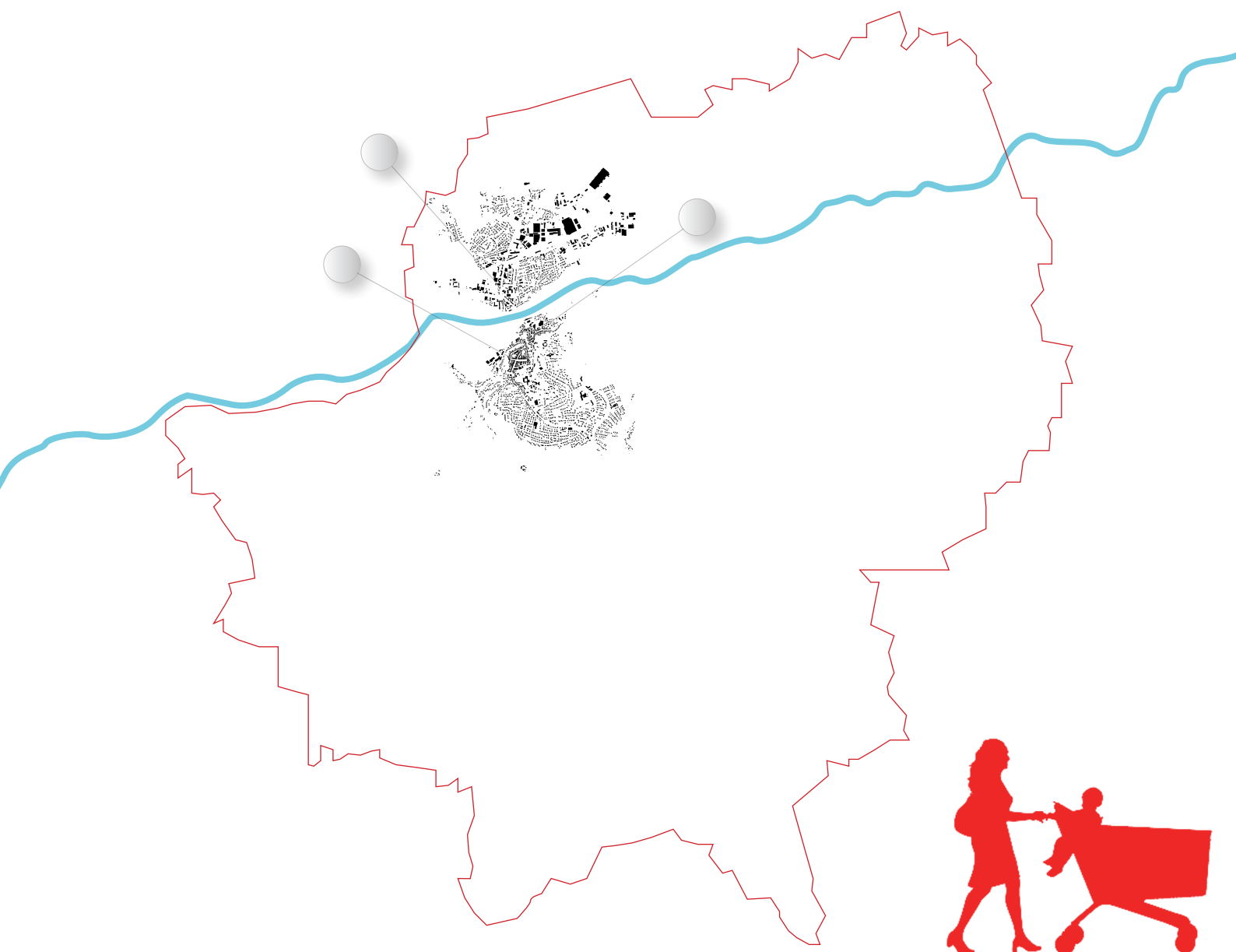


DREHBUCH

EINZELHANDELSENTWICKLUNGSKONZEPT
Landau an der Isar



Inhalt

0. Kurzfassung	5	5. Nachfragestrukturen des Einzelhandelsstandortes Landau	55
1. Zielsetzung und Aufgabenstellung	7	6. Standort- und Sortimentskonzept für den Landauer Einzelhandel	59
1.1 Zielsetzung und Aufgabenstellung	7	6.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung	59
1.2 Vorgehensweise.....	8	6.2 Sortimentskonzept.....	60
2. Trends und Entwicklungen	11	6.3 Standortkonzept	62
2.1 Nachfrageseite.....	11	7. Leitlinien und Umsetzungskonzept.....	69
2.2 Angebotsseite.....	11	8. Impulsprogramm Landau 2017plus.....	73
2.3 Übertragung der Entwicklungstrends auf Landau.....	12	8.1 Strategieüberlegungen.....	73
3. Sozioökonomische und planerische Strukturen und Entwicklungen in Landau.....	15	8.2 Impulsprogramm	73
3.1 Landesplanung und Regionalplanung	15	9. Einzelfallprüfung mit Wirkungsbewertung: Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes in Landau-Süd	77
3.2 Lage und Verkehr.....	20	9.1 Standortbeschreibung und -bewertung.....	80
3.3 Bevölkerungsstrukturen und -entwicklungen	20	9.2 Prüfung der landesplanerischen Vorgaben .	81
3.4 Wirtschaft und Beschäftigung	24	9.3 Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Wirkungen des Planvorhabens.....	81
3.5 Siedlungsstruktur und Städtebau	27	10. Zusammenfassung und Fazit	87
3.6 (Soziale) Infrastruktur	30	10.1 Zusammenfassung.....	87
3.7 Zusammenfassung der Ausgangssituation und der Perspektiven: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profil	32	10.2 Fazit und Empfehlungen.....	88
4. Einzelhandelsstrukturen.....	37		
4.1 Einzelhandelsstrukturen/-bestand.....	37		
4.2 Regionale Angebots- und Wettbewerbssituation	45		
4.3 Einzelhandel und Parken.....	46		
4.4 Einzelhandel und Gastronomie	52		
4.5 Zusammenfassung und Konsequenzen.....	53		

0. Kurzfassung

Mit dem erarbeiteten städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept wird eine städtebauliche Rahmenplanung im Sinne des Baugesetzbuches vorgelegt. Zentrale Instrumente zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Landau a.d. Isar stellen das Sortimentskonzept und das Standortkonzept dar. Das städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept muss in der Bauleitplanung der Stadt Landau a. d. Isar berücksichtigt werden, insbesondere bei großflächigen Erweiterungs- oder Ansiedlungsvorhaben.

Die Stadt Landau a. d. Isar weist gute ökonomische, infrastrukturelle und verkehrliche Rahmenbedingungen auf. Die Bevölkerungszahl und die Beschäftigungszahl haben sich in den vergangenen 10 Jahren in der Stadt deutlich erhöht. Als Mittelzentrum im Regierungsbezirk Niederbayern hat die Stadt Landau a. d. Isar auch eine regionale Versorgungsfunktion.

Der derzeitige Einzelhandelsbestand mit rund 100 Betrieben und ca. 28.200 qm Verkaufsfläche ist im Vergleich zur verfügbaren Kaufkraft und zu anderen Mittelzentren eher unterdurchschnittlich ausgeprägt. Ziel der Stadtentwicklung muss es sein, die Einzelhandelsstrukturen und -angebote in den bestehenden Einzelhandelslagen konsequent zu stärken. Hierzu ist es notwendig, entsprechende Flächenpotenziale in den definierten Zentralen Versorgungsbereichen zu aktivieren. Die Neuentwicklung eines weiteren Einzelhandelsstandortes mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Süden der Stadt wird im Hinblick auf die formulierten Zielsetzungen kritisch bewertet und entspricht nicht dem Einzelhandelsentwicklungskonzept.

1. Zielsetzung und Aufgabenstellung

Das Städtebaubüro LEUNINGER & MICHLER, Stadtplanung Stadtentwicklung, Kaufbeuren, wurde im Dezember 2016 von der Stadt Landau a. d. Isar beauftragt, ein Einzelhandelsentwicklungskonzept zu erarbeiten. Ein wesentlicher Anlass lag darin, dass im Süden der Stadt ein Projektentwickler beabsichtigt, ein großflächiges Einzelhandelsentwicklungsprojekt (Lebensmittelmarkt, Bekleidungs-/Schuhfachmarkt) anzusiedeln. In Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern erfolgte im Hinblick auf die Beurteilung dieses Ansiedlungsvorhabens keine einzelfallbezogene Standortanalyse, sondern die Erarbeitung eines ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

1.1 Zielsetzung und Aufgabenstellung

Die Stadt Landau a. d. Isar hat im Regierungsbezirk Niederbayern als Mittelzentrum eine wichtige Versorgungsbedeutung in der Region wahrzunehmen. Dem Einzelhandel kommt diesbezüglich eine wichtige Bedeutung zur Versorgung der Bürger aus Stadt und Region mit Produkten aus dem kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarf zu. Gerade auch für Städtebau und Stadtentwicklung haben Einzelhandelsstrukturen - in Verbindung mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen und dem Wohnen - eine hohe Bedeutung, denn diese Leitfunktion ist nicht nur ein zentraler Baustein zur Versorgung der Bevölkerung, sondern trägt in hohem Maße zur Attraktivierung und damit Belebung der Stadtzentren bei.

Umgekehrt bedeutet diese Einschätzung, dass „Fehlentwicklungen“ bei einzelhandelsbezogenen Standortentscheidungen (Neuansiedlungen, Erweiterungs-/Verlagerungsvorhaben) zu einer signifikanten Schwächung der Stadt- und Ortszentren führen können. Insbesondere, wenn hierdurch Versorgungsstandorte „auf der grünen Wiese“ zu Lasten von Orts- und Stadtzentren einseitig gestärkt werden.

Bei der Erarbeitung der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das Mittelzentrum Landau a. d. Isar sind vor diesem Hintergrund einerseits die generellen Entwicklungen und Trends auf der Nachfrage- und Anbieterseite zu berücksichtigen. In hohem Maße gilt es jedoch, die stadtspezifischen städtebaulichen Strukturen und Perspektiven aufzunehmen, zu beurteilen und hieraus eine trag- und umsetzungsfähige Konzeption

zu erarbeiten. In Landau a. d. Isar ist als eine der wesentlichen Herausforderungen die topografische Situation mit ihrer sehr differenzierten städtebaulichen Struktur zu berücksichtigen.

Das städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Landau a. d. Isar verfolgt vor diesem Hintergrund folgende Zielsetzungen:

- Beurteilung und Bewertung der aktuellen Einzelhandels- und Versorgungsstruktur im Stadtgebiet
- Einordnung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums im regionalen Kontext
- Herausarbeitung von sortimentsbezogenen und betriebstypenspezifischen Entwicklungspotentialen für einen mittelfristigen Horizont
- Erarbeitung von transparenten Zielen und möglichen Umsetzungsstrategien für die Weiterentwicklung der Handels- und Versorgungsqualitäten
- Erarbeitung von planerischen Steuerungsinstrumenten mit Handlungsempfehlungen zur Umsetzung. Entwicklung einer transparenten Prüfgrundlage zur Einordnung des Planvorhabens im „Landauer Süden“

Als zentrale Bausteine der städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Landau a. d. Isar sind die beiden nachfolgenden Instrumente zu definieren:

- Standortkonzept: räumliche Abgrenzung von zentrale Versorgungsbereichen, die eine wichtige, konstituierende Bedeutung für die (Innen-)Stadtentwicklung haben
- Sortimentskonzept: Erarbeitung einer stadtspezifischen Sortimentsliste, die insbesondere eine Differenzierung nach zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und sonstigen Sortimenten vornimmt



Foto 1: Versorgungsstruktur Straubinger Straße (Quelle: LEUNINGER & MICHLER, 2017)

1.2 Vorgehensweise

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Landau a. d. Isar wurde ein umfassender Methodenmix eingesetzt:

- Daten- und Strukturanalyse: Basierend auf vorhandenen planerischen (u.a. Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) sowie sozial-ökonomischen Daten und Unterlagen erfolgt im ersten Schritt eine Strukturanalyse für das Mittelzentrum. Hierbei geht es nicht um die Erstellung eines „Datenfriedhofes“, sondern um die Erarbeitung von notwendigen Grundlagen für die weitere Perspektivbetrachtung des Einzelhandelsstandortes.
- Dokumentenanalyse: Die Stadt Landau a. d. Isar verfügt über zahlreiche (interne) Dokumente und Datengrundlagen. Hierzu zählen u.a. das dokumentierte verfügbare Stellplatzangebot, die aktuelle Bauleitplanung, die städtebaulichen Zielsetzungen in puncto Wohnraumentwicklung und Gewerbeflächenentwicklung sowie die durchgeführten und geplanten Maßnahmen der Städtebauförderung.
- Einzelhandelsbestand: LEUNINGER & MICHLER hat den kompletten Einzelhandelsbestand in der Kernstadt und in den Ortsteilen im Hinblick auf die Kriterien Hauptsortimente, Verkaufsfläche, Lage im Stadtgebiet, Betriebstyp, Barrierefreiheit aufgenommen. Damit besteht eine aktuelle, fortschreibungsfähige Grundlage zur Einordnung der aktuellen Versorgungssituation (u.a. Nahversorgung der Bevölkerung, Fachmarktlagen,

Innenstadtlagen).

- Persönliche Gespräche mit drei Einzelhändlern (Straubinger Straße, Obere Stadt, Untere Stadt)
- Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profil: Die Bündelung der ermittelten Datengrundlagen findet in einem transparenten Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profil statt. Hierbei gilt es auch, die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung, z.B. die „konkurrierenden Zentren“ in der Region sowie generelle Entwicklungstrends aufzugreifen.
- Städtebaulicher Kurz-Check: Die wesentlichen Einkaufslagen bzw. stadträumlichen Fokusräume (z.B. obere Altstadt, untere Altstadt) werden einer Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unterzogen. Dieser Ansatz begründet sich mit unserer Auffassung, wonach Einzelhandelsstandorte in einem hohen Maße auf ein attraktives (städtebauliches) Umfeld angewiesen sind (u.a. Erreichbarkeit, Gestaltung des öffentlichen Raumes).
- Laufende verwaltungsinterne Abstimmung: Laufende bzw. geplante städtische Strukturveränderungen/Entwicklungen (z.B. die Realisierung von Wohnraum im Stadtgebiet) sind im Hinblick auf die Formulierung der Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.
- Standort- und Sortimentskonzept: Die Erarbeitung des stadtspezifischen Standort- und Sortimentskonzeptes für das Mittelzentrum Landau a. d. Isar stellt das „Herzstück“ des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes dar. Nur wenn diese Bausteine nachvollziehbar und fachlich begründet erarbeitet werden, lässt sich die notwendige Steuerungswirkung dieses städtebaulichen Konzeptes erreichen.
- Maßnahmen: Neben den planerischen Steuerungsinstrumenten im Hinblick auf den Einzelhandel gilt es auch, Vorschläge für ergänzende Bereiche zu erarbeiten. Hierbei gilt es sowohl die „öffentliche Hand“ als auch die Privatwirtschaft zu berücksichtigen.

Letztlich bietet das städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Landau a. d. Isar – erarbeitet auf Basis der o.g. Grundlagen – eine transparente und nachvollziehbare Prüfgrundlage für die Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Stadtgebiet. D.h., hieraus ergibt sich auch eine Bewertungsgrundlage für das Planvorhaben im „Landauer Süden“.

2. Trends und Entwicklungen

Die Beurteilung der Versorgungsfunktion und des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Landau a. d. Isar kann nicht losgelöst von den generellen Trends und Entwicklungen erfolgen. Die gesellschaftlichen Trends, z.B. die wachsende Bedeutung des Internet, beeinflussen auch die Perspektiven und Strukturen im Mittelzentrum Landau.

2.1 Nachfrageseite

Das Kundenverhalten und die Kundenwünsche sind einem permanenten Veränderungsprozess unterworfen. Die projektrelevanten gesellschaftlichen und die einzelhandelsbezogenen Trends und Prozesse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die weiterhin zu beobachtende Zunahme des online-gestützten Handels wird im Ergebnis zu einer Reduzierung des Umsatzanteils im stationären Einzelhandel führen. Hiervon sind in hohem Maße auch die sog. innerstädtischen Leitsortimente (insbesondere Schuhe, Bekleidung, Sport) betroffen.
- Wenn die stadtspezifischen Rahmenbedingungen „nicht stimmen“, haben es insbesondere die Klein- und Mittelstädte zunehmend schwerer, ihre Versorgungsfunktion gegenüber den großen Zentren mit dem sehr ausdifferenzierten Angebot „zu behaupten“. Gerade in puncto Einkaufserlebnis, z.B. der Kombination von Einkaufen und Gastronomiebesuch, werden von den Kunden zusehends die größeren Städte nachgefragt.
- Der laufende demografische Wandel führt zu einem (notwendigen) Anpassungsprozess in der „Handelslandschaft“. Die älteren Bevölkerungsgruppen haben spezifische Anforderungen an Mobilität und Erreichbarkeit von Geschäften, aber auch an das spezifische Sortimentsangebot und die damit verbundenen Beratungsleistungen.
- Sowohl der Einzelhandel als auch die Städte müssen sich mit einem gestiegenen Anspruchsverhalten der (potenziellen) Kunden auseinandersetzen. Die Bevölkerung hat heute nicht nur die Möglichkeit, zwischen „Netz“ und „Tüte“ zu wählen, sondern kann in der Regel - auch in Niederbayern – zwischen einer Reihe von Konkurrenzstandorten „auswählen“ (projektrelevant u.a. Straubing,

Dingolfing, Pfaffenkirchen, Regensburg, Landshut).

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass insbesondere in den Klein- und Mittelstädten der „Druck“ auf die Einzelhandelsstrukturen immer stärker wird. Wie in vielen Städten, so ist auch in Landau von einem Rückgang an Einzelhandelsbetrieben an wenig geeigneten bzw. wenig frequentierten Standorten auszugehen. Vor dem Hintergrund der geschilderten Trends und Entwicklungen wirken sich zudem städtebauliche „Fehlentwicklungen“ heute viel dramatischer aus als in der Vergangenheit. Die aktuellen Befragungsergebnisse des Instituts für Handelsforschung (ifh, 2016) zeigen, dass die Besucher von Innenstädten dem Aspekt „Flair und Ambiente“ eine zentrale Rolle einräumen.

2.2 Angebotsseite

Der Einzelhandel reagiert nicht nur auf die veränderten Kundenwünsche und gesellschaftlichen Prozesse, sondern ist ein aktiver Teil dieser Prozesse. Die Veränderungsprozesse prägen nicht nur die Entwicklungen im filialisierten Einzelhandel, sondern auch im mittelständisch geprägten Facheinzelhandel. Zusammenfassend sind folgende Prozesse und Strukturen erkennbar:

- Der Trend zur Filialisierung hat in den vergangenen Jahren im Einzelhandel weiter zugenommen. Beobachtbar ist diese Entwicklung insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, welcher zusätzlich durch Konzentrationsprozesse (Stichwort: Tengelmann) geprägt ist.
- Auch außerhalb der großen Zentren finden sich einige mittelständische Betriebe in Bayern, die konsequent auf eine ausgeprägte Kundenorientierung Wert legen und diese in entsprechenden Geschäftsprozessen umsetzen. Spezifische Serviceleistungen und eine hohe Beratungskompetenz sind hierfür markante Bausteine.
- Der Trend in Richtung „grüne Wiese“ hat sich in den vergangenen Jahren insbesondere in Bayern deutlich verringert. Andererseits ist feststellbar, dass die Innenstädte der Klein- und Mittelzentren zumindest einen quantitativen Bedeutungsverlust (Stichwort: Verkaufsflächenausstattung, Anzahl der

Betriebe) aufweisen. Häufig fehlen geeignete Immobilien-/Flächenpotenziale in den Innenstädten.

- Standorte ohne die entsprechenden Qualitäten und Eigenschaften werden zunehmend von Betreibern „aufgegeben“ bzw. es findet sich kein interessierter Nachfolger. Im Gegenzug bedeutet dieses, dass Einzelhandelsbetriebe auch in den Innenstädten stark auf Synergieeffekte - entweder durch weitere Einzelhandelsbetriebe oder durch ergänzende Dienstleistungen (z.B. Gesundheitswesen/Ärzte, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) - angewiesen sind.
- Gestiegene Anforderungen der Kunden führen in einigen Branchen zu einer Zunahme an Verkaufsflächenbedarf. Die Anforderungen verbesserter Präsentationsmöglichkeiten von Produkten werden insbesondere im Lebensmittelbereich (Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) offensichtlich.

2.3 Übertragung der Entwicklungstrends auf Landau

Die dargestellten Trends und Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite lassen sich auch in Landau beobachten:

- Frühere Einzelhandelslagen an wenig geeigneten Standorten haben mittlerweile an Bedeutung verloren. Markantestes Beispiel ist sicherlich der frühere Real-Standort in Landau a. d. Isar. Auch in anderen Standortbereichen der Oberen Stadt und der Unteren Stadt ist der Rückzug von Einzelhandel bzw. die Umwidmung in Dienstleistungsflächen und Wohnungen beobachtbar.
- Ausgeprägte Fachmarktlagen auf der „grünen Wiese“ gibt es in Landau überraschender Weise nicht. Lediglich der Hagebaumarkt ist als dezentraler Standort zu klassifizieren.
- Eine ganz zentrale Herausforderung dürften - angesichts der skizzierten Entwicklungen - die



Foto 2: Moderner Supermarkt im „Landauer Süden“ (Quelle: LEUNINGER & MICHLER; 2017)



Foto 3: Einzelhandel - Standort Straubinger Straße (Quelle: LEUNINGER & MICHLER; 2017)

zahlreichen Handelsstandorte im Stadtgebiet darstellen. So befinden sich Betriebe mit hoher Innenstadtrelevanz sowohl in der Oberen Stadt, der Unteren Stadt, als auch in der Straubinger Straße.

- Im Hinblick auf die weitere Innenentwicklung des Einzelhandelsangebotes ist es unabdingbar, auch in Landau a. d. Isar geeignete Standorte für größere Einheiten mit einer entsprechenden Magnetfunktion zu identifizieren und aktiv zu entwickeln.

Das Planvorhaben im „Landauer Süden“ folgt recht konsequent den skizzierten Entwicklungen auf der Anbieterseite. Dieses geplante (großflächige) Entwicklungsvorhaben, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt sowie einem Schuh-/Bekleidungsfachmarkt, wird nicht von städtebaulichen Erwägungen getragen, sondern folgt betriebswirtschaftlichen Überlegungen.

