

## Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	<b>Nummer:</b> BauVW/242/2017 <b>Datum:</b> 14.09.2017 <b>Aktenzeichen:</b>
-------------------------------	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	20.09.2017	öffentlich
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich

**Betreff:**

**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) - Vorstellung der Ergebnisse der Lenkungsgruppe und Empfehlung an den Stadtrat**

**Sachdarstellung, Begründung:**

Im Rahmen des bestehenden Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ verfolgt die Stadt mit mehreren Maßnahmen eine Aufwertung des gesamten Altstadtbereichs unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer, gestalterischer, ökologischer und ökonomischer Gesichtspunkte.

In neuerer Zeit führte der allgemeine demografische, wirtschaftsstrukturelle und gesellschaftliche Wandel zu einer rückläufigen Entwicklung.

Durch Umbaumaßnahmen will die Stadt dem städtebaulichen Funktionsverlusten entgegenwirken und besonders auch die Funktionen der historischen Altstadt stärken. Daher konzentrieren sich die Planungsaussagen auf deren Umfeld.

Erfolgsversprechend kann dabei nur eine Strategie sein, die auf besonderen Stärken der Stadt Burglengenfeld aufsetzt, diese weiter entwickelt und miteinander verzahnt.

Das Ausrichten der Stadtentwicklungspolitik auf die speziellen Begabungen bzw. Talente / Stärken der Stadt Burglengenfeld, als auch auf jene Eigenschaften, die sie gegenüber den benachbarten Kommunen oder in weiteren Städten in der Region auszeichnet, soll ein grundsätzlichen Prinzip für die Zukunft werden.

In einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept sollten Leitziele der Stadtentwicklung und Handlungsschwerpunkte erarbeitet werden.

Auf der Basis der Formulierung von verschiedenen Zielen fand im Oktober 2015 die Ein-

holung von Angeboten statt. In der Sitzung des Stadtrats vom 25.11.2015 wurde den einzelnen Bewerbern dann die Möglichkeit gegeben, ihr Büro und konzeptionelle Herangehensweise vorzustellen. Das Planungsbüro SHL-Architekten aus Weiden hat dann den Zuschlag in Zusammenarbeit mit Herrn Dr. Robert Leiner von der iq-Projektgesellschaft, München, erhalten.

Daraufhin wurde dann die Lenkungsgruppe aus fünf Personen aus dem Stadtrat, die in der Stadtratssitzung am 27.04.2016 benannt wurden, weiterhin verschiedene Personen aus Einzelhandel, übergeordneten Behörden, der Verwaltung und verschiedenen Fokusgruppen gebildet. Namentlich sind die einzelnen Personen in der Beilage zum Vorlagebericht aufgeführt.

Die erste Sitzung der Lenkungsgruppe, bestehend aus 20 Personen, fand dann am 18.07.2016 zum ersten Mal im Rathaussaal statt. In zehn weiteren Lenkungsgruppensitzungen wurde dann das ISEK erarbeitet.

Zur Bürgerbeteiligung mit den Themen „Wohnqualität, Lebensqualität und Stadtentwicklung“ wurde ein Fragebogen zusammengetragen, der an 2000 Personen erging. Die Rücklaufquote war mit 846 beantworteten Bögen sehr erfreulich. Aufbauend auf diesen Ergebnissen konnte dann die Lenkungsgruppe Zug um Zug die einzelnen Themenfelder näher beleuchten und abschließend in der Sitzung am 13.09.2017 eine Empfehlung an den Stadtrat formulieren.

Das zusammengetragene Konzept liegt in Kurzform dem Vorlagebericht bei. Die Langform wird den Stadträten nach Vorlage bei der Verwaltung umgehend in Papierform gestellt und auf Wunsch zusätzlich digital.

Das ISEK soll eine Entwicklungsstudie bis zum Jahr 2030 darstellen.

Abschließend empfiehlt auch die Lenkungsgruppe in regelmäßigen Abständen von fünf Jahren bzw. nach Bedarf eine Evaluierung durch ein Fachbüro durchzuführen.

### **Beschlussvorschlag BUV:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

1. das ISEK als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung der Stadt Burglengenfeld zu beschließen. Es wird grundsätzlich als städtebauliches Entwicklungskonzept und im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 4, 11 BauGB entsprechend der Bauleitplanung berücksichtigt.
2. das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Burglengenfeld zu beschließen. Es wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 4, 11 BauGB entsprechend in der Bauleitplanung berücksichtigt.
3. im Sinne §34 Abs. 3 sowie §9 Abs. 2a BauGB den zentralen Versorgungsbereich Marktplatz und Regensburger Straße in der im Einzelhandelskonzept vorgenommenen Abgrenzung zu beschließen.
4. die Beschlüsse der Ziff. 1-3 im Turnus von fünf Jahren und nach Bedarf bei relevanten Entwicklungen zu evaluieren zu beschließen.

**Lenkungsgruppe**  
**16.09.2017**

**Empfehlungen**  
**BAS | Stadtrat**





Nachhaltige Siedlungsentwicklung  
21 Maßnahmen

Landschaft und Freiräume  
11 Maßnahmen

Soziales, Freizeit, Tourismus  
17 Maßnahmen

Stadtimage  
10 Maßnahmen

Wirtschaft und Raumbezug  
19 Maßnahmen

78 Maßnahmen



## 1 Funktionale Stärkung der Altstadt

**1A - Beratung und Information**  
für Interessierte (z.B. Bauberatungen)

**1B - geeignete Unterstützung**  
bei der Umsetzung des Projekts  
(z.B. Baukindergeld, ...)

**1C – Anerkennung**  
für beispielhafte realisierte Projekte  
(z.B. Bericht auf der stadt eigenen  
Homepage, Zeitung o.ä.)

**1D – Bauleitplanung**  
in den Außenbereichen mit  
Augenmaß, um für die Altstadt wichtige  
Funktionen nicht dauerhaft zu verlieren  
(insbesondere Wohnen)

Nachhaltige Siedlungsentwicklung



1 Funktionale Stärkung der Altstadt

2 Potenzialflächen nutzen

2A - **Leerstandsmonitoring**  
als dauerhaft angelegtes  
Kontrollinstrument etablieren,  
um Veränderungen möglichst  
früh zu erkennen und wenn  
möglich reagieren zu können,

2B - **städtischen Zugriff**  
auf Brach- oder  
Potenzialflächen sicher stellen.

2C - **innerstädtische  
Entwicklungsflächen**  
für Stadtentwicklung nutzen

Nachhaltige Siedlungsentwicklung



1 Funktionale Stärkung der Altstadt

2 Potenzialflächen nutzen

3 Soziale Wohnraumpolitik

3A - **Berücksichtigung des Ziels** im Rahmen der Bauleitplanung (z.B. zu definierender Prozentsatz an Sozialwohnungen im Gebiet),

3B - **Förderung von Projekten**, die möglichst langes Wohnen im eigenen Haus oder zumindest im Wohnquartier ermöglichen (z.B. Senioren - WG, ambulante Dienste, ...)

3C – **Leichte und sichere Erreichbarkeit** der sozialen Einrichtungen sicher stellen (Kindergarten, Schulen, Treffpunkte, Sozialdienste, ...)

3D -**Nachbarschaftshilfe** auch zwischen den Generationen fördern (z.B. Hausaufgabenbetreuung, Kinderbetreuung o.ä.)

Nachhaltige Siedlungsentwicklung



- 1 Funktionale Stärkung der Altstadt
- 2 Potenzialflächen nutzen
- 3 Soziale Wohnraumpolitik
- 4 Städtebauliche | architektonische Qualitäten schaffen

**4A – Qualitätssicherung**  
bereits vor der Bauleitplanung (z.B. durch städtebauliche Wettbewerbe, Plangutachten im Dialogverfahren, Mehrfachbeauftragungen etc.)

**4B - Austausch zu Architekturqualität**  
ermöglichen (z.B. Informationen, Bürgergespräche, Besichtigungsfahrten...)

**4C – Beratungsgespräche**  
anbieten (z.B. mit städtebaulichem Berater, Ideenskizze o.ä.)

Nachhaltige Siedlungsentwicklung



- 1 Funktionale Stärkung der Altstadt
- 2 Potenzialflächen nutzen
- 3 Soziale Wohnraumpolitik
- 4 Städtebauliche | architektonische Qualitäten schaffen
- 5 Energetisch nachhaltig werden

**5A - kostenlose Erstberatung** für private Bauherrn bei Sanierung im Bestand,

**5B - Maßnahmen-, Kosten-Finanzierungskonzept** für die energetische Erneuerung öffentlicher Gebäude mit Prioritätenbildung,

**5C - Berücksichtigung** des Themas Energie in der Bauleitplanung (z.B. erneuerbare Energien, energieautarke Stadtteile o.ä.)

Nachhaltige Siedlungsentwicklung



- 1 Funktionale Stärkung der Altstadt
- 2 Potenzialflächen nutzen
- 3 Soziale Wohnraumpolitik
- 4 Städtebauliche | architektonische Qualitäten schaffen
- 5 Energetisch nachhaltig werden
- 6 Bestehende Gebietstypen Funktional optimieren

6A - **verträgliche Nachverdichtung** im Bestand,

6B - **städtebauliche Hierarchien** in den Wohngebieten zur besseren Orientierung und Ortsraumgliederung schaffen (ggf. in Verbindung mit 6a und Maßnahmen aus dem Themenfeld Landschaft und Freiräume),

6C - **Barrierefreiheit in Gebäuden und Freiräumen** herstellen, ggf. Gesamtkonzept Barrierefreiheit entwickeln,

6D - **attraktive und direkte Fuß- und Radwegverbindungen** von den Ortsteilen zu unterschiedlichen Zielpunkten schaffen (z.B. Vorstadt - Altstadt, Anbindung des großflächigen Einzelhandels, Schulen, Kindergärten...)

Nachhaltige Siedlungsentwicklung



## 7 Bestand bewahren vorhandene Potenziale nutzen

**7A - Großflächige Bautätigkeit in landschaftlich wertvollen Bereichen** (z.B. in den Naabauen oder entlang des Naabufers) werden vermieden.

**7B - Die Eingrünung von Siedlungserweiterungen** wird bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt.

**7C - Bei der Planung neuer Wohngebiete** werden Flächen für qualitätsvolle Freiräume mit Aufenthaltsqualität für alle Lebensaltersstufen vor gesehen.

**7D - Das Potential** innerstädtischer Freiräume zur Gliederung der Siedlungsflächen soll im Bestand und bei zukünftigen Planungen entsprechende Berücksichtigung finden (Stadtteilpark, Spielplatz, Alleen, ...)

**7E - Landschaft als Energielieferant** soll - wo es sinnvoll und möglich ist, Berücksichtigung finden (z.B. Wasser, Wind, Geothermie....)



7 Bestand bewahren  
vorhandene Potenziale nutzen

8 Landschaft als Naherholungs-  
und Freizeitraum stärker  
nutzbar machen

8A - **Landschaft und Siedlungsraum  
verknüpfen:** „Von der Siedlung in die  
Landschaft“, „Von der Landschaft in die  
Stadt“, Attraktive Verbindungen  
entwickeln

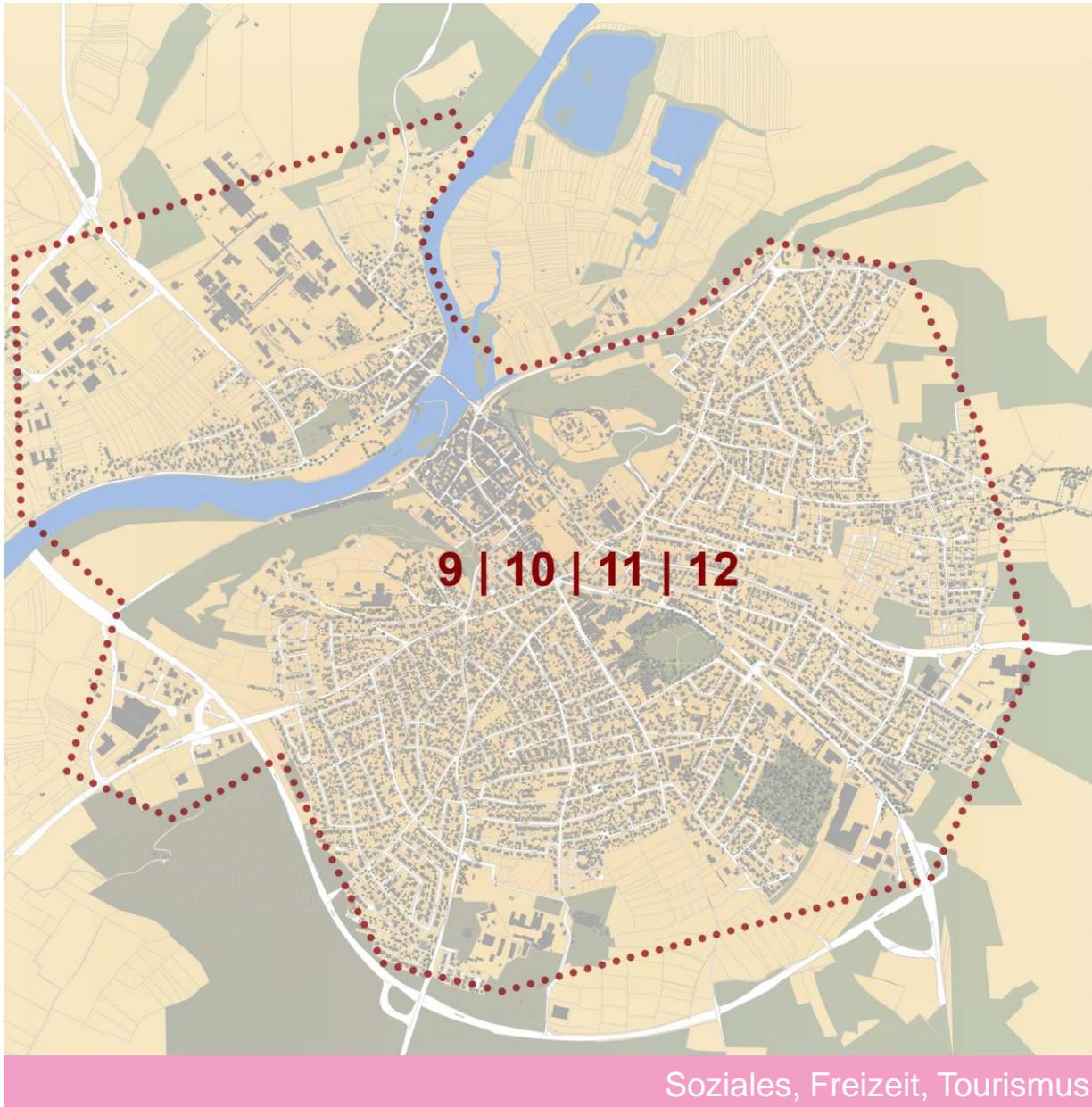
8B - **vorhandene landschaftliche  
Qualitäten**  
stärker erlebbar machen (z.B.  
Flussufer, Zugang zum Uferbereich,  
Wasserkontakt etc.)

