

# ISEK Weiden in der Oberpfalz

## Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes



**Vorstellung des Einzelhandelskonzeptes im Bau- und Planungsausschuss am 26. April 2023**

M. Sc. Susanne André  
M. A. Vesna Simeunovic

## Themen der heutigen Sitzung

- Anlass der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als Teil des ISEKs
- Kurzüberblick: Bestandsanalyse
- Konzeption
  - Ziele der Einzelhandelsentwicklung
  - Standortkonzept
  - Sortimentskonzept
  - Zusammenführen von Standort- und Sortimentskonzept

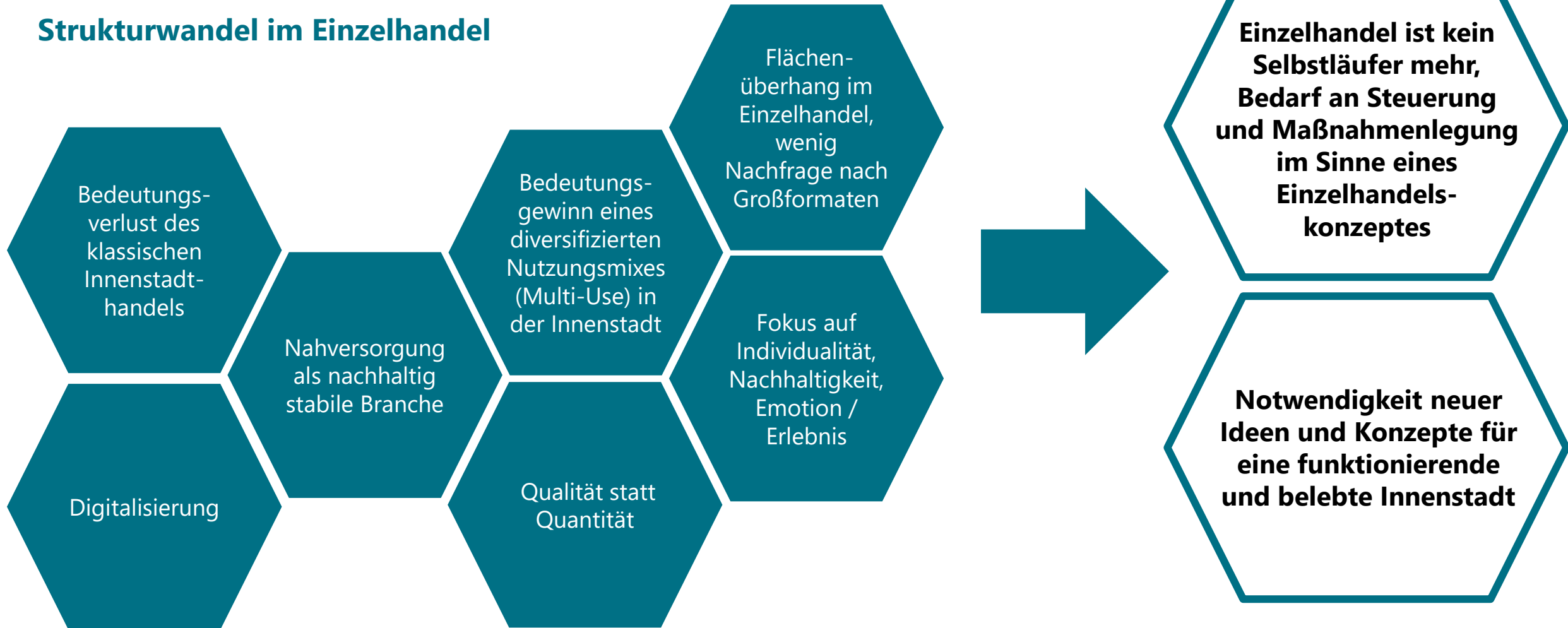


**Anlass der Fortschreibung  
des Einzelhandelskonzeptes  
in Weiden in der Oberpfalz  
als Teil des ISEKs**

# Anlass der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

## Trends im Einzelhandel

### Strukturwandel im Einzelhandel



# Anlass der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

## Was passiert, wenn eine Kommune kein Steuerungskonzept verwendet?

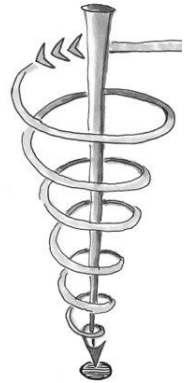
- Ungeordnete Entwicklung des Einzelhandels zentrale Standorte vs. städtebauliche Randlagen
- Investorenabhängige Einzelfallentscheidungen
- Schließung von Betrieben in der Innenstadt, Verlagerungen von Betrieben aus dem Zentrum an dezentrale Standorte  
→ Weitere Frequenzrückgänge in der Innenstadt

