukturprägenden Betriebe und die Betrieb in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Ergänzungsstandorten die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So können die jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen wie auch die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in den Umsatzberechnungen der Betriebe berücksichtigt werden.

Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Ludwigshafen a. R. und dem Nahbereich 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 sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit den **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (vgl. Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählt insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft.

Insgesamt lässt sich hieraus ein **gesamstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 1.069,4 Mio. Euro** brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 1.185,1 Mio. Euro** ergibt sich somit eine **Einzelhandelszentralität²⁴ von rd. 91 %**. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Ludwigshafens als Oberzentrum mit oberzentraler Versorgungsfunktion für die umliegenden Mittel-/Grundzentren sowie Kommunen ohne zentralörtliche Funktion trotz der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels als deutlich unterdurchschnittlich bzw. zu gering zu werten. Insbesondere in den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereiches wie auch in einigen Warengruppen im mittelfristigen Bedarfsbereich lässt sich daher ein diesbezügliches Defizit identifizieren (vgl. Kapitel 5.1.3). Wie Tabelle 6 und Abbildung 12 zu entnehmen ist, fallen die Zentralitäten in Ludwigshafen a. R. je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

²⁴ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Ludwigshafen a. R

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität in %
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
Baummarktsortiment 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- u. 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: Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (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.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereichs** sind mit einer Zentralität von 98 % geringe Kaufkraftabflüsse in das Umland festzustellen, die sich aus der geringen Zentralität in der Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher ergeben. In den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs lassen sich leichte Kaufkraftzuflüsse aus

den Umlandkommunen feststellen. Am deutlichsten fallen die Kaufkraftzuflüsse in der Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf aus, die eine Zentralität von rd. 108 % verzeichnet. In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 101 %) sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 102 %) fallen die Kaufkraftzuflüsse sehr gering aus. Insbesondere vor dem Hintergrund der kurzfristigen Angebotsstrukturen am Ergänzungsstandort Oderstraße/Westlich B9, welche eine regionale Ausstrahlung aufweisen, deuten die Zentralitäten auf nennenswerte Kaufkraftabflüsse insbesondere aus den Ludwigshafener Stadtteilen hin, welche an Nachbarkommunen mit entsprechendem Wettbewerbsbesatz angrenzen.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** treten in der Stadt Ludwigshafen a. R. ebenfalls deutliche Differenzen in den sortimentsspezifischen Zentralitäten auf. Während insbesondere in den Warengruppen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (rd. 28 %), Schuhe/Lederwaren (rd. 41 %) und Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 75 %) deutliche Kaufkraftabflüsse aus Ludwigshafen a. R. festzustellen sind, werden in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 117 %) sowie Baumarktsortiment i. e. S. (rd. 112 %) Kaufkraftzuflüsse erzielt. Die Kaufkraftzuflüsse sind insbesondere durch die Fachmarktstrukturen an den Ergänzungsstandorten bedingt und könnten vor dem Hintergrund der Stellung von Ludwigshafen als Oberzentrum durch aus auch noch höher liegen. Insgesamt wird in der Stadt Ludwigshafen a. R. im mittelfristigen Bedarfsbereich eine im Vergleich zu den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs geringere und für ein Oberzentrum deutlich zu niedrige Zentralität von rd. 92 % erreicht.

Auch bei den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereichs** zeigt sich ein deutlich differenziertes Bild hinsichtlich der sortimentsspezifischen Kaufkraftbindungen, die sich jedoch überwiegend auf einem niedrigen Niveau befinden. Die höchsten Zentralitäten werden in den Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 112 %) sowie Medizinische und orthopädische Artikel/Optik (rd. 108 %) erreicht. Die Kaufkraftzuflüsse in der Warengruppe Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz ergeben sich aus den Randsortimentsangeboten der Möbel- und Baumärkte sowie durch den Teppichfachmarkt Kibek am Ergänzungsstandort Oderstraße/Westlich B9. Deutliche Kaufkraftabflüsse lassen sich hingegen bezüglich der Warengruppen Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 41 %) sowie Möbel (rd. 47 %) feststellen. Auch in den Warengruppe Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik sind mit 82 bzw. 71 % Kaufkraftabflüsse aus Ludwigshafen a. R. zu konstatieren. Insgesamt wird im langfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von rd. 71 % erreicht, die deutliche Kaufkraftabflüsse in diesem Bedarfsbereich ersichtlich macht. Dies ist insbesondere aufgrund der oberzentralen Versorgungsfunktion von Ludwigshafen a. R. als deutlich zu niedrig einzuordnen.

Mit einem abschließenden Blick auf die Zentralitäten in Ludwigshafen a. R. bleibt festzuhalten, dass die Stadt insgesamt den ihr zugewiesenen oberzentralen Versorgungsauftrag nicht bzw. nur eingeschränkt erfüllen kann. Dies ist – je nach Warengruppe mit unterschiedlicher Ausprägung – durch Wettbewerbsstrukturen in den Nachbarkommunen (v. a. Mannheim) und in der linksrheinischen Region, den Online-Handel und nicht zuletzt durch fehlende bzw. nicht mehr vollumfänglich wettbewerbsfähige Angebotsstrukturen in Ludwigshafen selbst bedingt.

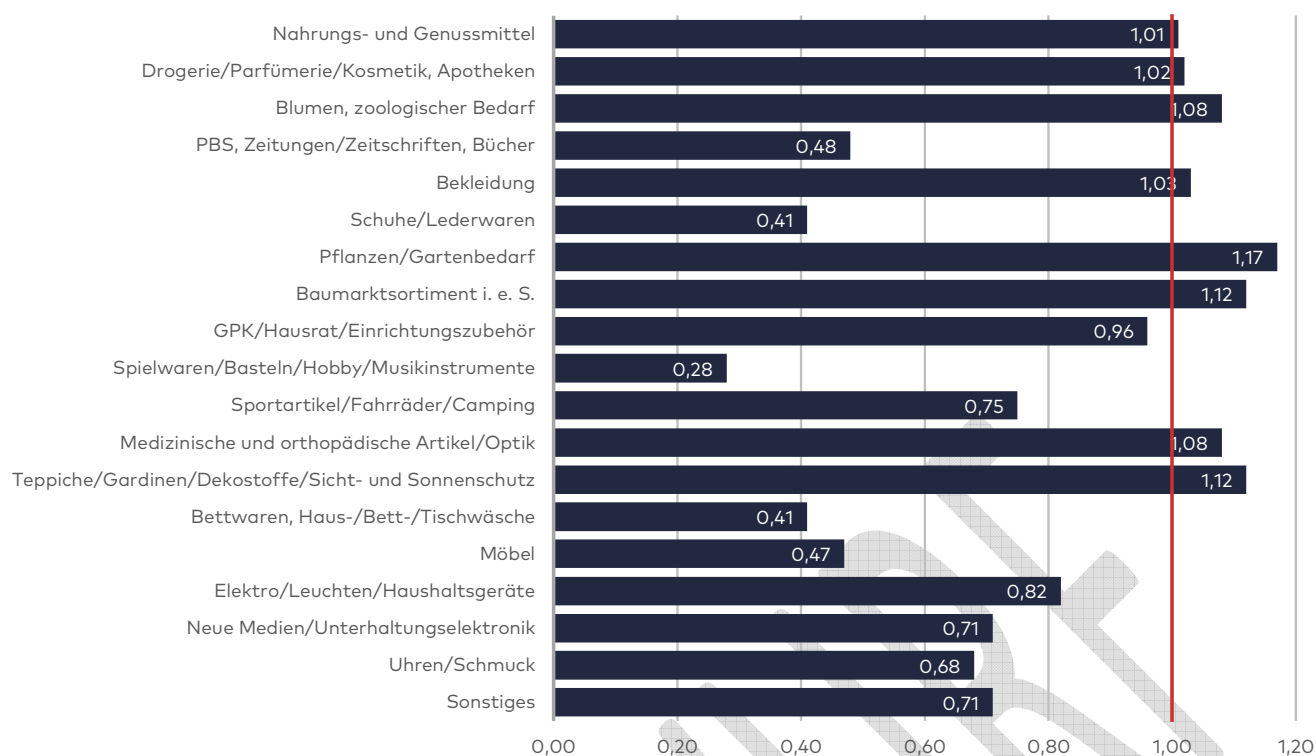


Abbildung 12: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Ludwigshafen a. R.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

4.5 BEWERTUNG DER EINZELHANDESENTWICKLUNG SEIT 2012

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels seit dem EZK Ludwigshafen 2012 betrachtet. Dazu werden die relevanten aktuellen Strukturdaten aus dem Jahr 2022 mit den Daten des EZK Ludwigshafen 2012 verglichen (vgl. Tabelle 7). Der Datenstand des EZK Ludwigshafen 2012 beruht im Wesentlichen auf Kennwerten aus dem Jahr 2009.

Die Bevölkerung in Ludwigshafen a. R. ist seit dem EZK Ludwigshafen 2012 (Datenstand 30.06.2022) um rd. + 11,3 % gewachsen. Auch zukünftig wird gemäß dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz²⁵ eine Steigerung der Bevölkerung prognostiziert.

Im Vergleich zu der vorangegangenen Bestandsanalysen ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um 343 bzw. minus rd. 30 % zurückgegangen. Gleichzeitig sank auch die Verkaufsfläche um rd. 36.600 m² bzw. rd. minus 12,3 %. Der Rückgang der Betriebszahl entspricht einem bundesweit feststellbaren Trend und verdeutlicht, dass auch – insbesondere die Innenstädte von – Oberzentren von den Auswirkungen des Strukturwandels, des Online-Handels und der Corona-Pandemie betroffen sind. Dies wurde in Ludwigshafen zudem durch die Schließung des Rathauscenters im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss der Hochstraße Nord und dem Bau der Helmut-Kohl-Allee nochmals verstärkt. Im Vergleich zu den Betriebsrückgängen ist die Verkaufsfläche im Stadtgebiet deutlich weniger stark gesunken. Dies liegt vor allem an einem, dem bundesweiten Trend entsprechenden Zuwachs der Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte, welche die Verkaufsflächenverluste durch die Betriebsabgänge abgemildert haben.

²⁵ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2022): Sechste Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2020).

Gleichwohl haben sich im Einzelhandelsgefüge der Innenstadt zahlreiche Veränderungen seit der Datengrundlage des letzten EZK (2009) ergeben. Neben dem abgerissenen Rathauscenter sind seit 2009 insbesondere Kaufhof (2010, heute TWL), C & A (2018, heute Pfalzwerke), die Tortenschachtel/Karstadt-Schnäppchenmarkt (2013, heute Bauruine) und das Fashionhouse (2014, heute BKK) als Einzelhandelsbetriebe/-standorte weggefallen. Demgegenüber steht die Eröffnung der Rheingalerie (2010) mit rd. 30.000 m² VKF. In räumlicher Nähe und im gesamtstädtischen Kontext ist zudem der Leerzug der Walzmühle bis 2016 (heute Neuplanungen zu Reaktivierung) festzuhalten.

Bezüglich der Gesamtverkaufsflächenausstattung je Einwohner ist aufgrund des Verkaufsflächenrückgangs in Kombination mit gestiegenen Einwohnerzahl ein Absinken von 1,81 m² VKF/EW auf 1,48 m² VKF/EW festzustellen. Damit ist die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in Ludwigshafen a. R. seit dem EZK Ludwigshafen 2012 unter den Bundesdurchschnitt von rd. 1,50 m² VKF/EW²⁶ gesunken. Auch diese Kennzahl verdeutlicht nochmals den Bedeutungsverlust des Oberzentrums von Ludwigshafen a. R. als Einzelhandelsstandort seit 2012.

Seit 2009 hat sich die absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Ludwigshafen a. R. sowohl für die Gesamtstadt als auch die Kaufkraft je Einwohner deutlich erhöht. Der entsprechende Kaufkraftanstieg entspricht dabei der bundesweiten Entwicklung. Gleichzeitig ist seit dem EZK Ludwigshafen 2012 ein leichtes Absinken des Kaufkraftniveaus in Ludwigshafen festzustellen.

Tabelle 7: Bewertung der Entwicklung seit 2009 - Relevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	2009	2022	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	158.456	176.431	11,3 %	↑
Anzahl der Betriebe	1.154	877 ²⁷	-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 %	↓

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021), Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022), IFH Retail Consultants GmbH 2022; EZK Ludwigshafen 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

²⁶ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

²⁷ Nach der Systematik der Stadt Ludwigshafen a. R., die im EZK Ludwigshafen 2012 zur Anwendung kam, wären heute noch 877 Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Ludwigshafen a. R. vorhanden. Im Kontext der aktuellen Rechtsprechung sind aus heutiger Sicht nur noch 811 Betriebe (mit 260.800 m² VKF) als Einzelhandelsbetriebe i. e. S. einzustufen (z. B. ohne Großhandelsbetriebe).

4.6 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Fortschreibung des EZK Ludwigshafen 2012 sind die dort ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte ausführlich zu analysieren, um eine Entscheidungsgrundlage für die fortzuschreibende Bewertung bzw. konzeptionelle Einordnung dieser zu schaffen. Im Folgenden wird zunächst der ZVB Stadtzentrum hinsichtlich seiner städtebaulich-funktionalen Aspekte ausführlich analysiert, bevor die städtebaulichen Analysen der im EZK Ludwigshafen 2012 ausgewiesenen Stadtteil- und Quartierszentren anschließen.



ZVB STADTZENTRUM MITTE

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

oberzentrales Einzugsgebiet

Funktion

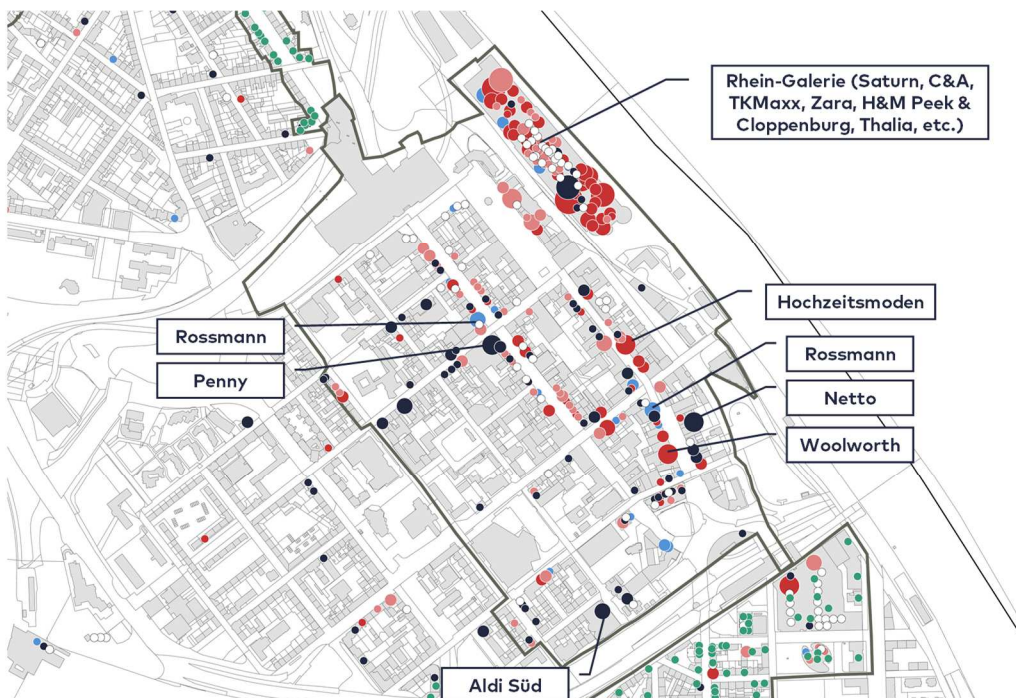
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

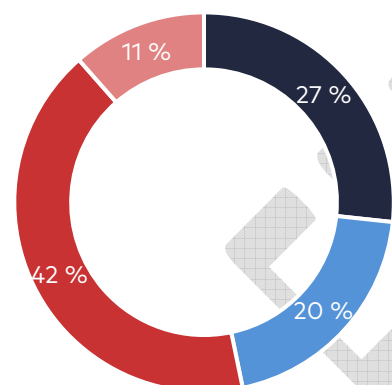
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

■ ZVB-Abgrenzung EHJK 2011



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	218	27 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	47.100	18 %
Anzahl der Leerstände**	53	9 %
Zentrenergänzende Funktionen	315	-

Magnetbetriebe

Rhein-Galerie (Saturn, C&A, TKMaxx, Zara, H&M Peek & Cloppenburg, etc.), Rossmann, Penny, Netto, Aldi Süd

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTZENTRUM MITTE

Räumliche Integration



Recht zentrale Lage im Ludwigshafener Stadtteil Mitte; ZVB grenzt östlich direkt an den Rhein an und ist in ost-westlicher Richtung zum Rhein ausgerichtet; in südlicher und westlicher Richtung meist direkte Anbindung an Wohnbebauung; in nördlicher Richtung Trennwirkung durch das im Abbruch befindliche Rathauscenter (geplante Entwicklungen Helmut-Kohl-Allee); Innenstadt städtebaulich in umgebende Strukturen eingebettet, Rhein-Galerie im Osten des ZVB zwar leicht abgerückt, jedoch fußläufig gut zu erreichen, zwei Zufahrten zum Parkhaus und ÖPNV-Haltestellen in direkter Nähe stellen die Anbindung sicher.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Äußere Anbindung über die Rheinuferstraße, die Heinigstraße sowie die B 44 und B 38, welche die Stadt auch an die Stadt Mannheim anbinden: insb. Ludwigstraße als befahrbare Einkaufslage z.T. mit straßenseitigem Parken; weitere Parkflächen in der Rhein-Galerie sowie durch mehrere über den ZVB verteilte Parkhäuser; fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Ludwigshafen Mitte als südöstliche Grenze des ZVB; ÖPNV-Anbindung über mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen (auch regionale Linien) im Zentrum; straßenbegleitende Fußwege und verkehrsberuhigte Bismarckstraße; gute Beschilderungen für Fußgänger sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich insbesondere bzw. vorrangig durch die filialisierten Angebote in der Rhein-Galerie; Angebote in der weiteren Innenstadt erfüllen die oberzentrale Versorgungsfunktion durch z. T. veraltete und qualitativ unterdurchschnittliche Betriebsstrukturen nur eingeschränkt; mehrere strukturprägende Lebensmittelmärkte sowie Drogeriefachmärkte im ZVB, relativ stabiles Nahversorgungsangebot für den Stadtteil Mitte; eher geringe VKF-Ausstattung in Bezug auf die Gesamtstadt (rd. 18 % der GVKF) und gleichzeitig geringes funktionales Gewicht im Hinblick auf die Anzahl der Betriebe (27 % gesamtstädtisch); eingeschränktes städtebauliches Gewicht durch eingeschränkte städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen Rhein-Galerie und weiterer Innenstadt.

Einzelhandelsbesatz



Rhein-Galerie modernes Einkaufszentrum mit nahezu ausschließlich filialisiertem Besatz im Bereich klassischer innerstädtischer Leitsortimente; lückenhafter Einzelhandelsbesatz und kaum filialisierter Einzelhandel in der weiteren Innenstadt; viele preisorientierte Angebote und z. T. inhabergeführte Betriebe, die nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen; starke Trading-Down-Tendenzen in allen Lagen vorzufinden; Leerstände im gesamten ZVB verteilt, sowohl in den Haupteinkaufsstraßen Bismarckstraße und Ludwigstraße, als auch in der Rhein-Galerie; Leerstände der Rhein-Galerie werden durch Zentrenmanagement gepflegt, ansonsten keine Leerstandspflege erkennbar.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Angebot in der Innenstadt abseits der Rhein-Galerie insbesondere durch kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandel geprägt, wenige größere, filialisierte Betriebe, dabei viele Angebotsstrukturen des kurzfristigen Bedarfsbereichs; großflächige bzw. größere Betriebseinheiten und Magnetbetriebe nahezu ausnahmslos in der Rhein-Galerie (z. B. C&A, TKMaxx, Saturn, Thalia, Peek & Cloppenburg), dort insgesamt durchmischte Betriebsgrößenstruktur und Angebotsstrukturen v. a. aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (rd. 61 % VKF der Rhein-Galerie Warengruppe Bekleidung).

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Im Vergleich zum Einzelhandelsbesatz sehr hohe Anzahl an ZEF im zentralen Versorgungsbereich; ZEF im gesamten ZVB verteilt, dabei Schwerpunkte in den Hauptlagen Ludwig-/Bismarckstraße, gewisse Konzentration von Gastronomiebetrieben in der Bahnhofstraße und am Ludwigplatz, in der Rhein-Galerie im Vergleich zur restlichen Innenstadt deutlich geringer ZEF-Besatz; Angebot insbesondere im Bereich der imbissorientierten Gastronomie und hoher Anteil an Dienstleistungsnutzungen; viele ethnisch geprägte Angebote.

Städtebauliche Struktur



Eher kompaktes Zentrum mit mehreren Hauptlagen und unterschiedlich starker Einzelhandelsprägung; durch leicht abgerückte Lage im Osten des ZVB nur eingeschränkter bzw. schwacher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Rhein-Galerie und Hauptlagen Ludwig-/Bismarckstraße; eingeschränkte Verbindung der parallel verlaufenden Hauptlagen Ludwig-/Bismarckstraße; Einzelhandelsbedeutung insgesamt schwach, in den Randbereichen der Innenstadt zunehmend auslaufend und zunehmende Bedeutung anderer Nutzungen; z.T. verkehrsberuhigte Bereiche in der Innenstadt (Bismarckstraße); Nutzungsstrukturen in der Innenstadt mit z.T. starken Trading-Down-Tendenzen.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Rhein-Galerie modern und durch Zentrenmanagement gepflegt; restliche Innenstadt mit wenig straßenbegleitendem Grün, vereinzelt Spielmöglichkeiten für Kinder sowie Stadtmobiliar; Aufenthaltsqualität in der Bismarckstraße durch Verkehrsberuhigung und durch Aufenthaltsplätze wie Ludwigsplatz und Lutherplatz relativ hoch, in der Ludwigstraße durch Straßenbahn sowie MIV geringere Aufenthaltsqualität; eingeschränkte Einkaufsatmosphäre durch z. T. veraltete Schaufenstergestaltungen; einige Fassaden weisen z. T. deutlichen Modernisierungsbedarf auf – Modernisierungsmaßnahmen können durch die anlaufende Stadterneuerungsmaßnahme Mitte/ Innenstadt angestoßen werden.

Markante Entwicklungen seit 2009



Positive Stärkung der Attraktivität des ZVB durch Eröffnung der Rhein-Galerie mit jedoch nur punktueller Wirkung bzw. fehlenden Wechselwirkungen; Schließung des Rathauscenters deutlicher Funktionsverlust im Norden des ZVB.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Zentraler Einkaufsstandort der Stadt, der seiner oberzentralen Versorgungsfunktion durch das eingeschränkte und qualitativ eher preisorientierte Angebot nur eingeschränkt bzw. nicht gerecht wird, wenngleich die Rhein-Galerie dennoch für gewisse Kundenfrequenzen sorgt und als Anziehungspunkt fungieren kann; Restrukturierung durch Nachnutzung zahlreicher weggefallener Einzelhandelsbetrieb durch Dienstleistungs- und Wirtschaftsbetriebe (s. Kapitel 4.5); städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Rhein-Galerie und Innenstadt gering und ausbaufähig/-bedürftig; Aufenthaltsqualität in der Innenstadt nur eingeschränkt vorhanden, hierbei kann die anlaufende Stadterneuerungsmaßnahme zu einer Verbesserung beitragen; im Bereich der Nahversorgung durch mehrere strukturprägende Anbieter gutes Angebot; Angebotsschwerpunkt im gesamten ZVB eher im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

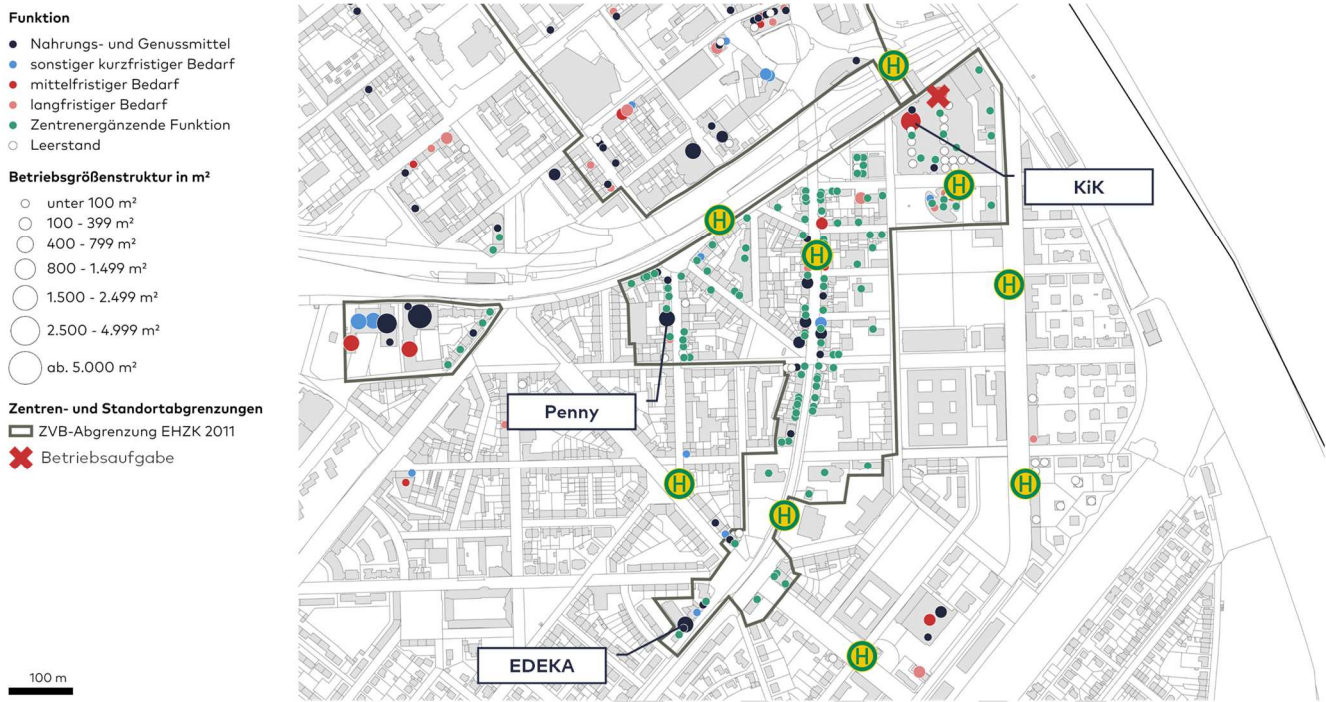


ZVB STADTTEILZENTRUM SÜD

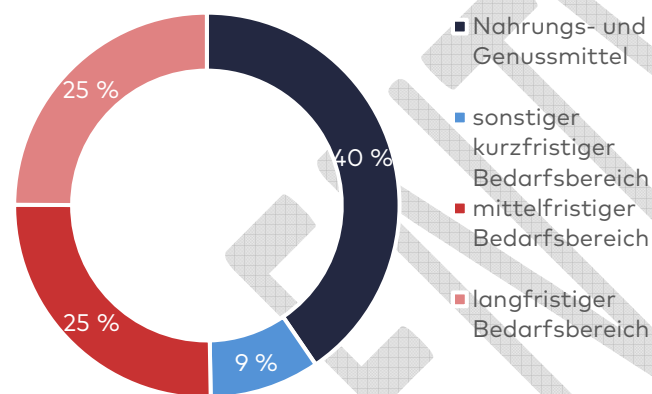
Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadtteil Süd und angrenzende Stadtteile



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)		176.431
Einzelhandelsstruktur		
	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	36	4 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	4.600	2 %
Anzahl der Leerstände**	29	18 %
Zentrenergänzende Funktionen	93	-

Magnetbetriebe

Edeka, Penny, KiK

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTTEILZENTRUM SÜD

Räumliche Integration



Zentrale Lage im Ludwigshafener Stadtteil Süd und direkte Einbettung in umliegende Wohnbebauung in Richtung Ost/Süd/West; Einschränkungen in nördlicher Richtung durch Bahntrasse und Hauptstraßenzüge, dadurch auch gewisse städtebauliche Barrieren in Richtung des ZVB Stadtzentrum Mitte.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Äußere Anbindung über die Saarland-/Bleich-/Mundenheimer Straße; letztere zugleich mit „Hauptstraßen“-Funktion im ZVB mit straßenbegleitenden Parken; Parkmöglichkeiten darüber hinaus im Parkhaus Walzmühle sowie mehrere Parkflächen südlich von dieser; gute ÖPNV-Anbindung durch direkt angrenzenden Bahnhof Mitte und mehrere Bushaltestellen (stadinterne + regionale Buslinien); gute fußläufige Erreichbarkeit der Nutzungsstrukturen durch Einbettung in umgebende Wohnbebauung sowie Fahrradabstellanlagen im Bereich Pfalzgrafenplatz.

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion insbesondere für den Stadtteil Süd im Bereich der Nahversorgung durch 2 strukturprägende Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter, Discounter) sowie ergänzende Angebote; strukturprägende Lebensmittelmärkte in ihrer Versorgungsfunktion durch geringe GVKF und fehlende markadäquate Aufstellung eingeschränkt; zudem eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang; Einzelhandelsbedeutung des ZVB durch weiträumige Verteilung der Betriebe über gesamten ZVB eher untergeordnet.; geringe VKF-Ausstattung in Bezug auf die Gesamtstadt (rd. 2 % der GVKF) sowie geringes funktionales Gewicht im Hinblick auf die Anzahl der Betriebe (rd. 4 % gesamtstädtisch); Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen im gesamten ZVB. Durch räumliche Nähe zum ZVB Stadtzentrum Mitte Wechselwirkung zwischen den Angebotsstrukturen.

Einzelhandelsbesatz



Geringes Einzelhandelsangebot in Bezug auf die Größe des ZVB; dadurch lückenhafter Einzelhandelsbesatz und eingeschränkte funktionale Zusammenhänge; räumliche Einzelhandelskonzentration insbesondere entlang der Mundenheimer Straße, hier Angebotsschwerpunkt insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich; Magnetbetriebe Edeka, Penny und KiK in Randlagen des ZVB; Walzmühle nahezu leerstehendes Einkaufszentrum mit geringer Anzahl an Restnutzungen, dabei Reaktivierung als Einzelhandelsstandort bereits in Planung.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Magnetbetriebe KiK, Penny und Edeka strukturprägend; Nahversorger Penny und Edeka mit geringer Gesamtverkaufsfläche und ohne markadäquate Aufstellung; darüber hinaus eher kleinteilige Einzelhandelsbetriebe im überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereich (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel); Angebotsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ausschließlich im Nordosten des ZVB.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



In Bezug auf das Einzelhandelsangebot deutlich überwiegendes Gewicht der ZEF, Angebote insbesondere im Dienstleistungsbereich; untergeordnet Gastronomienutzungen; hohe Anzahl an Ärzten im ZVB; ZEF räumlich insbesondere entlang der Mundenheimer Straße verteilt, darüber hinaus aber auch im gesamten ZVB verteilt; Modernes Ärztehaus mit ergänzenden Einzelhandelsnutzungen in der Yorckstraße im Osten des ZVB.

Städtebauliche Struktur



Weitläufiges Zentrum mit z.T. deutlich abgesetzten Einzelhandelsbetrieben (u. a. Penny im Westen, Edeka im Süden); dadurch z. T. lange Laufwege zwischen den Betrieben/Lagen sowie stark eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zw. den verschiedenen Bereichen des ZVB; Mundenheimer Straße als wesentliche „Einkaufslage“; Änderung der funktionalen Einbindung des EKZ Walzmühle durch geplanten Umbau zu erwarten.

Städtebauliches Erscheinungsbild



ZVB nur in Teilen als zusammenhängender Bereich wahrzunehmen; Einkaufsatmosphäre durch geringe Nutzungsdichte und eingeschränkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang beeinträchtigt; Barrierewirkung zwischen den beiden Straßenseiten der Haupteinkaufsstraße Mundenheimer Straße durch hohes Verkehrsaufkommen; wenige bauliche Querungsmöglichkeiten; wenig straßenbegleitendes Grün und geringe Aufenthaltsqualität durch fehlende Sitzgelegenheiten und verkehrliche Belastung.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Weitläufiges Zentrum mit guter Einbettung in umgebende Wohnstrukturen und gute verkehrliche Erreichbarkeit; Versorgungsfunktion für umliegende Wohnquartiere durch Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, dabei lückenhafter Einzelhandelsbesatz; eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang sowie eingeschränkte Einkaufs- und Aufenthaltsqualität; hoher Anteil an zentrenergänzenden Funktionen stärkt die Nutzungsdichte im ZVB; geplante Reaktivierung der Walzmühle als Chance für den ZVB.

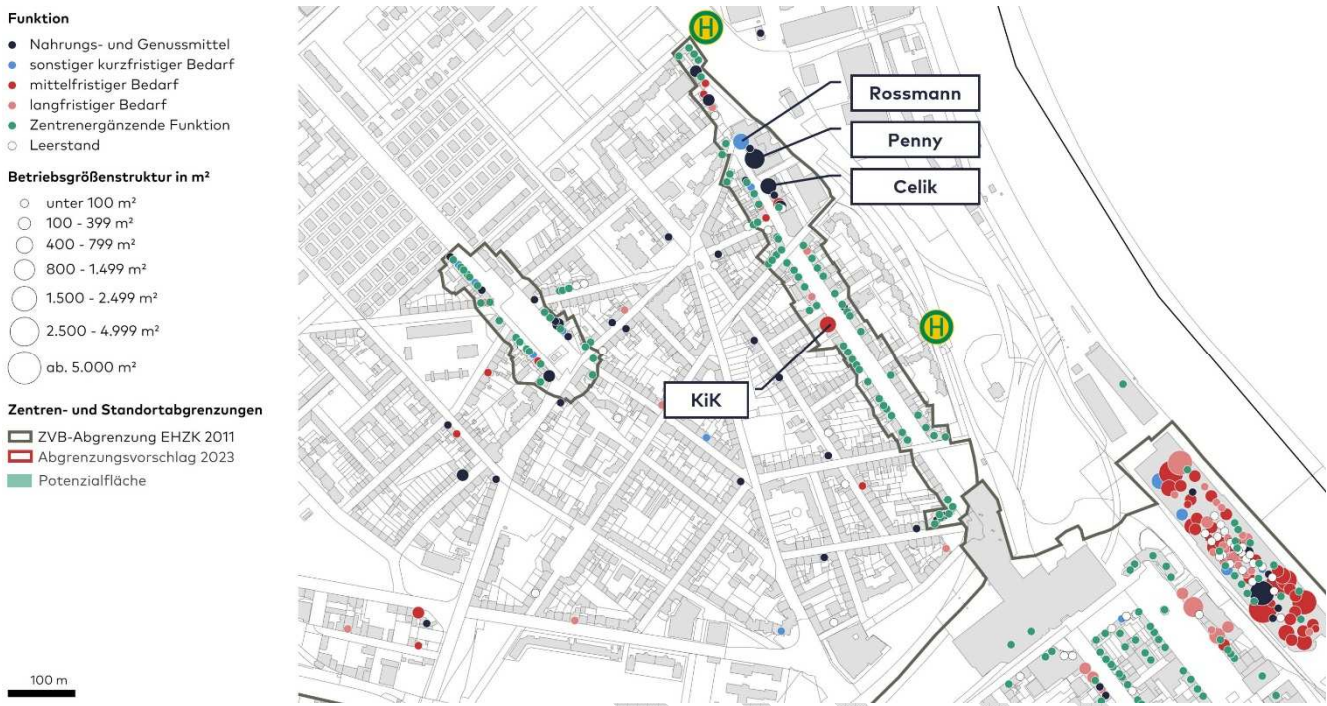
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB STADTEILZENTRUM NORD-HEMSHOF

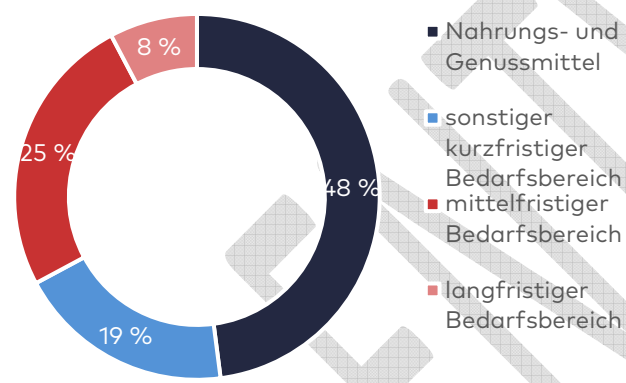
Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadtteil Nord-Hemshof und angrenzende Stadtteile



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

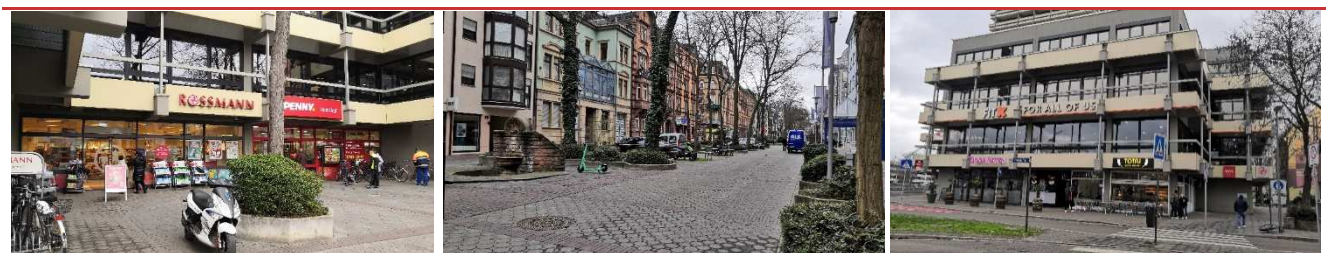
Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	22	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	3.600	1 %
Anzahl der Leerstände**	3	3 %
Zentrenergänzende Funktionen	61	-

Magnetbetriebe

KiK, Rossmann, Penny, Dogan

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012 ; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTTEILZENTRUM NORD-HEMSHOF

Räumliche Integration



ZVB gemäß Abgrenzung des EZK Ludwigshafen a. R. 2012 nördlich direkt an den ZVB Stadtzentrum Mitte angrenzend; Verlauf entlang Prinzregentenstraße, direkter Anschluss an umliegende Wohnbebauung; Einzelhandelsbesatz in südlicher Richtung zunehmend auslaufend.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Äußere Anbindung über Rheinuferstraße sowie B 44; geringe Verkehrsbelastung durch weitestgehende Verkehrsberuhigung der Prinzregentenstraße, ZVB dennoch gut für den MIV erreichbar; Parkmöglichkeiten v. a. durch das Parkhaus Mottstraße und straßenbegleitendes Parken im nicht verkehrsberuhigten Bereich der Prinzregentenstraße; ÖPNV-Anbindung durch Straßenbahnhaltestellen östlich des ZVB (Hemshofstraße, Gartenstraße); gute fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Wohnquartieren und gut Erreichbarkeit/Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Versorgungsfunktion



Wichtige Versorgungsfunktion insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich für den Ludwigshafener Stadtteil Nord-Hemshof sowie angrenzende Stadtteile; Nahversorgungsfunktion im Discountbereich (Penny im Norden des ZVB) sowie sehr modernen und leistungsfähigen ethnisch geprägten Lebensmittelmarkt (Celik Supermarkt) und Drogeriefachmarkt Rossmann; darüber hinaus kleinteilige Angebotsstrukturen insbesondere im Lebensmittelhandwerk vorhanden; geringe Versorgungsfunktion im langfristigen Bedarfsbereich.

Einzelhandelsbesatz



Rossmann, Penny, Celik Supermarkt und KiK als wesentliche Magnetbetriebe im Norden des ZVB mit starkem Fokus auf den kurzfristigen Bedarfsbereich; darüber hinaus Fachgeschäfte mit z.T. in die Jahre gekommenen Betriebskonzepten; räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sehr stark auf den nördlichen Teil des ZVB fokussiert, in südlicher Richtung zunehmend geringerer Einzelhandelsbesatz und abschließend ausschließlich ZEF; geringe Anzahl an Leerständen im ZVB.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Angebotsfokus stark auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet (rd. 48 % der GKVF Nahrungs- und Genussmittel); gering ausgeprägte Strukturen insbesondere im langfristigen Bedarfsbereich; strukturprägende Magnetbetriebe gebündelt im Norden des ZVB, darüber hinaus deutlich kleinteiliger Einzelhandelsbesatz.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



In Bezug auf das Einzelhandelsangebot am Standort deutliches Übergewicht der ZEF insbesondere im Süden des ZVB; im Norden des ZVB ZEF als ergänzende Nutzungen zu den Einzelhandelsbetrieben; ZEF nahezu ausschließlich in den Bereichen Gastronomie (rd. 50 % der ZEF) sowie untergeordnet Dienstleistungen.

Städtebauliche Struktur



Lineares Zentrum mit hoher städtebaulicher Dichte in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Prinzregentenstraße; im Norden höhere Einzelhandelsdichte bei gleichzeitig geringerer Prägung durch Wohnnutzungen; Einzelhandelsdichte in südlicher Richtung abnehmend, dort zunehmend höherer Anteil an ZEF und zunehmend geringere Passantenfrequenzen und höhere Bedeutung der Wohnnutzungen; fehlende Verfügbarkeit von Flächen für eine großflächige/formatige Einzelhandelsentwicklung im ZVB-Kernbereich; Barrierewirkung im Norden des Zentrums durch die Hemshofstraße und Verkehrsbelastung des Verkehrsknotenpunktes Kurze Straße/Carl-Bosch-Straße.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Weitestgehend verkehrsberuhigt mit relativ hoher Aufenthaltsqualität und zentralen Einkaufslage im Norden der Prinzregentenstraße; Kleine Platzsituation im Bereich Rossmann/Penny mit Aufenthaltsqualität; insbesondere im südlichen Teil hohe Aufenthaltsqualität durch breiten, verkehrsberuhigten Straßenzug, straßenbegleitendes Grün und Sitzgelegenheiten; Freiflächen werden häufig für Außengastronomie genutzt; überwiegend historische Gebäudestrukturen; in Teilabschnitten immer wieder Probleme mit Sauberkeit im Straßenraum.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Wichtiger Versorgungsstandort v. a. im kurzfristigen Bedarfsbereich für den Stadtteil Nord-Hemshof und angrenzende Stadtteile; Linearer Standortbereich entlang der Prinzregentenstraße; Einzelhandelsnutzungen überwiegend kleinteilig und inhabergeführt mit räumlichen Fokus im nördlichen Bereich des ZVB, dort strukturprägendes Nahversorgungsangebot; im Süden des ZVB hohe Aufenthaltsqualität und hohe Nutzungsdichte durch zahlreiche ZEF (u. a. Gastronomie mit Außenflächen); Architektur im ZVB weitestgehend historisch; verkehrsberuhigte Straßenführung der Prinzregentenstraße in weiten Teilen des ZVB; fehlende Flächenverfügbarkeit für großflächige/-formatige Einzelhandelsentwicklungen im Kernbereich.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB STADTEILZENTRUM FRIESENHEIM

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Friesenheim und angrenzende Stadtteile

Funktion

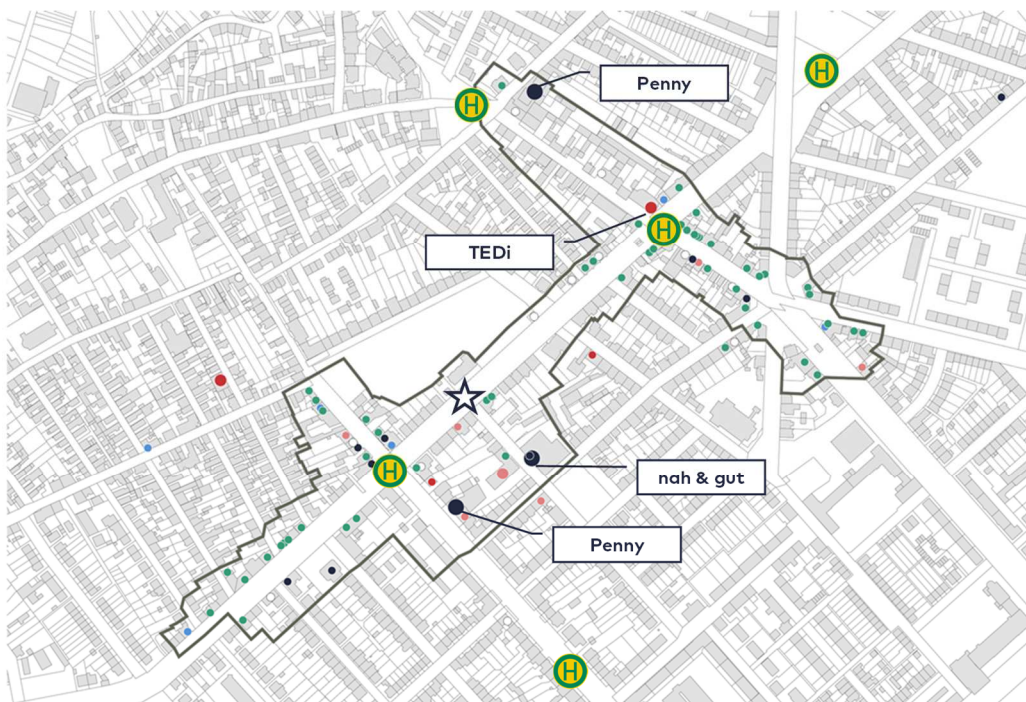
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

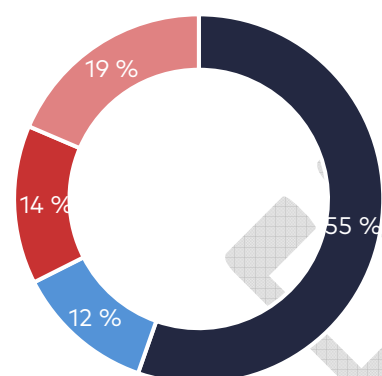
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHJK 2011
- ★ Wochenmarkt (29)



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	23	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	3.000	1 %
Anzahl der Leerstände**	11	13 %
Zentrenergänzende Funktionen	52	-

Magnetbetriebe

Penny, TEDi, nah & gut

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012 ; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTTEILZENTRUM FRIESENHEIM

Räumliche Integration



Zentrale Lage im Ludwigshafener Stadtteil Friesenheim im Bereich der Hauptverkehrsachsen Sternstraße und Carl-Bosch-Straße; in weiten Teilen direkte Anbindung an Wohnbebauung; Friesenpark im Nordwesten des ZVB; weitläufiger ZVB mit starker Zergliederung auch durch starke Verkehrsbelastung in den Hauptverkehrsachsen; dadurch städtebaulich-funktionaler Zusammenhang teilweise stark eingeschränkt.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Direkte Anbindung über die Hauptverkehrsachsen Sternstraße und Carl-Bosch-Straße; Äußere Anbindung über die Sternstraße sowie die Bruckstraße; ZVB vollständig mit dem PKW befahrbar; Parkflächen straßenbegleitend verfügbar sowie außerhalb der Wochenmarktzeiten auf der Fläche des Wochenmarktes entlang Sternstraße; gute ÖPNV-Erreichbarkeit durch mehrere Straßenbahn- und Bushaltepunkte; gute Erreichbarkeit für zu Fuß Gehende und Rad Fahrende durch die Einbettung in umgebende Wohnstrukturen.

