

EINZELHANDELSENTWICKLUNGS- UND ZENTRENKONZEPT

Mit Berücksichtigung städtebaulicher und verkehrlicher Aspekte

STADT DEGGENDORF

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Auftraggeber: Stadt Deggendorf
Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Franz-Josef-Strauß-Straße 3
94469 Deggendorf

Konzept: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Westenriederstraße 19
80331 München
089 / 210 1992 22
gino.meier@gma.biz

Bearbeitung: Dr. Stefan Holl
Dr. Gino Meier

Beschlussdatum: 29. November 2021

Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept

mit Berücksichtigung städtebaulicher und verkehrlicher Aspekte

Ziele und Ansiedlungsgrundsätze

Beschlossen durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Deggendorf am 29.11.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage **05**

2. Herausforderungen für den Deggendorfer Einzelhandel **06**

3. Methodik **07**

4. Einzelhandelsbestand **08**

Räumliche Verteilung des Bestandes 08
Angebotsbezogene Veränderungen 2009 - 2020 09
Verkaufsflächenausstattung 09
Zentralitätskennziffer 12

5. Marktgebiet **13**

Kaufkraftpotenziale im Marktgebiet 14
Touristisches Nachfragepotenzial im Marktgebiet 14

6. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Deggendorf **15**

Innenstadt 16
Nahversorgungslagen und -standorte 17
Gewerblich geprägte Standortbereiche 18

7. Einzelhandelskonzept der Stadt Deggendorf **19**

Städtebauliche Zielsetzungen 19
Sortimentskonzept 20
Standortkonzept 21
Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Deggendorf“ 24
Steuerungsempfehlungen 26
Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Deggendorf“ 26
Städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen und -standorte 26
Städtebaulich nicht-integrierte Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels 27
Sonderstandort „Die Bogen“ 27
Steuerungsempfehlungen für Randsortimente des Innenstadtbedarfs 27

1. Ausgangslage

Die Hochschulstadt Deggendorf zählt knapp 34.000 Einwohner und ist Sitz des gleichnamigen Landkreises mit 118.000 Einwohnern. Deggendorf hat (gemeinsam mit Plattling) die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums inne und übernimmt damit wichtige Versorgungsaufgaben nicht nur für die Einwohner von Deggendorf selbst, sondern auch für die Bewohner des überwiegend ländlichen geprägten Umlandes.
Der lokale Einzelhandel erlebt aktuell eine disperse Entwicklung. Während in der Innenstadt, welche sich durch eine historisch gewachsene, kompakte, kleinteilige Struktur rund um den Stadtplatz / Luitpoldplatz auszeichnet, in den vergangenen Jahren vereinzelt auch Leerstände zu verzeichnen sind, übernehmen die Fachmarktstrukturen in gewerblich geprägten Randlagen – insbesondere südlich der Innenstadt und an der Graflinger Straße – wesentliche, zum Teil auch überörtliche Versorgungsfunktionen. Darüber hinaus steht der Standort im Wettbewerb mit Passau, Dingolfing sowie Straubing. Im Rahmen der Einzelhandelskonzeption gilt es daher ein Standort- und Sortimentskonzept aufzustellen und grundlegende Aussagen zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels zu formulieren.

Die Aussagen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes basieren auf Primärdaten zur Markt- und Standortstruktur, die von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, tagesaktuell erhoben wurden. Neben einer Totalerfassung des städtischen Einzelhandels wurden in der Innenstadt von Deggendorf zusätzlich sämtliche handelsergänzenden Nutzungen (Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und Hotellerie, Leerstand) erhoben und analysiert. Darauf aufbauend wurde eine Entwicklungskonzeption für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet, welche als Grundlage für künftige Vorhaben am Wirtschaftsstandort Deggendorf zu berücksichtigen ist.

Die Stadt Deggendorf hat die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes per Beschluss des Stadtrates am 29.11.2021 politisch legitimiert.



Quelle: Stadt Deggendorf 2021

2. Herausforderungen für den Deggendorfer Einzelhandel

Kommunale Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepte dienen vor allem der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelssteuerung. Diese wird in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Die kommunalpolitische Bedeutung eines solchen Konzeptes beruht darauf, dass es

- eine vorausschauende Gesamtplanung statt punktueller Einzelfallplanungen sowie das Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven und Spielräumen für einen fairen Wettbewerb ermöglicht,
- die politische Konsensbildung fördert und
- Planungs- und Investitionssicherheit für die privaten Akteure bietet, insbesondere für den Einzelhandel in den Zentren, um sich im Wettbewerb mit dem Einzelhandel außerhalb der Zentren behaupten zu können.

Durch Beschluss des Stadtrates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß **§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

In den zurückliegenden Jahren haben sich der Handel selbst und seine Umfeldbedingungen in Deggendorf wie in Europa gewandelt:

- Der Handel verändert sich ständig: Die Einzelhandelsunternehmen setzen in einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen, Standorte und Vertriebskanäle zunehmend auf ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien.
- In der europäischen Konkurrenz der Regionen und im regionalen Wettbewerb der Zentralen Orte stehen die strategischen Zielsetzungen für die Handelsentwicklung auf dem Prüfstand.
- Die rechtlichen Rahmenbedingungen haben ebenfalls Veränderungen erfahren: Hier ist neben der landes- und regionalplanerischen Steuerung zunächst die mittlerweile ausdifferenzierte Rechtsprechung (z. B. hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs- und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche) zu nennen. Zudem beobachtet die EU die räumliche Einzelhandelssteuerung kritisch.

Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Deggendorf ist in diesem Sinne als strategisches Steuerungsinstrument zu verstehen, dem folgende Prämissen zugrunde liegen:

- Der Einzelhandel ist ganzheitlich und strategisch zu entwickeln.
- Das Konzept muss ein rechtssicheres räumliches Steuerungsinstrument sein.
- Veränderte Konsumgewohnheiten machen eine regelmäßige Überprüfung der strategischen Zielsetzung zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Deggendorf notwendig.
- Die Flächenentwicklung unterliegt vor dem Hintergrund von Onlinehandel und Corona einer veränderten Nachfrage.
- Das Einzelhandelskonzept für Deggendorf muss in die übergeordneten Systeme der Landes- und Regionalplanung in Bayern eingebettet sein.

Mit dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept kann die Stadt Deggendorf den Wandel im Handel aktiv gestalten und begleiten. Ein solches Konzept bildet insbesondere die fachliche Grundlage für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und für eine rechtssichere Steuerung über die Bauleitplanung.

Ein häufiges Abweichen vom Konzept entwertet dieses nicht nur, sondern wird auch von den Gerichten als „vorsätzliche Missachtung“ gewertet. In diesem Fall stellt auch ein beschlossenes Einzelhandelskonzept keinen Abwägungsbelang im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) dar, Rechtssicherheit von Planungen ist nicht mehr gegeben.

3. Methodik

Die Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Deggendorf basiert auf folgenden Fakten:

- Angebotsanalyse auf Grundlage einer vollständigen Vor-Ort-Aufnahme der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Deggendorf 2020 sowie coronabedingte Überprüfung 2021.
- Nachfrageanalyse anhand der Bevölkerungswerte des Marktgebietes unter Heranziehung von lokalen Kaufkraftindizes sowie GMA-eigener sortimentsspezifischer Pro-Kopf-Ausgabewerte.
- Städtebaulich-funktionale Analyse in den potenziellen zentralen Versorgungsbereichen. Hierzu wurden neben dem Handelsbestand die Komplementärnutzungen, Leerstände und Potenzialflächen berücksichtigt.
- Berücksichtigung übergeordneter Planwerke der Stadt Deggendorf sowie erfolgte und anstehende konkrete Projekte der Stadtentwicklung.
- Einbezug lokaler Akteure zur Abrundung der gutachterlichen Einschätzung der Einzelhandels- und Gewerbesituation sowie der Entwicklungsperspektiven für Deggendorf, darunter
  - 25 persönlich geführte Expertengespräche mit Gewerbetreibenden (Einzelhändlern, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben),
  - Onlinebefragung von mehr als 300 Gewerbetreibenden in Deggendorf (Rücklauf knapp 20 % entspricht n = 63)
  - telefonische Haushaltsbefragung im Marktgebiet (n = 600, davon 350 Interviews in Deggendorf und 250 im Umland)
  - wahrnehmungsorientierter Stadtspaziergang durch Deggendorf mit den Mitgliedern des WTK-Ausschusses (n = 25)
  - Onlineworkshop mit Kulturschaffenden aus Deggendorf (n = 15)

Die Grundlagenermittlung für die Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Deggendorf stützt sich somit auf einen breiten fachlich orientierten Prozess, wodurch insgesamt mehr als 1.000 Personen die Möglichkeit hatten, aktiv an den konzeptionellen Rahmenbedingungen zur zukünftigen Einzelhandelssteuerung mitzuwirken.

Auf Grundlage dieser umfassenden Datenbasis war eine nachvollziehbare Messung der Attraktivität des Handelsplatzes ebenso möglich wie eine auf den faktischen Verhältnissen basierende Überprüfung des Sortiments- und Standortkonzeptes der Stadt Deggendorf.