➔ **Funktionsverlust von Innenstadt und Nahversorgung**

## Nutzen und Bedeutung eines Einzelhandelskonzeptes

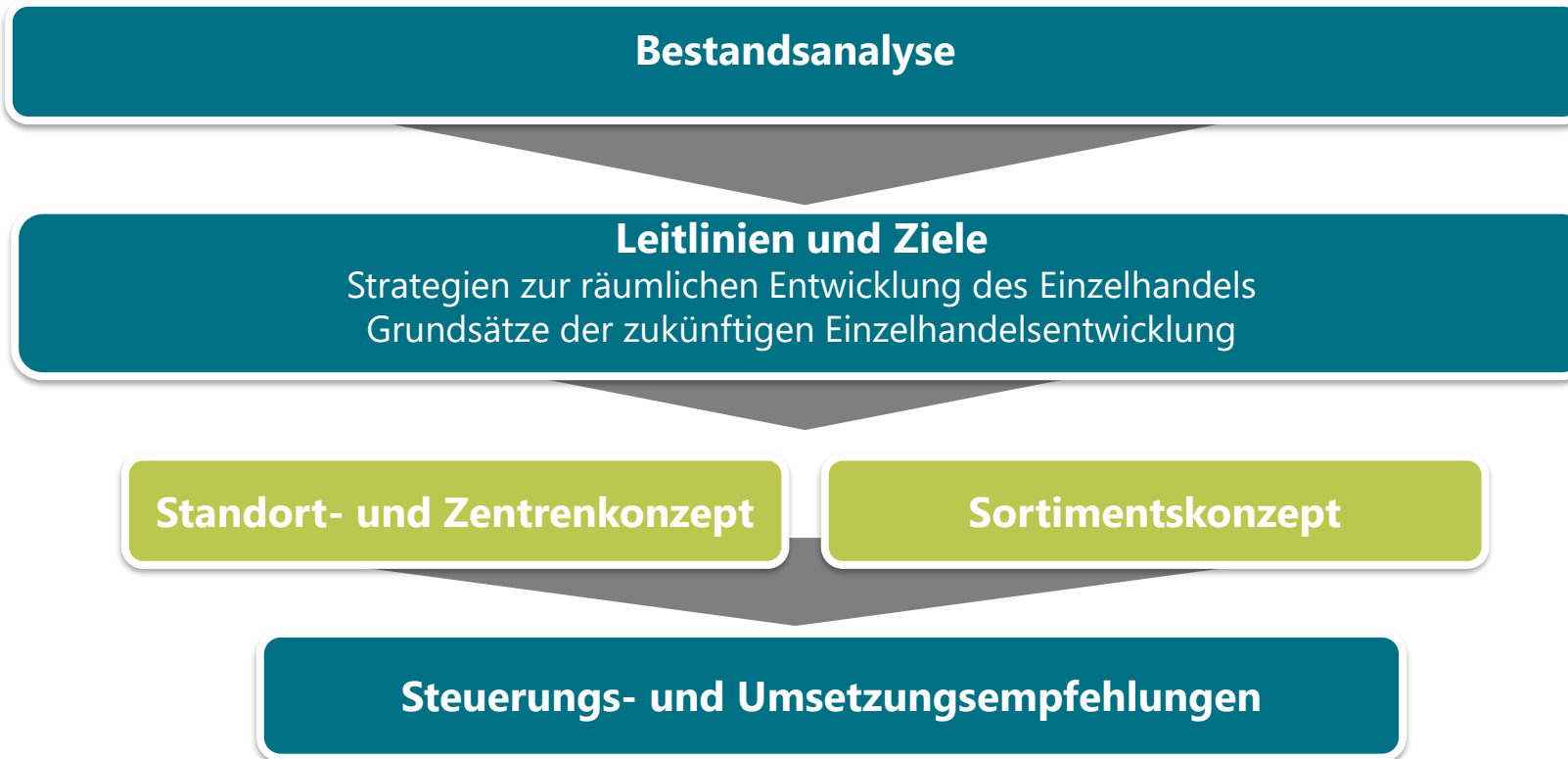
- Vorausschauende Gesamtplanung statt hektischer Einzelfallbetrachtung
- Sicherung und Stärkung der Innenstadt sowie der verbrauchernahen, möglichst fußläufigen Nahversorgung
- Sicherung von Gewerbeflächen für klassische Gewerbebetriebe/Handwerker\*innen
- Planungs- und Investitionssicherheit für Stadt, 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!**



# Anlass der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

## Das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept (Teil des ISEKs)



➡ **Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB**

➡ **Ergebnis: Gerichtsfestes Einzelhandelskonzept**

# Kurzüberblick der Bestandsanalyse

# Bestandsanalyse Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt



### Periodischer Bedarf

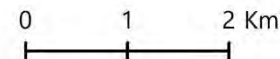
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit und Körperpflege
- Schnittblumen, Zeitschriften

### Aperiodischer Bedarf

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Bücher, Schreibwaren
- Spielwaren, Hobbybedarf
- Sportartikel, Fahrräder
- Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
- Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik, Sanitätsartikel
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Einrichtungsbedarf
- Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel

### Größenklassen

- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 m<sup>2</sup> - 399 m<sup>2</sup>
- 400 m<sup>2</sup> - 799 m<sup>2</sup>
- > 799 m<sup>2</sup>



### Überblick:

412 Betriebe auf ca. 199.415 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Leitbranchen: Lebensmittel, Bekleidung, Einrichtung und Baumarktsortiment

### Im Vergleich zu 2008:

- rd. 118 Betriebe weniger (- 22,3 %)
- ca. 7.130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mehr (+ 3,7 %)


u.a. Strukturwandel, Flächenerweiterungen, NOC

**! Im Vergleich mit anderen Oberzentren  
deutlich überdurchschnittliche  
Verkaufsflächenausstattung**



# Bestandsanalyse Nahversorgung



 Fußläufiger Einzugsbereich (10-Minuten) der bestehenden Lebensmittelmärkte (> 500 m<sup>2</sup>)

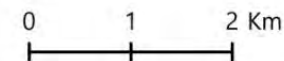
## Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand – Quantität und Qualität