8C - **zusätzliche Anziehungspunkte**  
schaffen, die als attraktiver Zielpunkt  
dienen können (z.B. Wasserspielplatz)

8D - **Mehrgenerationentreffpunkte**  
im Freien schaffen (siehe auch 8b)

8F - **attraktive Bereiche** für  
verschiedene Zielgruppen anbieten  
(Spiel, Sport, Ruhebereiche,  
Landschaft/Ausblick genießen..)

8G - **Winternutzungen ermöglichen**  
(Eisstock, Schlittschuhbahn,  
Rodelhügel ...) **S H L** Architekten und Stadtplaner



**9 Einrichtungen der sozial. Infrastruktur erhalten, verbessern Und an den zukünftigen Bedarf anpassen**

**9A - Bedarfsgerechte**

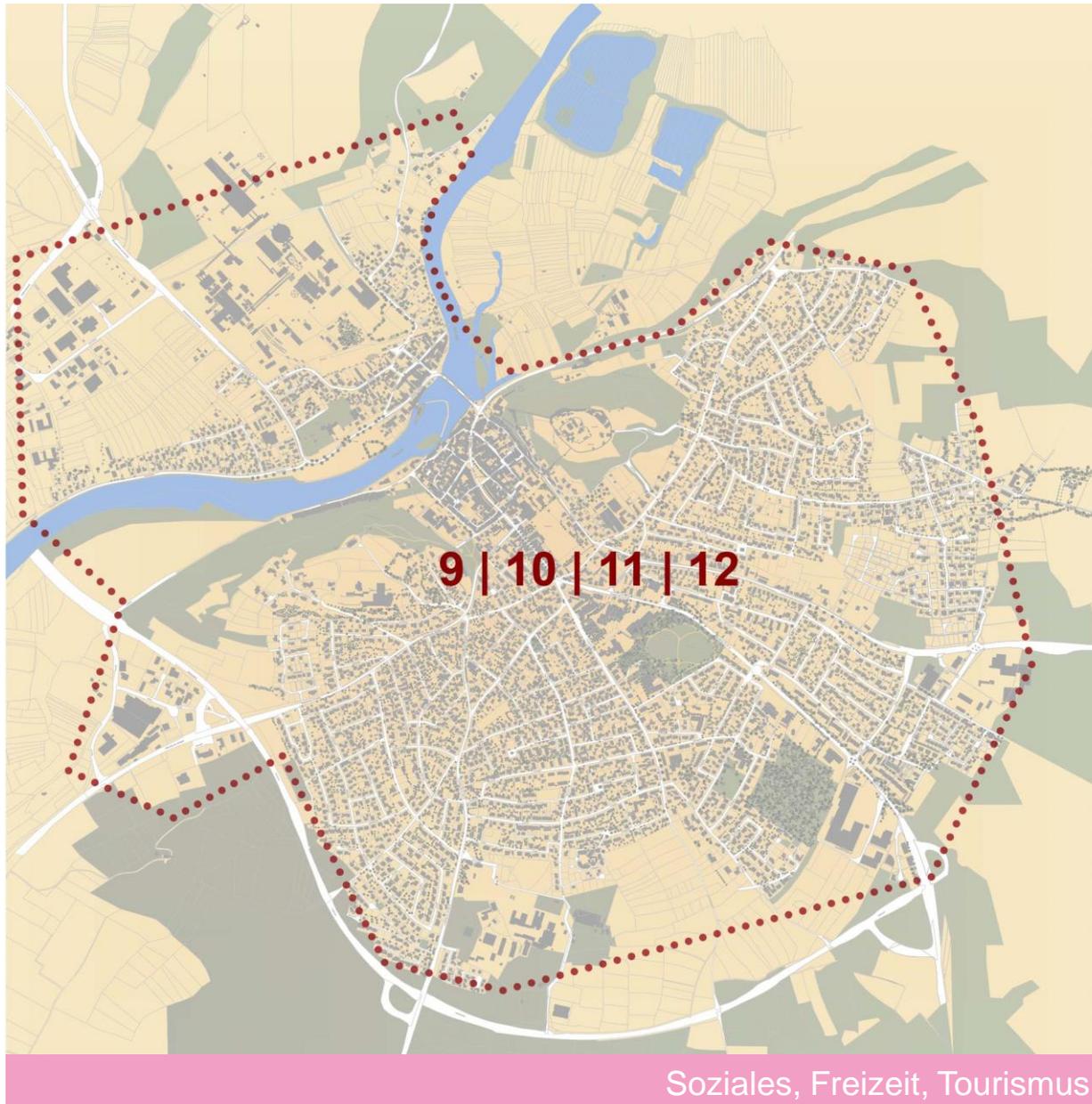
**Entwicklung** von Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen hinsichtlich der baulichen Voraussetzungen und des Betreuungsbedarfs (Ganztageschule, Mittagsverpflegung, Hausaufgabenbetreuung, Öffnungszeiten....),

**9B - Unterschiedliche Angebote**

für altersgerechtes Wohnen werden geschaffen (Seniorenheim, betreutes Wohnen, Senioren-WG, ambulante Pflege, Tagespflege...),

**9C - Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen**

sicherstellen (Anbindung ÖPNV, Fahrdienste, Mitfahrgelegenheiten o.ä.)



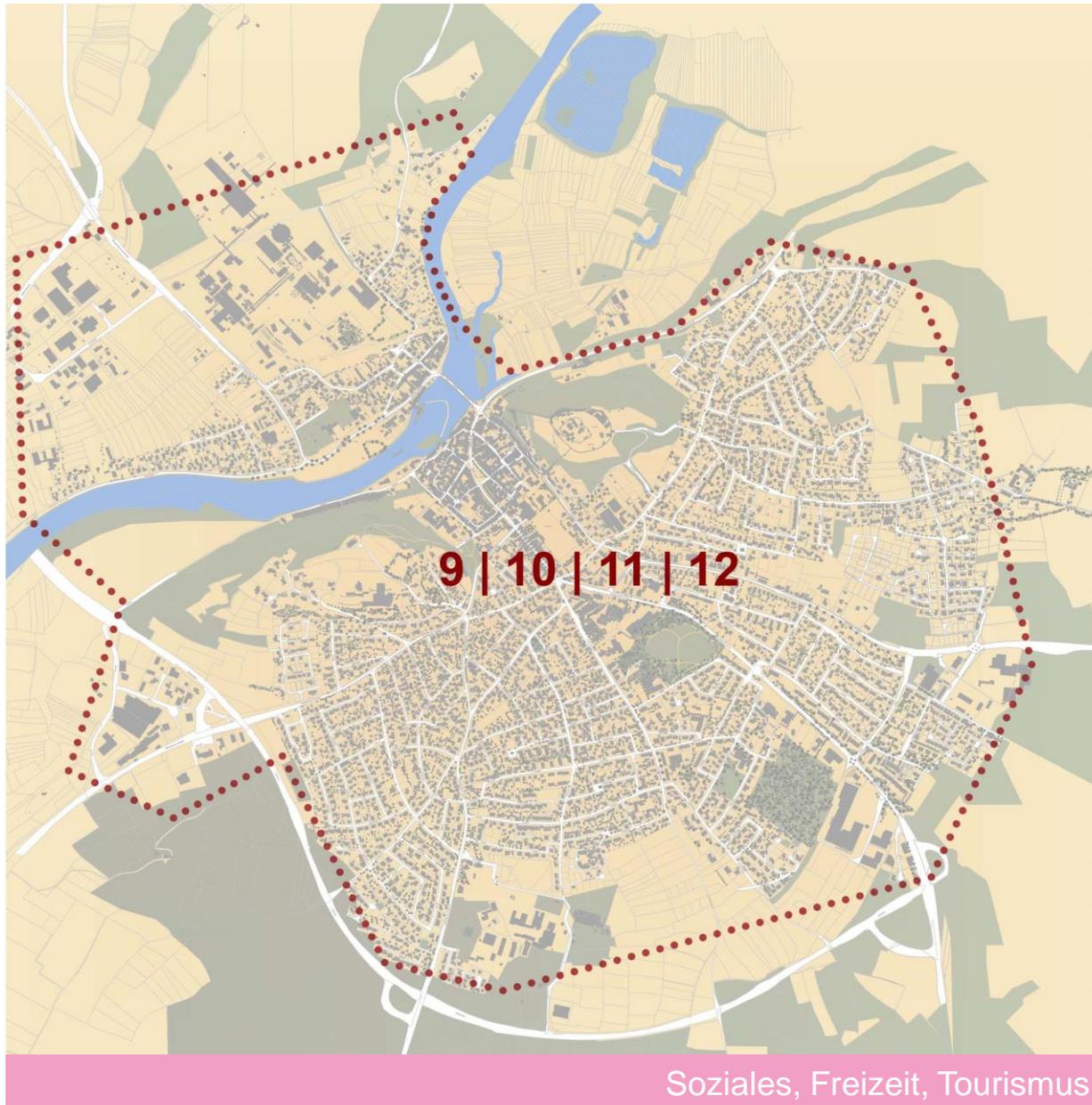
## 10 Themen der Stadtentwicklung in der Öffentlichkeit stärker wahrnehmbar machen

**10A - Regelmäßige und leicht zugänglich Informationen**  
zu den Themen der Stadtentwicklung werden bereit gestellt (z.B. Homepage, Print usw.)

**10B - Themenstellung**  
Spezifische, geeignete Methoden zur Beteiligung und Mitwirkung entwickeln (Bürgerworkshop, Planungsworkshop, Informationsveranstaltung, Umfrage etc.)

**10C - Interessensgruppen**  
werden in geeigneter Weise gezielt angesprochen und aktiv eingebunden (z.B. Kinderparlament, Seniorenbeirat, Neubürgergespräche...)

**10D - Das Ergreifen privater Initiativen,**  
die den Zielen der Stadtentwicklung dienen, werden nach Möglichkeit unterstützt.



## 11 Möglichkeiten zur Gestaltung des sozialen Zusammenlebens bereit halten

### 11A - unterschiedliche Altersstufen

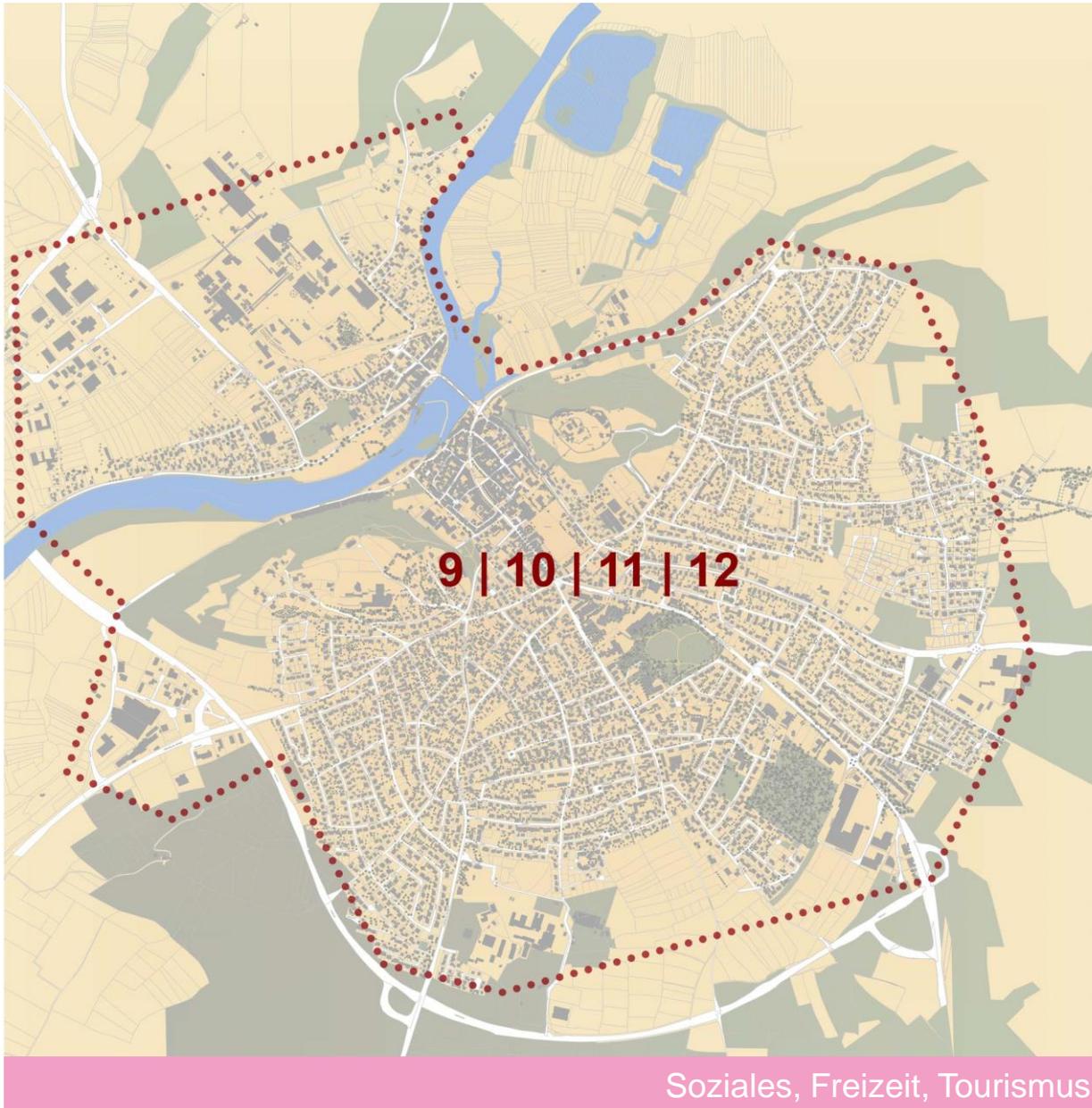
und Personenkreise Angebote weiter entwickeln (Kleinkinder/Kinder, Jugendliche, Familien, Senioren, Neubürger, Migranten) - Stärkung der Identifikation und Verbundenheit

### 11B - Bürgertreff

langfristig sichern und mit weiteren Angeboten bespielen.

### 11C – Wohnungsnahe

informelle Freizeitmöglichkeiten sicher stellen und entwickeln.



## 12 Burglengelfeld als attraktives Ausflugsziel wahrnehmbar machen

### 12 A - **Sehenswertes**

wird für Besucher leicht erfassbar gemacht (Internet, Tourismusplan, usw.), um eine schnelle Orientierung zu ermöglichen.

### 12 B - **Stadtführungen**

finden (auch) unter einem bestimmten Motto statt (wie aktuell z.B. die Kasperl-führung), um neue Zielgruppen zu erschließen.

