

Anlage I

Einzelhandelsentwicklungskonzept Bad Tölz (Fassung vom 07.10.2014) Strategische Oberziele sowie Standort- und Sortimentskonzept

A) Strategische Oberziele

- 1. Stabilisierung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Bad Tölz**
(z.B. Erweiterung und Ansiedlung zusätzlicher Angebote)
- 2. Erhalt und Entwicklung der Innenstadt als zentraler und integrierter Einkaufs- und Versorgungsstandort, Kommunikationsraum und Identifikationsort**
(z.B. Schaffung marktfähiger Flächen und Immobilien)
- 3. Sicherung und Ausbau der fußläufigen Nahversorgung für die Wohnbevölkerung**
(z.B. Standortmodernisierung der Lebensmittelmärkte)

B) Standort- und Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept (Abb. 1) umfasst die Einstufung der Einzelhandelssortimente nach Innenstadtbedarf, Nahversorgungsbedarf und sonstigem Bedarf. Hinsichtlich des Standortkonzeptes wird der „zentrale Versorgungsbereich Innenstadt“ (Abb. 2) in der dargestellten Abgrenzung beschlossen. Dieser Bereich ist zukünftig als „Investitionsvorranggebiet“ im Einzelhandel zu betrachten. Um der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Kurviertels Rechnung zu tragen, wird der Bereich von der Badstraße bis zum Vichyplatz als „Ergänzungsbereich Kurviertel“ im Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich definiert.

In der Zusammenführung (Abb. 3) bedeutet dies, dass Neuansiedlungen von Betrieben mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs zukünftig grundsätzlich nur noch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie ergänzend bis zu einer Verkaufsflächengröße von 150 m² auch im Ergänzungsbereich Kurviertel zulässig sind. Betriebe des Nahversorgungsbedarfs sind zukünftig in der Innenstadt sowie an städtebaulich integrierten Standorten im gesamten Stadtgebiet (mit wesentlichem Wohnanschluss) zulässig. Betriebe mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs können weiterhin im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden.

Als weiterführende Regelungen im Einzelhandelsentwicklungskonzept werden beschlossen: Bestandsschutz für bestehende Betriebe zzgl. Modernisierungsspielraum, Begrenzung der Verkaufsfläche von Randsortimenten des Innenstadtbedarfs auf 10 – 15 % bei Betrieben mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten.

Das Standort- und Sortimentskonzept sowie die weiterführenden Regelungen sind nach Beschluss durch den Stadtrat als Grundlage für die Bauleitplanung heranzuziehen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept schafft somit Sicherheit für Investoren und befördert eine weitere positive Innenstadtentwicklung sowie eine nachhaltige Entwicklung der Nahversorgung und des Gesamteinzelhandelsstandortes Bad Tölz. Das Konzept ist somit bei Planungen konkreter Einzelprojekte im Einzelhandel als Grundlage der Entscheidungsfindung heranzuziehen. In einem Turnus von ca. 5 – 6 Jahren sollte das Einzelhandelskonzept hinsichtlich seiner Ziele und Vorgaben sowie der Änderungen am Handelsstandort überprüft und ggf. fortgeschrieben werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte zur Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts einzuleiten.

Abbildung 1: Sortimentskonzept der Stadt Bad Tölz i. d. F. vom 07.10.2014

Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des sonstigen Bedarfs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände ▪ orthopädische Produkte ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Bekleidung ▪ Blumen ▪ Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse ▪ Bücher ▪ Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Wasch- und Putzmittel ▪ Computer und Zubehör, Foto, Film, Telekommunikationsgeräte ▪ Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren ▪ Haus- und Heimtextilien, Bettwaren ▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Spielwaren ▪ Sportartikel ▪ Uhren und Schmuck 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autoteile und Autozubehör ▪ Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse ▪ Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren ▪ Boote und Zubehör ▪ Campingartikel ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Leuchten und Zubehör ▪ Möbel, Küchen ▪ Zooartikel, Tiere ▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“)
<p>Sortimente des Nahversorgungsbedarfs</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke ▪ Arzneimittel ▪ Zeitungen, Zeitschriften 	
<p>Quelle: GMA-Empfehlung auf Basis der Bestandsstrukturen, der Entwicklungspotenziale sowie der städtebaulichen Zielsetzungen; Berücksichtigung des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013.</p>	

