



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Einzelhandelskonzept für die Stadt Passau



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Jungesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeitung:

Dipl.-Geograph Peter Helbig
Dipl.-Ing. Rasmus Bürger

Nürnberg/ Dortmund, 27. April 2021

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht, in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	1
2.1 RÄUMLICHE LAGE UND EINZUGSGEBIET	1
2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG	2
2.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTS	4
2.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche und weitere Zentren	4
2.3.2 Sortimentsliste	5
2.3.3 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels	6
3. EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	8
3.1 METHODISCHES VORGEHEN	8
3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTS IN DER STADT PASSAU	8
3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTS VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN	9
4. ZENTRALER VERSORGBEREICH INNENSTADT PASSAU UND NAHVERSORGUNGSSTANDORTE	11
4.1 KRITERIEN ZUR ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGBEREICHE	11
4.2 ZENTRALER VERSORGBEREICH INNENSTADT PASSAU	12
4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt	12
4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	14
4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Innenstadt	16
4.3 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE	22
4.3.1 Nahversorgungsstandort Neue Schulbergstraße/ Schulbergstraße	22
4.3.2 Nahversorgungsstandort Alte Straße	23
4.3.3 Nahversorgungsstandort Glockenstraße	24
4.3.4 Nahversorgungsstandort Steinbachstraße/ Neustifter Straße	24
5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTS	25
5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN	25
5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTS	27
5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTS HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION	29
6. ZIELKATALOG	32
7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS	36
7.1 METHODISCHES VORGEHEN	36
7.2 PROGNOSEERGEBNISSE	38
8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	42
8.1 SORTIMENTSLISTE	42
8.1.1 Kriterien	42
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Passau	43



8.1.3 Sortimentsliste - "Passauer Liste"	45
8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG	47
8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	50
8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive)	50
8.3.2 Nahversorgungsstandorte.....	53
8.3.3 Nahversorgung	54
8.3.4 Gewerbegebiete	55
GLOSSAR	56
ANHANG	58



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot 2020 zu HGZ 1993.....	9
Tab. 2:	Ist-Situation im Einzelhandel in der Stadt Passau: Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. € (mit Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen).....	10
Tab. 3:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt(erweiterte Abgrenzung).....	15
Tab. 4:	Prognoserahmen	37
Tab. 5:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben auf 25 m ² gerundet	39
Tab. 6:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben auf 25 m ² gerundet.....	41
Tab. 7:	Vorschlag für die künftige Sortimentsliste Passau	46
Tab. 8:	Standortkatalog nach den Ansiedlungsleitsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung	47
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Passau: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet).....	58
Tab. A - 2:	Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Passau (erweiterte/ perspektivische Abgrenzung): Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet).....	58
Tab. A - 3:	Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich (enge Abgrenzung): Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet)	59
Tab. A - 4:	Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich (erweiterte/ perspektivische Abgrenzung): Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €)	60

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Umsätze im Online-Handel und im Einzelhandel insgesamt	3
Abb. 2:	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen.....	28
Abb. 3:	Einzelhandelsstruktur nach Standorttypen	29
Abb. 4:	Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen	44
Abb. 5:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen	45



KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Lage Stadt Passau im Raum und schematischer Einzugsbereich	2
Karte 2:	Nutzungsschwerpunkte Innenstadt.....	13
Karte 3:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz Innenstadt.....	14
Karte 4:	Stärken zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	17
Karte 5:	Schwächen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt - Leerstände	20
Karte 6:	Nahversorgungsstandort Neue Schulbergstraße/ Schulbergstraße.....	22
Karte 7:	Nahversorgungsstandort Alte Straße.....	23
Karte 8:	Nahversorgungsstandort Glockenstraße	24
Karte 9:	Nahversorgungsstandort Steinbachstraße/ Neustifter Straße.....	25
Karte 10:	Einzelhandelskonzentrationen	27
Karte 11:	Nahversorgungssituation in Passau.....	31
Karte 12:	Nahversorgungsanteile in Passau.....	32
Karte 13:	Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt..	51
Karte 14:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt - Empfehlungen ..	52

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Supermarkt.....	17
Foto 2:	Stadtgalerie.....	17
Foto 3:	gestalteter öffentlicher Raum	19
Foto 4:	Begrünung	19
Foto 5:	hochwertige Möblierung	19
Foto 6:	Residenzplatz.....	19
Foto 7:	Leerstand.....	20
Foto 8:	Leerstand.....	20
Foto 9:	Eingangssituation Am Schanzl	21
Foto 10:	Verkehrsbelastung/ schmale Gehwege.....	21



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Passau stellt die Fortschreibung des aus dem Jahr 1998 stammenden Einzelhandelskonzepts dar. Wesentliche Gründe für die Fortschreibung sind

- die Aktualisierung der Daten,
- Neuerungen in der Rechtsprechung,
- zwischenzeitliche Entwicklungen im Einzelhandel und im Kundenverhalten,
- aktuelle Ereignisse, vor allem die einzelhandelsbezogenen Auswirkungen der Corona-Pandemie und das dadurch beschleunigte Wachstum des Onlinehandels,
- die Überprüfung der konzeptionellen Bausteine
 - Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie
 - Ziele, Sortimentsliste und Steuerungsstrategie

Das vom Ausschuss für Wirtschaft, Marketing und Arbeit am 27.04.2021 beschlossene Einzelhandelskonzept entspricht einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 RÄUMLICHE LAGE UND EINZUGSGEBIET

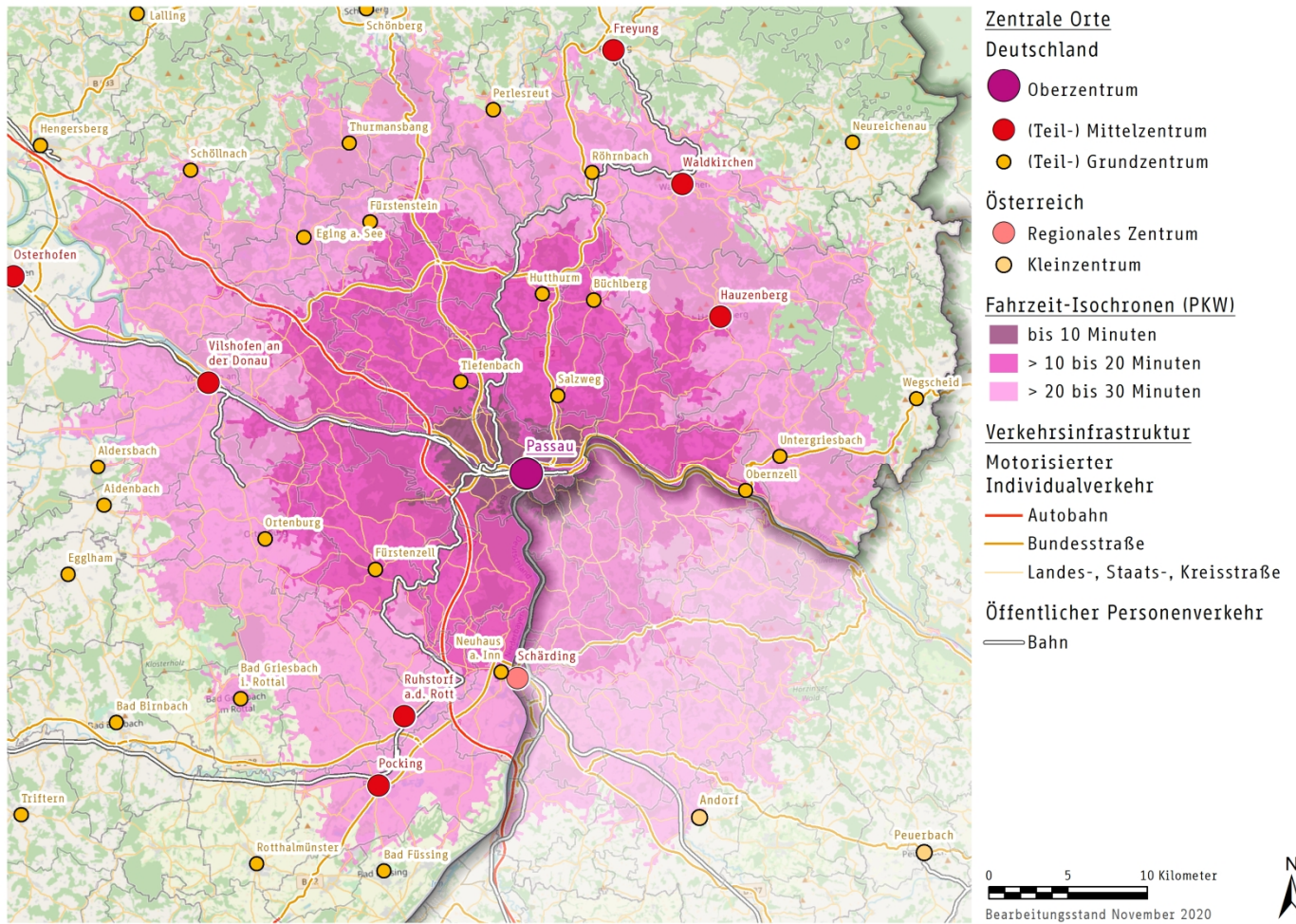
Die kreisfreie Stadt Passau, die sich im Zusammenfluss von Donau, Inn und Ilz an der Grenze zu Österreich befindet und mit rd. 52.500 Einwohnern¹ die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Niederbayern darstellt, ist im Regionalplan Region Donau-Wald² als Oberzentrum ausgewiesen. In Karte 1 sind weitere Zentrale Orte im Umfeld der Stadt Passau, die verkehrliche Anbindung sowie ein schematischer Einzugsbereich anhand von Pkw-Isochronen dargestellt.

¹ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik; Stand 30.06.2019.

² Vgl. Regionalplan Donau-Wald, Stand 2019.



Karte 1: Lage Stadt Passau im Raum und schematischer Einzugsbereich



Quelle: Eigene Darstellung

Innerhalb einer Pkw-Fahrzeit von 20 Minuten - entsprechend einem engeren Einzugsgebiet - befinden sich rd. 134.000 Einwohner, davon rd. 117.500 in Deutschland. Innerhalb einer Pkw-Fahrzeit von 30 Minuten - entsprechend einem erweiterten Einzugsgebiet - befinden sich rd. 265.000 Einwohner, davon rd. 240.000 in Deutschland.

2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

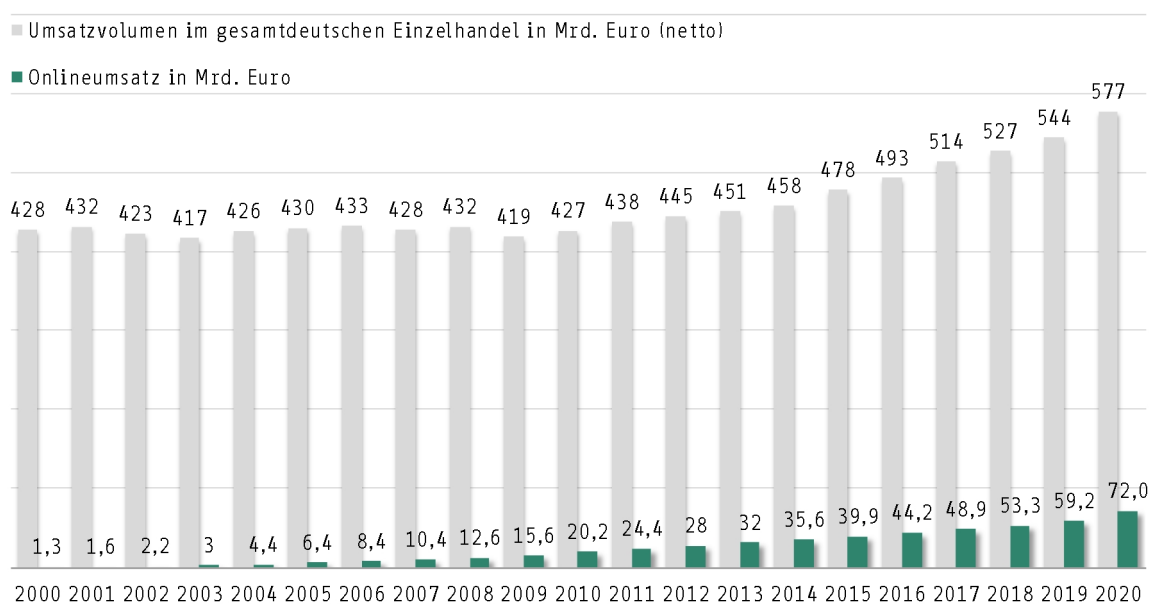
Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. Zudem erzeugt bzw. fördert der Einzelhandel städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Eine lebendige Innenstadt mit einem vielfältigen Angebot ist ohne Einzelhandel kaum vorstellbar. Durch die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Innenstädte wurde diesen jedoch



vielerorts ein beträchtlicher Teil der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Zusätzlich nahm der Druck auf den inner- und auch gesamtstädtischen Einzelhandel durch den Bedeutungszuwachs des Onlinehandels in den letzten Jahren erheblich zu, zumal sich dessen Wachstum - und damit der Strukturwandel im Einzelhandel insgesamt - im Zuge der Corona-Pandemie deutlich beschleunigt hat: Während in den Jahren 2014 bis 2019 der Umsatz des Onlinehandels jährlich um etwa 10% anstieg, wuchs er im Jahr 2020 sprunghaft auf rd. 23%. Die konsequente räumliche Einzelhandelssteuerung, d.h. die Wahl des "richtigen Standorts" und insbesondere die Stärkung der Zentren und der Nahversorgungsstandorte, hat vor diesem Hintergrund nochmals an Bedeutung gewonnen. Begleitend ist eine attraktive städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raums sowie vor allem in Innenstädten ein Funktionsmix - bestehend aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten - erforderlich.

Abb. 1: Umsätze im Online-Handel und im Einzelhandel insgesamt



Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2021

Um die zentrenprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung zu sichern - bedarf es der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.



2.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTS

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzepts betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

Die Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene sind zunächst grundlegend bundesweit in der BauNVO und im BauGB geregelt. Zusätzlich bestehen spezifische Regelungen in der jeweiligen Landes- und Regionalplanung (vgl. Kap. 2.3.3).

2.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche und weitere Zentren

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich³, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt eine besondere Rolle spielt. Durch das EAG Bau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 wurden die "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt. In § 1 (6) Nr. 4 BauGB wurde die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Städte und Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebots gemäß § 2 (2) BauGB ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, auch außerhalb der näheren Umgebung, zu beachten.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen⁴. Nach einem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2007 in dieser Sache, sind zentrale Versorgungsbereiche "*räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote -*

³ Vgl. zu einer aktuelleren Bestätigung z.B. Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, S. 165ff.: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).

⁴ Vgl. dazu auch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 09.06.2011 (Az. 3 S682/09).



*eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt*⁵. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzepts ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss⁶.

Da zentrale Versorgungsbereiche neben dem Einzelhandel auch weitere zentrale Einrichtungen beinhalten können (z.B. öffentliche Einrichtungen, Parks, kirchliche Einrichtungen), ist es möglich, dass ein zentraler Versorgungsbereich mehr als die Einzelhandelsinnenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Zentrum umfasst.

2.3.2 Sortimentsliste

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist⁷. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet: *"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*⁸.

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur zu analysieren und unter Berücksichtigung allgemeiner Kriterien zur Einstufung von Sortimenten eine örtliche Sortimentsliste zu erstellen bzw. eine bereits bestehende Liste zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Da Einzelhandelskonzepte i.d.R. neben der Entwicklung der Zentren auch die Nahversorgung zum Ziel haben, erscheint es sinnvoll, bei den zentrenrelevanten Sortimenten weiter nach deren Nahversorgungsrelevanz zu unterscheiden. Für nahversorgungsrelevante Sortimente können auch verbrauchernahe Standorte außerhalb der Zentren stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll sein.

⁵ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.

⁶ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07: *"Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben"*.

⁷ Vgl. dazu bereits VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

⁸ Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.



2.3.3 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Einzelhandelskonzept unterliegt regional- und landesplanerischen Vorgaben. Im Folgenden sind die wesentlichen versorgungs- und einzelhandels-spezifischen Regelungen - soweit diese Passau betreffen - aufgeführt.

Nach dem **Landesentwicklungsplan (LEP) 2020** ist die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit sicherzustellen (Vorhalteprinzip)⁹. Diese Einrichtungen umfassen auch ein ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs¹⁰.

Als Oberzentren eingestufte Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern¹¹.

Entsprechend den Zielen des LEP dürfen Flächen für Betriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) i.d.R. nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (Lage im Raum). Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen [...]
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen [...] mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe¹².

Dabei kommen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nur städtebaulich integrierte Standorte in Betracht. (Lage in der Gemeinde). Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulicher Randlage zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

⁹ Vgl. LEP Bayern 2020, Plansatz 1.2.5 (Z).

¹⁰ Vgl. LEP Bayern 2020, Erläuterungen zu 2.1.3 (Z) Versorgungsauftrag der Zentralen Orte.

¹¹ Vgl. LEP Bayern 2020, Plansatz 2.1.8 (G).

¹² Vgl. LEP Bayern 2020, Plansatz 5.3.1 (Z).



- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen¹³.

