

Stadt Landau in der Pfalz

Einzelhandelskonzept 2018

Kurzfassung



Stadt Landau in der Pfalz



**Junker
Kruse**
Stadtforschung
Planung

Juni 2018

Stadt Landau in der Pfalz Einzelhandelskonzept

Fortschreibung (2018)

Im Auftrag der Stadt Landau in der Pfalz

Stadtbauamt

Bearbeitung und Konzeption



Markt 5, 44137 Dortmund

Tel. 0231 - 557858-0

Fax. 0231 - 557858-50

www.junker-kruse.de

E-Mail: info@junker-kruse.de

Projektleitung:

Elisabeth Kopischke

Stefan Kruse

Projektbetreuung / Ansprechpartner

Christoph Kamplade (Amtsleiter Stadtbauamt)

Sylvia Schmidt-Sercander (Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung)

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz

Tel. 06341 - 13-6101

Fax. 06341 - 13-88-6101

Juni 2018

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Hinweis zu Kartengrundlagen:

Geobasisinformation mit Genehmigung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Kartengrundlage: Stadtbauamt Landau in der Pfalz

Inhalt

1	Ausgangssituation.....	7
2	Kernaussagen der Angebots- und Nachfrageanalyse	8
3	Entwicklungsspielräume und -leitbild der Einzelhandelsentwicklung	11
4	Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Landau in der Pfalz	12
4.1	Ziele der Einzelhandelsentwicklung	12
4.2	Standortstruktur	13
4.3	Die Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)	13
4.4	Ergänzungs- und Bestandsstandorte (großflächiger Einzelhandel)	15
4.5	Die Nahversorgungsstandorte	16
5	Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Landau	17
5.1	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	17
5.2	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten.....	18
5.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten	20
5.4	Handwerkerprivileg / Werksverkauf	22
6	Landauer Sortimentsliste.....	23

1 Ausgangssituation

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Landau in der Pfalz stellt die zweite Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2000 dar (1. Fortschreibung 2010). Unter Berücksichtigung aktueller struktureller, ökonomischer, demographischer und nicht zuletzt auch rechtlicher Rahmenbedingungen wurde eine Grundlage für künftige Abwägungs- und Entscheidungsprozesse im Rahmen der Stadtentwicklung und damit nicht zuletzt auch für die Fortführung der bisherigen Steuerungspraxis des Einzelhandels in der Bauleitplanung geschaffen. Der Bearbeitungsprozess der Fortschreibung war durch eine breit angelegte Beteiligung der Politik und Verwaltung, Verbänden und Interessensgemeinschaften, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gekennzeichnet.

Die übergeordneten, städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Landau in der Pfalz sind weiterhin wichtige Bestandteile einer gemeinschaftlich getragenen, nachhaltigen Einzelhandelspolitik. Dazu gehören

- die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Hauptgeschäftszentrum mit seinen historischen, städtebaulichen und architektonischen Qualitäten und Highlights,
- die Sicherung und Weiterentwicklung einer weitgehend flächendeckenden und ausreichenden Grundversorgung im Stadtgebiet sowie auch
- die Konzentration des nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels auf bestehende Standorte zur Eindämmung einer zunehmenden Flächeninanspruchnahme in Gewerbegebieten durch den Einzelhandel und die Vermeidung von zusätzlich durch Einzelhandel induziertem Verkehr.

Vor allem ermöglicht die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz weiterhin, mit einem hohen Grad an Planungs- und Rechtssicherheit z.B. Bebauungspläne zu ändern oder auch neu aufzustellen, sofern der Einzelhandel in diesem Zusammenhang eine Bedeutung hat.

Zu den wesentlichen Veränderungen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gehört neben einer Aktualisierung der Datenbasis auf der Angebots- und Nachfrageseite die Aufnahme des Kapitels, welches übergeordnete Rahmenbedingungen der Landes- und Regionalplanung bzw. der kommunalen Planungen beschreibt. Weitere Änderungen beziehen sich auf die konzeptionellen Bausteine, dazu gehören:

- die Modifizierung des Standortstrukturmodells
- die Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches mit dessen innerer Gliederung in Haupt- und Nebenlagen unter Berücksichtigung der aktuellen Situation bzw. der Entwicklungsperspektiven, Berücksichtigung der Vorgaben aus der Rechtsprechung
- die Landauer Sortimentsliste: begriffliche Anpassungen und Veränderung der Zuordnung von Teilsortimenten aus der Warengruppe Sport und Freizeit
- die Grundsätze: Strukturierung der Grundsätze, Darstellung der Ziele der Landes- und Regionalplanung, Konkretisierung der Nahversorgungsfunktion
- und begriffliche Anpassungen insbesondere im Hinblick auf die Terminologie des Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV RP)

