

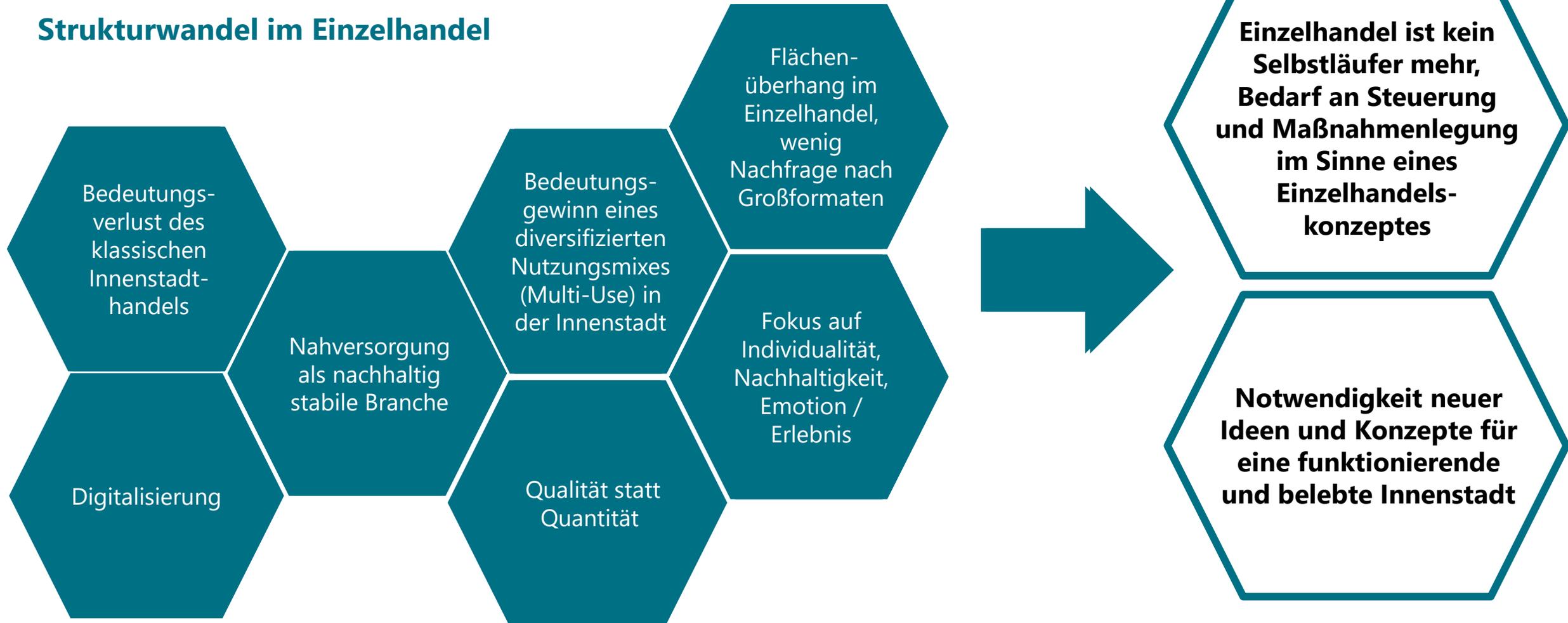
Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Landsberg am Lech

Stadtratssitzung am 20. Juli 2022

M. Sc. Susanne André
Dipl.-Geogr. Christian Hörmann

Trends und Rahmenbedingungen im Einzelhandel

Strukturwandel im Einzelhandel



Warum ein Einzelhandelskonzept

Was passiert, wenn eine Kommune kein Steuerungskonzept verwendet?

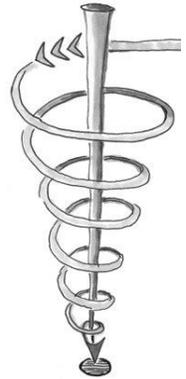
- Ungeordnete Entwicklung des Einzelhandels zentrale Standorte vs. städtebauliche Randlagen
- Investorenabhängige Einzelfallentscheidungen
- Schließung von Betrieben in der Innenstadt, Verlagerungen von Betrieben aus dem Zentrum an dezentrale Standorte
→ Weitere Frequenzrückgänge in der Innenstadt

➔ **Funktionsverlust von Innenstadt und Nahversorgung**

Nutzen und Bedeutung eines Einzelhandelskonzeptes

- Vorausschauende Gesamtplanung statt hektischer Einzelfallbetrachtung
- Sicherung und Stärkung der Innenstadt sowie der verbrauchernahen, möglichst fußläufigen Nahversorgung
- Sicherung von Gewerbeflächen für klassische Gewerbebetriebe/Handwerker*innen
- Planungs- und Investitionssicherheit für Stadt, Einzelhandel, Immobilieneigentümer*innen, Projektentwickler*innen
- Umsetzung des Konzepts in der Bauleitplanung nach Beschluss als Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB

➔ **Das Einzelhandelskonzept gibt die „Spielregeln“ für alle Marktteilnehmer*innen vor!**



ZEITACHSE

10/2021
bis
12/2021

01/2022
bis
05/2022

07/2022

ANGEBOTENE LEISTUNG

Analyse

Einzelhandelsbestand (differenziert nach Stadtteilen / Lagen / Sortimenten)	Rahmenbedingungen (Einzelhandelsenwicklung, Trends, Rechtsprechung)
Angebotssituation (u.a. Analyse der Einzelhandels- und Versorgungsstruktur)	Nachfragesituation Bewertung und Berechnung der Nachfragesituation
Detailanalyse Innenstadt	
Detailanalyse Nahversorgung	
Quantitative und qualitative Bewertung des Einzelhandelsangebots; Stärken-Schwächen-Profil; Entwicklungspotenziale	