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion für den Stadtteil Friesenheim sowie eingeschränkt für die umliegenden Stadtteile (Anziehungskraft insbesondere durch den großen Wochenmarkt im Bereich der Sternstraße); Nahversorgungsfunktion für Friesenheim durch 3 kleinflächige strukturprägende Lebensmittelmärkte (2x Discounter, 1x Vollsortiment), die alle nicht marktakadäquat aufgestellt sind; geringe VKF-Ausstattung in Bezug auf die Gesamtstadt (rd. 1 % der GVKF) und geringes funktionales Gewicht (rd. 3 % der Betriebe); ausgeprägtes städtebauliches Gewicht durch städtebauliche Einbindung und Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen

Einzelhandelsbesatz



Insgesamt 23 Einzelhandelsbetriebe in sehr weitläufigem ZVB; dadurch geringe Einzelhandelsdichte und abschnittsweise (z. B. Sternstraße Höhe Friesenpark) kein Einzelhandelsbesatz; Lebensmittelmärkte wichtige Magnetbetriebe im kurzfristigen Bedarfsbereich; mit TEDI ein weiterer größerer Betrieb; sonstiger Einzelhandelsbesatz überwiegend kleinteilig; viele Leerstände.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Größtenteils kleinteilige Einzelhandelsbetriebe; drei kleinflächige strukturprägende Lebensmittelmärkte im nahversorgungsrelevanten Bereich, TEDI größter Betrieb im mittelfristigen Bedarfsbereich; kein großflächiger Einzelhandel; Einzelhandelsangebote überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 55 % der Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel); nur untergeordnet Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



ZEF im Nutzungsmix des ZVB deutlich prägender als Einzelhandel; ZEFs insbesondere im Bereich Dienstleistungen sowie nachgeordnet Gastronomie; mehrere Ärzte und medizinische Dienstleistungen; ZEF wichtige Frequenzbringer des ZVB; räumliche Bündelung insbesondere im östlichen Bereich Carl-Bosch-Straße und im Westen des ZVB.

Städtebauliche Struktur



Weitläufiges Zentrum mit stark lückenhaftem Einzelhandelsbesatz und in vielen Teilen fehlendem oder eingeschränkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang; z.T. weite Laufwege sowie räumliche Barrierewirkungen durch breite Straßen mit hoher Verkehrsbelastung durch MIV, Straßenbahn und straßenbegleitenden Parkflächen; keine verkehrsberuhigten Bereiche im ZVB, fehlender Zentrencharakter durch weitläufige Ausdehnung.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Durch fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang, Verkehrsbelastung sowie weite Laufwege zwischen den Einzelhandelsbetrieben stark eingeschränkte Einkaufs-/Aufenthaltsqualität; kaum städtisches Mobiliar vorhanden; stark eingeschränkte Verweilqualität durch MIV; eingeschränkte Querungsmöglichkeiten der Sternstraße und fehlende Sichtbeziehungen führen zu geringen Frequenzen und Kopplungseffekten.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Weitläufiger zentraler Versorgungsbereich mit hoher Verkehrsbelastung durch Lage an Knotenpunkten des Straßenbahnnetzes sowie des MIV; geringe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben und dementsprechend lückenhafter Einzelhandelsbesatz durch weitläufige Streuung der Betriebe; z.T. längere Laufwege zwischen den Einzelbetrieben; gewisse Bündelung des Einzelhandels im Bereich Kreuzstraße sowie im östlichen Teil der Carl-Bosch-Straße; Einzelhandel überwiegend kleinteilig, drei strukturprägende, kleinflächige Lebensmittelmärkte ohne marktakadäquate Aufstellung fungieren als Magnetbetriebe; Nahversorgungsbetriebe räumlich abgesetzt (insbesondere Penny Hagelochstraße); an mehreren Stellen im ZVB deutlich eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang; Aufenthaltsqualität durch Verkehrsbelastung und fehlenden Zentrencharakter deutlich eingeschränkt.

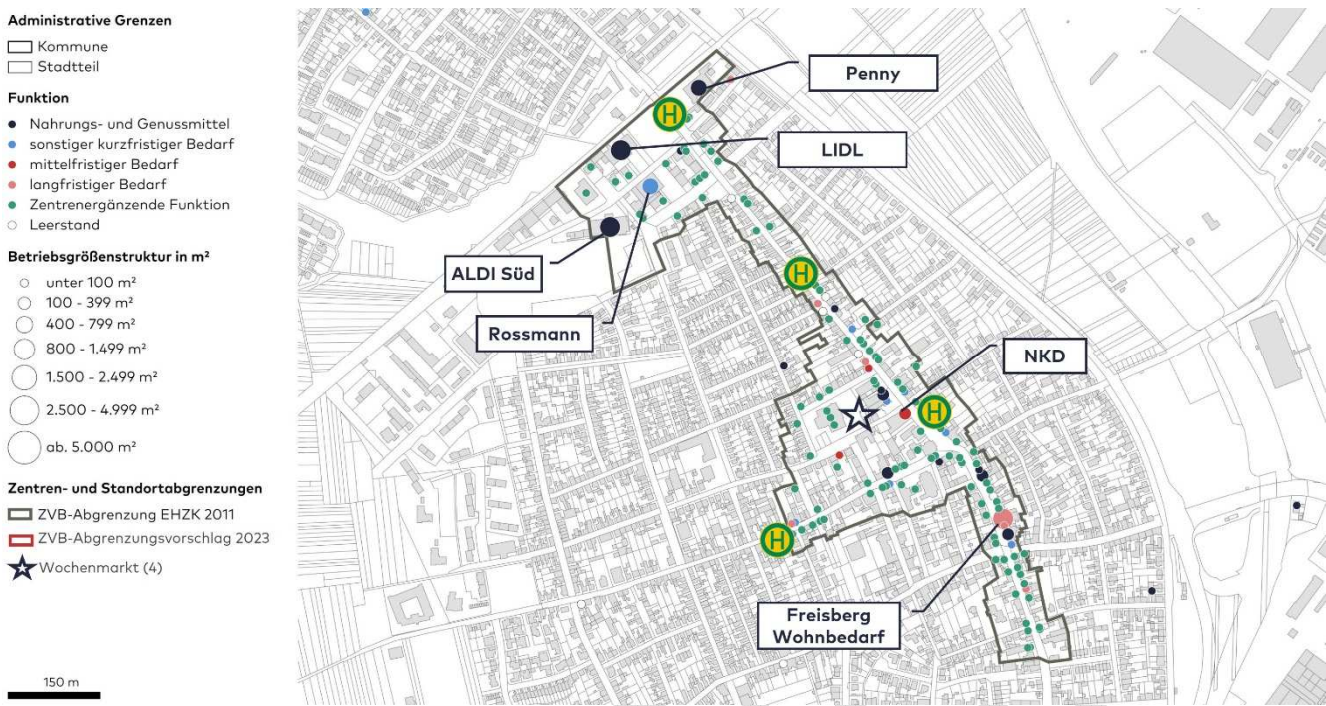
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB STADTTEILZENTRUM OPPAU

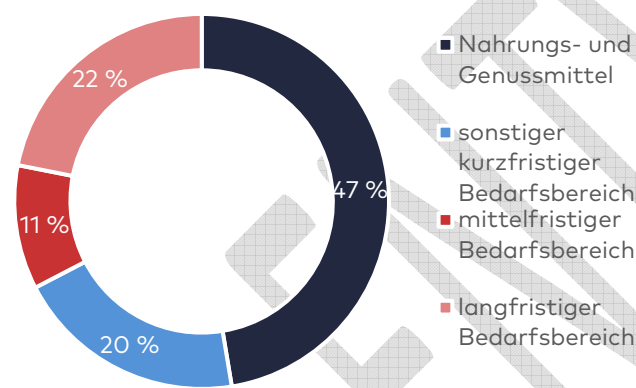
Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Oppau und angrenzende Stadtteile



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	31	4 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	6.611	3 %
Anzahl der Leerstände**	5	4 %
Zentrenergänzende Funktionen	105	-

Magnetbetriebe

Aldi Süd, Rossmann, Lidl, Penny, Freisberg Wohnbedarf

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012 ; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTTEILZENTRUM OPPAU

Räumliche Integration



Langgezogener ZVB entlang der Hauptverkehrsachse Edigheimer Straße im Stadtteil Oppau; Standortbereich zweigeteilt durch Bündelung von strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben im Norden sowie kleinteiligere Einzelhandelslage mit Ortskerncharakter entlang der Edigheimer Straße; gute Einbettung in umgebende Wohnstrukturen; Städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen den Lagebereichen eingeschränkt.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Äußere Anbindung über die Haupteinkaufsstraße Edigheimer Straße (mit Anschluss B9 im Norden) sowie parallel verlaufende K1; Parken im Norden bei den Lebensmittelmärkten, im Bereich des Bürgerhauses sowie im Form von straßenbegleitendem Parken möglich; ÖPNV-Erreichbarkeit durch mehrere Bushaltestellen; gute fußläufige Erreichbarkeit sowie Erreichbarkeit mit dem Fahrrad durch die Einbettung in umliegende Wohngebiete.

Versorgungsfunktion



Hohe Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Edigheim und Oppau durch Lage der Nahversorgungsbetriebe im Norden des ZVB (rd. 2/3 der GVKF am Standort im kurzfristigen Bedarfsbereich); kein vollsortimentiertes Lebensmittelangebot im ZVB; Ergänzung der Lebensmittelmärkte durch Drogeriefachmarkt (Rossmann); darüber hinaus ergänzende Angebote in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen; in Bezug auf die Gesamtstadt untergeordnete Funktion (VKF und Betriebsanzahl); hohes städtebauliches Gewicht durch städtebauliche Einbindung und Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen.

Einzelhandelsbesatz



Strukturprägende Nahversorgungsbetriebe sowie Möbelmarkt Freisberg Wohnbedarf als wesentliche Magnetbetriebe; ausgeprägte Knochenstruktur durch Auffächerung der weiteren Einzelhandelsbetriebe zwischen den Magnetbetrieben entlang Edigheimer Straße; meist marktadäquate Aufstellung der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes; Einzelhandelsbesatz entlang der Edigheimer Straße z. T. lückenhaft, im nördlichen Bereich geringer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang durch Bestandslücke; Geringe Anzahl an Leerständen im ZVB.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Einzelhandelsbetriebe entlang der Edigheimer Straße größtenteils kleinteilig und häufig inhabergeführt; strukturprägende, größtenteils großflächige Nahversorgungsbetriebe im Norden und Freisberg Wohnbedarf (großflächig) im Süden; Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich Fokus Nahversorgung; durch Freisberg Wohnbedarf auch Angebot im langfristigen Bedarfsbereich; mittelfristiger Bedarfsbereich untergeordnet.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



ZEF mit deutlichem Übergewicht im Zentrum in Bezug auf die Einzelhandelsnutzungen; Angebotsstrukturen mit starkem Fokus auf Dienstleistungen (über die Hälfte der ZEF) sowie untergeordnet Gastronomie; darüber hinaus mehrere Ärzte/medizinische Dienstleistungen und einige Freizeiteinrichtungen im ZVB; ZEF grundsätzlich über den gesamten ZVB verteilt, räumliche Bündelung überwiegend im zentralen und südlichen Teilbereich des ZVB.

Städtebauliche Struktur



Langes, axiales Zentrum mit z. T. längeren Laufwegen entlang der Edigheimer Straße mit unterschiedlich stark ausgeprägter Einzelhandelsdichte; Klare Wegeführung und meist uneingeschränkte Sichtbeziehungen durch Ausprägung entlang Hauptverkehrsachse; Angebotslücke südlich des Nahversorgungsschwerpunkts verringert städtebaulich-funktionalen Zusammenhang des ZVB; überwiegend kleinteilige Bebauung.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Abseits der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe überwiegend einheitliches Stadtbild mit erkennbarem Zentrumscharakter und hoher Aufenthaltsqualität trotz verkehrlicher Belastung entlang Edigheimer Straße; recht hohe Frequenzen durch die Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben sowie die gute Einbettung in umliegende Wohnstrukturen; Verbesserungsmöglichkeiten durch Erhöhung der Anzahl der Sitzgelegenheiten und zusätzliche Begrünung des ZVB.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Zentraler Versorgungsstandort insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich für die Stadtteile Oppau und Edigheim durch die Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe im Norden des Stadtteils Oppau an der Grenze zu Edigheim; ausgeprägte Knochenstruktur durch Lebensmittelmärkte und Möbelfachmarkt im Süden des Zentrums; darüber hinaus insbesondere kleinteilige Bestandsstrukturen und hoher Anteil an zentrenergänzenden Funktionen im zentralen und südlichen Bereich des ZVB; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang z. T. durch langgezogene städtebauliche Struktur eingeschränkt.

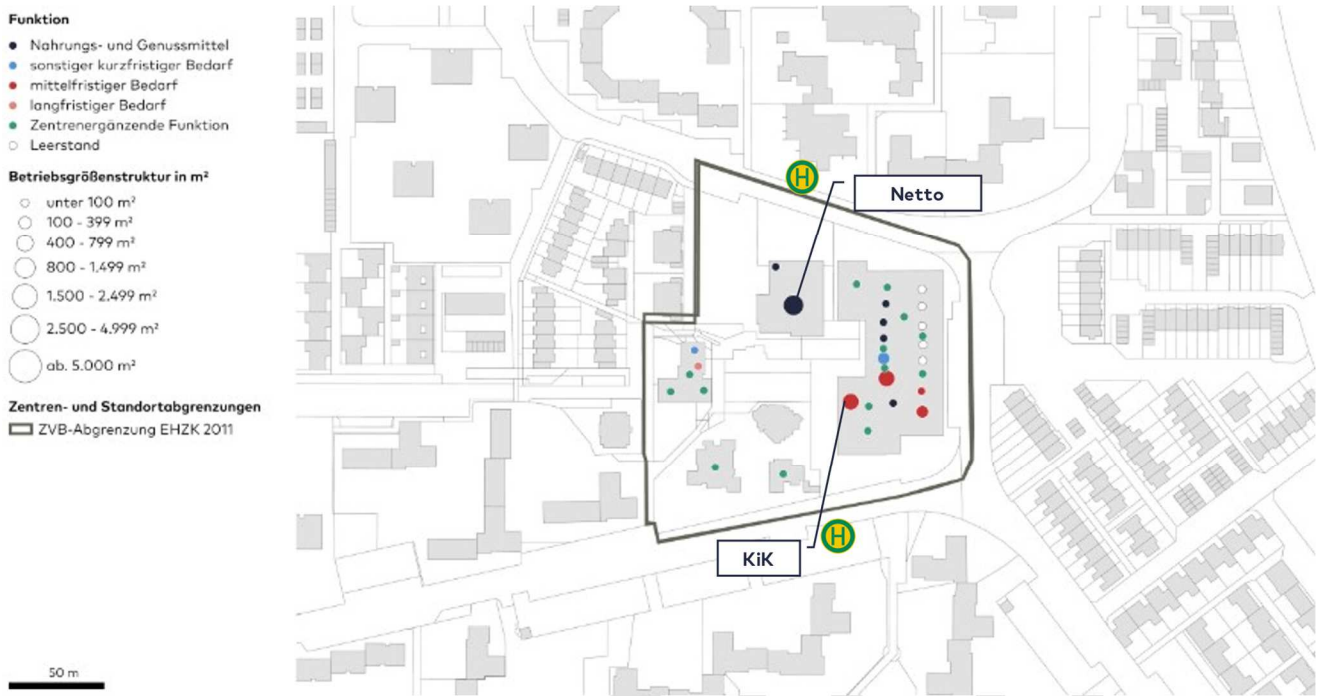
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB STADTTEILZENTRUM PFINGSTWEIDE

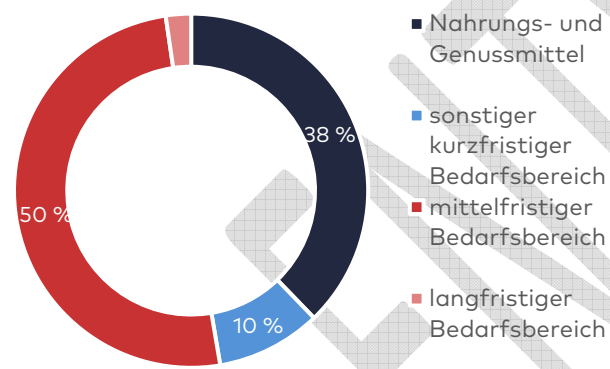
Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadtteile Pfingstweide und Edigheim



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	13	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	2.600	1 %
Anzahl der Leerstände**	5	16 %
Zentrenergänzende Funktionen	14	-

Magnetbetriebe

Netto Marken-Discount, KiK

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012 ; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTTEILZENTRUM PFINGSTWEIDE

Räumliche Integration



Kompakter Standortbereich mit guter Einbettung in die umgebenden Nutzungsstrukturen und direkte Anbindung an Wohnstrukturen; zentrale Lage im nördlichsten Ludwigshafener Stadtteil Pfingstweide

Verkehrliche Erreichbarkeit



Gute fußläufige Erreichbarkeit sowie Erreichbarkeit mit dem Fahrrad durch Einbettung in umgebende Wohnbebauung und kompakte Zentrenstruktur; Radabstellanlagen direkt vor den Betrieben vorhanden; ÖPNV-Erreichbarkeit durch mehrere Bushaltestellen im Norden und Süden des ZVB gewährleistet; MIV Erreichbarkeit durch mehrere Parkmöglichkeiten im Zentrum sowie äußeren Anschluss an die B 9 vorhanden.

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich für den Ludwigshafener Stadtteil Pfingstweide; Nahversorgungsfunktion im discounterorientierten Bereich durch einen Lebensmittelmarkt, kein vollsortimentiertes Angebot; in Bezug auf die Gesamtstadt keine Versorgungsfunktion (VKF und Betriebsanzahl).

Einzelhandelsbesatz



Modern aufgestellter Netto Marken-Discount und KiK als wichtige Magnetbetriebe im Zentrum; des Weiteren qualitativ und quantitativ eher gering ausgeprägter Einzelhandelsbesatz im Einkaufszentrum Pfingstweide, dort auch relativ viele Leerstände.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Einzelhandelsbetriebe im ZVB überwiegend kleinteilig und inhabergeführt; Angebotsschwerpunkte im kurzfristigen Bedarfsbereich (Lebensmittelmarkt Netto), sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich (KiK, Sozialkaufhaus), darüber ergänzende kleinteilige Angebote, in geringem Umfang auch aus dem langfristigen Bedarfsbereich.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Moderate Anzahl an ZEF im zentralen Versorgungsbereich; insbesondere Angebote im gastronomischen Bereich; deutlich untergeordnet auch im Dienstleistungsbereich; ZEF teilweise im Einkaufszentrum sowie in den umliegenden Strukturen verortet. Gutes medizinisches Angebot im Ärztehaus im Westen des ZVB.

Städtebauliche Struktur



Kompakter ZVB mit Bündelung der Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzenden Funktionen im Einkaufszentrum Pfingstweide sowie rund um den Dr. Hans-Wolf-Platz; hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang durch die räumliche Bündelung der Nutzungen; Immobilie des Einkaufszentrums Pfingstweide weist einen erheblichen Investitionsstau auf, weswegen z. T. adäquate Nutzungen nicht möglich sind; städtebauliches Gewicht durch die Einbettung im umgebende Nutzungsstrukturen gegeben.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Einkaufszentrum Pfingstweide mit deutlich in die Jahre gekommenen Nutzungsstrukturen, erheblichen Investitionsstau und Leerstandsproblematik; passagenartige Gestaltung im Inneren mit geringen Frequenzen und fehlendem Lichteinfall sorgt für eine fehlende Aufenthaltsqualität und unangenehme Atmosphäre; dahingegen Dr. Hans-Wolf-Platz, Ärztehaus und Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount modern aufgestellt und mit hoher Aufenthaltsqualität, die jedoch von der Atmosphäre des Einkaufszentrums insgesamt geschmälert wird.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Kompakter ZVB im zentralen Bereich des Stadtteils Pfingstweide; Einkaufszentrum in die Jahre gekommene Immobilie mit veralteten und qualitativen Mindernutzungen, fehlender Aufenthaltsqualität und damit negativ beeinflusster Atmosphäre, die sich auch auf den angrenzenden Platz und die weiteren Nutzungen im Zentrum auswirkt; Nahversorgungsfunktion durch modern aufgestellten Netto Marken-Discount gegeben. Zukunftsfähigkeit des ZVB hängt an der aus fachgutachterlicher Perspektive dringend notwendigen Neuaufrichtung und Modernisierung des Einkaufszentrums.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB STADTEILZENTRUM OGGERSHEIM

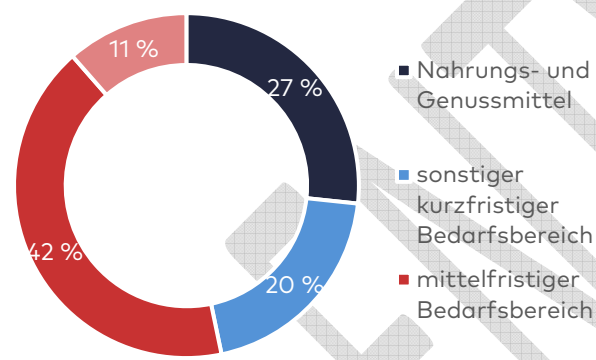
Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadtteil Oggersheim und angrenzende Stadtteile



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	40	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	5.100	2 %
Anzahl der Leerstände**	9	7 %
Zentrenergänzende Funktionen	84	-

Magnetbetriebe

Netto Marken-Discount, Rossmann, Kik

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012 ; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTTEILZENTRUM OGGERSHEIM

Räumliche Integration



Zentrale Lage im östlichen Teil des Ludwigshafener Stadtteils Oggersheim, vollständige Einbettung in die umgebenden Wohnbaustrukturen; weitläufiger ZVB mit differenzierten Einzelhandelsausprägungen mit Schwerpunkt im Bereich der Schillerstraße sowie dem Schillerplatz als verbindendes Element und zentraler Platz des Stadtteils.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Äußere Anbindung über die Dürkheimer Straße sowie die Schillerstraße mit Anbindung an die B 9 sowie die A 650; Parkmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich des Spielwarengeschäfts Werst sowie in Form von straßenbegleitendem Parken, gleichwohl insgesamt eingeschränkt; gute ÖPNV-Anbindung durch die Straßenbahnhaltstelle Hans-Warsch-Platz im ZVB sowie mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit; darüber hinaus Haltestelle der Rhein-Haardt-Bahn als regionale Bahnlinie ab/ bis DÜW; Erreichbarkeit für Radfahrende sowie zu Fuß gehende durch die Einbettung in umgebende Wohnbereiche vorhanden.

Versorgungsfunktion



Wichtige Versorgungsfunktion v. a. für den Stadtteil Oggersheim im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich; Nahversorgungsfunktion durch den Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount sowie den Drogeriemarkt Rossmann; aufgrund Ausprägung aktuell keine vollumfängliche Nahversorgung (fehlendes Vollsortiment); mit rd. 5 % der Einzelhandelsbetriebe in Bezug auf die Gesamtstadt sowie rd. 2 % der GVKF hat der ZVB ein vergleichsweise hohes funktionales Gewicht.

Einzelhandelsbesatz



Netto Marken-Discount, Rossmann, KiK, und Spielwaren Werst als wichtige Magnetbetriebe im ZVB; Verortung der Einzelhandelsbetriebe insbesondere im nördlichen Teil der Schillerstraße sowie untergeordnet im Bereich Schillerplatz sowie vereinzelt entlang der Dürkheimer Straße; Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount räumlich abgesetzt im Osten des ZVB; Leerstände insbesondere entlang der Schillerstraße.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Jeweils hohe Verkaufsflächenanteile im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich durch die Magnetbetriebe im ZVB; Angebote im langfristigen Bedarfsbereich deutlich untergeordnet; Einzelhandelsbetriebe überwiegend kleinteilig; nur wenige strukturprägende Anbieter; Netto Marken-Discount einziger großflächiger Betrieb im ZVB.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen in Bezug auf die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe; breites ZEF Angebot aus vorrangig Dienstleistungsangeboten sowie insbesondere Gastronomie und hohe Anzahl an Ärzten/medizinischen Dienstleistungen; ZEF im gesamten Zentrum verteilt, Schwerpunkt um den Hans-Warsch-Platz.

Städtebauliche Struktur



Weitläufiges Zentrum mit unterschiedlich starker Einzelhandelsausprägung; Schillerstraße als Haupteinkaufsstraße mit stark ausgeprägtem Zentrencharakter und guten Sichtbeziehungen auf den Schillerplatz; z.T. weite Laufwege und etwas eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang (Dürkheimer Straße – Schillerplatz); geringe Angebotsdichte in der Mannheimer Straße und dadurch eingeschränkte Anbindung des Netto Marken-Discount an den ZVB; überwiegend ortstypische Bebauung im ZVB sowie guter Zustand der Immobilien.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Schillerstraße und Dürkheimer Straße als wichtige Verkehrsachsen im Stadtteil Oggersheim, Verkehrsbelastung im ZVB dennoch moderat, hohe Aufenthaltsqualität durch hohe Einzelhandelsdichte im nördlichen Bereich der Schillerstraße; Aufenthaltsqualität auf dem Schillerplatz durch Begrünung und Außengastronomie hoch; Verbesserungsmöglichkeiten durch die Installation weiterer konsumfreier Sitzgelegenheiten.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Wichtiger Einkaufsort für den Stadtteil Oggersheim; Einzelhandelsangebot insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich; Nahversorgungsfunktion durch den Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount sowie den Drogeriemarkt Rossmann; Zentrenstruktur weitläufig mit Schwerpunkten im Bereich Schillerstraße und Schillerplatz; eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang in Richtung Dürkheimer Straße; hohe Aufenthaltsqualität insbesondere auf dem Schillerplatz.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB STADTEILZENTRUM GARTENSTADT

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadtteil Gartenstadt und angrenzende Stadtteile

Funktion

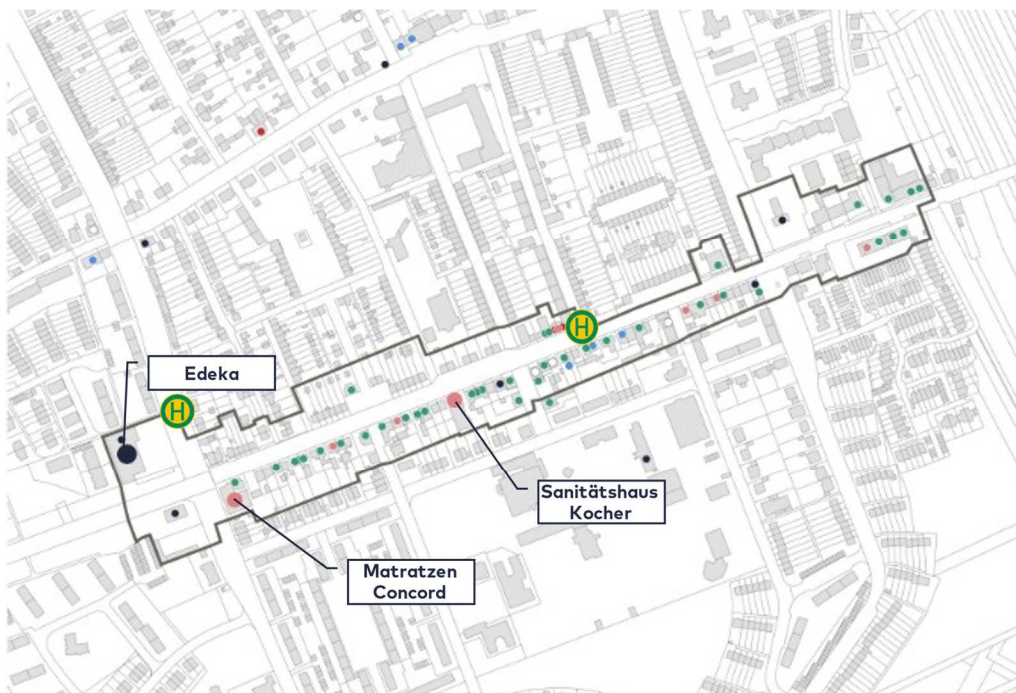
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

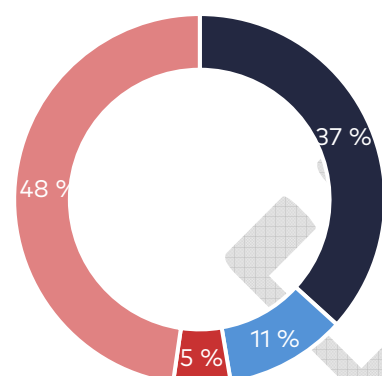
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHJK 2011



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	20	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	2.700	1 %
Anzahl der Leerstände**	3	5 %
Zentrenergänzende Funktionen	38	-

Magnetbetriebe

Edeka, Matratzen Concord, Sanitätshaus Kocher

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTTEILZENTRUM GARTENSTADT

Räumliche Integration



Lage im Süden des Ludwigshafener Stadtteils Gartenstadt an der Hauptverkehrsachse Maudacher Straße; lange Ost-West-Ausdehnung des Standortbereichs; ZVB nahezu vollständig von Wohnbebauung umgeben und weitestgehend in diese eingebettet; eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang durch die breite Straßenführung und die Trennwirkung durch den Durchgangsverkehr entlang der Maudacher Straße.

Verkehrliche Erreichbarkeit



ZVB liegt komplett entlang der Hauptverkehrsachse Maudacher Straße mit Anbindung an die benachbarten Stadtteile Maudach und Mundenheim; betriebseigene Parkmöglichkeiten beim Lebensmittelmarkt EDEKA und bei der Bäckerei Görtz, sowie öffentlich straßenbegleitend entlang der Maudacher Straße; über mehrere Bushaltestellen Anschluss an den ÖPNV; fußläufige Erreichbarkeit wie auch für Radfahrende aus den umliegenden Wohnbereichen gewährleistet.

Versorgungsfunktion



Nahversorgungsfunktion durch Lebensmittelvollsortimenter EDEKA im Westen des ZVB sowie durch ergänzende kleinteilige Angebotsstrukturen im kurzfristigen Bedarfsbereich; darüber hinaus eingeschränkte Versorgungsfunktion im langfristigen Bedarfsbereich; angemessenes funktionales Gewicht der Einzelhandelsbetriebe im Hinblick auf die Gesamtstadt (rd. 3 % der Betriebe) sowie untergeordnete VKF-Ausstattung (rd. 1 % der GVKF).

Einzelhandelsbesatz



EDEKA als Magnetbetrieb im kurzfristigen Bedarfsbereich, punktueller Besatz im langfristigen Bedarfsbereich; Verortung des Einzelhandelsbesatzes mehrheitlich im Westen des ZVB, nach Osten Ausdünnung des Angebotes; geringe Anzahl an Leerständen im ZVB.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Großflächiger Magnetbetrieb EDEKA, darüber hinaus (z. T.) deutlich kleinteilige Einzelhandelsstrukturen; Angebotsstrukturen insbesondere im kurzfristigen, punktuell auch im langfristigen Bedarfsbereich; geringes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Zentrenergänzende Funktionen entlang der Maudacher Straße verteilt; Nutzungsmix aus Dienstleistungen (überwiegende Nutzungen), Gastronomie, Ärzte und medizinischen Einrichtungen; in Bezug auf die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe hohe ZEF-Ausstattung.

Städtebauliche Struktur



Axiales Zentrum mit Ost-West-Ausdehnung entlang der Hauptverkehrsachse des Stadtteils Gartenstadt; z.T. lange Laufwege und Einschränkungen im Kreuzungsbereich Maudacher Straße/Leininger Straße; eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang durch weite Distanzen sowie Trennwirkungen durch die Verkehrsbelastung der Maudacher Straße; Einzelhandelsausprägung insbesondere im Osten des ZVB abnehmend.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Überwiegend einheitliches Stadtbild mit ortstypischer Bebauung, Einkaufsatmosphäre durch breite Gehwege positiv beeinflusst, jedoch durch hohe Verkehrsbelastung, fehlendes öffentliches Mobiliar und eher gering ausgeprägten Zentrumscharakter negativ beeinträchtigt.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Einzelhandelsstandort im südlichen Bereich des Ludwigshafener Stadtgebietes im Stadtteil Gartenstadt; langgezogener Standortbereich mit überwiegend eher lückenhaftem Einzelhandelsbesatz; wenige strukturprägende Anbieter; darüber hinaus deutlich kleinteilige Einzelhandelsstrukturen; Angebotsschwerpunkte im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich; Aufenthaltsqualität durch Verkehrsbelastung, fehlende Aufenthaltsflächen und eingeschränkte Sichtbeziehungen deutlich eingeschränkt.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB STADTEILZENTRUM MUNDENHEIM

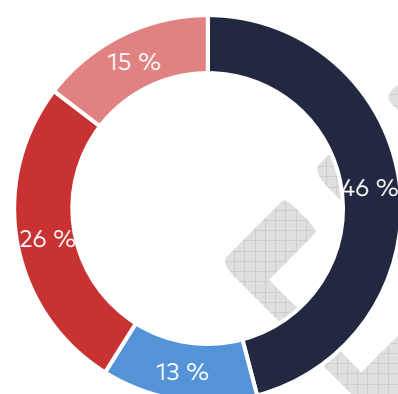
Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadtteil Mundenheim und angrenzende Stadtteile



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	16	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	2.700	1 %
Anzahl der Leerstände**	7	8 %
Zentrenergänzende Funktionen	60	-

Magnetbetriebe

KiK, Norma, NKD

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTTEILZENTRUM MUNDENHEIM

Räumliche Integration



Zentrale Lage im Kern des Stadtteils Mundenheim im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsachsen; nahezu vollständige Umgebung durch Wohnbebauung und Einbettung der Nutzungsstrukturen in das Wohnquartier; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang durch verkehrliche Belastungen nur leicht eingeschränkt.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Äußere Anbindung über die Haupteinkaufsstraßen Saarlandstraße/Rheingönheimer Straße mit Anschluss an die B 38 und B 44 sowie die Mundenheimer Straße/Oberstraße; Parkmöglichkeiten im Bereich des Lebensmittelmarkts Norma, den Parkplatz Wegelnburgstraße und in Form von straßenbegleitendem Parken; ÖPNV-Erreichbarkeit durch mehrere Bushaltestellen sowie zwei Straßenbahnhaltestellen im ZVB sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnbereichen; Erreichbarkeit mit dem Fahrrad durch die verkehrliche Situation leicht erschwert.

Versorgungsfunktion



Bedeutende Nahversorgungsfunktion durch den strukturprägenden Lebensmitteldiscounter Norma sowie weitere ergänzende Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich; darüber hinaus insbesondere Angebotsstrukturen im mittelfristigen Bedarfsbereich; angemessenes funktionales Gewicht im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot (rd. 2 % der Betriebe im Hinblick auf die Gesamtstadt), sowie untergeordnete VKF-Ausstattung (rd. 1 % der GVKF).

Einzelhandelsbesatz



Lebensmitteldiscounter Norma, KiK und NKD als wesentliche Magnetbetriebe entlang der Mundenheimer Straße/Oberstraße; Norma räumlich etwas abgesetzt im Osten des ZVB; hohe Einzelhandelsdichte v. a. entlang der Mundenheimer Straße/Oberstraße; nach Norden und Süden deutlich abnehmender Einzelhandelsbesatz, Nutzungen hier überwiegend durch zentrenergänzende Funktionen geprägt; durch KiK und NKD sowie ergänzende kleinteilige Bekleidungsgeschäfte hoher Anteil an Nutzungen mit klassischem innerstädtischem Leitsortiment; mehrere Leerstände im ZVB, dabei räumliche Bündelung in Teilen in der Immobilie Rheingönheimer Straße 123.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Einzelhandelsbetriebe abseits des strukturprägenden Lebensmitteldiscounter Norma eher kleinteilig, mehrere Betriebe mit VKF über 100 m² im ZVB; Angebotsstrukturen durch den Lebensmitteldiscounter insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, aber auch im mittelfristigen Bedarfsbereich (KiK, NKD).

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Zentrenergänzende Funktionen überwiegend im Bereich Gastronomie (Häufung von Betrieben mit Spielautomaten) und Dienstleistungen; deutlich untergeordnet außerdem Ärzte und medizinische sowie öffentliche Einrichtungen; ZEF ohne deutliche räumliche Bündelung über den gesamten ZVB verteilt; darüber hinaus Häufung von Betrieben mit Wettspielangeboten; in Bezug auf das Einzelhandelsangebot deutliches Übergewicht an zentrenergänzenden Funktionen.

Städtebauliche Struktur



Sternförmig aufgefächertes Zentrum rund um den zentralen Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsachsen Mundenheimer Straße/Oberstraße und Rheingönheimer Straße/Saarlandstraße; deutlich stärkere Einzelhandelsausprägung entlang der Ost-West-Achse, in nördlicher und südlicher Richtung überwiegend zentrenergänzende Funktionen; überwiegend ortstypische Bebauung im ZVB, meist gepflegter Zustand der Immobilien.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Durch hohe Einzelhandelsdichte insbesondere entlang der Ost-West-Achse, zentrenergänzende Funktionen und breite Gehsteige hohe Aufenthaltsqualität trotz der Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich Mundenheimer Straße/Oberstraße und Rheingönheimer Straße/Saarlandstraße; öffentliches Mobiliar in Teilen vorhanden; straßenbegleitendes Grün vorhanden, aber weiterhin ausbaufähig.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Wichtiger Versorgungsstandort mit mehreren Angeboten im Bereich der klassischen innerstädtischen Leitsortimente sowie einer hohen Nutzungsdichte; hohe Einkaufsqualität trotz verkehrlicher Belastung durch den deutlichen Zentrumscharakter; Nahversorgungsfunktion durch einen Lebensmitteldiscounter und ergänzende kleinteilige Betriebe; Auffächerung der Einzelhandelsangebote ausgehend vom Kreuzungsbereich Mundenheimer Straße/Oberstraße und Rheingönheimer Straße/Saarlandstraße in alle Himmelsrichtungen, dadurch in Teilen eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB STADTEILZENTRUM RHEINGÖNHEIM

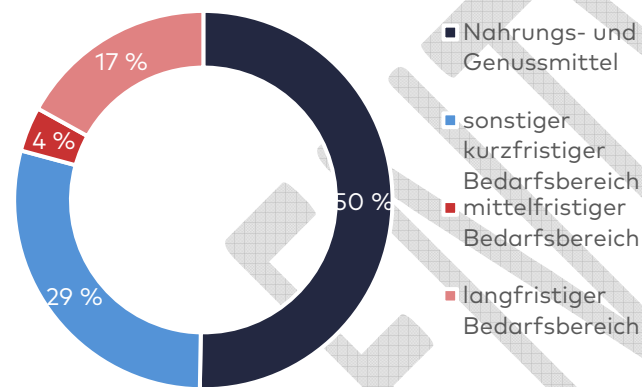
Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadtteil Rheingönheim sowie angrenzende Stadtteile und Kommunen



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	16	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	2.700	1 %
Anzahl der Leerstände**	2	5 %
Zentrenergänzende Funktionen	26	-

Magnetbetriebe

Netto, Rossmann

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTTEILZENTRUM RHEINGÖNHEIM

Räumliche Integration



Lage im Kern des Ludwigshafener Stadtteils Rheingönheim; Nutzungsstrukturen in der Hauptstraße vollständig von Wohnbebauung umgeben und in diese eingebettet; Standortbereich Netto Marken-Discount/Rossmann durch Straßenbahntrasse teilweise nicht aus allen umliegenden Siedlungsbereichen direkt erreichbar; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang im Zentrum durch die unterschiedlichen Lagebereiche Netto Marken-Discount/Rossmann sowie die Hauptstraße eingeschränkt; Verbesserung durch Stärkung der Verbindungsachse Hohen Weg möglich.

Verkehrliche Erreichbarkeit



MIV-Anbindung insbesondere über die Hauptstraße mit Anschluss an die B 44; Parkmöglichkeiten im Bereich der Nahversorger sowie der Straßenbahnhaltestelle vorhanden sowie straßenbegleitend im Bereich der Hauptstraße; ÖPNV-Erreichbarkeit durch Haltepunkt der Straßenbahn und mehrere Bushaltestellen auch für regionale Buslinien; fußläufige Erreichbarkeit für weite Teile des Stadtteils Rheingönheim gewährleistet, gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad durch großzügige Wegeführung; z.T. längere Laufwege zwischen den Betrieben durch eingeschränkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang.

Versorgungsfunktion



Wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ludwigshafener Stadtteil Rheingönheim durch den strukturprägenden Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount sowie den Drogeriemarkt Rossmann; ergänzt durch weitere kleinteilige Betriebe im kurzfristigen Bedarfsbereich (u.a. Lebensmittelhandwerk; Hofladen, Apotheke); sehr deutlich untergeordnete Versorgungsfunktion im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Einzelhandelsbesatz



Netto Marken-Discount und Rossmann als strukturprägende Magnetbetriebe im Süden des Standortbereichs abseits der Lage entlang der Hauptstraße; in der Hauptstraße nur deutlich kleinteilige, lückenhafte Bestandsstrukturen; dadurch nur geringe Kundenläufe entlang der Hauptstraße; geringe Anzahl an Leerständen (zunehmend durch mehrere Betriebsaufgaben im Zuge der Fortschreibung).

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Netto Marken-Discount als einziger großflächiger Einzelhandelsbetrieb im ZVB, ergänzt durch den strukturprägenden Drogeriemarkt Rossmann; darüber hinaus deutlich kleinteilige Bestandsstrukturen am Standort; Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 50 % der VKF), sowie nachgeordnet im weiteren kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 29 % der VKF); in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen nur gering ausgeprägtes Angebot.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Breiter Angebotsmix im gesamten Zentrum; überwiegende Angebote im Bereich Dienstleistungen, darüber hinaus auch mehrere Nutzungen in den Bereichen Gastronomie, Freizeit, Ärzte/medizinische Einrichtungen, Banken sowie soziale und kirchliche Einrichtungen; ZEF entlang der Hauptstraße sowie dem Hohen Weg verteilt.

