Funktionale Strukturanalyse Innenstadt Weilheim in Oberbayern



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH April 2025

Untersuchungsbericht, 20.11.2025

Jan Vorholt I Jonas Müller

Auftragsdaten

Auftraggeberin
Kreisstadt Weilheim i.OB
Amt für Standortförderung, Kultur & Tourismus
Stabstelle Mobilität & Verkehr
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i.OB

Auftragnehmerin
CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45
80333 München
T 089-55118-154
F 089-55118-250

cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Bearbeitung:
Jan Vorholt (Projektleitung)
Jonas Müller (Bearbeitung)

Bearbeitungszeitraum: April/Mai 2025
Stadtratsbeschluss: 20.11.2025

Rechtliche Hinweise

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechts-gesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die Auftraggebende kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheberin zu achten ist. Jegliche –vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstaltende von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter*innen. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben wer-den.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der Auftraggebenden im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Gliederung

1. **Grundlagen** S. 05
2. **Rechtlich-planerische Ausgangslage** S. 09
3. **Trends und Perspektiven der Innenstadtentwicklung** S. 11
4. **Bestandsanalyse Einzelhandel & ergänzende Nutzungen** S. 24
5. **Analyse der innerstädtischen Flächennachfrage** S. 38
6. **Stellungnahmen** S. 41
7. **Synthese & Bewertung** S. 43
8. **Fazit & Empfehlungen** S. 48

1
Grundlagen

Hintergrund & Aufgabenstellung

- Die Stadt Weilheim i.OB. wird bereits seit mehreren Jahren in Fragen der Einzelhandels- und Innenstadtentwicklung durch die CIMA Beratung + Management GmbH begleitet. So erarbeitete die cima das im Jahr 2018 beschlossene und bis heute gültige Einzelhandelskonzept (EHK) der Kreisstadt. Damals wurde der Innenstadt ein breiter Angebots- und Branchenmix und eine hohe Einkaufsattraktivität bescheinigt. Weiterhin wurde eine Untersuchung zu möglichen Wirkungen einer Erweiterung der im Jahr 2017 bestehenden Fußgängerzone durchgeführt, mit der Empfehlung von einer Erweiterung der Fußgängerzone aufgrund möglicher Negativeffekte auf die Innenstadt Abstand zu nehmen.
- Zwischenzeitlich eingetretene Verwerfungen (v.a. Corona-Pandemie, Inflation, Konsumzurückhaltung) und nunmehr merklich gewandelte Rahmenbedingungen stellen wie vielerorts auch den Einzelhandel in Weilheim und speziell die Innenstadt vor große Herausforderungen. Wesentliche Faktoren sind die starke Konkurrenz des Onlinehandels, reduzierte Passantenfrequenzen und die Kaufzurückhaltung angesichts des gesamtwirtschaftlich schwierigen Umfelds.
- Die Konsequenz sind Geschäftsaufgaben, Leerstandsbildung und eine geringere Flächennachfrage neuer Einzelhandelsnutzungen.
- Gleichzeitig treten in der Weilheimer Innenstadt (zuletzt auch in den Haupteinkaufslagen) vermehrt Nutzungen wie Maklerbüros oder Anwaltskanzleien auf, die i.d.R. weniger zur Passantenfrequenz beitragen als dies Gastronomie- oder Einzelhandelsbetriebe tun.
- Um die Innenstadt in ihrem Geschäfts- und Flaniercharakter zu stärken und zu schützen, erwägt die Stadt nun durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen die Ansiedlung bestimmter Nutzungen in den Erdgeschosslagen der Innenstadt einzuschränken. Hierunter fallen gemäß Planung u.a. Wettannahmestellen und Maklerbüros, aber auch freie Berufe wie Physiotherapeuten oder Rechtsanwälte.
- Da es sich hierbei um ein weitreichendes und dementsprechend kontroverses Steuerungsinstrument handelt, soll durch die vorliegende Untersuchung zunächst eine **belastbare Abwägungsgrundlage geschaffen werden, auf deren Basis Stadtverwaltung und Stadtrat über die künftige Ausrichtung der Nutzungsmöglichkeiten in den Erdgeschosslagen der Innenstadt entscheiden können.**
- Im Kern geht es also um die Frage, **in welchen Innenstadtlagen eine Steuerung der Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss durch Bebauungspläne notwendig, zielführend oder verzichtbar erscheint.**

Projektablauf & Methodik

Grundlagenanalyse, rechtlich-planerische Ausgangslage

Ziel: Systematische Erfassung bestehender/geplanter Regelungen

- Sichtung und Analyse der Bebauungspläne / Entwürfe
- Darstellung des möglichen (nicht) zulässigen Nutzungsspektrums
- Aufarbeitung vorliegender Stellungnahmen und Diskussionen

Aufarbeitung Trends und Perspektiven der Innenstadtentwicklung

Ziel: Verständnis relevanter innerstädtischer Entwicklungen

- Ergebnisübersicht Deutschlandstudie Innenstadt 2024 der cima
- Aufzeigen von Trends und Perspektiven der Innenstadtentwicklung

Bestandsanalyse Einzelhandel und Nutzungen

Ziel: vollständige Erfassung der Ist-Situation in der Innenstadt (Erdgeschosse)

- Vor-Ort-Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe, Komplementärnutzungen (EG) und Leerstände in der Innenstadt
- Kartierung und Analyse der Entwicklungen seit EHK 2018
- Abgrenzung und Bewertung einzelner Innenstadtlagen

Analyse Flächennachfrage und Marktdynamik

Ziel: Bewertung der aktuellen und perspektivischen Flächennachfrage in der Innenstadt

- Auswertung bei Stadtverwaltung vorliegender Flächennachfragen
- Berücksichtigung der allgemeinen Marktsituation
- Interviews mit Vertretern der lokalen Immobilienwirtschaft

