

Stadt Vilseck



Entwicklungskonzept Einzelhandel

Entwicklungskonzept

Einzelhandel

für die Stadt Vilseck

Auftraggeber: Stadt Vilseck
Marktplatz 13
92249 Vilseck

Auftragnehmer: **GEO-PLAN**
Hutzelmann und Hacke GbR
Dipl. Geographen
Am Mühlgraben 10
95445 Bayreuth
www.geoplan-bayreuth.de

Vorgelegt: Bayreuth, 18.10.2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 DER STANDORT VILSECK	5
1.1 LAGE IM RAUM	5
1.2 LANDESPLANUNG	5
1.3 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG	8
1.4 GEWERBLICHE ENTWICKLUNG	9
1.5 TOURISTISCHE ENTWICKLUNG	11
1.6 REGIONALES WETTBEWERBSUMFELD	12
1.7 TRUPPENÜBUNGSPLATZ GRAFENWÖHR	14
2 DATENQUELLEN UND SYSTEMATIK	15
2.1 EMPIRISCHE ERHEBUNGEN	15
2.2 WEITERE DATENQUELLEN	16
2.3 SORTIMENTE UND BEDARFSBEREICHE	16
3 DER EINZELHANDEL IN VILSECK	17
3.1 BESTAND UND BETRIEBSGRÖßEN	17
3.2 LAGENSTRUKTUR	18
3.3 NAHVERSORGUNG	19
3.4 DIE INNENSTADT	23
3.5 LEERSTÄNDE	25
4 FAZIT	28
5 DIE EINZELHANDELSNACHFRAGE	28
5.1 KAUFKRAFTINDEX, UMSATZPOTENZIAL UND SOLLUMSATZ	28
5.2 EINZELHANDELSZENTRALITÄT	29
5.3 BINDUNGSQUOTEN LOKALEN UMSATZPOTENZIALES	30
5.4 MARKTGEBIET UND US-AMERIKANISCHER UMSATZ	31
5.5 EINZELHANDELSUMSATZ	32
6 BEWERTUNG DER EINZELHANDELSAUSSTATTUNG	33
6.1 SORTIMENTE DES NAHVERSORGUNGSBEDARFS	33
6.1.1 NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL (OH. GETRÄNKE)	33
6.1.2 GETRÄNKE	36
6.2 SORTIMENTE DES INNENSTADTBEDARFS	37
6.2.1 APOTHEKEN	37
6.2.2 DROGERIEWAREN	37
6.2.3 WEITERE SORTIMENTE DES INNENSTADTBEDARFS	40

Inhaltsverzeichnis	Seite
7 ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSKONZEPT	41
7.1 ZENTRALER VERSORGBEREICH	42
7.2 NAHVERSORGUNGSZENTREN	44
7.2.1 NAHVERSORGUNGSZENTRUM „MITTE“	45
7.2.2 NAHVERSORGUNGSZENTRUM „NORD“	46
7.3 GRUNDSÄTZE DER EINZELHANDELSANSIEDLUNG	48
7.4 VILSECKER LISTE	48
8. ERGÄNZENDE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	50
8.1 UMSETZUNG DES ZENTRENKONZEPTES	50
8.2 MEHR AUFENTHALTSQUALITÄT IN DER INNENSTADT	50
8.3 AKTIVIERUNG LEERSTEHENDER IMMOBILIEN BZW. GESCHÄFTSRÄUME	50
9 ANHANG FRAGEBOGEN BÜRGERBEFRAGUNG (ANALOGUE VERSION)	51
9.1 FRAGEBOGEN BÜRGERBEFRAGUNG	51
9.2 FRAGEBOGEN EINZELHANDELSBEFRAGUNG	55

Verzeichnis der Abbildungen	Seite
Abb. 1: Historische Innenstadt	5
Abb. 2: Zentrale Orte und Nahbereiche	6
Abb. 3: Einwohner nach Stadtteilen 2021	8
Abb. 4: Einwohnerentwicklung und -prognose	8
Abb. 5: Natürliche und wanderungsbedingte Einwohnerentwicklung	8
Abb. 6: Entwicklung der Altersstruktur	9
Abb. 7: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen	9
Abb. 8: Arbeitsplatzdichte 2020	10
Abb. 9: Entwicklung der Pendlerzahlen	10
Abb. 10: Lage im Naturpark und an Radwegen	11
Abb. 11: Gästeübernachtungen, Aufenthaltsdauern	11
Abb. 12: Wettbewerbsumfeld der Stadt Vilseck	12
Abb. 13: Erreichbarkeit der Stadt Vilseck	13
Abb. 14: Vilseck – Truppenübungsplatz	14
Abb. 15: Altersstruktur der Befragten	15
Abb. 16: Betriebsgrößenstruktur	17
Abb. 17: Standortstruktur des Einzelhandels	18
Abb. 18: Fachmarktzentrum an der St 2123	19
Abb. 19: Nahversorgungsstandorte in Vilseck	20
Abb. 20: Einkaufsfrequenz in der Innenstadt und den Lebensmittelmärkten	21
Abb. 21: Kunden nach Wohnorten	21
Abb. 22: Zufriedenheit mit dem Grundversorgungsangebot in Vilseck	22
Abb. 23: Verkehrsmittelwahl beim Einkauf	22
Abb. 24: In Vilseck vermisste Versorgungsangebote	23
Abb. 25: Gastronomie, Dienstleistung und Einzelhandel in der Innenstadt	24
Abb. 26: Zufriedenheit mit der Gastronomie	24
Abb. 27: Gebäude mit Einzelhandels- oder einzelhandelsnahen Leerständen	25
Abb. 28: Zentralitätswerte des Vilsecker Einzelhandels	29
Abb. 29: Bindungsquoten des lokalen Umsatzpotenzials in Vilseck	30
Abb. 30: Marktgebiet Lebensmitteldiscount	34
Abb. 31: Marktgebiet Drogeriefachmarkt	38
Abb. 32: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete in Vilseck	40
Abb. 33: Zentrenkonzept Vilseck	41
Abb. 34: Zentraler Versorgungsbereich	43
Abb. 35: Was ist aus Sicht der Bevölkerung wichtig, um die Innenstadt attraktiver zu machen?	44

Entwicklungskonzept Einzelhandel Vilseck

Das Entwicklungskonzept Einzelhandel ist ein informelles Planungsinstrument, das keine unmittelbare rechtliche Wirkung entfaltet. Es dient im Wesentlichen der planerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung einer Kommune oder Region und wird i.d.R. bei großflächigen Entwicklungen von übergeordneten Genehmigungsbehörden angefordert (Landesplanung). Es dient gleichermaßen der Städtebauförderung zur Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit von Entwicklungsvorhaben.

Ein derartiges Konzept analysiert die vorhandene Handelssituation, die lokalen und regionalen Wettbewerbsstrukturen und Marktpotenziale, prüft die Standortstrukturen und trifft in der Folge Empfehlungen zur quantitativen, räumlichen und mithin auch qualitativen Handelsentwicklung. Dabei kommt bestehenden und geplanten Verkaufsflächen eine maßgebende Funktion zu. Unabhängig von Art und Attraktivität ihrer Bewirtschaftung sind sie das Potenzial, das Einzelhandelsumsätze ermöglicht.

Ein Kerninhalt des Konzeptes ist die nachvollzieh- und begründbare Abgrenzung von Versorgungsbereichen (Nahversorgung, Zentraler Versorgungsbereich, Ergänzungsbereiche) als bevorzugt und künftig zu entwickelnde, in das räumliche und funktionale Gefüge einer Kommune eingepasste Entwicklungsareale.

Die räumlichen Abgrenzungen werden durch sog. Sortimentslisten ergänzt, die die Zulässigkeit bestimmter Sortimente in den Entwicklungsarealen definieren. Diese Listen werden ortsspezifisch angepasst und sollen gewährleisten, dass sich künftige Handelsentwicklungen ortsverträglich in den Bestand einfügen.

Einzelhandelsentwicklungskonzepte sind folglich Instrumente für eine ortsangepasste Einzelhandelsentwicklung, zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels und zum Schutz bestehender Versorgungsbereiche.

Wird ein Einzelhandelskonzept vom Gemeinde- oder Stadtrat beschlossen, kann es als Grundlage für die Aufstellung neuer und die Änderung bestehender Bebauungspläne angewandt werden.

Das vorliegende Konzept geht von dem zum Zeitpunkt der Erhebungen bestehenden Einzelhandelsbestand in Vilseck aus.

Das Konzept soll der Stadt Vilseck als Handlungsleitlinie für die künftige Handelsentwicklung dienen, indem es geeignete Räume der Handelsentwicklung und Ausbauspielräume nach Sortimenten aufzeigt sowie Hinweise zur Weiterentwicklung städtebaulicher Rahmenbedingungen gibt.

1 Der Standort Vilseck

1.1 Lage im Raum

Die Stadt Vilseck liegt im Norden des Landkreises Amberg-Sulzbach. Das Gemeindegebiet umfasst 64,68 qkm, davon betreffen rd. 12% das Südlager des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr.

Vilseck hat sich aus einer mittelalterlichen Plan- und Burgstadt am Fuße der Burganlage Dagestein heraus entwickelt. Der historische Stadtkern, z. T. mit der historischen Stadtmauer umgeben, ist anhand der Erschließungsstrukturen noch heute ablesbar. Er formt sich um einen Straßenmarkt dessen historisches Rathaus 1522 verlustig ging. Die Siedlungsentwicklung war durch die Vils, den angestauten Stadtweiher im Norden, den Großen Schnellweiher im Südwesten sowie durch Wasserläufe und Weiherlandschaften begrenzt. Die wesentlichen Siedlungserweiterungen erfolgten erst in den 70er Jahren, zunächst zum Bahnhof hin, dann auf die südlichen Höhenlagen.

Abb. 1: Historische Innenstadt



Quelle: geoportal.bayern.de/bayernatlas / Urkataster, Luftbild

Die überörtliche Verkehrserschließung erfolgt durch die östlich der Stadt verlaufende B 299 und die im Westen verlaufende B 85. Mit dem Pkw werden von Vilseck aus innerhalb von 15 Minuten Fahrzeit die in der Region benachbarten Städte, Hirschau, Hahnbach und Sulzbach-Rosenberg erreicht. Die Fahrzeit zum Oberzentrum Weiden beträgt 27 Minuten, zum Oberzentrum Amberg 25 Minuten.

von Vilseck nach ...	Pkw-Fahrzeit in Minuten	Kilo- meter
... Hirschau	14	14
... Hahnbach	11	11
... Sulzbach-Rosenberg	21	20
... Weiden	27	29
... Amberg	25	23

Mit der Bahnstrecke RE 41 Altenstadt (Waldnaab) – Nürnberg besteht eine Bahnlinie, die direkt über Vilseck zum Nürnberger Hauptbahnhof führt.

Die Buslinien 458 (Amberg, Hahnbach, Vilseck) und 464 (Vilseck, Sulzbach-Rosenberg) erschließen Vilseck für den öffentlichen Personen-Nahverkehr. Darüber hinaus besteht ein Ruf-Taxi, bzw. Rufbus, der eine telefonische Voranmeldung erfordert.

1.2 Landesplanung

Die Stadt Vilseck liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Im Weiteren trifft das LEP folgende rahmensetzende Aussagen:

„Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen (...). Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. (LEP 2.1.3 – G).

Die als Grundzentrum eingestuftten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Bestehende Zentrale Orte der Grundversorgung können als Grundzentren beibehalten werden. Zusätzliche Mehrfachgrundzentren können in Ausnahmefällen festgelegt werden. (LEP 2.1.6 – G).

In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können. (LEP 2.1.12)

Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung ist es erforderlich, dass die zentralörtlichen Einrichtungen, vor allem der Grundversorgung, gebündelt im Siedlungs- und Versorgungskern der Zentralen Orte angeboten werden. Dies betrifft vor allem große Flächengemeinden mit mehreren Ortsteilen. Der Siedlungs- und Versorgungskern einer Gemeinde ist die Siedlungseinheit, in der bestehende zentralörtliche Einrichtungen sowie Wohn- und Arbeitsstätten konzentriert sind. Er umfasst nicht nur den örtlichen Versorgungsbereich (z.B. Marktplatz) dieser Siedlungseinheit, sondern auch die hiermit im baulichen Zusammenhang stehenden Flächen (z.B. Wohn- und Gewerbegebiete). Dies gilt insbesondere für den Standort von Arbeitsstätten oder bestimmten Infrastruktureinrichtungen. Im Einzelfall können, vor allem bei Zentralen Orten höherer Stufe, innerhalb einer Siedlungseinheit mehrere Siedlungs- und Versorgungskerne bestehen.

Ausnahmsweise können zentralörtliche Einrichtungen auch außerhalb der Siedlungs- und Versorgungskerne Zentraler Orte realisiert werden. Dies ist dann der Fall, wenn die zentralörtliche Einrichtung

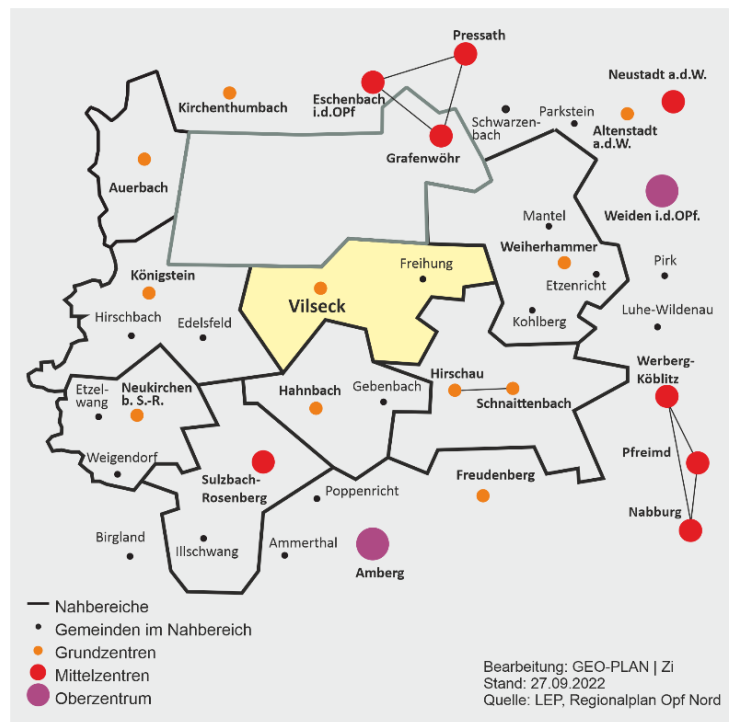
- einen bestimmten Flächenbedarf aufweist, der absehbar im Siedlungs- und Versorgungskern nicht gedeckt werden kann,
- auf eine spezifische Verkehrsinfrastruktur angewiesen ist, die im Siedlungs- und Versorgungskern nicht zur Verfügung steht und sinnvollerweise nicht hergestellt werden kann / soll oder
- bei Realisierung im Siedlungs- und Versorgungskern dessen Funktionalität und Attraktivität beeinträchtigen würde.“ (LEP zu 2.1.5 - B)

Die Landesplanung definiert für die Sortimente des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs Bezugsräume und steuert durch maximal zulässige Abschöpfungsquoten der dort vorhandenen Kaufkraft die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten. Dadurch soll die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung geschützt werden (siehe LEP 5.3.3 (Z)).

Nahbereich

Der landesplanerische Nahbereich ist der Bezugsraum zur Berechnung der maximalen Kaufkraftabschöpfung durch ein Einzelhandelsgroßprojekt, das vorwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente verkauft. Der Nahbereich der Stadt Vilseck umfasst das eigene Gemeindegebiet sowie das der Nachbargemeinde Freihung.

Abb. 2: Zentrale Orte und Nahbereiche



Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich (EV)

Maßgebend für die zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsgroßprojekte sind der Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich (EV) sowie die landesplanerisch festgelegten Abschöpfungsquoten. Der EV wird zum einen an Hand des Mehrfachen der Einzelhandelszentralität einer Stadt (Attraktivität) berechnet. Vilseck erreicht laut GfK einen Zentralitätswert von 122,3. D.h., als Untergrenze wird etwa das 1,2-fache seiner Einwohnerzahl angesetzt.

Zum anderen wird eine nach Zentralitätsstufen differenzierte Fahrzeitdistanz angelegt, die typischerweise für Einkaufsfahrten als akzeptabel angenommen wird. Für Grundzentren sind das 20 Minuten, innerhalb derer sie von der Bevölkerung ihres Umlandes erreichbar sind.

Mit einer Fahrzeitdistanz von 20 Minuten (Kfz) wird ein Raum abgedeckt, der sich von Neuhaus a.d. Pegnitz im Westen bis Grafenwöhr im Norden, Weiherhammer im Osten und Amberg im Süden erstreckt. Die Einwohnerzahl dieses Raumes entspricht jedoch nicht der des einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiches der Landesplanung, da hier zudem die zentralen Orte innerhalb dieses Raumes noch berücksichtigt werden. Tatsächlich begrenzen die Städte mit vergleichbarer oder umfassenderer Handelsausstattung das Marktgebiet der Stadt Vilseck. Das sind insbesondere Auerbach, Sulzbach-Rosenberg und Grafenwöhr. Diese Städte lenken auf Grund ihres im Vergleich zu Vilseck bestehenden Erreichbarkeitsvorteiles wesentliche Anteile der innerhalb des 20-Minuten-Fahrzeit-Raumes bestehenden Kaufkraft auf sich.

Für die Stadt Vilseck ergibt sich auf Grundlage der Einwohnerzahlen 2019 eine zurechenbare Bevölkerungszahl von 7.150.

Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Abteilung Landesentwicklung und Heimat

1.3 Demographische Entwicklung

Quelle der folgenden Daten und Abbildungen ist das Bayerische Landesamt für Statistik.

Am 31.12.2021 hatte die Stadt Vilseck 6.540 Einwohner. Die Einwohner verteilen sich auf insgesamt 33 Stadtteile, wovon 25 weniger als 100 Einwohner haben. 17 der Ortsteile (einschließlich Vilseck und Schlicht) mit zusammen 5.541 Einwohner liegen im nördlichen Gemeindegebiet, die übrigen 16 mit zusammen 820 Einwohnern im südlichen.

Abb. 3: Einwohner nach Stadtteilen 2021

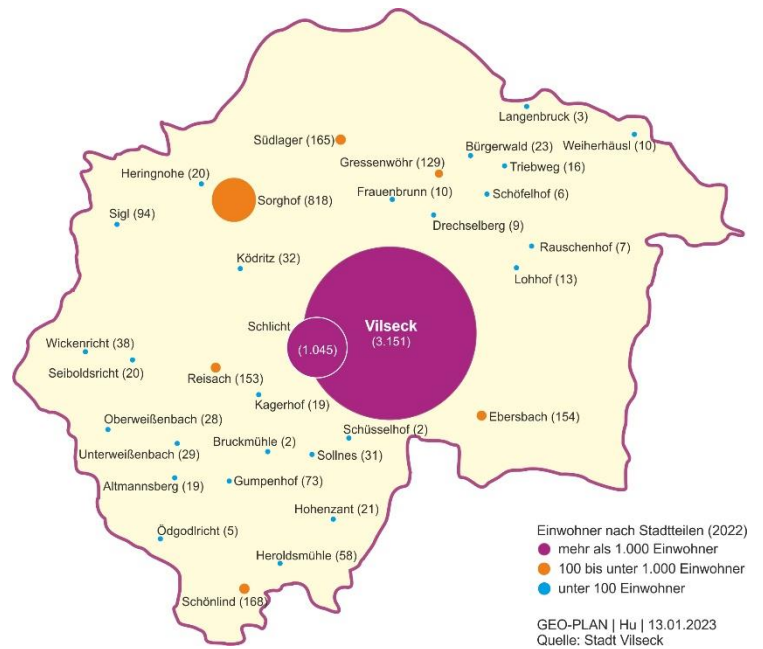
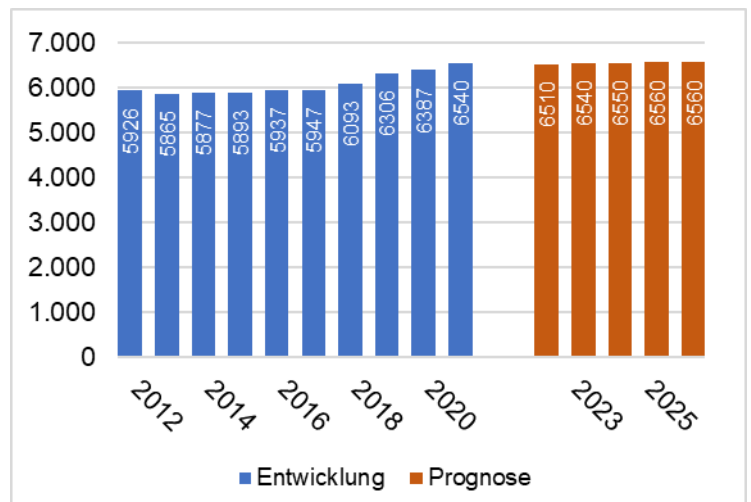
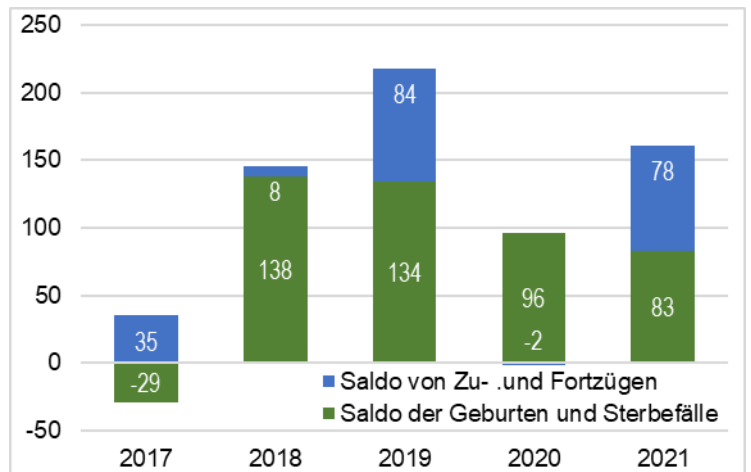


Abb. 4: Einwohnerentwicklung und -prognose



Die Einwohnerentwicklung der vergangenen zehn Jahre verlief bis 2016 stabil, danach deutlich positiv (+614 bzw. +10,4%). Die Vorausberechnungen des Landesamtes gehen weiterhin von einer stabilen bis leicht positiven Entwicklung aus. Derartige Prognosen unterliegen naturgemäß statistischen Unsicherheiten und sollten daher nur zur groben Trendabschätzung dienen.

Abb. 5: Natürliche und wanderungsbedingte Einwohnerentwicklung

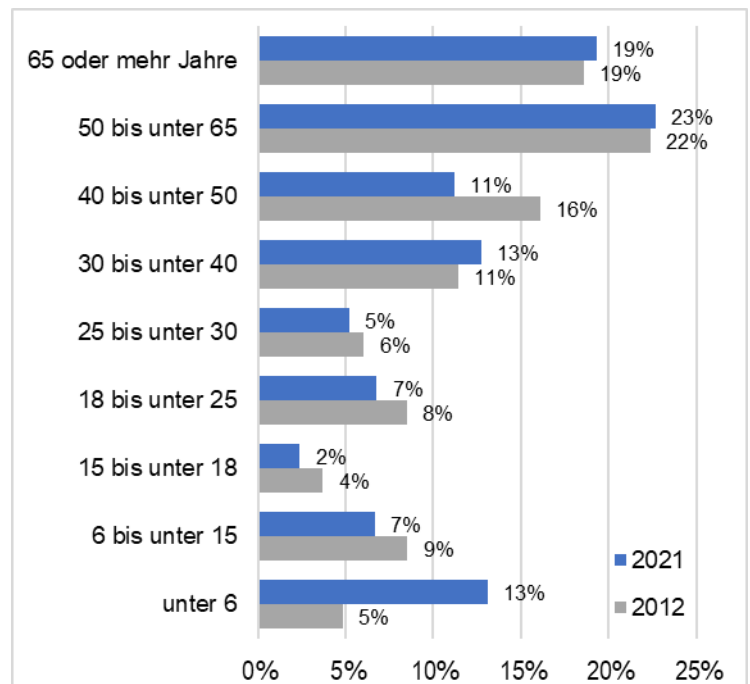


Die Einwohnerentwicklung wird getragen von der Bilanz der Lebendgeburten und Sterbefälle (natürliche Bilanz) sowie der Zu- und Fortzüge. Für beide Merkmale zeigt die Stadt Vilseck durchaus sprunghafte Entwicklungen, wobei die natürliche Bilanz seit 2018 stärker positiv ausfällt als die Wanderungsbilanz.

Die Stadt Vilseck zeigt eine eigengetragene positive Bevölkerungsentwicklung und hebt sich damit von sehr vielen anderen Gemeinden ab.

Dem allgemeinen Trend folgend schrumpfen auch in Vilseck die Anteile der jüngeren Bevölkerungsgruppen (bis unter 25 Jahre) und die der älteren (50 Jahre und älter) nehmen zu – jedoch ohne markante Sprünge. Bei der Altersgruppe der bis unter 6 Jahre alten Menschen zeigt sich ein deutliches Wachstum und bestätigt so die positive natürliche Bilanz. In der Folge lag das Durchschnittsalter der Vilsecker Bevölkerung 2020 mit 44,5 Jahren leicht unter dem des Landkreises (45 Jahre). Bis zum Jahr 2030 geht das Landesamt für Vilseck und den Landkreis von einem moderaten Anstieg aus.