Durch die integrierte Lage in einen Siedlungszusammenhang wird die Erreichbarkeit fußläufig oder durch die Anbindung an den ÖPNV gesichert¹⁴.

Des Weiteren dürfen Einzelhandelsgroßprojekte keine wesentliche Beeinträchtigung der Zentralen Orte in ihrer Funktionsfähigkeit sowie der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojekts hervorrufen (Zulässige Verkaufsflächen)¹⁵.

Eine Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen (Sortimente des Nahversorgungsbedarfs, Sortimente des Innenstadtbedarfs, Sortimente des sonstigen Bedarfs) erfolgt in der Anlage 2 zum LEP Bayern.

Nach dem **Regionalplan Donau-Wald**¹⁶ soll in der gesamten Region auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden¹⁷. Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden¹⁸.

Die historisch gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen sind als Standort der Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Es ist anzustreben, sie in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und auszubauen bzw. wiederzubeleben¹⁹.

Im Rahmen der kommunalen Planung, [...] ist anzustreben, dass geeignete Standorte für Handels- und Dienstleistungsbetriebe vor allem auch in den Zentrenlagen erhalten und weiterentwickelt werden²⁰.

¹³ Vgl. LEP Bayern 2020, Plansatz 5.3.2 (Z).

¹⁴ Vgl. LEP Bayern 2020, Erläuterungen zu 5.3.2

¹⁵ Vgl. LEP Bayern 2020, Plansatz 5.3.3 (Z).

¹⁶ Vgl. Regionalplan Donau-Wald 2019.

¹⁷ Vgl. Regionalplan Donau-Wald 2019, Plansatz 4.1 (Z).

¹⁸ Vgl. Regionalplan Donau-Wald 2019, Plansatz 4.2 (Z).

¹⁹ Vgl. Regionalplan Donau-Wald 2019, Plansatz 4.3 (G).

²⁰ Vgl. Regionalplan Donau-Wald 2019, Plansatz 4.4 (G).



3. EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

3.1 METHODISCHES VORGEHEN

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Passau wurde auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes im Juni 2020 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel i.e.S. berücksichtigt, sondern auch Apotheken und Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Nahrungs-/ Genussmittel führen²¹.

Ergänzend zur Erhebung des Einzelhandelsangebots wurden im Februar und März 2021 zehn **Experteninterviews** durchgeführt; Gesprächspartner waren - in Absprache mit der Stadt Passau - Vertreter der IHK Passau, des Haus- und Grund Passau, City Marketing Passau e.V., Tourismus und Stadtmarketing Stadt Passau, der Uni Passau sowie verschiedene Einzelhändler. Anhand eines Interviewleitfadens wurden Themenfelder wie u.a. die Einschätzung möglicher Auswirkungen durch die Corona-Pandemie und des Online-Handels, die zurückliegende und zukünftige Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Passau sowie seine derzeitigen Stärken und Schwächen erörtert.

3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTS IN DER STADT PASSAU

Insgesamt wurde in Passau von den 568 ermittelten Betrieben (einschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellenshops) auf einer Verkaufsfläche von rd. 220.850 m² ein Umsatz von rd. 667,6 Mio. € erzielt.

Gegenüber der Handels- und Gaststättenzählung von 1993 sind die Anzahl der Betriebe in Passau um rd. 19% und der Umfang der Verkaufsflächen - in einem noch höheren Maße - um rd. 32% angestiegen (vgl. Tab. 1). Entsprechend der bundesweiten Entwicklung ist die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb demzufolge angestiegen, während bei der Betriebszahl Passau eine dem bundesweiten Trend rückläufiger Betriebszahlen gegenläufige Entwicklung verzeichnet. Hinsichtlich der Verkaufsfläche sei noch angemerkt, dass im Jahr 1998 für die Stadt Passau eine Gesamt-

²¹ Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.



verkaufsfläche von rd. 220.575 m² ermittelt wurde²².; somit ist diese seitdem per Saldo in etwa stabil geblieben.

Der Gesamtumsatz ist seit 1993 in einem noch etwas höheren Maße als die Gesamtverkaufsfläche angestiegen, sodass auch die Flächenproduktivität insgesamt um rd. 11% zunahm. Diesbezüglich sind jedoch die zwischenzeitlichen Kostensteigerungen sowie auch die Kaufkraftentwicklung zu berücksichtigen.

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2020 zu HGZ 1993

	2020 ¹⁾	HGZ 1993	Änderung zu 1993 (nominal)
Betriebe	506	427	+19%
Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet)	218.650	165.100	+32%
durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb (m ²)	432	387	+12%
Umsatz (Mio. €)	646,3	439,9	+47%
Kaufkraft (Mio. €)	295,3	204,9	+44%
Flächenproduktivität (€/ m ² VKF)	2.956	2.664	+11%

¹⁾ ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellenshops

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Juni 2020; IfH; www.handelsdaten.de; Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen

3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTS VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN

*Die Relation des in Passau erzielten Umsatzes zu der in Passau verfügbaren Kaufkraft²³ ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Passau, vermindert um die Abflüsse aus Passau) Kaufkraft zufließt. Eine Quote von weniger als 100% bedeutet entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Passau abfließt.*

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Passau beträgt rd. 179% (vgl. Tab. 2), sodass per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse vorliegen. Gegenüber Im Gutachten zum Zentrenkonzept von 1998, in dem eine Bindungsquote von 224% ermittelt wurde, be-

²² Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (ehem. AGENDA): Entwicklung eines Zentrenkonzepts, Mai 1998.

²³ Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019).



deutet die aktuell festgestellte Bindungsquote jedoch einem Rückgang von rd. 17%. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Kaufkraft seit dem in einem deutlich höheren Maße gestiegen ist (rd. 27%) als der im Einzelhandel erzielte Umsatz (rd. 5%).

Tab. 2: Ist-Situation im Einzelhandel in der Stadt Passau: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. € (mit Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen)

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	32.625	154,9	114,4	135%
Lebensmittelhandwerk	1.575	18,7	15,5	121%
Drogerie/ Parfümerie;	6.625	30,1	14,9	202%
Apotheke	1.275	56,2	38,9	145%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1.750	6,2	4,1	154%
Blumen/ Zoo	4.700	8,0	6,0	132%
kurzfristiger Bedarf	48.550	274,1	193,7	142%
Bekleidung und Zubehör	31.825	95,3	28,0	340%
Schuhe/ Lederwaren	6.775	16,1	7,6	212%
Sport/ Freizeit	7.925	18,7	8,5	221%
Spielwaren/ Hobby/ Musikinstrumente	6.550	14,2	7,1	200%
Bücher	2.075	7,8	4,9	160%
GPK, Geschenke, Hausrat	7.625	9,0	3,6	250%
Haus-/ Heimtextilien	5.275	9,2	3,9	236%
mittelfristiger Bedarf	68.000	170,4	63,6	268%
Uhren/ Schmuck	1.550	10,6	4,0	267%
Foto/ Optik	1.925	10,2	4,8	214%
Medien	3.825	37,2	18,4	202%
Elektro/ Leuchten	5.825	20,7	9,7	214%
Teppiche/ Bodenbeläge	4.800	6,5	1,9	342%
baumarkt-/ gartencenterspez.	29.625	51,1	33,4	153%
Möbel	51.275	62,4	19,0	329%
Sonstiges	5.500	24,4	25,3	96%
langfristiger Bedarf	104.300	223,1	116,5	192%
Summe	220.850	667,6	373,8	179%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Relationen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Juni 2020; IfH; www.handelsdaten.de; Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; IfH Köln; eigene Berechnungen

In den Sortimentsgruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereichs** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune eine möglichst vollständige rechnerische und



wohnungsnahe Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass Bindungsquoten von etwa 100% erreicht werden sollten. Bezogen auf Passau liegen in allen Sortimentsbereichen des kurzfristigen Bedarfsbereichs bei deutlich über 100%, im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie sogar bei rd. 202%. Damit sind per Saldo Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu verzeichnen.

In den Sortimentsgruppen des **mittel- bzw. des langfristigen Bedarfsbereichs** (in der Abbildung grün bzw. gelb dargestellt) werden in allen Sortimentsgruppen - bis auf den Sortimentsbereich Sonstiges - Bindungsquoten von mehr als 150% erreicht. Der Einzelhandel der Stadt Passau nimmt damit seine oberzentrale Versorgungsfunktion in deutlichem Maße wahr. Die höchsten Werte sind bei Bekleidung und Zubehör, d.h. einem innerstädtischen Leitsortiment, sowie in den Sortimentsbereichen Teppiche, Bodenbeläge und Möbel zu verzeichnen.

4. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT PASSAU UND NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

4.1 KRITERIEN ZUR ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs** dar. Dabei ist im Einzelhandelskonzept eine gleichsam parzellenscharfe Abgrenzung erforderlich.

Ein unabdingbares Kriterium eines zentralen Versorgungsbereichs ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Er muss städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung haben. Daneben sollte eine sehr gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich insbesondere am Bestand der **Einzelhandelsbetriebe**. Zudem ist das Angebot von weiteren, i.d.R. **publikumsorientierten Nutzungen** - Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeit-/ Kulturangebote - im Sinne einer funktionalen Vielfalt für ein attraktives Zentrum von erheblicher Bedeutung. Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-**



funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit.

Von hoher Bedeutung für die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs sind zudem **städtebauliche Qualitäten** und hierbei insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums.

Bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sind neben funktionalen Kriterien auch **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** zu berücksichtigen:

- Verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe) sowie
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Entsprechend der o.g. Kriterien wurden in der Stadt Passau neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche identifiziert.

4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT PASSAU

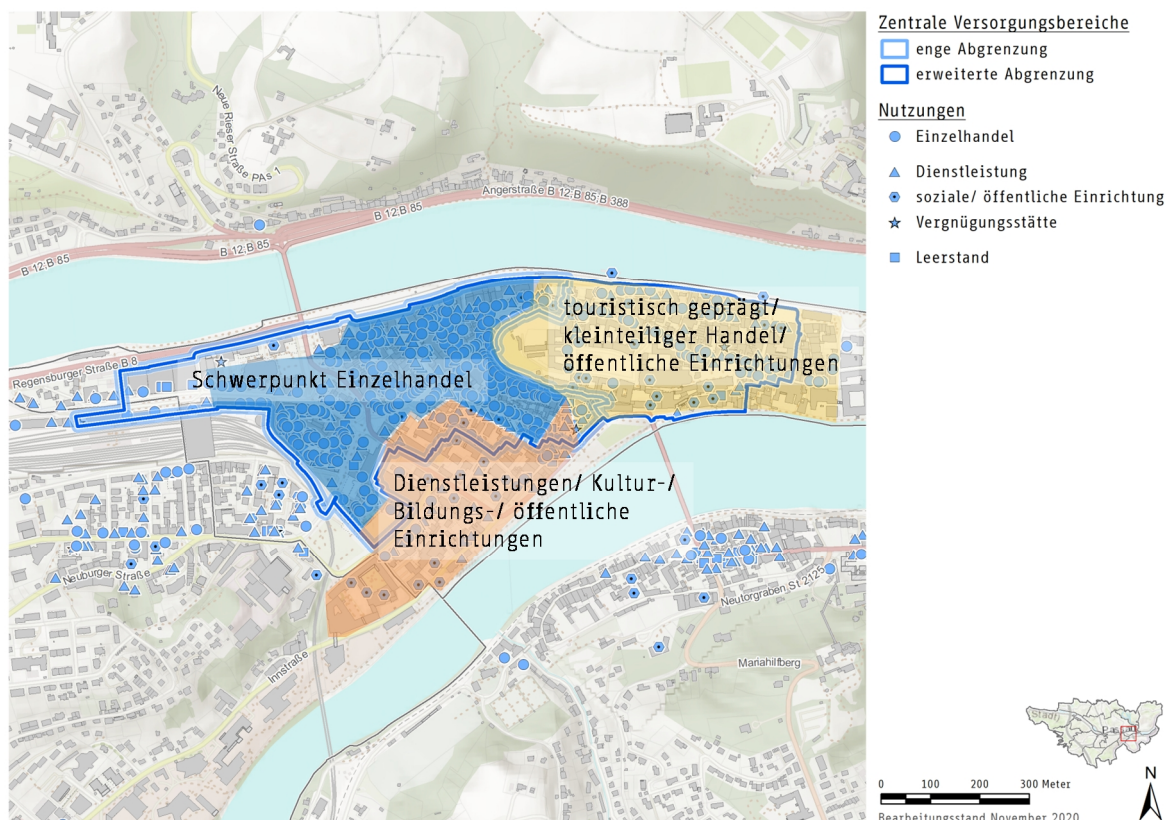
4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Karte 2 zeigt zunächst eine schematische Darstellung der Nutzungsschwerpunkte in der Innenstadt mit unterschiedlich strukturierten Bereichen. Der Einzelhandelschwerpunkt erstreckt sich vor allem in den Bereichen östlich des Hauptbahnhofs entlang der Bahnhofstraße und der Ludwigstraße sowie in den nördlich und südlich angrenzenden Bereichen. Hier besteht eine hohe Einzelhandelsdichte mit größeren Magnetbetrieben und zahlreichen kleineren Fachgeschäften, u.a. auch innerhalb des Einkaufszentrums Stadtgalerie im Bereich der Neuen Mitte.

Östlich der Grabengass und Heuwinkel schließt der Bereich der historischen Altstadt mit seinen mittelalterlichen Strukturen an. Dieser Bereich ist deutlich touristisch geprägt; zudem ist ein vielfältiges Einzelhandelsangebot vorhanden. Die Nutzungsstruktur ist jedoch insgesamt kleinteilig und die Dichte der Einzelhandelsnutzungen deutlich geringer.

Südlich des als Schwerpunkt Einzelhandel gekennzeichneten Bereichs bzw. südlich der Neuen Mitte schließt ein Bereich an, der vor allem durch Dienstleistungsangebote, Kultur-, Bildungs- und öffentliche Einrichtungen geprägt wird. Hier ist lediglich ein geringfügiges Einzelhandelsangebot im Bereich Kleiner Exerzierplatz vorhanden.

Karte 2: Nutzungsschwerpunkte Innenstadt



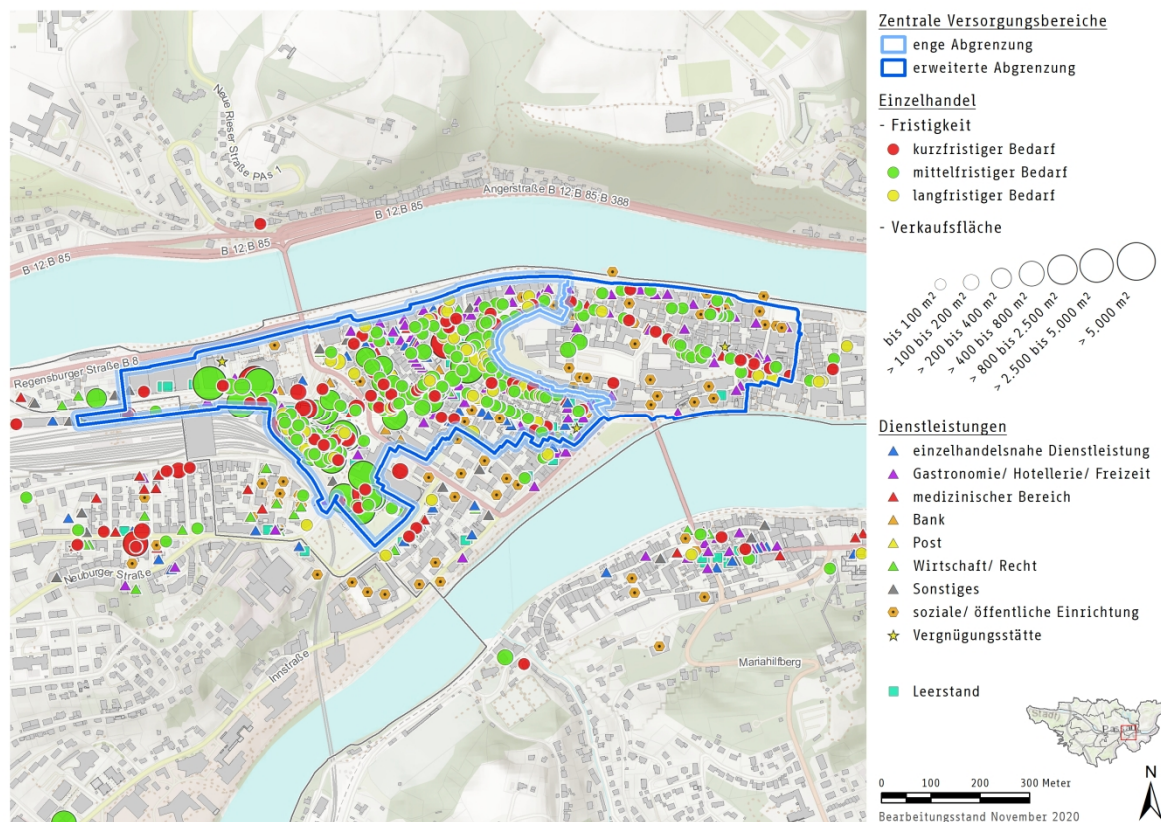
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juni 2020; Kartengrundlage Stadt Passau, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

In Karte 3 ist der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in zwei Varianten - eine "enge" und eine "erweiterte" Abgrenzung - dargestellt. Die enge Abgrenzung, die sich im Wesentlichen auf den Bereich mit der höchsten Einzelhandelsdichte beschränkt, erstreckt sich zwischen dem Bereich Hauptbahnhof im Westen und dem Verlauf von Heuwinkel und Rindermarkt sowie der Grabengasse im Osten. Im Norden bildet die Donau die Abgrenzung, im Süden verläuft die Abgrenzung entlang der Bahngleise, dem Kleinen Exerzierplatz und im östlichen Bereich entlang der Gottfried-Schäffer-Straße.