Synthese & Bewertung

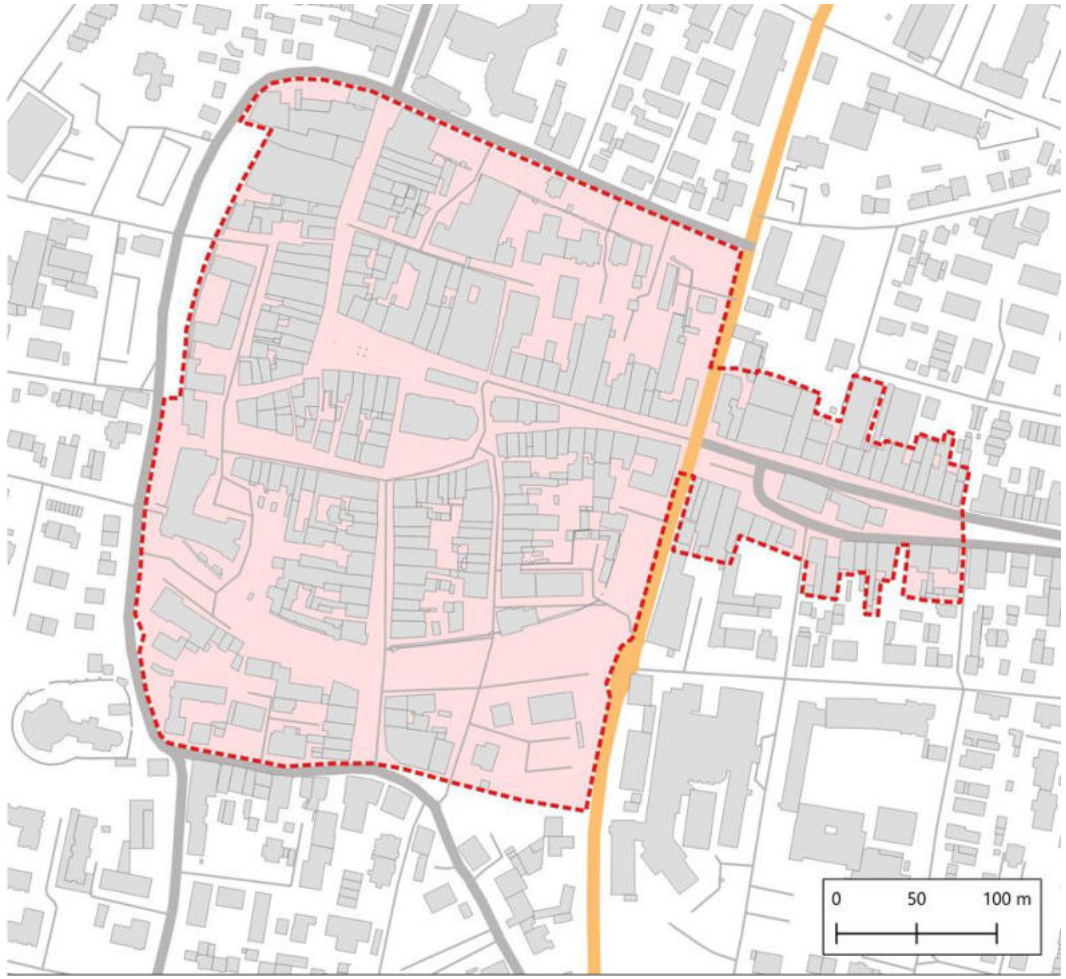
Ziel: Entwicklung einer belastbaren Abwägungsgrundlage

- Chancen-Risiken-Analyse zu den angedachten Festsetzungen
- Ableitung planungsrechtlicher Handlungsempfehlungen je Lage
- Weiterführende Handlungsansätze für attraktive Innenstadtentwicklung

Untersuchungsgebiet

Grundlage des Untersuchungsgebiets:

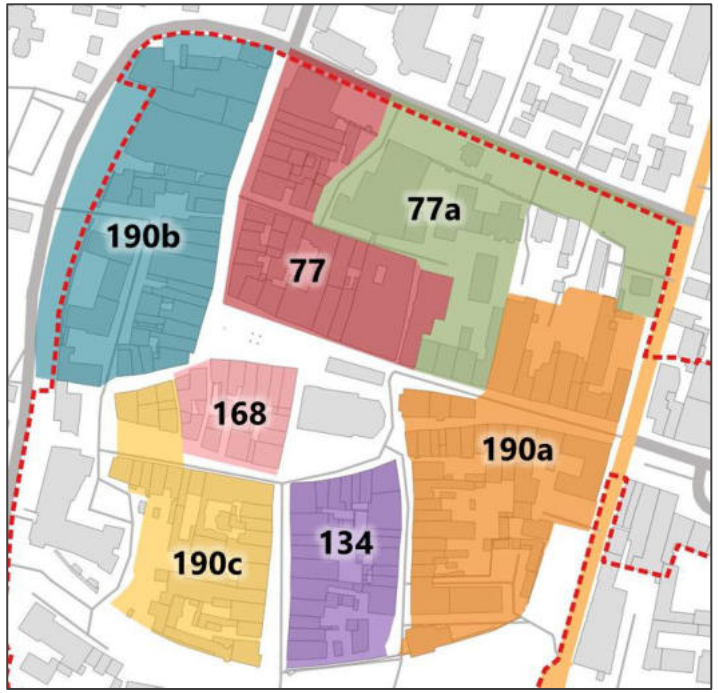
- **Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB)** gemäß Einzelhandelskonzept 2018
- Einzelhandelslagen außerhalb des ZVBs nicht berücksichtigt



CIMA Beratung + Management GmbH 2025
Kartengrundlage Stadt Weilheim und Open Street Map

2
Rechtlich-planerische Ausgangslage

Bebauungsplanentwürfe – angedachte Festsetzungen



CIMA Beratung + Management GmbH 2025
Kartengrundlage Stadt Weilheim und Open Street Map

Folgende wesentliche B-Plan-Festsetzungen zur Steuerung der Erdgeschossnutzungen in der Weilheimer Innenstadt stehen im Raum*:

- **Anlagen für sportliche Zwecke** sowie **Wettannahmestellen** nicht zulässig.
- **Einzelhandelsbetriebe der Erotikbranche** nicht zulässig.
- Straßenseitig ausgerichtete **Wohnnutzungen** erst ab dem OG 1 zulässig. Ausnahmen möglich.
- **Vergnügungsstätten** und **Tankstellen** nicht zulässig.
- Straßenseitig ausgerichtete Räume für
  - **freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO** (z.B. Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater, Krankengymnasten, Heilpraktiker)
  - **Maklerbüros** (z.B. Immobilienmakler, Versicherungsmakler)
  - **Betriebe (einschließlich Büros) mit dem Hauptgeschäftszweck „Online-Handel“ bzw. „Versandhandel“**

  erst ab OG 1 zulässig. Ausnahmen möglich.
- **Bestandsschutz** für derzeit bereits baurechtlich zugelassene Nutzungen.

*Rechtskräftig bzgl. der o.g. Festsetzungen ist bislang nur der Bebauungsplan 190a Admiral-Hipper-Straße und Hofstraße.