3. Sozioökonomische und planerische Strukturen und Entwicklungen in Landau

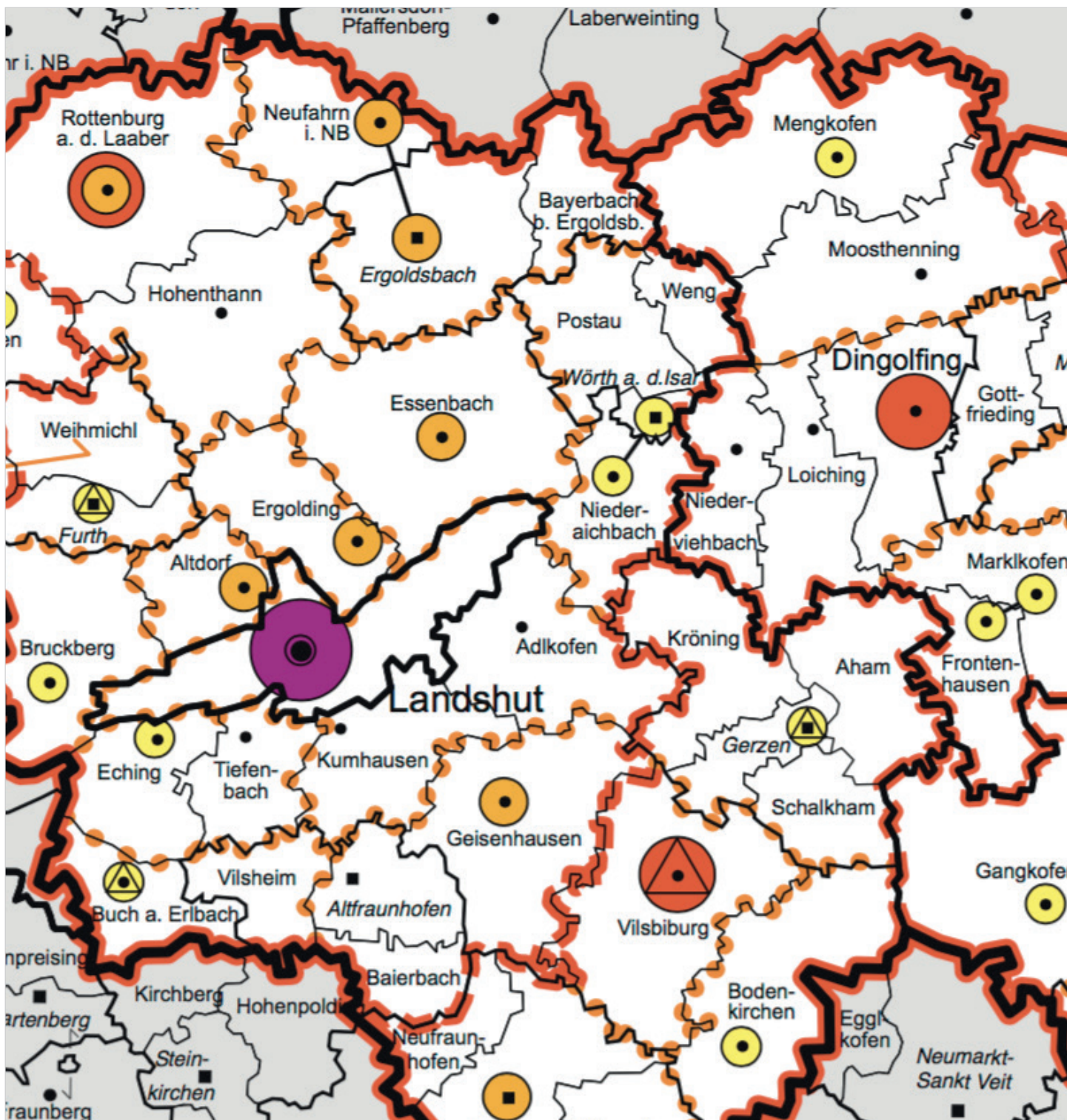
Neben der Berücksichtigung der generellen Trends auf der Nachfrage- und der Anbieterseite ist es wichtig, die Einzelhandelsstrukturen und möglichen Entwicklungsperspektiven auch in die städtischen bzw. regionalen Strukturen einzuordnen. Eine maßgebliche Kenngröße ist dabei die Bevölkerungsentwicklung - aber auch die planerischen Rahmenbedingungen bzw. die Zielsetzungen im Landesentwicklungsprogramm (LEP) - bilden eine wichtige Beurteilungsgrundlage für die Perspektive des Mittelzentrums Landau a. d. Isar als Handels- und Versorgungsstandort.

3.1 Landesplanung und Regionalplanung

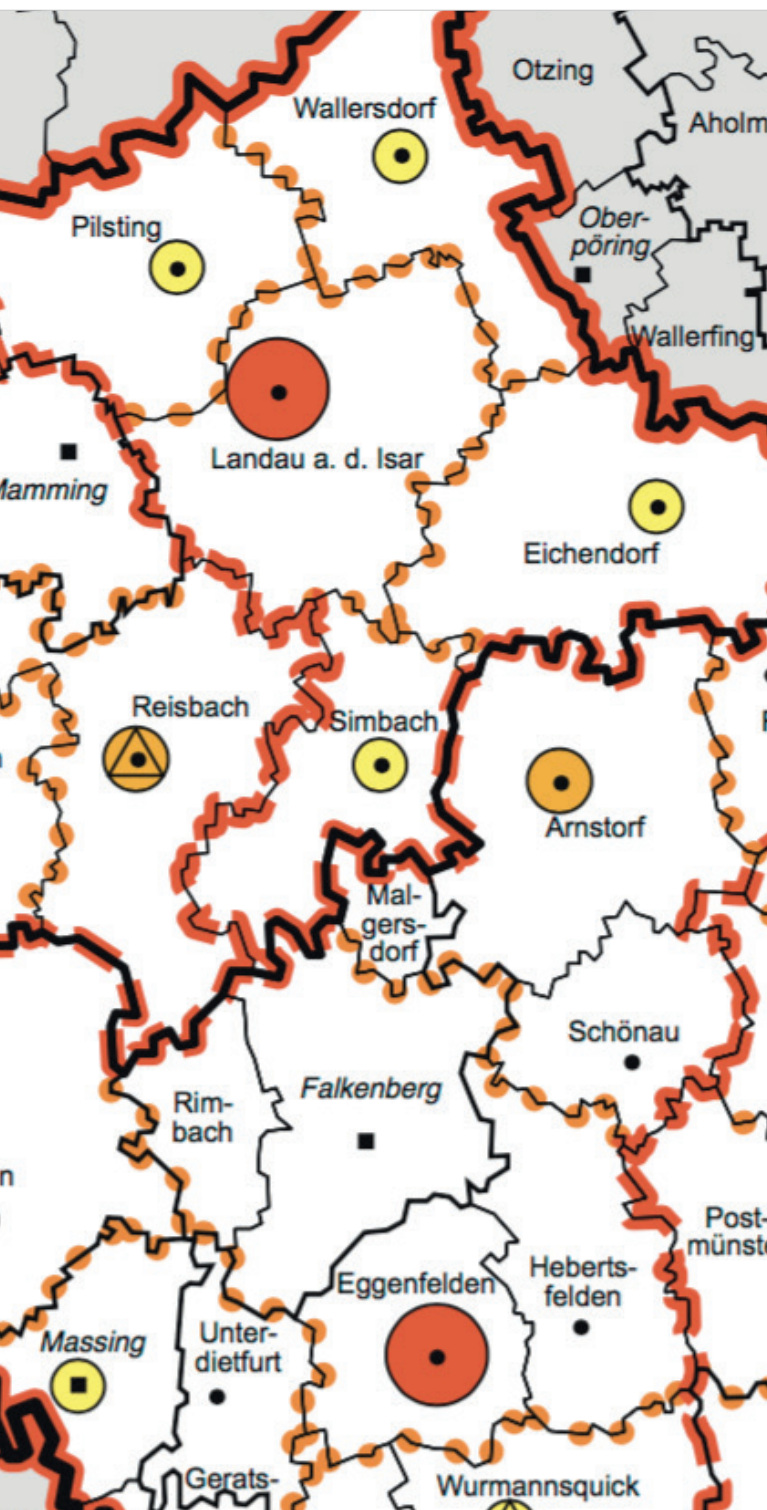
Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Landau a. d. Isar als eines von acht Mittelzentren im Regierungsbezirk Niederbayern klassifiziert. Die wesentliche Aufgabenstellung der Mittelzentren lässt sich aus dem LEP wie folgt ableiten:

„Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.“

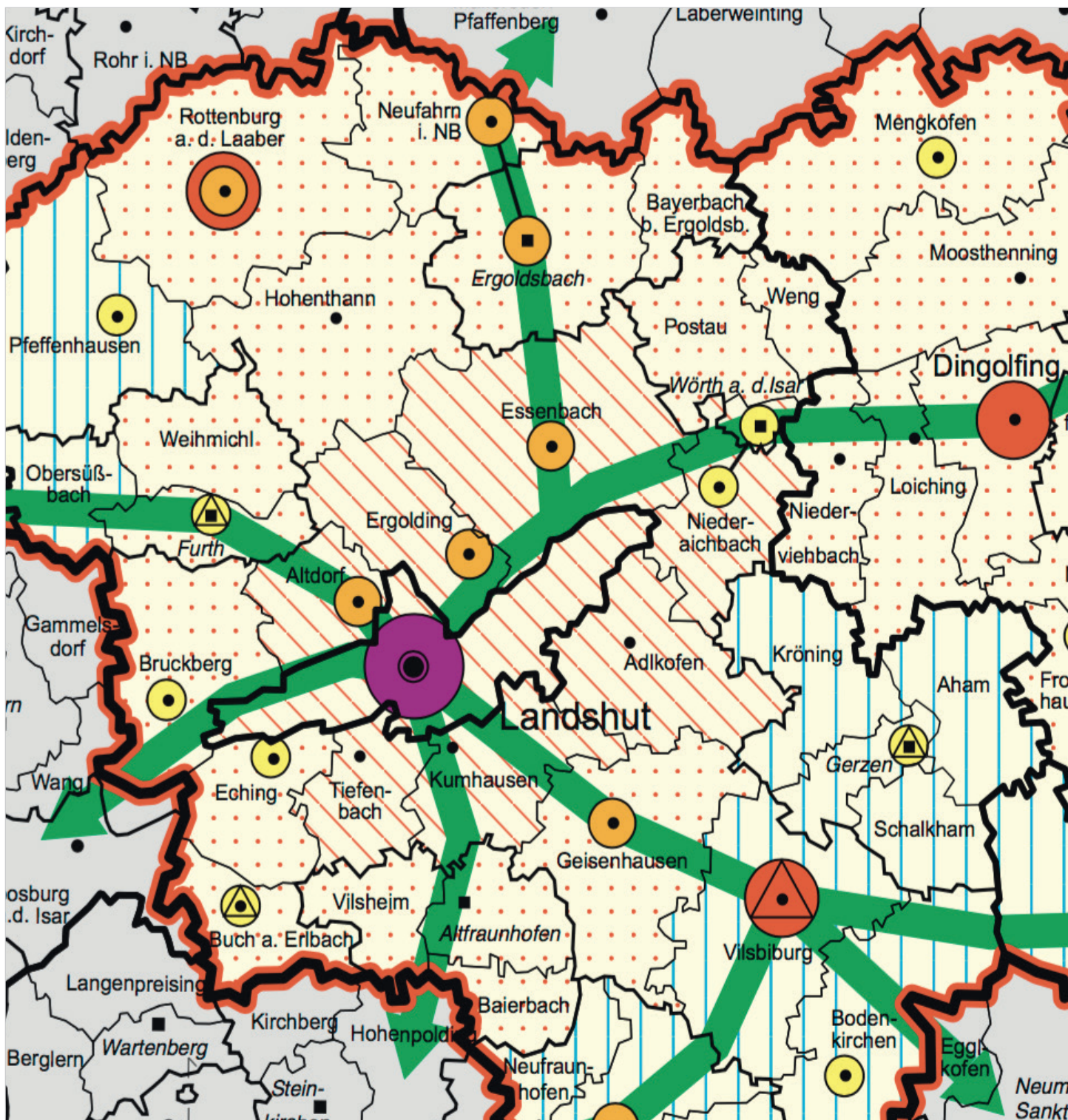
Damit wird deutlich, dass die Stadt Landau a. d. Isar eine regionale Versorgungsbedeutung - insbesondere auch für die Versorgung mit Einzelhandelsgütern - einnimmt.



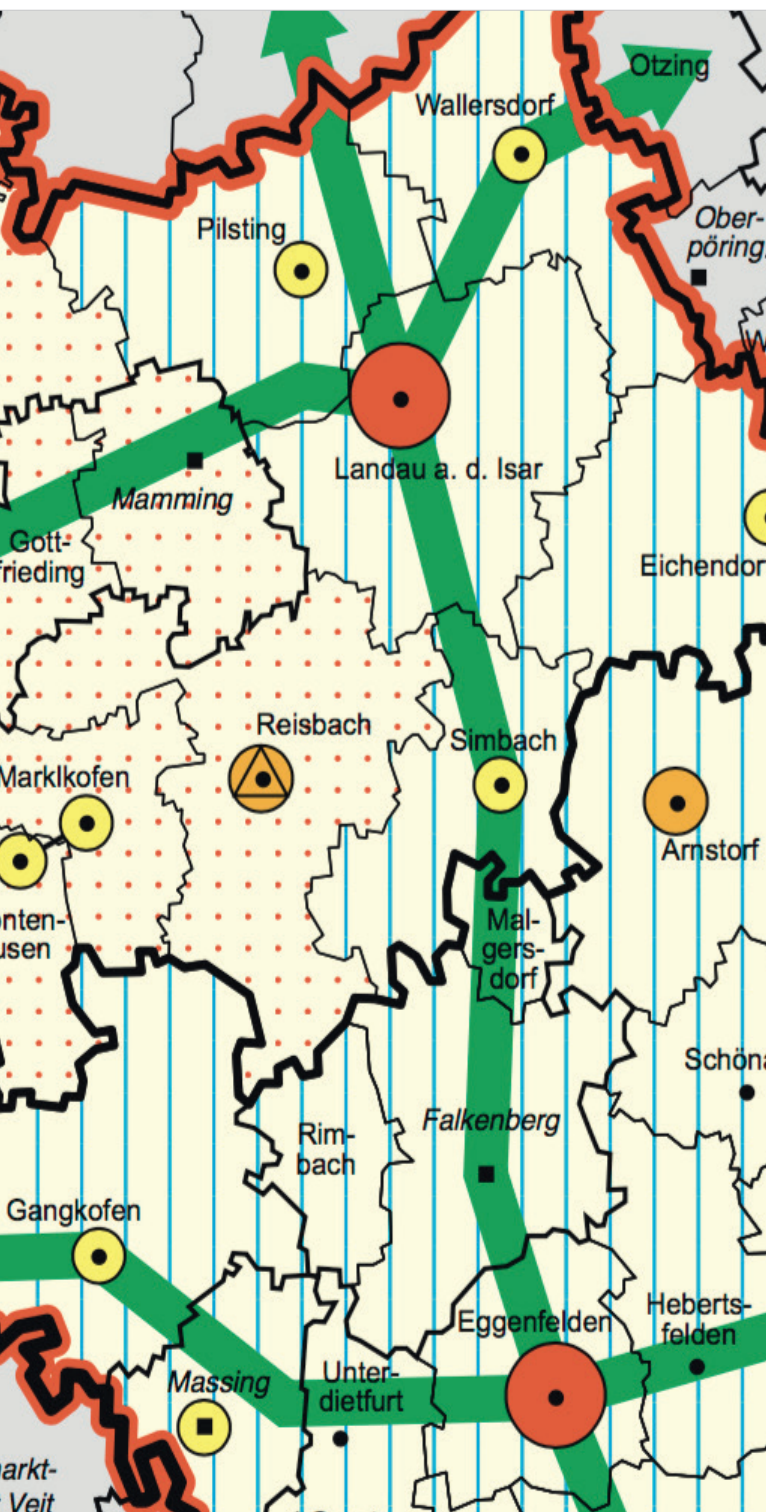
Karte 1: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013, Regierungsbezirk Niederbayern (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013)



Der Regionalplan für die Region Landshut definiert Landau a. d. Isar als wichtigen „Knotenpunkt“ der beiden Entwicklungsachsen Landau - Dingolfing, Landau - Deggendorf sowie Straubing - Landau - Simbach.



Karte 2: Ausschnitt Raumstrukturkarte des Regionalplans Landshut, Region Landau an der Isar (Quelle: Regionalplan Landshut)



Für den Mittelbereich Landau a. d. Isar formuliert der Regionalplan folgende Zielsetzung:

„Im Mittelbereich Landau a. d. Isar ist eine erhebliche Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes mit Schwerpunkt im Dienstleistungsbereich anzustreben.“

Projektspezifisch gilt es, aus dem Regionalplan die folgende weitere Zielsetzung aufzugreifen:

„Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der bestehenden, bereits integrierten Geschäftszentren in den zentralen Orten der Region, insbesondere aber im Oberzentrum Landshut, in den Mittelzentren Dingolfing, Landau a. d. Isar, Eggenfelden, Pfarrkirchen und Simbach am Inn (...) nicht gefährdet wird.“

Damit wird deutlich, dass der Regionalplan die übergeordnete Zielsetzung verfolgt, die Versorgungsbedeutung des Mittelzentrums Landau a. d. Isar - auch unter dem Blickwinkel des Arbeitsplatzangebotes - (qualitativ) auszubauen, ohne jedoch die Funktionsfähigkeit der vorhandenen, integrierten Versorgungsstandorte im Stadtgebiet zu gefährden.

3.2 Lage und Verkehr

Die verkehrsgünstig gelegene Stadt Landau a. d. Isar ist Bestandteil des Regierungsbezirks Bayern und des Landkreises Dingolfing-Landau. Durch die Fertigstellung der A 92, München-Landshut-Landau-Deggendorf, hat sich die Verkehrsgunst der Stadt bzw. der gesamten Region deutlich erhöht. In der Folge ergaben sich insbesondere positive ökonomische Effekte für den ganzen Raum. Durch die Autobahnanbindung sowie die kreuzende B 20 sind nicht nur die umliegenden Oberzentren von Landau aus gut zu erreichen, sondern auch der Flughafen München ist in einer Zeitspanne von rund 40-50 Minuten in relativer Nähe gelegen. Die Bundesstraße B 20 (Tschechien - Straubing - Landau - Salzburg) fungiert nicht nur als überörtliche Verkehrsachse, sondern auch als „Umgehungsstraße“ für Landau. Durch mehrere Aus-/Einfahrten ist das Stadtgebiet über die B 20 großräumig gut erreichbar (dies gilt auch für wesentliche Versorgungsstandorte, z.B. das Fachmarktzentrum „Alte Umgehungsstraße“).

Die Stadt Landau a. d. Isar ist an die Bahnlinie München-Passau angebunden. Landshut ist innerhalb von 30 Minuten erreichbar, die Fahrtstrecke ins nahe gelegene Straubing dauert jedoch rund 40 Minuten.

3.3 Bevölkerungsstrukturen und -entwicklungen

Zunächst ist festzuhalten, und dieser Aspekt ist auch unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wichtig, dass sich die Bevölkerung im Mittelzentrum Landau a. d. Isar stark auf die Kernstadt konzentriert. Die Kernstadt umfasst knapp 9.000 Einwohner, der nächst größere Stadtteil, nämlich Fichtheim, erreicht rund 570 Einwohner.

In den vergangenen 15 Jahren, d.h. ab dem Jahr 2000, ist eine recht stabile Bevölkerungsentwicklung in Landau zu beobachten. Von rund 12.620 Einwohnern im Jahr 2000 hat sich die Bevölkerung um rund 600 auf ca. 13.400 Einwohner erhöht. Damit liegt das Mittelzentrum Landau a. d. Isar im regionalen Trend. Auch im Landkreis Dingolfing-Landau sowie im Regierungsbezirk insgesamt ist in dieser Zeitspanne eine moderate positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Dieses bedeutet, dass auch im regionalen Einzugsgebiet des Mittelzentrums Landau a. d. Isar eine steigende Bevölkerungszahl zu verzeichnen ist.

Stadtteil	2015	2010	2000
Landau Stadt	8.958	8.433	8.401
Fichtheim	564	522	411
Zeholfing	363	382	410
Oberhöcking	295	292	288
Thalham	272	351	286
Summe Sonstige	2.869	2.780	2.949
Summe ges.	13.378	12.760	12.745

Tabelle 1: Tabelle Einwohner pro Stadtteil in den Jahren 2015, 2010, 2000 (Quelle: Stadt Landau)

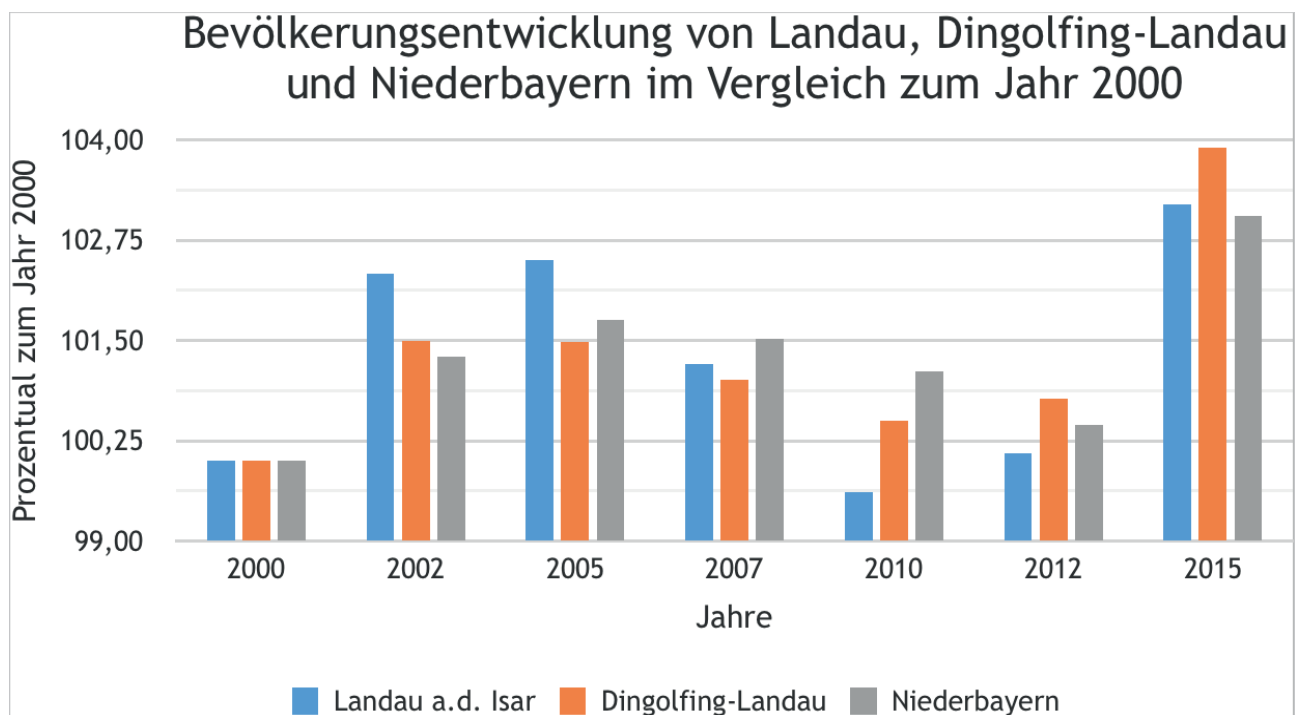


Abb.1: Bevölkerungsentwicklung von Landau, Dingolfing-Landau und Niederbayern, je im Vergleich zum Jahr 2000 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

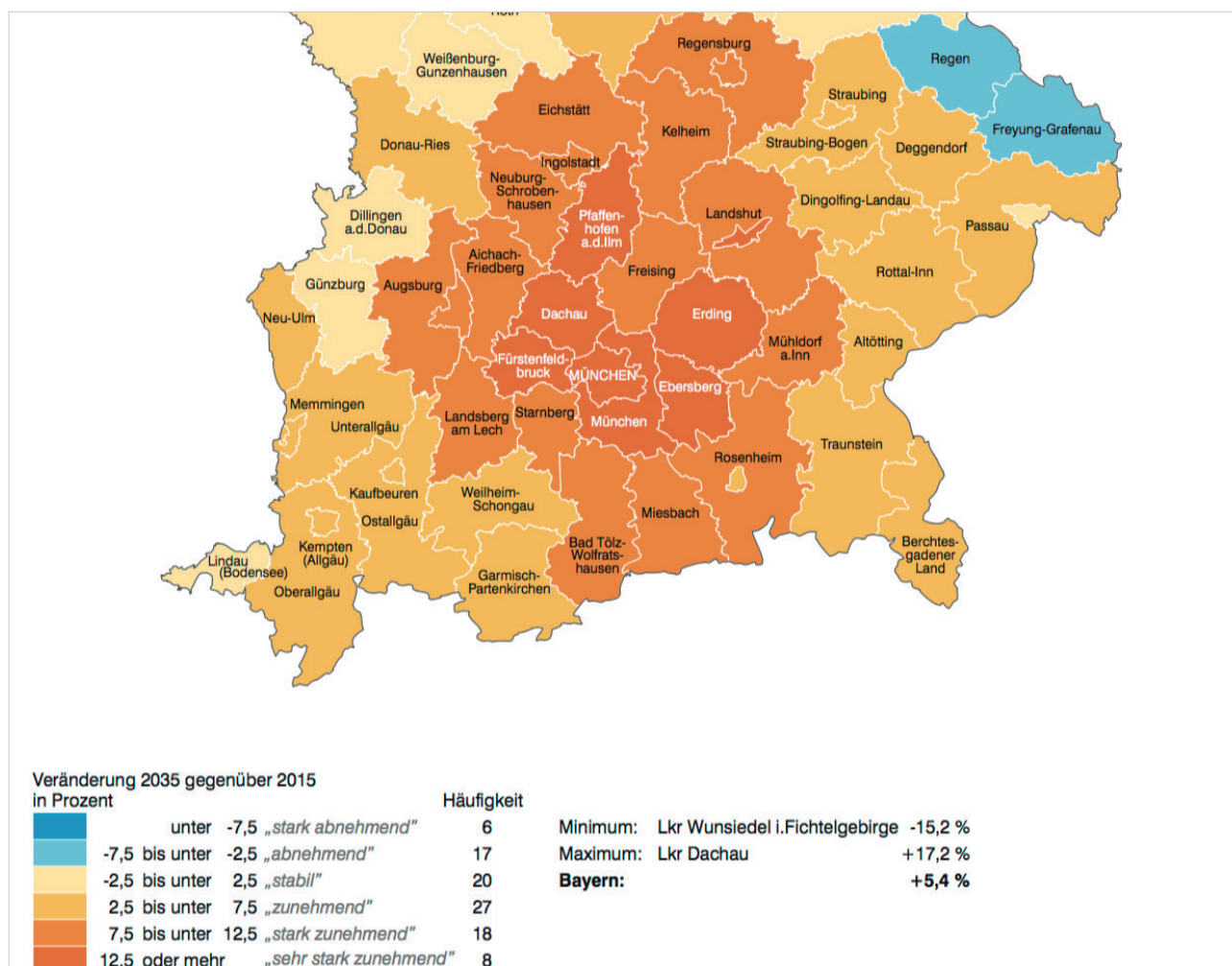
Die Zunahme der Bevölkerung in der Stadt Landau a. d. Isar vollzog sich in den vergangenen Jahren überwiegend in der Kernstadt, gefolgt vom Stadtteil Fichtheim. Im bundesweiten Vergleich ist dieses eine überraschende Beobachtung, da in vielen anderen Städten starke Tendenzen aus den Kernstädten heraus feststellbar sind. Im Zeitraum 2000 - 2015 hat sich die Bevölkerung in der Kernstadt nämlich um über 580 Einwohner doch signifikant erhöht. In einigen Stadtteilen, wie Mettenhausen und Reichersdorf, sind in dieser Zeitspanne leichte Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

Im Hinblick auf die Altersstrukturen weist das statistische Landesamt rund 2.280 Einwohner unter 18 Jahren aus. Dem gegenüber leben in Landau a. d. Isar rund 2.700 Einwohner mit einem Alter von über 65 Jahren. Bedingt durch den Bevölkerungszuzug in den vergangenen Jahren in Landau a. d. Isar hat sich überraschenderweise die Zahl der jüngeren Bevölkerungsgruppen wieder erhöht. Im Zeitraum 2010 - 2015 ist die Anzahl der unter 18-jährigen um rund 40 leicht angestiegen. Die positive Entwicklung bei den jüngeren Bevölkerungsgruppen ist als gewisses „Alleinstellungsmerkmal“ Landaus anzusehen. Denn sowohl im Landkreis als auch im Regierungsbezirk ist ein weiterer Trend zur Abnahme der jüngeren Bevölkerungsgruppen statistisch feststellbar.