Die erweiterte Abgrenzung umfasst zusätzlich den Bereich der historischen Altstadt bis einschließlich zum Rathausplatz im Osten. Im Norden und Süden wird die erweiterte Abgrenzung im Wesentlichen durch Donau und Inn begrenzt. Sie schließt damit auch einen städtebaulich wichtigen Bereich mit ein, der neben Einzelhandelsnutzungen (vor allem Fachgeschäfte) durch zahlreiche zentrenergänzende Funktionen mit u.a. Sehenswürdigkeiten, Kultur oder auch gastronomischen Angeboten geprägt wird.

Karte 3: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juni 2020; Kartengrundlage Stadt Passau, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befanden sich zum Erhebungszeitpunkt Juni 2020, bezogen auf die erweiterte Abgrenzung, mehr als die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe (rd. 56%) von Passau, jedoch lediglich rd. 25% der gesamten Verkaufsfläche. Hier wird die überwiegend kleinteilige Betriebsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt deutlich.



Wie in Tab. 3 deutlich wird, liegt - bezogen auf die Verkaufsflächen - der Angebotschwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs (erweiterte Abgrenzung) im mittelfristigen Bedarfsbereich, d.h. im Bereich der klassischen innenstadtrelevanten Sortimente. Der Großteil entfällt dabei auf das Sortiment Bekleidung und Zubehör. Sowohl im kurzfristigen als auch im langfristigen Bedarfsbereich ist jedoch ebenfalls ein signifikantes Angebot vorhanden.

Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt(erweiterte Abgrenzung)

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genussmittel	3.550	18,2
Lebensmittelhandwerk	350	3,4
Drogerie/ Parfümerie	3.075	16,3
Apotheke	500	17,8
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	950	3,3
Blumen/ Zoo	225	0,4
kurzfristiger Bedarf	8.650	59,3
Bekleidung und Zubehör	26.725	82,1
Schuhe, Lederwaren	4.825	11,4
Sport/ Freizeit	2.075	4,7
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	2.525	6,1
Bücher	2.000	7,5
GPK, Geschenke, Hausrat	1.775	1,9
Haus- und Heimtextilien	700	1,1
mittelfristiger Bedarf	40.625	114,9
Uhren/ Schmuck	1.450	10,0
Foto/ Optik	1.325	7,3
Medien	1.200	12,7
Elektro/ Leuchten	850	4,4
Tepp., Bodenbeläge; Bau/ Garten; Möbel	450	0,6
Sonstiges	925	3,2
langfristiger Bedarf	6.200	38,3
Summe	55.475	212,5

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
aus Datenschutzgründen mussten Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst werden

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Juni 2020; IfH; www.handelsdaten.de; Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen



4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Innenstadt

Stärken

funktional

- Es besteht ein vielfältiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen mit einem Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich.
- Der dichte Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz erstreckt sich neben den Hauptlagen Ludwigstraße und Bahnhofstraße zum Teil auch auf die Nebenstraßen.
- Das Angebot umfasst kleinteilige individuelle Fachgeschäfte und großflächige Filialbetriebe.
- Mit u.a. Bekleidungshäusern, Elektrofachmarkt, Supermarkt und Drogeriemarkt sind wichtige Magnetbetriebe vorhanden.
- Mit (u.a.) einem großflächigen Supermarkt, einem Bioladen, einem Reformhaus, Lebensmittelfachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks besteht ein gutes Nahversorgungsangebot.
- Wochenmärkte, die auch als Treff- und Identifikationspunkt dienen, stellen zusätzliche Frequenzbringer dar, die das Nahversorgungsangebot ergänzt.
- Die Neue Mitte bildet eine wichtige funktionale Ergänzung der Innenstadt.
- Es besteht ein guter Funktionsmix durch ein vielfältiges Dienstleistungsangebot mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Hotels, Banken oder Ärzten sowie einem umfangreichen gastronomischen Angebot mit Cafés, Bars, Restaurants etc. sowie Bereichen mit attraktiver Außengastronomie.
- Zahlreiche kulturelle und öffentliche Einrichtungen (u.a. Theater, Kino, Museen, Verwaltung, Bildung) ergänzen das Angebot.
- Insbesondere im westlichen Bereich bestehen mit Parkhäusern und Parkplätzen gute Parkmöglichkeiten in der Innenstadt.
- Mit dem Hauptbahnhof und dem Busbahnhof ist die Innenstadt gut an den ÖPNV angebunden.

Foto 1: Supermarkt



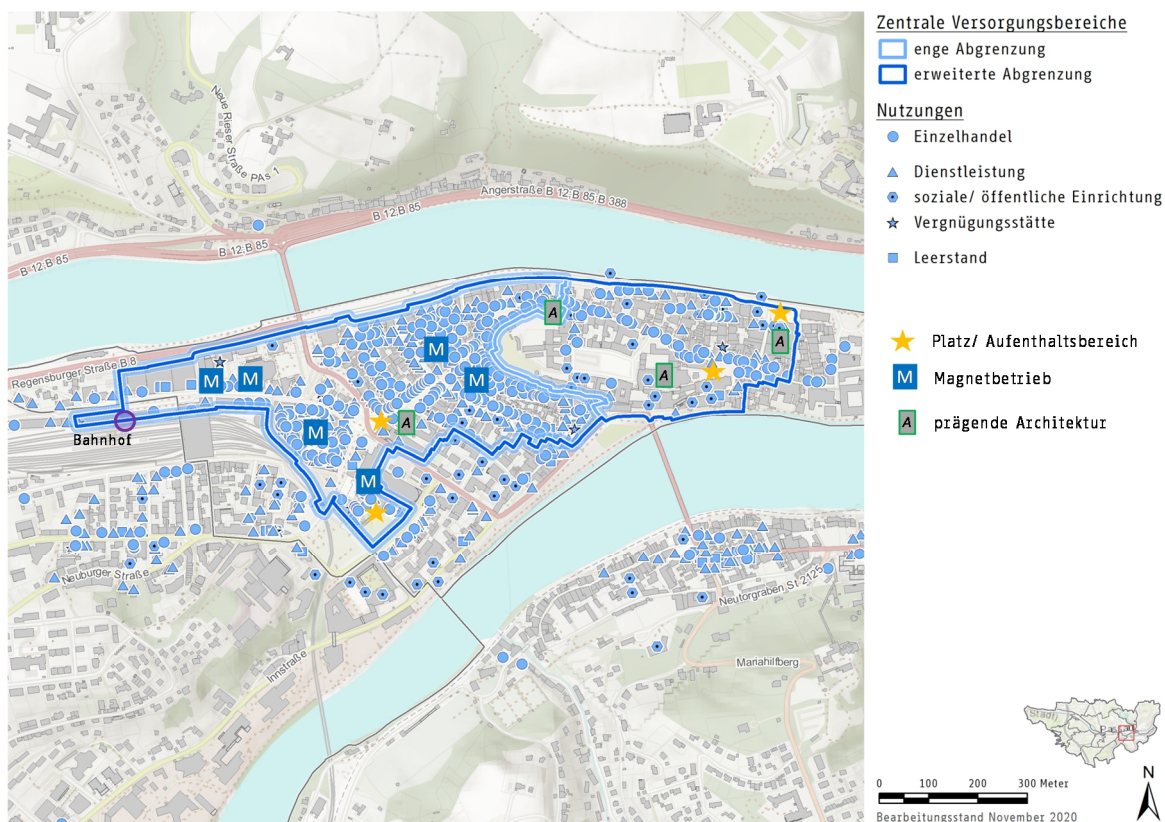
Quelle: eigenes Foto, Juli 2020

Foto 2: Stadtgalerie



Quelle: eigenes Foto, Juli 2020

Karte 4: Stärken zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juni 2020; Kartengrundlage Stadt Passau, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

städtebaulich

- Die Innenstadt von Passau wird durch die historische Altstadt und ihre mittelalterliche Struktur mit attraktiven Fußgängerbereichen, kleinen Gassen und Plätzen geprägt.



- Zahlreiche historische Gebäude mit überwiegend attraktiv gestalteten Fassaden tragen zu einem ansprechenden Stadtbild bei.
- Verschiedene moderne Gebäude, insbesondere im Bereich Neue Mitte, ergänzen das attraktive Stadtbild.
- Verschiedene gestaltete Plätze und Platzbereiche bieten eine gute Aufenthaltsqualität und laden zum Verweilen ein.
- Der öffentliche Raum ist hochwertig gestaltet mit überwiegend moderner Möblierung und Sitzgelegenheiten.
- Die Begrünung durch Bäume und Pflanzkübel trägt zu einem positiven Gesamteindruck bei.
- Verschiedene prägende historische Gebäude (u.a. St. Stephan Dom, St. Paul, Rathaus) übernehmen eine wichtige Orientierung- und Identifikationsfunktion mit besonderer architektonischer Qualität.
- Neben den Hauptachsen Bahnhofstraße und Ludwigstraße bestehen zahlreiche Querstraßen/ -verbindungen, die abwechslungsreiche städtebauliche Situationen bilden und insgesamt für eine vernetzte Struktur innerhalb der Innenstadt sorgen. Insbesondere auch der östliche Innenstadtbereich mit den kleinteiligen Strukturen der historischen Altstadt hat eine reizvolle Ausstrahlung.
- Vor allem durch die Innpromenade und die Fritz-Schäffer-Promenade besteht eine unmittelbare Anbindung ans Wasser. Die besondere Lage der Innenstadt von Passau im Zusammenfluss von Donau, Inn und Ilz ermöglicht an verschiedenen Punkten attraktive Blickbeziehungen zum Wasser.
- Die Aufenthaltsqualität ist insgesamt als sehr gut zu bezeichnen. Durch die Abfolge größerer Straßen, kleiner Gassen, kleinere und größere Plätze mit einer überwiegend hochwertigen Gestaltung, den historischen und modernen Gebäuden sowie der Lage am Wasser besteht ein besonderes Ambiente/ Flair.

Foto 3: gestalteter öffentlicher Raum



Quelle: eigenes Foto, Juli 2020

Foto 4: Begrünung



Quelle: eigenes Foto, Juli 2020

Foto 5: hochwertige Möblierung



Quelle: eigenes Foto, Juli 2020

Foto 6: Residenzplatz



Quelle: eigenes Foto, Juli 2020

Schwächen

funktional

- In einigen Nebenstraßen und Gassen besteht nur ein geringfügiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz oder fehlt auf Grund von Wohnnutzungen im Erdgeschoss oder Leerständen.
- Insbesondere im Bereich Theresienstraße und Grabengass ist eine Häufung von Leerständen zu erkennen (vgl. Karte 5).
- Durch die erhebliche räumliche Ausdehnung der Innenstadt zwischen Bahnhof und Rathaus ist die Erlebbarkeit der Innenstadt als Ganzes eingeschränkt.



Foto 7: Leerstand



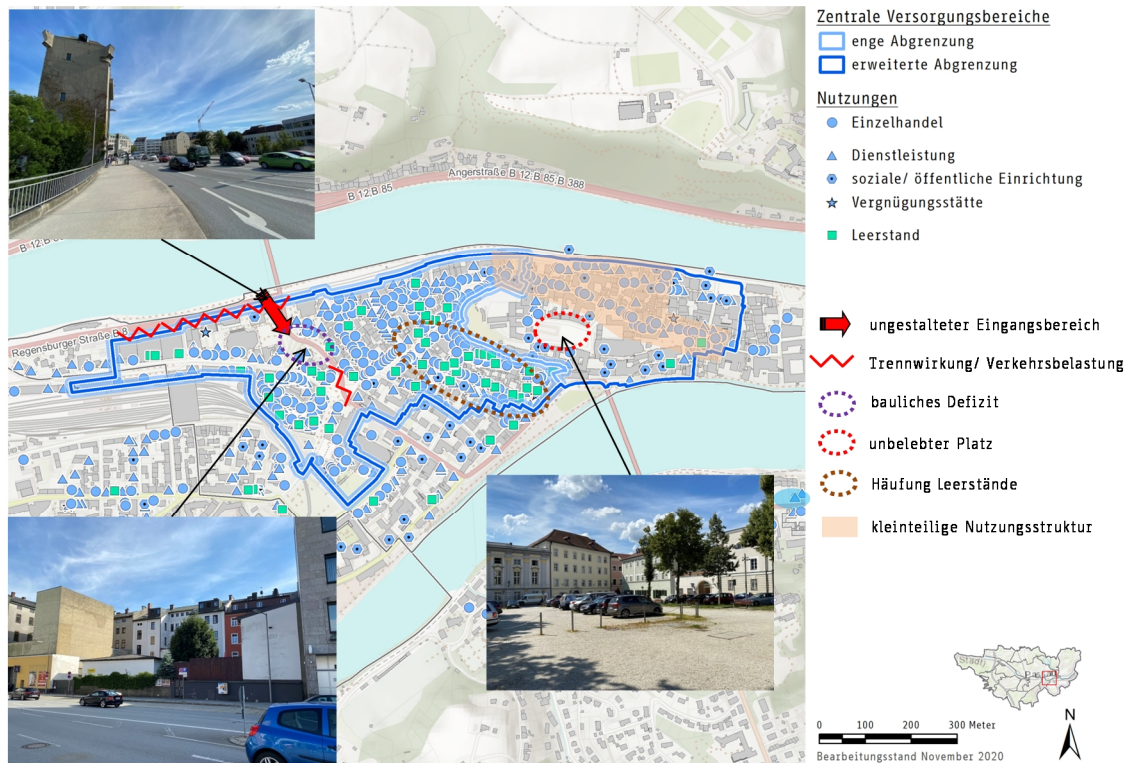
Quelle: eigenes Foto, Juli 2020

Foto 8: Leerstand



Quelle: eigenes Foto, Juli 2020

Karte 5: Schwächen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt - Leerstände



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juni 2020; Kartengrundlage Stadt Passau, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

städtebaulich

- Die Erlebbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit der insgesamt sehr attraktiven Innenstadt wird zum Teil durch große Verkehrsachsen und z.B. den überdimensionierten Kreuzungsbereich Am Schanzl beeinträchtigt.

- Der Bereich Am Schanzl als wichtige Eingangssituation zur Innenstadt ist nicht attraktiv gestaltet und unklar definiert.
- Zum Teil großformatige Baukörper im Bereich der Neuen Mitte bilden einen deutlichen, störenden Kontrast zu den historischen Baustrukturen.
- Insbesondere im Bereich Ludwigplatz ist ein hohes Verkehrsaufkommen festzustellen; der Durchgangsverkehr beeinträchtigt hier die Aufenthaltsqualität.
- Der Domplatz in zentraler Lage ist unbelebt, zumal dort nahezu keine publikumswirksamen Nutzungen vorhanden sind. Zudem zeigt sich hinsichtlich Aufenthaltsqualität und einer Funktion als Treffpunkt ein Modernisierungs- und Gestaltungsbedarf. Teile des Platzes werden als Parkplatz genutzt.
- In Teilbereichen sind lediglich schmale Gehwege vorhanden, welche die Aufenthaltsqualität für Fußgänger beeinträchtigen (z.B. am Steinweg).
- Auf Grund der zum Teil geringen Straßenquerschnitte im Bereich der historischen Altstadt wird die Verweilqualität für Fußgänger durch ein vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen eingeschränkt.
- Im westlichen Bereich der Innenstadt wird die Zugänglichkeit zum Wasser in erheblichem Maße durch Pkw-Stellplätze und Verkehrsachsen erschwert.
- Neben den insgesamt attraktiv gestalteten Gebäuden zeigen sich auch modernisierungsbedürftige Fassaden.