Städtebauliche Struktur



Zweigeteilter ZVB mit unterschiedlichem Charakter; nahversorgungsorientierter Fachmarktstandort (Netto Marken-Discount, Rossmann) im Süden des ZVB; Hauptstraße mit überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsangeboten und lückenhaftem Einzelhandelsbesatz und sich abzeichnender Leerstandsproblematik; Hoher Weg als Verbindungsachse mit funktionalen Defiziten; Stärkung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs durch stärkere Verknüpfung der beiden Lagebereiche.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Nahversorgungsangebote im Süden des ZVB versorgungsorientiert mit direkten Parkmöglichkeiten und geringer Einbettung in die umliegenden Wohnstrukturen; entlang der Hauptstraße eingeschränkte Aufenthaltsqualität durch Verkehrsbelastung, geringe Einzelhandelsdichte, aufkommende Leerstandsproblematik. Möglichkeit der Aufwertung durch die in Vorbereitung befindliche Stadterneuerungsmaßnahme.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Einkaufsstandort mit lückenhaftem, kleinteiligem Einzelhandel entlang der Hauptverkehrsachse Hauptstraße des Stadtteils Rheingönheim; räumlich abgesetzter, Versorgungsstandort mit wichtiger Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil; derzeit eingeschränkte Verbindung zwischen den beiden Lagebereichen, Stärkung durch die weitere Attraktivierung des Hohen Weges als Verbindungsachse.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB QUARTIERSZENTRUM SÜD

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadtteil Süd

Funktion

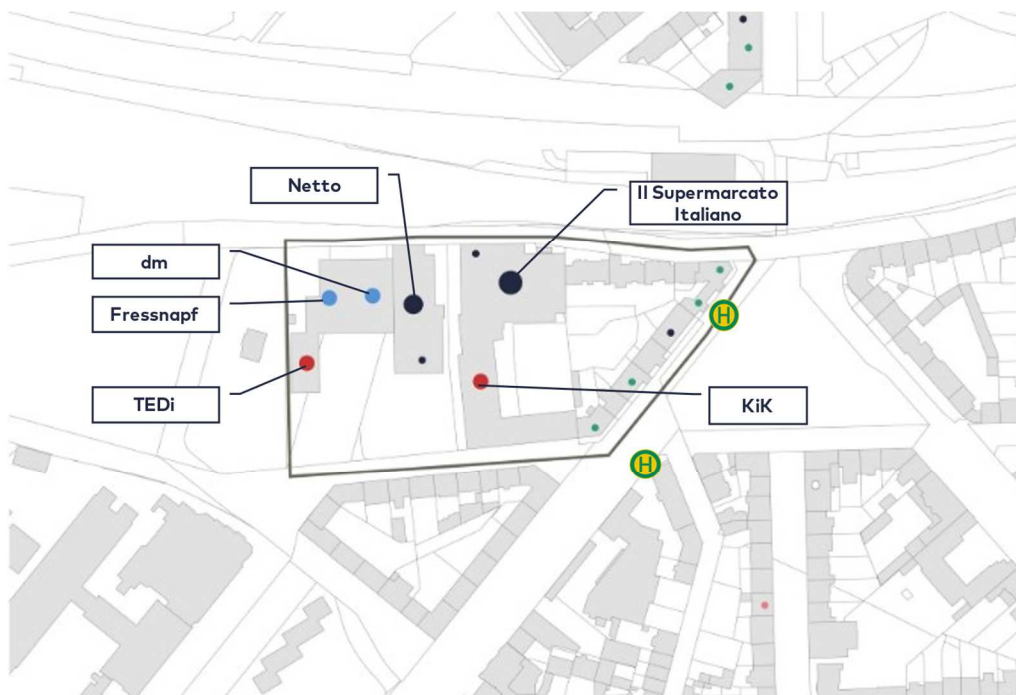
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

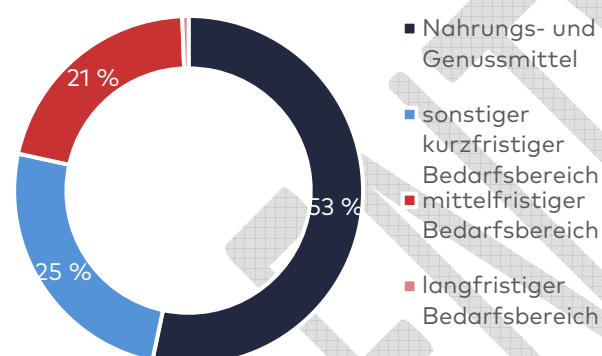
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

■ ZVB-Abgrenzung EHJK 2011



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	9	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	5.200	2 %
Anzahl der Leerstände**	-	-
Zentrenergänzende Funktionen	4	-

Magnetbetriebe

Dm, Fressnapf, KiK, TEDI, Netto, Il Supermercato Italiano

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB QUARTIERSZENTRUM SÜD

Räumliche Integration



Zentrale Lage im Nordwesten des Stadtteils Süd in räumlicher Nähe zum Stadtteil Mitte; Direkter Anschluss an Wohnbebauung im Osten und Süden, Anschluss an gewerbliche Nutzungen im Westen; Im Norden Barrierewirkung durch Bahntrasse und Straßenführung.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Äußere Anbindung über die B 38; ausreichende Parkmöglichkeiten durch die Parkflächen der Einzelhandelsbetriebe am Standort vorhanden; ÖPNV-Anbindung durch Straßenbahn und Bushaltepunkte entlang der B 38; fußläufige Erreichbarkeit sowie Erreichbarkeit mit dem Fahrrad insbesondere für die Bewohner der westlichen Teile des Stadtteils Süd sowie für Teile der Einwohner im Stadtteil Mitte.

Versorgungsfunktion



Bedeutende Nahversorgungsfunktion durch zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte sowie ergänzende Angebote im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich (Drogeriemarkt, Zoofachhandlung), geringes funktionales Gewicht in Bezug auf die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe jedoch angemessene VKF-Ausstattung.

Einzelhandelsbesatz



Einzelhandelsangebot bestehend aus mehreren filialisierten Magnetbetrieben (Netto Marken-Discount, Fressnapf, dm, TEDi, KiK) im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich sowie ethnisch geprägter großflächiger Lebensmittelmärkte; Einzelhandelsbetriebe räumlich auf engem Raum konzentriert; keine Leerstände im ZVB.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 53 % der VKF) sowie nachgeordnet im sonstigen kurzfristigen und im mittelfristigen Bedarfsbereich; keine Angebotsstrukturen des langfristigen Bedarfsbereichs; geringer Anteil an kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen; Angebotsstrukturen überwiegend in strukturprägender Größenordnung (> 300 m² VKF); zwei großflächige Lebensmittelmärkte.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen auch in Bezug auf die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe; Angebote im gastronomischen Bereich sowie im Bereich der Dienstleistungen.

Städtebauliche Struktur



Kompakter, versorgungsorientierter Standortbereich mit größtenteils einer gemeinsamen Parkfläche für die Einzelhandelsangebote; ethnisch geprägter Lebensmittelmärkte baulich abgesetzt in veralteter Bestandsstruktur mit eigener Parkfläche; bauliche Strukturen der Anbieter im Westen des ZVB modern.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Autokundenorientierter Standort mit geringer Aufenthaltsqualität; geringe Bedeutung von Stadtgrün und Sitzgelegenheiten; geringer Flaniercharakter durch direkt angrenzende Parkflächen; Kopplungseinkäufe werden durch die Fachmarktstrukturen am Standort begünstigt.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Kompakter, funktional ausgerichteter Fachmarktstandort mit Angebotsschwerpunkten im kurzfristigen Bedarfsbereich (untergeordnet auch im mittelfristigen Bedarfsbereich); geringe Aufenthalts- und Verweilqualität durch fehlende städtebauliche Strukturen sowie die klare Ausrichtung auf Versorgungseinkäufe; geringes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen und kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB QUARTIERSZENTRUM GOERDELERPLATZ

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

oberzentrales Einzugsgebiet

Funktion

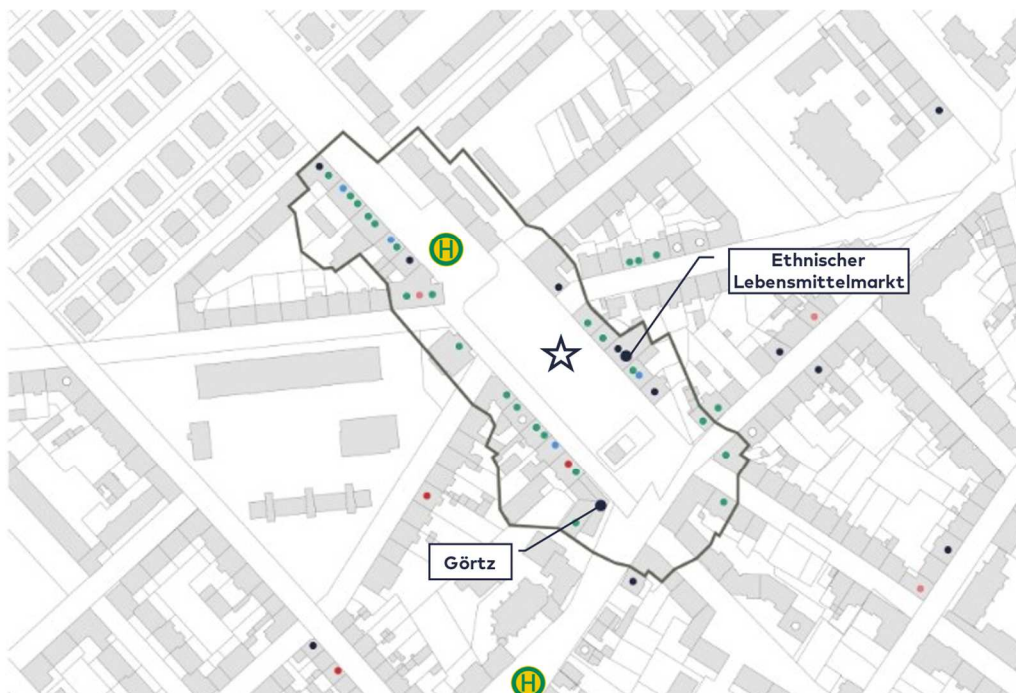
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

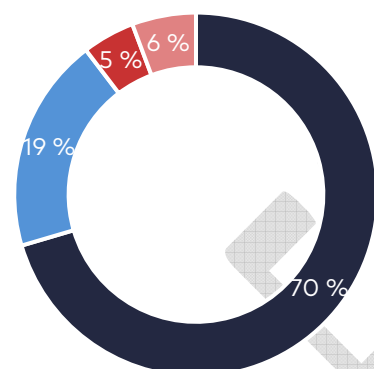
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHJK 2011
- ★ Wochenmarkt (4)



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	13	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	1.000	< 1 %
Anzahl der Leerstände**	1	3 %
Zentrenergänzende Funktionen	23	-

Magnetbetriebe

Ethnischer Lebensmittelmarkt, Görtz

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB QUARTIERSZENTRUM GOERDELERPLATZ

Räumliche Integration



Zentrale Lage im Ludwigshafener Stadtteil Nord-Hemshof zwischen dem Stadtteil Mitte sowie dem BASF-Gelände im Nordosten der Stadt; Standortbereich von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben; recht hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang durch kompakte Standortstruktur; Sichtbeziehungen durch Parkfläche/Wochenmarktplatz auf dem Goerdelerplatz in Teilen eingeschränkt.

Verkehrliche Erreichbarkeit



MIV-Erreichbarkeit durch Lage abseits der Hauptverkehrsachsen leicht eingeschränkt; ausreichende Parkflächen auf dem Goerdelerplatz (außerhalb der Nutzung für den Wochenmarkt) sowie entlang der Leuschnerstraße vorhanden; fußläufige Erreichbarkeit sowie Erreichbarkeit mit dem Fahrrad für weite Teile des Stadtteils Nord-Hemshof gewährleistet; ÖPNV-Anbindung durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung.

Versorgungsfunktion



Sehr deutlich eingeschränkte Nahversorgungsfunktion durch einen ethnischen Lebensmittelmarkt sowie ergänzende kleinteilige Betriebe im kurzfristigen Bedarfsbereich bei Fehlen eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes; deutlich untergeordnetes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; geringes funktionales Gewicht der Einzelhandelsbetriebe sowie geringe VKF-Ausstattung (< 1 % % der GVKF).

Einzelhandelsbesatz



Abseits der Bäckerei Görtz sowie des ethnischen Lebensmittelmarktes mit untergeordneter Strahlkraft keine Magnetbetriebe am Standort; Einzelhandelsstrukturen ausschließlich kleinteilig und überwiegend inhabergeführt; geringe Anzahl an Leerständen am Standort; Konzentration des Einzelhandels rund um den Goerdelerplatz.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Angebotsschwerpunkt mit deutlichem Fokus auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich deutlich untergeordnet; Einzelhandelsbetriebe ausschließlich kleinteilig; ethnischer Lebensmittelmarkt unter der Schwelle eines strukturprägenden Marktes (>300m²).

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Recht hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen in Bezug auf das Einzelhandelsangebot; ZEF im gesamten Standortbereich verteilt; Angebote insbesondere im Bereich Dienstleistungen und Gastronomie, deutlich untergeordnet u. a. auch Ärzte/medizinische Einrichtungen.

Städtebauliche Struktur



Kompaktes Zentrum mit Besatz rund um den Goerdelerplatz; relativ hohe Nutzungsdichte, dadurch hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang sowie ausgeprägte Sichtbeziehungen; Einzelhandelsstrukturen in der Leuschnerstraße räumlich abgesetzt; Parkierungsfläche Goerdelerplatz mit gewisser Trennwirkung zwischen den beiden Platzseiten.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Funktional ausgerichteter Standortbereich mit untergeordneter Aufenthaltsqualität, Potenziale durch den Goerdelerplatz werden derzeit für den Wochenmarkt sowie an allen weiteren Tagen zur Bereitstellung von Platzflächen (Parkflächen oder Stellplätze) genutzt; überwiegend einheitliches Stadtbild; Fassaden teils mit Modernisierungsbedarf.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Einzelhandelsstandort mit geringem städtebaulichen Gewicht sowie deutlich untergeordneter VKF-Ausstattung; keine wesentlichen Magnetbetriebe, keine umfängliche Nahversorgungsfunktion; Einzelhandelsschwerpunkt auf dem kurzfristigen Bedarfsbereich; Aufenthaltsqualität durch die Nutzung der Platzsituation als Parkfläche sowie für den Wochenmarkt eingeschränkt.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB QUARTIERSZENTRUM WEST

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadtteil West

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

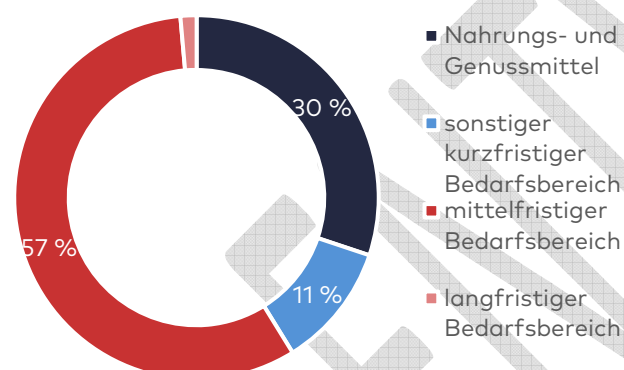
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▬ ZVB-Abgrenzung EHJK 2011
- ✗ Betriebsaufgabe



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	5	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	1.000	< 1 %
Anzahl der Leerstände**	2	6 %
Zentrenergänzende Funktionen	26	-

Magnetbetriebe

Penny, ehem. KiK

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB QUARTIERSZENTRUM WEST

Räumliche Integration



Zentrale Lage im Ludwigshafener Stadtteil West; vollständige Einbettung des Bereichs in die umgebenden Wohnstrukturen; Einschränkungen hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs durch fehlende Nutzungsstrukturen und Sichtbeziehungen zwischen den Lagebereichen in der Frankenthaler Straße sowie der Valentin-Bauer-Straße.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Äußere Anbindung über die Frankenthaler Straße sowie die räumliche Nähe zur B 44 und B 37; Parkmöglichkeiten im ZVB straßenbegleitend; ÖPNV-Anbindung durch eine Straßenbahnhaltestelle sowie eine Bushaltestelle in der Valentin-Bauer-Straße; gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad für Einwohner des Stadtteils West.

Versorgungsfunktion



Gewisse Nahversorgungsfunktion durch den Lebensmitteldiscounter Penny mit eher geringer Verkaufsflächen-ausstattung und ohne marktadäquate Aufstellung; ergänzende kleinteilige Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich (Kiosk, Apotheke); geringe VKF-Ausstattung (< 1 % der gesamtstädtischen GKVF) sowie untergeordnetes funktionales Gewicht (< 1 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe).

Einzelhandelsbesatz



Penny als prägender Betrieb im ZVB; des Weiteren nur drei weitere, kleinteilige Einzelhandelsbetriebe; Nutzungs-dichte insbesondere durch zentrenergänzende Funktionen am Standort vorhanden; geringe Anzahl an Leerständen im ZVB.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich, im Zuge der Betriebsaufgabe der KiK-Filiale Verschiebung des Schwerpunkts zum kurzfristigen Bedarfsbereich (Penny); abseits des strukturprägenden Lebensmittelmarktes Penny nur deutlich kleinteilige Einzelhandelsstrukturen.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Zentrenergänzende Funktionen in Bezug auf das Einzelhandelsangebot deutlich überwiegend; Angebotsstrukturen insbesondere im Bereich Gastronomie und Dienstleistungen; räumliche Verteilung der ZEF im gesamten ZVB, insbesondere Angebotsstrukturen in der Valentin-Bauer-Straße.

Städtebauliche Struktur



Eher weitläufiger Standortbereich mit deutlich eingeschränktem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang zwischen den Angebotsstrukturen im Norden entlang der Frankenthaler Straße sowie den Angeboten in der Valentin-Bauer-Straße; stark lückenhafter Einzelhandelsbesatz und insbesondere im Bereich der Frankenthaler Straße kein Zentrumscharakter trotz der Umgestaltung des Rudolf-Hoffmann-Platzes.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Uneinheitliches Stadtbild durch die Hauptverkehrsachse Frankenthaler Straße mit hohem Durchgangsverkehr und breiter Straßenführung sowie der eher introvertierten, engen Valentin-Bauer-Straße (Einbahnstraße) mit hoher Barrierewirkung durch den ruhenden Verkehr; Aufenthaltsqualität lediglich durch den Rudolf-Hoffman-Platz gegeben, ansonsten geringe Aufenthaltsqualität durch fehlende städtebauliche Strukturen sowie Stadtmobiliar sowie eingeschränkte Einkaufsqualität durch stark lückenhaften Einzelhandelsbesatz.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Einzelhandelsstandort mit nahezu keinem Gewicht im Vergleich zu anderen ZVB im Stadtgebiet; Nahversorgungsfunktion durch den strukturprägenden, aber nicht marktadäquat aufgestellten Lebensmitteldiscounter Penny eingeschränkt gegeben; darüber hinaus nur wenige, kleinteilige Einzelhandelsbetriebe im ZVB; hoher Anteil an zentrenergänzenden Funktionen; Einschränkungen hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs durch fehlende Angebotsstrukturen zwischen Frankenthaler Straße und Valentin-Bauer-Straße.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB QUARTIERSZENTRUM EDIGHEIM

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadtteil Edigheim

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

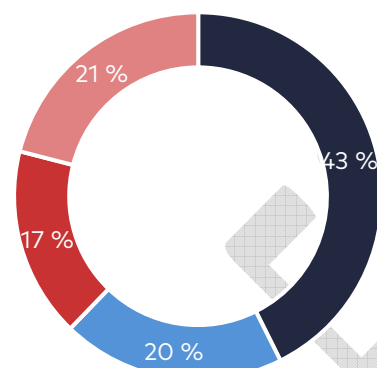
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHJK 2011
- ★ Wochenmarkt (1)



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	12	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	1.100	< 1 %
Anzahl der Leerstände**	2	5 %
Zentrenergänzende Funktionen	23	-

Magnetbetriebe

Netto

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB QUARTIERSZENTRUM EDIGHEIM

Räumliche Integration



Lage im Kern des Ludwigshafener Stadtteils Edigheim; Angebotsstrukturen vollständig von Wohnbebauung umschlossen und in diese eingebettet; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang insbesondere im Bereich der Angebote in der Oppauer Straße durch fehlende Sichtbeziehungen und lückenhaften Einzelhandelsbesatz eingeschränkt.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Äußere Anbindung über die Oppauer Straße und die Bürgermeister-Fries-Straße mit Anbindung an die K1; ausreichende Parkflächen auf dem Marktplatz vorhanden; ÖPNV-Erreichbarkeit durch eine Bushaltestelle in der Oppauer Straße gewährleistet; für weite Teile Edigheims gute Erreichbarkeit zu Fuß und per Fahrrad, Fahrradabstellanlagen insbesondere vor den nahversorgungsrelevanten Betrieben vorhanden.

Versorgungsfunktion



Eingeschränkte Nahversorgungsfunktion durch kleinen, nicht marktdäquat aufgestellten Netto City sowie die Bäckerei Görtz; unterdurchschnittliche VKF-Ausstattung in Bezug auf die Gesamtstadt (<1 % der GVKF) auch im Vergleich zu ZVB; geringes funktionales Gewicht im Hinblick auf die Anzahl der Betriebe.

Einzelhandelsbesatz



Nicht marktdäquat aufgestellter Netto City als einziger wesentlicher Betrieb im ZVB; darüber hinaus deutlich kleinteilige, inhabergeführte Angebotsstrukturen, die zum Teil weitläufig über den ZVB verteilt sind und denen insbesondere im Bereich der Oppauer Straße der städtebaulich-funktionale Zusammenhang zu den Angebotsstrukturen rund um den Marktplatz fehlt; kaum Kundenfrequenzen in den Randbereichen.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Durch Netto City und Bäckerei Görtz Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; Angebote im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen sowie die Randsortimente des Netto City; kleinteilige Angebotsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Hoher Anteil an ZEF im Vergleich zu den Einzelhandelsangeboten; Angebotsstrukturen mit deutlichem Fokus auf Dienstleistungsbetriebe; weiterhin deutlich untergeordnet Angebote in den Bereichen Freizeiteinrichtungen, Gastronomie, Öffentliche Einrichtungen, Schulen/Bildung/Kinderbetreuung sowie soziale und kirchliche Einrichtungen; ZEF ohne erkennbare räumliche Bündelungen über den gesamten Standortbereich verteilt.

Städtebauliche Struktur



Kompakter Standortbereich mit differenzierter städtebaulicher Struktur; hohe Verkehrsbelastung und eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang bei zugleich geringer Einzelhandelsdichte im Bereich der Oppauer Straße; ausgeprägte Sichtbeziehungen und städtebaulich-funktionaler Zusammenhang im Bereich der Angebotsstrukturen rund um den Marktplatz; breite Wege und Platzsituationen im rückwärtigen Bereich des Standorts.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Geringe Einkaufs- und Aufenthaltsqualität entlang der Oppauer Straße durch lückenhaften Einzelhandelsbesatz und hohe Verkehrsbelastung; hohe Aufenthaltsqualität rund um den Marktplatz durch großzügige Gestaltung, breite Wege, einheitliche Pflasterung und Stadtgrün; Verbesserungspotenziale durch die qualitative und quantitative Aufwertung des Stadtmobiliars.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Standortbereich mit geringer Einzelhandelsausstattung auch in Bezug zu anderen zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet; keine Magnetbetriebe abseits des Lebensmittelmarktes Netto; gutes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen insbesondere im Dienstleistungsbereich; hohe Aufenthaltsqualität mit gewissem Verbesserungspotenzial.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB QUARTIERSZENTRUM OGGERSHEIM

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadtteil Oggersheim

Funktion

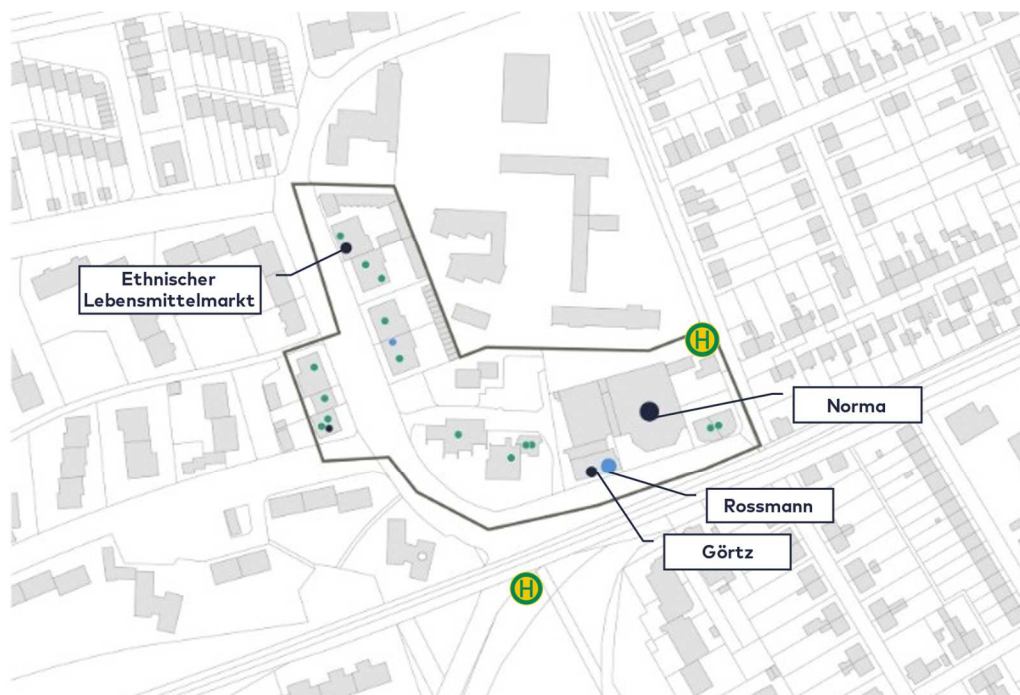
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

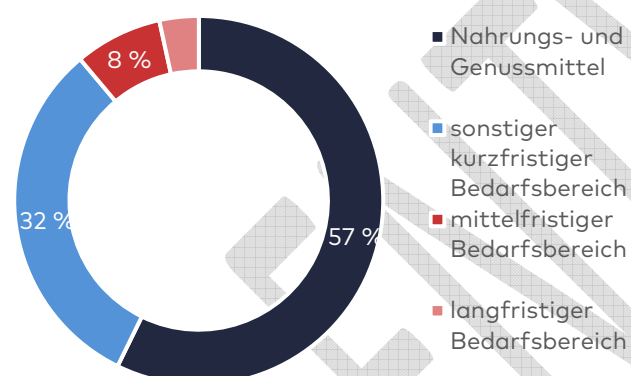
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

■ ZVB-Abgrenzung EHJK 2011



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	6	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	1.900	< 1 %
Anzahl der Leerstände**	-	-
Zentrenergänzende Funktionen	15	-

Magnetbetriebe

Norma, Rossmann

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB QUARTIERSZENTRUM OGGERSHEIM

Räumliche Integration



Zentrale Lage im Westen des Ludwigshafener Stadtteils Oggersheim; Angebotsstrukturen vollständig von Wohnbebauung umschlossen; Kompakter ZVB mit Ausrichtung der ansässigen Nutzungsstrukturen entlang der Comeniusstraße; eingeschränkte Sichtbeziehungen und städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Nahversorgungsbetrieben im Süden und ethnischen Lebensmittelmarkt im Nordwesten.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Äußere Anbindung über Dürkheimer Straße nördlich des ZVB sowie die Bertolt-Brecht-Straße südwestlich des ZVB mit jeweiliger Anbindung an die B 9; Parkmöglichkeiten straßenbegleitend in der Comeniusstraße sowie im Bereich der Nahversorgungsbetriebe; ÖPNV-Erreichbarkeit durch Bus- und Bahnhaltepunkte in fußläufiger Entfernung gewährleistet; gute fußläufige Erreichbarkeit sowie Erreichbarkeit mit dem Fahrrad durch Einbettung in umliegende Siedlungsbereiche.

Versorgungsfunktion



Wichtiger Nahversorgungsschwerpunkt insbesondere für den westlichen Teil des Stadtteils Oggersheim; Lebensmittelangebot durch den Discounter Norma sowie einen ethnisch geprägten Lebensmittelmarkt ergänzt durch den Drogeriefachmarkt Rossmann; geringes Angebot im mittel- und kurzfristigen Bedarfsbereich; kein vollsortimentiertes Lebensmittelangebot vorhanden.

Einzelhandelsbesatz



Norma und Rossmann als wesentliche Magnetbetriebe; nur wenige ergänzende Betriebe mit Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich; große Entfernung des ethnischen Lebensmittelmarkts zu weiteren Nahversorgungsstrukturen, nur geringe Passantenfrequenzen zwischen den beiden Lagebereichen feststellbar.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzend im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich (v. a. Drogeriefachmarkt); Norma und Rossmann einzige strukturprägende Betriebe, Einzelhandelsangebot darüber hinaus deutlich kleinflächig; Verkaufsflächenanteile im mittel- und kurzfristigen Bedarfsbereich ergeben sich durch die Randsortimente der Nahversorgungsbetriebe.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Übergewicht der zentrenergänzenden Funktionen in Bezug auf das Einzelhandelsangebot; breiter Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Gastronomie, Ärzten/medizinischen Einrichtungen, sozialen und kirchlichen Einrichtung und weiteren; räumliche Konzentration der ZEF auf den nördlichen Teilbereich des Zentrums.

Städtebauliche Struktur



Kompakter Standortbereich mit Orientierung der Nutzungsstrukturen entlang der Comeniusstraße; Nahversorgungsbetriebe Norma, Rossmann sowie die Bäckerei Görtz als zusammengehörige Einheit; städtebaulich-funktionaler Zusammengang zu zentrenergänzenden Funktionen sowie den ethnischen Lebensmittelmarkt im Nordwesten durch die Straßenführung und dadurch fehlende Sichtbeziehungen eingeschränkt.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Versorgungsorientierter Standort ohne wesentliche Aufenthaltsmöglichkeiten; geringes Angebot an öffentlichem Mobiliar; straßenbegleitendes Grün sowie Grünflächen in der Umgebung vorhanden; z.T. deutlicher Investitionsstau der Einzelhandelsfassaden.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Wichtiger Versorgungsstandort im kurzfristigen Bedarfsbereich für den westlichen Teil des Stadtteils Oggersheim; gute Erreichbarkeit des kompakten Standorts für alle Verkehrsteilnehmenden; Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf den Lebensmittelmarkt Norma sowie den Drogeriefachmarkt Rossmann beschränkt; weitere Einzelhandelsbetriebe deutlich kleinflächig; Städtebaulich-funktionaler Zusammenhang innerhalb des Standortbereichs eingeschränkt; Aufenthaltsqualität durch Orientierung auf Autokunden eingeschränkt.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB QUARTIERSZENTRUM RUCHHEIM

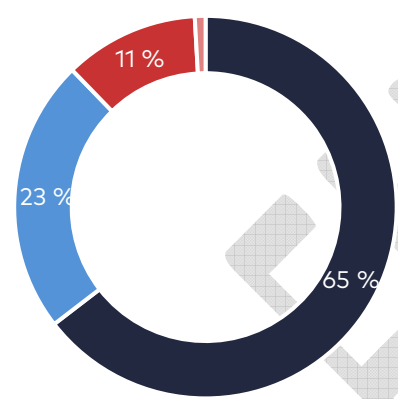
Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadtteil Ruchheim



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	10	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	1.100	< 1 %
Anzahl der Leerstände**	1	3 %
Zentrenergänzende Funktionen	23	-

Magnetbetriebe

Netto

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; Fotos: Stadt + Handel; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB QUARTIERSZENTRUM RUCHHEIM

Räumliche Integration



Abgesetzte Lage des Stadtteils Ruchheim im Westen des Stadtgebiets; ZVB liegt im zentralen Bereich von Ruchheim und ist vollständig von Wohnbebauung umgeben und in diese eingebettet; Weitläufiger ZVB entlang der Hauptverkehrsachsen Maxdorfer Straße und Fußgönheimer Straße.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Durch abgesetzte Lage im Westen der Stadt Ludwigshafen insbesondere verkehrlicher Anschluss an die Gemeinden Fußgönheim und Maxdorf sowie den Ludwigshafener Stadtteil Oggersheim; Autobahnanbindung im Norden Ruchheims an die A 650; Maxdorfer Straße und Fußgönheimer Straße als Hauptverkehrsachsen innerhalb des Stadtteils; ÖPNV-Anschluss durch zwei fußläufig erreichbare Bushaltestellen; Fußläufige Erreichbarkeit sowie Erreichbarkeit mit dem Fahrrad durch die Einbettung in die umgebenden Wohnstrukturen.

Versorgungsfunktion



Deutlich untergeordnete Versorgungsfunktion durch das im Vergleich zu anderen ZVB gering ausgeprägte Einzelhandelsangebot (< 1 % der GVKF); hohes städtebauliches Gewicht durch die städtebauliche Einbindung der Nutzungsstrukturen in die umgebende Wohnbebauung; Versorgungsfunktion insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich durch Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount; darüber hinaus nur geringes Angebot im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich; keine vollumfängliche Nahversorgung durch fehlenden Lebensmittelvollsortimenter.

Einzelhandelsbesatz



Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount einziger Magnetbetrieb; aktuell keine marktagäquade Aufstellung des Marktes; sonst nur deutlich kleinflächige Betriebsstrukturen überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount als einziger strukturprägender Betrieb im ZVB; darüber hinaus kleinteilige Bestandsstrukturen; kein großflächiger Einzelhandel am Standortbereich angesiedelt; Einzelhandelsangebot mit überwiegendem Fokus auf den kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 83 % der GVKF), ergänzt durch Angebote im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Übergewicht der zentrenergänzenden Funktionen im Vergleich zum Einzelhandelsangebot im ZVB; Angebotschwerpunkt der ZEF im Bereich Dienstleistungen, darüber hinaus Nutzungsmix u.a. aus Ärzten/Medizinischen Dienstleistungen, Gastronomie, sozialen, kirchlichen sowie öffentlichen Einrichtungen; breite räumliche Streuung der ZEF über den gesamten ZVB.

Städtebauliche Struktur



Weitläufiger ZVB mit lückenhaftem Einzelhandelsbesatz und geringer Nutzungsdichte im Bereich der Hauptverkehrsachsen; dadurch eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang sowie in Teilen eingeschränkte Sichtbeziehungen; überwiegend ortstypische Bebauung im ZVB, Fassaden teils mit Renovierungsbedarf.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Überwiegend einheitliches Ortsbild mit ortstypischer Bebauung, Aufenthaltsqualität durch Lage des ZVB an den Hauptverkehrsachsen des Stadtteils und die damit einhergehende Verkehrsbelastung leicht eingeschränkt; kaum Verweilpotenzial durch öffentliches Mobiliar, wenig straßenbegleitendes Grün, hoher Versiegelungsgrad; untergeordnete Einkaufsatmosphäre durch geringe Nutzungsdichte.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Räumlich abgesetzter ZVB mit geringem funktionalem Gewicht in Bezug auf den Einzelhandelsbesatz im Vergleich zur Gesamtstadt sowie in Teilen im Vergleich zu anderen ZVB; Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount als einziger Magnetbetrieb, darüber hinaus wenige kleinteilige Einzelhandelsangebote; geringer Zentrumscharakter durch lückenhaften Einzelhandelsbesatz und eingeschränkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB QUARTIERSZENTRUM MAUDACH

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadtteil Maudach

Funktion

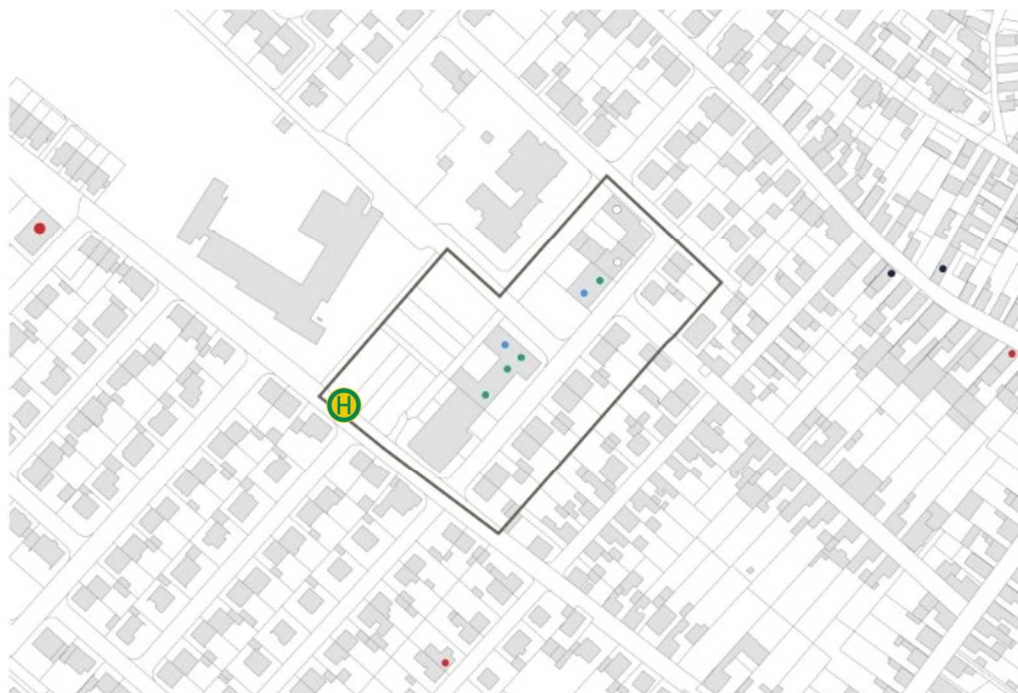
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

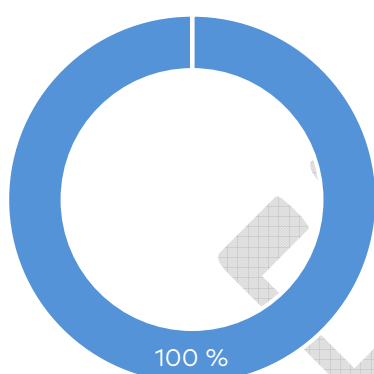
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHJK 2011



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	2	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	100	< 1 %
Anzahl der Leerstände**	2	25 %
Zentrenergänzende Funktionen	4	-

Magnetbetriebe

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB QUARTIERSZENTRUM MAUDACH

Räumliche Integration



Zentrale Lage im Kern des Ludwigshafener Stadtteils Maudach; überwiegend direkter Anschluss zu umliegender Wohnbebauung und gute Einbettung in die umgebenden Nutzungsstrukturen; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang durch kompakte Standortstruktur vorhanden, durch marginale Nutzungen mit fehlender Strahlkraft allerdings eingeschränkt.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Eingeschränkte MIV-Erreichbarkeit durch zentrale Lage im Stadtteil Maudach; Parkmöglichkeiten vor den Betrieben oder straßenbegleitend vorhanden; äußere Anbindung über die Bergstraße; ÖPNV-Anbindung durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung vorhanden; gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und zu Fuß durch Einbettung in umliegende Wohnstrukturen.

Versorgungsfunktion



Keine wesentliche Versorgungsfunktion der beiden kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe für den Stadtteil Maudach; keine wesentliche Nahversorgungsfunktion durch fehlenden strukturprägenden Lebensmittelmarkt.

Einzelhandelsbesatz



Geringfügiges Einzelhandelsangebot bestehend aus zwei Einzelhandelsbetrieben sowie zwei leerstehende Ladeneinheiten.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Zwei deutlich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich am Standort verortet; darüber hinaus keine Angebotsstrukturen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen am Standort; Angebote in den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie und Ärzte/medizinische Einrichtungen.

Städtebauliche Struktur



Kompakter Standortbereich, der sich im Wesentlichen auf zwei etwas in die Jahre gekommene Immobilien mit Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungen in den Erdgeschosslagen beschränkt; keine wesentlichen Nutzungen vorhanden; überwiegend Wohnnutzungen in den Immobilien vorhanden.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Überwiegend einheitliches Stadtbild mit kurzen Laufwegen zwischen den Nutzungen am Standort; geringe Verkehrsbelastung durch Lage abseits der Hauptverkehrsachsen des Stadtteils Maudach; Eher funktional ausgerichteter Standortbereich mit eingeschränkter Aufenthaltsqualität.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Kompakter Standortbereich im Kern des Ludwigshafener Stadtteils Maudach; gute Erreichbarkeit und Einbettung in umgebende Wohnstrukturen; mit zwei kleinteilige Einzelhandelsbetrieben aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich keine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet -



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen

Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 176.431

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	-	-
Gesamtverkaufsfläche in m²*	-	-
Anzahl der Leerstände**	-	-
Zentrenergänzende Funktionen	11	-

Magnetbetriebe -

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen a. R. 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilig bezogen auf Standortbereich.

ZVB QUARTIERSZENTRUM MUNDENHEIM

Räumliche Integration



Lage im südwestlichen Bereich des Stadtteils Mundenheim an der Bahntrasse; in Teilen Wohnbebauung anschließend; kompakte Standortstruktur; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang durch fehlende Einzelhandelsstrukturen und geringe Strahlkraft der zentrenergänzenden Funktionen eingeschränkt.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Nur in Teilen gute Erreichbarkeit für MIV, zu Fuß Gehende und Radfahrende durch abgesetzte Siedlungslage zwischen Bahntrasse und Industriegebiet des Ludwigshafener Stadtteils Mundenheim; gute ÖPNV-Erreichbarkeit durch Nähe zum Bahnhof; Parkmöglichkeiten straßenbegleitend sowie rund um kleinen Park im ZVB gegeben.

Versorgungsfunktion



Keine Versorgungsfunktion durch gänzlich fehlendes Einzelhandelsangebot.

Einzelhandelsbesatz



Kein Einzelhandelsbesatz am Standort vorhanden.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Kein Einzelhandelsbesatz am Standort vorhanden.

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Mehrere zentrenergänzende Funktionen am Standort vorhanden; Angebote insbesondere im Bereich Gastronomie sowie untergeordnet in den Bereichen Dienstleistungen und Ärzte/medizinische Einrichtungen.

Städtebauliche Struktur



Kompakter Standortbereich ohne Einzelhandelsausprägung; geringes Standortgewicht; einige zentrenergänzende Nutzungen sorgen für gewisse Frequenzen; dennoch stark eingeschränkter Zentrumscharakter.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Hohe Aufenthaltsqualität durch William-Dieterle-Platz und anschließende Parkflächen; geringe Verkehrsbelastung durch Lage abseits der Hauptverkehrsachsen des Stadtteils Mundenheim; Fassaden überwiegend gepflegt und überwiegend gepflegter Straßenraum.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Standortbereich in räumlich abgesetzter Lage des Stadtteils Mundenheim; direkter Anschluss zum Bahnhof und gut Erreichbarkeit für viele Verkehrsteilnehmer; kein Einzelhandelsangebot am Standort vorhanden; einige zentrenergänzende Funktionen prägen den Standort. Aufenthaltsqualität durch anschließende Grünflächen gegeben. Kein Erhalt der Versorgungsfunktion.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

4.7 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Ludwigshafen a. R. im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **räumlich**, **quantitativ** und **qualitativ** gewährleistet wird.

Räumliche Nahversorgungssituation in Ludwigshafen a. R.

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte²⁸ ab 350 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – v. a. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (vgl. Abbildung 13). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

²⁸ Ohne Betriebstyp Getränkemarkt.

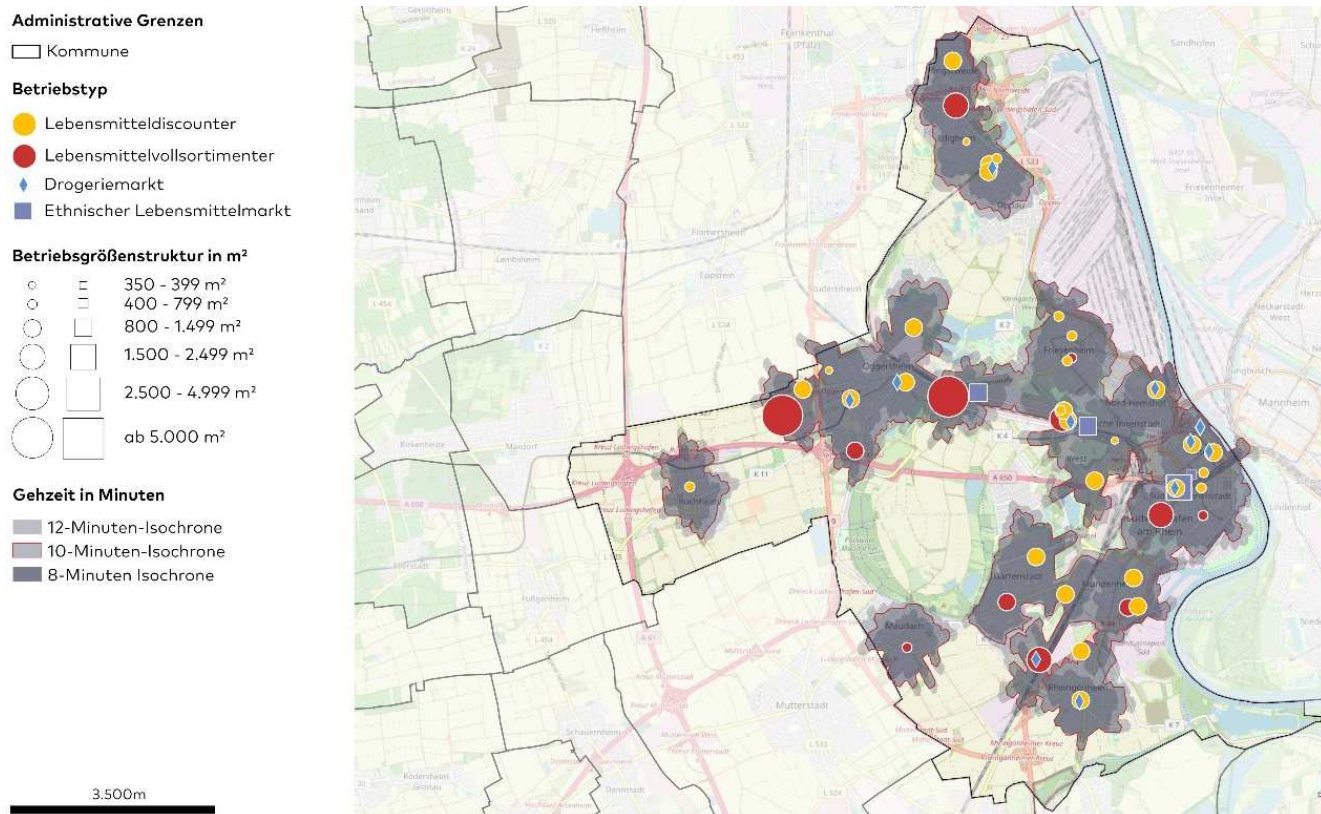


Abbildung 13: Räumliche Nahversorgungssituation von Ludwigshafen a. R.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Schließung des SB-Warenhauses Real, Prälat-Caire-Straße 7, zum 31.03.2024; Erweiterung des Edeka-Marktes in der Schweigener Straße 4 (Mundenheim) im Laufe der Konzeptfortschreibung.