2 Kernaussagen der Angebots- und Nachfrageanalyse

Die Eckdaten der Angebots- und Nachfragesituation des Landauer Einzelhandels stellen sich wie folgt dar:

Gesamtstädtische Ebene

- Es bestehen **406 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne¹** mit einer **Gesamtverkaufsfläche von 144.800 m²**. Im Vergleich zum Jahr 2010² (148.400 m²) ist somit die gesamtstädtische Verkaufsfläche leicht gesunken. Gleichzeitig ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe um 12 Betriebe (rund 4 %) gesunken. Davon ist eine **Verkaufsflächenausstattung von 3,1 m² pro Einwohner** abzuleiten, welche im bundesdeutschen Vergleich als deutlich überdurchschnittlich einzustufen ist.
- Mit **rund 72.350 m² Verkaufsfläche** und einem Anteil von etwa 50 % an der Gesamtverkaufsfläche nehmen die **Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufen** den quantitativ höchsten Stellenwert ein. Innerhalb dieser Bedarfsstufe ragen die Warengruppen Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente hervor (rund 24.750 m² bzw. 20.300 m² und 10.150 m² Verkaufsfläche). Gemeinsam umfassen sie einen Anteil von 76 % an der Verkaufsfläche innerhalb der Bedarfsstufe.
- Insgesamt rund 24 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche werden in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe in der Stadt Landau in der Pfalz vorgehalten. Hierbei tritt die **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** quantitativ hervor. Sie ist mit **rund 21.350 m²** und einem prozentualen Anteil von rund 15 % in der Landauer Einzelhandelslandschaft vertreten. Damit liegt die Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit 0,45 m² Verkaufsfläche pro Einwohner im Durchschnittswert von 0,40 - 0,45 m² Verkaufsfläche pro Einwohner.
- Auf die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe entfällt ein Anteil von 26 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Hier ragt die innerstädtische **Leitbranche Bekleidung** mit einem Verkaufsflächenangebot von **rund 22.500 m² Verkaufsfläche** bzw. 16 % an der Gesamtverkaufsfläche besonders hervor.
- Die **rechnerische Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt in der Stadt Landau in der Pfalz bei durchschnittlich **rund 360 m²** und damit über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 240 m² Verkaufsfläche pro Betrieb und spiegelt die Bedeutung des großflächigen Einzelhandels wider. Bezogen auf den Hauptgeschäftsbereich sind es 170 m² Verkaufsfläche / Betrieb.
- Auf den **großflächigen Einzelhandel** entfallen 32 Betriebe im Landauer Stadtgebiet. Sie nehmen eine Verkaufsfläche von **rund 99.000 m²** ein, das entspricht einem Anteil von 68 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Angebotsschwerpunkte liegen neben Be-

¹ Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kioske und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt.

² Die Erhebung für das Einzelhandelskonzept fand bereits 2009 statt.

trieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel oder Möbel vor allem im Bereich der Bau- und Gartenmarktsortimente.

- **Insgesamt wird die Stadt Landau in der Pfalz aufgrund ihrer Angebotsausstattung ihrer mittelzentralen und teilweise oberzentralen Versorgungsbedeutung rein quantitativ sehr gut gerecht**, über das Grundversorgungsangebot hinaus ist ein umfassendes Angebot in den mittel- und langfristigen Warengruppen vorhanden.

Räumliche Verteilung des gesamtstädtischen Angebots

- Der zentrale Versorgungsbereich **Innenstadt** weist 261 Einzelhandelsbetriebe und rund 43.700 m² Verkaufsfläche (ohne Leerstände) auf. Er nimmt damit einen **Anteil von rund 30 % an der Gesamtverkaufsfläche** Landaus und 64 % an allen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet ein. Das Angebot in der Innenstadt ist unter einzelhandelsrelevanten Gesichtspunkten differenziert und unter städtebaulichen in einem historischen Ambiente attraktiv gestaltet. Durch Maßnahmen zur Erlebarmachung der Queich ist die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt gestiegen. Besonders ausgeprägt und durch eine belebende Wettbewerbssituation gekennzeichnet ist das Einzelhandelsangebot im Bereich der typischen zentrenprägenden Sortimente Bekleidung und Schuhe. Dazu konnten in den vergangenen Jahren insbesondere die Ansiedlungen der Textilkaufhäuser New Yorker im ehemaligen Kaufhaus Gauer und H&M (Neubau neben dem ehemaligen Kaufhaus Gauer) beitragen.
- Hervorzuhebende **räumliche bzw. quantitative Angebotsschwerpunkte** befinden sich darüber hinaus im **Bereich Johannes-Kopp-Straße / Grabengärten und im Gewerbegebiet Nord**. Hier wird das Angebot besonders durch großflächige Anbieter geprägt, wobei im Bereich Johannes-Kopp-Straße / Grabengärten auch ein nicht geringer Anteil innenstadtrelevanter Sortimente vorgehalten wird (Unterhaltungselektronik, Lebensmittel), während im Bereich Gilletstraße die nicht innenstadtrelevanten Sortimente Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente dominieren. Ein räumlicher Schwerpunkt des Angebotes an Nahrungs- und Genussmitteln befindet sich im Bereich **Dammühlstraße** mit dem SB-Warenhaus Real, einem Getränkemarkt sowie den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl.