### Lebensmittelbereich

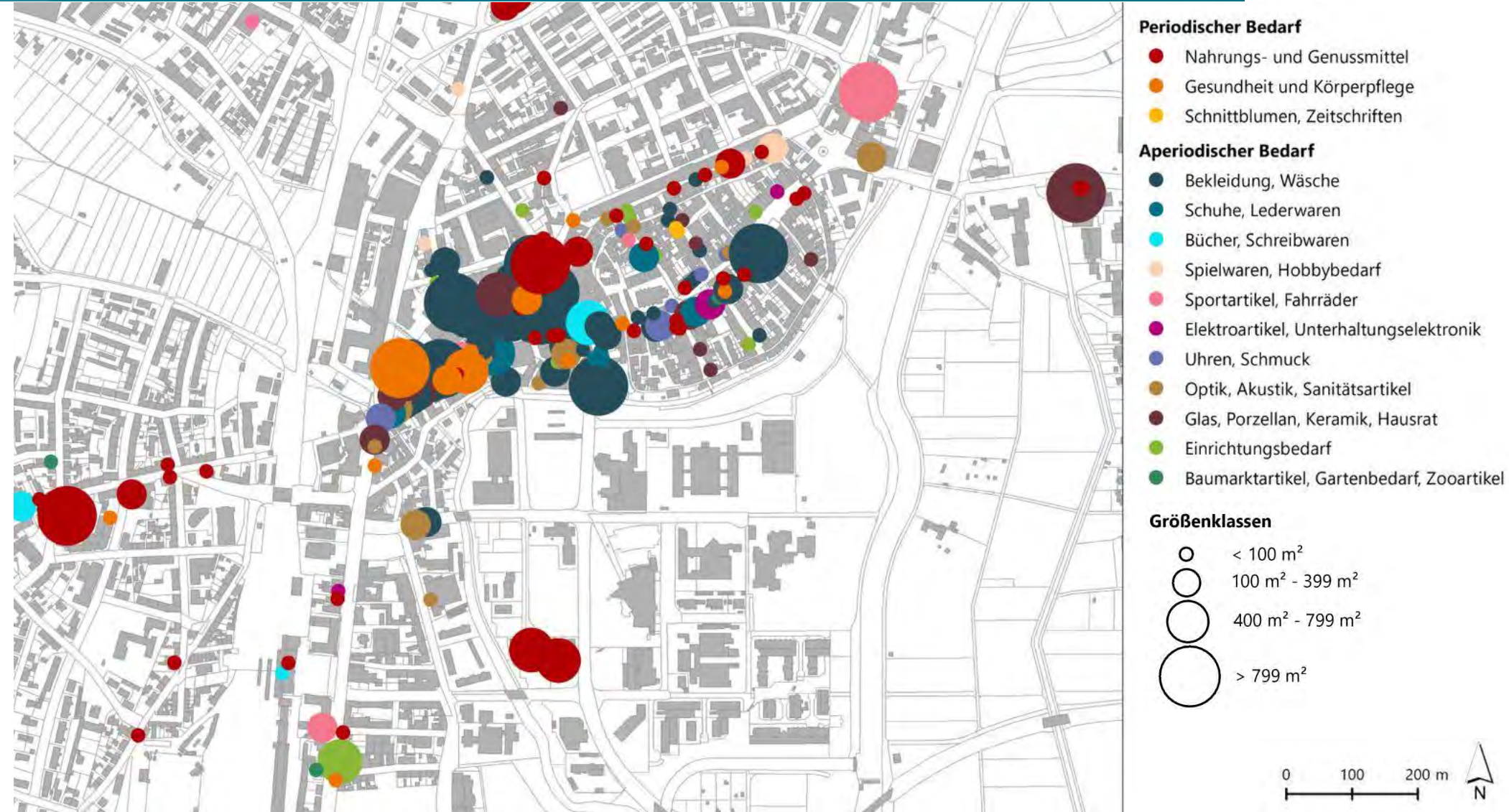
- 131 Betriebe, darunter
  - ... 40 Bäcker und 19 Metzger
  - ... 5 Supermärkte, 16 Lebensmitteldiscounter und 4 SB-Warenhäuser / Verbrauchermärkte
  - ... 8 Getränkefachmärkte
  - ... sowie zahlreiche kleinteilige Spezialisten
- ein weiterer Rewe-Markt ist in Planung
- Insgesamt: rd. 40.985 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Verkaufsflächenausstattung: rd. 0,96 m<sup>2</sup>/EW (Vergleich Bundesdurchschnitt: 0,43 m<sup>2</sup>)

### Ergänzt durch:

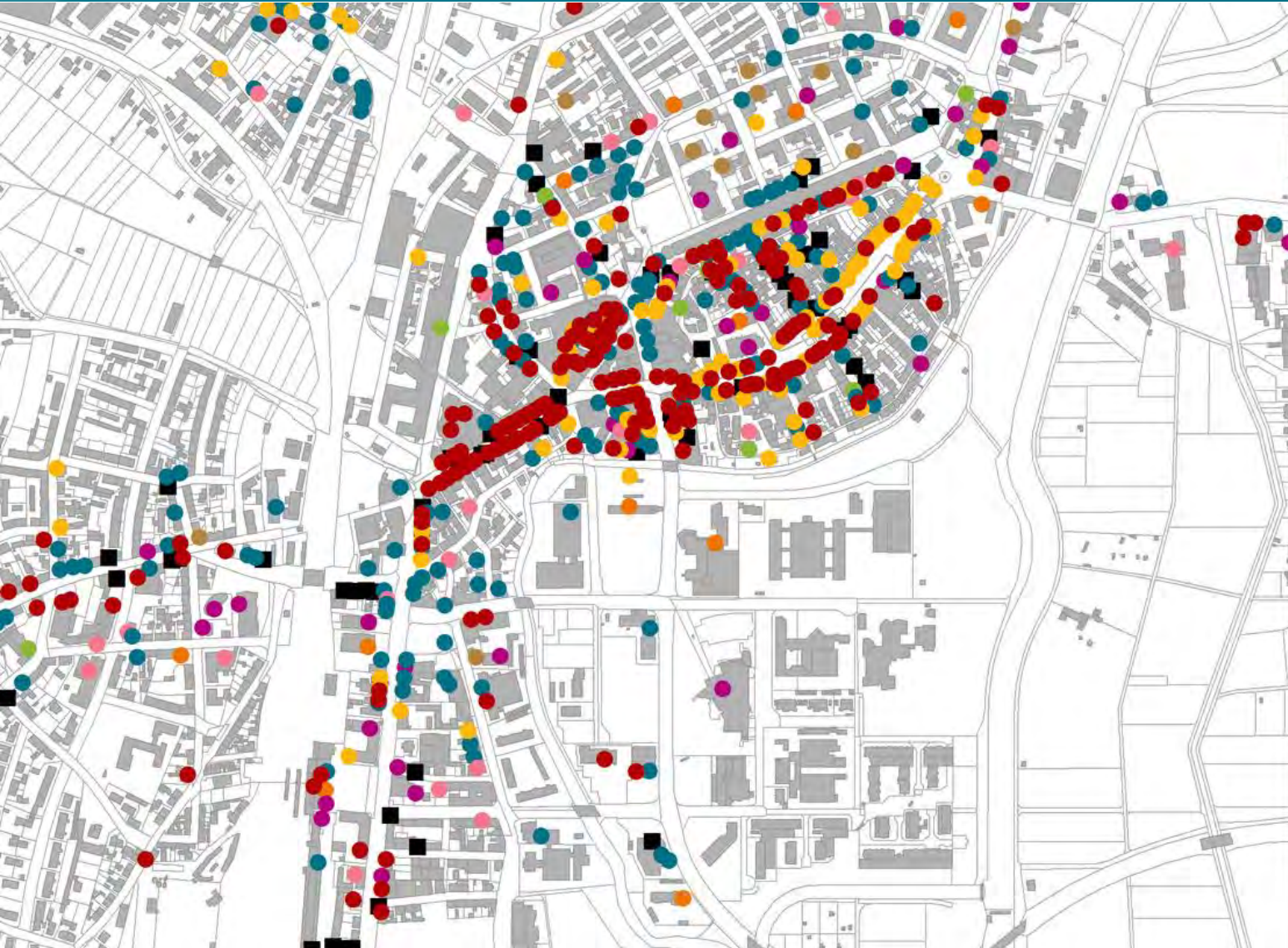
- 5 Drogeriemärkte und 18 Apotheken



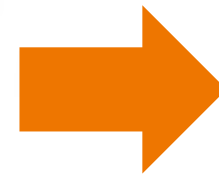
# Bestandsanalyse Einzelhandelsbestand im Innenstadtbereich



