

6. Prognosen und Szenarien

6.1 Bevölkerungsprognose / Bevölkerungsentwicklung bis 2055

Die erwartete Bevölkerungsentwicklung weist das Land Bayern insgesamt als Wachstumsraum aus. Hierbei sind jedoch starke regionale Unterschiede zu erwarten. Während vor allem die wirtschaftlich starken Regionen im Süden mit weiteren Zuzügen rechnen können, fällt die Entwicklung für weite Teile Nordbayerns weniger stark aus. Auch der Regierungsbezirk Oberpfalz weist ein geringeres Bevölkerungswachstum auf als beispielsweise Schwaben, Niederbayern oder Oberbayern. Das Wachstum in der Oberpfalz betrug im Zeitraum 2000 bis 2005 lediglich 0,96%.¹

Für die Stadt Weiden hat das BASIS-Institut Bamberg² eine Bevölkerungsprognose bis 2055 erstellt. Darin sind drei Szenarien zur künftigen Bevölkerungsentwicklung dargestellt. Diese unterscheiden sich durch jeweils unterschiedliche Bevölkerungsbewegungen hinsichtlich der Wanderungssalden. Das schlechteste Szenario hätte einen Rückgang der Bevölkerung um 32% zur Folge, das beste Szenario lediglich einen Rückgang um 4%.

Bei Hauptvariante, deren Eintreffen unter den Prognoseparametern am wahrscheinlichsten eingestuft wurde, beträgt die Abnahme 12% wobei von einem jährlichen Wanderungsgewinn von 120 Personen ausgegangen wird (siehe nachfolgende Abbildung). Die hauptsächlichen Veränderungen liegen dabei vor allem in der

chen, 2008.

2 Vgl. Bevölkerungsprognose für die Stadt Weiden i.d. Oberpfalz, Bamberg, 2007

1 Vgl. Bayer. Landesamt f. Statistik u. DV, München, 2008.

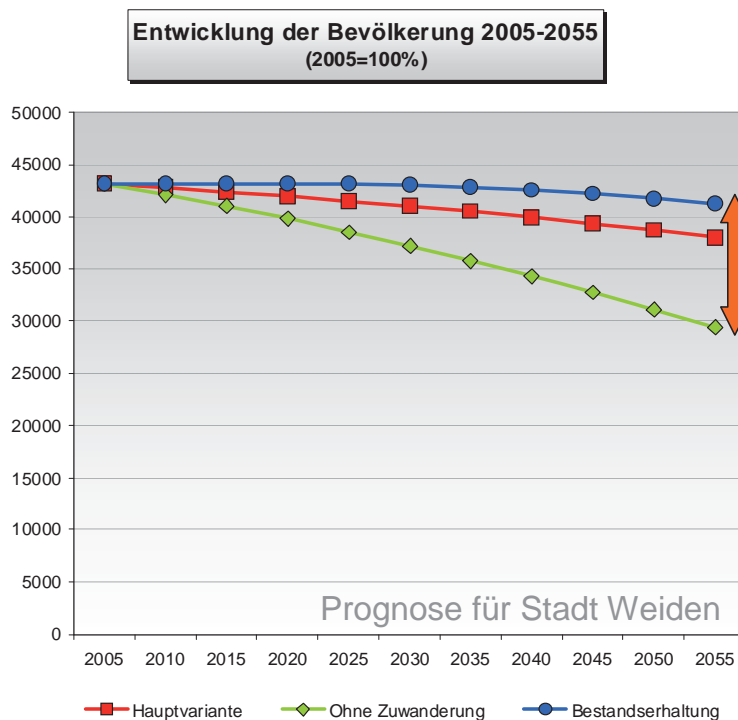


Abbildung 111: Entwicklung der Bevölkerung 2005 - 2055
Quelle: BASIS-Institut; Darstellung Dr. Heider 2008

Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung. Während die Gruppe der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen anhaltend zurückgehen wird, kommt es zu einem Anstieg des Anteils älterer Personen. Dies ist vor allem darauf zurück zu führen, dass die Elterngenerationen derzeit nur zu zwei Dritteln ersetzt werden. Ein Geburtendefizit ist die Folge.

| | Entwicklung der Bevölkerung in % |
|------|----------------------------------|
| 2010 | -1,0 |
| 2015 | -2,0 |
| 2020 | -2,9 |
| 2025 | -3,9 |
| 2030 | -5,0 |
| 2035 | -6,2 |
| 2040 | -7,5 |
| 2045 | -8,9 |
| 2050 | -10,5 |
| 2055 | -12,0 |

Tabelle 13: Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2055
Quelle: BASIS-Institut; Darstellung Dr. Heider

Anzumerken bleibt, dass das Eintreffen der Prognose zwar in hohem Maß von übergeordneten Entwicklungen abhängig ist, aber auch auf lokaler Ebene nicht unabänderlich ist. Lokale Entscheidungen, wie z.B. Baulandausweisungen und familienorientierte Programme, können diese Entwicklung ebenso beeinflussen wie eine geänderte Bau- und Wohnungspolitik.

Für zukünftig angelegte Entscheidungsprozesse der Stadtentwicklung ist eine differenzierte Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung nach den einzelnen Stadträumen wichtig. Die Bevölkerungsprognose des BASIS-Instituts unterteilt das Stadtgebiet Weiden in einzelne Planungsräume. Dabei wurden die 15 Stadtteile zu 9 Planungsräumen zusammengefasst.

Der für die Gesamtstadt prognostizierte Bevölkerungsrückgang spiegelt sich in unterschiedlicher Stärke in den einzelnen Planungsräumen wider. Die geringste Abnahme verzeichnet der Planungsraum 6 Stockerhut (2025: -0,4%; 2055: -2,9%). In weiteren drei Planungsräumen liegt der Rückgang unter 10%. In 5 der 9 Planungsräumen wird ein Bevölkerungsrückgang von über 10% erwartet. Mit über 15% sind die Planungsräume 2 Hammerweg und 8 Rehbühl am stärksten von einem Bevölkerungsrückgang betroffen.

Die Entwicklung der bis 18-Jährigen lässt bis 2055 für die Planungsräume 4 Fichtenbühl/Rothenstadt, 7 Neunkirchen/Weiden-West und 9 Mooslohe die stärksten Rückgänge erwarten.

Beim Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen sind die Planungsräume 3 Weiden Ost I und II/Weiden-Land, 4 Fichtenbühl/Rothenstadt und 7 Neunkirchen/Weiden-West bis 2055 am stärksten betroffen.

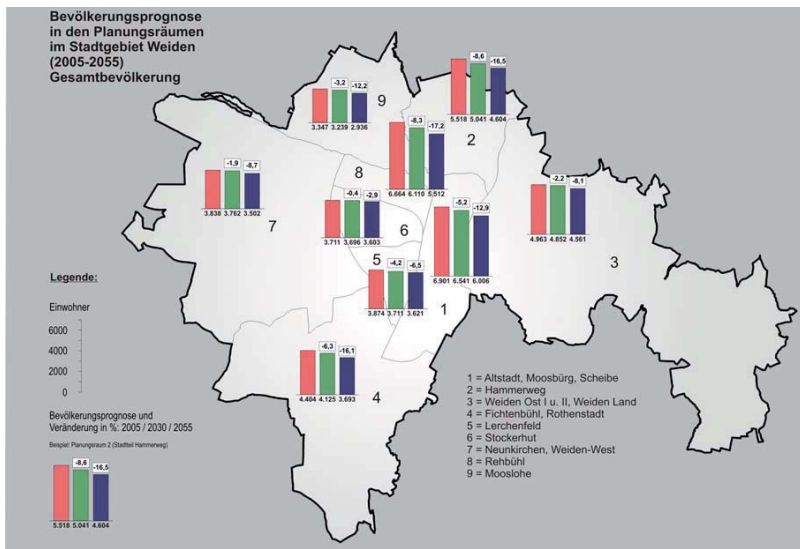


Abbildung 112: Bevölkerungsprognose in den Planungsräumen im Stadtgebiet Weiden (2005 - 2055) - Gesamtbevölkerung
Quelle: BASIS-Institut; Darstellung Dr. Heider 2008

