

FortSchreibung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ludwigshafen

Ortsbeirat Südliche Innenstadt | 24.10.2023

Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.

Die Rolle des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

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

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

Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung

Einzelhandelsbestand in Ludwigshafen – stadtteilspezifisch

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

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

Umsatz und Zentralität gesamtstädtisch

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

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Umsatz und Zentralität stadtteilbezogen

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

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

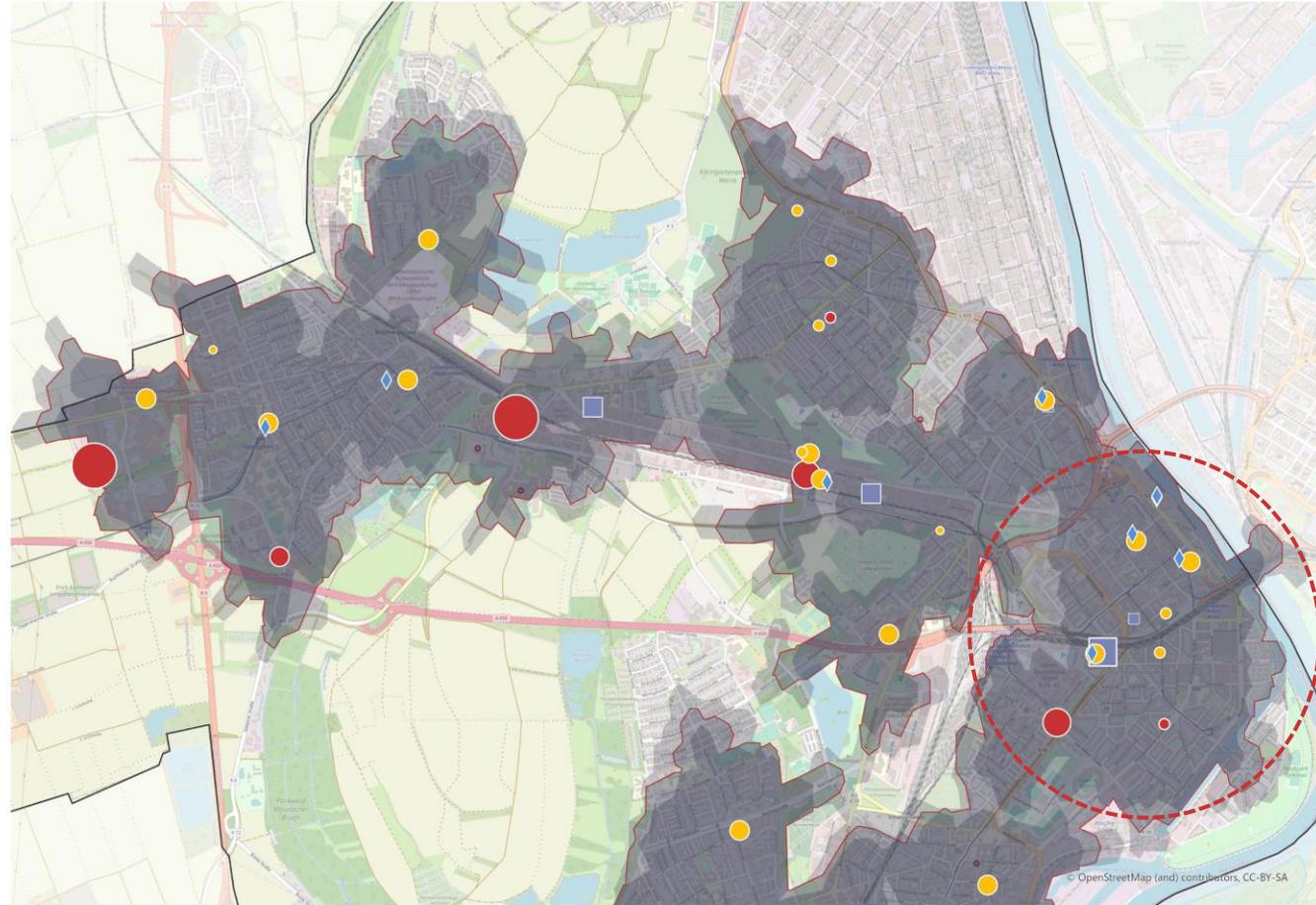
Nahversorgungsanalyse

Räumliche Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Süd und Mitte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt Ludwigshafen 12/2021; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; * u. a. ethnische Supermärkte, Biomärkte, Dorfläden.



