

Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2017

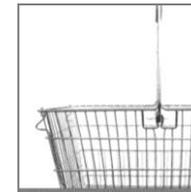
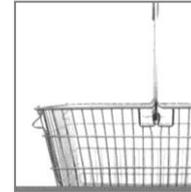
Anlage zur Sitzungsvorlage 610/471/2017

Stadt Landau in der Pfalz



**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

1



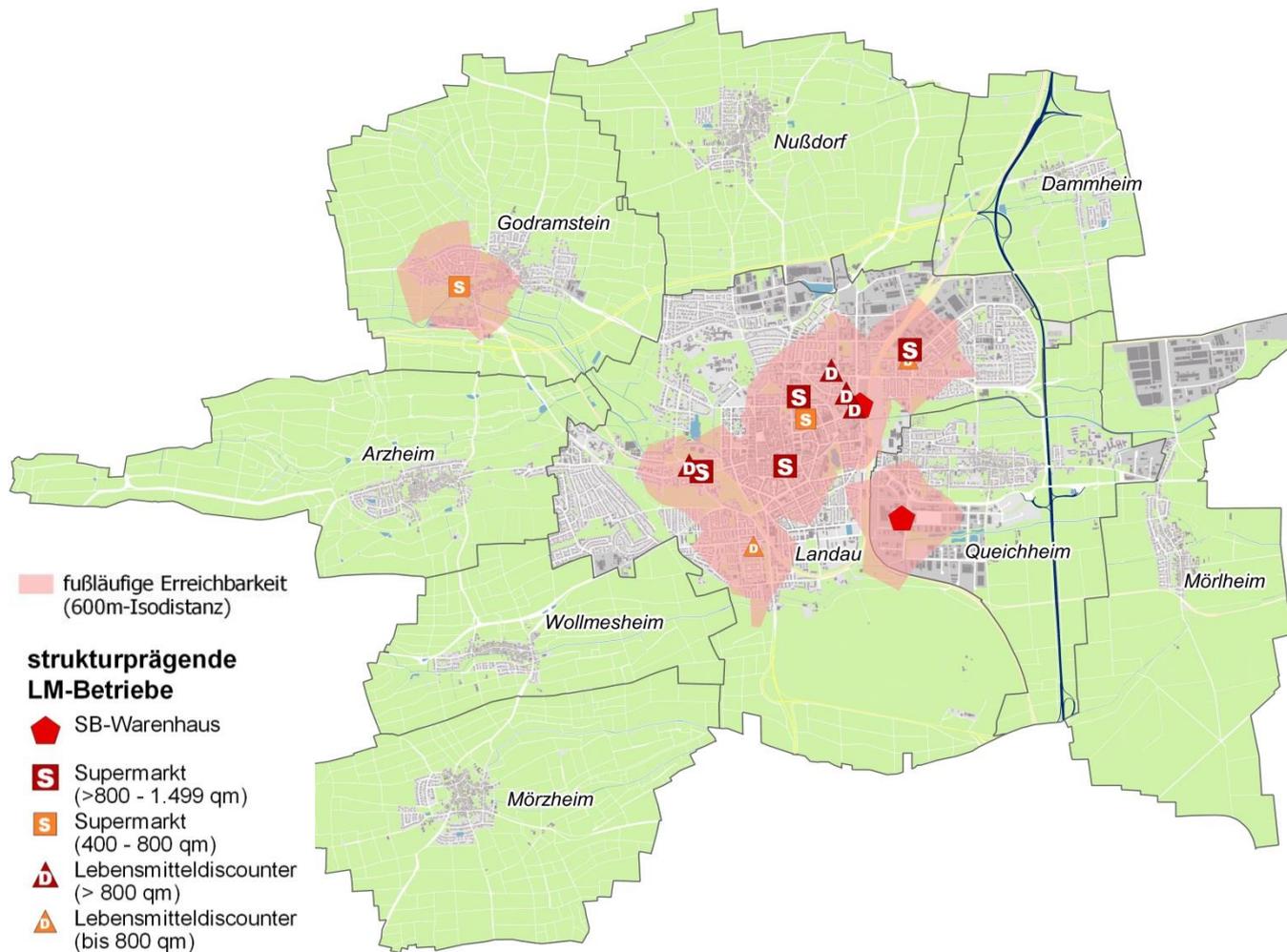
Eckdaten der Angebots- und Nachfrageanalyse