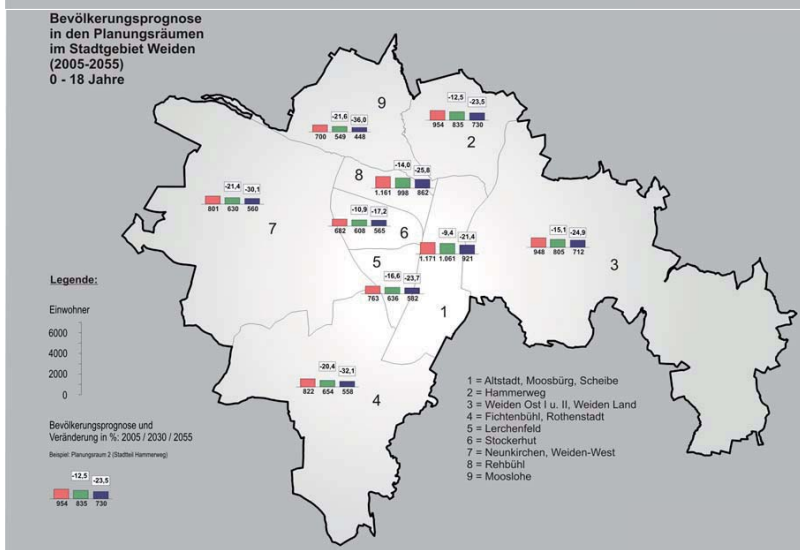


Abbildung 113: Bevölkerungsprognose in den Planungsräumen im Stadtgebiet Weiden (2005 - 2055) - 0 - 18 Jahre
Quelle: BASIS-Institut; Darstellung Dr. Heider 2008

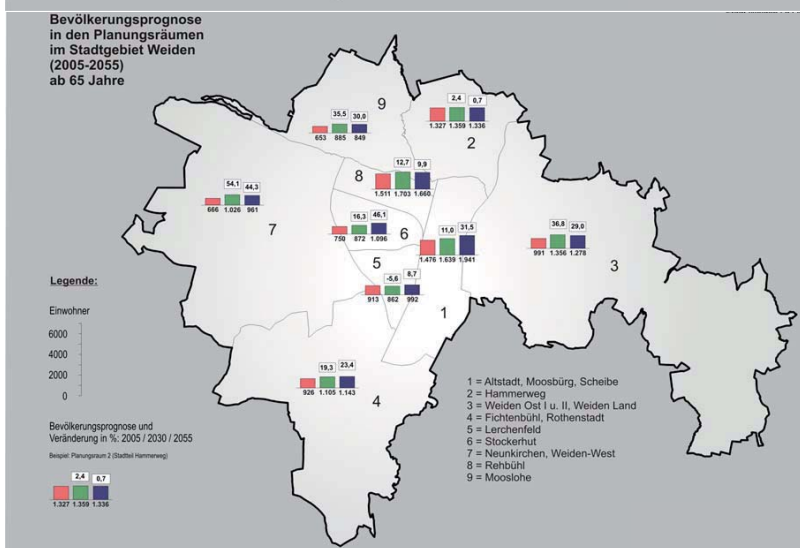


Abbildung 114: Bevölkerungsprognose in den Planungsräumen im Stadtgebiet Weiden (2005 - 2055) - ab 65 Jahre
Quelle: BASIS-Institut; Darstellung Dr. Heider 2008

6.2 Wohnbedarfsprognose

Die Entwicklung der neu errichteten Wohneinheiten in Weiden ist im Zeitraum 2004 bis 2007 von einer rückläufigen Tendenz geprägt. Insgesamt muss ein Rückgang an Wohnungsfertigstellungen von rund 12% konstatiert werden. Dabei ging der Bau von Mehrfamilienhäusern gegenüber neuem Wohnraum in 1- und 2-Familienhäuser im Jahr 2007 merklich zurück.

Für die Wohnungsmarktprognose nehmen die demographischen Merkmale Bevölkerung und Haushalte eine zentrale Rolle ein. Veränderungen in diesem Bereich machen sich unmittelbar auf der Wohnungsnachfrageseite bemerkbar. Hier ist zu beachten, dass rückläufige Bevölkerungszahlen noch nicht automatisch zu rückläufiger Wohnflächennachfrage führen werden.

Relevant für die Wohnungsnachfrage ist nicht nur die absolute Zahl an Bevölkerung und Haushalten, auch Verschiebungen in den Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen sind überaus entscheidend. So haben beispielsweise kleinere Haushalte zumeist einen größeren individu-

ellen Wohnflächenkonsum, Haushalte mit Wohneigentum eine durchschnittlich höheren Wohnfläche. Alternde Haushalte haben dagegen zumeist höhere Pro-Kopf-Wohnflächen und höhere Eigentumsquote, weil sie die Wohnsituationen (häufiger im Eigentum und große Wohnungen) in die verkleinerte Haushaltszusammensetzung nach Auszug der Kinder mitnehmen. Der bundesweit auch zukünftig noch zunehmende Anteil ausländischer Haushalte zeigt ebenso Wirkungen auf der Wohnungsnachfrageseite. So verfügen ausländische Haushalte – zumal wenn zum Haushalt viele Personen gehören – im Mittel über deutlich weniger Pro-Kopf-Wohnflächen als deutsche Haushalte. Des Weiteren leben ausländische Haushalte auffallend weniger häufig im Eigentum als deutsche Haushalte. Die Eigentumsquote der ausländischen Haushalte ist zwar in den letzten Jahren spürbar angestiegen, sie hat aber noch lange nicht das Niveau der deutschen Haushalte erreicht. Mit wachsenden Anteilen ausländischer Haushalte steigt die Wohnungsnachfrage (unter sonst konstanten Bedingungen) somit etwas stärker im Mietwohnungs- bzw. Geschosswohnungsbau.

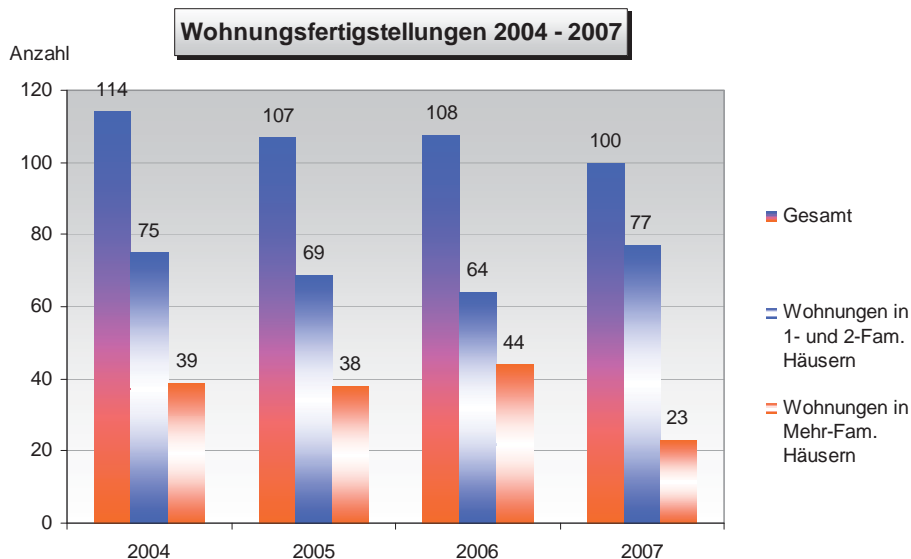


Abbildung 115: Wohnungsfertigstellungen 2004 - 2007
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Darstellung Dr. Heider 2009

Pro-Kopf-Wohnfläche und Anteil der Eigentümer sind wesentliche Bestimmungsgrößen zur Ermittlung der aus den Strukturveränderungen der Haushalte resultierenden Effekte für die Wohnflächen-nachfrage. Als Ergebnis einer mittel- und längerfristig erwarteten stagnierenden Einkommensentwicklung, mit tendenziellen Rückschritten des Wohlfahrtsstaates, wird eine gemäßigte Zunahme der Eigentümerquote sowie ein deutlich verlangsamtes Wachstum der Pro-Kopf-Wohnflächen erwartet.

