

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.1	Az.:	Datum: 27.08.2024	Vorlage Nr. 2024/0179/2.1
-------------------------	------	----------------------	------------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö		05.09.2024	Entscheidung	

BETREFF

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Ludwigshafen

hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigshafen am Rhein werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, da die Belange der Stadt Bad Dürkheim hiervon nicht berührt werden.

Bürgermeisterin/Dezernentin/Dezernent:



Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Mit Schreiben vom 05.07.2024 übersandte die Stadt Ludwigshafen den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes (EZK) zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Bei dem Entwurf handelt es sich um die Fortschreibung des bestehenden Konzeptes aus dem Jahr 2012.

Auf Grund der nationalen und globalen einzelhandels- und stadtentwicklungsrelevanten Trends sowie die mit den aktuell multiplen Krisen (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, Energiekrise, Inflation) einhergehenden Auswirkungen auf den Einzelhandel und insbesondere die Innenstädte hat sich die Stadt Ludwigshafen für eine Fortschreibung und Überprüfung des EZK entschieden.

Bei der Stadt Ludwigshafen handelt es sich um ein Oberzentrum welches entsprechend seiner oberzentralen Funktion einen Versorgungsauftrag für einen größeren Versorgungsbereich im Bereich des gehobenen und spezialisierten höheren Bedarfs in der Metropolregion Rhein-Neckar wahrnimmt.

Das Einzugsgebiet der Stadt Ludwigshafen ist in der folgenden Karte dargestellt. Bad Dürkheim liegt im Einzugsgebiet der Stadt Ludwigshafen.

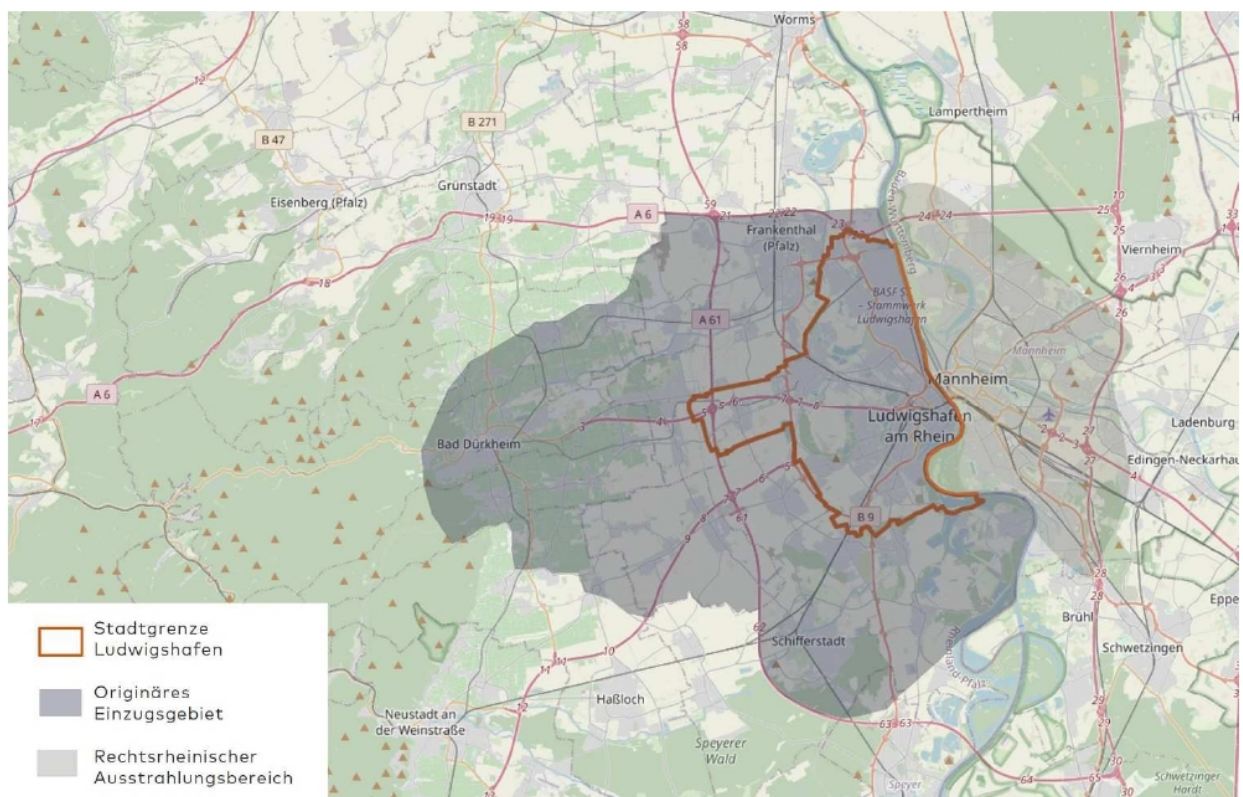


Abbildung 10: Einzugsgebiet der Stadt Ludwigshafen a. R.

