

Fortschreibung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ludwigshafen

Präsentation zur Beschlussfassung – Stadtrat Ludwigshafen, Sitzung am 03.02.2025

Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Die Rolle des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

- 1** Rahmenkonzept für die Einzelhandelsentwicklung
- 2** Basis für die einzelhandelsbezogene Bauleitplanung
- 3** Sicherung und Weiterentwicklung bestehender/gewünschter Einkaufslagen
- 4** Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung
- 5** Planungssicherheit für Kommune und Investoren

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

Konzeptbausteine



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.









Empirische Untersuchungsmethoden, Verfahrensablauf

| Baustein | Datengrundlage | Zeitraum | Methode | Inhalt |
|-------------------------------|---|-------------------------|---|---|
| Bestandsdatenanalyse | Erhebung durch die Stadt Ludwigshafen a. R. | 12/2021 | Bestandsanalyse auf Grundlage der fortlaufenden, flächendeckenden Bestandserhebung der Stadt | Einzelhandel: Standortdaten, Hauptwarengruppen, Verkaufsflächen, sortimentspezifische Verkaufsflächen Zentrenergänzende Funktionen und Leerstände: Standortdaten |
| Sekundärstatistische Analysen | u. a. Kaufkraftzahlen IfH 2022, EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, BBE Struktur- u. Marktdaten | 2022 - 2023 | Berechnung der Kaufkraft- und Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen-/betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen | |
| Lenkungsgruppensitzungen | Durchführung durch Stadt + Handel | 01/2023 - 07/2023 | Stadtverwaltungsinterne Abstimmungsrunde, Teilnehmer: Abteilungen Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauaufsicht, W.E.G., Lukom | Diskussion der Ergebnisse der Analysephase sowie der konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes |
| Arbeitsgruppensitzungen | Durchführung durch Stadt + Handel | 01/2023 - 07/2023 | Prozessbegleitender Facharbeitskreis, Teilnehmer: Stadtverwaltung, IHK Pfalz, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Verband Region Rhein-Neckar, Handelsverband Südwest | Diskussion der Ergebnisse der Analysephase sowie der konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Anschluss an die Lenkungsgruppensitzungen |
| Ortsbeiräte | Durchführung durch Stadt + Handel | 10/2023 - 02/2024 | Beteiligung der 10 Ortsbeiräte der Ludwigshafener Stadtteile im Rahmen der regelmäßigen Ortsbeiratsitzungen | Vorstellung und Diskussion der konzeptionellen Bausteine des EZK auf Stadtteilebene |
| TöB-Beteiligung | Durchführung Stadtverwaltung Ludwigshafen mit Unterstützung durch Stadt + Handel | 07/2024 - 09/2024 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) nach Beschluss im Hauptausschuss (03.06.2024) und Abwägung der Stellungnahmen | Versand Entwurfsbericht, Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen mit geringfügigen Änderungen des EZK |

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven

Relevante Rahmenbedingungen

| Rahmenbedingung | Impuls | Entwicklungsperspektive für Ludwigshafen bis 2028 |
|--|---|---|
| Demografische Entwicklung |  | Positive Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen |
| Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft |  | moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich) |
| Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter |  | leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse |
| Entwicklung der Flächenproduktivität |  | nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet) |
| Entwicklung des Online-Handels |  | konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden gehen zu Lasten des stationären Handels, falls der Ludwigshafener Handel nicht selbst die Chance des Onlinegeschäfts ergreift. |
| Mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse |  | Theoretische sortimentspezifische 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.

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

1. Ziel

Erhalt, Sicherung und ggf. Ausbau der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion

- Erhalt und Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt und Sicherung der Einzelhandelszentralität
- Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven: wenn möglich Ausbau der Versorgungsfunktion und Zentralität
- Erhöhung der Einkaufsqualität (auch durch hochwertigere Angebote)
- Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren und den weiteren Standorten

2. Ziel

Erhalt, Sicherung und ggf. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

- Erhalt, Sicherung und ggf. Stärkung der Innenstadt als höchstrangiger zentraler Versorgungsbereich
- Erhalt, Sicherung und ggf. Stärkung der weiteren Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion
- Erhalt, Sicherung und ggf. Stärkung der Funktionsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Soziales, Wohnen)
- Stabilisierung, Sicherung und ggf. Stärkung des Einzelhandelsbesatzes, räumliche Konzentration der Angebote
- Bestmöglich qualitative Aufwertung der Innenstadt als vielfältige Wohn-Innenstadt

3. Ziel

Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln (bestmöglich auch qualitativ)
- Sicherung und Bereitstellung von zukunftsfähigen Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels (quantitativ/qualitativ/räumlich)
- Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive bedarfsgerecht weiterentwickeln
- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur vermeiden

4. Ziel

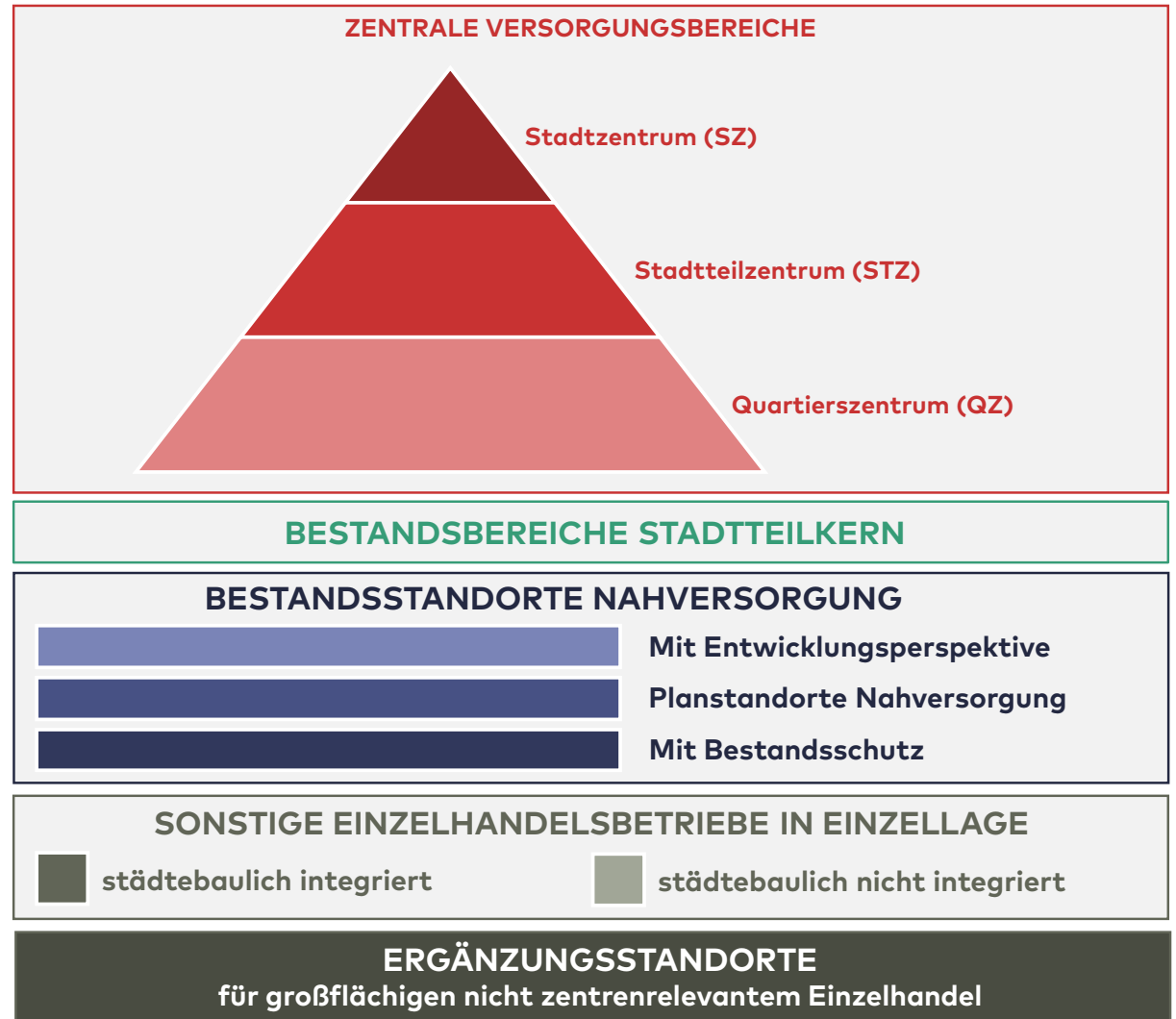
Ergänzung durch vorhandene Ergänzungsstandorte

- Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche und Bestandsstandorte Nahversorgung durch Ergänzungsstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten 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

Strategische Ausrichtung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

- Der Fokus des Konzepts liegt auf der **Sicherung und Stärkung** sowie im Rahmen der Möglichkeiten auf der Ausweitung der bestehenden **zentralen Versorgungsbereiche** und **sonstigen Standorte**.
- Die Ausweisung neuer Standorte – v. a. für die Nahversorgung – ist vor dem Hintergrund der landesplanerischen Regularien in Verbindung mit insbesondere der hohen Nutzungs-/Bebauungsdichte im Stadtgebiet und damit **fehlenden geeigneten/landesplanerisch konformen Flächen** nur in wenigen Einzelfällen möglich.
- Im Konzept werden – unter Berücksichtigung der wachsenden Bedeutung des online-Handels – vor allem folgende Ansätze verfolgt:
 - **Verdichtung der bestehenden Handelslagen/zentralen Versorgungsbereiche**
 - **Stärkere Konzentration auf integrierte Lagen**
 - **Stärkung der Handelslagen für Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte, die vom Online-Handel bislang geringer betroffen sind, als Ankerpunkte der Nahversorgung und Frequenzbetriebe**
 - **Hohe Bedeutungsfunktion von ergänzenden Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen**

Das neue Zentrenmodell für die Stadt Ludwigshafen



Quelle: Darstellung Stadt + Handel

ZVB Stadtzentrum

Allgemeine Entwicklungsziele

Administrative Grenzen

□ Kommune

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

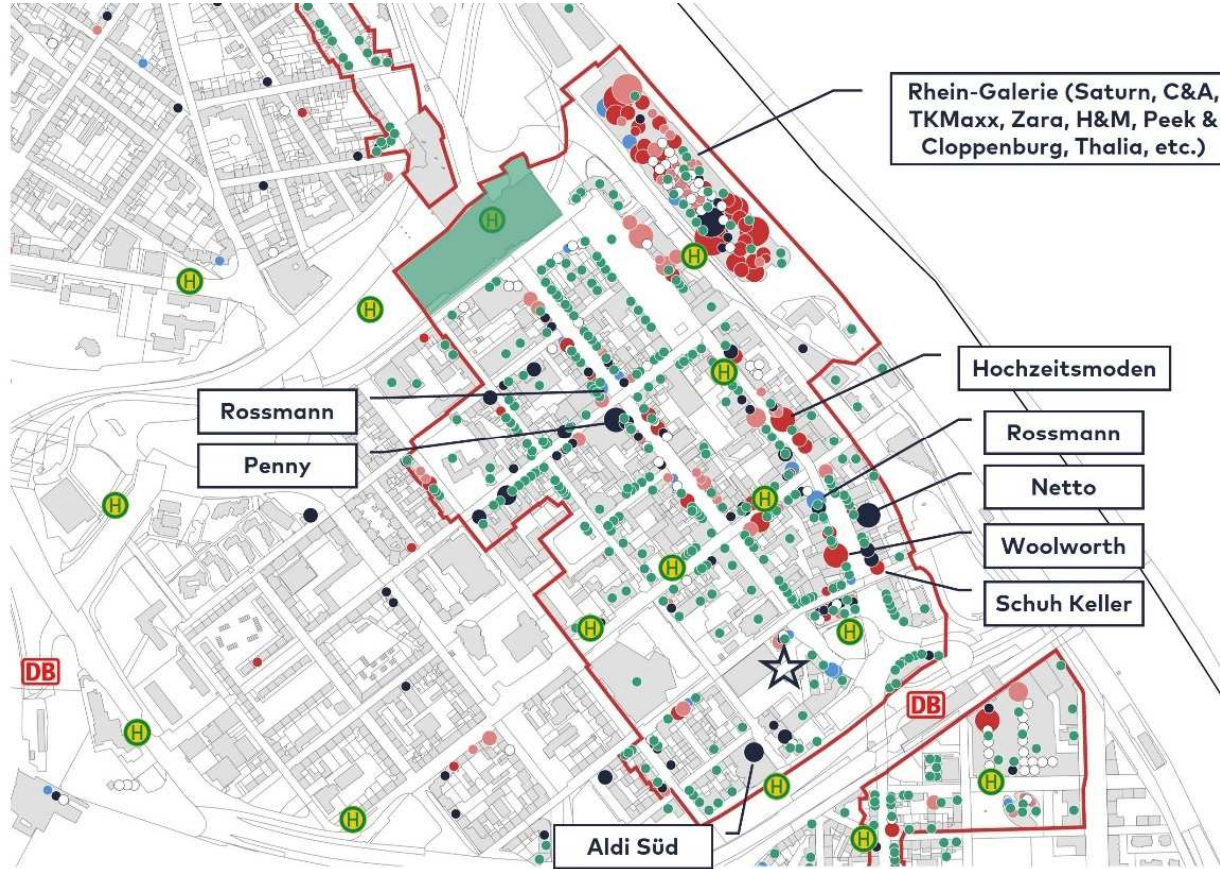
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

▭ ZVB-Abgrenzung neu

■ Potenzialfläche

★ Wochenmarkt (7)



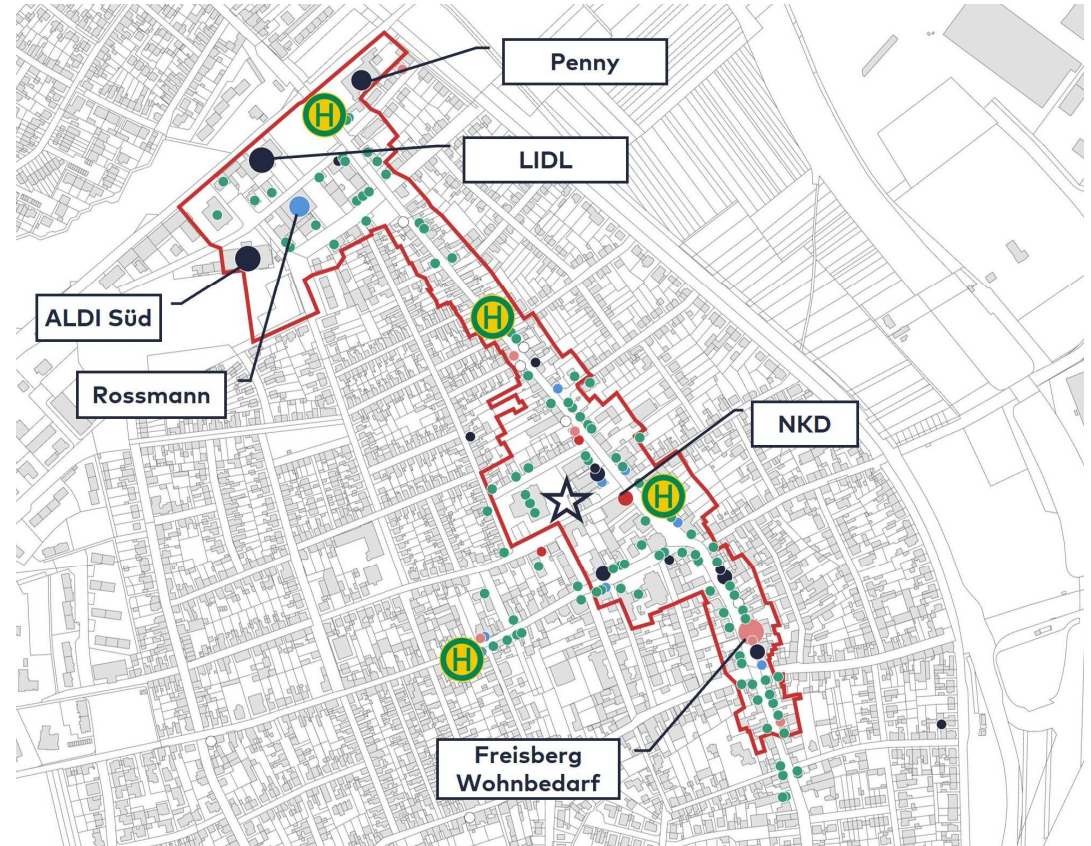
Entwicklungsziele

- Fortschreibung des Stadtzentrums als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Ludwigshafen mit Gütern aller Bedarfstufen
- Erhalt, Sicherung und ggf. sortimentspezifische Stärkung des Einzelhandelsangebotes. Modernisierung des bestehenden nicht mehr vollumfänglich marktadäquaten Lebensmittelangebotes
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen
- Qualitative Stärkung des Einzelhandelsbesatzes entlang der Haupteinkaufsstraßen durch eine Modernisierung der Schaufenster und Verkaufsflächen
- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen durch Nachnutzung bestehender Leerstände
- Im Rahmen der Helmut-Kohl-Allee können Anpassungen der Abgrenzung erforderlich werden
- Nutzung der Maßnahmen und Fördermöglichkeiten im Stadterneuerungsgebiet Mitte/Innenstadt zur Unterstützung der Einzelhandelsentwicklung

Zentrale Versorgungsbereiche

Stadtteilzentren

- Verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Analysen werden drei (Oggersheim, Oppau und Süd) der ehemals acht Stadtteilzentren fortgeschrieben.