### 12 C - **Routentipps**

für Stadtpaziergänge abrufbar machen, ggf. thematisch

### 12 D - **unverwechselbare Besuchsanlässe**

schaffen (wie aktuell z.B. 475 Jahre Burglengelfeld),

12 E - **Thema Flusslandschaft** einbinden (z.B. Stadtansichten vom Kanu aus, Burglengelfeld als Tour-Zwischenstopp o.ä. Stadt am Fluss)

12 F- Das **gastronomische Angebot** wird ausgebaut und beworben.

### 12 G - Eine **Vernetzung**

mit Interessantem und Sehenswertem in der Region wird angestrebt.



## 13 Das positive Image von Burglengenfeld weiter pflegen und entwickeln.

### 13 A - **Sicherstellung**

eines unkomplizierten Zugangs zu stets aktuellen Informationen über Angebote in der Stadt aus allen Bereichen (Freizeit, Kultur, Soziales, Bildung....)

### 13 B - **Interessen der Bürgerinnen**

und Bürger werden themenspezifisch aufgenommen und fließen nachvollziehbar in Entscheidungsprozesse ein.

### 13 C - es werden, je nach

#### **Themenstellung**

geeignete Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten angeboten (Bürgerversammlung, Fragebogen, workshop, Social Media...)

### 13 D - **Themen der Stadtentwicklung**

werden vorausschauend aufgegriffen, um in Alternativen denken zu können und Entscheidungsmöglichkeiten abzuwägen.

### 13 E - **bürgerliches Engagement**

soll in geeigneter Weise eine öffentliche Wertschätzung erfahren (z.B. Bürgermedaille o.ä.).



## 14 Die Außenwirkung der Stadt in der Region stärken.

14 A - Es wird in **geeigneter Weise** und regelmäßig über besondere Ereignisse im Stadtleben und der Stadtentwicklung Burglengenfelds in der Region berichtet, um als aktive Kommune wahrnehmbar zu sein.

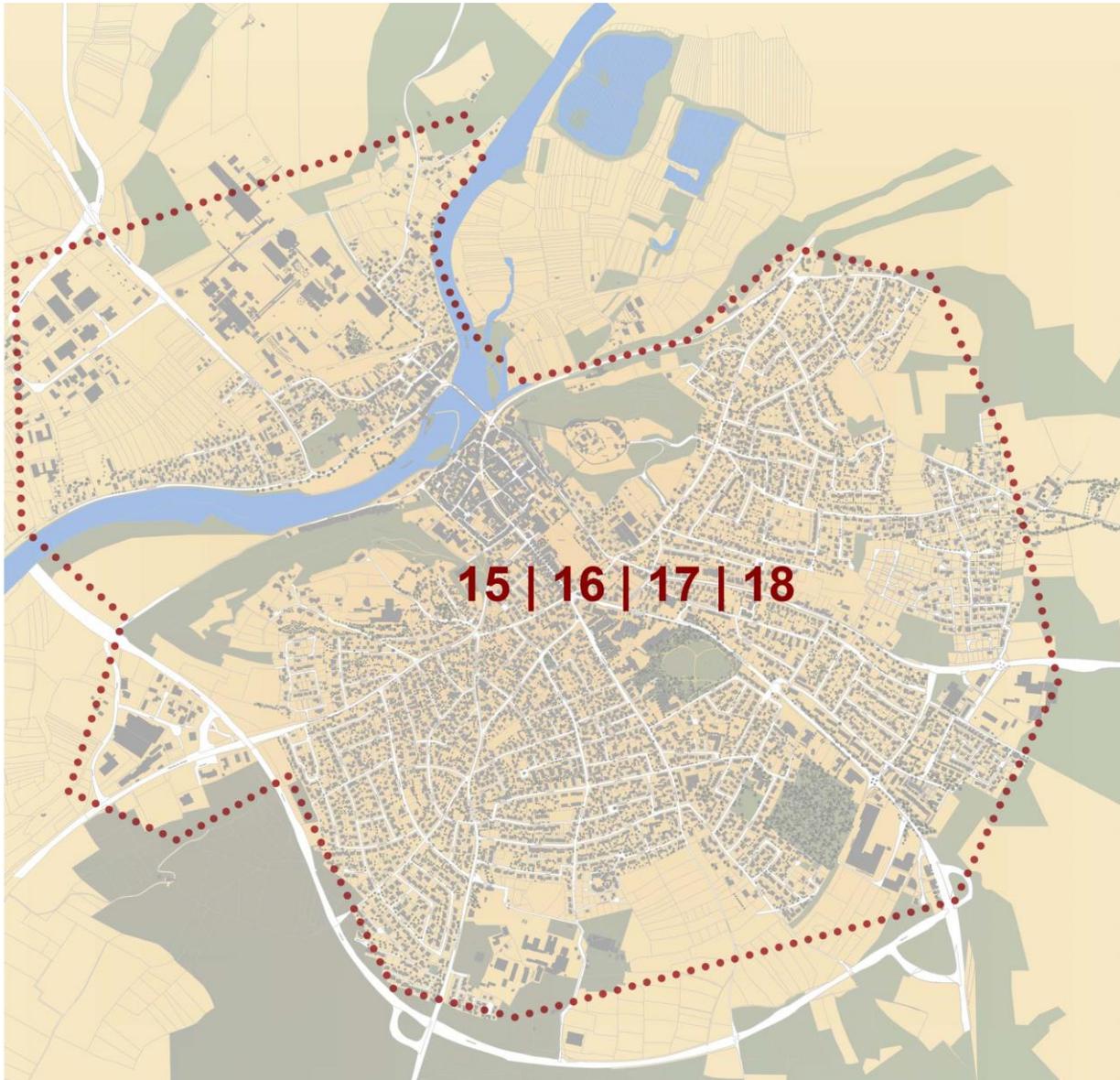
14 B - Das **positive Lebensgefühl** der Bürgerinnen und Bürger wird kontinuierlich nach außen kommuniziert, um das gute Image der Stadt zu transportieren und sich als „Wohlfühlstadt“ zu vermarkten.

14 C - Die **Vorzüge** der Stadt gegenüber Mitbewerbern werden in Bezug auf den Wohn- und Freizeitwert geschärft und erkennbar gemacht, damit in angemessenem, verträglichem Rahmen Zuzug generiert werden kann.

14 D - Die **Vorzüge als Einkaufsstadt** werden wahrnehmbar gemacht (Altstadt - Erlebniseinkauf, großflächiger Einzelhandel), um die Kaufkraft am Ort weiterhin zu binden und zu erhöhen.

14 E- **Neubürger** werden willkommen geheißen, damit der „Wohlfühlfaktor“ möglichst schnell erreicht wird.

Stadtimage



Wirtschaft und Raumbezug

## 15 Potenziale des Städtedreiecks stärker nutzen.

15 A - Die **Wahrnehmbarkeit** des gemeinsamen Angebots wird gestärkt, um von Synergieeffekten (nicht jede Kommune hält alle Einrichtungen und Angebote vor, sondern sie ergänzen sich) Vorteile zu haben.

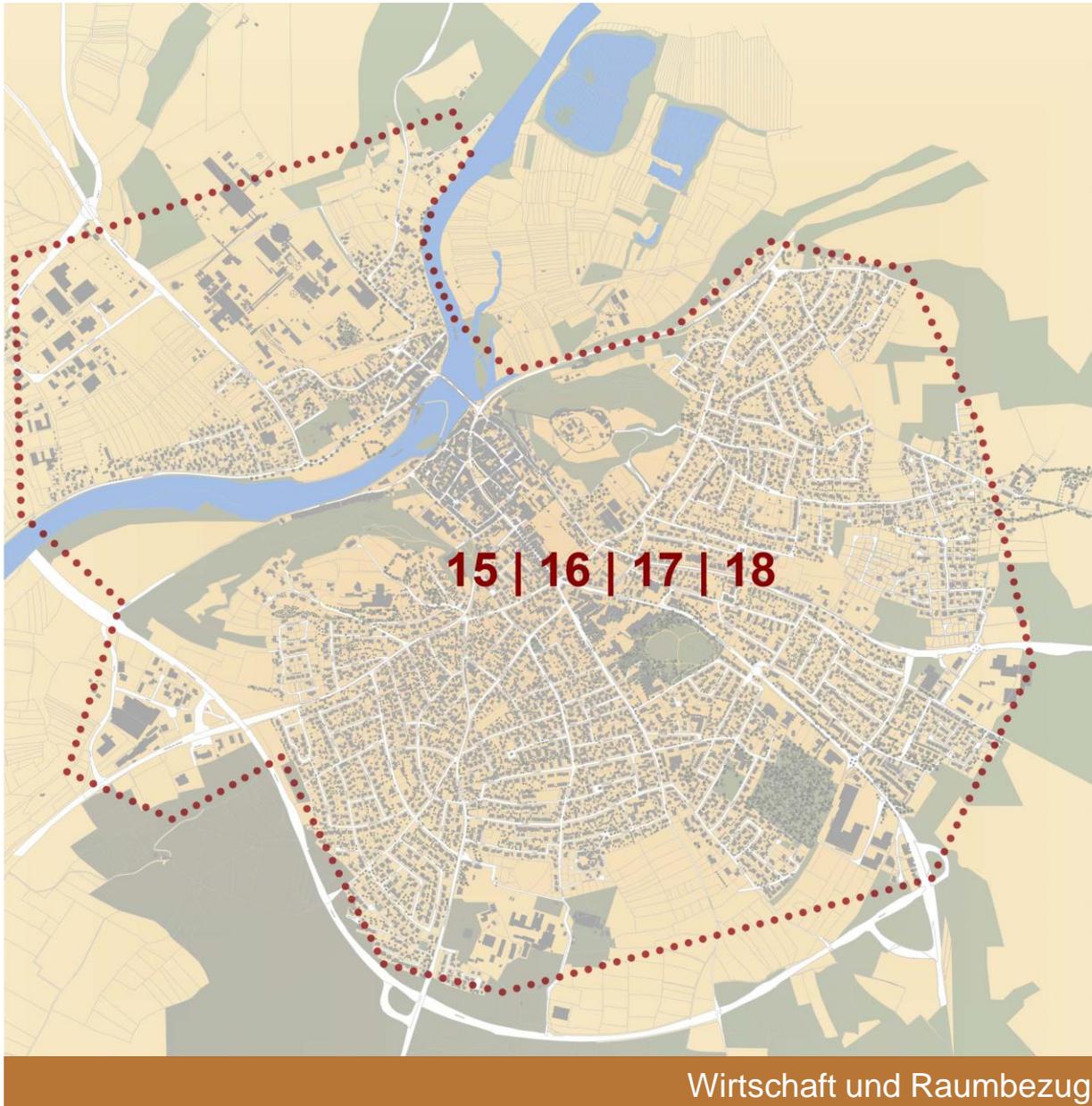
15 B - Die **Kommunen** führen einen kontinuierlichen Dialog hinsichtlich möglicher Funktionsergänzungen.

15 C - **Information** über Anpassungsprozesse in der Siedlungsentwicklung (Verkehr, Wohnen, ggf. überörtliche Infrastruktureinrichtungen, etc.)

15 D - Es erfolgt eine **gemeinsame Wirtschaftsförderung** zur Bindung von Betrieben an die Region.

15 E - **interkommunales Gewerbegebiet**  
Die Überlegungen werden weiter konkretisiert.

15 F - Eine **adäquate Anbindung** durch den ÖPNV zwischen den Orten wird gewährleistet, um die unterschiedlichen Angebote bequem erreichen zu können.



## 16 Burglengenfeld will ein attraktiver Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort bleiben

16 A - Die Stadt schafft möglichst **attraktive Rahmenbedingungen**, damit Betriebe weiterhin ihren Standort halten und sich ggf. weitere Betriebe ansiedeln können.

16 B - Das **Innen- und Außenmarketing** über in Burglengenfeld vorhandene Handels-, Dienst- und Handwerksleistungen wird in geeigneter Form verbessert (z.B. Internetplattform)

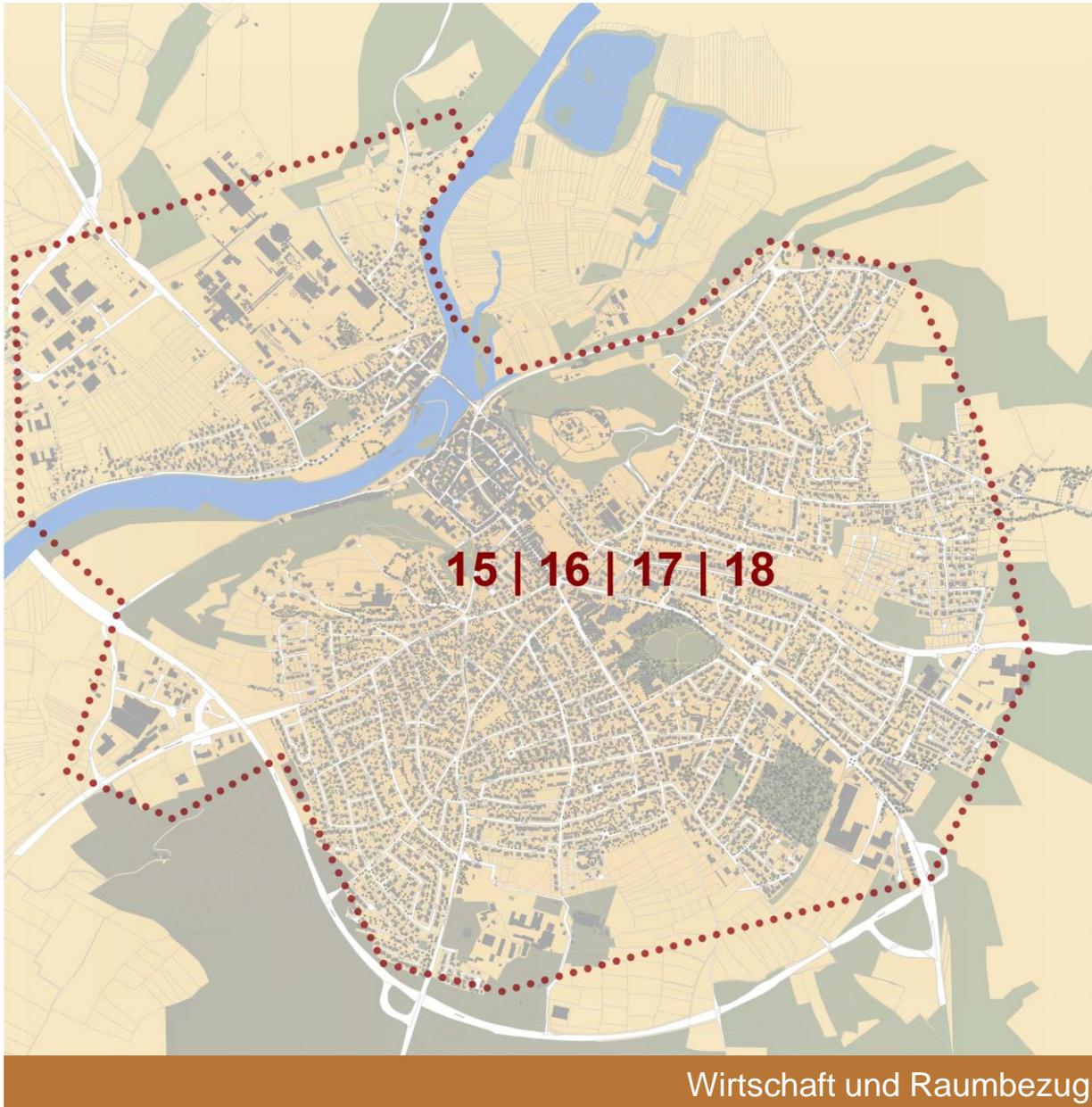
16 C - **Die Information und Sensibilisierung** der Bürgerinnen und Bürger über das vorhandene örtliche Angebot erfolgt kontinuierlich, um die Kaufkraft an den Ort zu binden.