Die BBR Raumordnungsprognose 2020/2050 erwartet für die alten Bundesländer eine Zunahme nach Wohnfläche von 2005 bis 2020 noch um 7%, wobei die Nachfrage nach Wohnfläche im Eigentum mit 10% deutlich stärker wächst als die Nachfrage nach Wohnfläche in Mietwohnungen (+2%). Nach Bauformen unterschieden ist im Durchschnitt eine Zunahme sowohl der Wohnflächen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+6%) als auch in Mehrfamilienhäusern (+8%) zu erwarten. Allerdings ist die Entwicklung in den ersten acht Jahren bis 2012 deutlicher von Wachstum geprägt, als die prognostizierte Entwicklung in den letzten acht Jahren des Prognosezeitraumes (2013 bis 2020). Während die Wohnflächennachfrage bis 2012 noch um ca. 4 Prozent wächst, schwächt sich die Zunahme bis 2020 mit 2 Prozent Wachstum deutlich ab. Insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern verringern sich die durchschnittlichen Wachstumsraten p.a. in der zweiten Hälfte des Prognosezeitraums um mehr als die Hälfte. Die Nachfrage nach Geschosswohnfläche ist dagegen vergleichsweise stabil.

Regional wird bis 2020 bundesweit ein noch überwiegendes Wachstum der Wohnflächennachfrage erwartet. Die Region Oberpfalz-Nord lässt eine niedrig wachsende, jedoch positive Wohnflächennachfrage erwarten.

Die Ermittlung des Wohnungsbedarfes in Weiden zielt auf den zusätzlichen Woh-

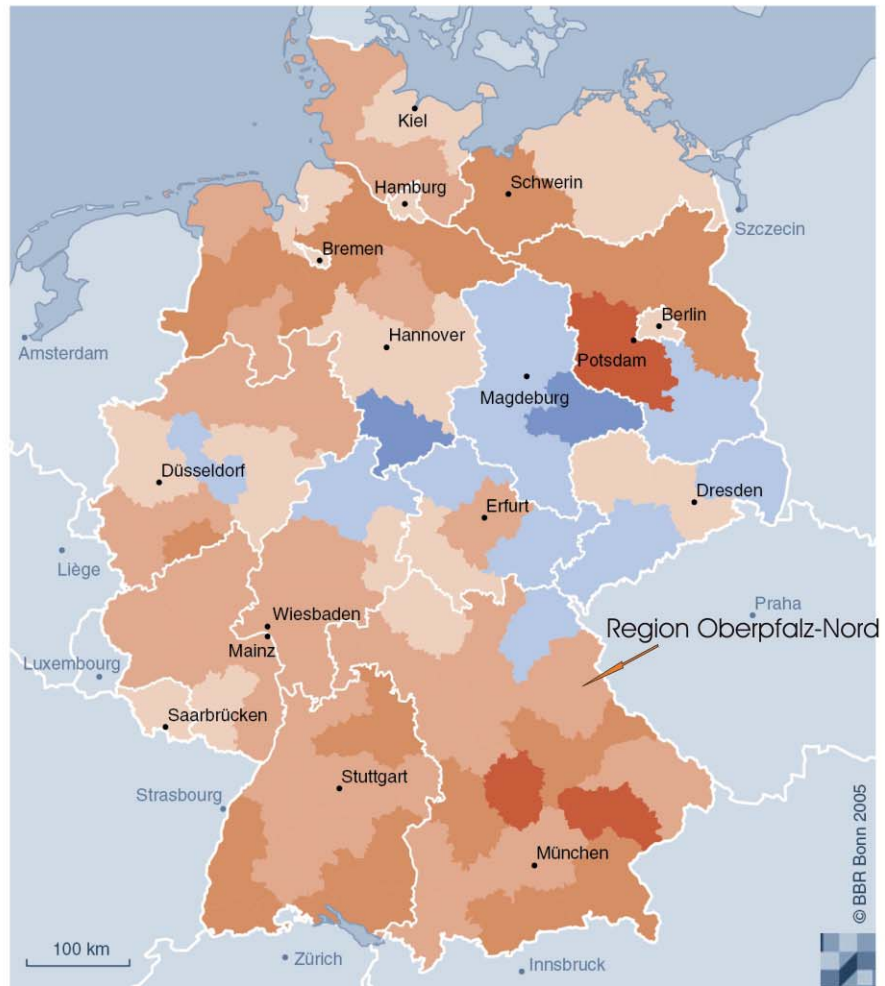
nungsbedarf, wie dieser sich aus der Nachfrage nach Wohnungen / Wohneinheiten ergibt. Die Prognose kann hier keine qualitativen Aspekte des Wohnungsbestandes und marktabhängige Präferenzen sowie etwaig bestehende Modernisierungs- oder Ausbau- und Umnutzungsmöglichkeiten im Bestand abbilden, sondern zeigt rein quantitativ auf, wie viele Wohneinheiten - und daraus abgeleitet zusätzliche Wohneinheiten - unter den prognostizierbaren Ergebnissen der Bevölkerungsentwicklung und der Veränderungen der im Wohnverhalten in Weiden benötigt würde.

Die Prognosegrößen zur Ermittlung der Wohnflächennachfrage in Weiden sind:

- Entwicklung der Bevölkerung
- Entwicklung der Haushaltsgröße
- Entwicklung der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche (unter Einbeziehung der unterschiedlichen Wohnflächen der Eigentümer und Mieterhaushalte)
- Ersatzbedarf im Wohnungsbestand (z.B. Abriss für Neubau, Umnutzungen)

Aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, mit deren absehbaren Ansprüchen des Wohnbedarfes errechnet sich die Wohnflächennachfrage der Bevölkerung in Weiden. So lässt sich aus den Wachstumsraten im Wohnbedarf pro Kopf der Bevölkerung und dem bestehenden Ersatzbedarf im Wohnungsbestand trotz schrumpfender Bevölkerung ein Zusatzbedarf an Wohnfläche und damit an Wohneinheiten ableiten. Diese Steigerung des Wohnflächenbedarfes beträgt bis 2020 gemäß den beiden unterschiedlichen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung bei der Status-Quo-Prognose rund ein Prozent, bei der regionsentsprechenden Schrumpfungsprognose rund drei Prozent.

Dieser Zusatzbedarf an Wohnfläche entsteht in Weiden zu einem wesentlichen



Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt 2005 bis 2020 in %

- bis unter -5
- 5 bis unter 0
- 0 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15
- 15 und mehr

Abbildung 116: Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt 2005 bis 2020 in %
 Quelle: BBR-Wohnungsmarktprognose 2020

Teil aus dem Ersatzbedarf im Wohnungsbestand. So entsteht ein Ersatzbedarf insbesondere bei Abbruch für Neubauten oder Umnutzungen aus dem Wohnbestand. Dieser Faktor lässt sich für Weiden mit ca. 0,2 Prozent jährlich beziffern.