Die Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Bayern gehen sowohl für den Regierungsbezirk Niederbayern insgesamt als auch den Landkreis Dingolfing-Landau von einer positiven Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren aus. Für den Zeitraum 2015 - 2035 wird eine Zunahme der Bevölkerung in der Region um rund 2,5 % - 7,5 % prognostiziert. Angesichts der uns bekannten Wohnbauplanungen im Mittelzentrum Landau a. d. Isar - sowie der grundsätzlich positiven Rahmenbedingungen - ist auch für die städtische Ebene von einer positiven Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren auszugehen.

	Stadt Landau a. d. Isar		Landkreis Dingolfing - Landau		Regierungsbezirk Niederbayern	
	U18	Ü65	U18	Ü65	U18	Ü65
2000	2.536	2.215	19.374	13.921	239.879	189.968
2010	2.223	2.513	16.231	16.639	206.993	227.954
2015	2.279	2.698	15.618	17.433	198.859	240.055
Entwicklung	- 10 %	+ 22 %	- 19 %	+ 25 %	- 17 %	+ 26 %

Tabelle 2: Bevölkerungsstruktur in den Jahren 2000, 2010 und 2015 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)



Karte 3: Bevölkerungsprognose der Kreisfreien Städte und Landkreise 2035 im Vergleich zu 2015 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

	Stadt Landau a. d. Isar	Landkreis Dingolfing - Landau	Regierungsbezirk Niederbayern
2000	12.623	90.562	1.176.206
2010	12.574	91.011	1.189.384
2015	13.027	94.104	1.212.119
Prognose 2035	-	100.100	1.270.400

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung und Prognose (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

3.4 Wirtschaft und Beschäftigung

Wie bereits beschrieben, verfügt Landau a. d. Isar auch aufgrund der Verkehrsgunst (A 92, B 20) über geeignete Rahmenbedingungen für eine positive ökonomische Entwicklung. Die größeren, zusammenhängenden Gewerbebetriebe befinden sich im nördlichen Stadtgebiet und sind verkehrlich gut erreichbar. Eine Erweiterung/Arrondierung dieses Gewerbebestandes ist vorgesehen.

Die gewerbliche Struktur wird insbesondere durch mittelständische Betriebe gekennzeichnet. Ein „dominierendes Unternehmen“ ist nicht vorhanden.

Die Beschäftigtenentwicklung im Mittelzentrum Landau a. d. Isar war in den vergangenen 15 Jahren positiv. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich von rund 4.400 im Jahr 2000 auf derzeit ca. 5.500 erhöht (plus 1.100 Beschäftigte!). Damit spiegelt sich auch in der Stadt Landau a. d. Isar der grundsätzlich positive Entwicklungstrend in der Gesamtregion wieder. Auch im gesamten Landkreis Landau-Dingolfing hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den vergangenen 15 Jahren von rund 40.400 (Jahr 2000) auf derzeit ca. 48.500 deutlich erhöht. Demgegenüber ist im gesamten Regierungsbezirk Niederbayern von einem geringfügigen Rückgang bei den Beschäftigten auszugehen; eine Beobachtung, die darauf hindeutet, dass sich im Regierungsbezirk wesentliche Strukturentwicklungen, gerade entlang der Entwicklungsachsen/Verkehrsachsen vollziehen (u.a. Automobilindustrie, Zulieferindustrie, Logistik).



Foto 4: Ehemaliges Real SB-Warenhaus
(Quelle: LEUNINGER & MICHLER)

	Stadt Landau a. d. Isar	Landkreis Dingolfing - Landau	Regierungsbezirk Niederbayern
2000	4.403	40.435	369.669
2010	4.581	42.343	389.141
2014	5.545	48.456	434.952
Entwicklung	+ 26 %	+ 20 %	+ 18 %

Tabelle 4: Beschäftigungsentwicklung (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Die Stadt Landau a. d. Isar erreicht derzeit eine Kennziffer von rund 425 Beschäftigten je 1.000 Einwohner. Damit erreicht das Mittelzentrum einen für die Stadtgröße überaus positiven Wert. Diese Tatsache bedeutet auch, dass zahlreiche Bürgerinnen und Bürger aus Landau a. d. Isar direkt in der Stadt einen Arbeits- und Ausbildungsplatz finden; eine Tatsache, die sich wiederum positiv auf den Wohn- und Versorgungsstandort auswirkt. Auch die Arbeitslosenkenntziffer in der Region liegt seit Jahren nahezu bei „Vollbeschäftigung“. Neben den erzielbaren Einkommen

für die Bevölkerung ist im Ergebnis dieser positiven Beschäftigtenentwicklung auch ein positiver „Pendlerüberschuss“ von rund 350 Beschäftigten statistisch feststellbar. D.h., es pendeln mehr Beschäftigte nach Landau ein, als Auspendler zu anderen Wirtschaftsstandorten (u.a. Dingolfing, Straubing) vorhanden sind.

	Stadt Landau a. d. Isar	Landkreis Dingolfing - Landau	Regierungsbezirk Niederbayern
2000	+ 44	+ 7.374	- 28.553
2010	+ 19	+ 7.048	- 31.993
2014	+ 351	+ 7.601	- 32.837

Tabelle 5: Pendlersalden (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Auffallend ist im 15-jährigen Betrachtungshorizont, dass sich die Übernachtungszahlen in der Stadt sehr deutlich erhöht haben. Während im Jahr 2000 „nur“ rund 10.670 Übernachtungen zu verzeichnen waren, stieg dieser Wert bis zum Jahr 2015 auf rund 29.750 an. D.h., es hat in 15 Jahren nahezu eine Verdreifachung der Übernachtungen stattgefunden. Von wesentlicher touristischer Bedeutung dürften hierbei insbesondere zwei Faktoren sein:

- Lage der Stadt an bedeutsamen und bundesweit vermarkteten Radwegen (Hinweis: ein isarnahes „Radhotel“ könnte einen Ergänzungsbaustein darstellen).
- Geschäftstourismus (inklusive Monteure, usw.)

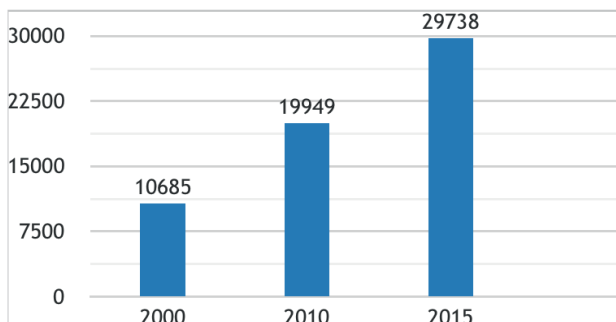


Abb. 2: Übernachtungszahlen in Landau an der Isar (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Wirtschafts-/Beschäftigtenstruktur in Landau a. d. Isar stark durch den Dienstleistungssektor geprägt wird. Nur knapp 30 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen, die übrigen rund 70 % sind den öffentlichen und privaten Dienstleistungen (inklusive Handel, Unternehmensdienstleister, Gastgewerbe) zuzuordnen.

Landau a. d. Isar verfügte Ende des Jahres 2014 über rund 3.920 Wohngebäude. Prägend für die Siedlungsstruktur sind die Einfamilienhäuser, die über 80 % des Bestands ausmachen. Im Jahr 2014 wurden 27 Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude erteilt, auch hier ist mit 19 Fällen das Einfamilienhaus die prägende Nachfragestruktur. Die Zahl der Baufertigstellungen bei Wohngebäuden betrug im Jahr 2014 insgesamt 21.

	2007	2010	2014
Wohnbaugenehmigungen	17	25	27
Wohnbaufertigstellungen	34	23	21

Tabelle 6: Wohnbautwicklung in der Stadt Landau an der Isar (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

3.5 Siedlungsstruktur und Städtebau

Die Siedlungsfläche des Mittelzentrums Landau a. d. Isar beträgt rund 8.440 ha. Das Siedlungsgebiet ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt bzw. weist Waldflächen auf. In der Summe entfallen auf landwirtschaftliche sowie Waldfläche rund 6.800 ha. Auf Siedlungs- und Verkehrsflächen entfallen im Stadtgebiet rund 1.150 ha.

Siedlungsstruktur:

Die Lage der Kernstadt des Mittelzentrums wird im Wesentlichen durch die prägnante Lage am rechten Isarhochufer charakterisiert. Die Oberstadt ist auf einem Bergsporn angesiedelt, zu dessen Füßen die Unterstadt im historischen Isarübergang liegt. In der links der Isar gelegenen Vorstadt haben sich in den vergangenen Jahren wesentliche Handels- und Gewerbeentwicklungen vollzogen.

Neben der Kernstadt verfügt das Mittelzentrum auf einer insgesamt recht großen Flächenausprägung über eine Reihe von kleineren und mittleren Weilern und Ortschaften. In der Gesamtbetrachtung ist die Kernstadt aber das eindeutige Zentrum der Stadt mit der größten Bevölkerungskonzentration. Dieses drückt sich auch in der aktuellen Struktur des Einzelhandels aus (eine Ausnahme bildet der neu etablierte Hagebaumarkt mit einem weiteren Baufachbetrieb im verkehrsgünstig gelegenen Standortbereich Fichtheimer Feld).



Foto 5: Städtebauliche Aufwertung - Straubinger Straße
(Quelle: LEUNINGER & MICHLER)

Städtebau:

Die Oberstadt und die Unterstadt von Landau a. d. Isar bilden gemäß den Ausführungen von AGS-München (vorbereitende Untersuchungen, 2013) zusammen im Wesentlichen das historische Erbe Landaus. „Die Oberstadt zeigt sich bis heute als Stadanlage, die das Idealbild einer mittelalterlichen Stadtgründung verkörpert“. Diesbezüglich ist aus projektspezifischer Sicht zu ergänzen, dass sich die aktuellen Handelsentwicklungen nicht mehr in der Oberstadt bzw. Unterstadt vollziehen, sondern im Wesentlichen den Standortbereich entlang der Straubinger Straße umfassen. In Teillagen der Oberstadt ist - trotz einer intensiven Ausprägung von öffentlichen Gebäuden/Infrastrukturen - ein signifikanter Bedeutungsverlust im Einzelhandel festzustellen (insbesondere entlang der Hauptstraße).

Auch in der Unterstadt sind Veränderungen in der Handels- und Versorgungsstruktur erkennbar. Hinzuweisen ist diesbezüglich insbesondere auf die Schließung des großflächigen SB-Warenhauses (früher Real; eine Umnutzung der Fläche in Richtung Wohnen ist vorgesehen). Auch die Standortlagen entlang Sebastianiplatz und Spitalplatz weisen keine geschlossenen Handelslagen auf.

Der Strukturwandel der vergangenen Jahre hat in Landau zu veränderten Versorgungsstrukturen geführt. Im Ergebnis ist eine Konzentration von Verkaufsflächen im Isarbereich bzw. im Standortbereich „Straubinger Straße“ festzustellen. Als städtebauliche Charakteristika für das Stadtgebiet insgesamt ist festzuhalten:

- Lidl und Edeka nehmen im südlichen Stadtbereich für die strukturprägenden Wohngebiete eine zentrale Nahversorgungsbedeutung ein. Beide Standorte liegen in städtebaulich integrierten Lagen und umfassen damit auch einen hohen Anteil an fußläufiger Bevölkerung. Insbesondere der modernisierte, großflächige Edeka vermittelt einen attraktiven Eindruck und stärkt damit die Versorgungsqualität im Süden der Stadt.
- Im Standortbereich „An der alten Umgehungsstraße“ befindet sich ein eingeführtes Fachmarktzentrum mit einem Sortimentsmix aus nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angeboten. Drei



Karte. 4: Schwarzplan M 1:20.000 (Bearbeitung: LEUNINGER & MICHLER)

Lebensmittelmärkte, ein Drogeriemarkt und zwei Bekleidungsanbieter kennzeichnen die Situation und drücken die regionale Versorgungsbedeutung dieses Standortes aus.

- Eine weitere Konzentration von Fachmärkten befindet sich im Standortbereich Straubinger Straße/Bahnhofstraße. Mit vier Fachmärkten ist - in Verbindung mit den benachbarten Betrieben (z.B. Netto, Getränkemarkt, Baumarkt) - ebenfalls von einer regionalen Versorgungsbedeutung auszugehen.
- Grundsätzlich ist für die Straubinger Straße eine Bedeutungszunahme als Einzelhandelsstandort erkennbar. Prägend ist einerseits der Sportfachmarkt - andererseits charakterisieren auch neuere Betriebe wie der Schuhmarkt, ein Bekleidungsanbieter sowie ein Café mit Bäckerei die Standortsituation.
- Markant für den nördlichen Bereich Landaus ist der neu etablierte Kaufland mit drei Konzessionären im Vorkassenbereich. Dieser moderne Lebensmittelmarkt (Betriebstyp: SB-Warenhaus) ist der größte Lebensmittelanbieter im Mittelzentrum Landau a. d. Isar.
- Die Untere Stadt im Bereich Hauptstraße/Viehmarktstraße ist als zentraler Handelsstandort nicht mehr eindeutig erkennbar. Zwar gibt es nach wie vor eine Reihe von Betrieben unterschiedlicher Sortimente (u.a. Elektrowaren, Apotheke, Optiker, Schuh-/Bekleidungsmarkt), jedoch fehlen diesem Einzelhandelsstandort klare städtebauliche Strukturen.
- Der größte Strukturwandel in den vergangenen Jahren ist sicherlich in der Obere Stadt feststellbar. Prägend sind einerseits die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (oberer Stadtplatz, Marienplatz), andererseits ist auf eine starke Konzentration von öffentlichen Infrastrukturen/Einrichtungen (u.a. Kastenhof, VHS, Rathaus, Stadthalle) hinzuweisen. Aus der Hauptstraße hat sich der Einzelhandel zeitlich komplett zurückgezogen, im Bereich des Oberen Marktes ist eine Reihe von Leerständen erkennbar. Die höchste Konzentration von Einzelhandelsbetrieben befindet sich im Bereich Oberer Stadtplatz. Aber auch am Oberen Stadtplatz

gibt es einige Leerstände (u.a. ehem. Metzgerei, ehem. Apotheke).

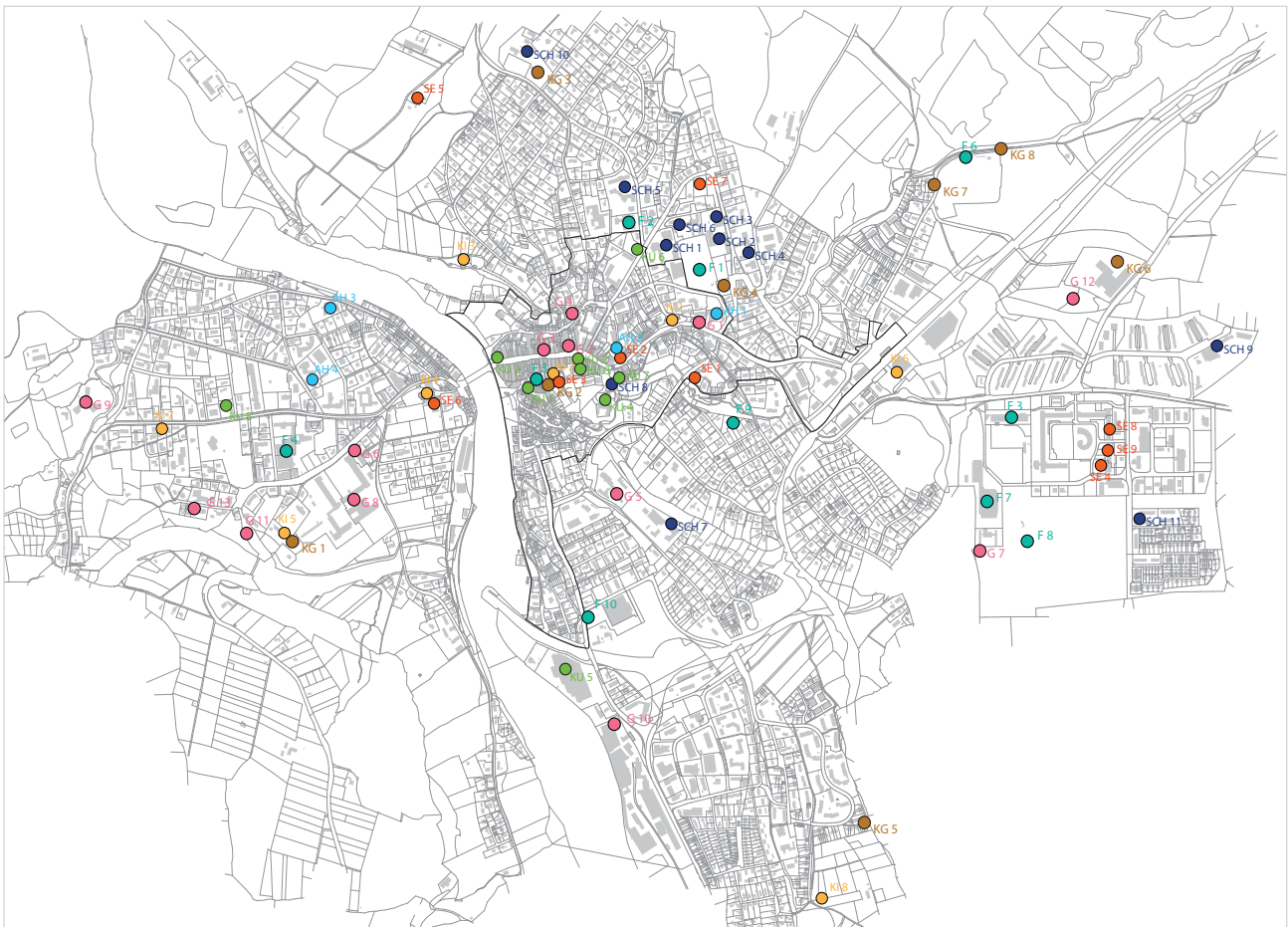
- Positiv zu werten ist aus städtebaulicher Sicht, dass eine Einzelhandels-/Fachmarkttagglomeration „auf der grünen Wiese“ in Landau a. d. Isar nicht besteht. Sowohl der neue Kaufland an der Straubinger Straße als auch das Fachmarktzentrum „Alte Umgehungsstraße“ sind als Lagen mit einem eindeutigen Siedlungsanschluss - und damit auch mit einer Nahversorgungsfunktion - zu charakterisieren. Lediglich der Hagebaumarkt, verkehrsgünstig an der B20 gelegen (Fichtheimer Feld), ist als dezentraler, nicht integrierter Standort zu bewerten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Siedlungsentwicklung (mit der wesentlichen Funktion Wohnen) stark auf die Kernstadt von Landau a. d. Isar fokussiert. Diese Strukturen werden durch geplante bzw. in der Umsetzung befindliche Wohnbauprojekte (u.a. ehemaliger Real-Standort, Postareal) weiter unterstützt. Folgerichtig sollte auch die Handelsentwicklung diesen (strategischen) Überlegungen bzw. Strukturentwicklungen folgen.

3.6 (Soziale) Infrastruktur

Als Mittelzentrum verfügt Landau a. d. Isar grundsätzlich über ein umfassendes Infrastrukturangebot (vgl. Karte 5, Seite 31). Die wesentlichen Faktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Stadt verfügt mit sieben allgemeinbildenden Schulen (ca. 2.850 Schüler) über das komplette Bildungsangebot. Darüber hinaus ist eine landwirtschaftliche Berufsschule festzuhalten.
- Landau a. d. Isar verfügt über zwei Betreuungs-/Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen mit insgesamt rund 170 verfügbaren Plätzen.
- Im Stadtgebiet gibt es summiert fünf Kindertageseinrichtungen mit über 420 genehmigten Plätzen.



Karte 5: Soziale Infrastruktur (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)

Legende

- Schule
- Gesundheitswesen
- Glaubenshäuser
- Kinderbetreuung
- Freizeitanlagen
- Altenhilfe
- Kultur
- Weitere Soziale Einrichtungen

3.7 Zusammenfassung der Ausgangssituation und der Perspektiven: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profil

Die Zusammenfassung der sozio-ökonomischen und planerischen Ausgangssituation erfolgt in Form eines übersichtsartigen Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profiles für das Mittelzentrum Landau a. d. Isar. Die

Darstellung und Bewertung der wesentlichen Stärken und Schwächen der Stadt Landau a. d. Isar ergeben sich aus der aktuellen „Situationsanalyse“ sowie den ermittelten Potentialen. Die Chancen und Risiken der Stadt bzw. Stadtentwicklung ergeben sich unter Einbeziehung der (kaum beeinflussbaren) Rahmenbedingungen auf der regionalen bzw. gesellschaftlichen Ebene.