16 D - Es erfolgt eine **innenstadtverträgliche Abrundung** des vorhandenen Angebots, damit möglichst viele Einkäufe und sonstigen Besorgungen in Burglengenfeld erledigt werden können.

16 E - Die **bequeme Erreichbarkeit des Angebots** wird weiterhin sicher gestellt (Auto, Fahrrad, Fußgänger, ÖPNV).

16 F - **Kopplungseffekte** werden insbesondere in der Altstadt und im Bereich der großflächigen Einzelhandelsstandorte (Naabtalcenter usw.) genutzt.

Wirtschaft und Raumbezug



## 17 Stärkung der Pole Altstadt und Naabtalcenter

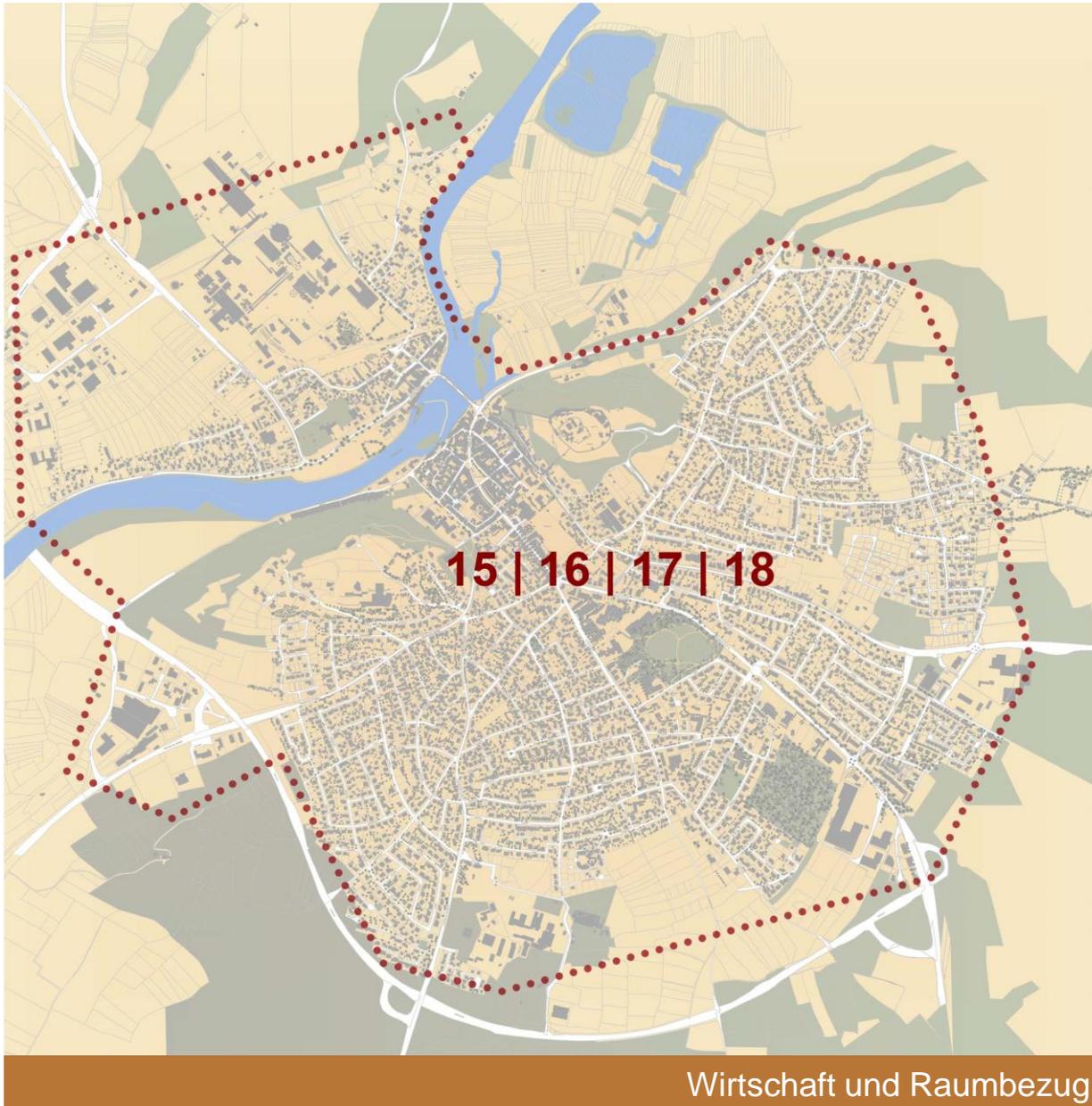
**17 A - Die Möglichkeit eines Erlebniseinkaufs**  
in der Altstadt wird weiterhin gestärkt.

**17 B - Die Altstadt wird in ihrer Funktion** durch eine adäquate Schwerpunktbildung gestärkt, z.B. durch einen Frequenzbringer, um das Thema Kopplungseffekte zu unterstützen.

**17 C - Außerhalb der Altstadt** werden nur **Neuansiedlungen/Sortimente** zugelassen, die die Funktion Altstadt nicht schwächen.

**17 D - Entwicklungspotenziale im Bereich des Naabtalcenters** werden genutzt, um den Standort weiterhin konkurrenzfähig zu halten.

Wirtschaft und Raumbezug



## 18 die räumliche Nähe zu Regensburg und Schwandorf soll genutzt werden

18 A -- **Burglengenfeld** wird als **familienfreundlicher Wohnstandort** präsentiert, um junge Familien für Burglengenfeld zu begeistern, deren Arbeitsplatz z.B. in Regensburg ist.

18 B -- **Die Anbindung von und nach Regensburg/Schwandorf** wird attraktiv gestaltet (ÖPNV), um Wege zum Arbeitsplatz zu erleichtern und um als Ausflugsziel erreichbar zu sein, bzw. um Ausflugsziele im Umland erreichen zu können (z.B. Seen).

18 C - **Die attraktiven Freizeitmöglichkeiten** Burglengenfelds werden beworben (Kultur, Natur, Stadtleben), um das Interesse für Burglengenfeld als Tages-Ausflugsziel zu wecken.

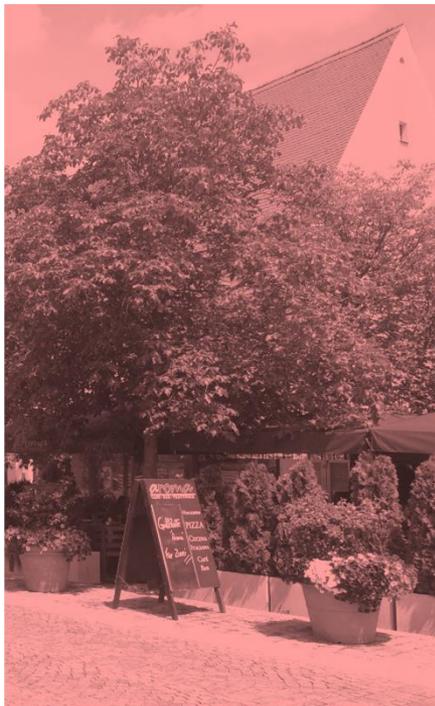
Wirtschaft und Raumbezug

## Planungsrechtliche Steuerung

### Planungsrecht

#### Vorschlag Beschlussfassung

- 1** Der Stadtrat der Stadt Burglengenfeld beschließt das ISEK als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung der Stadt Burglengenfeld. Es wird grundsätzlich als städtebauliches Entwicklungskonzept und im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 11 BauGB entsprechend in der Bauleitplanung berücksichtigt.
- 2** Der Stadtrat der Stadt Burglengenfeld beschließt das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Burglengenfeld. Es wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 11 BauGB entsprechend in der Bauleitplanung berücksichtigt.
- 3** Der Stadtrat der Stadt Burglengenfeld beschließt im Sinne § 34 Abs. 3 sowie § 9 Abs. 2a BauGB den zentralen Versorgungsbereich Marktplatz und Regensburger Straße in der im Einzelhandelskonzept vorgenommenen Abgrenzung.
- 4** Der Stadtrat der Stadt Burglengenfeld beschließt die Beschlüsse der Ziff. 1-3 im Turnus von 5 Jahren und nach Bedarf bei relevanten Entwicklungen zu evaluieren.



# Einzelhandelskonzept Stadt Burglengenfeld

# Einzelhandelsentwicklungskonzept

**planungsrechtliche  
Umsetzung**

*räumliche Abgrenzung  
zentraler Versorgungsbereich*

**Strategie**

*System an  
Versorgungsstandorten  
Sortimentsliste*

**Zielsetzung**

*Dokumentation der Grundsätze der  
städtischen Einzelhandelsentwicklung*

**Ausgangslage**

*Steuerungsbedarf und Steuerungswille  
Einzelhandelsentwicklung*

## Ausgangslage – Marktgebiet

Marktgebiet	Kommunen	Jahr 2005		Jahr 2015			Jahr 2028		
		Einwohner	Summe	Einwohner	Summe	Veränderung zu 2005 in %	Einwohner	Summe	Veränderung zu 2015 in %
Zone I	Burglengenfeld	12.205	12.205	12.862	12.862	5,4	13.500	13.500	5,0
Zone II	Schmidmühlen	2.465	17.548	2.330	18.040	2,8	2.200	18.640	3,3
	Kallmünz	2.878		2.848			2.940		
Zone III	Teublitz	7.441	35.508	7.299	36.280	2,2	7.200	37.640	3,7
	Maxhütte-Haidhof	10.519		10.941			11.800		

**Demographischer Wandel:** Zunahme der Altersgruppe der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2028

Schmidmühlen: + 39,8 %

Kallmünz: +69,2 %

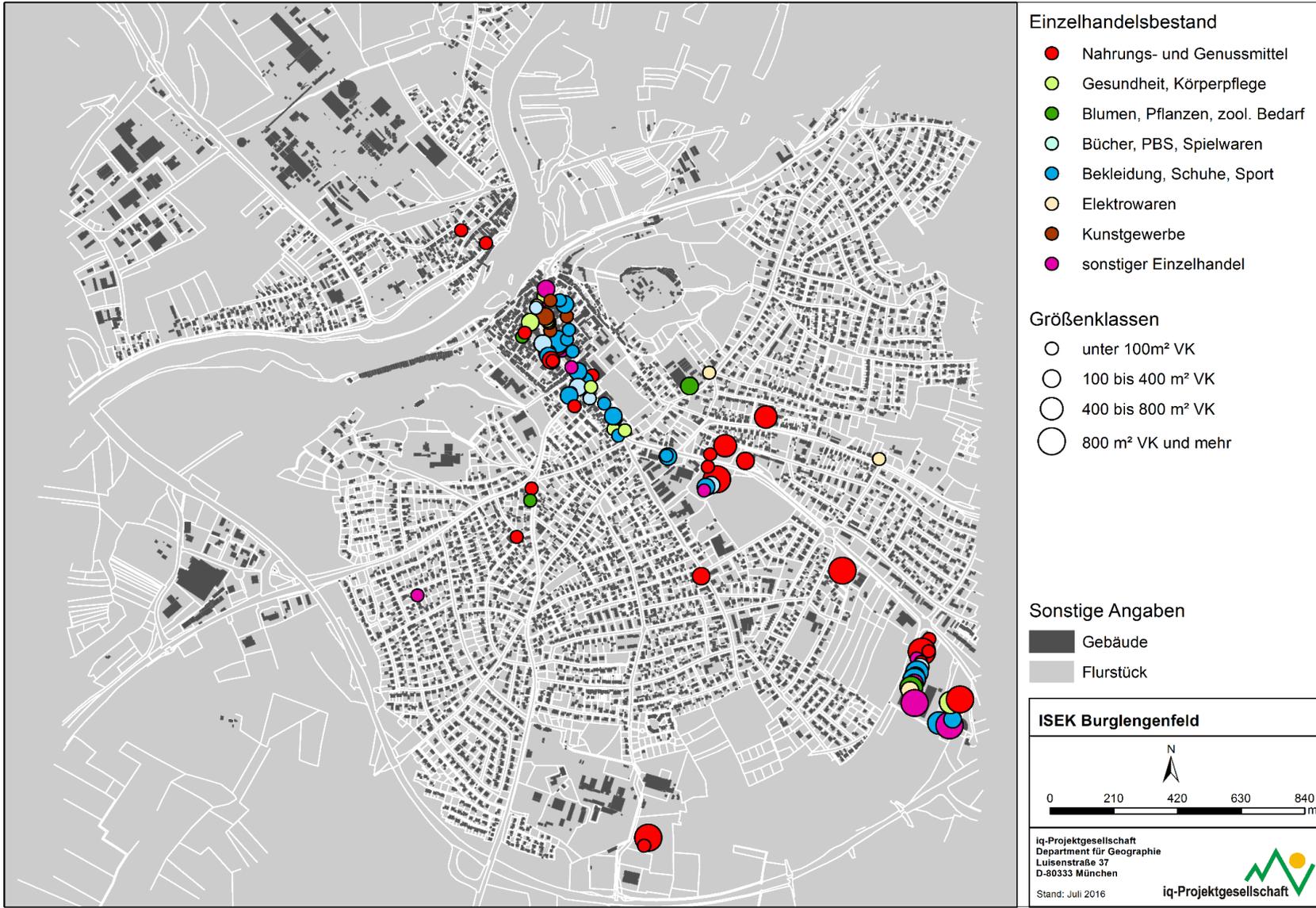
**Demographischer Wandel:** Zunahme der Altersgruppe der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2034

