

Weiterentwicklung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes

Nahversorgungskonzept für die Kreisstadt Kelheim

- Kurzfassung -

Dr. Stefan Leuninger Dipl.-Ing. Jan Vorholt









Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Kelheim

- Sicherung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kelheim
- Stabilisierung und Attraktivierung der **Innenstadt** als zentralen Versorgungs-, Dienstleistungs-, Tourismus- und Kommunikationsort
- Sicherung / Stärkung einer qualitativ guten Nahversorgungsstruktur für die Bevölkerung von Kelheim.







Unveränderte Ziele für das Nahversorgungskonzept 2011

Sicherung / Stärkung einer qualitativ guten Nahversorgungsstruktur für die Bevölkerung von Kelheim.

- Ausbau der fußläufigen Nahversorgung
- möglichst flächendeckendes Nahversorgungsnetz im Stadtgebiet
- keine Beeinträchtigung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen durch weitere Standortentwicklungen



Nahversorgungskonzept Kelheim - Fakten



Das Lebensmittelangebot in Kelheim - Status

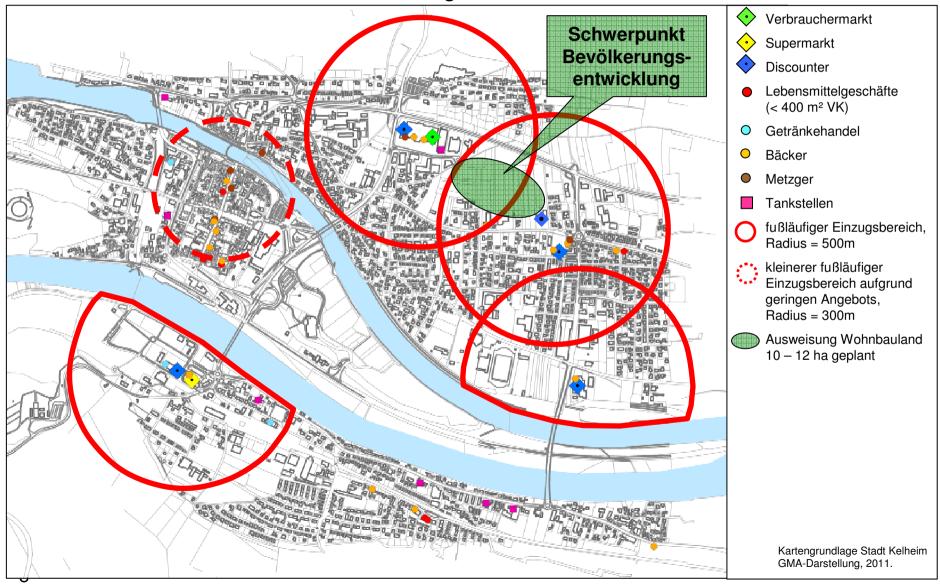
	Innenstadt	Schäfflerstraße	Donaupark	Kelheim- winzerstraße	Rennweg
Angebot Lebensmittel	CariMarkt, zahl- reiche Bäcker, Metzger → ca. 900 m² VK	Edeka, Norma, 2 Bäcker, Metzger → ca. 3.200 m² VK zzgl. Planungen	Edeka, Bäcker, Penny, Getränkemarkt → ca. 2.600 m² VK	Lidl, Aldi, 2 Bäcker, Metzger → 2.100 m² VK	Netto, Netto Getränkediscount, Bäcker → ca. 1.200 m² VK inkl. Erweiterung
Einschätzung	Kleinere Anbieter, CariMarkt aufgrund der Größe mit eingeschränktem Versorgungsstatus, Bevölkerungsschwer punkt	Modernisierung Lebensmittelbereich EKZ im Gespräch, Bekleidung geplant mit ca. 2.000 m², insgesamt um- fassendes Angebot am Standort, mo- dernes Parkhaus	Etabliertes moder- nes Angebot	Aufstrebender Nahversorgungsstan dort im Bevölke- rungsschwerpunkt, umfassende, wachsende Nahversorgungs- funktion	Ergänzender Solitärstandort, wird ergänzt durch Drogerieangebot, eingeschränkte Nahversorgungs- funktion, Europa- brücke als Grenze des Einzugsgebietes
Aussagen Einzelhandels- entwicklungs- konzept / Entwicklungs- workshops	Zentraler Versorgungsbereich, städtebauliche Schutzfunktion, CariMarkt als Frequenzbringer in der Donaustraße	Innenstadtergän- zungsbereich mit Nahversorgungsfunk- tion, v.a. qualitative Weiterentwicklung, städtebauliche Schutzfunktion	Standortbereich mit Nahversorgungs- funktion	Nahversorgungs- standort Kelheim- winzerstraße, zu sichernder Standort	Siedlungsstrukturell eingebunden, aber keine direkte städtebauliche Schutzfunktion