Foto 9: Eingangssituation Am Schanzl



Quelle: eigenes Foto, Juli 2020

Foto 10: Verkehrsbelastung/ schmale Gehwege



Quelle: eigenes Foto, Juli 2020



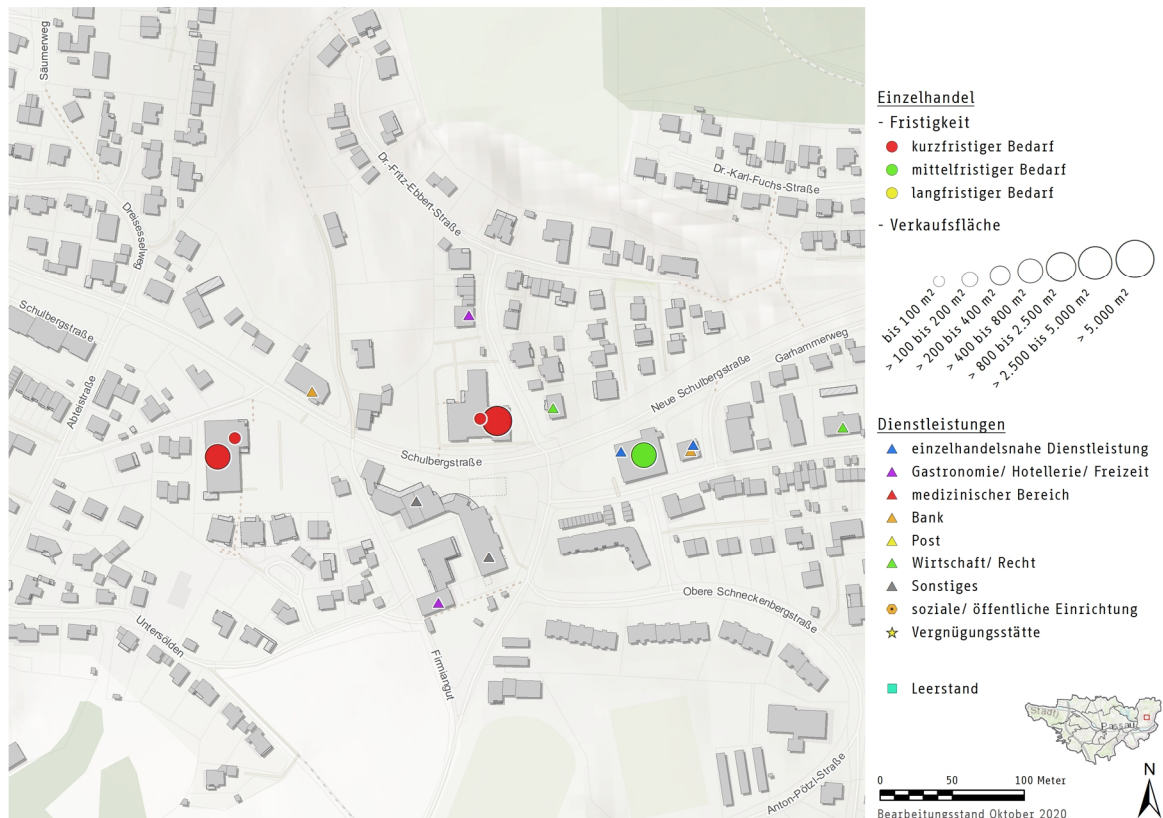
4.3 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind keine weiteren Bereiche vorhanden, welche die Kriterien zentraler Versorgungsbereiche erfüllen. Die 1998 als Stadtteilzentren definierten Bereiche können auf Grund fehlender Einzelhandelsnutzungen, mangelnder Nutzungsdichte oder fehlender integrierter Lage nicht als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden. Dennoch können einzelne, insbesondere für die Grundversorgung wichtige Nahversorgungsstandorte identifiziert werden.

4.3.1 Nahversorgungsstandort Neue Schulbergstraße/ Schulbergstraße

Nordwestlich der Passauer Innenstadt befinden sich in Grubweg zwei Lebensmittel-discounter in sonstiger integrierter Lage. Zwischen den beiden Discounter-Standorten ist kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang erkennbar. Weitere nahversorgungsrelevante Angebote sind mit Ausnahme von Lebensmittelhandwerk und einer Apotheke nicht vorhanden.

Karte 6: Nahversorgungsstandort Neue Schulbergstraße/ Schulbergstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juni 2020; Kartengrundlage Stadt Passau, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Die fußläufige Anbindung an die umgebende Wohnbebauung ist verbesserungsbedürftig; der Standort ist vorwiegend auf Pkw-Kunden ausgerichtet. Die städtebauliche Qualität ist als gering einzustufen.

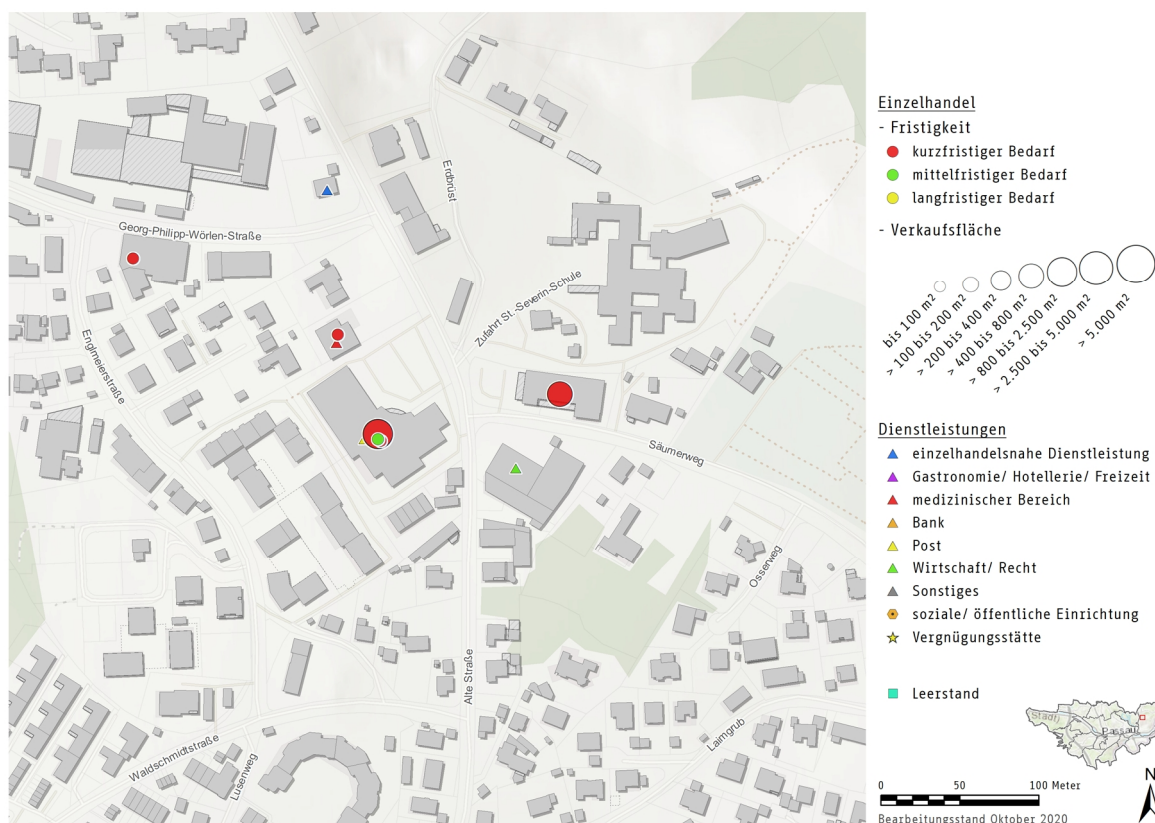
Der Nahversorgungsstandort übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.

4.3.2 Nahversorgungsstandort Alte Straße

Ebenfalls in Grubweg am nördlichen Siedlungsrand befindet sich ein Supermarkt, ergänzend sind Lebensmittelhandwerk, eine Apotheke und ein Getränkemarkt sowie einzelne Dienstleistungsangebote angesiedelt. Der Nahversorgungsstandort übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die anschließenden Wohngebiete.

Die städtebauliche Qualität ist als gering zu bewerten. Der Pkw-kundenorientierte Standort ist auf Grund der umgebenden Wohnbebauung dennoch als sonstiger integrierter Standort einzustufen.

Karte 7: Nahversorgungsstandort Alte Straße



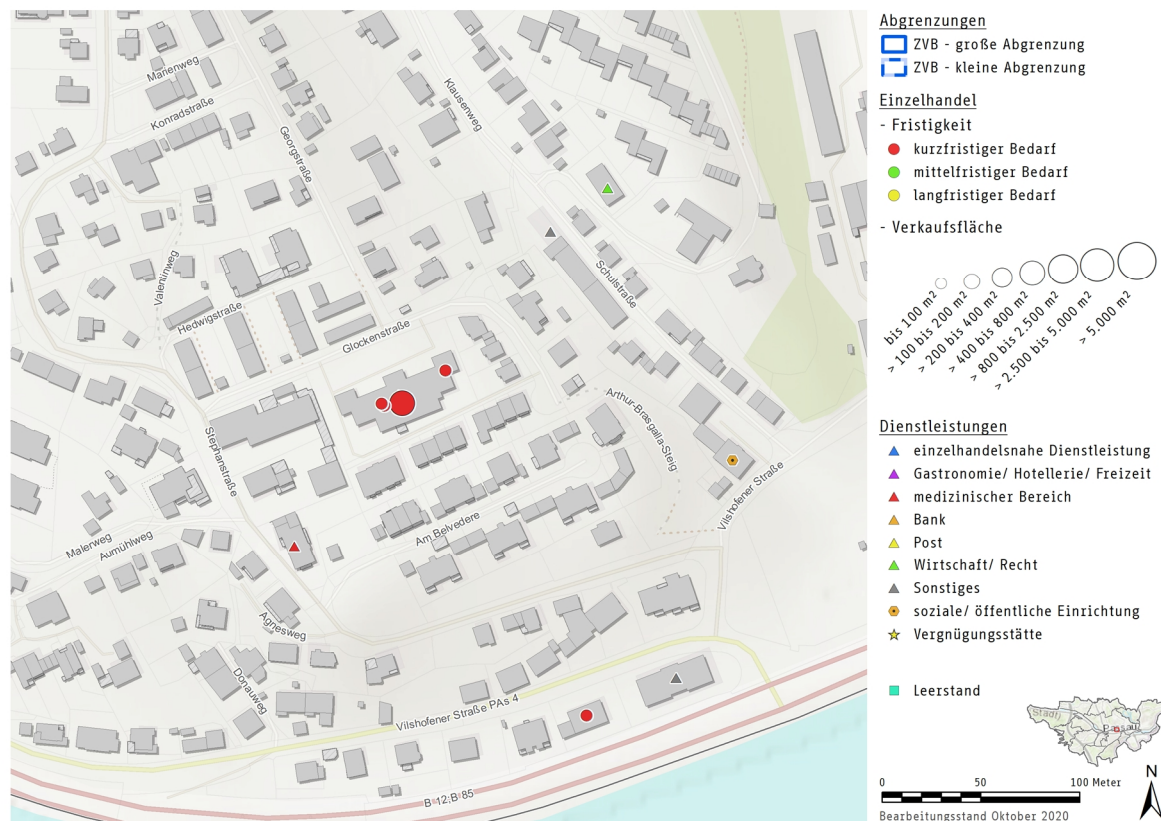
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juni 2020; Kartengrundlage Stadt Passau, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



4.3.3 Nahversorgungsstandort Glockenstraße

In Hacklberg nordwestlich der Passauer Innenstadt befindet sich innerhalb eines Wohngebiets in baulicher Einheit mit Wohnbebauung ein kleiner Supermarkt. Das Angebot wird ergänzt durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und eine Apotheke. Der Nahversorgungsstandort übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.

Karte 8: Nahversorgungsstandort Glockenstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juni 2020; Kartengrundlage Stadt Passau, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

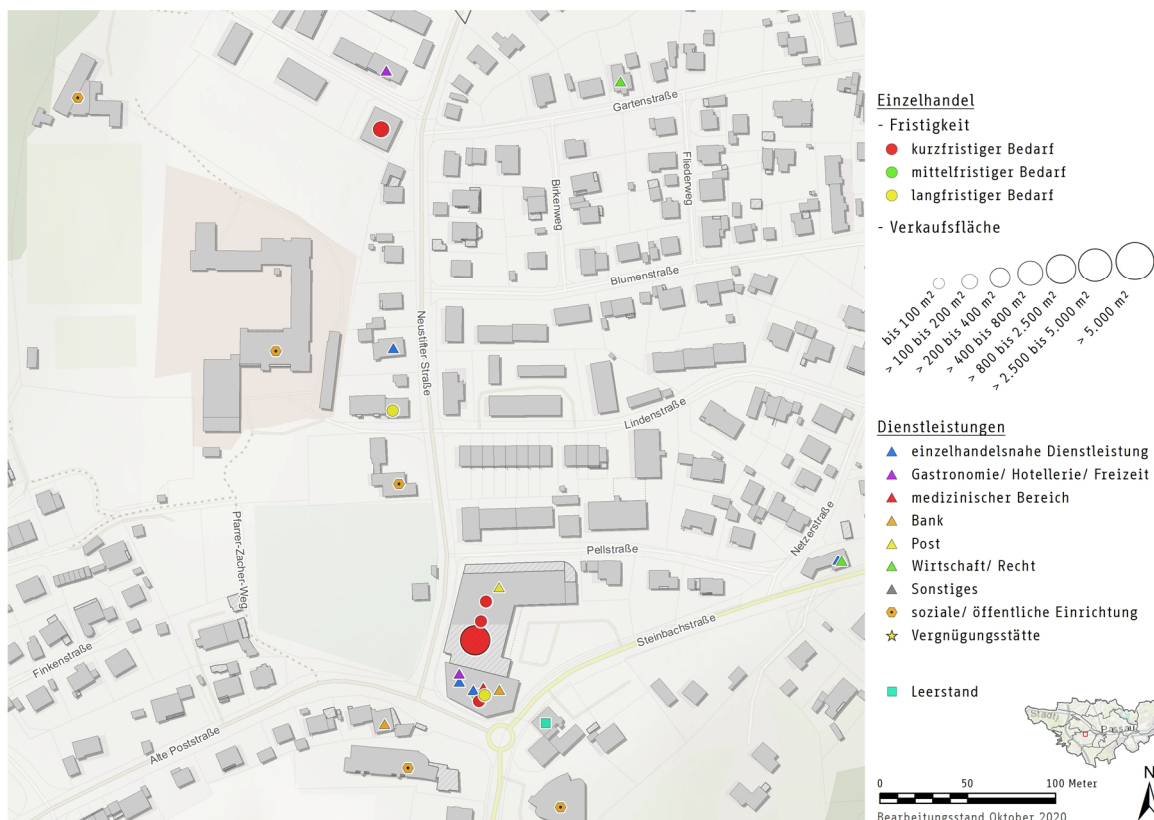
4.3.4 Nahversorgungsstandort Steinbachstraße/ Neustifter Straße

In Neustift im Westen des Stadtgebiets von Passau befindet sich zwischen der Steinbachstraße und der Neustifter Straße ein Supermarkt innerhalb eines kleinen Einkaufszentrums. Ergänzend sind einzelne weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie angesiedelt. Der Standort übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.

Das Einkaufszentrum Neustiftcenter ist modern gestaltet und ist fußläufig an die Neustifter Straße angebunden. Pkw-Stellplätze befinden sich im rückwärtigen Be-

reich und sind über die Steinbachstraße erschlossen. Der Anteil unmittelbar angrenzender Wohnbebauung ist vergleichsweise gering; dennoch handelt es sich um einen sonstigen integrierten Standort.

Karte 9: Nahversorgungsstandort Steinbachstraße/ Neustifter Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juni 2020; Kartengrundlage Stadt Passau, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTS

5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN

Neben der Innenstadt und den Nahversorgungsstandorten, die vor allem auf die Grundversorgung im unmittelbaren Umfeld ausgerichtet sind, existieren in Passau mehrere weitere quantitativ bedeutsame Einzelhandelsstandorte:

- Der bezogen auf die Verkaufsfläche größte Einzelhandelsstandort in Passau ist das **Gewerbegebiet Steinbachstraße** mit rd. 60.275 m² Gesamtverkaufsfläche. Der nicht integrierte Standort liegt westlich der Passauer Innenstadt im Ortsteil Neustift und weist überwiegend Sortimente des langfristigen Bedarfs auf, wenn-

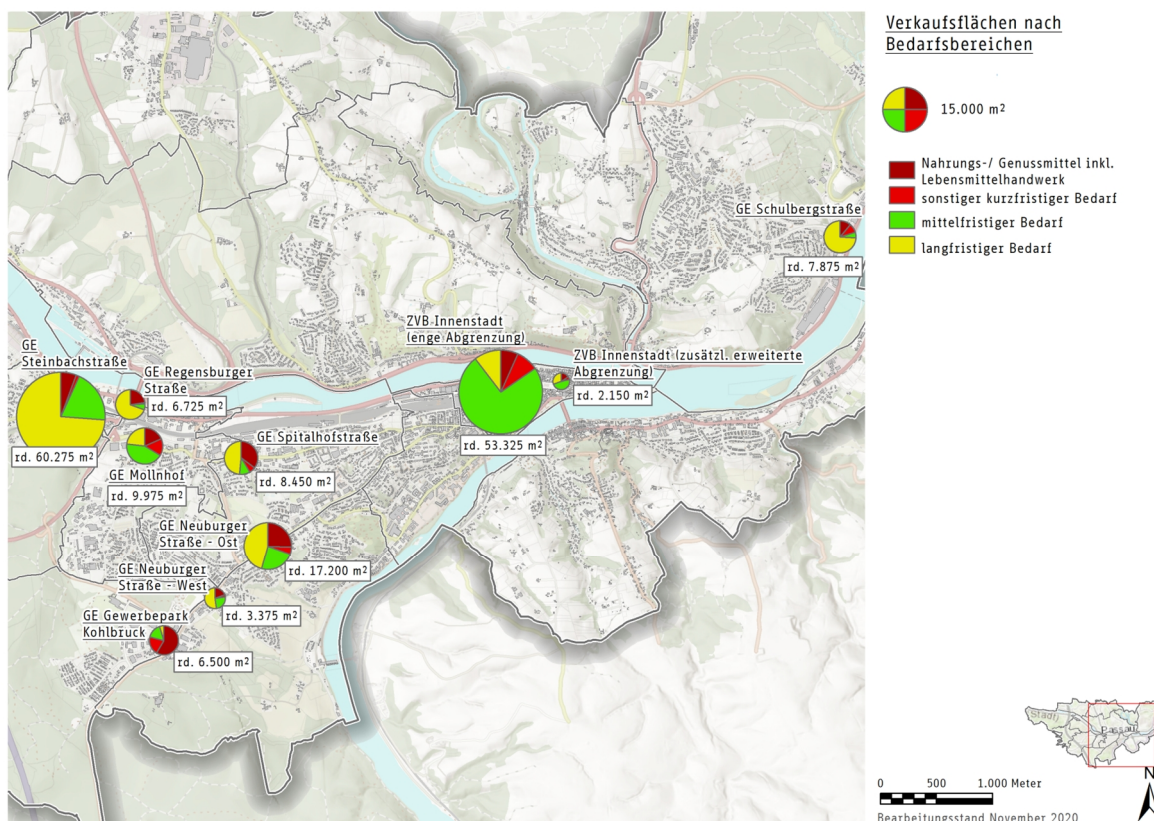


gleich angesichts der Größe des Einzelhandelsstandorts auch das Angebot an Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs relativ umfangreich ist und somit eine Konkurrenzsituation zur Passauer Innenstadt besteht. U.a. sind an diesem Standort Möbelhäuser, Bekleidungs- und Schuhfachmärkte und ein SB-Warenhaus angesiedelt.