Kommunikations- und Beteiligungskonzept



Quelle: GMA 2021

4. Einzelhandelsbestand

Zum Zeitpunkt der Erhebungen stellte sich der Einzelhandelsbestand wie folgt dar:

Einzelhandelsbestand nach Branchen

Branche	Anzahl der Betriebe[1]	Verkaufsfläche[2] in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	**87**	**26.715**	**121,5**
Gesundheit/Körperpflege	23	4.055	46,8
Blumen/Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	9	1.640	5,1
Summe kurzfristiger Bedarf	**119**	**32.410**	**173,5**
Bücher, Papier-/Büro-/Schreibwaren, Spielwaren	7	2.075	5,1
Bekleidung, Schuhe, Sport[3]	62	29.530	110,6
Summe mittelfristiger Bedarf	**69**	**31.605**	**115,8**
Elektrowaren, Medien, Foto	10	5.710	28,0
Hausrat, Einrichtung, Möbel	27	19.230	34,8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Teppiche	12	16.965	27,1
Optik, Akustik/Uhren, Schmuck	21	1.195	9,3
Sonstige Sortimente[4]	17	4.555	10,7
Summe langfristiger Bedarf	**87**	**47.655**	**109,9**
Nichtlebensmittel	**188**	**84.955**	**277,6**
Summe	**275**	**111.670**	**399,2**

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branchen zugeordnet.

3 Sportbekleidung, -schuhe; ohne Sportgroßgeräte

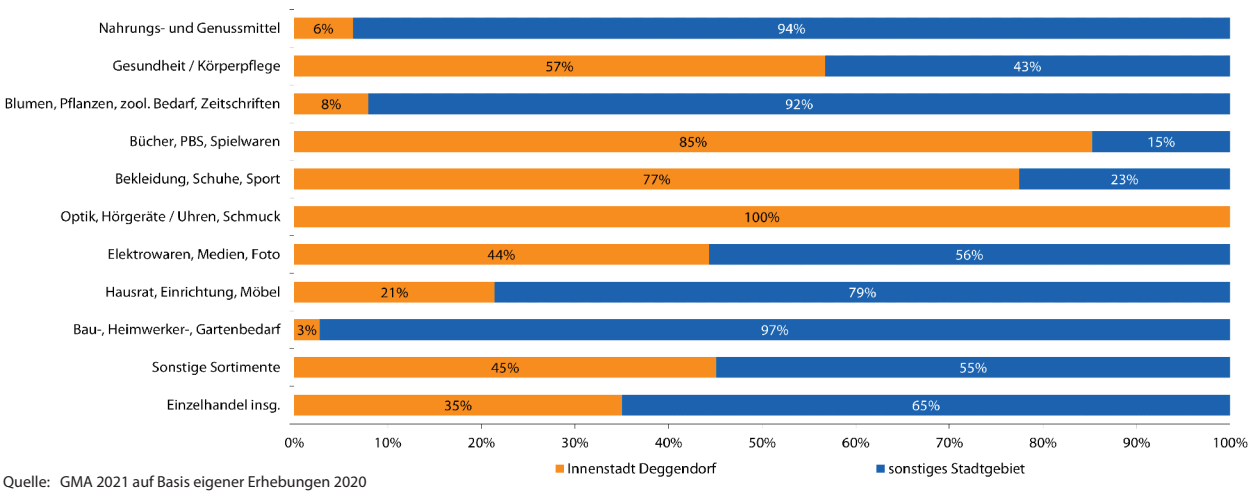
4 Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel; weiter auch Waffen, Erotik)

Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Räumliche Verteilung des Bestandes

Mit Blick auf die räumliche Verteilung der einzelnen Branchen auf die verschiedenen Standortlagen in Deggendorf wird deutlich, dass sich die innenstadtrelevanten Sortimente mit Ausnahme der Warengruppe Elektrowaren, Medien, Foto deutlich auf die Deggendorfer Innenstadt konzentrieren. Sortimente des sonstigen Bedarfs sind – raumordnerisch konform – in städtebaulich nicht-integrierten Stadtrandlagen angesiedelt. Mit Blick auf die nahversorgungsrelevanten Warengruppen ist festzustellen, dass diese nicht in städtebaulich integrierten, wohngebietsorientierten Lagen, sondern überwiegend an dezentralen Standorten angesiedelt sind (insbesondere an der Graflinger Straße und dem Standortbereich „Die Bogen“).

Verkaufsflächenanteile nach Branchen und Standortlagen



Quelle: GMA 2021 auf Basis eigener Erhebungen 2020

Angebotsbezogene Veränderungen 2009 - 2020

Die angebotsbezogenen Veränderungen in der letzten Dekade lassen sich anhand der 2009 erhobenen Daten sowie der aktuellen Bestandsanalyse wie folgt darstellen:

- Mit einer **rückläufigen Betriebsanzahl** von 370 Betrieben im Jahr 2009 auf heute 275 Betriebe (- 95 Betriebe bzw. - 26 %) folgt Deggendorf dem bundesdeutschen Entwicklungstrend. Betroffen waren vor allem Klein- und Kleinstbetriebe in Nebenlagen.

- Eine **stabile Entwicklung der Verkaufsfläche** zeigt auf den ersten Blick kaum Veränderungen in der lokalen Handelslandschaft. Festzuhalten sind jedoch Verkaufsflächenzuwächse im Lebensmittelbereich (+ 63 % gegenüber 2009) bei gleichzeitiger Abschmelzung der Verkaufsflächen im Nichtlebensmittelsegment (- 10 % gegenüber 2009).

- Die Einzelhandelsentwicklung wird im Betrachtungszeitraum von einem **Umsatzzuwachs** in Höhe von 90,7 Mio. € begleitet (+ 29 %). Erwirtschaftete der Deggendorfer Einzelhandel 2009 einen Gesamtumsatz von 308,5 Mio. €, realisierte dieser 2020 ein Wachstum auf rd. 399,2 Mio. €. Diese Entwicklung ist insbesondere auf das nahezu einseitige Verkaufsflächenwachstum im leistungsstarken Lebensmittelhandel sowie auf den generellen Kaufkraftanstieg (+ 20 %) in den letzten Jahren zurückzuführen.

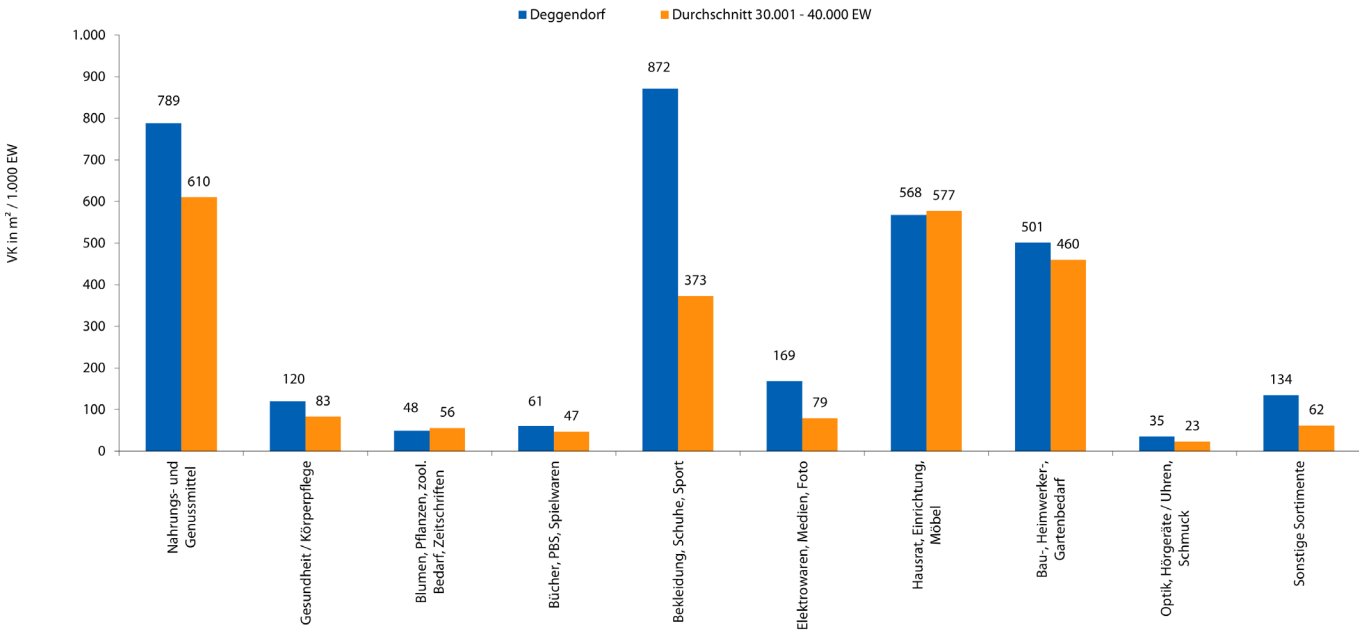
- Vor diesem Hintergrund ist auch der **Anstieg der Flächenproduktivität** (+ 28 %) zu erklären.