Nahversorgungskonzept Kelheim - Fakten



Das Lebensmittelangebot in Kelheim - Status





Nahversorgungskonzept Kelheim - Fakten



Stärken- / Schwächenprofil des Kelheimer Nahversorgungsangebotes

des Keineinier Nanversorgungsangebotes					
Stärken	Schwächen				
 + überdurchschnittliches Angebot im Lebensmittelbereich (sowohl Betriebe als auch Verkaufsfläche) + überwiegend moderner Marktauftritt der größeren Lebensmittelmärkte + attraktiver Betriebstypenmix + ausdifferenzierter Branchenmix innerhalb des Lebensmittelbereiches + Ergänzung des Versorgungsnetzes der Lebensmittelmärkte durch zahlreiche weitere kleinere Betriebe (v.a. Ladenhandwerk) + Stärkung des Nahversorgungsstandortes Kelheimwinzerstraße durch die geplante Verlagerung des Aldi + Modernisierung des Nahversorgungsstandortes EKZ / 	 Innenstadt sowie westlich angrenzende Bereiche im Lebensmittelbereich unterversorgt (Bevölkerungsschwerpunkt) aktuell kein wesentliches Nahversorgungsangebot im östlichen Teil des Stadtteils Hohenpfahl zukünftig eingeschränkte Versorgung des Stadtteils Affecking durch die Verlagerung des Aldi Lebensmitteldiscounter 				
Schäfflerstraße im Gespräch					

Fazit: Es besteht derzeit eine Art "Versorgungsgürtel" in Kelheim, der als planerische Orientierung gesichert und gezielt ergänzt werden sollte (vgl. Folie 27 und die Aussagen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes).





Planungs- und Umsetzungskonzept

1. Grundlagen und Leitlinien

Neben dem im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den Ergänzungsstandorten mit Nahversorgungsfunktion Schäfflerstraße und Donaupark lassen sich weitere "reine" **Nahversorgungsstandorte** ausweisen, die eine wichtige Funktion in der wohnortnahen Versorgung speziell mit Lebensmitteln übernehmen. Auch diese Standorte sind aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht als schützenswert einzustufen und daher in ihrer Funktion zu sichern und ggf. qualitativ auszubauen.

Als **Nahversorgungsstandorte** sind diejenigen (Lebensmittel-) Betriebe zu klassifizieren, die neben einer gewissen Größe¹ und Angebotsqualität in bzw. unmittelbar angrenzend an bewohnte Siedlungsgebiete liegen und daher eine wohnortnahe Versorgung der Bürger und eine fußläufige Verflechtung gewährleisten (= städtebaulich integrierte Lage). Darüber hinaus sind prinzipiell weitere Lebensmittelbetriebe (Getränkemärkte etc.) bzw. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) und ergänzende Dienstleistungsbetriebe (z. B. Postannahmestelle, Cash Point von Banken/Sparkassen) als grundsätzlich sinnvoll und angebotsabrundend einzustufen.