Abb. 6: Entwicklung der Altersstruktur

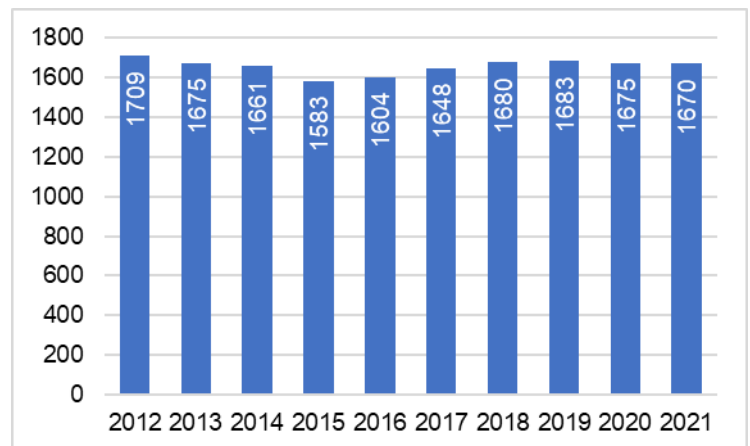


1.4 Gewerbliche Entwicklung

Quelle der folgenden Daten und Abbildungen ist das Bayerische Landesamt für Statistik.

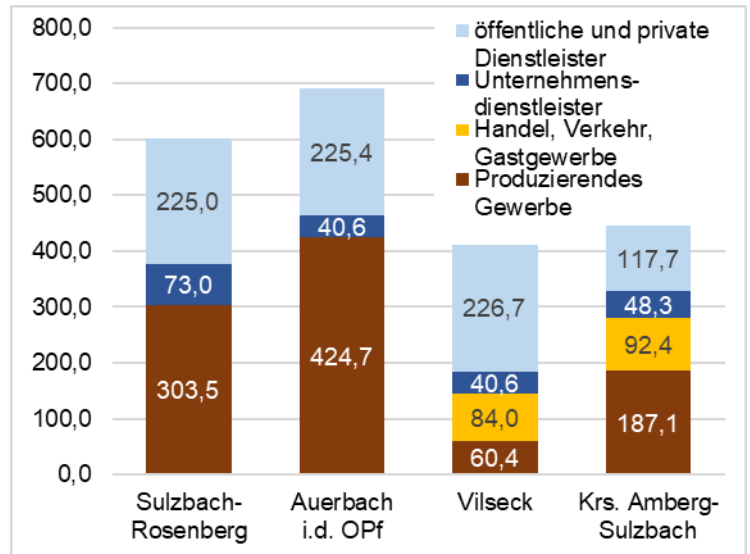
Mit 1.670 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen lag Vilseck 2021 an sechster Stelle im Landkreis Amberg-Weilburg. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigtenverhältnisse (am Arbeitsort) verläuft, mit leichten Schwankungen weitgehend stabil.

Abb. 7: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen



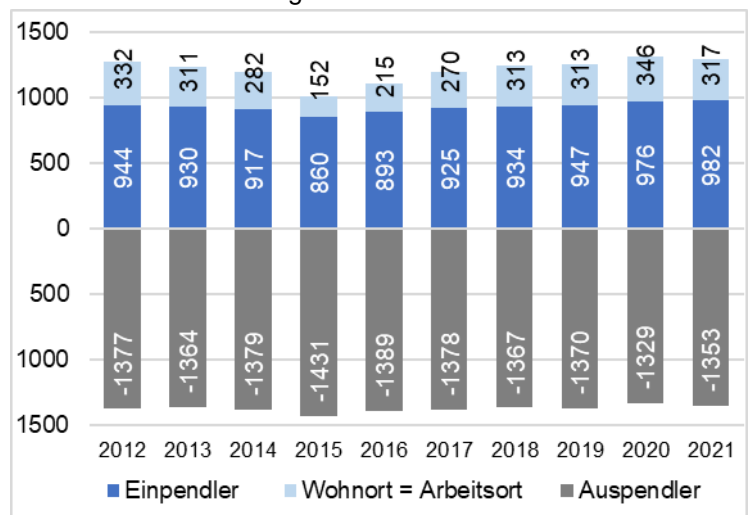
Entsprechend hoch ist die Arbeitsplatzdichte (2021: 419; Krs. Amberg-Sulzbach: 449). Die Arbeitsplatzdichte ergibt sich aus der Division der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigten durch die Anzahl an Wohnbevölkerung im erwerbsfähigen Alter, multipliziert mit 1.000. Differenziert nach Wirtschaftsbereichen wird die Sondersituation der Stadt Vilseck deutlich: Vilseck ist ein Dienstleistungsstandort. Über die Hälfte aller Beschäftigungsverhältnisse in Vilseck entfallen auf diesen Wirtschaftsbereich. Die Arbeitsplatzdichte in diesem Wirtschaftsbereich liegt mit einem Wert von 227 knapp beim Doppelten des Landkreiswertes (117,7). Ganz offensichtlich generiert der Truppenübungsplatz eine sehr große Nachfrage nach privaten Dienstleistungen. Deutlich wird dadurch aber auch die wirtschaftliche Abhängigkeit der Stadt vom Truppenübungsplatz.

Abb. 8: Arbeitsplatzdichte 2020



Entsprechend der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen zeigen sich auch die Pendlerzahlen im Zeitraum zwischen 2012 und 2021 stabil, wobei die Zahl der Einpendler leicht zunimmt und die der Auspendler leicht schrumpft.

Abb. 9: Entwicklung der Pendlerzahlen

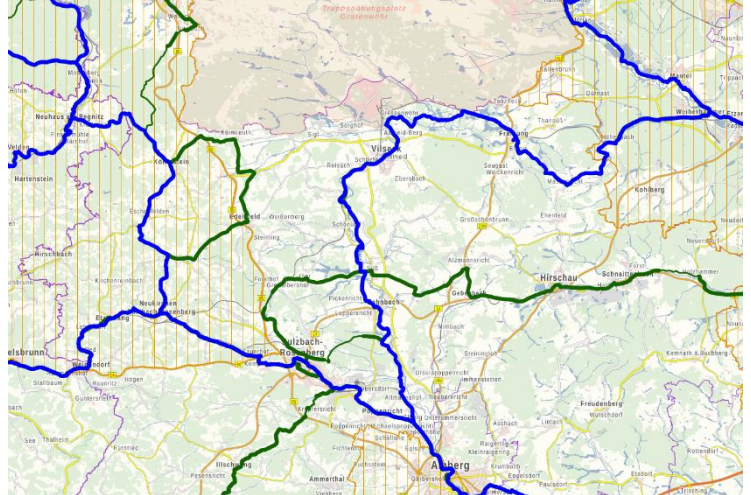


1.5 Touristische Entwicklung

Quelle der folgenden Daten und Abbildungen sind das Bayerische Landesamt für Statistik sowie der Bayernatlas.

Die Stadt Vilseck liegt unmittelbar am Truppenübungsplatz und zwischen den Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald im Osten und dem Veldensteiner Forst im Westen. Über den Vilstal-Radweg ist die Stadt an die Oberpfälzer Radl-Welt-Hauptroute und an den Paneuropa-Radweg angebunden. Überregionale Ausstrahlung hat auch die Burg Dagestein mit ihren über das Jahr verteilten verschiedenen Veranstaltungen.

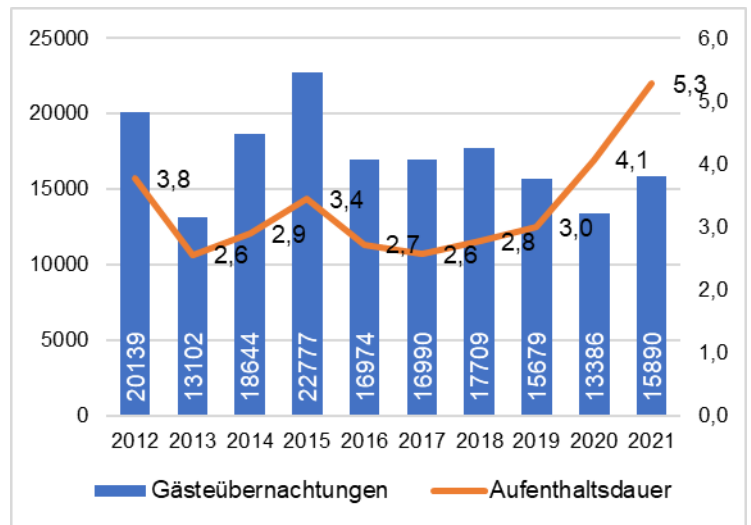
Abb. 10: Lage im Naturpark und an Radwegen



Quelle: Bayernatlas

Im Jahr 2021 wurden in Vilseck 15.890 Gästeübernachtungen erfasst. Vermutlich pandemiebedingt sank die Zahl der Gästeübernachtungen 2020 im Vergleich zum Vorjahr deutlich (-14,6% bzw. -2.293). Die auffallend hohen und im Trend länger werdenden Aufenthaltsdauern außerhalb einer klassischen Tourismusdestination weisen darauf hin, dass es sich vorwiegend um geschäftlichen Reiseverkehr handelt, der in unmittelbarem Bezug zum Truppenübungsplatz stehen dürfte (z.B. Ausbildungsmaßnahmen für Armeeangehörige).

Abb. 11: Gästeübernachtungen, Aufenthaltsdauern

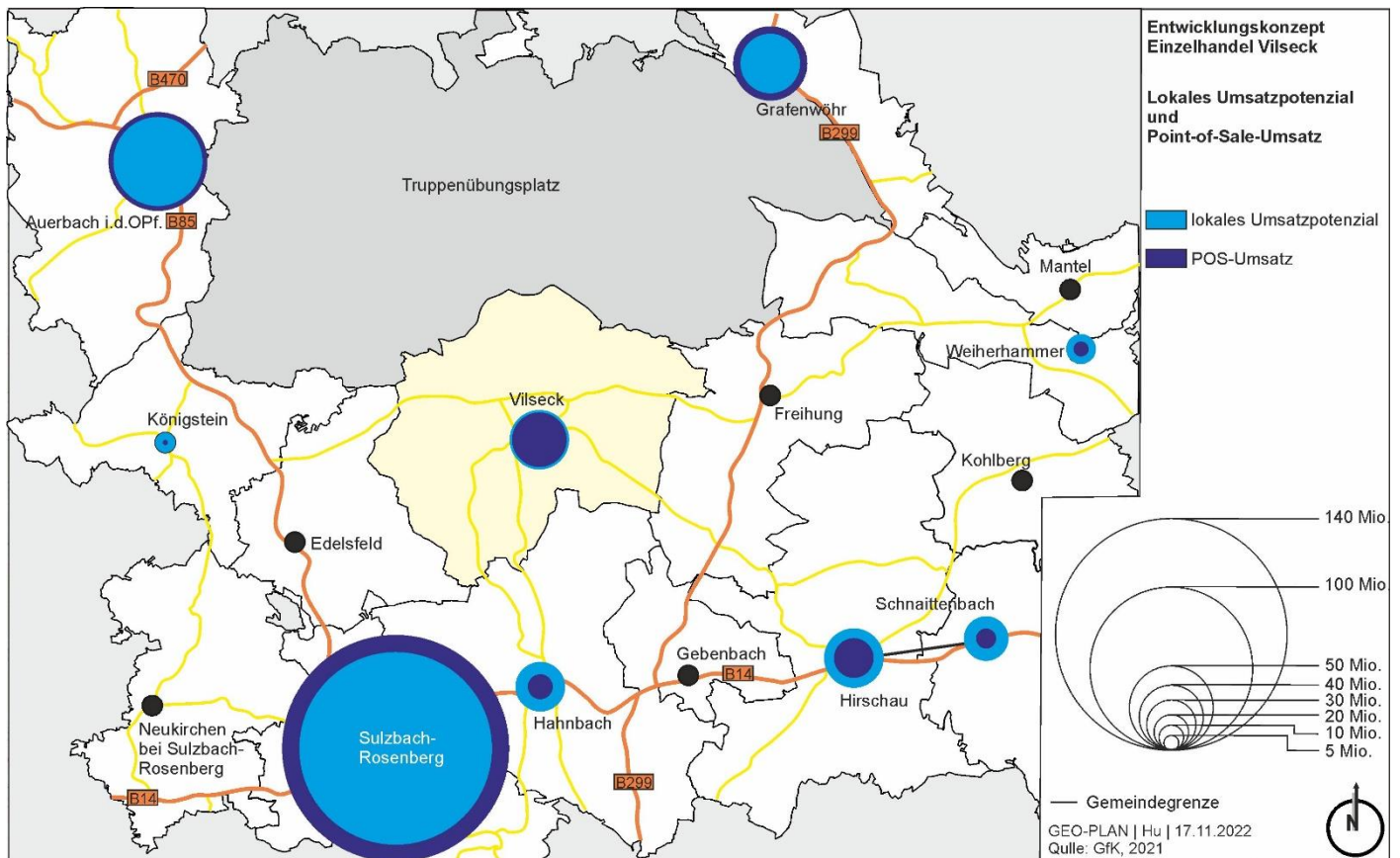


1.6 Regionales Wettbewerbsumfeld

Die Stadt Vilseck liegt südlich im „Windschatten“ des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr. Entsprechend ihrer Erreichbarkeit und ihres Angebotsausbaus übernehmen vor allem die Städte Auerbach, Grafenwöhr und Sulzbach-Rosenberg überörtliche bzw. regionale Versorgungsfunktion. In diesen Städten wird mehr Umsatz gebunden, als Potenzial durch die lokale Nachfrage vorhanden ist. In Vilseck wird weniger Umsatzpotenzial gebunden als durch die lokale Nachfrage gegeben ist.

Königstein, Hahnbach, Hirschau, Schnaittenbach und Weiherhammer verfügen über Grundversorgungsangebote, die sich vorwiegend auf die örtliche Nachfrage richten, diese jedoch nicht vollständig binden können. D.h., auch aus diesen Gemeinden fließt Umsatzpotenzial an andere Standorte ab.

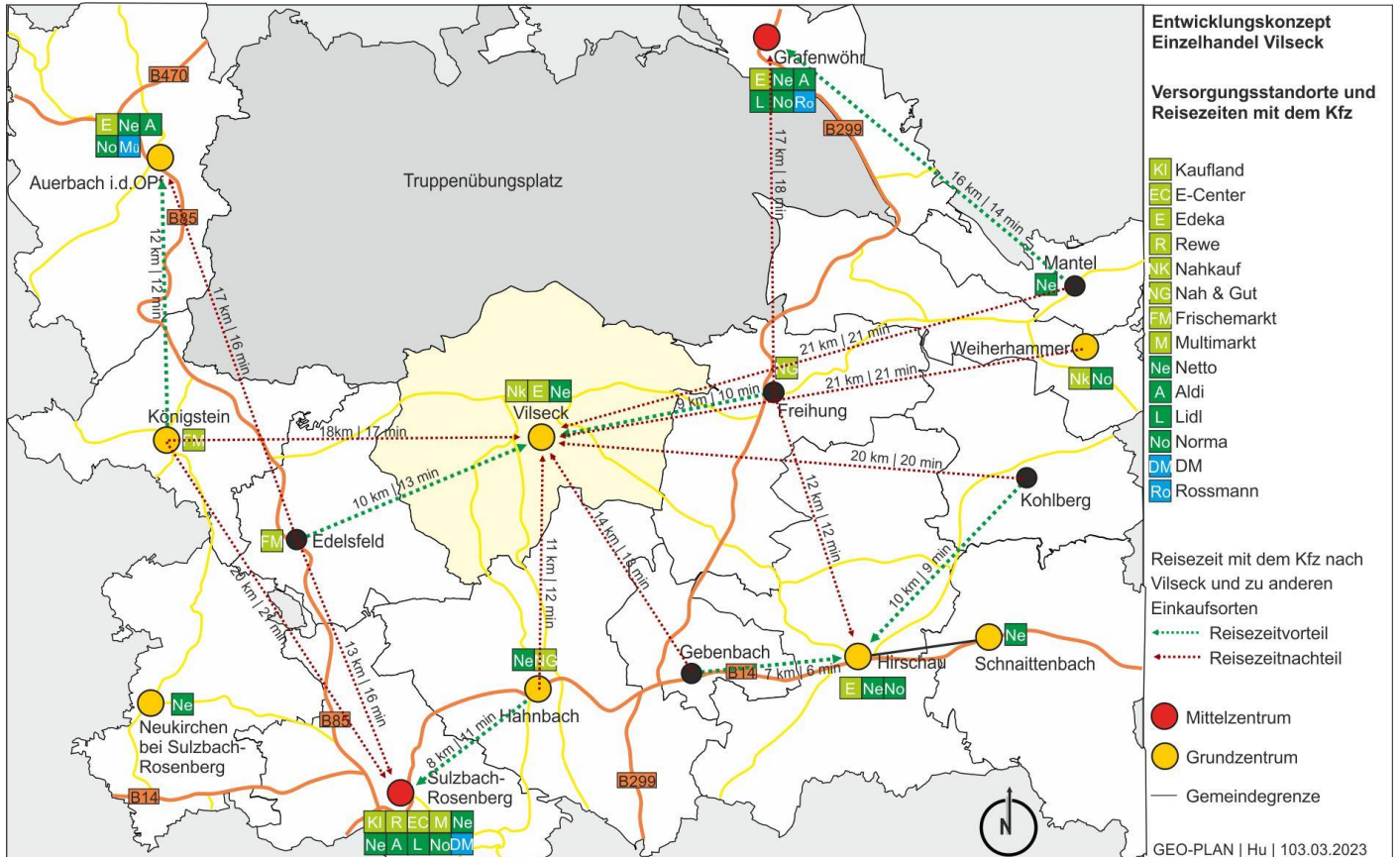
Abb. 12: Wettbewerbsumfeld der Stadt Vilseck



Gemessen an der Zeit-Raum-Überwindungsdistanz verfügt die Stadt Vilseck in diesem regionalen Geflecht der Zentraler Orte und Nahversorgungsstandorte nur für die Gemeinden Edelsfeld und Freihung über einen Erreichbarkeitsvorteil.

In Folge dessen sind die Versorgungsangebote in Vilseck vorwiegend für die lokale Nachfrage und nur begrenzt überörtlich wirksam.

Abb. 13: Erreichbarkeit der Stadt Vilseck



1.7 Truppenübungsplatz Grafenwöhr

Die Ortslage der Stadt Vilseck schließt unmittelbar an den Truppenübungsplatz Grafenwöhr an. Dieser Truppenübungsplatz ist der größte der US-Armee außerhalb der USA. Er zählt zur US-Armee Garnison Bavaria, die die Standorte Garmisch, Grafenwöhr, Hohenfels und Vilseck umfasst. Die Garnison setzt sich aus rd. 15.800 Militärangehörigen, 9.400 Zivilisten, 700 Ruheständlern und 12.700 Familienangehörigen zusammen (USAG Bavaria Fact Sheet).

Der Truppenübungsplatz Grafenwöhr wird aktuell, u.a. auch wg. des Ukraine Konfliktes, erheblich ausgebaut. Das betrifft sowohl die stationierten und übenden Truppenteile der US-Armee als auch die anderer NATO-Staaten. 2021 wurden in den U.S. Rose Barracks 15 von insgesamt 49 Wohnungen neu errichtet. Weitere 36 befinden sich in der Bauvorbereitung, für zusätzliche 52 bestehen Vorplanungen.

Dieser Ausbau wird eine Zunahme der vom Truppenübungsplatz ausgehenden Einzelhandelsnachfrage zur Folge haben. Von diesem Effekt ist zwar plausibel auszugehen, er kann jedoch nicht quantifiziert werden.

Abb. 14: Vilseck – Truppenübungsplatz



Nach dem Nato-Truppenstatut unterliegen die Angehörigen der US-Armee nicht der Meldepflicht. Insofern liegen keine verlässlichen oder auch nur näherungsweise anwendbaren Kenntnisse zu den außerhalb des TÜP wohnenden US-Angehörigen vor.

Grundsätzlich könnten sich alle in Grafenwöhr stationierten Angehörigen der US-Armee innerhalb des Lagers vollständig versorgen. In den Tower Barracks besteht ein Einkaufszentrum, das auf 2.576 m² ein Lebensmittelsortiment anbietet, das den Versorgungsstandard in den USA spiegeln soll. Das Einkaufszentrum bietet zudem ein breit aufgestelltes Nonfood-Sortiment, das die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektroartikel, Medien, Telekommunikation, Haushaltswaren, Freizeitartikel etc. umfasst. Ein weiterer Lebensmittelmarkt besteht innerhalb des Lagers bei Vilseck. Dort werden auch Möbel und Einrichtungsgegenstände angeboten.

Das Preisniveau entspricht bei Food und Nonfood innerhalb einer gewissen Schwankungsbreite etwa dem deutschen. Bei Lebensmitteln sind Fleischprodukte günstiger als außerhalb des Lagers. Ein erheblicher Umsatzanteil entfällt auf TK-Ware, die bevorzugt von „Single-Soldaten“ erworben werden.

Der „Einkauf“ der Lebensmittelmärkte wird zentral aus Kaiserslautern gesteuert. Werden nach Angaben der Commissary Lebensmittel regional bezogen, so bezieht sich diese Bezeichnung zumindest auf Deutschland, teils auch auf Europa.

Um den Anteil des US-amerikanischen Einzelhandelsumsatzes in Vilseck einordnen und bewerten zu können wurden hierzu eigene Erhebungen durchgeführt.

2 Datenquellen und Systematik

2.1 Empirische Erhebungen

Dieses Konzept stützt sich weitest möglich auf die örtliche Vilsecker Situation. Ihm liegen deshalb umfangreiche eigene Primärerhebungen zu Grunde:

Einzelbetriebliche Bestandsaufnahme des Vilsecker Einzelhandels

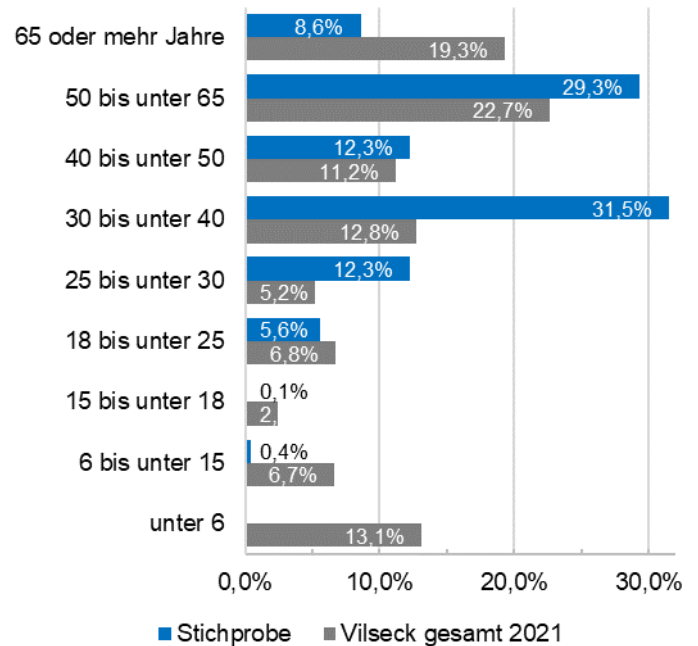
Im Rahmen einer vollständigen, einzelbetrieblichen Bestandsaufnahme wurden Verkaufsflächen, Sortimente, Lagen, Betriebstypen sowie qualitative Merkmale, z.B. Öffnungszeiten, von insgesamt 23 aktiven Einzelhandelsbetrieben in Vilseck erhoben. Die Verkaufsflächenerhebung erfolgte sortimentsweise und, soweit möglich, mit Hilfe eines Lasermessgerätes. Außerdem wurden Betriebsarten und Standorte der Gastronomie und verbrauchernahen Dienstleistung erfasst.

Bürgerbefragung in Vilseck

Um Erkenntnisse über die Nutzung und Bewertung der Versorgungsmöglichkeiten in Vilseck zu erhalten, wurde vom 16.09. bis zum 13.10.2022 eine online-Befragung der Vilsecker Bürger*innen durchgeführt. Die Befragung erfolgte über eine online-Plattform, die mittels eines Links auf der Homepage der Stadt erreichbar war. Die Befragung traf mit einer Teilnehmerzahl von 1.057 Personen auf eine außergewöhnlich große Resonanz. Bei einer mittleren Haushaltsgröße von 3,1 Personen entspricht das Daten zu etwa 50% der Bevölkerung. Rd. 84% der Befragten leben länger als zehn Jahre bzw. seit Geburt in Vilseck. Eine hohe Standortvertrautheit und -verbundenheit ist somit anzunehmen. Die Stichprobe bildet die Altersgruppen zwischen 18 und 65 Jahren umfassend ab. Insbesondere die im Berufsleben stehenden Altersgruppen werden durch die Stichprobe mit außerordentlich großen Anteilen abgebildet.

Die Wohnorte der Befragten entsprechen weitestgehend der tatsächlichen Bevölkerungsverteilung der Vilsecker Ortsteile (Vilseck 49,5%, Schlicht 16,4%, Sorghof 12,8%). Insofern sind alle Ortsteile in dieser Befragung gut repräsentiert.