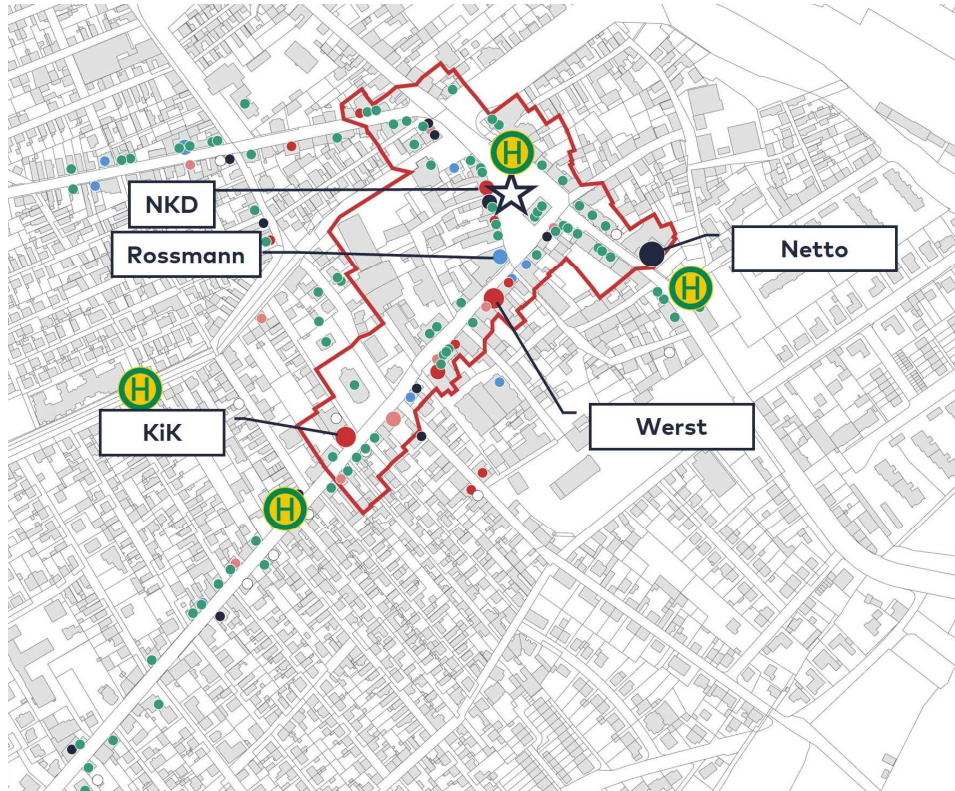


ZVB Stadtteilzentrum Oppau

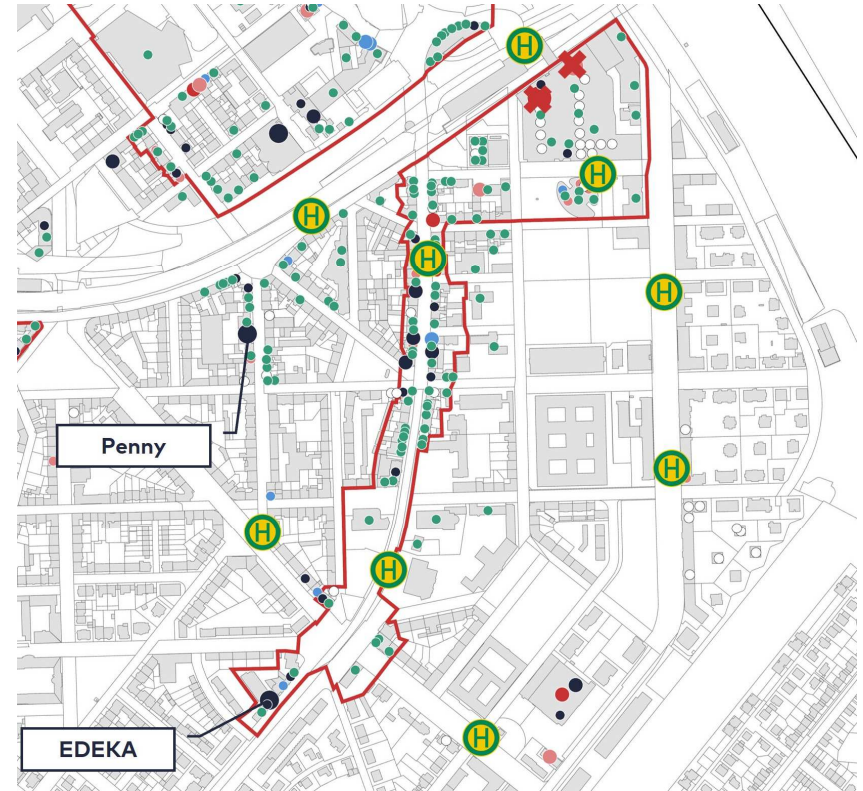
Die rote Linie stellt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dar, Legende s. Folie 8.

Zentrale Versorgungsbereiche

Stadtteilzentren



ZVB Stadtteilzentrum Oggersheim



ZVB Stadtteilzentrum Süd

Zentrale Versorgungsbereiche

Quartierszentren

- Verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere in Stadtteilen) und weisen somit eine untergeordnete Bedeutung zur Versorgung von kleineren Stadtteilen sowie von Teilbereichen größerer Stadtteile auf.
- Bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Analysen werden acht Quartierszentren (davon fünf ehemalige Stadtteilzentren) ausgewiesen.