Im Hinblick auf wohnungsmarktgerichtete Entscheidungen gewinnt die Frage der Wohnformen besondere Bedeutung. Hier ist im Wesentlichen in der Prognose eine Unterscheidung zwischen Ein-/Zwei-Familienhausbau und Mehrfamilienhausbau möglich. In der vorliegenden Prognose wird angesichts der erfolgten Markteinschätzungen eine Fortschreibung des derzeit in Weiden bestehenden Verhältnisses von Ein-/Zwei-Familienhäusern zu Mehrfamilienhäusern zu Grunde gelegt.

Über den Betrachtungszeitraum 2006 bis 2020 gesehen ergibt sich eine im Durchschnitt erforderliche Zahl der jährlichen Wohnungsfertigstellungen von ca. 147 Einheiten pro Jahr. Der Rückgang des Zusatzbedarfes an Wohneinheiten nach 2010 ist bedingt durch die abnehmende Bevölkerung.

Zu beachten bei der Interpretation dieser Ergebnisse sind die oben dargestellten Prognoseinhalte, welche nur eine rein auf Bedarfszahlen orientierte Betrachtung liefern können. Qualitative oder durch persönliche Referenzen Bauwilliger abhängige Bauentscheidungen können damit nicht abgebildet werden. Das vorliegende Ergebnis legt dennoch den Schluss nahe, dass die künftige Bau- und Wohnflächen-nachfrage, höher ! als bisher ausfallen wird.

Der für die Gesamtstadt prognostizierte Bevölkerungsrückgang spiegelt sich in unterschiedlicher Stärke in den einzelnen Planungsräumen wider. Die geringste Abnahme verzeichnet der Planungsraum 6 Stockerhut (2025: -0,4%; 2055: -2,9%). In weiteren drei Planungsräumen liegt der Rückgang unter 10%. In 5 der 9 Planungsräume wird ein Bevölkerungsrückgang über 10% erwartet. Mit über 15% sind die Planungsräume 2 Hammerweg und 8 Rehbühl am stärksten von einem Bevölkerungsrückgang betroffen.

Prognose des Zusatzbedarfes an Wohneinheiten in Weiden bis 2020 nach Gebäudeformen

Bevölkerungsprognose Hauptvariante Basis-Institut

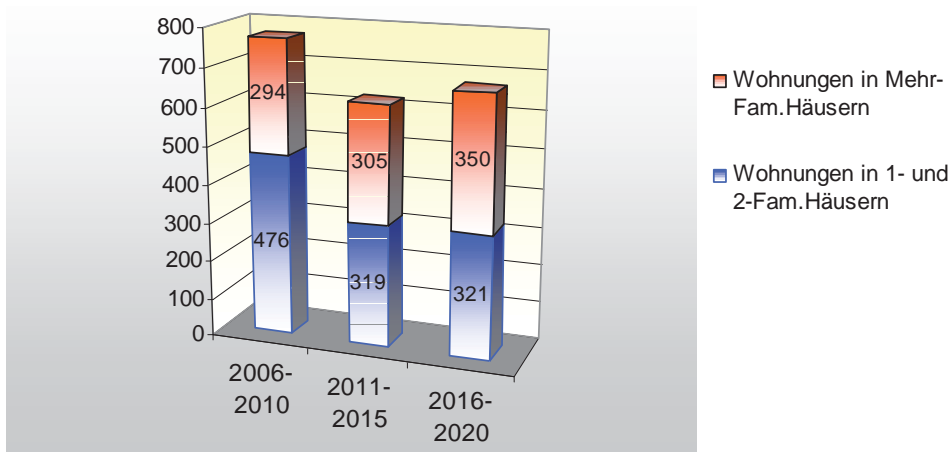


Abbildung 117: Prognose des Zusatzbedarfes an Wohneinheiten in Weiden bis 2020 nach Gebäudeformen - Bevölkerungsprognose Hauptvariante Basis-Institut
Quelle: BBR; Basis-Institut und Dr. Heider 2009

6.3 Gewerbeflächenbedarf

Im Rahmen der durchgeführten Gewerbebefragung wurden neben der Vollerfassung der Einzelhandelsbetriebe rund 300 weitere Gewerbebetriebe einbezogen. Diese Auswahl erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Weiden und sollte alle wesentlichen Gewerbebetriebe der Stadt erfassen. In dieser Befragung erhielten die Betriebe Gelegenheit zusätzlichen Flächenbedarf anzugeben. Dieser zusätzliche Flächenbedarf resultierte entweder aus bestehenden Verlagerungsabsichten oder aus am derzeitigen Betriebsstandort nicht zu deckenden zusätzlichen Flächenansprüchen. Die sich aus dieser Erhebung ableitbaren Flächen können entsprechend der Rücklaufquote nicht den gesamt zum Erhebungszeitpunkt bestehenden Flächenbedarf des Gewerbes in Weiden spiegeln. Allerdings ist der Rückschluss naheliegend, dass die meis-

ten Betriebe mit Flächenbedarf schon aus Eigeninteresse diesen im Rahmen der Gewerbebefragung auch der Stadt zur Orientierung anmelden würden. Unter dieser Annahme dürften die Erhebungsergebnisse nicht wesentlich unter dem tatsächlich bestehenden Flächenbedarf in der Stadt liegen.

Der aufgezeigte Gewerbeflächenbedarf resultiert alleine aus den Weidener Gewerbebetrieben, methodisch bedingt konnte kein überörtlicher Bedarf quantifiziert werden. In Abhängigkeit von den Betrieben und Branchen differenziert sich der zusätzliche Flächenbedarf nach Geschossflächenbedarf und Grundstücksflächenbedarf.

Ein Teil der Betriebe weist Flächenbedarf auf, welcher entsprechend der Betriebsform auf zusätzliche Geschossflächen fixiert ist. Dieser zusätzliche Bedarf an

Entstehender zusätzlicher Flächenbedarf der Gewerbebetriebe in Weiden i.d. OPf. nach Flächennachfrage (in m²)

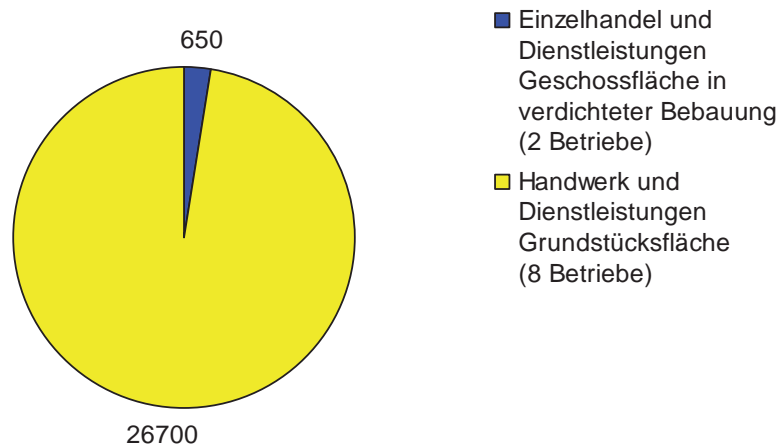


Abbildung 118: Entstehender zusätzlicher Flächenbedarf der Gewerbebetriebe in Weiden i. d. OPf. nach Flächennachfrage (in m²)
Quelle: Gewerbebefragung Dr. Heider 07.2008

Geschossflächen von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben orientiert sich auf überwiegend mehrgeschossige Bebauung in Geschäftshäusern oder Wohn-/Geschäftshäusern, vorzugsweise in der Innenstadt. Für Weiden ist dieser Bedarf mit rd. 650m² von zwei Betrieben zu beziffern.

