

TOP 5

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss Stadtrat	13.01.2025 03.02.2025	öffentlich öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen, Beschlussfassung

Vorlage Nr.: 20240682

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 13.01.2025:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigshafen wird als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Dabei wird den Vorschlägen der Verwaltung zur Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gefolgt und dem Abwägungsergebnis zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd) sowie dem zuständigen Regionalplanungsträger (Verband Region Rhein-Neckar) als Grundlage für deren Beurteilung von neuen, zustimmungsbedürftigen Einzelhandelsvorhaben vorzulegen.

Sachverhalt:

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 2012 ist verwaltungsintern abgeschlossen. Über die Aufstellung dieses Konzeptes ist in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 07.04.22 berichtet worden. Die Ergebnisse der durchgeführten Bestandsaufnahme für das Konzept wurden im Bau- und Grundstücksausschuss am 27.03.23 vorgestellt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) wurde nach dem Beschluss im Hauptausschuss am 03.06.2024 im Zeitraum vom 08.07. – 30.07.2024 (mit Fristverlängerung bis 13.09.2024) durchgeführt.

Um später als Abwägungskriterium in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden zu können, ist es erforderlich, das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen. Darüber hinaus wird mit dem Konzept eine räumliche Rahmensezung für den stationären Einzelhandel verfolgt. Die konkrete Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben kann ein solches Konzept allerdings nicht leisten, sondern hierfür lediglich einen konzeptionellen Rahmen vorgeben. Außerdem ist das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Voraussetzung, um gegen für Ludwigshafen als Oberzentrum nachteilige Einzelhandelsplanungen von Nachbarkommunen im Rahmen der interkommunalen Abstimmung vorgehen zu können.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts durch das beauftragte Büro Stadt + Handel wurde von einer verwaltungsinternen Lenkungsgruppe (aus den sachbefassten Bereichen, W.E.G. und Lukom) und einer Arbeitsgruppe, zusammen mit wesentlichen Vertreter*innen der Träger öffentlicher Belange, wie SGD Süd, IHK, Einzelhandelsverband und VRRN, begleitet.

Die Inhalte des Konzepts, insbesondere die jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorte mit Änderungen zum bestehenden Konzept und die Planstandorte Nahversorgung wurden in allen Ortsbeiräten vorgestellt und diskutiert.

Folgende wesentliche Ergebnisse wurden dabei erzielt:

- Das vorgeschlagene System der Zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorte für den stationären Einzelhandel ist von den Ortsbeiräten insgesamt anerkannt worden.
- Die Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche mit dem Stadtzentrum in der Innenstadt, den 3 Stadtteilzentren Oppau, Oggersheim und Süd sowie den Quartierszentren Mundenheim, Nord-Hemshof, Rheingönheim, Süd (Knollstr.), Pflingstweide, Friesenheim, West und Gartenstadt sind von den einzelnen Ortsbeiräten bestätigt worden. Im Zuge dessen ist auch der Verzicht auf die bisherigen Quartierszentren Maudach und Mundenheim/Bahnhof auf Grund des nicht mehr bzw. kaum vorhandenen Geschäftsbesatzes akzeptiert worden. Dabei haben die noch bestehenden wenigen Geschäfte Bestandsschutz. Des Weiteren ist in diesen beiden Bereichen auch nach wie vor die Ansiedlung von kleineren Ladeneinheiten, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (z.B. Bäcker, Metzger), möglich, da diese in integrierter Lage grundsätzlich zulässig sind.
- Die Aufnahme der neuen Kategorie Bestandsbereiche Stadtteilkern für die Berücksichtigung der ehemaligen Zentralen Versorgungsbereiche Goerdelerplatz (Nord-Hemshof), Ruthenplatz (ehemals Teilbereich des Zentralen Versorgungsbereiches Friesenheim), Edigheim und Ruchheim ist von den davon betroffenen Ortsbeiräten mitgetragen worden.