Nahversorgungssituation

- Gesamtstädtisch verfügt Landau in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune herangezogen werden kann, **mit rund 21.350 m² Verkaufsfläche bzw. 0,45 m² Verkaufsfläche pro Einwohner über eine sehr gute quantitative Ausstattung**. Zurückzuführen ist dies auf ein differenziertes Angebot von strukturprägenden, großen Anbietern, die ergänzt werden durch kleinflächige Lebensmittelanbieter wie Fachgeschäfte, aber auch Lebensmittelhandwerksbetriebe oder Kioske / Tankstellenshops.
- Bei der stadtteilspezifischen Betrachtung wird deutlich, dass bei der Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln bezogen auf die Einwohnerzahl Unterschiede vorherrschen: Das Angebot in den Stadtteilen Queichheim und Landau ist mit Verkaufsflächenausstattungen von 1,19 bzw. 0,48 m² Verkaufsfläche pro Einwohner überdurchschnittlich, was nicht zuletzt auch auf die zentrale Bedeutung der Innenstadt bzw. das großflächige Angebot im Bereich Johannes-Kopp-Straße / Grabengärten zurückzuführen ist.

- Der **Betriebsformenmix** ist bezogen auf das gesamte Stadtgebiet **differenziert** und ausgewogen. Das Gros des Angebotes ist in der Kernstadt Landau angesiedelt, wo auch der überwiegende Teil der Bevölkerung wohnt.
- **Räumliche Versorgungsdefizite sind in Siedlungsrandbereichen zu verzeichnen, wobei im Hinblick auf künftige (u.a. räumliche) Verbesserungen der wohnungsnahen Grundversorgung insbesondere die südwestliche Kernstadt zu berücksichtigen ist.** In den ländlich geprägten Stadtteilen ergänzen, mit Ausnahme des Stadtteils Godramstein mit einem Supermarkt, z.T. kleinere Anbieter, wie beispielsweise ein Dorfladen in Mörlheim das Nahversorgungsangebot. Darüber hinaus bestehen gezielte Bestrebungen in den Stadtdörfern eine wohnungsnah Versorgung durch kleine Lebensmittelanbieter zu gewährleisten.
- Die Nahversorgung im Stadtgebiet Landau stellt sich aus quantitativer, struktureller und räumlicher Sicht überwiegend gut dar. Vor dem Hintergrund der aus gesamtstädtischer Sicht guten quantitativen Ausstattung muss es daher auch künftig bei An- oder Umsiedlungs- und Erweiterungsvorhaben vor allem um qualitative Verbesserungen, im Sinne eines ausgewogenen und modernen Betriebsformenmixes, an städtebaulich integrierten bzw. den Wohnsiedlungsbereichen zugeordneten Standorten gehen.

Nachfrageseite

- Das Einzugsgebiet des Landauer Einzelhandels umfasst ein **Kundenpotenzial von rund 275.000 Einwohnern**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, die durch den Landauer Einzelhandel abgeschöpft werden, mit zunehmender Entfernung von Landau und auch in Abhängigkeit von der Entfernung zu anderen Konkurrenzstandorten z.T. sehr deutlich verringern.
- Die Stadt Landau in der Pfalz weist ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2017: 101,61). Dabei steht dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rund 281,8 Mio. Euro** ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 456,7 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 1,62** über alle Warengruppen, d.h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt per Saldo bei rund 62 % über dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Es sind somit per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Region nachweisbar. Der Zentralitätswert spiegelt die Einordnung Landaus als Mittelzentrum mit teilweise oberzentraler Versorgungsfunktion wider.
- Die **einzelhandelsrelevante Zentralität** ist mit Blick auf das Jahr 2010 (Zentralität: 1,78) insgesamt leicht gesunken. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass das Kaufkraftpotenzial vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungszuwachs seit 2009: 4.100 Einwohner bzw. 9,5%) stärker zugenommen hat als die Umsätze im gleichen Zeitraum.