Im Einzelnen handelt es sich in Kelheim um Betriebe an folgenden Standorten, denen derzeit eine hohe Nahversorgungsfunktion zukommt bzw. die perspektivisch diese Funktion wieder verstärkt erhalten sollen:

- Kelheimwinzerstraße / Starenstraße (Lidl, perspektivisch ALDI, Lebensmittelhandwerk)
- Abensberger Straße / Heufeldstraße (derzeitiger Aldi-Standort oder Umfeld)

Der Lebensmittelmarkt am Rennweg befindet sich aus städtebaulicher Sicht in einer siedlungsstrukturell eingebunden Lage und sein potenzielles fußläufiges Einzugsgebiet reicht zumindest zu einem gewissen Teil in bewohnte Siedlungsgebiete. Daher ist die aktuelle Modernisierung des Standortes mit moderater Verkaufsflächenerweiterung zu befürworten. Seine Versorgungsfunktion für die Kelheimer Bürger wird mit der Maßnahme gestärkt.

¹ Mindestens ca. 400 m² VK, um eine ausreichende Grundversorgung gewährleisten zu können.





Planungs- und Umsetzungskonzept

Neben den vorhandenen Nahversorgungsstandorten sind aber auch noch Defizite in der flächendeckenden Versorgung zu konstatieren. Im Falle von Nahrungs- und Genussmitteln als elementarsten Einzelhandelsgütern sollten solche Defizite schrittweise möglichst behoben werden. So sind zusätzliche Lebensmittelmärkte v. a. in oder unmittelbar angrenzend an Wohngebieten wünschenswert, um die bürgernahe Versorgung zu verbessern. Damit bliebe Kelheim auch für mobilitätsbeschränkte Bevölkerungsgruppen wie ältere Mitbürger, Behinderte, Familien mit Kleinkindern oder Personen ohne Auto ein attraktiver Wohnstandort, der sich für alle Bevölkerungsgruppen um eine qualitativ ansprechende Versorgung bemüht. In Anbetracht der demografischen Herausforderungen und der sich abzeichnenden wachsenden Konkurrenz der Städte um Wohnbevölkerung (Stichwort: Schrumpfende Städte) ist dies nicht nur in politischer, sondern auch in strategischer Hinsicht wichtig.

Daher verweist die GMA, wie 2009 im Einzelhandelskonzept beschlossen, auf die planerische Leitlinie, die Ansiedlung von **einzelnen Lebensmittelmärkten an derzeit unterversorgten, wohngebietsnahen Standorten unter bestimmten Bedingungen zuzulassen**. Zum einen muss von den Projekten eine spürbare Verbesserung der Nahversorgungssituation ausgehen¹, zum anderen muss gewährleistet sein, dass schädliche Wirkungen auf die im Zentrenkonzept festgelegte räumliche Versorgungsstruktur unterbleiben. Beide Punkte wären im Zweifelsfall durch eine Einzelfallprüfung sicher zu stellen.

Zur Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung bieten sich hierzu zwei Standortbereiche in folgenden, bisher/perspektivisch eher defizitären Stadtbereichen an:

- Kelheim-Süd, im Bereich der Affeckinger Straße (aktueller ALDI-Standort)
- Innenstadt / zentraler Versorgungsbereich in einer Größenordnung von max. 1.200 qm VK².

Die Prüfung bzw. Entwicklung von geeigneten Flächen sowie die Klärung der Investitionsbereitschaft möglicher Betreiber obliegt im Rahmen einer aktiven Standortpolitik auch der Stadt Kelheim. An der bereits im Einzelhandelskonzept (2009) formulierten Zielsetzung einer Sicherung der Nahversorgung mit der Orientierung auf fußläufigen Einzugsbereichen sollte grundsätzlich festgehalten werden.

Ähnliches gilt für die Stadtteile außerhalb der Kernstadt. Auch hier wird eine wohnortnahe Grundversorgung der ansässigen Bevölkerung nur noch sehr eingeschränkt gewährleistet. Eine Stärkung / Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung ist v. a. aufgrund des begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenzials daher hauptsächlich durch Lebensmittelhandwerksbetriebe bzw. ggf. durch alternative Kleinflächenkonzepte möglich.

Das bedeutet, vom Standort aus sollte eine maßgebliche Personenanzahl in fußläufiger Nähe, d.h. einem Radius von ca. 400-500 m, leben.