Abb. 15: Altersstruktur der Befragten



Wohnorte	Befragte	Anteil
Vilseck	522	49,7%
Schlicht	149	14,2%
Sorghof	148	14,1%
Ebersbach	33	3,1%
Reisach	31	3,0%
Gressenwöhr	22	2,1%
Axtheid	20	1,9%
Axtheid Berg	20	1,9%
Schönlind	19	1,8%
andere Stadtteile	86	8,2%

Schriftliche Einzelhandelsbefragung

Alle der in Vilseck erhobenen Einzelhandelsbetriebe wurden angeschrieben und um die Beantwortung eines Fragebogens gebeten. Nach Ende der Rücklauffrist lagen 9 ausgefüllte Fragebögen vor. Das entspricht einem Rücklauf von 39%. Alle der mitwirkenden Betriebe gaben Auskunft zum jeweiligen Anteil des US-amerikanischen Umsatzes. Auf Grund der geringen Fallzahl und zur Gewährleistung der Anonymität erfolgt keine separate Darstellung der Befragungsergebnisse. Die Erkenntnisse daraus fließen jedoch in die Konzepterstellung ein.

Kundenbefragungen

Um die Reichweite des Vilsecker Einzelhandels erkennen und insbesondere um den Anteil des US-amerikanisch bedingten Einzelhandelsumsatzes quantifizieren zu können, wurden an insgesamt vier Tagen (24.11.2022, 29.11.2022, 01.12.2022 und 02.12.2022) über jeweils sechs Stunden Kundenbefragungen durchgeführt. Die Wahl der Erhebungstage sollte das Kundenaufkommen und Einkaufsverhalten vor und nach dem Payday der US-Armee erfassen. Drei Lebensmittelmärkte waren bereit, eine Befragung ihrer Kunden durchführen zu lassen. Befragt wurden insgesamt 1.668 Kunden und Kundinnen.

2.2 Weitere Datenquellen

Die im Weiteren vorgenommenen Berechnungen und Bewertungen gründen u.a.

- auf den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels, veröffentlicht durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,
- auf unternehmensspezifischen Umsatzkennziffern, wie sie von Markt- und Handelsforschungsunternehmen publiziert werden (Hahn-Gruppe, EHI, Statista etc.),
- auf den Angaben der jeweils relevanten Unternehmen bzw. Unternehmensgruppen zu Standortanforderungen, Raumleistungen etc.,
- auf Daten der GfK, z.B. zu Umsatzpotenzialen, Umsätzen und Kaufkraftindices,
- auf eigenen Datengrundlagen und Kennwerten sowie
- auf Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

2.3 Sortimente und Bedarfsbereiche

Die Einzelhandelssortimente werden im Folgenden Bedarfsbereichen zugeordnet:

- Sortimente des Nahversorgungsbedarfs
Backwaren, Fleisch-, Wurstwaren, Frischfisch, Lebensmittel, Aktionsware LM-Markt, Obst- und Gemüseläden, Tabakwaren, Getränke

- Sortimente der erweiterten Grundversorgung
Naturkost-, Bio-, Reformhauswaren, Feinkostartikel, Weinhandlung, Spirituosen, Teeladen, Blumengeschäft, Schnittblumen
- Sortimente des Innenstadtbedarfs
 - Waren der Körper- und Gesundheitspflege
Apotheke, Sanitätshaus, Akustiker, Brillen, Zubehör, optische Erzeugnisse, Drogerieartikel, Parfümartikel
 - Waren der persönlichen Ausstattung: Bekleidung, Uhren, Schmuck
Baby-, Kinderartikel, Damenbekleidung, Herrenbekleidung, Baby- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Taschen, Rucksäcke, Uhren, Schmuck
 - Sport- und Freizeitartikel
Sportbekleidung, Sportartikel, Sportschuhe, Sportgroßgeräte, Campingartikel, Fahrräder, Spielwaren
 - Medien, Technologie
Elektroklein-, -großgeräte (weiße Ware), Consumer Electronics (braune Ware), Foto, Fotokameras, Zubehör, GPK, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf, Musikinstrumente, Musikalien
- Sortimente des sonstigen Bedarfs
 - Möbel und Leuchten
Möbel und Küchen, ohne Randsortiment, Möbel und Küchen, Randsortimente, Leuchten und Zubehör
 - Bau- und Gartenmarktartikel
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren – Kern- und Randsortiment, Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, textile Bodenbeläge, Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen – Kern- und Randsortimente
 - sonstige Sortimente
Zooartikel, Tiere, Autoteile und Autozubehör, Sonstige Sortimente

3 Der Einzelhandel in Vilseck

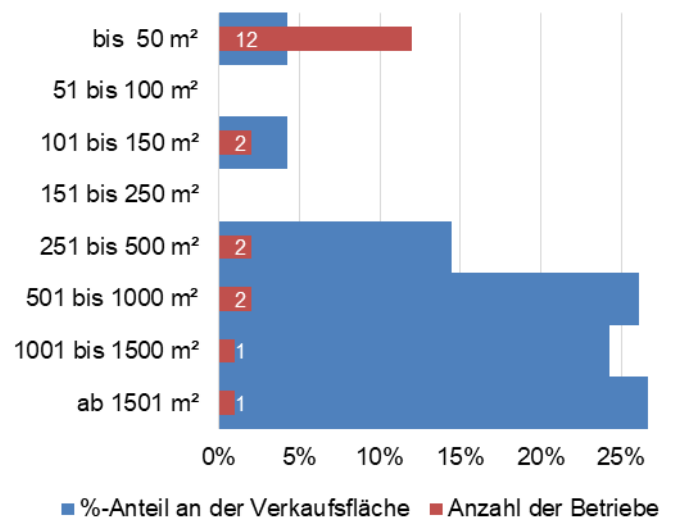
3.1 Bestand und Betriebsgrößen

Die Bestandserhebung erfasste 23 aktiv geführte Betriebsstätten mit einer Gesamtverkaufsfläche (VF) von rd. 6.880 m². Das ergibt eine Verkaufsfläche von 1,0 m² pro Einwohner, einen vergleichsweise maßvollen Wert.

Im Vergleich zur Einzelhandelserhebung 2012 hat sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um zwei und die Verkaufsfläche um rd. 2.900 m² verringert.

Die Angebotsstruktur wird in der Hauptsache durch die flächengroßen Einkaufsmärkte (Edeka, Netto, Nahkauf, Tedi, und NKD) geprägt, die zusammen 85% der Verkaufsfläche umfassen. Im Weiteren besteht eine klein- bzw. kleinstteilige Handelsstruktur.

Abb. 16: Betriebsgrößenstruktur



Struktur des Einzelhandelsangebotes in Vilseck 2022	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamt-VF	VF pro EW
Sortimente des Nahversorgungsbedarfs			
Nahrungs- und Genussmittel	3298 m ²	47,9 %	0,5
Sortimente der erweiterten Grundversorgung	156 m ²	2,3 %	< 0,1
Sortimente des Innenstadtbedarfs			
Waren der Körper- und Gesundheitspflege	290 m ²	4,2 %	< 0,1
Waren der persönlichen Ausstattung	410 m ²	6,0 %	0,1
Sport- und Freizeitartikel	80 m ²	1,2 %	< 0,1
Medien, Technologie	35 m ²	0,5 %	< 0,1
Sonstige Sortimente des Innenstadtbedarfs	701 m ²	10,2 %	0,1
Sortimente des sonstigen Bedarfs			
Möbel und Leuchten	515 m ²	7,5 %	0,1
Bau- und Gartenmarktartikel	1195 m ²	17,4 %	0,2
sonstige Sortimente	202 m ²	2,9 %	0,1
gesamt	6.882 m²	100,0	1,1

3.2 Lagenstruktur

Der Einzelhandel bildet in Vilseck drei Standorträume aus, von denen die Innenstadt der mit dem geringsten Verkaufsflächenanteil ist:

▪ **Innenstadt**

Die Innenstadt von Vilseck ist im Wesentlichen durch den historischen Stadtkern sowie die Vorstadt definiert. In dieser so abgegrenzten Innenstadt befinden sich insgesamt sieben Einzelhandelsgeschäfte mit zusammen rd. 600 m² VF, jedoch ohne jede Agglomerationstendenz. Größtes ist ein NKD-Markt mit rd. 380 m² VF

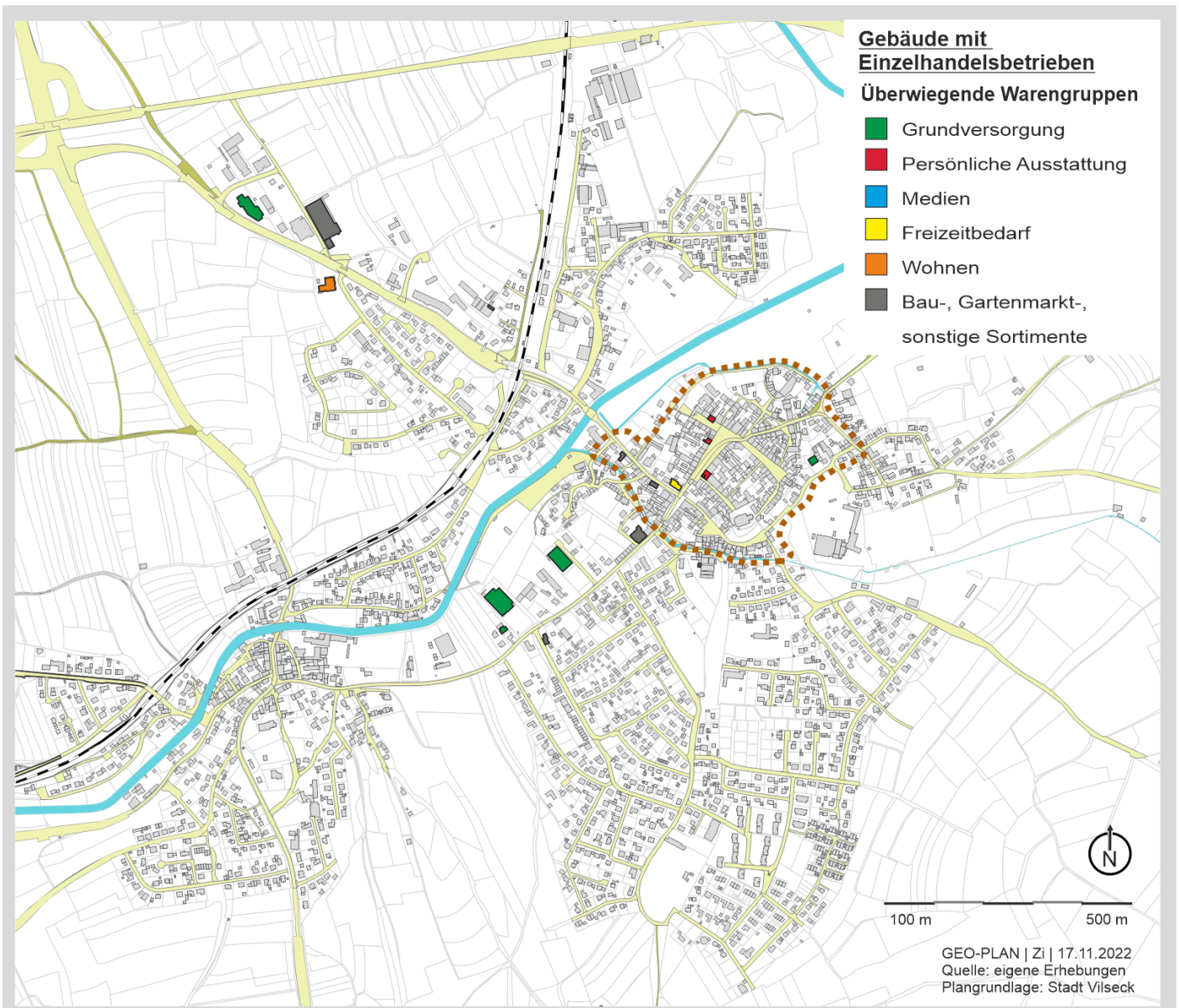
▪ **Schlichter Str./ Amberger Str. und Umfeld**

Zwischen Vilseck und Schlicht bestehen eine Apotheke und ein Getränkemarkt. Tedi, Netto und Edeka haben dort Filialstandorte mit zusammen 3.230 m² VF. Sie integrieren Backwarenverkaufsstellen sowie eine Lottereiannahmestelle.

▪ **Robert-Bosch-Straße**

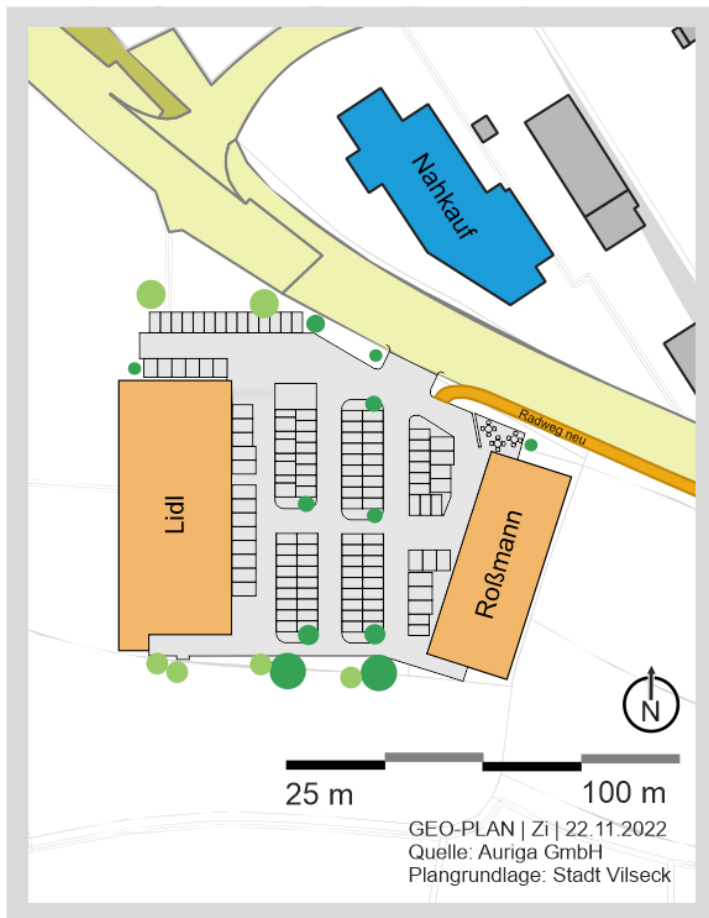
Zwischen Robert-Bosch-Straße und Industriestraße befinden sich ein Nahkauf mit Getränkemarkt mit Bäckerei und Metzgerei, ein Baumarkt sowie ein Möbelstudio mit zusammen 3.050 m² VF.

Abb. 17: Standortstruktur des Einzelhandels



- Geplantes Fachmarktzentrum an der St 2123
- Die Firmengruppe Krause, Bayreuth, plant, an der Staatsstraße 2123, gegenüber des Nahkauf-Marktes, ein Fachmarktzentrum zu entwickeln. Die Planung sieht
- einen Lebensmitteldiscountmarkt (1.400 m² VF),
 - einen Drogeriefachmarkt (716 m² VF),
 - eine selbständig betriebene Bäckerei / Café (200 m² VF) sowie
 - 120 Kfz-Stellplätze vor.

Abb. 18: Fachmarktzentrum an der St 2123



3.3 Nahversorgung

Eine wohnstandortnahe und gut erreichbare Grundversorgung ist maßgebend für die Lebensqualität von Städten bzw. Stadtquartieren. Sie kann dazu beitragen, das Fahrtenaufkommen im Versorgungsverkehr zu reduzieren und gewinnt im Hinblick auf die wachsende Zahl älterer und damit immobiler werdender Bevölkerungsgruppen an Bedeutung. Insofern sollte die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs ein grundsätzliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Vilseck sein.

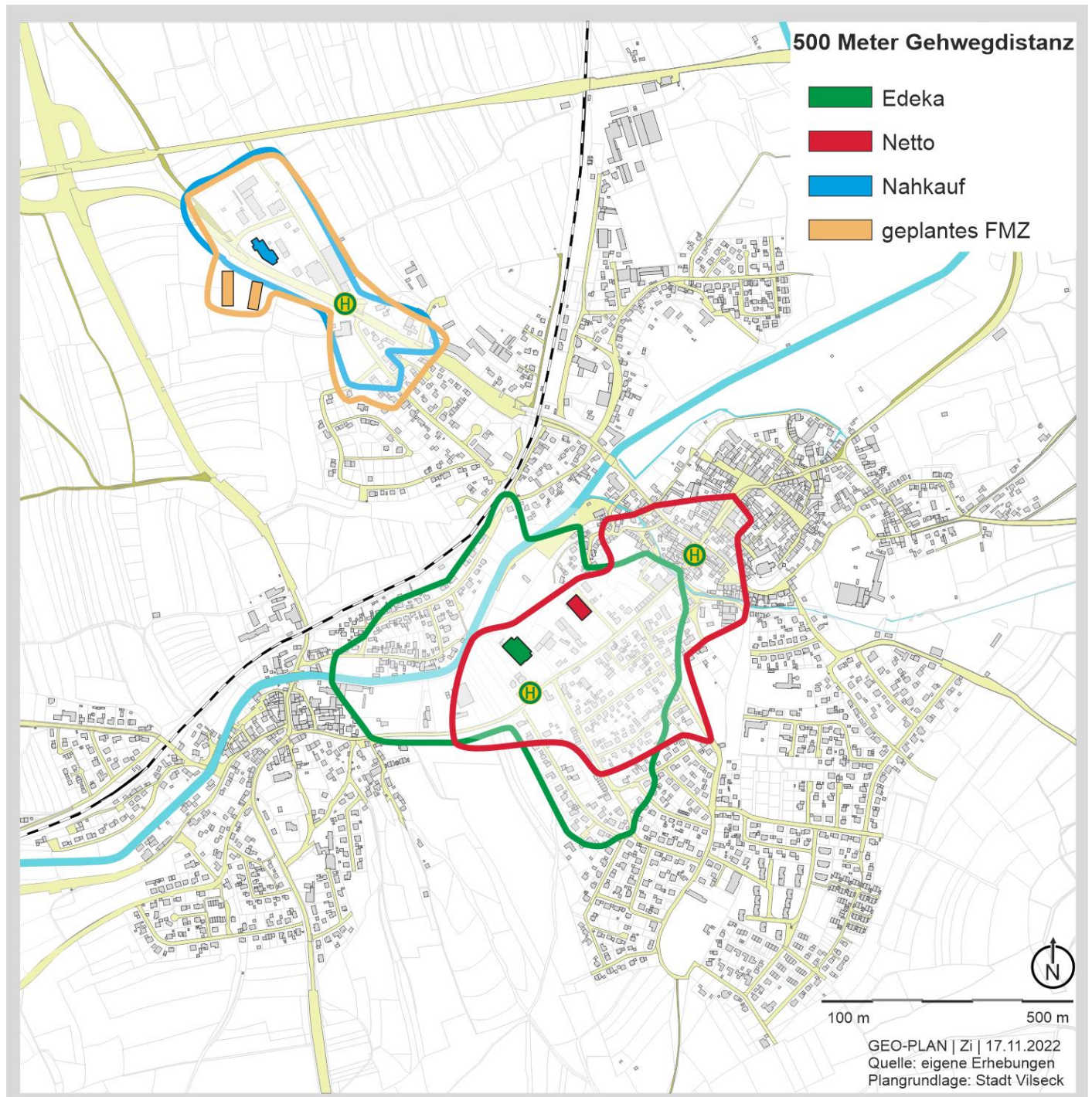
Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen Lebensmittel und Getränke. Als Träger der Nahversorgung gelten dem entsprechend alle Geschäfte des Lebensmitteleinzelhandels. Zur Mindestausstattung eines Nahversorgungsstandortes gehört wenigstens ein leistungsfähiger Lebensmittelmarkt. Steht dieser im räumlichen Zusammenhang mit weiteren Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereiches, wie z.B. einem Drogeriemarkt, wird von einem Grund- bzw. Nahversorgungszentrum gesprochen.

Eine fußläufige Nahversorgung gilt dann als gesichert, wenn innerhalb von ca. 10 Min. Laufzeitdistanz die Versorgung in einem Lebensmittelmarkt möglich ist. Dies entspricht etwa einem Radius von 500 bis 800 Metern.

Nach diesen Kriterien übernehmen folgende Standorte Nahversorgungsfunktion für wesentliche Anteile der Wohnbevölkerung:

- Der Edeka-Markt an der Amberger Straße für Wohngebiete in Vilseck südlich der Schlichter Straße und des Ortsteiles Schlicht,
- der Netto-Markt an der Schlichter Straße für die Innenstadt und die Wohngebiete südlich der Schlichter Straße.
- Der Nahkauf-Markt an der Robert-Bosch-Straße erreicht das südlich von ihm liegende Wohngebiet an der St 2123. Dem Versorgungsradius würde auch das geplante Fachmarktzentrum entsprechen.

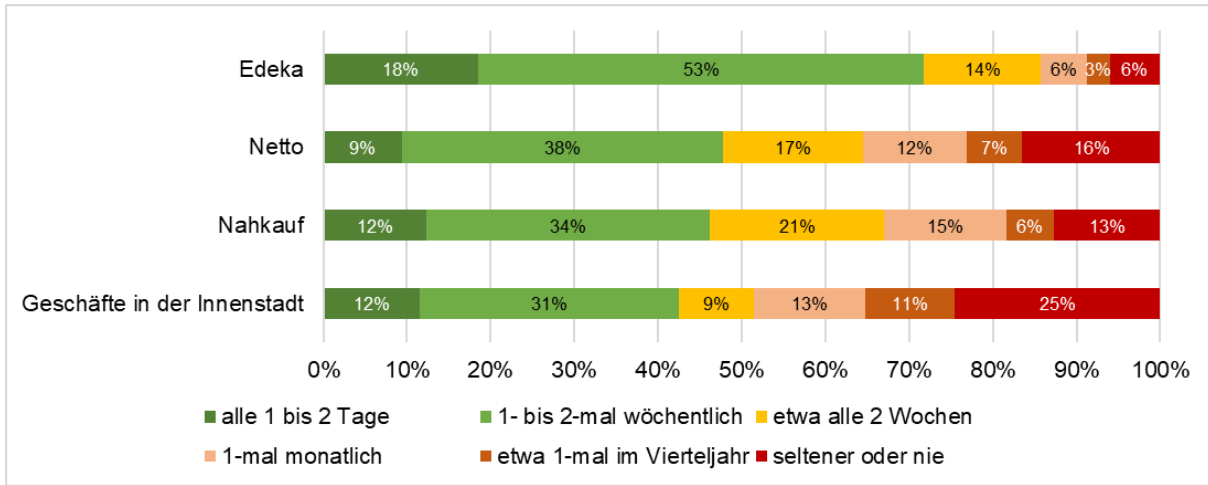
Abb. 19: Nahversorgungsstandorte in Vilseck



Entsprechend seiner zentralen Lage zwischen Vilseck und Schlicht sowie dem Angebotsumfang wird der Edeka-Markt am intensivsten zum Einkauf genutzt. 71% der Befragten geben an, dort zumindest ein bis zwei Mal wöchentlich einzukaufen.

Auffallend ist, dass sich die Einkaufsfrequenzen des zentraler gelegenen Netto-Marktes und des am Stadtrand liegenden Nahkauf weitestgehend entsprechen.

Abb. 20: Einkaufsfrequenz in der Innenstadt und den Lebensmittelmärkten

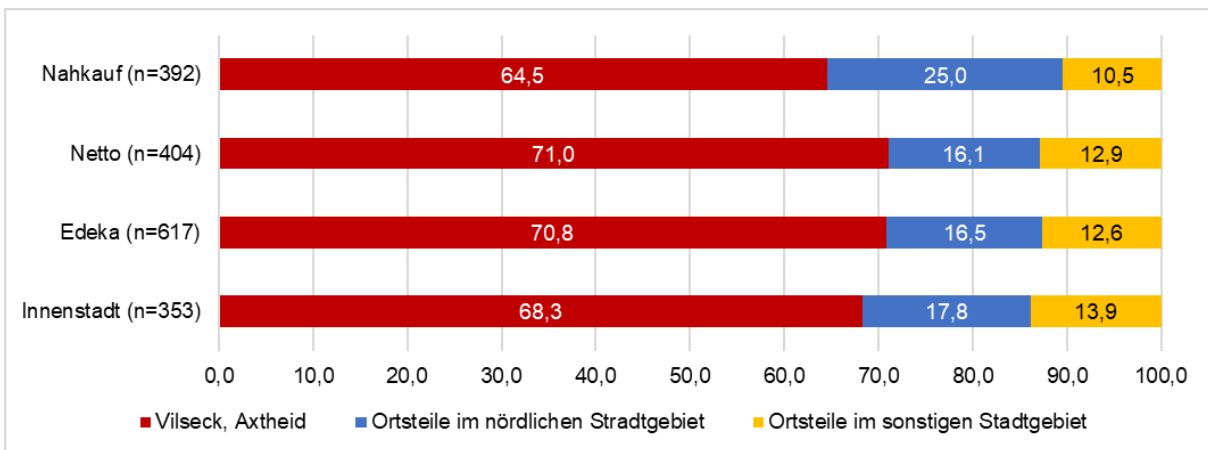


Erkennbar wird die räumlich unterschiedliche Versorgungsfunktion der Lebensmittelmärkte, wenn man die Einkaufshäufigkeit in Bezug auf die Wohnorte der Kund*innen auswertet. Hierzu werden die Befragten zusammengefasst, die angeben, zumindest zweimal wöchentlich in den jeweiligen Märkten einzukaufen. Dies entspricht einer üblichen Einkaufsfrequenz im Rahmen der Grundversorgung.