Konzeption

Einzelhandelskonzept – Leitlinien und Ziele	
Standortkonzept Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	Sortimentskonzept Definition von Sortimenten unterschiedlicher Bedarfsbereiche
Ansiedlungsleitsätze der Einzelhandelssteuerung	
Bauplanungsrechtliche Analyse (B-Plan Check)	
Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der Einzelhandelslagen	

DOKUMENTATION / BERICHTSLEGUNG

PROZESSSTEUERUNG

Startgespräch

1. Abstimmungstermin

Einzelhandelsbefragung

2. Abstimmungstermin

Einbindung des **Stadtrates**

Stadtratsbeschluss

Laufende Abstimmung mit dem Auftraggeber

Einzelhandelsbestand (Kernstadt)



Bestand 2021/2022
282 Betriebe auf rd. 105.270 m²

Sortimentsschwerpunkte:
Lebensmittel, Bekleidung, Bau- und Gartenmarkt

Dynamische Entwicklung
Vergleich zu 2000 / 2011

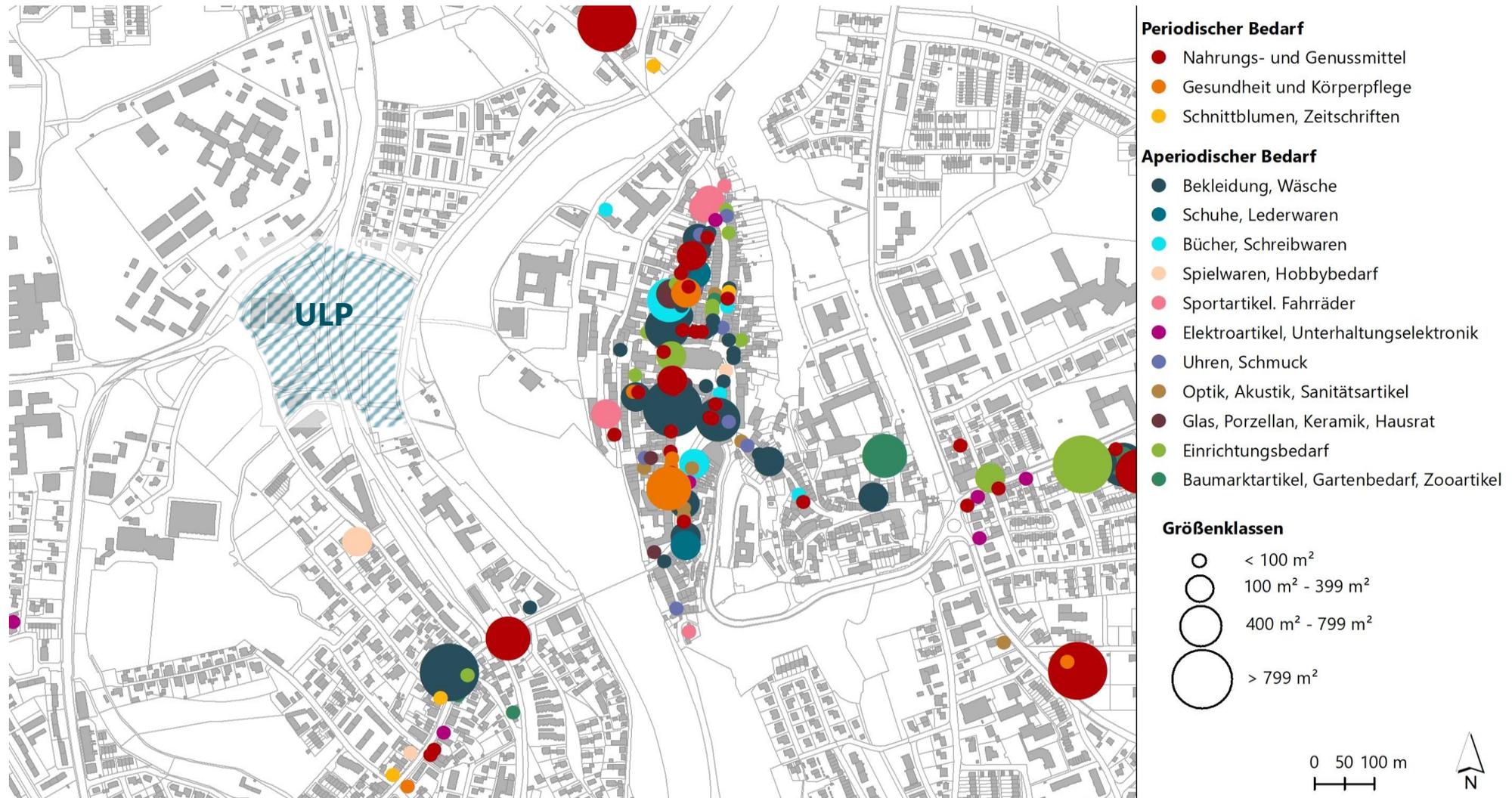
Betriebe

- 2000: 290 Betriebe (+ 26 Betriebe, + 9 %)
- 2011: 316 Betriebe (- 34 Betriebe, - 11 %)
- 2021: 282 Betriebe