Insgesamt konnte der Einzelhandelsbestand in qualitativer Hinsicht gesteigert werden, sodass Deggendorf seine Stellung im Markt und seine Funktion als Oberzentrum behaupten konnte. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des gestiegenen Wettbewerbsdrucks aus dem Umland sowie dem gestiegenen Einfluss des Onlinehandels positiv zu bewerten.

Verkaufsflächenausstattung

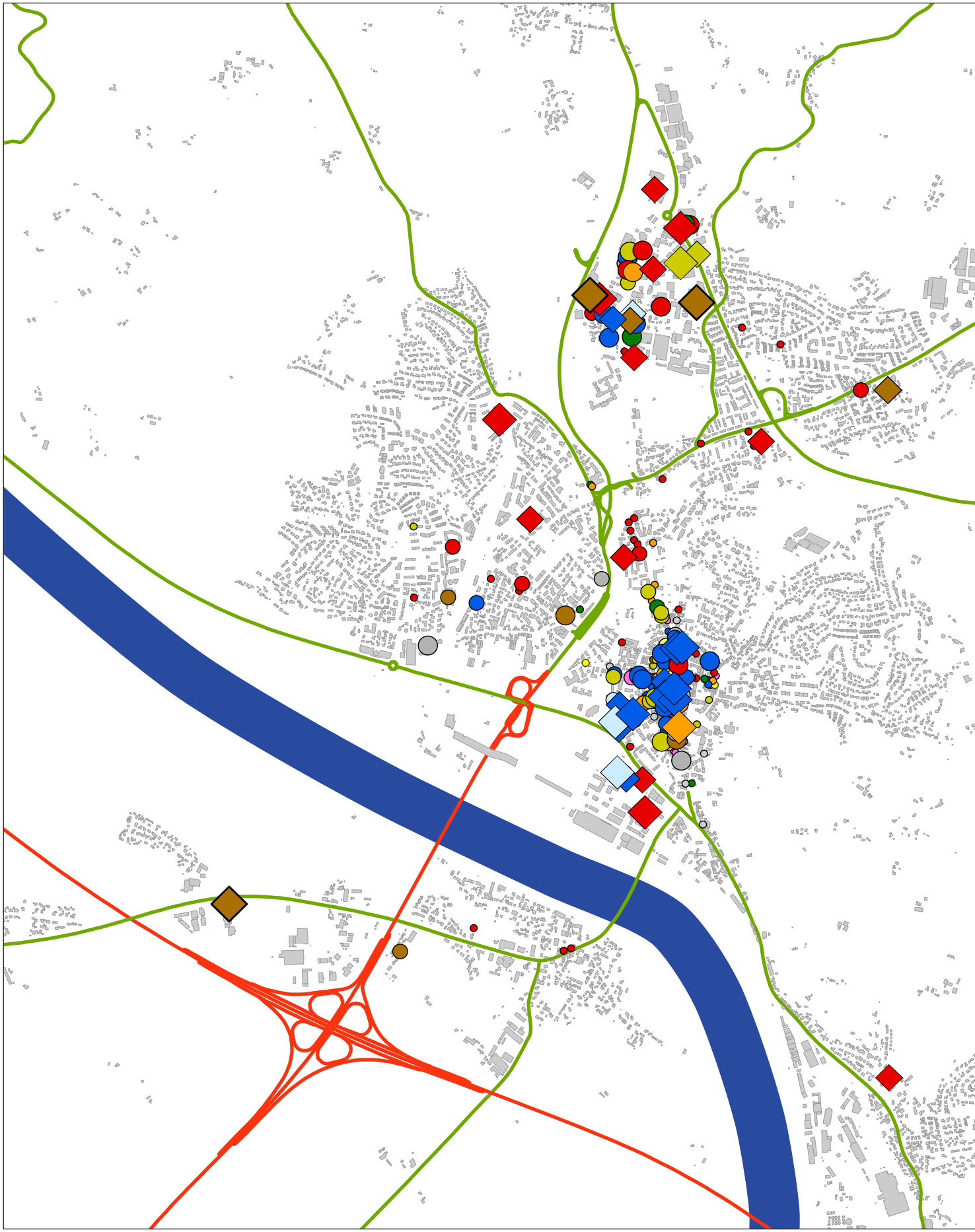
Die Verkaufsflächenausstattung in der Stadt Deggendorf liegt in nahezu allen Sortimentsbereichen über den Durchschnittswerten vergleichbarer Städte mit ähnlicher Struktur, regionalem Gefüge und Bevölkerungsentwicklung. Dies wird insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Elektrowaren, Medien, Foto deutlich.

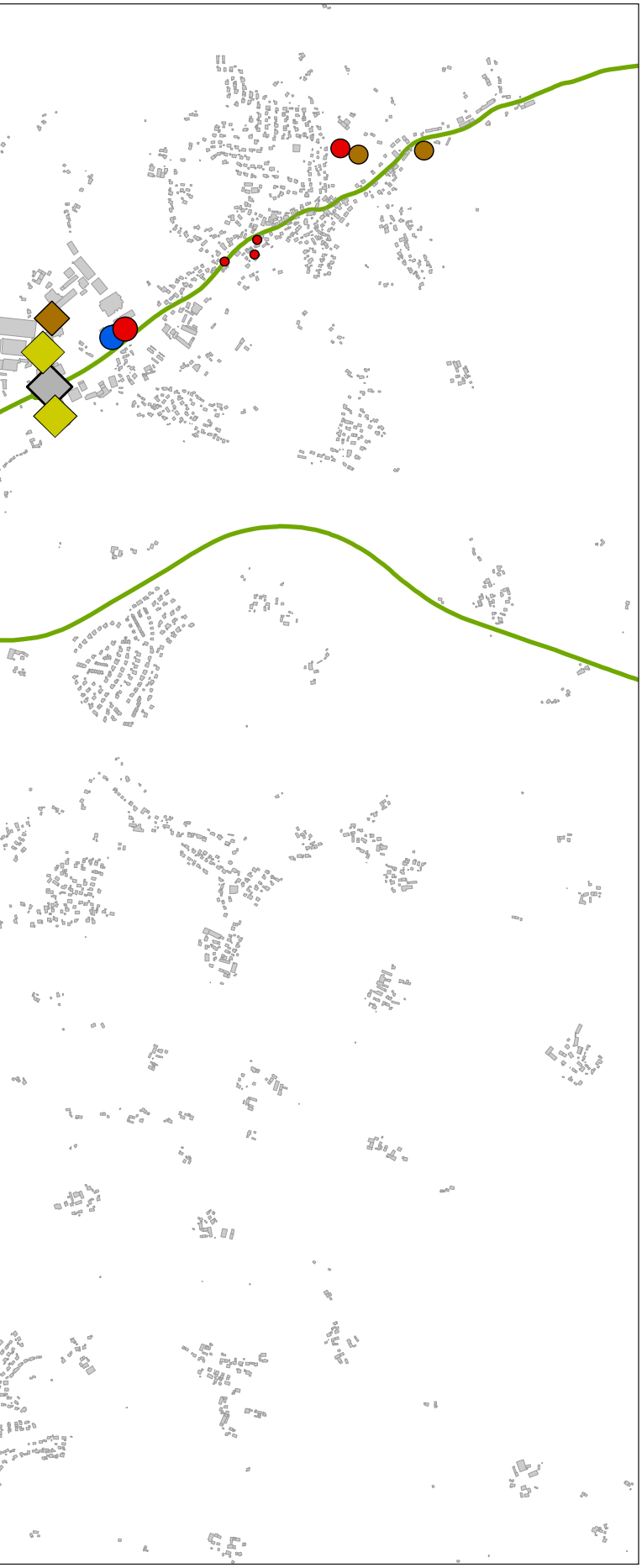
Verkaufsflächenausstattung nach Branchen



Quelle: GMA 2021 auf Basis eigener Erhebungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich) sowie GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich“ (Durchschnitt für Kommunen zwischen 30.000 und 40.000 Einwohnern)

Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe





Legende

Größenklassen

- über 1.500 m² VK
- 800 bis < 1.500 m² VK
- 400 bis < 800 m² VK
- 100 bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Hauptwarengruppen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit / Körperpflege
- Blumen/Floristik, zool. Bedarf, Zeitschriften
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Teppiche/Bodenbeläge
- Optik, Akustik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