Weitere Gewerbebetriebe, überwiegend des Handwerks aber auch aus dem Dienstleistungsbereich weisen Flächenbedarf auf, welcher entsprechend der Betriebsform auf zusätzliche Grundstücksflächen fixiert ist. Dieser zusätzliche Bedarf an Grundstücksflächen orientiert sich überwiegend auf Gewerbegebietslagen in vorwiegend eingeschossiger Gewerbebebauung. Für Weiden ist dieser Bedarf mit rd. 26.700 m² von acht Betrieben zu beziffern.

Nicht berücksichtigt sind die Flächenansprüche der Filialbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels, da deren Vorhaben einerseits Gegenstand der vorliegenden Untersuchung sind, und andererseits angesichts der kontinuierlichen Expansionsziele der Filialunternehmen, auch wenn diese nicht mit städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Weiden übereinstimmen einen Flächenbedarf suggerieren würden, der so weder wünschenswert noch umsetzbar wäre.

6.4 Verkaufsflächenbedarf und Ausbaumöglichkeiten

Der Vergleich der im Einzelhandel Weidens erzielten Umsätze mit der in Weiden und seinem Marktgebiet verfügbaren Kaufkraft zeigt die Bindung der verfügbaren Umsätze und gibt Einblick in die branchenweise Ausstattung, Attraktivität und marktbezogenen Ausbaumöglichkeiten des Einzelhandels. Werden in Weiden erreichbare Kaufkraftbindungsquoten mit der erzielten Kaufkraftbindung verglichen, lässt sich bei einer erzielten Kaufkraftbindung, die niedriger als die erreichbare Kaufkraftbindung liegt, auf Ergänzungsbedarf in den jeweiligen Sortimentsgruppen schließen.

Unter Zugrundelegung der vorliegenden Konkurrenz der Einkaufsstädte und Werten aus Vergleichsstädten, lassen sich realistisch zu erreichende Kaufkraftbindungsquoten für Weiden ermitteln.

Zur Ermittlung der Ausbaupotenziale der einzelnen Sortimente wurde auf Basis der empirisch überprüften Kaufkraftbindungsquoten in Weiden nach Sortimenten deren Steigerungsfähigkeit durch Gegenüberstellung mit den erreichbaren Kaufkraftbindungsquoten analysiert. Einbezogen wurde die in den Bedarfsbereichen ermittelte durchschnittlich erreichte Kaufkraftbindung, branchenspezifische Besonderheiten und die regionale Konkurrenzsituation. Damit konnte für jedes Sortiment die Differenz zwischen den unter den Standort- und Marktbedingungen erreichbaren und der bereits erreichten Kaufkraftbindungsquote und damit die zusätzlich erzielbaren Umsätze bestimmt werden. Die letztendlich ermittelten Verkaufsflächen, abgeleitet aus der Kaufkraftbindung, entsprechen der Division der zusätzlich erreichbaren Umsätze durch sortiments- und betriebstypspezifische Flächenleistungen.

Bei der Ermittlung von Flächenausbaumöglichkeiten ist zusätzlich der aus der

Kaufkraftentwicklung entstehende Bedarf zu berücksichtigen. Dieser ergibt sich aus der mittelfristig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und der Pro-Kopf-Kaufkraftentwicklung. Die für den Einzelhandel verfügbare Kaufkraft ist angesichts der derzeit widersprüchlichen Prognosen und Entwicklungen – Wirtschaftskrise einerseits, Stabilität der Konsumausgaben andererseits - nur unter erheblicher Unsicherheit abschätzbar. Das den Konsumausgaben zugrundegelegte Szenario geht von Einzelhandelsausgaben aus, welche über einen Zeitraum von drei bis vier Jahren im jährlichen Mittel konstant bleiben und den Zahlen von 2008 entsprechen. Bis 2012 wird unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose für Weiden und sein Marktgebiet von einem Bevölkerungsrückgang um ca. ein Prozent auszugehen sein. Insgesamt lässt sich die mittelfristig prognostizierbare Abnahme der für den Einzelhandel Weidens relevanten Kaufkraft auf ein Minus von ca. einem Prozent beziffern.

Das in nachfolgender Darstellung ermittelte Ausbaupotenzial der Verkaufsflächen stellt - unter den Voraussetzungen einer unter den Weidener Bedingungen zu erreichenden höheren Kaufkraftbindung und der prognostizierbaren Kaufkraftentwicklung - den flächenbezogenen Ausbaurahmen des Einzelhandels in Weiden dar. Diese Ausbaumöglichkeiten berücksichtigen eine auf die Eigenpotenziale aus Weiden und seinem Marktgebiet unter den bestehenden Marktbedingungen gerichtete Entwicklung, welche unter der Zielsetzung einer gesamtstädtischen Sicherung der erreichbaren Umsatzpotenziale eine moderate Verkaufsflächenanpassung einplant. Die aufgezeigten Flächen basieren auf den derzeitigen Marktbedingungen, mögliche Verbesserungen der Standortattraktivität und Marktprofilierung sind nicht berücksichtigt (können angesichts nicht vorliegender Vorhaben auch nicht einbezogen werden).

Ein auf stärkere Expansion der Einzelhandelsflächen ausgerichteter Prognoseansatz, welcher Umsatzumverteilungen bewusst einbezieht, sollte insbesondere bei dem weit fortgeschrittenen Ausbaustand des Weidener Einzelhandels nicht in Betracht kommen. Bereits der Flächenausbau der vergangenen Jahre, die Stärke des Angebotes außerhalb der Innenstadt und die Kleinstrukturierung der Betriebe der Innenstadt und der Stadtteilzentren lassen für eine Vielzahl von mittelständischen Bestandsbetrieben nur geringe bis gar keine betriebswirtschaftlich verträglichen Umsatz- und Ertragsspielräume erwarten. Umsatzumverteilungen lassen damit bereits schon in geringem Umfang Gefährdungen einzelner Betriebe plausibel werden. Die Orientierung an strukturverträglichen Ausbaupotenzialen gewinnt insofern Bedeutung, als dass aus städtebaulichen Gründen zu sichernde bzw. zu entwickelnde Standorträume – die Innenstadt und Stadtteilzentren – bei Überschreiten dieser verträglichen Ausbaugrößen deutlich beeinträchtigt würden. Es geht bei Einbeziehung dieser Orientierungsgröße nicht um Wettbewerbsschutz oder Konkurrenzverhinderung, sondern vielmehr darum Betriebsgefährdungen in städtebaulich und für die Versorgung wichtigen Stadträumen zu vermeiden, um damit Schädigungen des Branchen- und Betriebs-Mixes möglichst auszuschließen.

Obwohl das prognostizierte Ausbaupotenzial auf einem vorsichtigen Ansatz beruht, kann auch dies nicht garantieren, dass in allen Sortimenten die markttechnisch möglichen Umsatzziele erreicht werden. Dem gemäß sind durchaus auch bei Verkaufsflächenzuwachsen nach dem vorliegenden Prognoseansatz geringfügige Umsatzrückgänge im Bestand möglich, wenn auch nicht plausibel. Eine völlige Stagnation der Flächenentwicklung jedoch stellt keine ernsthafte Alternative dar, da damit ein tendenzieller Rückschritt der Marktposition unvermeidlich wird.

