



## Stadt Kelheim

### Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Kelheim

#### 12. Sitzung des Stadtrates am 28.11.2016

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war **öffentlich**.

Gesetzliche Mitgliederzahl: 25

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

Sachbearbeiter: Wieben, Barbara

**TOP 5      Aktualisierung und Fortschreibung  
gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept**

### **Beschluss-Nr. 153**

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 16    Dagegen: 5**

#### **Sachverhalt:**

Um eine zukunftsorientierte und nachhaltige Standort- und Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten, hat die Stadt Kelheim gemäß Beschluss Nr. 19 vom 30. März 2009 „das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept der Entwicklung im Einzelhandel in einem regelmäßigen Turnus (spätestens alle 6 Jahre) anzupassen“ ein neutrales Fachinstitut, die iq-Projektgesellschaft mit der Aktualisierung und Fortschreibung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Kreisstadt Kelheim beauftragt.

Die Erstellung der Konzeption wird mit finanziellen Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ gefördert.

Erste Informationen und Ergebnisse hierzu wurden bereits Ende August vorgestellt.

Im Rahmen eines Workshops, abgehalten am Mittwoch, den 17. August wurden neben der Verwaltung auch die Politik, Wirtschaft und jeweils Vertreter des Bayerischen Einzelhandelsverbandes, der Industrie- und Handelskammer und der Regierung von Niederbayern wie auch Vertreter der Kelheimer Einkaufsstandorte (Altstadt, Donaupark Schäfflerstraße mit Einkaufszentrum) miteingebunden und um ihre Stellungnahmen gebeten.

Herr Dr. Leiner (iq-Projektgesellschaft) informiert den Stadtrat über die Ergebnisse zur Aktualisierung und Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (siehe Präsentation).

## Beschluss:

Der Stadtrat hat genaue Kenntnis von den Ergebnissen zur Aktualisierung und Fortschreibung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeption und stimmt diesen und seiner Umsetzung zu. Zukünftige Entscheidungen bzgl. der Standort- und Einzelhandelsentwicklung sind an den Inhalten des Konzeptes auszurichten und auf dessen Empfehlung abzustimmen.

Die Stadt Kelheim steuert die künftige Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Kommune, um folgende Zielsetzungen zu erreichen:

**Ziel A: Sicherung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kelheim anhand einer funktional unterschiedlichen Weiterentwicklung Ihrer mittelzentralen Versorgungsstandorte Innenstadt, Schäfflerstraße und Donaupark.**