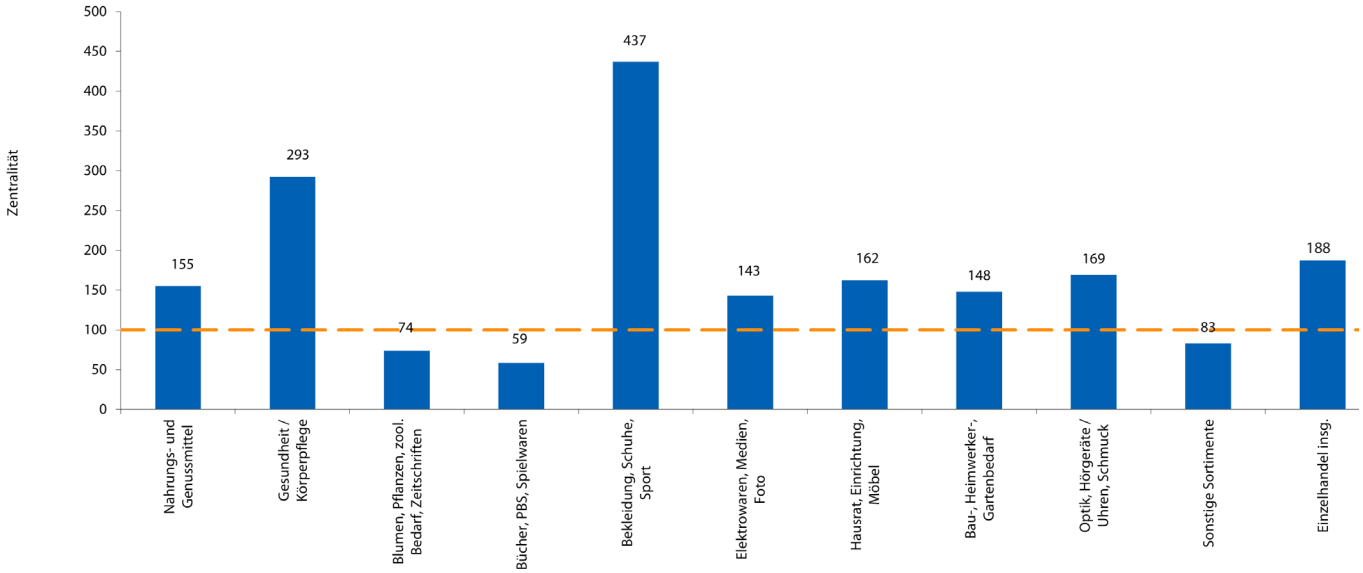
Kartengrundlage: Stadt Deggendorf 2020

Bearbeitung: GMA 2021

Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Deggendorf deutlich höhere Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von insgesamt 188 deutet per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin. Dies entspricht der hervorgehobenen Stellung des Handelsplatzes Deggendorf in der Region.

Einzelhandelszentralität nach Branchen



100 = ausgeglichene Einzelhandelszentralität

Quelle: GMA 2021 auf Basis eigener Erhebungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)



Quelle: Stadt Deggendorf 2021

5. Marktgebiet

Die Abgrenzung des Marktgebietes für den Einzelhandelsstandort Deggendorf stellt die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials dar.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Marktgebietes werden folgende Kriterien herangezogen:

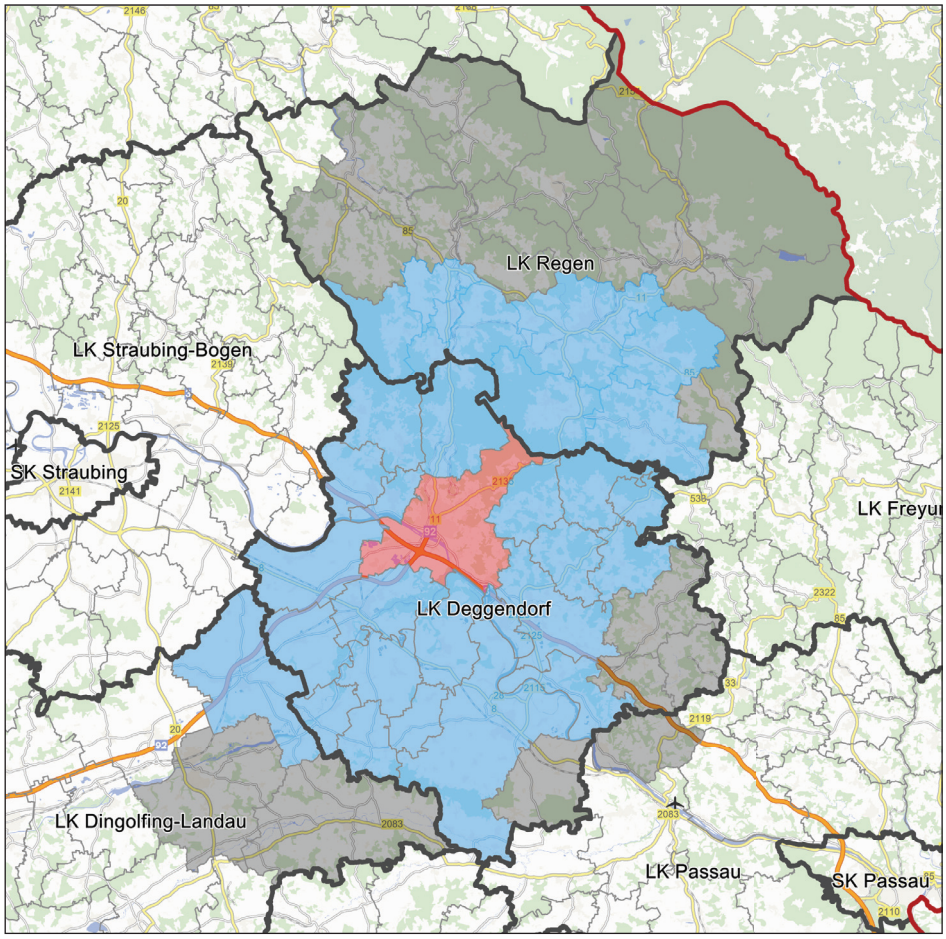
- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topographie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- Angebotssituation in der Stadt Deggendorf sowie Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in den umliegenden Städten und Gemeinden
- Ergebnisse der durchgeführten Expertengespräche sowie der Haushaltsbefragung

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Faktoren lässt sich folgendes Marktgebiet abgrenzen:

Marktgebiet	Einwohner
Zone I (Kerneinzugsgebiet Deggendorf)	**33.870**
- intensivste Kundenbindung an den Handelsstandort	
Zone II (erweitertes Einzugsgebiet)	**110.690**
- ausgesprägte Kundeneinkaufsbeziehungen aufgrund unmittelbarer räumlicher Nähe zu Deggendorf	
- Einkaufsverflechtungen auch an andere Standorte in der Region vorhanden	
- Orientierung auf Deggendorf vor allem im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich	
Zone III (Ferneinzugsgebiet)	**80.510**
- Ränder des Marktgebietes	
- vorhandene Überschneidungen mit benachbarten Zentren in der Region (z. B. Straubing und Passau)	
- Einkaufsbeziehungen vor allem im langfristigen Bedarfsbereich	
Einzugsgebiet insgesamt	**225.070**

Quelle: GMA 2021; Einwohnerdaten auf Basis der Stadt Deggendorf, Bürgeramt, Bevölkerungsstatistik der Stadt Deggendorf (Stand: 02.01.2020); übriges Marktgebiet: Bevölkerungsdaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2020): Fortschreibung der Bevölkerung für Gemeinden (Stand: 31.03.2020)

Marktgebiet der Stadt Deggendorf



Legende

Kernmarktgebiet (Zone I)
rd. 33.870 Einwohner

Erweitertes Marktgebiet (Zone II)
rd. 110.690 Einwohner

Fernmarktgebiet (Zone III)
rd. 80.510 Einwohner

Marktgebiet insgesamt
rd. 225.070 Einwohner

Kartengrundlage: GfK GeoMarketing 2018
Bearbeitung: GMA 2021

Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.210 €/Jahr. Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Deggendorf liegt dieser mit 101,4 geringfügig über dem Bundesdurchschnitt (= 100). Im Marktgebiet werden Kaufkraftkoeffizienten zwischen 86,5 (Bayr. Eisenstein) und 108,2 (Wallerfing) erzielt. Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und der lokalen Kaufkraftkoeffizienten errechnet sich ein jährliches Kaufkraftvolumen im gesamten Marktgebiet in Höhe von 1.356,5 Mio. €. Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen im Marktgebiet wie folgt:

Branche	Zone I	Zone II	Zone III	Marktgebiet
	in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel	**78,5**	**245,9**	**174,8**	**499,2**
Gesundheit/Körperpflege	16,0	50,1	35,6	101,7
Blumen/Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	6,9	21,6	15,4	43,9
Summe kurzfristiger Bedarf	**101,4**	**317,6**	**225,8**	**644,8**
Bücher, Papier-/Büro-/Schreibwaren, Spielwaren	8,7	27,1	19,3	55,1
Bekleidung, Schuhe, Sport[1]	25,3	79,3	56,4	161,0
Summe mittelfristiger Bedarf	**34,0**	**106,4**	**75,7**	**216,1**
Elektrowaren, Medien, Foto	19,6	61,4	43,7	124,7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	21,5	67,5	48,0	137,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Teppiche	18,3	57,4	40,8	116,5
Optik, Akustik/Uhren, Schmuck	5,5	17,3	12,3	35,1
Sonstige Sortimente[2]	12,9	40,6	28,8	82,3
Summe langfristiger Bedarf	**77,8**	**244,2**	**173,6**	**495,6**
Nichtlebensmittel	**134,7**	**422,3**	**300,3**	**857,3**
Summe	**213,2**	**668,2**	**475,1**	**1.356,5**

1 ohne Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer)

2 sonstige Sortimente: Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel wie Kinderwägen; weiter auch Waffen und Erotik)

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Touristisches Nachfragepotenzial

Zusätzlich zu dem endogenen Nachfragepotenzial der Einwohner im Marktgebiet ist aufgrund der touristischen Prägung der Region ein touristisches Zusatzpotenzial zu berücksichtigen. Hierbei gilt es, zwischen Übernachtungs- und Tagesgästen zu differenzieren.