3
Trends und Perspektiven der Innenstadtentwicklung

Steckbrief cima-Deutschlandstudie 2024

Stichprobe: ca. 5000 Befragte
Nach Bundesländern gewichtet
telefonisch + online

Zeitraum: Juni/Juli 2024

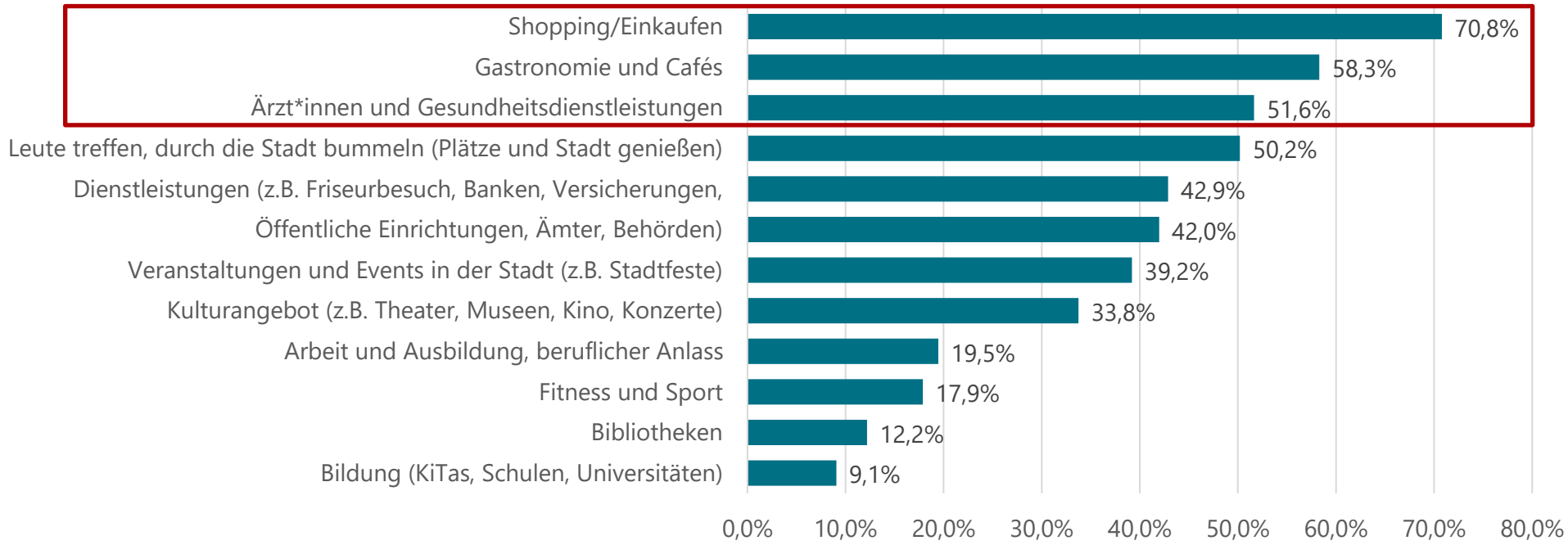
38 Fragen - Auswertungen u.a. nach
- Altersgruppen + Geschlecht
- Stadtgrößen + „Ost-West“
- Einkommen





Ergebnisübersicht cima-Deutschlandstudie 2024

Zu welchen Zwecken suchen Sie die von Ihnen am häufigsten besuchte Innenstadt in der Regel auf?



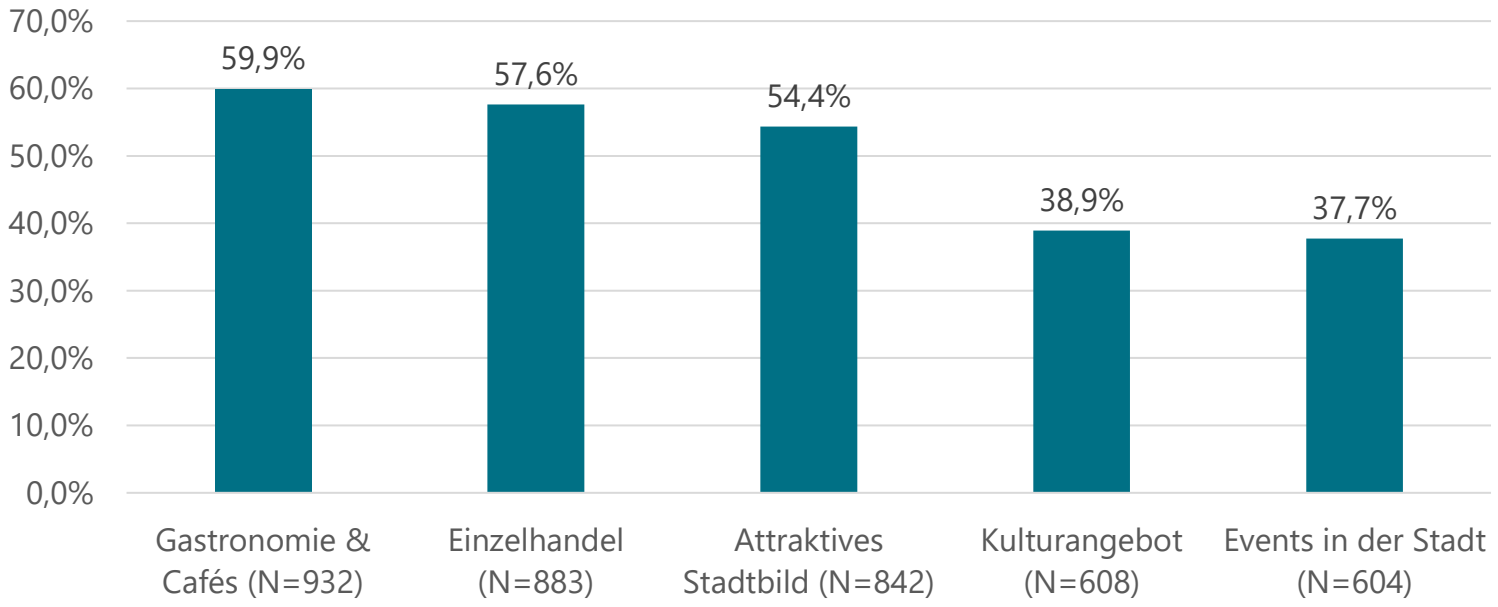
Einkaufen nach wie vor der wichtigste Grund die Innenstadt zu besuchen.

ABER: **Komplementärnutzungen,** v.a. Gastronomie aber auch Dienstleister (z.B. Physiotherapeuten, Psychotherapeuten, Fachärzte) werden immer wichtiger für Branchenmix und Frequenz!