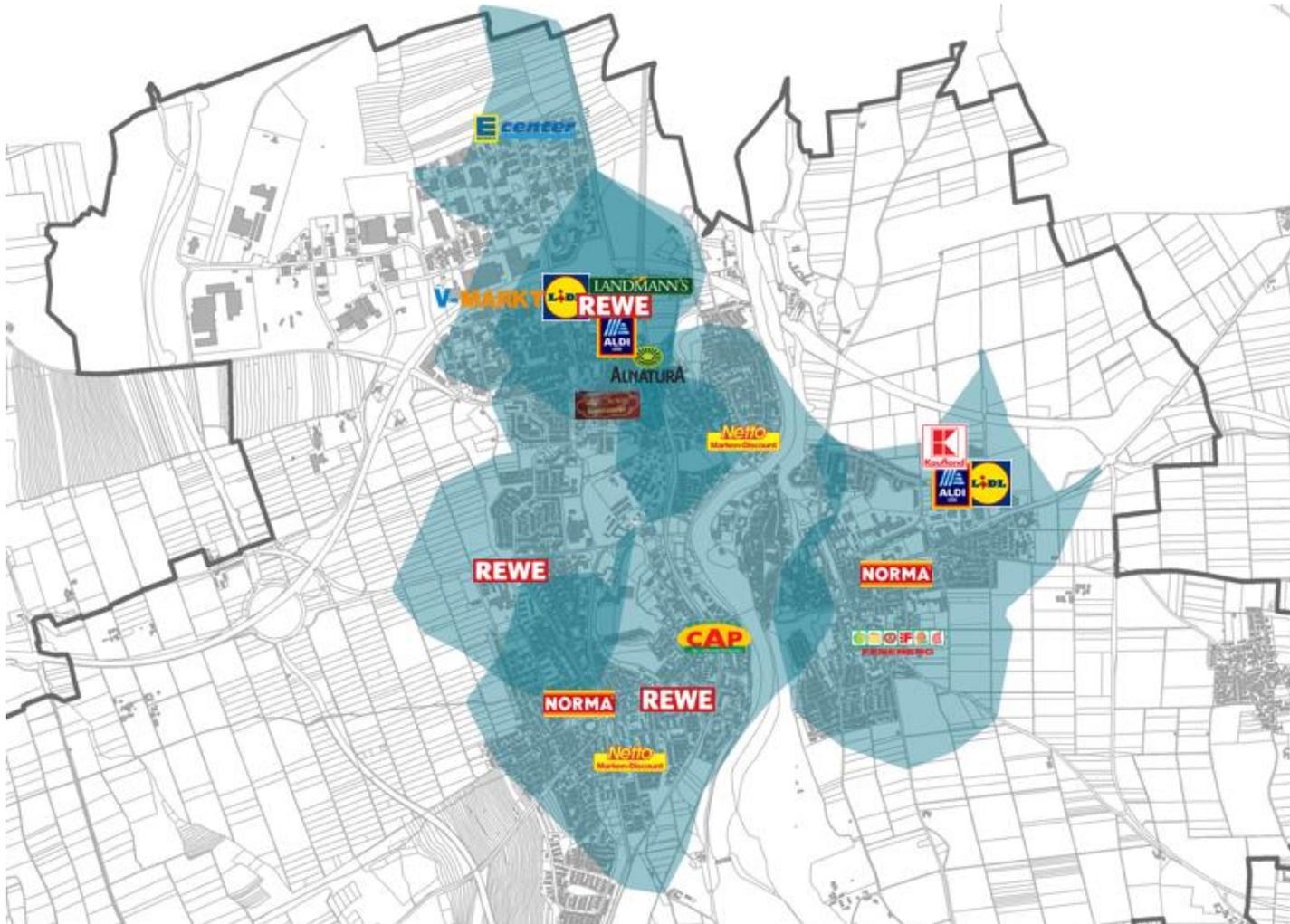
Verkaufsfläche

- 2000: 92.620 m² VK (+ 16.494 m², + 18 %)
- 2011: 109.116 m² VK (- 3.846 m², - 4 %)
- 2021: 105.720 m² VK

Einzelhandelsbestand (Innenstadt)



Nahversorgung



- Fußläufiger Einzugsbereich (10-Minuten) der bestehenden Lebensmittelmärkte (> 500 m²)
- Stadtgrenze Landsberg am Lech



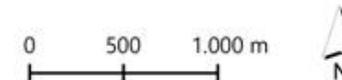
Lebensmittelbereich

- 79 Betriebe, darunter
 - ... 23 Bäcker
 - ... 8 Metzger
 - ... 8 Supermärkte (inkl. Bio-Vollsortiment)
 - ... 16 Feinkost-/ Spezialgeschäfte
 - ... 8 Lebensmitteldiscounter
 - ... 3 SB-Warenhäuser / Verbrauchermärkte
 - ... 5 Getränkemärkte

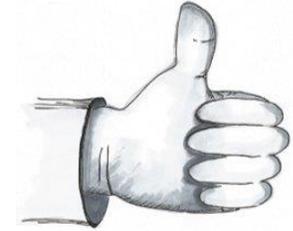
- Verkaufsflächenausstattung: rd. 0,97 m²/EW

Ergänzt durch:

- 3 Drogeriemärkte; 9 Apotheken



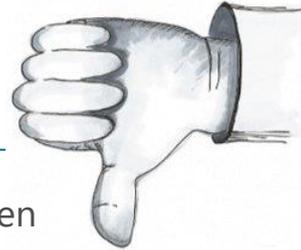
Stärken/Schwächen-Profil



Stärken

- Positive Bevölkerungsentwicklung und -prognose
- Wichtiger Einkaufs- und Arbeitsstandort als Mittelzentrum für die Bevölkerung in der Stadt und im Umland
- Großes Marktgebiet
- Hohe Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich; Lech als Erholungszone
- Sortimentstiefe und –breite, vielfältiges Einzelhandelsangebot für die Stadtgröße
- Ansprechender Betriebstypenmix (v.a. inhabergeführte Geschäfte in Innenstadtlage, Fachmärkte außerhalb)
- Mehrere große Magnetbetriebe
- Attraktive gastronomische Einrichtungen und sonstige ergänzende Nutzungen zum Einzelhandel
- Gute fußläufige Nahversorgungsabdeckung in der Kernstadt