Das Ausbaupotenzial der Verkaufsfläche fällt für Weiden auf den ersten Blick mit rd. 12.000 m² recht deutlich aus. Allerdings relativiert sich dies angesichts rd. 191.000 m² bestehender Verkaufsfläche und dem bereits genehmigten und in Vorbereitung befindlichen Obi-Baumarkt, welcher etwa die Hälfte dieses Potenziales bindet. An nennenswerten Ausbaupotenzialen, welche je nach Umfang entweder für Ergänzungen in Bestandsbetrieben oder teils zu marktüblichen zusätzlichen Ladeneinheiten genutzt werden könnten, sind der Elektrobereich, der Bürobedarfssektor, Heimtextilien und Foto, Uhren, Schmuck, Apotheke und Drogeriewaren.

Bei Analyse dieser Ergebnisse zum verfügbaren marktbezogenen Ausbaupotenzial sind hervorzuheben:

- ein mit Ausnahme des Elektrobereiches nicht bestehender, größerer Einzelsortimentsbedarf (Baumarktbedarf durch Obi-Vorhaben abgedeckt)
- Kein Zusatzbedarf im Bekleidungssektor als innerstädtischem Leitsortiment
- ein deutlich begrenzter Bedarf im Grundversorgungsbereich ohne Flächenbedarf bei Lebensmitteln und geringem Bedarf im Gesundheits- und Körperpflegesektor
- Ausbaupotenziale in mehreren typischen Innenstadtsortimenten sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden

Bei Interpretation und Heranziehung dieser Ergebnisse ist unbedingt der nach zusammengefassten Sortimentsbereichen bezogene Ansatz zu berücksichtigen. So kann beispielsweise zur Beurteilung eines Vorhabens mit einer bestimmten Verkaufsfläche nicht das gesamte bestehende Ausbaupotenzial des zusammengefassten Sortimentsbereichs herangezogen werden. Die Ergebnisse für die Sortimentsbe-

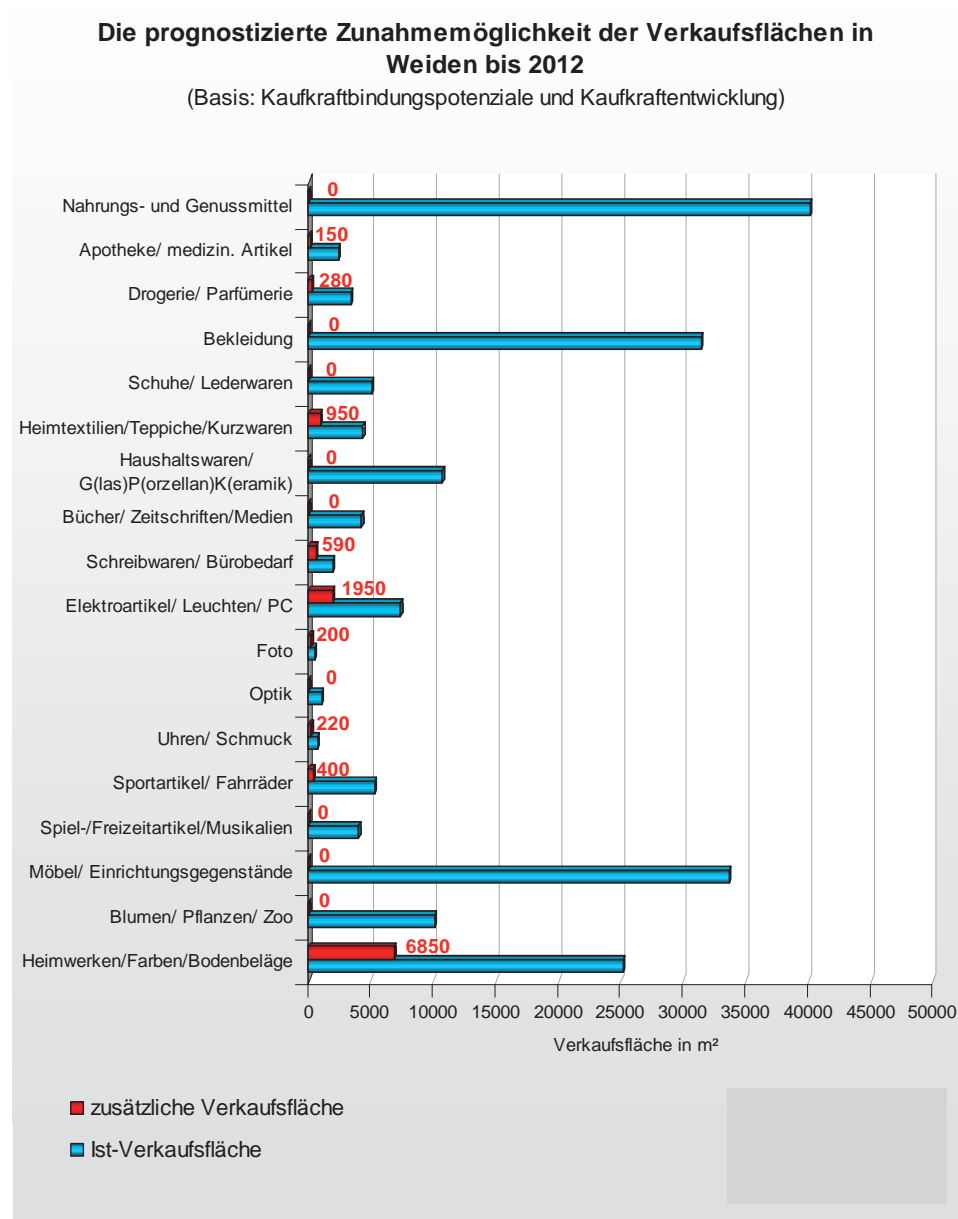


Abbildung 119: Die prognostizierte Zunahmemöglichkeit der Verkaufsflächen in Weiden bis 2012
Quelle: Dr. Heider 11.2008

reiche zeigen Ausbau- und Bedarfsfelder des Gesamtstandortes an.

sind differenzierte Einzelbetrachtungen erforderlich.¹

Die ermittelten Ausbaupotenziale sind nicht geeignet, dass daraus unmittelbar unter betriebswirtschaftlichen Aspekten tragfähige zusätzliche Einzelhandelsbetriebe abgeleitet werden können, hierfür

¹ Zum Einen sind die Sortimentsgruppen aus Teilsortimenten zusammengefasst, die nicht alle den entsprechenden Nachholbedarf aufweisen müssen, zum Anderen bieten die teils zu verzeichnenden geringen Flächenerweiterungspotenziale nur für wenige Sortimente ausreichend große und überlebensfähige Betriebsflächen.

6.5 Szenarien der Einzelhandelsentwicklung Weiden

Weiden weist langjährige Erfahrungen mit der Steuerung und dem Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsansiedlungen in dezentraler Lage auf. Trotz anvisierter Ausrichtung der Entwicklung an der Innenstadt, verlief die Flächenentwicklung des Einzelhandels mit deutlicher Gewerbegebietsorientierung. Angesichts dieser Erfahrungen und der komplexen Rechts- und Genehmigungslage in den Gewerbe- und Sondergebieten der Stadt - vorliegende Baurechte für weiteren Einzelhandel sowie umfangreicher Überplanungsbedarf im Fall einer anvisierten umsetzungsfähigen Ausrichtung an den Zielen einer innenstadtgerichteten Einzelhandelsentwicklung – stellt sich die Frage, inwieweit eine künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung überhaupt sinnvoll ist.

Die Erarbeitung von Szenarien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Weiden soll die grundsätzlich verschiedenen Entwicklungspfade aufzeigen, welche dem kommunalen Handeln unter Ausschöpfung des bestehenden planungsrechtlichen Instrumentariums und durch die kommunale Genehmigungspraxis für die Gestaltung des Einzelhandels in der Stadt offen stehen.