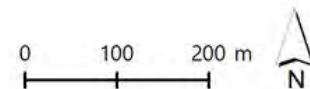
# Bestandsanalyse Nutzungen im Innenstadtbereich



- Einzelhandel
- Gastronomie
- Dienstleistung
- Freizeit und Kultur
- Gesundheit und Soziales
- Bildung
- sonstiges Gewerbe
- öffentliche Einrichtungen
- Leerstand



**In Randbereichen dominieren ergänzende Nutzungen**



# Konzeption

- Struktur des Einzelhandelskonzeptes  
(als Teil des ISEKs)

# Konzeption

- Leitlinien und Ziele der Einzelhandelsentwicklung

# Leitlinien und Ziele der Einzelhandelsentwicklung

## Entwicklungsziele für den Einzelhandel in Weiden

- **Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Weiden**
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebots, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
  - Schaffen von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
  - Zielgerichtete Positionierung des Einzelhandelsstandortes Weiden im regionalen Wettbewerbsumfeld mit Bayreuth, Nürnberg und Regensburg
- **Positionierung der Innenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Aufenthaltsraum sowie urbanem Mittelpunkt der Stadt**
  - Stärkung der Innenstadt gegenüber städtebaulichen Randlagen durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebots
  - Weiterentwicklung der Innenstadt auch über den Einzelhandel hinaus, Erhalt und Anreicherung der bestehenden Funktionsvielfalt
  - Verhinderung von negativen Auswirkungen auf die Innenstadt bei Einzelhandelsneuentwicklungen und Verlagerungen
  - Schaffen von Investitionssicherheit in der Innenstadt
- **Stabilisierung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung in den Wohngebieten (inkl. Ortsteile)**
  - Sicherung und Stärkung der vorhandenen Nahversorgungslagen
  - Bei Bedarf und Marktfähigkeit räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in der Kernstadt und den Ortsteilen
  - Verhinderung von negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungslagen bei Einzelhandelsneuentwicklungen und Verlagerungen

➔ **Die Ziele gliedern sich in das Leitbild des ISEK „Weiden wächst zusammen“, „Weiden ist lebendig“ und „Weiden lebt besser“ ein**

# Konzeption

- Standortkonzept

# Standortkonzept Status Quo und Zielstellung

## ISEK Weiden 2010

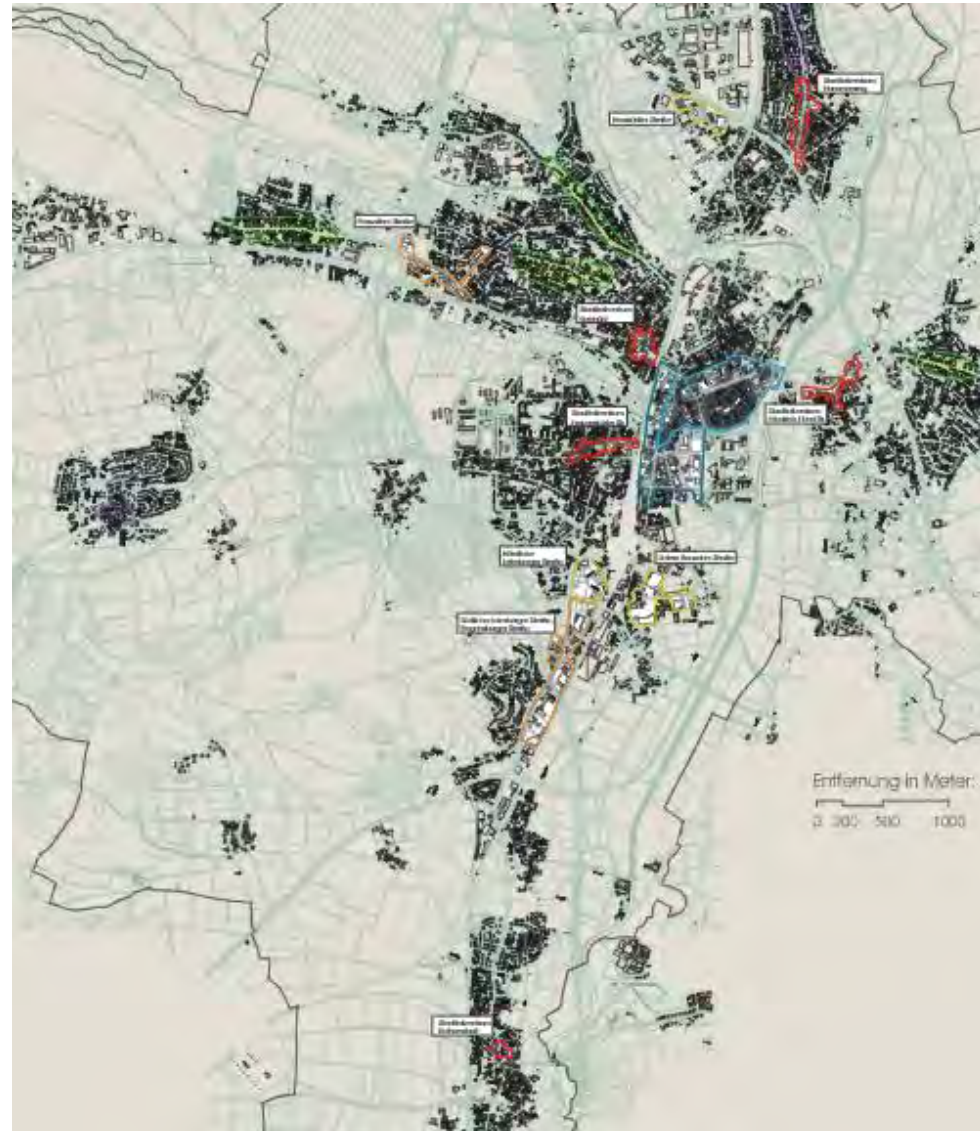


## Zielstellung der cima:

### Entwicklung eines Standortkonzeptes für die Stadt Weiden in der Oberpfalz

- Definition ZVB Innenstadt
- Abgrenzung von Nahversorgungszentren
- Benennung weiterer Standortbereiche

→ Wo sind Veränderungen gegenüber dem EHK 2010 erforderlich?





# Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche

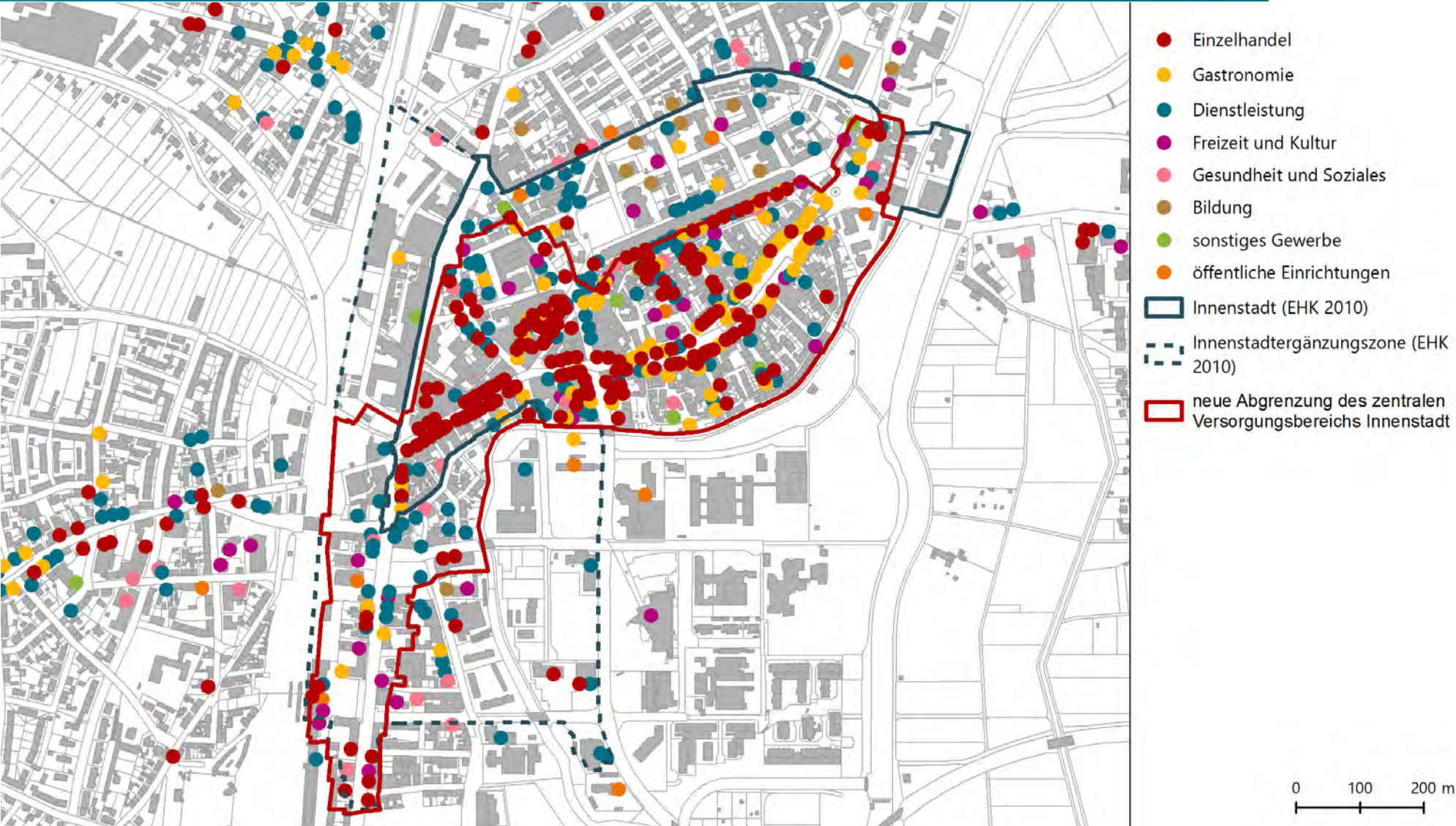
## Anforderungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs

- Räumlich abgrenzbar; eindeutig bestimmt (gebietsscharfe Abgrenzung)
- Kompakt, keine städtebaulichen Zäsuren
- Vielfalt und Umfang der Einzelhandelsangebote; Vorhandensein von zumindest einem großflächigen Magnetbetrieb
- Einzugsgebiet, das deutlich über das unmittelbare Nahumfeld hinausgeht
- Angebotsdichte / Durchgängiger Besatz
- Nutzungsmix auch über den Einzelhandel hinaus (u.a. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen)
- Städtebaulich integrierte Lage mit Anschluss an Wohngebiete
- Verkehrliche Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, zu Fuß, per Fahrrad)
- Entwicklungsmöglichkeiten durch Potenzialflächen

