



# Einzelhandelskonzept: Zwischenstand Dezember 2013

Ein Einzelhandelskonzept besteht aus folgender thematischer Gliederung:

1. Allgemeine Analyse (Demographie, Wirtschaftsstandort; Marktgebiet, Kaufkraft)
2. Bestandsanalyse des Einzelhandels (Strukturanalyse, Verkaufsflächenbedarf, Nahversorgung, Innenstadt, Gewerbe- und Haushaltsbefragung)
3. Fazit der Analyse und Erstellung konzeptioneller Empfehlungen mit Eingang in die Bauleitplanung

2011 wurden im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für Landsberg eine allgemeine Analyse und eine Bestandsanalyse des Einzelhandels erhoben; Punkt 1 und 2 wurden vom „Büro Heider, Standort-, Markt- und Regionalanalyse“ bearbeitet.

Die erhobenen Daten wurden zur Erarbeitung eines Konzepts gesichtet. Dabei wird Aktualität und Qualität geprüft um daraus konzeptionelle Schlussfolgerungen abzuleiten sowie die vorgenommenen Untersuchungen zu ergänzen.

Die im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungsprozesses 2011 mit den Bürgern definierten Ziele sind

1. Stärkung der Nahversorgung
2. Aufbau und Erhalt von Nebenzentren und
3. Schutz und Stärkung der Altstadt.

Der aktuelle Stand der Analysen im Hinblick auf diese anzustrebenden Ziele wird im Folgenden vorgestellt.

Bei allen Anlagen handelt es sich um den aktuellen Stand der Analysen und konzeptionellen Überlegungen, also um Entwürfe, die weiter bearbeitet werden.



## 1. Stärkung der Nahversorgung

Es gibt im Stadtgebiet 85 Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 31.712 m<sup>2</sup> (Stand 2011). Diese Zahlen zeugen zunächst von einem quantitativ guten Angebot.

Heider zog um die leistungsfähigen Lebensmittelanbieter (> 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Kreise mit 500m Radien, was in der Stadtplanung als „fußläufige“ Entfernung gewertet wird. Bei dieser Betrachtung bezeichnet er die Verteilung der Betriebe und damit die fußläufige Nahversorgung in Landsberg als „gut“.

Bei der nun 2013 durch das Bauamt durchgeführten Analyse mit Isodistanzen, also den tatsächlich existierenden Fuß- und Radwegverbindungen zu den Nahversorgungsbetrieben, zeigten sich teilweise andere Ergebnisse. Die Karte in Anlage 1 zeigt dies.

Auf dieser Grundlage lassen sich konzeptionelle Empfehlungen begründen: Bei den (über)versorgten Gebieten und bei Standorten, bei denen keine Stärkung der fußläufigen Nahversorgung zu erwarten ist (Gewerbegebiete), sollen künftig weitere Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Ebenso sollen gezielt Flächen für die Neuansiedlung von Nahversorgungsbetrieben in unterversorgten Gebieten gesucht und durch Stadt- und Bauleitplanung gesichert werden (Flächennutzungsplanung). Für letzteres kann als positives Beispiel die Ansiedlung eines Discounters auf dem Gelände des ehemaligen Minimal's an der Augsburgsberger Straße genannt werden.

## 2. Aufbau und Erhalt von Nebenzentren

Unter diesem Punkt soll definiert und gesteuert werden, an welchen Standorten sich zukünftig Einzelhandel weiterentwickeln und an welchen Standorten - zum Schutz der Innenstadt - dieser ausgeschlossen werden soll.

Hierfür sind verschiedenen Entscheidungen durch den Stadtrat zu treffen: Es muss eine „Landsberger Sortimentsliste“ beschlossen werden, die die Sortimente in „zentrenrelevant“, „nahversorgungs- und zentrenrelevant“ und „nicht zentrenrelevant“ unterscheidet. Hierfür wurde ein Entwurf erarbeitet, der in den Anlagen 2a und 2b zu sehen ist. Zudem können und sollen Nebenzentren durch Synergieeffekte zwischen den Betrieben auch die Nahversorgung sichern und stärken.