Eckdaten Einzelhandel im Vergleich 2017 zu 2010

	2010	2017
Einwohnerzahl *	43.000	46.650
Gesamtzahl Einzelhandelsbetriebe	430	406
Gesamtverkaufsfläche	148.400 m ²	144.800 m ²
☒ Verkaufsfläche je Betrieb	430 m ²	357 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	3,5 m ² /EW	3,1 m ² /EW
einzelhandelsrelevante Kaufkraft	225,9 Mio. Euro	279,3 Mio. Euro
einzelhandelsrelevanter Umsatz	401,3 Mio. Euro	456,7 Mio. Euro
einzelhandelsrelevante Zentralität	1,78	1,64

Quelle: Stadt Landau in der Pfalz, Hauptwohnsitze, gerundete Werte, Stand: 31.12.2009 bzw. 31.12.2016;
Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, 2017; gerundete Werte, IFH Retail Consultants GmbH, eigene Berechnungen

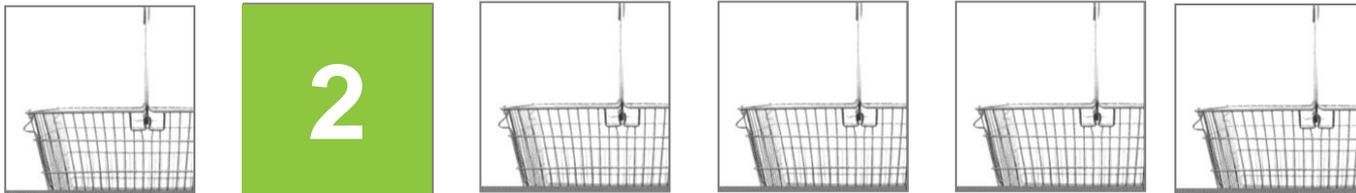
Nahversorgungssituation - räumlich



- quantitative Verkaufsfächenausstattung
Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
0,46 m²/Einwohner
- vielfältiger, ausgewogener Betriebstypenmix
- 80 % der Betriebe und 42 % der Verkaufsfächen befinden sich in zentraler sowie städtebaulich integrierter Lage
- strukturprägende Anbieter sind von den zentralen Siedlungsbereichen aus weitgehend gut erreichbar
- räumlich Defizite bestehen insbesondere in den westlichen und östlichen Siedlungsrandbereichen sowie einzelnen Stadtdörfern