- Westlich des Gewerbegebiets Steinbachstraße befindet sich im Ortsteil Auerbach bzw. Heining das **Gewerbegebiet Regensburger Straße**. Der Standort verzeichnet eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.725 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt mit einem Elektrofachmarkt und einem Baumarkt im langfristigen Bedarfsbereich. Zudem befinden sich hier u.a. ein Biomarkt und ein Lebensmitteldiscounter.
- Ebenfalls im Ortsteil Auerbach befindet sich das **Gewerbegebiet Mollnhof**. An dem nicht integrierten Standort mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.975 m² liegt der Angebotsschwerpunkt im Bereich der Nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente. Wesentliche Anbieter sind an diesem Standort ein Elektrofachmarkt, zwei Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt sowie jeweils ein Sport-/ Spielwarenfachmarkt.
- Das **Gewerbegebiet Spitalhofstraße** im Ortsteil Haidenhof Nord bzw. Auerbach weist eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.450 m² auf. Der Angebotsschwerpunkt liegt im langfristigen Bedarfsbereich. Neben einem Baustoffhandel, einem Sanitärbedarf, einem Fahrradmarkt und Werkzeughandel befinden sich hier u.a. ein Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter und Getränkemärkte.
- Im Ortsteil Haidenhof Nord befindet sich das **Gewerbegebiet Neuburger Straße Ost**. Mit rd. 17.200 m² Verkaufsfläche handelt es sich um einen größeren Standort in nicht integrierter Lage. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Es sind jedoch auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs in erheblichem Umfang vorhanden. Wesentliche Anbieter sind ein Supermarkt, ein Biomarkt, ein Drogeriemarkt, ein Baumarkt, Bekleidungs- und Schuhfachmärkte sowie ein Sonderpostenmarkt.
- In Haidenhof Süd befindet sich das Gewerbegebiet **Neuburger Straße West**. Mit einem Anbieter für Bodenbeläge, einem Matratzenfachgeschäft und einem Fachmarkt für Motorradbekleidung liegt der Angebotsschwerpunkte im langfristigen Bedarfsbereich; zudem ist u.a. ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 3.375 m².

- Im Ortsteil Kohlbruck befindet sich der **Gewerbepark Kohlbruck** in nicht integrierter Lage mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.500 m². Der Angebotschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel auf Grund eines SB-Warenhauses.

Karte 10: Einzelhandelskonzentrationen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juni 2020; Kartengrundlage Stadt Passau, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

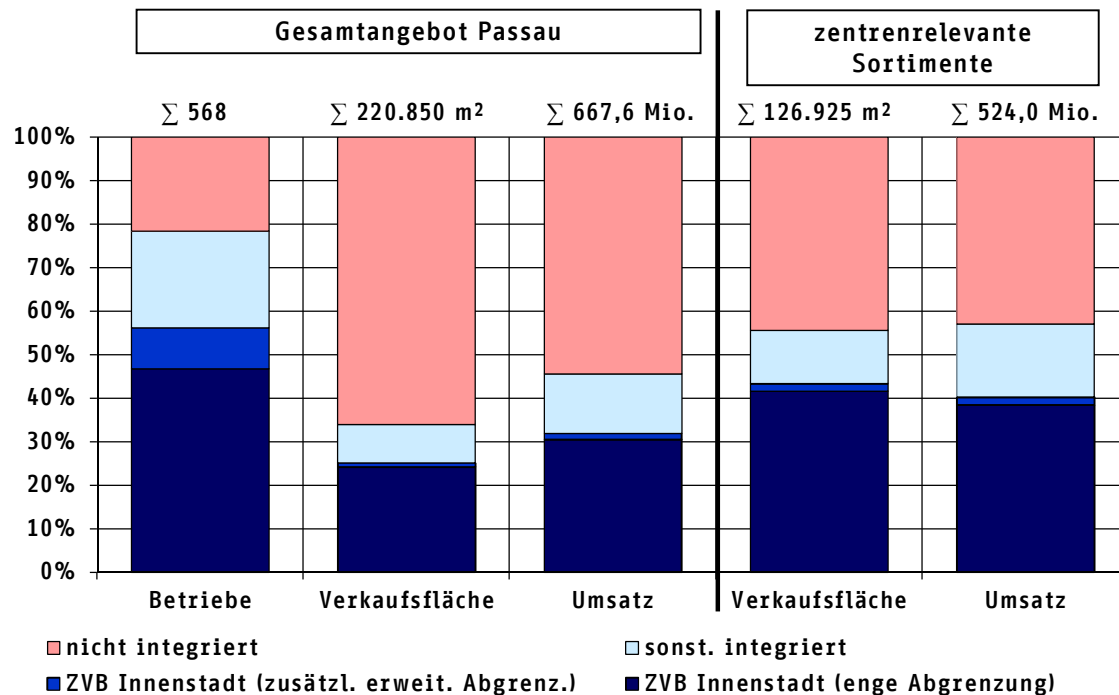
5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTS

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation, differenziert nach Standorttyp der Betriebe, aufgezeigt. Es wird untergliedert nach dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den sonstigen integrierten Lagen (inkl. Nahversorgungsstandorte) sowie nicht integrierten Lagen. Zur Verdeutlichung der funktionalen Bedeutung der Teilbereiche wird zudem das Angebot des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt differenziert nach der engeren bzw. der erweiterten Abgrenzung dargestellt.



- Gemessen an der Zahl der Betriebe ist knapp die Hälfte des Angebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (engere Abgrenzung) zu finden. Unter Einbeziehung des Bereichs der historischen Altstadt (erweiterte Abgrenzung) steigt dieser Anteil auf rd. 56%.
- Von der Gesamtverkaufsfläche entfallen rd. zwei Drittel des Einzelhandelsangebots auf nicht integrierte Standorte.
- Bezogen auf den insgesamt erzielten Umsatz entfallen rd. 54% auf nicht integrierte Standorte.
- Bei Betrachtung der Verkaufsfläche und des Umsatzes der zentrenrelevanten Sortimente sinkt der Anteil der Verkaufsfläche in nicht integrierten Lagen auf rd. 45%, der Anteil des Umsatzes auf rd. 43%. Somit befindet sich jedoch annähernd die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche - nicht funktionsadäquat - an nicht integrierten Standorten und steht in deutlicher Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. zu den Nahversorgungsstandorten.

Abb. 2: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen



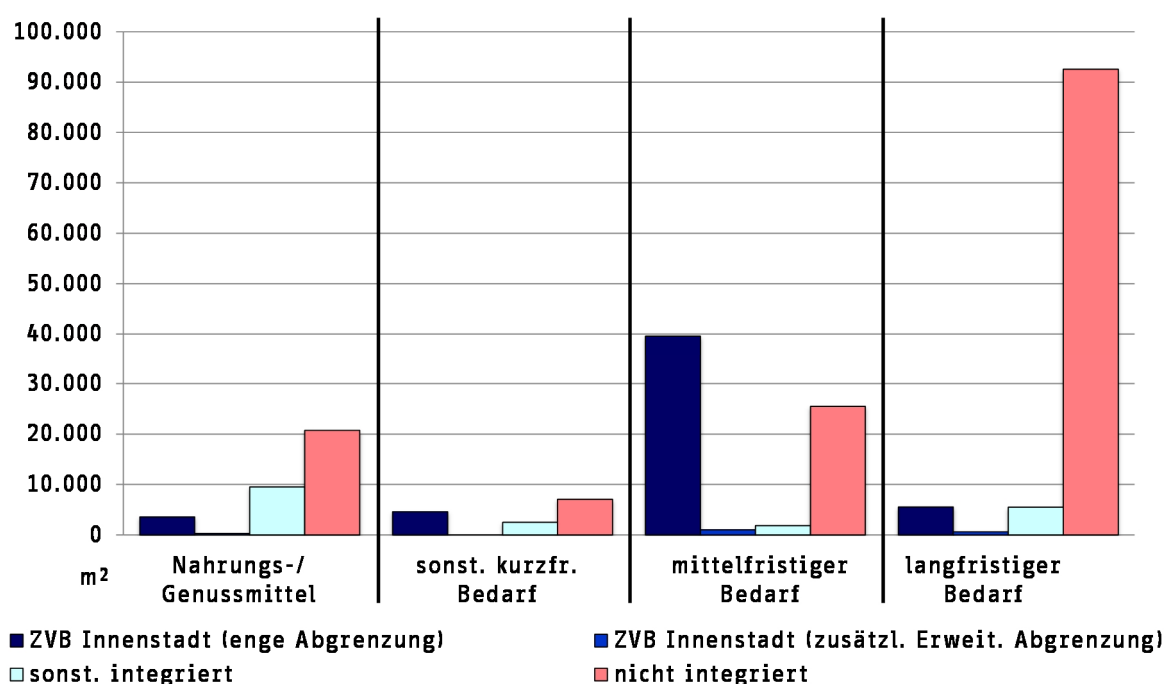
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Juni 2020; IfH; www.handelsdaten.de; Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen

In Abb. 3 wird deutlich, dass sich das Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel überwiegend an Standorten in nicht integrierter Lage befindet, obwohl dieses Sor-

timent an Standorten mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung angesiedelt sein sollte. Dies gilt, in geringerer Ausprägung auch für die sonstigen Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs.

Die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs befinden sich zwar zum größten Teil funktionsgerecht im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, ein erheblicher Teil wird jedoch ebenfalls an den nicht integrierten Standorten angeboten.

Abb. 3: Einzelhandelsstruktur nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Juni 2020; IfH; eigene Berechnungen

5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTS HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Wie bereits festgestellt, fließt im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel bei einer Bindungsquote von rd. 135% per Saldo in deutlichem Umfang Kaufkraft von außerhalb der Stadt Passau zu (vgl. Kap. 3.3).

Neben diesem quantitativen Aspekt ist für die Beurteilung des sortimentsbezogenen Angebots dessen räumliche Verteilung von Bedeutung: Für welchen Teil der Einwohner der Stadt Passau besteht eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit. Hierfür



sind in Karte 11 die in der Stadt Passau angesiedelten Lebensmittelbetriebe (Supermärkte/ Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter etc.) dargestellt²⁴. Um diese Betriebe wurde jeweils ein Bereich von 700 Metern Fußweg (Realdistanz) ermittelt: Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 700 Metern Fußweg - entsprechend bis zu ca. zehn Gehminuten - zu einem solchen Betrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann.

Karte 11 verdeutlicht, dass ein vergleichsweise geringer Teil der derzeitigen Einwohner von Passau (rd. 57%) in einer Entfernung von bis zu 700 Metern (Realdistanz) zu mindestens einem Lebensmittelbetrieb wohnt²⁵. Ursache hierfür sind im Wesentlichen die zahlreichen Lebensmittelbetriebe an nicht integrierten Standorten ohne unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung, die nicht oder allenfalls im geringen Maße zur fußläufigen Nahversorgung beitragen²⁶.

Weiterhin sind in Karte 11 die größeren nicht räumlich nahversorgten Bereiche inklusive Bevölkerungszahl dargestellt. Diesbezüglich ist festzustellen, dass die Bevölkerungszahlen jeweils unter derjenigen Zahl liegen, die durch einen filialiserten Lebensmittelbetrieb (Supermarkt/ Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter) rechnerisch versorgt werden²⁷.

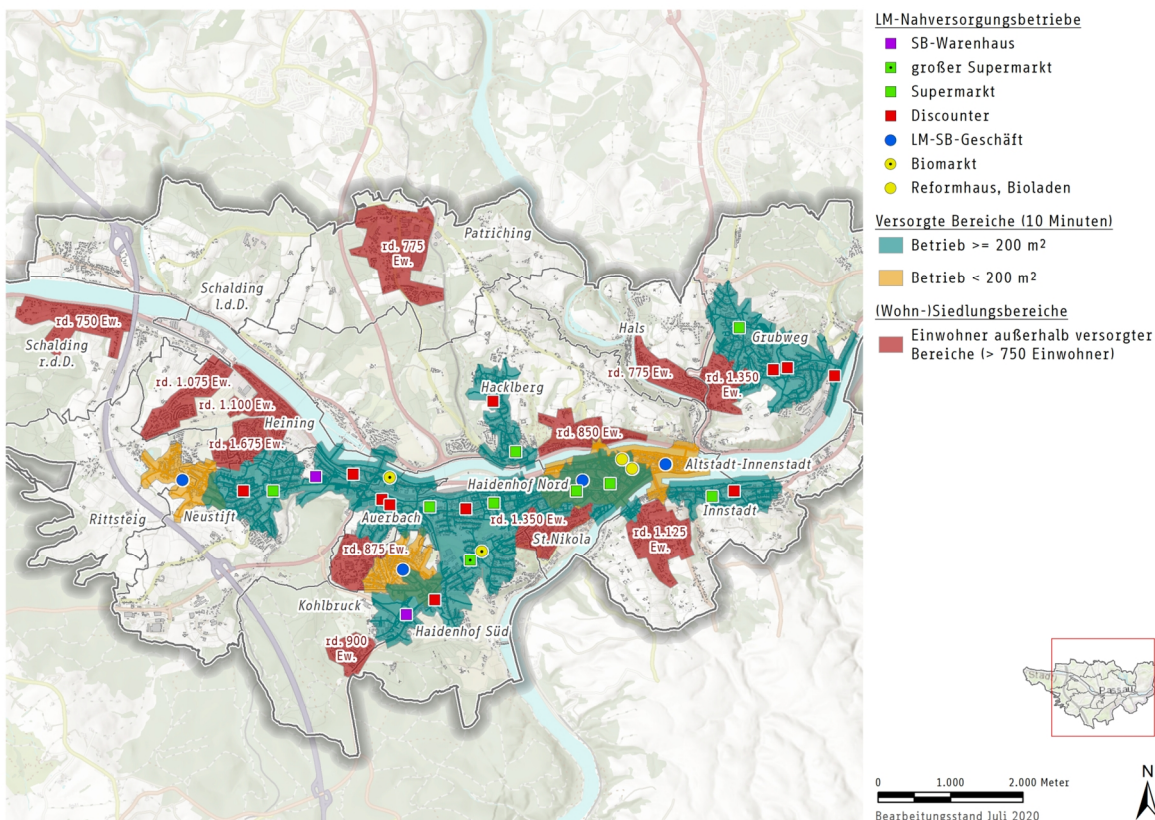
²⁴ I.d.R. kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. da jedoch haben auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion, insbesondere für (zumindest temporär) eingeschränkt mobile Menschen, haben können wurden auch diese dargestellt. Die 700 Meter Fußweg-Bereiche sind in verschiedenen Farben dargestellt.

²⁵ Werden nur die Lebensmittelbetriebe mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche betrachtet, reduziert sich dieser Anteil auf rd. 47,5%.

²⁶ Annähernd die Hälfte der insgesamt 30 in Passau festgestellten Lebensmittelbetriebe befindet sich an derartigen Standorten.

²⁷ In Abhängigkeit der Verkaufsfläche und der Flächenleistung versorgt ein derartiger Betrieb rechnerisch rd. 2.000 bis 3.000 Einwohner.