Lage, Erreichbarkeit, planerische Rahmenbedingungen

+ Stärken	— Schwächen
- Einstufung als Mittelzentrum mit regionaler Versorgungsbedeutung - regionalplanerische Einordnung als „Kreuzungspunkt“ von zwei überregionalen Entwicklungsachsen - Lage an der Autobahn A92 mit direkten Anbindungen an die B20 - Bestandteil der prosperierenden Wirtschaftsregion entlang der A92 (u.a. geprägt durch die Automobilindustrie) - gute Erreichbarkeit des Flughafens München sowie der benachbarten Oberzentren	- Lage des Bahnhofs am „Rand“ des kompakten Siedlungskörpers der Kernstadt (derzeit ohne wesentliche städtebauliche Funktion)

Quelle: Zusammenstellung LEUNINGER & MICHLER, 2016/2017

Ökonomische Rahmenbedingungen

+ Stärken	— Schwächen
- Entwicklung attraktiver Gewerbestandorte im Norden der Stadt (mit guter Verkehrsanbindung) - diversifizierte Wirtschaftsstruktur - wachsende Zahl an Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Zeitraum 2000 - 2015 - deutliche Zunahme der positiven Einpendlersalden im Zeitraum 2000 - 2014 - Verdreifachung der Übernachtungszahlen im Zeitraum 2000 - 2015 (ca. 30.000 pro Jahr)	- Defizite bzw. Entwicklungspotentiale bei den Übernachtungskapazitäten - Schwierige Thematik „Unternehmensnachfolge“ (auch im Handel)

Quelle: Zusammenstellung LEUNINGER & MICHLER, 2016/2017

Bevölkerungsentwicklung/-struktur

+ Stärken	— Schwächen
- Bevölkerungswachstum im Zeitraum 2000 - 2015 um rund 400 Einwohner - Zunahme der jüngeren Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet im Zeitraum 2010 - 2015 - klarer Bevölkerungsschwerpunkt im Stadtgebiet auf der Kernstadt (insbesondere wichtig im Hinblick auf die Versorgungsfunktion) - positive Bevölkerungsprognose für Stadt und Region im Zeitraum 2015 - 2035 (ca. 2,5% - 7,5% Wachstum) - Fokussierung der Wohnraumplanungen auf die Kernstadt (u.a. Innenentwicklung im Bereich der oberen und unteren Stadt)	

Quelle: Zusammenstellung LEUNINGER & MICHLER, 2016/2017

Städtebau und Siedlungsstruktur

+ Stärken	— Schwächen
- kompakte Kernstadt mit einem hohen Bevölkerungsanteil - städtebaulich und architektonisch attraktive, interessante Strukturen in der oberen Stadt und unteren Stadt - Lage an der Isar (u.a. Freizeitfunktion, Erholungsfunktion) - gute Lage wesentlicher Infrastrukturen im Stadtgebiet (u.a. Bildung, VHS, Museum) - Errichtung der Quartiersgarage als Impulsprojekt - durchgeführte umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum - Realisierung Kasten Hof mit Magnetfunktion	- topografische Situation „erschwert“ die Wechselwirkung zwischen oberer Stadt und unterer Stadt - beobachtbare Funktionsverluste in der oberen Stadt (u.a. Einzelhandel, z.T. Gastronomie)

Quelle: Zusammenstellung LEUNINGER & MICHLER, 2016/2017

Versorgungsstrukturen

+ Stärken	— Schwächen
- vorhandene Nahversorgungsstrukturen in integrierter Lage (insbesondere die großflächigen Lebensmittelmärkte im Süden der Stadt) - Vermeidung von Einkaufszentren/Fachmarktzentren „auf der grünen Wiese“ - Entwicklung der städtebaulichen Rahmenbedingungen im Bereich der oberen Stadt - Kostenloses Parken (60 Minuten)	- Verlagerung des Einkaufsschwerpunktes aus oberer Stadt und unterer Stadt in Richtung Straubinger Straße - Leerstandsentwicklungen und Spielhallen im Bereich der Oberen Stadt - städtebauliche Defizite im Bereich Sebastianiplatz/Spitalplatz - „starke Zersplitterung“ des Einzelhandelsangebotes auf verschiedene Standortlagen im Stadtgebiet - Fehlen von größeren Magnetbetrieben an den Standortbereichen Untere Stadt und Obere Stadt

Quelle: Zusammenstellung LEUNINGER & MICHLER, 2016/2017

Städtebau und Siedlungsstruktur

+ Stärken	— Schwächen
- Fokussierung der Wohnraumentwicklung und damit der Bevölkerungsentwicklung (Kaufkraft) auf die Kernstadt, unter Einbeziehung der oberen Stadt und der unteren Stadt - Konzentration wesentlicher öffentlicher Infrastrukturen auf die obere Stadt (u.a. VHS, Museum, Rathaus, Stadthalle, Bildung) - durchgeführte sowie aktuell in der Umsetzung befindliche Städtebauförderungsmaßnahmen	- sichtbarer Funktionsverlust/-wandel der Hauptstraße in der oberen Stadt - keine klare Profilierung von teilräumlichen Versorgungsstandorten im Stadtgebiet erkennbar - derzeit keine Entwicklungsflächen (für den Einzelhandel) im städtischen Eigentum

Quelle: Zusammenstellung LEUNINGER & MICHLER, 2016/2017

Die Bündelung der empirischen Ergebnisse und Beobachtungen sowie der Auswertung vorliegender Dokumente/Informationen ergibt für das Mittelzentrum Landau a. d. Isar tendenziell ein positives Bild. Wesentliche Kenngrößen, z.B. Bevölkerung und Ökonomie/Beschäftigung, weisen positive Tendenzen auf. Demgegenüber ist feststellbar, dass sich in Teilräumen der Stadtentwicklung ein grundlegender Strukturwandel vollzieht, von dem in hohem Maße auch die Einzelhandel- und Versorgungsstruktur des Mittelzentrums tangiert wird.

Neben den „eigenen Potentialen“ und den Rahmenbedingungen wird die Stadtentwicklung des Mittelzentrums aber auch von den übergeordneten Entwicklungen (u.a. gesellschaftliche, technologische, regionale Trends/Entwicklungen) tangiert. Diese werden nachstehend in Form eines Chancen-Risiken-Profiles zusammengefasst:

- Der Regierungsbezirk Niederbayern, insbesondere der Raum entlang des „Entwicklungsbandes A92“, hat sich in den vergangenen Jahren äußerst positiv entwickelt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass diese positive Entwicklung sich auch in den kommenden Jahren fortsetzt, insbesondere da sich wesentliche Teile der strukturprägenden Automobilindustrie (inklusive Zulieferbetriebe) in der Region gut entwickeln. Durch diese Entwicklungen dürfen sich nicht nur positive ökonomische und fiskalische Impulse ergeben, sondern auch die Bevölkerungsstruktur/-entwicklung profitiert hiervon.
- Grundsätzlich werden insbesondere den Mittelzentren in Bayern, auch aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung (z.B. einem umfassenden Bildungsangebot sowie den Kinderbetreuungseinrichtungen), positive Perspektiven attestiert. Größere Zentren, z.B. München und Regensburg, erfahren insbesondere auf den Immobilienmarkt „exorbitante“ Entwicklungen. Für „überschaubare“ mittlere Städte ergeben sich hieraus Chancen, auch unter dem Aspekt der „sozialen und gesellschaftlichen Sicherheit“.
- Die gesellschaftlichen Ansprüche an die Stadt- raumqualität und an die Versorgungsqualität werden weiter zunehmen. Auch im digitalen Zeitalter. Insbesondere für die kleineren und mittleren Städte

ergeben sich besondere Herausforderungen, eine „städtische Urbanität“ zu sichern bzw. konsequent zu entwickeln. Treffpunkte, Gastronomieangebote und Versorgungsangebote sind dabei immer stärker auf eine „räumliche Dichte“ angewiesen. Kann dieses nicht gewährleistet werden, dürften Funktionsverluste für kleine und mittlere Städte - insbesondere gegenüber den dynamischen Angeboten in den Großstädten - die Folge sein.

- Stadtentwicklung benötigt heute attraktive und marktfähige Standortoptionen. Sowohl im gewerblichen Bereich (inklusive Einzelhandel) als auch im Wohnbereich sind entwicklungsfähige Flächen - möglichst in integrierter Lage - notwendig. Insbesondere in historisch geprägten Stadtzentren, wie dies in Landau a. d. Isar der Fall ist, stellt dieses für alle gesellschaftlichen Gruppen eine enorme Herausforderung dar. Gerade beim wachsenden Anspruch der Zielgruppen im Hinblick auf die gewünschten Standortqualitäten.
- Die Unternehmensnachfolge in kleinen und mittleren Betrieben (inkl. Einzelhandel) ist häufig nicht geklärt. Hieraus resultieren Leerstände und ein Investitionsstau bei Immobilien.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die grundlegenden Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung in Landau a. d. Isar positiv sind. Die zentrale Herausforderung für die Stadtentwicklung liegt darin, für die Bürgerinnen und Bürger - und die Gäste und Besucher aus der Region - attraktive urbane Räume mit einer möglichst hohen Dichte an unterschiedlichen Funktionen „herzustellen“. Die Etablierung der VHS und der Quartiersgarage in der Hauptstraße sind hierfür gute, perspektivgebende Beispiele. Auch die geplante „Revitalisierung“ des ehemaligen Real-Standortes in der Unteren Stadt in Richtung Wohnen ist für die Stadtentwicklung richtungsweisend.

4. Einzelhandelsstrukturen

Die Grundlage der nachstehenden Ausführungen stellt eine aktuelle Erhebung von LEUNINGER & MICHLER (Dezember 2016) dar. In Form von Vor-Ort-Begehungen wurden die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nach den Kriterien Hauptsortiment, Betriebstyp, Lage im Stadtgebiet, Verkaufsflächendimension, Barrierefreiheit ermittelt. Im zweiten Schritt sind den einzelnen Betrieben auf Grundlage von Vergleichswerten - u.a. Markt- und Strukturdaten des bayerischen Einzelhandels, herausgegeben vom bayerischen Wirtschaftsministerium - zugeordnet worden.

Ergänzend hierzu hat auch ein Abgleich mit einer parallel vom Beratungsunternehmen CIMA im Auftrag der IHK durchgeführten Erhebung statt gefunden.

4.1 Einzelhandelsstrukturen/-bestand

Die Darstellung und Einordnung der Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen des Mittelzentrums Landau a. d. Isar erfolgt auf zwei Ebenen. Im ersten Schritt werden die Ergebnisse der Vor-Ort-Erhebungen/-Beobachtungen für die Stadt Landau a. d. Isar zusammenfassend dargestellt. Im zweiten Schritt erfolgt eine übersichtsartige Darstellung wesentlicher Handelsstrukturen (Wettbewerbsstrukturen) im regionalen Umfeld. Beide Bausteine sind in der Gesamtbetrachtung eine Grundlage, um das einzelhandelsrelevante Marktgebiet des Mittelzentrums einzuordnen.

Einzelhandelsbestand

Die im Dezember 2016/Januar 2017 durchgeführten Erhebungen des Einzelhandelsbestandes in Landau a. d. Isar werden in der nachfolgenden Abbildung zusammengefasst.

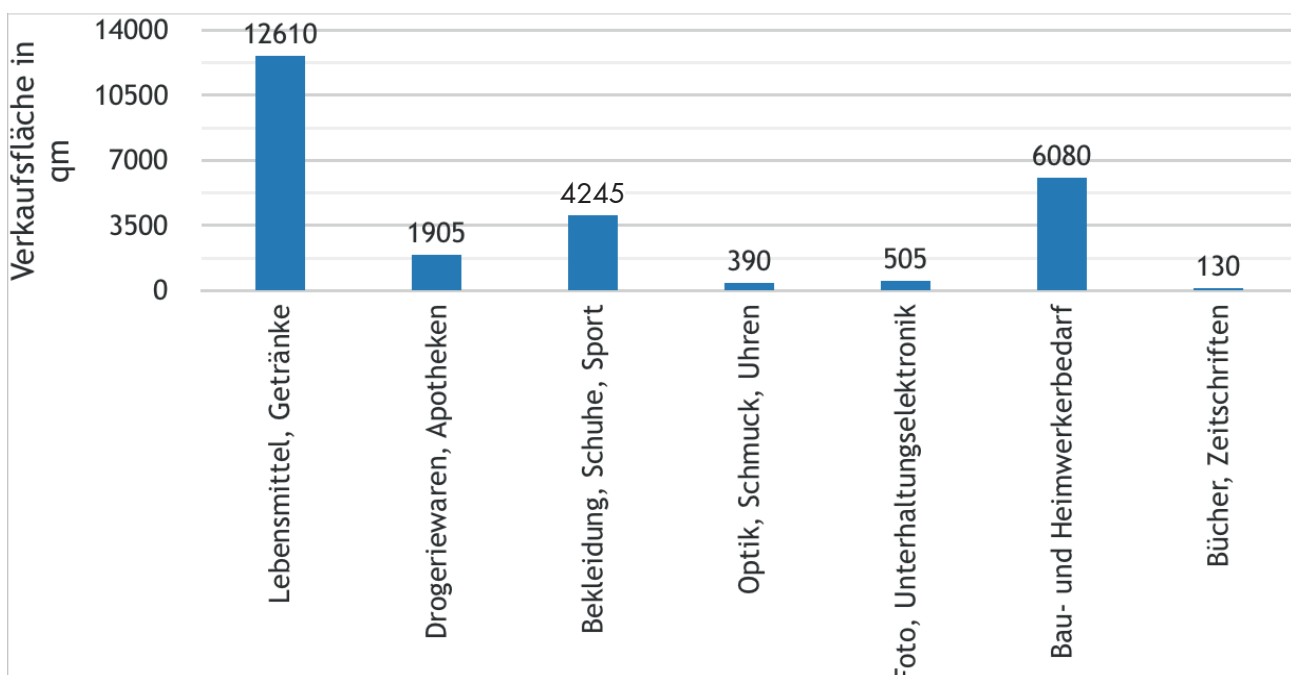


Abb. 3: Verkaufsflächen (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)

Die erhobenen Bestandsdaten des Einzelhandels lassen sich hinsichtlich der Sortimentsstrukturen, Standortcharakteristika und den städtebaulichen Wirkungen/Rahmenbedingungen wie folgt darstellen:

- Das Mittelzentrum Landau a. d. Isar verfügt über einen gesamtstädtischen Einzelhandelsbestand von knapp 100 Betrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 28.200 qm. Die Verkaufsflächenausstattung von rund 2.300 qm je Einwohner ist im Städtevergleich bzw. Bundesvergleich als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Zurückzuführen ist diese Bewertung u. a. auf das Fehlen von großflächigen Möbelmärkten in Landau a. d. Isar.
- Der Lebensmittelbereich nimmt sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe als auch der Gesamtverkaufsflächen eine dominierende Funktion in Landau a. d. Isar ein. Strukturprägend sind insbesondere die sechs vorhandenen Lebensmittelsupermärkte/Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 12.600 qm.
- Die wesentlichen räumlichen Standortagglomerationen liegen zum einen im Fachmarktzentrum „Alte Umgehungsstraße“ (inklusive Bekleidung, Drogeriewaren) sowie im gesamten Standortbereich der Straubinger Straße (Schwerpunkt: Straubinger Straße/Ecke Am Bahnhof).
- Standortbezogen ist festzustellen, dass dezentrale Lagen - mit Ausnahme des Hagebaumarktes - in Landau a. d. Isar nicht vorhanden sind. Sowohl der moderne „Kaufland-Standort“ an der Straubinger Straße als auch das Fachmarktzentrum „Alte Umgehungsstraße“ befinden sich im Siedlungsbereich der Stadt und weisen eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung auf.
- Sortimentsbezogen ist festzustellen, dass größere Fachmärkte für Möbel/Küchen im Mittelzentrum nicht vorhanden sind. Bei den zentralitätsbildenden Sortimenten ist auf den vorhandenen, modernen Sportfachmarkt an der Straubinger Straße hinzuweisen.
- Vergleichszahlen aus früheren Einzelhandelsuntersuchungen/-analysen liegen uns nicht vor. Neuere Einzelhandelsentwicklungen in Landau

umfassen insbesondere die Modernisierung/Vergrößerung des Edeka-Marktes im Süden der Stadt sowie die Ansiedlung des Kaufland an der Straubinger Straße. Lidl an der Hochstraße plant eine Standortverlagerung/Betriebsvergrößerung, der bestehende Aldi-Lebensmitteldiscounter „Alte Umgehungsstraße“ plant am derzeitigen Standort eine Vergrößerung.

Strukturprägend, insbesondere für die Untere Stadt, war und ist sicherlich die Schließung des ehemaligen Real-Verbrauchermarktes (wobei diese Standortlage für den großflächigen Lebensmittelmarkt aufgrund von Erreichbarkeitskriterien ohnehin keine Marktfähigkeit hatte).

Im Hinblick auf die Betriebsstrukturen ist auffallend, dass in Landau an der Isar zahlreiche Betriebe lediglich über eine Größenordnung von rund 100 qm bzw. weniger verfügen. Auch in Sortimentsbereichen, die üblicherweise durch größere (Fachmarkt)Anbieter geprägt werden (z.B. Unterhaltungselektronik). Die Betriebe sind in der Regel barrierefrei, d.h. ohne Treppen, für Kunden erreichbar. Nicht-barrierefreie Betriebe bestehen insbesondere in der Oberen Stadt und der Unteren Stadt.

Aus städtebaulicher, versorgungsstruktureller Sicht sind zwei Aspekte deutlich herauszuarbeiten:

- Die Nahversorgung, insbesondere durch Lebensmittel, Apotheken und Drogeriewaren, findet in Landau a. d. Isar wohnortnah statt. Zahlreiche Wohnlagen/Wohngebiete verfügen in der Kernstadt über fußläufige Erreichbarkeiten von Lebensmittelbetrieben (inklusive Lebensmittelhandwerk). Die Lebensmittelmärkte vermitteln überwiegend einen modernen Eindruck, Investitionsbedarf gibt es sicherlich in einigen der Bäckereien/Metzgereien sowie dem Netto-Markt an der Straubinger Straße.
- Die Entwicklung einer zentralen Versorgungsstruktur, die den üblichen Anforderungen eines Mittelzentrums entspricht, wird durch das Fehlen einer „kompakten Versorgungsmitte“ in Landau a. d. Isar deutlich erschwert. Vergleicht man die Strukturen in Landau a. d. Isar, z.B. mit dem

benachbarten Dingolfing wird ersichtlich, dass in Landau a. d. Isar eben keine größeren, zusammenhängenden Versorgungsbereiche bestehen. Die kompakteste Struktur hat sich im Bereich der nördlichen Straubinger Straße herausgebildet (an diesem Einzelhandelsstandort sind auch aktuelle Modernisierungen beobachtbar bzw. weitere Investitionen zu erwarten).

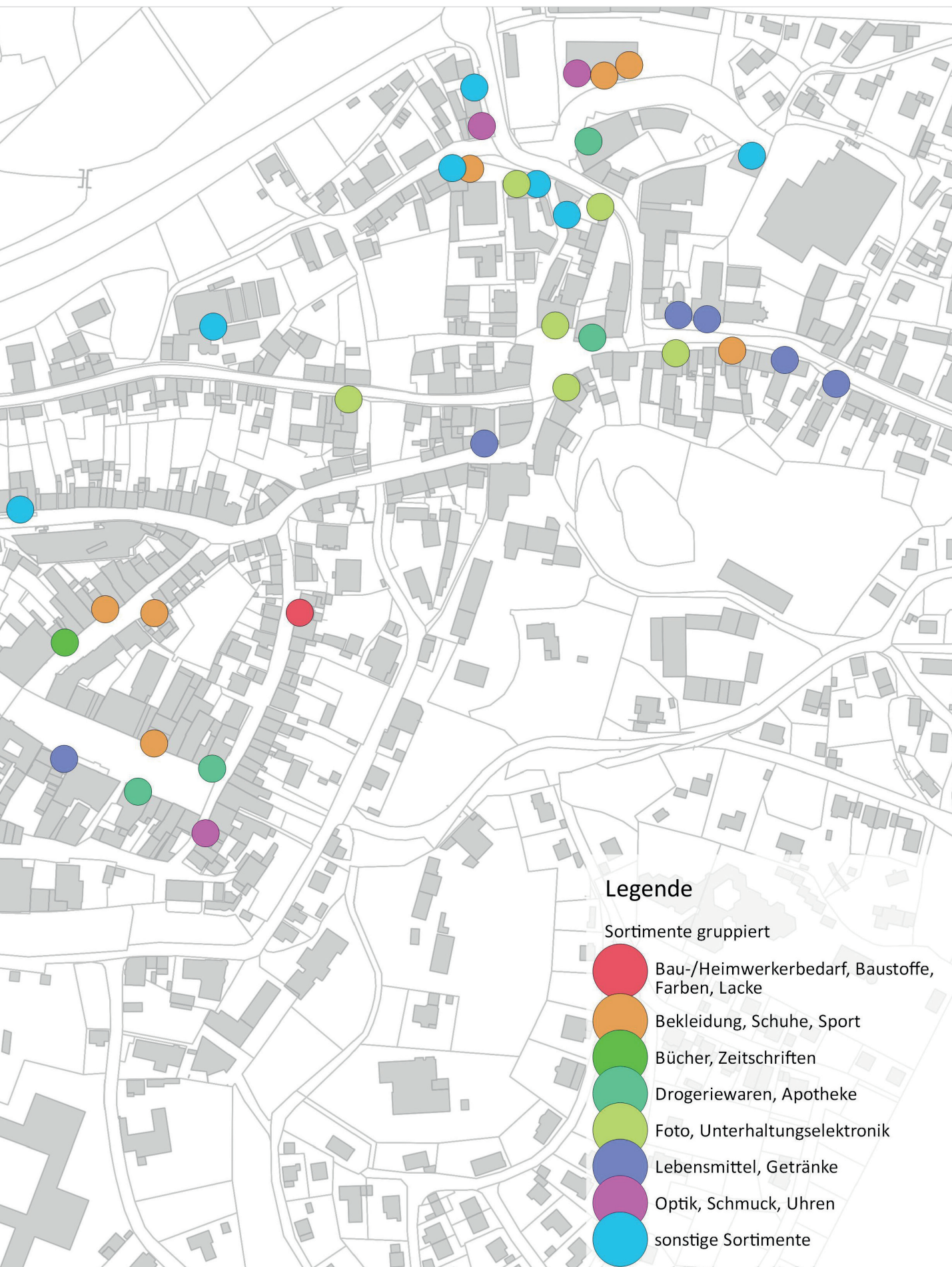
Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

