

Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Straubing - EHZK SR 2021 (Kurzbeschreibung 04.07.2022)

Anlass der Planungen

Das stadtgebietsumfassende Einzelhandelskonzept 2008/ 2009 der Stadt Straubing besteht aus zwei Teilen:

- die klassische Analyse des Status quo des Straubinger Einzelhandelsgeschehens unter besonderer Betrachtung des zentralen Versorgungsbereiches der historischen Innenstadt und
- die Ergänzung des Konzeptes durch die Definition der zentralen Versorgungsbereiche Straubings und einer Straubinger Sortimentsliste.

Beides wurde vom Stadtrat am 23.03.2009 zur Beachtung bzw. Umsetzung beschlossen.

Auslöser der Konzepterstellung waren zwei Projekte, die seinerzeit in Planung waren. Einerseits war die Neuerrichtung des Einkaufszentrums „Theresien-Center“ im Bau und andererseits hegten die damaligen Eigentümer des bestehenden Einkaufszentrums „Gäubodenpark“ die Standorterweiterung. Beide Projekte bedurften der Bauleitplanung und waren insofern mit der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen.

Im Ergebnis der beiden Gutachtenteile, die die GfK Geomarketing erstellt hatte, wurden der Stadt Straubing gute standortseitige Rahmenbedingungen, eine gute sozio-ökonomische Situation, ein vielseitigen innerstädtischen und attraktiven Einzelhandelsbesatz, qualitativ gute, ergänzende Außenstandorte und ein gutes Nahversorgungsangebot für die Bevölkerung bescheinigt. Dennoch sei in Straubing ein relativ hoher Verkaufsflächenanteil pro Kopf und damit einhergehend auch ein nur noch sehr begrenztes einzelhandelsspezifisches Entwicklungs- und Neubaupotenzial zu verzeichnen.

Die aktuelle Situation des stetig zunehmenden Onlinehandels, des immer noch auf die geplante Erweiterung wartenden Gäubodenparks, der strukturellen Besitzprobleme im Theresien-Center, des städtebaulich unter Wert fungierenden Woolworth-Areals u.v.m. bedingte eine Aktualisierung und damit Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dabei sollten u.a. auch die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche unter die Lupe genommen, die Straubinger Sortimentsliste aktualisiert und ein Fokus auch auf die städtebaulichen und stadtentwicklerischen Aspekte gelegt werden.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde im Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Marketing und Stadtentwicklung am 11.12.2018 beschlossen.

Nach erfolgter Angebotseinholung wurde Ende 2019 der Auftrag an die Fa. Cima vergeben. Die Maßnahme wird im Rahmen der Städtebauförderung bezuschusst.

Projektorganisation

DL, 28.1.2020



Mithilfe des Einzelhandelskonzepts sollen Chancen und Risiken der Einkaufsstadt erkannt und entsprechend genutzt werden. Archivfoto: Josef Unterholzner

Chancen sehen und nutzen

Einzelhandelskonzept wird fortgeschrieben – CIMA-Mitarbeiter unterwegs

Straubing.

(fun) Vier Mitarbeiter der CIMA Beratung und Management GmbH München und Stuttgart beginnen nächste Woche damit, alle Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister in Straubing genau unter die Lupe zu nehmen. Im Auftrag der Stadt werden sie das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 aktualisieren. Bis Ende des Jahres soll das Ergebnis vorliegen, das dann vom Stadtrat diskutiert und beschlossen wird.

Um die Stadt in den kommenden Jahren in die richtige Richtung weiterentwickeln zu können, sei es wichtig, frühzeitig zu wissen, wo es Lücken im Angebot gibt oder in welchen Bereichen eine Überversorgung zu erwarten ist, erklärte Oberbürgermeister Markus Pannermayr den Sinn der Maßnahme, die auch mithilfe von Mitteln der Städtebauförderung finanziert wird. Die Händler werden von CIMA-Mitarbeitern befragt, können die anonymisierten Ergebnisse des Konzepts jedoch auch für die Weiterentwicklung ihrer Betriebe nutzen. Eine langfristig angelegte Rahmenplanung der Stadt sei die Voraussetzung dafür, dass Unternehmen Investitionen und Erweiterungspläne auf der Grundlage zuverlässiger Vorgaben entwickeln können, betonte Pannermayr.

Direktausfüllen bzw. zum Herunterladen und händisch ausfüllen bereitgestellt. Der Fragebogen zur Haushaltsbefragung wurde außerdem an innerstädtisch hochfrequentierten Punkten (u.a. Tourist-Information, Rathaus-Lobby) ausgedruckt ausgelegt.

Auch die Ergebnisse aus diesen Befragungen flossen in die Gesamtbeurteilung des Einzelhandelsstandortes Straubing mit ein. Auf Grund der durch die Corona-Pandemie noch nicht in Gänze abschätzbaren, aber ggf. nicht unerheblichen Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel wird in Erwägung gezogen, nach einer gewissen Zeit der „Normalisierung“ eine zweite Befragung gleicher Art durchzuführen.

Trotz den Erschwernissen, die die Corona-Pandemie auch bei der Beteiligung weiterer Betroffener mit sich brachte, wurden darüber hinaus in mehreren Fachstellenrunden – u.a. in der Arbeitsgruppe des Oberbürgermeisters, in der auch die Vertreter*innen der Stadtratsfraktionen vertreten sind - mögliche Strategieansätze und Zielstellungen der weiteren Einzelhandelsentwicklung erörtert und diskutiert. Auch die Vertreter*innen des örtlichen Handels wurden integriert und konnten sich mehrfach zu den Zielen und Maßnahmen der kommunalen Einzelhandelsentwicklung austauschen und einbringen.