Quelle: cima.monitor 2024

Ergebnisübersicht cima-Deutschlandstudie 2024

Was zeichnet in Ihren Augen eine attraktive Innenstadt aus?*



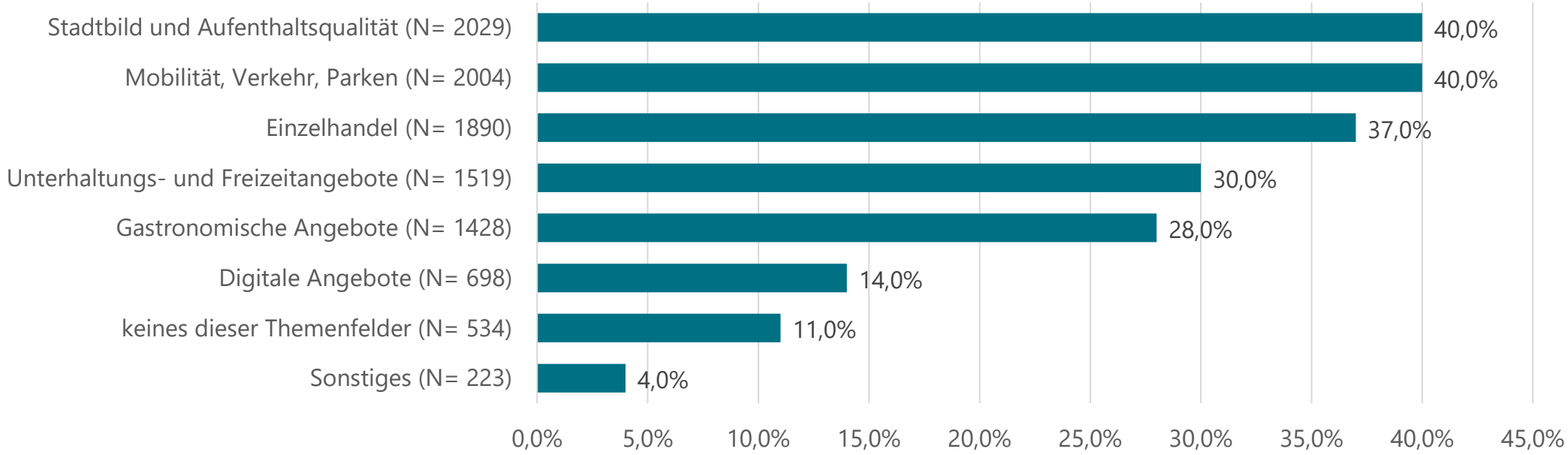
* Mehrfachnennungen möglich

Gastronomische Angebote, **Einzelhandel** und ein **attraktives Stadtbild** aus Kundensicht die wesentlichen Merkmale einer attraktiven Innenstadt.

Quelle: cima.monitor 2024

Ergebnisübersicht cima-Deutschlandstudie 2024

In welchen dieser Themenfelder sehen Sie die größten Handlungsbedarfe, um die Attraktivität Ihrer Innenstadt zu verbessern?*



* Mehrfachnennungen möglich

Neben **Verkehr** zählen **Stadtbild** und **Einzelhandel** zu den Themenfeldern mit den **größten Handlungsbedarfen**.

Quelle: cima.monitor 2024

Ergebnisübersicht cima-Deutschlandstudie 2024

Was verbinden wir mit dem Einkaufen?

V.a. **Arbeit** und **Gastronomiebesuche** werden mit Einkauf verbunden.

Einzelhandel profitiert also stark von anziehungskräftigen **Frequenzpartnern**

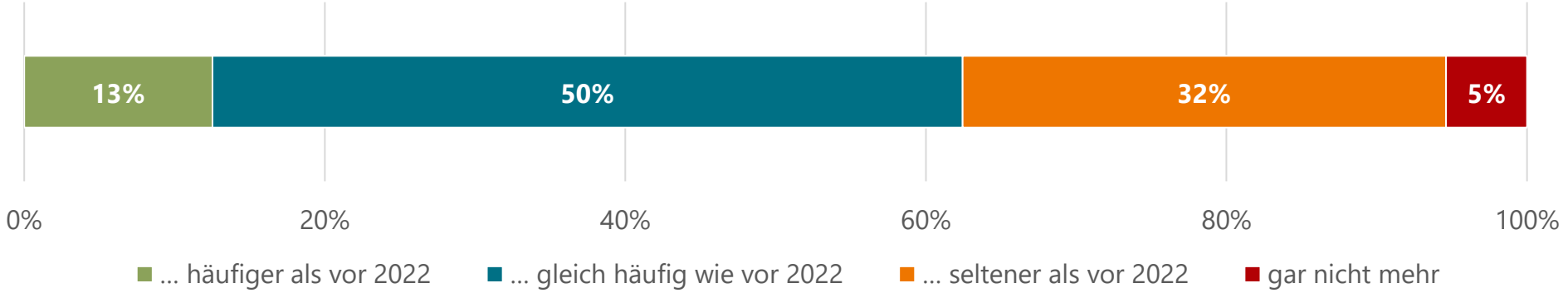


Quelle: cima.monitor 2024;
zusammengefasste Antworten „häufig" bzw. „immer"

Quelle: cima.monitor 2024

Ergebnisübersicht cima-Deutschlandstudie 2024

Hat sich Ihr Besuchsverhalten Ihrer Innenstadt innerhalb der vergangenen beiden Jahre geändert? Ich besuche diese Innenstadt aktuell…



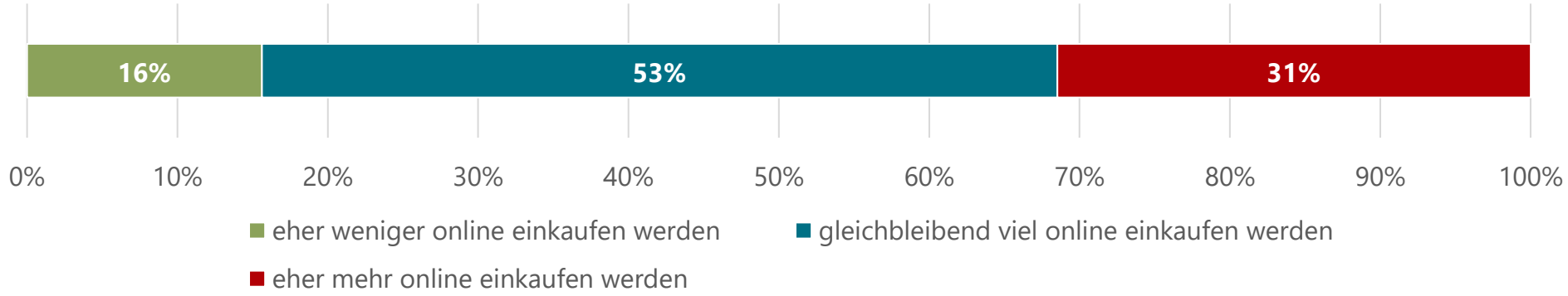
Mehr als ein Drittel der Befragten besucht Innenstadt heute **seltener (oder gar nicht mehr)** als vor Energie- und Inflationskrise.

