



Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Ludwigshafen

Wesentliche Aufgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts:

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

- **Planungssicherheit:** Die Ziele des Konzepts stellen eine wichtige Grundlage für mittel- bis langfristige Entscheidungen zur Stadtentwicklung dar.
- **Rechtssicherheit:** Für alle Beteiligten bei Standort- und Betriebsplanungen ist eine verlässliche Basis entscheidend.
- **Abwägungsmaterial:** Es ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1(6) Nr.11 BauGB relevantes Abwägungsmaterial für Flächennutzungsplan und Bebauungspläne und erfüllt die Anforderungen aus Ziel 58 und 59 des LEP IV
- **Interessenausgleich:** Die betriebswirtschaftlichen und standortbedingten Interessen der Investoren, Betreiber und Grundstückseigentümer sind nicht immer im Einklang mit den gesamtstädtischen Zielen und Entwicklungsvorstellungen; dies kann eine positive städtebauliche Entwicklung der Stadt und insbesondere der Einzelhandelsstruktur behindern.

Unterstützt wurde der Bereich Stadtentwicklung durch die BulwienGesa AG

Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Analyse	<ul style="list-style-type: none">• Entwicklungen im Handel in Deutschland und in Ludwigshafen• Kaufkraft, Umsatz, Zentralität nach Sortimenten und Stadtteilen• Bewertung von Erreichbarkeiten und Versorgungssicherheit
Ziele	<ul style="list-style-type: none">• Für Gesamtstadt und• Für Stadtteile und• Für Sortimente
Zentrenstruktur	<ul style="list-style-type: none">• Hierarchische Zentrenstruktur• Zentrale Versorgungsbereiche• Übrige Standortkategorien
Sortimentsliste	<ul style="list-style-type: none">• Zentrenrelevante und• nicht-zentrenrelevante Sortimente
Entscheidungsregeln	<ul style="list-style-type: none">• Beurteilungsmatrix für Ansiedlungen• Planungsrechtliche Vorgaben

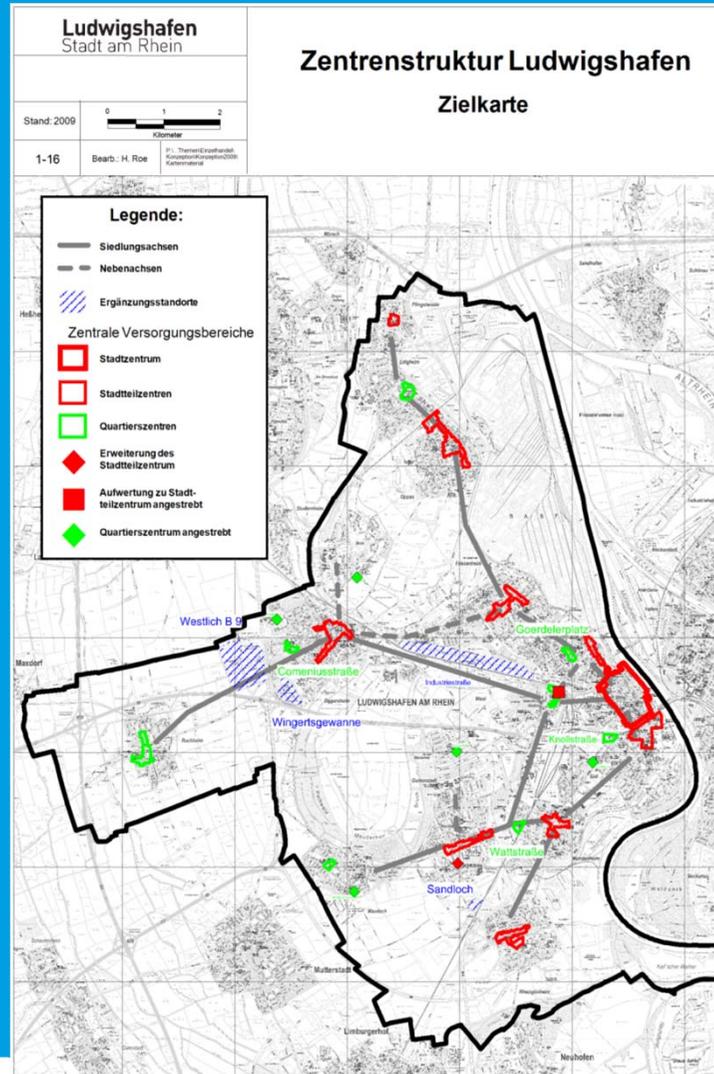
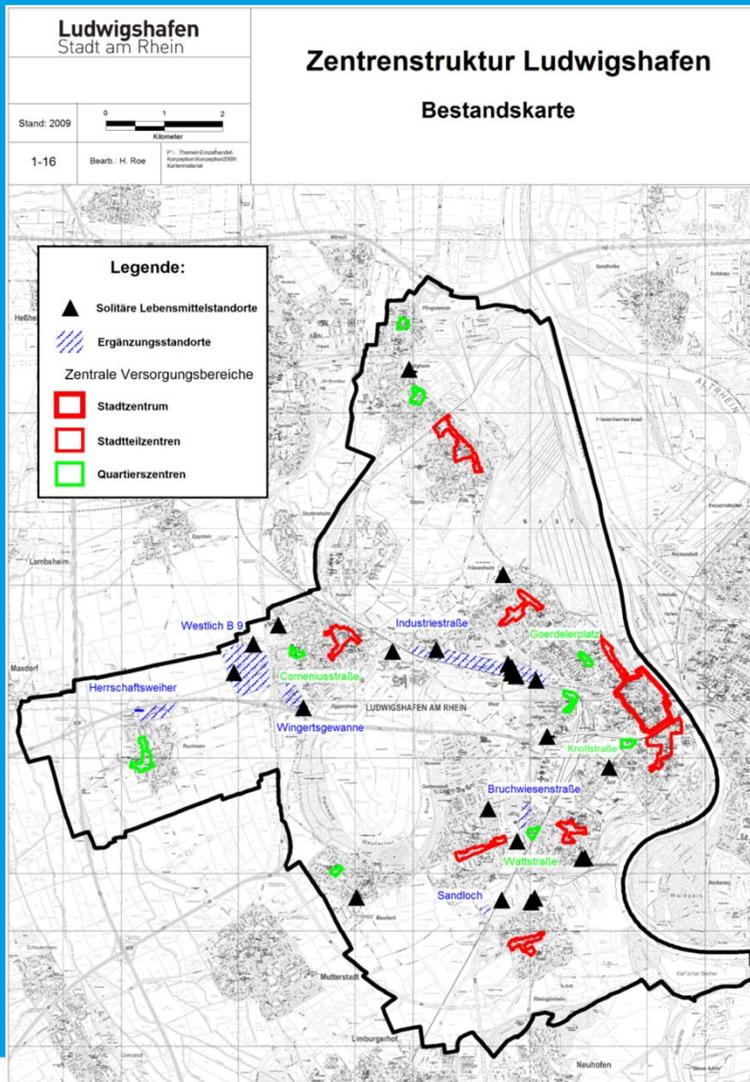
Hierarchische Zentrenstruktur in Ludwigshafen

- **Zentrale Versorgungsbereiche**
 - Stadtzentrum
 - Stadtteilzentren
 - Quartierszentren
- **Übrige Standortkategorien**
 - Wohngebietslagen (integriert, teilintegriert)
 - Ergänzungsstandorte (großflächiger, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel)
 - Gewerbegebiete

Kriterien zur Einteilung und Abgrenzung der Zentren-Kategorien

- **Stadtzentrum** ist im einheitlichen Regionalplan abgegrenzt und festgelegt
- **Stadtteilzentren:** mind. 10 Einzelhandels-Betriebe und 2.000 qm Verkaufsfläche
- **Quartierszentren:** mind. 5 Einzelhandels-Betriebe und 1.000 qm Verkaufsfläche

Die Zentrenstruktur der Gesamtstadt – Bestand und Ziel



Angestrebt:

- QZ Melm
- QZ Kolpingstr.
- QZ Schweigener Straße
- QZ Niederfeld
- QZ Saarlandstr.

Erweiterung des Stadtteilzentrums

- Gartenstadt / E. Reutersiedlung

Entwicklung zum Stadtteilzentrum West

Erreichbarkeiten und Versorgungssicherheit

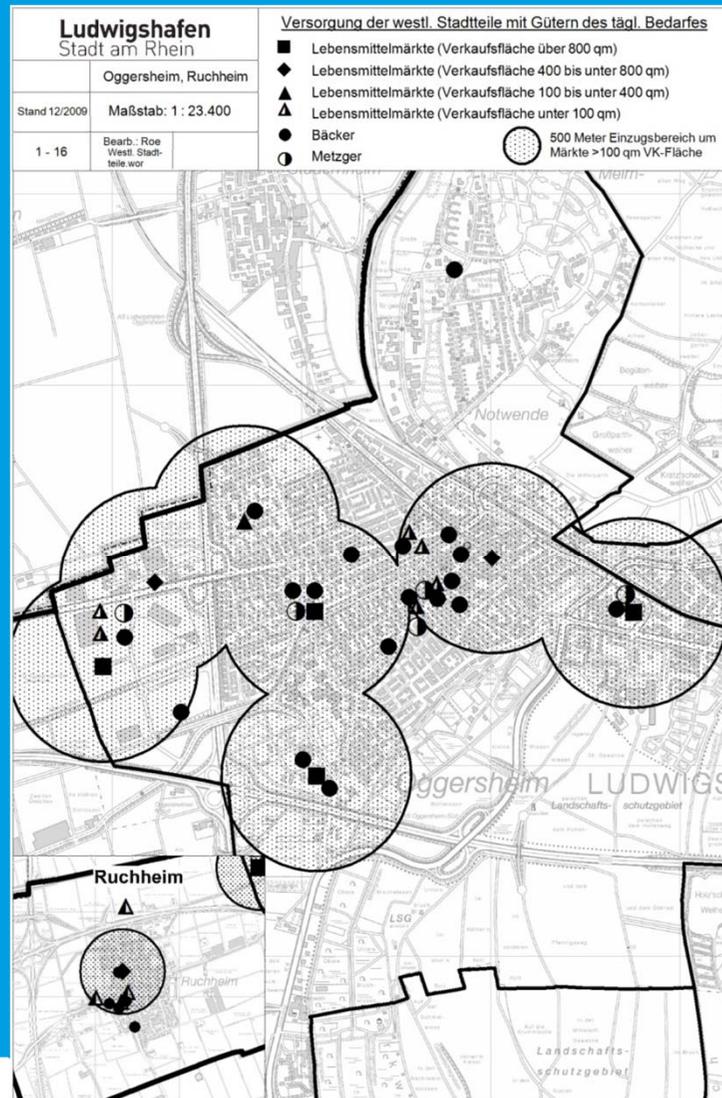


Tabelle 11: Nahversorgung Ludwigshafen - minimal gesichert

Stadtteil	Lebensmittelgeschäft			Metzger	Bäcker	Drogerie
	>400 m ²	>750 m ²	>1000 m ²			
Nord/Hemshof	3	-	-	1	11	3
West	-	1 (liegt ungünstig)	-	2	3	-
Pfingstweide	1	-	-	-	3	1
Ruchheim	1	-	-	2	3	1
Maudach	2	-	-	1	6	1

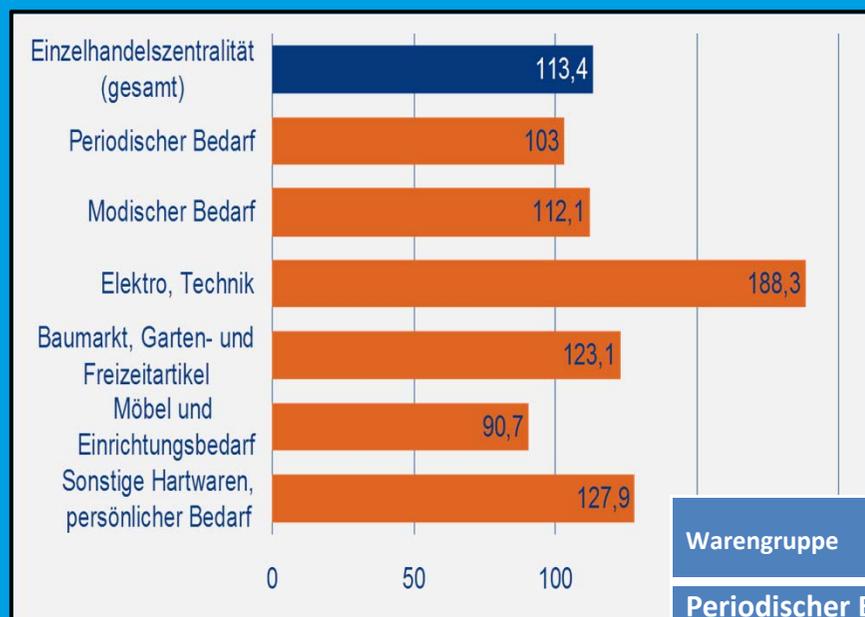
Tabelle 12: Nahversorgung Ludwigshafen – durchschnittlich gesichert

Stadtteil	Lebensmittelgeschäft			Metzger	Bäcker	Drogerie
	>400 m ²	>750 m ²	>1000m ²			
Oppau	-	3	-	5	10	2
Edigheim	-	-	1	2	3	1
Gartenstadt	-	2	-	3	11	3

Tabelle 13: Nahversorgung Ludwigshafen – überdurchschnittlich gesichert

Stadtteil	Lebensmittelgeschäft			Metzger	Bäcker	Drogerie
	>400 m ²	>750 m ²	>1000 m ²			
Mitte	5	-	2	7	28	5
Süd	3	-	3	3	13	4
Friesenheim	6	2	2	4	13	2
Oggersheim	3	2	3	5	18	4
Mundenheim	1	2	1	4	9	2
Rheingönheim	-	3	1	2	6	1

Zentralitäten nach Hauptwarengruppen und Veränderung durch die Rheingalerie



Quelle: BulwienGesa AG 2010

Warengruppe	Zentralitätskennziffer 2009 (ohne Rhein-Galerie)	Zentralitätskennziffer 2010 (mit Rhein-Galerie)
Periodischer Bedarf	103	105
Modischer Bedarf	112	169
Elektro/Technik	188	192
Bau/Garten/Sport	123	123
Möbel- und Einrichtungsbedarf	91	90
Persönlicher Bedarf/Hartwaren	128	144
Aperiodischer Bedarf	125	143
Alle Warengruppen	113	123

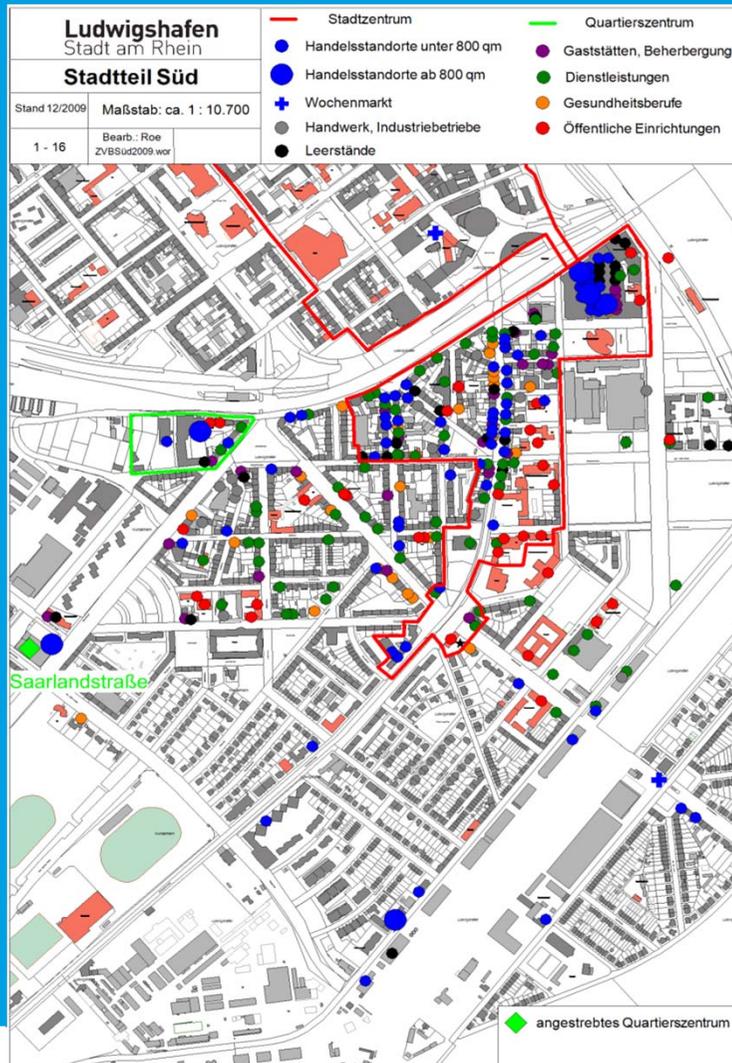
Quelle: BulwienGesa AG 2011

Einzelhandelszentralität nach Stadtteilen

Gebiet/Stadtteil	Einzelhandelszentralität (gesamt)	darunter					
		Periodischer Bedarf	Modischer Bedarf	Elektro, Technik	Baumarkt, Garten- und Freizeitartikel	Möbel u. Einrichtungsbedarf	Sonstige Hartwaren, persönlicher Bedarf
Stadtteil Mitte	442,7	234,1	1.343,5	866,5	45,5	195,1	991,8
Stadtteil Süd	73,3	101,8	40,5	41,2	27,6	29,4	66,5
Stadtteil Nord/Hemshof	33,1	47,1	14,6	32,7	12,5	9,7	18,2
Stadtteil West	61,6	81,2	31,8	67,0	51,3	15,1	21,6
Stadtteil Friesenheim	98,1	97,0	14,8	63,6	193,1	145,8	83,0
Stadtteil Oppau	75,1	100,8	24,4	64,9	27,8	60,1	63,2
Stadtteil Edigheim	56,6	92,7	14,1	27,8	7,3	1,8	29,6
Stadtteil Pfingstweide	26,5	34,8	22,0	3,6	29,4	2,0	22,1
Stadtteil Oggersheim	272,4	189,7	98,0	739,4	551,9	295,3	230,7
Stadtteil Ruchheim	38,4	33,5	2,1	5,6	95,9	100,9	6,9
Stadtteil Gartenstadt	32,8	47,7	5,3	17,4	7,1	20,3	36,1
Stadtteil Maudach	36,2	57,9	10,7	3,3	8,6	0,0	37,5
Stadtteil Mundenheim	61,2	78,1	27,9	51,2	38,5	54,6	44,7
Stadtteil Rheingönheim	89,0	137,5	50,2	15,3	30,2	28,7	41,8
Insgesamt	113,4	103,0	112,1	188,3	123,1	90,7	127,9
Ohne Solitär- und Ergänzungsstandorte							
Friesenheim	34,7	47,5	9,0	17,5	12,8	9,6	57,4
Oggersheim	62,0	76,9	27,1	47,1	43,1	49,5	68,6

Quelle: BulwienGesa AG 2010

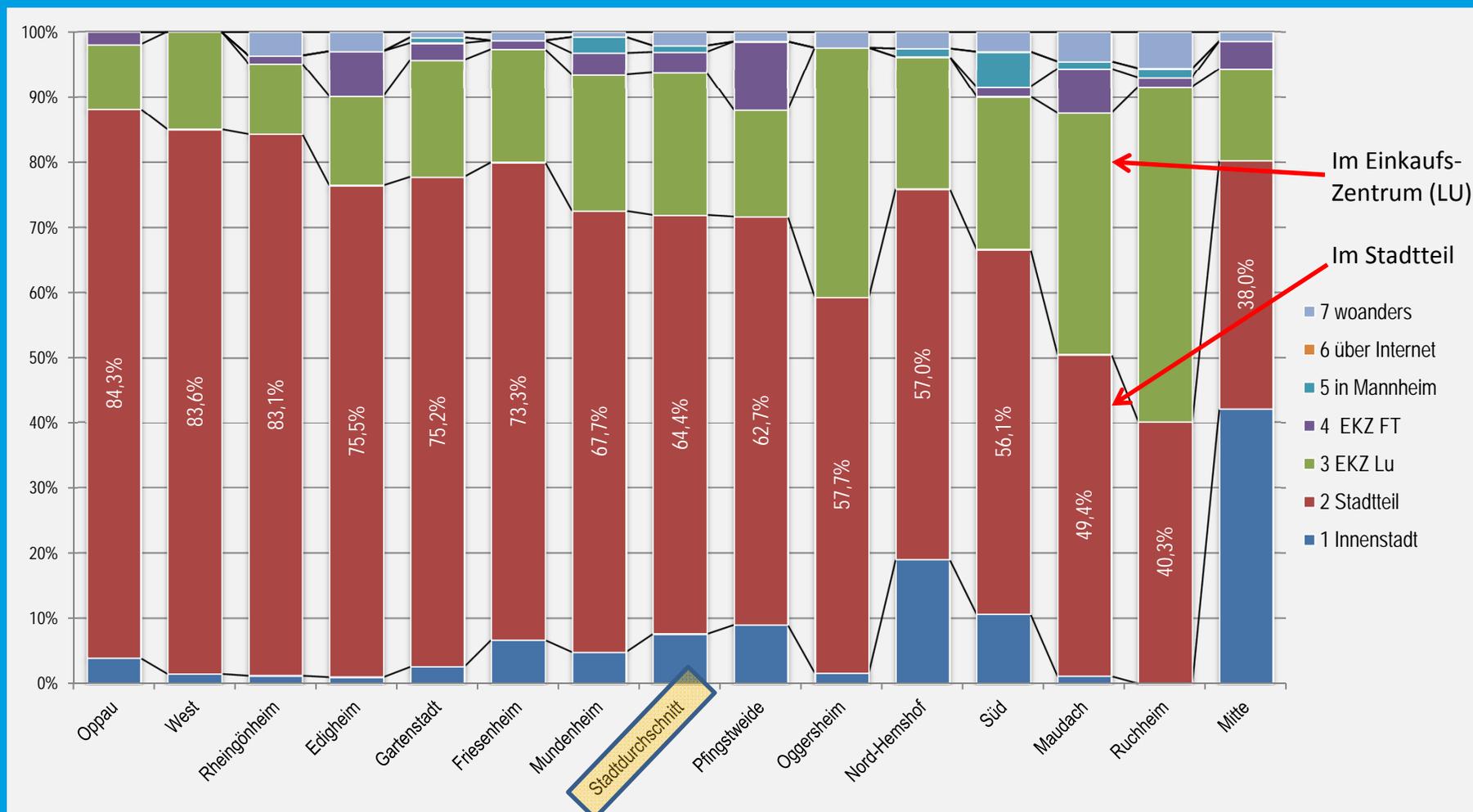
Bestand Einzelhandel und Dienstleistungen im Stadtteil, Abgrenzung der ZVB's und Beurteilungskriterien (Kennzahlen)



Sortimente im Stadtteil Süd	Anzahl	VKF in m ²
Lebensmittel ≤ 400 m ² Verkaufsfläche	25	2.132
Lebensmittel > 400 m ² und ≥ 800 m ² VKF	3	1.546
Lebensmittel > 800 m ² Verkaufsfläche	3	7.479
Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel	53	10.049
Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel	11	2.780
Einzelhandel insgesamt	95	23.986
Wochenmärkte (Verkaufsstände)	2	Parkinsel
Dienstleistungen im Erdgeschoss (nur ZVB)	Anzahl	
Gastronomie, Beherbergungsbetriebe	47	
Ärzte und Gesundheitsberufe	35	
Sonstige Dienstleistungen	101	

Hauptwarengruppe	Zentralität
Periodischer Bedarf	101,8
Modischer Bedarf	40,5
Elektro, Technik	41,2
Bau/Garten/Freizeit	27,6
Möbel, Einrichtungsbedarf	29,4
Hartwaren, persönlicher Bedarf	66,5
Gesamt	73,3
Versorgungssicherheit (aus Kap. 2.51.)	😊

Einkauf von Lebensmittel in den Stadtteilen (aus Bürgerumfrage 2011)



Entscheidungsmatrix

Sortiment	Größe	Zentrale Versorgungsbereiche			Sonstige Lagen		
		Innenstadt	Stadtteilzentren	Quartierszentren	Wohngebiet	Ergänzungsstandorte	Gewerbe-/Industriegebiet
Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	groß-flächig	✓	✓	(✓)	⊘	⊘	⊘
	klein-flächig	✓	✓	✓	☆(✓)	⊘	⊘
Zentrenrelevantes Kernsortiment	groß-flächig	✓	(✓)	⊘	⊘	⊘	⊘
	klein-flächig	✓	✓	✓	☆	⊘	⊘
Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment	groß-flächig	✓	(✓)	⊘	⊘	(✓)	⊘
	klein-flächig	✓	✓	✓	☆	(✓)	⊠

✓ = erlaubt, (✓) = Einzelfallentscheidung, ⊘ = nicht zulässig, ☆ = i.d.R. bis 400 m² zulässig, ⊠ = i.V.m. Produktion / Dienstl.

Vorgesehener Zeitplan Einzelhandels- und Zentrenkonzept

- **27.02.2012:** Stadtentwicklungsausschuss; Vorstellung, Erläuterung
- **Anfang März:** Verteilung des gedruckten Entwurfs an die Fraktionen und die beteiligten Institutionen (verwaltungsintern, IHK, SGD Süd, Verband Region Rhein-Neckar, Einzelhandelsverband, LUKOM, WEG) und an die Nachbargemeinden
- **Mitte März:** Abstimmung mit den Fraktionen und den Institutionen ggf. nochmals Abstimmung mit den Ortsbeiräten
- **Ende März:** Offenlegung / Bürgerbeteiligung
- **Mitte April:** Schlussabstimmungen
- **23.04.2012:** BGA: Vorberatung für Stadtrat; Beschlussempfehlung
- **07.05.2012:** Stadtrat: Beschluss als Stadtentwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Ziel!)