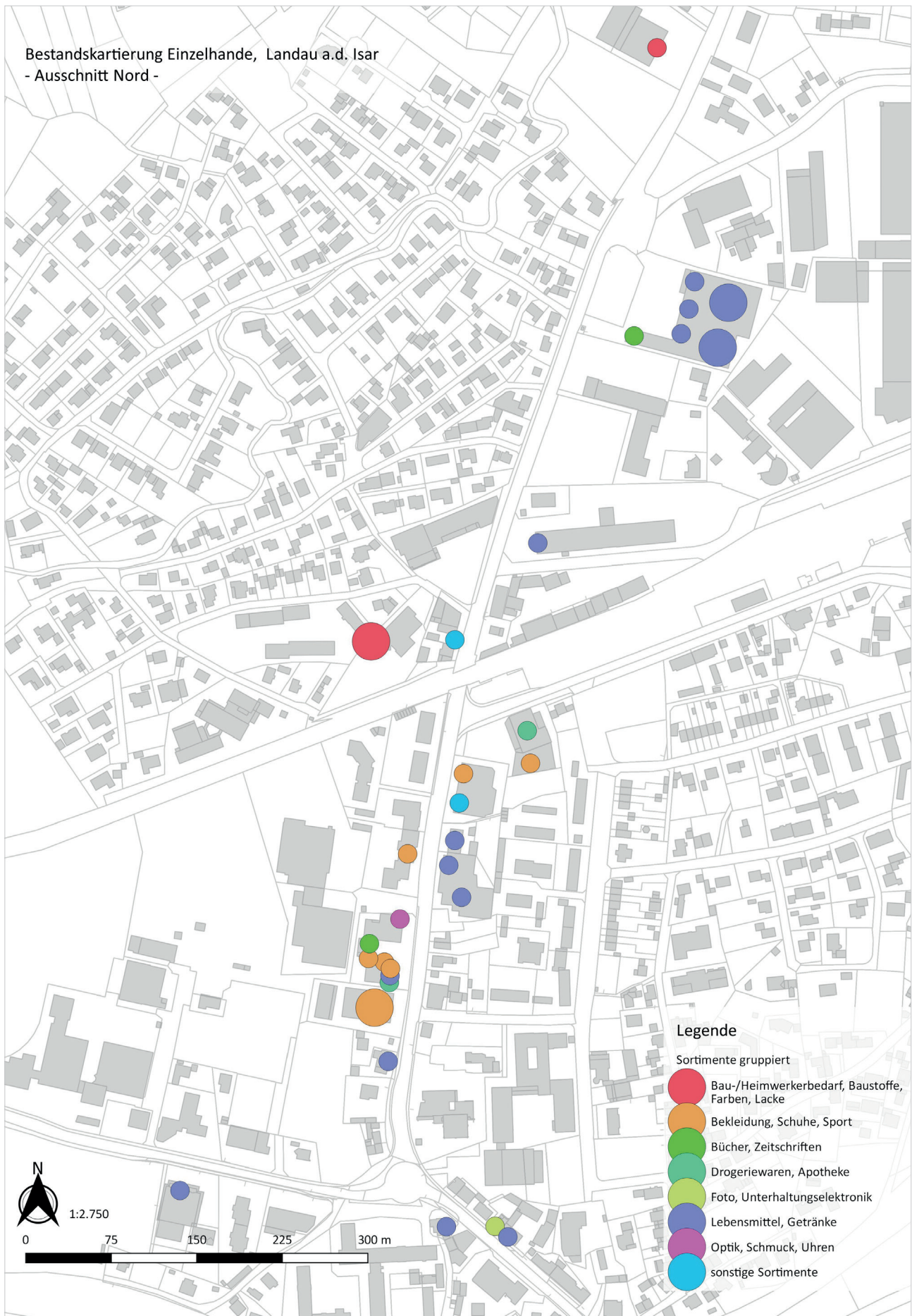
Summiert man die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nach den größeren Handelslagen, ergibt sich qualitativ und quantitativ folgendes Bild:

- Straubinger Straße (Nord): Neben der Fachmarktlage „An der alten Umgehungsstraße“ hat sich die nördliche Straubinger Straße zur größten Einzelhandelsagglomeration entwickelt. Der Gesamtbestand zwischen Kreisel und dem Bahnübergang umfasst ca. 4.500 qm Verkaufsfläche. Auffallend ist, dass die Fachmarktlage am Bahnhof/Straubinger Straße über keinen direkt zugeordneten Lebensmittelmarkt als „Magnetbetrieb“ verfügt. Insgesamt vermittelt diese Fachmarktlage einen „modernisierungsbedürftigen“ Eindruck.
- „Alte Umgehungsstraße“: Diese Fachmarktlage, bestehend aus Bekleidung, Lebensmitteln, Drogeriewaren und sonstigen Anbietern, vermittelt auch keinen integrierten, modernen Ansatz. Die einzelnen Standortbereiche weisen einen stark Auto orientierten Charakter auf - die Verbindung zwischen einzelnen Fachmärkten ist fußläufig nicht barrierefrei (und wird damit von den Kunden kaum frequentiert). Mit Penny, Aldi und Netto prägen drei Lebensmittelmärkte den Standort. Der Standort umfasst insgesamt eine Verkaufsflächen-größe von ca. 5.300 qm.
- Untere Stadt: Die Einzelhandelslage „Untere Stadt“, geprägt von der Viehmarktstraße, Hauptstraße und dem Spitalplatz, weist keine durchgängigen Handelsstrukturen in den Erdgeschoßlagen auf. Derzeit wird der Bereich von einem mittelständischen Bekleidungs-/Modehaus geprägt. Im Hinblick auf eine mögliche Sicherung dieses Handelsstandortes ist eine städtebauliche Aufwertung mit einer Konzentrationsstärkung von Angeboten (Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel) notwendig.
- Obere Stadt: Die Einzelhandelsbetriebe in der Oberen Stadt konzentrieren sich im wesentlichen auf Oberen Stadtplatz sowie den Marienplatz. Die Hauptstraße hat demgegenüber als Handelsstandort ihre Funktion nahezu eingebüßt. In der Ludwigstraße sind - in Richtung VHS - vereinzelt Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Leerstände, vorhandene Spielhallen und eine augenscheinlich hohe „Fluktuation“ kennzeichnen die schwierige Situation dieser Einzelhandelslage.
- Streulagen im Stadtgebiet: Die weiteren Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet sind als einzelne Streulagen zu charakterisieren. Einige Betriebe befinden sich nördlich des Bahnübergangs (u.a. Bau-/Heimwerkermarkt, Lebensmittel/Getränke), des Weiteren ist auf die bereits angesprochenen Lebensmittelmärkte hinzuweisen (wobei im Standortumfeld des Edeka-Marktes an der Hochstraße einige weitere Betriebe bestehen, z.B. Apotheke).



Karte 6: Bestandskartierung Einzelhandel, Ausschnitt Mitte, ohne Maßstab (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)





Karte 7: Bestandskartierung Einzelhandel, Ausschnitt Nord, ohne Maßstab (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)



Karte 8: Bestandskartierung Einzelhandel, Ausschnitt Süd, ohne Maßstab (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)



Karte 9: Bestandskartierung strukturprägender Lebensmitteleinzelhandel, ohne Maßstab (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)

4.2 Regionale Angebots- und Wettbewerbssituation

Die Einordnung und Perspektiven der Stadt Landau a. d. Isar als Einzelhandels- und Versorgungsstandort erfolgt auch unter Berücksichtigung der vorhandenen „Wettbewerbssituation“ in der Region. Hierzu gilt es insbesondere, die umliegenden Ober- und Mittelzentren mit deren spezifischen Charakteristika zu betrachten. Die inhaltlichen Grundlagen der Betrachtung bilden publizierte Einzelhandelsentwicklungsgutachten (u.a. Deggendorf, 2009) sowie aktuelle Vor-Ort-Kenntnisse von LEUNINGER & MICHLER (u.a. Moderationsleistungen/Wettbewerbsbetreuung Standortentwicklung Marienplatz Dingolfing, 2015/2016).

Unter Beachtung der o.g. Kriterien ergibt sich folgende Einschätzung in Bezug auf die Strukturen und Perspektiven des Mittelzentrums Landau a. d. Isar:

Deggendorf: Die Stadt Deggendorf umfasst ein Einzelhandelsangebot von rund 370 Betrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 110.000 qm. Hiervon entfällt ein beachtlicher Teil von rund 45.000 qm auf die Innenstadt. Das aktuell publizierte Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Deggendorf bezieht die Stadt Landau a. d. Isar als Einzugsgebiet ein (Zone III). Abgezielt wird bei dieser Einschätzung insbesondere auch auf die verkehrsgünstige Anbindung/Erreichbarkeit von Landau nach Deggendorf mit einer Entfernung von rund 35 km.

Straubing: Die Stadt Straubing ist von Landau a. d. Isar über die B20 problemlos zu erreichen. Projektrelevant ist in erster Linie der verkehrsgünstig an der B20 gelegene Fachmarktstandort „Wanninger“. Dieser leistungsfähige Fachmarktstandort umfasst insbesondere ein Möbelhaus, einen Bau- und Heimwerkermarkt sowie einen Elektro-Fachmarkt. Die Innenstadt von Straubing weist darüber hinaus einen recht breiten Mix von Anbietern im Bekleidungsbereich auf. Das aktuell zugänglichste Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Straubing (vgl. Ratsinformationssystem 2015) ermittelt für die Stadt eine Gesamtverkaufsfläche in einer Größenordnung von rund 233.000 qm, wovon sich rund 51.000 qm (ca. 24 %) in der Innenstadt befinden.

Dingolfing: Die benachbarte Stadt Dingolfing ist hinsichtlich der Bevölkerungsgröße mit Landau a. d. Isar vergleichbar. Die einzelhandelsbezogene Besonderheit der Stadt liegt in einem überdurchschnittlich „breiten“ Angebot im Mode-/Bekleidungsbereich. Dieses resultiert aus dem Modehaus Stadler mit zahlreichen Franchise-Betrieben, die von einem Unternehmer in Dingolfing betrieben werden. Mit der angestrebten Sanierung des Marienplatzes wird kurzfristig eine weitere Aufwertung des Innenstadtbereiches als Versorgungs- und Kommunikationsort in Dingolfing angestrebt.

Landshut: Das Oberzentrum Landshut nimmt für die gesamte Region eine wesentliche Versorgungsbedeutung wahr. Zahlreiche Betriebe in der Innenstadt (inklusive des Einkaufszentrum CCL) bieten ein umfangreiches Einzelhandelsangebot. Beobachtbar ist, dass das Einkaufszentrum CCL aktiv in Landau mit Plakaten um Kunden wirbt.

Regensburg: Die Einkaufspräferenzen der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Landau a. d. Isar dürften sich stärker in Richtung des Oberzentrums Regensburg orientieren. Üblicherweise liegen die Standortpräferenzen der Kunden aus der Region in erster Linie auf den Einkaufszentren „Regensburg Arkaden“ und „Donau-Einkaufs-Zentrum“. Die Innenstadt von Regensburg dürfte demgegenüber als Versorgungs- und Einzelhandelsstandort eine nachrangige Bedeutung haben. Das Oberzentrum Regensburg umfasst rund 1.420 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 433.000 qm. Relevant für regionale Kunden sind insbesondere die beiden Einkaufszentren DEZ / Arkaden.

Sonstiges: Im Süden der Stadt Landau befinden sich kleinere Kommunen im ländlichen Raum. Insbesondere für die Ortschaften/Stadtteile im Süden der Stadt Landau dürfte die Gemeinde Eichendorf mit ihrem ausgeprägten Bekleidungsangebot jedoch eine Angebotsalternative darstellen. Ferner ist in der Marktgemeinde Reisbach auf einen leistungsfähigen Sportanbieter hinzuweisen. Die Stadt Pfarrkirchen wird in erster Linie durch ausgeprägte Fachmarkttagen (inklusive eines Möbelhauses) geprägt.

In der Gesamtbewertung befinden sich im regionalen Umfeld des Mittelzentrums Landau eine Reihe weiterer

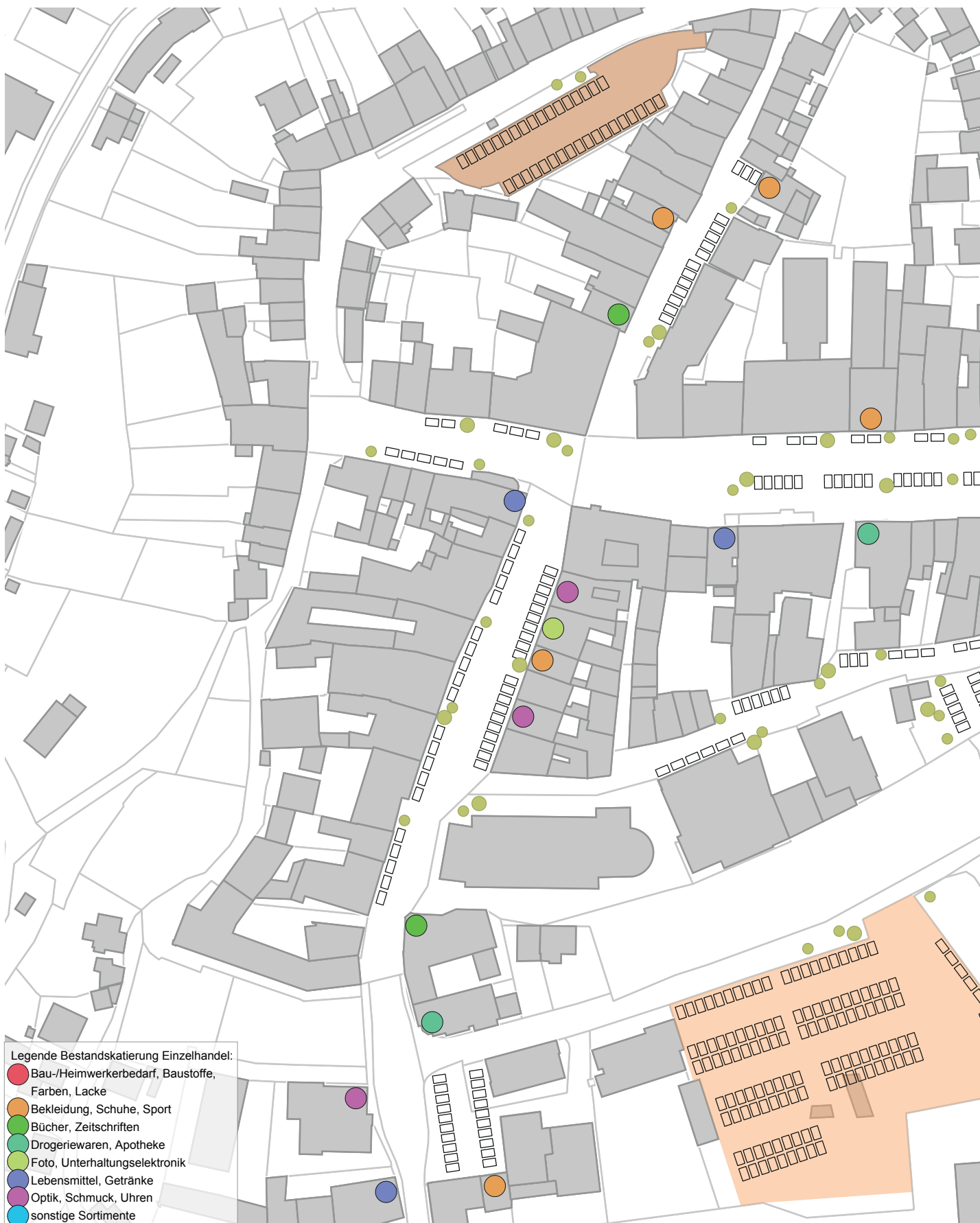
Mittel- und Oberzentren, die über leistungsfähige Angebotsstrukturen im Einzelhandel verfügen. Im Gegensatz zum Mittelzentrum Landau a. d. Isar verfügen die o.g. Städte über recht kompakte Einkaufszonen im zentralen Bereich mit einer Reihe von Anbietern im Einzelhandel, im Gastronomiebereich und bei sonstigen Dienstleistungen. Insbesondere ist das Bekleidungssegment in den „Wettbewerbsstandorten“ deutlich ausgeprägter als in der Stadt Landau a. d. Isar.

4.3 Einzelhandel und Parken

Basierend auf den eigenen Erhebungen der Einzelhandelsstrukturen sowie einer Skizzierung der Stellplatzangebote durch die Stadtverwaltung sind beide Aspekte kartographisch zusammengeführt worden.



Karte 10: Parkplatzangebot mit Bestandskartierung Einzelhandel - Straubinger Straße, ohne Maßstab (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)



Karte 11: Parkplatzangebot mit Bestandskartierung Einzelhandel - Obere Stadt, ohne Maßstab (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)



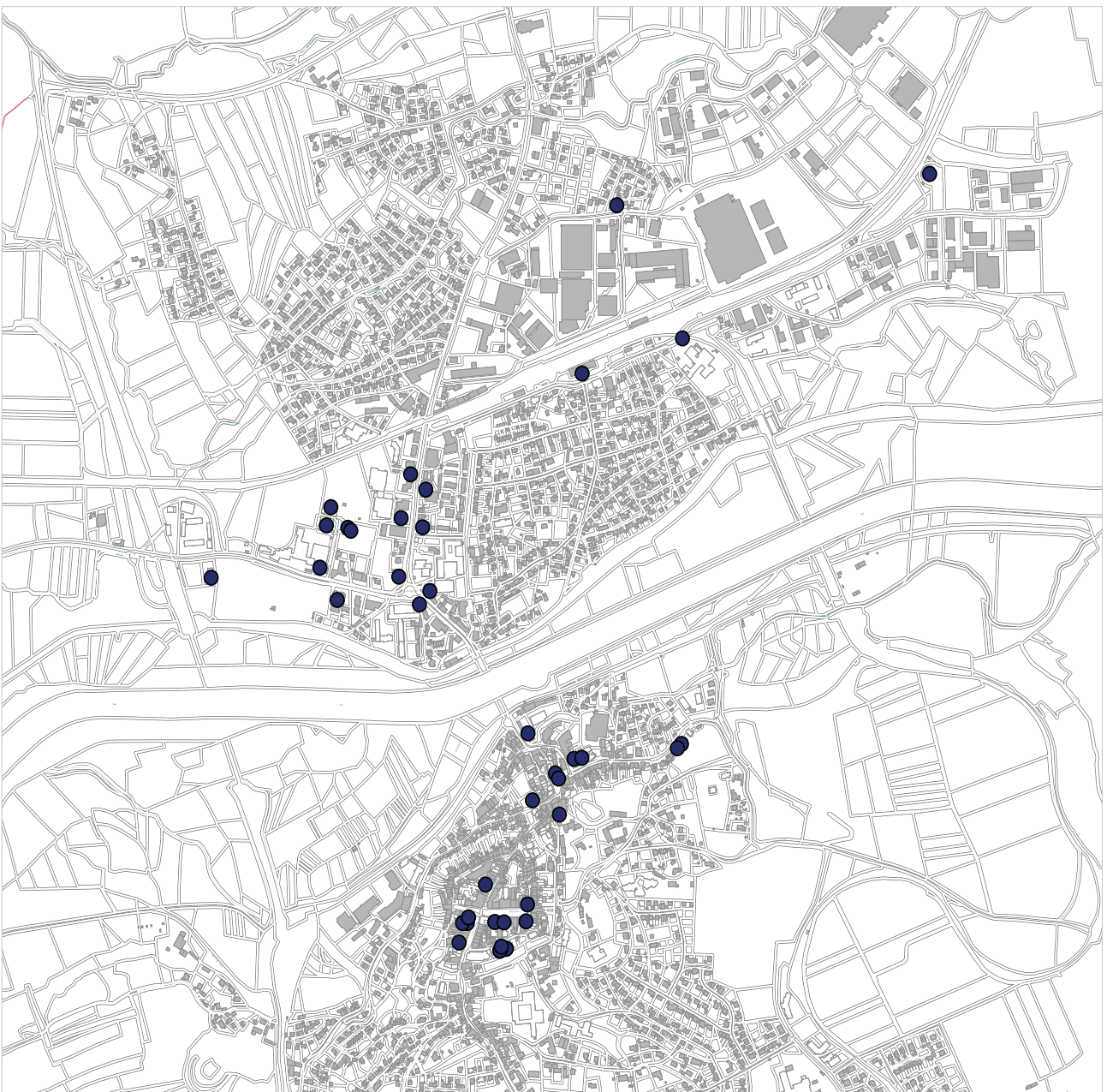


Karte 12: Parkplatzangebot mit Bestandskartierung Einzelhandel - Untere Stadt, ohne Maßstab (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)



4.4 Einzelhandel und Gastronomie

Gastronomiebetriebe stellen - neben den privaten und öffentlichen Dienstleistungen - eine wichtige „Komplementärnutzung“ für den Einzelhandel dar und werden deshalb nachfolgend dargestellt.

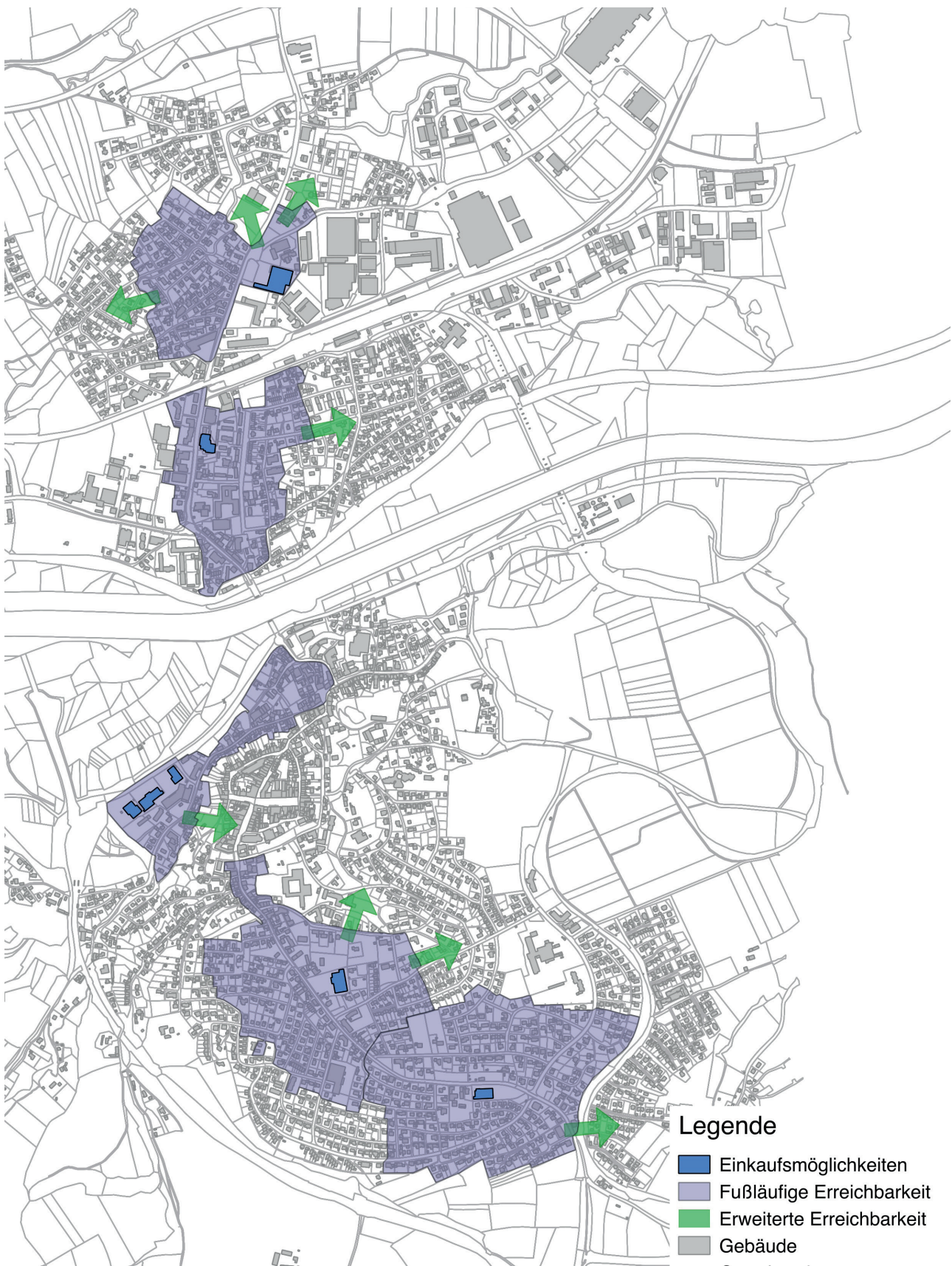


Karte 13: Räumliche Verteilung von Gastronomiebetrieben (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)

4.5 Zusammenfassung und Konsequenzen

Die Zusammenfassung der städtischen bzw. städtebaulichen Versorgungsstrukturen und der regionalen Angebots-/Wettbewerbssituation lässt sich im Hinblick auf mögliche Konsequenzen wie folgt zusammenfassen:

- Das Mittelzentrum Landau a. d. Isar verfügt sowohl im regionalen als auch im Bundesvergleich in den meisten Sortimenten über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Die Ausnahme bilden einerseits die vorhandene Versorgung mit Lebensmitteln (inklusive Getränken) sowie das Angebot im Bereich Bau-/Heimwerken, Baustoffe usw. Trotz der durchgeführten Investitionsmaßnahmen an der Straubinger Straße (u.a. Schuhe, Bekleidung, Sport) sind gerade bei den zentralitätsbildenden Leitsortimenten noch Entwicklungspotentiale erkennbar.
- Als wesentliche Strukturschwäche der Stadt ist darauf hinzuweisen, dass keine „zentrale Einkaufslage“ vorhanden ist. Vergleicht man die Angebotsstrukturen mit ähnlich großen Städten (z.B. Dingolfing, Kehlheim/Donau) ist erkennbar, dass ein vielfältiger Mix aus Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie und Dienstleistungen an einem zentralen Standort nicht vorhanden ist. Vielmehr „verteilen“ sich die Einzelhandelsbetriebe auf einige Standortbereiche im Stadtgebiet.
- Die sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur) sind in Landau a. d. Isar grundsätzlich positiv. Die kompakte Kernstadt umfasst den mit Abstand größten Bevölkerungsanteil. Sowohl die Entwicklung der vergangenen Jahre als auch die Bevölkerungsprognose weisen grundsätzlich positive Tendenzen auf (und damit auch im Hinblick auf die verfügbaren Kaufkraftpotentiale).
- Ein zentrales Kriterium für die Funktionsfähigkeit von Handelslagen ist - neben einem vielfältigen Angebotsmix und den städtebaulichen Qualitäten - das Thema „Erreichbarkeit und Parken“. Grundsätzlich verfügt die Stadt Landau a. d. Isar an zahlreichen Standorten im Stadtgebiet über ein gutes Stellplatzangebot.