Passantenfrequenzmessungen zeichnen teilweise positiveres Bild. Insbesondere Veranstaltungen haben großen Einfluss auf Besucherfrequenz.

Quelle: cima.monitor 2024

Ergebnisübersicht cima-Deutschlandstudie 2024

Denken Sie, dass Sie zukünftig …



Trend zum **Online-Handel** setzt sich fort. Für stationären Einzelhandel bedeutet das eine weiter **wachsende Konkurrenz.** Strukturwandel und Transformation der Innenstadt werden sich weiter fortsetzen.

Chance für stationären Handel: Viele lokale, inhabergeführte Geschäfte haben digital aufgerüstet und erfüllen Erwartungen einer zunehmend onlineaffinen Kundschaft.

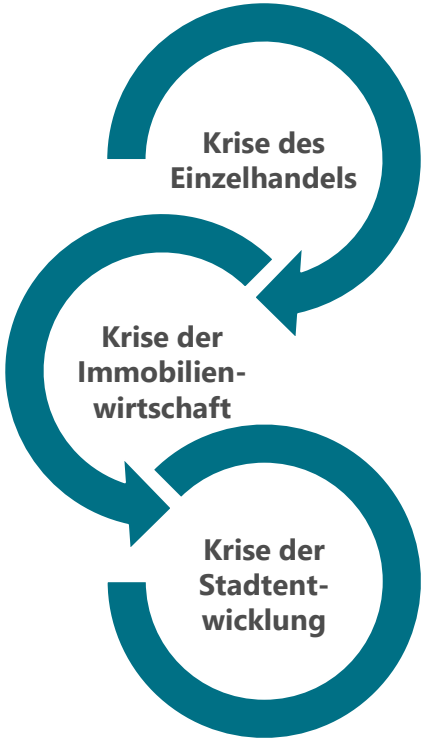
Quelle: cima.monitor 2024

Trends und Perspektiven der Innenstadtentwicklung

Dynamische Abwärtsspirale

Dynamische Abwärtsspirale: Herausforderung vieler Innenstädte





+ Folgewirkungen auf Innenstädte durch multiple Krisen, Kundenverhalten, Fachkräftemangel, Kommunalfinanzen,...

CIMA Beratung + Management GmbH 2025

Neue Mitten



CIMA Beratung + Management GmbH 2025

Was lockt uns in die Innenstadt?



CIMA Beratung + Management GmbH 2025

Zusammenfassung

Verändertes Kundenverhalten und Bedeutungsverlust des stationären Handels

- Traditioneller Einzelhandel verliert an Bedeutung, da Verbraucher vermehrt Online-Angebote nutzen
- Folgen: u.a. rückläufige Einzelhandelsbestände, nachlassende Besucherfrequenzen, vermehrt Leerstände

Rückgang der Mietpreise für Ladenlokale

- Abnehmende Nachfrage nach traditionellen Geschäftsflächen -> sinkende Mietpreise
- Immobilieneigentümer*innen müssen Flächen flexibler nutzen oder umwidmen, um Wirtschaftlichkeit zu wahren und Leerstand zu vermeiden

Wachsender Stellenwert von ergänzenden Nutzungen

- Innenstadtbesuchende suchen vermehrt nach Erlebnissen und Freizeitgestaltung -> Diversifizierung des Angebots erforderlich (Stichwort: Multifunktionalität)
- V.a. Gastronomie, Kultur- und Freizeitangebote aber auch Dienstleister und Gesundheitseinrichtungen fungieren zunehmend als Frequenzbringer
- Innenstadt ist nicht mehr primär Einkaufsort, sondern ist multifunktionaler Lebensraum (-> Strukturwandel)
- Strukturwandel und Transformation der Innenstadt werden auch künftig anhalten

Zusammenfassung

Neue Erwartungen an die Innenstadt

- Bedürfnis nach mehr Aufenthaltsqualität und steigendes Bewusstsein für Klimaschutz -> Forderungen nach mehr Grünflächen, Bäumen und attraktiven Aufenthaltsräumen
- Öffentlicher Stadtraum fungiert zunehmend als multifunktionale Fläche für Events (z.B. Märkte, Stadtfeste) und soziale Interaktion -> Flexibilität, gute Stadtgestaltung, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität sind dabei zentral

Unterschiedliche Anforderungen an Erreichbarkeit und Mobilität

- Erreichbarkeit der Innenstadt, sowohl mit Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Fahrrädern, bleibt entscheidender Attraktivitätsfaktor
- Diskussionen über Verkehrsberuhigung, Parkmöglichkeiten und nachhaltige Mobilitätskonzepte prägen die Debatte

