



BERATUNG+MANAGEMENT

## Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Rosenheim 2011



Untersuchungsbericht

München, Oktober 2011

CIMA Beratung + Management GmbH  
Brienner Straße 45  
D-80333 München

Tel.: 089-55 118 373  
Fax: 089-55 118 250  
E-Mail: hoermann@cima.de  
Internet: www.cima.de

Bearbeitung  
Dipl.-Geogr. Christian Hörmann (Projektleitung)  
Dipl.-Geogr. Sebastian Mahrenholz



Stadt- und Regionalmarketing  
City-Management  
Stadtentwicklung  
Einzelhandel  
Wirtschaftsförderung  
Immobilienentwicklung  
Personalberatung  
Tourismus

## Einzelhandelsentwicklungskonzept Rosenheim 2011 Zusammenfassung der Ergebnisse

### Ausgangssituation

Die Stadt Rosenheim hat im November 2011 mit fachlicher Begleitung der CIMA Beratung + Management GmbH ein Einzelhandelskonzept beschlossen, das die zukünftigen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung aufzeigt. Erklärtes Ziel des Konzeptes ist die Fortentwicklung der Innenstadt als wichtigster Einzelhandelsstandort in Rosenheim. Das als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept umfasst die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Festlegung einer „Rosenheimer Sortimentsliste“.

### Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Rosenheim

Das Strategiekonzept für die Einzelhandelsentwicklung Rosenheim wird durch folgende primäre Zielsetzungen bestimmt:

- ◆ Schaffung einer nachhaltig positiven Entwicklungsperspektive für den Handelsstandort Rosenheim im Dreieck Salzburg, München und Innsbruck in der Region Südostoberbayern.
- ◆ Sicherung und Ausbau der gesamtstädtischen Zentralität mit einer einhergehenden, auch zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit im Wettbewerb der Region.

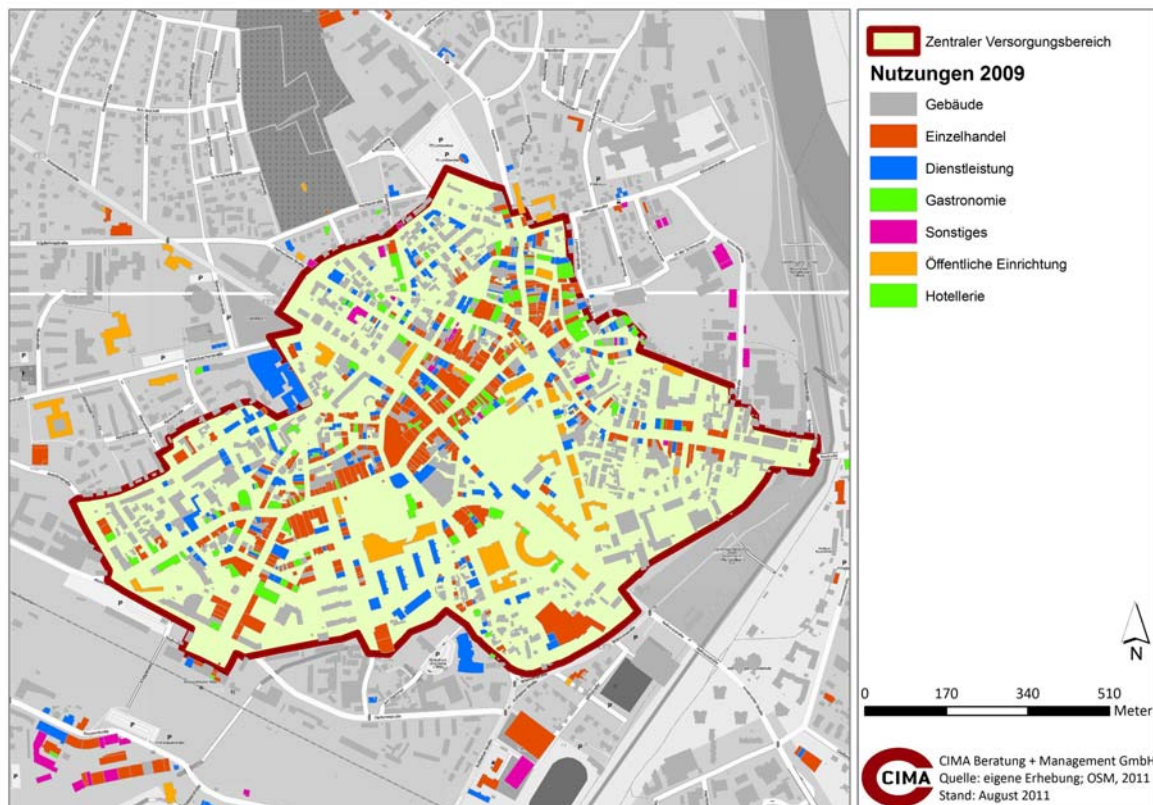
- ◆ Fortentwicklung des Prinzips „City-First“ und damit Festigung der Leitfunktion der Innenstadt. Beachtung des gesamtstädtischen Kontextes – die Stärke der Stadt Rosenheim liegt in der Summe der Einzelteile.
- ◆ Bei fehlender Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt hinsichtlich bestimmter Konzepte und Sortimente ist eine Überprüfung der Festsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu empfehlen. Dies insbesondere dann, wenn durch das Prinzip „City-First“ keine Entwicklungsoptionen in der Innenstadt absehbar sind. Eine Anpassung der Zielsetzungen kann jedoch erst nach einem gewissen Zeithorizont (5 bis 7 Jahre) empfohlen werden.
- ◆ Erfüllung sämtlicher Ansprüche der Fördermittelgeber im Rahmen der Städtebauförderung (Stadtumbau West, Soziale Stadt).
- ◆ Sicherung und Fortentwicklung der bestehenden Neben- und Fachmarktzentren unter den Gesichtspunkten Nahversorgungsqualität und Deckung des autoorientierten, nicht innenstadtrelevanten Bedarfs.
- ◆ Langfristige Sicherung der Immobilienwerte und damit der Investitionskraft der Haus- und Grundeigentümer.
- ◆ Rechts- und Planungssicherheit für Investoren und Stadtplanung/ Wirtschaftsförderung.
- ◆ Dauerhafte Einbindung der betroffenen Verbände, Unternehmer und Eigentümer im Rahmen eines dynamischen Einzelhandelsentwicklungsprozesses.
- ◆ Beschleunigung von Projektentwicklungen.
- ◆ Aktive und vorausschauende Erschließung neuer Entwicklungsflächen, unter Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes (aktives Flächenmanagement).