Abbildung 13 verdeutlicht, dass durch eine gute räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte für weite Teile des Ludwigshafener Stadtgebiets die fußläufige Nahversorgung grundsätzlich zunächst gewährleistet erscheint. Aktuell sind in sämtlichen Ludwigshafener Stadtteilen Lebensmittelmärkte angesiedelt, die grundsätzlich jeweils weite Teile der Siedlungsbereiche „nah“ versorgen. Unterversorgt, d. h. aktuell außerhalb der fußläufigen Nahversorgungsbereiche, sind in Teilen Siedlungsrandbereiche, die sich durch die Lage der Lebensmittelmärkte außerhalb der Nahbereiche befinden. Wesentliche Lücken der fußläufigen Nahversorgung finden sich in den nördlichen Siedlungsbereichen der Gartenstadt, im Süden von Oppau und im nördlichen Siedlungsbereich Melm (Oggersheim).

Durch die Insolvenz der Supermarktkette Real und der damit verbundenen Schließung des Real-Markts in Oggersheim bis zum 31. März 2024 wird sich eine Nahversorgungslücke im östlichen Oggersheim bzw. westlichen Friesenheim öffnen, die jedoch größtenteils von den östlich bzw. westlich angrenzenden Lebensmittelmärkten mitversorgt werden kann. Durch die zentrale Lage des Marktes im Ludwigshafener Siedlungsgefüge sowie diverse Nahversorgungsstrukturen in der räumlichen Umgebung ist davon auszugehen, dass sich die Umsätze des Marktes nahezu vollständig im Stadtgebiet Ludwigshafens umverteilen werden, sofern der Standort künftig nicht wieder durch einen Lebensmittelbetrieb genutzt wird.

In der Zusammenschau lässt sich feststellen, dass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Ludwigshafen zunächst auf rein räumlicher Betrachtungsebene nur **geringfügige Optimierungspotenziale** zu erkennen sind: So sollte

nach Möglichkeit die möglichst flächendeckende Nahversorgung der Stadtteile sichergestellt werden. Dabei kann eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgung aufgrund zu geringer Einwohnerpotenziale in einigen der aktuell nicht fußläufig versorgten Siedlungsbereiche vermutlich nicht mit standardisierten Konzepten der (Lebensmittel-)Nahversorgung begegnet werden. Für einige der bisher unterversorgte Bereiche ist daher zu erwarten, dass sich diese Siedlungsbereiche weiterhin durch die bestehenden Standorte sowohl in Ludwigshafen als auch in angrenzenden Kommunen versorgen werden (müssen). Sollten in Zukunft dennoch Ansiedlungsbestrebungen in den entsprechenden Bereichen geäußert werden, sollten diese proaktiv begleitet werden. Dabei gilt es jedoch die Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu beurteilen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Ludwigshafen a. R.

Ludwigshafen a. R. weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 68.500 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 12.800 m² in der Warengruppe Drogeriewaren²⁹ auf. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entspricht dies einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,39 m² je Einwohner bzw. in der Warengruppe Drogeriewaren von rd. 0,07 m² je Einwohner. Mit diesen quantitativen Ausstattungsniveaus liegt die Stadt Ludwigshafen a. R. leicht unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts sowohl in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,41 m² je Einwohner³⁰) als auch in der Warengruppe Drogeriewaren (rd. 0,08 m² je Einwohner³¹). Für beide Warengruppen lässt sich eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festhalten.

Tabelle 8 fasst die relevanten Rahmenbedingungen der Nahversorgung zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

²⁹ Die Warengruppe *Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken* wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit *Drogeriewaren* abgekürzt.

³⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

³¹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 8: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Ludwigshafen a. R.

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2028)	176.431 (+2,8 %)		
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	68.500	12.800	
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,39	0,07	
Sortimentsspezifische Zentralität	101 %	102 %	
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 11x Lebensmittelsupermarkt 30x Lebensmitteldiscounter 38x Ethnisch geprägter Lebensmittelmarkt³² 14x Getränkemarkt 236x sonstige Lebensmittelgeschäfte 12x Drogeriefachmarkt 53x sonstige Drogeriewaren-geschäfte*		
Nahversorgungssituation	Quantitativ		
	Qualitativ		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Einwohner: Stadt Ludwigshafen a. R. (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK Ludwigshafen 2012; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Die Zentralitäten von rd. 101 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und rd. 102 % in der Warengruppe Drogeriewaren zeigen, dass rein rechnerisch die lokale Kaufkraft in beiden Warengruppen vollständig im Stadtgebiet gebunden wird und darüber hinaus Kaufkraft in geringem Umfang von außerhalb nach Ludwigshafen a. R. zufließt. Unter Berücksichtigung, dass in Oggersheim westlich der B 9 das SB-Warenhaus Globus in sehr verkehrsgünstiger und sehr kopplungsreicher Lage – das SB-Warenhaus ist in einen der größten Fachmarktstandorte der Region eingebunden – gelegen ist und somit maßgeblich auch Kaufkraft von außerhalb Ludwigshafens bindet, wird ersichtlich, dass die Zentralität von 101 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dahingehend zu interpretieren ist, dass Ludwigshafener Kaufkraft auch in nennenswertem Umfang nach außen abfließt.

Insgesamt sind im Stadtgebiet Ludwigshafens 48 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 350 m²)³³ angesiedelt. Darunter sind 2 Verbrauchermärkte, 11 Lebensmittelsupermärkte, 30 Lebensmitteldiscounter sowie 5 ethnisch geprägte Lebensmittelmärkte. Durch die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp (vgl. Abbildung 14) von rd. 0,17 m² je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und rd. 0,14 m² je Einwohner für Lebensmitteldiscounter wird deutlich, dass die Verkaufsflächenrelation in Ludwigshafen a. R. als recht ausgewogenen bewertet werden kann, wenngleich die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Bereich des Lebensmittelvollsortiments deutlich und im Bereich des Lebensmittel-

³² Inkl. 5 strukturprägenden ethnisch geprägten Lebensmittelmärkten (VKF > 350 m²).

³³ Ohne Getränkemarkte.

discounts nur leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. 0,25 m² je Einwohner, Lebensmitteldiscounter: rd. 0,16 m² je Einwohner) liegt.³⁴

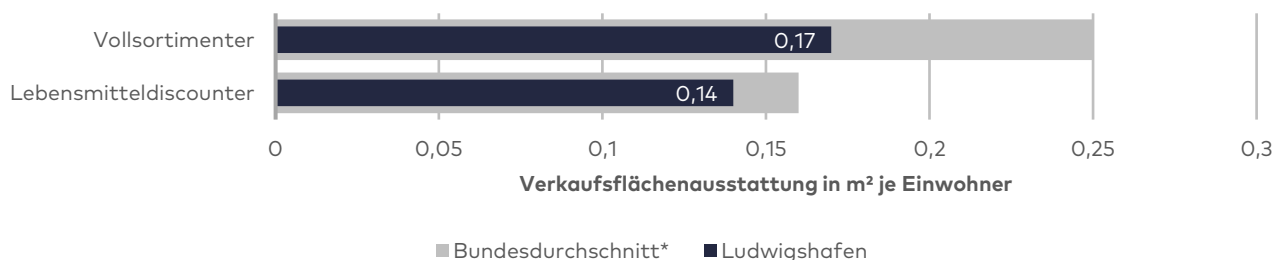


Abbildung 14: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021), EHI Retail Institute; * Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Somit kann die quantitative Nahversorgungssituation für Ludwigshafen a. R. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zunächst als noch angemessen bezeichnet werden. Allerdings vermitteln die reine kennwertbasierte Analyse wie auch schematische Analyse der räumlichen Nahversorgungssituation (s. Abbildung 13) eine zu optimistische Bewertung der Nahversorgung in Ludwigshafen a. R., denn 16 der insgesamt 48 strukturprägenden Lebensmittelmärkte weisen Verkaufsflächen von unter 800 m² VKF auf, davon 8 sogar unter 500 m² VKF. Somit weist mindestens 1/3 der strukturprägenden Lebensmittelmärkte keine marktadäquate Ausprägung mehr auf und entspricht auch nicht den betreiberseitigen Anforderungen an moderne Lebensmittelmärkte. Dies ist in dem Kontext, dass sich gerade diese Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen oder an städtebaulichen integrierten Standorten befinden und dort maßgeblich die fußläufige Nahversorgung sichern, als kritisch zu bewerten. Gerade vor dem Hintergrund der fortlaufend und aktuell forcierten Netzoptimierungsbemühungen des standardisierten Lebensmitteleinzelhandels stehen nicht marktadäquate Lebensmittelmärkte permanent auf der Prüfliste und drohen in diesem Kontext vom Markt abzugehen. Aus der Nahversorgungsanalyse ergibt sich demnach sowohl eine Handlungserfordernis zur Stärkung bzw. Optimierung der nicht mehr marktgängigen Lebensmittelmärkte als auch Erfordernis zur Bereitstellung neuer Standorte für Lebensmittelmärkte, da nicht alle nicht mehr marktgängigen Betriebe an ihrem Standort gestärkt werden können. Dieser Erfordernis stehen aufgrund der Siedlungsdichte jedoch kaum verfügbare neue Flächen gegenüber.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben dem Randsortimentsangebot der oben genannten Lebensmittelmärkte insbesondere durch 12 Drogeriefachmärkte im Ludwigshafener Stadtgebiet sowie 9 Fachgeschäfte und auch in 44 Apotheken sichergestellt. Die Drogeriefachmärkte sind über das gesamte Ludwigshafener Stadtgebiet verteilt und befinden sich überwiegend in räumlich integrierten Lagen in der Nähe von Lebensmittelmärkten. Im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum ist mit 4 Drogeriemärkten eine gewisse Betriebskonzentration feststellen. Für die Warengruppe Drogeriewaren stellt sich die quantitative wie auch qualitative Nahversorgungssituation insgesamt als gut dar.

³⁴ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 7.

4.8 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie unter Berücksichtigung der dargestellten Trends im Einzelhandel sind folgende wesentliche Erkenntnisse und Rückschlüsse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Ludwigshafen a. R. dienen.

- Die Stadt Ludwigshafen a. R. befindet sich im direkten Umfeld in ausgeprägter Wettbewerbsbeziehung mit der Stadt Mannheim, im weiteren linksrheinischen Umfeld ist Ludwigshafen a. R. von Mittel- und Unterzentren umgeben. In diesem Kontext gilt es für das Oberzentrum Ludwigshafen a. R. insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel, der Entwicklungen im Online-Handel und der Auswirkungen der Corona-Pandemie das **Einzelhandelsangebot** im eigenen Stadtgebiet zukünftig **zu sichern und räumlich zu fokussieren sowie im Rahmen der Möglichkeiten quantitativ und qualitativ zu stärken**.
- Mit einem Kaufkraftniveau von 94 liegt die Stadt Ludwigshafen a. R. unter dem Bundesdurchschnitt. Trotz steigender einzelhandelsrelevanter Kaufkraft und einem steigenden Umsatz in den vergangenen Jahren besteht für die Stadt Ludwigshafen a. R. die Notwendigkeit, die Funktion als oberzentraler Einzelhandelsstandort zunächst zu sichern sowie diese zukünftig weiter zu **attraktivieren** und **profilieren**, um auch weiterhin bzw. bestenfalls zukünftig mehr Kaufkraft aus dem Stadtgebiet und dem Umland zu binden und entsprechend Umsätze im Ludwigshafener Einzelhandel zu generieren.
- Die Verkaufsflächenausstattung Ludwigshafens fällt im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt leicht **unterdurchschnittlich** aus. Mit Blick auf die **gesamtstädtische Zentralität von 91 %** sowie je nach Sortiment differenziert ausfallenden **Zentralitäten** ergeben sich z. T. deutliche theoretische Potenziale zur Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen. Im Kontext des oberzentralen Versorgungsauftrags von Ludwigshafen a. R. sind sowohl die Verkaufsflächenausstattung als auch die Zentralitäten, die deutlich unterdurchschnittlich bzw. zu gering sind, als ausbaufähig einzustufen. Allerdings stehen den theoretischen und i. S. d. oberzentralen Versorgungsauftrags auch angemessenen „Ausbaupotenzialen“ sowohl die schwierige Lage des stationären Einzelhandels im allgemeinen als auch die Tendenzen zum Rückbau von Verkaufsflächen in vielen Warengruppen wie auch die begrenzte Flächenverfügbarkeit in Ludwigshafen entgegen.
- Rund 35 % der Verkaufsfläche im Ludwigshafener Stadtgebiet befindet sich innerhalb der im EHK Ludwigshafen 2011 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Angesichts der geschilderten Trends im Einzelhandel, den beobachtbaren Betriebsrückgängen und teilweise Funktionsverlusten in den zentralen Versorgungsbereichen ist es von hoher Bedeutung, die bestehenden Strukturen zu sichern und qualitativ zu stärken. Hand-

lungsbedarf ergibt sich dabei v. a. bei der Sicherung und Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums, welches seiner Rolle als multifunktionale, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt derzeit nur eingeschränkt gerecht wird. Hierbei kommt neben der qualitativen Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots insbesondere der Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen zu einem attraktivem Nutzungsmix sowie der Verbesserung der Nutzungsverflechtungen und Verknüpfungen der Lagebereiche eine besondere Bedeutung zu. Ansatzmöglichkeiten bestehen dabei durch die anlaufende Stadterneuerungsmaßnahme Mitte/ Innenstadt.

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, den geänderten Konsumverhaltensmustern sowie den aktuell noch nicht vollumfänglich abzusehenden Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht dargestellt.

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse ausführliche Beschreibungen, städtebaulich-funktionale Analysen und parzellenscharfe Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie Analysen der Bestandsstandorte Nahversorgung und Ergänzungsstandorte erfolgen, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Ludwigshafen a. R. zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ableitung einer absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Die nachfolgend vorgestellte Entwicklungsperspektive ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte wie folgt zu interpretieren:

Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient als Beurteilungsbasis einer zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die hier dargestellte Entwicklungsperspektive stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.

- Insbesondere im Kontext des aktuellen Urteils des Europäischen Gerichtshofes in der Sache Visser/Appingedam³⁵ soll die hier aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungintensität **neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Eine geringe oder fehlende Entwicklungsperspektive (insgesamt oder auch in einzelnen Warengruppen) stellt somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern ist im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen**

³⁵ Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123).

zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.

- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter hat die hier dargestellte Entwicklungsperspektive darüber hinaus nur eine begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Ludwigshafen a. R. gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Ludwigshafen a. R. werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

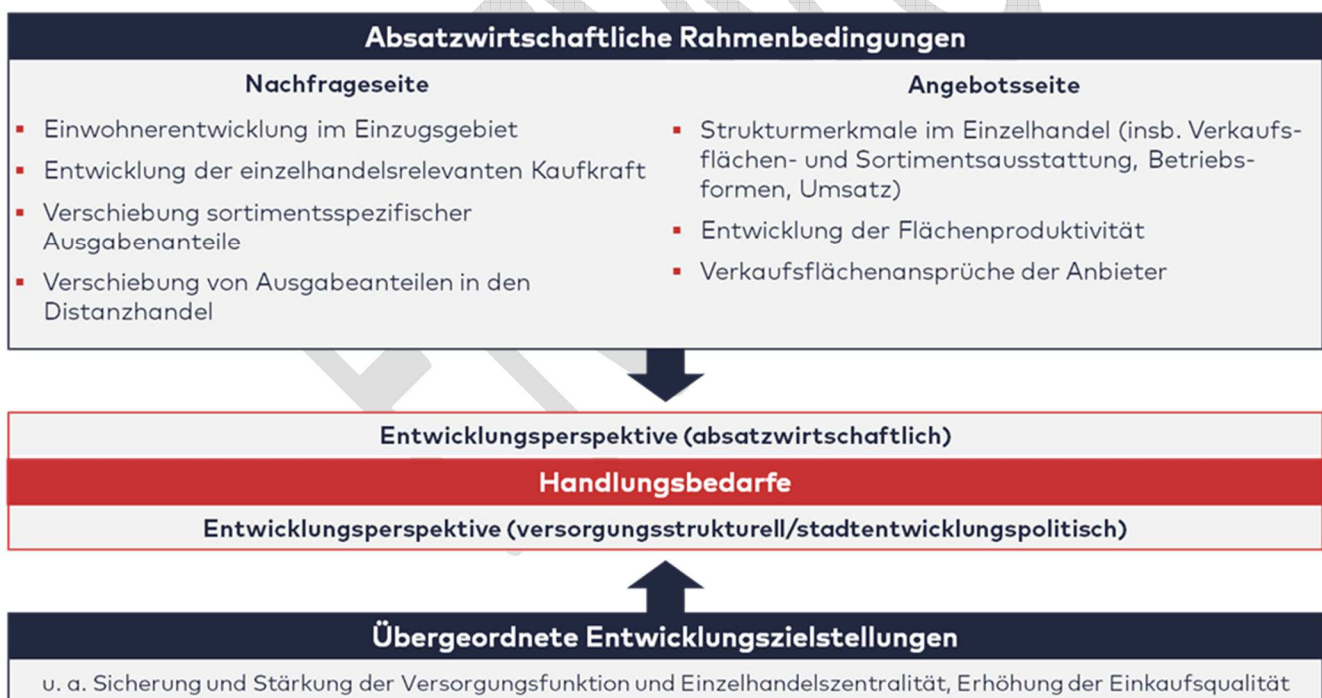


Abbildung 15: Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Distanzhandel entspricht Onlinehandel.

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 ihren seitens der Landes- und Re-

gionalplanung zugewiesenen Aufgaben. 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 mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Ludwigshafen a. R. aufgegriffen. Für Ludwigshafen a. R. als Oberzentrum ergibt sich somit eine herausgehobene Stellung, welche die Versorgung Ludwigshafens und des Einzugsgebietes mit Warengruppen aller Fristigkeitsstufen umfasst.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2028**³⁶.

Bevölkerungsentwicklung in Ludwigshafen a. R.

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Ludwigshafen a. R. werden Prognosedaten der Stadt Ludwigshafen a. R. zugrunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose berücksichtigt eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung bis zum Prognosejahr 2028 (vgl. Abbildung 16). Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt geringfügige Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

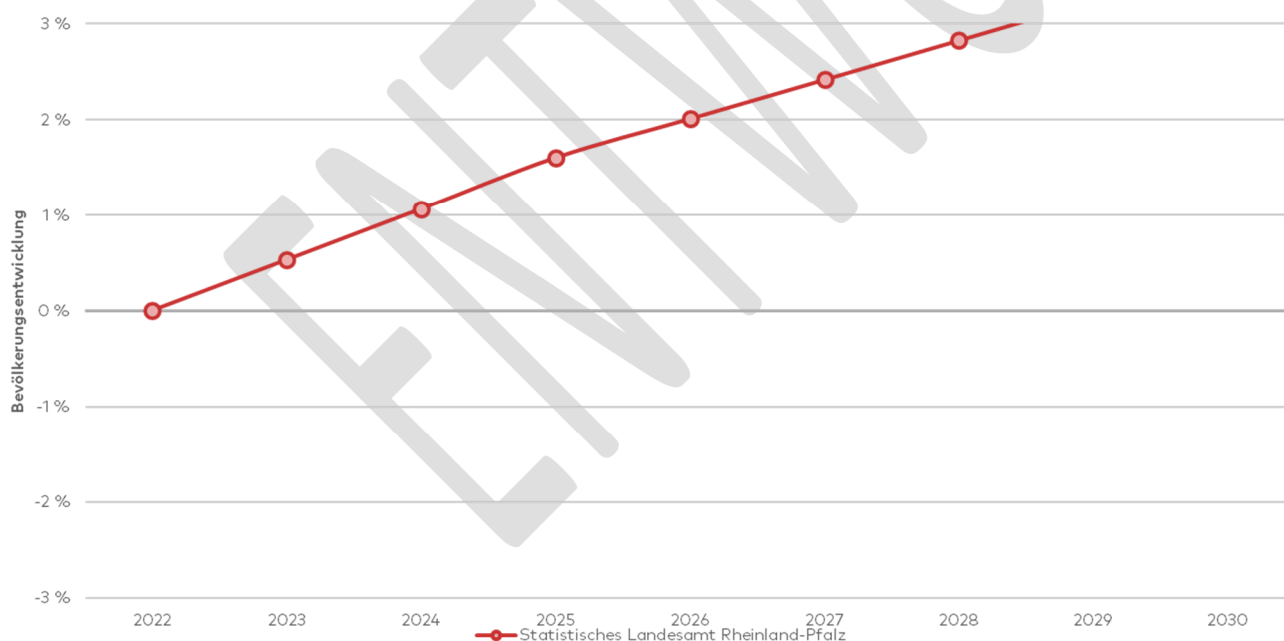


Abbildung 16: Einwohnerprognose für Ludwigshafen a. R.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Deutschland

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war ein spürbarer

³⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzepte weisen meist eine Geltungsdauer von rd. 5 Jahren auf, da sich in dieser Zeitspanne sowohl die Angebots- und Nachfragedaten wie auch die Trends und Prognosen derart verändern, dass eine Fortschreibung des jeweiligen Konzepts angeraten erscheint. Die Beauftragung und der Bearbeitungsstart des vorliegenden Gutachtens erfolgten Ende des 2022, sodass der Prognosehorizont auf 2028 gesetzt wurden ist.

Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2021 und 2022 stiegen die privaten Konsumausgaben fast wieder auf das reguläre Niveau an.

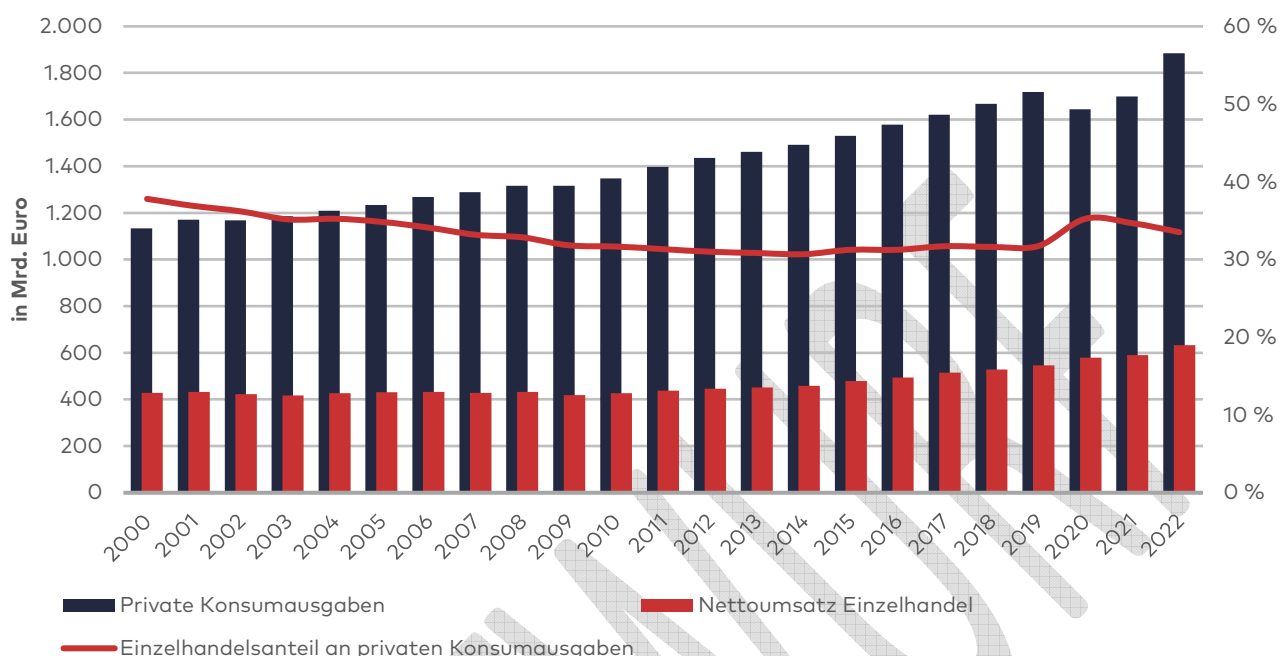


Abbildung 17: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

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

Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgaben stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels 2020-2022 weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil um rd. 30 % und ist im Jahr 2020 sogar auf rd. 35 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmittel und Güter des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. 2021/2022 sank der Anteil wieder leicht ab. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz 2020/2021 ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) 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. o.).

Mit Ausnahme der Jahre 2020 und 2021, welche durch die Corona-Pandemie bestimmt waren, ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts andauernder Unsicherheiten des Konsumklimas (Inflation, Energiekrise) nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven 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 voraussichtlich deutlich ansteigen wird, 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 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. 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.

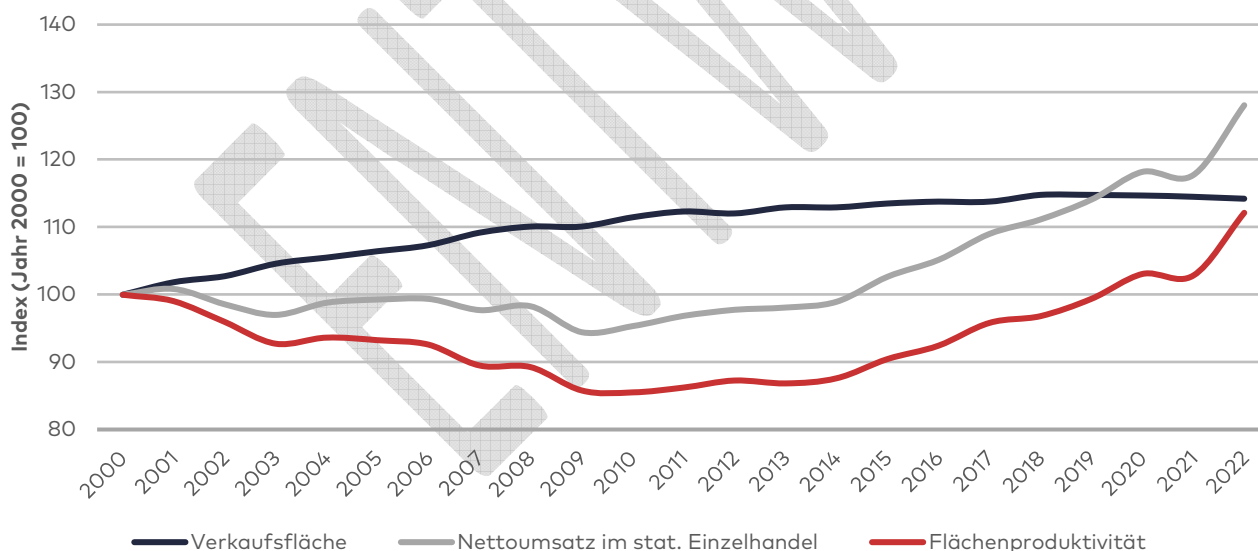


Abbildung 18: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

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 gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes). Grundsätzlich ist in Bezug auf den Online-Handel zu berücksichtigen, dass auch Ludwigshafener Einzelhändler (z. B. Schuh Keller, Spielwaren Werst, Möbel Freisberg) mit eigenen Onlinestores an diesem beteiligt sind.

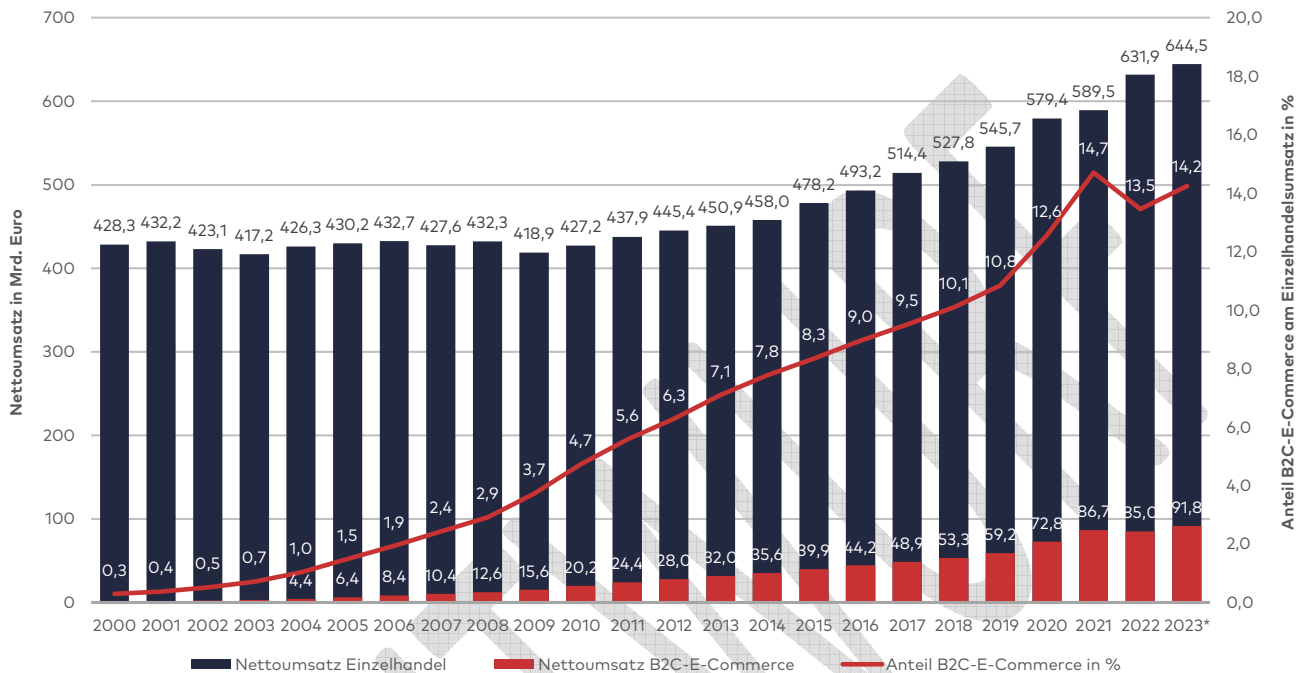


Abbildung 19: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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

Die Prognose für 2023³⁷ zeigt, dass der Online-Anteil nach einem Rückgang 2022 wieder auf rd. 91,8 Mio. Euro steigen wird (rd. 14,2 % des Einzelhandelsumsatzes). Allerdings wird ein weniger starkes Wachstum, ähnlich wie vor der COVID-19 Pandemie, erwartet. Es sind allerdings sortimentsspezifisch große Unterschiede festzustellen.

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings 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 Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu (siehe Abbildung 20). Damit sind vor allem innerstadtrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. 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. Die im Zuge der Covid-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen haben zu einem deutlichen Wachstumsimpuls des Online-Handels geführt.

³⁷ Zum Zeitpunkt der Berechnungen lagen lediglich Prognosen für das Jahr 2023 und noch keine Echtdata vor.

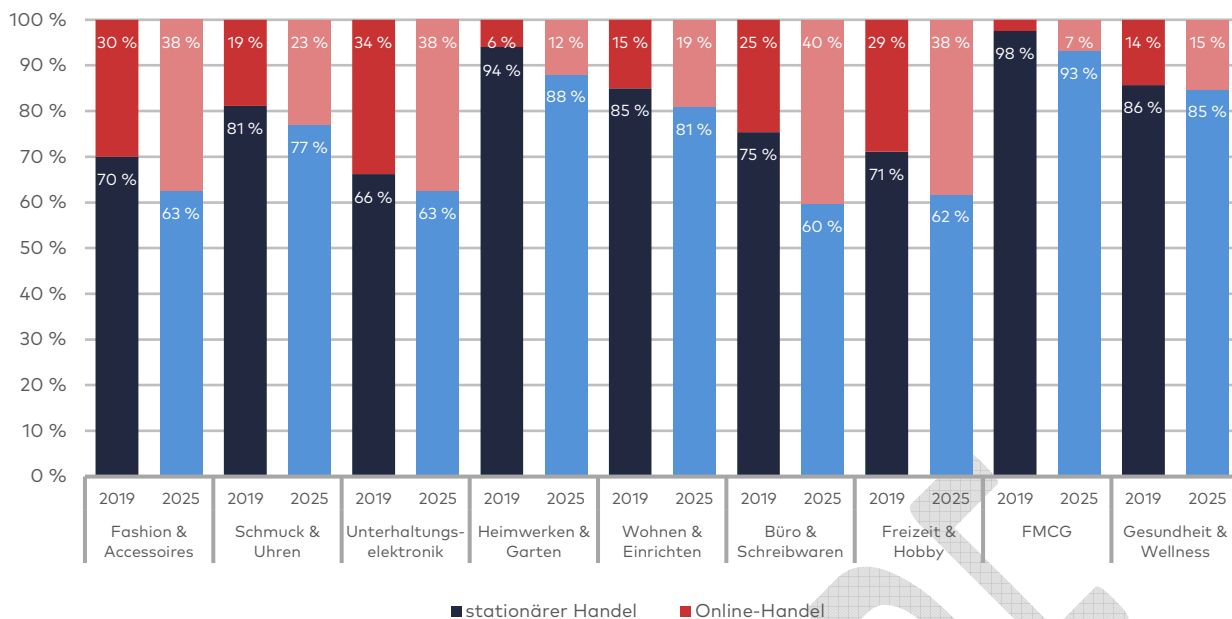


Abbildung 20: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2020, BBSR 2019; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

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.

Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die Einzelhandelszentralität von Ludwigshafen a. R. beträgt aktuell rd. 91 %, wobei sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale bis zur jeweiligen Entwicklungsperspektive.

Demnach ist für alle Sortimente des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** aus fachgutachterlicher Sicht eine Zentralität von mindestens 100 % stadtentwicklungspolitisch 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. Für Ludwigshafen a. R. wird allerdings aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion für direkt angrenzende Gemeinden – insb. für kleinere Orte, die aufgrund eingeschränkter Kaufkraftpotenziale bestimmte nahversorgungsrelevante Betriebstypen (z. B. Verbrauchermärkte, Drogeriefachmärkte) nicht vorhalten können – eine Entwicklungsperspektive von jeweils mindestens 110 % angenommen.

Für die Sortimente des **mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches** wird eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von bis zu 120 % als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell erstrebenswert erachtet – gleichwohl stehen dem Erreichen diesem theoretischen Werts die aktuellen Entwicklungen wie auch Trends des Einzelhandels deutlich entgegen (s. u. a. Kapitel 4.1.2).

Aus den dargestellten versorgungsstrukturellen Perspektiven der Zentralität (s. Abbildung 21) ergeben sich gewisse Entwicklungspotenziale für die Mehrheit der Warengruppen. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel bereits das Erreichen des „stationären Anteils“ der versorgungsstrukturellen Perspektiven der Zentralität (d. h. abzüglich des Online-Anteils im Prognosejahr) als Erfüllung des stadtentwicklungspolitischen und landesplanerischen Versorgungsauftrages bewertet werden kann.

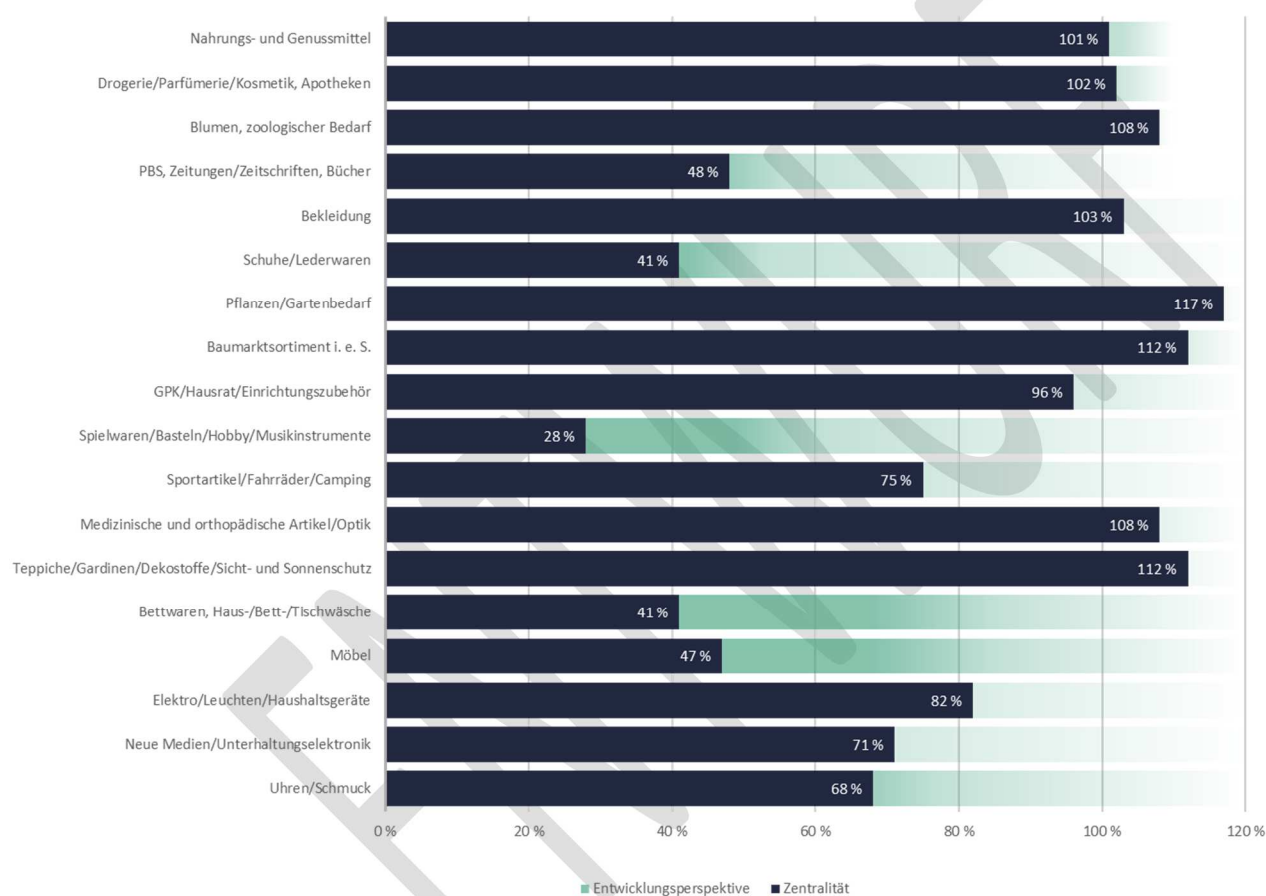


Abbildung 21: Sortimentspezifische Zentralität und versorgungsstrukturelle Perspektiven

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

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den zu ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 9 zu entnehmen.

Tabelle 9: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Ludwigshafen a. R.

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
Regionales Wettbewerbsumfeld		Entwicklungsperspektiven des Oberzentrums werden durch das ausgeprägte Wettbewerbsumfeld, insbesondere durch den starken Einzelhandelsstandort Mannheim, limitiert
Weltweite multiple Krisen		Absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u. a. Ukraine-Krieg, Energiekrise, Inflation, Rezession)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Ludwigshafen a. R.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der Entwicklungsperspektiven ergeben sich für die Stadt Ludwigshafen a. R. bis 2028 absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, welche in Tabelle 10 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 10: Entwicklungspotenziale für 2028

Warengruppe	Spielraum	Entwicklungsmöglichkeiten & Zielstellung ³⁸
Nahrungs- und Genussmittel	■■■	Quantitativer und qualitativer Ausbau der Nahversorgungsstrukturen sowie Ergänzung um weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte zur Verbesserung der Nahversorgung
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■■■	Erhalt und Stärkung der bestehenden Fachmärkte, Ergänzung um weitere Angebotsstrukturen i. S. d. Nahversorgung zielführend
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■■■	Theoretisches Entwicklungspotenzial im Bereich Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher durch gering ausgeprägte Angebotsstrukturen, qualitative Weiterentwicklung im Bereich Blumen/zoologischer Bedarf
Fashion & Accessoires	■■■	Theoretische Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere im Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren, Ergänzung des Angebots um Fachgeschäfte und Fachmärkte
Heimwerken & Garten	■■■	Erhalt und Stärkung des bestehenden Angebots in den Sortimenten Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S., Ergänzung um Fachgeschäfte und kleinere Fachmärkte bzw. Erweiterung von Bestandsbetrieben
Freizeit & Hobby	■■■	Theoretische Entwicklungsmöglichkeiten für Fachgeschäfte/-märkte in den Warengruppen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping
Gesundheit & Wellness	■■■	Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Angebote, bestmöglich Ergänzung um weitere Fachgeschäfte
Wohnen & Einrichten	■■■	Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe sowie theoretische Potenziale für weitere Angebote in den Sortimentsbereichen Möbel (z. B. Möbelmarkt) und Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (kleiner oder großer Fachmarkt)
Elektronik & Haushaltsgeräte	■■■	Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe sowie theoretisches Potenzial für weitere (u. a. spezialisierte) Fachgeschäfte/-märkte in den Sortimentsbereichen Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik
Uhren & Schmuck	■■■	Sicherung und Stärkung der bestehenden Strukturen, Ergänzung um weitere Fachgeschäfte denkbar

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; ■■■ = hoher Spielraum vorhanden; ■■■ = geringer Spielraum vorhanden.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Ludwigshafen a. R. übernimmt als Oberzentrum eine Versorgungsfunktion für das Ludwigshafener Stadtgebiet und sein Umland. Dieser Aufgabe wird Ludwigshafen aktuell nur in Ansätzen gerecht. In einigen Warengruppen zeigen sich mitunter deutliche Entwicklungsmöglichkeiten.

³⁸ Die genannten Entwicklungsmöglichkeiten und Zielstellung ergeben sich u. a. aus der oberzentralen Funktion von Ludwigshafen. Die bestehenden regionalen Angebotsstrukturen und das aktuelle Marktgeschehen sind bei der Interpretation und Bewertung stets zu berücksichtigen.

In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** bestehen rechnerisch deutliche Entwicklungspotenziale insbesondere zum quantitativen und qualitativen Ausbau der Nahversorgung im Sinne von Verkaufsflächenerweiterungen der bestehenden Märkte sowie für Verlagerungen und/oder Neuansiedlungen zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation. In der Warengruppe **Drogeriewaren** sollten die erkennbaren Potenziale ebenfalls zum Erhalt und zur Stärkung der bestehenden Angebotsstrukturen bei nicht marktadäquater Betriebsausprägung sowie zur Ergänzung um weitere Angebotsstrukturen in aktuell unterversorgten Bereichen i. S. d. möglichst breit gefächerten Nahversorgung genutzt werden. Für die weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfes bestehen ebenfalls geringfügige, sowie für die Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher deutliche Entwicklungsmöglichkeiten – ob diese jedoch im Kontext der aktuellen Marktentwicklung in Fläche gebracht werden können, kann nicht abschließend beurteilt werden. Eine räumliche Konkretisierung bzw. eine Definition der für Entwicklungen konzeptionell gewünschten Bereiche und Standorte erfolgt im Weiteren im Rahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** ergeben sich rechnerische Entwicklungspotenziale vor allem in den Warengruppen Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping zur Ansiedelung entsprechender Fachgeschäfte und Fachmärkte bzw. für entsprechende Erweiterungen der Bestandsstrukturen.

In den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereiches** sind vor allem für die Warengruppen Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Möbel sowie Uhren/Schmuck, aber auch die Warengruppen Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte rechnerische Entwicklungspotenziale gegeben. Genutzt werden könnten diese durch die Ansiedlung entsprechender Fachgeschäfte/-märkte oder durch die Erweiterungen der Bestandsstrukturen bzw. in Teilen auch der bestehenden und planungsrechtlich festgelegten Randsortimentsangebote bestehender Anbieter (bspw. Möbelanbieter).

Ansiedlungsvorhaben, welche die dargestellten Entwicklungsperspektiven überschreiten, sind explizit nicht kategorisch auszuschließen. Hier rückt sodann insbesondere die **Standortfrage** in den Betrachtungs- und Bewertungsfokus. Zudem sind die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die weiteren konzeptionell gewünschten Lagenbereiche zu berücksichtigen.

Für Ludwigshafen a. R. bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Ludwigshafen a. R. in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- 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 Entwicklungen von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten in Warengruppen mit nur geringer Entwicklungsperspektiven ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit städtebaulich negativen Folgen stattfindet. Darüber hinaus resultieren eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Ludwigshafen a. R. einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits.
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen die hier dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen verknüpft werden – nicht jeder rechnerische Handlungsbedarf entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichem Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte, betriebseigene Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von der hier ermittelten Entwicklungsperspektive ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte explizit **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 Ludwigshafen a. R. korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR LUDWIGSHAFEN A. R.

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

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ludwigshafen a. R.. Dabei ist insbesondere die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu verfolgen. Die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ist mit einer funktionsgerechten Arbeitsteilung zwischen den Zentren und weiteren konzeptionell gesicherten Standorten vorzunehmen. Wenn möglich ist der Ausbau der Versorgungsfunktion und Zentralität anzustreben. Unter anderem durch die Ansiedelung hochwertiger Angebote soll auch die Einkaufsqualität erhöht werden. Der übergeordneten Zielstellung für die Gesamtstadt folgen räumlich differenzierte Entwicklungszielstellungen für die einzelnen Zentren- und Standorttypen.