Burglengenfeld: + 51,3 %

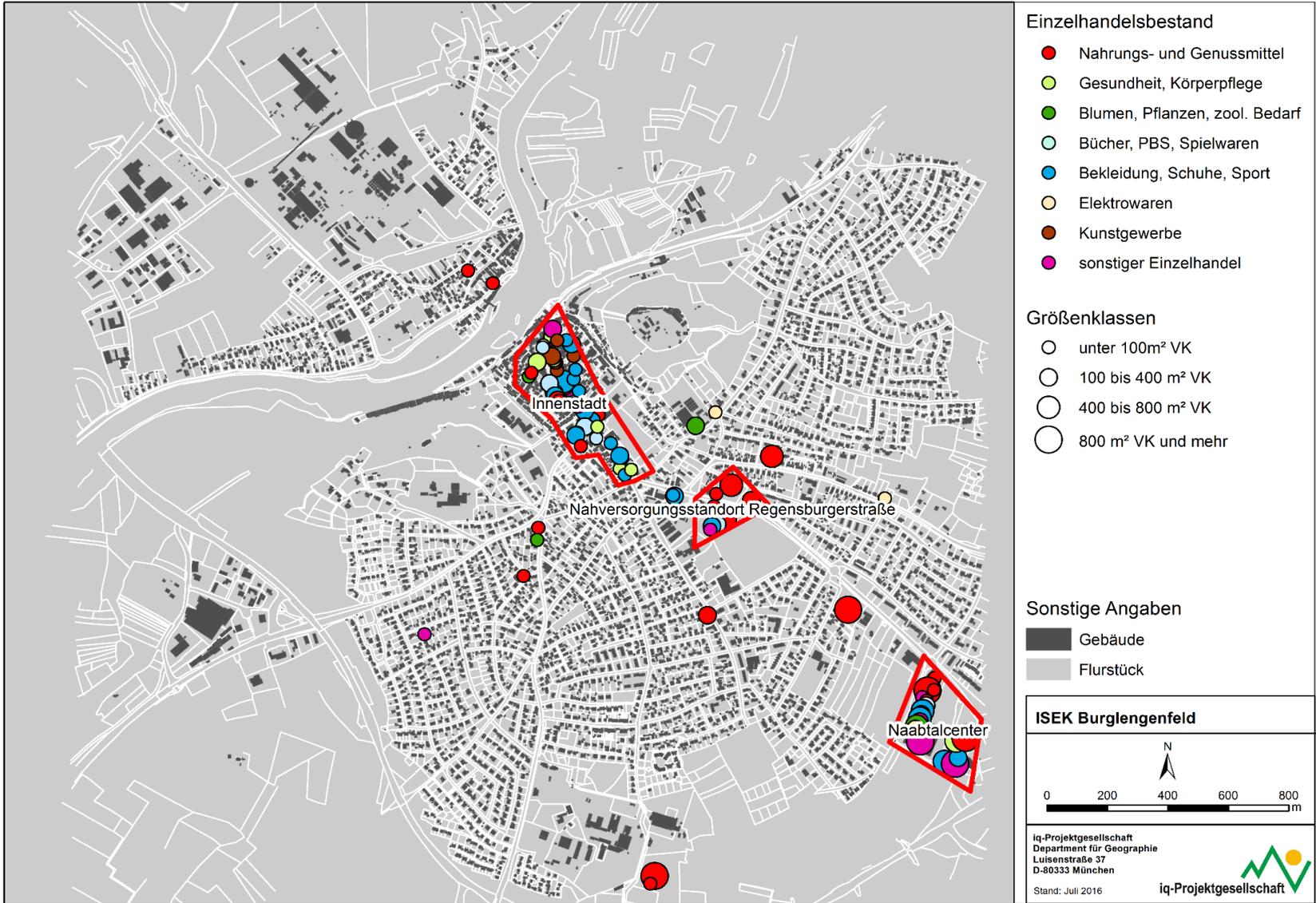
Maxhütte-Haidhof: 59,2 %

Teublitz: 34,1 %

# Ausgangslage – Einzelhandelsbestand

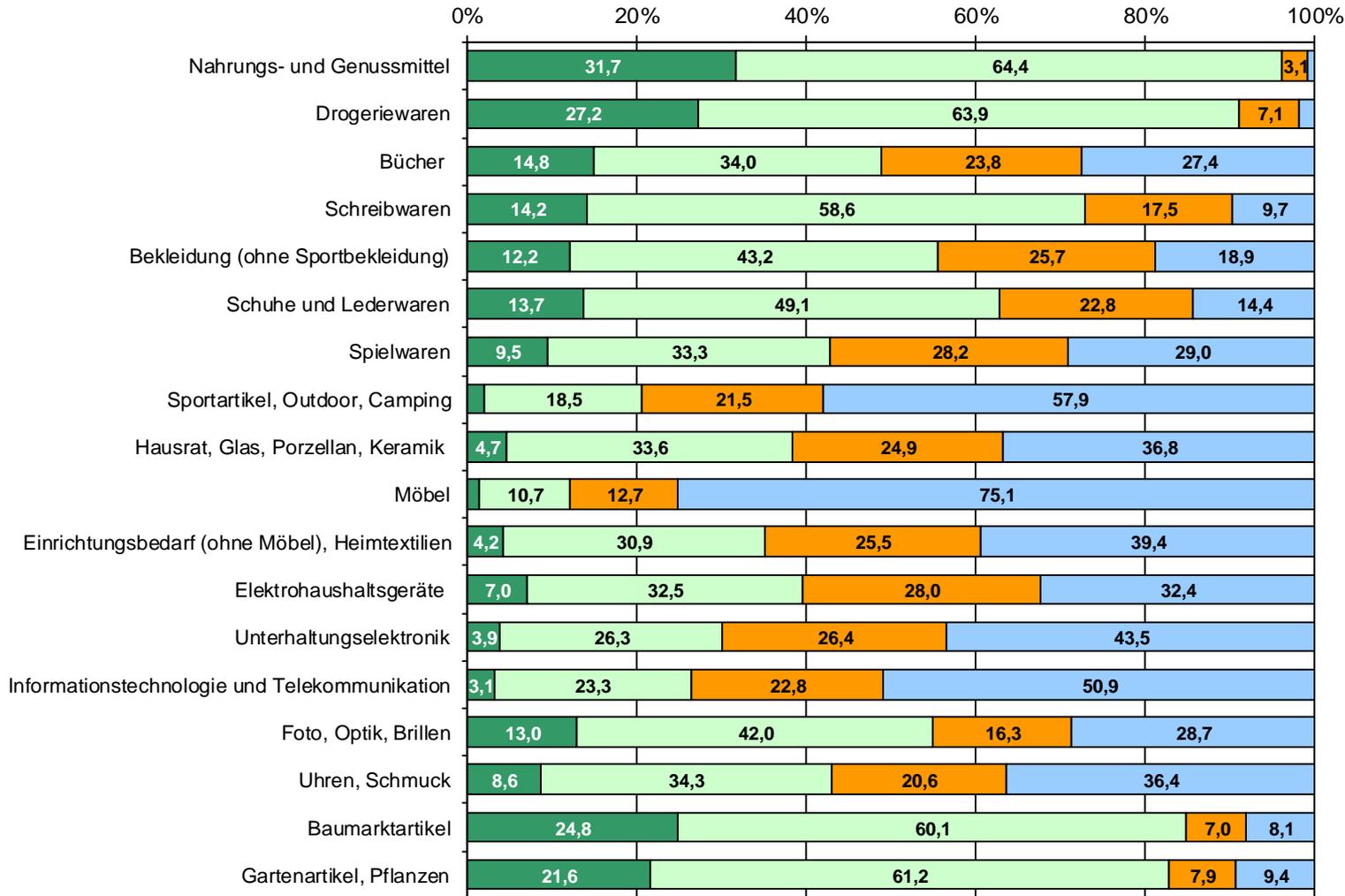


# Ausgangslage – Einzelhandelsbestand



# Ausgangslage – Nachfrageentwicklung

**Kaufen Sie die nachfolgenden Warengruppen (im Vergleich zu vor 5 Jahren) heute häufiger, gleich häufig oder seltener in Burglengenfeld ein?**



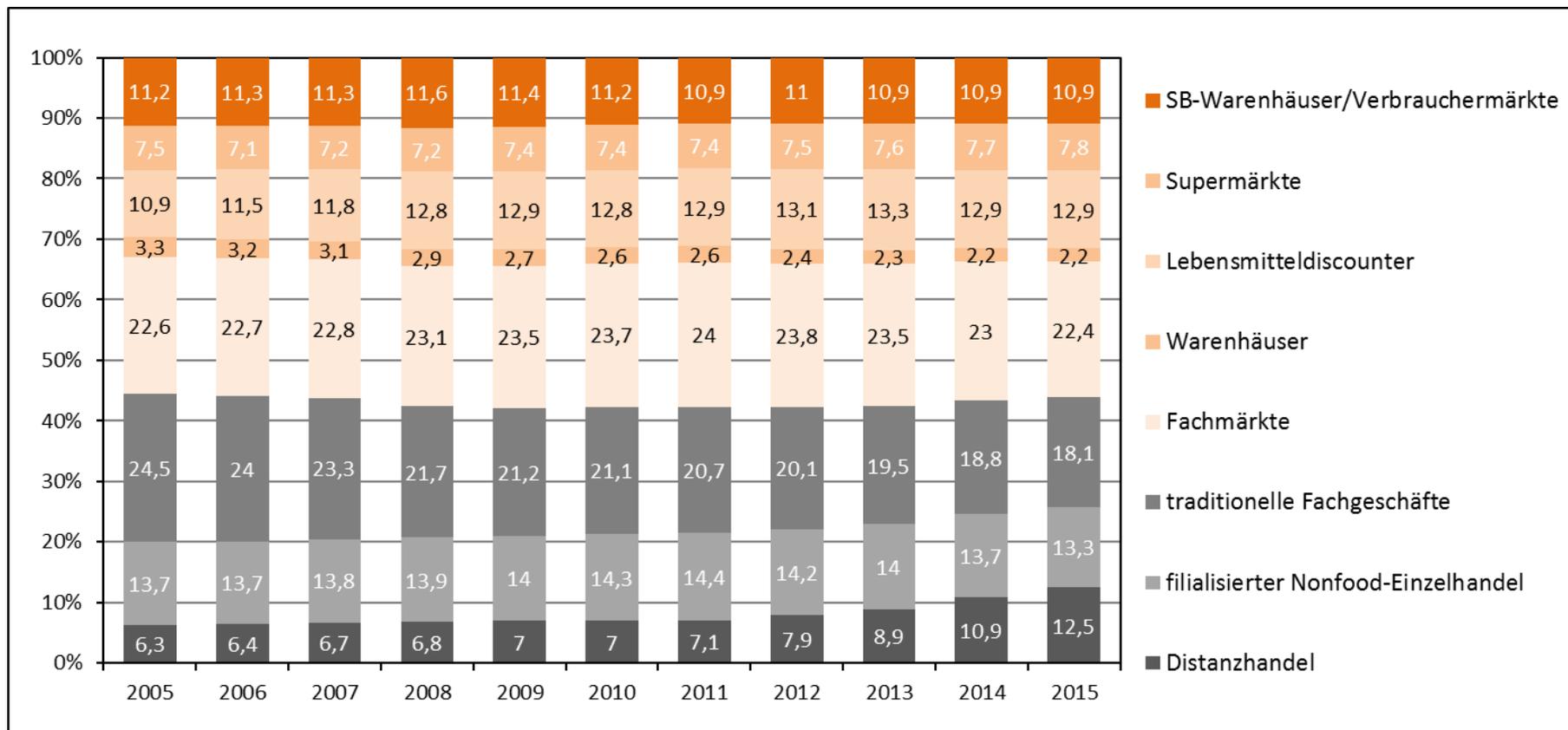
n=846

**Einschätzung zur Einkaufsorientierung**

- kaufe ich heute häufiger in Burglengenfeld
- kaufe ich heute gleich häufig in Burglengenfeld
- kaufe ich heute seltener in Burglengenfeld
- habe ich noch nie in Burglengenfeld eingekauft

# Ausgangslage – Marktentwicklung

## Veränderung der Umsatzanteile der Handelsformate von 2005 bis 2015



Quelle: GfK, eigene Darstellung

# Ausgangslage – Marktentwicklung

## Auswirkungen des Online-Wachstums auf Innenstadtbetriebe nach Sortimenten (Simulationsergebnis)

Sortimentsbezeichnung	EBIT Umsatzrentabilität	Stat. Umsatz CAGR 14-20	Stat. Umsatz CAGR 20-25	Gefährdung durch E-Commerce	Anteil Fläche	Anteil Geschäftsstellen	Innenstadtrelevanz
Lebensmittel, Reformwaren	2,1%	1,5%	1,1%	gering	8,6%	9,4%	gering
Gesundheit, Körperpflege	6,8%	2,3%	2,6%	gering	6,7%	13,1%	hoch
Bekleidung, Wäsche	6,0%	-1,0%	0,0%	hoch	35,0%	43,1%	hoch
Schuhe, Lederwaren	7,2%	-0,6%	0,1%	hoch	2,8%	8,1%	hoch
Elektro, EDV, Foto	5,5%	-0,5%	-0,5%	hoch	7,0%	2,5%	hoch
Sport, Spiel, Hobby	8,0%	-1,2%	-0,7%	hoch	4,9%	1,9%	mittel
Haushalt, pers. Bedarf	10,1%	0,2%	0,5%	gering	11,6%	2,5%	hoch
Bücher, Schreibwaren	8,0%	-2,4%	-2,3%	hoch	4,3%	11,3%	hoch
Bau-, Heimwerkerbedarf	4,8%	0,5%	0,5%	mittel	1,4%	1,3%	gering
Möbel, Teppiche, Heimtextil	7,3%	0,1%	0,4%	mittel	17,3%	5,0%	mittel

Die Abkürzung CAGR steht für Compound Annual Growth Rate und beschreibt die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate in Prozent.

Quelle: BBSR 2017, 56.