Nach der Definition der Eigenschaften eines „Nebenzentrums“ (z.B. Anzahl der Betriebe, Vielfalt der Betriebe o.ä.) liegt als Ergebnis vor, wo sich aktuell Nebenzentren befinden. (siehe Karte in Anlage 3). Anschließend muss festgelegt werden, wo diese in Zukunft gewünscht sind, um dies durch das künftige Einzelhandelskonzept bzw. die Bauleitplanung zu steuern.



### 3. Schutz und Stärkung der Altstadt

Eine Prämisse der oben genannten Zentrenanalyse ist, dass die Alt-/Innenstadt das wichtigste Zentrum Landsbergs darstellt.

Als Grundlage für Analyse und Entwicklungskonzept ist es notwendig, einen eindeutigen Begriff und die räumliche Abgrenzung zu definieren. Hierzu gibt es verschiedene Varianten, die in Anlage 4 dargestellt werden.

In Orange (Variante 1) ist der Bereich östlich des Lechs bis zum äußeren Stadtmauerring dargestellt, also dem historischen Teil, der klassischen „Altstadt“.

In Grün (Variante 2) ist dieses Gebiet um den westlichen Bereich erweitert, der also auch den Bahnhof, die drei Brücken und das Gelände des Mutterturms umfasst. Da hier auch jüngere Gebäude und Strukturen beinhaltet sind, wäre es sinnvoll von der „Innenstadt“ zu sprechen.

Die Innenstadt unterliegt verschiedenen Rahmenbedingungen: die historische Architektur, ausgeprägte Gastronomie, Vielfalt an vorhandenen Geschäften, aber auch eine anspruchsvolle Topographie und einschränkende Richtlinien bzgl. des Denkmalschutzes.

Durch ihre hohe Bedeutung für die Gesamtstadt als auch durch ihre prägenden Besonderheiten, ist die Landsberger Innenstadt besonders schützenswert.

Es wurden verschiedene Analysen bzgl. Leerstand, Schwächen, Stärken und möglichen Entwicklungsmöglichkeiten durchgeführt, die in der Sitzung vorgestellt werden. Da auch dieses Thema integriert, also mit anderen Handlungsfeldern, angegangen werden soll, wurden auch Aspekte der Verkehrsgestaltung dargestellt. Aus diesen Ansätzen sowie aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse von Heider wurde begonnen, konkrete Maßnahmen zu definieren und in eine Liste aufzunehmen. Hierbei wird in die Bereiche Einkaufsqualität, Parkraumbewirtschaftung, Förderung Fußgänger und Radfahrer, Organisation, Städtebau usw. unterschieden. Diese befindet sich in Anlage 5.

In der Tabelle soll der Stadtrat Priorität und Zeitziel pro Maßnahme definieren. Dies soll Grundlage für die Umsetzungspriorität und schließlich die künftige Haushaltsplanung sein.

Regensburg hat für die Koordination des Einzelhandels und der Altstadtentwicklung die Person eines „Altstadtkümmers“ eingerichtet.

Da dies momentan aus personellen Ressourcen innerhalb der Stadtverwaltung nicht möglich ist, muss dieser Punkt noch geklärt werden.



Ein Einzelhandelskonzept basiert auf den objektiven Zahlen und Fakten der Analyse. Ein wichtiger Bestandteil ist jedoch auch die Beteiligung der betroffenen Akteure. Zeitpunkt und Art, wann und wie sich Einzelhändler und Verbände in die Erarbeitung einbringen können, ist noch zu klären.

Nach Abschluss der Analyse wird durch die Verwaltung ein Entwurf für ein Einzelhandelskonzept erstellt, das durch den Stadtrat beschlossen werden soll.

### Anlagen

- Anlage 1 : Isodistanzen
- Anlage 2a und b: Landsberger Sortimentsliste und Erklärung
- Anlage 3 : Zentrenanalyse
- Anlage 4 : Geltungsbereiche der „Alt-/Innenstadt“
- Anlage 5: Maßnahmenliste