- 2. Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren:** In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Zentren in Ludwigshafen a. R. sollen die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche gemäß ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion bedarfsgerecht gestärkt werden, ohne dabei städtebaulich negative Auswirkungen auf andere Zentren zu induzieren. Dabei soll insbesondere die Innenstadt in ihrer Funktion als höchstrangiger zentraler Versorgungsbereich erhalten, gesichert und im Rahmen der Möglichkeiten gestärkt werden. Da neben dem Einzelhandel auch zentrenergänzende Funktionen und weitere Nutzungen einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Zentren zu leisten vermögen, ist die Funktionsvielfalt der Zentren aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Sozialem und Wohnen zu sichern und zu stärken. Zur Stabilisierung, Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsbesatzes ist eine räumliche Konzentration der Angebotsstrukturen anzustreben. Die Innenstadt der Stadt Ludwigshafen a. R. soll eine bestmögliche qualitative Aufwertung als vielfältige „Wohn-Innenstadt“ erfahren. Einen wesentlichen Beitrag zur städtebaulich funktionalen Stärkung der Innenstadt kann dabei die Stadterneuerungsmaßnahme Mitte/Innenstadt leisten.
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der angebotsseitigen Entwicklungen eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden (sowohl bzgl. der Quantität wie auch der Qualität), sofern dies mit anderen Entwicklungszielen vereinbar ist und dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind. Weiterhin ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an den Bestandsstandorten Nahversorgung und in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszulösen.
- 4. Ergänzung durch vorhandene Ergänzungsstandorte:** Neben den zentralen Versorgungsbereichen und den integrierten Nahversorgungsstrukturen bestehen in Ludwigshafen a. R. weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen. Die stadtentwicklungspolitisch gewünschten dieser Standorte wurden im EZK Ludwigshafen 2012 als Ergänzungsstandorte ausgewiesen. An diesen Ergänzungsstandorten soll weiterhin eine Bündelung von (großflächigem) Einzelhandel erfolgen, um grundsätzlich Gewerbestandorte für Handwerk und produzierendes Gewerbe nachhaltig zu sichern und zugleich durch die Konzentration auf die Ergänzungsstandorte eine attraktive Bündelung der Angebotsstrukturen für die Kunden zu erreichen. Hinsichtlich möglicher Weiterentwicklungen der Ergänzungsstandorte sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu vermeiden. Im Sinne des Schutzes sowie der Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der integrierten

Nahversorgungsstrukturen sollte daher an den Ergänzungsstandorten ein restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten stattfinden, um einen stadtentwicklungspolitisch nicht zielführenden Wettbewerb mit einer verschärften Konkurrenzsituation zu vermeiden.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Ludwigshafen a. R.:

1. Ziel	2. Ziel	3. Ziel	4. Ziel
Erhalt, Sicherung und ggf. Ausbau der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion	Erhalt, Sicherung und ggf. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	Ergänzung durch vorhandene Ergänzungsstandorte
▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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

Abbildung 22: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Ludwigshafen a. R.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Zwischen den jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung eines Zieles nicht die Umsetzung eines anderen gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in Form eines Zentren-, Nahversorgungs- und Ergänzungsstandortkonzepts, einer Liste zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Ludwigshafener Sortimentsliste) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätzen.

Der Fokus des Konzepts liegt ungeachtet der Strukturveränderungen im Einzelhandel demnach grundsätzlich 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. Somit werden im vorliegenden Konzept – unter Berücksichtigung der wachsenden Bedeutung des online-Handels – vor allem folgende Ansätze verfolgt:

- Verdichtung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche
- Stärkere Konzentration auf integrierte Lagen
- Stärkung der Handelslagen für Lebensmittel- und Drogeriemärkte, die vom Online-Handel bislang wenig betroffen sind, als Ankerpunkte der Nahversorgung und Frequenzbetriebe
- Hohe Bedeutungsfunktion von ergänzenden Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen

Aufbauend auf der gesamtstädtischen Markt- und Standortanalyse und den übergeordneten Entwicklungszielstellungen wird im Folgenden das Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Ludwigshafen a. R. entwickelt. Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die Analyse und Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche, die räumliche Abgrenzung und Einordnung der ZVB in die Zentrenhierarchie sowie die Formulierung von standortspezifischen Entwicklungszielstellungen.

Im Folgenden wird zunächst eine planungsrechtliche Einordnung zentraler Versorgungsbereiche (insb. Festlegungskriterien) vorgenommen. Anschließend erfolgt die Darstellung des ZVB Stadtzentrum sowie nachfolgend der Stadtteil- und Quartierszentren inkl. der fortgeschriebenen ZVB-Abgrenzungen sowie Entwicklungsempfehlungen.

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie Stadtteil-, Grund- oder Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtlich hohe Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle 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 Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelsentwicklungskonzepten 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 ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Stadtzentrum, aus Stadtteilzentren sowie Quartierszentren. In der Stadt Ludwigshafen a. R. stellt sich dieses wie in Abbildung 23 ersichtlich dar. Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

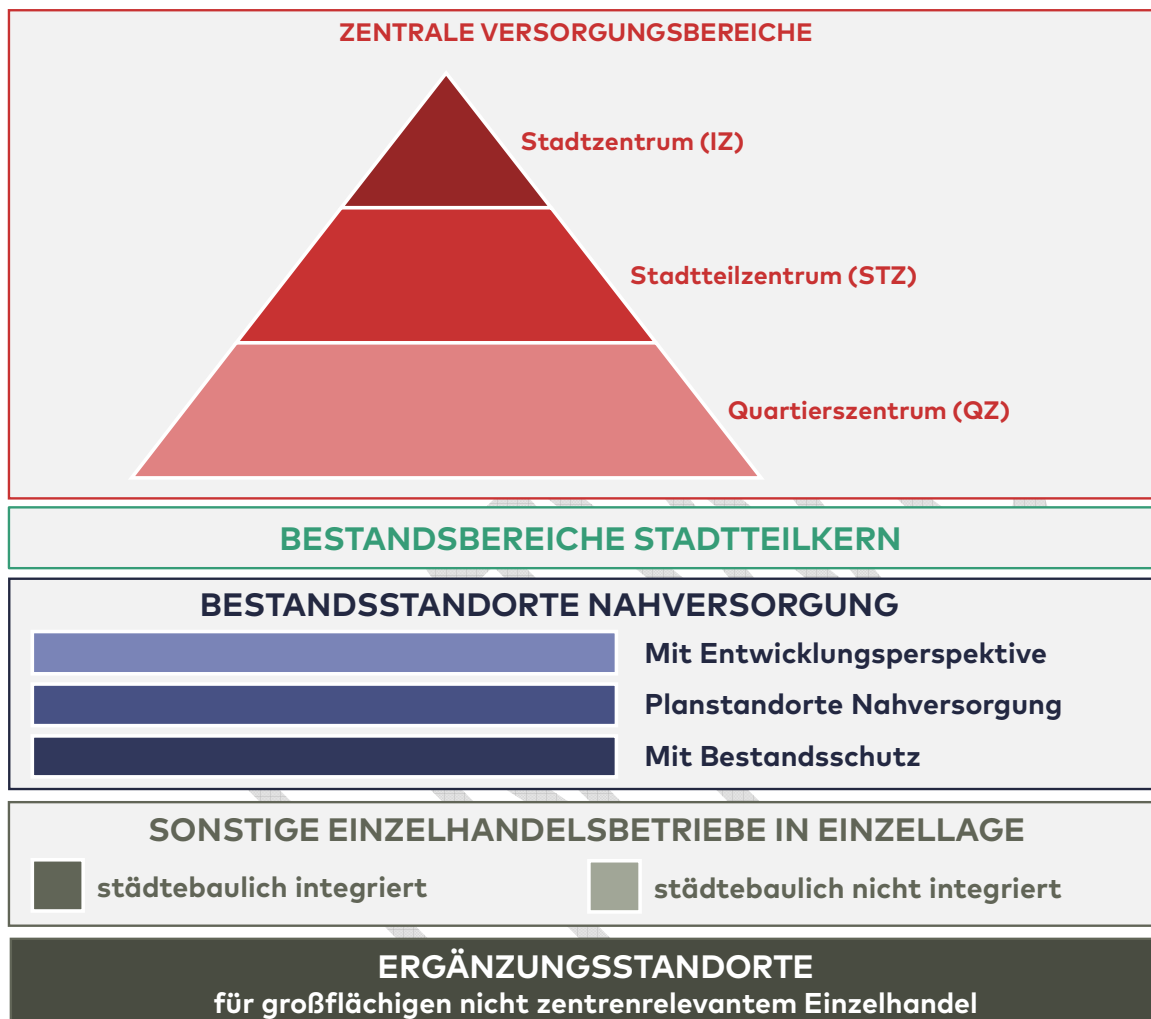


Abbildung 23: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren typen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:³⁹

- **Stadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.

³⁹ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

- **Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- **Quartierszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelsentwicklungskonzepten) oder
- aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.⁴⁰

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.⁴¹

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 Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.⁴²

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.⁴³

⁴⁰ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

⁴¹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

⁴² Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

⁴³ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

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.⁴⁴

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums 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 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.⁴⁵

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 Einzelhandelsentwicklungskonzepten 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 Einzelhandelsentwicklungskonzepts 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.

⁴⁴ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

⁴⁵ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

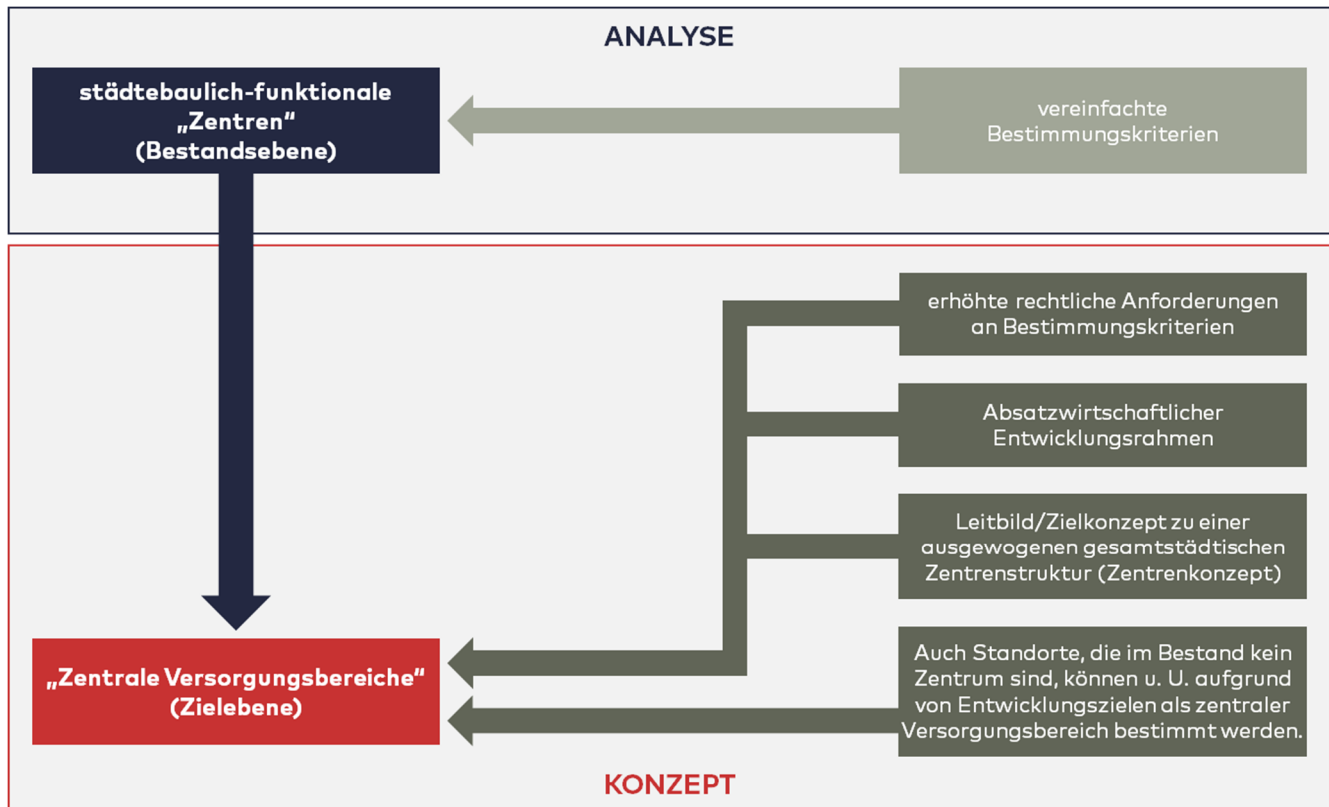


Abbildung 24: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

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:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche 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. Einbeziehung potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung, in direkter angrenzender Lage zum bestehenden ZVB.

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.⁴⁶

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbe-
reiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig er-
lebbar städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Berei-
chen eines Zentrums stehen (z. B. durch eine deutliche Änderung der Nutzungs-
struktur und einem Abbruch der Lauf- bzw. Handelslage aufgrund von Wohnbe-
bauung) und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen
Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Ver-
sorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch
städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen
Versorgungsbereichs begründen können.⁴⁷

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzel-
lenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanver-
fahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu wer-
den. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen
abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücks-
nutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur
auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- 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 potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten
werden.

6.2 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN LUDWIGSHAFEN

Das EZK Ludwigshafen 2012 definiert insgesamt 18 zentrale Versorgungsbereiche
innerhalb des Stadtgebietes, die gemäß Zentrenhierarchie differenziert nach ihrer
Versorgungsfunktion als Stadtzentrum, Stadtteilzentren oder Quartierszentren
ausgewiesen wurden. Im Zuge der Fortschreibung wird – unter Berücksichtigung
der städtebaulichen Analyse dieser Zentren (s. Kapitel 4.6) – geprüft, inwieweit
diese nach wie vor die ihnen zugewiesene Versorgungsfunktion wie auch die recht-
lichen Standortanforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen.

Darüber hinaus lassen zwar weitere Standorte gewisse Funktionsbündelungen
und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen (z. B. die

⁴⁶ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbe-
wertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauli-
che Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungs-
bereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG,
Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

⁴⁷ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen,
Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanla-
gen usw.

2012 ausgewiesenen Ergänzungsstandorte), diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Dies trifft auch auf einige 2012 noch ausgewiesene zentrale Versorgungsbereiche zu. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Kapitele 6.2.4 wie auch des Nahversorgungskonzepts (vgl. Kapitel 7.1) werden für entsprechende Bereiche weitere Standortkategorien definiert.

Die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche jeweils gültigen Bebauungspläne können über den interaktiven Stadtplan der Stadt Ludwigshafen eingesehen werden (Online unter <https://stadtplan.ludwigshafen.de/>).

6.2.1 Stadtzentrum

Das Stadtzentrum bildet den wichtigsten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ludwigshafen und übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt vor allem in den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichen. Die Festlegungsempfehlung für den ZVB wird gegenüber der Abgrenzung des EZK Ludwigshafen 2012 aufgrund der vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Ludwigshafen a. R. (v. a. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ludwigshafen Mitte / Innenstadt) und der aktuellen Rechtsprechung in den Randbereichen kleiner gefasst.

Auf Grundlage der Bestandsanalyse, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen ergibt sich die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 6.1) begründete Abgrenzung des ZVB Stadtzentrum:

- Der ZVB Stadtzentrum wird gegenüber der Abgrenzung aus 2012 auf die Standortbereiche konzentriert, in welchen die Einzelhandelsnutzungen sowie zentrenergänzende Nutzungen prägend sind.
- Der ZVB umfasst demnach die beiden Hauptachsen Ludwigstraße und Bismarckstraße und schließt den Bereich der Rheingalerie mit ein.
- Demnach wird die Innenstadt im Wesentlichen durch die südliche Hochstraße, den zukünftigen Verlauf der geplanten Helmut-Kohl-Allee im Norden, im Westen in etwa durch den Verlauf der Berliner Straße sowie im Osten durch den Rhein eingefasst.

Für die Bauleitplanung ist eine parzellenscharfe räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung für den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum dargestellt. Die Abgrenzung berücksichtigt auch die aktuellen Planungen zum Verlauf der Helmut-Kohl-Allee im Norden des ZVB. Um auch in diesem Bereich eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erreichen, können weitere Anpassungen im Zusammenhang mit dem Zukunftsquartier im Umfeld der Helmut-Kohl-Allee erforderlich werden. Durch den Abriss des ehemaligen Einkaufszentrums Rathaus-Center entsteht im Nordosten des

ZVB eine größere Potenzialfläche, welche für großflächige Einzelhandelsansiedlungen infrage kommt. Auch für diese muss mit der Finalisierung der Planungen im Umfeld der Helmut-Kohl-Allee unter Umständen eine Anpassung der räumlichen Ausdehnung vorgenommen werden. Hierfür erscheint aus fachgutachterlicher Perspektive eine rein auf die ZVB-Abgrenzung bezogene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ausreichend.

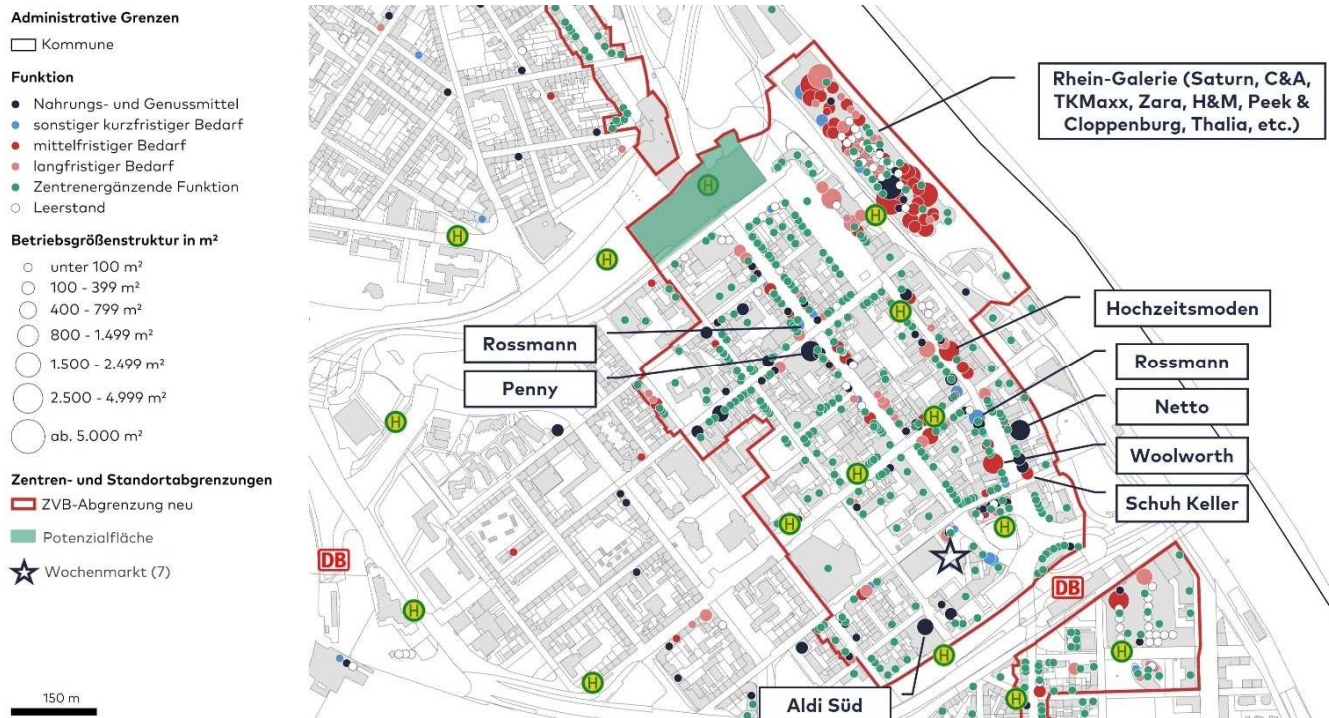


Abbildung 25: Abgrenzung ZVB Stadtzentrum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Der neu abgegrenzte ZVB Stadtzentrum befindet sich vollständig innerhalb der im EZK Ludwigshafen 2012 empfohlenen Abgrenzung. Im EZK Ludwigshafen 2012 waren noch kleinere Teilbereiche im Nordwesten, Westen und Osten innerhalb der Abgrenzung des ZVB gelegen – diese weisen jedoch aktuell keine oder nur noch eine marginale Prägung durch Einzelhandel oder ergänzende Nutzungen auf. Eine perspektivische Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesen Bereichen kann vor dem Hintergrund der aktuellen Trends (s. Kapitel 4.1) und der städtebaulichen Analysen (s. Kapitel 4.6) i. S. einer zu empfehlenden Konzentration des ZVB auf dessen Hauptlagen nicht empfohlen werden. Die Abgrenzung des EZK Ludwigshafen 2012 umfasste zudem eine direkte Anbindung an den ZVB Stadtteilzentrum Süd im Bereich des Bahnhofs Ludwigshafen (Rhein) Mitte. Durch den stark eingeschränkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen den beiden Bereichen, die Barrierewirkung der Bahntrassen und des Verlaufs der aktuellen/zukünftigen Hochstraße wurde diese Verbindung auch unter Berücksichtigung rechtlicher Anforderungen an die Abgrenzung von ZVB nicht fortgeschrieben.

In der empfohlenen fortzuschreibenden Abgrenzung ergeben sich für den ZVB Stadtzentrum folgende Ausstattungskennwerte (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Stadtzentrum

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	267	rd. 33 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	46.700	rd. 18 %
Zentrenergänzende Funktionen (Standortbereich)	305	-
Anzahl der Leerstände (Standortbereich)	53	rd. 8 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Im Folgenden werden die allgemeinen Entwicklungsziel für den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Ludwigshafen a. R. ausgesprochen.

Entwicklungsziele ZVB Stadtzentrum

- **Ausweisung als ZVB Stadtzentrum Ludwigshafen**
- Versorgungsgebiet Stadt Ludwigshafen sowie oberzentraler Versorgungsbereich - zentraler Versorgungsstandort mit Gütern aller Bedarfsstufen
- Erhalt, Sicherung und bestmöglich sortimentsspezifische Stärkung des Einzelhandelsangebotes insbesondere in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen
- Modernisierung des bestehenden, nicht mehr vollumfänglich markadäquaten Lebensmittelangebotes
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen
- Qualitative Stärkung des Einzelhandelsbesatzes entlang der Haupteinkaufstraßen durch eine Modernisierung der Schaufenster und Verkaufsflächen
- Schaffung von markadäquaten und zukunftsfähigen Flächen insbesondere durch Nachnutzung bestehender Leerstände bzw. Mindernutzungen sowie durch die Nutzung der Potenzialfläche im Bereich des ehemaligen Rathaus-Centers(ggf. auch Zusammenlegung kleinerer Ladeneinheiten)
- Nutzung der Maßnahmen und Fördermöglichkeiten im Stadterneuerungsgebiet Mitte/Innenstadt zur Unterstützung der Einzelhandelsentwicklung

6.2.2 Stadtteilzentren

Neben dem Stadtzentrum als Hauptzentrum der Stadt Ludwigshafen wurden im EZK Ludwigshafen 2012 insgesamt acht Stadtteilzentren als weitere wesentliche Versorgungsbereiche ausgewiesen, denen aufgrund ihres Einzelhandelsangebots eine Versorgungsfunktion für gesamte Stadtteile sowie z. T. auch angrenzende Stadtteile konzeptionell zugewiesen worden war. In Kapitel 4.6 erfolgte eine detaillierte städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche des EZK Ludwigshafen 2012. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Analysen können in der hier vorliegenden Fortschreibung nur drei der ehemals acht Stadtteilzentren fortgeschrieben werden, hierbei handelt es sich um die Stadtteilzentren Oggersheim, Oppau und Süd. Die drei fortzuschreibenden Stadtteilzentren werden nachfolgend dargestellt.

Im Rahmen der Neubewertung der im EZK Ludwigshafen 2012 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche werden fünf der ehemaligen Stadtteilzentren als Quartierszentren fortgeschrieben, hierzu sei auf Kapitel 6.2.3 verwiesen.

6.2.2.1 Stadtteilzentrum Oggersheim

Das Stadtteilzentrum Oggersheim nimmt durch sein umfassendes Einzelhandelsangebot eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Oggersheim sowie in Teilen für Bereiche angrenzender Stadtteile ein und wird daher als Stadtteilzentrum fortgeschrieben.

Die räumliche Abgrenzung wird im Vergleich zum EZK Ludwigshafen 2012 deutlich eingekürzt. Insbesondere im Südwesten und Nordwesten fallen größere Teilbereiche aus der räumlichen Abgrenzung heraus, welche durch einen deutlich abnehmenden Einzelhandelsbesatz sowie einen eingeschränkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zu der wesentlichen Einzelhandelsagglomeration im Bereich um den Hans-Warsch-Platz geprägt sind.

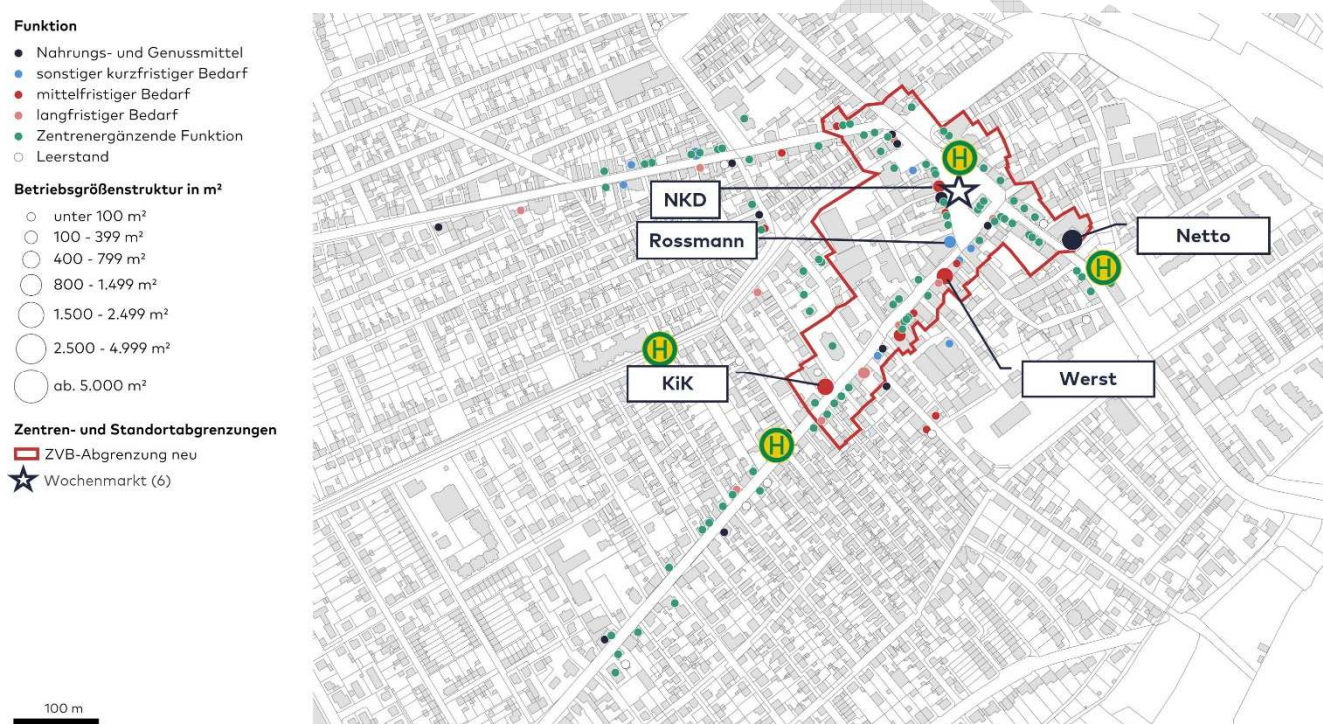


Abbildung 26: Abgrenzung ZVB Stadtteilzentrum Oggersheim

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Stadtteilzentrum Oggersheim für dieses folgende Ausstattungskennwerte:

Tabelle 12: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Stadtteilzentrum Oggersheim

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	29	rd. 4 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	4.300	rd. 2 %
Zentrenergänzende Funktionen (Standortbereich)	48	-
Anzahl der Leerstände (Standortbereich)	3	rd. 4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

Entwicklungsziele

- **Ausweisung als ZVB Stadtteilzentrum Oggersheim**
- Versorgungsgebiet Stadtteil Oggersheim und benachbarte Stadtteile
- Erhalt, Sicherung und ggf. branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes durch Nachnutzung bestehender Leerstände
- Schaffung von marktakquaten und zukunftsfähigen Flächen für die Bestandssicherung von Magnetbetrieben bzw. Ansiedlung weiterer
- Sicherung und qualitative Stärkung der kleinteiligen Fachgeschäfte
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen

6.2.2.2 Stadtteilzentrum Oppau

Das Stadtteilzentrum Oppau erstreckt sich bandartig entlang der Edigheimer Straße und ist räumlich in zwei wesentliche Teilbereiche untergliedert: Im nördlichen Bereich sind drei Lebensmittelmärkte und ein Drogeriefachmarkt angesiedelt, denen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Oppau sowie in Teilen für die nördlich angrenzenden Stadtteile Edigheim und Pfingstweide zukommt. Im zentralen und südlichen Teilbereich sind mehrere, meist kleinteilige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die zusammen mit einer Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen einen attraktiven Zentrencharakter ausprägen.

Das Zentrum wird im Zuge der Fortschreibung weiterhin als Stadtteilzentrum ausgewiesen. Die räumliche Abgrenzung wird dabei im Süden und Südwesten um Bereiche eingekürzt, welche nur unwesentlich oder nicht durch Einzelhandel geprägt, sondern allenfalls noch durch zentrenergänzende Funktionen geprägt sind.

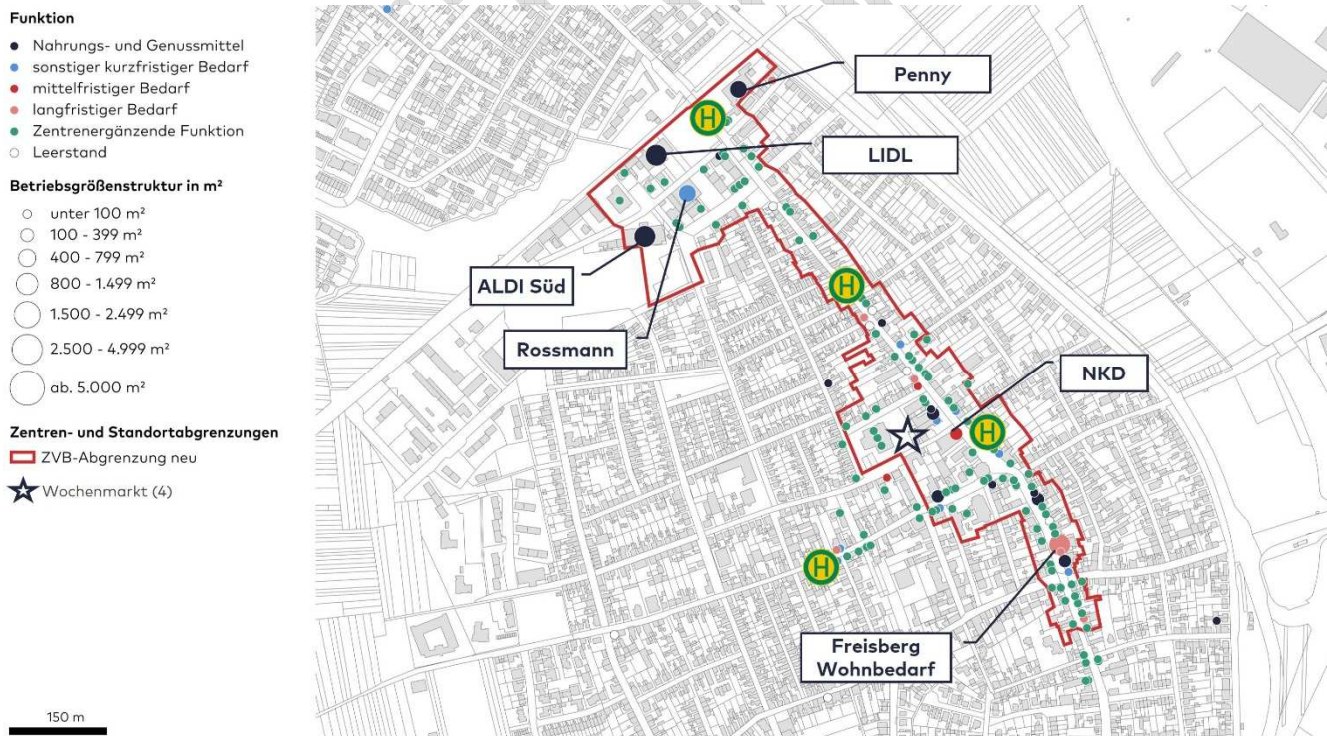


Abbildung 27: Abgrenzung ZVB Stadtteilzentrum Oppau

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Stadtteilzentrum Oppau folgende Ausstattungskennwerte (vgl. Tabelle 13).

Tabelle 13: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Stadtteilzentrum Oppau

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	32	rd. 4 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	6.400	rd. 3 %
Zentrenergänzende Funktionen (Standortbereich)	83	-
Anzahl der Leerstände (Standortbereich)	5	rd. 4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

Entwicklungsziele

- **Ausweisung als ZVB Stadtteilzentrum Oppau**
- Versorgungsgebiet v. a. die Stadtteile Oppau und Edigheim
- Bestmöglich Ansiedelung eines vollsortimentierten Lebensmittelmarktes zur Schaffung eines vollumfänglichen Nahversorgungsangebots des ZVB; bei Betriebsabgang eines Lebensmitteldiscounters im nördlichen Bereich bestmöglich Nachnutzung durch einen vollsortimentierten Lebensmittelmarkt
- Erhalt, Sicherung sowie ggf. quantitative und branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes insbesondere durch die Nachnutzung bestehender Leerstände
- Sicherung und qualitative Stärkung der kleinteiligen Fachgeschäfte, Ergänzung um einen weiteren Magnetbetrieb im Süden zur Schaffung einer Knochenstruktur, Stärkung der Hauptstraße im nördlichen Bereich zu Stärkung der städtebaulich-funktionalen Verbindung der beiden Teillagen des ZVB

6.2.2.3 Stadtteilzentrum Süd

Das Stadtteilzentrum Süd ist südlich des ZVB Stadtzentrums Mitte im Stadtteil Süd gelegen und wird vom Stadtzentrum räumlich durch die südliche Hochstraße abgetrennt. Der Standortbereich ist durch die überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in der Mundenheimer Straße sowie das derzeit leerstehende Einkaufszentrum Walzmühle geprägt. Durch geplante Modernisierung und Revitalisierung des Einkaufszentrums Walzmühle v. a. im Bereich der Nahversorgung und der damit einhergehend perspektivisch ausgeprägten Versorgungsfunktion in Verbindung mit den Bestandsstrukturen wird der ZVB als Stadtteilzentrum fortgeschrieben. Dabei nimmt das zu revitalisierende Einkaufszentrum Walzmühle durch seine Nähe zum Stadtzentrum eine wichtige Scharnierfunktion zwischen dem ZVB Stadtteilzentrum Süd und dem ZVB Stadtzentrum ein. Diese kann aber nicht den stark eingeschränkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen den beiden Bereichen (Barrierewirkung Bahntrassen, Verlauf aktuelle/zukünftige Hochstraße) auflösen, so dass eine Verschmelzung der beiden ZVB nicht zu erwarten ist bzw. zu begründen wäre.

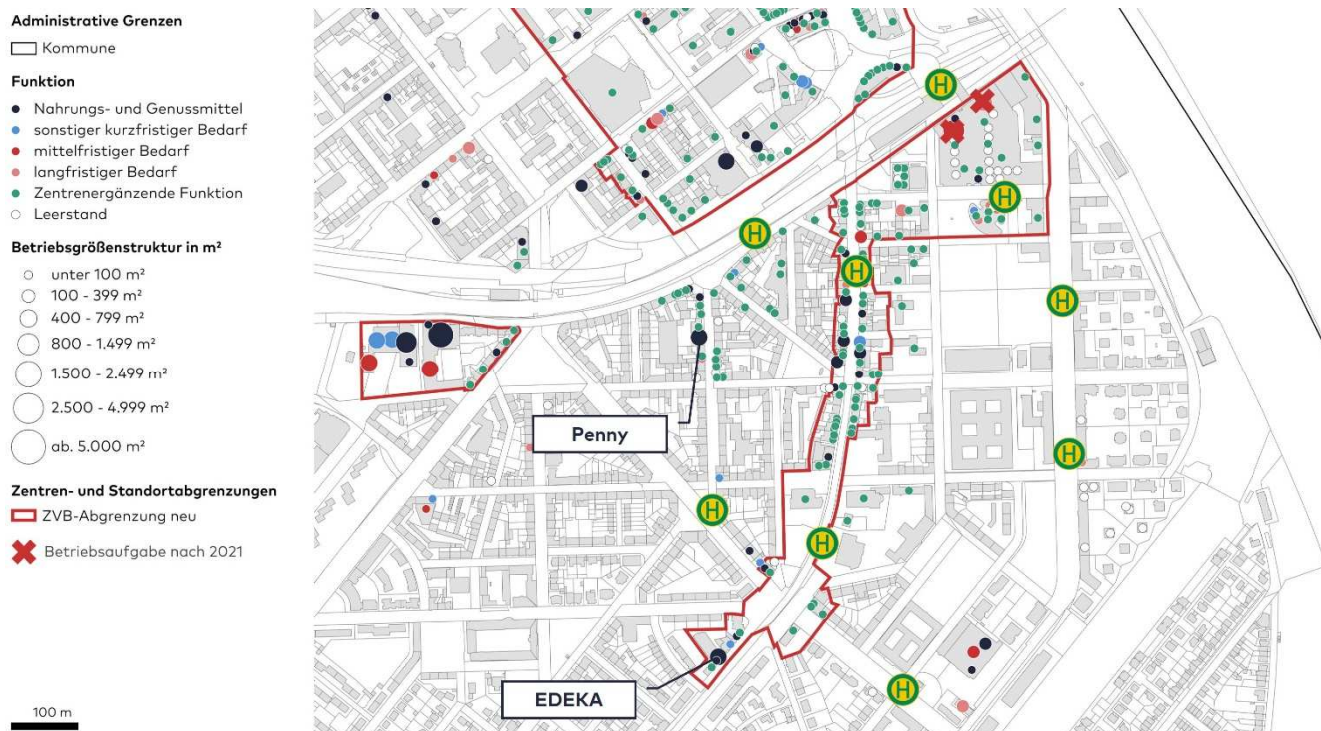


Abbildung 28: Abgrenzung ZVB Stadtteilzentrum Süd

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Stadtteilzentrum Süd folgende Ausstattungskennwerte (vgl. Tabelle 14).

Tabelle 14: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Stadtteilzentrum Süd

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	54	rd. 7 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	4.200	rd. 2 %
Zentrenergänzende Funktionen (Standortbereich)	77	-
Anzahl der Leerstände (Standortbereich)	24	rd. 28 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

Entwicklungsziele

- **Ausweisung als ZVB Stadtteilzentrum Süd**
- Versorgungsgebiet v. a. Stadtteil Süd
- Modernisierung des ehemaligen Einkaufszentrums Walzmühle und Schaffung eines marktadäquaten Nahversorgungsangebots für die Stadtteile Süd und Mitte
- Herstellung bzw. weitere Ausbau einer städtebaulich-funktionalen Anbindung der Walzmühle an die Bestandsstrukturen der Mundenheimer Straße
- Attraktivierung des Angebotes insbesondere im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte), bedarfsgerechte Ergänzung um weitere Fachgeschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

6.2.3 Quartierszentren

Unterhalb der Kategorie des Stadtzentrums als Hauptzentrum der Stadt Ludwigshafen a. R. sowie der Stadtteilzentren wurden im EZK Ludwigshafen 2012 neun Quartierszentren ausgewiesen, denen eine untergeordnete Bedeutung zur Versorgung von kleineren Stadtteilen sowie von Teilbereichen größer Stadtteile zugeschrieben worden war. Im Rahmen der Fortschreibung werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Analysen (s. Kapitel 4.6) nunmehr acht Quartierszentren im Ludwigshafener Stadtgebiet zur Ausweisung empfohlen, bei fünf von diesen handelt es sich um ehemalige Stadtteilzentren.

6.2.3.1 Quartierszentrum Mundenheim

Das ehemalige Stadtteilzentrum Mundenheim wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung als Quartierszentrum ausgewiesen. Der Standortbereich befindet sich im Kernbereich des Ludwigshafener Stadtteils Mundenheim und erstreckt sich über den Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsachsen Oberstraße/Mundenheimer Straße und Rheingönheimer Straße/Saarlandstraße. Die räumliche Abgrenzung des ZVB aus dem EZK Ludwigshafen 2012 wird im Wesentlichen beibehalten, wobei geringfügige Anpassungen in den Randbereichen, die nicht (mehr) durch Einzelhandel geprägt sind, erfolgen.



Abbildung 29: Abgrenzung ZVB Quartierszentrum Mundenheim

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Quartierszentrum Mundenheim folgende Ausstattungskennwerte (vgl. Tabelle 15).

Tabelle 15: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum Mundenheim

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	23	rd. 3 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.700	rd. 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Standortbereich)	64	-
Anzahl der Leerstände (Standortbereich)	7	rd. 7 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

Entwicklungsziele

- **Ausweisung als ZVB Quartierszentrum Mundenheim**
- Versorgungsgebiet v. a. Stadtteil Mundenheim
- Erhalt und bedarfsgerechte Erweiterung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes Norma, Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedelung eines vollsortimentierten Lebensmittelmarktes zur Abrundung des Nahversorgungsangebotes
- Erhalt und Sicherung des Einzelhandelsbestandes im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, ggf. Ergänzung um weitere kleinteilige Fachgeschäfte
- Erhalt und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen

6.2.3.2 Quartierszentrum Nord-Hemshof

Nördlich des ZVB Stadtzentrum befindet sich das ehemalige Stadtteilzentrum Nord-Hemshof, welches im Rahmen der Fortschreibung als Quartierszentrum beibehalten wird. Der ZVB erstreckt sich bandartig entlang der Prinzregentenstraße und zeichnet sich insbesondere durch sein Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie die Aufenthaltsqualität in der Prinzregentenstraße aus. Die räumliche Abgrenzung aus dem Jahre 2012 wird weitestgehend beibehalten. Im nördlichen Bereich wird die Abgrenzung geringfügig um Flächen erweitert, die durch ihre Prägung mit zentrenergänzenden Funktionen wichtige Kundenfrequenzen für die Einzelhandelsbetriebe im Quartierszentrum erzeugen. Im Süden des ZVB wird die räumliche Abgrenzung geringfügig erweitert und orientiert sich am geplanten Verlauf der Helmut-Kohl-Allee. Mit der Finalisierung der Planungen im Umfeld der Helmut-Kohl-Allee können weitere Anpassungen der Abgrenzung erforderlich werden. Mit der Erweiterung der räumlichen Abgrenzung wird im Süden des ZVB eine Potenzialfläche ausgewiesen, welche für die Ansiedelung eines strukturprägenden Lebensmittelmarkts infrage kommt.

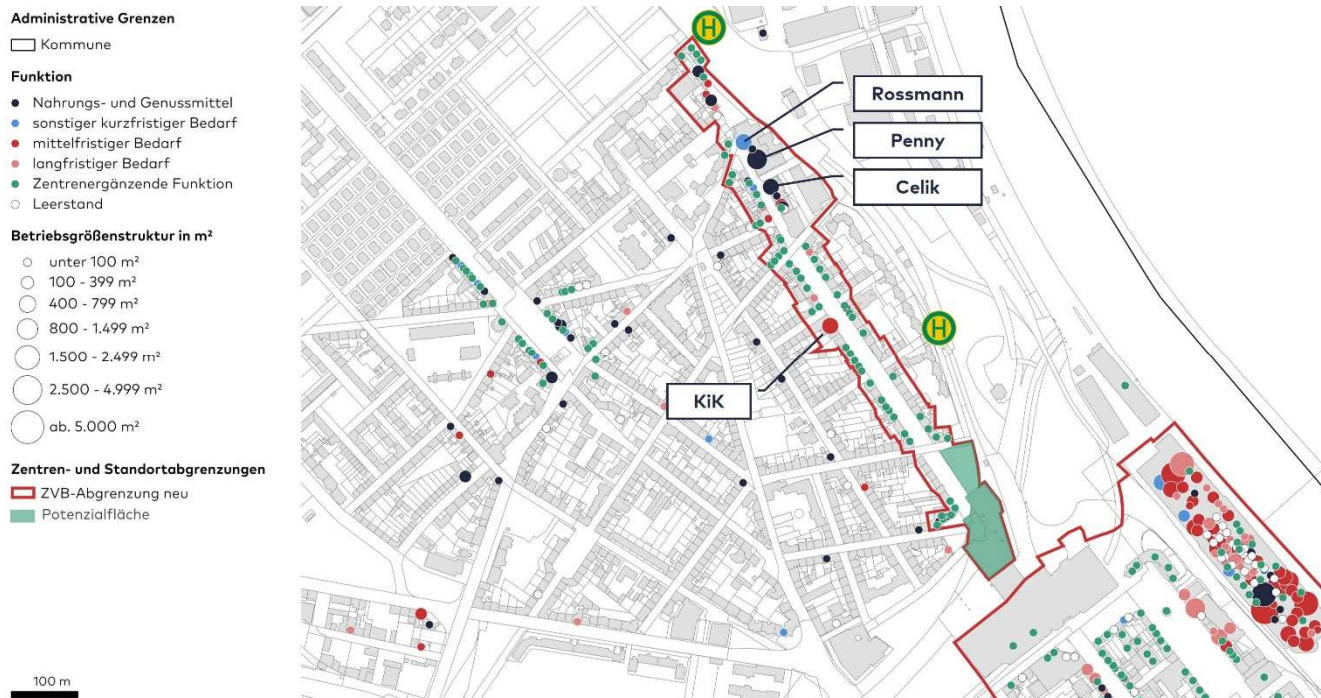


Abbildung 30: Abgrenzung ZVB Quartierszentrum Nord-Hemshof

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Quartierszentrum Nord-Hemshof folgende Ausstattungskennwerte (vgl. Tabelle 16).