Den Szenarien werden die vorstehenden Analyseergebnisse zu Grunde gelegt und zeigen die Konsequenzen unterschiedlichen politischen und planerischen Handelns bei der Einzelhandelsentwicklung auf. Die skizzierten Szenarien stellen die Bandbreite der möglichen Entwicklung anhand vereinfachter Handlungslinien dar, in der Realität sind weitere Differenzierungen und Zwischenformen möglich.

Mithilfe dieser Szenarien sollen durch Bewertung der jeweiligen Konsequenzen politischer und planerischer Handlungsstrategien, Grundlagen und Zielvorstellungen eines nachhaltigen Standort- und Stärkungskonzeptes des Einzelhandels

und der Innenstadt erarbeitet werden. Die Zusammenhänge der Einzelhandels- und der Stadtentwicklung sollen verdeutlicht und Diskussionsgrundlagen für den politischen und planerischen Prozess bereitgestellt werden.

Bei der Bearbeitung der Szenarien wurden die Situation der Innenstadt sowie die möglichen weiteren Einzelhandelsansiedlungen in dezentraler Standortlage besonders berücksichtigt - erarbeitet wurden drei Szenarien:

- Szenario 1: 'Freies Spiel der Kräfte'
- Szenario 2: 'Restriktive Entwicklung der Einzelhandelsstruktur'
- Szenario 3: 'Steuerung und Gestaltung der Einzelhandelsentwicklung'

6.5.1 Szenario 1: 'Freies Spiel der Kräfte'

Im Szenario 1 findet die künftige Einzelhandelsentwicklung ohne planerische und genehmigungsorientierte Steuerung durch die Stadt Weiden statt. Anforderungen und Wünsche von Betreibern, Investoren und Immobilieneigentümern stellen das wesentliche Kriterium künftiger Einzelhandelsansiedlungen und Entwicklungen dar.

Räumliche und einzelhandelsstrukturelle Konsequenzen:

Der bereits fortgeschrittene Wandel des Einzelhandels in Weiden mit gestiegenen Betriebsgrößen in nicht innerstädtischer Lage schreitet voran, weitere Ansiedlungen bzw. Erweiterungen in dezentraler Lage kommen hinzu.

Die Wettbewerbssituation verschärft sich durch zusätzliche Anbieter. Die zusätzlichen Anbieter, insbesondere großflächige Betriebsformen, erzielen ggf. noch geringfügig zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland, jedoch lassen sich die zu erwartenden Umsätze nur anteilig zusätzlich gewinnen, der größte Anteil der

zu erzielenden Umsätze ist bereits in Weiden gebunden und geht zu Lasten der bereits bestehenden Betriebe. Die Verkaufsflächen stellen eine Konkurrenz für die Konkurrenten der selben Betriebstypen dar, jedoch werden auch die Betriebe der Innenstadt aufgrund beschränkter Marktpotenziale und der dort ungünstigeren Rahmenbedingungen (problematische Größen, Erreichbarkeitsnachteile, ungünstigere Kostensituation) betroffen, weitere Umsatzrückgänge in der Innenstadt sind zu erwarten, die ohnehin nur geringen Ausbaupotenziale des Einzelhandels in Weiden stehen nicht für innenstadtorientierte Vorhaben oder Projektentwicklungen zur Verfügung.

Der funktionale Schwerpunkt der Stadtentwicklung verlagert sich noch deutlicher nach außerhalb der Innenstadt, dem Einzelhandel folgen jetzt auch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, der Innenstadt bleiben keine Potenziale um die erforderliche Stärkung als Standortbereich erreichen zu können.

Das bereits derzeit zu Gunsten der Gewerbegebiete verschobene Ansiedlungs- und Investitionsinteresse in der Innenstadt würde zusätzlich geschmälert, der Handlungsspielraum einer Attraktivierung des Standortes Innenstadt ginge weitgehend verloren.

Planerisch-rechtliche Konsequenzen:

Ein Verlust der Eingriffsmöglichkeiten in die geordnete städtebauliche Entwicklung Weidens wäre die Folge.

Die bisherigen Bemühungen und auch die Ansätze der städtebaulichen Aktivitäten zur Stärkung der Innenstadt – nicht nur des dortigen Einzelhandels – ginge endgültig verloren.

Der Gefährdung des Einzelhandels in der Innenstadt folgen die Gefährdung der Stadtstrukturen und wesentliche Beein-

trächtigungen der Entwicklungsmöglichkeiten Weidens.

Politische Konsequenzen:

Die aktuellen Bemühungen der Stadt eines durch Stadtsanierung, Innenstadtbezug und integrierte Stadtentwicklungsplanung gekennzeichneten politischen Willens zur Innenstadttärkung gingen verloren, die Verlässlichkeit der politischen Rahmenbedingungen – nicht zuletzt für Standort- und Investitionsentscheidungen in der Innenstadt – wäre nicht mehr gegeben.

Fazit Szenario 1:

Die Möglichkeiten der Innenstadttärkung werden geschwächt bis aufgegeben. Die auf den ersten Blick marktorientierte Handlungsstrategie führt unter gesamtstädtischen Aspekten zu einer Schwächung der Profilierungs- und damit der Marktchancen Weidens. Wesentliche Ausrichtungsmöglichkeiten der geordneten städtebaulichen Entwicklung gehen verloren, politische Ziele der Innenstadttärkung würden aufgegeben.

6.5.2 Szenario 2: 'Status-Quo-Erhalt der Einzelhandelsstruktur'

Im Szenario 2 findet die künftige Einzelhandelsentwicklung unter restriktiver planerischer und genehmigungsorientierter Steuerung durch die Stadt Weiden statt. Das Ziel eines Bestandserhaltes des bisherigen Einzelhandelsbesatzes und die Sicherung der Betriebe in der Innenstadt stellen die einzigen Kriterien bei Einzelhandelsvorhaben und Ansätzen der Einzelhandelsentwicklung in Weiden dar.

Räumliche und einzelhandelsstrukturelle Konsequenzen:

Der bereits fortgeschrittene Wandel des

Einzelhandels in Weiden mit gestiegenen Betriebsgrößen in nicht innenstädtischer Lage wird auf dem bisherigen Niveau gehalten, weitere Ansiedlungen - sowohl in dezentraler Lage als auch in innenstadt- oder nahversorgungsorientierter Lage - werden verhindert.

Eine Stärkung und ggf. durch Verdichtung erreichbare Attraktivitätssteigerungen, welche Standortneuausrichtungen der Innenstadt erfordern, werden durch den Verzicht auf Ansiedlungen, unmöglich.

Zusätzliche Investitionen werden auch in städtebaulich sinnvollen Lagen verhindert.

Für die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung sinnvolle Ansiedlungen in Sortimentsbereichen mit Ausbaupotenzial bzw. in den Stadtteilzentren, welche teils einer klaren Stärkung bedürfen oder auch Verbesserungen der wohnortnahen Grundversorgung werden durch die erforderliche restriktive Behandlung unmöglich.

Die sich vollziehenden Anpassungsprozesse auch im mittelständisch strukturierten Einzelhandel werden dadurch nicht aufgehalten, vielmehr der Anpassungs- und Investitionsbedarf im Bestand vordergründig aus Sicht der bestehenden Betriebe aufschiebbar, die Situation der Innenstadt und der Stadtteilzentren damit nicht verbessert.

Planerisch-rechtliche Konsequenzen:

Der Erhalt des Status-Quo erfordert den rigorosen Einsatz planerischer Mittel einerseits und bedeutet den weitgehenden Verzicht auf gestaltende Maßnahmen der Einzelhandelsentwicklung andererseits.

Die erreichbare weitgehende Planungssicherheit für Bestandsbetriebe würde um den Preis eines Standortstillstandes und fehlender ökonomischer Impulse erkauf.