Schwächen



- Große Verkaufsflächenanteile mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Gewerbegebietslagen (v.a. Standortlage Penzinger Feld)
- Verkehrliche Belastung und somit Einschränkung der Aufenthaltsqualität am Hinteren Anger; zunehmende Leerstandsbildung, höherer Sanierungsbedarf, lückenhafter Einzelhandelsbesatz
- Starke Wettbewerbsstandorte im Umfeld (u.a. Augsburg, Kaufbeuren, Mindelheim, Weilheim und München)

Struktur des Einzelhandelskonzepts

Das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept

Leitlinien und Ziele

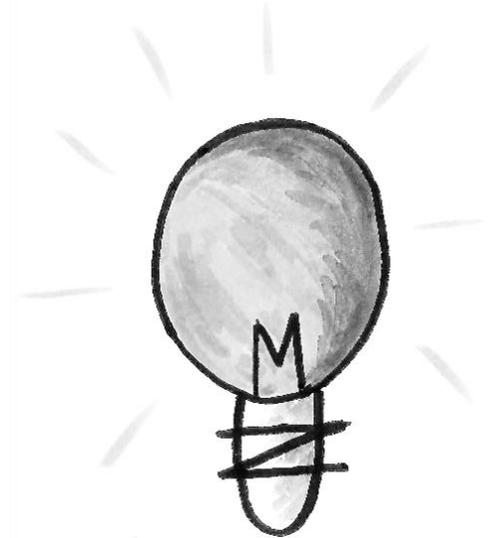
Strategien zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels
Grundsätze der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Standort- und
Zentrenkonzept

Sortimentskonzept

- ➔ Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB
- ➔ Ergebnis: Gerichtsfestes Einzelhandelskonzept

Steuerungs- und Umsetzungsempfehlungen



Leitlinien und Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Entwicklungsziele für den Einzelhandel in Landsberg am Lech

- **Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Landsberg am Lech**
 - Stärkung der unabhängigen, vielfältigen Wirtschaftsstruktur
 - Schaffung einer nachhaltig positiven Entwicklungsperspektive für den Handelsstandort Landsberg am Lech im regionalen Wettbewerbsumfeld mit u.a. den Oberzentren Augsburg, Memmingen, Weilheim/Schongau und München sowie den Mittelzentren Kaufbeuren und Mindelheim.
 - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebots, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf.
 - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung.
 - Langfristige Sicherung der Immobilienwerte und damit der Investitionskraft der Haus- und Grundeigentümer*innen.



Leitlinien und Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Entwicklungsziele für den Einzelhandel in Landsberg am Lech

- **Positionierung der Innenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Aufenthaltsraum sowie urbanem Mittelpunkt der Stadt**
 - Erhalt und Stärkung der historischen Altstadt als zentraler Einkaufsort (Hierarchie der Zentralität)
 - Stärkung der Innenstadt gegenüber städtebaulichen Randlagen durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebots. Die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung orientiert sich am Nutzen einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt.
 - Fortentwicklung der Innenstadt und damit Festigung der Leitfunktion der Innenstadt speziell in den Sortimenten des Innenstadtbedarfs.
 - Weiterentwicklung der Innenstadt auch über den Einzelhandel hinaus. Erhalt und Anreicherung der bestehenden Funktionsvielfalt.
 - Verhinderung von negativen Auswirkungen für die Innenstadt bei Einzelhandelsneuentwicklungen und Verlagerungen.
 - Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt.



Leitlinien und Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Entwicklungsziele für den Einzelhandel in Landsberg am Lech

- **Stabilisierung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung in den Wohngebieten (inkl. Ortsteile)**
 - Sicherung und Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte sowie weiteren wohnortnahen Versorgungslagen.
 - Bei Bedarf und Marktfähigkeit räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in der Kernstadt und den Ortsteilen.
 - Verhinderung von negativen Auswirkungen für die Nahversorgungslagen bei Einzelhandelsneuentwicklungen und Verlagerungen.