3 Entwicklungsspielräume und -leitbild der Einzelhandelsentwicklung

Aufgrund der guten **Angebotsausstattung verbunden mit einer hohen einzelhandelsrelevanten Zentralität** lassen sich für die Stadt Landau in der Pfalz in nahezu allen Warengruppen **keine rechnerischen quantitativen Entwicklungsspielräume** ermitteln, die die Ansiedlung von zusätzlichem insbesondere auch großflächigem Einzelhandel rechtfertigen ohne möglicherweise Umsatzumverteilungseffekte im Bestand auszulösen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch der Innenstadt bzw. zur Standortsicherung und Qualifizierung von Nahversorgungsstandorten, führen können. Die Tatsache, dass dies zu Lasten weniger geeigneter Standorte geschieht, wird dabei in Kauf genommen. Jedoch muss in diese Überlegung auch einfließen, dass eine deutliche Überdimensionierung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ebenso wie an anderen Standorten sowohl zu einer zusätzlichen Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung als auch zu Funktionsverlusten innerhalb des Zentrums führen kann. Zukünftige Entwicklungen müssen somit generell mit Blick auf die **Ziele** des Landauer Einzelhandelskonzeptes abgewogen werden. Für bisher nicht vertretene Spezialanbieter oder neuartige Anbieter können sich darüber hinaus auch dann Entwicklungsspielräume abzeichnen, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und an sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum besteht.

Generell gilt, dass das Ziel **weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation** sein sollte, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte, zusätzliche innenstadtrelevante Sortimente sollten generell nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

Im Sinne einer Fortführung der bestehenden Zielsetzungen und der Planungspraxis ist das künftige **Leitbild einer strukturierten Entwicklung** seitens der Stadt Landau in der Pfalz auf eine **Steuerung des Einzelhandels in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Stadtgebiet Landau** ausgerichtet. Dabei muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Umsetzung des Leitbildes nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf im Sinne der Stadtentwicklung positiv zu bewertende Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren und der Einkaufsstandort Landau insgesamt gesichert und gestärkt wird.

4 Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Landau in der Pfalz

Folgende konzeptionellen Bausteine stellen die wichtigen Grundpfeiler des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz dar:

- Räumliches Entwicklungsleitbild
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung)
- Räumliches Standortstrukturmodell)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches
- Definition von Ergänzungsstandorten (Gilletstraße) und Bestandsstandorten (Johannes-Kopp-Straße / Grabengärten; Maximilianstraße / Dammühlstraße / Wieslauterstraße) und Empfehlungen zu deren zentrenverträglicher Weiterentwicklung
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung
- Landauer Sortimentsliste
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

4.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Für die Stadt Landau in der Pfalz sollen folgende übergeordnete Ziele für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung weiterhin Bestand haben:

- Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Landau in der Pfalz
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt Landau in der Pfalz unter Berücksichtigung einer hierarchisch gegliederten, sich funktional ergänzenden Standortstruktur
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt in der Stadt Landau in der Pfalz sowie Sicherung der historischen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Stadt Landau in der Pfalz durch eine einvernehmliche Weiterentwicklung vorhandener und zu integrierender moderner architektonischer Highlights.
- Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet
- Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel
- Verhinderung konterkariender Planungen

4.2 Standortstruktur

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse und der Entwicklungsstrategie für die Stadt Landau in der Pfalz sowie unter Berücksichtigung bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Stadt unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisches **Standortstrukturmodell** eingeordnet, deren Bausteine im Folgenden erläutert werden.