4

Bestandsanalyse Einzelhandel & ergänzende Nutzungen

Einzelhandelsbesatz Innenstadt

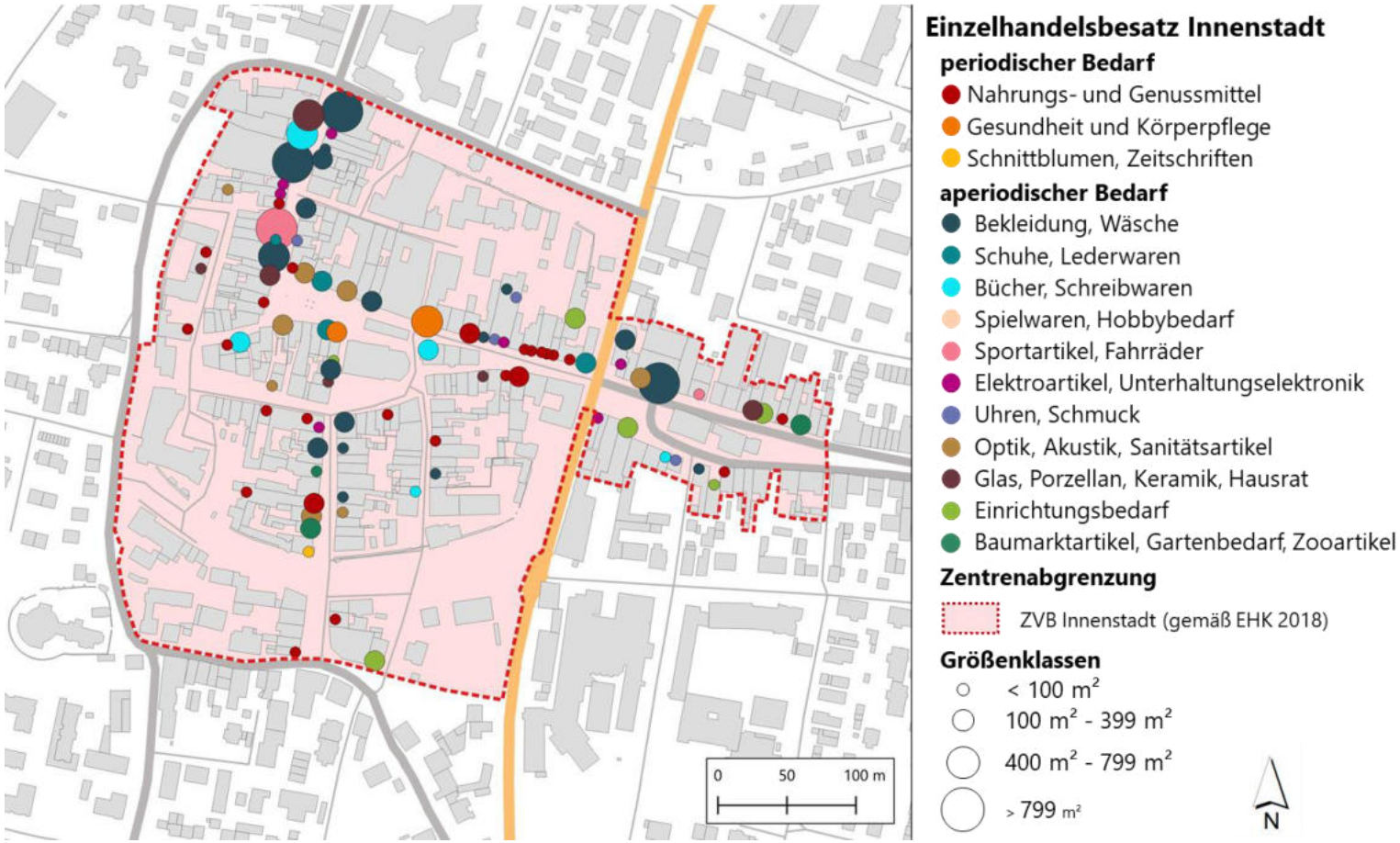
- **Bekleidung/Wäsche** als eindeutiges Leitsortiment
- **Magnetbetriebe** (u.a. Modehäuser Echter und Schmid, Kaufhaus Rid) tragen durch Größe und Angebotstiefe erheblich zur Kundenfrequenz bei
- **Schuhe/Lederwaren** flächenmäßig ebenfalls bedeutsam (v.a. Modehaus Schmid, Schuhhaus Proebstl und Sport Hapfelmeier)
- **Periodischer Bedarf** (Nahversorgung) vergleichsweise schwach ausgeprägt. Konzentration in Admiral-Hipper-Straße (u.a. Rossmann)

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)*	Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel	25	1.235
Gesundheit und Körperpflege	2	495
Schnittblumen, Zeitschriften	1	20
Periodischer Bedarf insgesamt	28	1.750
Bekleidung, Wäsche	18	10.040
Schuhe, Lederwaren	4	1.865
Bücher, Schreibwaren	5	790
Spielwaren, Hobbybedarf	0	415
Sportartikel, Fahrräder	2	890
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	7	390
Uhren, Schmuck	4	155
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	8	785
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	6	965
Einrichtungsbedarf	6	1.250
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	3	360
Aperiodischer Bedarf insgesamt	63	17.905
Einzelhandel insgesamt	**91**	**19.655**

CIMA Beratung + Management GmbH April 2025
* Aufteilung der Teilsortimente bei Mehrbranchenbetrieben auf die Warengruppen; Rundungsdifferenzen möglich

Einzelhandelsbesatz Innenstadt

- **Schmiedstraße** als Haupteinkaufslage (rd. 45 % der Innenstadt-VK). Sitz von Magnetbetrieben und anziehungsstarken Filialisten u.a. Thalia, Hunkemöller, Depot)
- **Marienplatz** neben Einzelhandel v.a. durch Gastronomie geprägt, daher auch hier erhöhte Frequentierung
- Sonstige **innerstädtische Einkaufslagen** (v.a. Admiral-Hipper-Straße, Pöltnerstaße, Rathausplatz) geprägt durch überwiegend kleinteiligen*, teilweise nicht durchgängigen Einzelhandelsbesatz bzw. geringere Dichte

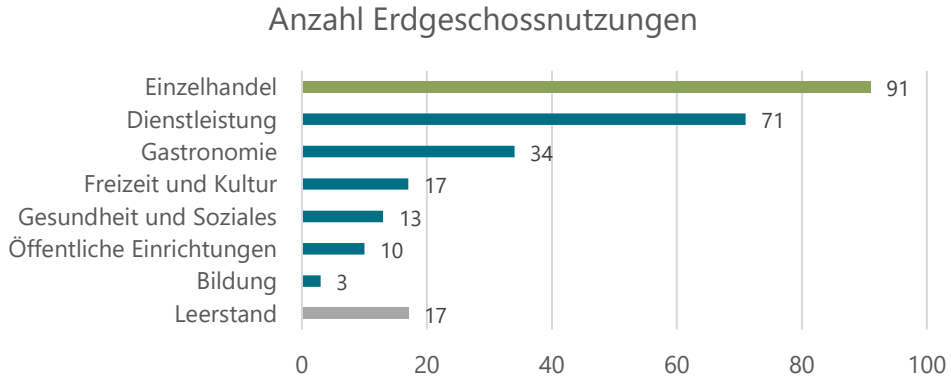


CIMA Beratung + Management GmbH April 2025
Kartengrundlage Stadt Weilheim und Open Street Map