Entwicklung eines Standortkonzeptes für die Stadt Landsberg am Lech

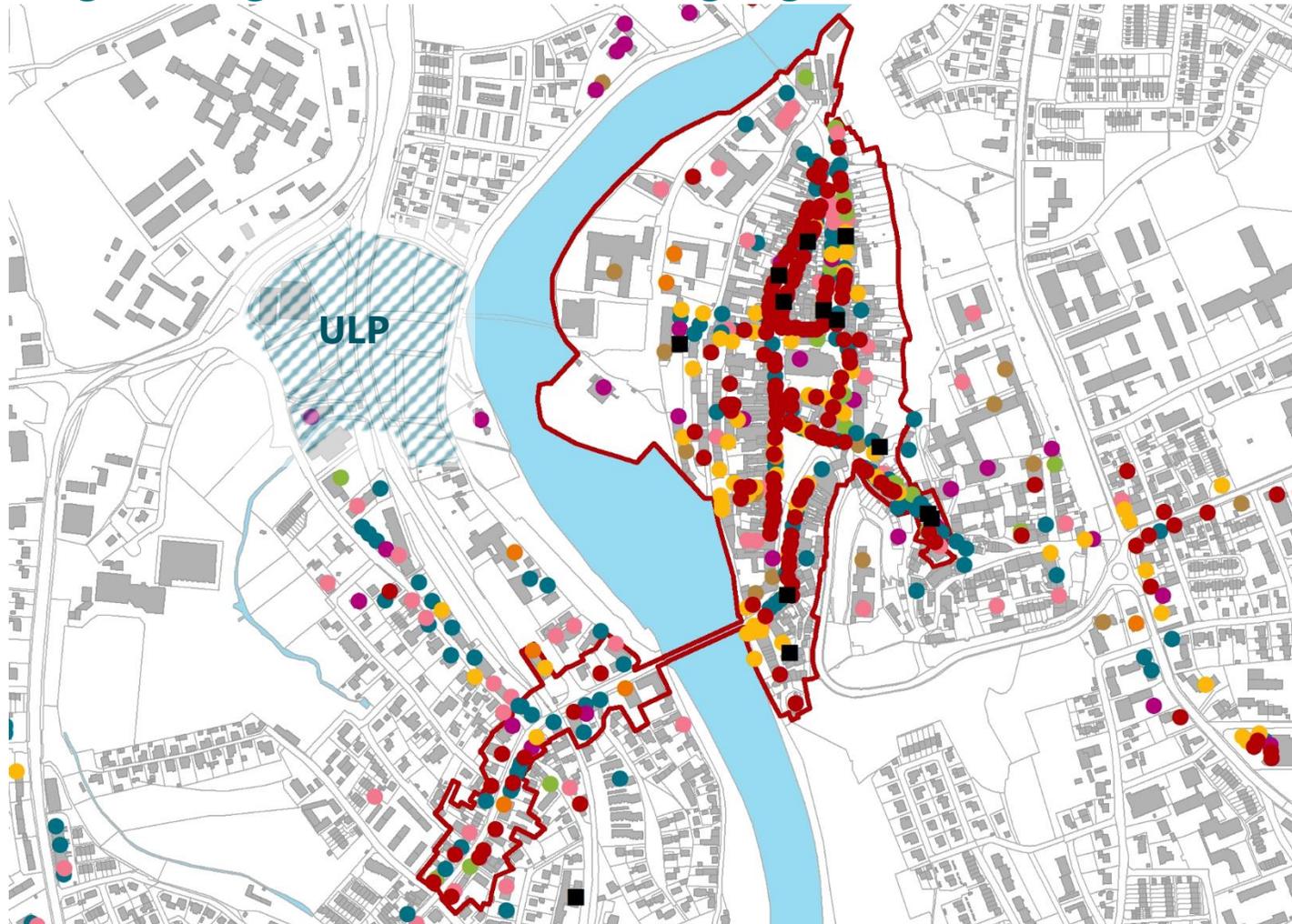
- Definition und Abgrenzung des **zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt**
- Definition und Abgrenzung von **weiteren Standortbereichen**
 - Welche Standorte sind als **Nahversorgungsstandorte** zu definieren?
 - Welche Standorte übernehmen in den **sonstigen Sortimenten** und v.a. für Pkw-Kund*innen wesentliche Versorgungsfunktionen?



 **Erarbeitung eines an die aktuellen Gegebenheiten vor Ort angepassten Standortkonzeptes**

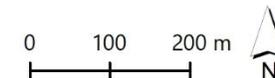
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