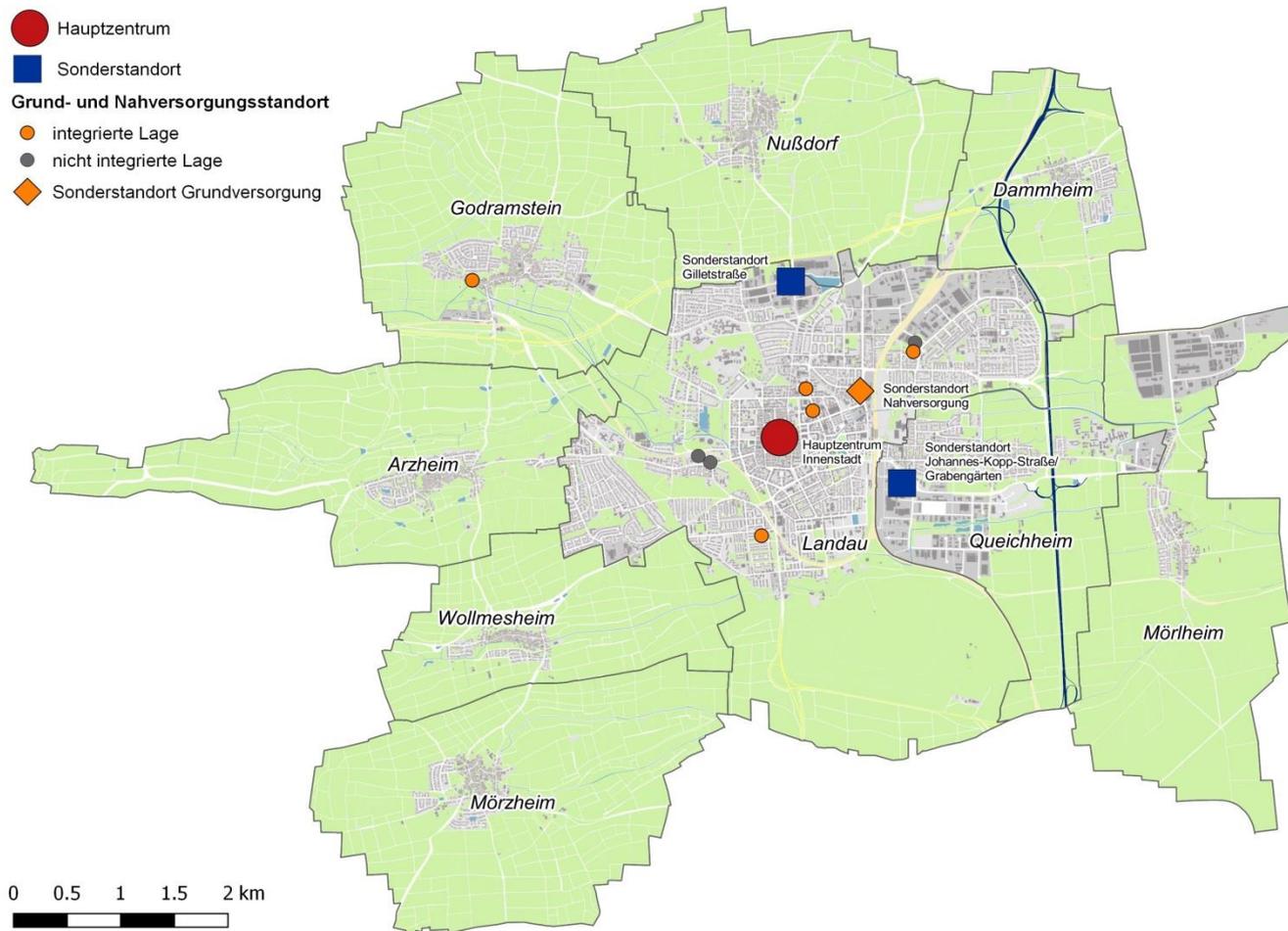
Wesentliche Ergebnisse Analyse

- Landau wird seiner Funktion als Mittelzentrum weiterhin sehr gut gerecht
- positive Bevölkerungsentwicklung
- hohe gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung
(3,1 m² Verkaufsfläche pro Einwohner, Bundesdurchschnitt 1,4 m²)
- insgesamt umfassendes und differenziertes Einzelhandelsangebot
- sortimentsspezifische Schwerpunkte im den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung sowie Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente
- hohe einzelhandelsrelevante Zentralität
- räumlich weitgehend gut verteilte Nahversorgung
räumliche Angebotslücken in den westlichen und südlichen Siedlungsrandbereichen sowie in den Stadtdörfern
 - + insgesamt ausgewogener Betriebsformenmix
 - + moderne, zeitgemäße Betriebsgrößen
- Kernstadt Landau als einziger Stadtteil mit Zentrenbildung
- Innenstadt Landau verfügt über hohe städtebauliche Qualität, weist einen attraktiven zentrenrelevanten Angebotsmix auf, zerfällt jedoch in Teilbereiche, in denen sich teilweise Handlungsbedarf abzeichnet