Standortstrukturmodell für die Stadt Landau in der Pfalz



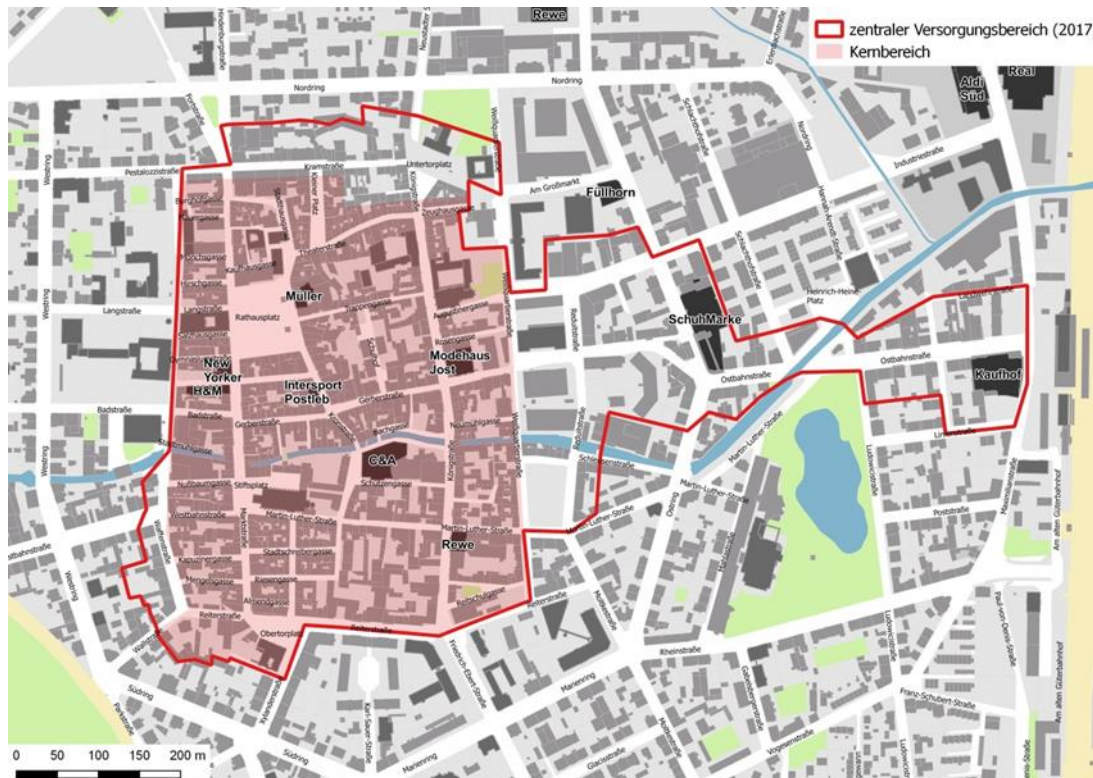
Quelle: eigene Darstellung

4.3 Die Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Landau in der Pfalz ist aufgrund seiner Größe und dem angebotenen Warensortiment hinsichtlich Quantität und Qualität sowie Breite und Tiefe des Warenangebotes der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. Als innerstädtisches Hauptzentrum eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums kommt ihm eine über die Stadtgrenzen hinausreichende Versorgungsfunktion zu.

Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereichs wurde unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorgenommen und ist eine **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung und u.a. auch zur Ableitung der Landauer Sortimentsliste**.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung

Im Hinblick auf die künftige Steuerung des (innenstadtrelevanten, großflächigen) Einzelhandels in der Innenstadt Landau sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Der Erhalt, Ausbau und die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Landauer Innenstadt ist ein vorrangiges Entwicklungsziel.
- Dazu gehört eine Arrondierung des Angebotspektrums, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in innenstadtrelevanten Sortimenten, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen).
- Eine Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten ist notwendig und sinnvoll. Weitere Entwicklungen sind an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. Grundsätzlich sind im zentralen Versorgungsbereich (Kernbereich und Ergänzungsbereich) Einzelhandelsnutzungen jeder Art möglich. Im Sinne stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen sind jedoch folgende Empfehlungen zu einer inneren Gliederung bzw. Steuerung, insbesondere des großflächigen, innenstadtrelevanten Einzelhandels herauszustellen:

Der Kernbereich, welcher den Hauptgeschäftsbereich der Landauer Innenstadt darstellt, ist als **Vorranggebiet für zukünftige insbesondere großflächige innenstadtrelevante Einzelhandelsansiedlungen zu behandeln. Damit soll künftig der Entwicklungsfokus der Einzelhandelsentwicklungen im Kernbereich (rot) liegen: Betriebe aller Branchen und Größenordnungen sind möglich.**

Der innerstädtische **Ergänzungsbereich** (Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ohne farbigen Schleier) dient als funktionaler Ergänzungsbereich für andere zentralörtliche Nutzungen, wobei der Einzelhandel (in Funktionsteilung zum Hauptgeschäftsbereich) eine nachrangige Rolle spielt. Grundsätzlich möglich sein sollten hier Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m². Größere Betriebseinheiten mit nahversorgungs- bzw. innenstadtrelevanten Kernsortimenten sollten im Zuge stadtentwicklungspolitischer Entscheidungen nur dann ermöglicht werden, wenn nach eingehender Prüfung ein geeigneter Standort im Kernbereich nicht zur Verfügung steht und das Vorhaben eine sinnvolle Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebots in der Landauer Innenstadt darstellt.

Besondere Aufmerksamkeit im Rahmen der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Landauer Innenstadt sollte darüber hinaus auch dem Kaufhof-Standort als wichtigem Einzelhandelsmagnet zwischen Bahnhof und Altstadt gelten (vgl. dazu Exkurs: Entwicklungsperspektiven Kaufhof-Standort).

Neben der Stärkung der einzelhandelsrelevanten, innerstädtischen Struktur durch die Etablierung bzw. den Ausbau von Fachgeschäften mit zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen sind zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen ein wichtiger Aspekt zur Steigerung der Attraktivität der Landauer Innenstadt und damit des Einzelhandels. Aus gutachterlicher Sicht sind in diesem Zusammenhang folgende Maßnahmen, die in Landau in Teilen bereits umgesetzt werden, nochmals zu betonen und zur Weiterverfolgung zu empfehlen:

- Digitalisierung als Chance für den Einzelhandel nutzen
- hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche umsetzen
- Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes fortführen
- Leerstandsmanagement weiter praktizieren
- Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels

4.4 Ergänzungs- und Bestandsstandorte (großflächiger Einzelhandel)

Zu den prägenden Standorten der Landauer Standortstruktur gehören neben dem zentralen Versorgungsbereich und den Nahversorgungsstandorten vor allem die Ergänzungs- und Bestandsstandorte mit Standortgemeinschaften, die durch großflächigen Einzelhandel gekennzeichnet sind. Dabei handelt es sich um folgende Sonderstandorte:

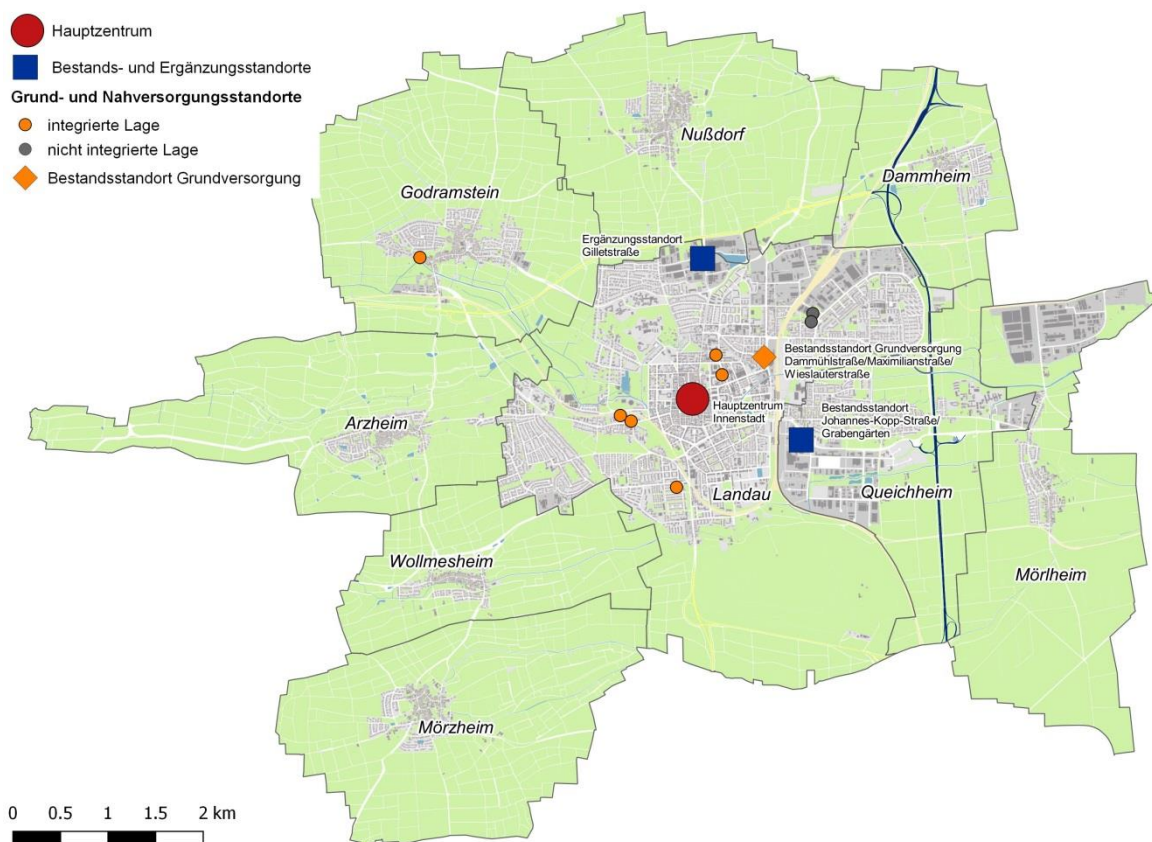
- Bestandsstandort Johannes-Kopp-Straße / Grabengärten
- Ergänzungsstandort Gilletstraße
- Bestandsstandort Grundversorgung Dammühlstraße / Maximilianstraße / Wieslauerstraße