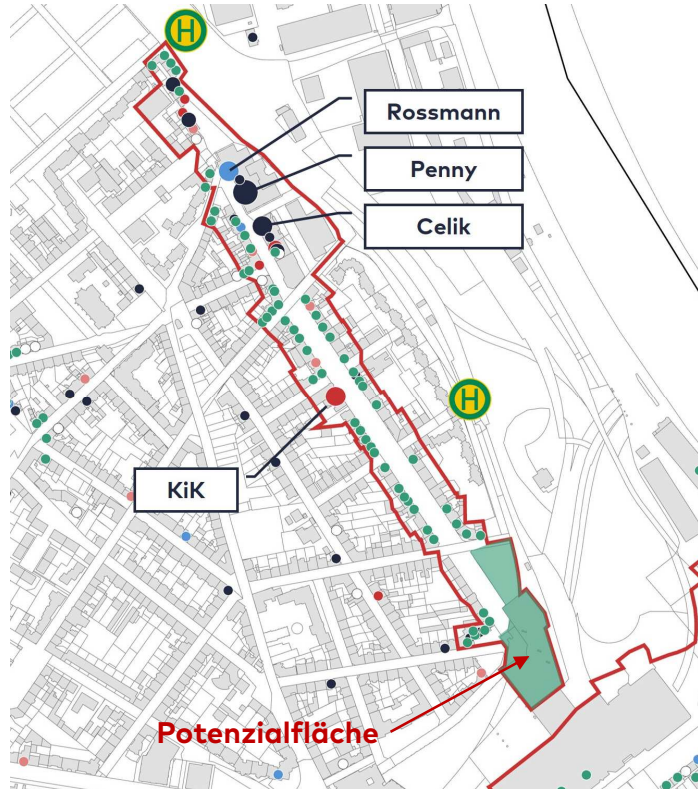


ZVB Quartierszentrum Mundenheim

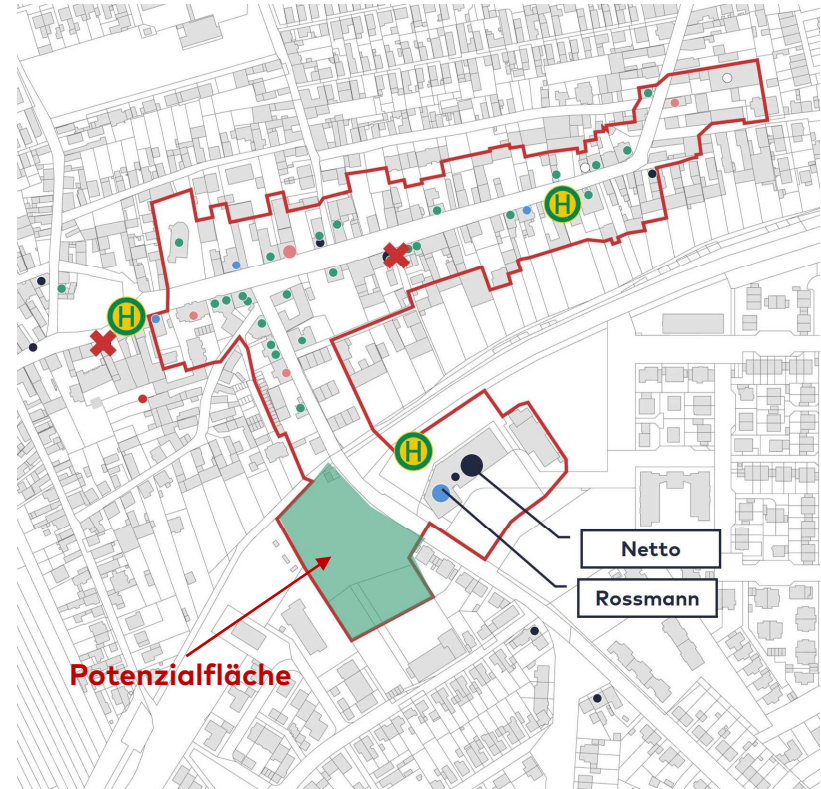
Die rote Linie stellt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dar, Legende s. Folie 8.