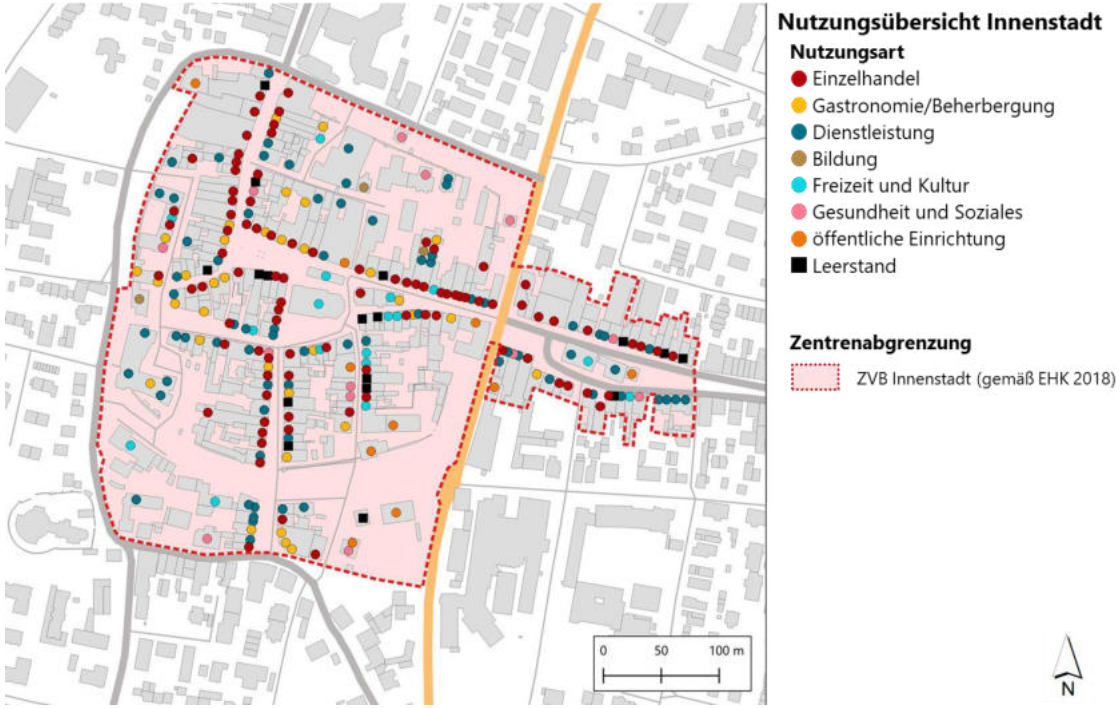
*Ausnahme: Modehaus Echter, Rossmann

Nutzungsübersicht Innenstadt

- **Einzelhandel** (91 Betriebe) als Leitfunktion im ZVB
- Ergänzt durch **vielfältigen Mix weiterer Nutzungen** (v.a. Dienstleister, Gastronomie)
- Auch potenziell unzulässige Erdgeschossnutzungen (z.B. Ärzte, Kanzleien, Physiotherapie, Naturheilpraxen) tragen wesentlich zur Funktionsvielfalt und Frequentierung der Innenstadt bei.
- **Leerstände** (Quote* ca. 6,5 %) wahrnehmbar, aber insgesamt noch nicht stadtbildprägend



CIMA Beratung + Management GmbH April 2025



CIMA Beratung + Management GmbH April 2025
Kartengrundlage Stadt Weilheim und Open Street Map

* Anteil Leerstände an allen publikumswirksamen Erdgeschossnutzungen in der Innenstadt

Entwicklungen Innenstadt seit dem EHK 2018

	Anzahl Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche Einzelhandel in m²	Anzahl Komplementär-nutzungen	Anzahl Leerstände
2018	**121**	**26.430**	**120**	**8**
Entwicklung 2018 - 2025	- 30 Betriebe, d.h. – rd. 25 %	- 6.775 m², d.h. – rd. 26 %*	+ 28 Betriebe, d.h. + rd. 23 %	+ 9 Leerstände
2025	**91**	**19.655**	**148**	**17**

CIMA Beratung + Management GmbH 2018 & 2025

- **Transformation der Innenstadt** und **Strukturwandel im Einzelhandel** in der Innenstadt von Weilheim i.OB deutlich sichtbar. Erkennbare Unterschiede zwischen einzelnen Lagen.
- Insgesamt merkliche Abnahme bei Betriebsanzahl und Verkaufsfläche* zeigt **Bedeutungsrückgang des stationären Einzelhandels.** Trendumkehr ist nicht zu erwarten.
- Gleichzeitig wird **wachsender Stellenwert der Komplementärnutzungen** erkennbar. Auch potenziell ausgeschlossene Erdgeschossnutzungen (z.B. Ärzte, Kanzleien, Maklerbüros) mit wachsender Bedeutung für Branchenmix und Funktionsvielfalt.
- Gewachsene Herausforderungen in Weilheimer Innenstadt werden auch in **Zunahme leerstehender Ladengeschäfte** sichtbar.

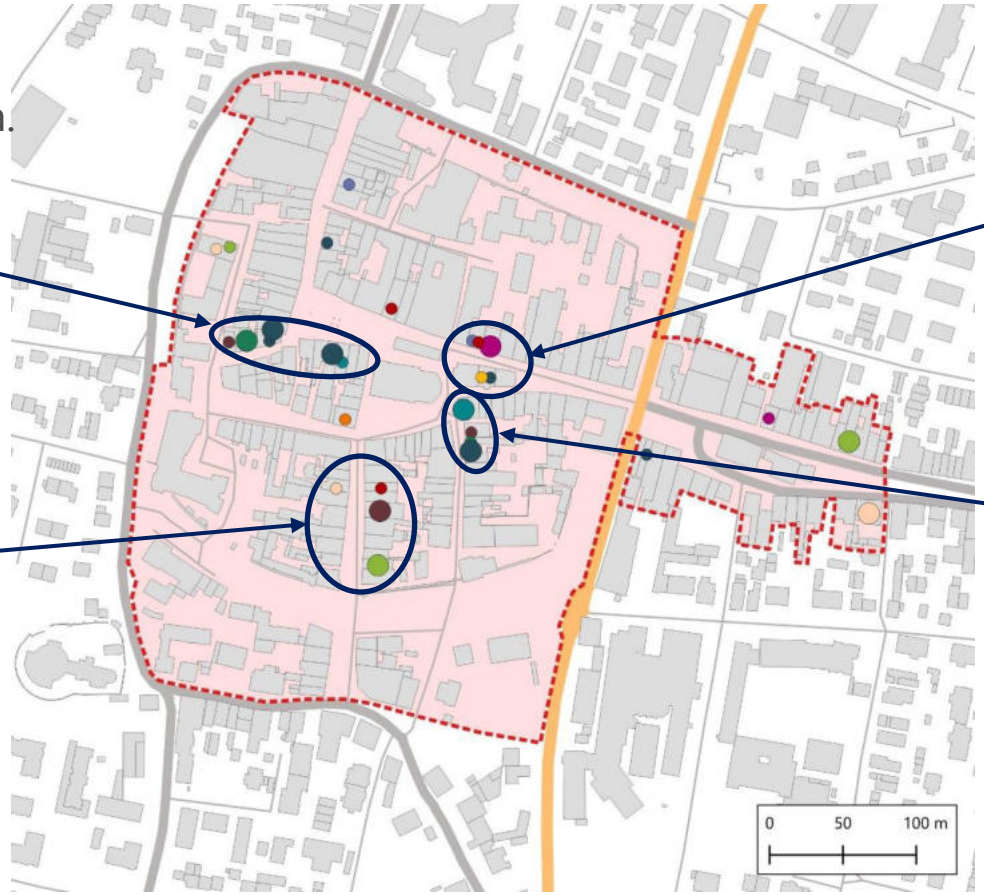
*Verursacht durch den Wegfall von Betrieben, aber auch durch Verkaufsflächenreduzierungen bei bestehenden Einzelhändlern (z.B. Sport Hapfelmeier)

Entwicklungen Innenstadt seit dem EHK 2018

Zu den seit 2018 weggefallen Ladenflächen, die aktuell nicht durch Einzelhandel nachgenutzt werden, zählen u.a.