Strategische Bausteine zur Einzelhandelsentwicklung

Standortstruktur



Übergeordnete Ziele:

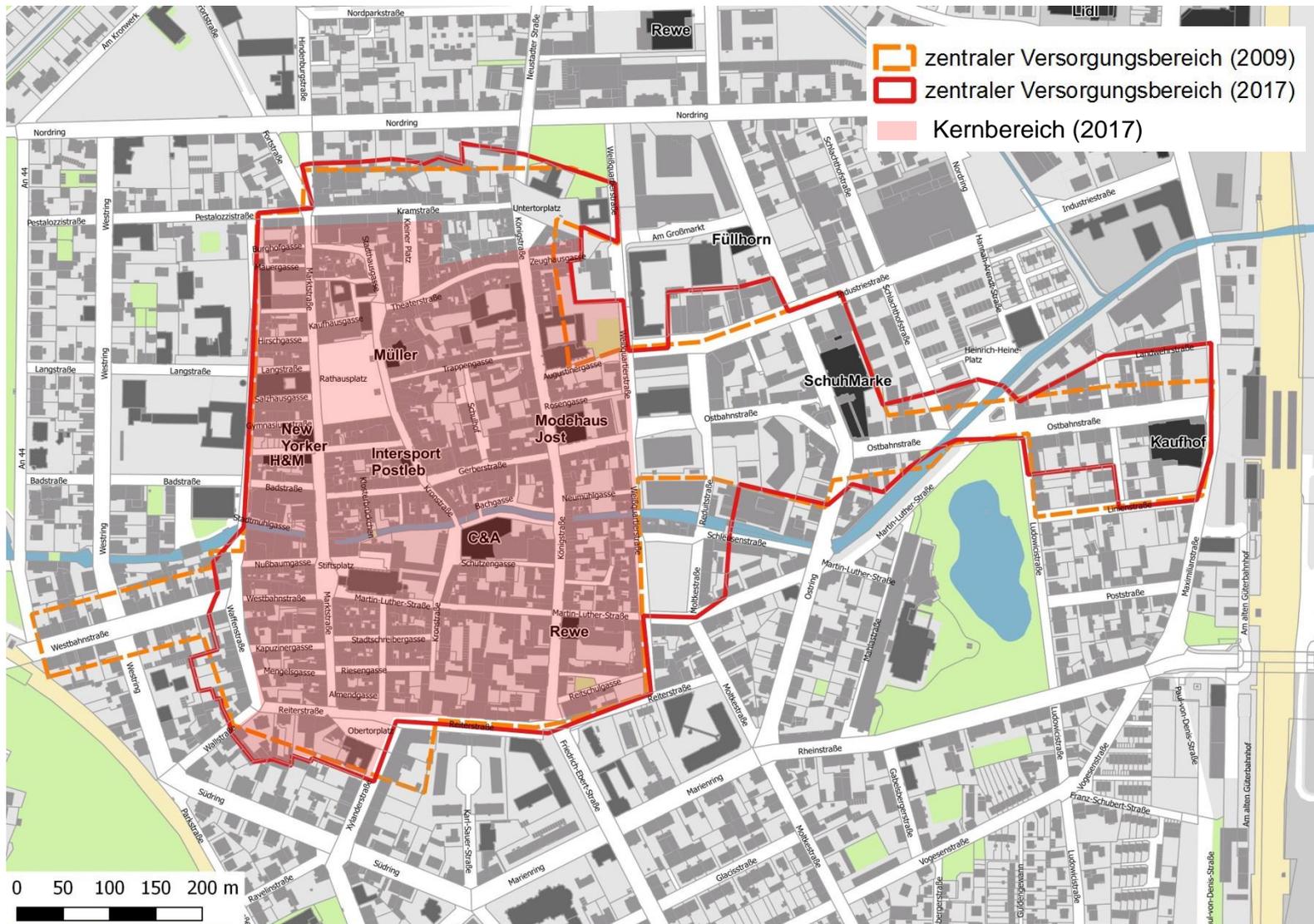
Sicherung und Stärkung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur

Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Sicherung eines Grund- und Nahversorgungsangebotes

Zentrenverträgliche (Weiter-) Entwicklung der Sonderstandorte

Abgrenzungsvorschlag 2017: Innenstadt Landau in der Pfalz



Innenstadt Landau in der Pfalz

Handlungsempfehlungen

- Die Sicherung und Stärkung einer attraktiven Versorgungsstruktur und –qualität in der Landauer Innenstadt ist ein vorrangiges Entwicklungsziel.
- Arrondierung des Spektrums des Einzelhandelsangebotes, insbesondere Weiterentwicklung des Angebotes an zentrenrelevanten Sortimenten.
- Stärkung der Multifunktionalität durch einen attraktiven Mix von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.
- Grundsätzlich sind im zentralen Versorgungsbereich Einzelhandelsnutzungen jeder Art möglich. Eine innere Gliederung bzw. Steuerung des großflächigen Einzelhandels bezogen auf den Kern- und Ergänzungsbereich wird weiterhin empfohlen.
- Besondere Aufmerksamkeit sollte auch dem Kaufhof-Standort als wichtigem Einzelhandelsmagnet zwischen Bahnhof und Altstadt gelten.

Sonderstandort Johannes-Kopp-Straße / Grabengärten



Handlungsempfehlung:

- Vor dem Hintergrund des Zentrenschutzes sowie der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung keine Ausweitung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente.
- Entwicklung nicht-zentrenrelevanter Sortimente unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes möglich.
- Es besteht Bestandsschutz bezogen auf den genehmigten Bestand.



Sonderstandort Gilletstraße



Bedarfsstufen

Nutzungen

- Bahnflächen
- Freiflächen
- Gewässer
- Gewerbeflächen
- Siedlungsflächen
- Straßennetz
- Fußgängerzone
- Autobahn
- Bundesstraße

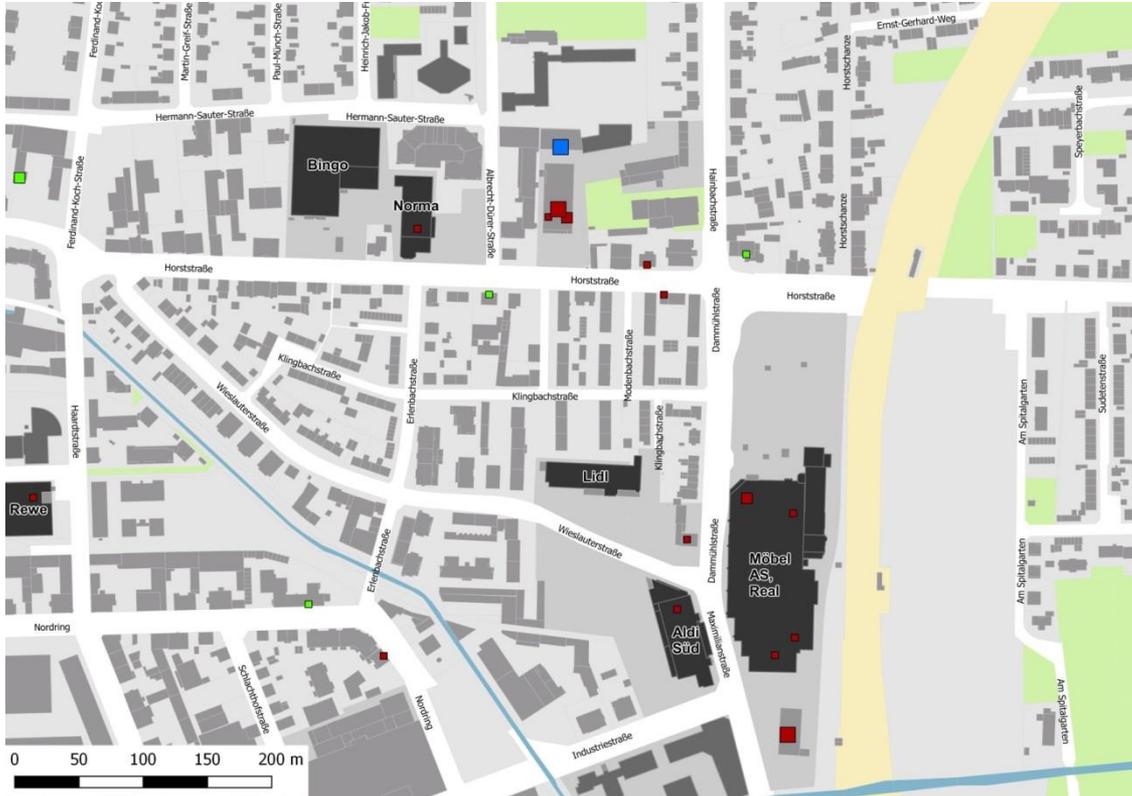
- kurzfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 100 - 399 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 100 - 399 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 100 - 399 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF
- Sonstiges 100 - 399 qm GVKF