Zentrale Versorgungsbereiche

Quartierszentren



ZVB Quartierszentrum Nord-Hemshof



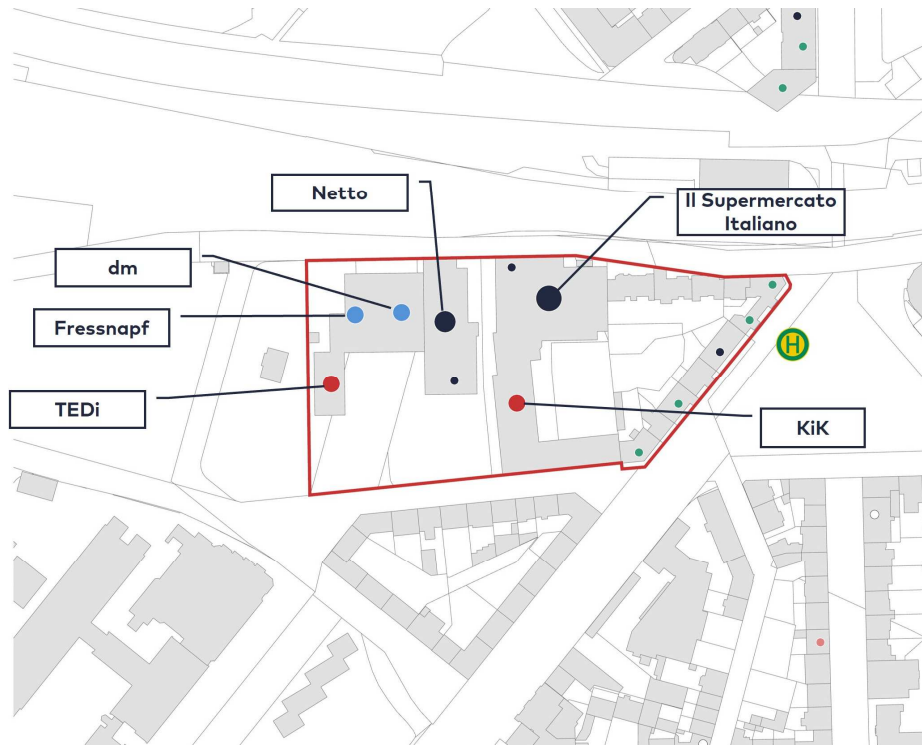
ZVB Quartierszentrum Rheingönheim

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

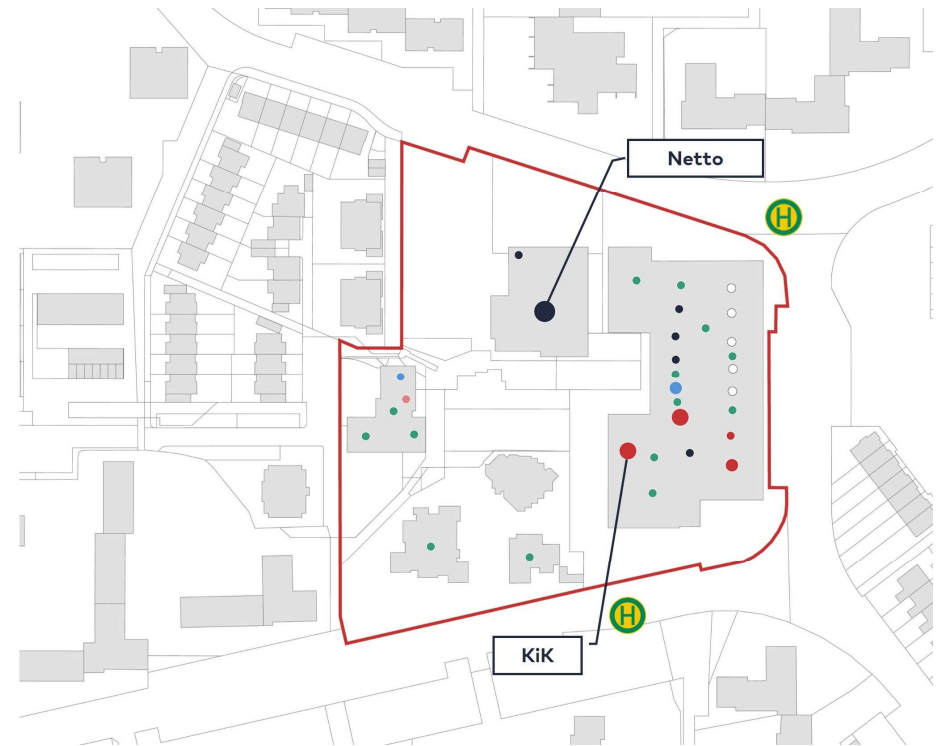
Zentrale Versorgungsbereiche

Quartierszentren

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



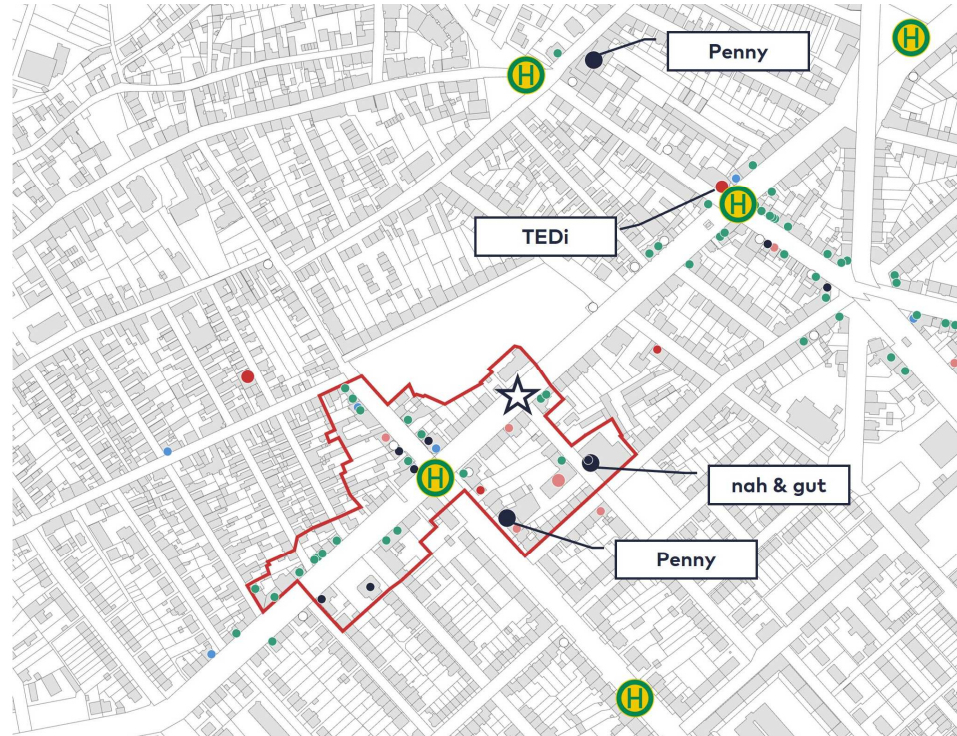
ZVB Quartierszentrum Süd



ZVB Quartierszentrum Pfingstweide

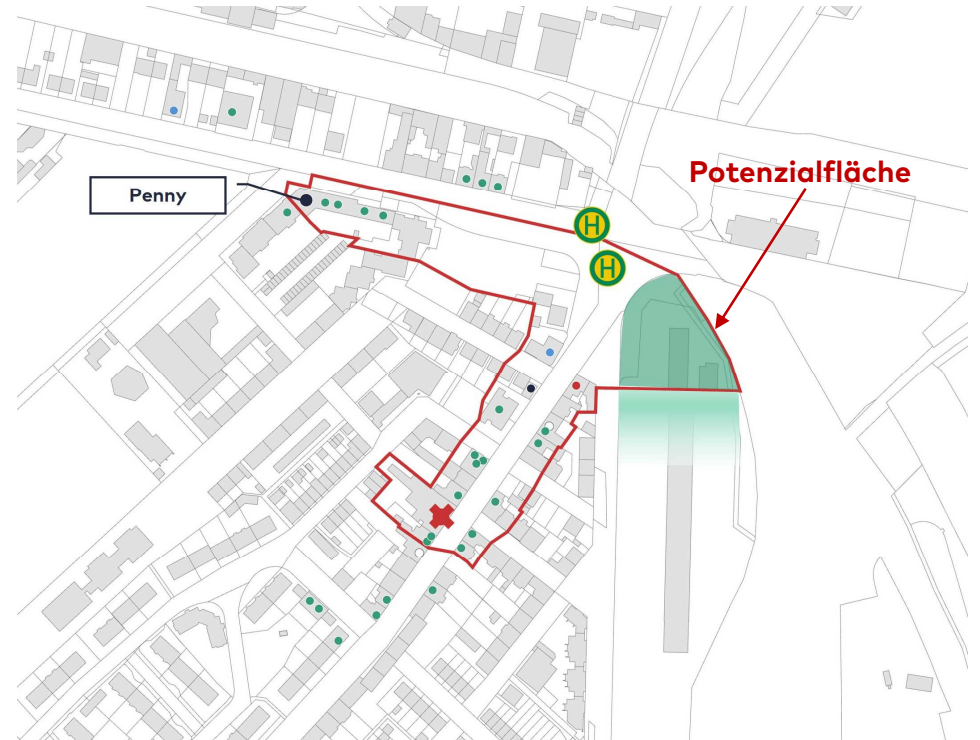
Zentrale Versorgungsbereiche

Quartierszentren



ZVB Quartierszentrum Friesenheim

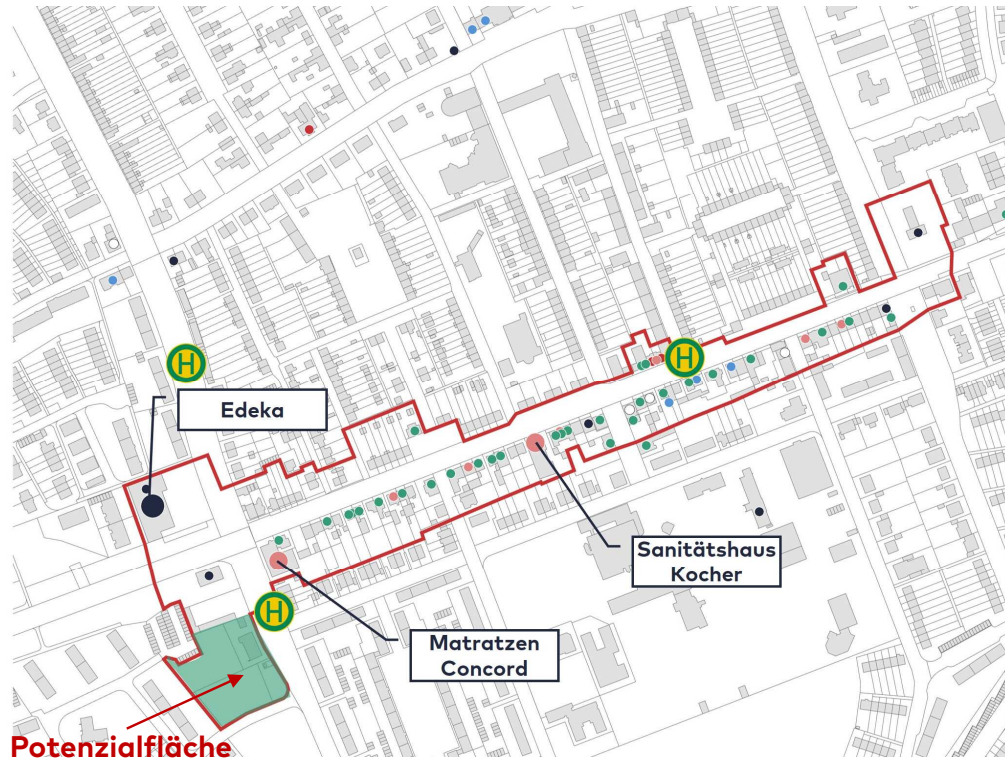
ZVB-Abgrenzung im Bereich der Potenzialfläche ggf. erst im Rahmen der Planungen feststehend, muss daher ggf. angepasst werden.



ZVB Quartierszentrum West

Zentrale Versorgungsbereiche

Quartierszentren



ZVB Quartierszentrum Gartenstadt

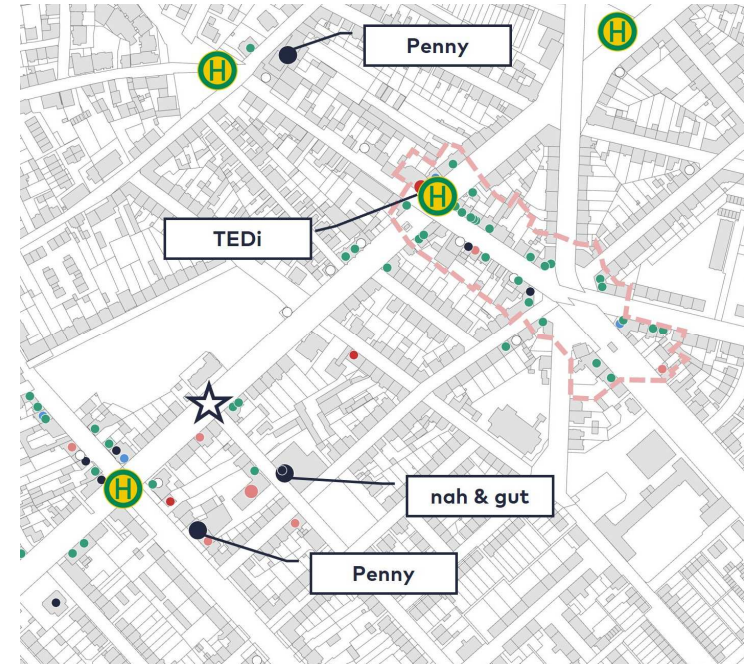
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen.

Bestandsbereiche Stadtteilkern

- Standortbereiche (ehemalige ZVB), die nicht (mehr) die Voraussetzungen zur Ausweisung eines ZVB erfüllen
- Gleichwohl gewisse (quartiers-)soziale Funktionsbündelungen und grundlegende Versorgungsfunktionen erkennbar
- Würdigung der Wirkung für die jeweilige Stadtteil- bzw. Quartiersgemeinschaft
- Grundsätzliche Möglichkeit zur (Wieder-)Entwicklung in Richtung eines ZVB , ABER aktuell kein ZVB und kein Schutzstatus