Die Stadt wäre bei Anfragen und Veränderungen im Einzelhandel mit wachsender Zahl gerichtlicher Klärungen konfrontiert.

Die Festschreibung der Bestandssituation ist ein weitreichender Eingriff in das Marktgeschehen und mit städtebaulichen Zielvorstellungen nicht begründbar. Diese ‚Käseglocke‘ entspräche einer Konkurrenzverhinderung und kann unter den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen nicht gerechtfertigt werden.

Politische Konsequenzen:

Dieses Vorgehen wäre eine klare Positionierung der Politik, der Wille zu Bestands- und Innenstadttärkung klar demonstriert.

Bei aller Bestandsorientierung und dem damit ersichtlichen Willen zur Innenstadttärkung stellt dieses Vorgehen den Verzicht auf aktive Standortgestaltung dar und kann nicht Ausdruck einer zukunftsgerichteten Wirtschaftspolitik der Stadt Weiden sein.

Fazit Szenario 2:

Dieser Ansatz bedeutet den Verzicht auf wirtschafts- und standortstrukturelle Weiterentwicklung und auf die Chancen einer aktiven Standortgestaltung. Die sinnvoll erscheinenden Ziele eines bestandsbezogenen Handelns werden durch Stillstand und fehlende Impulse nicht erreicht. Die Umsetzbarkeit dieses restriktiven Vorgehens ist kaum zu erreichen, die Rechtsposition der Stadt wäre problematisch.

6.5.3 Szenario 3: 'Steuerung und Gestaltung der Einzelhandelsentwicklung'

Im Szenario 3 wird die künftige Einzelhandelsentwicklung durch die Stadt Weiden aktiv ausgerichtet. In Abhängigkeit vom ökonomisch absehbaren Bedarf sowie

sortimentsweise unterschiedenem Nutzen für Zentrale Versorgungsbereiche wird die Einzelhandelsentwicklung auf die aus stadtentwicklerischer und städtebaulicher Sicht geeigneten Standorte im Stadtgebiet gelenkt. Hierbei werden neben Betreiberaspekten auch Weiterentwicklungen im Angebot berücksichtigt. Außerhalb der Innenstadt und der Stadtteilzentren werden, den geringen Ausbauspielräumen folgend, die Einzelhandelsansiedlungen schwerpunktmäßig auf nicht innenstadtrelevante Sortimente gerichtet. In den zentralen Versorgungsbereichen werden zur Funktionsstärkung zusätzliche Angebote möglich und sollen sogar zur Stärkung nachhaltig funktionsfähiger Standortbereiche dort gezielt entwickelt werden. Das Handeln erfolgt konzeptionell.

Räumliche und einzelhandelsstrukturelle Konsequenzen:

Der bereits fortgeschrittene Wandel des Einzelhandels in Weiden mit überwiegendem Flächenanteil und leistungsfähigen Betrieben in nicht innerstädtischer Lage wird auf dem bisherigen Niveau gehalten. Weitere Ansiedlungen werden möglich, wenn diese keine wesentlichen Ausbaupotenziale zur möglichen Stärkung der Innenstadt bzw. der Nahversorgung einnehmen. Das Gewicht der Standortbereiche kann zu Gunsten der Innenstadt und der Nahversorgung verschoben werden, auch Verschiebungen innerhalb der Lagen der Innenstadt werden möglich.

Ein durch Einzelhandelsentwicklungen in dezentraler Lage verschärfter Wettbewerb zu Lasten des Standortraumes Innenstadt und der Stadtteilzentren wird verhindert.

Eine durch Stärkung und Verdichtung erreichbare Attraktivitätssteigerung in der Innenstadt wird durch den gezielten Einsatz innenstadtbezogener Projektentwicklung möglich.

Die Innenstadt gewinnt durch zusätzliche Investitionen im Einzelhandel und mit Einzelhandelsprojekten verbundenen weiteren Funktionen aus z.B. Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen.

Durch Zielvorgaben und Aktivitäten seitens der Stadt sind zusätzliche Impulse für Innenstadt und den Hauptgeschäftsbereich der Altstadt sowie die zu stärkenden Stadtteilzentren zu erwarten.

Die sich vollziehenden Anpassungsprozesse im mittelständisch strukturierten Einzelhandel werden zwar nicht aufgehoben, jedoch werden Anpassungs- und Investitionsspielräume eröffnet, die Situation der Innenstadt und der Stadtteilzentren kann damit verbessert werden.

Durch die Umsetzung klarer Standort- und Sortimentsziele können der Standort Weiden und insbesondere die Innenstadt ihre Anziehungskraft und letztendlich ihre Marktposition stärken.

Planerisch-rechtliche Konsequenzen:

Eine künftig durchgängige Planungs- und Steuerungspraxis bietet sowohl potenziellen Betrieben und Investoren als auch den bestehenden Betrieben die erforderliche Planungs- und Investitionssicherheit.

Die Stadtplanung erhält sich ihre umfangreichen gesetzlichen Lenkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und das gesetzliche Instrumentarium wird den rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend eingesetzt.

Die konsequente Anwendung dieser Handlungsstrategie erleichtert städtebauliche Begründungen und Entscheidungen z.B. bei Ansiedlungsvorhaben und in Bauleitplanverfahren.

In rechtlichen Streitfällen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben besitzt die

Stadt im Fall einer durchgängigen Linie eine bestmögliche Rechtsposition.

Politische Konsequenzen:

Dieses Vorgehen setzt eine klare Positionierung und konsequentes Handeln von Politik und Verwaltung voraus.

Die Stadtpolitik sichert ihren aktiven und stadtentwicklerisch gerichteten Handlungsspielraum, indem keine Abhängigkeiten von Einzelinteressen entstehen.

Eine Formulierung und konsequente Anwendung dieser Handlungsstrategie setzt positive Signale nach Innen und Außen.

Das Entwicklungsziel einer attraktiven und lebendigen Innenstadt wird bei gleichzeitiger Ermöglichung wirtschaftlicher Entwicklungen und Impulse erreicht.

Fazit Szenario 3:

Dieser Ansatz bedeutet eine konsequente Ausrichtung der Einzelhandels- und Innenstadtentwicklung Weidens an den bestehenden Erfordernissen und Möglichkeiten, durch klare räumliche Zielvorstellungen werden Impulse ermöglicht, Planungs- und Investitionssicherheit geboten. Planung und Politik geben ihre Gestaltungsmöglichkeiten nicht aus der Hand.

6.5.4 Zusammenfassung der Entwicklungsszenarien

Für die nach den vorliegenden Analyseergebnissen erforderliche Weiterentwicklung und Stärkung von Einzelhandel und Innenstadt in Weiden ist eine klare Vorstellung unverzichtbar, wie dies erreicht werden soll. Die aufgezeigten Szenarien können hierfür wertvolle Anhaltspunkte liefern.

Ein Vorgehen auf Basis des Szenarios 3 bietet unter den vorliegend identifizierten Anforderungen und Problemen der Einzelhandelsentwicklung in Weiden am ehesten die Grundlage eines geeigneten Konzeptes. Die Ausrichtung der begrenzten Entwicklungsspielräume auf die zur Stärkung der Innenstadt und der Nahversorgung bestmöglichen Standorte einerseits, die damit einhergehende Option den Einzelhandel qualitativ wie auch quantitativ weiterzuentwickeln andererseits, sprechen dafür. Die Planungs- und Gestaltungsmittel entsprechen den städtebaulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, Investitionssicherheit und ein unter Gesamtaspekten der Stadtentwicklung orientiertes ökonomisches Handeln seitens der Stadt wären zu erreichen und nach Innen und Außen erkennbar.