**Welche Bereiche im Stadtgebiet von Weiden in der Oberpfalz erfüllen diese Kriterien?**

**Welche Bereiche sind zentrale Versorgungsbereiche 1. und 2. Ordnung?**

# Standortkonzept Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



# Standortkonzept Nahversorgungszentren

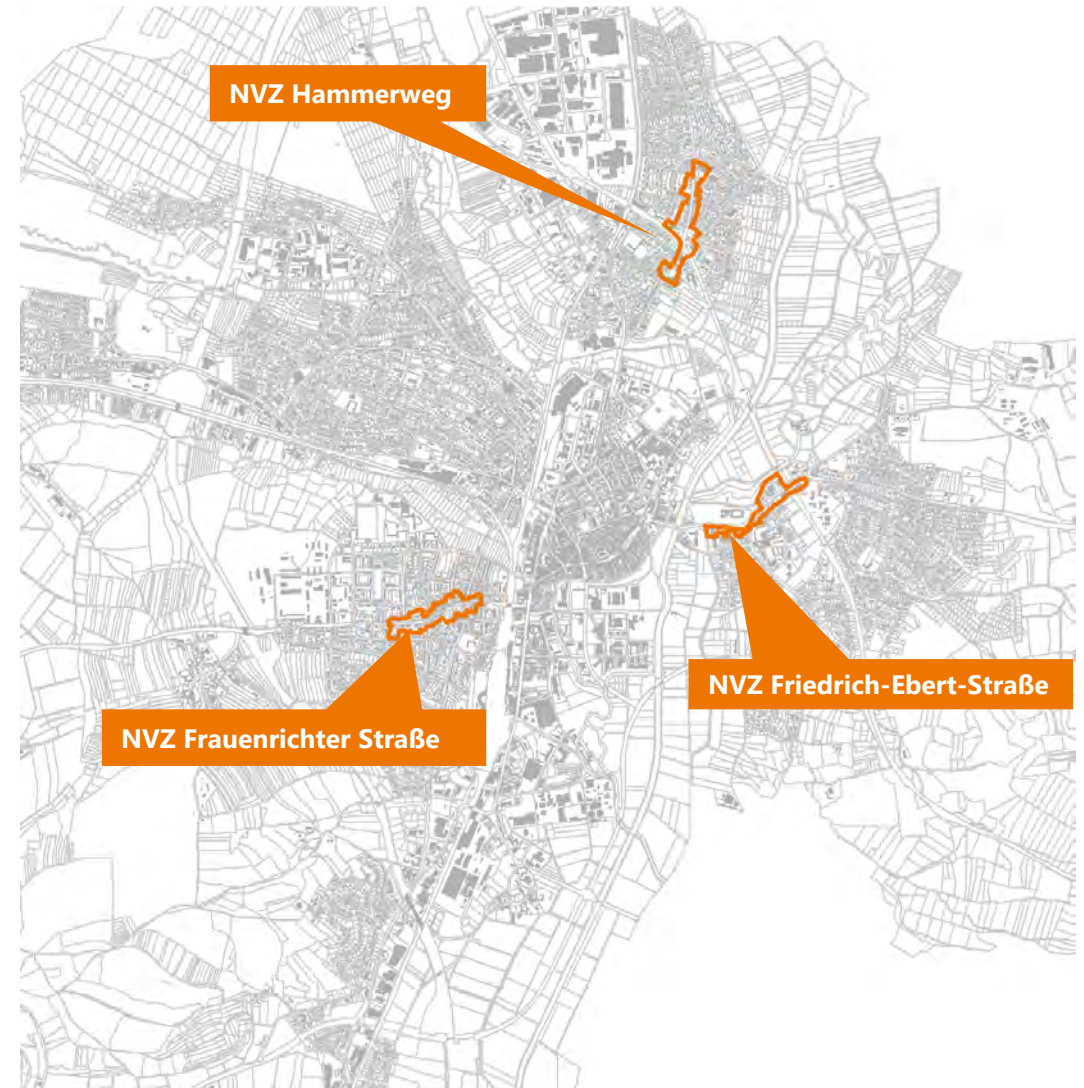
„Welche Standortbereiche im Weidener Stadtgebiet nehmen eine besondere Funktion in der fußläufigen Nahversorgung wahr?“

## Nahversorgungszentren

- Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: Standortbereiche 2. Ordnung
- Bereiche mit wichtiger Bedeutung und Funktion für die wohnortnahe, fußläufige Grundversorgung, Versorgung des unmittelbaren Wohnumfelds sowie der umliegenden Quartiere
- Versorgungsschwerpunkt:  
zumindest **ein strukturprägender Anbieter** aus dem periodischen Bedarf (u.a. Lebensmittel, Drogerie),  
komplettiert durch Einzelhandelsstrukturen aus anderen Sortimenten
- Ergänzungen durch Nutzungen wie u.a. Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Kultur und öffentliche Einrichtungen
- z.T. Kommunikations- und Treffpunktfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung



**Drei entsprechende wohnortnahe Standorte im Stadtgebiet**



# Standortkonzept Fachmarktstandorte

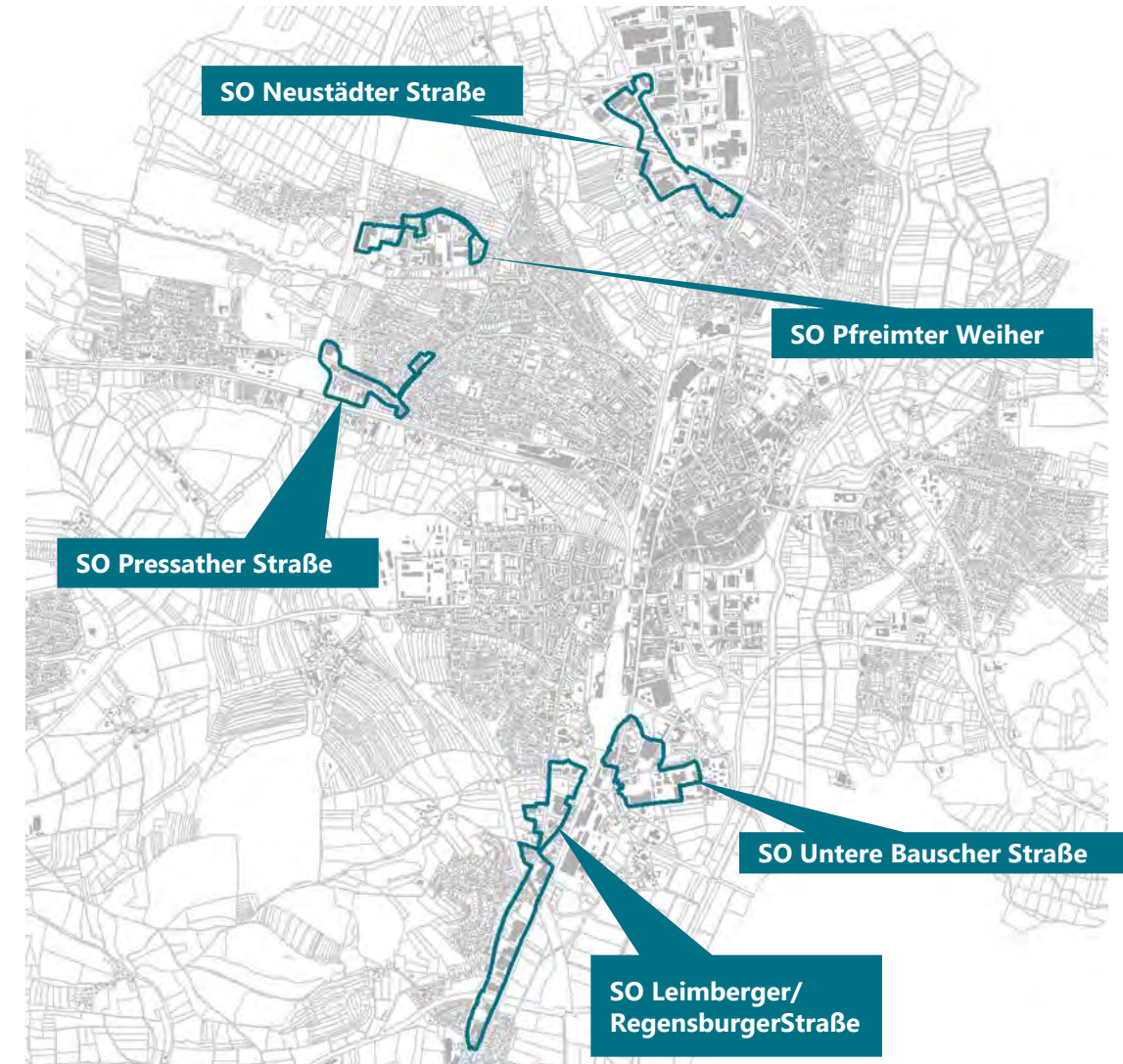
„Welche Standortbereiche im Weidener Stadtgebiet nehmen eine besondere Funktion in der Einzelhandelslandschaft wahr?“