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

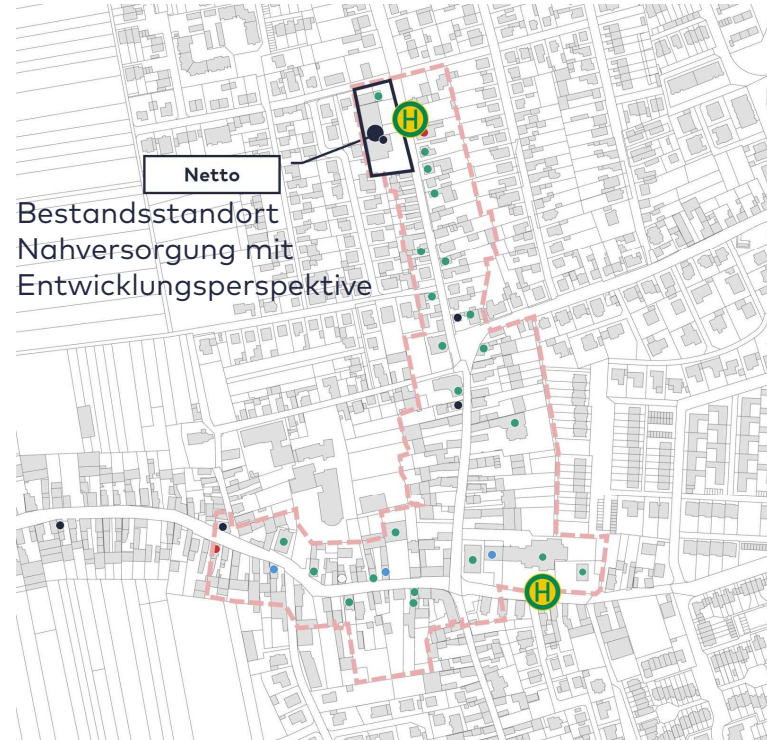


Bestandsbereich Stadtteilkern Friesenheim Ruthenplatz

Bestandsbereiche Stadtteilkern



Bestandsbereich Stadtteilkern Edigheim



Bestandsbereich Stadtteilkern Ruchheim

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

Zentrale Versorgungsbereiche

Vergleich EZK Ludwigshafen 2011 und EZK Ludwigshafen 2024

| EZK Ludwigshafen 2011 | EZK Ludwigshafen 2024 |
|-----------------------------------|--|
| ZVB Stadtzentrum (Mitte) | ZVB Stadtzentrum |
| ZVB Stadtteilzentrum Süd | ZVB Stadtteilzentrum Süd |
| ZVB Stadtteilzentrum Nord-Hemshof | ZVB Quartierszentrum Nord-Hemshof |
| ZVB Stadtteilzentrum Friesenheim | ZVB Quartierszentrum Friesenheim Bestandsbereich Stadtteilkern Friesenheim Ruthenplatz Bestandsstandort Nahversorgung Hagelochstraße (Penny) |
| ZVB Stadtteilzentrum Oppau | ZVB Stadtteilzentrum Oppau |
| ZVB Stadtteilzentrum Pfingstweide | ZVB Quartierszentrum Pfingstweide |
| ZVB Stadtteilzentrum Oggersheim | ZVB Stadtteilzentrum Oggersheim |
| ZVB Stadtteilzentrum Gartenstadt | ZVB Quartierszentrum Gartenstadt |
| ZVB Stadtteilzentrum Mundenheim | ZVB Quartierszentrum Mundenheim |
| ZVB Stadtteilzentrum Rheingönheim | ZVB Quartierszentrum Rheingönheim |

Zentrale Versorgungsbereiche

Vergleich EZK Ludwigshafen 2011 und EZK Ludwigshafen 2024

EZK Ludwigshafen 2011

ZVB Quartierszentrum Süd

ZVB Quartierszentrum Nord-Hemshof

ZVB Quartierszentrum West

ZVB Quartierszentrum Edigheim

ZVB Quartierszentrum Oggersheim

ZVB Quartierszentrum Ruchheim

ZVB Quartierszentrum Maudach

ZVB Quartierszentrum Mundenheim

EZK Ludwigshafen 2024

ZVB Quartierszentrum Süd

Bestandsbereich Stadtteilkern Nord-Hemshof Goerdelerplatz

ZVB Quartierszentrum West

Bestandsbereich Stadtteilkern Edigheim

Bestandsstandort Nahversorgung Comeniusstraße
(Norma, Rossmann)

Bestandsbereich Stadtteilkern Ruchheim

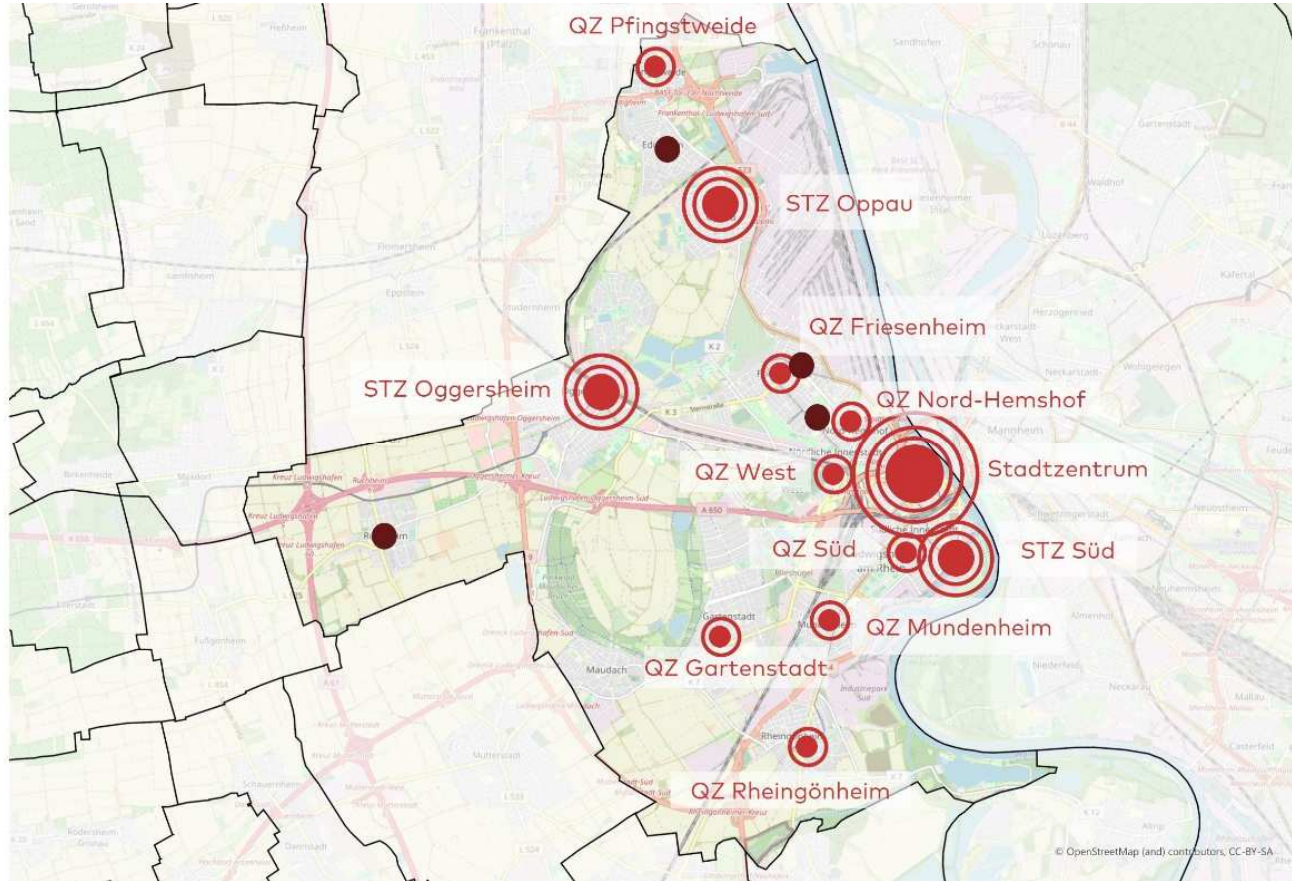
Bestandsstandort Nahversorgung Maxdorfer Straße (Netto)

Keine Fortschreibung

Keine Fortschreibung

Neue Zentren- und Standortstruktur für Ludwigshafen

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



Nahversorgungskonzept

Kriterien für Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive

- 1) **Städtebauliche Integration:** Der Standort muss direkt an Gebiete mit Wohnbebauung anschließen oder sollte größtenteils von diesen umgeben sein.
- 2) **Erreichbarkeit:** Der Standort soll an das Netz des ÖPNV angebunden sein und fußläufig sowie per Fahrrad gut erreichbar sein.
- 3) **Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches:** Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen eingreifen. (Ausnahmen: „Anschmiegen“ sowie nachweislich und langfristig fehlende Flächenpotenziale im Zentralen Versorgungsbereich)
- 4) **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort muss wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der (räumlichen, quantitativen und/oder qualitativen) Nahversorgungssituation beitragen.