4.5 Die Nahversorgungsstandorte

Neben der Innenstadt und den prägenden Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels existieren in vornehmlich städtebaulich integrierter Lage folgende **solitäre Nahversorgungsstandorte** (mit einer Betriebsgröße > 200 m² Verkaufsfläche) im Stadtgebiet, die heute der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch das Zentrum geleistet werden kann, dienen:

- nah und gut Kiesel, Godramsteiner Hauptstraße
- Aldi Süd, Annweiler Straße
- nah und gut Kiesel, Annweiler Straße
- Netto Marken-Discount, Charles-de-Gaulles-Straße
- Füllhorn, Am Großmarkt
- Rewe, Haardtstraße
- Norma, Horststraße

Räumliches Standortprofil der Stadt Landau in der Pfalz



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von: Geobasisinformation mit Genehmigung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Kartengrundlage: Stadtbauamt Landau in der Pfalz (Mai 2017)

5 Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Landau

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in Landau präzisieren und ergänzen das Leitbild und die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Landau. Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Grundsätze sind voranzustellen:

- Die Grundsätze geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung wieder.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen / Veränderungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.

5.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet insbesondere durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren.



Landesgesetzgebung:

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV RP, 2008) formuliert in einem Grundsatz (G 56): „Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.“ Bei der Umsetzung dieses Grundsatzes sind im Hinblick auf die Steuerung des nahversorgungsrelevanten (großflächigen) Einzelhandels folgende Ziele (Z 57-61) zu berücksichtigen

- das Zentralitätsgebot
- das städtebauliche Integrationsgebot
- das Nichtbeeinträchtigungsgesetz
- das Agglomerationsverbot

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungsmittel, Drogeriewaren / Kosmetikartikel) gemäß LEP IV RP, 2008 als innenstadtrelevant eingestuft werden und die Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln, möglichst wohnungsnah und barrierefrei erfolgen soll.



Regionalplanung:

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP, 15.12.2014) formuliert in einem Grundsatz (Verbrauchernahe Versorgung 1.7.1.1): „Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) soll in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. [...]“ Bei der Umsetzung dieses Grundsatzes ist die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß folgender Ziele (Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.5.2) nachzuweisen:

- Zentralitätsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot
- Integrationsgebot

Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für (kleinflächige und großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich liegen.
- b. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop)
- c. Ausnahme 1: Einzelhandelsbetriebe können mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel) außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierter Lage liegen, wenn sie der Nahversorgung dienen. (Nachweis im Einzelfall, bauplanungsrechtliche Steuerung)
- d. Ausnahme 2: In **Gewerbegebieten** können zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen **Kioske** und Convenience-Shops ausnahmsweise zulässig sein.
- e. Ausnahme 3: Handwerkerprivileg / Werksverkauf

5.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung der Landauer Innenstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet durch

Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen Standortstruktur.



Landesgesetzgebung:

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV RP, 2008) formuliert in einem Grundsatz (G 56): „Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.“ Bei der Umsetzung dieses Grundsatzes sind (im Hinblick auf die Steuerung des innenstadtrelevanten (großflächigen) Einzelhandels folgende Ziele (Z 57- 61) zu berücksichtigen

- das Zentralitätsgebot
- das städtebauliche Integrationsgebot
- das Nichtbeeinträchtigungsgesetz
- das Agglomerationsverbot

Gemäß den Zielsetzungen des LEP IV RP sind die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.



Regionalplanung:

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP, 15.12.2014) formuliert für Einzelhandelsgroßprojekte eine räumliche Zuordnung (Z 1.7.3.1): „In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.“

Bei der Umsetzung dieses Ziels ist außerdem die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß folgender Ziele (Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.5.2) nachzuweisen

- Zentralitätsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsgesetz
- Integrationsgebot

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Kernsortiment (sowohl großflächig als auch unterhalb 800 m² Verkaufsfläche) sollen im zentralen Versorgungsbereich liegen.
- b. Betriebe mit innenstadtrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.
- c. Ausnahme 1
Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (z.B. in MI-Gebieten) sollen kleinflächige Betriebe mit innenstadtrelevantem Kernsortiment nur nach entsprechender Einzelfallprüfung zugelassen werden, wenn sie der Versorgung der im Nahbereich wohnenden Bevölkerung dienen (Gebietsversorgung) und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.
- d. Ausnahme 2: Handwerkerprivileg / Werksverkauf

5.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Ergänzungsstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere der Innenstadt und den Ergänzungsstandorten zur Sicherung sowie zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.