# Ausgangslage – Marktentwicklung



Sonstige Angaben

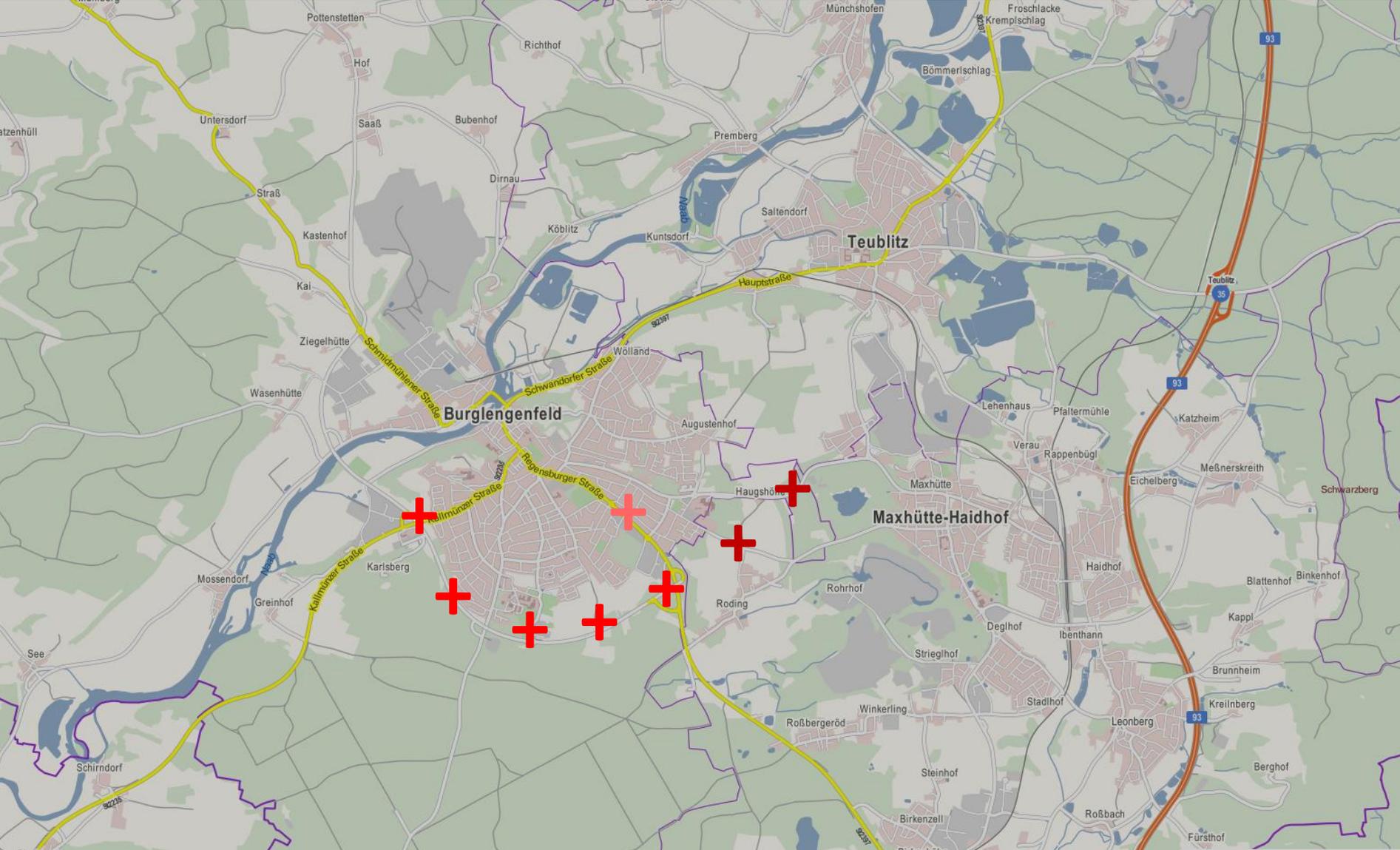
- Gebäude
- Flurstück

**ISEK Burglengenfeld**

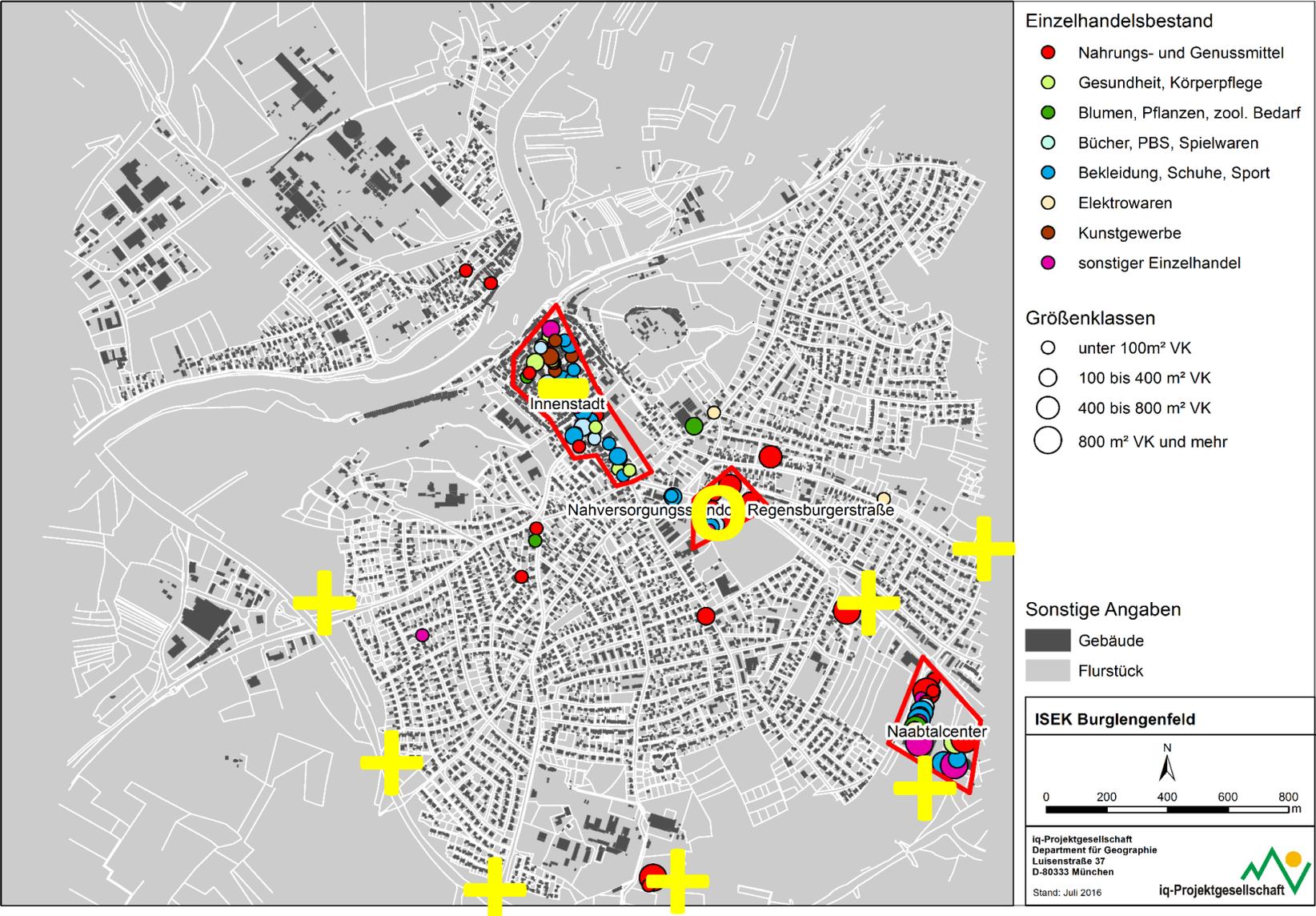
iq-Projektgesellschaft  
 Department für Geographie  
 Luisenstraße 37  
 D-80333 München

Stand: Juli 2016

# Ausgangslage – Szenario zur Bestandsentwicklung ohne Steuerung



# Ausgangslage – Szenario zur Bestandsentwicklung ohne Steuerung



# Steuerungsbedarf und Steuerungswille

## Entwicklungsbedingungen

- Ansiedlungs-/Entwicklungs-/Investitionsinteresse richtet sich auf verkehrsgünstig gelegene Standorte mit Bezug zur Umgehungsstraße
- Standorte der Lebensmittelmärkte wirken als Entwicklungspole
- Fachmärkte als Betriebsform für Neuansiedlungen  
Fachmarktzentren/hybride Mall als Standorttyp
- Entwicklung von Wachstumspolen außerhalb der Innenstadt

## Konsequenzen

- Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt wird erhöht, Revitalisierung bleibt aus, Handelsfunktion und Dienstleistungsfunktion der Innenstadt dünnen aus
- Angebotsgerechte Weiterentwicklung der Handelsausstattung,  
nachfragegerechte Weiterentwicklung der Handelsfunktion
- mittelzentrale Versorgungsfunktion wird gestärkt

# Steuerungsbedarf und Steuerungswille

## Alternative Entwicklungsvorstellung: gezielte Innenentwicklung




### Weißbuch Innenstadt

Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden



Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen  
 Wohnen Stadt Land [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de) Verkehr Mobilität Bauen Wohnen  
 Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität

18 2. ZUR SITUATION UND ZU DEN PERSPEKTIVEN DER INNENSTÄDTE



### 2.1 Marktplatz Innenstadt

Innenstädte sind traditionell Orte des Handels. Eine Vielfalt an Geschäften trägt zur Lebendigkeit der Zentren bei. Dabei ist das Beständigste am Handel der Wandel. Der Strukturwandel im Einzelhandel drückt sich in einer starken Unternehmens- und Umsatzkonzentration sowie einer enormen Flächenexpansion aus. Der Handel ist und bleibt die Leitfunktion für die Innenstadt, seine Dynamik ist deshalb auch maßgeblich für die vielen strukturellen Änderungen in der Innenstadt. Die Krise der Kauf- und Warenhäuser macht den Zusammenhang zwischen Innenstadt, Einzelhandel und Stadtentwicklung deutlich. Veränderte ökonomische Rahmenbedingungen und ein zu großes Flächenangebot im städtischen Umland gefährden den innerstädtischen Einzelhandel und damit die ökonomische Grundlage der Zentren. Für die Innenstadt wirkt sich positiv aus, dass sie stärker als in vergangenen Jahrzehnten wieder als Investitionsstandort gesehen wird. Diese Entwicklungen stehen in enger Wechselbeziehung zum Käuferverhalten.

# Einzelhandelsentwicklungskonzept

**planungsrechtliche  
Umsetzung**

*räumliche Abgrenzung  
zentraler Versorgungsbereich*

**Strategie**

*System an  
Versorgungsstandorten  
Sortimentsliste*

**Zielsetzung**

*Dokumentation der Grundsätze der  
städtischen Einzelhandelsentwicklung*

**Ausgangslage**

*Steuerungsbedarf und Steuerungswille  
Einzelhandelsentwicklung*

# Zielsetzung – Funktionsfähige Stadtmitte

## Eigenschaften der Stadtmitte

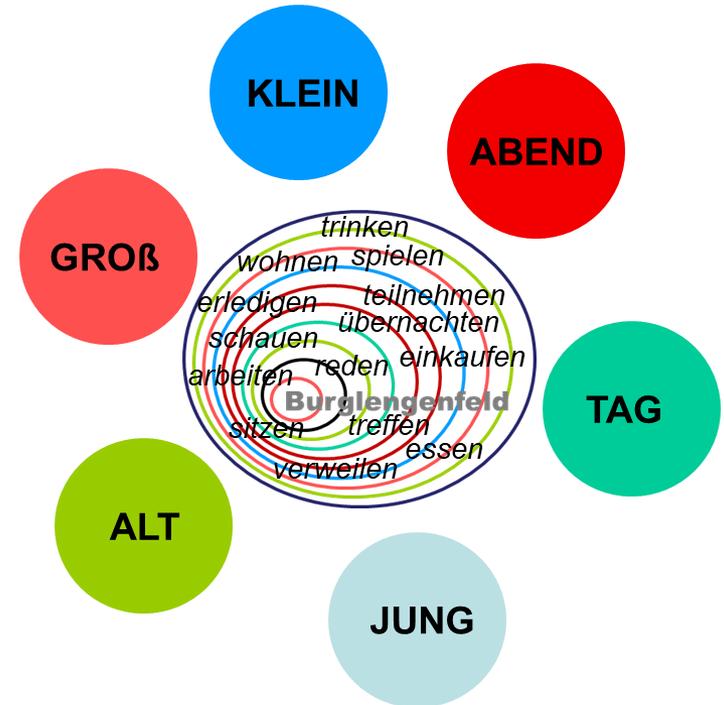
- kompakt, dicht, wahrnehmbar, repräsentativ  
multifunktional, lebendig

## Revitalisierungsfähigkeit erhalten oder herstellen

- Nutzen der kommunalen Planungshoheit  
Innenstadt wettbewerblich besser stellen
- intrakommunalen Standortwettbewerb vermeiden  
Entwicklungspotenzial als Gestaltungspotenzial offenhalten.
- Entwicklungsflächen schaffen und nutzen  
Frequenzbringer gezielt platzieren

## Multifunktionale und integrierte Innenstadtentwicklung

- Wohnen:                    Modernität, Urbanität, Quartiersentwicklung
- Dienstleistung:        Kundenpotenzial, Frequenz, zentralörtliche Einrichtungen
- Gastronomie:         Aufenthaltsqualität, Kulturangebot
- Erlebnis und Begegnungsraum : Veranstaltungsprogramm, öffentlicher Raum, offene Treffpunkte



## Zielsetzungen – Einzelhandelskonzept



### Zielsetzung A

**Erhalt und Weiterentwicklung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Burglengenfeld durch Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und des Sonderstandortes Naabtalcenter.**



### Zielsetzung B

**Bündelung der Handelsfunktion auf die bestehenden Handelsagglomerationen und Entwicklung eines funktional differenzierten Systems an Versorgungsstandorten.**



### Zielsetzung C

**Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt in seiner gesamtstädtischen Funktion als Handels- und Dienstleistungsstandort, seiner Grundversorgungsfunktion, seiner Funktionsvielfalt und seiner räumlichen Struktur.**