Zielstellung der konzeptionellen Ausweisung von Bestandsstandorten Nahversorgung:

- Nahversorgung in Ludwigshafen a. R. dauerhaft zu sichern
- Bestandsstandorte Nahversorgung Positivstandorte für (auch großflächige) Nahversorgungsbetriebe (v.a. Lebensmittelmärkte)
- Nahversorgung gezielt, nachfragegerecht und mit verträglichen Verkaufsflächenerweiterungen weiterentwickeln
→ **Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**

Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive

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

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

Planstandorte Nahversorgung

= Perspektivische Bestandsstandorte Nahversorgung (noch ohne Bestand)



**Planstandort Nahversorgung Nord-Hemshof
Bürgermeister-Grünzweig-Straße**



**Planstandort Nahversorgung Gartenstadt
Otto-Thiele-Platz**

(Flächennutzbarkeit für Nahversorgung abhängig von schulischen Bedarfsansprüchen)

Bestandsstandorte Nahversorgung ohne Entwicklungsperspektive

Neben dem Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive bestehen in Ludwigshafen a. R. weitere Standortbereiche mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten, welche zumeist aufgrund ihrer fehlenden städtebaulichen Integration nicht den Prüfkriterien der Bestandsstandorten Nahversorgung entsprechen. Diese werden im Rahmen der Fortschreibung als **Bestandsstandorte Nahversorgung ohne Entwicklungsperspektive** ausgewiesen.

- West Bruchwiesenstraße (Lidl)
- Friesenheim Industriestraße (Aldi Süd, Lidl, Edeka, Netto)
- Oggersheim Oderstraße (Globus, Lidl)
- Oggersheim Hedwig-Laudien-Ring (Edeka)
- Oggersheim Prälat-Caire-Straße (Real bis zum 31. März 2024, Nachnutzung ab 2025 durch Kaufland)
- Rheingönheim In der Mörschgewanne (Aldi Süd)
- Rheingönheim Von-Kieffer-Straße (Rewe Center)
- Mundenheim Maudacher Straße (Aldi Süd)

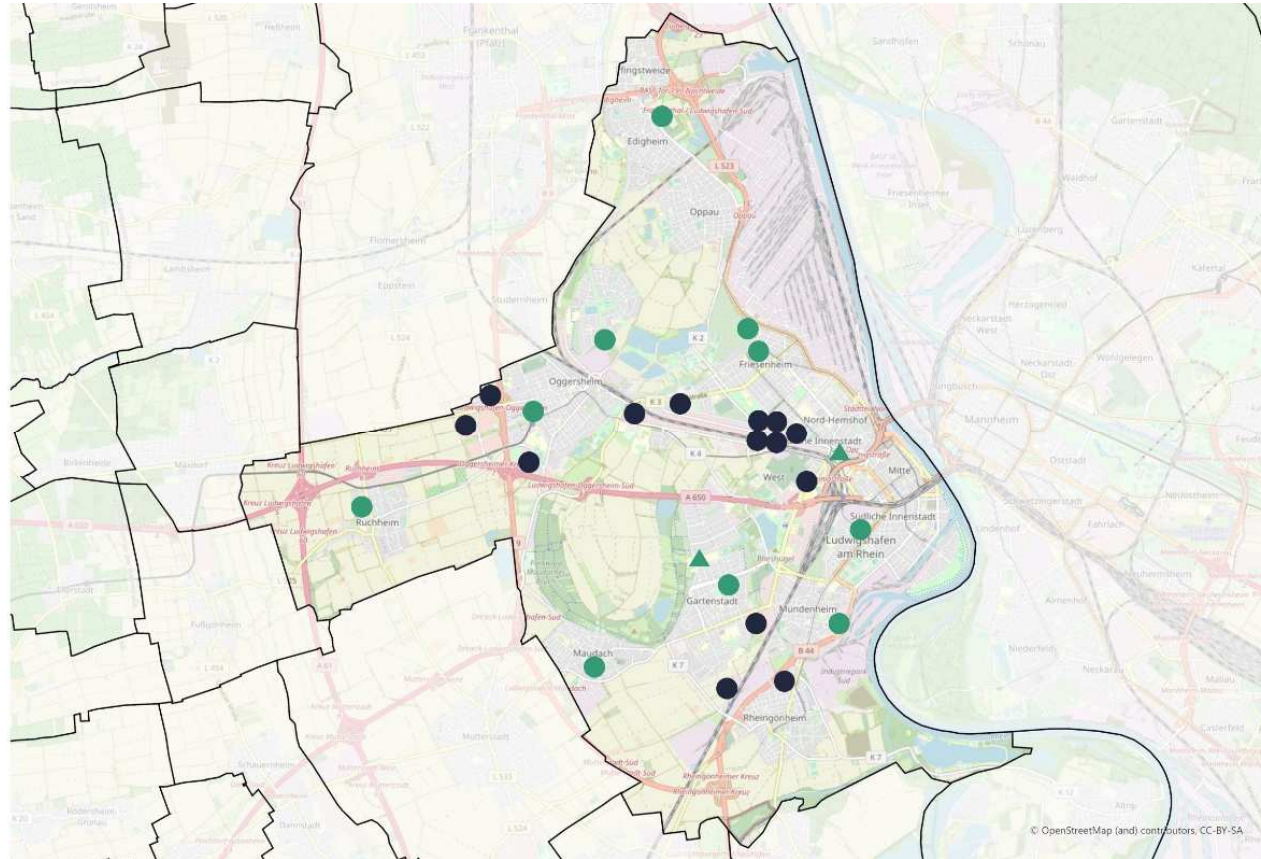
Entwicklungsziele

- Bestandsschutz
- Keine wesentliche Verkaufsflächenerweiterungen
- Umstrukturierung zur Neuausrichtung möglich

Nahversorgungsstruktur für Ludwigshafen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Administrative Grenzen

- Kommune
- Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive
- ▲ Planstandort Nahversorgung
- Bestandsstandort Nahversorgung mit Bestandsschutz



Lebensmittelmärkte in sonstiger städtebaulich integrierter Lage

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

Entwicklungsziele

- Bestandsschutz
- Umstrukturierung zur Neuausrichtung möglich
(Auswirkungen auf ZVB und Bestandsstandorte LMNV besonders zu berücksichtigen)

Ergänzungsstandortkonzept

Empfehlungen zum nicht zentrenrelevanten* Einzelhandel in Ludwigshafen

Ziel 1: Wenn möglich und städtebaulich zielführend, in allen Zentralen Versorgungsbereichen denkbar (vorrangig Innenstadtzentrum)

Ziel 2: Fokussierung von Ansiedlungsvorhaben auf die ausgewiesenen Ergänzungsstandorte

Ziel 3: Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Empfehlungen für Ergänzungsstandorte:

- Positivstandorte für den klein- und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem* Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (s. Steuerungsleitsatz III)
- Keine Neuansiedlungen und kein Ausbau von Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Keine Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

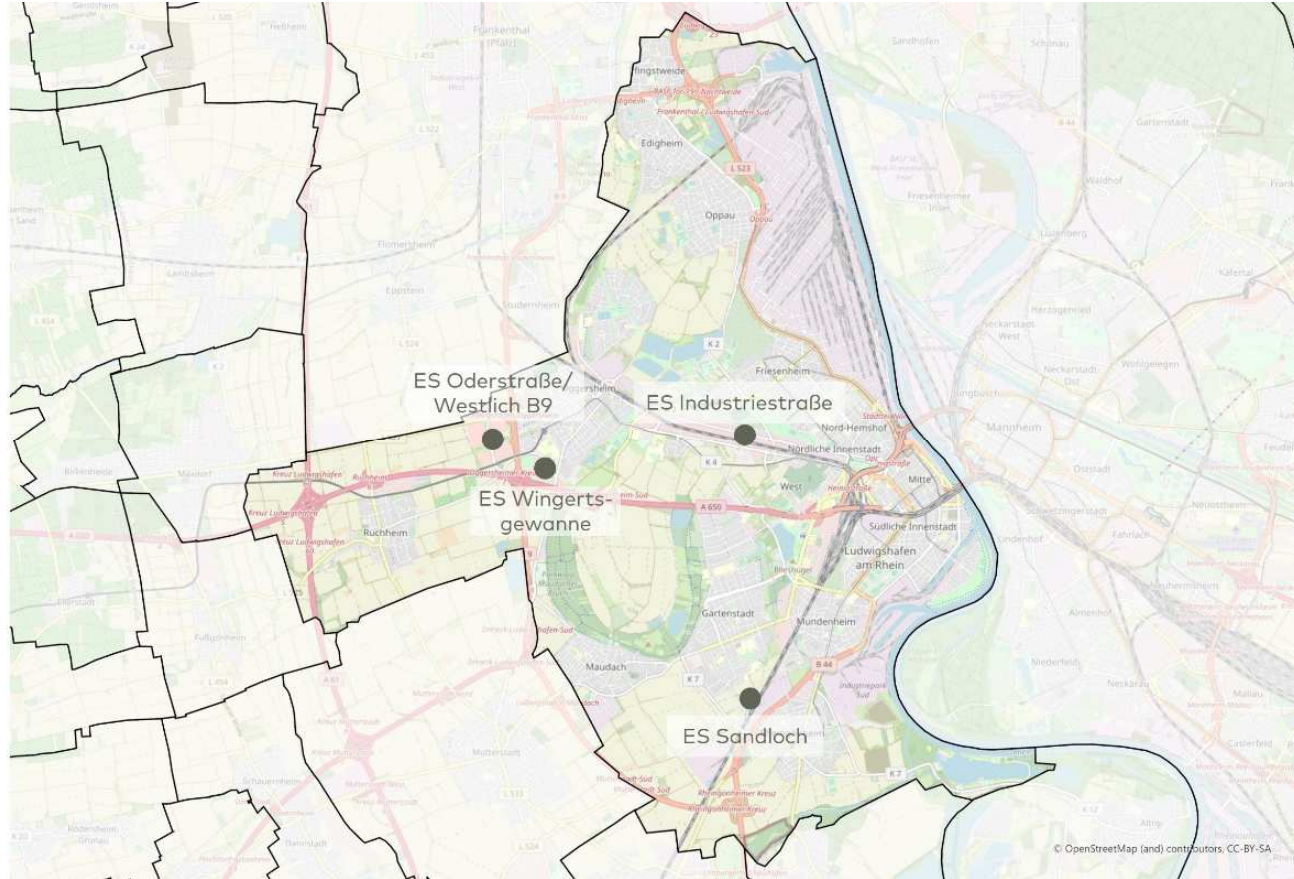
* gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant.