Im Nahkauf liegt der Anteil derer aus dem nördlichen Stadtgebiet (Sorghof, Gressenwöhr, Ebersbach) erkennbar höher als in den anderen Märkten.

D.h. der Nahkauf bzw. der Standort an der St 2123 übernimmt für die Bewohner der nördlichen Stadtteile eine deutlich höhere Versorgungsfunktion als die anderen Lebensmittelmärkte.

Abb. 21: Kunden nach Wohnorten



Die Befragung ergibt, von der Versorgung mit Getränken abgesehen, bestenfalls mittlere Zufriedenheitswerte mit den Angeboten der Grundversorgung. Nur die Hälfte der Befragten ist mit dem Lebensmittelangebot in Supermärkten (Vollversorgern) und nur etwas mehr als ein Drittel (37%) mit dem in Discountmärkten zufrieden. Grundsätzlich vermisst wird ein Drogeriefachmarkt. Die bestehenden Lebensmittelmärkte sind ganz offensichtlich nicht in der Lage, die Nachfrage ausreichend zu bedienen.

Bei der Verkehrsmittelwahl überwiegt, wenig überraschend, das Kfz. Allerdings bestätigt der Sachverhalt, dass rd. 30% der Befragten die Lebensmittelmärkte zw. Vilseck und Schlicht nicht motorisiert aufsuchen, deren für alle gute erreichbare Lage im Stadtgebiet.

Deutlich auffallend ist, dass auch der am Stadtrand gelegene Nahkauf immerhin noch von einem knappen Viertel seiner Kunden (23%) nichtmotorisiert aufgesucht wird.

D.h., alle Lebensmittelmarktstandorte in Vilseck übernehmen eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsfunktion.

Abb. 22: Zufriedenheit mit dem Grundversorgungsangebot in Vilseck

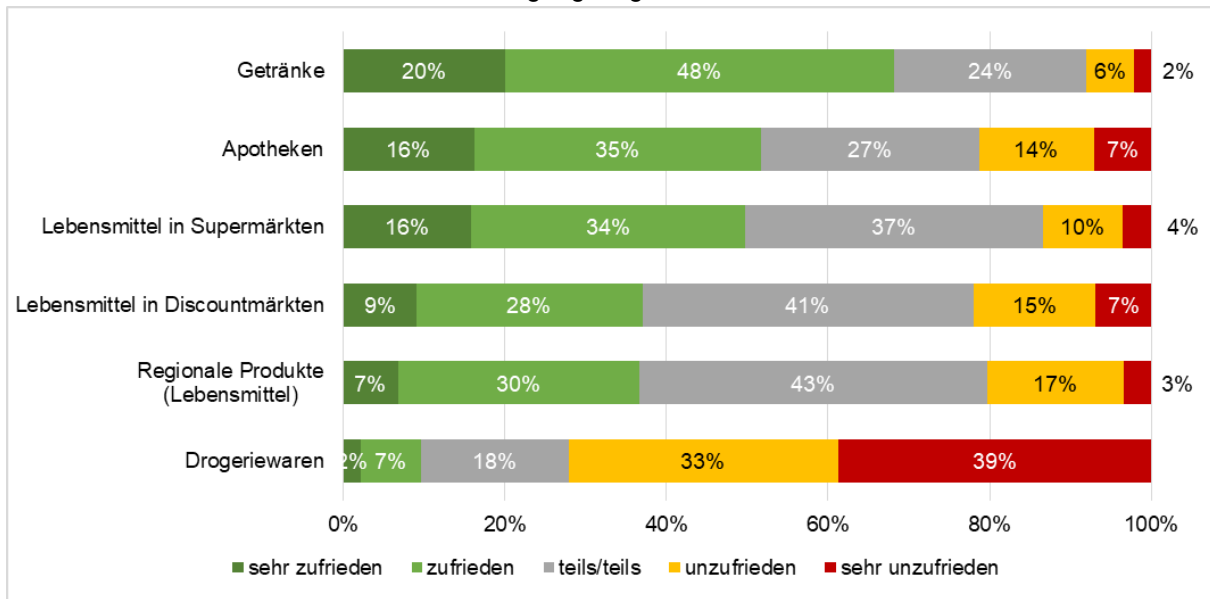
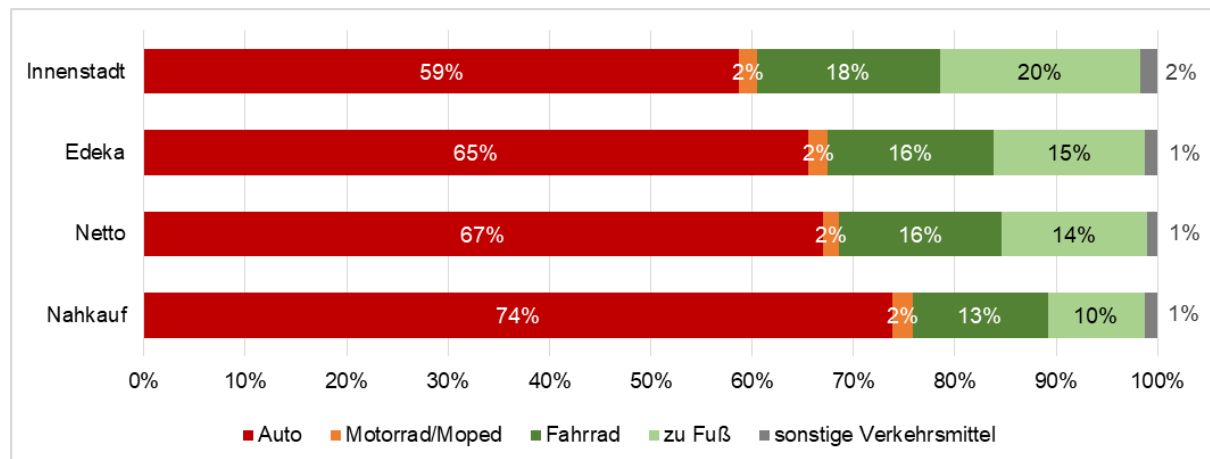
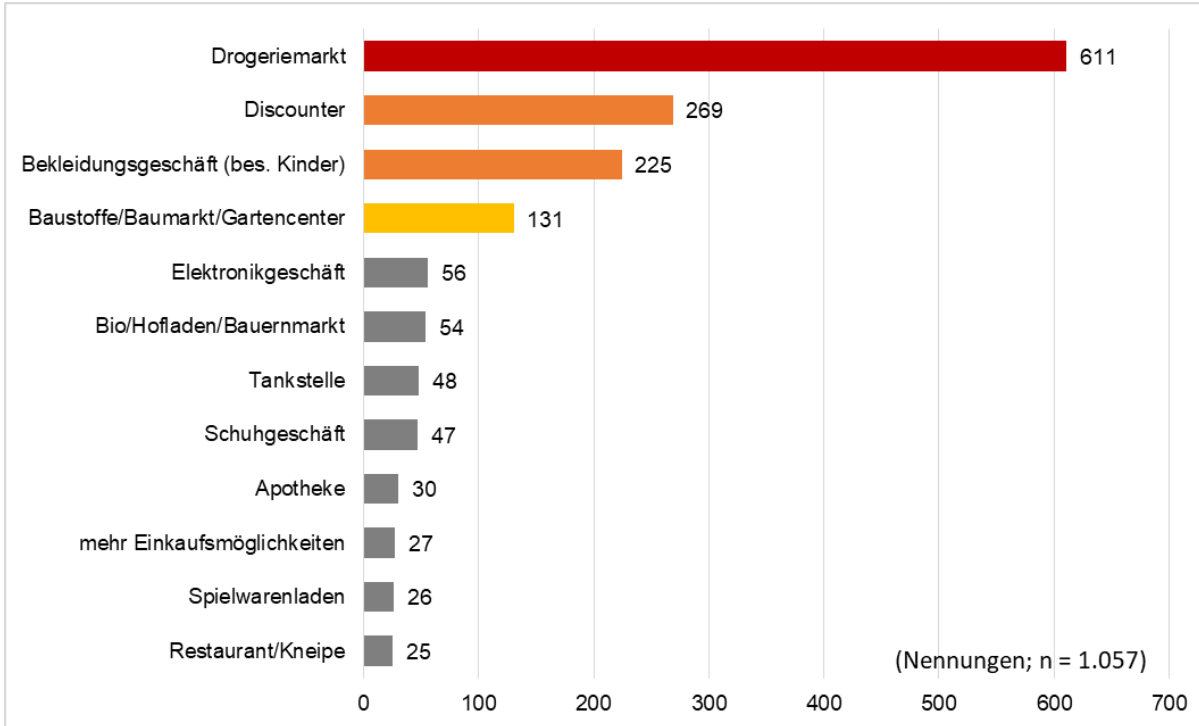


Abb. 23: Verkehrsmittelwahl beim Einkauf



Werden die Bürger*innen gefragt, welche Versorgungsangebote ihnen in Vilseck fehlen, dann ergibt sich ein klares Meinungsbild: 58% vermissen einen Drogeriefachmarkt, 25% einen Lebensmitteldiscounter und 21% Bekleidungsgeschäfte.

Abb. 24: In Vilseck vermisste Versorgungsangebote



3.4 Die Innenstadt

In der Innenstadt wurden 2022 acht Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 600 m² erhoben. Das sind im Vergleich zur Erhebung 2012 fünf Betriebe und rd. 400 m² VF weniger. Größter Betrieb ist aktuell der NKD mit rd. 380 m² VF, alle anderen Betriebe liegen unter 100 m².

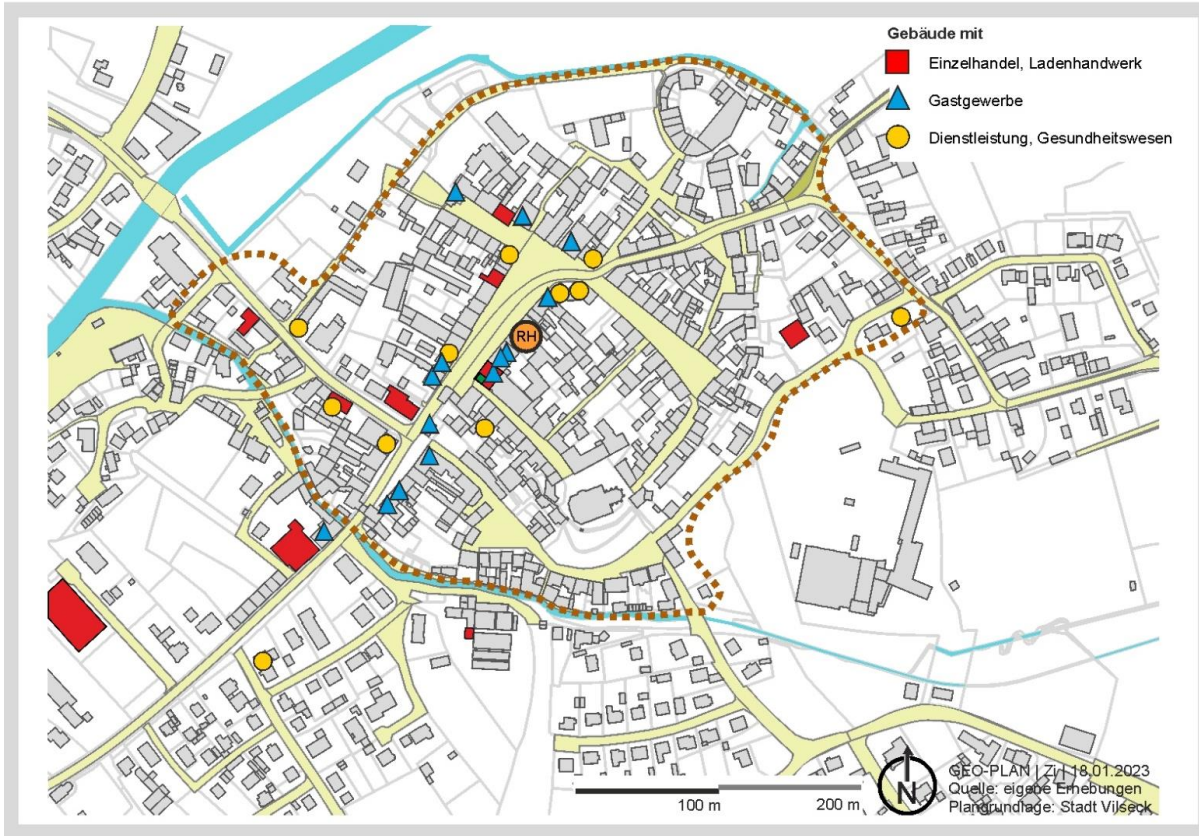
Weiter erhoben wurden 10 Betriebsstätten der Dienstleistung und 13 Gastronomiebetriebe unterschiedlichster Kategorie. In der Summe sind das 12 Betriebsstätten weniger als 2012.

Vor allem der Gastronomiebesatz ist zu einem wesentlichen Teil auch durch die US-amerikanische Nachfrage zu begründen.

Innenstadt 2022	Betriebe
Einzelhandel	8
Gastwirtschaften	7
Café, Eisdielen	3
Hotel, Beherbergung	3
Körper- und Gesundheitspflege	3
Medizinische Versorgung	1
Allgemeine Dienstleistungen	2
Finanzen, Versicherungen, Recht	4
gesamt	23

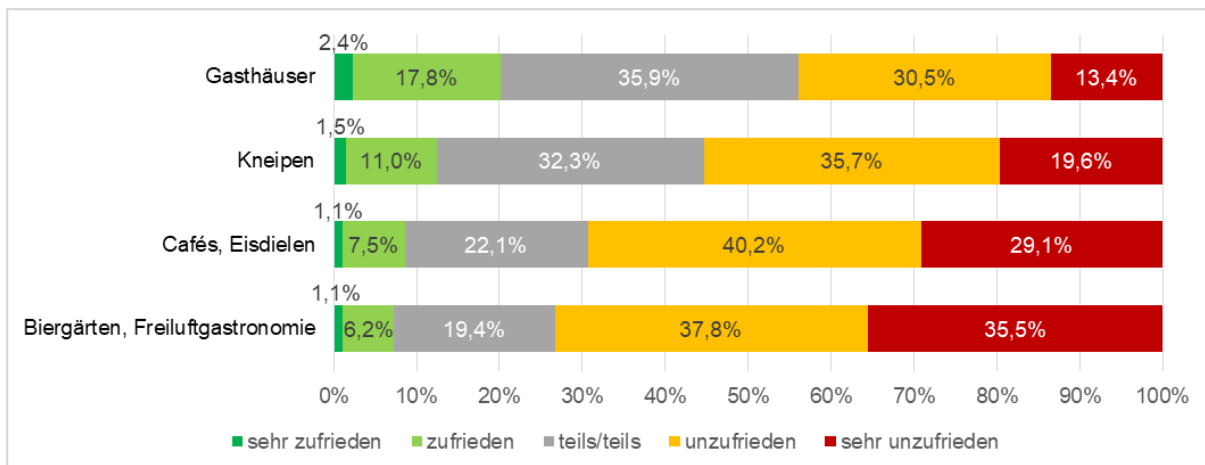
Die Vilsecker Innenstadt wird durch ihre Multifunktionalität geprägt, deren maßgebliches Element die Gastronomie ist.

Abb. 25: Gastronomie, Dienstleistung und Einzelhandel in der Innenstadt



Allerdings besteht trotz des vergleichsweise starken Gastronomiebesatzes nur wenig Zufriedenheit der Bevölkerung damit. Dieser Sachverhalt kann in einer möglicherweise stärkeren Ausrichtung der Gastronomie auf die US-amerikanische Nachfrage begründet sein. Vermisst werden vor allem Freiluftgastronomie und Cafés bzw. Eisdielen.

Abb. 26: Zufriedenheit mit der Gastronomie

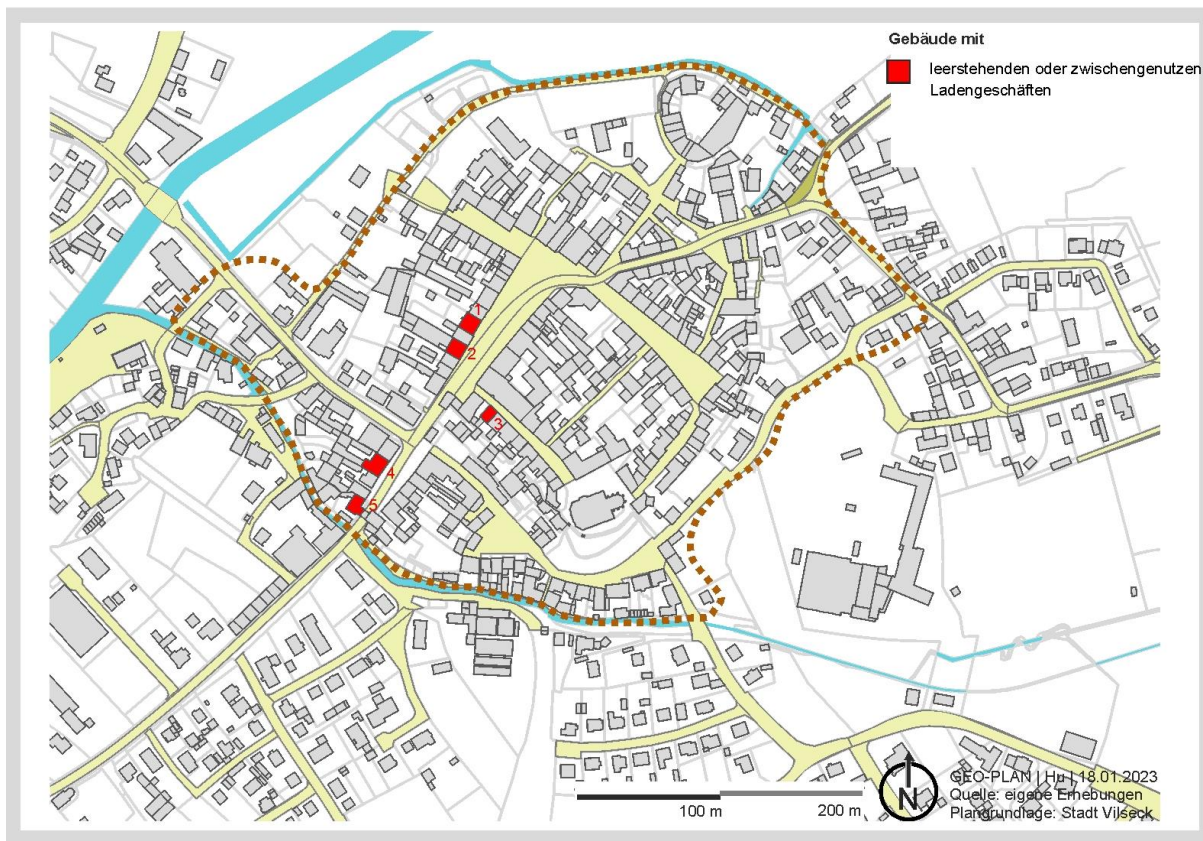


3.5 Leerstände

Die folgenden Darstellungen gelten für den Zeitpunkt der Erhebung. In der Vilsecker Innenstadt wurden insgesamt fünf Gebäude mit Einzelhandels- oder einzelhandelsnahen (Banken, Gastronomie etc.) Leerständen erhoben. Die Verkaufs- / Geschäftsflächen können mangels Zugänglichkeit der Objekte allerdings nur grob eingeordnet werden. Mit einer Ausnahme (Nr. 2) handelt es sich dabei um kleinflächige Einheiten, für die eine Reaktivierung durch Einzelhandel eher unwahrscheinlich sein dürfte.

Das Objekt Marktplatz 26 wurde seinerzeit von Schlecker als Drogeriemarktfiliale genutzt und dient aktuell als Galerie. Eine Handelsnachnutzung für dieses Objekt wäre wünschenswert. Bei den Objekten 1, 3 und 4 sollten eine Umnutzung, z.B. zu Wohnen erwogen werden.

Abb. 27: Gebäude mit Einzelhandels- oder einzelhandelsnahen Leerständen



Nr.	Leerstand	VF	Nr.	Leerstand	VF
1	Marktplatz 22	80 m ²	4	Vorstadt 2, rechts	50 m ²
2	Marktplatz 26	200 m ²	4	Vorstadt 2, links	80 m ²
3	Kirchgasse 2	---	5	Vorstadt 8	100 m ²

Objektnr. 1

Adresse	Marktplatz 22
Stadtgebiet	Altstadt
Plan-Nr.	4
Gebäudeteil	Hauptgebäude
Leerstand	EG
Leerstandstyp	Betriebsaufgabe
Aktuelle Nutzung	keine
Denkmal	Baudenkmal
Vorwiegende Umfeldnutzung	Wohnen, Handel, Gastronomie
Vorwiegende Nutzungseignung	Umnutzung Wohnen, Handel, DL, Gastro.

**Objektnr. 2**

Adresse	Marktplatz 26
Stadtgebiet	Altstadt
Plan-Nr.	3
Gebäudeteil	Hauptgebäude
Leerstand	EG
Leerstandstyp	Zwischennutzung
Aktuelle Nutzung	Kunstgalerie Graf
Denkmal	---
Vorwiegende Umfeldnutzung	Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie
Vorwiegende Nutzungseignung	Einzelhandel

**Objektnr. 3**

Adresse	Kirchgasse 2
Stadtgebiet	Altstadt
Plan-Nr.	5
Gebäudeteil	Hauptgebäude
Leerstand	EG
Leerstandstyp	strukturell
Aktuelle Nutzung	keine
Denkmal	Baudenkmal
Vorwiegende Umfeldnutzung	Wohnen, Handel, Dienstleistung
Vorwiegende Nutzungseignung	Umnutzung Wohnen



Objektnr. 4	
Adresse	Vorstadt 2
Stadtgebiet	Altstadtrand
Plan-Nr.	1
Gebäudeteil	Hauptgebäude
Leerstand	EG
Leerstandstyp	strukturell
Aktuelle Nutzung	keine
Denkmal	---
Vorwiegende Umfeldnutzung	Wohnen, Gastronomie
Vorwiegende Nutzungseignung	Umnutzung Wohnen



Objektnr. 5	
Adresse	Vorstadt 8
Stadtgebiet	Altstadtrand
Plan-Nr.	2
Gebäudeteil	Hauptgebäude
Leerstand	EG
Leerstandstyp	strukturell
Aktuelle Nutzung	keine
Denkmal	---
Vorwiegende Umfeldnutzung	Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie
Vorwiegende Nutzungseignung	Einzelhandel, DI., Gastro.



In der Vilsecker Innenstadt hat sich, wie in vielen Kleinstädten, seit der Ersterhebung 2005 und der Aktualisierung 2012 ein allmählicher Rückzug des Einzelhandels vollzogen. Ehemalige Ladenleerstände fanden teils handelsferne Nachnutzungen und, wie oben erläutert, wird dies auch für einige der aktuell erhobenen der Fall sein. Die Innenstadt erlebt so einen Funktionswandel, der im Straßenbild aber noch nicht ablesbar ist. Anzuraten ist eine Weiterentwicklung der Innenstadt zu einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität und mit Gastronomie als Magnet für das örtliche Leben. Ansatzpunkt dazu bieten die Flächen für den ruhenden Verkehr, die mit großer Wahrscheinlichkeit zu einem großen Teil von Dauerparkern genutzt werden dürften.

4 Fazit

Vilseck hat sich allmählich zu einem Grundversorgungsstandort entwickelt, dessen Einzelhandelsangebot durch spezialisierte Anbieter, z.B. Werkmarkt, Küchenstudio sowie durch eine NKD-Filiale ergänzt wird.

Die Handelsfunktion der Innenstadt ist geschrumpft und mangels frequenzstarker Magnetbetriebe sowie verfügbarer Handelsflächen muss davon ausgegangen werden, dass dieser Trend kaum umkehrbar sein dürfte.

Leitfunktion der Innenstadt ist inzwischen die Gastronomie.

Die Bevölkerung zeigt eine begrenzte Zufriedenheit mit dem Einzelhandelsangebot, auch die Versorgung mit Waren der Grundversorgung ist davon betroffen. Vermisst werden vor allem ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriemarkt.

Die räumliche Differenzierung der Lebensmittelmärkte wird der in etwa der räumlichen Verteilung der Einwohner gerecht. Der im nördlichen Stadtgebiet angesiedelte Nahkauf spricht zu einem größeren Anteil Bewohner der nördlich von Vilseck liegenden Ortsteile an, als das die Märkte zwischen Vilseck und Schlicht leisten können. Immerhin wohnen rd. drei Viertel der außerhalb der Stadt lebenden Vilsecker Bevölkerung in den nördlich der Stadt liegenden Stadtteilen.

Überraschend ist die weitgehende Unzufriedenheit der Vilsecker mit dem gastronomischen Angebot, das in dieser Dichte wohl maßgeblich durch die US-amerikanische Nachfrage begründet ist. Mit dem klaren Wunsch nach einem Café und Freiluftbewirtschaftungen wird der Wunsch nach einer funktionalen Stärkung der Innenstadt bzw. deren Mittelpunkts-, Aufenthalts- und Treffpunktfunktion deutlich.

Bei der offen gestellten Frage, wodurch die Attraktivität der Vilsecker Innenstadt weiter gesteigert werden

könnte, betrafen 646 von 1.126 Nennungen (63%) Aspekte des gastronomischen Angebotes.

313 Nennungen betreffen weitere Vorschläge zur Aufwertung der Innenstadt, wobei Gestaltung, Belebung und Verkehrsberuhigung vorrangig sind.

Mit nur 167 Nennungen steht, trotz der gezeigten Unzufriedenheit, der Wunsch nach mehr Einzelhandel in der Stadt erst an dritter Stelle.

5 Die Einzelhandelsnachfrage

Die Ermittlung der Einzelhandelsnachfrage, des Marktgebietes und Umsatzpotenziales liefert wichtige Rahmeninformationen zur Bewertung einer ortsverträglichen Einzelhandelsausstattung sowie zur Berechnung von Tragfähigkeiten künftiger Entwicklungen.

Den nachfolgenden Kennzahlen und darauf aufbauenden Berechnungen liegen neben eigenen Erhebungsdaten u.a. die durchschnittlichen pro-Kopf-Ausgaben für den stationären Einzelhandel und die durchschnittlichen Raumleistungen im Einzelhandel sowie die aktuellen Einwohnerzahlen zugrunde.

5.1 Kaufkraftindex, Umsatzpotenzial und Sollumsatz

Der **Kaufkraftindex** bezeichnet das Kaufkraftniveau einer Gebietseinheit im Vergleich zum Bundesmittel. Mit einem Wert von **84,7** (GfK 2021) liegt der Kaufkraftindex der Stadt Vilseck unter dem Bundesmittel (100), ebenso wie der etwas höhere Kaufkraftindex des Landkreises Amberg-Weizsach (96,6, MB-Research, 2022).

Das lokale einzelhandelsrelevante Umsatzpotenzial (ohne die US-amerikanische Nachfrage) wird an Hand des lokalen Kaufkraftindex, der Einwohnerzahl sowie der Ausgaben für den Einzelhandel pro Einwohner berechnet. Es beträgt für die Stadt Vilseck **rd. 35,7 Mio. €**.

Auf der Grundlage unternehmens- und branchenüblicher Raumleistungen (Umsatz / m² VF) sowie der erhobenen Verkaufsflächen und Sortimente kann grob der Umsatz berechnet werden, den der Vilsecker Einzelhandel erzielen sollte. In der Summe ergibt sich so ein flächenbezogener **Sollumsatz** in Höhe von **rd. 23,0 Mio. €**.

5.2 Einzelhandelszentralität

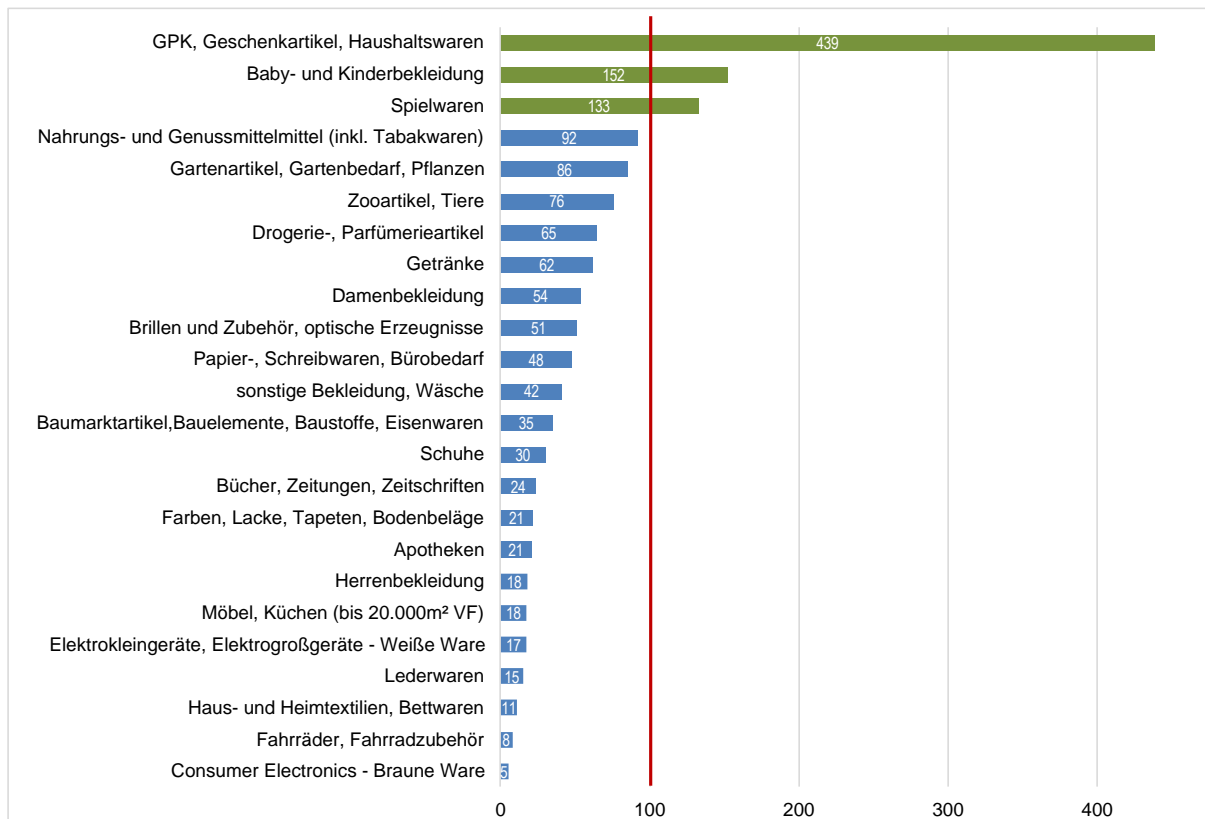
Die **Einzelhandelszentralität** sagt aus, in welchem Umfang es einem Einkaufsstandort gelingen sollte, externe Kaufkraft an sich zu binden. Sie wird, ausgehend von dem bestehenden Einzelhandelsangebot, sortimentsweise als Quotient aus dem vor Ort getätigten Einzelhandelsumsatz (berechnete Zielumsätze) und der lokalen Kaufkraft für diese Sortimente ermittelt. Werte über 100 signalisieren in der Folge einen über die örtliche Nachfrage hinausreichenden Angebotsausbau (es sollte mehr Kaufkraft gebunden werden, als am Ort vorhanden ist). Werte unter 100 zeigen Kaufkraftabflüsse an.

Markforschungsunternehmen berechnen die Zentralität i.d.R. auf Grundlage der Umsatzsteuerstatistik sowie der regionalisierten Kaufkraft vor Ort.

Der Berechnung dieser Untersuchung liegen die sortimentspezifischen Raumleistungen des Einzelhandels sowie die vor Ort erhobenen Verkaufsflächen zu Grunde. Damit wird die Zentralität im Detail an den örtlichen Gegebenheiten ausgerichtet berechnet. Diese Untersuchung kommt für Vilseck in der Summe der berechneten Sortimente zu einer **Einzelhandelszentralität von 50,5**.

Mit Ausnahme US-affiner Sortimente (Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel) sowie bei Kinderbekleidung und Spielwaren liegt der Ausbaustand regelmäßig unter dem lokalen Nachfragepotenzial. Entsprechend ist von Kaufkraftabfluss und nur geringem Zufluss externer Kaufkraft auszugehen.

Abb. 28: Zentralitätswerte des Vilsecker Einzelhandels



5.3 Bindungsquoten lokalen Umsatzpotenziales

Die Bindungsquoten werden sortimentsweise nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung berechnet. Sie drücken aus, zu welchem Anteil es dem ansässigen Einzelhandel gelingt, das für die jeweiligen Sortimente lokal vorhandene Umsatzpotenzial an sich zu binden.

Bei einer Bindungsquote von 100 erwirtschaften die Betriebe vollständig das in der Stadt (Kernstadt inkl. Stadtteile) vorhandene Umsatzpotenzial. Eine Quote unter 100 weist auf einen Abfluss lokalen Umsatzpotenziales hin. Sie kann sich jedoch auch daraus ergeben, dass im Einzelfall das an sich vorhandene Umsatzpotenzial nicht verausgabt wird.

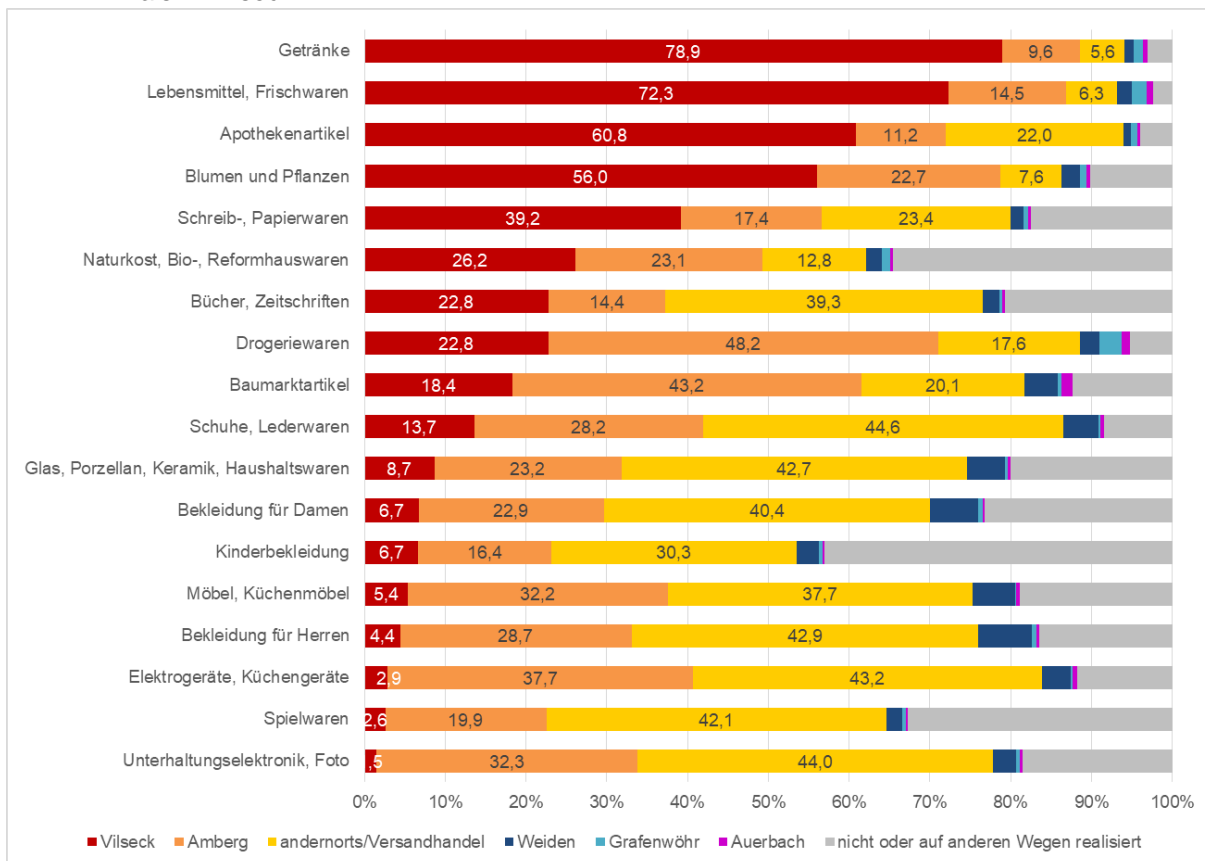
Die Bindungsquoten korrespondieren i.d.R. stark mit der Größe und zentralörtlichen Funktion einer Stadt oder Gemeinde.

Insbesondere bei Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs fließt in kleineren Städten und Gemeinden meist der überwiegende Anteil der Kaufkraft an andere Standorte ab.

In der Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, periodische Nachfrage) sollte es jedoch auch kleineren Städten gelingen, ein vollständiges Versorgungsangebot herzustellen. Allerdings wird auch bei einem umfassend ausgebauten Angebot weiterhin ein Teil der lokalen Kaufkraft an andere Standorte abfließen, z.B. wenn im Rahmen des Berufsverkehrs eingekauft wird.

In Vilseck liegt die **Bindungsquote des lokalen Umsatzpotenzials** über alle Sortimente hinweg bei rd. **40%**. Der Blick auf die einzelnen Sortimente zeigt allerdings erhebliche Spannweiten.

Abb. 29: Bindungsquoten des lokalen Umsatzpotenzials in Vilseck



Sortiment mit einer nahezu vollständigen Bindung (>75%) lokaler Kaufkraft ist:

- Getränke

Sortimente mit einer hohen Bindungsquote (>50%) sind:

- Lebensmittel
- Apothekenartikel
- Blumen, Pflanzen

Bei den übrigen Sortimenten werden nur noch Bindungsquoten zwischen zwei und 39% erreicht.

Der Einfluss des Oberzentrums **Amberg** wird bei nahezu allen Sortimenten der aperiodischen Nachfrage (mittel- und langfristiger Bedarfsbereich) deutlich. Ein erheblicher Umsatzanteil dürfte auch nach Sulzbach-Rosenberg abfließen. Die Nachbarstädte Grafenwöhr und Auerbach bleiben ohne weitere Bedeutung.

Bei den Sortimenten der Grundversorgung entsprechen die Bindungsquoten des Vilsecker Einzelhandel weitgehend den Werten von Städten vergleichbarer Lage, Größe und Ausstattung.

5.4 Marktgebiet und US-amerikanischer Umsatz

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, aus welchem dem Einzelhandel in Vilseck regelmäßig nicht nur unerhebliche Umsatzvolumina zufließen. Durch die Kundenbefragung (1.668 Kunden an vier Erhebungstagen) konnte für den Bereich Lebensmittel, also das umsatzstärkste Angebotssegment des Vilsecker Einzelhandels, die Kundenherkunft und damit die räumliche Reichweite nachgewiesen werden.

Danach erstreckt sich das Marktgebiet des Vilsecker Einzelhandels im Wesentlichen auf das eigene Gemeindegebiet: Einschließlich der US-amerikanischen Nachfrage stammen 83% der Kunden und 82% des insgesamt erfassten Umsatzes aus der Stadt Vilseck selbst bzw. vom Truppenübungsplatz.

Bindungsquoten lokalen Umsatzpotenziales im Vergleich	Vilseck	Grafenwöhr	Pressath	Kemnath
Lebensmittel, Frischwaren	72%	84%	63%	85%
Getränke	79%	90%	71%	82%
Apothekenartikel	61%	77%	75%	78%
Drogeriewaren	23%	73%	11%	73%
Schreib- und Papierwaren	39%	55%	60%	54%

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebungen

In geringem Umfang fließt Nachfrage aus den Nachbargemeinden Freihung, Hahnbach, Königstein und Edelsfeld auf Vilseck (Kunden 10%; Umsatz 13%). Der Anteil räumlich gestreuter Umsätze liegt bei insgesamt etwa 5%.

Mit 29% hat die US-amerikanische Nachfrage, nach der deutschen aus Vilseck (57%), den zweitgrößten Anteil am insgesamt getätigten Umsatzvolumen.

Umsatzherkunft in Vilseck	deutsch	US-amerikanisch	gesamt
Vilseck	57%	25%	82%
Freihung	4%	< 1%	4%
Edelsfeld	2%	< 1%	3%
Hahnbach	3%	< 1%	3%
Königstein	3%	< 1%	3%
sonstige Orte	3%	2%	5%
gesamt	71%	29%	100%

Vor dem Hintergrund des Ukraine-Konfliktes ist davon auszugehen, dass die Belegung des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr auch langfristig zunehmen und dies wiederum eine Steigerung der von ihm induzierten Einzelhandelsnachfrage in Vilseck zur Folge haben wird. Von diesem Effekt ist zwar auszugehen, er kann jedoch nicht quantifiziert werden.

Bezogen auf die jeweiligen Lebensmittelmärkte liegt der Anteil US-amerikanisches Umsatzes beim Nahkauf mit 37% am höchsten (Edeka 35%) und beim Netto am niedrigsten (17%). Bezogen auf den Gesamtbetrag des festgestellten US-amerikanischen Umsatzes erreicht der Edeka-Markt mit 61% den höchsten Umsatzanteil, Netto und Nahkauf entsprechen mit jeweils 20% einander.

Vilseck ist ein vorwiegend auf die lokale Nachfrage ausgerichteter Einzelhandelsstandort. Das betrifft sowohl die „zivile“ als auch die US-amerikanische Nachfrage.

5.5 Einzelhandelsumsatz

Die Berechnungen des Einzelhandelsumsatzes erfolgen auf der Grundlage der ermittelten Bindungsquoten lokalen Umsatzpotenziales, der Kaufkraftzuflüsse aus dem regionalen Umfeld, der US-amerikanischen Nachfrage sowie der durchschnittlichen Ausgaben der Bevölkerung für den stationären Einzelhandel.

Danach ergibt sich für Vilseck ein Einzelhandelsumsatz von rd. **24,5 Mio. €**.

Umsatzanteile	Betrag
lokale Nachfrage	14,2 Mio. €
regionale Nachfrage	2,9 Mio. €
US-amerikanische Nachfrage	6,7 Mio. €
Streuumsätze	0,7 Mio. €
Umsatzvolumen gesamt	24,5 Mio.€

Gemessen am mittleren Einkaufsbetrag unterscheidet sich die „deutsche“ kaum von der US-amerikanischen Nachfrage. In beiden Fällen liegt der mittlere Bon bei 32 €.

Wenn „zivile“ Bewohner anderer Gemeinden in Vilseck einkaufen, dann offensichtlich im Rahmen eines größeren Versorgungseinkaufs. Deren mittlere Ausgabe liegt erkennbar über der der lokalen Kundschaft.

Kunden aus ...	Einkaufsbetrag
... Vilseck	31 €
... Freihung	42 €
... Edelsfeld	42 €
... Hahnbach	38 €
... Königstein	48 €
... sonstige Orte	26 €

6 Bewertung der Einzelhandelsausstattung

Im Folgenden wird geprüft, ob hinsichtlich der Stadtgröße und der lokalen sowie überörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Vilseck eine angemessene Einzelhandelsausstattung besteht. Grundlagen sind der Einzelhandelsbestand, die im regionalen Umfeld bestehenden Versorgungsstrukturen sowie die sortimentspezifischen Marktpotenziale unter Berücksichtigung der US-amerikanischen Nachfrage.

6.1 Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

6.1.1 Nahrungs- und Genussmittel (oh. Getränke)

Das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in der Stadt Vilseck wird von einem Edeka-, einem Netto-Markt und einer Nahkauffiliale sowie von Bäckereien und Metzgereien getragen.

Lebensmittelmärkte	Verkaufsfläche
Edeka	1.560 m ²
Nahkauf	630 m ²
Netto	900 m ²

Formal besteht damit ein Angebotsmix aus Vollversorger und einem Discounter. Als Markendiscouter erreicht Netto jedoch nicht die Marktattraktivität sog. Hard-Discounters, wie z.B. Lidl und Aldi. Entsprechend vermissen die Befragten genau dieses Angebotssegment in Vilseck. In der Innenstadt besteht eine Metzgerei (Grabenstraße) und eine Bäckerei (Marktplatz). Edeka und Netto liegen innenstadtnah zwischen Vilseck und dem Stadtteil Schlicht, der Nahkauf-Markt liegt im Norden der Stadt an der St 2123.

Nach den unternehmensspezifischen Kennwerten (Quellen: statista, bulwiengesa) sollten die drei Lebensmittelmärkte einen Umsatz von etwa 14,9 Mio. € erzielen.

Anbieter	Raumleistung	Umsatz
Edeka	5.130 €	8,0 Mio. €
Nahkauf	4.320 €	2,7 Mio. €
Netto	4.700 €	4,2 Mio. €
Gesamt		14,9 Mio. €

Mit der bestehenden Angebotsstruktur erreicht das Vilsecker Marktgebiet bei Nahrungs- und Genussmitteln die Nachfrage aus dem eigenen Gemeindegebiet sowie in begrenztem Umfang die der Gemeinden Edelsfeld und Freihung. Für Lebensmittel (ohne Getränke) wird ein lokales Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 11,1 Mio. € berechnet. Davon werden gegenwärtig etwa 72% gebunden. Der Umsatzanteil der US-amerikanischen Nachfrage wurde mit 29% im Mittel erhoben. Der Kundeneinzugsbereich umfasst dz. im Wesentlichen die Nachbargemeinden Edelsfeld und Freihung, deren relevante Kaufkraft aktuell etwa bis zu 35% gebunden wird. Der Anteil der räumlich nicht zuordenbaren Umsätze wird mit rd. 10% angesetzt. Danach ergibt sich für den Vilsecker Lebensmitteleinzelhandel ein bindungsfähiges Umsatzvolumen von rd. 15,3 Mio. €.

Bestand 2022	bindungsfähiges Umsatzvolumen
lokale Nachfrage	7,9 Mio. €
Einzugsbereich	3,0 Mio. €
Streuumsätze	1,1 Mio. €
US-amerikanische Nachfrage	3,3 Mio. €
Gesamt	15,3 Mio. €

Nach diesen Berechnungen kann angenommen werden, dass vor allem die Lebensmittelmärkte eine Performance erleben, die über den gängigen Richtwerten liegt.

Lebensmitteldiscount

Für die Stadt Vilseck besteht das Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmitteldiscounters mit 1.400 m² Verkaufsfläche (Lidl) im geplanten Fachmarktzentrum. Dessen Standortverträglichkeit wird im Folgenden geprüft.

Das Marktgebiet des Vilsecker Lebensmittelhandels wird maßgeblich durch Wettbewerbsstandorte begrenzt. Wettbewerbsstandorte (Lebensmitteldiscounters) befinden sich in:

Auerbach	Aldi, Netto, Norma
Sulzbach-Rosenberg	Aldi, Lidl, Netto (2x), Norma
Grafenwöhr	Aldi, Lidl, Netto, Norma
Vilseck	Netto
Hahnbach	Netto
Hirschau	Netto
Weierhammer	Netto

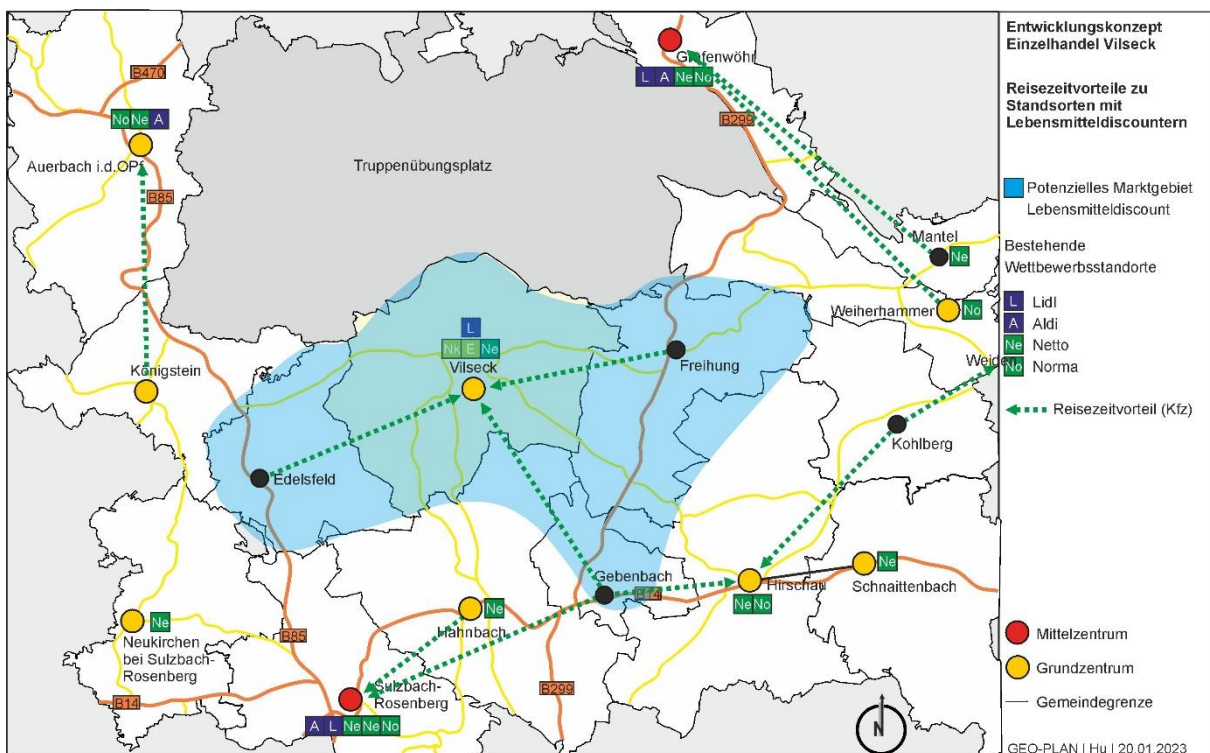
Überörtlich wirksam werden vor allem die Standorte Auerbach, Sulzbach-Rosenberg und Grafenwöhr. Bei den Netto-Märkten in Hahnbach, Hirschau und Weierhammer ist davon auszugehen, dass sie vorrangig der örtlichen Grundversorgung dienen und ohne wesentliche regionale Versorgungsfunktion bleiben.

Mit der Ansiedlung eines marktführenden Lebensmitteldiscounters in Vilseck ist dennoch eine begrenzte Ausdehnung des Marktgebietes und innerhalb dessen, durch die Abrundung des Angebotsmixes (das betrifft auch den Drogeriefachmarkt), eine intensivere Bindung der dort vorhandenen Kaufkraft zu erwarten.