Karte 14: Fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte in Landau (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)

5. Nachfragestrukturen des Einzelhandelsstandortes Landau

Die einzelhandelsbezogenen Nachfragestrukturen resultieren aus einer Vielzahl von Determinanten und Rahmenbedingungen. Hierzu zählen insbesondere:

- Bevölkerung in der Stadt Landau a. d. Isar
- Bevölkerung im regionalen Einzugsgebiet (inklusive einer Betrachtung des landesplanerischen Verflechtungsbereiches)
- mögliche Einflüsse des Tourismus
- mögliche Einflüsse durch die ökonomischen Strukturen (z.B. Pendlerüberschuss)
- regionales Kaufkraftniveau

Für die Berechnung und Beurteilung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotentials in der Stadt Landau a. d. Isar dürften in erster Linie die Einwohnerzahlen relevant sein. Nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus dem Tourismus (Tagesgäste, Übernachtungsgäste) sind nicht erkennbar. Auch die Pendlerbilanz gibt keine Hinweise auf signifikante zusätzliche Kaufkraftpotentiale.

Von untersuchungsrelevanter Bedeutung sind drei Bevölkerungswerte:

- Bevölkerung Stadt Landau a. d. Isar
- einzelhandelsrelevanter Verflechtungsbereich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Marktgebietes.

Für die Stadt Landau a. d. Isar wird ein Bevölkerungspotential von ca. 13.400 Einwohnern angesetzt. In diesem Segment ist die Kaufkraftbindung am höchsten. Insgesamt ergibt sich für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Landau a. d. Isar - bei Ansatz einer nahezu durchschnittlichen Kaufkraftkennziffer - ein jährliches Kaufkraftpotential in einer Größenordnung von ca. 78,1 Millionen Euro über alle Sortimente. Sortimentsbezogen haben die sog. kurzfristigen Bedarfsgüter (= nahversorgungsrelevante Güter) die größte Bedeutung. Auf die Bereiche Lebensmittel (mit Getränken) sowie Gesundheit/Drogeriewaren entfallen hiervon insgesamt ca. 41,2 Millionen Euro, d.h. über 50 %, an jährlichem Kaufkraftpotential.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird dem Mittelzentrum Landau a. d. Isar ein einzelhandelsrelevanter Verflechtungsbereich von ca. 37.720 Einwohnern zugeordnet. Auf Basis unserer vor-Ort-Untersuchungen liegt die aktuelle Größenordnung der Bevölkerung im einzelhandelsrelevanten Einzugsgebiet der Stadt Landau a.d. Isar (inklusive der Stadt selbst) bei ca. 40.000 Einwohnern.

Neben der Stadt Landau a. d. Isar umfasst das einzelhandelsrelevante Marktgebiet nachfolgende Kommunen:

- Wallersdorf
- Mamming
- Pilsting
- Limbach
- Eichendorf.

Hierbei ist davon auszugehen, dass die einzelhandelsrelevanten Verflechtungen zu den umliegenden Kommunen sich nicht auf alle Sortimente in Landau gleichermaßen auswirken. So verfügt beispielsweise der verkehrsgünstig gelegene Bau- und Heimwerkermarkt Hagebau sowie Leitbetriebe wie Intersport über ein deutlich größeres Marktgebiet (z.B. Reischbach, Dingolfing).

Das gesamte einzelhandelsrelevante Marktgebiet der Stadt Landau a. d. Isar (inklusive der Stadt selbst) verfügt über ein jährliches Kaufkraftpotential über alle Sortimente in einer Größenordnung von rund 233,2 Millionen Euro. Auch für das regionale Marktgebiet gilt es festzuhalten, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente über 50 % des gesamten Kaufkraftpotentials ausmachen.

Stellt man die verfügbaren Kaufkraftpotenziale in Landau den ermittelten Umsatzleistungen des Einzelhandels im Stadtgebiet gegenüber ergibt sich eine Zentralitätskennziffer über alle Sortimente von rund 126 für das Mittelzentrum. Ein Wert der angesichts der guten Rahmenbedingungen der Stadt Landau a.d. Isar (u.a. Erreichbarkeit/Verkehrslage) eher unterdurchschnittlich ist.

Unter Zugrundlegung der Bevölkerungsprognosen für die Region ist perspektivisch von stabilen Kaufkraftpotenzialen für den Einzelhandelsstandort Landau a.d. Isar auszugehen. Unter Zugrundlegung der Bevölkerungsprognosen für die Region ist perspektivisch von stabilen Kaufkraftpotenzialen für den Einzelhandelsstandort Landau a.d. Isar auszugehen.

6. Standort- und Sortimentskonzept für den Landauer Einzelhandel

Auf Basis der durchgeführten Analysen, Begehungen und Auswertung vorhandener Dokumente - z.B. den vorbereitenden Untersuchungen für die Städtebauförderung - werden nachfolgend die wesentlichen Entwicklungsziele definiert. Grundsätzlich verfolgt das Mittelzentrum Landau a. d. Isar mit dem vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept das Ziel, eine transparente Steuerungsgrundlage für die Weiterentwicklung der Handels- und Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet umzusetzen (insbesondere auch im Rahmen der Bauleitplanung). Ein Eingriff in den Wettbewerb zu Gunsten oder zu Lasten einzelner Betriebe darf und soll damit nicht verbunden sein. Analog zur Regional- und Landesplanung sind auch die städtebaulichen Leitlinien grundsätzlich wettbewerbsneutral. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept soll jedoch als städtebauliche Rahmenplanung die Grundlage bei der Bewertung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben darstellen und bei der Priorisierung von Handelslagen als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Landau a. d. Isar vermittelt vor diesem Hintergrund auch Planungssicherheit für private Investitionen (z.B. Modernisierung von Gebäudestrukturen und Betrieben). Denn eines ist klar: die Kommune kann nur die Rahmenbedingungen „schaffen“, die wesentlichen Investitionsentscheidungen im Einzelhandel liegen nach wie vor in privater Hand. Dieses bedeutet auch, dass Stadtentwicklungsmaßnahmen (z.B. Sanierungsmaßnahmen, die Gestaltung des öffentlichen Raumes, die Weiterentwicklung des Stellplatzangebotes) auch eng mit Immobilieneigentümern und dem Einzelhandel abzustimmen sind.

6.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Unter Zugrundelegung der o.g. Grundlagen und Rahmenbedingungen werden für die Stadt Landau a. d. Isar drei zentrale, übergeordnete Zielsetzungen formuliert:

- Die Stadt Landau a. d. Isar ist landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft. Auch im Hinblick auf die positiven Entwicklungen im ökonomischen Bereich und bei der Bevölkerungsentwicklung gilt es, diese mittelzentrale Versorgungsfunktion nachhaltig zu stärken. Die Stadt Landau a. d. Isar hat eben nicht nur eine Funktion zur Versorgung der Bürgerinnen und Bürger aus der Stadt Landau a. d. Isar mit Gütern des täglichen Bedarfs, sondern setzt sich das Ziel, auch für die Einwohner im regionalen Umland ein attraktiver Versorgungsstandort und Treffpunkt (inklusive kultureller Funktionen) zu sein.
- Die Stadt Landau a. d. Isar setzt sich das Ziel, die Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern und qualitativ weiter zu entwickeln. Dies bedeutet, dass ein möglichst hoher Anteil an Bevölkerung auch über fußläufig erreichbare Versorgungsstandorte verfügt. Hierzu tragen Versorgungsstandorte in integrierten städtebaulichen Lagen bei.
- Zur nachhaltigen Stärkung der Handels- und Versorgungsstrukturen der Kernstadt ist auf eine Konzentration von Angebotsstrukturen hinzuwirken. Dieses bedeutet in Konsequenz, dass innerhalb der bestehenden Standortlagen Obere Stadt, Untere Stadt und Straubinger Straße möglichst Flächenpotentiale zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes zu aktivieren sind.

Die zentrale Herausforderung für die Stadtentwicklung liegt darin, die bestehenden Handels- und Versorgungsstrukturen gezielt - und in Absprache mit Immobilieneigentümern, Betreibern - qualitativ weiter zu entwickeln. Die Entwicklung neuer Handelsstandorte im Stadtgebiet entspricht dieser Zielvorstellung nicht.

6.2 Sortimentskonzept

Als wesentlicher und notwendiger Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist ein Sortimentskonzept zu fixieren. Ohne eine klare Definition von Sortimenten im Hinblick auf ihre Nahversorgungsrelevanz und Innenstadtrelevanz lässt sich die Bauleitplanung kaum stringent umsetzen und gemäß der aktuellen Rechtsprechung hat jede Kommune das Recht, bestimmte Sortimente an speziellen Standorten auszuschließen, um die formulierten Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht zu gefährden.

Ein Ausschluss von Sortimenten in der Bauleitplanung muss u. a. der Zielsetzung folgend die zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt nicht nachhaltig zu gefährden bzw. die möglichst flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Landau a. d. Isar bildet somit eine transparente und nachvollziehbare Grundlage, um die Bauleitplanung im gesamten Stadtgebiet auf die formulierten städtebaulichen Zielsetzungen abzustimmen. Für die Einstufung der Sortimente erfolgt eine Orientierung am Landesentwicklungsprogramm Bayern. Auch wenn bei einzelnen Sortimenten eine Abweichung von den landesplanerischen Festsetzungen erfolgt. Im Gegensatz zu den Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm Bayern ordnen wir in Landau a. d. Isar z.B. Drogeriewaren den nahversorgungsrelevanten Gütern zu (während das LEP Drogeriewaren als zentren-/innenstadtrelevantes Sortiment einstuft).

Als innenstadtrelevante bzw. zentrenrelevante Sortimente werden in der nachfolgenden Sortimentsliste diejenigen Güter definiert, die eine besondere Funktion in den zentralen Lagen erfüllen (z.B. im Hinblick auf Kundenfrequenzen und die Wechselwirkungen mit anderen Angebotsbereichen). Ferner gilt es zu berücksichtigen, dass üblicherweise „sperrige Güter“ bzw. Sortimente mit einem hohen Flächenbedarf eben kaum in zentralen Lagen etabliert werden können (z.B. Bau- und Heimwerkermärkte).

Nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen die Güter, die täglich bzw. regelmäßig von der Bevölkerung gekauft werden. Hierzu zählen u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren und Apothekenwaren.

Die sonstigen Sortimente umfassen die Güter, die eben nicht in zentralen Lagen bzw. in integrierten Lagen im Stadtgebiet etabliert werden können, bzw. aufgrund des Verkehrsaufkommens dort erwünscht sind. In der nachfolgenden Tabelle werden die Sortimente gemäß den o.g. Kriterien zugeordnet.

Die „Landauer Sortimentsliste“

Innenstadtrelevante/zentrenrelevante Sortimente
- Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung
- Schuhe, Sportschuhe
- Spielwaren
- Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel
- Sport und Freizeit (ohne Sportgroßgeräte, ohne Fahrräder)
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Kurzwaren
- Uhren, Schmuck
- Bücher
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Wohndekoration, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme, Modeaccessoires
- Baby- und Kinderartikel, -bekleidung
- Brillen, Brillenzubehör, Optik, Hörgeräte/Akustik
- Musikinstrumente und Zubehör
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Parfümeriewaren
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Naturkost
- Zeitschriften, Zeitungen
- Apothekenwaren, Arzneimittel
- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren (mit Wasch- und Putzmitteln)
Sonstige Sortimente
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe
- Gartenartikel, Gartenbedarf
- Leuchten
- Möbel, Küchen

- Sportgroßgeräte mit Fahrrädern
- Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zoo-Artikel, Tiernahrung
- Kfz-Zubehör
- Boote und Zubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Angel-, Jagd- und Reitbedarf

Entwurf: LEUNINGER & MICHLER, 2017

Autohäuser (inklusive Motorradverkauf) sind nicht dem Einzelhandel zuzuordnen und haben für das Einzelhandelsentwicklungskonzept deshalb keine Relevanz und werden nicht in die o.g. Systematik eingefügt.

In der Gesamtbetrachtung folgt die stadtsspezifische Sortimentsliste für die Stadt Landau a. d. Isar in der Grundstruktur der Einordnung des Landesentwicklungsprogramms. Begründete Abweichungen für Landau a. d. Isar umfassen insbesondere nahversorgungsrelevante Güter, bei denen wir auch Apothekenwaren, Drogeriewaren, Blumen, Zeitschriften, den nahversorgungsrelevanten Gütern zuordnen.

6.3 Standortkonzept

Neben dem Sortimentskonzept bildet das Standortkonzept das zweite zentrale Instrument zur Steuerung des Einzelhandels. Hierbei gilt es, ganz gezielt räumliche Prioritäten für die Einzelhandelsentwicklung bzw. Stadtentwicklung zu fixieren. Der Gesetzgeber hat den Kommunen das Recht eingeräumt, im Stadtgebiet sog. „Zentrale Versorgungsbereiche“ grundstücksscharf zu definieren. Einzelhandelsentwicklungen im Stadtgebiet bzw. in der Region dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die definierten Zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen.

Bei der räumlichen Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen sind sowohl die aktuelle Angebotsstruktur (u.a. Einzelhandel, Gastronomie, öffentliche und private Dienstleistungen) heranzuziehen, als auch die grundlegenden Zielsetzungen der Stadtentwicklung zu integrieren. Dies bedeutet, dass räumlich abgegrenzte Zentrale Versorgungsbereiche nicht bereits vollumfänglich ausgeprägt sein müssen, sondern dass zur Weiterentwicklung dieser Räume bereits erkennbare Planabsichten der Stadt zu berücksichtigen sind.

Die räumliche Abgrenzung, von drei Zentralen Versorgungsbereichen ZVB in der Kernstadt orientiert sich auch an den definierten Sanierungszielen der Stadt (2013/2014). Aus städtebaulicher und funktionaler Sicht lassen sich drei Standortbereiche als zentrale Versorgungsbereiche definieren:

- ZVB_1: Obere Stadt
- ZVB_2: Untere Stadt
- ZVB_3: Südliche und nördliche Straubinger Straße (bis zur Bahnlinie)

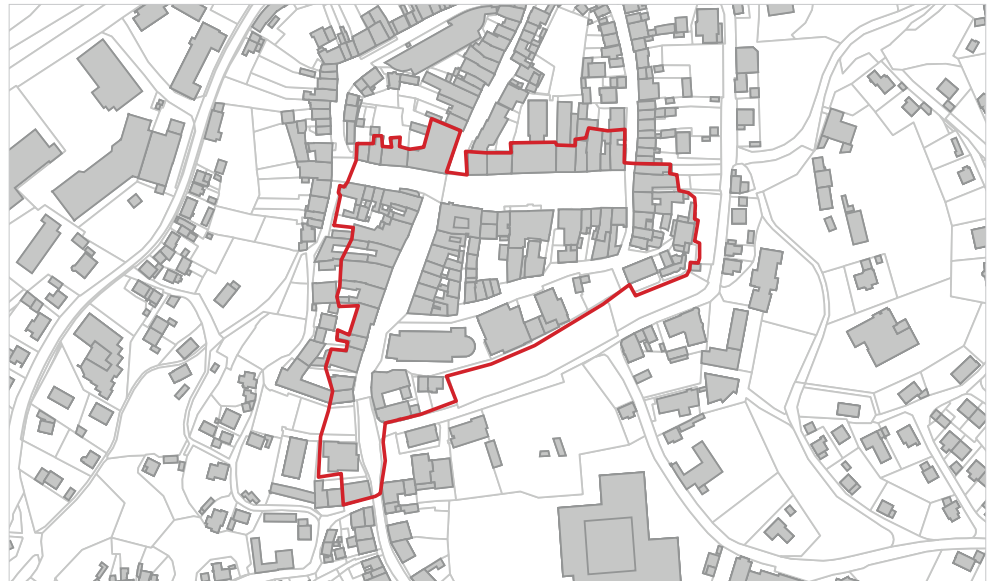
Insbesondere ZVB_1 und ZVB_2 - aber auch Teile von ZVB_3 - sind bereits in der Vorbereitenden städtebaulichen Untersuchung von AGS, München, mit entsprechenden Zielsetzungen unterlegt worden (=Sanierungsgebiet). Aus funktionalen Gesichtspunkten ist auch der nördliche Bereich der Straubinger Straße in die einzelhandelsbezogenen Überlegungen einzubeziehen.

Die räumliche Abgrenzung sowie die

Schwerpunktsetzungen und Handlungsansätze werden nachfolgend in drei Steckbriefen übersichtsartig dargestellt.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Lebensmittelmärkte bestehen in integrierten Lagen und erfüllen eine Nahversorgungsfunktion. Damit besteht eine recht gute flächemässige Versorgung der Bevölkerung in Landau a. d. Isar (Bsp.: EDEKA im Landauer Süden, Netto an der Straubinger Straße).

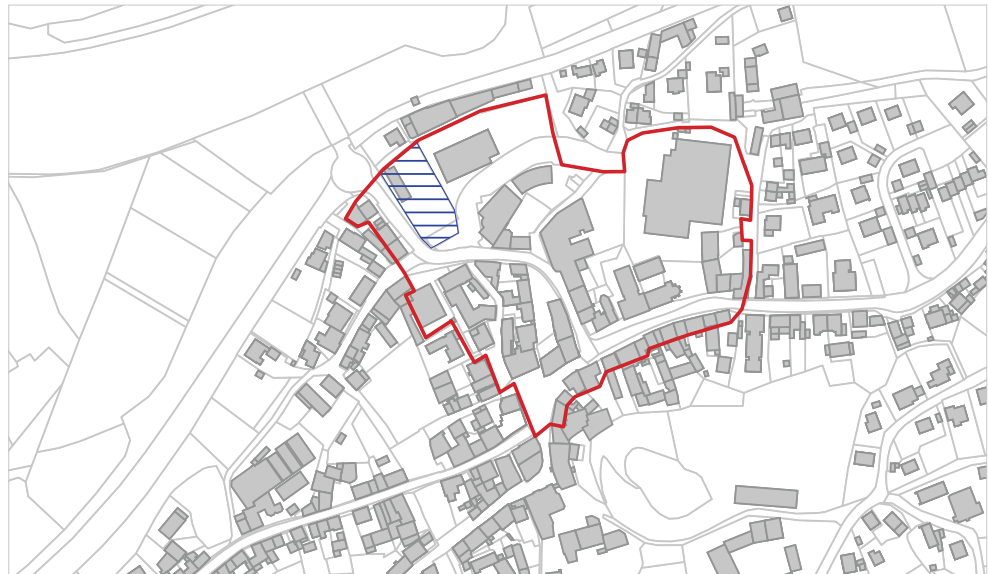
Als weiterer Ergänzungsbereich für die „sonstigen Sortimente“ bietet sich die Straubinger Straße von der Bahnlinie bis zum Kaufland an.



Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich Obere Stadt (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)

Steckbrief 1: ZVB_Obere Stadt

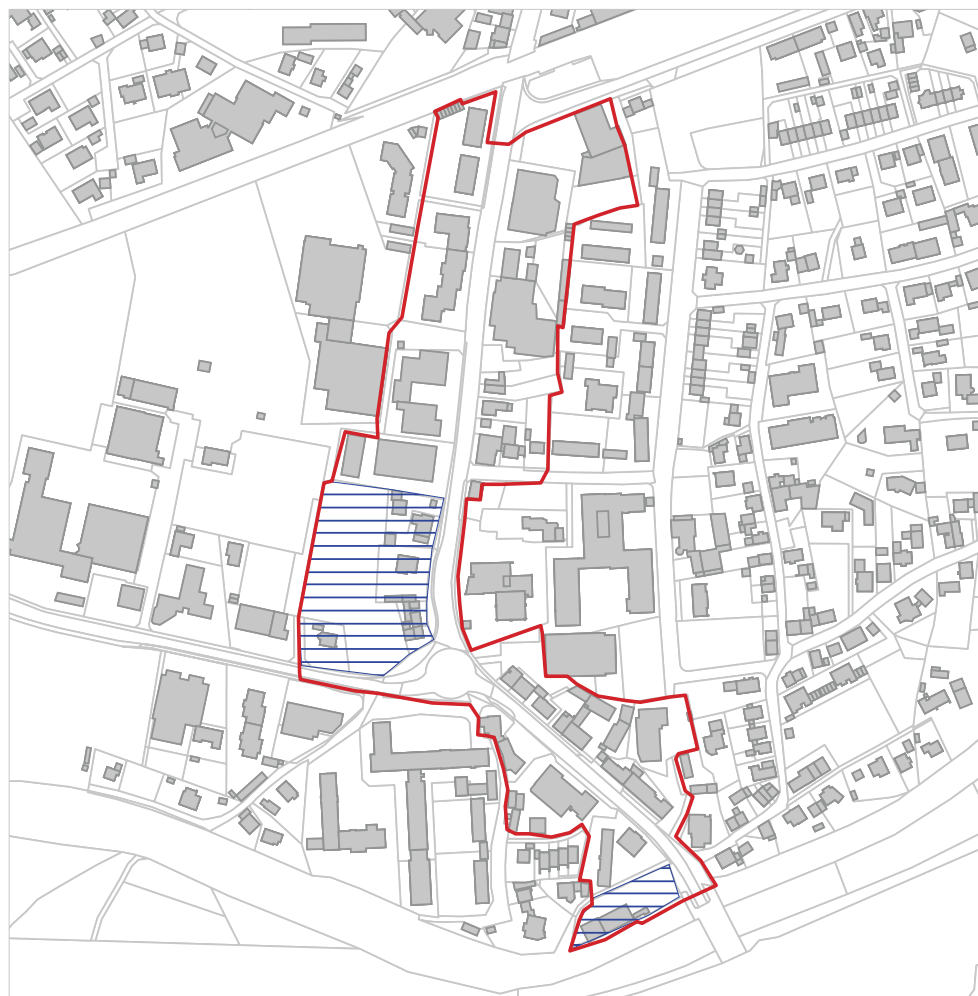
Kriterium	Ausprägung
räumliche Abgrenzung Charakteristika	Lage im Sanierungsgebiet, durchgeführte städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen, Fokussierung von öffentlichen Infrastrukturen mit Treffpunktfunktion und kulturellen Angeboten, überwiegend Einzelhandelsfachbetriebe, vorhandene Dienstleister bzw. Gastronomiebetriebe
Problemfelder	Leerstandsentwicklung bzw. Investitionsrückstau bei privaten Immobilien; geringe Kundenfrequenzen; topografische Situation und geringe Wechselwirkung mit anderen Stadtbereichen; Spielhallen
Einzelhandelsbezogene Zielsetzungen	Stärkung der räumlichen Konzentration durch eine aktive Bestandsentwicklung und Ansiedlung; stärkere Profilbildung der ZVB
Chancen/Perspektiven	Stärkung des Versorgungsstandortes durch einen attraktiven Mix, zu dem unbedingt ein Ausbau des gastronomischen Angebotes (inklusive Außengastronomie) gehört. Unterstützung von Immobilieneigentümern zur Modernisierung von Geschäftslagen, gezielte Etablierung von Nischenanbietern/Spezialanbietern in diesem Einkaufsbereich. Stärkung Kunst und Kultur sowie Gastronomie



Karte 16: Zentraler Versorgungsbereich Untere Stadt - rot, mögliche Impulsflächen - blau schraffiert (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)

Steckbrief 2: ZVB_Untere Stadt

Kriterium	Ausprägung
räumliche Abgrenzung Charakteristika	Lage im Sanierungsgebiet; Lage an der Isar und an der Isarbrücke, gemischte Nutzungen mit Facheinzelhandel und Wohnen; Umfeldprägung durch Brauerei, modernes Ärztehaus, Agentur für Arbeit sowie leer stehendes SB-Warenhaus; bislang keine durchgeführten städtebauliche Aufwertungsarbeiten (in Vorbereitung)
Problemfelder	Starke räumliche Zergliederung des Einzelhandelsangebotes; Einzelhandelsbetrieb LIPP (Schuhe/Bekleidung) will den Bereich verlassen und modernisieren/vergrößern starke Topographie Richtung Obere Stadt (keine Fußläufigkeit)
Einzelhandelsbezogene Zielsetzungen	Stärkung des ZVB durch eine Weiterentwicklung des Einzelhandels sowie Gastronomie (Eisdiele); Aufwertung der Aufenthaltsqualität/Barrierefreiheit, Stärkung der Wohnfunktion im Standortumfeld
Chancen/Perspektiven	Überplanung/Entwicklung der mindergenutzten Parkplatzfläche für Einzelhandel/ Dienstleistungen; stärkere Anbindung des Quartiers an die Isar; Sanierung des öffentlichen Raums/Stärkung der Aufenthaltsqualität; Nachnutzung des leer stehenden SB-Warenhauses mit Handelsfunktionen.