### Zielsetzung D

**Weiterentwicklung des Grundversorgungsangebotes als Nahversorgungsangebot.**

# Einzelhandelsentwicklungskonzept

**planungsrechtliche  
Umsetzung**

*räumliche Abgrenzung  
zentraler Versorgungsbereich*

**Strategie**

*Sortimentsliste  
System an Versorgungsstandorten  
Steuerungsstrategie*

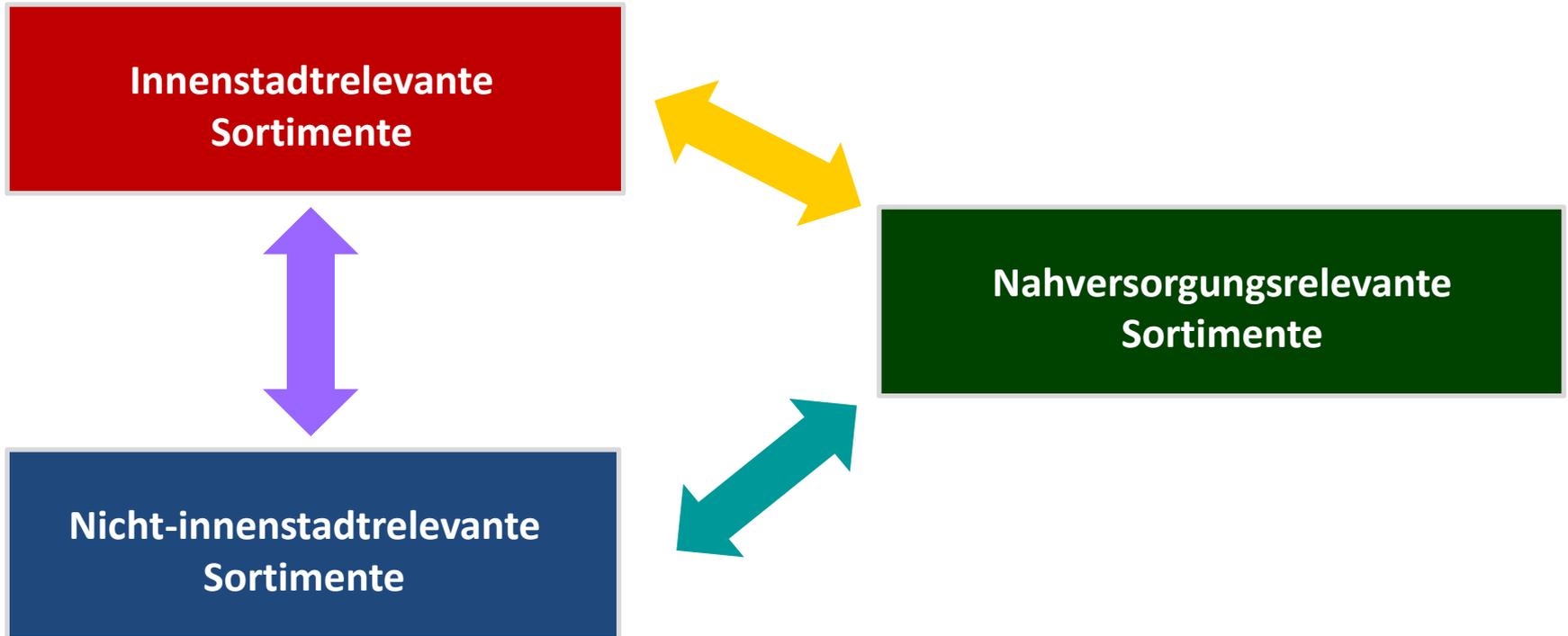
**Zielsetzung**

*Dokumentation der Grundsätze der  
städtischen Einzelhandelsentwicklung*

**Ausgangslage**

*Steuerungsbedarf und Steuerungswille  
Einzelhandelsentwicklung*

## Strategie – Sortimentskonzept



# Strategie – Sortimentskonzept

## Innenstadtrelevante Sortimente

- Sortimente, die derzeit in der Innenstadt am stärksten vertreten sind oder die Innenstadt stark prägen  
(Kriterium: Einzelhandelsbestand),
- Sortimente, die für einen attraktiven Branchen-Mix in der Innenstadt notwendig sind und Innenstadtbesucher anziehen  
(Kriterium: Leitfunktion),
- Sortimente, die einen relativ geringen, sortiments- bzw. betriebsformspezifischen Flächenbedarf besitzen  
(Kriterium: Integrationsfähigkeit),
- Sortimente, die häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadteinrichtungen besucht werden  
(Kriterium: Kopplungsaffinität),
- Sortimente, die leicht transportiert werden können (Handtaschensortiment)  
(Kriterium: Transportfähigkeit)
- Sortimente, für die sich in der Innenstadt eine Entwicklungsoption bietet  
(Kriterium: Potenzial)

# Strategie – Sortimentskonzept

## Innenstadtrelevante Sortimente

- Drogeriewaren
- Parfümeriewaren
- Apothekerwaren, Pharmazeutika
- Zeitungen, Zeitschriften
- Papier, Büro-/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte
- Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel
- Spielwaren
- Baby- und Kinderausstattung
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik, Akustik
- Telekommunikation und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien
- Schnittblumen

# Strategie – Sortimentskonzept

## Nicht-innenstadtrelevante Sortimente

- Sortimente, die in der Innenstadt derzeit ohne Bedeutung sind (Kriterium: Relevanz),
- Sortimente, die zukünftig kein Entwicklungspotenzial für die Innenstadt bieten (Kriterium: Impulsfunktion),
- Sortimente, die auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. des betriebsformspezifischen Flächenbedarfs für eine Ansiedlung in der Innenstadt nicht geeignet sind (Kriterium Integrationsfähigkeit),
- Sortimente, die eine geringe Umsatzleistung je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen (Kriterium: Flächenproduktivität).

# Strategie – Sortimentskonzept

## Nicht-innenstadtrelevante Sortimente

- Elektroartikel und Leuchten
- Möbel, Matratzen
- Fahrräder, Camping- und Outdoorartikel, Sportgroßgeräte
- Baumarktsortiment
- Gartenmarktsortiment
- Zoologischer Bedarf
- Kfz-Zubehör

# Strategie – Sortimentskonzept

## Nahversorgungsrelevante Sortimente

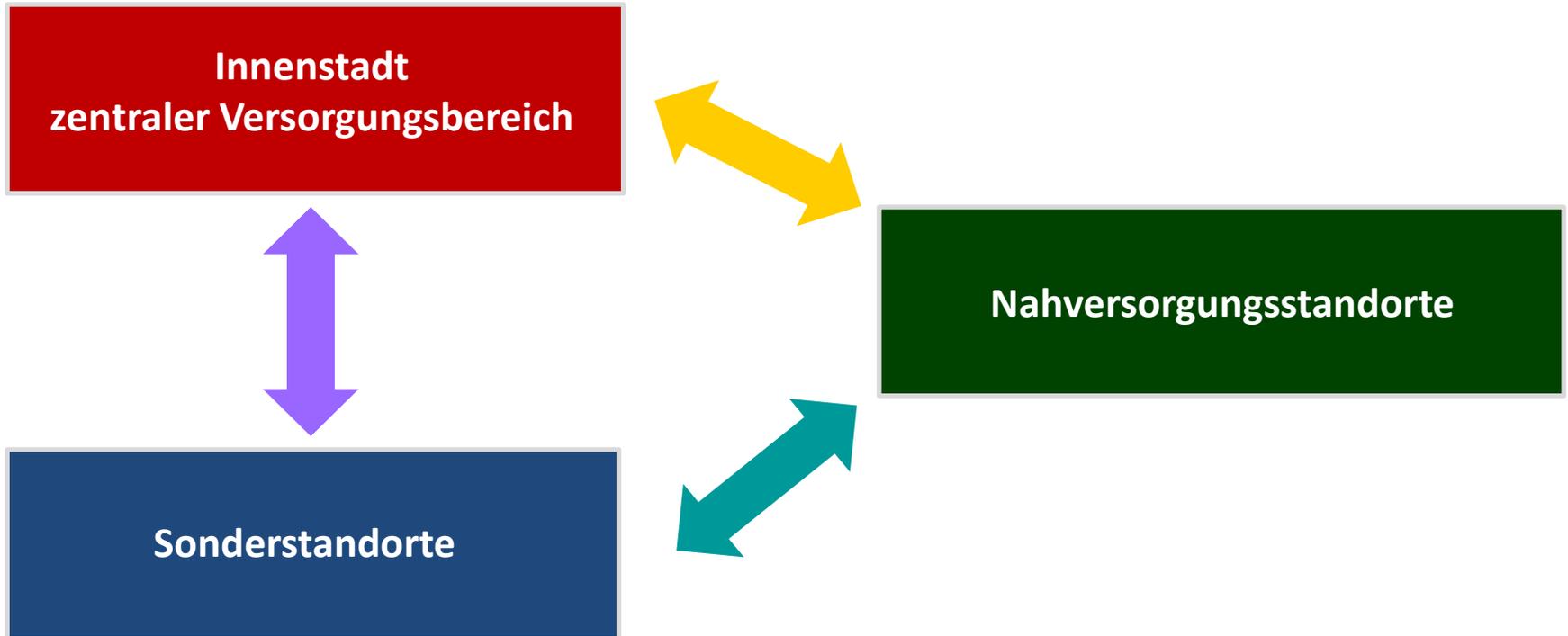
- Sortimente, die häufig benötigt und dem kurzfristigen Bedarf zugeordnet werden können  
(Kriterien: Bedarfshäufigkeit und Fristigkeit),
- Sortimente, für die eine flächendeckende Versorgung angestrebt wird  
(Kriterium: Abdeckung),
- Sortimente, für die eine Zuordnung zu Wohnstandorten angestrebt wird  
(Kriterium: fußläufige Erreichbarkeit),
- Sortimente, bei denen der Versorgungseinkauf im Vordergrund steht  
(Kriterium: Effizienz).

# Strategie – Sortimentskonzept

## Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Tiernahrung

## Strategie – Standortkonzept



# Strategie – Standortkonzept

## Abgrenzung: Zentraler Versorgungsbereich

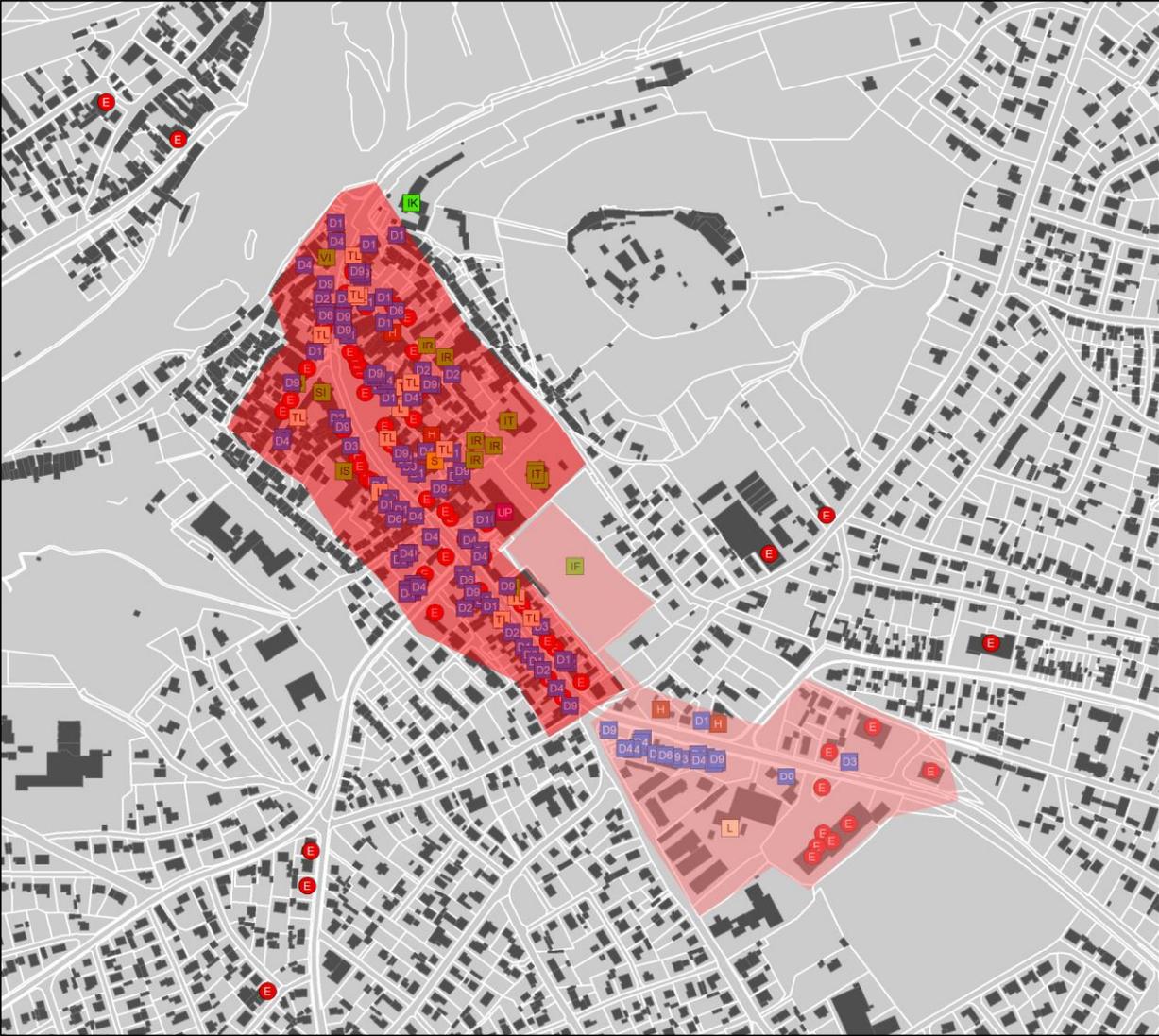
### Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte, Lage der Einzelhandelsmagneten, Passantenfrequenz
- Verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger, ruhender Verkehr)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)
- Entsprechende Festsetzungen in Bauleitplänen

### Städtebauliche Kriterien

- Siedlungsräumliche Lage im Stadtgebiet, Städtebauliche Einheit, Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und -präsentation

# Strategie – Standortkonzept



Zentraler Versorgungsbereich

- Kernbereich
- Erweiterungsbereich

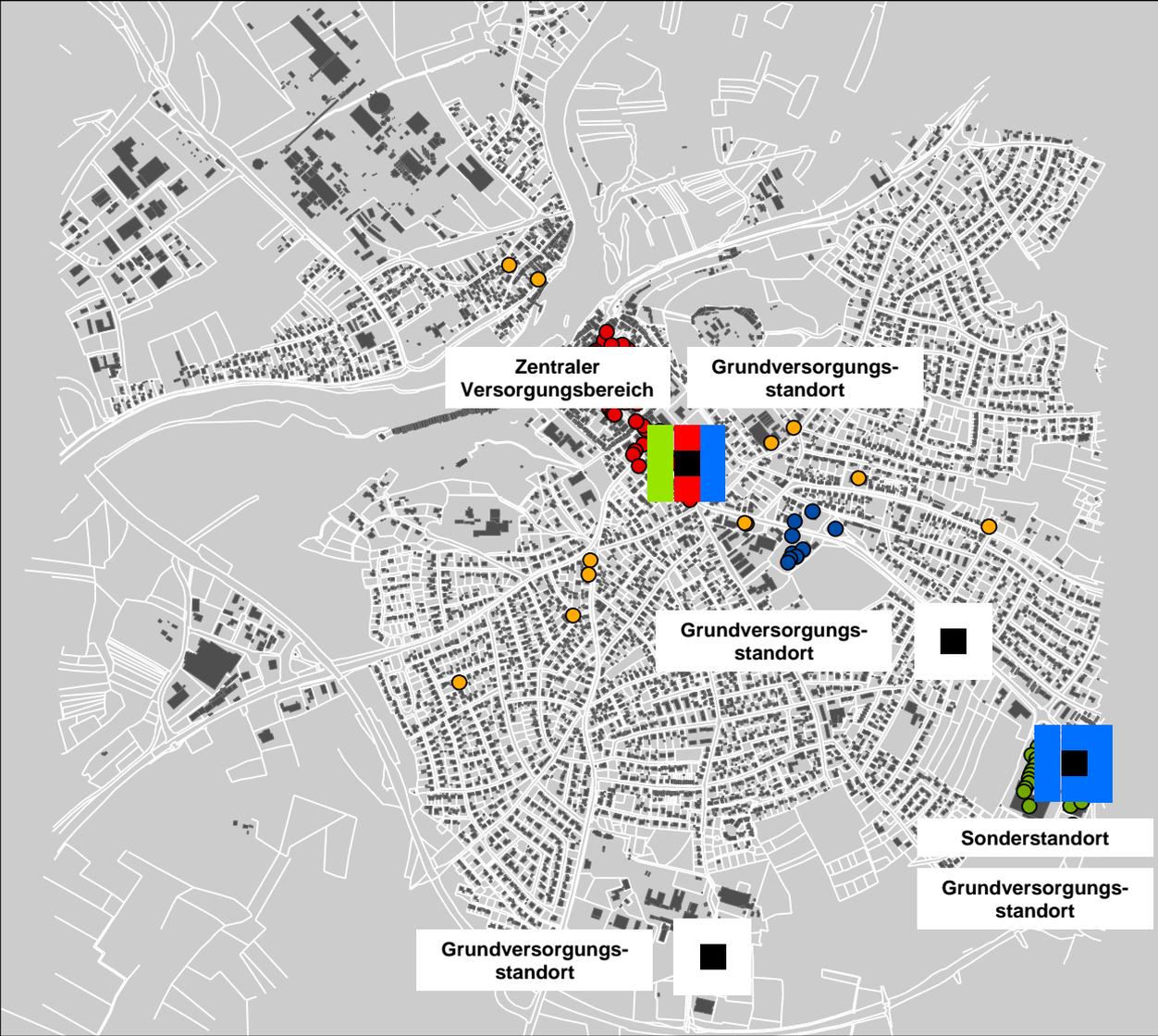
Sonstige Angaben

- Gebäude
- Flurstück

**ISEK Burglengenfeld**

iq-Projektgesellschaft  
 Department für Geographie  
 Luisenstraße 37  
 D-80333 München  
 Stand: Juli 2017