Ergänzungsstandorte in Ludwigshafen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Administrative Grenzen

□ Kommune

● Ergänzungsstandorte



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

Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente

Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
Bettwaren
Bücher
Papier und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/
Bilderrahmen/Kunstgegenstände
Elektrokleingeräte
Gardinen, Sicht- und Sonnenschutz
Glas/Porzellan/Keramik
Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien
Haushaltswaren (Hausrat)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware
für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Lampen/Leuchten
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

* gleichzeitig auch zentrenrelevant;

** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente erläuternd, aber nicht abschließend.

nahversorgungsrelevante* Sortimente

Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
(Schnitt-)Blumen
Zeitungen/Zeitschriften

nicht zentrenrelevante** Sortimente

Baumarktsortiment i. e. S.
Matratzen
Großteilige Sportgeräte und Campingartikel (ohne
Campingmöbel)
Elektrogroßgeräte
Fahrräder und Zubehör
Gartenbedarf
Kfz/Motorräder sowie -Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Kinderwagen
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Pflanzen/Pflanzartikel
Sportgroßgeräte
Teppiche (Einzelware)
Tiere, Zooartikel (inkl. Tiernahrung)

Steuerungsleitsätze

- 1) Einzelhandel mit **zentrenrelevantem Hauptsortiment** soll auf die Zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.
 - Im **ZVB Stadtzentrum** unbegrenzt, in den **ZVB Stadtteilzentren** und den **ZVB Quartierszentren** im Rahmen ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion
- 2) Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevantem** Hauptsortiment soll primär in den Zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der wohnungsnahen, fußläufigen Nahversorgung sekundär auch an Bestandsstandorten Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive / Planstandorten Nahversorgung vorgesehen werden.
- 3) Einzelhandel mit **nicht zentrenrelevantem** Hauptsortiment soll vorrangig auf die Ergänzungsstandorte konzentriert werden.
 - Begrenzung der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente außerhalb der ZVB auf bis zu **10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² VKF** je Betrieb
- 4) **Handwerkerprivileg**
 - Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²**

Steuerungsleitsätze

Handlungsmatrix für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment

| Übliche Ansiedlungstypen | ZVB Stadtzentrum | ZVB Stadtteilzentren | ZVB Quartierszentren | Bestandsstandorte NV mit Entwicklungsperspektive / Planstandorte NV | Bestandsbereiche Stadtteilkern | In Bezug auf Wohnlagen integrierte Lage | In Bezug auf Wohnlagen nicht integrierte Lage/ Bestandsstandorte NV mit Bestandsschutz |
|--|------------------|----------------------|----------------------|---|--------------------------------|---|--|
| Verbrauchermarkt ab i. d. R. 2.500 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 | ✓ | ✓ | (✓) | (✓) | (✓) | ✗ | ✗ |
| Lebensmittelhandwerk (ins. Bäcker, Metzger), Nahversorgungsrelevante Fachgeschäfte (z. B. Zeitschriften) | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✗ |
| Tankstellenshop/Kiosk/Hofladen | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | (✓) |

✓ = i. d. R. konzeptkonform (✓) = i. d. R. Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich ✗ = i. d. R. nicht konzeptkonform
* gleichzeitig auch zentrenrelevant.

Die Aussagen zur Konzeptkonformität sind um Aussagen zur standortgerechten Dimensionierung zu ergänzen und ersetzen keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Steuerungsleitsätze

Handlungsmatrix für Einzelhandel mit zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

| Zentrenrelevantes Hauptsortiment | ZVB Stadtzentrum | ZVB Stadtteilzentren | ZVB Quartierszentren | Bestandsstandorte NV/Planstandorte NV | In Bezug auf Wohnlagen integrierte Lage* | Ergänzungsstandorte | In Bezug auf Wohnlagen nicht integrierte Lage |
|----------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|--|---------------------|---|
| Kleinflächig (bis 800 m²) | ✓ | ✓ | ✓ | (✗) | (✗) | ✗ | ✗ |
| Großflächig (ab 801 m²) | ✓ | (✓) | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |

| Nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment | ZVB Stadtzentrum | ZVB Stadtteilzentren | ZVB Quartierszentren | Bestandsstandorte NV/Planstandorte NV | In Bezug auf Wohnlagen integrierte Lage* | Ergänzungsstandorte | In Bezug auf Wohnlagen nicht integrierte Lage |
|--|------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|--|---------------------|---|
| Kleinflächig (bis 800 m²) | ✓ | ✓ | ✓ | (✓) | (✓) | ✓ | (✓) |
| Großflächig (ab 801 m²) | ✓ | (✓) | (✓) | (✓) | ✗ | ✓ | ✗ |

✓ = i. d. R. konzeptkonform (✓) = i. d. R. Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich

(✗) = i. d. R. nicht konzeptkonform, in Ausnahmefällen ggf. einzelfallbezogen zu prüfen ✗ = i. d. R. nicht konzeptkonform

* einschließlich Bestandsstandorte Stadtteilkern; für nahversorgungsrelevante Sortimente sei auf die entsprechenden Ausführungen in der Handlungsmatrix für nahversorgungsrelevante Sortimente verwiesen.

Die Aussagen zur Konzeptkonformität sind um Aussagen zur Verträglichkeit zu ergänzen und ersetzen keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

TöB-Beteiligung

Stellungnahmen aus der Beteiligung der **betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange** am **Entwurf** der Fortschreibung des Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Ludwigshafen am Rhein (Fassung vom 30.04.2024)

IHK Pfalz (29.08.2024)

- Zustimmung zum Konzept sowie zu den wesentlichen konzeptionellen Bausteinen

Verband Region Rhein-Neckar (04.09.2024)

- Zustimmung zum Konzept sowie zu den wesentlichen konzeptionellen Bausteinen
- Anmerkungen bzgl. des **regionalen Wettbewerbsumfelds** sowie zur **Sortimentsliste** → geringfügige Änderungen

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (06.09.2024)

- Zustimmung zum Konzept sowie zu den wesentlichen konzeptionellen Bausteinen
- Anmerkungen bzgl. der **Sortimentsliste** analog Verband Region Rhein-Neckar → geringfügige Änderungen

Handelsverband Südwest (13.09.2024)

- Keine grundsätzlichen Bedenken zum EZK

Stadt Frankenthal (Pfalz) (06.09.2024)

- Keine grundsätzlichen Bedenken zum EZK
- Bestrebungen zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung und des Einzelhandels werden begrüßt

Stadt Mannheim (13.08.2024) | **Stadt Bad Dürkheim** (06.09.2024) | **Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim** (29.07.2024) | **Verbandsgemeinde Maxdorf** (10.07.2024) | **Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim** (29.08.2024)

- Keine Anregungen, keine Bedenken

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

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

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43