Karte 17: Zentraler Versorgungsbereich Straubinger Straße - rot, mögliche Impulsflächen - blau schraffiert (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)

Steckbrief 3: ZVB_Straubinger Straße

Kriterium	Ausprägung
räumliche Abgrenzung Charakteristika	Südliche Teil der Straubinger Straße ist Sanierungsgebiet und dieser Straßenraum wird derzeit „saniert“; Der nördliche Teil – bis zur Bahnlinie – hat sich zum wichtigsten Handelsstandort Landaus entwickelt und wird durch Facheinzelhandel (u.a. Sport, Schuhe) sowie das Fachmarktzentrum geprägt; Öffentliche (u.a. Amt für ländliche Entwicklung, Sporthalle) und private Dienstleistungen (u.a. Bowling) vorhanden
Problemfelder	geringer Einzelhandelsbesatz südliche Straubinger Straße; „versteckte“ Lage des Lebensmittelmarktes im Isar-Park; Zustand des öffentlichen Raumes entspricht nicht der Versorgungsfunktion des ZVB (u.a. Stadtmöblierung, Parken); Keine städtebauliche Qualität des Fachmarktzentrums
Einzelhandelsbezogene Zielsetzungen	Modernisierung der Angebotsstrukturen (u.a. des Lebensmittelmarktes) und Stärkung der Aufenthaltsqualität
Chancen/Perspektiven	Revitalisierung Fachmarktzentrum und Isar-Park; Aufwertung des öffentlichen Raumes analog südliche Straubinger Straße; Ansiedlung Radhotel direkt an der Isar (Flößerweg) Stärkung der Wohnfunktion / Handelsfunktion im ZVB durch Überplanung / Entwicklung mindergenutzter Flächen im Kreuzungsbereich Straubinger Straße / Harburger Straße

Umgang mit Randsortimenten

Um die Gefahr einer „schleichenden“ Umgehung des definierten Sortimentskonzepts durch überdimensionierte Angebote mit innenstadtrelevanten Randsortimenten aufzugreifen, ist bei Ansiedlungen und Erweiterungen außerhalb der drei Zentralen Versorgungsbereiche eine klare Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bauleitplanung in Landau zu empfehlen. Bei Betrieben mit Hauptsortimenten des sonstigen Bedarfs (z.B. Möbel- und Küchenmärkte, Bau- und Gartenmärkte, Fahrräder/großvolumige Sportgeräte) ist eine Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf max. 10 – 15 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. je Einzelsortiment max. 100 m² VK zu empfehlen.

7. Leitlinien und Umsetzungskonzept

Im Ergebnis der Analyse und Bewertung der Ausgangssituation, der Nachstellung der Perspektiven, der Formulierung der Zielvorstellungen sowie der Erarbeitung des Standort- und Sortimentskonzeptes für das Mittelzentrum Landau a. d. Isar werden nachfolgend die wesentlichsten Entwicklungsleitlinien in Form einer Umsetzungskonzeption („Einzelhandelsstandort Landau a. d. Isar 2017 plus“) dargestellt:

- Das Einzelhandelsentwicklungskonzept, insbesondere das Standort- und Sortimentskonzept, wird im Stadtrat beschlossen und fungiert als städtebauliche Rahmenplanung gemäß Baugesetzbuch. Damit besteht eine einheitliche, transparente Grundlage zur Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sowie der Priorisierung von Einzelhandelslagen im Stadtgebiet. Die Inhalte und Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes werden konsequent in der Bauleitplanung umgesetzt. In diesem Sinne bietet das Einzelhandelsentwicklungskonzept auch Investitionssicherheit für Immobilieneigentümer und interessierte Betreiber.
- Die Stadt Landau a. d. Isar ist eine „kompakte Stadt“ mit einer hohen Bevölkerungskonzentration auf den Kernort. Die aktive Förderung des moderaten Bevölkerungswachstums im Kernort ist eine wesentliche Rahmenbedingung, um einzelhandelsrelevante Nachfragepotentiale in der Stadt selbst zu stärken. Neben der Ausweisung von Wohngebieten im Norden der Stadt zählen hierzu insbesondere auch die Perspektiven der Umnutzung/Nachverdichtung in der Oberen Stadt und der Unteren Stadt. Mit der Stärkung des Wohnstandortes „Landau“ gewinnen sowohl die Obere Stadt als auch die Untere Stadt an Bedeutung als Versorgungsstandorte und mit Treffpunktfunktion.
- Die Stärkung der gewerblichen Funktionen, d.h. der Arbeitsplatzzentralität, ist ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung. Einerseits gewinnt damit die Gesamtattraktivität der Stadt (z.B. als Wohnstandort), andererseits werden durch vermehrte Einpendler auch zusätzliche Kaufkraftpotentiale erreicht. Diese Zielsetzung bedeutet im Umkehrschluss, dass Gewerbegebiete in ihrer Entwicklung nicht durch Einzelhandelsgroßprojekte
- insbesondere mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten - beeinträchtigt werden.
- In Bezug auf die Stadtstruktur und Stadtentwicklung des Mittelzentrums Landau a. d. Isar sind zahlreiche Stärken und Potentiale herausgearbeitet worden (u.a. Bevölkerungswachstum, positive Bevölkerungsprognose, Zunahme an Arbeitsplätzen, öffentliche Infrastruktur). Als wesentliche Schwäche des Einzelhandelsstandortes Landau a. d. Isar ist die räumliche „Zersplitterung“ auf mehrere Einzelhandelslagen im Stadtgebiet festzustellen. Vor diesem Hintergrund gilt es einerseits, die Entwicklung weiterer Einzelhandelslagen nicht zu fördern, und andererseits, bestehende Einzelhandelslagen (Straubinger Straße, Untere Stadt, Obere Stadt) durch Handelsansiedlungen, Wohnbauentwicklungen sowie die Etablierung ergänzender Dienstleistungseinrichtungen gezielt zu stärken. Hierzu ist es notwendig, entsprechende Flächenpotentiale zu entwickeln (u.a. Flächenpotential Hauptstraße/Viehmarktstraße im Bereich der Unteren Stadt; Flächenpotential Harburger Straße/Straubinger Straße).
- Im Hinblick auf die Attraktivierung des Einzelhandelsstandortes Landau a. d. Isar insgesamt gilt es, vorhandene Einzelhandelslagen weiter zu modernisieren. Hierzu ist eine enge Abstimmung mit den Immobilieneigentümern notwendig. Insbesondere im Hinblick auf die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt bietet die Revitalisierung des Fachmarktstandortes am Bahnhof/Straubinger Straße hierzu einen geeigneten Ansatz. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass benachbarte Standortareale möglicherweise ohnehin modernisiert werden.
- Standortlagen außerhalb der definierten drei Zentralen Versorgungsbereiche, nämlich Straubinger Straße, Obere Stadt, Untere Stadt, sollen möglichst nicht mehr mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten weiter entwickelt werden. Denn dieses würde zu einer weiteren „Zersplitterung“ des Einzelhandelsangebotes führen. Bestehende Standorte außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sind bei nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten

Sortimenten nur noch in einem moderaten Umfang zu modernisieren/zu erweitern (als Orientierungsgröße dient hierbei eine Erweiterungsoption von rund 10 - 15 % je Betrieb). Als „Fokusraum“ für die so genannten „sonstigen Sortimente“ ist der Standortbereich Straubinger Straße, von der Bahnlinie bis zum Kaufland zu empfehlen.

- Die drei Zentralen Versorgungsbereiche Straubinger Straße, Untere Stadt, Obere Stadt weisen hinsichtlich der Lage im Stadtgebiet sowie der umliegenden Nutzungen unterschiedliche Voraussetzungen und Chancen auf. Dies bedeutet, dass gemeinsam mit Immobilieneigentümern und den Unternehmen Perspektiven einer kleinräumigen Profilbildung zu erörtern sind. Für die Obere Stadt liegt dieser Ansatz in der Schwerpunktsetzung Versorgung/Gastronomie/Kultur/Treffpunktfunktion. Für die Untere Stadt könnte hier eine stärkere Profilierung unter Einbeziehung der Isar erfolgen.
- Die Stadt Landau a. d. Isar kann für die künftige Einzelhandelsentwicklung - als wesentlicher Baustein der Stadtentwicklung insgesamt - nur die Rahmenbedingungen schaffen. Hierzu zählen u.a. eine abgestimmte Bauleitplanung, die Durchführung von Städtebauförderungsmaßnahmen sowie die Sicherstellung von Erreichbarkeiten. Vieles hängt jedoch vom aktiven Mitwirken von Immobilieneigentümern und den Unternehmen selbst ab. Hierzu gilt es, zukünftig verstärkte Kooperationsformen zu nutzen (als erster Schritt wäre das Einsetzen einer Impulsgruppe „Einzelhandelsstandort Landau 2017 plus“) ein möglicher Weg.
- Die Stadt hat in den vergangenen Jahren die Einzelhandelsentwicklung durch unterschiedliche Maßnahmen und Projekte unterstützt. Hierzu zählt zum einen die Etablierung von Infrastruktureinrichtungen innerhalb der Einzelhandelslagen (u.a. Museum, Stadthalle, VHS, Quartiersgarage), zum anderen sind Sanierungsmaßnahmen in der Oberen Stadt umgesetzt bzw. in der südlichen Straubinger Straße in Bearbeitung. Auch zukünftig sollten die öffentlichen Mittel der Städtebauförderung genutzt werden, um die Einzelhandelsentwicklung und Treffpunktfunktion - insbesondere in den drei definierten Zentralen Versorgungsbereichen - gezielt zu fördern.

8. Impulsprogramm Landau 2017plus

Basierend auf den formulierten Zielsetzungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Mittelzentrum Landau a. d. Isar - sowie den Rahmenbedingungen auf der Angebots- und Nachfrageseite - werden nachfolgend wesentliche Maßnahmen in Form eines Impulsprogrammes zusammengestellt.

8.1 Strategieüberlegungen

Für die Erarbeitung des Handlungsprogramms für Landau a.d. Isar werden nachfolgende Strategien zugrunde gelegt:

- Weiterentwicklung der bereits bestehenden Versorgungsstrukturen durch Mobilisierung von Potentialflächen und Revitalisierung/Weiterentwicklung von bestehenden Handelslagen.
- Weiterführung der konsequenten Stärkung der projektspezifischen Rahmenbedingungen (insbesondere unter dem Aspekt des Wohnens/der Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt)
- Weiterführung der städtebaulichen Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (u.a. Straubinger Straße, Untere Stadt).
- Neupositionierung des Versorgungsstandortes „Obere Stadt“.

Den grundlegenden Rahmen für diese Strategieüberlegungen bildet die Notwendigkeit, das Sortiments- und Standortkonzept für das Mittelzentrum Landau a. d. Isar konsequent in der Bauleitplanung umzusetzen. Nur auf diese Weise gelingt es, für interessierte Investoren und die Betriebe/Betreiber Planungssicherheit zu gewährleisten.

8.2 Impulsprogramm

IP 1 Flächenmobilisierung Untere Stadt

Die derzeit überwiegend durch einen Parkplatz genutzte Fläche im Bereich Fischergasse/Viehmarktstraße/Hauptstraße ist für größere Handelsnutzungen zu aktivieren. Die wesentliche Zielsetzung liegt darin, durch die teilweise Überbauung des Grundstückes eine Standortentwicklungsoption für einen mittelgroßen Betrieb - in Verbindung mit Gastronomie/Dienstleistung - zu entwickeln. Damit sollen Frequenzen und Angebotsstrukturen in diesem Standortbereich nachhaltig gestärkt werden. Der gesamte Standort ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Zentraler Versorgungsbereich definiert worden. Ein Bebauungsplan besteht.

IP 2 Standortrevitalisierung Straubinger Straße

Die Straubinger Straße hat sich zum wichtigsten Handelsstandort in Landau entwickelt und ist folgerichtig als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen worden. Das bestehende Fachmarktzentrum im Kreuzungsbereich Straubinger Straße/Bahnhofstraße ist unter Qualitätsmaßstäben städtebaulich weiter zu entwickeln. Die Neuarrondierung des Areals sollte sich von der nicht mehr zeitgemäßen und städtebaulich unattraktiven Struktur der „eingeschossigen Flachmäner“ lösen.

Der benachbarte Isar-Park - mit Beherbergungsbetrieb und Lebensmittelmarkt als Leitfunktionen - bietet ebenfalls Potential, um unter städtebaulichen und strukturellen Gesichtspunkten eine Neuarrondierung zu veranlassen.

IP 3 Kombinierte Wohnraum- und Geschäftsraumentwicklung Straubinger Straße/Harburger Straße

Zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches Straubinger Straße und zur Förderung der Wohnbevölkerung in der Kernstadt sind mindergenutzte Flächen im Standortbereich Harburger Straße/Straubinger Straße intensiveren Nutzungen zuzuführen. Mit dieser Impulsmaßnahme lassen sich gezielt Standort-/Flächenpotentiale in integrierter Lage in der Kernstadt realisieren. Ein Bebauungsplan besteht.

IP 4 Stärkung des öffentlichen Raumes Straubinger Straße

Die Straubinger Straße ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen worden. Der isarnahe Teil der Straubinger Straße befindet sich derzeit bereits in der Umsetzung einer städtebaulichen Aufwertung (u.a. Straßenraumgestaltung, Parken). Eine Ergänzung dieses Bereiches durch ein Radhotel o.ä. am Flößerweg könnte die Strukturen weiter stützen.

In analoger Weise ist diese Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahme auch auf den weiteren nördlichen Bereich der Straubinger Straße (Kreisverkehr bis zum Bahnlinie) auszudehnen. In Verbindung mit den angesprochenen Revitalisierungsoptionen Fachmarktzentrum und Isar-Park würde sich somit ein sehr attraktiver Gesamtbaustein der Handels- und Versorgungsstrukturen im Mittelzentrum Landau ergeben.

Die Stadtbauförderprogramme „Stadtumbau West“ oder „Aktive Zentren“ würden passen.

IP 5 Rahmenplanung Landau Süd

Für den gesamten Standortbereich zwischen dem Siedlungsrand und der Bundesstraße bzw. Bundesstraßenzufahrt ist eine städtebauliche Rahmenplanung vorzunehmen.

Die „isolierte“ Etablierung von großflächigen Handelsnutzungen an diesem Standort ist nicht zielführend.

IP 6 Neupositionierung Obere Stadt

Der Kernbereich der Oberen Stadt, mit Hauptstraße, Marienplatz, Oberer Stadtplatz, ist durch Sanierungsmaßnahmen und öffentliche bauliche Investitionsvorhaben grundsätzlich konsequent entwickelt worden. Die den Sanierungsmaßnahmen zugrunde gelegten Zielsetzungen konnten bislang jedoch nur zum Teil erfüllt werden. Insbesondere die Gastronomiebetriebe können die ihnen zugeordneten Frequenzfunktionen derzeit nicht übernehmen. Zudem sind Leerstände sowie Spielhallen vorhanden. Auf der anderen Seite vermitteln einige Handelsbetriebe durch ihr Erscheinungsbild und die Warenpräsentation den Eindruck, dass sich dieser Standortbereich durchaus

als Handelsstandort bewähren kann (Stichwort: Qualitätsstrategie). Insofern muss eine Neupositionierung dieses Standortes, der im Einzelhandelskonzept als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wurde, erfolgen. Die Perspektiven der Oberen Stadt als Handels- und Versorgungsstandort sind durch die vorhandenen öffentlichen (u.a. Stadthalle, Museum, Rathaus, Stadtbücherei) und privaten Dienstleistungen (u.a. Banken) grundsätzlich vorhanden. Auch das Kultokino am Marienplatz ist ein besonderer Baustein.

Die Neupositionierung des Zentralen Versorgungsbereiches „Obere Stadt“ kann nicht gutachterlich definiert, sondern nur im Dialog aller relevanten Akteure erreicht werden.

IP 7 Städtebauliche Aufwertung der Unteren Stadt

Die Barrierefreiheit und die optische Gestaltung des öffentlichen Raumes - aber auch die Querschnittsmöglichkeiten für Fußgänger - sind in den noch vorhandenen Handelslagen nicht optimal ausgebildet. Sichtbar wird diese Einschätzung gerade am Spitalplatz, am Sebastianplatz und in der Brückengasse. Hierbei wäre auch zu prüfen, wie das Isarufer besser in die städtebaulichen Strukturen integriert werden könnte.

IP 8 Investitionsförderung

Die Stadt Landau verfügt im Sanierungsgebiet über ein kommunales Förderprogramm. Die Aktivierung und Beratung der Immobilieneigentümer ist wichtig. Das frühere Quartiersmanagement konnte keine wesentlichen Impulse setzen.

IP 9 Service & Kundenbindung

Mit der LandauCard GbR (23 Partner) bestehen bereits institutionalisierte Strukturen zur Entwicklung und Umsetzung von Serviceleistungen. U.a. werden die Themen Einzelhandel und Parken gekoppelt.

Grundsätzlich ist die Zusammenarbeit Handel (inkl. der Leitbetriebe), Verwaltung und Stadtrat auszubauen.

IP 10 Strukturfördernde Rahmenbedingungen

Als zentrale strukturfördernde Rahmenbedingung ist die bereits von der Stadt Landau a. d. Isar eingeleitete Wohnraumstärkung in der Kernstadt anzuführen. Dieser Ansatz, der eine wichtige Bedeutung für die Kaufkraftstärkung und Frequenzausbildung beinhaltet, ist weiter umzusetzen. Die Revitalisierung des ehemaligen Real-Standortes stellt aufgrund der Größenordnung eine solche Impulsmaßnahme dar. In gleichem Maße gilt das für die geplante Überbauung des ehemaligen Postareals. Auch die Stärkung der Wohnfunktion entlang der Alten Umgehungsstraße würde einen positiven Beitrag zur Stadt- und Strukturentwicklung leisten.

Wie bereits unter dem Punkt „Strategieempfehlungen“ angeführt, stellt die konsequente Umsetzung des Standort- und Sortimentskonzeptes im Rahmen der Bauleitplanung eine ganz zentrale Rahmenbedingung dar, um die o.g. angesprochenen Impulsmaßnahmen Schritt für Schritt umzusetzen.

9. Einzelfallprüfung mit Wirkungsbewertung: Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes in Landau-Süd

Auftragsgemäß erfolgt nachstehend unter Berücksichtigung der Inhalte und Zielsetzungen des formulierten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes eine Analyse und Bewertung für ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt im Landauer Süden. Konkret geht es um die Realisierung eines Projektes mit zwei Einzelhandelsbetrieben:

- Umsiedlung und Vergrößerung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters mit einer Größenordnung von rund 1.500 qm VK
- Umsiedlung und Vergrößerung eines kombinierten Schuh- und Bekleidungsfachmarktes mit ca. 1.600 qm VK.

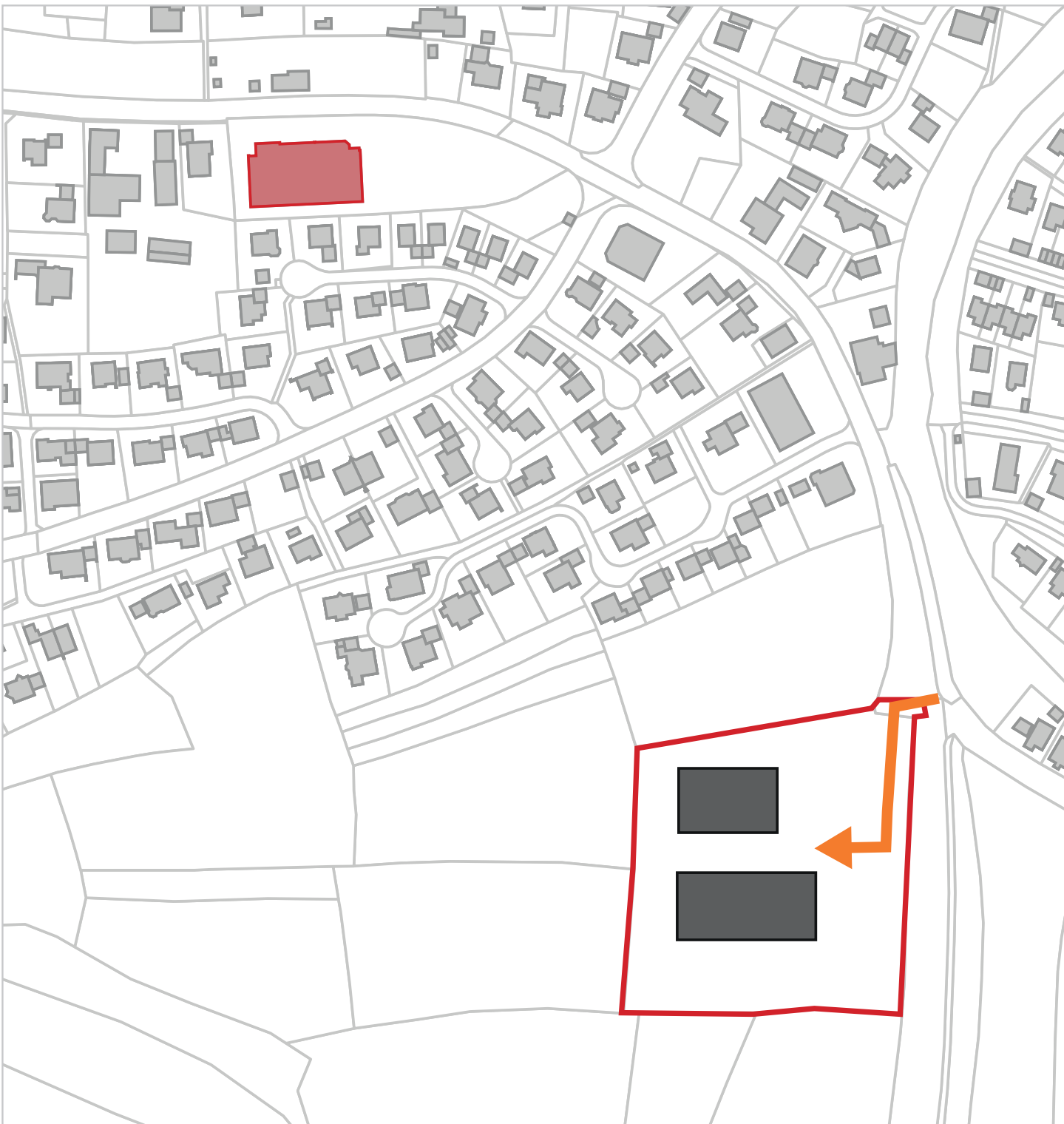
Bei dem kombinierten Schuh- und Bekleidungsfachmarkt handelt es sich voraussichtlich um einen Betrieb der Firma Lipp, welche in der Unteren Stadt einen kleineren Betrieb führt.