Karte 11: Nahversorgungssituation in Passau

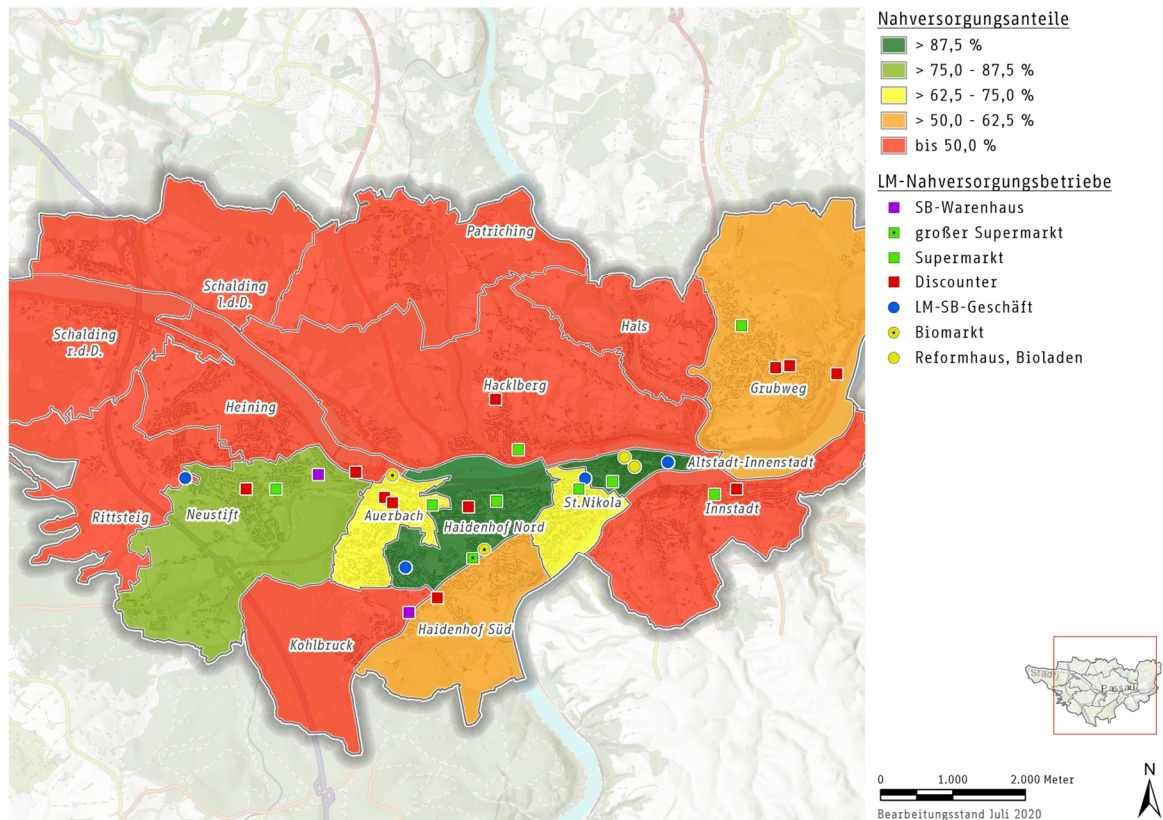


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juni 2020; Kartengrundlage Stadt Passau, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

In Karte 12 sind die Nahversorgungsanteile nach Ortsteilen unter Berücksichtigung aller in Passau angesiedelten Lebensmittelbetriebe dargestellt. Es wird deutlich, dass die räumliche Nahversorgungssituation deutliche Unterschiede aufweist. So werden in den Bereichen Altstadt-Innenstadt, Haidenhof-Nord und Neustift vergleichsweise hohe Nahversorgungsanteile von mehr als 75% erreicht. In den Bereichen Auerbach, St. Nikola, Grubweg und Haidenhof Süd liegen die Anteile immerhin bei mehr als 50%. In allen anderen Bereichen sind hingegen geringe Nahversorgungsanteile von weniger als 50% zu verzeichnen.



Karte 12: Nahversorgungsanteile in Passau



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juni 2020; Kartengrundlage Stadt Passau, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

6. ZIELKATALOG

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die einzelhandelsbezogene funktionale Entwicklung der Stadt Passau, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie der Nahversorgungsstandorte. Vor diesem Hintergrund wurde der bestehende Zielkatalog, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Passau zugrunde zu legen ist, angepasst und ergänzt. Der Katalog dient zudem als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Als vorrangiges Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu betrachten.



ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER OBERZENTRALEN VERSORGENGSFUNKTION DER STADT PASSAU

Ein Ziel des Einzelhandelskonzepts ist die langfristige Erhaltung und Stärkung der (quantitativen) oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Passau. Auf Grund der derzeitigen Gesamtbindungsquote von rd. 179%, die eine deutliche überörtliche Versorgungsfunktion bedeutet, sowie der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist der Schwerpunkt bei der Erhaltung der oberzentralen Versorgungsfunktion zu sehen.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER VERSORGENGSFUNKTION DES ZENTRALEN VERSORGENGSBEREICHS INNENSTADT

Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs wird aus der planerischen und faktischen Bedeutung des Einzelhandels für diesen Bereich und dessen zukünftiger Entwicklung abgeleitet. Das im zentralen Versorgungsbereich vorhandene Einzelhandelsangebot ist zu erhalten und - wenn immer möglich - zu stärken, zumal dieser quantitativ-funktional betrachtet in deutlicher Konkurrenz zu nicht integrierten Einzelhandelskonzentrationen steht. Mit der Entwicklung der Neuen Mitte ist eine solche Stärkung bereits erreicht werden.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS- UND FUNKTIONSVIELFALT DES ZENTRALEN VERSORGENGSBEREICHS INNENSTADT

Neben der Versorgungsfunktion bzw. der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - ist auch die Vielfalt an Funktionen im zentralen Versorgungsbereich (und dessen benachbartem Umfeld), d.h. die bestehende Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit- und Kulturangeboten sowie Wohnen, erhalten und weiter zu stärken. Dabei soll der Einzelhandel von

- verschiedenen Betriebstypen und -größen,
- filialisierten und von inhabergeführten Betrieben sowie
- großflächigen Betrieben mit Magnet- und Frequenzbringerfunktion sowie von ergänzenden, das Angebot abrundenden kleine(re)n Geschäften

geprägt sein. Ein derartiger Mix, ergänzt durch weitere Zentrenfunktionen (s.o.) ist zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Attraktivität des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs, auch vor dem Hintergrund anstehender Herausforderungen durch die Corona-Pandemie und der Konkurrenz durch den Onlinehandel, erforderlich.



ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHS INNENSTADT

Die unverwechselbare Identität der Innenstadt wird durch verschiedene Faktoren (historische Strukturen, Architektur, Einzelhandels- und Dienstleistungsmix etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den weiter zunehmenden interkommunalen Wettbewerb und dem Wettbewerb des stationären Einzelhandels mit dem Onlinehandel ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild - Städtebau und Architektur - der Innenstädte gewinnt angesichts der noch immer zunehmenden Fialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

Potenziale bzw. bestehende identitätsstiftende Merkmale sind im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich von Passau u.a. mit der Vielzahl historischer Gebäude, der Lage am Wasser und den individuellen Fachgeschäften in hohem Maße gegeben.

VERKÜRZUNG DER WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")

Ein kompakter innerstädtischer zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Passau ist diesbezüglich insbesondere dessen Lage zwischen den Flüssen mit zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist, insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen, eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Dadurch werden überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die entstehenden Umweltbelastungen reduziert. Vor diesem Hintergrund wird die wichtige Funktion der Nahversorgungsstandorte ersichtlich.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR INSBESONDRE AUCH IN DEN STADTTEILEN

Der Verkürzung der Wege dient auch eine möglichst flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll eine wohnungsnah, fußläufige Versorgung ermöglicht werden.



Allerdings geht es angesichts der seitens der Betreiber geforderten Mindestverkaufsflächen von Lebensmittelbetrieben und der Einwohnerzahlen in den räumlich nicht bzw. unterversorgten Bereichen in Zukunft vorrangig um den Erhalt bestehender Versorgungsstrukturen, insbesondere der Nahversorgungsstandorte. Zusätzliche Lebensmittelbetriebe sollten ausschließlich an Standorten mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung ermöglicht werden, die in hohem Maße zur Grund-/ Nahversorgung im eigentlichen Sinne (fußläufige Grund-/ Nahversorgung) beitragen.

SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz des zentralen Versorgungsbezirks Innenstadt assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass dieser vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden soll. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

SCHAFFUNG EINER ENTSCHEIDUNGSSICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN

Die konsequente Entwicklung des Einzelhandels in Passau auf Basis des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts stellt zudem einen verlässlichen Rahmen für städtebauliche Investitionen wie z.B. Gebäudesanierungen dar.

SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.



7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden zudem eine obere und eine untere Variante erarbeitet, so dass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt. Weiterhin wurden zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2025 sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2030.

Als Grundlage für Einwohnerentwicklung wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik (Basisjahr 2017) angesetzt, die bis 2030 eine rückläufige Entwicklung prognostiziert. Zu diesen Werten werden auf Grund der tatsächlichen Einwohnerentwicklung seit 2019 gegenüber der Prognose für die Verkaufsflächenprognose 1.000 Einwohner hinzugerechnet.

- In der unteren Variante der Verkaufsflächenprognose wird demzufolge die Einwohnerzahl für das Jahr 2025 mit rd. 52.425 Einwohnern und für das Jahr 2030 mit rd. 51.950 Einwohnern angesetzt.
- In der oberen Variante der Prognose wird eine Einwohnerzahl für das Jahr 2025 von rd. 52.975 Einwohnern und für das Jahr 2030 von rd. 53.000 Einwohnern angenommen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie

- bis 2030 in der unteren Variante in den ersten beiden Jahren ein jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 1,0% und anschließend eine Stagnation,
- in der oberen Variante in den ersten beiden Jahren ein jährlicher Rückgang um 0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2030 ein Anstieg um 1,0%²⁸

²⁸ Da von zahlreichen Instituten eine weitere Abnahme des Anteils der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind die getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft - insbesondere in der oberen Variante - gleichbedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.



angenommen. Explizit sei darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels ist bereits berücksichtigt.

Tab. 4: Prognoserahmen

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2025	52.425	52.975
Einwohner 2030	51.950	53.000
Kaufkraftzuwachs 2020 - 2022 (p.a.)	-1,0%	-0,5%
Kaufkraftzuwachs 2022 - 2030 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2020 - 2025	-2,0%	2,0%
Kaufkraftzuwachs 2020 - 2030 insgesamt	0,0%	5,1%
Kaufkraft/ Einwohner (Passau) 2020 (ohne Lebensmittelhandel, Apotheken)	6.088 €	
Kaufkraft/ Einwohner (Passau) 2025	5.967 €	6.210 €
Kaufkraft/ Einwohner (Passau) 2030	5.967 €	6.527 €
Kaufkraftpotenzial Passau 2020 in Mio. €	319,4	
Kaufkraftpotenzial Passau 2025 in Mio. €	312,8	329,0
Änderung gegenüber 2019	-2,1%	3,0%
Kaufkraftpotenzial Passau 2030 in Mio. €	310	346
Änderung gegenüber 2019	-3%	8%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; IFH Köln; Stadt Passau; eigene Berechnungen

Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt. Nach gutachterlicher Einschätzung bildet die im Folgenden als Wettbewerbsprognose bezeichnete Variante die krisenbedingte Entwicklung im Einzelhandel insbesondere in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten am besten ab bzw. ist als realistisch(er) anzusehen. In der Gesamtbetrachtung wird die **Wettbewerbsprognose** entsprechend als wesentliche Variante zugrunde gelegt. Da die verschiedenen Sortimentsbereiche jedoch durch die Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung sehr unterschiedlich betroffen sind, wird auch auf die **Entwicklungsprognose** eingegangen, die insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente als realistisch erscheint:

- Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Passau in den einzelnen Sortimenten zumindest geringfügig gestärkt werden kann. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebots auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden.



- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen (entsprechend einer Bindungsquote von 100%). Da die Bindungsquoten des kurzfristigen Bedarfsbereichs in allen Sortimentsbereichen über 100% liegen, werden diese fortgeschrieben.
- In den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs wurde vor dem Hintergrund der derzeitigen Bindungsquoten dieser beiden Bedarfsbereiche, der oberzentralen Versorgungsfunktion von Passau sowie der Wettbewerbssituation mit dem Umland, perspektivische Bindungsquoten für Schuhe, Lederwaren und Foto Optik von jeweils 225%, für Sport/ Freizeit von 235%, für Spielwaren und Medien von 210%, für Bücher von 170% und für baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente von 160% unterstellt. Höhere Bindungsquoten in den weiteren Sortimentsbereichen werden bis zu einer Obergrenze von 250% fortgeschrieben.
- Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, stärkerer Bedeutungszuwachs des Onlinehandels als unterstellt, erhöhter Wettbewerb mit den Nachbarkommunen o.ä.). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose wiederum auf den Einzelhandel i.e.S.²⁹

7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung werden **Verkaufsflächenpotenziale** prognostiziert. Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhande-

²⁹ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



ner Fläche und ist eine Netto-Größe³⁰. Infolge des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimenten veranschlagten Rückgangs der Kaufkraftbindung ergeben sich in einzelnen Sortimenten negative Werte. Der abgeleitete Entwicklungsspielraum ist wettbewerbsneutral, da er auf nachfrageseitige Änderungen zurückzuführen ist.

Tab. 5 zeigt den rechnerisch ermittelten Flächenspielraum für die **Wettbewerbsprognose**.

**Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Wettbewerbsprognose
- Angaben auf 25 m² gerundet**

Sortiment	Jahr	2025		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		-1.050	-425	-1.725	-425
Drogerie/ Parfümerie		-200	-75	-400	-125
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		-50	-25	-100	-50
Blumen/ Zoo		-125	-25	-200	0
kurzfristiger Bedarf		-1.425	-550	-2.425	-600
Bekleidung und Zubehör		-950	-350	-1.875	-625
Schuhe/ Lederwaren		-175	-50	-275	0
Sport/ Freizeit		-100	125	-200	250
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		-100	75	-225	125
Bücher		-50	0	-75	25
GPK/ Geschenke/ Hausrat		-325	-200	-550	-250
Haus-/ Heimtextilien		-150	-25	-225	0
mittelfristiger Bedarf		-1.850	-425	-3.425	-475
Uhren/ Schmuck		-50	-25	-100	-25
Foto/ Optik und Zubehör		-25	0	-75	25
Medien		-125	-50	-200	-50
Elektro/ Leuchten		-125	-25	-225	0
Teppiche/ Bodenbeläge		-200	-125	-350	-175
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		-725	-150	-1.275	-75
Möbel		-825	375	-2.350	-275
Sonstiges		-150	-50	-250	-25
langfristiger Bedarf		-2.225	-50	-4.825	-600
Summe		-5.500	-1.025	-10.675	-1.675

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Berechnungen

³⁰ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung im Juni 2020 auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind/ werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto)Entwicklungsspielraum.



Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich zum Jahr 2030 ein negativer Entwicklungsspielraum von rd. -10.675 m² Verkaufsfläche in der unteren Variante bzw. von rd. -1.675 m² Verkaufsfläche in der oberen Variante. Differenziert betrachtet ist in nahezu allen Sortimentsgruppen ein Abschmelzen der Verkaufsfläche zu erwarten; die höchsten Verkaufslächenrückgänge werden für

- die nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente und Möbel,
 - den in besonderem Maße nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel sowie
 - die innenstadtprägende Sortimentsgruppe Bekleidung und Zubehör
- prognostiziert.

Diese Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 5) auszurichten.

In Tab. 6 ist der rechnerisch ermittelte Flächenspielraum für die **Entwicklungsprognose** dargestellt. Demnach ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Spielraum von insgesamt rd. 1.400 bis 19.925 m² Verkaufsfläche. Die mit Abstand größten Spielräume sind dabei in der oberen Variante für

- die nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente und Möbel,
 - den in besonderem Maße nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel sowie
 - die innenstadtprägende Sortimentsgruppe Bekleidung und Zubehör
- zu verzeichnen.



**Tab. 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Entwicklungsprognose
- Angaben auf 25 m² gerundet**

Sortiment	Jahr	2025		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		-225	875	-100	2.650
Drogerie/ Parfümerie		-25	200	-75	450
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		-25	25	-25	100
Blumen/ Zoo		0	200	100	525
kurzfristiger Bedarf		-275	1.300	-100	3.725
Bekleidung und Zubehör		-175	950	-325	2.125
Schuhe/ Lederwaren		0	275	125	725
Sport/ Freizeit		250	575	400	1.150
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		150	425	250	850
Bücher		25	100	75	250
GPK/ Geschenke/ Hausrat		-150	0	-175	275
Haus-/ Heimtextilien		0	200	100	575
mittelfristiger Bedarf		100	2.525	450	5.950
Uhren/ Schmuck		0	50	-25	100
Foto/ Optik und Zubehör		25	100	75	250
Medien		-25	100	0	325
Elektro/ Leuchten		25	275	125	650
Teppiche/ Bodenbeläge		-100	0	-125	175
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		75	1.300	475	3.150
Möbel		950	3.100	475	5.075
Sonstiges		0	225	50	525
langfristiger Bedarf		950	5.150	1.050	10.250
Summe		775	8.975	1.400	19.925

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Berechnungen

Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Ansiedlungen nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- bei deutlich mehr Verkaufsfläche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind,
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten, bis zum Jahr 2030 ermittelten Entwicklungsspielraums vermieden werden sollte.