GVKF= Gesamtverkaufsfläche

Handlungsempfehlung:

- Entwicklung nicht-zentren-relevanter Sortimente unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes möglich.
- Zentrenrelevante Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind gemäß den Grundsätzen zentrenverträglich zu gestalten.
- Es besteht Bestandsschutz bezogen auf den genehmigten Bestand.

Sonderstandort Grundversorgung (Dammühlstraße / Maximilianstraße / Wieslauterstraße)



Bedarfsstufen

Nutzungen

- Bahnflächen
- Freiflächen
- Gewässer
- Gewerbeflächen
- Siedlungsflächen
- Straßennetz
- Fußgängerzone
- Autobahn
- Bundesstraße

- kurzfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 100 - 399 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 100 - 399 qm GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 100 - 399 qm GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF
- Sonstiges 100 - 399 qm GVKF

GVKF= Gesamtverkaufsfläche

Handlungsempfehlung:

- Vor dem Hintergrund des Zentrumschutzes sowie der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung keine zusätzliche Ansiedlung von Betrieben mit entsprechenden Kernsortimenten.
- Entwicklung nicht-zentrenrelevanter Sortimente unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels-konzeptes sind möglich.
- Es besteht Bestandsschutz bezogen auf den genehmigten Bestand.
- Umstrukturierungen und maßvolle Erweiterungen können bei Ausschluss negativer städtebaulicher Auswirkungen ermöglicht werden (Einzelfallprüfung).

Landauer Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	
davon gleichzeitig nahversorgungsrelevante Sortimente	
2009	2017 (Vorschlag)
Backwaren	<i>(Teilsortimente Nahrungs- und Genussmittel)</i>
Fleischwaren	
Drogeriewaren	Drogeriewaren
Getränke	Getränke
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- und Fleischwaren)
Parfümerie-und Kosmetikartikel	Parfümerie-und Kosmetikartikel
Pharmazeutische Artikel	Apothekenwaren (ohne rezeptpflichtige Artikel)
Reformwaren	<i>(unbestimmter Begriff, entfällt)</i>
Schnittblumen	Schnittblumen
Zeitungen, Zeitschriften	Zeitungen / Zeitschriften