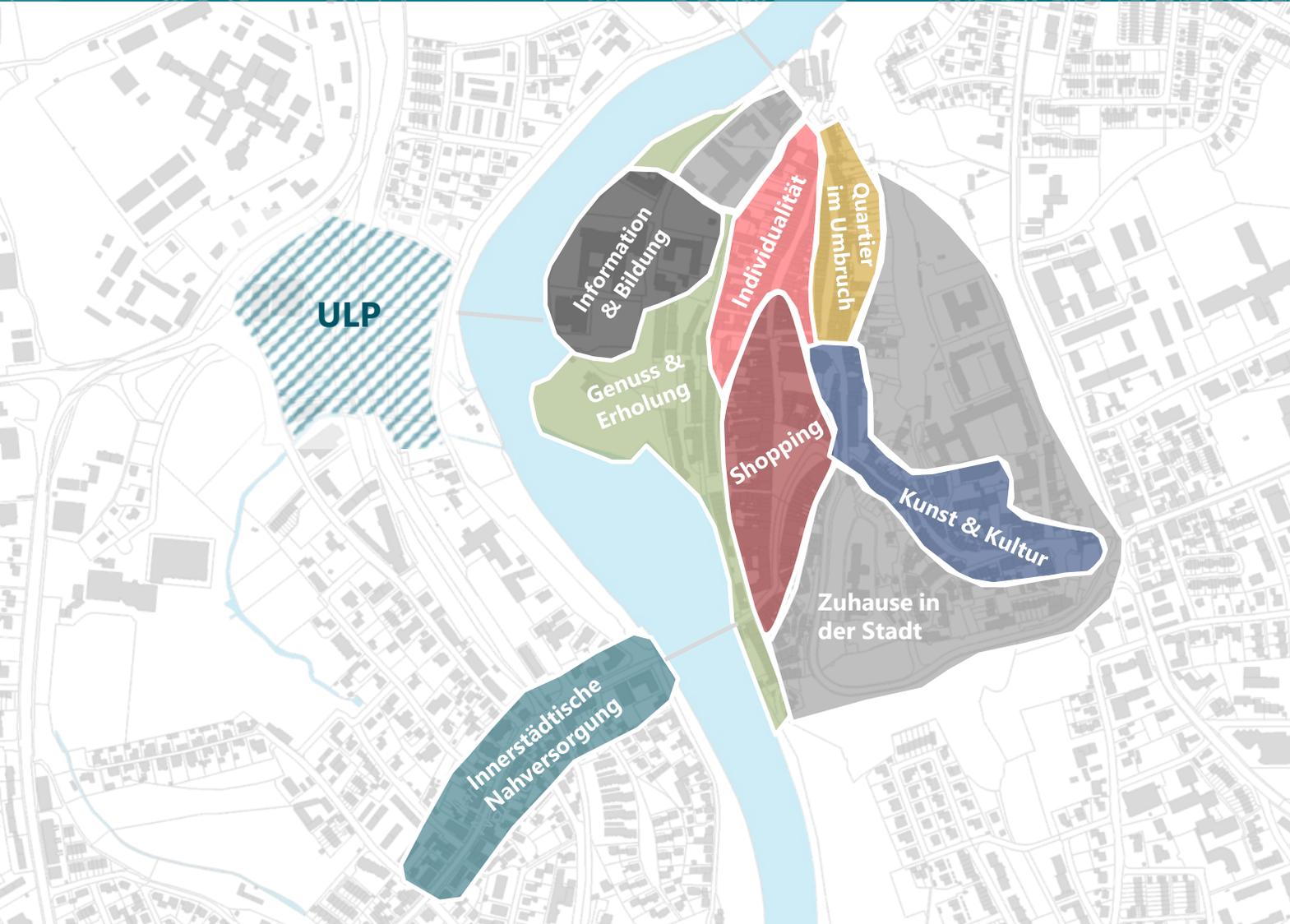


- Einzelhandel
- Gastronomie
- Dienstleistungen
- Freizeit und Kultur
- Gesundheit und Soziales
- Bildung
- sonstiges Gewerbe
- öffentliche Einrichtungen
- Leerstand
- ▭ Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- ▨ ULP (stadtebaulich integrierte Lage)

Kartengrundlage: Stadt Landsberg am Lech;
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, Stand 2022

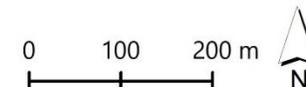


Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



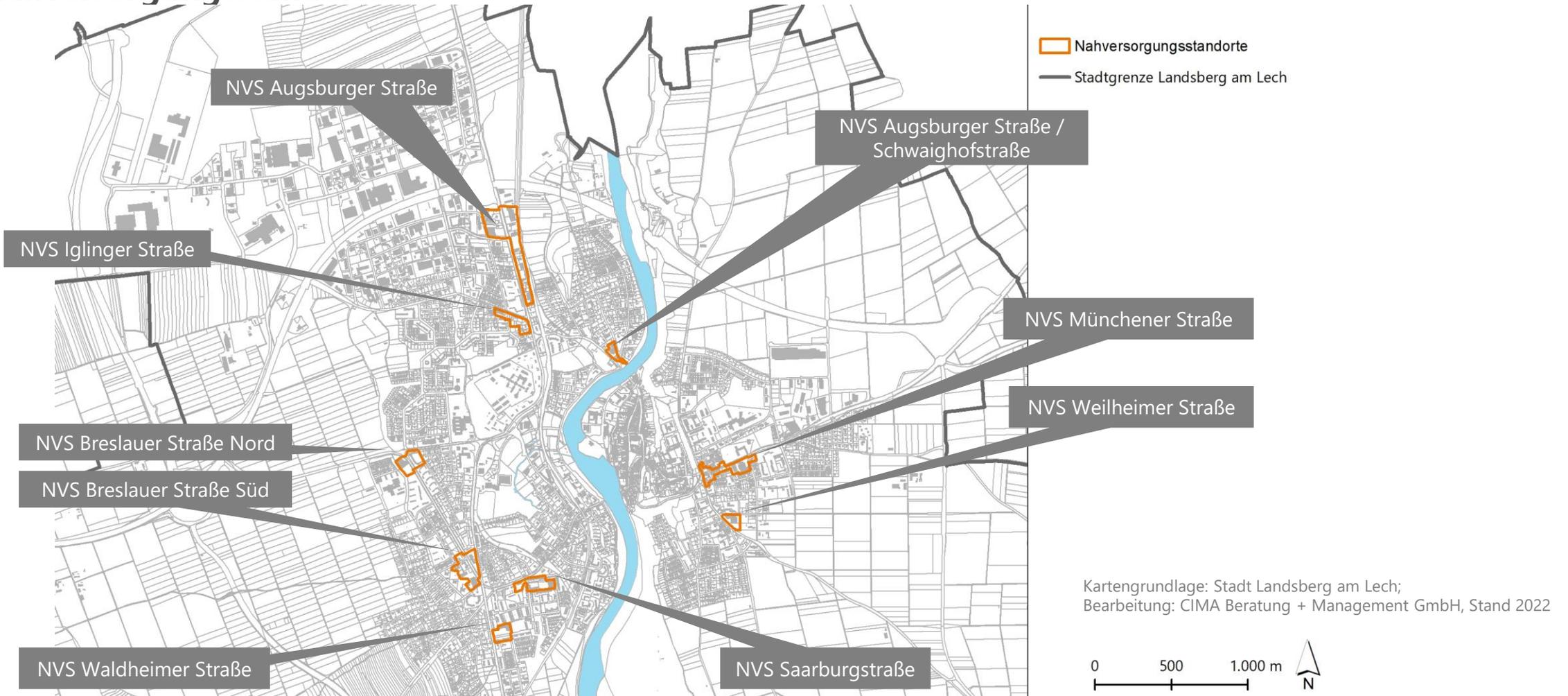
Funktionsbereiche

Erste Ansätze einer Lageprofilierung im Innenstadtbereich



Nahversorgungsstandorte

Nahversorgungsstandorte



Autokund*innenorientierte Ergänzungsstandorte

Autokund*innenorientierte Ergänzungsstandorte

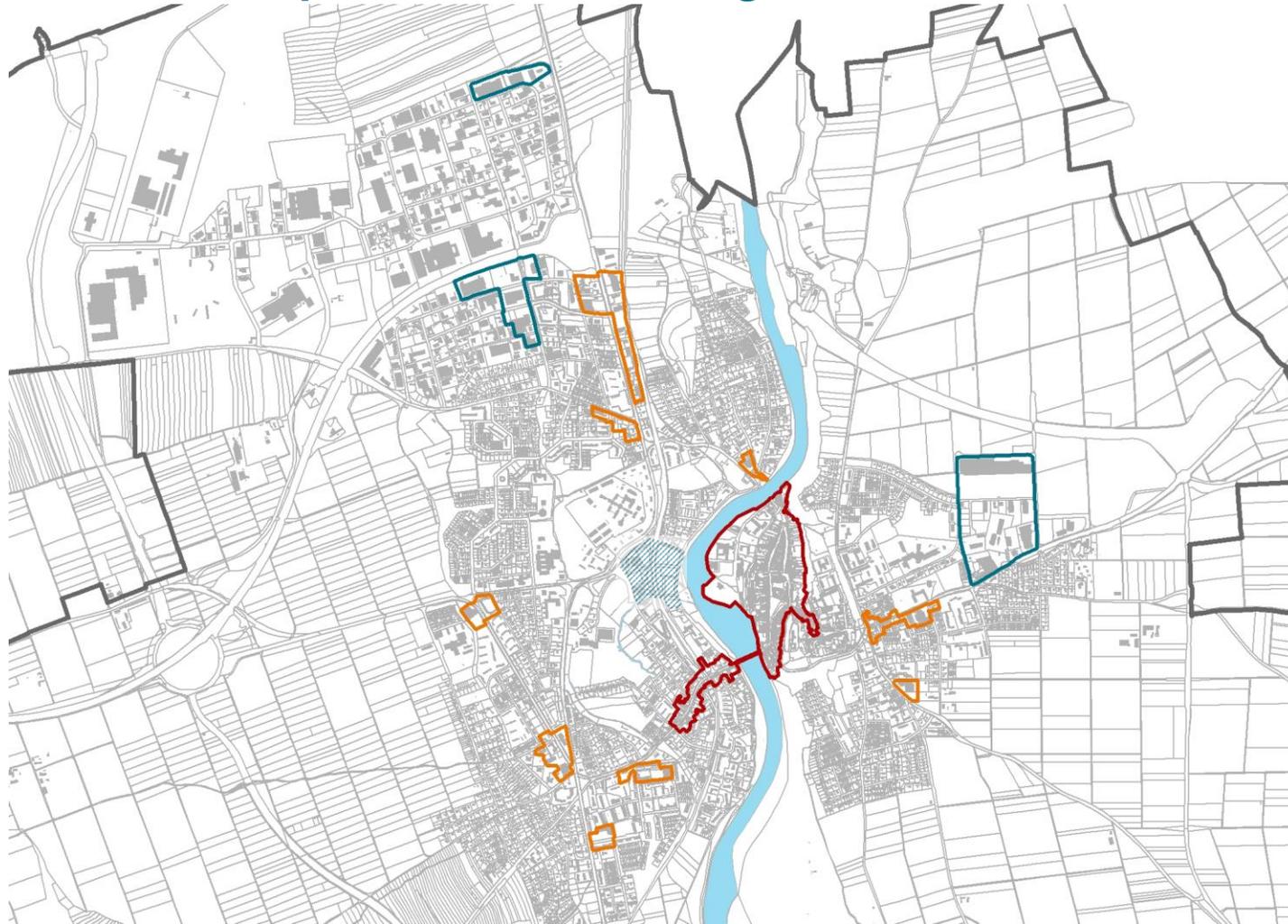


Zusammenfassung Standortkonzept

Übersicht: Standortkategorien in der Stadt Landsberg am Lech und Erläuterungen

Standortkategorie	Definition / Erläuterung	Standorte in Landsberg am Lech
Innenstadt	Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB	Innenstadt
Nahversorgungsstandorte	<ul style="list-style-type: none"> - städtebaulich integrierte Lagen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsmix - wichtige Funktion und Bedeutung für die wohnortnahe/fußläufige Versorgung - ortsübliche ÖPNV-Anbindung 	NVS Münchner Straße, Weilheimer Straße, Saarbürgstraße, Waldheimer Straße, Breslauer Straße Süd, Breslauer Straße Nord, Iglinger Straße, Augsburger Straße/Schwaighofstraße
Städtebaulich integrierte Lagen	<ul style="list-style-type: none"> - baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend - anteilig fußläufiger Einzugsbereich - ortsübliche ÖPNV-Anbindung 	u.a. Papierbach (ULP), integrierte Ortsteillagen
Autokund*innenorientierte Ergänzungsstandorte	<ul style="list-style-type: none"> - durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägte Standortlagen - fußläufige Erreichbarkeit nur nachgeordnet gegeben (kein Muss) - Fokus auf PKW-Kund*innen - ortsübliche ÖPNV-Anbindung 	z.B. Lechlandcenter, Penziger Feld
Städtebauliche Randlagen	<ul style="list-style-type: none"> - baulich verdichteter Siedlungszusammenhang <u>ohne</u> wesentliche Wohnanteile - <u>keine</u> fußläufige Erreichbarkeit - ortsübliche ÖPNV-Anbindung 	z.B. Gewerbegebiet Lechwiesen Nord, Gewerbegebiet Frauenwald