Im Hinblick auf die Standortstruktur der Discountmärkte im regionalen Umfeld und der zu ihrer Erreichung nötigen Fahrzeiten (Pkw) kann davon ausgegangen werden, dass sich mit der Ansiedlung eines Lidl-Marktes das relevante Vilsecker Marktgebiet auch auf die Gemeinde Gebenbach ausdehnen wird. In Edelsfeld, Gebenbach und Freihung bestehen keine Lebensmittelmärkte.

Dieses so erweiterte Marktgebiet hatte am 31.12.2021 insgesamt 11.961 Einwohner. Innerhalb dieses Marktgebietes ergibt sich aus der bevölkerungsbezogenen Nachfrage nach Lebensmitteln (ohne Getränke) ein Umsatzpotenzial von rd. 21,4 Mio. €.

Abb. 30: Marktgebiet Lebensmitteldiscount



Die sich daraus ergebende Umsatzentwicklung lässt sich nur bedingt prognostizieren. Sie kann jedoch an Hand plausibler Annahmen und auf Grundlage der durchgeführten Befragungen in Vilseck sowie im Nachbarstandort Grafenwöhr abgeschätzt werden. Grundlagen hierzu sind:

- Die Bindungsquoten lokaler Kaufkraft für Lebensmittel (72%):
Hier ist durch das neue Angebot eine deutliche Steigerung zu erwarten. Zielgröße werden 90% sein.
- Die Ergebnisse der Kundenbefragungen zur Umsatzherkunft:
Das Marktgebiet wird die Gemeinde Gebenbach umfassen. Innerhalb des Marktgebietes ist eine moderate Steigerung der Kaufkraftbindung zu erwarten. Sie wird sich in einer Spannweite zwischen 20% und 50% bewegen.
- Die Anteile der US-amerikanischen Nachfrage:
Sie werden durch die Platzierung des Discounters anwachsen, zumal wenn dessen Standort vom TÜP aus einfach mit dem Pkw zu erreichen sein wird. Ausgegangen wird im Mittel von einem Umsatzanteil von 35%. Dies entspricht auch den in Grafenwöhr und seinem umfassend entwickelten Einzelhandelsangebot festgestellten Werten.
- Die Streuumsätze:
Sie werden auf Grund der räumlichen Lage der Stadt Vilseck auch künftig auf einem eher niedrigen Niveau verharren (rd. 10%).

Danach ergibt sich für den Standort Vilseck ein bindungsfähiges Umsatzvolumen für Lebensmittel in Höhe von 21,6 Mio. €. Das heißt, das bindungsfähige Umsatzpotenzial wird um etwa 5,8 Mio. € anwachsen.

Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)	bindungsfähiges Umsatzvolumen
lokale Nachfrage	10,0 Mio. €
Einzugsbereich	4,9 Mio. €
Streuumsätze	1,5 Mio. €
US-amerikanische Nachfrage	5,2 Mio. €
Gesamt	21,6 Mio. €

Der für Vilseck geplante Lidl-Markt wird mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² projektiert. Lidl war nach den Angaben von Statista im Jahr 2021 die Discountkette mit der höchsten Raumleistung (9.320 €, statista). bulwiengesa nennt, ebenso wie andere Fachpublikationen, einen Wert von 9.570 €.

Lidl selbst geht jedoch von deutlich niedrigeren Raumleistungen aus und lässt aktuell in Zusammenarbeit mit einer Wirtschaftsprüfungskanzlei die tatsächlichen Werte ermitteln. Nach GEO-PLAN vorliegenden Angaben von Lidl (07.02.2023) wird das Vorhaben in Vilseck mit einer allmählich anwachsenden Raumleistung und mit einem nach zwei Jahren zu realisierenden Jahresumsatz in Höhe von ca. 7,5 Mio. € projektiert. Das entspräche einer Raumleistung von rd. 5.360 €. Für diese Raumleistung legte Lidl Referenzwerte von Märkten vergleichbarer Verkaufsfläche im ländlichen Raum (Niederbayern) vor. Der Sachverhalt, dass mit wachsender Verkaufsfläche die Raumleistung sinkt, ist u.a. Folge einer großzügigeren Warenpräsentation sowie eines entsprechenden Flächenlayouts und auch aus Angaben anderer Vertriebslinien des Lebensmitteleinzelhandels hinlänglich bekannt.

Ausgehend von einer Raumleistung von 5.360 € und einem Zielumsatz in Höhe von 7,5 Mio. € würde sich das Umsatzvolumen der in Vilseck ansässigen Lebensmittelmärkte von dz. 14,9 Mio. € auf dann rd. 22,4 Mio. € erhöhen.

Mit dem Ausbau des Lebensmittelangebots sollte das Ziel verbunden sein, die Versorgungsangebote für die Bevölkerung bedarfsgerecht zu gestalten und bestehende Angebotsstrukturen an für die Nahversorgung wichtigen Standorten vor einer unverträglichen Wettbewerbssituation zu bewahren. Maßgebend für die Bewertung der örtlichen Verträglichkeit ist die von einem neuen Wettbewerber ausgehende Umsatzumverlagerung. Als grober Richtwert hat sich hierfür eine Marke von 10% als Grenze der Verträglichkeit etabliert.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Netto-Markt an der Schlichter Straße als Markendiscouter der nächstliegende Wettbewerber des Lidl-Marktes sein wird. Allerdings wird der Netto-Markt nach den Ergebnissen der Kundenbefragung vor allem durch die Vilsecker selbst genutzt. 72% der dort Befragten gaben als Wohnort Vilseck an (Edeka 59%, Nahkauf 47%). Der Anteil der US-amerikanischen Nachfrage liegt bei knapp 17% (Edeka 35%, Nahkauf 37%). D.h. der Netto-Markt wird im Vergleich der Lebensmittelmärkte am geringsten von einer Verlagerung überörtlicher und US-amerikanischer Nachfrage betroffen sein. Infolge dessen wird im Weiteren von einer anteilsgleichen Umsatzverlagerung ausgegangen.

Legt man die von Lidl angegebene Raumleistung und den sich daraus zu errechnenden Zielumsatz der neuen Filiale zu Grunde, wird sich das Umsatzvolumen (Zielumsätze) der in Vilseck ansässigen Lebensmittelmärkte von dz. 14,9 Mio. € auf 22,4 Mio. € erhöhen. Dieser Gesamtumsatz liegt somit etwa 0,8 Mio. € über dem berechneten bindungsfähigen Umsatzpotenzial. Bei einer anteilsgleichen Umsatzumverlagerung wird die Quote bei rd. 4% und damit deutlich unter dem kritischen Schwellenwert liegen.

Nach den vorgenommenen Berechnungen kann, wie oben dargelegt, davon ausgegangen werden, dass der Lebensmitteleinzelhandel in Vilseck aktuell Umsätze erzielt, die über den gängigen Raumleistungen liegen. D.h., die berechnete Umsatzumverlagerung wird in einem vergleichsweise „stabilen“ Wettbewerbsumfeld stattfinden.

Unter Annahme der von Lidl angegebenen Raumleistungen und dem sich daraus ergebenden Zielumsatz der neuen Filiale sind keine von dem Vorhaben ausgehenden schädlichen Auswirkungen auf die lokal bestehenden Wettbewerber zu erwarten.

Die Bürgerbefragung hat den Wunsch der Bevölkerung u.a. nach der Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters ergeben. Die Befragung erfuhr mit einer Teilnahme von 1.057 Bürgern einen außerordentlich hohen Zulauf. In der dort offen gestellten

Frage, welche Einkaufsangebote in der Stadt fehlen, antworteten 269 Personen (25%) mit „Lebensmitteldiscouter“ und 611 (58%) mit „Drogeriefachmarkt“. Insofern entspricht das Vorhaben auch den Bedürfnissen der Vilsecker Bevölkerung.

6.1.2 Getränke

Getränke werden von Vilseck von zwei Getränkemärkten (Nahkauf Getränkemarkt, Christines Getränke) mit zusammen rd. 550 m² Verkaufsfläche sowie von Edeka und Netto auf zusammen rd. 390 m² Verkaufsfläche angeboten. Nach den üblichen Raumleistungen sollte hieraus ein Umsatzvolumen von rd. 1,5 Mio. € entstehen. Alleine die lokale Nachfrage nach Getränken begründet ein Umsatzvolumen in Höhe von rd. 2,1 Mio. €. Auf Grund des geringen Angebotes ist nicht davon auszugehen, dass wesentlichen Anteile externer Kaufkraft nach Vilseck zufließen. D.h. das gegenwärtige Angebot liegt erkennbar unter dem lokalen Bedarf.

Einen entsprechenden Angebotsausbau vorausgesetzt, sollten etwa dem Lebensmittelangebot vergleichbare Kaufkraftbindungen erreicht werden können. Das sind

- 90% der lokalen Kaufkraft,
- Bindungsquoten zw. 20% und 50% im weiteren Marktgebiet,
- ein Umsatzanteil der US-amerikanischen Nachfrage von rd. 35% sowie
- ein Anteil der räumlich gestreuten Umsätze von rd. 10%.

Getränke	bindungsfähiges Umsatzvolumen
lokale Nachfrage	2,5 Mio. €
Einzugsbereich	1,2 Mio. €
Streuumsätze	0,4 Mio. €
US-amerikanische Nachfrage	1,3 Mio. €
Gesamt	5,4 Mio. €

Geht man von einer mittleren Raumleistung (Umsatz / m² VF) in Höhe von 1.600 € bei Getränkemärkten aus, dann ergibt das ein tragfähiges Angebot von etwa 3.300 m². D.h., in Bezug auf das erhobene Gesamtangebot besteht in Vilseck ein Ausbauspielraum von rd. 2.300 m³.

6.2 Sortimente des Innenstadtbedarfs

Im Folgenden wird auf die Sortimente eingegangen, für die ein Marktpotenzial erkannt wird, das zumindest den üblichen Einstiegsgrößen von Fachgeschäften oder Fachmärkten entspricht.

6.2.1 Apotheken

Im Gegensatz zum klassischen Einzelhandel kann der Ausbauspielraum für Apotheken nur bedingt von der Größe der Verkaufsflächen abgeleitet werden, da der Artikelbestand überwiegend in für Kunden unzugänglichen Räumen gelagert und auf Nachfrage kommissioniert wird. Eine vom sichtbar dargebotenen Warenumfang abhängende „Einkaufsattraktivität“, die sich beim klassischen Einzelhandel als umsatzbeeinflussend herausstellt, ist daher bei Apotheken eher zweitrangig, das Artikelangebot ist größtenteils identisch.

Die Apothekendichte verringert sich in Deutschland kontinuierlich. Ursachen dafür sind zum einen die Wettbewerbssituation und zum anderen die gesundheitspolitischen Rahmenbedingungen. Im Mittel versorgte 2020 eine Apotheke in Bayern 4.350, in der Oberpfalz rd. 4.200 Einwohner. In Vilseck bestand (bei 6.540 Ew) zum Zeitpunkt der Erhebung eine Apotheke.

Weitere Apotheken bestehen in

- Auerbach (2)
- Grafenwöhr (1)
- Sulzbach-Rosenberg (3)
- Hahnbach (1)
- Hirschau (2)

In Deutschland lag der Umsatz pro Apotheke im Jahr 2021 bei rd. 3,1 Mio. €. Das in Vilseck bindungsfähige

Umsatzpotenzial wird zw. 3,9 und 5,0 Mio. € berechnet. D.h. trotz der hohen Versorgungsquote der in Vilseck ansässigen Apotheke wird das wirtschaftliche Potenzial für eine weitere Apotheke eher unzureichend bewertet. Tragfähigkeit ergäbe sich nur dann, wenn dann nahezu die vollständige Kaufkraft aus dem Nahbereich der Stadt in Vilseck gebunden werden könnte. Davon ist jedoch nicht auszugehen.

6.2.2 Drogeriewaren

Drogeriewaren zählen zwar zu den Sortimenten des Innenstadtbedarfs. Im Hinblick auf ihre Warentypik sind sie jedoch dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen, zu dem grundsätzlich auch Nahrungs- und Genussmittel zählen: Sie werden in der Regel sehr häufig eingekauft und meist kurz nach dem Kauf geodert verbraucht, zumal sie, z.B. mit Babynahrung, ein häufig nachgefragtes Teilsortiment der Nahrungsmittel anbieten. Insofern werden Drogeriewaren hier den Sortimenten der erweiterten Grundversorgung zugeordnet. Sie bilden gerade im ländlichen Raum regelmäßig Standortgemeinschaften mit Nahversorgungsmärkten.

Drogeriewaren werden in Vilseck dz. nur von den Lebensmittelmärkten auf zusammen 230 m² Verkaufsflächen angeboten. Der größte Flächenanteil (65%) entfällt auf den Edeka-Markt. Zur Berechnung von möglichen Ausbauspielräumen ist bei Drogeriewaren eine undifferenzierte Flächenbetrachtung allerdings nicht zielführend, da Lebensmittelmärkte Drogeriewaren in der Regel nur als Rand- bzw. Teilsortiment mit geringen Artikelzahlen vorhalten. Dieses Angebot kann weder hinsichtlich seiner Breite und Tiefe noch seiner Attraktivität und der Kundenzufriedenheit dem von Drogeriemärkten gleichgesetzt werden. Lebensmittelmärkte erreichen bei Drogeriewaren somit nur eine begrenzte Versorgungsfunktion. Dies ist auch dann der Fall, wenn mehrere Lebensmittelmärkte in der Summe eine erhebliche Verkaufsfläche bei Drogeriewaren vorhalten, da

- die Bandbreite der angebotenen Artikel auch bei unterschiedlichen Betriebsformen des Lebensmittelhandels (Discounter, Vollversorger) weitgehend deckungsgleich ist,

- daher in der Summe nur ein kleiner und auf wenige Artikel beschränkter Ausschnitt eines umfangreichen Drogeriewarensortimentes angeboten wird und
- somit auch Angebotsduplizitäten kaum eine Erweiterung des Warenspektrums bewirken.

Entsprechend vermissen 58% der Befragten einen Drogeriefachmarkt in Vilseck.

Durch die lokale Nachfrage besteht in Vilseck ein Umsatzpotenzial von rd. zwei Mio. € für Drogeriewaren. Davon werden, mangels Angebotes, von den Lebensmittelmärkten aktuell nur etwa 10% gebunden (rd. 0,2 Mio. €).

Drogeriefachmarkt

Für die Stadt Vilseck besteht das Ansiedlungsvorhaben eines Drogeriefachmarktes (Rossmann) mit 716 m² Verkaufsfläche im geplanten Fachmarktzentrum. Dessen Standortverträglichkeit wird im Folgenden geprüft.

Würde in Vilseck ein zeitgemäßes Drogeriewarenangebot bestehen, könnte auf Grund der regionalen Wettbewerbssituation und der Raum-Zeit-Überwindungsdistanzen davon ausgegangen werden, dass sich das Marktgebiet auf die Nachbargemeinden Freihung, Edelsfeld und Gebenbach ausdehnen würde. Dort bestehen keine Drogeriemärkte. Innerhalb dieses Marktgebietes ergibt sich aus der bevölkerungsbezogenen Nachfrage nach Drogeriewaren ein Umsatzpotenzial von rd. 3,8 Mio. €. Wettbewerbsstandorte (Drogeriefachmärkte) befinden sich in Auerbach (Müller), Sulzbach-Rosenberg (DM) und Grafenwöhr (Rossmann).

Mit der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Vilseck kann es gelingen, das lokale Umsatzpotenzial zum überwiegenden Teil und das des weiteren Marktgebietes zu wesentlichen Anteilen zu binden.

Die zu erwartende Umsatzentwicklung kann an Hand plausibler Annahmen und auf Grundlage der durchgeführten Befragungen in Vilseck sowie an anderen Standorten in der Region abgeschätzt werden.

Abb. 31: Marktgebiet Drogeriefachmarkt



Grundlagen hierzu sind:

- An Standorten vergleichbarer Ausstattung werden Bindungsquoten von rd. 73% erreicht (Grafenwöhr 73%, Kemnath 73%).
- Das Marktgebiet wird die Gemeinden Edelsfeld, Freihung und Gebenbach umfassen. Innerhalb des Marktgebietes ist eine Kaufkraftbindung in einer Spannweite zwischen 30% und 50% zu erwarten.
- Die Anteile der US-amerikanischen Nachfrage werden durch die Platzierung eines Drogeriemarktes in Nähe der Zufahrt zum TÜP anwachsen. Sie werden mit 25% vom Gesamtumsatz angesetzt (vgl. Grafenwöhr 24,8%).
- Die Streuumsätze werden auf Grund der räumlichen Lage der Stadt Vilseck auch künftig auf einem eher niedrigen Niveau verharren (rd. 10%).

Danach ergibt sich für den Standort Vilseck bei Drogeriewaren ein bindungsfähiges Umsatzvolumen in Höhe von rd. 3,2 Mio. €.

Drogeriewaren	bindungsfähiges Umsatzvolumen
lokale Nachfrage	1,5 Mio. €
Einzugsbereich	0,9 Mio. €
Streuumsätze	0,2 Mio. €
US-amerikanische Nachfrage	0,6 Mio. €
Gesamt	3,2 Mio. €

Der für Vilseck geplante Rossmann-Markt wird mit einer Verkaufsfläche von 716 m² projektiert. Rossmann war nach Angaben von Statista im Jahr 2021 die Discountkette mit der zweithöchsten Raumleistung (5.822 €). Bei einer Raumleistung von 5.822 € wird der Zielumsatz der neuen Rossmann-Filiale folglich bei rd. 4,2 Mio. € liegen. Die Bayerische Landesplanung setzt für Drogeriemärkte allgemein ein Mittel von 5.500 € an. Das ergibt einen Zielumsatz in Höhe von 3,9 Mio. €.

D.h., das bindungsfähige Umsatzvolumen liegt unter dem berechneten Zielumsatz der geplanten Rossmann-Filiale (3,9 Mio. €).

Innerhalb des Stadtgebietes von Vilseck besteht kein weiterer Anbieter. Insofern wird sich der Wettbewerb auf das Drogeriewarenangebot der Lebensmittelmärkte beschränken. Dieser Sachverhalt kann keine unverträgliche Wettbewerbsverschärfung begründen, vielmehr suchen Lebensmittel- und Drogeriemärkte sogar den Standortverbund. So ja auch im geplanten Fachmarktzentrum.

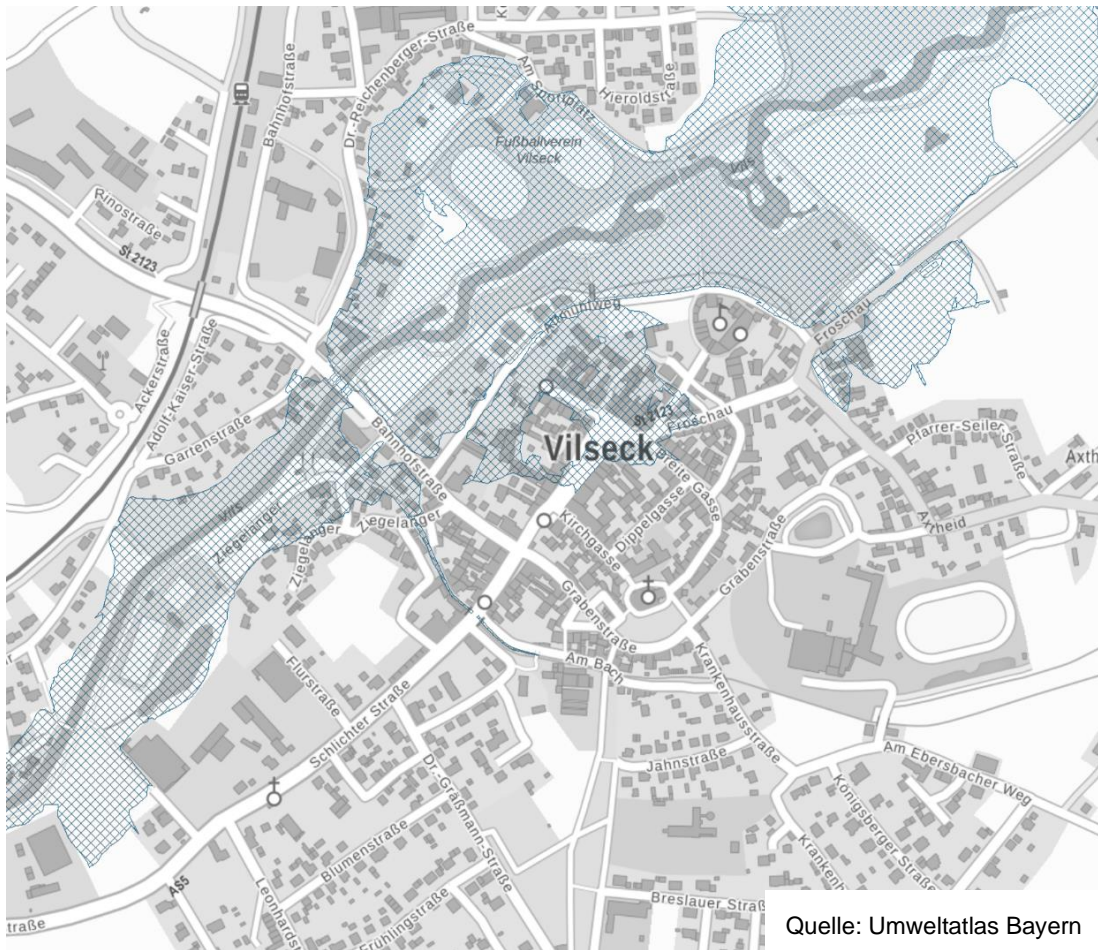
Der Drogeriemarkt wird geeignet sein, die Versorgungsstruktur in Vilseck um ein bislang nicht vorhandenes Angebot abzurunden und so den Einzelhandelsstandort Vilseck insgesamt zu stärken.

Drogeriewaren zählen zu den Sortimenten des Innenstadtbeararfs. Entsprechend wurde seit dem Rückzug der Schleckerfiliale (Bahnhofstraße 2) darauf hingewirkt, eine innerstädtische Ansiedlungsmöglichkeit für einen Drogeriemarkt zu finden. Dies gelang auch in Zusammenarbeit mit entsprechenden Projektentwicklern nicht. Aktuell bestehen weder innerhalb der Altstadt noch im Raum zwischen Vilseck und Schlicht geeignete Entwicklungsflächen bzw. nachnutzbare Objekte. Der ehemals leerstehende Netto-Markt an der Schlichter Straße 2a ist durch einen Tedi-Markt besetzt. Soweit Freiflächen im Umfeld der Schlichter Straße bestehen, handelt es sich dabei um rückliegende Flächen ohne aktuelle Handelseignung bzw. um Restflächen eines raumgliedernden Grünzuges zwischen Vilseck und dem Stadtteil Schlicht. An die Vils angrenzende Freiflächen sind als Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Das betrifft auch an die Altstadt / Froschau angrenzende Freiflächen.

Insofern kann innerhalb des Stadtgebietes kein innenstadtnäherer Standort nachgewiesen werden, der den Standortanforderungen eines Drogeriemarktes entspricht.

In Abwägung mit den Versorgungsansprüchen der Bevölkerung und dem Versorgungsauftrag der Stadt Vilseck kann der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im geplanten Fachmarktzentrum zugestimmt werden.

Abb. 32: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete in
Vilseck



6.2.3 Weitere Sortimente des Innenstadtbedarfs

Auf der Grundlage realistischer Bindungsquoten bei einem der Ortsgröße angemessenen Ausbaustandard sowie unter der Annahme mittlerer Raumleistungen werden Ausbauspielräume berechnet. Dargestellt werden nur die Sortimente, für die ein Ausbauspielraum erkannt wird, der zumindest der Mindestbetriebsgröße eines Fachgeschäftes entspricht. Danach ergibt sich für Vilseck ein Ansiedlungspotenzial für

- Damenbekleidung (100 m² VF) und
- Herrenbekleidung (130 m² VF).

Bekleidung wird in Vilseck von zwei Discountern (NKD, Tedi) angeboten. Insofern ist die Tragfähigkeit einer Boutique bzw. eines kleineren Fachgeschäftes darstellbar. Allerdings sollte der betriebliche Erfolg durch zeitgemäße, ideenreiche Konzepte gefördert werden. D.h. die attraktive und ansprechende Warenpräsentation sollte durch frequenz- und aufenthaltsfördernde ergänzende Angebote (z.B. Verkostungen, Weinverkauf, Caféspezialitäten und Accessoires) begleitet werden.

7 Zentren- und Nahversorgungskonzept

§1 des Baugesetzbuches (BauGB) verpflichtet die Kommunen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung einer verbraucher-nahen Versorgung. Dies bedingt auch eine räumliche Steuerung des Einzelhandels, bei der es nicht darum geht, Wettbewerb im Sinne eines „Konkurrenzschutzes“ zu verhindern, sondern durch eine vorausschauende Planung entwicklungspolitische Ziele zu sichern und unerwünschte Negativwirkungen zu vermeiden.