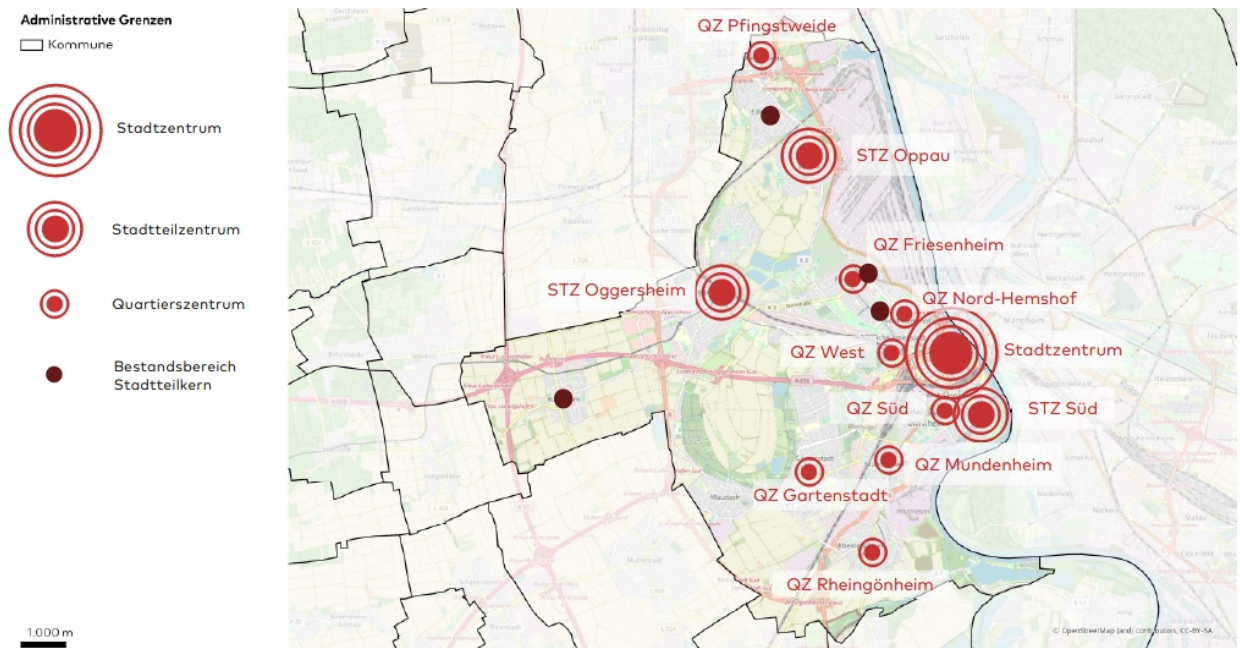
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, © OpenStreetMap-Mitwirkende

Grundsätzlich trifft das EZK von Ludwigshafen die Aussage, dass angesichts der zentralörtliche Funktion Ludwigshafens als Oberzentrum die oberzentrale Versorgungsfunktion für die umliegenden Mittel-/Grundzentren sowie Kommunen ohne zentralörtliche Funktion trotz der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels als deutlich unterdurchschnittlich bzw. zu gering zu werten ist. Insbesondere in den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereiches wie auch in einigen Warengruppen im mittelfristigen Bedarfsbereich wäre diesbezügliches ein Defizit zu identifizieren.

Um die oberzentrale Versorgungsfunktion, aber auch die Nahversorgung in der Stadt Ludwigshafen zu sichern wurden Ziele und Steuerungsleitsätze im EZK formuliert, sowie die Versorgungsbereiche überarbeitet. Die dargestellte Abbildung aus dem EZK verdeutlicht die zugrundeliegenden Ziele des Konzeptes:

1. Ziel	2. Ziel	3. Ziel	4. 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	Erhalt, Sicherung und ggf. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche ▪ Erhalt, Sicherung und ggf. Stärkung der Innenstadt als höchststranger 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	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	Ergänzung durch vorhandene Ergänzungsstandorte ▪ Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche und Bestandsstandorte Nahversorgung durch Ergänzungsstandorte für den großflächigen nicht innenstadtrelevanten 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

Im Zuge der Fortschreibung wurde geprüft, inwieweit die zentralen Versorgungsbereiche, die gemäß Zentrenhierarchie differenziert nach ihrer Versorgungsfunktion als Stadtzentrum, Stadtteilzentren oder Quartierszentren ausgewiesen wurden, nach wie vor die ihnen zugewiesene Versorgungsfunktion wie auch die rechtlichen Standortanforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Es wurden zum Beispiel nur drei der ehemals acht Stadtteilzentren fortgeschrieben. Die genauen Änderungen können Sie der Anlage Seite 18 f. entnehmen.