1.500m



Nahversorgungsanalyse

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Ludwigshafen/**Mitte**/**Süd**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2028)	176.431 (+2,8 %) / 12.859 / 21.019	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	68.500 / 8.300 / 7.400	12.800 / 2.900 / 1.100
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,39 / 0,65 / 0,35	0,07 / 0,22 / 0,01
Sortimentspezifische Zentralität	101 % / 176 % / 86 %	102 % / 325 % / 80 %
Betriebstypenmix	2x/ 0x / 0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 11x/ 0x / 2x Lebensmittelsupermarkt 30x/ 3x / 2x Lebensmitteldiscounter 38x/ 17x / 2x Ethnischer Lebensmittelmarkt 14x/ 0x / 1x Getränkemarkt 236x/ 45x / 20x sonstige Lebensmittelgeschäfte	12x/ 4x / 1x Drogeriefachmarkt 53x/ 7x / 4x sonstige Drogeriewarengeschäfte*

Darstellung: Gesamtstadt / **Stadtteil Mitte** / **Stadtteil Süd**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Stadt Ludwigshafen; Einwohner: Stadt Ludwigshafen (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EZK 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Strategische Ausrichtung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

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

Städtebauliche Analyse

Stadtzentrum Mitte

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	218	26,9 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	47.100	18,1%
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	53	25,4 %

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

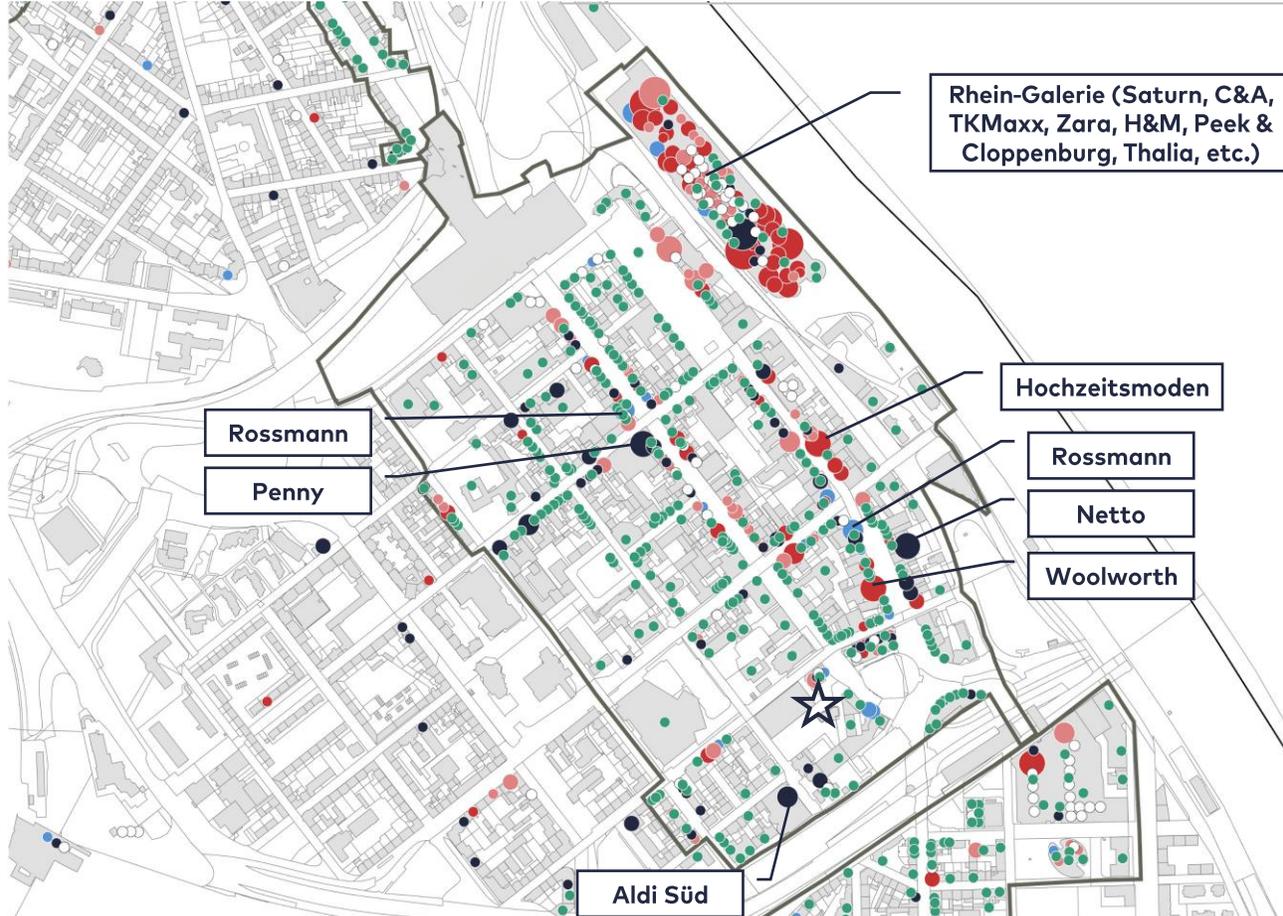
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHZK 2011
- ★ Wochenmarkt (7)