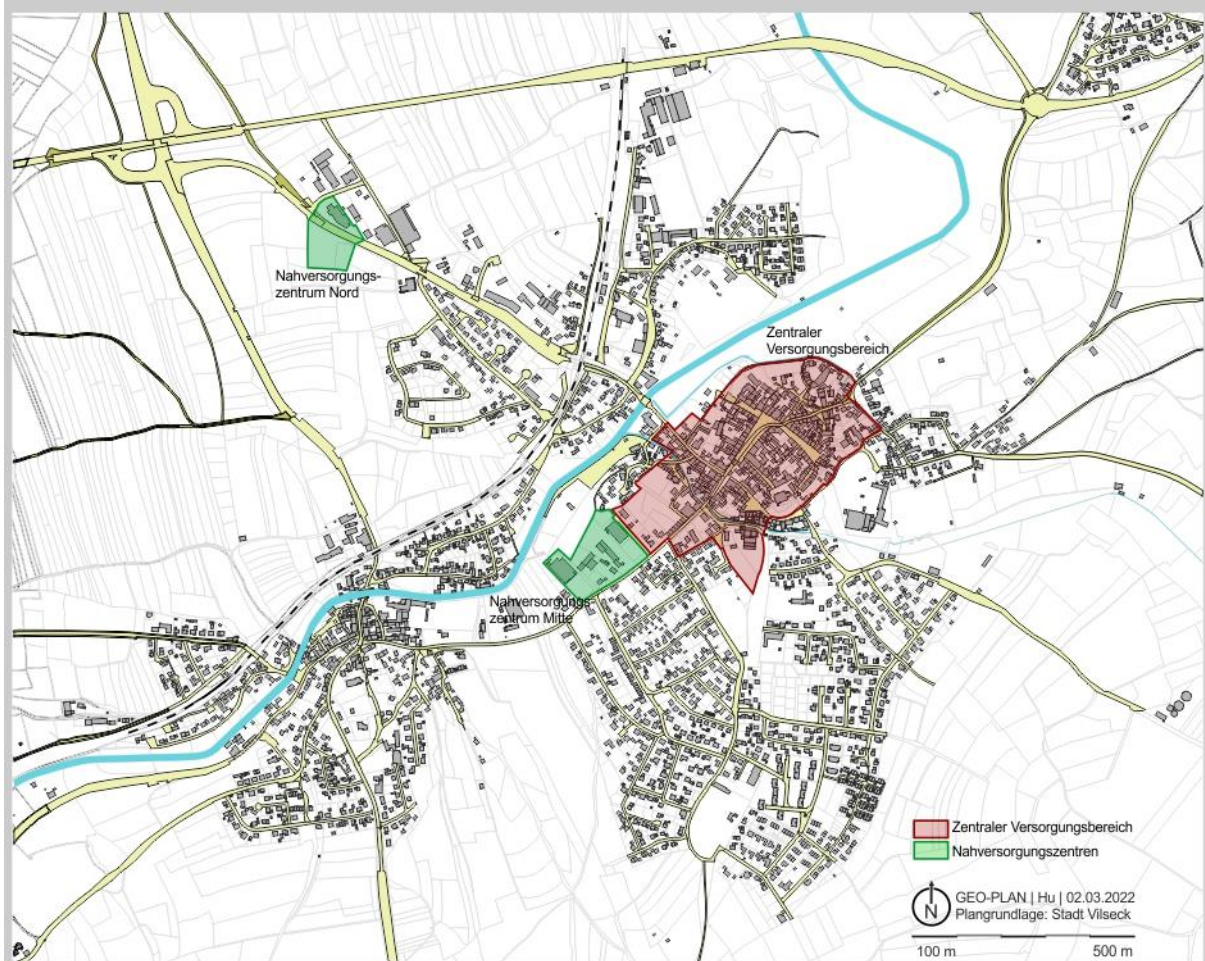
Der Stadt Vilseck wird hierzu vorgeschlagen, ihre künftige Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage eines Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu steuern. Mit dessen Hilfe werden in Vilseck Entwicklungsräume des Einzelhandels definiert und eine sortimentspezifische und arbeitsteilige Funktionszuordnung vorgenommen. Diese orientiert sich am vorhandenen Bestand sowie an der Lagequalität der Standorte.

Das Vilsecker Zentren- und Nahversorgungskonzept umfasst den Zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgungszentren „Mitte“ und „Nord“. Ergänzt wird es durch Ansiedlungsregeln und die Definition einer „Vilsecker Liste“ innenstadtrelevanter Sortimente.

Das Konzept zielt darauf

- die Handelsfunktion und Multifunktionalität der Innenstadt zu stärken,
- eine möglichst flächendeckende Nahversorgung zu gewährleisten,
- eine funktionale Arbeitsteilung der Standorträume zu erhalten,
- unverträglichen innerörtlichen Wettbewerb zu vermeiden und
- außerhalb integrierter Lagen kein unkoordiniertes bzw. mit den o.g. Zielen unverträgliches Wachstum zuzulassen.

Abb. 33: Zentrenkonzept Vilseck



Ein solches, vom Stadtrat beschlossenes Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine wichtige Grundlage sowohl für Positivplanungen als auch für den Ausschluss oder die Beschränkung zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches in Bebauungsplänen. Aus dem Konzept leiten sich die Planungsziele ab, die Ausschluss- oder Beschränkungsfestsetzungen begründen.

7.1 Zentraler Versorgungsbereich

In der Zentrenhierarchie stellt der Zentrale Versorgungsbereich den wichtigsten Handelsstandort dar. *„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. (...).“* BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007. Der Zentrale Versorgungsbereich erhält im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB dahingehend einen „Schutzstatus“, sodass Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur dann zulässig sind, wenn von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Kommunen zu erwarten sind. *Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können. Als Maßstab zur Feststellung schädlicher Auswirkungen darf der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden“* BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

Wenn die Stadt für innerstädtische Randlagen Sortimentsbeschränkungen beschließt, um das Zentrum zu stärken, ist das ein legitimes städtebauliches Ziel. Sie ist dabei nicht darauf beschränkt, nur Nutzungen zu unterbinden, die in der Kernzone bereits in nennenswertem Umfang ausgeübt werden und durch die

Zulassung in anderen Plangebieten gefährdet werden. Der Stadt ist auch gestattet, "zentrumbildende" Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach §1 (6) Nr. 4 BauGB die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

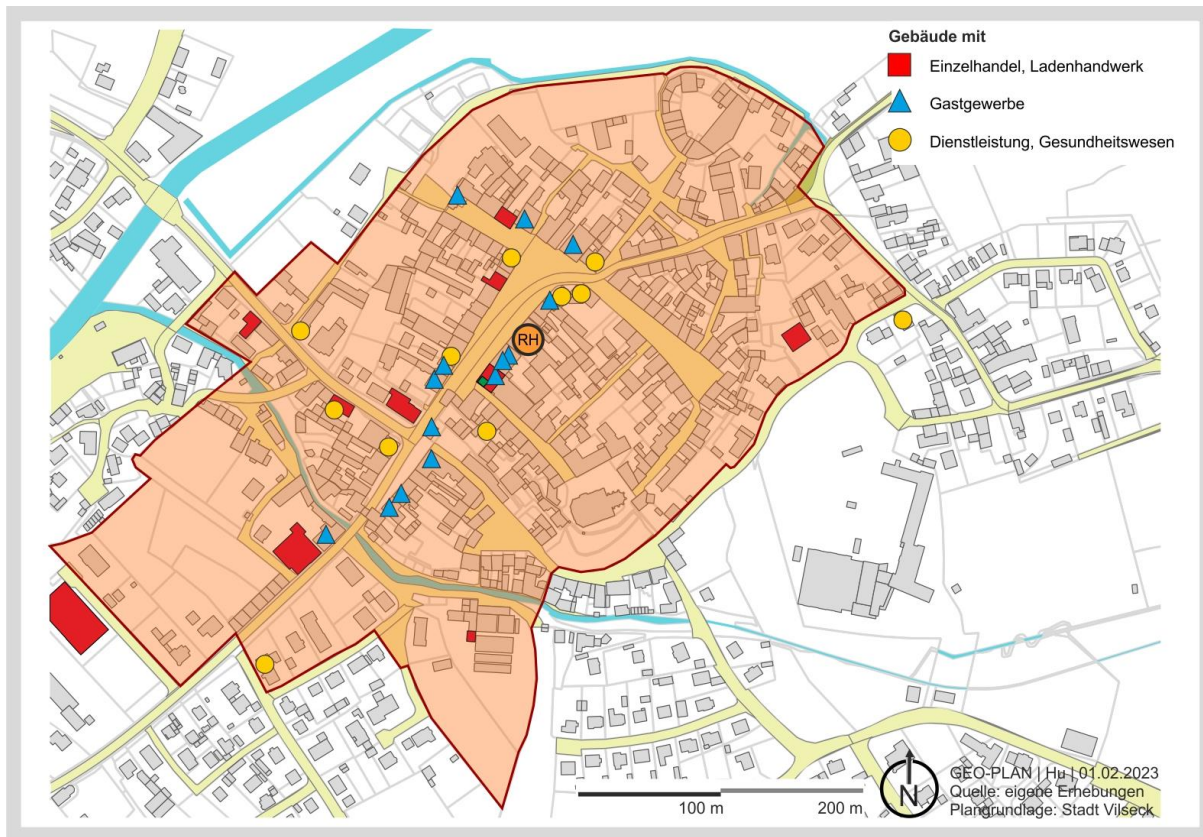
Für Vilseck wird vorgeschlagen, den Altstadtkern sowie die westlich an die Vorstadt anschließenden und über die Schlichter Straße erschlossenen Stadträume als Zentralen Versorgungsbereich festzulegen. Dadurch wird Entwicklungsraum für Handelsansiedlungen dargestellt, die in der historischen Innenstadt nicht ansiedelbar sind.

Die Aktivierung dieser Flächen für eine Handelsnutzung setzt jedoch deren Zugänglichkeit und Sichtbarkeit voraus.

Leitkompetenz der Vilsecker Innenstadt ist ihre Multifunktionalität, angeführt von Wohnen, Gastronomie und Dienstleistung und ergänzt durch Einzelhandel. Die Innenstadt bzw. der Altstadtkern sind auf Grund ihrer historischen Stadtstruktur und Bausubstanz Standortraum von vorwiegend kleinteiligem Einzelhandel. Größerflächige Ansiedlungen sind hier nicht zu erwarten bzw. realisierbar.

Nutzung	
Einzelhandel	
Betriebsstätten	10
Verkaufsfläche	1.170 m²
Ø Verkaufsfläche	rd. 120 m² *
Betriebsstätten	
Gastronomie	14
Dienstleistung	13

Abb. 34: Zentraler Versorgungsbereich



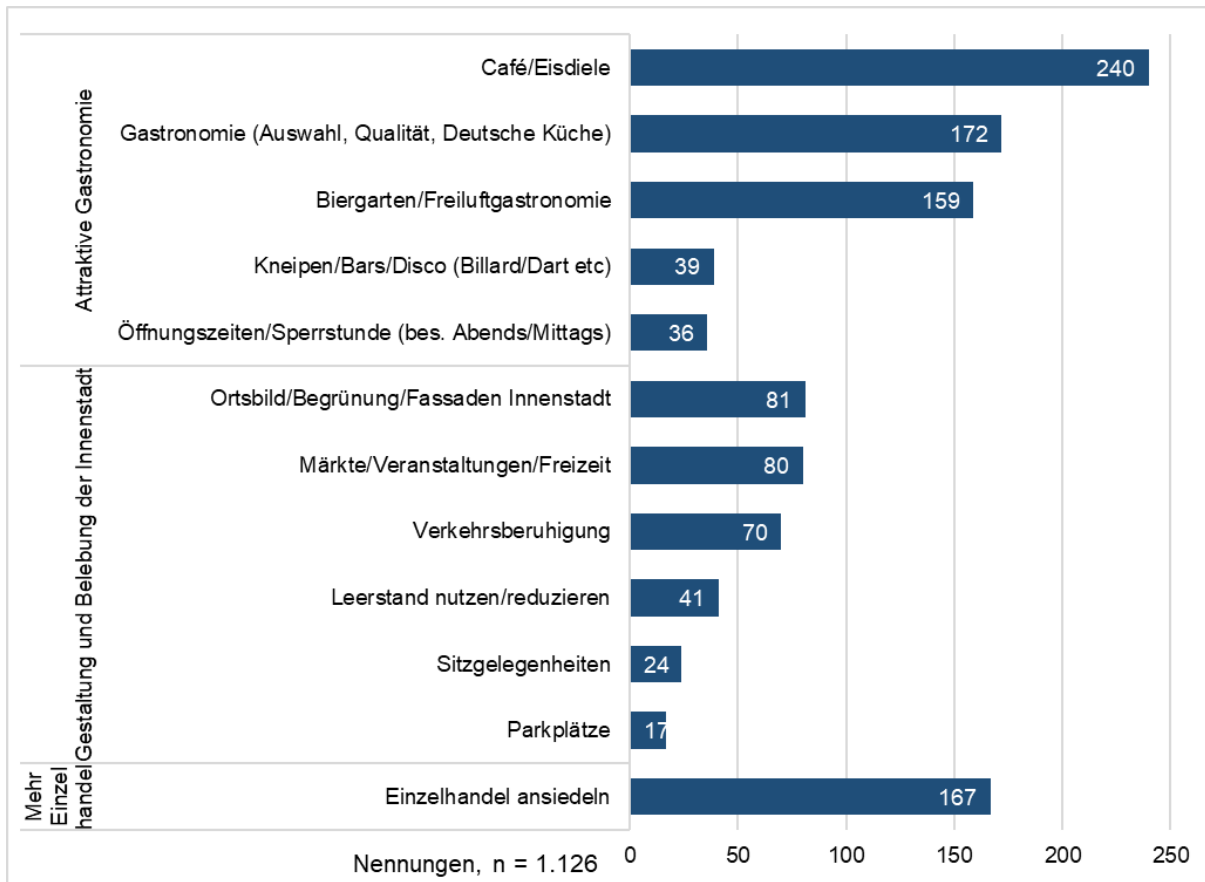
Vor allem aufgrund der Dichte von Gastronomie und Dienstleistung und des am Markt ansässigen Textilfachmarktes mit benachbarter Bäckerei hat die Innenstadt eine deutlich über sie selbst hinausreichende Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt sowie für die US-amerikanische Nachfrage. Diese Multifunktionalität sollte als wesensprägendes Merkmal den Zielrahmen der Innenstadtentwicklung definieren und qualitativ sowie nach Möglichkeit auch quantitativ weiterentwickelt werden.

Unterstützt wird diese Zielsetzung auch durch die Ergebnisse der Bürgerbefragung. Die Frage, wodurch die Attraktivität der Vilsecker Innenstadt zwischen Vorstadt und Marktplatz verbessert werden kann, ergab in der offen gestellten Frage 646 Hinweise zur Gastronomie, das sind 57% aller getanen Äußerungen. Der Schwerpunkt liegt auf der Ansiedlung eines Cafés in der Innenstadt, mehr Gastronomie mit regionaler Küche sowie auf der Freiluftbewirtschaftung.

D.h., bei der Abwägung der Innenstadtverträglichkeit sind gerade auch gastronomische Nutzungen relevant. In der Folge muss es darum gehen, innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass eine positive Entwicklung der Leitfunktionen befördert wird. Zudem gilt es Entwicklungen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden, die nachteiligen Auswirkungen auf dessen bestehende oder angestrebte Leitfunktionen erwarten lassen.

Der Stadt Vilseck wird aus genannten Gründen empfohlen, Gastronomie oder Verzehrflächen von Backshops bei der Aufstellung von Bebauungsplänen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, also auch in den Nahversorgungszentren, auszuschließen.

Abb. 35: Was ist aus Sicht der Bevölkerung wichtig, um die Innenstadt attraktiver zu machen?



7.2 Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentren sind Teil des Zentrenkonzeptes, sie ergänzen den Zentralen Versorgungsbereich und differenzieren die räumliche Einzelhandelsentwicklungsstrategie. Wie beim Zentralen Versorgungsbereich besteht auch hier das Erfordernis, dass die Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht. Zeitgemäße Lebensmittelmärkte erfordern eine Mantelbevölkerung (zw. 5.000 und 8.000 Einwohner), deren Zahl über die im Nahversorgungsbereich (zw. 300 und 600 Meter Distanz) deutlich hinausgeht. Eine derartige Bevölkerungsdichte besteht i.d.R. nur in hochverdichteten, großstädtischen Wohnsiedlungen. Insofern sind Lebensmittelmärkte im Regelfall keine reinen Nahversorger, wengleich sie auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion haben.

Nahversorgungszentren müssen folglich auch hinsichtlich ihrer verkehrlichen Erschließung in der Lage sein, ihre Versorgungsfunktion zu erfüllen. Eine überwiegende Nahversorgungsfunktion besteht dann, wenn sich der anzunehmende Umsatz zu mehr als der Hälfte aus dem unmittelbaren Wohnumfeld ergibt. Das ist für Vilseck zwar nicht anzunehmen. Dennoch ist es von Bedeutung, durch eine räumliche Steuerung der Lebensmittelmärkte eine möglichst wohnungsnah Grundversorgung zu ermöglichen bzw. zu erhalten. Bei dieser Zielsetzung sind auch räumliche Entwicklungsplanungen für Wohnbauland zu berücksichtigen.

Nahversorgungszentren müssen in der Lage sein, die ihnen im Zentrenkonzept zugedachte Versorgungsfunktion zu erfüllen oder perspektivisch erfüllen zu können (Flächenreserven). In Nahversorgungszentren geschieht dies naturgegeben über die Sortimente der Grundversorgung bzw. über die sog. Fast Moving Consumer Goods (FMCG: Lebensmittel und Drogeriewaren). Dabei muss der Angebotsausbau so umfangreich sein, dass tatsächlich eine über den reinen Nahbereich hinausgehende Versorgung besteht. Dies ist i.d.R. dann anzunehmen, wenn zumindest 1.000 m² sortimentsrelevante Verkaufsfläche bestehen, wobei im Einzelfall auch bei deutlich weniger Verkaufsfläche (ab rd. 400 m²) eine zentrale Versorgungsfunktion erreicht werden kann, sofern keine anderen Versorgungsmöglichkeiten bestehen.

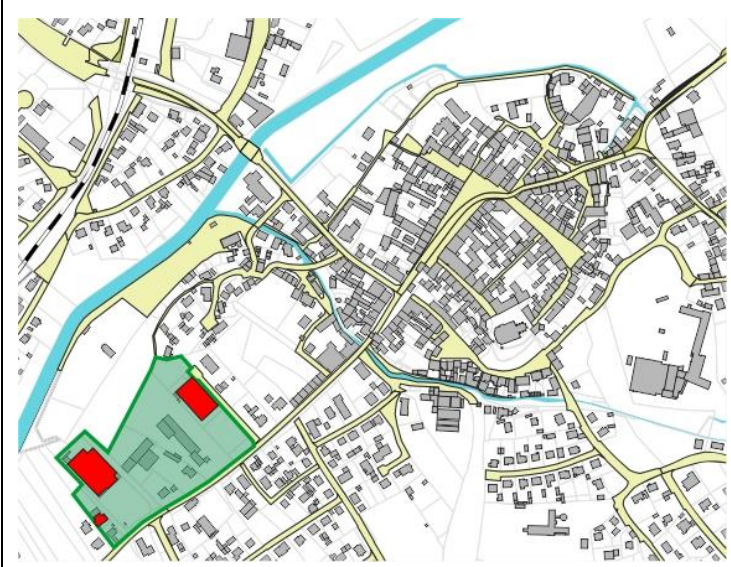
7.2.1 Nahversorgungszentrum „Mitte“

Unmittelbar an den Zentralen Versorgungsbereich schließt im Westen das Nahversorgungszentrum „Mitte“ an. Es ist Standort eines Netto-Marktes (rd. 900m² VF) sowie eines Edeka-Marktes (rd. 1.560 m² VF). Beide Märkte integrieren jeweils einen Backshop.

Der Netto-Markt richtet sich vor allem an die lokale Nachfrage. Der Anteil der Vilsecker Kundschaft liegt bei 71%, der der US-amerikanischen Nachfrage bei 17%. Der Edeka-Markt erfährt eine räumlich weitreichende Nachfrage. Der Anteil der Vilsecker Kundschaft liegt bei 52%, der der US-amerikanischen Nachfrage bei 35%. Beim Netto-Markt liegt der Anteil der nichtmotorisierten Kunden bei 30%, bei Edeka bei 31%.

Auf Grund ihrer zentralen Lage zwischen der Stadt Vilseck und dem Stadtteil Schlicht übernehmen diese Märkte eine wohnortnahe, aufgrund ihres Warenangebotes jedoch auch eine überörtliche Grundversorgung.

Diese Versorgungsfunktion sollte gesichert und nach Möglichkeit weiterentwickelt werden.

Nahversorgungszentrum Mitte	Sortimente	Verkaufsfläche
	Nahrungs- und Genussmittel	1.725 m ²
	Getränke, Wein Spirituosen	585 m ²
	Drogerie- und Parfümeriewaren	200 m ²
	Sonstige Sortimente	110 m ²
	Gesamt	2.620 m ²

7.2.2 Nahversorgungszentrum „Nord“

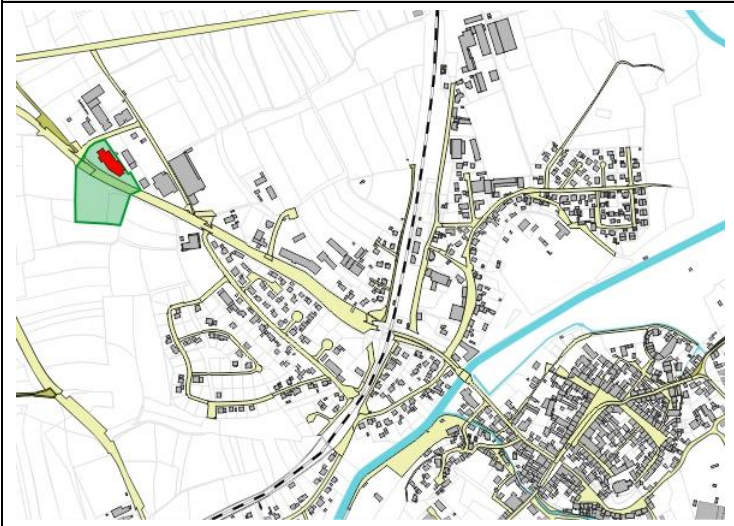
Im Norden des Stadtgebietes liegt an der St 2123 ein Nahkaufmarkt mit rd. 640 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel und 465 m² Verkaufsfläche für Getränke.

Der Standort ist über die St 2123 leistungsfähig und unmittelbar für den Kfz-Verkehr erreichbar. Eine durchgängige Anbindung an einen Geh- und Radweg zur Innenstadt besteht. Eine Anbindung an den ÖPNV wird nach rd. 300 m Fußweg erreicht (Abzweig Ackerstraße). Dort besteht eine Anbindung an die Linien 458 (Amberg – Axtheid Berg) und 464 (Sulzbach-Rosenberg - Vilseck).

Wohnbebauung wird nach ca. 300 m erreicht, die Distanz zur Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) beträgt rd. 1,2 km. Die Stadt Vilseck plant, ihre Siedlungsentwicklung entlang der St 2123 nach Norden hin weiterzuführen. So wurde nach Abschluss des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (2012) an das Baugebiet „Hinter den Hirtenhäusern“ an der Ackerstraße anschließend das Wohnbaugebiet „Vilseck

Weidenstock-Südhang“ mit insgesamt 60 Bauplätzen entwickelt (Bebauungsplan 2018). Die Einwohnerentwicklung der Stadt Vilseck verlief in den vergangenen 10 Jahren bis 2016 zunächst stabil, danach deutlich positiv (+614 bzw. +10,4%). Die Vorausberechnungen des Landesamtes gehen weiterhin von einer zumindest stabilen bis leicht positiven Entwicklung aus. Insofern ist mit einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland und perspektivisch mit einer unmittelbaren Anbindung an Wohngebiete zu rechnen.

Der Standort richtet sich sowohl an die örtliche als auch an die überörtliche Nachfrage. 47% der Kunden kommen aus Vilseck, 16% aus dem regionalen Umfeld. Die Nähe zum Truppenübungsplatz begründet einen hohen Anteil US-amerikanischer Kundschaft (36%). Trotz der Entfernung zu Wohngebieten liegt der Anteil nichtmotorisierter Kunden bei immerhin 23%.

Nahversorgungszentrum „Nord“	Sortimente		Verkaufsfläche
	Bestand		
	Nahrungs- und Genussmittel	630 m ²	
	Getränke, Wein Spirituosen	465 m ²	
	Planung		
	Nahrungs- und Genussmittel	1.400 m ²	
	Drogeriewaren	716 m ²	

Dem Nahkauf gegenüberliegend plant ein Investor die Herstellung eines Lidl-Marktes mit 1.400 m² Verkaufsfläche, eines Drogeriefachmarktes (Rossmann) mit 716 m² Verkaufsfläche sowie, an den Drogeriemarkt angebaut, eines Backshops mit Café (zusammen rd. 200 m²).