# Strategie – Standortkonzept



### Standortkonzept

- Entwicklungsbereich für nahversorgungsrelevante Sortimente
- Entwicklungsbereich für innenstadtrelevante Sortimente
- Entwicklungsbereich für nicht-innenstadtrelevante Sortimente

### Standortlagen des Einzelhandels

- Innenstadtlage
- Naabtalcenter
- Regensburgerstraße
- Streulage

### Sonstige Angaben

- Gebäude
- Flurstück

**ISEK Burglengenfeld**

+

0    210    420    630    840  
m

iq-Projektgesellschaft  
Department für Geographie  
Luisenstraße 37  
D-80333 München

Stand: Juli 2016

## Strategie – Steuerungsprinzip

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment sind ohne Einschränkung nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Kernbereich und Erweiterungsbereich) zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind ohne Einschränkung nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Kernbereich und Erweiterungsbereich) zulässig. An den bestehenden Nahversorgungsstandorten gilt ein erweiterter Bestandsschutz.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Kernbereich und Erweiterungsbereich) sowie in einer Dimensionierung von über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Sonderstandort Naabtalcenter zulässig.

# Einzelhandelsentwicklungskonzept

**planungsrechtliche  
Umsetzung**

*räumliche Abgrenzung  
zentraler Versorgungsbereich*

**Strategie**

*Sortimentsliste  
System an Versorgungsstandorten  
Steuerungsstrategie*

**Zielsetzung**

*Dokumentation der Grundsätze der  
städtischen Einzelhandelsentwicklung*

**Ausgangslage**

*Steuerungsbedarf und Steuerungswille  
Einzelhandelsentwicklung*

# Planungsrechtliche Steuerung

## Planungsrecht großflächiger Einzelhandel

### § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

### § 11 Sonstige Sondergebiete

...

(3) 1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. ...

# Planungsrechtliche Steuerung

## Planungsrecht

### § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

#### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

...

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

...

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

...

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

...

# Planungsrechtliche Steuerung

## Planungsrecht

### § 34 Abs. 3 sowie § 9 Abs. 2a BauGB

#### § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

...

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

...

# Planungsrechtliche Steuerung

## Planungsrecht

### § 34 Abs. 3 sowie § 9 Abs. 2a BauGB

#### § 9 Inhalt des Bebauungsplans

...

(2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; ...

Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

# Planungsrechtliche Steuerung

## Planungsrecht

### §1 Abs.5 BauNVO sowie §1 Abs. 10 BauNVO

#### § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

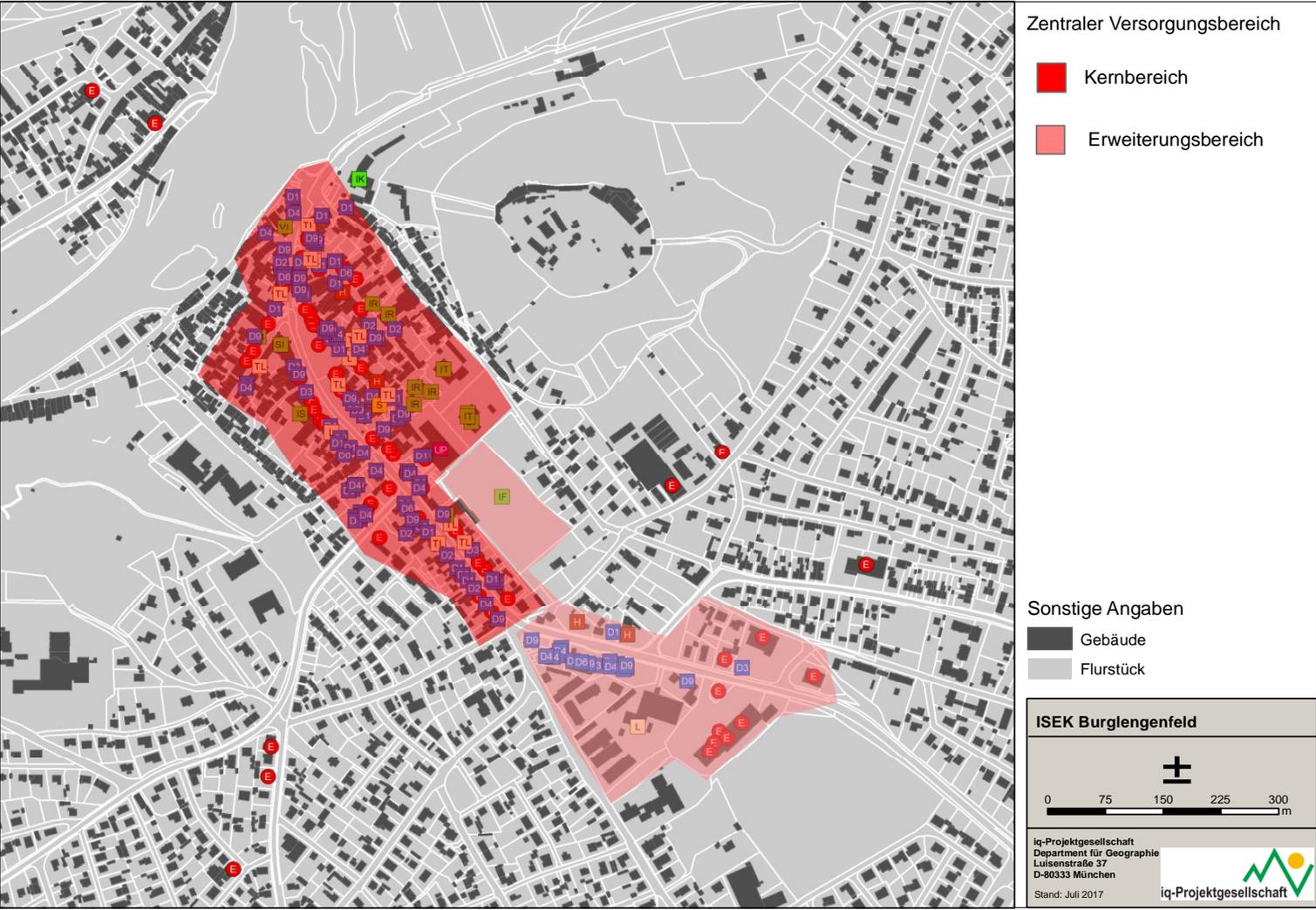
...

(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

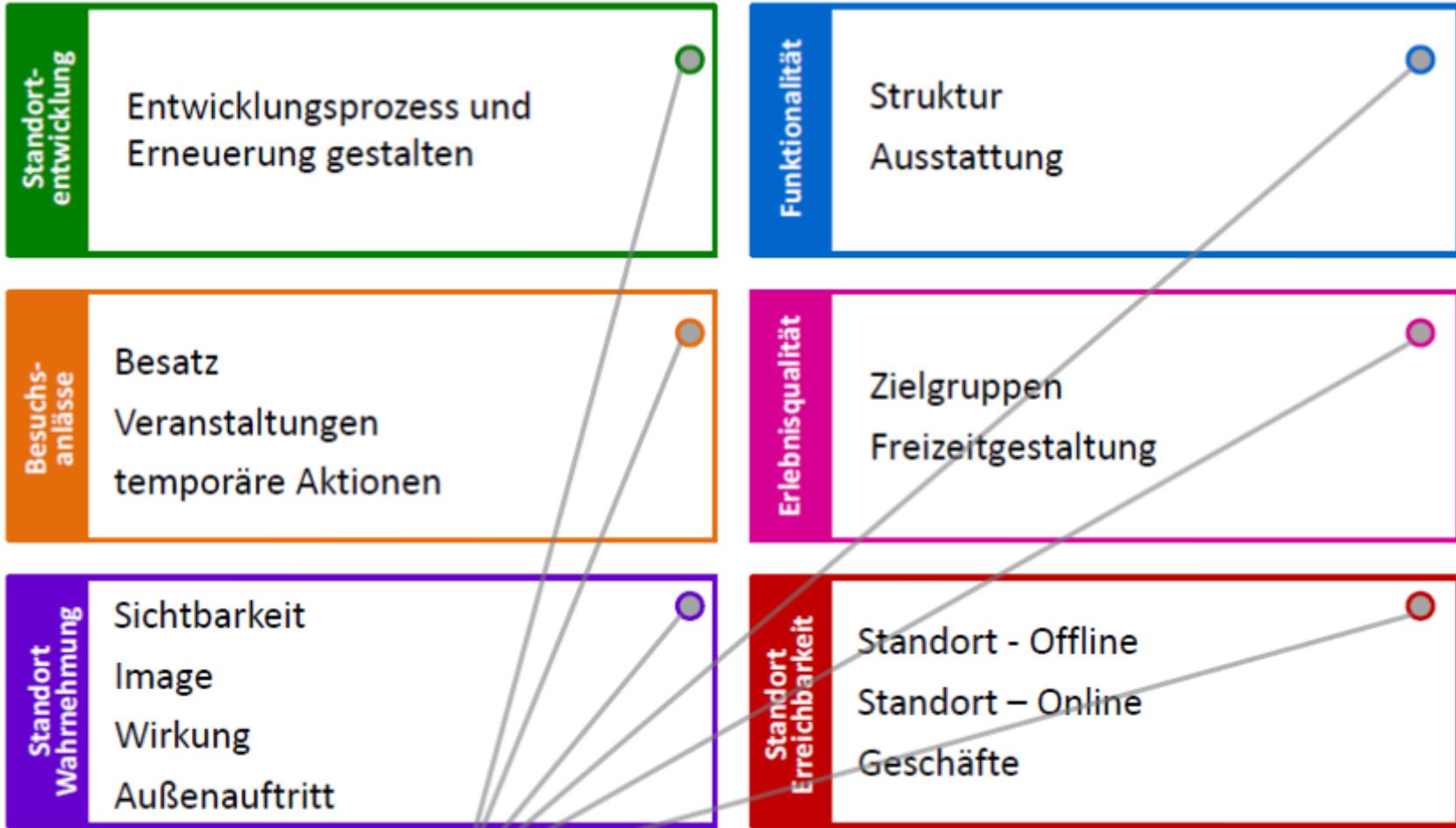
...

(10) Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. ...

# Standortentwicklung Innenstadt



# Standortentwicklung Innenstadt



**Standortverbund, Standortmanagement, Budget**

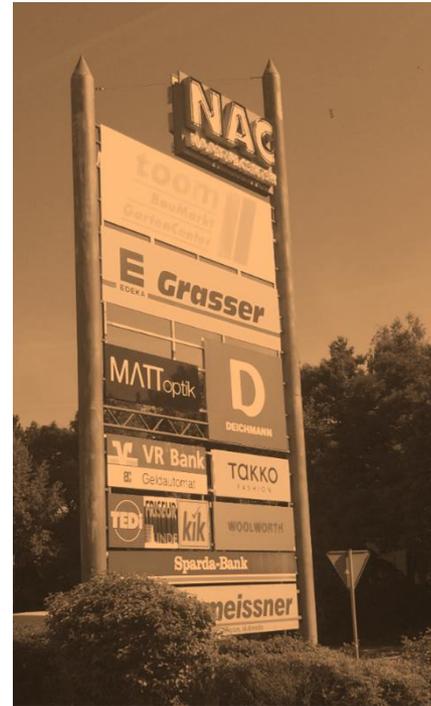
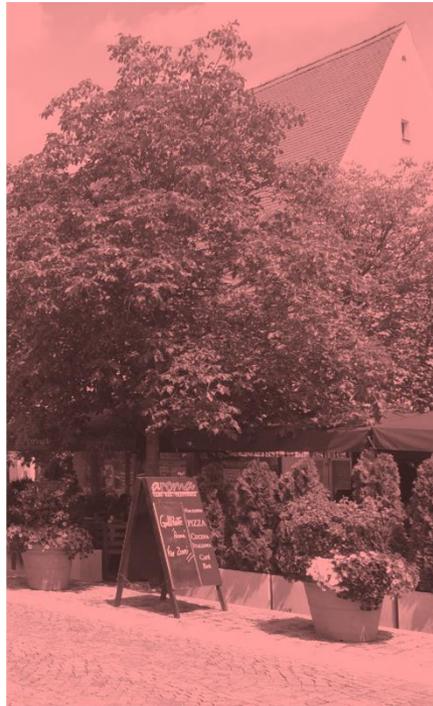
## Standortentwicklung Naabtalcenter

- keine Anreicherung mit ergänzenden Dienstleistungen oder Gastronomie
  - keine kleinteiligen Nutzungen
- **Anpassung der Bebauungspläne**  
(ursprünglicher Bereich und Erweiterungsbereich)

## Standortentwicklung Grundversorgungsstandorte

- kein Ausbau der Nahversorgungsfunktion außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
  - keine Anreicherung mit ergänzenden Dienstleistungen oder Gastronomie
- **Anpassung des Bebauungsplans Naabtalpark**

# Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



# Einzelhandelskonzept Stadt Burglengenfeld