Bewertungskriterien

Räumliche Integration



Verkehrliche Erreichbarkeit



Versorgungsfunktion



Einzelhandelsbesatz



Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Zentrenergänzende Funktionen



Städtebauliche Struktur



Städtebauliches Erscheinungsbild



Markante Entwicklungen seit 2009



Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Gesamtbewertung



ZVB Stadtzentrum

Allgemeine Entwicklungsziele

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHZK 2011
- ZVB-Abgrenzungsvorschlag 2023
- Potenzielfläche
- ★ Wochenmarkt (7)



Entwicklungsziele

- Fortschreibung des Stadtzentrums als zentralen Versorgungsstandort für die Stadt Ludwigshafen Gütern aller Bedarfsstufen
- 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

Städtebauliche Analyse

Stadtteilzentrum 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 EHZK 2011
- ✗ Betriebsaufgabe

Einzelhandelstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	36	4,4%
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	4.600	1,8%
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	29	13,9%
Zentrenergänzende Funktionen	93	11,2%

Bewertungskriterien

Räumliche Integration



Verkehrliche Erreichbarkeit



Versorgungsfunktion



Einzelhandelsbesatz



Branchenmix und
Betriebsgrößenstruktur



Zentrenergänzende
Funktionen



Städtebauliche Struktur



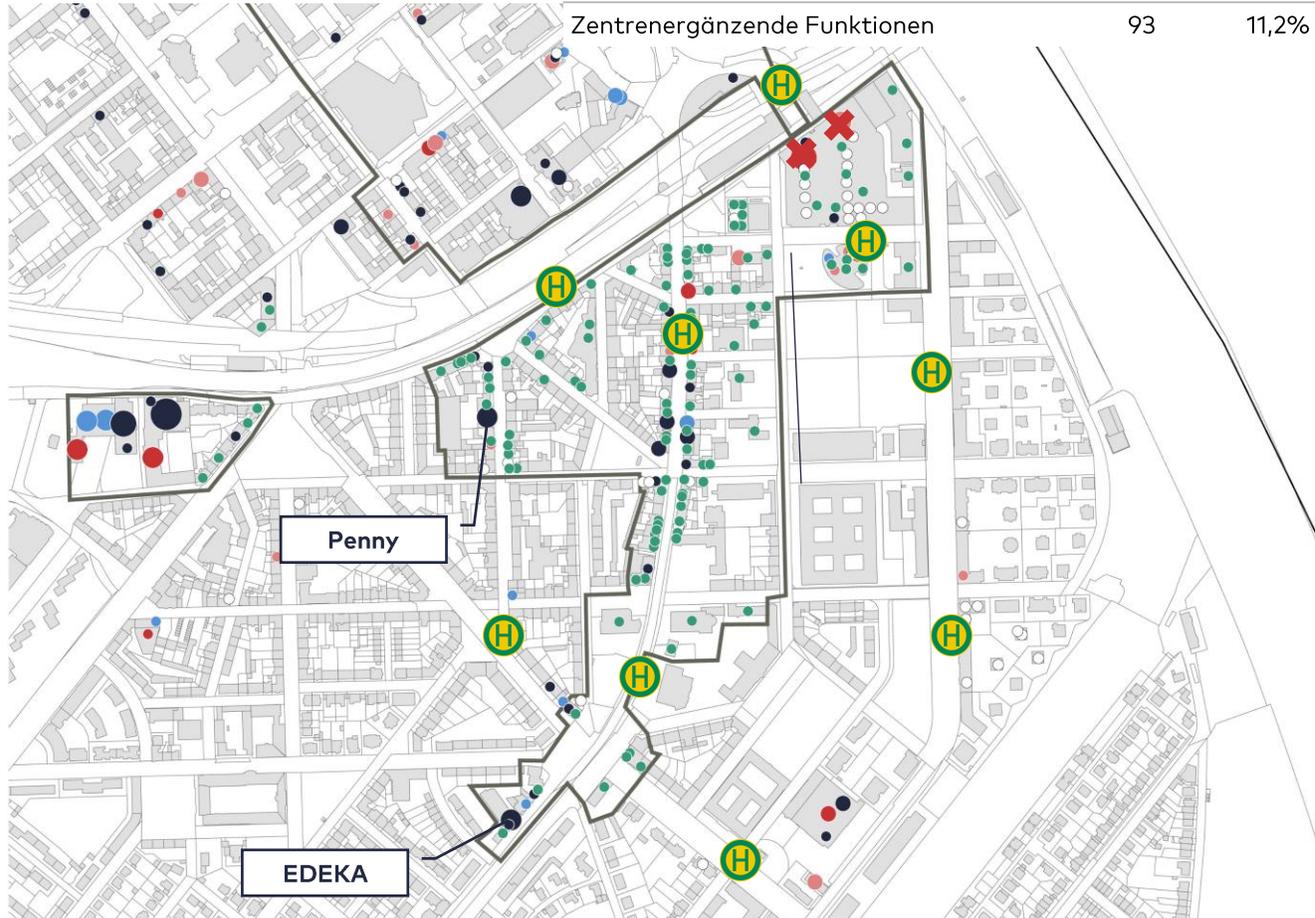
Städtebauliches
Erscheinungsbild



Entwicklungsperspektive
(Zukunftsperspektive)



Gesamtbewertung



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

ZVB Stadtteilzentrum Süd

Allgemeine Entwicklungsziele

Funktion

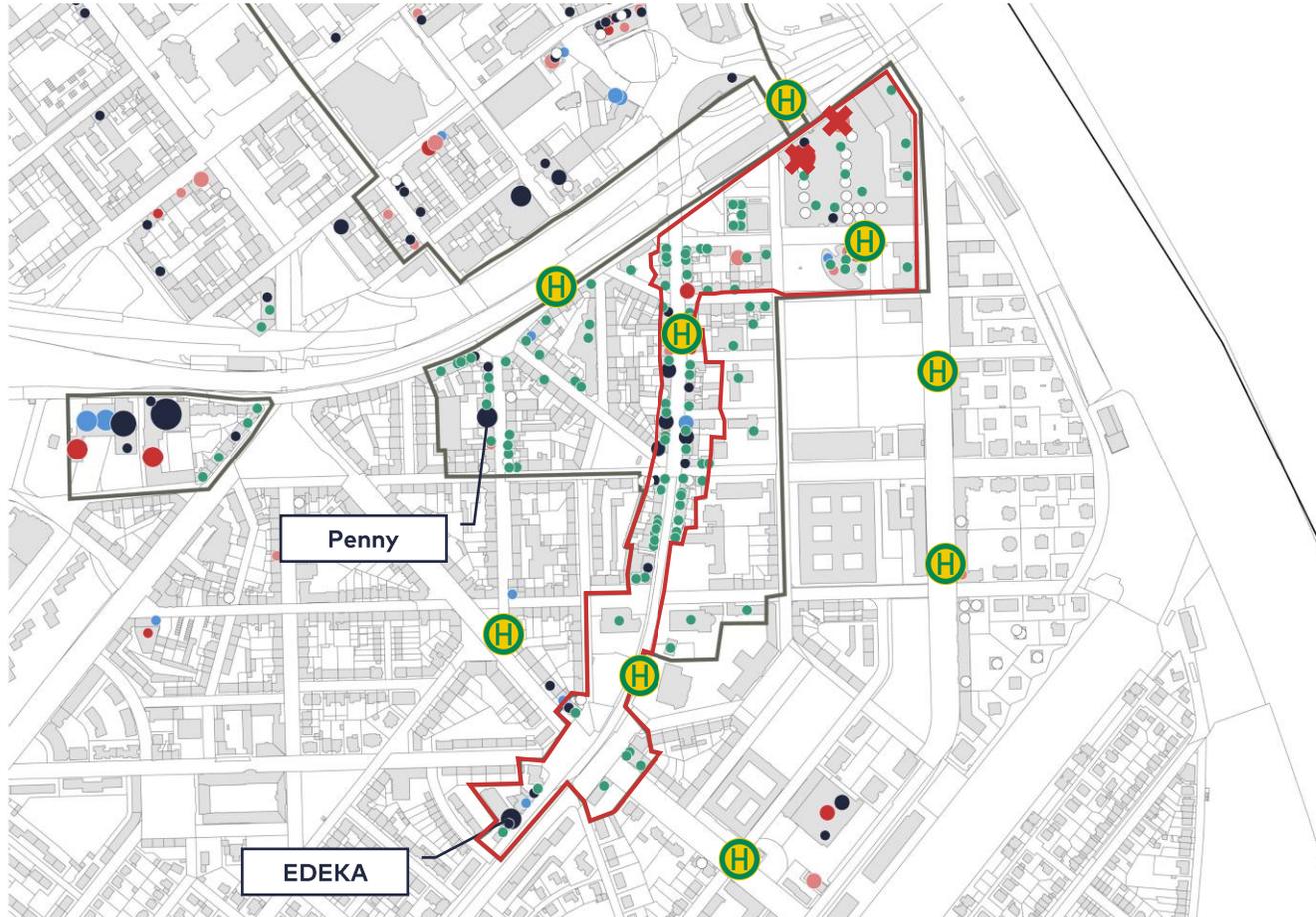
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHZK 2011
- ✘ Betriebsaufgabe nach 2021
- ▭ Abgrenzungsvorschlag 2023