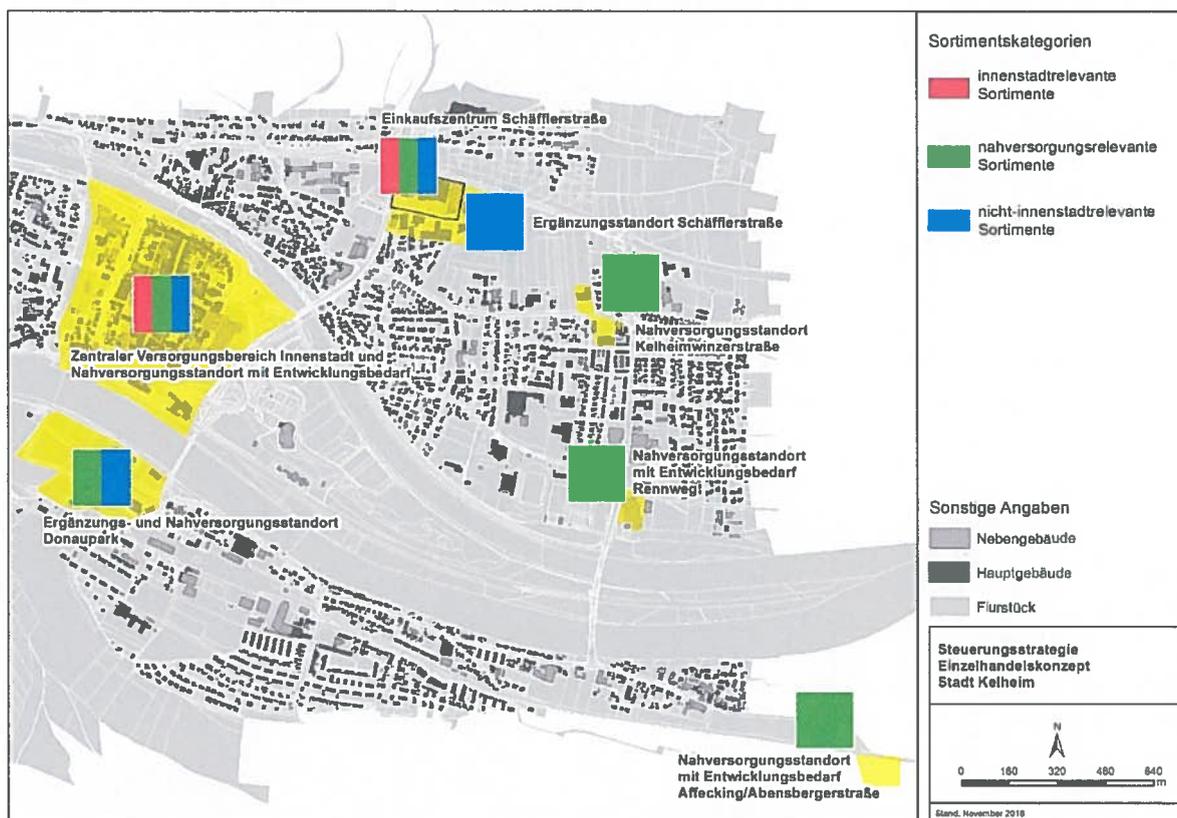
**Ziel B: Aktive Innenentwicklung zur Stärkung der Innenstadt als zentralen Versorgungs-, Dienstleistungs-, Tourismus- und Kommunikationsort.**

**Ziel C: Weiterentwicklung der Nahversorgungsausstattung und einer quartiersbezogenen räumlichen Verteilung der Nahversorgungsstandorte in der Stadt Kelheim.**

Unter der Prämisse des Bestandsschutzes, der an allen Standorten gilt, erfolgt die Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung anhand der folgenden vier Steuerungsmechanismen:

- **Weiterentwicklung von Einzelhandel mit Innenstadtrelevantem Hauptsortiment nur im zentralen Versorgungsbereich (= Standortbereich Innenstadt)**  
Die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit Innenstadtrelevantem Sortiment als Hauptsortiment erfolgt ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich.  
Dies gilt generell für alle Vorhaben. Ausnahmen gelten lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes sowie in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb. Der Teilbereich „Einkaufszentrum“ des Standortes Schäfflerstraße fällt unter die Ausnahmeregelung des Bestandsschutzes. Der gewerbeabhängige Verkauf an Endverbraucher kann an allen Standortbereichen zugelassen werden.
- **Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment im zentralen Versorgungsbereich sowie an den Ergänzungsstandorten.**  
Um die Aufsplitterung in eine Vielzahl von Handelsstandorten zu verhindern und eine räumlich ausgewogene Standortstruktur sowie eine ausreichende Anziehungskraft einzelner Versorgungsstandorte zu gewährleisten, wird auch die Ansiedlung nicht-innenstadtrelevanter Sortimente räumlich gebündelt und auf die hierfür definierten Ergänzungsstandorte verwiesen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig zusätzliche Randsortimente. Während von nicht-innenstadtrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeht, sind bei innenstadtrelevanten Randsortimenten negative Auswirkungen möglich. Innenstadtrelevante Randsortimente sind deshalb außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur in begrenztem Umfang zulässig. Dieser beläuft sich auf insgesamt maximal 20 % der gesamten Verkaufsfläche des Objektes bei einer Obergrenze von insgesamt maximal 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie maximal 200 m<sup>2</sup> je Sortiment.
- **Weiterentwicklung von großflächigem Einzelhandel (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungsrelevantem Sortiment an den Nahversorgungsstandorten mit Entwicklungsbedarf.**  
Um ein ausgewogenes Standortsystem der Nahversorgungsstandorte zu gewährleisten ist die Ansiedlung weiterer großflächiger Lebensmittelmärkte (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nur an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten mit Entwicklungsbedarf möglich, zu denen die Standortbereiche Innenstadt, Rennweg und Affeking/Abensberger Straße zählen.