Abbildung 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Ergänzungsbereich Kurviertel - Standortkonzept i. d. F. vom 07.10.2014

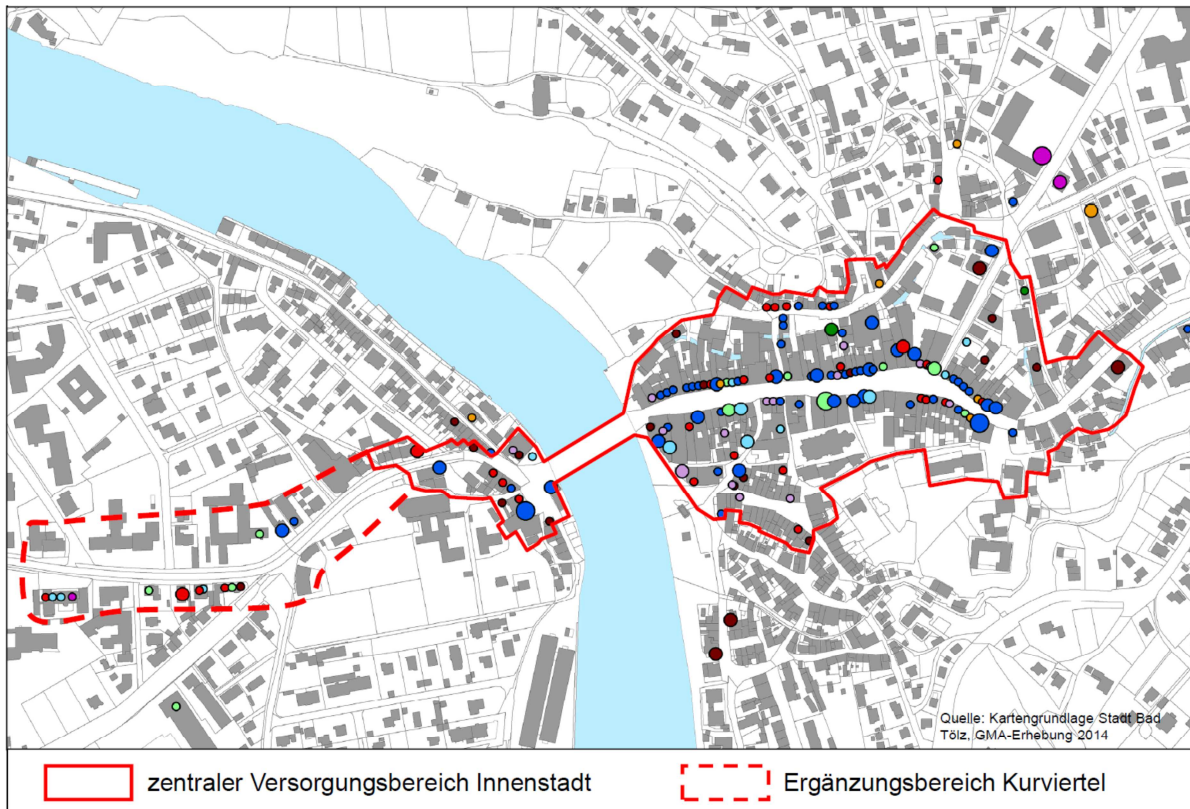


Abbildung 3: Zusammenführung Standort- und Sortimentskonzept i. d. F. vom 07.10.2014

Ansiedlung mit Sortimenten des ...	Innenstadt	Ergänzungsbereich Kurviertel	Nahversorgungslagen, integrierte Standorte	Dezentrale Ergänzungstandorte
Nahversorgungsbedarfs	✓	✓	○	✗
Innenstadtbedarfs	✓	✓ Bis ca. 150 m ² VK	✗	✗
sonstigen Bedarfs	✓	✓	✓	✓
Schutzfunktion als zentraler Versorgungsbereich gem. BauGB	ja	nein	nein	nein
✓ Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen ○ Einzelfallprüfung erforderlich ✗ Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen GMA-Empfehlungen 2014.				