Tabelle 16: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum Nord-Hemshof

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	25	rd. 3 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	3.800	rd. 2 %
Zentrenergänzende Funktionen (Standortbereich)	57	-
Anzahl der Leerstände (Standortbereich)	3	rd. 4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

Entwicklungsziele

- **Ausweisung als ZVB Quartierszentrum Nord-Hemshof**
- Versorgungsgebiet v. a. Stadtteil Nord-Hemshof
- Orientierung der südlichen Abgrenzung am Verlauf der geplanten Stadtstraße (hier planerische Unschärfe)
- Sicherung, Stärkung und bestmöglich auch Ergänzung der bestehenden Nahversorgungsangebote
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Nutzung der südlich gelegenen Potentialfläche zur Weiterentwicklung der Nahversorgung

6.2.3.3 Quartierszentrum Rheingönheim

Im Stadtteil Rheingönheim befindet sich das im EZK Ludwigshafen 2012 als Stadtteilzentrum Rheingönheim ausgewiesene Zentrum, dass im Rahmen der Konzeptfortschreibung als ZVB Quartierszentrum Rheingönheim festgeschrieben wird. Der ZVB ist räumlich in zwei differenzierte Lagebereiche untergliedert: Im Süden des ZVB befinden sich mit Netto und Rossmann zwei wichtige Nahversorgungsbetriebe mit einer Orientierung auf Versorgungseinkäufe. Der nördliche Bereich umfasst entlang der Hauptstraße den (historischen) Ortskern von Rheingönheim, welcher durch einen lückenhaften Besatz mit deutlich kleinteiligen Nutzungen und z. T. auch Leerstände geprägt ist. Im Westen des Quartierszentrums erfolgt im Zuge der Konzeptfortschreibung eine Einkürzung der räumlichen Abgrenzung. Im Südwesten wird eine größere Potenzialfläche in die räumliche Abgrenzung aufgenommen. Diese ist derzeit im Besitz der Stadt Ludwigshafen sowie des Turnvereins Rheingönheim und wird zum Teil durch Sportanlagen genutzt. Nach aktuellem Sachstand wird im Bereich der Potenzialfläche eine differenzierte Nutzung unter Einbeziehung von Einzelhandel avisiert.



Abbildung 31: Abgrenzung ZVB Quartierszentrum Rheingönheim

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Quartierszentrum Rheingönheim folgende Ausstattungskennwerte (vgl. Tabelle 17).

Tabelle 17: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum Rheingönheim

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	15	rd. 2 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.400	rd. 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Standortbereich)	25	-
Anzahl der Leerstände (Standortbereich)	2	rd. 5 %

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

Entwicklungsziele

- **Ausweisung als ZVB Quartierszentrum Rheingönheim**
- Erhalt, bedarfsgerechte Stärkung und Ausbau des bestehenden Nahversorgungsangebotes
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Verbesserung der städtebaulich-funktionalen Verbindung zwischen dem Nahversorgungsschwerpunkt im Süden sowie der Hauptstraße
- Das Stadterneuerungsgebiet und die entsprechend im Rahmen der Städtebauförderung möglichen Maßnahmen zur Unterstützung der Einzelhandelsentwicklung nutzen

6.2.3.4 Quartierszentrum Süd

Das Quartierszentrum Süd aus dem EZK Ludwigshafen 2012 wird im Rahmen der Fortschreibung als ZVB in Form eines Quartierszentrums beibehalten. Die räumliche Abgrenzung des kompakten ZVB mit Ausrichtung auf Versorgungseinkäufe bleibt dabei im Wesentlichen unverändert. Entsprechend der Anforderungen der Gesetzgebung und Rechtsprechung erfolgt eine Bereinigung der konkreten Abgrenzung anhand der Grundstücksgrenzen.

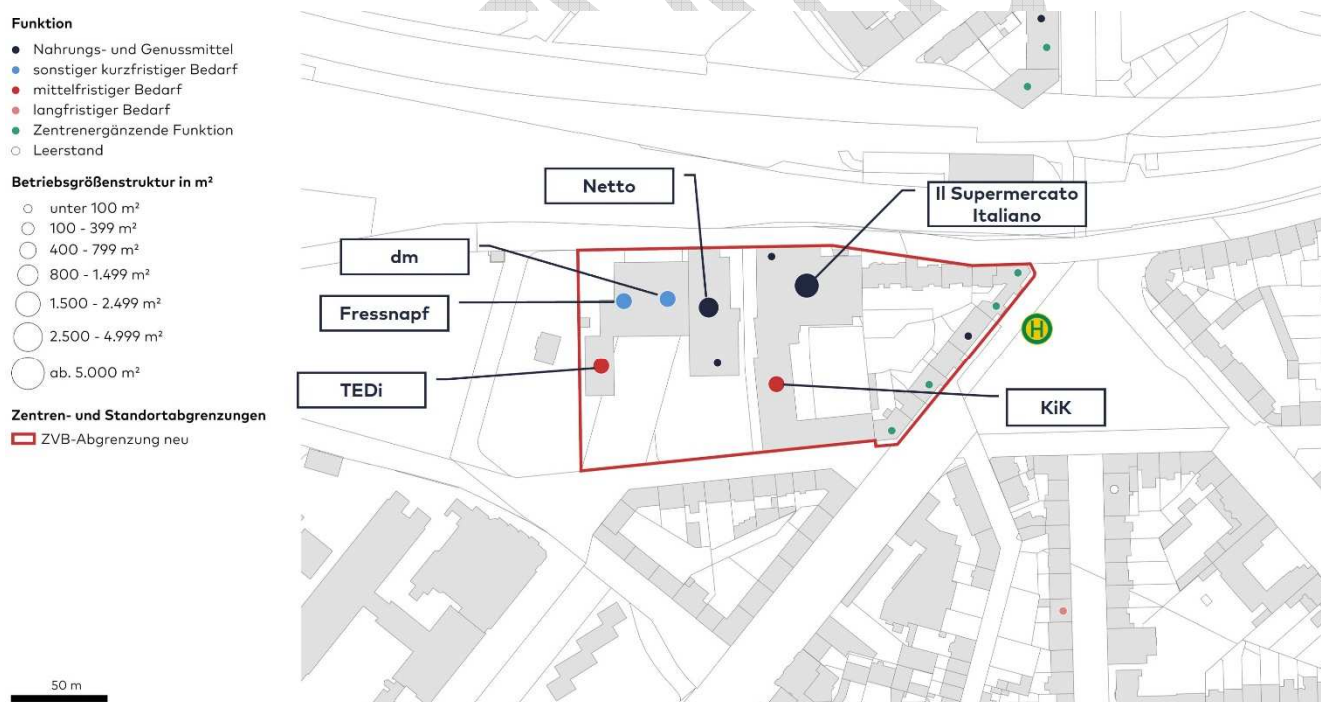


Abbildung 32: Abgrenzung ZVB Quartierszentrum Süd

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Quartierszentrum Süd folgende Ausstattungskennwerte (vgl. Tabelle 18).

Tabelle 18: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum Süd

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	9	rd. 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.400	rd. 2 %
Zentrenergänzende Funktionen (Standortbereich)	4	-
Anzahl der Leerstände (Standortbereich)	-	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

Entwicklungsziele

- **Ausweisung als ZVB Quartierszentrum Süd**
- Versorgungsgebiet v. a. Stadtteil Süd
- Erhalt, Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Angebotes, dabei insbesondere Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

6.2.3.5 Quartierszentrum Pfingstweide

Das im EZK Ludwigshafen 2012 als Stadtteilzentrum Pfingstweide ausgewiesene Zentrum wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung als ZVB Quartierszentrum eingestuft. Der Standortbereich ist durch das sanierungsbedürftige Einkaufszentrum Pfingstweide sowie den Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount gekennzeichnet. Der neben dem Lebensmitteldiscounter bestehende kleinteilige Einzelhandelsbesatz wird durch einige zentrenergänzende Funktionen komplettiert. Die räumliche Abgrenzung wird an die Grundstücksgrenzen angepasst, darüber hinaus allerdings nicht verändert.



Abbildung 33: Abgrenzung ZVB Quartierszentrum Pfingstweide

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Quartierszentrum Pfingstweide folgende Ausstattungskennwerte (vgl. Tabelle 19)

Tabelle 19: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum Pfingstweide

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	18	rd. 2 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.600	rd. 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Standortbereich)	14	-
Anzahl der Leerstände (Standortbereich)	5	rd. 14 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

Entwicklungsziele

- **Ausweisung als Quartierszentrum**
- Versorgungsgebiet v. a. Stadtteil Pfingstweide
- Neustrukturierung der Immobilie des Einkaufszentrums Pfingstweide
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes, dabei Fokus auf die Stärkung und Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebot
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

6.2.3.6 Quartierszentrum Friesenheim

Das im EZK Ludwigshafen 2012 als Stadtteilzentrum Friesenheim ausgewiesene Zentrum wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung als ZVB Quartierszentrum eingestuft und in seiner räumlichen Abgrenzung deutlich angepasst. Von dem ursprünglich sehr weitläufigen und in mehrere Teilbereiche ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang untergliederten Zentrum wird lediglich der südwestliche Teilbereich, welche eine erkennbare Nutzungsdichte aufweist, als ZVB in Form des Quartierszentrums Friesenheim fortgeschrieben.

Im nordöstlichen Teil des ehemaligen Stadtteilzentrums ist im Bereich der Carl-Bosch-Straße bzw. am Ruthenplatz ebenfalls eine erhöhte Nutzungsdichte festzustellen, wenngleich dort die Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes die Ausweisung als ZVB nicht rechtfertigen. Gleichwohl erfolgt eine konzeptionelle Berücksichtigung des Standortbereichs, hierzu sei auf Kapitel 6.2.4 verwiesen.

Auch der im Norden des ehemaligen Stadtteilzentrums gelegene Lebensmittel-discounter Penny (Hagellochstraße 47-51) erfährt als strukturprägender Lebensmittelmarkt in Form der Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung eine konzeptionelle Berücksichtigung (s. Kapitel 7.1).

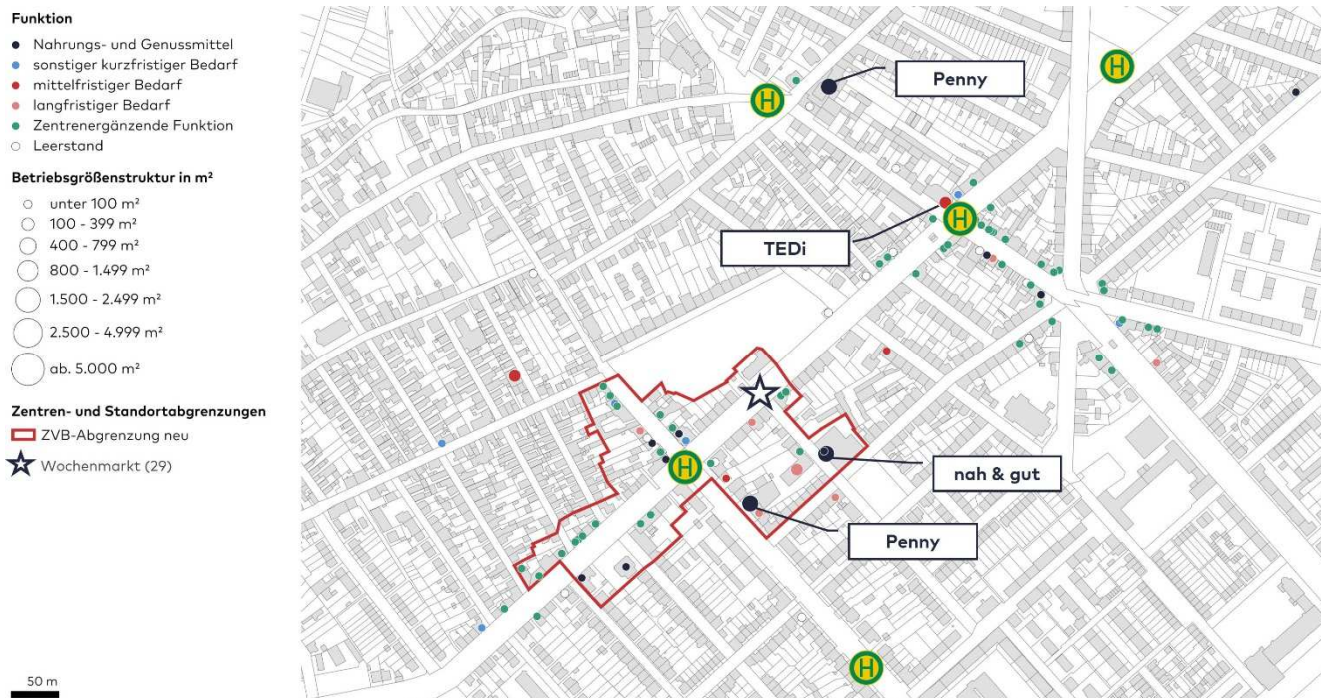


Abbildung 34: Abgrenzung ZVB Quartierszentrum Friesenheim

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Quartierszentrum Friesenheim folgende Ausstattungskennwerte (vgl. Tabelle 20).

Tabelle 20: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum Friesenheim

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	17	rd. 2 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	1.900	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Standortbereich)	19	-
Anzahl der Leerstände (Standortbereich)	2	rd. 5 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

Entwicklungsziele

- **Ausweisung als ZVB Quartierszentrum Friesenheim**
- Versorgungsgebiet v. a. Stadtteil Friesenheim
- Bestandssicherung des Nahversorgungsangebotes, sofern möglich Ausbau
- Die im ZVB bestehenden Lebensmittelmärkte, die aktuell keine erkennbaren Entwicklungs-/Erweiterungsperspektiven vor Ort aufweisen, dürfen konzeptuell positiv einzuordnenden Vorhaben zu Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Friesenheim nicht entgegenstehen
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

6.2.3.7 Quartierszentrum West

Im Stadtteil West befindet sich der im EZK Ludwigshafen 2012 ausgewiesene ZVB Quartierszentrum West. Die aktuelle Ausprägung und der aktuelle Besatz rechtfertigen nicht die Ausweisung des Standortbereichs als ZVB – der Standort wird im Wesentlichen nur durch den sehr kleinen und nicht marktakadäquaten Penny im Westen der Lage geprägt. Zur Sicherung bzw. zur Herstellung der (Nah-)Versorgungsfunktion des ZVB, die sodann deutlich über den Nahbereich hinaus wirken kann, wird die Potenzialfläche im Osten des Lagebereichs an der Deutsche Straße, ein Teilbereich einer ehemaligen Speditionsfläche, in den ZVB miteinbezogen. Auf dieser Potenzialfläche ist ausreichend Fläche zur Ansiedlung eines marktgängigen, strukturprägenden und deutlich großflächigen Lebensmittelmarkts vorhanden. Die an die Potenzialfläche angrenzenden Bereiche in Richtung Süden sollen nach aktuellem Stand als mögliches Siedlungsflächenpotenzial im Zuge des Zukunftsquartiers im Umfeld der Helmut-Kohl-Allee genutzt werden. In diesem Kontext ergibt sich eine erheblich veränderte Abgrenzung des ZVB Quartierszentrum West gegenüber der Abgrenzung aus dem Jahr 2012.



Abbildung 35: Abgrenzung ZVB Quartierszentrum West

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Quartierszentrum West folgende Ausstattungskennwerte (vgl. Tabelle 21).

Tabelle 21: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum West

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	6	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	1.100	< 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Standortbereich)	14	-
Anzahl der Leerstände (Standortbereich)	1	rd. 5 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

Entwicklungsziele

- **Ausweisung als ZVB Quartierszentrum West**
- Versorgungsgebiet v. a. Stadtteil West
- Bestandssicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes durch Ansiedelung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes auf der Potenzialfläche im Osten im Umfeld der Helmut-Kohl-Allee
- Bestmöglich markttadäquate Aufstellung des Penny-Marktes – der Betrieb darf gleichwohl einer konzeptionell positiv einzuordnenden Entwicklung eines strukturprägenden Lebensmittelangebots auf der Potenzialfläche im Osten nicht entgegenstehen
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

6.2.3.8 Quartierszentrum Gartenstadt

Im Ludwigshafener Stadtteil Gartenstadt befindet sich der im EZK Ludwigshafen 2012 entlang der Maudacher Straße ausgewiesene ZVB Quartierszentrum Gartenstadt. Das Einzelhandelsangebot ist durch den Lebensmittelmarkt Edeka sowie ergänzende Betriebe mit Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich geprägt. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird der Standortbereich als ZVB in Form eines Quartierszentrum beibehalten. Die räumliche Abgrenzung wird dabei im Osten eingekürzt und im Südwesten um eine Potenzialfläche erweitert. Für die Potenzialfläche ist die Eignung als Einzelhandelsstandort sowie die Grundstücksverfügbarkeit noch abschließend zu klären. Gleichwohl wäre auf dieser eine Fortentwicklung bzw. Stärkung des Nahversorgungsangebotes grundsätzlich wünschenswert.

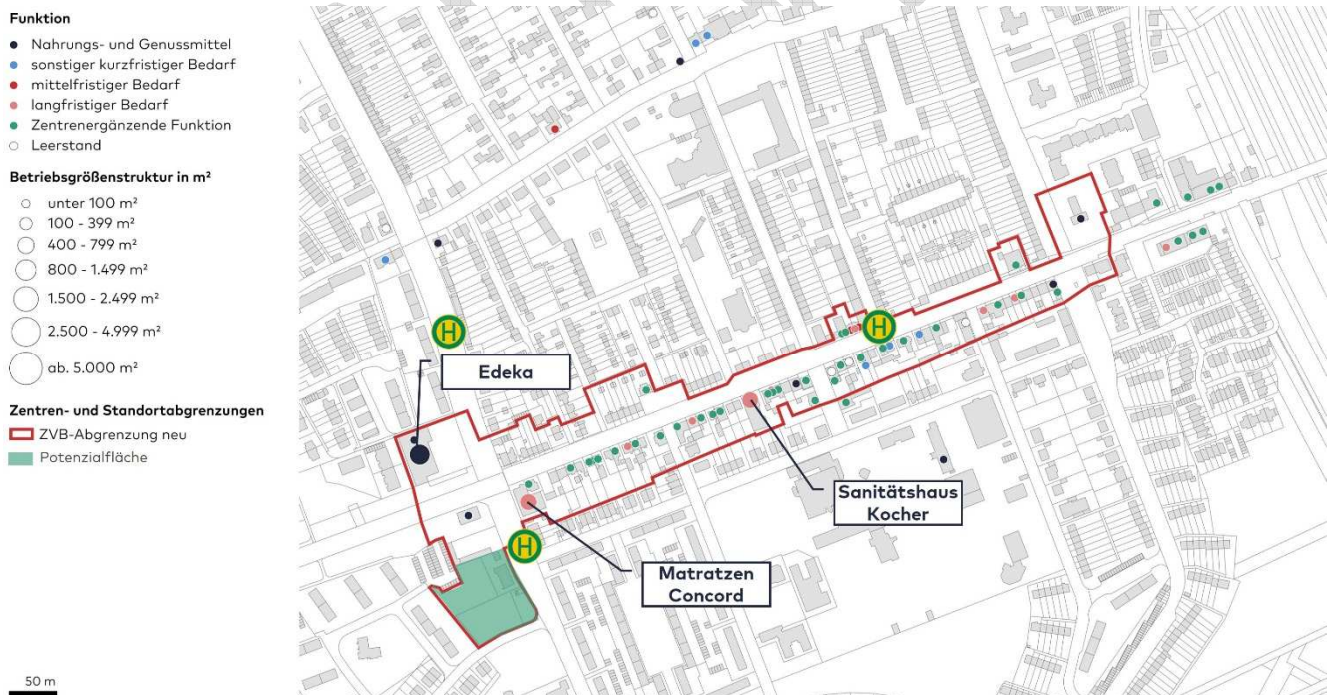


Abbildung 36: Abgrenzung ZVB Quartierszentrum Gartenstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Quartierszentrum Gartenstadt folgende Ausstattungskennwerte (vgl. Tabelle 22)

Tabelle 22: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum Gartenstadt

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	22	rd. 3 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.600	rd. 1 %
Zentrenergänzende Funktionen (Standortbereich)	29	-
Anzahl der Leerstände (Standortbereich)	3	rd. 6 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

Entwicklungsziele

- **Ausweisung als ZVB Quartierszentrum Gartenstadt**
- Versorgungsgebiet v. a. Stadtteil Gartenstadt
- Marktadäquate Aufstellung des Edeka-Marktes
- Nutzung der Potenzialfläche zur Weiterentwicklung der Nahversorgung
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

6.2.4 Bestandsstandorte Stadtteilkern

Im Rahmen der Fortschreibung des EZK wurde überprüft, inwieweit die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Ludwigshafen a. R. die rechtlichen Standortanforderungen zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche erfüllen. Neben den voranstehend zur Fortschreibung empfohlenen ZVB wurden dabei auch einige Standorte bzw. Standortbereiche identifiziert, deren Ausprägungen nicht die Voraussetzungen aufweisen, die seitens der Gesetzgebung und Rechtsprechung für die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche formuliert sind:

- In den jeweiligen Standorten bzw. Standortbereichen ist eine Leitfunktion des Einzelhandels aufgrund des sehr geringen und sehr dispersen Einzelhandelsbesatzes nicht erkennbar: fehlende Magnetbetriebe, geringe Betriebsanzahlen, geringe Warenspektren sowie eine geringe Branchenvielfalt entsprechen nicht den seitens der Rechtsprechung formulierten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.
- Das vorhandene Angebot in den Standortbereichen übernimmt keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt.

Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass einige dieser ehemaligen zentralen Versorgungsbereiche durchaus gewisse (quartiers-)soziale Funktionsbündelungen aufweisen und grundlegende Versorgungsfunktionen erkennen lassen, wenngleich diese nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Um diese Funktionen konzeptionell – auch in ihrer Wirkung für die jeweilige Stadtteil- bzw. Quartiersgemeinschaft – zu würdigen sowie auch die grundsätzliche

Möglichkeit zur (Wieder-)Entwicklung in Richtung eines zentralen Versorgungsbereichs zu dokumentieren, werden diese Lagebereiche als *Bestandsstandort Stadtteilkern* bezeichnet. Es sei explizit darauf hingewiesen, dass die *Bestandsstandorte Stadtteilkern* keine zentralen Versorgungsbereiche sind und damit nicht deren Schutzstatus aufweisen.

6.2.4.1 Bestandsstandort Stadtteilkern Edigheim

Das ehemalige Quartierszentrum Edigheim ist räumlich im Wesentlichen um den Marktplatz aufgefächert und erstreckt sich in östlicher Richtung bis zur Oppauer Straße und Giselherstraße. Das Einzelhandelsangebot im Bestandsbereich Stadtteilkern Edigheim besteht im Wesentlichen aus dem Netto City, dem durch seine geringe Gesamtverkaufsfläche nur eine eingeschränkte Versorgungsfunktion zukommt und nur durch wenige, dispers verteilte, kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt wird. Neben fehlenden Magnetbetrieben bzw. strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind zudem auch keine Potenzialflächen für großformatige Einzelhandelsbetriebe am Standort erkennbar. Gleichwohl tragen die (noch) vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sowie die übrigen Zentrenfunktionen zum Besucheraufkommen im Bestandsbereich bei. Daher soll dieser als historischer Stadtteilkern weiterhin die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung des Stadtteils Edigheim fördern, so dass er als **Bestandsstandort Stadtteilkern Edigheim** ausgewiesen wird.

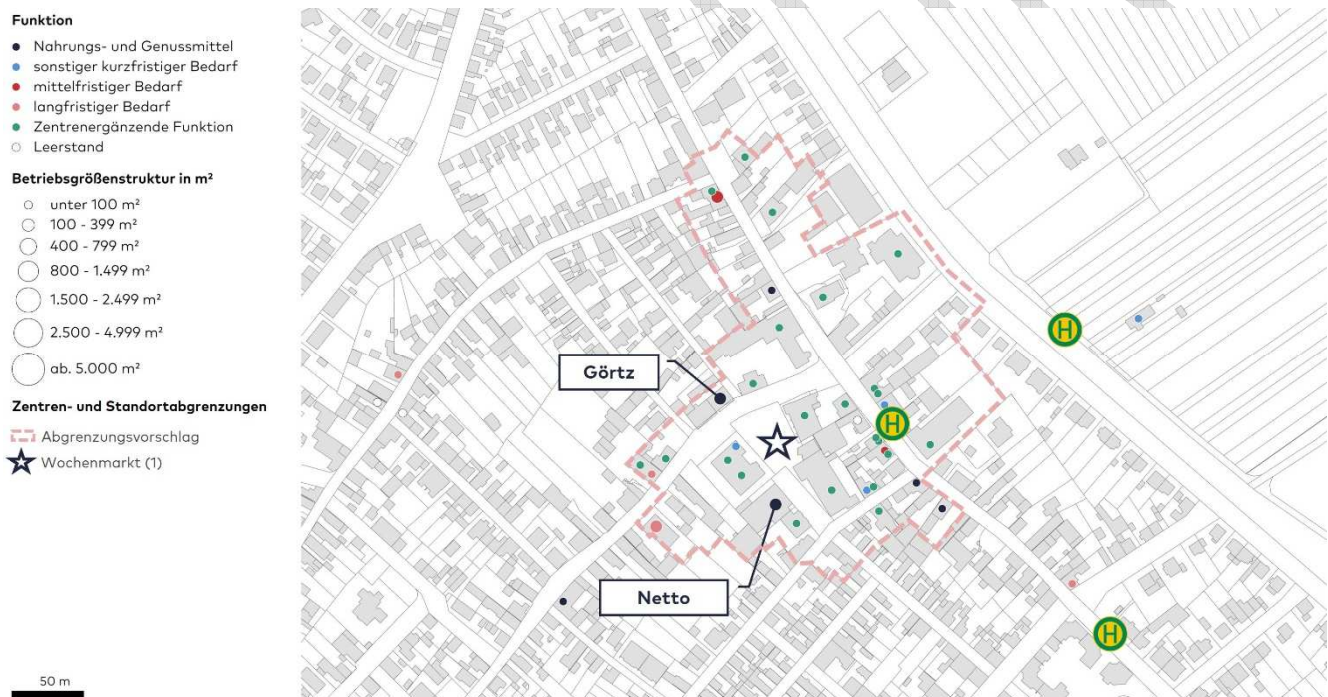


Abbildung 37: Bestandsstandort Stadtteilkern Edigheim

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

Entwicklungsziele

- Festlegung als **Bestandsstandort Stadtteilkern Edigheim**
- Gewisse Versorgungsfunktion für den Stadtteil Edigheim
- 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

6.2.4.2 Bestandsstandort Stadtteilkern Ruchheim

Das ehemalige Quartierszentrum Ruchheim erstreckt sich weitläufig entlang der Fußgönheimer Straße und der Maxdorfer Straße. Der sehr kleinteilige und dispers verstreute Einzelhandelsbesatz sowie der kleinflächige Netto Marken-Discount können im Stadtteil lediglich die Grundversorgung sichern. Aufgrund des fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs mit den dispers verstreut liegenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie fehlenden Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des Bereichs kann keine Fortschreibung als zentraler Versorgungsbereich erfolgen. Gleichwohl tragen die (noch) vorhandenen Nutzungen zum Besucheraufkommen im Bestandsbereich bei. Daher soll dieser als historischer Stadtteilkern weiterhin die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung des Stadtteils Ruchheim fördern, so dass er als **Bestandsstandort Stadtteilkern Ruchheim** ausgewiesen wird.

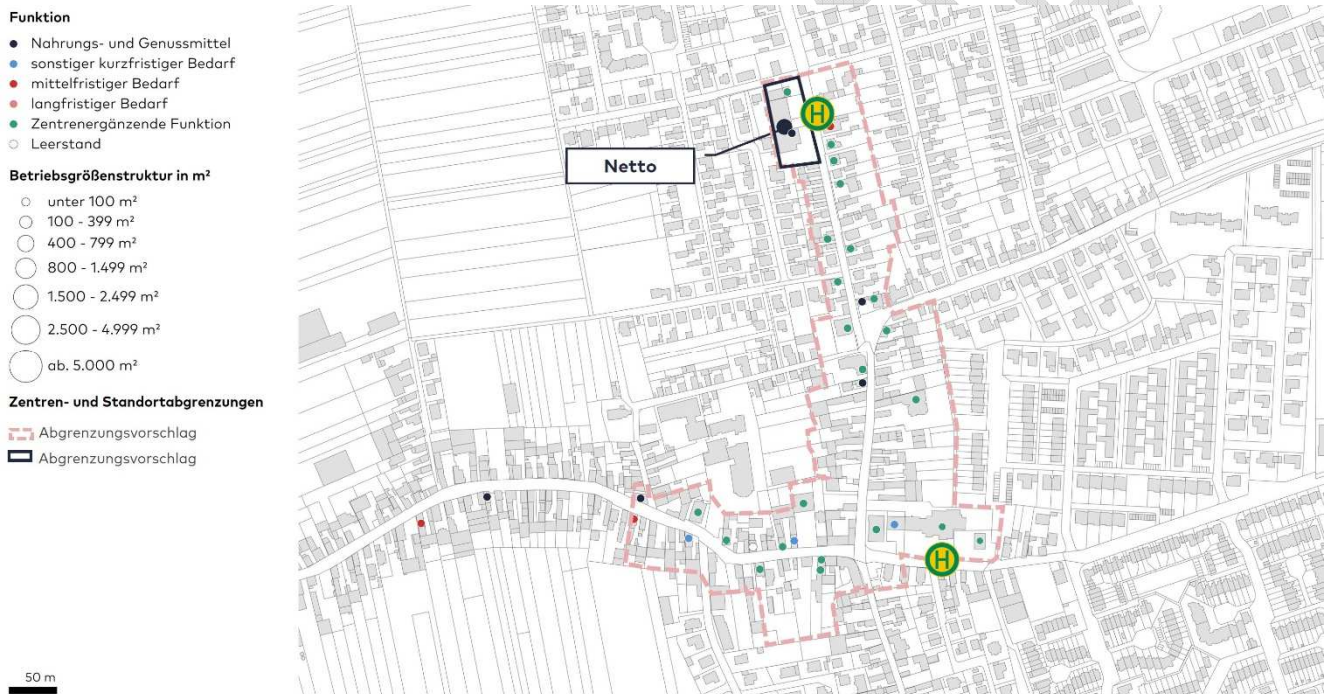


Abbildung 38: Bestandsstandort Stadtteilkern Ruchheim

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele

Entwicklungsziele

- Festlegung als **Bestandsstandort Stadtteilkern Ruchheim**
- Gewisse Versorgungsfunktion für den Stadtteil Ruchheim
- 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

6.2.4.3 Bestandsstandort Stadtteilkern Nord-Hemshof Goerdelerplatz

Rund um den Goerdelerplatz im Ludwigshafener Stadtteil Nord-Hemshof erstreckt sich das ehemalige Quartierszentrum Goerdelerplatz. Dieses ist durch einen ethnischen Lebensmittelmarkt sowie weitere kleinteilige Einzelhandels- und ergänzende Nutzungen geprägt. Durch das Fehlen eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes sowie ausreichende Potenzialflächen zur Ansiedelung eines großformatigen Anbieters kann der Bereich im Rahmen der Konzeptfortschreibung nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Dennoch erfüllt der Bestandsbereich als historischer Stadtteilkern eine wichtige soziale und kulturelle Funktion und soll entsprechende Entwicklungen im Stadtteil auch positiv befördern, so dass er als **Bestandsstandort Stadtteilkern Nord-Hemshof Goerdelerplatz** ausgewiesen wird.



Abbildung 39: Bestandsstandort Stadtteilkern Nord-Hemshof Goerdelerplatz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

Entwicklungsziele

- Festlegung als **Bestandsstandort Stadtteilkern Nord-Hemshof Goerdelerplatz**
- Gewisse Versorgungsfunktion für den Stadtteil Friesenheim
- 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

6.2.4.4 Bestandsstandort Stadtteilkern Friesenheim Ruthenplatz

Innerhalb der ehemaligen Abgrenzung des im EZK Ludwigshafen 2012 ausgewiesenen Stadtteilzentrums Friesenheim befindet sich im Bereich der Carl-Bosch-Straße/Ruthenplatz eine prägende Ansammlung kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzender Funktionen. Der Standortbereich weist jedoch keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt, keine anderen Magnetbetriebe und auch keine Potenzialflächen für entsprechende Ansiedlungen auf. Dennoch erfüllt

er durch sein Nutzungsangebot/-mischung eine wichtige soziale und kulturelle Funktion innerhalb des Stadtteils bzw. des umgebenden Quartiers, so dass er als **Bestandsstandort Stadtteilkern Friesenheim Ruthenplatz** ausgewiesen wird.

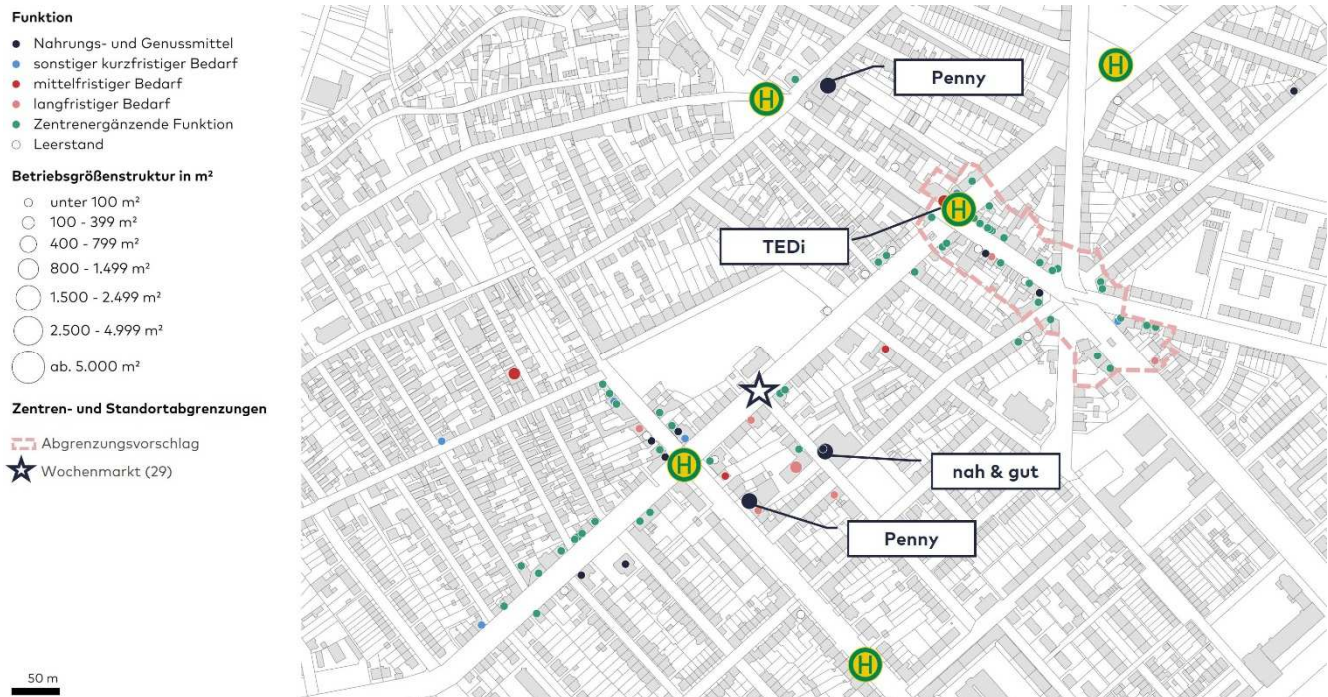


Abbildung 40: Bestandsstandort Stadtteilkern Friesenheim Ruthenplatz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

Entwicklungsziele

- Festlegung als **Bestandsstandort Stadtteilkern Friesenheim Ruthenplatz**
- Gewisse Versorgungsfunktion für den Stadtteil Friesen
- 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

6.2.5 Ehemalige Quartierszentren

Neben den neu gefassten zentralen Versorgungsbereichen (s. Kapitel 6.2.1 - 6.2.3) und Bestandsstandorten Stadtteilkern (keine ZVB, s. Kapitel 6.2.4) wurden im EZK Ludwigshafen 2012 weitere Standortbereiche konzeptionell gefasst, die jedoch nun im Zuge der Konzeptfortschreibung nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen wurden:

- Ehemaliges Quartierszentrum Maudach
- Ehemaliges Quartierszentrum Mundenheim
- Ehemaliges Quartierszentrum Oggersheim

Im Rahmen dieser Fortschreibung ist festzustellen, dass insbesondere die ehemaligen Quartierszentren Maudach und Mundenheim derzeit über kein nennenswertes Angebot mehr verfügen. Die beiden Standortbereiche werden demnach nicht weiter berücksichtigt.

Eine Befassung mit dem ehemaligen Quartierszentrum Oggersheim erfolgt aufgrund einer dort erkennbaren Nahversorgungsfunktion und -bedeutung im Rahmen des Nahversorgungskonzepts (s. Kapitel 7.1).

6.3 ÜBERSICHT NEUE ZENTREN- UND STANDORTSTRUKTUR FÜR LUDWIGSHAFEN A. R.

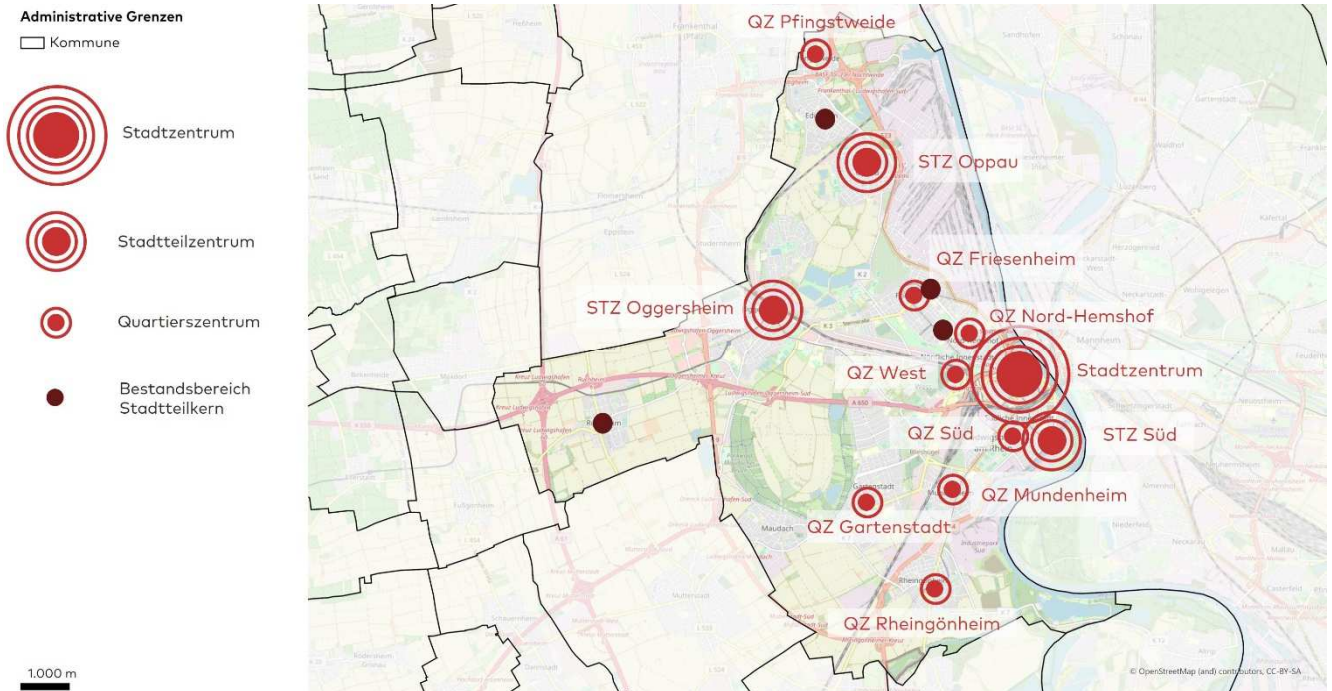


Abbildung 41: Neue Zentren- und Standortstruktur für Ludwigshafen a. R.

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

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.7 bereits tiefergehend analysiert. Auf dieser Grundlage werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Ludwigshafen a. R. ausgesprochen.

7.1 ANFORDERUNGEN AN BESTANDSSTANDORTE NAHVERSORGUNG / PLANSTANDORTE NAHVERSORGUNG

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Ludwigshafen a. R. die Ausweisung sogenannter **Bestandsstandorte Nahversorgung** (bzw. auch perspektivischen **Planstandorten Nahversorgung**) geprüft. Bei den Bestandsstandorten handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (vgl. Kapitel 6.1). Die gezielte Ausweisung solcher Bestandsstandorte Nahversorgung und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in Ludwigshafen a. R. dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Zur Ausweisung eines Bestandsstandorts Nahversorgung müssen dabei die nachfolgenden Kriterien erfüllt sein – wenn ein **Standortbereich die Kriterien erfüllt** handelt es sich **immer um einen Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**.

Die Prüfung von Bestandsstandorten Nahversorgung in diesem Bericht orientiert sich an den aktuellen Bestandsstrukturen der Stadt Ludwigshafen a. R.. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standorte oder Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgegebenen Kriterien für Bestandsstandorte Nahversorgung detailliert dargestellt.

Somit können hier auch bereits **Planstandorte Nahversorgung** (Standortbereiche aktuell ohne Besatz) ausgewiesen werden, die ggf. perspektivisch eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen – Voraussetzung hierfür ist, dass ein Planstandort die gleichen Kriterien wie ein Bestandsstandort Nahversorgung erfüllt.

KRITERIEN FÜR BESTANDSSTANDORTE NAHVERSORGUNG / PLANSTANDORTE NAHVERSORGUNG

Städtebauliche Integration: Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.

ÖPNV-Erreichbarkeit: Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden bzw. kann perspektivisch realistisch angebunden werden.

Schutz der zentralen Versorgungsbereiche: Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche eingreifen.

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung: Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Städtebauliche Integration

Der Standort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur einer Seite und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) erfährt bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden und verfügt über einen regelmäßig frequentierten Haltepunkt in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Von einer immer noch ausreichenden ÖPNV-Anbindung ist bis zu einer Luftlinienentfernung von 300 m zwischen Prüfstandort und ÖPNV-Haltepunkt auszugehen. Bei einer Entfernung von mehr als 300 m Luftlinie stellt sich die ÖPNV-Anbindung als nicht mehr ausreichend dar. Das Kriterium gilt in diesem Fall in der Regel als nicht erfüllt.

Sofern aktuell noch keine entsprechende ÖPNV-Anbindung vorliegt (z. B. aufgrund der Lage in einen neu geplanten Siedlungsbereich), jedoch eine realistisch zu erwartende perspektivische Anbindung erfolgen wird, ist dies entsprechend positiv zu werten.

Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche

Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche eingreifen. Ausnahmen sind das „Anschmiegen“ an den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich sowie nachweislich und langfristig fehlende Flächenpotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen. Planvorhaben sind im Hinblick auf die Kaufkraftabschöpfung im situativen Nahbereich angemessen zu dimensionieren.

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

Der Standort soll zudem einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung oder Optimierung der räumlichen, qualitativen und/oder quantitativen Nahversorgung liefern.

Zur Sicherung oder Optimierung der **räumlichen Nahversorgungssituation** soll der Vorhabenstandort bzw. der dort avisierte Betrieb wesentlich zur Verbesserung der fußläufigen/wohnnahen Nahversorgungssituation beitragen.

Die Sicherung oder Optimierung der **quantitativen Nahversorgung** ist gegeben, wenn der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität im Stadtteil/Quartier liefert. Dies kann der Fall sein, wenn der Stadtteil/Quartier über eine unterdurch-

schnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist hingegen ein Hinweis darauf, dass kein weiterer Bedarf an einer quantitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht.