- Für Deggendorf wurden im Jahr 2019 rd. 127.900 Übernachtungen ermittelt. Im Durchschnitt geben Übernachtungsgäste gemäß dem Deutschem Wirtschaftswissenschaftlichen Institut für Fremdenverkehr e. V. an der Universität München (dwif e. V.) rd. 15,10 € / Tag und Person (4,10 € für Lebensmittel und 11,00 € für sonstige Einkäufe) im Reisegebiet „Bayerischer Wald, Bayerischer Jura und Oberpfälzer Wald“ aus.
- Zu den übernachtenden Touristen kommt eine nur bedingt zu quantifizierende Zahl an Tagestouristen hinzu. Laut der Studie „Tagesreisen der Deutschen“ (dwif e. V. 2013) beziffert sich das Verhältnis von Tagesgästen zu Übernachtungen in der Region „Bayerischer Wald, Bayerischer Jura und Oberpfälzer Wald“ auf 2,5 zu 1. Entsprechend sind für Deggendorf rd. 319.750 Tagesgäste festzuhalten. Tagesreisende geben in dem zuvor genannten Reisegebiet durchschnittlich 10,60 € / Tag und Person (2,90 € für Lebensmittel und 7,70 € für sonstige Einkäufe) aus.

Aus der Zahl der Übernachtungen (rd. 127.900) sowie aus der Zahl der Tagesgäste (rd. 319.750) lässt sich für den gesamten Einzelhandel in der Stadt Deggendorf ein touristisches Zusatzpotenzial in Höhe von rd. 5,3 Mio. € rechnerisch ableiten.

6. Entwicklungsperspektiven Einzelhandelsstandort Deggendorf

Folgende wesentliche Einflussfaktoren auf die künftige Einzelhandelsnachfrage in Deggendorf sind hinsichtlich der mittelfristigen demografischen, ökonomischen und handelsstrukturellen Rahmenbedingungen hervorzuheben:

- bis 2030 stabile Bevölkerungsentwicklung in Deggendorf und in der Region verbunden mit einer stabilen Kaufkraftentwicklung
- künftiges Verbraucherverhalten (Ausgabe- und Sparverhalten), konjunkturelle und staatliche Einflüsse auf die Einkommenssituation der Haushalte, Bereitschaft zu höheren Konsumausgaben bei gleichzeitig steigenden Qualitätsstandards (z. B. Biolebensmittel, Fair-Trade-Produkte)
- anhaltende Preissensibilität der Konsumenten, insbesondere im Nonfood-Bereich; dadurch hohe Akzeptanz für preiswerte Angebotskonzepte und Zwang zur Reduzierung der Standortkosten bei den Anbietern (Verkaufsflächenverkleinerung, Filialnetzoptimierung)
- steigendes Anspruchsniveau der Kunden an die Einkaufsstätten (Angebotsumfang, Anfahrbarkeit, Parkierung, Niveau, Sicherheit, Witterungsunabhängigkeit, Bequemlichkeit) begünstigen Einzelhandelsstandorte mit breitem Sortiment und hohen Synergiepotenzialen in verkehrsgünstiger Lage, insbesondere aber den Onlinehandel und darauf basierende Mischkonzepte (z. B. Click-and-Collect)
- zunehmende Differenzierung des Angebots (einfach versus hochwertig, individuell versus massentauglich)
- zunehmende Unternehmenskonzentration und Marktmacht von Filialisten wird zur weiteren Verringerung von leistungsfähigen Einzelhandelsstandorten außerhalb der Haupteinkaufslagen/Angebotsschwerpunkte führen

Einflussfaktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung



Quelle: GMA 2021

Hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur und räumlichen Verteilung wird der Einzelhandelsbesatz der Stadt Deggendorf seit einigen Jahren von einer deutlichen Lagezersplitterung geprägt. So haben sich in der Vergangenheit vor allem an den Rändern der Stadt extensive Handelsflächen entwickelt. Am Fachmarktstandort „Graflinger Straße“ sowie im Gewerbegebiet „Großwalding“ oder im Bereich „Die Bogen“ haben sich zum überwiegenden Teil nahversorgungsrelevante Betriebe niedergelassen, die in Verbindung mit innenstadtrelevanten Angeboten seither Handelsschwerpunkte ausbilden und so teilweise in Konkurrenz zur Innenstadt stehen.

Innenstadt

Im Fokus der standort- und lagebezogenen Entwicklungsstrategien steht die Deggendorfer Innenstadt als herausragende Einzelhandelslage innerhalb der Gesamtstadt. Folgende Entwicklungsziele sind anzustreben:

- Entwicklung der Innenstadt unter dem City-first-Ansatz, d. h. Schutz, Stärkung und strategische Weiterentwicklung der Innenstadt als attraktive und lebendige Haupteinkaufslage innerhalb der Gesamtstadt sowie Sicherung des bestehenden Angebots
- Konzentration des Handels auf die Haupteinkaufslagen und Hauptlaufachsen
- Lenkung innenstadtrelevanter Sortimente auf die Innenstadt, z. B. durch Entwicklung vorhandener Potenzialflächen, Umstrukturierung / Sanierung des Einkaufszentrums „degg's“, Klärung des Verhältnisses Innenentwicklung versus Außenentwicklung zugunsten der Innenstadt
- ausgewogene Balance zwischen individuellen mittelständischen, zum Teil inhabergeführten Fach- und Spezialgeschäften sowie bekannten Markenlabels und großflächigen, überregional bekannten Filialisten
- Sicherung und Ausbau der Nahversorgung für die Innenstadtbewohner und -besucher
- Zielgruppenansprache und Einkaufserlebnis, z. B. durch Ansiedlung kleinteiliger Spezialangebote, abwechslungsreichen, trendigen Gastronomiekonzepten
- Realisierungsraum für zukünftige gesamtgesellschaftliche Trends wie Digitalisierung, nachhaltiger Konsum, gesellschaftliche Teilhabe
- Attraktivierung des öffentlichen Raums
- Synergieeffekte und Kopplungspotenziale durch branchenübergreifende Verknüpfung von Handel – Gastronomie – Kultur- und Bildungseinrichtungen
- Förderung lokaler Partnerschaften und Kooperationen (Wirtschaftsförderung, Händler- und Werbegemeinschaften)
- Entwicklung des Standortbereichs „Die Bogen“ als innenstadtnahen Handelsstandort sowie Weiterentwicklung des Einkaufszentrums „degg's“ als Bindeglied zwischen Innenstadt und „Die Bogen“
- fortlaufendes Monitoring und gezielte Ansprache von Vermietern, Eigentümern und möglichen Betreibern zur Stärkung des Standortes Innenstadt





Quelle: Stadt Deggendorf 2021

Nahversorgungslagen und -standorte

In Deggendorf werden die bestehenden Nahversorgungsstrukturen durch verschiedene Nahversorgungslagen sowie nahversorgungsrelevante Einzelstandorte charakterisiert. Mit Blick auf die räumliche Verteilung des Angebots haben heute rd. 40 % der Bevölkerung wohnortnahen Zugang zu einem Lebensmittel- und/oder Drogeriemarkt mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche in einer fußläufigen Entfernung von 10 – 15 Gehminuten.

Folgende Prämissen sind bei der Weiterentwicklung der Nahversorgung in Deggendorf unter Beachtung lokalspezifischer Gegebenheiten (z. B. Topographie, städtebauliche Struktur) von Bedeutung:

- Stadt der kurzen Wege als Grundlage eines dichten, dezentral organisierten Versorgungsnetzes mit zeitgemäßen Angeboten
- konsequente Ausrichtung des ÖPNV an bestehende Nahversorgungsstrukturen (Zugang zu Nahversorgung für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen, Reduzierung des individuellen Einkaufsverkehrs)
- Versorgungsqualitäten erhalten, zukünftige Versorgung sichern, z. B. durch Betriebsmodernisierungen, Qualifizierung kleinteiliger Versorgungsstrukturen wie Lebensmittelhandwerker mit Ergänzungsprodukten, alternative Versorgungskonzepte für räumlich abgesetzte Stadtteile mit geringer Mantelbevölkerung und ohne moderne Versorgungsstrukturen
- Funktions- und Angebotsbündelungen an Nahversorgungsstandorten (z. B. Nahversorgungsbetrieb mit ergänzenden nahversorgungsrelevanten Dienstleistungsangeboten wie Postshop, Frisör, Apotheke, Paketstation, Ladesäulen für E-Mobilität etc.)
- Durchführung von Nahversorgungsforen zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie lokalen Nahversorgungsanbietern (Eruierung von kundenseitigen Nachfragebedürfnissen, anbieterseitigen Standortvoraussetzungen, Identifikation von Potenzial-/Wunschstandorten)







Fotos: GMA 2021

Gewerblich geprägte Standortbereiche

Die gewerblich geprägten Lagen „Graflinger Straße“ (Foto oben), „GE Großwalding“ (Foto Mitte) und „Die Bogen“ (Foto unten) leisten zum heutigen Zeitpunkt einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Deggendorfer Wohn- sowie Umlandbevölkerung (Ergänzungsfunktion). Tatsächlich nehmen sie insbesondere mit Blick auf die heute dort ansässigen innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Elektrowaren, Medien, Foto und die nahversorgungsrelevanten Sortimente in Teilen eine erkennbare Wettbewerbsposition zur Innenstadt ein.