² Das innerstädtische Lebensmittelangebot beschränkt sich neben den Betrieben des Lebensmittelhandwerks derzeit auf einen kleinteiligen SB-Markt, der eine Grundversorgung teilweise erfüllt.





Planungs- und Umsetzungskonzept

2. Standortentwicklungskonzept

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 1. formulierten Leitlinien lässt sich in Bezug auf die verschiedenen Standortbereiche Folgendes empfehlen:

- (1) Mit der vorgesehenen Modernisierung/Erweiterung des Standortes Rennweg wird eine Versorgungsfunktion erfüllt; eine wettbewerbsfähige Standortkonstellation entsteht. Die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche sollte im Lebensmittelbereich planerisch auf 1.200 qm VK festgelegt werden.
- (2) Der Standortbereich Kelheimwinzerstraße/Starenstraße wird mit der geplanten Ansiedlung eines modernen Lebensmittel-Discounters eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung inkl. der neuen Wohnbaugebiete übernehmen. Weitere Verkaufsflächenentwicklungen im Segment der großflächigen Märkte die über übliche Modernisierungsmaßnahmen hinaus gehen sind städtebaulich nicht erforderlich.
- (3) Das Kelheimer Einkaufszentrum hat neben dem umfassenden Fachmarktangebot für Stadt und Region auch eine Nahversorgungsfunktion für die Kelheimer Bevölkerung. Insbesondere vor dem Hintergrund der im Umfeld perspektivisch wachsenden Bevölkerungszahl. Die vorhandenen Lebensmittelmärkte können sich im Rahmen des vorhandenen Baurechtes entwickeln. Eine Schwächung der Nahversorgungsstruktur ist zu vermeiden.
- (4) Der Donaupark hat auch eine Nahversorgungsfunktion insbesondere vor dem Hintergrund der Standortverlagerung des Lebensmittel-Discounters in Affecking. Die Verkaufsflächenentwicklung sollte sich vorrangig an den Modernisierungsbedarfen der bereits ansässigen Betriebe orientieren. Zur Bestandsentwicklung ist ein zusätzlicher Verkaufsflächenansatz in einer Größenordnung von rund 500 – 700 gm VK sinnvoll.
- (5) Im zentralen Versorgungsbereich von Kelheim halten wir die Option eines modernen, großflächigen Lebensmittelmarktes für sinnvoll. Hierfür wird eine max. Größenordnung von ca. 1.200 qm VK vorgeschlagen. Der vorrangig als Handelsstandort zu entwickelnde Quadrant 3 kommt für einen modernen Lebensmittelmarkt in dieser Größenordnung aufgrund der Standortbedingungen kaum in Frage. Denkbar sind auf Grund des Flächenangebotes alternativ das sog. Aukofer-Areal sowie der Wöhrd-Platz mit Postareal.
- (6) Eine Verbesserung der Nahversorgungsfunktion in Affecking kann städtebaulich mit zwei Instrumenten erreicht werden. Auf dem bisherigen ALDI-Standort wird auch zukünftig angestrebt, Lebensmittelangebote vorzuhalten bzw. entsprechende Ansiedlungen zu unterstützen. Ergänzend erfolgen nochmals Versuche, durch ein ergänzendes alternatives Konzept in dem Stadtteil die fußläufige Versorgung zu verbessern.

Insgesamt wird deutlich, dass die **aktuellen Erweiterungsvorhaben in Kelheim einen Beitrag leisten, die Nahversorgungsfunktion der Bevölkerungsschwerpunkte positiv zu entwickeln**. Die begrenzten Kaufkraftpotentiale sollten perspektivisch insbesondere genutzt werden, um im Innenstadtbereich (zentraler Versorgungsbereich) sowie in Affecking vorhandene "Lücken" zu schließen. Das Nahversorgungskonzept präzisiert die entsprechenden Ausführungen im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009 auf den Seiten 106 ff. und 117 ff..





Nahversorgungskonzept – Räumliche Zielsetzung