Vor dem Hintergrund der o.g. Entwicklungen im Onlinehandel, wozu auch der Bereich des eCommerce des stationären Einzelhandels gehört, sowie weiterer



Faktoren ist in den kommenden Jahren die Entwicklung sowohl der Nachfrage- als auch der Angebotsseite zu beobachten: Derzeit lässt sich nicht vorhersehen, ob die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in der Stadt Passau sich tatsächlich an der Wettbewerbsprognose oder an der Entwicklungsprognose ausrichten.

8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELS- STEUERUNG

Dieses Kapitel enthält das planerische Konzept, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert - wird.

8.1 SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten³¹, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet³². Der Landesentwicklungsprogramm Bayern nimmt eine Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen vor und bilden somit eine Grundlage, die vor dem Hintergrund der örtlichen Situation zu konkretisieren ist.

8.1.1 Kriterien

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- im zentralen Versorgungsbereich am stärksten vertreten sind.

³¹ Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

³² Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.



Nahversorgungsrelevante Sortimente

- werden täglich oder wöchentlich nachgefragt;
- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Passau

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebots in Passau zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu finden sind, aber zu deren Attraktivitätssteigerung dort (wieder) angesiedelt werden sollen³³.

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

In Abb. 4 wird die Verkaufsflächenverteilung der zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen in Passau nach der aktuellen Passauer Sortimentsliste gezeigt.

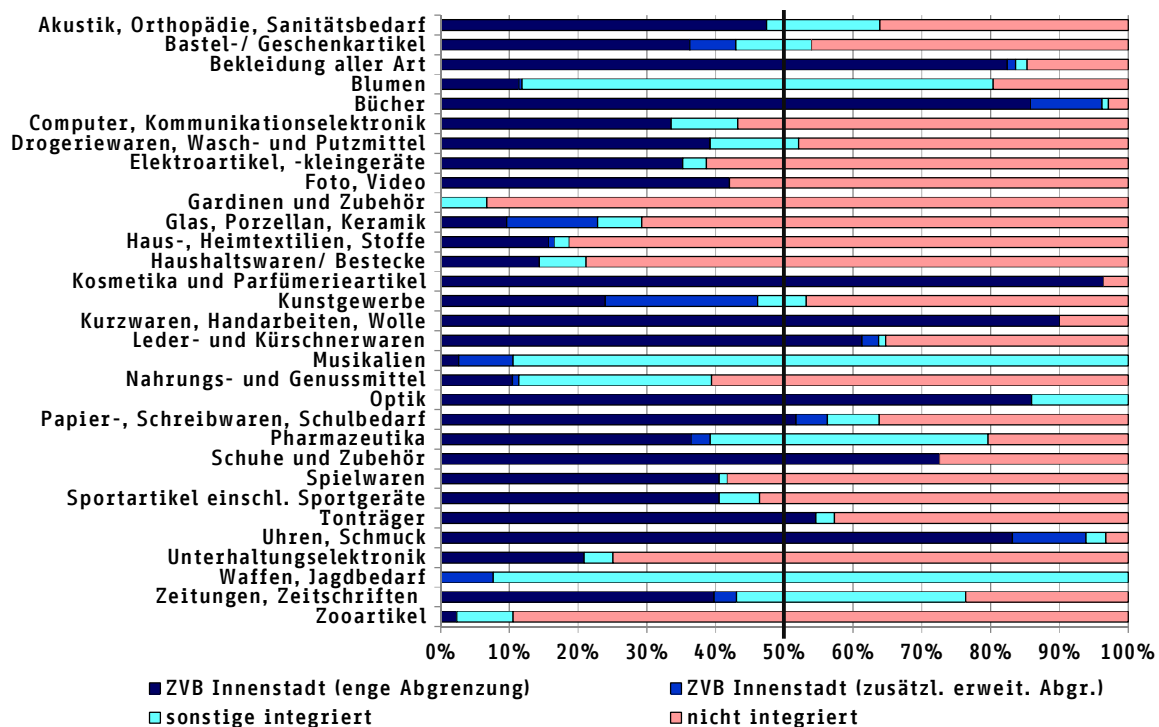
Es fällt auf, dass sehr viele der klassischen zentrenrelevanten Sortimente überwiegend bzw. teilweise fast ausschließlich an nicht integrierten Standorten anstatt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angeboten werden. Dennoch werden diese Sortimente (weiterhin) als zentrenrelevant eingestuft, da sie für ein vielfältiges und attraktives Innenstadtangebot von Bedeutung sind. Lediglich das Sortiment Zoo-

³³ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.



artikel wird den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet, da Zoofachmärkte eine geringe Flächenproduktivität aufweisen und das Teilsortiment Tiernahrung und -zubehör von Lebensmittelbetrieben sowie Drogeriemärkten offeriert wird. Diese sind wiederum Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (s.u.), die an Standorten mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung angesiedelt werden sollen. Zudem entspricht die Einstufung des Sortiments Zooartikel als nicht zentrenrelevant derjenigen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

Abb. 4: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Juni 2020

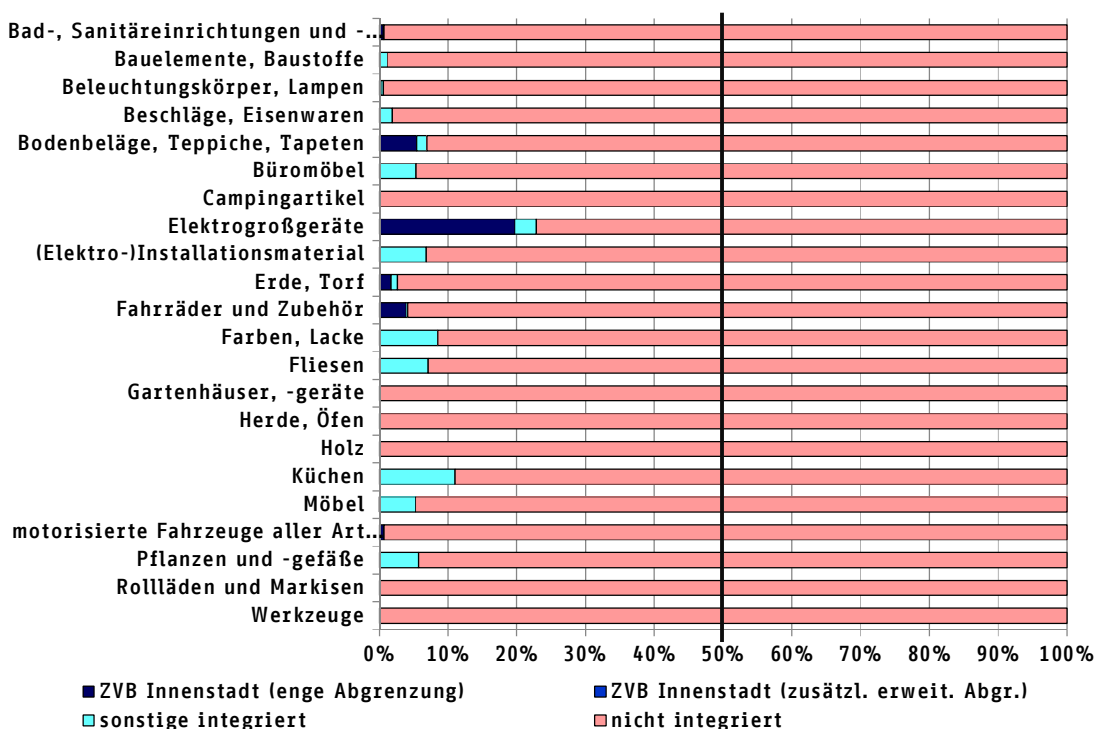
Die Betrachtung der üblicherweise nahversorgungsrelevanten Sortimente zeigt, dass das für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsame Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten wird. Da Nahrungs-/ Genussmittel täglich bzw. wöchentlich nachgefragt werden und somit Betriebe mit einem entsprechend breiten und tiefen Angebot wesentliche Frequenzbringer für den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich sowie insbesondere für die Nahversorgungsstandorte sind, wird dieses Sortiment nahversorgungsrelevant eingestuft.

Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 5 zeigt die Verkaufsflächenverteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen in Passau nach der bestehenden Passauer Sortimentsliste. Dabei ist festzustellen, dass alle bisher nicht zentrenrelevanten Sortimente entsprechend an nicht integrierten Standorten angeboten werden. Das Sortiment Campingartikel wird als zentrenrelevant eingestuft bzw. mit dem Sortiment Sportartikel einschl. Sportgeräte als zentrenrelevantes Sortiment zusammengefasst werden, da

- es häufig in Sportfachgeschäften angeboten wird,
- die Bereiche "Outdoor/ Trekking" und Camping sich nur schwer voneinander trennen lassen und
- es zudem die Kriterien zentrenrelevanter Sortimente im Hinblick auf einen attraktiven Branchenmix oder Transportfähigkeit erfüllt.

Abb. 5: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Juni 2020

8.1.3 Sortimentsliste - "Passauer Liste"

Nachfolgend ist die fortgeschriebene Sortimentsliste ("Passauer Liste") dargestellt. Änderungen gegenüber der Sortimentsliste von 1998 sind



- die Differenzierung der zentrenrelevanten Sortimente nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten,
- Ergänzungen um die bisher nicht aufgeführten Sortimente Sanitätsbedarf, Kinderwagen, -Autositze und Matratzen,
- die Einstufung des Sortiments Zooartikel als nicht zentrenrelevantes Sortiment (anstatt wie zuvor als zentrenrelevantes Sortiment),
- die Zuordnung des Sortiments Campingartikel zum Sortiment Sportartikel einschl. Sportgeräte und damit zu den zentrenrelevanten Sortimenten.

Tab. 7: Vorschlag für die künftige Sortimentsliste Passau

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Bastel-, Geschenkartikel • Bekleidung aller Art und Zubehör • Bild- und Tonträger • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik, Software und Zubehör • Elektroartikel, Elektrokleingeräte • Fotogeräte, Videokameras und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-/ Heimtextilien (inkl. Bettwaren), Stoffe, Nähzubehör • Haushaltswaren, Bestecke • Kunstgewerbe/ Bilder und Bilderrahmen • Kurzwaren, Handarbeits-artikel, Wolle • Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme • Musikinstrumente, Musikalien und Zubehör • Optik und Akustik • Sanitätsbedarf • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte, Campingartikel • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen (inkl. Leuchtmittel in diesen) • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Elektrogroßgeräte • (Elektro-)Installationsmaterial • Fahrräder, E-Bikes und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenbedarf, Gartengeräte, Gartenhäuser • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -autositze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Maschinen und Werkzeuge • Matratzen • Möbel (inkl. Büro- und Gartenmöbel) • Pflanzen und Pflanzengefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen) • Drogeriewaren inkl. Wasch-/ Putzmittel • Kosmetika, Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Pharmazeutika • Zeitungen/ Zeitschriften 	

Quelle: gutachterlicher Vorschlag

8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist insbesondere vor dem Hintergrund der in Kap. 5 formulierten Ziele sowie der in Kap. 7 dargestellten Ergebnisse des perspektivischen Verkaufsflächenspielraums von zentraler Bedeutung. Hierfür sind weiterhin Regelungen zur Bewertung von Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben zu verfolgen. Tab. 8 zeigt diese in einer Matrix, wobei nach Zentrenrelevanz des Kernsortiments, Verkaufsflächendimension³⁴ und Standorttyp differenziert wird.

Tab. 8: Standortkatalog nach den Ansiedlungsleitsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
	Nachbarschaftsladen	nicht großflächig	großflächig	Laden (analog § 4 BauNVO)	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Grün			Grün			Grün	Gelb vorrangig an EH-geprägten Standorten
Nahversorgungsstandort/ sonst. integrierter Standort	Grün	Orange standortgerechte Dimens.	Orange LM-Betrieb/ standortgerechte Dimension	Rot			Grün	
durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort	Rot nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand			Rot nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand			Grün max. 10% zentrenrelevante Randsortimente, max. 800 m ²	
nicht etablierter und nicht integrierter (Einzel-)Standort	Rot			Rot			Gelb vorrangig an EH-geprägten Standorten; max. 10% zentrenrelevante Randsortimente, max. 800 m ²	

- Grün: Der jeweilige Vorhabentypus entspricht an den definierten Standorten grundsätzlich dem Konzept.
- Gelb: Der jeweilige Vorhabentypus kann an den definierten Standorten nach einer Einzelfallprüfung nach dem Konzept möglich sein.
- Orange: Der jeweilige Vorhabentypus sollte vorrangig an bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten realisiert werden.
- Rot: Der jeweilige Vorhabentypus widerspricht an den definierten Standorten dem Konzept grundsätzlich.

³⁴ In Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gibt es neben den Anlagentypen "großflächig" und "nicht großflächig" den Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store). Hierbei handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Nahversorger, der die Schwelle zur Großflächigkeit erheblich unterschreitet. Ein Nachbarschaftsladen weist i.d.R. nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche auf (BVerwG: Beschluss vom 08.11.04, AZ 4 BN 39/04). Für die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente bietet sich der Laden i.S.d. § 4 (2) Satz 2 BauNVO als Anlagentyp an.



Die Tabelle ermöglicht somit eine rasche grundsätzliche Bewertung für Planvorhaben im Sinne eines Standortkatalogs. Die Inhalte der Matrix werden im Folgenden näher erläutert.

Grundsatz: zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

- a) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig
- b) Ausnahme Nahversorgungsstandorte und sonstige integrierte Lagen:
 - nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
 - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig
- c) Ausnahme für nicht integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m²)

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortiment sollen nur im abgegrenzten **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** angesiedelt werden³⁵. Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der besonderen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs

An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden.

Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung - an den Nahversorgungsstandorten und an sonstigen integrierten Standorten nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden, sofern sie in Bezug auf ihre Dimensionierung (Verkaufsfläche) der Gebietsversorgung dienen und sie zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssitua-

³⁵ An dieser Stelle und im Folgenden ist unter *Ansiedlungen* auch die Erweiterung bestehender Betriebe mit dem jeweils entsprechendem Kernsortiment zu verstehen.



tion beitragen. Zu prüfen ist dabei die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den in Kap. 5 formulierten Zielen.

Weiterhin können ausnahmsweise an den Nahversorgungsstandorten und an sonstigen integrierten Standorten großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden³⁶, sofern diese standortgerecht dimensioniert³⁷ sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen.

An nicht integrierten Standorten sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angeboten werden. Dabei sind die zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 800 m² zu beschränken.

Grundsatz:

nicht zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und außerhalb (sonstige integrierte Lagen und nicht integrierte Lagen)

- vornehmlich an bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten
- im zentralen Versorgungsbereich Flächenverfügbarkeit und Sinnhaftigkeit beachten
- sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.
- Prognoseergebnis mit berücksichtigen

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll dabei vor-

³⁶ Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Betriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden.

³⁷ Standortgerecht dimensioniert bedeutet, dass die Ansiedlung im Einzelfall zu prüfen ist; eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur fußläufigen Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung). Weiterhin ist auf eine ausreichende Mantelbevölkerung im Umfeld (z.B. Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich oder im Stadtteil bei peripher gelegenen, räumlich kompakten Siedlungskörpern) zu achten. Diesbezüglich sei angemerkt, dass beispielsweise ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² rechnerisch rd. 2.000 Einwohner im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel versorgt. Zu prüfen ist weiterhin die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den in Kap. 5 formulierten Zielen.



rangig an den bereits durch Einzelhandel geprägten, nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet von Passau angesiedelt werden, um

- den Flächenverbrauch und die Flächenzersiedlung einzudämmen und
- das durch Einkäufe bedingte Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten und zu bündeln.

Zudem sollen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und an den Nahversorgungsstandorten bestehende Flächenpotenziale zur Stärkung der jeweiligen Versorgungsfunktion genutzt werden.

8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive)

Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Damit der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Passau als Einkaufs- und Aufenthaltsbereich sowie als Treffpunkt und Identifikationsort weiter gestärkt werden kann, ist eine städtebauliche und funktionale Weiterentwicklung erforderlich.