Zentrenkonzept der Stadt Landsberg am Lech – Zusammenschau



- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
Innenstadt
- ▭ Nahversorgungsstandorte
- ▭ Autokund*innenorientierte
Ergänzungsstandorte
- Stadtgrenze Landsberg am Lech

+ **städtebaulich integrierte Lagen** (z.B. ULP)
(Standorte mit unmittelbarem Wohngebietsbezug)

+ **städtebauliche Randlagen**
(Standorte in Gewerbelagen ohne Anschluss an Wohngebiete)

Kartengrundlage: Stadt Landsberg am Lech;
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, Stand 2022



Sortimentskonzept

Sortimentsliste für die Stadt Landsberg am Lech 2022

Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	Sortimente des sonstigen Bedarfs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten und Kunstgegenstände ▪ Baby- und Kinderartikel* ▪ Bekleidung ▪ Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse ▪ Bücher ▪ Parfümeriewaren ▪ Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren ▪ Haus- und Heimtextilien, Bettwaren ▪ Lederwaren ▪ Musikinstrumente und Musikalien ▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf ▪ Schuhe ▪ Spielwaren ▪ Sport- und Campingartikel*** ▪ Uhren und Schmuck 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arzneimittel ▪ Blumen ▪ Drogeriewaren ▪ Medizinische und orthopädische Produkte ▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke ▪ Zeitungen, Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autoteile und Autozubehör ▪ Baby- und Kinderartikel** ▪ Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse ▪ Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren ▪ Boote und Zubehör ▪ Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“) und Haushaltselektronik („weiße Ware“)) ▪ Computer und Zubehör, Foto, Film ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Leuchten und Zubehör ▪ Möbel, Küchen ▪ Sport- und Campingartikel**** ▪ Waffen- und Angelbedarf ▪ Zooartikel, Tiere

* z.B. Bekleidung, Schuhe, spezifische Drogeriewaren, Spielwaren; ** z.B. Möbel, Kinderwagen

*** z.B. Bekleidung, Schuhe, kleinteilige Sportartikel; **** z.B. Sportgroßgeräte, Zelte

Zusammenführen von Standort- und Sortimentskonzept

Entwicklungsmatrix

Grundsätzliche Zielsetzungen bei Neuansiedlungen und Verlagerungen

Standort	Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungsbedarf	Sortimente des sonstigen Bedarfs
Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)	Ja	Ja	Ja
Nahversorgungsstandorte	Nein	Ja	Ja
Städtebaulich integrierte Lagen (z.B. ULP)	Nein	Ja*	Ja
Autokund*innenorientierte Ergänzungsstandorte	Nein	Nein	Ja
Städtebauliche Randlagen	Nein	Nein	Ja**

* Ansiedlung von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs grundsätzlich möglich, Zulässigkeit (v.a. Verkaufsflächengröße) bei Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit im Rahmen einer Einzelfallprüfung

** nur, wenn in den anderen Standortlagen keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen

Zusammenführen von Standort- und Sortimentskonzept

Weiterführende Regelungen

Bestandsschutz / Erweiterungen

Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz und können ihre Verkaufsfläche grundsätzlich in gewissem Rahmen erweitern bzw. modernisieren. Grundsätzlich Einzelfallprüfung für Nachweis der Verträglichkeit gegenüber der Innenstadt, den Nahversorgungszentren sowie sonstiger Nahversorgungsstrukturen.

Randsortimente

Sortimente des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs können an grundsätzlich nicht für sie vorgesehenen Standortkategorien nach Einzelfallprüfung als Randsortimente in betriebstypüblichem Umfang angesiedelt werden.

Die Verträglichkeit gegenüber Innenstadt und Nahversorgung ist im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen (ggf. Flächenbeschränkung).

Annexhandel (vormals Handwerkerregel)

Gewerbebetriebe an Betriebsstätte / Firmensitz auf untergeordneter Fläche

Sortimente des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs können an grundsätzlich nicht für sie vorgesehenen Standortkategorien im direkten Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) angeboten werden. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis der Verträglichkeit gegenüber zentralen Versorgungsbereichen sowie sonstigen Nahversorgungsstrukturen.

Umsetzung Bindungswirkung des Konzeptes

Umsetzung in der Bauleitplanung

Einzelhandelskonzept als Grundlage für die Bauleitplanung

- Berücksichtigung bei der Aufstellung neuer und Änderung vorhandener B-Pläne
- Anpassung der wesentlichen handelsrelevanten Bebauungspläne an die Vorgaben des Standort- und Sortimentskonzeptes sowie an die weiterführenden Regelungen (u.a. Randsortimente, Erweiterungen)
- Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB): Empfehlung zur Aufstellung neuer B-Pläne in Gebieten mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelfallprüfung)
- Ggf. Veränderungssperre / Zurückstellung von Baugesuchen
- Ggf. Hinzuziehung von Fachjuristen zur Detailprüfung

Voraussetzung für Steuerungswirkung:

Stadtratsbeschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB

Vielen Dank!

M. Sc. Susanne André
Projektleiterin

T 089 55118-150
Email andre@cima.de

Christian Hörmann
Geschäftsführer, Büroleiter

T 089 55118-373
Email hoermann@cima.de

Weitere Informationen zur CIMA und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage: www.cima.de