## Ergänzungsstandort für PKW-Kund\*innen

- Standortbereiche mit überwiegend Autokund\*innenorientierung; nur geringe bis keine fußläufige Erreichbarkeit
- Strukturell bedeutende Einzelhandelsstandorte mit einem hohen Fachmarktanteil, u.a. auch im Lebensmittelsegment
- Versorgungsschwerpunkt: Waren des sonstigen Bedarfsbereich; Ergänzungen auch aus anderen Sortimentsbereichen (u.a. z.T. hoher Warenanteil im Lebensmittelbereich)
- Wichtige ergänzende Rolle für die Versorgung der Bevölkerung und die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Weiden



**fünf entsprechende Ergänzungsstandorte im Stadtgebiet**

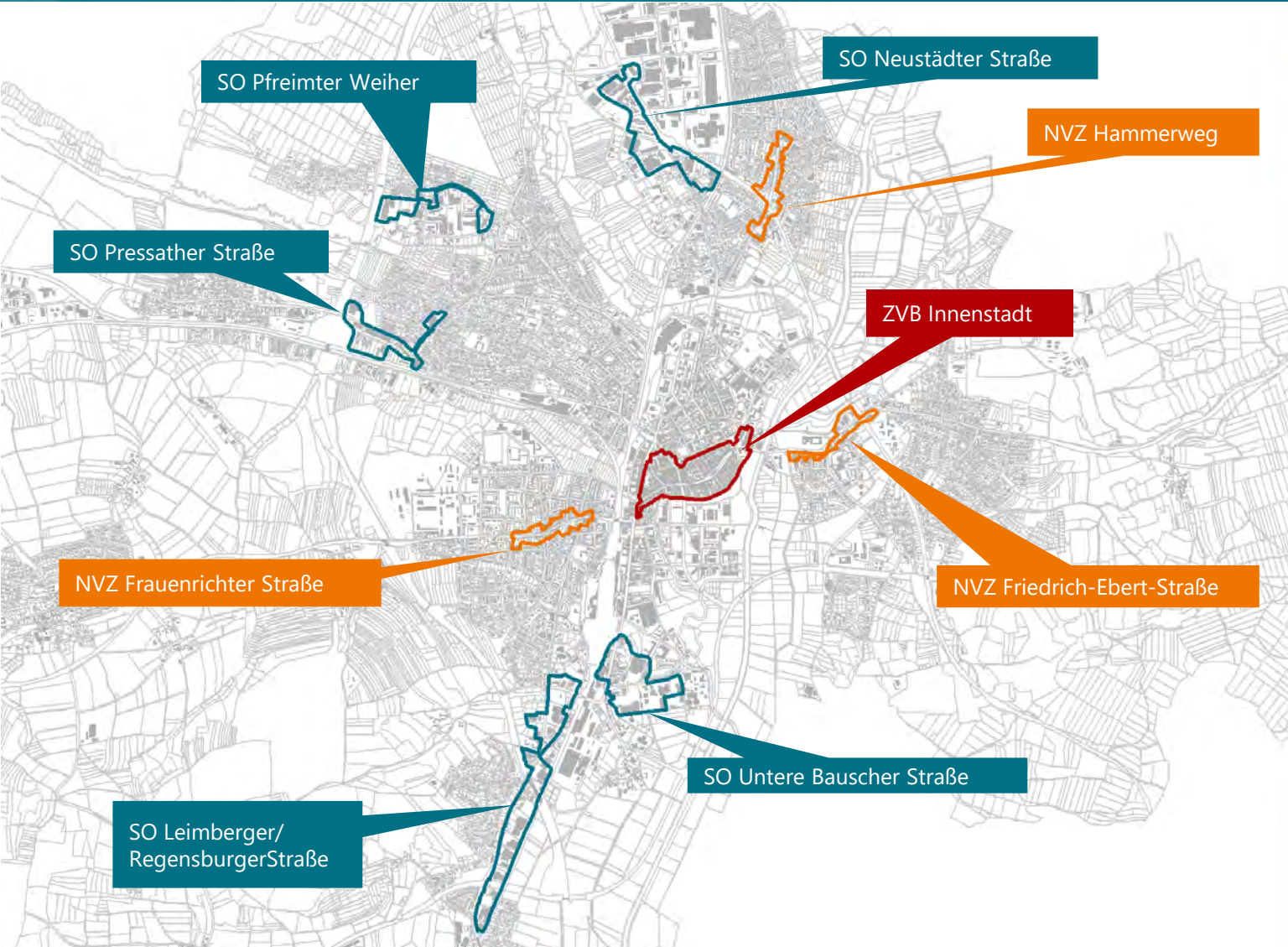


# Standortkonzept Übersicht

## Übersicht: Standortkategorien in der Stadt Weiden in der Oberpfalz und Erläuterungen

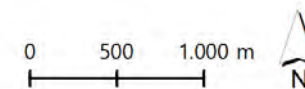
Standortkategorie	Definition / Erläuterung	Standorte in Weiden in der Oberpfalz
<b>Innenstadt</b>	Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB	Innenstadt
<b>Nahversorgungszentren</b> (städtebaulich integrierte Lagen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsmix)	Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB <ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaulich integrierte Lagen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsmix</li> <li>- wichtige Funktion und Bedeutung für die wohnortnahe/fußläufige Versorgung</li> <li>- ortsübliche ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	NVZ Friedrich-Ebert-Straße NVZ Frauenrichter Straße NVZ Hammerweg
<b>Städtebaulich integrierte Lagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend</li> <li>- anteilig fußläufiger Einzugsbereich</li> <li>- ortsübliche ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	u.a. integrierte Ortsteillagen
<b>Autokund*innenorientierte Sonderstandorte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägte Standortlagen</li> <li>- Fußläufige Erreichbarkeit nur nachgeordnet gegeben (kein Muss)</li> <li>- Fokus auf PKW-Kund*innen</li> <li>- ortsübliche ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	SO Neustädter Straße SO Untere Bauscherstraße SO Pfreimter Weiher SO Leimberger Straße/Regensburger Straße SO Pressather Straße
<b>Städtebauliche Randlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baulich verdichteter Siedlungszusammenhang <u>ohne</u> wesentliche Wohnanteile</li> <li>- <u>keine</u> fußläufige Erreichbarkeit</li> <li>- ortsübliche ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	z.B. Gewerbegebiet Weiden West, Gewerbegebiet Nord Am Forst

# Standortkonzept Übersicht



- ▭ Zentralen Versorgungsbereich  
Innenstadt
- ▭ Nahversorgungszentren
- ▭ Autokund\*innenorientierte  
Sonderstandorte

Außerdem:  
Solitärstandorte in Streulage  
(z.B. Rothenstadt nah&gut, Edeka Bgm-Probst-Straße)



# Konzeption

– Sortimentskonzept

# Sortimentsliste Sortimentszuordnung

Ableitung aus:

- Aktuellem Bestand und
- Zielstellungen der Kommune
- Berücksichtigung LEP Bayern 2020 / ISEK 2010

## Sortimentsliste für die Stadt Weiden in der Oberpfalz 2022 – Vgl. 2010

Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	Sortimente des sonstigen Bedarfs