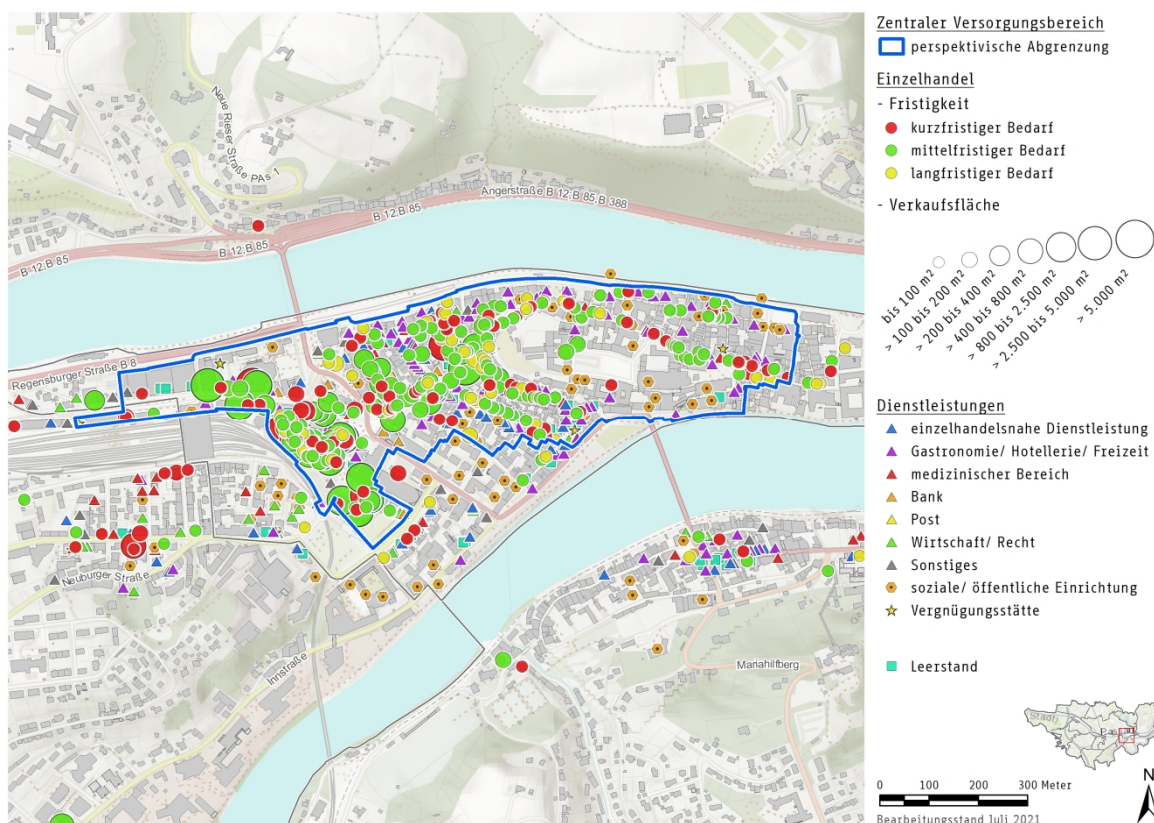
In Kap. 4.2.1 wurden eine enge sowie eine erweiterte Abgrenzung vorgenommen:

- Die enge Abgrenzung mit der Bahnhofstraße, Ludwigstraße und dem Bereich der Neuen Mitte würde eine sehr kompakte Struktur mit relativ hoher funktionaler Nutzungsdichte ermöglichen.
- Die erweiterte Abgrenzung, die zusätzlich auch den östlichen Bereich der historischen Altstadt umfasst, schließt hingegen auch städtebaulich wichtige Bereiche mit zahlreichen zentrenergänzenden Funktionen mit ein.

Im Hinblick auf zukünftige Anforderungen an eine multifunktionale Innenstadt mit

- hoher Nutzungsmischung,
 - hohen Anforderungen an attraktiv gestaltete öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität,
 - Zugang zum Wasser und
 - ergänzenden Angeboten, die über eine reine Einzelhandelsnutzung hinausgehen,
- wird die erweiterte Innenstadtabgrenzung als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich angesetzt (vgl. Karte 13). Die gezielte Ansiedlung von insbesondere großflächigem Einzelhandel sollte auf Grund der kleinteiligen baulichen Strukturen dennoch im westlichen Bereich der Abgrenzung erfolgen.

Karte 13: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juni 2020; Kartengrundlage Stadt Passau, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Nachfolgend sind Handlungsempfehlungen für die weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt aufgeführt.

Funktionale Empfehlungen

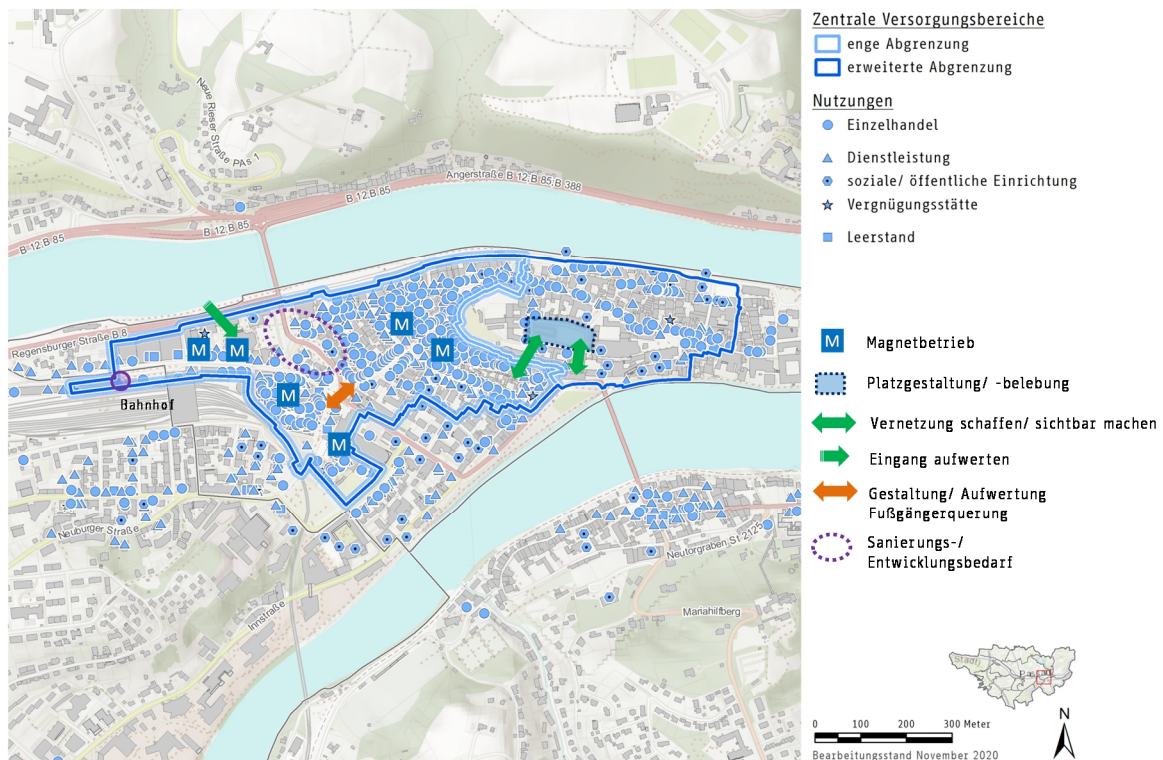
- Die Stärkung der Innenstadt ist durch eine räumliche Steuerung des Einzelhandels mit einem Fokus auf der Innenstadt zu erreichen. Zentrenrelevante Sortimente, mit Ausnahme nahversorgungsrelevanter Sortimente zur wohnortnahen Versorgung, sollen konsequent im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden.
- Dabei soll im Hinblick auf großflächige Einzelhandelsbetriebe der Schwerpunkt weiterhin im westlichen Innenstadtbereich liegen.
- Vor dem Hintergrund der schwierigen Situation des stationären Einzelhandels soll die Nutzungsmischung weiter erhöht werden. Dabei spielt die Stärkung der Wohnfunktion und weiterer zentrenergänzender Nutzungen wie Dienstleistungen, öf-



fentliche Einrichtungen oder Gastronomie, insbesondere auch im östlichen Altstadtbereich eine wichtige Rolle.

- Das bestehende Leerstandsmanagement sollte fortgeführt und intensiviert werden. Der Einbeziehung von Immobilieneigentümern sowie der Etablierung von Zwischennutzungen kommt dabei ein hoher Stellenwert zu.

Karte 14: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt - Empfehlungen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Juni 2020; Kartengrundlage Stadt Passau, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Städtebauliche Empfehlungen

- Die insgesamt gute und hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums soll erhalten und ggf. weiter ausgebaut werden.
- Der durch breite Straßenquerschnitte geprägte Bereich Am Schanzl stellt eine wichtige Eingangssituation dar und sollte als attraktive Eingangssituation gestaltet werden. Dazu gehören auch das Schließen einzelner baulicher Lücken und die Modernisierung von Gebäuden.
- Der Ludwigplatz stellt ein zentrales Scharnier zwischen dem Bereich Neue Mitte und der historischen Altstadt dar, gleichwohl verursacht er trotz einer breit angelegten Fußgängerquerung auf Grund der hohen Verkehrsbelastung eine Trenn-



wirkung. Durch eine bauliche Gestaltung, z.B. durch einen anderen Fahrbahnbelag, kann dieser Bereich mit seiner verbindenden Funktion aufgewertet werden.

- Bestehende Blickbeziehungen und Zugänge zum Wasser sollten weiter betont und hervorgehoben werden, sodass die einzigartige Lage am Wasser stärker zur Geltung kommt.
- In Teilbereichen, z.B. an der Bahnhofstraße, die ebenfalls eine wichtige Eingangssituation darstellt, kann durch Modernisierung und Fassadengestaltung eine Aufwertung erfolgen.
- Der aktuell unbelebt erscheinende und abseits der Laufwege liegende Domplatz kann durch Ansiedlungen von Gastronomie und weiteren publikumswirksamen Nutzungen zu einer weiteren Stärkung und Entwicklung der Innenstadt beitragen. Maßnahmen zur Stärkung des Platzes als Treffpunkt und Kommunikationsort sind eine Verbesserung bzw. Hervorhebung der Fußwegeanbindungen insbesondere zur Grabengasse und zur Carlonegasse sowie eine Reduzierung des straßenbegleitenden Parkens und/ oder auch der Parkplätze auf dem Domplatz selber.

8.3.2 Nahversorgungsstandorte

Die Nahversorgungsstandorte in Passau übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen, insbesondere auch für die fußläufige Grundversorgung der Bevölkerung in den jeweils umliegenden Wohngebieten. Der Fokus ist dabei auf den Fortbestand des jeweiligen Lebensmittelbetriebs zu legen, da diese wesentliche Versorgungs- und Frequenzbringerfunktion übernehmen, jedoch in Bezug auf die Anforderungen der Betreiber von filialisierten Lebensmittelbetrieben zum Teil geringe Verkaufsflächen aufweisen.

- **Nahversorgungsstandort Grubweg, Neue Schulbergstraße/ Schulbergstraße:** Zur langfristigen Erhaltung und Stärkung des Nahversorgungsstandorts können ggf. ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungsangebote beitragen. Um Synergieeffekte nutzen zu können, sollte der städtebauliche Zusammenhang zwischen den beiden Lebensmittelbetrieben insbesondere hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit und der Gestaltung des öffentlichen Raums für eine gute Aufenthaltsqualität verbessert werden.
- **Nahversorgungsstandort Grubweg, Alte Straße:** Es handelt sich zwar um einen integrierten Standort, die fußläufige Anbindung erscheint jedoch hinsichtlich der Erreichbarkeit von der unmittelbar angrenzenden/ umgebenden Wohnnutzungen



noch verbesserungswürdig. Auf Grund der Größe des Supermarkts ist eine Erweiterung im Hinblick auf seine Nahversorgungsfunktion nicht erforderlich. Zur Stärkung des Nahversorgungsstandorts können ergänzende Dienstleistungsangebote beitragen.

- **Nahversorgungsstandort Hacklberg, Glockenstraße:** Zur Erhaltung der Nahversorgungsfunktion soll der bestehende Supermarkt in seinem Fortbestand gesichert werden. Durch ergänzende kleinteilige Nutzungen, wie z.B. Dienstleistungsangebote oder andere nahversorgungsrelevante Angebote, kann der Nahversorgungsstandort gestärkt werden.
- **Nahversorgungsstandort Neustift, Steinbachstraße/ Neustifter Straße:** Mit dem großflächigen Supermarkt und den ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen innerhalb des Neustiftcenters weist der Standort eine hohe Nahversorgungsfunktion auf, die es zu erhalten gilt. Die bestehende fußläufige Erreichbarkeit sollte erhalten bzw. weiter ausgebaut und hervorgehoben werden.

8.3.3 Nahversorgung

In zahlreichen Teilbereichen von Passau wohnen große Teile der Bevölkerung nicht in einer fußläufigen Entfernung zu einem Lebensmittelbetrieb. Im Fokus zukünftiger Entwicklungen sollten der Erhalt und nach Möglichkeit die Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation stehen.

Eine deutliche Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation ist auf Grund der aktuellen Verkaufsflächen- und Standortanforderungen der Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel sowie der räumlichen Verteilung des Angebots im Bestand problematisch:

- Das umfangreiche Lebensmittelangebot an nicht integrierten Standorten bindet einen hohen Teil der Kaufkraft im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, trägt dabei aber allenfalls in geringem Umfang zu einer fußläufigen Nahversorgung bei.
- Zudem weisen die festgestellten Einwohnerpotenziale in den nicht fußläufig nahversorgten Teilbereichen rechnerisch kein hinreichendes Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb auf.

Bei einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgung durch die Ansiedlung (oder auch Erweiterung) von Lebensmittelbetrieben an sonstigen integrierten Standorten



sind die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung zu beachten. Dies gilt vor allem hinsichtlich einer standortgerechten Dimensionierung. Zudem sollten Ansiedlungen oder Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben an derartigen Standorten nur erfolgen, sofern dies keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung hat.

Auf Grund der teilweise niedrigen Einwohnerzahlen in den z.T. dispers gelegenen Stadtteilen sollten auch alternative Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgung wie Liefer- oder Fahrdienste geprüft werden.

8.3.4 Gewerbegebiete

Neben den bereits bestehenden, einzelhandelsgeprägten Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Vielmehr sollte dahingehend Baurecht geschaffen werden, dass sich dort zukünftig kein Einzelhandel ansiedeln kann. Generell sollten die Gewerbegebiete den gewerblichen Nutzungen (vor allem produzierendes Gewerbe, Handwerk, Großhandel/ Logistik) zur Verfügung gestellt werden.

Die in den Gewerbegebieten - sowie an sonstigen nicht integrierten Standorten - bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkt sollten auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.



GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%) (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbereich) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Stadt Remseck am Neckar) bezeichnet.

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen, da diese Angebotsformen vom stationären Einzelhandel nicht mehr zu unterscheiden bzw. zu trennen sind.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen inkl. Nahversorgungsstandorte dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.



Als **Innenstadt** ist das Gebiet einer Stadt zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung der begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentliches Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt (s.a. Nachfrage).

Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Das IFH Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt (siehe auch Kaufkraft).



ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Passau: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ²	Anteil
bis 50 m ²	223	39,3%	6.490	2,9
51 bis 100 m ²	132	23,2%	9.840	4,5
101 bis 200 m ²	80	14,1%	11.380	5,2
201 bis 400 m ²	38	6,7%	11.160	5,1
401 bis 800 m ²	47	8,3%	26.740	12,1
801 bis 2000 m ²	29	5,1%	35.165	15,9
ab 2000 m ²	19	3,3%	120.070	54,4
Gesamt	568	100%	220.845	100%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Juni 2020; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Passau (erweiterte/ perspektivische Abgrenzung): Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ²	Anteil
bis 50 m ²	133	41,7%	4.025	7,3%
51 bis 100 m ²	85	26,6%	6.385	11,5%
101 bis 200 m ²	52	16,3%	7.400	13,3%
201 bis 400 m ²	23	7,2%	6.560	11,8%
401 bis 800 m ²	13	4,1%	6.890	12,4%
801 bis 2000 m ²	8	2,5%	10.165	18,3%
ab 2000 m ²	5	1,6%	14.045	25,3%
Gesamt	319	100%	55.470	100%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Juni 2020; eigene Berechnungen



**Tab. A - 3: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich (enge Abgrenzung):
Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)**

VKF in m²	Anzahl	Anteil	VKF in m²	Anteil
bis 50 m ²	90	34,0%	2.845	5,3%
51 bis 100 m ²	77	29,1%	5.845	11,0%
101 bis 200 m ²	49	18,5%	6.975	13,1%
201 bis 400 m ²	23	8,7%	6.560	12,3%
401 bis 800 m ²	13	4,9%	6.890	12,9%
801 bis 2000 m ²	8	3,0%	10.165	19,1%
ab 2000 m ²	5	1,9%	14.045	26,3%
Gesamt	265	100%	53.325	100%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Juni 2020; eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich (erweiterte/ perspektivische Abgrenzung): Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft
Nahrungs-/ Genussmittel	3.550	18,2	114,4
Lebensmittelhandwerk	350	3,4	15,5
Drogerie/ Parfümerie	3.075	16,3	14,9
Apotheke	500	17,8	38,9
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	950	3,3	4,1
Blumen/ Zoo	225	0,4	6,0
kurzfristiger Bedarf	8.650	59,3	193,7
Bekleidung und Zubehör	26.725	82,1	28,0
Schuhe, Lederwaren	4.825	11,4	7,6
Sport/ Freizeit	2.075	4,7	8,5
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	2.525	6,1	7,1
Bücher	2.000	7,5	4,9
GPK, Geschenke, Hausrat	1.775	1,9	3,6
Haus- und Heimtextilien	700	1,1	3,9
mittelfristiger Bedarf	40.625	114,9	63,6
Uhren/ Schmuck	1.450	10,0	4,0
Foto/ Optik	1.325	7,3	4,8
Medien	1.200	12,7	18,4
Elektro/ Leuchten	850	4,4	9,7
Tepp., Bodenbeläge; Bau/ Garten; Möbel	450	0,6	54,3
Sonstiges	925	3,2	25,3
langfristiger Bedarf	6.200	38,3	116,5
Summe	55.475	212,5	373,8

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen
 aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Juni 2020; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2019); eigene Berechnungen