Foto 6: Grundstück des Planvorhabens
(Quelle: LEUNINGER & MICHLER)



Foto 7: Einfahrtsbereich im Landauer Süden
(Quelle: LEUNINGER & MICHLER)



Karte 18: Planvorhaben im Süden der Stadt (Quelle: LEUNINGER & MICHLER)



9.1 Standortbeschreibung und -bewertung

Im südlichen Stadteingang des Mittelzentrums Landau, unweit der Anschlussstelle zur B20, ist auf einer derzeit unbebauten Fläche die Realisierung eines Einzelhandelsgroßprojektes vorgesehen. Die ebene Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und weist einen „topographischen Sprung“ zur Hochstraße auf. Zwischen dem Planvorhaben und dem Siedlungskörper (Wohngebäude) befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die in ein Mischgebiet umgewandelt werden soll.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hochstraße. Die Entfernung zum bestehenden Lidl-Markt (Hochstraße) beträgt ca. 500 m. Die nächste Bushaltestelle liegt in einer Entfernung von rund 250 m.

Aus städtebaulicher und ökonomischer Sicht lassen sich die Standortfaktoren und bedingungen wie folgt zusammenfassen:

Insgesamt ist der Standort unter ökonomischen Gesichtspunkten als wettbewerbsfähig einzustufen. Neben der Pkw-Erreichbarkeit ist insbesondere auf die wechselseitigen Kundenzuführungseffekte der beiden Märkte hinzuweisen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist der Standort - insbesondere im Vergleich zu den beiden bestehenden Standortlagen in Landau a. d. Isar - als wenig geeignet zu beurteilen. Einerseits verschlechtert sich die fußläufige Erreichbarkeit für weite Teile der Wohngebiete im Landauer Süden, andererseits entsteht ein neuer Fachmarktstandort in Landau a. d. Isar (bereits derzeit ist auf eine stark „zersplitterte“ Handelsstruktur in dem Mittelzentrum hinzuweisen).

+ Stärken	— Schwächen
- ebenerdige Fläche mit einem ausreichenden Flächenangebot (inklusive Pkw-Stellplätze) - Lidl ist im Standortumfeld bereits ein eingeführter Betrieb; das Unternehmen Lipp ist in der gesamten Region mit verschiedenen Betrieben bereits vorhanden - mittelbare Anbindung an die B20 (zusätzliche Kundenbeziehungen, Streuumsätze) - gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem Pkw - Verbesserung der Einsehbarkeit/Werbewirkung im Vergleich zum bestehenden Lidl-Standort	- eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegenüber den bestehenden Standorten von Lidl und Lipp - topographischer Höhenunterschied zwischen dem Planareal und der Hochstraße - keine direkte Anbindung an die Wohngebiete - fehlende Gesamtplanung in dem Standortumfeld

Quelle: Zusammenstellung LEUNINGER & MICHLER, 2016/2017

9.2 Prüfung der landesplanerischen Vorgaben

Eine Prüfung der landesplanerischen Vorgaben (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern) für das Planvorhaben mit insgesamt über 3.000 qm Verkaufsfläche ist notwendig, da es sich zweifelsohne um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt handelt.

Im Sinne einer transparenten Einordnung - auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten - werden die wesentlichen Indikatoren aus dem LEP an dieser Stelle kurz bewertet:

- Als Mittelzentrum ist die Stadt Landau an der Isar grundsätzlich eine geeignete Stadt für die Realisierung eines Einzelhandelsgroßprojektes.
- Eine Bushaltestelle (= Studententakt) befindet sich in einer Entfernung von rund 250 m zum Planobjekt. Die grundsätzlichen Kriterien an die ÖPNV-Erreichbarkeit werden damit eingehalten - im Falle einer Projektrealisierung ist eine Optimierung jedoch anzustreben.
- Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient gemäß LEP einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung. Zudem ist dieser Ansatz Auszug einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit einer möglichst minimalen Flächeninanspruchnahme für Projekte. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzen, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich oder eine ortsüblichen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt. In Ausnahmefällen können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte auch für Nahversorgungs- und Innenstadtbedarf in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden, wenn die Ansiedlungen in integrierter Lage aufgrund der topografischen Gegebenheiten ausgeschlossen ist. Beim Planstandort handelt es sich aus städtebaulicher Sicht

nicht eindeutig um einen integrierten Standort, sondern um einen Standort mit Aspekten einer „Ortsrandlage“. Eine Grundlage dieser Abwägungsergebnisse bildet die fehlende städtebauliche Gesamtplanung.

- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß LEP ein Kaufkraftpotential bei Lebensmitteln in Höhe von 25 % im Bezugsraum (= Stadtgebiet) abschöpfen. Im Innenstadtbeford liegt die maximale Abschöpfungsquote bei 30 % im relevanten Bezugsraum.
- Während bei Lebensmitteln und Bekleidung die Maximalwerte eingehalten werden, liegt die landesplanerische Höchstgrenze bei Schuhen zwischen 470 und 550 m² VK.

9.3 Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Wirkungen des Planvorhabens

Sortimentsstrukturen

Das Planvorhaben mit ca. 3.100 qm Verkaufsfläche wird sich sortimentsbezogen voraussichtlich wie folgt zusammensetzen:

- ca. 800 qm VK Schuhe
- ca. 800 qm VK Bekleidung/Mode
- ca. 1.250 qm Lebensmittel
- ca. 250 qm betriebstypenspezifische Randsortimente im Lebensmittelmarkt

Gemäß der definierten Landauer Sortimentsliste ist das Projekt damit als innenstadt- und nahversorgungsrelevant einzustufen.

Umsatzerwartung

Die Einschätzung der Umsatzerwartung des Planvorhabens ergibt sich aus der Gesamtbewertung nachfolgender Kriterien:

- Qualität des (neuen) Mikrostandortes (u.a. Erreichbarkeitskriterien, stadtplanerische Qualitäten),

- vorhandene Wettbewerbs-, Angebotsstrukturen in der Stadt bzw. in den Nachbarkommunen,
- vorhandenes Kaufkraftpotential im voraussichtlichen Einzugsgebiet des Projektes (u.a. Wohnbevölkerung, weitere „Streuumsätze“),
- mögliche Gesamtattraktivität des Vorhabens (u.a. Kopplungseffekte, Erscheinungsbild).

Als quantitative Grundlage werden die veröffentlichten - und den landesplanerischen Überprüfungen zugrunde zu legenden - Kennziffern des bayerischen Einzelhandels herangezogen. Im Sinne einer aus planungsrechtlichen Gesichtspunkten notwendigen „Worst-Case-Einordnung“ werden hierbei die oberen Spannenwerte herangezogen.

Als wesentliche Prämisse der Umsatzschätzung wird davon ausgegangen, dass der bestehende Lidl-Standort an der Hochstraße nicht mehr für den Lebensmittel-Einzelhandel genutzt wird.

In der Gesamtbewertung der o.g. Kriterien - unter Berücksichtigung der im Rahmen der Einzelhandelsentwicklungskonzeption ermittelten Wettbewerbssituation - gehen wir für das Gesamtvorhaben von folgender Umsatzerwartung aus:

- Lebensmittel-Discounter (inklusive Randsortimente): ca. 8,1 – 8,2 Mio. Euro
- Teilsegment Schuhfachmarkt: ca. 1,7 – 1,9 Mio. Euro
- Teilsegment Bekleidungsmarkt: ca. 1,0 – 1,3 Mio. Euro

In der Summe ergibt sich eine Gesamtumsatzerwartung des Vorhabens in Höhe von rund 10,8 – 11,4 Mio. Euro p.a.

Kundenherkunft/Umsatzherkunft

Für die Beurteilung des Planvorhabens unter versorgungsstruktureller und stadtplanerischer Sicht ist es wichtig, Aussagen zur erwarteten Kundenherkunft und den damit erzielten Umsatzleistungen abzuschätzen.

Die Einordnung dieser Bewertung erfolgt transparent anhand der nachfolgenden Kriterien:

- voraussichtliche Ausstrahlung des Projektes (u.a. Bekanntheitsgrad, Werbewirksamkeit des Standortes, Gesamtattraktivität des Angebotes, Image/Bekanntheit der Betreiber),
- vorhandene Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld,
- Siedlungsstrukturen sowie Wege- und Verkehrsbeziehungen im Untersuchungsraum,
- Abschätzung der Umsatzleistung mit sog. „Streu-kunden“ (u.a. Pendler, durchreisende Urlauber).

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass der modernisierte Lebensmittelmarkt nach wie vor eine überwiegend lokale Versorgungsfunktion ausübt. Auch wenn die Erreichbarkeiten „zu Fuß“ und „mit dem Fahrrad“ deutlich schlechter sind als an dem Bestandsstandort, dürfte sich an der grundlegenden Orientierung der Wohnbevölkerung im Süden der Stadt Landau a. d. Isar wenig ändern. Der kombinierte Schuh/Bekleidungsfachmarkt hat demgegenüber eine stärkere regionale Ausstrahlung. Die mittlere Lage an der Bundesstraße begünstigt die Bindung von neuen Kunden aus der Region.

In der Gesamtbewertung ergibt sich hinsichtlich der Kunden-/Umsatzherkunft folgende Einschätzung:

a) Lebensmitteldiscounter

- Von der Gesamtumsatzerwartung des Lebensmittelmarktes in Höhe von rund 8,1 – 8,2 Mio. entfallen voraussichtlich rund 15 % auf Nichtlebensmittel.
- Bei Umsatzleistung im Lebensmittelbereich dürfe ein wesentlicher Anteil auf Kunden aus Landau (Kernstadt, Ortsteile) entfallen (ca. 75 %). Rund 25 % der Umsatzleistung bei Lebensmitteln dürften auf Pendler, „Zufallskunden“ sowie sonstige Kunden aus dem südlichen Umland Landaus entfallen.

In der Modellrechnung ist davon auszugehen, dass

der sog. „Bestandsumsatz“ des bestehenden LIDL an der Hochstraße weitestgehend durch ein neues Projekt „übernommen“ wird (vorausgesetzt, am Bestandsstandort entsteht kein neuer Lebensmittelmarkt.

b) Kombierter Fachmarkt für Schuhe und Bekleidung

- In der Modellrechnung ist davon auszugehen, dass der Umsatz aus dem derzeitigen „Bestandsobjekt“ nahezu komplett in dem neuen Fachmarkt „gebunden“ wird.
- Gegenüber dem Lebensmittelmarkt ist davon auszugehen, dass in den kombinierten Fachmarkt Schuhe/Bekleidung ein deutlich höherer Umsatzanteil mit Kunden aus der Region erwirtschaftet wird. Überschlägig dürfte die Umsatzverteilung Landau./ Region bei jeweils rund 50 % liegen.

Kaufkraftbewegung

Für die Beurteilung des Planvorhabens unter versorgungsstruktureller und stadtplanerischer Sicht ist es wichtig, auf den o.g. Annahmen Prognosen zu den voraussichtlichen Kaufkraftbewegungen zu machen.

a) Lebensmittelmarkt

Das Kaufkraftbewegungsmodell lässt wie folgt darstellen:

- Eine Erhöhung der Kaufkraftbindung in Landau a. d. Isar ist angesichts des bestehenden Besatzes nicht anzunehmen. Eine Nachnutzung des derzeitigen Standortes mit einem Lebensmittelmarkt ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen wohl unrealistisch.
- Auf Grund der zu erwartenden Attraktivität des Neustandortes – in Verbindung mit dem Schuh-/Bekleidungsfachmarkt – sind sowohl Umsatzumverteilungen in Landau a. d. Isar als auch zusätzliche überörtliche Umsatzleistungen anzunehmen. Eine einzelbetriebliche Gefährdung von bestehenden Betrieben in Landau a. d. Isar ist indes nicht zu erwarten.

b) Fachmarkt

Das Kaufkraftbewegungsmodell für den kombinierten Fachmarkt Schuhe/Bekleidung lässt wie folgt darstellen:

- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der überwiegende Kunden-/Umsatzanteil des Bestandprojektes „mitgenommen“ wird.
- Eine Erhöhung der Kaufkraftbindung in Landau a. d. Isar ist angesichts des bestehenden Besatzes anzunehmen.
- Auf Grund der zu erwartenden Attraktivität des Neustandortes – in Verbindung mit dem Lebensmittel-discounter – sind sowohl Umsatzumverteilungen in Landau a. d. Isar als auch zusätzliche überörtliche Umsatzleistungen anzunehmen.
- Das Ansiedlungspotenzial für Betriebe mit Bekleidung / Schuhen in den Zentralen Versorgungsbe-reichen dürfte mit dem Planvorhaben ausgeschöpft sein.

Bewertung:

Unter Zugrundelegung des Standort- und Sortimentskonzepts sowie der formulierten städtebaulichen Ziele kann eine Umsetzung des Planvorhabens derzeit nicht empfohlen werden:

- Die Nahversorgung der Bevölkerung in Süden der Stadt würde sich durch die Standortverlagerung des Lebensmittelmarktes zweifelsohne verschlechtern. Dieses betrifft sowohl die fußläufige als auch die mit Fahrrad durchgeführten Versorgungstätigkeiten.
- Mit dem neuen Fachmarktzentrum würde ein weiterer Handelsstandort in der Stadt Landau entstehen. Bereits derzeit besteht eine stark „zersplitterte Handelsstruktur“. Die Stadt hat mit Bebauungsplänen in den Zentralen Versorgungsbereichen beschlossen, den Einzelhandel dort zu fördern.
- Umsatzumverteilungen gegen die Versorgungsstrukturen in den definierten 3 Zentralen Versorgungsbereichen sind bei Realisierung des Planvorhabens zu erwarten. Damit werden diese Versorgungsbereiche nicht gestärkt, sondern geschwächt (u.a. Frequenzverluste).
- Die Weiterentwicklung der 3 Zentralen Versorgungsbereiche in Landau – gerade mit den Leitsortimenten Schuhe/Bekleidung – wird auf Grund der zu erwartenden Umsatzerwartung und Marktposition des Neuvorhabens kaum möglich sein.

Im Ergebnis wird empfohlen:

- Entwicklung einer alternativen Standortoption für eine Erweiterung / Modernisierung des Schuh-/Bekleidungsfachmarktes innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Dieser Betrieb könnte eine ganz wichtige, (frequenz-)stärkende Leitfunktion für einen der Zentralen Versorgungsbereiche einnehmen (wobei die Obere Stadt auf Grund der Strukturen ausscheidet).
- Als „zweitbeste“ Option wäre zu prüfen, den Fokusraum Straubinger Straße, zwischen Bahn und Kaufland, zu aktivieren (wobei auch in diesem Fall eine Wirkungsanalyse zweckmässig wäre).
- Prüfung einer Modernisierung des bestehenden

LIDL auf der derzeitigen Bestandsfläche (ggf. Ansprache alternativer Betreiber).

10. Zusammenfassung und Fazit

Das Städtebaubüro LEUNINGER & MICHLER Stadtentwicklung Stadtplanung, Kaufbeuren, wurde im Dezember 2016 von der Stadt Landau a. d. Isar beauftragt, ein städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept zu erarbeiten. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse und Empfehlungen dargestellt.

10.1 Zusammenfassung

Die Stadt Landau a. d. Isar ist ein verkehrsgünstig gelegenes Mittelzentrum im Regierungsbezirk Niederbayern. Aufgrund der zentralörtlichen Funktion kommt der Stadt Landau a. d. Isar eine regionale Versorgungsfunktion zu. Die sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen des Mittelzentrums sind gut. In den vergangenen 10 Jahren konnte sowohl ein Zuwachs bei der Bevölkerung als auch bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erzielt werden. Die Entwicklungsperspektiven der Stadt werden auf Grund der guten regionalen Rahmenbedingungen und Entwicklungen grundsätzlich positiv bewertet.

Markant aus siedlungsstruktureller Sicht ist die durch die Lage an der Isar bedingte topografische Situation in Landau. Von der Unteren Stadt bis zur Oberen Stadt sind doch erhebliche Höhenmeter „zu überwinden“. Ferner ist aus siedlungsstruktureller Sicht darauf zu verweisen, dass die Kernstadt von Landau in Bezug auf die Bevölkerungszahl eine dominierende Rolle einnimmt. In der Kernstadt liegt eindeutig der Bevölkerungsschwerpunkt Landaus.

Die Stadterneuerung in Landau hat eine schon fast 30-jährige Tradition. Seit dem Jahr 1985 sind eine Reihe von ambitionierten Sanierungsprojekten mit Unterstützung der Städtebauförderung umgesetzt worden. Unter anderem ist auf den Grunderwerb Kastenhof, Gestaltung Sebastiani-Platz, Neugestaltung Spitalplatz, Errichtung Tiefgarage Stadtgraben, Neugestaltung Marienplatz und Neugestaltung Oberer Stadtplatz hinzuweisen.

Einzelhandelsbezogen stellt sich die Struktur in Landau wie folgt dar:

- Die durchgeführten Vor-Ort-Erhebungen haben rund 100 Betriebe (inklusive Lebensmittelhandwerk) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund

28.200 qm zum Ergebnis gehabt (die Zahlenwerte sind nahezu deckungsgleich mit einer parallel durchgeführten Erhebung des Beratungsunternehmens CIMA im Auftrag der IHK).

- Bezogen auf die Verkaufsfläche liegen die Einzelhandelsschwerpunkte zum einen in der Straubinger Straße (u.a. Sportfachmarkt, Lebensmittelmarkt, Fachmarktzentrum) sowie dem bestehenden Fachmarktzentrum „Alte Umgehungsstraße“. Die Handelsbereiche Untere Stadt und Obere Stadt haben in den vergangenen Jahren durch Betriebs-schließungen an Bedeutung verloren (u.a. früheres REAL-SB-Warenhaus).
- Sortimentsbezogen wird die Einzelhandelsstruktur in Landau eindeutig vom Bereich Lebensmittel (mit Getränken) geprägt. U.a. ist auf den modernisierten Edeka-Markt im Süden sowie den großflächigen Kaufland-Standort im Norden der Stadt hinzuweisen.
- Die Verkaufsflächenausstattung ist mit einem Wert von rund 2.300 qm je Einwohner im Vergleich zu anderen Mittelzentren eher unterdurchschnittlich zu werten.
- Dem einzelhandelsrelevanten Marktgebiet der Stadt sind neben Landau a. d. Isar selbst die Kommunen Wallersdorf, Mamming, Pilsting, Limbach und Eichendorf zuzuordnen. Das Marktgebiet umfasst damit rund 40.000 Einwohner (das so abgegrenzte Marktgebiet ist im Wesentlichen identisch mit dem vom Beratungsunternehmen CIMA im Auftrag der IHK ermittelten Gebiet). Sortimentsbezogen, z.B. im Bereich Bau- und Heimwerker, reicht das Marktgebiet über diese räumliche Abgrenzung hinaus. Das abgegrenzte Marktgebiet beinhaltet ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in einer Größenordnung von ca. 233,2 Mio. Euro (hiervon entfallen rund 78,1 Mio. Euro über alle Sortimente auf die Stadt Landau a. d. Isar). Die jährliche Gesamtumsatzleistung aller Betriebe in Landau dürfte sich in einer Größenordnung von knapp 100 Mio. Euro bewegen. Hieraus resultiert eine Zentralitätskennziffer über alle Sortimente von rund 126 für das Mittelzentrum Landau a. d. Isar. Angesichts der guten Erreichbarkeiten und der positiven sozio-ökonomischen Grunddaten ist dieser Wert eher als unterdurchschnittlich einzuordnen.

Im Rahmen des städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes gilt es auch zu überprüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt im Süden der Stadt eine städtebaulich vertretbare Investition darstellt. Geplant ist die Verlagerung und Vergrößerung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters (auf eine Größenordnung von rund 1.600 qm Verkaufsfläche) sowie eine Standortverlagerung und deutliche Vergrößerung des Schuh-/Bekleidungsanbieters Lipp (geplant ist eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.200 qm). Die wesentliche Grundlage der Beurteilung stellt das erarbeitete Standort- und Sortimentskonzept für das Mittelzentrum Landau a. d. Isar dar. Das Sortimentskonzept unterscheidet die Bereiche nahversorgungsrelevanter Sortimente (u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren), innenstadt- bzw. zentrenrelevanter Sortimente (u.a. Schuhe, Bekleidung, Sport) sowie die sonstigen Sortimente (z.B. Möbel, Heimwerkerbedarf). Das Standortkonzept grenzt grundstücksscharf drei sog. Zentrale Versorgungsbereiche ab, für die ein besonderer städtebaulicher Schutz (gemäß Baugesetzbuch) als Zielsetzung formuliert wird (Obere Stadt, Untere Stadt, Straubinger Straße).

10.2 Fazit und Empfehlungen

Grundsätzlich kommt das Einzelhandelskonzept zu dem Ergebnis, dass eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes in Landau an geeigneten Standorten notwendig und sinnvoll erscheint. Sortimentsbezogen geht es hierbei nicht um den Lebensmittelbereich, sondern die Weiterentwicklung der sog. zentren- oder innenstadtrelevanten Sortimente (u.a. Schuhe, Bekleidung) sowie durchaus die Weiterentwicklung von sonstigen Sortimenten (z.B. Küchen, Möbel).

Eine weitere „Zersplitterung“ der Angebots- und Versorgungsstrukturen in Landau erscheint wenig zielführend. Ziel muss es vielmehr sein, die bestehenden Versorgungsstrukturen in Landau konsequent zu stärken, um damit ihre Funktionsfähigkeit zu sichern. Hierzu hat die Stadt Landau in mehrerer Hinsicht bereits notwendige Entscheidungen getroffen: Zum einen soll das Wohnen in der Kernstadt gezielt gefördert werden (u.a. Verdichtung, Nachnutzung von leer stehenden Immobilien), zum anderen sind sowohl in der Unteren Stadt als auch in der Straubinger Straße

Bebauungspläne zur Realisierung von Einzelhandelsflächen aufgestellt worden. Die begonnenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen an der Straubinger Straße sind möglichst räumlich in Richtung Bahnhofstraße auszuweiten. In der Unteren Stadt sind die Potenziale der Isar stärker in die Stadtentwicklung einzubeziehen. Einzelhandelsbezogenes Entwicklungs- und städtebauliches Modernisierungspotenzial wird im bestehenden Fachmarktzentrum Straubinger Straße/Ecke Bahnhofstraße gesehen.

Vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse sowie der formulierten Entwicklungsstrategie wird die Entwicklung eines weiteren, neuen Einzelhandelsstandortes im Süden der Stadt sehr kritisch beurteilt. Unter betriebswirtschaftlichen Aspekten ist der Standort zweifelsfrei gut geeignet, unter städtebaulichen Aspekten werden erhebliche Risiken in Bezug auf die Möglichkeiten der Weiterentwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche gesehen. Die Nahversorgung der Bevölkerung im Süden wird durch die vorgesehene Standortverlagerung nicht gestärkt, sondern gerade die fußläufige Erreichbarkeit der Bürgerinnen und Bürger wird eher erschwert. Zu einer gleichlautenden Einschätzung kommt auch die Regierung von Niederbayern. Zudem ist vor einer weiteren Einzelhandelsentwicklung zu empfehlen, eine grundlegende städtebauliche Rahmenplanung für den südlichen Eingangsbereich der Stadt Landau a. d. Isar zu erarbeiten.

Impressum

Herausgeber:

Stadt Landau a. d. Isar

gefördert von der Regierung von
Niederbayern,
Sachgebiet Städtebauförderung

LEUNINGER & MICHLER

STADTENTWICKLUNG STADTPLANUNG

Dr. Stefan Leuninger
Dipl. Ing. Annegret Michler

LEUNINGER & MICHLER GmbH
Am Bleichanger 33
87600 Kaufbeuren

0049 (0)8341 9976467

info@diestadtentwickler.com
www.diestadtentwickler.com

Stand: 05/2017



DIE STADTENTWICKLER