Entwicklungsziele

- Fortschreibung des **ZVB Stadtteilzentrums Süd** als zentraler Versorgungsstandort für den Stadtteil Süd mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- Versorgungsgebiet: v.a. Stadtteil Süd
- Modernisierung des ehemaligen Einkaufszentrums Walzmühle und Schaffung eines marktadäquaten Nahversorgungsangebotes
- Durch räumliche Nähe der Walzmühle zum ZVB Innenstadt entstehen Synergieeffekte
- 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

Städtebauliche Analyse

Quartierszentrum Süd

Funktion

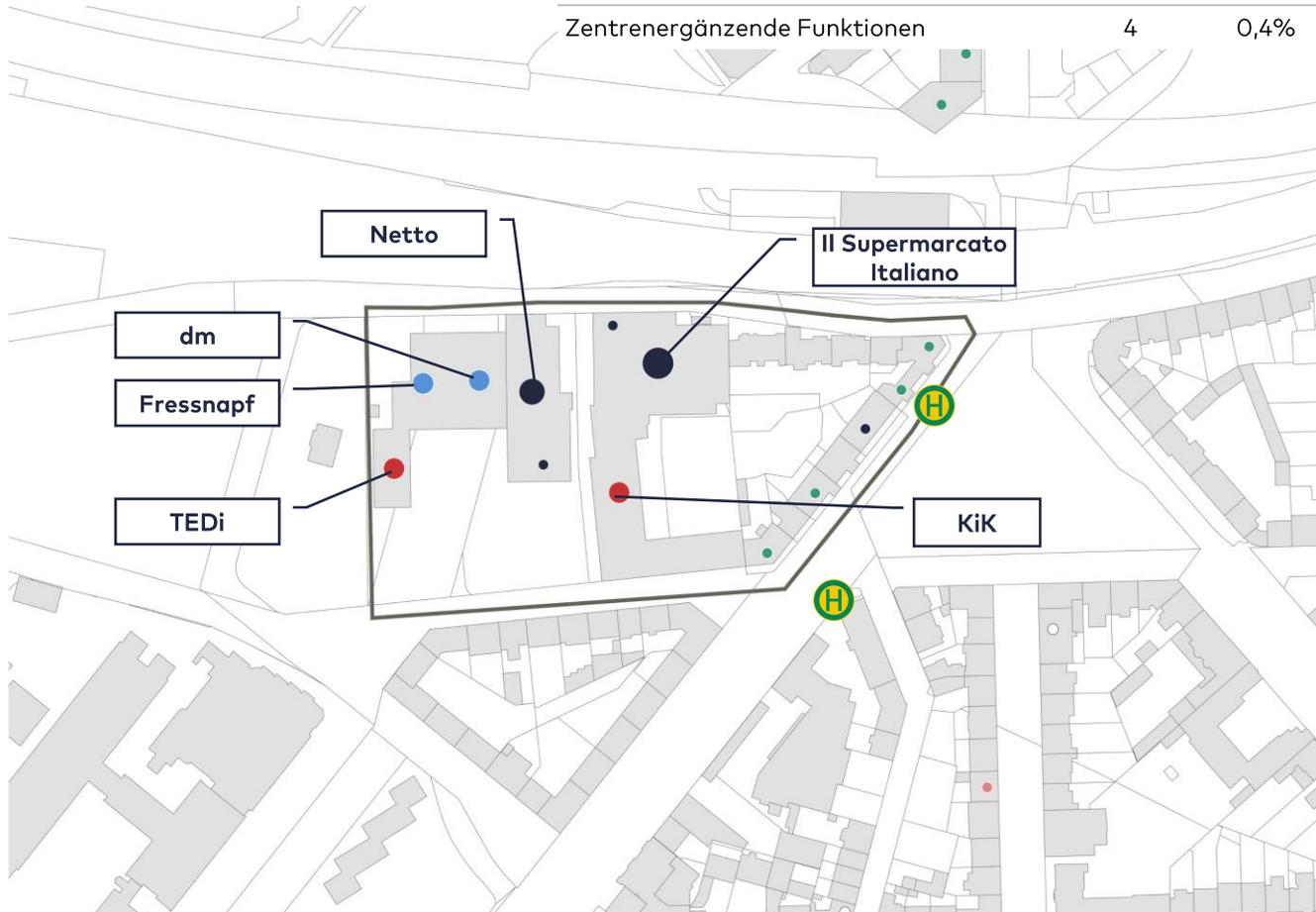
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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 EHZK 2011



Einzelhandelstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	9	1,1%
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	5.200	2%
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	0	0%
Zentrenergänzende Funktionen	4	0,4%

Bewertungskriterien

Räumliche Integration



Verkehrliche Erreichbarkeit



Versorgungsfunktion



Einzelhandelsbesatz



Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Zentrenergänzende Funktionen



Städtebauliche Struktur



Städtebauliches Erscheinungsbild



Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Gesamtbewertung



ZVB Quartierszentrum Süd

Allgemeine Entwicklungsziele

Funktion

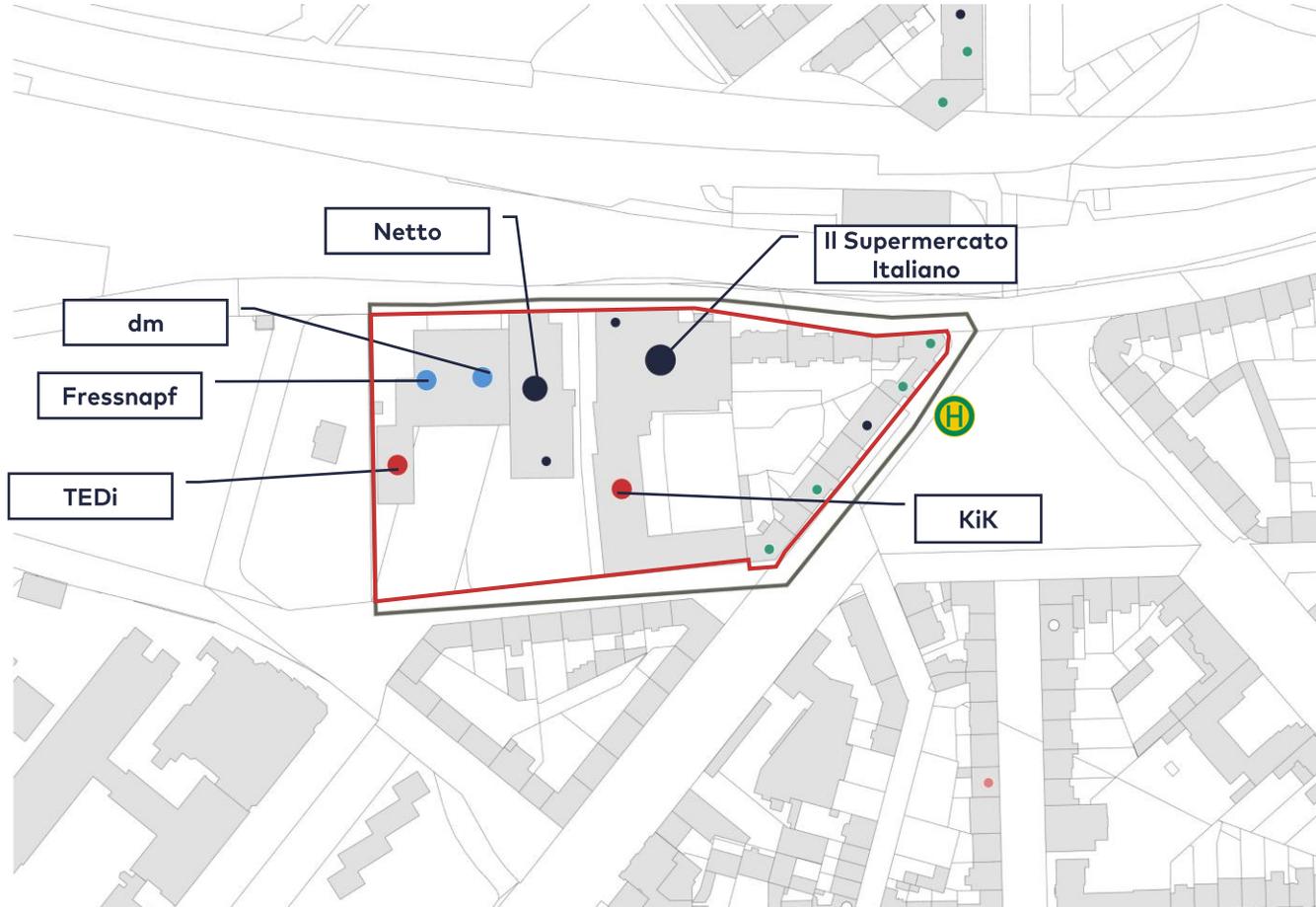
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

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

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHZK 2011
- ▭ Abgrenzungsvorschlag 2023



Entwicklungsziele

- Festlegung des ZVB Quartierszentrums Süd
Positivstandort für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
- Versorgungsgebiet: Stadtteil Süd
- Erhalt, Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Angebotes, dabei insbesondere Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive

- Süd Edeka (Saarlandstraße)

Entwicklungsziele

- Bestandsschutz
- Möglichkeit der Modernisierung des Marktauftrittes
- Restriktiver Umgang mit innenstadtrelevanten Sortimenten

Lebensmittelmärkte in sonstiger städtebaulich integrierter Lage

- Süd Penny (Schützenstraße)

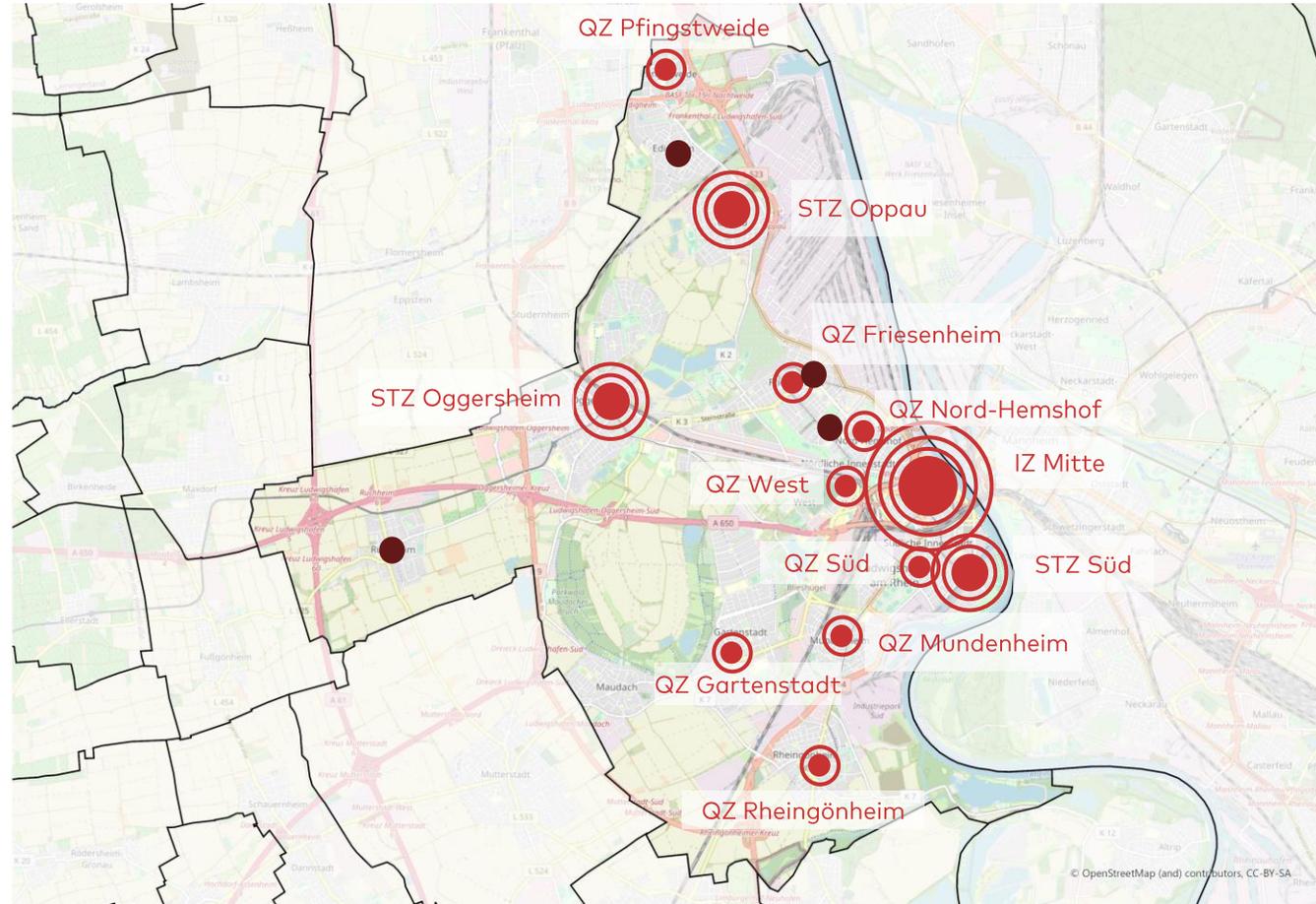
Entwicklungsziele

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

Neue Zentren- und Standortstruktur für Ludwigshafen

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

1.000 m



Nahversorgungsstruktur für Ludwigshafen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