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brillen, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgegenstände, Antiquitäten</li> <li>▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren</li> <li>▪ Medizinischer und orthopädischer Bedarf</li> <li>▪ Musikalien</li> <li>▪ Oberbekleidung, Wäsche</li> <li>▪ <b>Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf</b></li> <li>▪ Schuhe, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme</li> <li>▪ Spielwaren</li> <li>▪ Sportartikel (inkl. Bekleidung)</li> <li>▪ Uhren, Schmuck</li> <li>▪ Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apothekenwaren</li> <li>▪ Drogeriewaren</li> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Zeitschriften, Zeitungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autoteile und Zubehör</li> <li>▪ Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse</li> <li>▪ Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge</li> <li>▪ Boote und Zubehör</li> <li>▪ Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</li> <li>▪ <b>Computer und Zubehör</b></li> <li>▪ <b>Fahrräder und Zubehör</b></li> <li>▪ Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge</li> <li>▪ <b>Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.</b></li> <li>▪ Gartenartikel und Gartenbedarf, Pflanzen</li> <li>▪ <b>Haushaltselektronik („weiße Ware“)</b></li> <li>▪ Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen</li> <li>▪ Leuchten und Zubehör</li> <li>▪ Möbel, Küchen</li> <li>▪ Rollläden, Gitter, Markisen</li> <li>▪ <b>Unterhaltungselektronik („braune Ware“)</b></li> <li>▪ <b>Zooartikel, Tiere</b></li> </ul>



# Konzeption

- Zusammenführung von Standort- und Sortimentskonzept

# Zusammenführung von Standort- und Sortimentskonzept Ansiedlungsrichtlinien

Standort	Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungsbedarf	Sortimente des sonstigen Bedarfs
<b>Innenstadt</b> (zentraler Versorgungsbereich)	Ja	Ja	Ja
<b>Nahversorgungszentren</b> (zentrale Versorgungsbereiche)	Ja (max. 200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	Ja**	Ja
<b>Sonstige integrierte Lagen*</b>	Nein	Ja**	Ja
<b>Autokunden*innenorientierte Sonderstandorte</b>	Nein <small>(Ausnahme: Verlagerungen innerhalb des Gebietes)</small>	Nein <small>(Ausnahme: Verlagerungen innerhalb des Gebietes)</small>	Ja
<b>Städtebauliche Randlagen</b>	Nein	Nein	Ja***

- \* baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, anteilig fußläufiger Einzugsbereich, ortsübliche ÖPNV-Anbindung (vgl. LEP Bayern 2020)
- \*\* Ansiedlung von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs grundsätzlich möglich, Zulässigkeit (v.a. Verkaufsflächengröße) bei Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit im Rahmen einer Einzelfallprüfung
- \*\*\* Ansiedlung von Einzelhandel grundsätzlich nur dann möglich, wenn in den übergeordneten Standortlagen keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen sowie bei Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit im Rahmen einer Einzelfallprüfung

# Standort- und Sortimentskonzept

## Übersicht

### Weiterführende Regelungen

#### Bestandsschutz / Erweiterungen

- Bestehende Betriebe können ihre Verkaufsfläche grundsätzlich in gewissem Rahmen erweitern bzw. modernisieren.

#### Randsortimente

- Sortimente des Innenstadt-/Nahversorgungsbedarfs in Form von Randsortimenten auch an anderen Standorten möglich

#### Annexhandel (vormals Handwerkerregel)

- Einzelhandel als Zusatz zu Gewerbebetrieb zulässig  
(direkter Zusammenhang muss erkennbar sein)

#### Aber in allen Fällen:

**Einzelfallprüfung für Nachweis der Verträglichkeit gegenüber ZVBs erforderlich (ggf. Flächenbeschränkung)**

# Standort- und Sortimentskonzept Übersicht

## 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 (Teil des ISEK) gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB**

Vielen Dank!

## Kontakt

**M.Sc. Susanne André**  
Projektleiterin

T 089 55118-150  
Email [andre@cima.de](mailto:andre@cima.de)

**M.A. Vesna Simeunovic**  
Beraterin

T 089 55118-188  
Email [simeunovic@cima.de](mailto:simeunovic@cima.de)

Weitere Informationen zur CIMA und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage: [\*\*www.cima.de\*\*](http://www.cima.de)