Zwischenergebnisse und schließlich die finale Konzeptfassung wurden im zuständigen Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Marketing und Stadtentwicklung zur Kenntnis gegeben. Der Stadtrat hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept schließlich in der Sitzung am 13.12.2021 beschlossen.

Zum Projektstart fand im Januar 2020 ein Mediengespräch zur Information der Öffentlichkeit statt.

Im Rahmen sogenannter Expertengespräche wurden bei Kennern des örtlichen Handelsgeschehens persönliche Expertisen eingeholt, u.a. bei den Werbegemeinschaften, der IHK, beim Handelsverband, bei der Wirtschaftsförderung und beim Stadtmarketing der Stadt Straubing, bei Geschäftsinhabern und Ladenbetreibern. Wesentliche aus diesen Informationsquellen stammenden Aspekte fanden Eingang in die Konzepterstellung.

Im Sommer 2020 wurde eine Unternehmens- sowie eine Haushaltsbefragung durchgeführt. Beide Befragungen wurden auf der Internetseite der Stadt Straubing zum

Wesentlichen Ergebnisse

Die Evaluation bzgl. der Erreichung der Ziele aus dem Einzelhandelskonzept 2008/ 2009 konnte mit einem positiven Fazit abgeschlossen werden. „Insofern zeigt sich im Zusammenhang mit der Innenstadtentwicklung, dass das seinerzeit beschlossene Einzelhandelskonzept eine wichtige Steuerungswirkung entfaltet hat, die sich positiv und stabilisierend auf die Innenstadtentwicklung ausgewirkt hat.“ (EHZK SR 2021; S. 89)

Die bisherige erfolgreiche Strategie des „Vorgehens mit Augenmaß“ bei der Schaffung bzw. Gewährung von Baurecht für Einzelhandelsnutzungen ist dementsprechend auch weiterhin und unter Vermeidung der Neuentwicklung von Einzelhandelsstandorten zu empfehlen. D.h.

- die weiterhin konsequente Förderung der Innenstadt,
- die Sicherung der bestehenden Nahversorgungsangebote in der Gesamtstadt und deren nicht weiter quantitativen, sondern insbesondere qualitativen Stärkung,
- die Konzentration auf die Sicherung der bestehenden Standorte und Potenziale des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels (z.B. Bau- und Gartenfachmärkte, Einrichtungshäuser, Küchenstudios, ...),
- die Berücksichtigung des definierten Straubinger Sortiments- und Zentrenkonzeptes und
- die Vermeidung von Handelsnutzungen in Gebieten mit Bauflächen der gewerblichen Nutzung und die Sicherung dieser Flächenpotenziale für das produzierende und verarbeitende Gewerbe.

Diese Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2008/ 2009 hat nun auch eine integrierte Beurteilung der städtebaulichen und stadtentwicklerischen Komponenten. So wurde für die historische Innenstadt und die daran angeschlossenen Bereiche Oberer-Thor-Platz (Theresien-Center) und Bahnhofstraße ein Funktionsschema mit Impuls- und Chancenpotenzialen skizziert. Und im Rahmen von Bebauungsplan-Checks werden sämtliche zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungszentren und Ergänzungsstandorte bzgl. der einzelhändlerischen bzw. gewerblichen Entwicklung beurteilt und soweit angezeigt die mögliche Konkretisierung bzw. Optimierung aufgezeigt.

Veröffentlichung und weiteres Vorgehen

Es ist in Kürze vorgesehen, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf der Internetseite der Stadt Straubing zur Einsicht und zum Herunterladen für die Allgemeinheit zu veröffentlichen.

Im Rahmen der Konzepterstellung wurde auch darüber diskutiert, ob eine Informationsbroschüre mit den wesentlichen Ergebnissen in knapper und verständlicher Form an jedermann ausgegeben werden soll. Dieser Gedanke wurde jedoch zurückgestellt, da die Konsequenzen der pandemiebedingten „Lockdowns“ auf den örtlichen Handel abzuwarten sein werden. Es wurde als unpassend erachtet, die vielfältigen Schwierigkeiten eines „Wieder-Fußfassens“ für die örtlichen Einzelhändler mit einer „Hochglanzbroschüre“ zu einem kommunalen Konzept zu konterkarieren, in der zum jetzigen Zeitpunkt in nicht ausreichender Weise auf die Konsequenzen der Pandemie eingegangen werden kann.

Insofern wäre eine mögliche Kritik, diese Veröffentlichung setze sich nicht mit den tatsächlichen Problemstellungen auseinander, ggf. nicht unberechtigt.

Es könnte insofern angezeigt sein, eine Ergänzung bzw. Aktualisierung der Konzeption anzugehen, wenn sich maßgebliche Veränderungen (z.B. eine höhere Zahl an Ladenschließungen und

Geschäftsaufgaben, eine Erhöhung der Anzahl an Ladenleerständen, usw.) dauerhaft manifestieren sollten.

Straubing, 12.07.2022

Vetter-Gindele
Stadtentwicklung und Stadtplanung Straubing