## Steuerungsstrategie Einzelhandelskonzept 2016



Grundlage der sortimentsbezogenen Steuerungsstrategie ist folgende **Sortimentsliste**, die in der Stadt Kelheim gilt:

### Innenstadtrelevante Sortimente

- Spielwaren, Baby- und Kinderartikel
- Oberbekleidung (inkl. Sportbekleidung), Wäsche, Strümpfe
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Schuhe
- Leder- und Kürschnerwaren, Galanteriewaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Foto, Fotozubehör
- Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Brillen und -zubehör, optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Uhren, Schmuck

- Briefmarken
- Musikinstrumente, Musikalien
- Waffen, Jagd, und Angelbedarf
- Drogerie- u. Parfümwaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel
- orthopädische und medizinische Produkte (Sanitätswaren)

#### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost
- Arzneimittel
- Blumen

#### **Nicht-innenstadtrelevante Sortimente**

- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel
- Fahrräder
- Elektrowaren (inkl. Büromaschinen, Informations- und Kommunikationstechnologie)
- Möbel, Küchenmöbel (inkl. Betten und Matratzen)
- Teppiche, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Boote und Zubehör

**Standortbezogen** werden folgende Entwicklungen angestrebt:

#### **Innenstadt**

Für eine Weiterentwicklung und Revitalisierung des Standortes Innenstadt werden künftig alle Faktoren, die die Attraktivität dieses Standortes bestimmen, gemeinsam weiterentwickelt. Die Vielfalt und das Angebot der Geschäfte sind dabei nur ein, wenn auch sehr wichtiger Baustein. Weiter wichtige Faktoren für die Gesamtattraktivität der Innenstadt sind das Ambiente und das Flair sowie der Erlebnischarakter, da die Innenstadt nicht nur Versorgungsstandort, sondern insbesondere Treffpunkt, Aufenthaltsbereich und Freizeitort sein soll.

Im Bereich der Handelslandschaft der Innenstadt ist es das Ziel, moderne Konzepte zu realisieren, um den fortschreitenden Betriebsformenwandel innerhalb des Standortes der Innenstadt zu ermöglichen.

## **Einkaufszentrum Schäfflerstraße**

Als maximale Entwicklungsmöglichkeit für das Einkaufszentrum Schäfflerstraße (inkl. Baumarktfläche) wird festgesetzt:

- Gesamtverkaufsfläche: maximal 11.000 m<sup>2</sup>

Innerhalb der Obergrenze von 11.000 m<sup>2</sup> für die Gesamtverkaufsfläche gelten folgende Obergrenzen für die Sortimentskategorien nach der aktualisierten Kelheimer Sortimentsliste:

- Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente:  
maximal 3.300 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente:  
maximal 6.600 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche für nicht-innenstadtrelevante Sortimente  
maximal 9.000 m<sup>2</sup>

Innerhalb dieser Obergrenzen sind folgende Sortimente bis zur festgelegten Obergrenze im Einkaufszentrum Schäfflerstraße zulässig, sofern dem landesplanerisch festgelegte Obergrenzen nicht entgegenstehen:

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost:  
maximal 3.200 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche für Arzneimittel:  
maximal 100 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche für Oberbekleidung (inkl. Sportbekleidung), Wäsche, Strümpfe:  
maximal 3.500 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche für Schuhe:  
maximal 1.100 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche für Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren:  
maximal 1.000 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche für Brillen und -zubehör, optische und feinmechanische Erzeugnisse:  
maximal 150 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche für Drogerie- u. Parfümwaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel:  
maximal 900 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche für Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel:  
maximal 250 m<sup>2</sup>

Die einzelnen nicht-innenstadtrelevanten Sortimente sind bis zu einer Größenordnung von maximal 6.000 m<sup>2</sup> zulässig, sofern dem landesplanerisch definierte Obergrenzen nicht entgegenstehen.