Auf Grund des fachlich und durch die Ergebnisse der Bürgerbefragung nachweisbaren Bedarfs an ergänzenden Angeboten bei Lebensmitteln sowie bei Drogeriewaren kann einem Angebotsausbau in dem skizzierten Umfang grundsätzlich zugestimmt werden. Dem Vorhabenstandort kann zugestimmt werden, da in Vilseck keine wohnstandortnäheren bzw. der Innenstadt näherliegenden Entwicklungsflächen oder nachnutzbare Immobilien bestehen. Im Einzelnen:

- Auf Grund der zum Nahkauf-Markt benachbarten Lage wird kein vollkommen neuer Handelsstandort eröffnet, sondern ein bereits bestehender ausgebaut. Von einer Einfügung des Vorhabens in die Umgebung ist daher auszugehen.
- Der Vorhabenstandort liegt in einer städtebaulichen Randlage, kann aber bei einer geeigneten verkehrlichen Anbindung (Geh-, Radweg) Nahversorgungsfunktion für nördliche Wohngebiete der Stadt Vilseck übernehmen. Voraussetzung ist die Herstellung einer durchgängigen Geh- und Radweganbindung an die Wohngebiete entlang der St2123 (Ackerstraße und Umfeld). Dem entspricht die Zusage des Projektentwicklers (Auriga GmbH), eine Geh- und Radwegverbindung vom Vorhabenstandort bis zur Einmündung der Ackerstraße in die St2123 herzustellen. An diesem Knoten sollte zudem eine sichere Querungsmöglichkeit der Staatsstraße geschaffen werden, um den auf der nördlichen Seite verlaufenden Geh- / Radweg als Anbindung an die Innenstadt nutzen zu können.
- Die von der Stadt geäußerte Absicht, die Wohnbauentwicklung im Umfeld der St2123 fortzusetzen, sollte durch eine entsprechende Überplanung der zwischen dem Vorhabenstandort und den Wohngebieten an der St 2123 liegenden Flächen konkretisiert werden. Eine entsprechende

Nachführung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird angeraten.

- Das Vorhaben entspricht grundsätzlich dem planerisch erkannten Bedarf. Es entspricht zudem den durch die Befragung zum Ausdruck gekommenen Erwartungen der Vilsecker Bürger.
- Eine Wettbewerbsverträglichkeit des Lebensmitteldiscountmarktes ist nach den von Lidl gelieferten Daten anzunehmen.
- Eine Wettbewerbsverträglichkeit des Drogeriemarktes ist, schon mangels anderer Anbieter, gegeben.
- Die bayerische Landesplanung hat zur Sicherung bestehender regionaler Versorgungsstrukturen vor unmaßstäblicher Wettbewerbsentwicklung Kappungsgrenzen definiert. Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen danach, sofern sie Sortimente des Nahversorgungsbedarfs verkaufen, nicht mehr als 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum abschöpfen. Der Bezugsraum ist der Nahbereich der Stadt Vilseck. Dort lebten am 31.12.2021 insgesamt 9.097 Menschen. Entsprechend den Struktur- und Marktdaten des BayStMWI liegt die Pro-Kopf-Ausgabe für Nahrungs- und Genussmittel bei 2.516 € / Jahr. Das ergibt ein Kaufkraftvolumen von 22,9 Mio. €. Dem ist die US-amerikanische Nachfrage mit rd. 6,7 Mio. € hinzuzurechnen. Das ergibt ein Nachfragevolumen von rd. 29,6 Mio. €. Davon darf das neue Vorhaben maximal 25% binden (7,4 Mio. €). Die Landesplanung legt i.d.R. für Discounter eine mittlere Raumleistung von 4.800 € an. Aus der Division von abschöpfbarer Kaufkraft und Raumleistung ergibt sich eine insgesamt zulässige Verkaufsfläche von rd. 1.540 m².
- Nachteilige Auswirkungen auf bereits bestehende Versorgungsstrukturen in anderen Gemeinden sind mangels Wettbewerber von beiden Märkten nicht zu erwarten.
- Von der Ansiedlung bzw. Angliederung eines Backshops mit Café ist aufgrund eines Konfliktes mit den Entwicklungszielen der Innenstadt abzuraten.

7.3 Grundsätze der Einzelhandelsansiedlung

Zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels sollten folgende Ansiedlungs- und Entwicklungsregeln Anwendung finden:

- Einzelhandel mit Hauptsortimenten des Innenstadtbeararfs

Ansiedlungen sollen im Zentralen Versorgungsbereich erfolgen, um so die Funktionsfähigkeit und Vitalität der Innenstadt zu befördern. Im Hinblick auf die begrenzten Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs können Ansiedlungen außerhalb davon im begründeten Einzelfall dann zugelassen werden, wenn

- innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs keine geeigneten Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen oder aktivierbar sind,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich anzunehmen sind,
- eine Standortagglomeration ausgeschlossen ist.

Sie sollen dann in den Nahversorgungszentren oder an Flächen mit dafür bereits bestehendem Baurecht erfolgen. Neu-Standorte außerhalb dieses Zentrenkonzeptes können nur dann zugelassen werden, wenn es sich um eine städtebaulich voll integrierte Lage handelt. Städtebaulich nicht integrierte Standorte sind auszuschließen.

- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten

Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten soll zur Sicherung und zum Ausbau einer wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen. Sie sollen daher grundsätzlich im Zentralen Versorgungsbereich, in den Nahversorgungszentren oder an Flächen mit dafür bereits bestehendem Baurecht erfolgen. Neu-Standorte außerhalb dieses Zentrenkonzeptes können dann zugelassen werden, wenn es sich um eine städtebaulich voll integrierte Lage handelt und keine schädlichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich und die Nah-

versorgungszentren zu erwarten sind. Städtebaulich nicht integrierte Standorte sind auszuschließen.

- Einzelhandel mit Hauptsortimenten des sonstigen Bedarfs

Derartige Betriebe sollen vorrangig im Zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden, sofern sie sich in die bestehenden Strukturen integrieren lassen. Sofern dies nicht möglich ist, sollen Ansiedlungen in bestehende Gewerbegebiete mit Einzelhandelsnutzung gelenkt werden.

- Gewerbeanhängige Verkaufsstätten, Lager-, Fabrikverkäufe

Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit anhängigen Verkaufsstätten (z.B. Lagerverkauf) finden sich meist in Gewerbegebieten. Im Rahmen des sog. „Handwerkerprivilegs“ sollte die Zulässigkeit gewerbeanhängiger Verkaufsflächen auch weiterhin gesichert werden. Die Zulassung setzt voraus, dass bei der Verkaufsstätte und den angebotenen Sortimenten ein eindeutiger Bezug zum Hauptbetrieb gegeben ist. Gewerbeanhängigen Verkaufsflächen mit nicht-innenstadtrelevanten Hauptsortimenten, z.B. Kfz-Werkstatt mit Zubehörhandel, stehen keine Bedenken entgegen. Gleiches gilt für Verkaufsstätten von großhandelsaffinen Sortimenten ohne Innenstadtrelevanz, z.B. Handel mit Mineralölen oder Baustoffen.

7.4 Vilsecker Liste

Voraussetzung für eine gewollte räumliche Entwicklung des Einzelhandels ist eine Genehmigungspraxis, die eine planvolle und nachvollziehbare Steuerung der räumlichen Entwicklungen bewirkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, Festsetzungen über die Zulässigkeit von Handelsbetrieben einzelner Branchen bzw. von Sortimenten getroffen werden. Möglich sind positive (Zulassung) und negative (Ausschluss bestimmter Sortimente) Festsetzungen, Ausnahmeregelungen und Größenbe-

schränkungen. Eine derartige Feinsteuerung des Einzelhandels durch das Planungsrecht erfordert eine ortsspezifische Liste zentrenrelevanter Sortimente, die sich an den lokalen Gegebenheiten orientiert. Betriebe mit bzw. ohne innenstadtrelevanten Hauptsortimenten können so gezielt in die dafür vorgesehenen Standorträume gelenkt werden.

Die Ermittlung der Sortimentsliste für die Stadt Vils- eck berücksichtigt insbesondere die Sortimentsstruk- tur innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.

Sortimente des Zentralen Versorgungsbereichs 2022	Verkaufsfläche im ZV	Anteil an Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Sortiments
GPK, Geschenkartikel, Haushaltswaren	360 m ²	59%
Herrn-, Damen-, Kinderbekleidung, Wäsche	330 m ²	97%
Schnittblumen, Pflanzen, Gartenbedarf	80 m ²	11%
Schuhe, Lederwaren	70 m ²	100%
Spielwaren	60 m ²	75%
Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf, Bücher	50 m ²	71%
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	50 m ²	1%
Brillen, Zubehör, optische Erzeugnisse	30 m ²	100%
Haus-, Heimtextilien, Bettwaren	20 m ²	80%
Sonstige Sortimente	120 m ²	

In besonderem Maße abwägungsrelevant sind Sorti- mente, deren Anteil an der jeweiligen Gesamtver- kaufsfläche 50% und mehr beträgt. Auf Grund der „schmalen Sortimentsliste“ und der geringen Ver- kaufsflächen wird der Stadt Vils- eck jedoch nahege- legt, als „Vils- ecker Liste“ die im Landesentwicklungs- programm dargestellte Liste von Sortimenten des In- nenstadtbedarfs zu übernehmen. Das sind:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haus- haltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

8. Ergänzende Handlungsempfehlungen

8.1 Umsetzung des Zentrenkonzeptes

Ein vom Stadtrat beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept wirkt nicht unmittelbar gegenüber Dritten, sondern es bedarf der Umsetzung im Rahmen der Bebauungsplanung. Auf seiner Grundlage ist eine sachgerechte, nachvollziehbare und städtebaulich begründete Ausschlussplanung möglich. Erfolgt eine Ausschlussplanung auf diesem Wege, muss das Konzept im Weiteren auch zielkonsistent eingehalten werden. Derartige, auf ein Konzept gründende Ausschluss- oder Beschränkungsfestsetzungen sind dann keine unzulässige Verhinderungsplanung, da ihr Ziel die Umsetzung positiver städtebaulicher Ziele ist.

Dennoch ist ein vom Stadtrat beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept kein auf alle Zeiten unabänderliches Regelwerk. Es muss zwar §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Das BVerwG hat aber 2009 entschieden, dass von seinen Vorgaben im Zuge der Abwägung aller städtebaulichen Belange abgewichen werden kann, wenn es darum geht, im konkreten Fall öffentliche und private Interessen sachgerecht auszugleichen. Allerdings ist davon auszugehen, dass mit steigender Zahl und Umfang der Durchbrechungen die Bedeutung des Konzeptes als Abwägungsgrundlage schwindet. Auch deshalb ist eine Fortschreibung des Zentrenkonzeptes in einem Rhythmus von fünf bis sieben Jahren zu empfehlen und möglich.

Hat der Rat das Konzept beschlossen, bedeutet das auch nicht, dass es in einem Zuge durch die Bebauungsplanung umgesetzt werden muss. Vielmehr kann die Stadt die Umsetzung bzw. Ausschlussplanung zunächst dort vollziehen, wo tatsächlicher und konkreter Handlungsbedarf besteht.

Der Stadt Vilseck wird empfohlen, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nach ausführlicher Erörterung und Abstimmung zu beschließen.

8.2 Mehr Aufenthaltsqualität in der Innenstadt

Der öffentliche Raum der Altstadt (Vorstadt, Marktplatz, Herrengasse, Breite Gasse) wird maßgeblich durch großzügig bemessene Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr geprägt. Deutlich wird das an Hand einer groben Flächenbilanz des Marktplatzes:

Flächen für den fließenden Verkehr	ca. 2.010 m ²
Flächen für den ruhenden Verkehr	ca. 1.130 m ²
Flächen für Aufenthalt / Gehwege	ca. 1.620 m ²
Gesamtfläche	ca. 4.760 m ²

Nur etwa ein Drittel der Gesamtfläche steht für Aufenthalt zur Verfügung. Dabei handelt es sich überwiegend (64%) um Gehwegstreifen entlang der Hausfassaden.

In allen bisher von GEO-PLAN in Vilseck durchgeführten Beteiligungsverfahren wurde, wie auch im Rahmen dieses Konzeptes wieder, von der Bürgerschaft der Wunsch nach mehr Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zum Ausdruck gebracht.

Zusätzliche Flächen für Aufenthalt, Freiluftgastronomie oder andere Nutzungen erfordern einen Eingriff in die Verkehrsflächen. Der Stadt Vilseck wird daher empfohlen, in einem ersten Schritt mittels einer Parkraumanalyse differenziert den Bedarf an Kfz-Stellplätzen (Dauer-/ Kurzzeitparken, Kundenstellplätze etc.) festzustellen, um so grundsätzliche Möglichkeiten zur Umgestaltung der Seitenräume zu ermitteln. Die Ortsdurchfahrt selbst ist als Kreisstraße klassifiziert und so dem unmittelbaren Zugriff der Stadt entzogen.

8.3 Aktivierung leerstehender Immobilien bzw. Geschäftsräume

Der Stadt Vilseck wird empfohlen, im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes eine Erstberatung durch Architekten zur Weiter- bzw. Umnutzung leerstehender Immobilien und Geschäftsräume offensiv als Instrument zur Leerstandsbekämpfung anzubieten. Hierbei hat es sich bewährt, den Beratungswilligen die Auswahl aus einem „Pool“ mehrerer (3 bis max. 5) Büros zu ermöglichen.

9 Anhang Fragebogen Bürgerbefragung (analoge Version)

9.1 Fragebogen Bürgerbefragung

ENTWICKLUNGSKONZEPT EINZELHANDEL STADT VILSECK



Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Vilseck

Die Stadt Vilseck hat die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2013 beauftragt. Ziel der Fortschreibung ist es, der Stadt aktuelle Entscheidungsgrundlagen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung an die Hand zu geben. Das Konzept soll sich eng an den Versorgungsbedürfnissen der Bevölkerung orientieren. Daher bitten wir Sie im Folgenden um Ihre Einschätzungen und Bewertungen des Versorgungsangebotes in Vilseck sowie um einige Auskünfte zu Ihrem Einkaufsverhalten.

Bitte nutzen Sie diese Möglichkeit, sich aktiv in die Konzepterstellung einzubringen und nehmen Sie sich ein paar Minuten Zeit, um die folgenden Fragen zu beantworten!

Ihre Angaben erfolgen anonym und lassen keine Rückschlüsse auf Einzelne zu. Um das Ausfüllen zu erleichtern, sind die Felder für Ihre Eintragungen grau hinterlegt. Der Fragebogen erlaubt so ein zügiges Ausfüllen in 10 bis 15 Minuten.

Sie können den Fragebogen bis zum **12.10.2022** wieder bei der Stadtverwaltung abgeben.

Stadt Vilseck

Hans Martin Schertl
Erster Bürgermeister

Um Ihre Angaben und Hinweise besser verstehen und räumlich zuordnen zu können, bitten wir Sie im Folgenden um ein paar Angaben zu Ihrem Wohnort.

1. Wo wohnen Sie in Vilseck?

im Hauptort Vilseck	1 <input type="checkbox"/>	in Schlicht	7 <input type="checkbox"/>
in Axtheid	2 <input type="checkbox"/>	in Schönwind	8 <input type="checkbox"/>
in Axtheid-Berg	3 <input type="checkbox"/>	in Sorghof	9 <input type="checkbox"/>
in Ebersbach	4 <input type="checkbox"/>	im Südlager	10 <input type="checkbox"/>
in Gressenwöhr	5 <input type="checkbox"/>	in einem anderen Stadtteil	11 <input type="checkbox"/>
in Reisach	6 <input type="checkbox"/>		

2. Seit wann wohnen Sie schon in Vilseck (Gesamtgemeinde)?

1 unter 5 Jahre 2 5 bis 10 Jahre 3 länger als 10 Jahre 4 seit Geburt

3. Sind Sie ein Militärangehöriger der US-Armee oder ein Familienmitglied eines Militärangehörigen?

1 nein 2 ja, Militärangehöriger 3 ja, Familienmitglied eines Militärangehörigen

ENTWICKLUNGSKONZEPT EINZELHANDEL STADT VILSECK



Bedarfsgerechte Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind maßgeblich für die Lebensqualität einer Stadt. Daher bitten wir Sie im Folgenden um ein paar Angaben zu Ihrem Einkaufsverhalten. Sie helfen uns damit, mögliche Defizite zu erkennen.

4. Bitte schätzen Sie, zu welchem Prozentanteil Sie üblicherweise Ihren Bedarf an folgenden Waren in Vilseck bzw. in anderen Einkaufsorten oder im Versandhandel / Internet decken.

Bitte tragen Sie in die freien Felder jeweils die geschätzten Prozentwerte ein. Im Falle von "0%" können Sie das Feld einfach freilassen.

	in Vilseck	in Grafenwöhr	in Auerbach	in Amberg	in Weiden	andernorts / Versandhandel
Lebensmittel, Frischwaren	%	%	%	%	%	%
Getränke	%	%	%	%	%	%
Naturkost, Bio-, Reformhauswaren	%	%	%	%	%	%
Drogeriewaren	%	%	%	%	%	%
Apothekenartikel	%	%	%	%	%	%
Blumen und Pflanzen	%	%	%	%	%	%
Bekleidung für Herren	%	%	%	%	%	%
Bekleidung für Damen	%	%	%	%	%	%
Kinderbekleidung	%	%	%	%	%	%
Schuhe, Lederwaren	%	%	%	%	%	%
Spielwaren	%	%	%	%	%	%
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren	%	%	%	%	%	%
Bücher, Zeitschriften	%	%	%	%	%	%
Schreib-, Papierwaren	%	%	%	%	%	%
Elektrogeräte, Küchengeräte	%	%	%	%	%	%
Unterhaltungselektronik, Foto	%	%	%	%	%	%
Baumarktartikel	%	%	%	%	%	%
Möbel, Küchenmöbel	%	%	%	%	%	%



ENTWICKLUNGSKONZEPT EINZELHANDEL STADT VILSECK

5. Wie häufig kaufen Sie in der Regel in den Geschäften der Vilsecker Innenstadt (Vorstadt und Marktplatz) und in den Lebensmittelmärkten (Edeka, Netto, Nahkauf) ein?

	Innenstadt (Vorstadt, Marktplatz)	Edeka	Netto	Nahkauf
alle 1 bis 2 Tage	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>
1- bis 2-mal wöchentlich	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
etwa alle 2 Wochen	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
1-mal monatlich	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
etwa 1-mal im Vierteljahr	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
seltener oder nie	6 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

6. Wenn Sie in Vilseck einkaufen, welches Verkehrsmittel nutzen Sie dazu überwiegend? Bitte unterscheiden Sie jeweils zwischen den Geschäften der Innenstadt (Vorstadt und Marktplatz) und den Lebensmittelmärkten.

Kreuzen Sie bitte für jede Einkaufsmöglichkeit das jeweils zutreffende Kästchen an.

	Einkäufe in der Innenstadt	Edeka	Netto	Nahkauf
Auto	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>
Motorrad / Moped	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
Fahrrad	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
zu Fuß	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
Bus	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
sonstige Verkehrsmittel (z.B. Mitfahrgelegenheit)	6 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>

7. Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Angeboten der Grund- und Nahversorgung in Vilseck?

	sehr zufrieden	zufrieden	teils / teils	un- zufrieden	sehr un- zufrieden
Lebensmittel in Supermärkten	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Lebensmittel in Discountmärkten	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Getränke	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
regionale Produkte (Lebensmittel)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Drogeriewaren	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Apotheken	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>

ENTWICKLUNGSKONZEPT EINZELHANDEL STADT VILSECK



8. Gibt es Einkaufs- oder Versorgungsangebote, die Sie in Vilseck vermissen?

- 1 Nein, es fehlt nichts 2 Ja, es fehlen Einkaufsangebote

9. Falls Ihnen Einkaufsangebote fehlen, welche sind das? Bitte nur Stichworte angeben!

10. Wie zufrieden sind Sie mit dem gastronomischen Angebot in Vilseck insgesamt?

	sehr zufrieden	zufrieden	teils / teils	un-zufrieden	sehr un-zufrieden
Cafés, Eisdielen	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Kneipen	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Gasthäuser	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Biergärten, Freiluftgastronomie	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>

11. Was ist aus Ihrer Sicht vordringlich, um die Attraktivität der Vilsecker Innenstadt (rund um die Vorstadt und den Marktplatz) weiter zu verbessern?

Bitte nur die drei wichtigsten Aspekte nennen!

Zum Schluss bitten wir Sie noch um ein paar persönliche Angaben.

12. Wie viele Personen gehören zu Ihrem Haushalt (Sie selbst eingeschlossen)?

13. Welches Geschlecht haben Sie: 1 weiblich 2 männlich 3 divers

14. Bitte geben Sie Ihr Alter an:

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

9.2 Fragebogen Einzelhandelsbefragung

ENTWICKLUNGSKONZEPT EINZELHANDEL

STADT VILSECK

**Liebe Einzelhändler der Stadt Vilseck!**

Die Stadt Vilseck hat das Büro GEO-PLAN aus Bayreuth mit der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2013 beauftragt. Grundlage der Fortschreibung ist eine umfassende Analyse, zu der auch diese Befragung aller Vilsecker Einzelhandelsbetriebe zählt. Die Aussagekraft der Befragung hängt davon ab, dass sich möglichst viele Betriebe beteiligen!

So geht's: Um das Ausfüllen zu erleichtern, haben wir die Felder, die für Ihre Eintragungen vorgesehen sind, grau hinterlegt. Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beiliegenden Kuvert

bis zum 12. 10. 2022

an die Stadtverwaltung zurück.

Das Porto zahlt natürlich der Empfänger.

Sie können den Umschlag auch in der Stadtverwaltung abgeben oder dort in den Briefkasten einwerfen. Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt und keinen Dritten zugänglich gemacht. Die Auswertung wird keine Rückschlüsse auf Einzelne zulassen.

Bitte tragen Sie hier den Namen und die Anschrift Ihres Betriebes ein:

Stempel / Name des Betriebes / Anschrift

Hans Martin Schertl
Erster Bürgermeister

ZUERST BITTEN WIR SIE UM EIN PAAR AUSKÜNFTE ZU IHREM BETRIEB

1. Seit wann besteht Ihr Betrieb in Vilseck?

2. Sind Sie Eigentümer der Immobilie Ihres Betriebes?

ja

nein

3. Wie bewerten Sie den Standort Ihres Betriebes hinsichtlich folgender Aspekte?

	gut	eher gut	eher schlecht	schlecht
Gestaltung und Aufenthaltsqualität des Umfeldes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erreichbarkeit zu Fuß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erreichbarkeit mit dem Fahrrad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkplatzangebot im Geschäftsumfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ENTWICKLUNGSKONZEPT EINZELHANDEL

STADT VILSECK



UM DEN EINZUGSBEREICH VON VILSECK UND DAS MARKTPOTENZIAL DES EINZELHANDELS BESSER BERECHNEN ZU KÖNNEN, BITTEN WIR SIE UM EIN PAAR ANGABEN ZUR HERKUNFT IHRER KUNDEN.

4. Können Sie in etwa abschätzen, zu welchen Anteilen Ihre „zivilen“ Kunden aus der Stadt Vilseck selbst oder aus den benachbarten Gemeinden kommen und wie hoch der Anteil der „Zufallskunden“ ist?

aus der Stadt Vilseck und ihren Stadtteilen	ca.	%
aus den benachbarten Orten (z.B. Freihung, Edelsfeld, Hahnbach)	ca.	%
aus einem weiteren Umfeld	ca.	%
Zufallskunden	ca.	%

5. Wie hoch schätzen Sie den Anteil US-Militärangehöriger und deren Familienmitglieder am Kundenaufkommen und am Umsatz Ihres Betriebes ein?

Anteil am regelmäßigen Kundenaufkommen (in Prozent)	ca.	%
Anteil am Umsatz Ihres Betriebes (in Prozent)	ca.	%

6. In welchem Umfang richten Sie das Warenangebot Ihres Betriebes an der Nachfrage US-Militärangehöriger und deren Familienmitglieder aus? Bitte kreuzen Sie das entsprechende Kästchen an.

kaum	1 <input type="checkbox"/>	überwiegend	4 <input type="checkbox"/>
geringfügig	2 <input type="checkbox"/>	nahezu vollständig	5 <input type="checkbox"/>
etwa zur Hälfte	3 <input type="checkbox"/>		

WIE TRETEN SIE MIT IHREN KUNDEN IN KONTAKT UND WELCHE SERVICEANGEBOTE BIETEN SIE AN?

7. Mit welchen Werbemaßnahmen sprechen Sie Ihre Kunden an?

Werbung / Inserate in Zeitschriften	1 <input type="checkbox"/>
Flyer und Prospekte (z.B. zu Sonderaktionen)	1 <input type="checkbox"/>
eigene Homepage / Webpräsenz	1 <input type="checkbox"/>
Infos zum Betrieb und zu Produkten auf online-Plattformen (z.B. Google, Yelp, Facebook, Instagram)	1 <input type="checkbox"/>
eigenes Social Media-Profil	1 <input type="checkbox"/>
sonstige:	1 <input type="checkbox"/>

ENTWICKLUNGSKONZEPT EINZELHANDEL

STADT VILSECK



8. Bietet Ihr Betrieb bestimmte Serviceleistungen an?

kontaktlose Zahlung per Karte	1 <input type="checkbox"/>
Bestell- und Lieferservice	1 <input type="checkbox"/>
Click & Collect-Service	1 <input type="checkbox"/>
sonstige:	1 <input type="checkbox"/>

WIE BEURTEILEN SIE DIE MARKTSITUATION IHRES BETRIEBES?

9. Wie beurteilen Sie die wirtschaftliche Situation Ihres Betriebes?

1 kein Problem* 2 es geht* 3 schwierig 4 existenzgefährdet

* weiter mit Frage 12

10. Wenn Sie die wirtschaftliche Situation Ihres Betriebes als schwierig oder existenzgefährdet einschätzen: Was sind die Gründe dafür?

11. Was müsste getan werden, um Vilseck als Einzelhandelsstandort positiv weiterzuentwickeln?

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!