### **Lokale Zentrenhierarchie**

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept Rosenheim werden aufeinander abgestimmte gesamtstädtische und kleinräumliche Strategien der Einzelhandelsentwicklung dargestellt.

- Dabei ist die Innenstadt als wichtigster Standort und einziger zentraler Versorgungsbereich eingestuft.
- Nahversorgungsagglomerationen sichern die flächendeckende, wohnortnahe Versorgung und bilden damit die Basis der Zentrenhierarchie. Diese Agglomerationen stellen in Rosenheim jedoch keine schützenswerten Zentralen Versorgungsbereiche dar.
- Integrierte Streulagen ergänzen die wohnortnahe Versorgung.
- Ergänzt wird dieses Zentrensystem von einer begrenzten Zahl an Sondergebietsstandorten (AicherPark, Schwaig, Panoramakreuzung).

Die Zentrenhierarchie in Rosenheim wird von der Innenstadt (Stadtzentrum) dominiert. Weitere schützenswerte Bereiche wurden im Zuge des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht identifiziert.



Das Rosenheimer **Bahnhofsareal** stellt eine der letzten großen zusammenhängenden innerstädtischen Potenzialflächen der Stadtentwicklung dar. Durch die bereits vorhandene Funktionsbündelung ergeben sich zahlreiche Chancen und eröffnen sich vielseitige Handlungsspielräume. Die vorhandenen Flächenpotenziale von ca. 6,5 Hektar bieten der Stadt die einmalige Chance zukunftsweisender Entwicklungen an zentraler Stelle. Eine Aufnahme bzw. Ausweisung des Standortes als Entwicklungsfläche für den zentralen Versorgungsbereich erscheint vor dem Hintergrund ergänzende Sortimente zu den Angeboten im Zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln zu wollen sinnvoll, sofern nicht das gesamte Areal für Einzelhandelsansiedlungen vorgesehen ist.

Um einen Ergänzungsnutzen für die Innenstadt zu erreichen sollen in erster Linie nicht oder nur gering konkurrierende Sortimente und Handelskonzepte angesiedelt werden. Mögliche Entwicklungen auf dem Bahnhofsareal sind daher in Abwägung mit der Fortentwicklung der Innenstadt zu bringen.

Die **Innenstadt** als Einzelhandelsmagnet hat sich in den letzten Jahren stabilisiert. Insbesondere nach Ausschluss einer Shopping-Center-Ansiedlung im Bahnhofsumfeld, konnten Modernisierungen, Erweiterungen und Neugründungen von Einzelhandelsbetrieben beobachtet werden. Die Standortentwicklungspolitik der Zentrenstärkung konnte so entsprechend nachträglich bestätigt werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Einzelhandelsaufnahme kann man in den Top-Lagen der Rosenheimer Innenstadt von einem noch gesunden Branchenmix sprechen. Aufgrund des aktuellen Mietniveaus und fehlender, moderner Verkaufsflächen ist jedoch die Gefahr gegeben, dass sich das Angebot nicht adäquat fortentwickelt.

Mit dem derzeitigen Angebot im Bereich der innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung und Schuhe kann die Rosenheimer Innenstadt die ihr traditionell attestierte Magnetfunktion in der Region derzeit erfüllen. Diese Leitfunktion bedarf aber perma-

nenter Innovation, die sich derzeit mangels Entwicklungsfähigkeit in der Fläche nicht optimal umsetzen lässt. Die Ansiedlung ergänzender Funktionen auf den Potenzialflächen Bahnhof-Nord kann diesen Malus etwas mildern und sollte in enger Abstimmung mit einer verträglichen Innenstadtentwicklung erfolgen.

### **„Rosenheimer Liste“**

Die Sortimentsliste für Rosenheim wurde transparent und nachvollziehbar entwickelt. Dabei wurden sowohl allgemeine Kriterien beachtet als auch ortsspezifische Entwicklungen bzw. Besonderheiten berücksichtigt. Es wurde nach umfangreichen Diskussionen und Abstimmungsgesprächen ein System mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten erarbeitet.

### **Ausblick**

Das Einzelhandelskonzept befindet sich nach der Beschlussfassung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB aus dem November 2011 in Umsetzung. Diese Umsetzung umfasst dabei die behutsame Weiterentwicklung des Bahnhofsareals sowie die Fortentwicklung des innerstädtischen Einzelhandels. Darüber hinaus wurde die Verwaltung mit der Überprüfung wichtiger Bebauungspläne beauftragt, die im Zuge der Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes möglicherweise angepasst werden.