
Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011
Erläuterung der wichtigsten Inhalte und des weiteren Vorgehens

KSD 20123560

ANTRAG

Der Stadtentwicklungsausschuss und der Stadtentwicklungsbeirat nehmen den Bericht der Verwaltung zu den wesentlichen Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 zur Kenntnis.

Der Stadtentwicklungsausschuss und der Stadtentwicklungsbeirat beauftragen die Verwaltung, das Konzept in den nächsten Wochen als Verwaltungsentwurf abzuschließen und mit der Politik, der Aufsichtsbehörde (SGD Süd), dem Verband Region Rhein-Neckar, dem Einzelhandelsverband, der IHK und den Nachbargemeinden abschließend abzustimmen. Den Bürgerinnen und Bürgern soll im Rahmen einer Offenlage die Gelegenheit gegeben werden, Bedenken und Anregungen zum Entwurf vorzubringen.

Vor der endgültigen Beschlussfassung durch den Stadtrat (voraussichtlich 07.05.2012) sollen die Ergebnisse der Abstimmung nochmals im Bau- und Grundstücksausschuss (voraussichtlich am 23.04.2012) beraten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgeschlagen werden.

Erläuterung:

Der vorliegende Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes baut auf das letzte Einzelhandelskonzept von 2003 auf und berücksichtigt die neueren Marktentwicklungen sowie die gesetzlichen und rechtlichen Vorgaben wie auch die Zielvorgaben des Landes und der Metropolregion Rhein-Neckar zur Steuerung und Entwicklung der künftigen Einzelhandelsstruktur in der Stadt. Dabei werden erstmals auch Aussagen zu den verschiedenen Zentren in Ludwigshafen gemacht, den sogenannten zentralen Versorgungsbereichen (ZVB's), die im Baugesetzbuch als zu schützende Bereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB) erwähnt sind; insofern wird diese Konzeption als „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ bezeichnet.

Regelungsgegenstand sind zum einen Einzelhandelsausstattungen, die typischerweise für ein Oberzentrum ins Umland wirken und die Anziehungskraft einer Stadt maßgeblich beeinflussen. Zum anderen aber auch die sogenannte Nahversorgung, die vor allem in Form von Lebensmittelgeschäften vor Ort in den Stadtteilen und Quartieren die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherstellen und maßgeblich zur Wohnqualität beitragen.

Dieses Konzept wurde mit einer umfassenden Beteiligung wichtiger Institutionen wie der oberen Landesplanungsbehörde, dem Einzelhandelsverband, der IHK für die Pfalz und dem Regionalverband Metropolregion Rhein-Neckar erarbeitet und in Fraktionen und Ortsbeiräten diskutiert. Dabei spielte die Abstimmung mit der Regionalplanung eine besondere Rolle, da zeitgleich der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar mit entsprechenden Zielaussagen zur Einzelhandelsentwicklung in der Region aufgestellt wird.

Das Einzelhandelskonzept soll als Entscheidungs- und Steuerungsgrundlage im Wesentlichen folgende Aufgaben erfüllen:

- Planungssicherheit für mittel- bis langfristige Entscheidungen zur Stadtentwicklung herstellen
- Rechtssicherheit für alle Beteiligten gewähren
- Abwägungsmaterial für die Bauleitplanung und / oder Einzelfallentscheidungen im Rahmen der Baugenehmigung beisteuern und
- Interessensausgleich zwischen Grundstückseigentümern, Investoren, Betreibern, Entwicklern und der öffentlichen Hand herbeiführen.

Das Einzelhandelskonzept besteht im Wesentlichen aus drei Bestandteilen:

- Bestandsaufnahme und Analyse der Einzelhandelsausstattung und der Nahversorgungssituation
- Festlegung der Ziele für die Einzelhandelsentwicklung und der zentralen Versorgungsbereiche sowie
- Konzeption für die weitere Einzelhandelsentwicklung bezüglich der Innenstadt, den Stadtteilen und den sonstigen Standorten.

Die in Zusammenarbeit mit der BulwienGesa AG erstellte Bestandsaufnahme des Einzelhandels und der Analyse bezieht sich mit den ausführlichen Berechnungen auf das Basisjahr 2009 (Stand: Ende 2009), also auf einen Zeitpunkt vor Eröffnung der Rhein-Galerie. Die nach 2009 erfolgten Veränderungen (wie z.B. die Eröffnung der neuen Rhein-Galerie und die Veränderungen im Einzelhandelsbesatz) werden in der Konzeption gesondert ausgewiesen und kommentiert.

Wesentlicher Bestandteil der Konzeption sind neben der Abgrenzung und Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Darstellung der Potenziale und Chancen der City und der einzelnen Stadtteile vor allem die Definition der zentrenrelevanten und der nicht-

zentrenrelevanten Sortimente (Sortimentsliste) in der Stadt Ludwigshafen sowie die Festlegung der Entscheidungsregeln bei Ansiedlungen, verbunden mit planungsrechtlichen Steuerungsempfehlungen.

Bei der Ausweisung der verschiedenen Kategorien der zentralen Versorgungsbereiche wird dem Ziel Rechnung getragen, dass diese gut mit dem Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) zu erreichen und weitere Einrichtungen aus den Bereichen Dienstleistung und öffentliche Einrichtungen im Bereich vorhanden sein sollen (Stadt der kurzen Wege). Erreicht wird dies insbesondere durch die Orientierung der zentralen Versorgungsbereiche am Zentren-Achsen-Modell der Stadt Ludwigshafen.

Ein erklärtes Ziel der Einzelhandelskonzeption ist neben der Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Stadt Ludwigshafen insgesamt die Weiterentwicklung der City, die Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung und die zielkonform gesteuerte Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterschiedlicher Größenordnung.

Als ein vom Stadtrat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zukünftig behördenintern verbindliche Grundlage für die Bauleitplanung sein. Bei sonstigen städtebaulichen Planungen, Genehmigungen und Entscheidungen sind die Festsetzungen ebenso zu berücksichtigen.

Weitere Vorgehensweise und Zeitplan

10. / 11. KW	Entwurf an Fraktionen, SGD-Süd, VRRN, IHK, EHV und Nachbargemeinden mit der Bitte um Stellungnahme
11.-14. KW	Beratungen und Abstimmungen mit o.g. Institutionen
12. – 15. KW	Offenlage für Bürgerinnen und Bürger
23.04.2012	Bau- und Grundstücksschuss
07.05.2012	Stadtrat