## **Ergänzungsstandort Schäfflerstraße**

Um eine weitere innenstadtschädliche Anreicherung der Flächen außerhalb des Einkaufszentrums mit Handelsbetrieben mit innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Sortiment zu unterbinden, wird auf allen Flächen außerhalb des Einkaufszentrums – Bestandsschutz vorausgesetzt – ein Einzelhandelsausschluss für innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente festgesetzt.

## **Ergänzungs- und Nahversorgungsstandort Donaupark**

Der Standort Donaupark ist als Nahversorgungsstandort entwickelt. Diese Standortcharakteristik soll beibehalten werden, allerdings soll die Nahversorgungsausstattung nicht weiter ausgeweitet werden, sondern auf das vorhandene Maß beschränkt bleiben.

Betriebliche Größenanpassungen werden in einer Größenordnung von bis zu 10 % eingeräumt, aber der Bestand am Standort Donaupark soll insgesamt nicht über einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und zwei Getränkemärkte hinaus entwickelt werden. Die Gesamtverkaufsfläche dieser Märkte soll (alle Sortimente einbezogen) maximal 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. Damit erreicht der Standort eine zum Standort Schäfflerstraße vergleichbare Gesamtausstattung.

Darüber hinaus wird der Standort Donaupark mit der Ansiedlung des Baumarktes als Ergänzungsstandort für nicht-innenstadtrelevante Sortimente weiterentwickelt. Die noch verbleibenden Freiflächen sind ebenfalls für eine Handelsnutzung im Bereich der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente geeignet.

Dagegen soll eine Ansiedlung von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten am Standort Donaupark grundsätzlich unterbleiben. Dies betrifft insbesondere die Ansiedlung eines Drogeriemarktes, die am Standort Donaupark nicht erfolgen soll.

Eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplanes für den Standort Donaupark soll erfolgen. Dabei soll innenstadtrelevanter Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden und der Bestand im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente als Obergrenze festgeschrieben werden.

## **Nahversorgungsstandorte**

Ziel der künftigen Entwicklung ist die Stärkung der Nahversorgungsausstattung an den Standorten Innenstadt, Rennweg und Abensbergerstraße / Affecking. Diese Standorte sind im kommunalen Vergleich bisher am schwächsten aufgestellt und weisen Stabilisierungsbedarf auf. Neue Nahversorgungsstandorte werden nur dann realisiert werden, wenn sie zu einer Verbesserung der wohnstandortnahen Grundversorgung beitragen.

Standortbereiche, die bisher nicht durch ein zugeordnetes Nahversorgungsangebot abgedeckt werden, sind:

- Innenstadt und Mitterfeld
- Riedenburger Straße
- Rennweg (West) / Hallstattstraße

Etwaige neue Nahversorgungsstandorte werden lediglich innerhalb dieser Standortbereiche geschaffen.

Die räumliche Abgrenzung der bestehenden Nahversorgungsstandorte orientiert sich jeweils am aktuellen Besatz. Eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte kann darüber hinaus auch im unmittelbar zugeordneten räumlichen Umfeld erfolgen. Die Abgrenzung ist somit nicht als parzellenscharf zu interpretieren.

Der Betriebsbesatz an einem Nahversorgungsstandort soll nicht über zwei Lebensmittelmärkte und zwei Getränkemärkte als Maximalbesatz hinaus entwickelt werden und die Gesamtverkaufsfläche dieser Märkte soll (alle Sortimente einbezogen) maximal 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.

An den bestehenden Nahversorgungsstandorten der Stadt Kelheim soll keine Ansiedlung von Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Ansiedlung eines Drogeriemarktes, die an keinem der Nahversorgungsstandorte außerhalb der Innenstadt erfolgen soll.

**Verteiler:**

- Fachbereich Planen & Bauen
- Fachbereich TWMK

---

12. Sitzung des Stadtrates am 28.11.2016

---

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.



Kelheim, 01.12.2016

Hartmann  
Erster Bürgermeister