Bei der zukünftigen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung in Deggendorf sind folgende Grundsätze mit Blick auf die Gewerbegebiete zu beachten:

- kompakte Einzelhandelsstruktur (u. a. kurze Wege zwischen den Marktstandorten, gemeinsame wahrnehmbare Fachmarktanlage)
- Aufwertung der städtebaulichen Rahmenbedingungen
- Funktionsteilung mit der Innenstadt, d. h. Standorte außerhalb zentraler Lagen im Wesentlichen für Pkw-affine und flächenintensive Waren (z. B. Möbel, Baumarktartikel, großteilige Elektrogeräte/weiße Ware)
- Bereich „Die Bogen“ perspektivisch als Dienstleistungsstandort mit maßvollen Handelsangeboten (insbesondere Nahversorgungsfunktion für Teile der Innenstadtbewohner)

Die sortimentsspezifischen Entwicklungspotenziale in den Gewerbegebiets- und Dienstleistungsstandorten liegen somit bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten des sonstigen Bedarfs bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Innenstadtrelevante Sortimentsgruppen sollten hier nur in Ausnahmefällen angesiedelt werden. In diesen Fällen sind standortbezogene Präferenzen deutlich durch die Stadt Deggendorf zu formulieren (z. B. südlicher Bereich der Fachmarktagglomeration „Graflinger Straße“) und die städtebaulichen Auswirkungen dezidiert nachzuweisen.



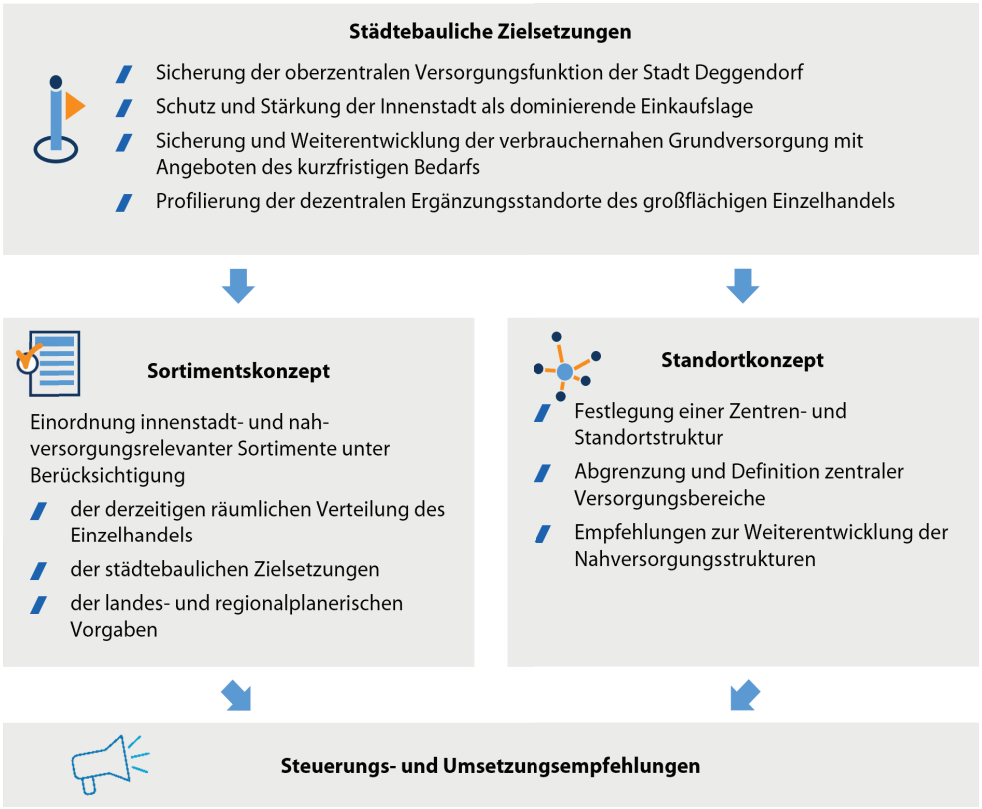




Fotos: GMA 2021

7. Einzelhandelskonzept der Stadt Deggendorf

Komponenten des Einzelhandelskonzeptes



Quelle: GMA 2021

Aufbauend auf den Analyseergebnissen zur Angebots- und Nachfragesituation sowie den abgeleiteten Entwicklungsperspektiven erfolgt die Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deggendorf. Dabei ist neben den städtebaulichen Zielsetzungen auch das Sortimentskonzept sowie das Standortkonzept anzupassen.

Das vorliegende Konzept ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Deggendorf zu verstehen. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das einer regelmäßigen Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Städtebauliche Zielsetzungen

Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Deggendorf

- Sicherung des bestehenden attraktiven Einzelhandelsangebotes
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung

Schutz und Stärkung der Innenstadt als dominierende, attraktive und lebendige Einkaufslage in Deggendorf (= City-first-Ansatz)

- Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes sowie Ausschluss innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an dezentralen Standorten (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- zielgerichtete Entwicklung zentral gelegener Flächenpotenziale
- Innenstadt als urbaner Mittelpunkt mit individuellen Handelsangeboten und hoher städtebaulicher Qualität zur Identitätsstiftung

Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Grundversorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstandorte, ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in städtebaulich integrierten Lagen mit Wohngebietsbezug
- konsequente Anbindung bestehender und künftiger Nahversorgungsstandorte an das ÖPNV-Netz
- räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der ausgewogenen, wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen (Schließung räumlicher Versorgungslücken)

Profilierung der dezentralen Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels

- Sicherung und Entwicklung von Gewerbestandorten durch strategische Gewerbeflächenentwicklung für neue und ortsansässige Gewerbe- und Handelsbetriebe
- Weiterentwicklung der Sortimente des sonstigen Bedarfs (Beitrag der dezentralen Fachmarktstandorte zur oberzentralen Versorgungsfunktion)
- konsequente Standortsteuerung in den Gewerbegebieten

Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung und Steuerung zukünftiger Ansiedlungs-/Erweiterungsvorhaben. Dabei werden folgende Sortimente unterschieden:

Sortimente des Innenstadtbedarfs (zentrenrelevant) tragen maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis bei.

- Magnetfunktion, Steigerung der Attraktivität der Innenstadt
- für leichten Transport ohne Pkw geeignet
- geringe bis mittlere Flächenansprüche
- Bestandteil des innerstädtischen Branchenmixes
- kopplungsaffin mit anderen Sortimenten

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs dienen vorwiegend der Nahversorgung der Wohnbevölkerung (vor allem Nahrungs- und Genussmittel, auch Drogeriewaren; nahversorgungsrelevant).

- hohe Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung
- häufige Nachfrage (täglich bzw. mehrmals pro Woche)
- räumliche Nähe zu Wohngebieten

Sortimente des sonstigen Bedarfs (nicht-zentrenrelevant) sind dagegen nicht oder nur in geringem Umfang im zentralen Versorgungsbereich vertreten.