- Die bestehenden Standorte der Nahversorgung (außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche) mit Entwicklungsperspektive bzw. mit Bestandsschutz haben die davon betroffenen Ortsbeiräte zustimmend zur Kenntnis genommen. Die detaillierte Darstellung dieser Standorte ist im Bericht und in der Kurzfassung ersichtlich, die als Anlagen 1 und 2 zu dieser Vorlage zur Verfügung gestellt werden.
- Dem vorgesehenen neuen Planstandort für die Nahversorgung in der Bgm.-Grünzweigstraße (G+H-Bürogebäude einschließlich den gegenüberliegenden Grundstücken) für den Stadtteil Nord-Hemshof ist zugestimmt worden.
- Für die Sicherung der Nahversorgung im nördlichen Teil der Gartenstadt ist auf der Grundlage der Rückmeldung des Ortsbeirats der Otto-Thiele-Platz als neuer Planstandort Nahversorgung in das Konzept aufgenommen worden. Im Rahmen der Prüfung der Eignung dieses Standorts wurde auch der Bedarf für eine schulische Nutzung abgefragt, die entsprechende Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Für den Fall, dass eine solche schulische Nutzung vorrangig ist, tritt die Festlegung als Planstandort im Einzelhandelskonzept zurück. Ein entsprechender Hinweis wurde ins Konzept aufgenommen.
- Die bestehenden 4 Ergänzungsstandorte „Westlich B9“, „Industriestraße“, „Wingertsgewanne“ und „Sandloch“, die v. a. dem großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dienen, sind von den davon betroffenen Ortsbeiräten bestätigt worden.
- Die räumlichen Abgrenzungen der o.g. Bereiche mit den teilweise vorgenommenen Anpassungen und Verkleinerungen, die auch vor dem Hintergrund des wachsenden Online-Handels im Hinblick auf eine Konzentration der einzelnen Lagen und Standorte erfolgt sind, sowie den darin zum Teil enthaltenen Potentialflächen sind von den Ortsbeiräten mitgetragen worden.
- Neben den o.g. abgegrenzten Bereichen bestehen noch Einzelhandelsbetriebe in Einzellage, teils in das Siedlungsgefüge integriert, teils nicht integriert. Diese Standorte genießen Bestandsschutz, sollen aber i. d. R. nicht weiter ausgebaut werden.
- Die einzelnen Zielaussagen für die o.g. Bereiche sind von den Ortsbeiräten anerkannt worden.

Die Endfassung des Einzelhandelskonzeptes ist im Bericht (Anlage 1) und in der als Anlage 2 beigefügten Kurzfassung dargestellt, die beide im Ratsinformationssystem eingestellt sind.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange (TöBs) und Nachbargemeinden sowie deren Antworten und das zugehörige Abwägungsergebnis sind in der als Anlage 3 beigefügten Tabelle dargestellt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine eingegangen. Grundsätzlich hat die Beteiligung eine sehr weitgehende Zustimmung zu dem Konzeptentwurf ergeben. Die wenigen Anmerkungen, die zu geringfügigen Änderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts geführt haben, sind aus fachlicher Sicht gerechtfertigt. Die Änderungen betreffen vor allem die Sortimentsliste (siehe Kapitel 9 des als Anlage 1 beigefügten Berichts). Diese wurde mit der vorliegenden Fortschreibung an die Entwicklung der Situation in Ludwigshafen und die neueste Rechtsprechung angepasst. Im Rahmen der Beteiligung der TöBs sind hierzu vom VRRN als dem zuständigen Regionalplanungsträger

und der SGD Süd als obere Landesplanungsbehörde Anregungen eingegangen, denen im Rahmen der Abwägung gefolgt wurde. Die Sortimentsliste und die zugehörigen Textteile im Konzept wurden entsprechend überarbeitet.

Darüber hinaus bleiben mit der nun vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts die übergeordneten Ziele für den Einzelhandel in Ludwigshafen gegenüber dem vorherigen Einzelhandelskonzept von 2011 weitgehend unverändert. Zentrale Ziele sind insbesondere in Anbetracht des wachsenden Online-Handels auch weiterhin die Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion, die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung und bestmöglich der Ausbau der Nahversorgung der Bevölkerung. Dabei bilden vor allem die Zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgungs- und die Ergänzungsstandorte die wesentlichen Lagen, in denen sich der stationäre Einzelhandel zukünftig weiter entwickeln soll – alle Bestandsbetriebe genießen unabhängig vom Einzelhandelskonzept grundsätzlich Bestandsschutz.

Anlagen:

Anlage 1: Berichtstext des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes

Anlage 2: Kurzfassung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes

Anlage 3: Ergebnis über die Abwägung der im Zuge der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden