
Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011

KSD 20123929

ANTRAG

nach der einstimmig, bei einer Enthaltung, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 18.06.2012:

Der Stadtrat möge das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschließen und den im Anhang dargelegten Abwägungsvorschlägen zustimmen.

Ausgangspunkt:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.09.2009 die Verwaltung beauftragt, die Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt Ludwigshafen fortzuschreiben. Maßgebend hierfür waren folgende Gründe:

- Strukturveränderungen im Einzelhandel, auch in Ludwigshafen seit 2003
- Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB)
- Anforderungen an Einzelhandelskonzeptionen im neuen Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz
- Neuaufstellung des einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar
- Aktuelle Rechtsprechung zu Einzelhandelsvorhaben

Verfahren:

Nach einer internen Bestandsaufnahme Ende 2009 und einer darauf basierenden kleinräumigen Umsatz- und Zentralitätsberechnung von BulwienGesa AG wurde in einer bereichsübergreifenden Arbeitsgruppe, der auch die W.E.G., die LUKOM, die IHK Pfalz, der Einzelhandelsverband, die SGD Süd als obere Landesplanungsbehörde sowie der Verband Region Rhein-Neckar angehörte, in mehreren Sitzungen das weitere Vorgehen, die Zielsetzungen und die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche erarbeitet. Im Stadtentwicklungsausschuss wurden Zwischenberichte gegeben, in den Fraktionen des Stadtrates die Inhalte näher erläutert und in allen Ortsbeiräten die Analyse, sowie die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und die potenziellen Entwicklungen diskutiert. Die Anregungen aus den einzelnen Ortsbeiräte wurden – sofern formal möglich – in den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzept eingearbeitet.

Schließlich wurde der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in einem breiten Partizipationsprozess im März 2012 via Internet und Pressemeldung der Öffentlichkeit vorgestellt. Parallel wurden alle Fraktionsvorsitzende im Stadtrat und alle Ortsvorsteher sowie die Träger Öffentlicher Belange (IHK, VRRN, SGD, Verband, WEG, LUKOM) und die Nachbargemeinden angeschrieben und um Rückmeldung und Stellungnahme gebeten. Damit wurde sich an das Offenlageverfahren im Rahmen der Bauleitplanung angelehnt, auch wenn es gesetzlich keine formalen Vorschriften für einen solchen Verfahrensschritt gibt. Die Verfahrensschritte im Einzelnen:

Aufstellungsbeschluss, Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2009
Arbeitsgruppe Einzelhandel, 1. Treffen	19.11.2009
Bestandsaufnahme	Nov.- Dez. 2009
Berechnungen durch BulwienGesa AG	Jan. - Mai 2010
Arbeitsgruppe Einzelhandel, 2. Treffen	15.04.2010
Arbeitsgruppe Einzelhandel, 3. Treffen	07.05.2010
Zwischenbericht bisheriger Ergebnisse, Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2010
Vorstellung in allen Ortsbeiräten und bei Bedarf auch in den Stadtteil-Gewerbevereinen	09.08. – 24.09.2010
Arbeitsgruppe Einzelhandel, 4. Treffen	29.09.2010
Arbeitsgruppe Einzelhandel, 5. Treffen	16.11.2011
Vorstellung Entwurf, Stadtentwicklungsausschuss	27.02.2012
Öffentlichkeitsbeteiligung, „Offenlage“	März 2012
Einarbeitung der Anregungen	April 2012
Juristische Überprüfung des EZK durch die Kanzlei Jeromin/Kermann	April/Mai 2012
Vorberatung im Bau- und Grundstücksausschuss und Beschlussempfehlung	18.06.2012

Im Rahmen des „Offenlageverfahrens“ ist folgendes festzuhalten:

- Die Beteiligung der Bürgerschaft war sehr gering (lediglich eine Bürgerin meldete sich zu Wort), was allerdings bei einem solchen komplexen Konzept auch nicht verwunderlich ist.
- Aus dem Kreis der Ortsvorsteher/innen kamen vier Anfragen (Friesenheim, Maudach, Gartenstadt, Ruchheim), die zwischenzeitlich geklärt und damit erledigt werden konnten.
- Die Städte Mannheim und Frankenthal hatten explizit keine Einwände, der Rhein-Pfalz-Kreis äußerte sich nicht.
- Von den Trägern antworteten die IHK, der Verband Region Rhein-Neckar, die SGD Süd und der Einzelhandels-Verband; keine Äußerung gab es von W.E.G. und der LUKOM.
- Grundlegende Einwände und Bedenken gab es keine; die erfolgten Anregungen sind in der Anlage dargestellt und die Umsetzung erläutert.

Insgesamt kann aus dem umfangreichen Beteiligungsverfahren und der Offenlage eine breite Zustimmung zum Konzept festgestellt werden; insbesondere wurde die bereits frühzeitige Beteiligung von IHK, Einzelhandelsverband, SGD Süd und VRRN als förderlich und zielführend hervorgehoben.

Als letzter Baustein ist das Konzept von der Kanzlei Jeromin/Kerkmann juristisch auf seine innere Schlüssigkeit, seine Freiheit von Widersprüchen und seine Relevanz als städtebauliches Entwicklungskonzept für die Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB geprüft worden. Auch hier ist festzuhalten, dass aus juristischer Sicht keine Mängel festzustellen sind. Die Vorschläge der Kanzlei zu eindeutigeren und damit gerichtsfesteren Formulierungen wurden aufgenommen. Weitergehende Vorschläge wurden weitgehend eingearbeitet, bei Abweichungen von den Vorschlägen wurde dies entsprechend begründet (s. Übersicht im Anhang).

Rechtliche Stellung und Wirkungsweise des Konzepts:

Das Konzept ist durch den Stadtratsbeschluss im Rahmen der Bauleitplanung und bei sonstigen städtebaulichen Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus dient es als wichtige Grundlage für die Stellungnahme der Stadt Ludwigshafen zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

Das vorliegende Konzept umreißt klar die Zielsetzung der Stadt Ludwigshafen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in den nächsten Jahren und gibt den übergreifenden und strategischen Rahmen vor für die zukünftige Beurteilung von Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsstandorten, insbesondere bei großflächigen Betrieben.

Es ist gleichfalls eine abwägungsrelevante Grundlage für neue Bebauungspläne in Ludwigshafen. Bereits in jüngster Zeit wurden fast alle Gewerbe- und Industriegebiete in Ludwigshafen zur Steuerung des Einzelhandels überarbeitet, dabei wurden sie im Vorgriff mit den Inhalten dieser Konzeption abgestimmt.

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird zum einen das bisher gültige Einzelhandelskonzept der Stadt von 2003 aufgrund neuerer Entwicklungen, Gesetzeslagen und Rechtsprechungen fortgeschrieben. Zum anderen werden erstmals die zentralen Versorgungsbereiche in Ludwigshafen definiert, abgegrenzt und hierarchisch eingeteilt. Dies dient vor allem dem Schutz der Nahversorgung in den Stadtteil- und Quartierszentren. Darüber hinaus werden auch die übrigen Standortbereiche des Einzelhandels definiert und Bedingungen und Kriterien für deren weitere Entwicklung formuliert sowie die zentren- und die nicht-zentren-relevanten Sortimente für Ludwigshafen eindeutig definiert.

Damit steckt es den Rahmen ab, innerhalb dessen sich die Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Konzept nicht die Veränderungen der Handelswelt und des Kundenverhaltens lenken, bundesweite Entwicklungen steuern (siehe aktuell Insolvenz Schlecker) und die sich verändernden Betriebstypen des Einzelhandels beeinflussen kann.

Es ist vorgesehen, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei grundlegenden Änderungen der Rahmenbedingungen, jedoch nach ca. fünf bis sieben Jahren fortzuschreiben.

Anhang:

Anregung	Umsetzung / Berücksichtigung im Konzept
Ortsbeiräte	
OBR Friesenheim: zusätzliches Symbol "Erweiterung des Stadtteilzentrums" in Karte entlang Bereich Hohenzollernstraße bis Klinikum gewünscht	Wurde berücksichtigt und aufgenommen
OBR Maudach: Erweiterungsmöglichkeiten "Schweigener Straße" nicht erkennbar; Unklarheit, ob Aufwertung als Quartierszentrum möglich ist	Keine Änderungen im Konzept nötig , Entwicklung zum Quartierszentrum ist aufgenommen. Es wurde geklärt, dass "Erweiterungsmöglichkeit" sich nicht zwingend auf umfangreiche Vergrößerung des Grundstücks/Gebäudes beziehen muss, sondern dass auch Veränderungen am Bestandsgebäude dadurch abgesichert sind.
OBR Gartenstadt: Diskussionen und Nachfragen wegen einiger Zahlen	Keine Änderungen nötig ; die Details konnten in der Sitzung des OBR geklärt werden
OBR Ruchheim: Anfrage der CDU-Fraktion, ob Wünsche des Rats von 2010 eingearbeitet sind	Keine Änderung des Konzepts nötig ; Anregungen aus OBR sind eingearbeitet; Die Fragen wurden in der Sondersitzung des OBR am 05.06.2012 geklärt
Träger öffentlicher Belange: IHK, SGD Süd, Einzelhandelsverband und Verband RRN	
Alle: teilweise zu großzügig abgegrenzte ZVBs (z.B. Nord/Hemshof oder Ruchheim)	Es handelt sich hier um eine Anregung, bei der darauf hingewiesen wurde, dass hier mit Begründung durchaus davon abgewichen werden kann. Die Verwaltung sieht den Umstand mancher etwas großzügig abgegrenzter Versorgungsbereiche auch, schlägt aber keine Änderung vor aus folgendem Grund: Zu eng abgegrenzte Bereiche könnten als Verhinderung von Wettbewerb ausgelegt werden, weil dann kein Mitbewerber die Chance für einen Standort hätte, das bezieht sich vor allem auch auf kleinere Händler; größere ZVB eröffnen Entwicklungsmöglichkeiten, gerade in Ruchheim, wo viele FNP-Wohnbauflächen noch realisiert werden könnten
Alle: Abgrenzungsproblem im Bereich des Getränkehandels; aus Sicht der IHK ist Getränkeabholmarkt auch außerhalb integrierter Bereiche sinnvoll - allerdings ohne weitere Handelsansiedlungen	Die Anregung ist sinnvoll, der Vorschlag wurde eingearbeitet : Getränke wird nur in einer Sortimentsliste (nämlich: zentrenrelevante Sortimente) geführt, Getränkeabholmärkte bis zur Großflächigkeit werden gesondert als unproblematisch auch außerhalb der ZVB's behandelt; somit bleibt notwendige Flexibilität
Alle: GE und GI sollen zukünftig keine Einzelhandelsnutzung mehr enthalten → hier: Überarbeitung der Bauleitplanung in kritischen Bereichen notwendig und Abstimmung mit städtebaul. Konzeption → Das Vorgehen ist im EZK zu dokumentieren	Guter Hinweis, die Anregungen wurden eingearbeitet : Im Konzept wurde ein Kapitel (4.7) am Ende eingefügt, dass diese Schritte enthält. Wichtig ist, dass fast alle GE- und GI Gebiete planungsrechtlich bereits angepasst oder gerade im Planverfahren sind. Daher ist der Arbeitsaufwand für die Verwaltung überschaubar.
SGD-Süd: Kategorie Ergänzungsstandort: Hier soll ein Hinweis auf LEP IV, Ziel 59 erfolgen	Der Vorschlag wurde eingearbeitet

Bürgerbeteiligung	
Eine Bürgerin, Rheingönheim: Baumarkt fehlt seit Schließung von Obi; Möglichkeit zum Einkauf von z.B. Schrauben wünschenswert - auch für Bürger aus Neuhofen und Altrip nützlich	Dass im Süden der Stadt ein Baumarkt fehlt, ist unbestritten. Leider ist das ein Ergebnis von Angebot und Nachfrage und kann von Verwaltungsseite bzw. durch ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht beeinflusst werden.
Kanzlei Jeromin/Kerkmann	
Es soll nicht von "erweitertem Bestandsschutz" gesprochen werden, weil dieser Begriff rechtlich nicht existiert, sondern nur von <u>Bestandsschutz</u> gemäß BauGB und BauNVO	Der Vorschlag wurde eingearbeitet ; durch diese Klarstellung werden keine Ziele des Konzepts grundlegend verändert. Es handelt sich um eine sinnvolle Klarstellung und eröffnet einzelfallbezogenes Vorgehen in der Bauleitplanung
Es wird vorgeschlagen, die Solitärstandorte, die "historische Betriebsunfälle" darstellen, also heute nicht ins Konzept passen, längerfristig abzubauen	Dieser Vorschlag wurde nicht in das Konzept übernommen , da die allermeisten dieser Solitärstandorte von der Bevölkerung gut angenommen sind und eine „Bereinigung“ für die Bevölkerung nicht nachvollziehbar wäre. Außerdem besteht kein zwingender Grund einer solchen Standortbereinigung, eine Inkonsistenz bezüglich der Ziele ist nicht zu erkennen.
Es wird vorgeschlagen, die Zielaussagen pointierter und juristisch eindeutiger zu formulieren	Der Vorschlag wurde im Text umgesetzt ; es ergibt sich damit keine inhaltliche Änderung des bisher vorliegenden Entwurfs
Aussagen zur Industriestraße seien zu "weich" für diesen Standort (Schwerpunkt Gewerbe <u>und</u> Ergänzungsstandort)	Das Problem besteht darin, dass hier im EZK Ergänzungsstandort festgesetzt ist, jedoch der Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Gewerbe liegen soll. Es wird vorgeschlagen, bei der Ausweisung im EZK zu bleiben, denn trotz des Schwerpunktes, in der Industriestraße Gewerbe weiter zu entwickeln, ist die Kennzeichnung als Ergänzungsstandort wichtig a) für die vorhandenen Handelsbetriebe, weil man ihnen eine gewisse Eigenentwicklung zugestehen will und b) aufgrund von Zielen der Flächenkonversion und Innenentwicklung kann es im Einzelfall sinnvoll sein, die Eignung für weitere großflächige nicht zentrenrelevante Betriebe näher zu untersuchen.