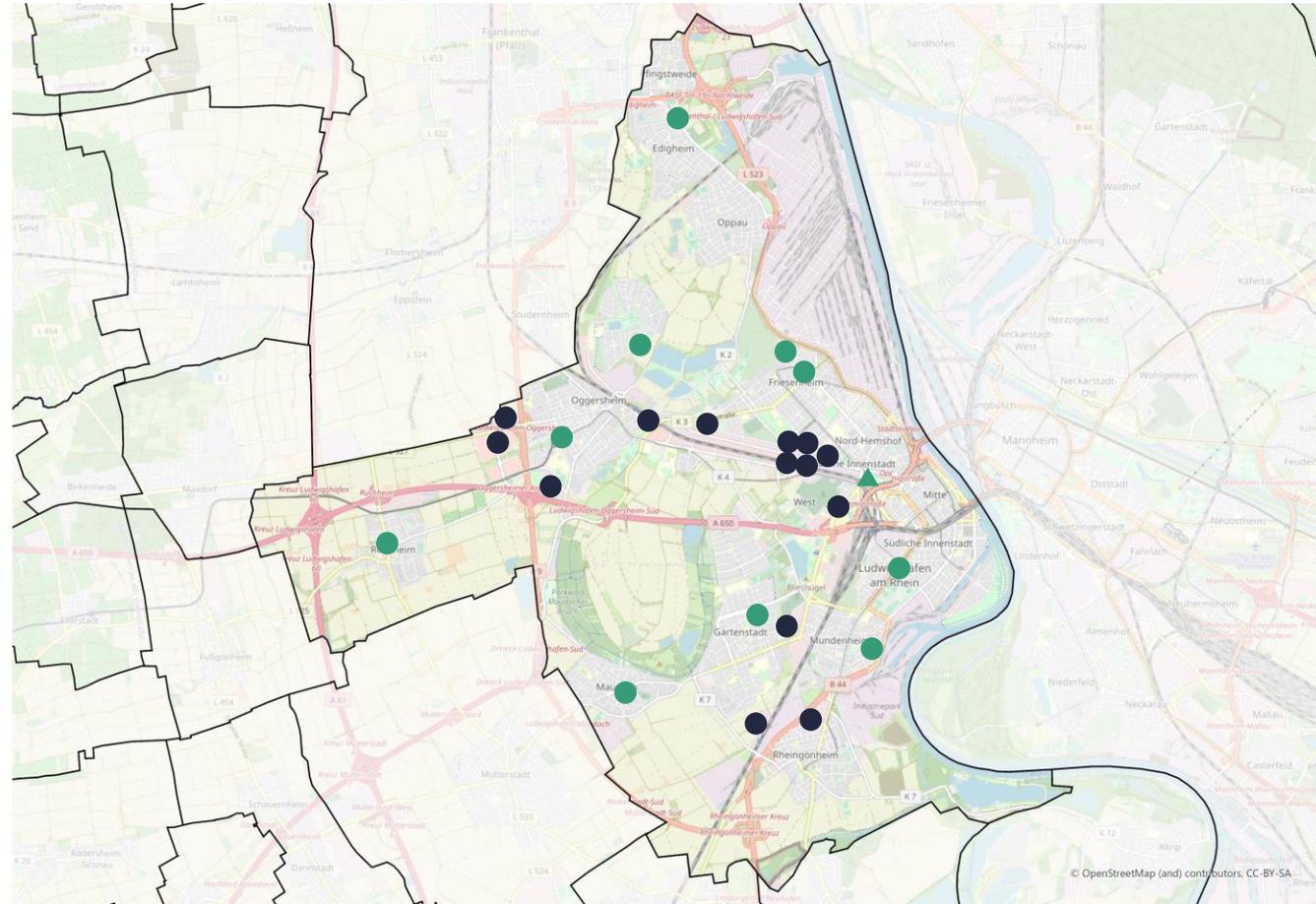
Administrative Grenzen

□ Kommune

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

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

1.000 m



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

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 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 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