Sofern der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtteil liefert bzw. zum Erhalt attraktiver und vielfältiger Nahversorgungsstrukturen beiträgt, ist eine Sicherung oder Optimierung der **qualitativen Nahversorgung** gegeben. So kann z. B. die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr marktgängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

Sofern im Nahbereich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist, 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 Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil/Quartier einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.⁴⁸

7.2 BESTANDSSTANDORTE NAHVERSORGUNG MIT ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Im Folgenden werden die Standortbereiche in Ludwigshafen mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf die vorab genannten Kriterien für Bestandsstandorte Nahversorgung (BSTNV) mit Entwicklungsperspektive überprüft und bewertet:

⁴⁸ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Tabelle 23: Prüfung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf Eignung als Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive

Standortbereich	Städtebauliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Schutz zentraler Versorgungsbereiche	Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	Ausweisung als BSTNV
Edigheim Oppauer Straße	○ ● ○	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	✓
Mundenheim Hoheloogstraße	○ ● ○	● ○ ○	○ ● ●	○ ● ●	✓
Oggersheim Comeniusstraße	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ● ●	✓
Oggersheim Melm Sudetenstraße	● ○ ○	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	✓
Süd Saarlandstraße	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	✓
Friesenheim Hagelochstraße	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	✓
Friesenheim Eschenbachstraße	● ○ ○	○ ○ ●	○ ● ●	○ ● ●	✓
Gartenstadt Hochfeldstraße	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	✓
Ruchheim Maxdorfer Straße	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	✓
Maudach Schweigener Straße	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *: Handlungsbedarf. BSTNV = Bestandsstandort Nahversorgung.

Es zeigt sich hierbei, dass die Standortbereiche mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten

- **Edigheim Oppauer Straße** (Rewe),
- **Mundenheim Hoheloogstraße** (Rewe, Lidl),
- **Oggersheim Comeniusstraße** (Norma, Rossmann),
- **Oggersheim Melm Sudetenstraße** (Netto),
- **Süd Saarlandstraße** (Edeka),
- **Friesenheim Hagelochstraße** (Penny),
- **Friesenheim Eschenbachstraße** (Aldi Süd),
- **Gartenstadt Hochfeldstraße** (Netto),
- **Ruchheim Maxdorfer Straße** (Netto) und
- **Maudach Schweigener Straße** (Edeka)

in der Bestandssituation in hinreichendem Maße die Kriterien für die Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung erfüllen. Entsprechend werden diese Standorte konzeptionell als Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive zur Sicherung und ggf. zum Ausbau der räumlichen, wohnungsnahen, fußläufigen Nahversorgung in Ludwigshafen a. R. ausgewiesen. Explizit sind in diesen primär nahversorgungsrelevante Sortimente vorzusehen, diese stellen keine Standorte für den zentrenrelevanten Einzelhandel dar.

Die räumlichen Abgrenzungen der ausgewiesenen Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen (vgl. Abbildung 42 - Abbildung 51)

7.2.1 Standortbereich Edigheim Oppauer Straße

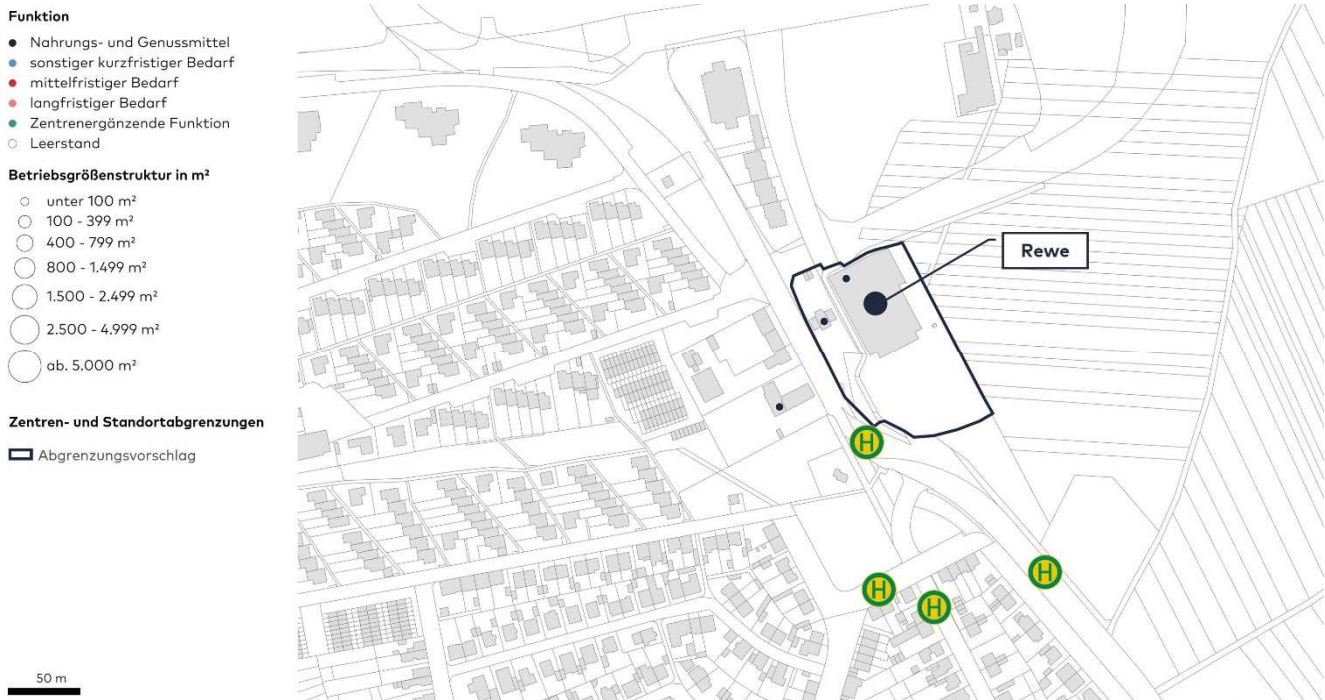


Abbildung 42: Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Edigheim Oppauer Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

- **Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**
- Bestandssicherung, Möglichkeit der Modernisierung des Marktauftrittes
- Restriktiver Umgang mit rein zentrenrelevanten Sortimenten

7.2.2 Standortbereich Mundenheim Hoheloogstraße

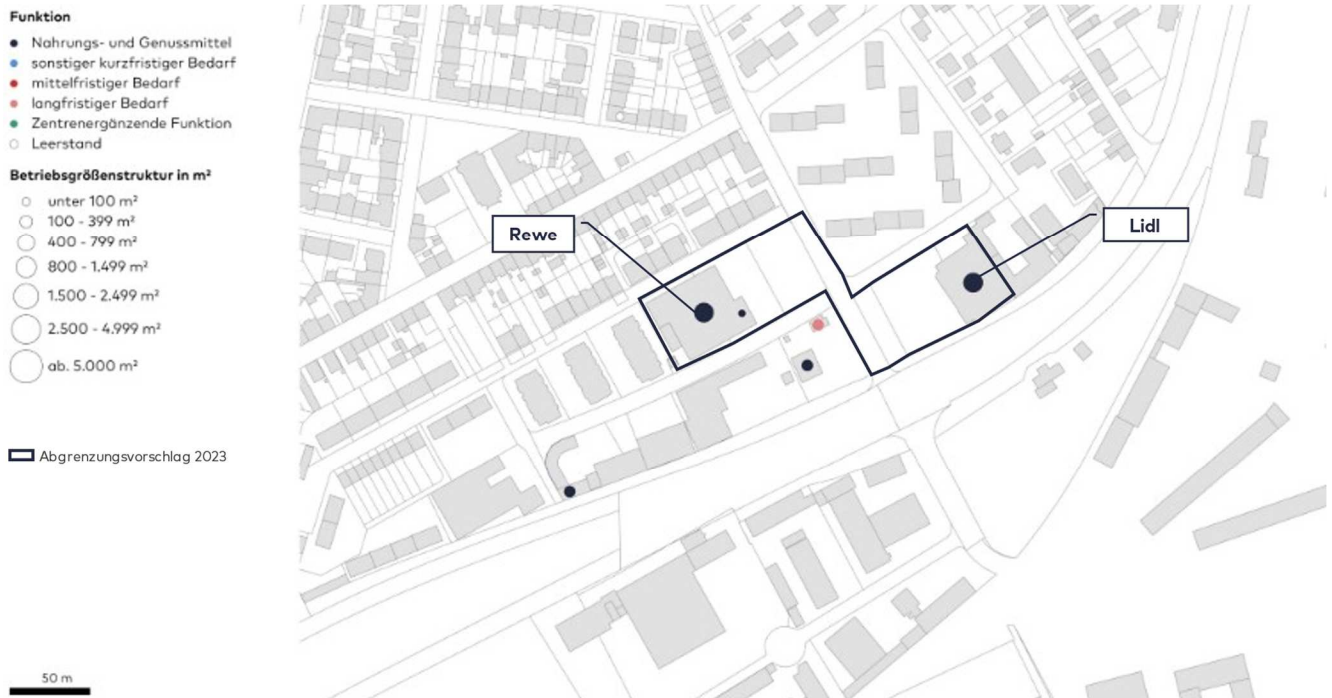


Abbildung 43: Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Mundenheim Hoheloogstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

- **Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**
- Bestandssicherung, Möglichkeit der Modernisierung des Marktauftrittes
- Restriktiver Umgang mit rein zentrenrelevanten Sortimenten

7.2.3 Standortbereich Oggersheim Comeniusstraße



Abbildung 44: Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Oggersheim Comeniusstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

- **Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**
- Bestandssicherung und Verkaufsflächenerweiterung am Standort (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen), Möglichkeit der Modernisierung des Marktauftrittes
- Restriktiver Umgang mit rein zentrenrelevanten Sortimenten

7.2.4 Standortbereich Oggersheim Melm Sudetenstraße

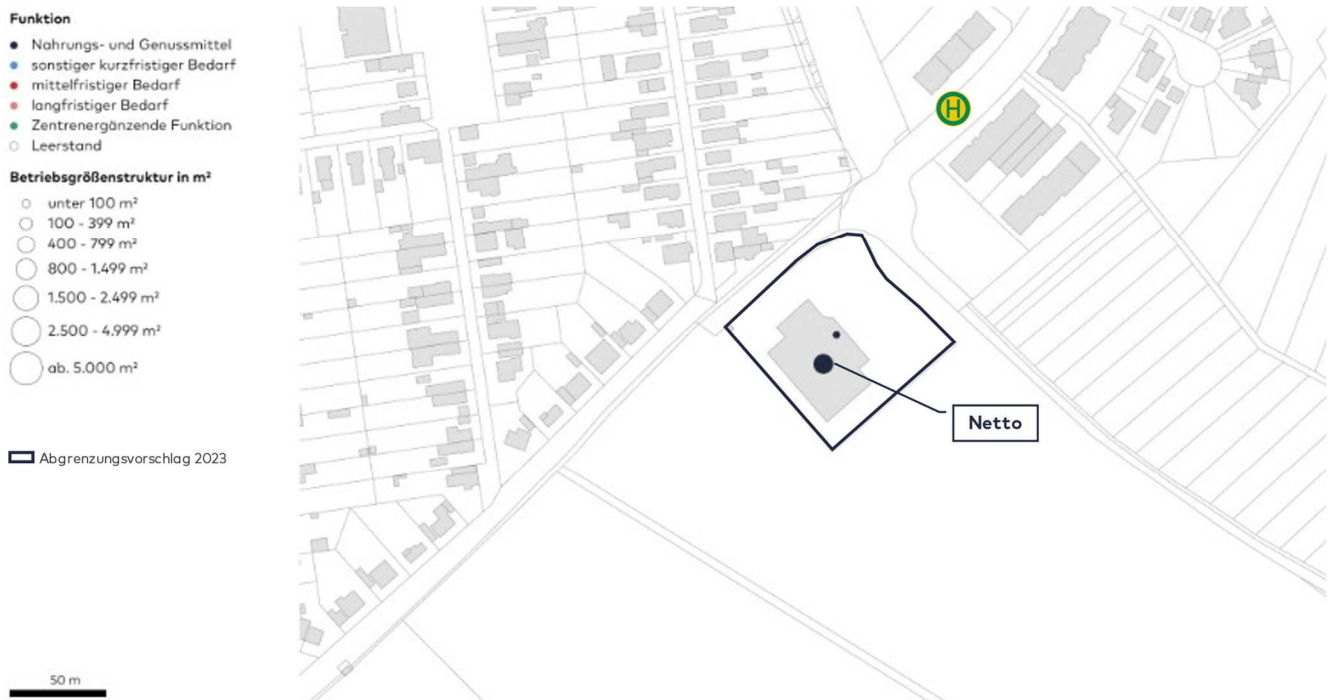


Abbildung 45: Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Oggersheim Melm

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

- **Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**
- Bestandssicherung, Möglichkeit der Modernisierung des Marktauftrittes
- Restriktiver Umgang mit rein zentrenrelevanten Sortimenten

7.2.5 Standortbereich Süd Saarlandstraße

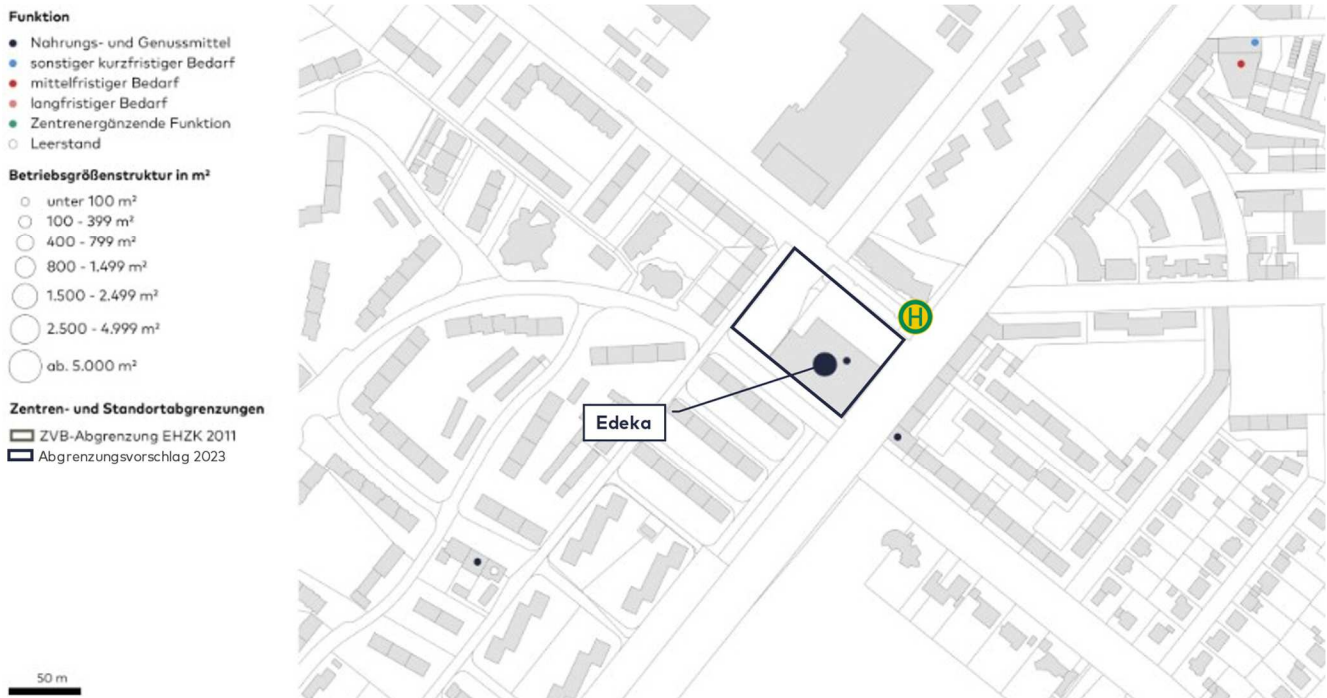


Abbildung 46: Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Süd Saarlandstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

- **Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**
- Bestandssicherung, Möglichkeit der Modernisierung des Marktauftrittes
- Restriktiver Umgang mit rein zentrenrelevanten Sortimenten

7.2.6 Standortbereich Friesenheim Hagelochstraße



Abbildung 47: Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Friesenheim Hagelochstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

- **Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**
- Bestandssicherung, Möglichkeit der Modernisierung des Marktauftrittes
- Restriktiver Umgang mit rein zentrenrelevanten Sortimenten

7.2.7 Standortbereich Friesenheim Eschenbachstraße

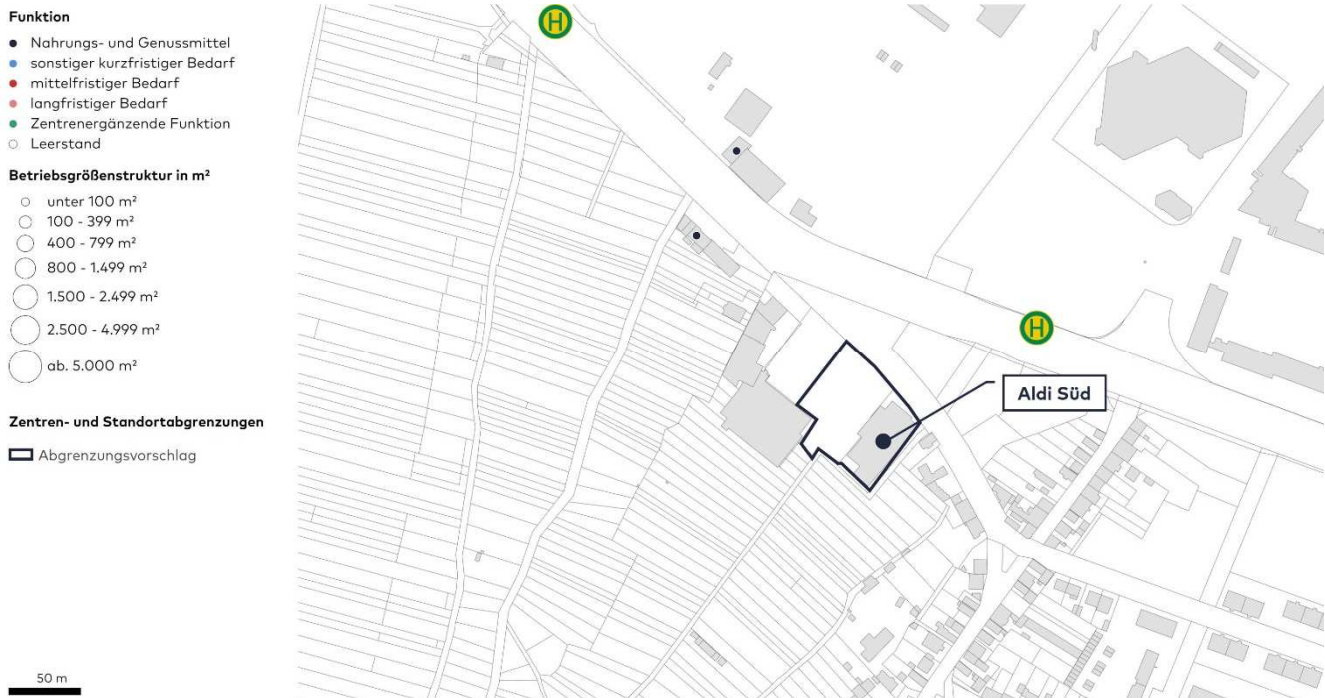


Abbildung 48: Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Friesenheim Eschenbachstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

- **Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**
- Bestandssicherung, Möglichkeit der Modernisierung des Marktauftrittes
- Restriktiver Umgang mit rein zentrenrelevanten Sortimenten

7.2.8 Standortbereich Gartenstadt Hochfeldstraße

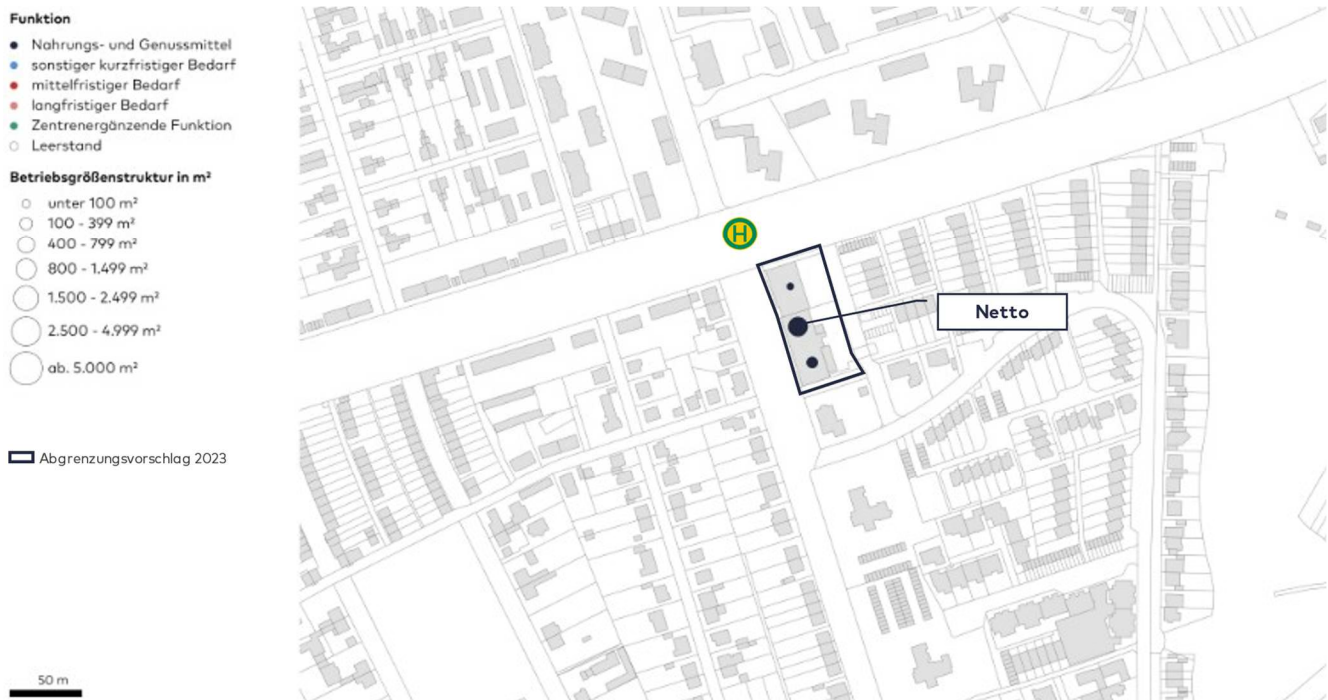


Abbildung 49: Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Gartenstadt Hochfeldstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

- **Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**
- Bestandssicherung und bedarfsgerechte Erweiterung (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen), Möglichkeit der Modernisierung des Marktauftrittes
- Restriktiver Umgang mit rein zentrenrelevanten Sortimenten

7.2.9 Standortbereich Ruchheim Maxdorfer Straße

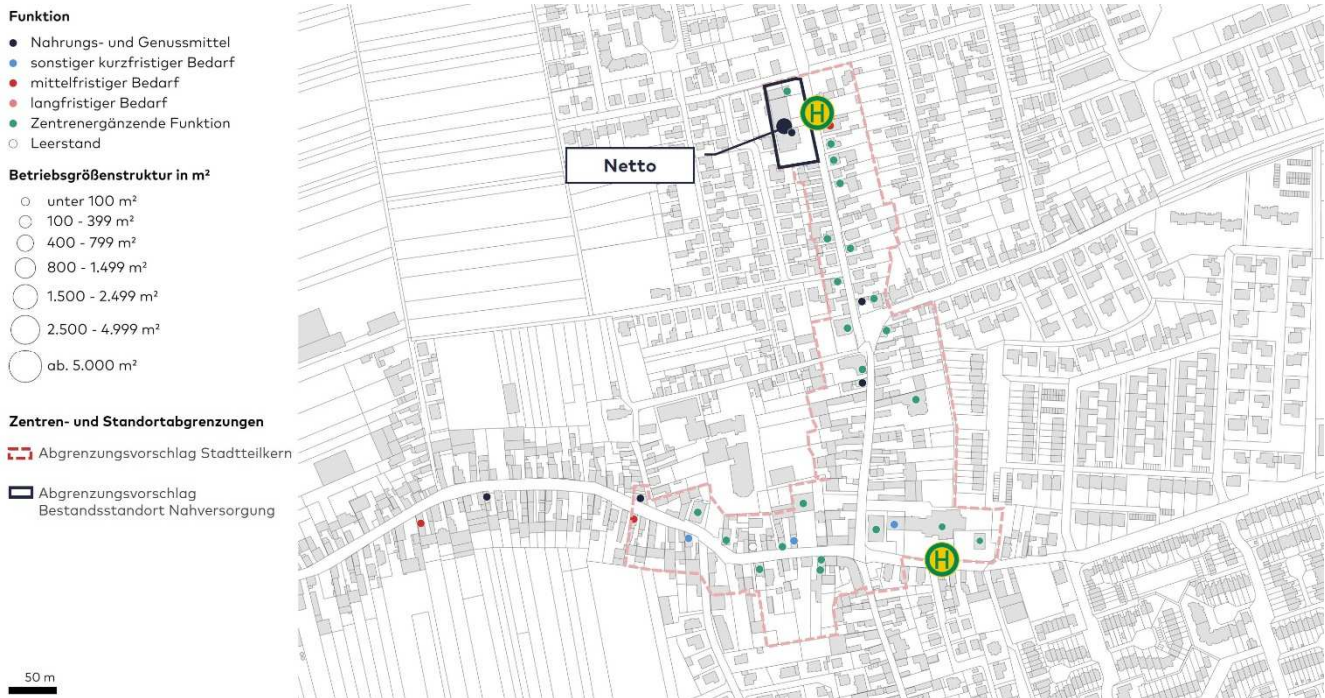


Abbildung 50: Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Ruchheim Maxdorfer Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

- **Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**
- Bestandssicherung und bedarfsgerechte Verkaufsflächenerweiterung am Standort, Möglichkeit der Modernisierung des Marktauftrittes
- Restriktiver Umgang mit rein zentrenrelevanten Sortimenten

7.2.10 Standortbereich Maudach Schweineger Straße

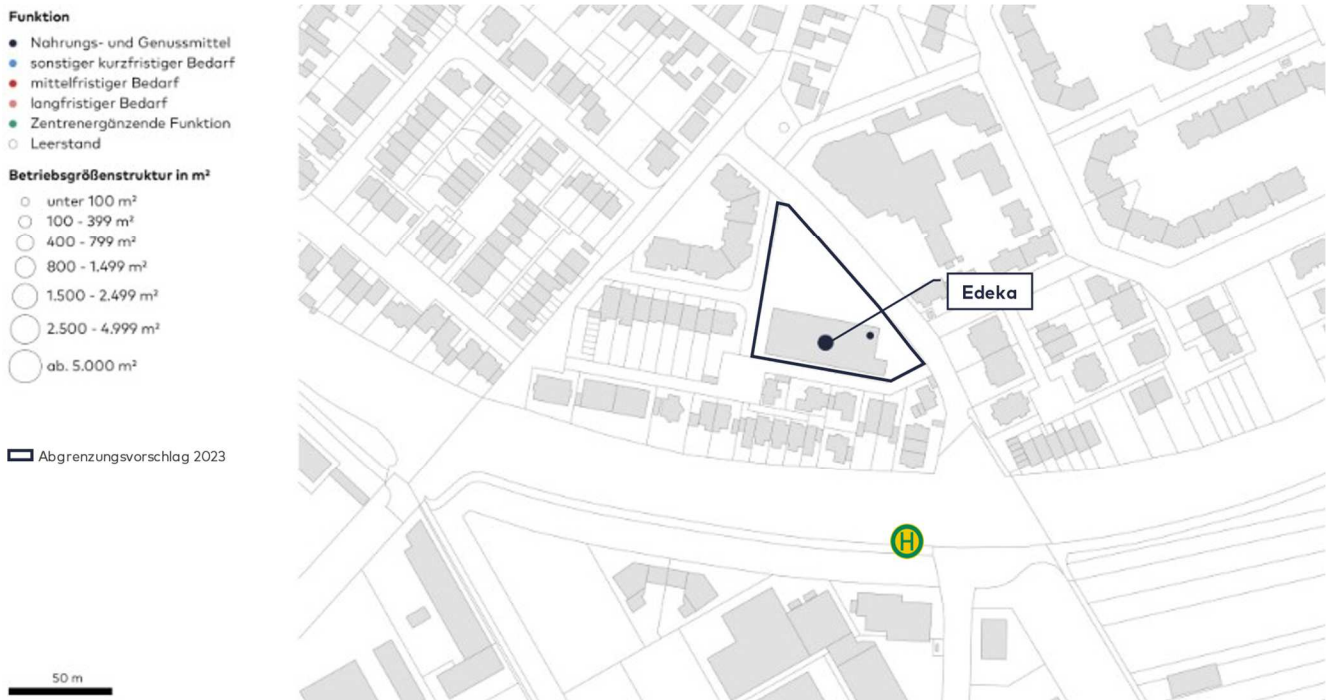


Abbildung 51: Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Maudach Schweineger Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.; während Konzeptfortschreibung fand eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes über die Schwelle der Großflächigkeit statt.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

- **Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**
- Bestandssicherung und bedarfsgerechte Verkaufsflächenerweiterung am Standort, Möglichkeit der Modernisierung des Marktauftrittes
- Restriktiver Umgang mit rein zentrenrelevanten Sortimenten

7.3 PLANSTANDORTE NAHVERSORGUNG

7.3.1 Planstandort Nahversorgung Bürgermeister-Grünzweig-Straße

Neben den Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive wird im Stadtteil Nord-Hemshof die Ausweisung eines Standortbereichs als **Planstandort** zur Fortentwicklung der Nahversorgung empfohlen. Der Standort im Bereich der Firma St. Gobain nach deren geplantem Umzug wie auch die gegenüberliegende Fläche in der Bürgermeister-Grünzweig-Straße soll als Ersatzstandort für den weggefallenen Rewe-Markt im Rathauscenter im Stadtteil Mitte dienen und weist einen Siedlungsanschluss in nördlicher Richtung auf. Im Zusammenhang mit den Planungen im Umfeld der Helmut-Kohl-Allee ist außerdem ein siedlungsräumlicher Anschluss im Süden und Westen zu erwarten. Damit erfüllt der Standort die Kriterien, welche an Planstandorte Nahversorgung gestellt werden (vgl. Kapitel 7.1).

Tabelle 24: Prüfung des Standorts Nord-Hemshof Bürgermeister-Grünzweig-Straße auf Eignung als Planstandort Nahversorgung

Standortbereich	Städtebauliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Schutz zentraler Versorgungsbereiche	Sicherung/ Optimierung der Nahversorgung	Ausweisung als Planstandort Nahversorgung
Bürgermeister-Grünzweig-Straße	○ ● ○	○ ○ ●	○ ● ●	○ ○ ●	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *: Handlungsbedarf.

Der Standort stellt aufgrund der hohen Siedlungsverdichtung im Stadtgebiet und damit fehlenden Flächen in städtebaulich integrierten Lagen mit ausreichender Größenordnung ⁴⁹ einen von sehr wenigen Potenzialstandorten für landesplanerisch konforme Ansiedlungsvorhaben von Lebensmittelmärkten im Ludwigshafener Stadtgebiet dar.

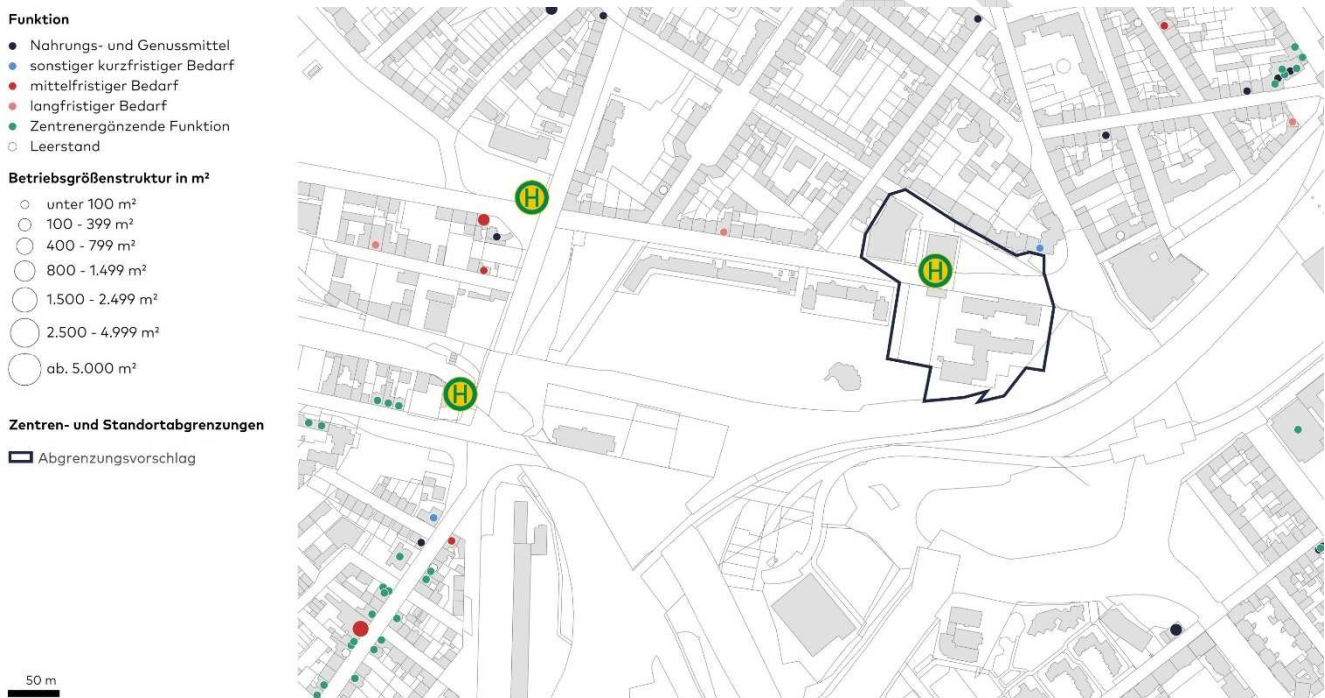


Abbildung 52: Planstandort Nahversorgung Nord-Hemshof Bürgermeister-Grünzweig-Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

- **Ausweisung als Planstandort Nahversorgung**
- Positivstandort für die Fortentwicklung der Nahversorgung für die Stadtteile Nord-Hemshof und West
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten

7.3.2 Planstandort Nahversorgung Otto-Thiele-Platz

Mit dem Standort Otto-Thiele-Platz wird die Ausweisung eines weiteren Planstandorts Nahversorgung im Nordwesten des Ludwigshafener Stadtteil Gartenstadt empfohlen. Der Standort befindet sich in integrierter Lage und ist neben Wohngebieten im Norden und Süden an ein Seniorenheim im Westen sowie an die IGS Ludwigshafen Gartenstadt im Osten angeschlossen. Derzeit sind für den

⁴⁹ I. d. R. ab 4.000 m² Grundstücksfläche, s. Kapitel 4.1.2

Planstandort noch keine konkreten Einzelhandelsentwicklungen in Planung. Da der Planstandort nach Osten an die IGS Ludwigshafen Gartenstadt anschließt und noch nicht absehbar ist, ob dessen Fläche möglicherweise im Rahmen der Weiterentwicklung des Schulstandorts benötigt wird, ist der Planstandort bzw. dessen Entwicklung nur im Rahmen weiterer Abstimmungen zu zukünftigen Flächennutzung möglich. Gleichwohl stellt der Standort durch seine siedlungsintegrierte Lage und vor dem Hintergrund der geringen Verfügbarkeit geeigneter Flächen im Stadtteil ebenfalls einen passenden Potenzialstandort für landesplanerisch konforme Ansiedlungsvorhaben von Lebensmittelmärkten im Ludwigshafener Stadtgebiet dar. Die Ansiedelung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes am Standort kann darüber hinaus zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation im Stadtteil beitragen (vgl. Kapitel 4.7). Damit erfüllt der Standort die Kriterien an einen Planstandort Nahversorgung.

Tabelle 25: Prüfung des Standorts Gartenstadt Otto-Thiele-Platz auf Eignung als Planstandort Nahversorgung

Standortbereich	Städtebauliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Schutz zentraler Versorgungsbereiche	Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	Ausweisung als Planstandort Nahversorgung
Otto-Thiele-Platz	 	 	 	 	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *: Handlungsbedarf.

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

- ▬ Abgrenzungsvorschlag



Abbildung 53: Planstandort Nahversorgung Gartenstadt Otto-Thiele-Platz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele ausgesprochen:

- **Ausweisung als Planstandort Nahversorgung**
- Positivstandort für die Fortentwicklung der Nahversorgung für den Stadtteil Gartenstadt
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten

7.4 BESTANDSSTANDORTE NAHVERSORGUNG OHNE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Neben dem Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive /s. Kapitel 7.2) 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, Hasan Dogan, ÖZ Bereket Megamarkt)
- **Oggersheim Oderstraße** (Globus, Lidl)
- **Oggersheim Hedwig-Laudien-Ring** (Edeka)
- **Oggersheim** (Real, bis zum 31. März 2024 und darüber hinaus, sofern der Standort durch einen anderen Anbieter weiter betrieben wird)
- **Rheingönheim In der Mörschgewanne** (Aldi Süd)
- **Rheingönheim Von-Kieffer-Straße** (Rewe Center)
- **Mundenheim Maudacher Straße** (Aldi Süd)

Für die Bestandsstandorte Nahversorgung ohne Entwicklungsperspektive besteht Bestandsschutz sowie die Möglichkeit zu Umstrukturierungen zur Neuausrichtung. Darüber hinaus sollen i. d. R. keine wesentlichen Verkaufsflächenerweiterungen der Märkte erfolgen.

Des Weiteren bestehen in Ludwigshafen auch einige Lebensmittelmärkte in sonstiger städtebaulich integrierter Lage, für welche aufgrund ihrer deutlich kleinflächigen Verkaufsflächenausprägung ohne erkennbare Erweiterungsmöglichkeit keine Ausweisung als Bestandsstandorte Nahversorgung erfolgt:

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

Für diese Lebensmittelmärkte in sonstiger städtebaulich integrierter Lage gilt – wie für alle bauplanungsrechtlich genehmigten bzw. zulässigen Einzelhandelsbetriebe – grundsätzlich Bestandsschutz⁵⁰. Zur Neuausrichtung sind Umstrukturierungen möglich. Dabei sind die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Bestandsstandorte Nahversorgung allerdings besonders zu berücksichtigen.

7.5 HANDLUNGSPRIORITÄTEN FÜR DIE NAHVERSORGUNG

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Ludwigshafen a. R. ist nicht unerheblich, jedoch natürlich auch nicht unbegrenzt. Mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume können gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und

⁵⁰ Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.

Trading-Down-Effekten einhergehen können. Daher sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen im Bereich der Nahversorgung der Stadt Ludwigshafen a. R. aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

ENTWICKLUNGSZIELE ZUR NAHVERSORGUNG IN LUDWIGSHAFEN A. R.

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung des Stadtzentrums sowie der Stadtteilzentren und Quartierszentren
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (Verkaufsflächenausprägung sowie im Zuge dessen auch Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive sichern, stärken und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung, Stärkung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender konzeptkonformer Standorte (= Bestandsstandorte Nahversorgung)
- Verbesserung der verbrauchernahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit und Fahrradereichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (ggf. auch durch Optimierung des entsprechenden Wegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (Verkaufsflächenausprägung sowie im Zuge dessen auch Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuüben

Ziel 3: Planstandorte Nahversorgung müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

- Vor dem Ausweisen von Planstandorten Nahversorgung ist kritisch zu prüfen, ob diese den Kriterien dieses Einzelhandelsentwicklungskonzepts entsprechen (vgl. Kapitel 7.1)

Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

- Keine Neuansiedlungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten
- Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz.⁵¹ Der Bestandsschutz beinhaltet auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes. Diese Maßnahmen können auch genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen umfassen, die der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Des Weiteren umfasst der Bestandsschutz auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultieren – ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit ist notwendig.

Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Ansiedlung, Parkplätze und Service

⁵¹ Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.

Für diese Empfehlungen gelten die Steuerungsleitsätze (vgl. Kapitel 10), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der verbrauchernahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Empfehlungen für die Nahversorgung unterversorgter Stadtteile

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Einige Ludwigshafener Stadtteile und Siedlungslagen verfügen derzeit nicht über eine umfassende fußläufige Nahversorgung, da keine oder keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte (GVKF > 400 m²) dort angesiedelt sind⁵².

Durch ansässige, kleinteilige nahversorgungsrelevante Betriebe, wie beispielsweise Hofläden oder Betriebe des Lebensmittelhandwerks werden gewisse Nahversorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung übernommen, insbesondere vor dem Hintergrund einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung, die häufig mit einem Rückgang der individuellen Mobilität verbunden ist.

Die für die Ansiedlung von marktüblichen, strukturprägenden Lebensmittelmärkten notwendige Mantelbevölkerung von rd. 3.000 bis 5.000 Einwohnern (in Abhängigkeit von den örtlichen Strukturen) wird aktuell nicht von all diesen Bereichen erreicht, so dass sich für entsprechende Märkte in solchen Bereichen die grundsätzliche Frage der Rentabilität stellt.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören u. a.:

- Kleinflächenkonzepte/Multifunktionsläden (z. B. tegut teo oder Tante M⁵³)
- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden

Aus fachgutachterlicher Perspektive weisen insbesondere einige Stadtteilkern in Ludwigshafen durchaus Standortvoraussetzung für die Etablierung von vor allem Kleinflächenkonzepten auf. Wesentlich für entsprechende Ansiedlung sind gut erreichbare und sichtbare, bestenfalls zentrale Standorte mit Stellplatzmöglichkeiten. Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass kleinflächige Lebensmittelmärkte/Kleinflächenkonzepte nur eine Grundversorgung bereitstellen und auch insbesondere aufgrund der zu beobachtenden Preisstruktur dieser Betriebe voraussichtlich keine Versorgungsalternative für alle Ludwigshafener Einwohner darstellen können.

⁵² S. hierzu Ausführungen in Kapitel 4.7 und dort v. a. Abbildung 13, S. 42.

⁵³ Neben diesen beiden Konzepten bestehenden selbstredend weitere Konzepte für eine kleinflächige Nahversorgungsmöglichkeit, wie bspw. Genossenschaftsläden oder Vertriebskonzepte anderer Lebensmittelmärktebetreiber wie auch Automatenläden.

7.6 ÜBERSICHT NEUE NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR FÜR LUDWIGSHAFEN A. R.

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

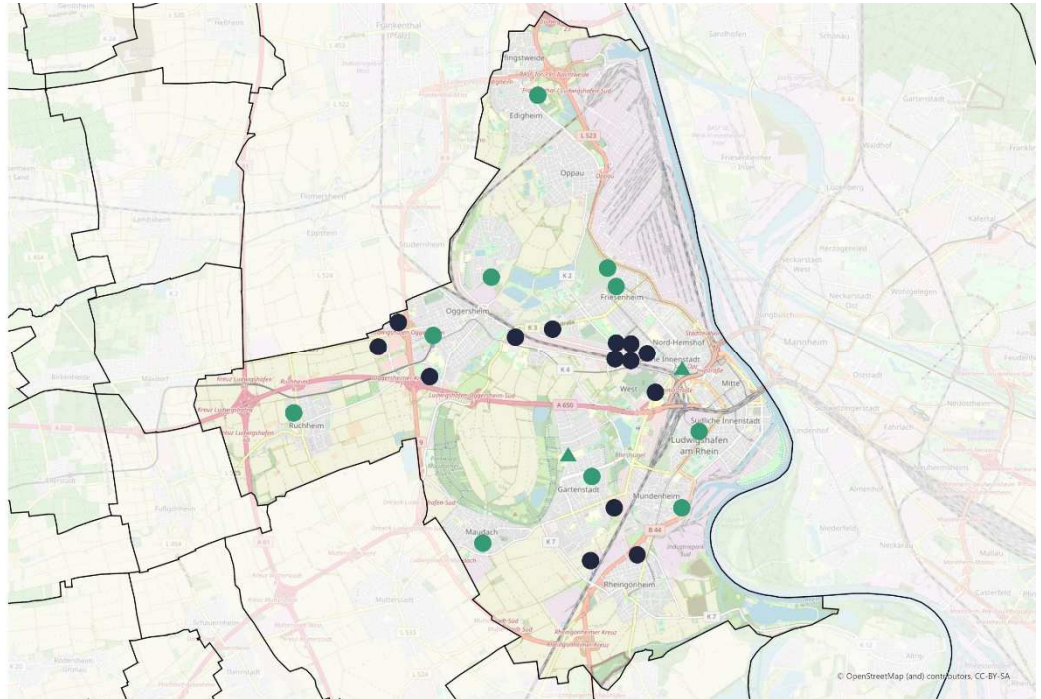


Abbildung 54: Neue Nahversorgungsstruktur für Ludwigshafen a. R.

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

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Ludwigshafen a. R. weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht, die im EZK Ludwigshafen 2012 als Ergänzungsstandorte definiert wurden. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Ergänzungsstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden sowohl die Ergänzungsstandorte des EZK Ludwigshafen 2012 als auch weitere gegebenenfalls als Ergänzungsstandorte geeignete Agglomerationen im Stadtgebiet analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

8.1 KONZEPTIONELLE EINORDNUNG VON ERGÄNZUNGSSTÄNDORTEN

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Ludwigshafen a. R. sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Ergänzungsstandorte verbunden. Ergänzungsstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzepts grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Diese Ergänzungsstandorte sind das Ergebnis teils jahrzehntelanger Entwicklungen und Ansiedlungen und wurden mit dem EZK 2012 konzeptionell eingefasst. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in den zentralen Versorgungsbereichen aufgrund ihres Flächenanspruchs kaum anzusiedeln sind,
- die Sortimente führen, die die zentralen Versorgungsbereiche wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

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

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche, passgenaue Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann;
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen;
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie ihrer 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 günstigere Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

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

Grundsätzlich können folgende Empfehlungen für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Ludwigshafen a. R. ausgesprochen werden:

ENTWICKLUNGSZIELE

- **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

Darüber hinaus sollen Ergänzungsstandorte Positivstandorte für den klein- und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sein. Der Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente in den Ergänzungsstandorten ist i. d. R. restriktiv zu handhaben (vgl. Steuerungsleitsatz III, Kapitel 10).