Sonstige zentrenrelevante Sortimente	
2009	2017 (Vorschlag)
Angler- und Jagdbedarf	<i>künftig nicht zentrenrelevant</i>
	Bastler- und Künstlerbedarf
Bekleidung	Bekleidung
Bettwäsche	Bett- und Tischwäsche
Bild- und Tonträger	<i>(siehe dazu Elektronik / Multimedia)</i>
Bücher	Bücher
Büromaschinen	<i>(entfällt)</i>
Computer und Zubehör	Computer und Zubehör
Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Haus- und Tischwäsche
Elektrokleingeräte	Elektrokleingeräte
	Elektronik / Multimedia
Foto	Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
Geschenkartikel	<i>(entfällt, da unbestimmter Begriff)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	Glas/Porzellan/Keramik
Handarbeitsartikel, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle	Handarbeitsartikel, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
Haushaltswaren	Haushaltswaren
Hörgeräte	Hörgeräte
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
	medizinische und orthopädische Artikel
Musikinstrumente und Zubehör	Musikinstrumente und Zubehör
Optik, Augenoptik	Augenoptik
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Sanitätsbedarf	<i>(siehe dazu med. und orthop. Artikel)</i>
Schuhe	Schuhe
Spielwaren	Spielwaren
Sportartikel und –geräte (ohne Sportgroßgeräte)	Sportartikel und –geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Sportbekleidung	Sportbekleidung
Sportschuhe	Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör	<i>(siehe dazu Elektronik / Multimedia)</i>
Uhren / Schmuck	Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör	<i>(siehe dazu Elektronik / Multimedia)</i>

Nicht zentrenrelevante Sortimente (Beispiele, nicht abschließend)	
2009	2017 (Vorschlag)
	Angler-und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Bauelemente, Baustoffe	Bauelemente, Baustoffe
Berufsbekleidung und –schuhe	(Teilsortiment Bekleidung)
Bodenbeläge, Teppiche (Ausleg- und Einzelware)	Bodenbeläge, Teppiche (Ausleg- und Einzelware)
Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
Eisenwaren und Beschläge	Eisenwaren und Beschläge
Elektrogroßgeräte	Elektrogroßgeräte
Elektroinstallationsmaterial	Elektroinstallationsmaterial
Erotikartikel	Erotikartikel
Fahrräder und technisches Zubehör	Fahrräder und technisches Zubehör
Farben / Lacke	Farben / Lacke
Fliesen	Fliesen
Gardinen und Heimtextilien	Gardinen, Dekostoffe
Gartenartikel und –geräte	Gartenartikel und –geräte
Kamine, Kachelöfen	Kamine, Kachelöfen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung
Kinderwagen	Kinderwagen
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Maschinen / Werkzeuge	Maschinen / Werkzeuge
Matratzen / Bettwaren	Matratzen / Bettwaren
Möbel	Möbel
Pflanzen, Samen	Pflanzen, Samen
Reitsportartikel	Reitsportartikel
Rollläden, Markisen	Rollläden, Markisen
Sanitärartikel	Sanitärartikel
Sportgroßgeräte	Sportgroßgeräte
Tapeten	Tapeten
Waffen	Waffen
Zoologische Artikel, lebende Tiere	Zoologische Artikel, lebende Tiere
(Kraftfahrzeug- und Motorradhandel)	(Kraftfahrzeug- und Motorradhandel)

Grundsätze 1 zur Einzelhandelsentwicklung

1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

- a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich liegen.
- b. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierter Lage liegen, wenn sie der Nahversorgung dienen.
(Nachweis im Einzelfall, bauplanungsrechtliche Steuerung)
- c. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk)

Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

2. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment

- a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (sowohl großflächig als auch unterhalb 800 m² Verkaufsfläche) sollen im zentralen Versorgungsbereichs liegen.
- b. Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Ausnahme

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (z.B. in MI-Gebieten) sollen kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur nach entsprechender Einzelfallprüfung zugelassen werden, wenn sie der Versorgung der im Nahbereich wohnenden Bevölkerung dienen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment

- a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können im zentralen Versorgungsbereich liegen.
- b. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment an den definierten Sonderstandorten liegen.
- c. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können vorrangig im zentralen Versorgungsbereich und an den definierten Sonderstandorten liegen. Nach einer entsprechenden Einzelfallprüfung sind sie ggf. auch an anderen Standorten möglich.
- d. Zentrenrelevante Randsortimente sind gem. LEP IV RLP, 2008 zu beschränken.