Landesgesetzgebung:

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV RP, 2008) formuliert in einem Grundsatz (G 56): „Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.“ Bei der Umsetzung dieses Grundsatzes sind im Hinblick auf die Steuerung des nicht innenstadtrelevanten (großflächigen) Einzelhandels folgende Ziele (Z 57-61) zu berücksichtigen

- das Zentralitätsgebot
- das städtebauliche Integrationsgebot
- das Nichtbeeinträchtigungsgesetz
- das Agglomerationsverbot

Gemäß den Zielsetzungen des LEP IV RP, 2008 ist die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten auch an Ergänzungsstan-

dorten zulässig. Diese sind in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Randsortimenten sind auf eine innenstadtstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen (vgl. dazu auch Grundsatz 2).



Regionalplanung:

Einzelhandelsgroßprojekte sind im Sinne von Z 1.7.3.1 und Z 1.7.3.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP, 15.12.2014) in den in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig. Im Sinne des ERP, 2014 ist für Einzelhandelsgroßprojekte die raumordnerische Verträglichkeit gemäß folgender Ziele (Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.5.2) nachzuweisen

- Zentralitätsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtungsverbot
- Integrationsgebot

Gemäß Z 1.7.3.3 sind zentrenrelevante Randsortimente an „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ raumordnerisch abzustimmen und auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment können im zentralen Versorgungsbereich liegen.
- b. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment an den definierten Ergänzungsstandorten liegen.
- c. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment können vorrangig im zentralen Versorgungsbereich und an den definierten Ergänzungsstandorten liegen. Nach einer entsprechenden Einzelfallprüfung sind sie ggf. auch an anderen Standorten möglich.
- d. Innenstadtrelevante Randsortimente sind gem. LEP IV RP, 2008 sowie ERP, 2014 zu beschränken.
- e. Ausnahme 1: Kfz- und Motorradhandel kann ausnahmsweise außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche zulässig sein (Einzelfallprüfung, gebietsbezogene Regelung nach Bebauungsplan).
- f. Ausnahme 2: Handwerkerprivileg / Werksverkauf

5.4 Handwerkerprivileg / Werksverkauf

Ausnahme: Handwerkerprivileg / Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 400 m² nicht überschreitet.

6 Landauer Sortimentsliste

Im Rahmen der Aufstellung der Landauer Sortimentsliste wurden neben den landesplanerischen Vorgaben³, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Landau in der Pfalz berücksichtigt.

Landauer Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente		
Innenstadtrelevante Sortimente*	Drogeriewaren Getränke ¹ Nahrungs- und Genussmittel ² (inkl. Back- und Fleischwaren) Parfümerie- und Kosmetikartikel Apothekenwaren (ohne rezeptpflichtige Artikel) Schnittblumen Zeitungen/Zeitschriften	
	Bastel-, und Künstlerartikel Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia ³ Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik ⁴ Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haus-, Bett- und Tischwäsche Haushaltswaren ⁵ Hörgeräte	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck
	Angler- und Jagdartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Bauelemente, Baustoffe ⁶ Bodenbeläge, Teppiche (Ausleg- und Einzelware) Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) ⁸ Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gardinen, Dekostoffe Gartenartikel / -geräte ⁹ Kamine / Kachelöfen / Heizungen	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör ^{10, 11} , Motorradbekleidung Kfz- und Motorradhandel Kinderwagen Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Maschinen, Werkzeuge Matratzen / Bettwaren ⁷ Möbel ¹² Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Sanitärartikel Sportgroßgeräte ¹³ Tapeten Zoologische Artikel, lebende Tiere
	Nicht innenstadtrelevante Sortimente*	

³ LEP IV RP, 2008

Erläuterungen

*** Während die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente als abschließend gilt, ist die Auflistung der nicht innenstadtrelevanten Sortimente als beispielhaft anzusehen, Das bedeutet, alle nicht als innenstadtrelevant eingeordneten Sortimente gelten als nicht innenstadtrelevant.**

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. inkl. Holz
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör)
9. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
11. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
13. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote

7 Schlusswort

Mit dem Einzelhandelskonzept liegt der Stadt Landau in der Pfalz ein fundiertes „städtebauliches Konzept“ vor, das die räumliche Steuerung des Einzelhandels im Sinne einer zielgerichteten Einzelhandelsentwicklung ermöglicht.

Die formulierten Ziele und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung stellen unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren einen Orientierungsrahmen für künftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen dar. Durch entsprechende politische Beschlüsse ist dieser zu manifestieren. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) deutliche Signale gesetzt werden. Damit kann es auch weiterhin gelingen, allen Beteiligten, insbesondere Politik, Verwaltung, Einzelhändlern und Investoren, Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.