8.2 BEURTEILUNG DER LUDWIGSHAFENER ERGÄNZUNGSSTANDORTE

Im EZK Ludwigshafen 2012 wurden mit den Standortbereichen Industriestraße, Wingertsgewanne, Oderstraße/Westlich B9 und Sandloch vier Ergänzungsstandorte ausgewiesen. Im Zuge der Fortschreibung werden die Ergänzungsstandorte des EZK LUDWIGSHAFEN 2012 dargestellt, bewertet und eine abschließende Entwicklungsempfehlung ausgesprochen.

8.2.1 Ergänzungsstandort Industriestraße

Der Ergänzungsstandort Industriestraße liegt im Ludwigshafener Stadtteil Friesenheim und ist insbesondere durch mehrere strukturprägende Lebensmittelmärkte sowie Angebotsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich mit Fokus auf die Warengruppen Baumarkt i. e. S. und Möbel geprägt. Derzeit besteht nur im Nordosten des Ergänzungsstandortes ein Siedlungsanschluss an kleinere Siedlungsbereiche. Im Süden des Standortes sind darüber hinaus Wohnbauentwicklungen im Bereich der Heinrich-Pesch-Siedlung sowie im daran anschließenden Quartier Kopernikus geplant (vgl. Abbildung 55), so dass die Lebensmittelmärkte des Ergänzungsstandortes zukünftig auch für diese Bereiche eine Nahversorgungsfunktion übernehmen und sich die siedlungsräumliche Integration des Standorts verbessert. Der Standortbereich wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung als Ergänzungsstandort fortgeschrieben und parzellenscharf abgegrenzt. Dabei wird die bestehende Abgrenzung beibehalten.

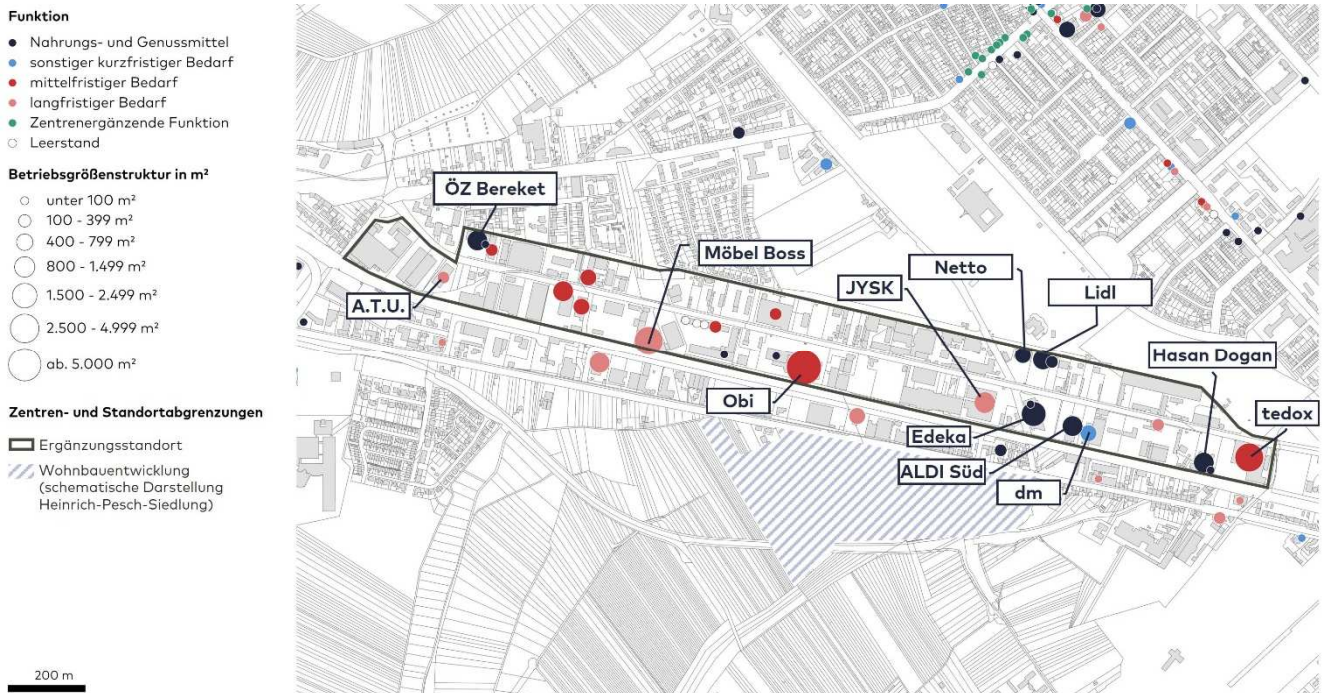


Abbildung 55: Einzelhandelsstruktur Ergänzungsstandort Industriestraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R. Darstellung der Heinrich-Pesch-Siedlung nur schematisch und nicht gebietsscharf.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung können für den **Ergänzungsstandort Industriestraße** folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen werden:

- Positivstandort für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Keine Neuansiedlungen und kein Ausbau von Betrieben mit rein zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Keine Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

8.2.2 Ergänzungsstandort Wingertsgewanne

Der Ergänzungsstandort Wingertsgewanne befindet sich im Süden des Stadtteils Oggersheim und weist überwiegend Einzelhandelsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich auf. Das Angebot am Standortbereich ist insbesondere durch die Warengruppen Neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (v. a. MediaMarkt, Hirsch + Ille) geprägt. Darüber hinaus befindet sich mit Edeka ein strukturprägender Lebensmittelmarkt am Standortbereich. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird der Standortbereich als Ergänzungsstandort fortgeschrieben. Die räumliche Abgrenzung wird dabei im Norden um eine gewerblich geprägte Fläche eingegrenzt. Darüber hinaus wird die parzellenscharfe Abgrenzung beibehalten.



Abbildung 56: Einzelhandelsstruktur Ergänzungsstandort Wingertsgewanne

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung können für den **Ergänzungsstandort Wingertsgewanne** folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen werden:

- Positivstandort für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Keine Neuansiedlungen und kein Ausbau von Betrieben mit rein zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Keine Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

8.2.3 Ergänzungsstandort Oderstraße/Westlich B9

Der Ergänzungsstandort Oderstraße/Westlich B9 im Westen des Stadtteils Oggersheim weist keinen direkten Siedlungsanschluss auf. Der Ergänzungsstandort ist insbesondere durch großflächige Angebotsstrukturen in den Bereichen Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/Gartenbedarf und Möbel geprägt. Darüber hinaus befinden sich mit dem SB-Warenhaus Globus und Lidl zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte am Standortbereich, wobei Globus den größten Lebensmittelmarkt im Ludwigshafener Stadtgebiet darstellt. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird der Standortbereich als Ergänzungsstandort fortgeschrieben. Die Abgrenzung wird dabei im Wesentlichen beibehalten, wobei im Norden und Süden kleinere Anpassungen im Sinne einer parzellenscharfen Abgrenzung erfolgen.

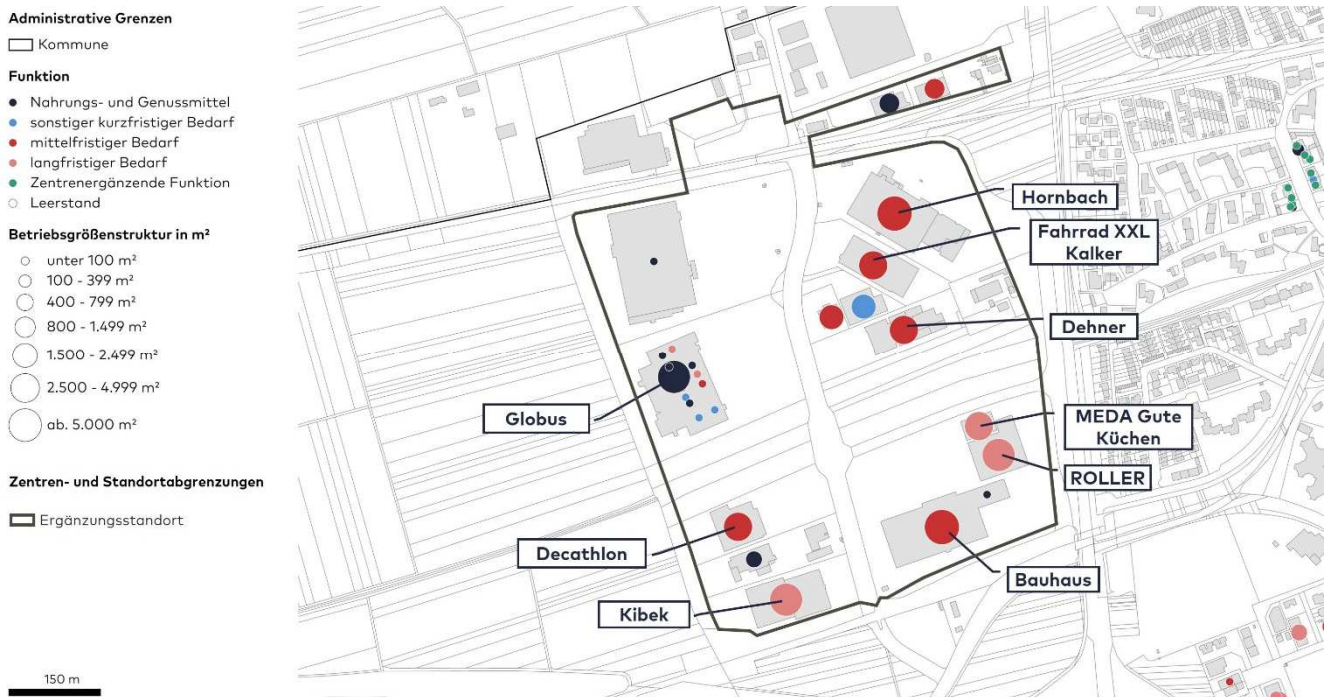


Abbildung 57: Einzelhandelsstruktur Ergänzungsstandort Oderstraße/Westlich B9

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung können für den Ergänzungsstandort **Oderstraße/Westlich B9** folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen werden:

- Positivstandort für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Keine Neuansiedlungen und kein Ausbau von Betrieben mit rein zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Keine Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

8.2.4 Ergänzungsstandort Am Sandloch

Der Ergänzungsstandort Am Sandloch befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Rheingönheim und wird durch Angebote des kurzfristigen sowie zentrenrelevante Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs (Bekleidung, Schuhe) geprägt. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird der Standortbereich als Ergänzungsstandort in seiner räumlichen, parzellenscharfen Abgrenzung fortgeschrieben.



Abbildung 58: Einzelhandelsstruktur Ergänzsstandort Am Sandloch

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdatenanalyse Stadt + Handel nach den Bestandsdaten der Stadt Ludwigshafen a. R. (12/2021); Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen a. R.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung können für den Ergänzungsstandort **Am Sandloch** folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen werden:

- Positivstandort für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Keine Neuansiedlungen und kein Ausbau von Betrieben mit rein zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Keine Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

8.3 ÜBERSICHT ERGÄNZUNGSSTANDORTE LUDWIGSHAFEN A. R.

Administrative Grenzen
 □ Kommune
 ● Ergänzungsstandorte

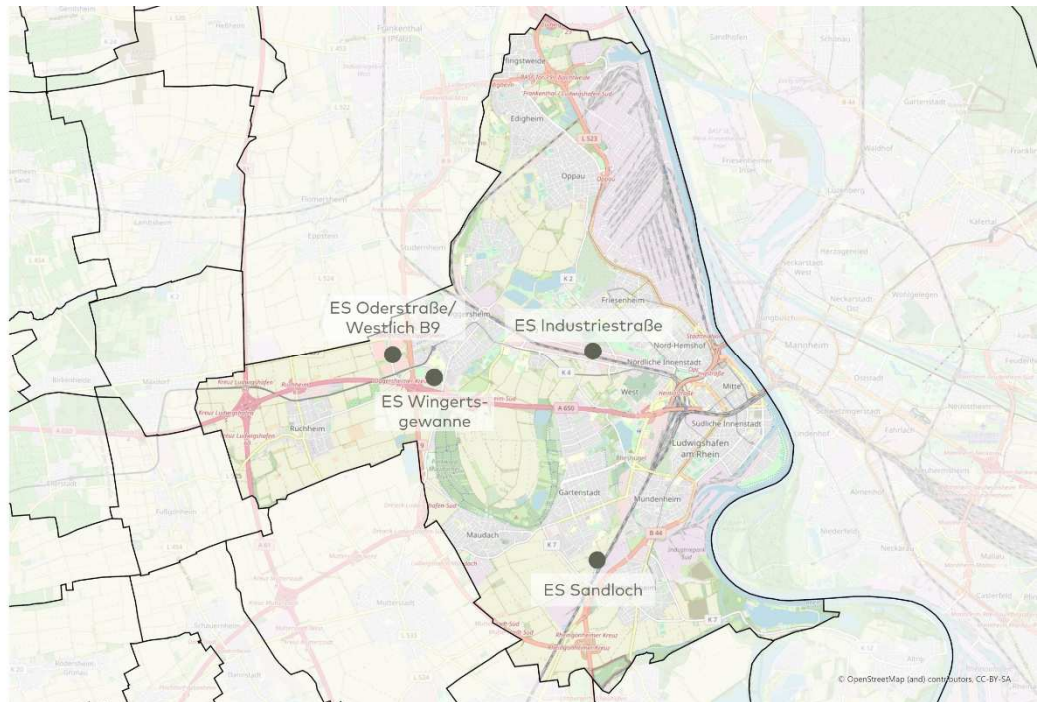


Abbildung 59: Ergänzungsstandorte in Ludwigshafen a. R.

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

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Ludwigshafen als zentrenrelevant sowie als nahversorgungsrelevant 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 des EZKs festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem EZK Ludwigshafen 2012 in modifizierter Form fortgeschrieben. Diese gestaltet sich plausibel und hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. Dementsprechend erfolgt eine gezielte Überprüfung der Zuordnung der Sortimente mit dem Ziel die Handhabbarkeit der Ludwigshafener Liste zu verbessern und eine hinreichend konkrete Nachvollziehbarkeit für die Zwecke der Bauleitplanung zu gewährleisten.

9.1 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. Zum anderen ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des EZKs zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz⁵⁴ festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant 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.⁵⁵ 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 Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

⁵⁴ Wie im EZK Ludwigshafen 2012 bewährt, werden auch im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung die Begriffe „zentrenrelevant“ und „nicht zentrenrelevant“ anstelle von „innenstadtrelevant“ und „nicht innenstadtrelevant“ genutzt und verwendet (Vgl. Kapitel 3).

⁵⁵ Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- zentrale Versorgungsbereiche städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- eine hohe Kundenfrequenz in zentralen Versorgungsbereichen bewirken,
- einen geringen Flächenanspruch haben und sich in zentrale Versorgungsbereichen räumlich integrieren lassen,
- für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche notwendig sind,
- von der Kundschaft überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- noch nicht oder kaum in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die

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

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Verortung der Verkaufsflächen gegeben ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) dennoch die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf.

Neben den rechtlichen Anforderungen (u. a. auch Sortimentsliste LEP IV Rheinland-Pfalz), unter Berücksichtigung der aktuellen Lageverortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste aus dem EZK Ludwigshafen 2012 ergibt sich die Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Ludwigshafen a. R. als sog. „Ludwigshafener Liste“.

Die Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Ludwigshafen a. R. als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

9.2 SORTIMENTSLISTE FÜR LUDWIGSHAFEN A. R.

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 zentrenrelevanter, nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente in Ludwigshafen a. R.

Tabelle 26: Sortimentsliste für die Stadt Ludwigshafen a. R. (Kurzfassung)

Zentrenrelevante Sortimente⁵⁶	Nahversorgungsrelevante Sortimente⁵⁷	Nicht zentrenrelevante Sortimente^{** 58}
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Matratzen
Bettwaren	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Großteilige Sportgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bücher	(Schnitt-)Blumen	Elektrogroßgeräte
Papier und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel	Zeitung/Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		Gartenbedarf
Elektrokleingeräte		Kfz/Motorräder sowie -Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Gardinen, Sicht- und Sonnenschutz		Kinderwagen
Glas/Porzellan/Keramik		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien		Pflanzen/Pflanzartikel
Haushaltswaren (Hausrat)		Sportgroßgeräte
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Teppiche (Einzelware)
Lampen/Leuchten		Tiere, Zooartikel (inkl. Tiernahrung)
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		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente erläuternd, aber nicht abschließend..

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung ergeben sich gegenüber der Sortimentsliste des EZK Ludwigshafen 2012 diverse Änderungen:

Auflösung und Neuuzuordnung zu anderen Sortimenten:

- Bastel- und Geschenkartikel sowie Baby- und Kinderartikel → können allen einzelnen Sortimenten zugeteilt werden
- Getränke → **Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)** (nvr)
- Büromöbel → **Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)** (nvr)
- Büromaschinen → 2 Sortimente: **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** (vr) + **Papier und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel** (vr)
- Großteilige Büroartikel → **Papier und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel** (vr)

⁵⁶ Im Folgenden als vr abgekürzt

⁵⁷ Im Folgenden als nvr abgekürzt

⁵⁸ Im Folgenden als nvr abgekürzt

- Briefmarken, Münzen → **Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände** (zr)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Miederwaren und Bademoden → 2 Sortimente: **Bekleidung** (zr) + **Schuhe, Lederwaren** (zr)
- Elektro-(Küchen-)kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Informations- und Kommunikationselektronik → 2 Sortimente: **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** (zr) + **Elektrokleingeräte** (zr)
- Kunstgewerbe, Antiquitäten und Musikinstrumente → 2 Sortimente: **Musikinstrumente und Musikalien** (zr) + **Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände** (zr)

Neue Sortimente:

- **Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz** (zr)
- **Kfz-Zubehör** (inkl. Motorrad-Zubehör) (nzt)
- **Kinderwagen** (nzt)
- **Lampen/Leuchten** (zr)
- **Teppiche (Einzelware)** (nzt)
- **Waffen/Jagdbedarf/Angeln** (zr)

Zusammenfassung von Sortimenten:

- Sanitätswaren und Optische Geräte + Hörgeräteakustiker → **Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)** (zr)
- Tiernahrung (nzt) + Tiere, Zooartikel (zr) + Zoofachmärkte (Betriebstyp) (nzt) → **Tiere, Zooartikel (inkl. Tiernahrung)** (nzt)

Umbenennung von Sortimenten:

- Bau- und Heimwerkerbedarf → **Baumarktsortiment i.e.S.** (nzt)

Für die kommunale Feinsteuern empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Stadtname und Beschlussdatum als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen (ausführliche Sortimentsliste s. Anhang).

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

10.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Zentren- und Standortkonzepts sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten 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 Ludwigshafen a. R. insbesondere zugunsten einer gesamtstädtischen 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.

10.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR LUDWIGSHAFEN A. R

Folgende Steuerungsleitsätze sollen in Ludwigshafen a. R. bzgl. der Einzelhandelssteuerung gelten:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.

- Im **ZVB Stadtzentrum** unbegrenzt, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der Innenstadt zu begünstigen.
- In den **ZVB Stadtteilzentren**, um eine im Rahmen ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion und mit den Stadtzentrum abgestimmte Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels (i. d. R. bis zur Grenze der Großflächigkeit) zu gewährleisten.

- In den hierarchisch nachgeordneten **ZVB Quartierszentren** im Rahmen der jeweiligen Versorgungsfunktion hinsichtlich der Verkaufsfläche untergeordnet (deutlich kleinflächig) und nur zur Ergänzung der wohnortnahen Versorgung.
- In den **Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive, Planstandorten Nahversorgung und sonstigen integrierten Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten i. d. R. nicht stattfinden.
- In **nicht integrierten Lagen und den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im **ZVB Stadtzentrum** als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für die Innenstadt daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Ludwigshafener Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort (oberzentrale Versorgungsfunktion) handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den **weiteren zentralen Versorgungsbereichen** begründet sich aus dem Schutz des Stadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten Stadtteil- und Quartierszentren. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und keine negativen Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche in Ludwigshafen a. R. oder den Nachbarkommunen resultieren.

In **sonstigen Lagen** sind Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv zu handhaben.

Die folgende **Handlungsmatrix für Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment** fasst die Zulässigkeit unterschiedlichen Ansiedlungstypen (groß- und kleinflächig) in den **zentralen Versorgungsbereichen** gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion sowie den **sonstigen Lagen** in Ludwigshafen zusammen.

Tabelle 27: Handlungsmatrix für Einzelhandel mit 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)	✓	✓	✓	(x)	(x)	x	x
Großflächig (ab 801 m²)	✓	(✓)	x	x	x	x	x

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. ✓ = i. d. R. konzeptkonform; (✓) = i. d. R. Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich; (x) = i. d. R. nicht konzeptkonform, in Ausnahmefällen ggf. einzelfallbezogen zu prüfen; x = i. d. R. nicht konzeptkonform.

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem⁵⁹ Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an Bestandsstandorten Nahversorgung und Planstandorten Nahversorgung vorzusehen.

- Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den **zentralen Versorgungsbereichen** – insbesondere bei Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten – soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen (vgl. Tabelle 28, Handlungsmatrix für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment).
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung auch an **Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive** und **Planstandorten Nahversorgung** möglich, sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Ludwigshafen zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche entsprechenden Entwicklungen nicht entgegensteht und zugleich negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.
- Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen ist abhängig von den Entwicklungszielen für den **Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive bzw. den Planstandorten Nahversorgung**, wobei das Vorhaben standortgerecht dimensioniert sein soll.
- In Bezug auf in Wohnlagen integrierte Lagen⁶⁰ sollen nur Lebensmittelläden/Convenience-Stores zur direkten Versorgung des Gebietes zulässig sein.
- In Bezug auf in Wohnlagen nicht integrierte Lagen (z. B. Gewerbelagen, grüne Wiese) ist zukünftig kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.
- Verkaufsflächengrößen und Verträglichkeit sind im Rahmen von Einzelfallprüfungen herzuleiten.

Die folgende **Handlungsmatrix für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** fasst die Zulässigkeit unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den **zentralen Versorgungsbereichen** gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion sowie den **sonstigen Lagen** in Ludwigshafen zusammen.

⁵⁹ Gleichzeitig auch zentrenrelevant.

⁶⁰ Entsprechen städtebaulich integrierten Lagen.

Tabelle 28: Handlungsmatrix für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Übliche Ansiedlungstypen	ZVB Stadt- zentrum	ZVB Stadtteil- zentren	ZVB Quar- tierszen- tren	Bestands- standorte NV/Planstand- orte NV m.E.	Bestands- standorte Stadtteil- kern	In Bezug auf Wohnlagen integrierte Lage	In Bezug auf Wohnlagen nicht integrierte Lage / Bestandsstand- orte NV o.E.
Verbrauchermarkt i. d. R. ab 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	✓	✓	(✓)	(✓)	(✓)	✗	✗
Lebensmittelhand- werk (Bäcker, Metz- ger...), Fachge- schäfte mit nvr Hauptsortiment (z. B. Schnittblu- men)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Tankstellenshop/ Kiosk/Hofladen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	(✓)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. ✓ = i. d. R. konzeptkonform; (✓) = i. d. R. Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich; ✗ = i. d. R. nicht konzeptkonform; nvr = nahversorgungsrelevant.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem⁶¹ Hauptsortiment soll vorrangig an den Ergänzungsstandorten vorgesehen werden.

- Ziel soll es sein, Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten** Randsortimente ist außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf **bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² VKF** je Betrieb zu begrenzen.
- Eine **ausdifferenzierte Steuerung** der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben stattfinden.
- Es soll stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung des Randsortiments** zum Hauptsortiment gegeben sein.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig vorrangig an den Ergänzungsstandorten angesiedelt werden. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung der nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die Ergänzungsstandorte sinnvoll, um Angebote

⁶¹ Gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant

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.

Um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an Ergänzungsstandorten erfolgreich etablieren zu können, ist häufig ein Angebot an zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten notwendig. Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in diesen Betrieben nur als Randsortimente zulässig, wenn sie auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche je Betrieb begrenzt (max. 800 m² VKF) sind. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten 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.

Im Umgang mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den zentralen Versorgungsbereichen und allen weiteren Standorten im Ludwigshafener Stadtgebiet sind zukünftig auch die folgenden Handlungsmatrix anzuwenden.

Tabelle 29: Handlungsmatrix für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

Nicht zentren-relevantes 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)	✓	(✓)	(✓)	(✓)	✗	✓	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. ✓ = i. d. R. konzeptkonform; (✓) = i. d. R. Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich; ✗ = i. d. R. nicht konzeptkonform.

Leitsatz IV: Handwerkerprivileg

Ausnahme: sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben („Annexhandel“) im gesamten Stadtgebiet zulässig, 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** (Kleinflächigkeit) nicht überschreitet.

- Es sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.
- Eine Begrenzung der innenstadt- sowie nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Entsprechende Ausnahmeregelungen für den „Annexhandel“ auf Grundlage des §31 Abs. 1 BauGB sind sorgfältig im Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten.
- Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des **§35 BauGB bzw. 201 BauGB**.

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

Die Stadt Ludwigshafen a. R. verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Sicherung und ggf. Stärkung der vorhandenen Standorte, für die zentralen Versorgungsbereich sind klare Versorgungsaufgaben definiert. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Ludwigshafen am Rhein wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung sowie die parallel einberufenen Arbeitsgruppe und Lenkungsgruppe unter konstruktiver Beteiligung der IHK Pfalz, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, des Verbands Region Rhein-Neckar sowie des Handelsverbands Südwest – 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch den Stadtrat werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, welche 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 (vgl. Abbildung 60).

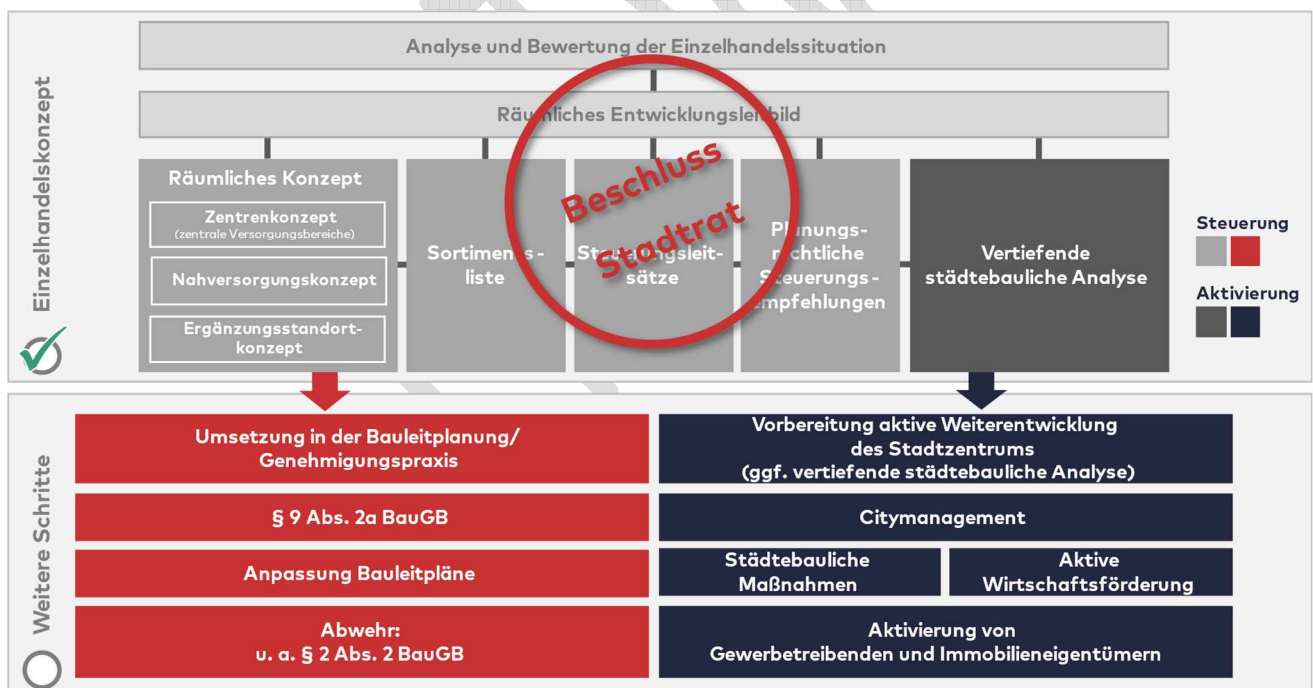


Abbildung 60: Das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 Innenstadtmanagements.

Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), 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 EZK erste Erkenntnisse für eine aktive Sicherung und im Anschluss Weiterentwicklung des Stadtzentrums bieten.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein regelmäßig zu aktualisierendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie einer Evaluierung 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 regelmäßig bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (z. B. Landesentwicklungsprogramm V Rheinland-Pfalz) geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts notwendig wird.



Anhang

LANGFASSUNG DER SORTIMENTSLISTE DER STADT LUDWIGSHAFEN A. R.

Anhang 1: Sortimentsliste für die Stadt Ludwigshafen a. R. (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente (Sortimente des Innenstadtbedarfs)		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 46.51	Einzelhandel mit Bettwaren
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Gardinen und Sicht-/Sonnenschutz/Markisen/Gardinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche, Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
	47.53	Einzelhandel mit Heimtextilien
Haushaltswaren (Hausrat)	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, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
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/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe, Lederwaren	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln)
	aus 47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportschuhen)
Uhren, Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)

FORTSETZUNG NÄCHSTE SEITE

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (Sortimente des Nahversorgungsbedarfs)		
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)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente** (Sortimente des sonstigen Bedarfs)		
Baummarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
Großteilige Sportartikel und Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten und 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
Gartenbedarf	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 Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör 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)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Tiere, Zooartikel (inkl. Tiernahrung)	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

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

BEBAUUNGSPLÄNE

Bebauungspläne mit Bezug zum Einzelhandelskonzept (Stand 15.08.2023)

Unterteilung der Bebauungspläne in Angebotsbebauungspläne (A), Steuerungsbebauungspläne (S) und vorhabensbezogene Bebauungspläne (V):

- **Angebotsbebauungsplan (A):** Bebauungspläne, die der erstmaligen Schaffung von Baurecht für ein Plangebiet dienen und Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes enthalten.
- **Steuerungsbebauungsplan (S):** Bebauungspläne, die der Überplanung bestehender Gebiete dienen und Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen (insbesondere zum Ausschluss bzw. zu Ausnahmen) auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes enthalten.
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (V):** „Bebauungspläne nach § 12 BauGB (insbesondere zur Ausweisung von Sondergebieten nach § 11 BauNVO) für Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsnutzungen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes.“

Anhang 2: Rechtskräftige Bebauungspläne, Abteilung Nord

Rechtskräftige Bebauungspläne	Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung	Einordnung	Verfahrensstand/Datum
491 „Gewerbegebiet Oggersheim West“	Gewerbegebiet	A	Rechtskraft / 04.03.1992
520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße“	Gewerbegebiet	S	Rechtskraft / 05.01.2018
528 „In den Wingertsgewannen“	Gewerbegebiet Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“	S	Rechtskraft / 30.04.1998
528 b „Wingerstgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“	Sondergebiet Elektrofachmarkt	V	Rechtskraft / 17.06.2005
528 d „Minimalmarkt Wingerstgewanne“	Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel	V	Rechtskraft / 04.08.2006
528 f „Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“	Sondergebiet Elektrofachmarkt	V	Rechtskraft / 29.07.2020
538 „Oggersheim, westlich B9“	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	A	Rechtskraft / 27.03.1998
538 c „SB-Warenhaus Westlich B9“	Sondergebiet SB Warenhaus	A	Rechtskraft / 15.10.2004
542 „Nördlich der Dürkheimer Straße“	Gewerbegebiet	S	Rechtskraft / 21.03.2012
542 a „Nördlich der Dürkheimer Straße – West“	Sondergebiet Möbelmarkt	A	Rechtskraft / 02.11.2022
543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“	Gewerbegebiet Sondergebiet SB Warenhaus	S	Rechtskraft / 05.01.2018
556 a „Verbrauchermärkte Industriestraße / Kopernikusstraße“	Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb	V	Rechtskraft / 03.03.2006

556 f „Verbrauchermarkt Industriestraße 9“	Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb	V	Rechtskraft / 31.10.2007
556 g „Industriestraße, 1. Änderung“	Gewerbegebiet Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel	S	Rechtskraft / 16.09.2011
556 h „Gebiet zwischen Industriestraße u. Schwedlerstraße, 1. Änderung“	Gewerbegebiet	S	Rechtskraft / 28.04.2017
560 „Westlich B9, Teilbereich Decathlon“	Sondergebiet Fachmarkt für Sportartikel	V	Rechtskraft / 04.05.2001
565 a „TSG-Gelände Friesenheim – Teilbereich Einzelhandel“	Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb	V	Rechtskraft / 03.07.2002
576 „BSC-Gelände Oppau – Änderung 1“	Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb	V	Rechtskraft / 23.01.2009
596 „Oppauer Straße Nordost“	Gewerbegebiet Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	A	Rechtskraft / 14.09.2005
616 „Zentrum Pfingstweide“	Allgemeines Wohngebiet	S	Rechtskraft / 13.07.2012
625 „Nahversorgung Melm“	Sondergebiet Lebensmittelmarkt / Nahversorgung	V	Rechtskraft / 12.07.2013
627 „LIDL-Markt Oppau; Erweiterung der Verkaufsfläche“	Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb	V	Rechtskraft / 13.04.2012
658 „Lebensmittelmarkt Edighheimer Straße“	Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb	V	Rechtskraft / 28.04.2017

Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach Angaben der Stadt Ludwigshafen.

Anhang 3: Rechtskräftige Bebauungspläne, Abteilung Mitte

Rechtskräftige Bebauungspläne	Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung	Einordnung	Verfahrensstand/Datum
502 a „Rheinufer Süd – Teilbereich Walzmühle zwischen Bleichstraße u. Halbergstraße“	Kerngebiet	S	Rechtskraft / 27.03.1998
503 a „Rheinufer Süd, Teilbereich am Depot zwischen Witelbachstraße u. Gneisenausstraße“	Kerngebiet	S	Rechtskraft / 23.02.2001
509 „Media Carre“	Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ Gewerbegebiet	S	Rechtskraft / 03.08.2007
556 d „Nördlich Mannheimer Straße“	Gewerbegebiet	S	Rechtskraft / 02.06.2006
586 a „Gewerbegebiet südlich Frankenthaler Straße“	Gewerbegebiet	A	Rechtskraft / 15.10.2004
601 „Zollhofhafen“	Kerngebiet	A	Rechtskraft / 04.01.2008
624 „Ehemaliger Güterbahnhof“	Gewerbegebiet	A	Rechtskraft / 31.07.2015
633 „Frankenthaler Straße“	Gewerbegebiet Mischgebiet	S	Rechtskraft / 20.02.2015
648 „Hochhaus Berliner Platz“	Kerngebiet	V	Rechtskraft / 27.05.2020

657 „Westlich Heinrich Pesch Haus“	Urbanes Gebiet Gewerbegebiet Gemeinbedarfsflächen	A	Rechtskraft / 16.12.2020
------------------------------------	---	---	--------------------------

Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach Angaben der Stadt Ludwigshafen.

Anhang 4: Bebauungspläne in Aufstellung, Abteilung Mitte

Bebauungspläne in Aufstellung	Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung	Einordnung	Verfahrensstand/Datum
586 b „Mittelstandspark Mannheimer Straße“	Gewerbegebiet	A	frühzeitige Beteiligung nach §3(1) u. § 4(1) BauGB / 07.02.2019
586 c „Schulstandort Entwicklungssachse West“	Gemeinbedarfsfläche Gewerbegebiet	A	frühzeitige Beteiligung nach § 4(1) BauGB / 05.02.2021
681 „Bgm.-Grünzweig-Straße 1“	u. a. Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb	V	frühzeitige Beteiligung nach §3(1) u. § 4(1) BauGB / 14.11.2022
684 „Ehemaliges Sanierungsgebiet West“	u. a. Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb	S	frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) BauGB / 18.09.2023

Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach Angaben der Stadt Ludwigshafen.

Anhang 5: Rechtskräftige Bebauungspläne, Abteilung Süd

Rechtskräftige Bebauungspläne	Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung	Einordnung	Verfahrensstand/Datum
257 b „Einzelhandel Sandloch	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	A	Rechtskraft / 23.10.2013
263 a „Am Herrschaftsweiher – Änderung 1“	Gewerbegebiet	S	Rechtskraft / 30.06.2023
486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße“	Gewerbegebiet	S	Rechtskraft / 17.10.2012
563b „Nahversorgungszentrum Rheingönheim“	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	V	Rechtskraft / 29.07.2005
540 „Am Unteren Grasweg“	Gewerbegebiet	A	Rechtskraft / 17.04.2000
584 a „Einzelhandel Hoheloogstraße“	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	V	Rechtskraft / 13.07.2005
622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	V	Rechtskraft / 27.01.2010
583 „Ludwig-Reichling-Straße“; derzeit teilweise im Änderungsverfahren (583c)	Sondergebiet Hochschule, Gemeinbedarfsfläche, Gewerbegebiete	A	Rechtskraft / 30.06.2004

Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach Angaben der Stadt Ludwigshafen.

Anhang 6: Bebauungspläne in Aufstellung, Abteilung Süd

Bebauungspläne in Aufstellung	Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung	Einordnung	Verfahrensstand/Datum
257 a „Gewerbegebiet Am Sandloch“	Gewerbegebiet	S	Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Februar 2022
384 a „Nördlich Erbachstraße – Änderung“	Gewerbegebiet Mischgebiet		Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Mai 2022
584 „Gewerbegebiet am Kaiserwörthdamm“	Gewerbegebiet	S	Aufstellungsbeschluss von 2003 - Aktualisierung: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss am 18.09.2023 geplant

Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach Angaben der Stadt Ludwigshafen.

ENTWURF

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

LITERATUR

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

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (2022): Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz. Sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2020). Bad Ems.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2022): Retail Real Estate Report Germany 2022/2023. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE)/IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022): Online-Monitor 2017. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021. Köln.

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

Stadt Ludwigshafen am Rhein (Hrsg.) (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2012. Ludwigshafen a. R.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

DATENBANKEN

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

Bestandsdatenbank der Stadt Ludwigshafen

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelsentwicklungskonzepts.....14
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse19
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster21
Abbildung 4:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz *Prognose 23
Abbildung 5:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 25
Abbildung 6:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen 26
Abbildung 7:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten..... 27
Abbildung 8:	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen..... 28
Abbildung 9:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Ludwigshafen a. R. und Umgebung 32
Abbildung 10:	Einzugsgebiet der Stadt Ludwigshafen a. R..... 34
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand in Ludwigshafen a. R. nach Warengruppen und Lagebereichen..... 36
Abbildung 12:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Ludwigshafen a. R.41
Abbildung 13:	Räumliche Nahversorgungssituation von Ludwigshafen a. R...82
Abbildung 14:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....85
Abbildung 15:	Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive.....89
Abbildung 16:	Einwohnerprognose für Ludwigshafen a. R.90
Abbildung 17:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland91
Abbildung 18:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel 92
Abbildung 19:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz 93
Abbildung 20:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose) 94
Abbildung 21:	Sortimentsspezifische Zentralität und versorgungsstrukturelle Perspektiven 95
Abbildung 22:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Ludwigshafen a. R.101
Abbildung 23:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft) 103
Abbildung 24:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen 106

Abbildung 25:	Abgrenzung ZVB Stadtzentrum	109
Abbildung 26:	Abgrenzung ZVB Stadtteilzentrum Oggersheim.....	111
Abbildung 27:	Abgrenzung ZVB Stadtteilzentrum Oppau.....	112
Abbildung 28:	Abgrenzung ZVB Stadtteilzentrum Süd	114
Abbildung 29:	Abgrenzung ZVB Quartierszentrum Mundenheim	115
Abbildung 30:	Abgrenzung ZVB Quartierszentrum Nord-Hemshof	117
Abbildung 31:	Abgrenzung ZVB Quartierszentrum Rheingönheim.....	118
Abbildung 32:	Abgrenzung ZVB Quartierszentrum Süd.....	119
Abbildung 33:	Abgrenzung ZVB Quartierszentrum Pfingstweide.....	120
Abbildung 34:	Abgrenzung ZVB Quartierszentrum Friesenheim.....	122
Abbildung 35:	Abgrenzung ZVB Quartierszentrum West	123
Abbildung 36:	Abgrenzung ZVB Quartierszentrum Gartenstadt.....	124
Abbildung 37:	Bestandsstandort Stadtteilkern Edigheim	126
Abbildung 38:	Bestandsstandort Stadtteilkern Ruchheim	127
Abbildung 39:	Bestandsstandort Stadtteilkern Nord-Hemshof Goerdelerplatz.....	128
Abbildung 40:	Bestandsstandort Stadtteilkern Friesenheim Ruthenplatz	129
Abbildung 41:	Neue Zentren- und Standortstruktur für Ludwigshafen a. R.	130
Abbildung 42:	Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Edigheim Oppauer Straße	135
Abbildung 43:	Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Mundenheim Hoheloogstraße	136
Abbildung 44:	Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Oggersheim Comeniusstraße.....	137
Abbildung 45:	Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Oggersheim Melm	138
Abbildung 46:	Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Süd Saarlandstraße.....	139
Abbildung 47:	Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Friesenheim Hagelochstraße.....	140
Abbildung 48:	Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Friesenheim Eschenbachstraße	141
Abbildung 49:	Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Gartenstadt Hochfeldstraße.....	142
Abbildung 50:	Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Ruchheim Maxdorfer Straße	143
Abbildung 51:	Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Maudach Schweigener Straße	144
Abbildung 52:	Planstandort Nahversorgung Nord-Hemshof Bürgermeister-Grünzweig-Straße	145
Abbildung 53:	Planstandort Nahversorgung Gartenstadt Otto-Thiele- Platz.....	146
Abbildung 54:	Neue Nahversorgungsstruktur für Ludwigshafen a. R.	150

Abbildung 55:	Einzelhandelsstruktur Ergänzungsstandort Industriestraße...	153
Abbildung 56:	Einzelhandelsstruktur Ergänzungsstandort Wingertsgewanne.....	154
Abbildung 57:	Einzelhandelsstruktur Ergänzungsstandort Oderstraße/Westlich B9	155
Abbildung 58:	Einzelhandelsstruktur Ergänzungsstandort Am Sandloch.....	156
Abbildung 59:	Ergänzungsstandorte in Ludwigshafen a. R.....	157
Abbildung 60:	Das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	168

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	15
Tabelle 2:	Bevölkerung nach Stadtteilen.....	29
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	31
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Ludwigshafen a. R.....	34
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Ludwigshafen a. R. – Stadtteilspezifisch.....	35
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Ludwigshafen a. R.	39
Tabelle 7:	Bewertung der Entwicklung seit 2009 - Relevante Kennwerte im Vergleich.....	42
Tabelle 8:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Ludwigshafen a. R.	84
Tabelle 9:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Ludwigshafen a. R.	96
Tabelle 10:	Entwicklungspotenziale für 2028.....	97
Tabelle 11:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Stadtzentrum.....	110
Tabelle 12:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Stadtteilzentrum Oggersheim	111
Tabelle 13:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Stadtteilzentrum Oppau.....	113
Tabelle 14:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Stadtteilzentrum Süd	114
Tabelle 15:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum Mundenheim	116
Tabelle 16:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum Nord-Hemshof	117

Tabelle 17:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum Rheingönheim	118
Tabelle 18:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum Süd	120
Tabelle 19:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum Pfingstweide	121
Tabelle 20:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum Friesenheim	122
Tabelle 21:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum West	123
Tabelle 22:	Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten ZVB Quartierszentrum Gartenstadt	125
Tabelle 23:	Prüfung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf Eignung als Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive	134
Tabelle 24:	Prüfung des Standorts Nord-Hemshof Bürgermeister- Grünzweig-Straße auf Eignung als Planstandort Nahversorgung	145
Tabelle 25:	Prüfung des Standorts Gartenstadt Otto-Thiele-Platz auf Eignung als Planstandort Nahversorgung	146
Tabelle 26:	Sortimentsliste für die Stadt Ludwigshafen a. R. (Kurzfassung)	160
Tabelle 27:	Handlungsmatrix für Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment	163
Tabelle 28:	Handlungsmatrix für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	165
Tabelle 29:	Handlungsmatrix für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment	166

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch	STZ	Stadtteilzentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	SZ	Stadtzentrum
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	VG	Verwaltungsgericht
BGF	Bruttogeschossfläche	VKF	Verkaufsfläche
BSTNV	Bestandsstandort Nahversorgung	QZ	Quartierszentrum
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	WZ	Wirtschaftszweig
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	zr	zentrenrelevant
Drog	Drogeriewaren	ZVB	zentraler Versorgungsbe- reich
EH	Einzelhandel		
EZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept		
EuGH	Europäischer Gerichtshof		
EW	Einwohner		
FNP	Flächennutzungsplan		
GVKF	Gesamtverkaufsfläche		
IZ	Innenstadtzentrum		
LEP	Landesentwicklungsprogramm		
MIV	motorisierter Individualverkehr		
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage		
NuG	Nahrungs- und Genussmittel		
nvr	nahversorgungsrelevant		
nzr	nicht zentrenrelevant		
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr		
OVG	Oberverwaltungsgericht		
siL	städtebaulich integrierte Lage		
SGD	Struktur- und Genehmigungsdirektion		

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer

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