- hohe Flächenansprüche
- Beschaffenheit des Sortiments erfordert einen Transport mit dem Pkw
- nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen (z. B. Möbel, Baumarktartikel)
- geringe Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten
- geringe Bedeutung als Frequenzbringer

Die nachfolgende Sortimentsliste ist die Grundlage zur zukünftigen Einstufung der Sortimente in Sortimente des Innenstadt-, des Nahversorgungs- und des sonstigen Bedarfs in der Stadt Deggendorf. Die Zuordnung orientiert sich sowohl an der aktuellen räumlichen Verteilung der Warengruppen in Deggendorf als auch an den städtebaulichen Zielsetzungen zur zukünftigen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung sowie landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Deggendorfer Sortimentsliste

Sortimente des Innenstadtbedarfs

- Baby- und Kinderausstattung (kleinteilig, z. B. Bekleidung)
- Bekleidung (gemischtes Sortiment), Wäsche
- Brillen/optische Erzeugnisse, Hörgeräte/akustische Erzeugnisse, Feinmechanik
- Bücher
- Elektronikartikel (Informations- und Kommunikationstechnologie, Telekommunikation)
- Fotobedarf
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Bastelbedarf
- Haus- und Heimtextilien (inkl. Bettwaren, Gardinen, Stoffe, Wolle, Kurzwaren)
- Musikinstrumente / Musikalien
- Papier-, Büro- und Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe, kleinteilige Sportgeräte und Campingartikel)
- Uhren, Schmuck

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

- Blumen/Floristik
- Drogeriewaren (inkl. Kosmetik, Parfümerie, Wasch- und Putzmitteln)
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittel, Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabakwaren)
- Pharmazeutische Produkte / Arzneimittel (Apothekerwaren)
- Tiernahrung
- Zeitungen, Zeitschriften

Sortimente des sonstigen Bedarfs

- Autoteile und Autozubehör
- Baby- und Kinderausstattung (großteilig, z. B. Kinderwagen, Autositz, Hochstuhl)
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse inkl. Badeinrichtung
- Boote und Zubehör
- Campingartikel (großteilig, z. B. Zelte, Campingmöbel
- Fernseher, Elektrogroßgeräte, Haushaltsgeräte („weiße Ware“)
- Computer, Drucker und technische Bürogeräte
- Fahrräder und andere Sportgroßgeräte
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenbedarf, großteilige Pflanzen, Gartenmaschinen, Gartenzubehör
- Herde und Öfen
- Lampen und Leuchten inkl. Zubehör
- Möbel inkl. Büromöbel und Matratzen
- Sanitätswaren/medizinisch-orthopädische Produkte
- Spielwaren
- Zoologische Artikel (ohne Tiernahrung)
- Sonstige Sortimente (z. B. Waffen, Erotik)

Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der zukünftigen Bewertung von Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen des Standortkonzeptes eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Deggendorf in eine Zentren- und Standortstruktur.

Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Im Sinne einer rechtssicheren Zentren- und Standortstruktur liegt ein Standortkonzept zugrunde, das folgende Zentren- und Standorttypen umfasst:

- den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Deggendorf"
- städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen und -standorte
- städtebaulich nicht-integrierte Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels
- Sonderstandort „Die Bogen"

Zentren- und Standortstruktur der Stadt Deggendorf

Standortkategorie	Status eines ZVB	Versorgungs-funktion	Zukünftiger Sortiments-schwerpunkt	Charakterisierung	Standort / Lage
Hauptzentrum	ja	gesamtstädtisch, regional	Sortimente aller Bedarfsstufen, überwiegend Sortimente des Innenstadtbedarfs	Zentrale Versorgungsbereiche gemäß: § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG	Innenstadt (abschließend)
städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen und -standorte	nein	nicht über den Nahbereich hinaus	vorrangig Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	Einzeln gelegene oder wenige gemeinsam gelegene Betriebe, die siedlungsräumlich eingebunden sind. Eine städtebaulich integrierte Lage ist durch die Einbettung in eine zusammenhängende Wohnbebauung (wohnortnah, fußläufig erreichbar) zu charakterisieren. Ein baulicher Zusammenhang zu Wohngebieten besteht in mindestens zwei Himmelsrichtungen.	Aletsberger Straße Bachstraße Hengersberger Straße (Deggenau) Ruselstraße Stadtfeldstraße (nicht abschließend)
städtebaulich nicht-integrierte Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels	nein	gesamtstädtisch, regional	überwiegend Sortimente des sonstigen Bedarfs	Nicht siedlungsräumlich eingebundene Lagen, z. B. autokundenorientierte Standorte in Gewerbe-/Industriegebieten oder an Ausfallstraßen; oft Einzelhandelsagglomerationen (z. B. Fachmarktzentren, Standorte des großflächigen Einzelhandels). Sie weisen i. d. R. kein ausgeprägtes Wohnumfeld auf. Ein baulicher Zusammenhang zu Wohngebieten besteht in maximal einer Himmelsrichtung.	Graflinger Straße GE Großwalding (abschließend)
Sonderstandort	nein	vor allem für die Innenstadt, auch gesamtstädtisch	vorrangig Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	Verkehrsorientierter, innenstadtnaher Entwicklungsbereich mit fachmarktorientierten Angebotsformaten sowie mehreren Lebensmittelmärkten (Nahversorgungsfunktion für Innenstadtbewohner), hohes städtebauliches Potenzial	„Die Bogen" (abschließend)

Quelle: GMA 2021


Graflinger Straße
Aletsberger Straße
Stadtfeldstraße
Bachstraße
Ruselstraß
Innenstadt
Die Bogen
He



Legende

Größenklassen

Zentraler Versorgungsbereich
„Innenstadt Deggendorf“

Städtebaulich integrierte
Nahversorgungslagen

Städtebaulich integrierte
Nahversorgungsstandorte

Städtebaulich nicht-integrierte Ergänzungsstandorte
des großflächigen Einzelhandels

Sonderstandort
„Die Bogen“

Kartengrundlage: Stadt Deggendorf 2020

Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Bearbeitung: GMA 2021

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Deggendorf“

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, eine allgemeingültige Definition liegt folglich nicht vor. In den letzten Jahren wurden die bestehenden Begrifflichkeiten durch die Rechtsprechung thematisiert und in Teilen konkretisiert. Mit dem § 11 Abs. 3 BauNVO ist der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ bereits lange Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baurecht einen wesentlichen Bedeutungszuwachs und wurde im Rahmen der weiteren Novellierung des BauGB im Jahr 2007 als zusätzlich zu berücksichtigender Belang im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eingeführt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“).
Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird.



Ausgehend von den rechtlichen Anforderungen zur Identifizierung und Festlegung zentraler Versorgungsbereiche wurden Kriterien formuliert, die bei der Identifikation von zentralen Versorgungsbereichen einheitlich zugrunde gelegt wurden:

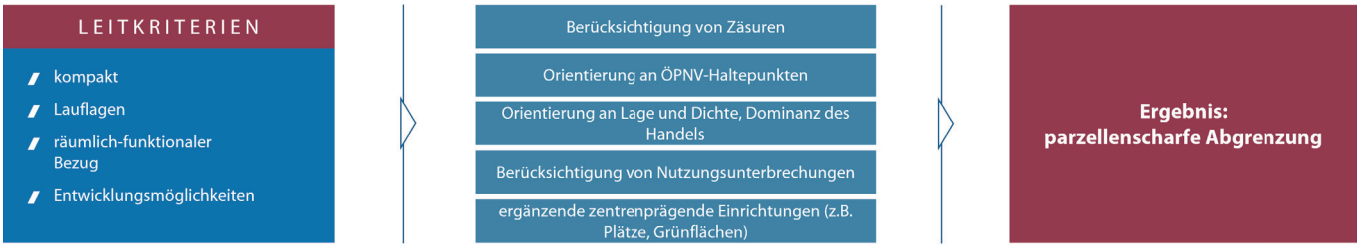
- städtebaulich integrierte Lage,
- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht (= Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus),
- Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomische Angebote sowie ggf. Kultur und Freizeit) sowie
- vorhandene Entwicklungsfähigkeit (Flächenpotenziale).

Die Innenstadt ist die dominierende Einkaufslage in Deggendorf. Der zentrale Versorgungsbereich beherbergt eine abwechslungsreiche Einzelhandelslandschaft, die durch attraktive Angebote an Komplementärnutzungen wie Dienstleistungen, einem umfassenden Besatz an Gastronomie sowie privaten und öffentlichen Einrichtungen aus den Bereichen Bildung, Kultur und Verwaltung flankiert wird.

Im Sinne einer strategischen Weiterentwicklung der Haupthandelslage ist besonderes Augenmerk auf die Stärkung der Innenstadt im Sinne eines „City-first-Ansatzes“ zu legen. Auch in Zukunft soll sich die Deggendorfer Innenstadt durch einen vielfältigen und attraktiven Einzelhandelsbesatz mit einer ausgewogenen Balance zwischen individuellen, inhabergeführten Fach- und Spezialgeschäften sowie bekannten Filialisten auszeichnen.