Relevant für die Stadt Bad Dürkheim sind die Standorte mit **oberzentralem Einzugsgebiet**.

Zentrales Gebiet ist hier das **Stadtzentrum Ludwigshafen**. Der neu abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum befindet sich vollständig innerhalb der im EZK Ludwigshafen 2012 empfohlenen Abgrenzung. Kleinere Teilbereiche wurden zurückgenommen, um eine Konzentration auf die Hauptlage zu erwirken.

Zusätzlich wird in Stadtteil Oggersheim ein **Ergänzungsstandort Oderstraße/ Westlich B9** festgelegt. Hier befinden sich Hornbach, Fahrrad XXL, Dehner etc. Dieser ist als Positivstandort für Betriebe mit **nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment** vorgesehen. Eine Neuansiedlung und ein Ausbau von Betrieben mit rein zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist nicht vorgesehen, auch keine Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment.

In diesem Bereich liegt auch der Globus und Lidl (Oggersheim -Oderstraße), der als Bestandsstandort Nahversorgung ohne Entwicklungsperspektive ausgewiesen ist. Die Standorte liegen nicht städtebaulich integriert.

Auch der **Ergänzungsstandort Wingertsgewanne** (Media Markt, Hirsch + Ille) wird als Ergänzungsstandort mit den gleichen Entwicklungszielen ausgesprochen.

Gemäß EZK Ludwigshafen ist bei Ansiedlungsvorhaben der Fokus auf die ausgewiesenen Ergänzungsstandorte zu legen. Die Sortimentsliste definiert, welche Sortimente zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant sind. Wie auch die Stadt Bad Dürkheim hat hier Ludwigshafen auf Grund der vorhandenen Rahmenbedingungen die Sortimentsliste angepasst und allgemein zentrenrelevantes Sortiment als im speziellen Fall nicht zentrenrelevant definiert. Das kann bei bestimmten Waren sinnvoll sein, wie zum Beispiel Baumarktsortiment oder großteiliges Sortiment. Der Flächenbedarf der Betriebe macht es häufig nicht möglich, diese an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln.

Durch die verkehrliche Anbindung über die A 650 liegen diese Standorte mit dem motorisierten Individualverkehr gut erreichbar für die Stadt Bad Dürkheim (ca. 16 Fahrminuten). Der Standort ist als

Ergänzung für Sortimente (z.B. großteiliges Sortimente, wie Möbel), die auf Grund der Struktur, Größe und Flächenverfügbarkeit in Bad Dürkheim nicht vorhanden sind.

Folgend ist die Sortimentsliste aufgeführt:

Tabelle 26: Sortimentsliste für die Stadt Ludwigshafen a. R. (Kurzfassung)

Zentrenrelevante Sortimente⁵⁵	Nahversorgungsrelevante Sortimente⁵⁶	Nicht zentrenrelevante Sortimente⁵⁷
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Matratzen
Bettwaren	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Großteilige Sportgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bücher	(Schnitt-)Blumen	Elektrogroßgeräte
Papier und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel	Zeitungen/Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		Gardinen, Sicht- und Sonnenschutz
Elektrokleingeräte		Gartenbedarf
Glas/Porzellan/Keramik		Kfz/Motorräder sowie -Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Haus-/Bett-/Tischwäsche, Heimtextilien		Kinderwagen
Haushaltswaren (Hausrat)		Lampen/Leuchten
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Pflanzen/Pflanzartikel
Musikinstrumente und Musikalien		Sportgroßgeräte
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Teppiche (Einzelware)
Parfümerieartikel und Kosmetika		Tiere, Zooartikel (inkl. Tiernahrung)
Schuhe, Lederwaren		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung ohne Sportgroßgeräte)		
Uhren/Schmuck		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente erläuternd, aber nicht abschließend..

Zum einen liegt also ein Versorgungsauftrag des Oberzentrum vor, zum anderen formuliert das Landesentwicklungsprogramm für den Einzelhandel das verpflichtende Ziel (Z 60), dass durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgesamt) dürfen.

Das EZK der Stadt Ludwigshafen regelt und konzentriert den Einzelhandel auf die benannten Standorte. Einen negativen Einfluss auf die Stadt Bad Dürkheim kann daraus nicht abgeleitet werden.

Durch die Umsetzung des vorliegenden Konzeptes werden die Belange der Stadt Bad Dürkheim insbesondere die mittelzentrale Funktion nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund sollten keine Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Anlagen:

Kurzfassung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ludwigshafen