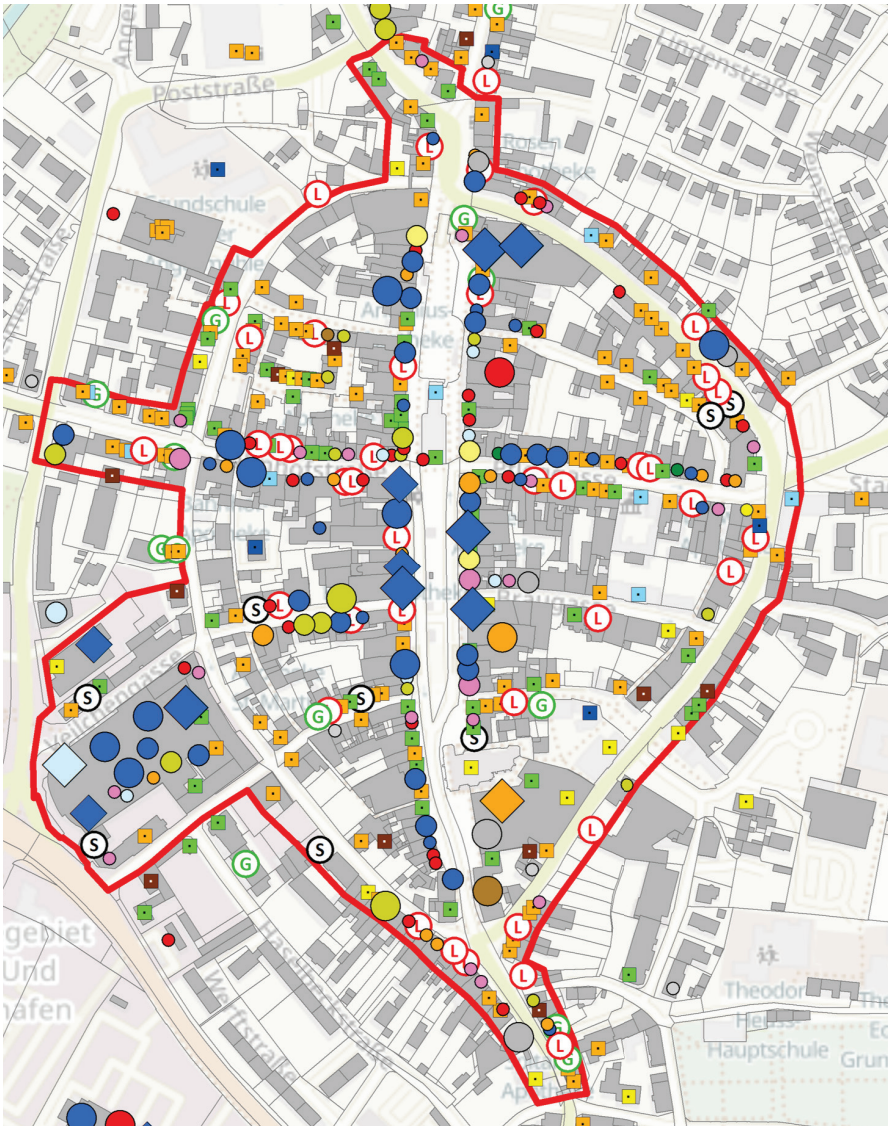
Dementsprechend fokussieren die Einzelhandelsentwicklung und -steuerung der nächsten Jahre auf den zentralen Versorgungsbereich, der als „starkes Zentrum“ sowohl die städtische als auch regionale Versorgung sichern und zur Erhaltung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Deggendorf beitragen soll.

Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche



Quelle: GMA 2021

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Deggendorf“



Kartengrundlage: Stadt Deggendorf 2020

Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Bearbeitung: GMA 2021

Legende

Abgrenzung ZVB

Größenklassen

- über 1.500 m² VK
- 800 bis < 1.500 m² VK
- 400 bis < 800 m² VK
- 100 bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Hauptwarengruppen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit / Körperpflege
- Blumen/Floristik, zool. Bedarf, Zeitschriften
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Teppiche/Bodenbeläge
- Optik, Akustik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtung
- Bildungseinrichtung
- Handwerk / Gewerbe
- Gesundheitseinrichtung
- Spielhalle
- Leerstand



Quelle: Stadt Deggendorf 2021

Steuerungsempfehlungen

Zentraler Versorgungsbereich	Kernsortimente des Innenstadtbedarfs	Kernsortimente des Nahversorgungsbedarfs	Kernsortimente des sonstigen Bedarfs	keine zentralen Versorgungsbereiche
Innenstadt	uneingeschränkte Ansiedlung möglich	uneingeschränkte Ansiedlung möglich	uneingeschränkte Ansiedlung möglich	
	kleinflächig[1]	kleinflächig und ausnahmsweise großflächig[2]	kleinflächig[1]	**städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen und -standorte**
	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	klein- und großflächig[3]	**städtebaulich nicht-integrierte Ergänzungs-standorte des groß-flächigen Einzelhandels**
	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)[4]	kleinflächig und ausnahmsweise großflächig[2,4]	klein- und großflächig[3,4]	**Sonderstandort**

1 Einzelfallprüfung erforderlich (Abgleich mit städtebaulichen Zielsetzungen, Erhaltung des Nahversorgungsschwerpunktes mit Ziel der standortangepassten Arrondierung des Nahversorgungsangebots)

2 Einzelfallprüfung ab 800 m² VK erforderlich: keine negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und bestehende städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen und -standorte, Begrenzung der Randsortimente des Innenstadtbedarfs auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche

3 Begrenzung der Randsortimente des Innenstadtbedarfs auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch auf 800 m² Verkaufsfläche

4 Es gelten die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 108 „Die Bogen“

Quelle: GMA 2021

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Deggendorf“

Der zentrale Versorgungsbereich gilt als schutzwürdige Einkaufslage gemäß Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung sowie Raumordnungsgesetz. Im Sinne einer an den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten für das Hauptzentrum keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl klein- als auch großflächige Betriebe aller Sortimentsbereiche zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Insbesondere Neuansiedlungen großflächiger Betriebe mit Kernsortimenten des Innenstadtbedarfs sind nach Möglichkeit auf diesen Standortbereich zu lenken (z. B. durch Aufbereitung von Potenzialflächen). Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs ist hier zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht nur dann zu verfolgen, wenn brachgefallene Flächen entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen nachbelegt werden können oder sich eine frequenzerzeugende Wirkung auf die Innenstadt generieren lässt.

Städtebaulich integrierte Nahversorgungstandorte

Im Sinne einer auch zukünftig anzustrebenden flächendeckenden Nahversorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist die Ansiedlung von kleinflächigem, nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen mit Wohngebietsorientierung möglich, da in der Regel keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs vorliegen. Dabei ist zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. (im Sinne arrondierender Angebote) und Fachmärkten unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (Drogeriemarkt, Schuhfachmarkt etc.) zu differenzieren. Bei der Ansiedlung/Erweiterung großflächiger Betriebe sowie bei der Planung von Kopplungsstandorten aus Lebensmittelmarkt und (mehreren) Fachmärkten muss durch Verträglichkeitsgutachten der Nachweis erbracht werden, dass gravierende nachteilige Auswirkungen weder auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen noch auf die Innenstadt zu erwarten sind. Großflächige Ansiedlungsvorhaben mit Kernsortimenten des Innenstadt- und sonstigen Bedarfs sind hier auszuschließen.

Städtebaulich nicht-integrierte Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels

Die gewerblich geprägten Standortlagen sollen – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden.

Aufgrund der vorgesehenen Funktionsteilung zwischen der Innenstadt als Standort für Sortimente des Innenstadtbedarfs und den Ergänzungsstandorten im Norden und Osten der Stadt mit überörtlicher Versorgungsfunktion sollen diese Standortbereiche künftig der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Kernsortimenten des sonstigen Bedarfs vorbehalten sein und so eine ergänzende Funktion zum zentralen Versorgungsbereich übernehmen.

An den Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels sind Kernsortimente des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs (im Interesse einer flächendeckenden Versorgung nah am Verbraucher) zukünftig planungsrechtlich auszuschließen; bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sogenannter **Annexhandel**) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sogenannten Annexhandels ist gegeben, wenn dieser in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und/oder das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten besteht, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen.

Weiterhin sind im Sinne der Unterstützung des inhabergeführten Fachhandels als individuelles Element der lokalen Einzelhandelslandschaft ausnahmsweise Ladengeschäfte des zentrenrelevanten Einzelhandels zulässig, die eine Verkaufsflächengröße von 50 m² nicht überschreiten. Auf diese Weise wird der kleinflächige Facheinzelhandel, der häufig in eigenen Immobilien wirtschaftet, in seiner Entwicklung nicht wesentlich behindert. Bei der genannten Größe ist in der Regel von keinen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Deggendorf" auszugehen (**= Kleinflächenregelung**).

Sonderstandort „Die Bogen"

Der gemäß städtebaulichen Zielvorstellungen perspektivisch als Dienstleistungsstandort zu entwickelnde Bereich „Die Bogen" bildet im Standortgefüge der Stadt Deggendorf eine funktionale Ausnahme. Im Süden der Innenstadt befinden sich hier schon heute mehrere Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten, überwiegend jedoch nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Um seiner Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der Deggendorfer Innenstadt weiterhin gerecht den zu können, können auch künftig nahversorgungsrelevante Sortimente kleinflächig, ausnahmsweise auch großflächig nach erfolgter Einzelfallprüfung angesiedelt werden. Während zentrenrelevante Sortimente des Innenstadtbedarfs im Rahmen des geltenden Bebauungsplans Nr. 108 „Die Bogen" sowohl klein- als auch großflächig ausgeschlossen werden, können nicht-zentrenrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs sowohl klein- als auch großflächig angesiedelt werden.

Steuerungsempfehlungen für Randsortimente des Innenstadtbedarfs

Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von Randsortimenten des Innenstadtbedarfs zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegren-zung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² VK) mit Kernsortimenten des sonstigen Bedarfs (z. B. Möbel- und Einrichtungshäuser, Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der Randsortimente des Innenstadtbedarfs auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² VK zu empfehlen. Dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Deggendorf führen.