Marienplatz / Kreuzgasse, u.a.
- Kultstore
- Guggemos
- Schuhhaus Jaser
- Teppichgalerie Ghom

Pöltnerstraße, u.a.
- Küchenzentrum
- La Casa
- Schwinghammer



Admiral-Hipper-Straße, u.a.
- Foto Bauer
- Blumen Lorenz Barfüßer
- Der Schmuckladen

Hofstraße, u.a.
- Stuff 4 Freaks
- Schuhe Buchner
- Magali de France

CIMA Beratung + Management GmbH 2025
Kartengrundlage Stadt Weilheim und Open Street Map

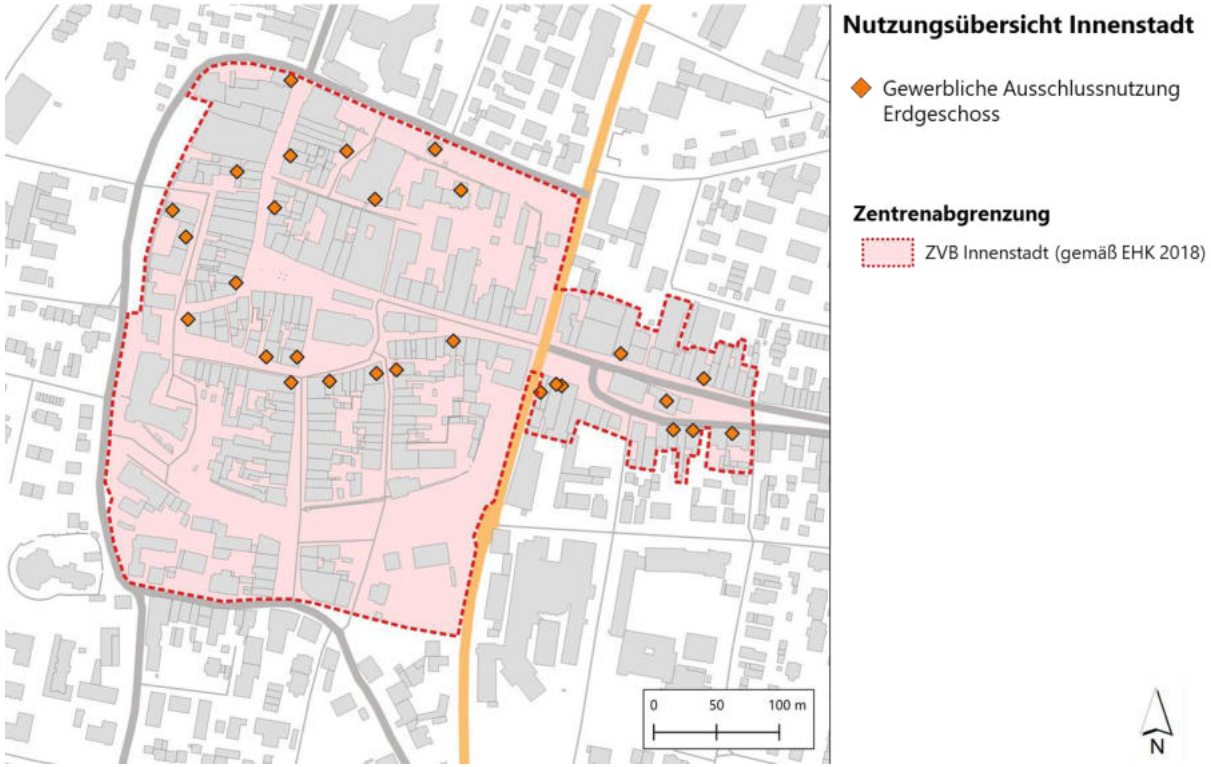
Gewerbliche Ausschlussnutzungen Erdgeschoss

- 12 freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO (u.a. Ärzte, Kanzleien, Physiotherapie, Steuerberatung)
- 14 Maklerbüros (Immobilien, Versicherungen)
- 1 Wettannahmestelle, 1 Sporteinrichtung
- Disperse Verteilung, überwiegend abseits der Haupteinkaufslagen
- Schmiedstraße + Marienplatz: 2 Maklerbüros, 2 freie Berufe in Erdgeschosslage





Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH April 2025



CIMA Beratung + Management GmbH April 2025
Kartengrundlage Stadt Weilheim und Open Street Map

Kleinräumige Bewertung der Nutzungsstruktur

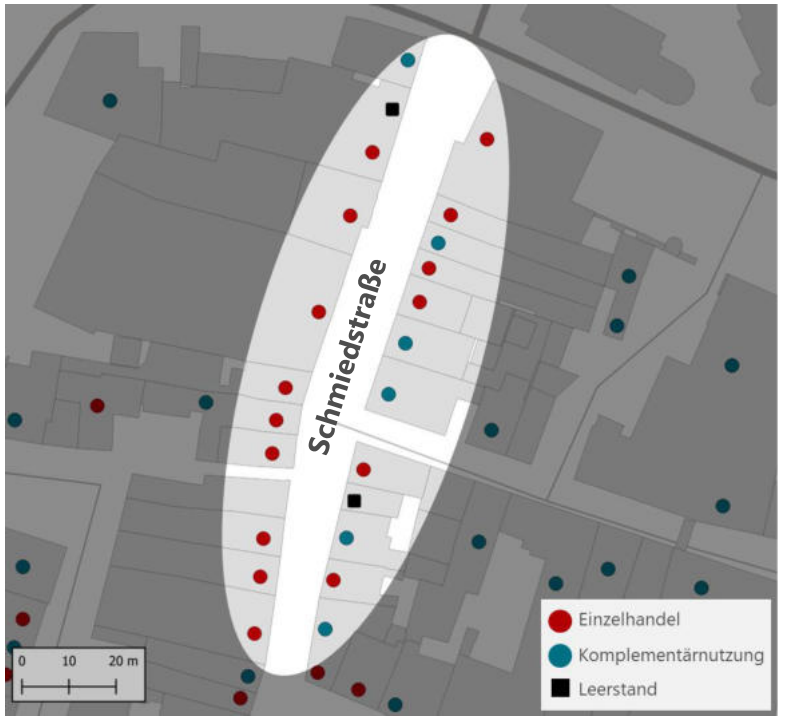
Schmiedstraße

- Einzelhandel nach wie vor als klare Leitfunktion
- Sitz mehrerer, teils großflächiger Magnetbetriebe (u.a. Schmid, Kaufhaus Rid, Thalia)
- Dominanz frequenzstarker Komplementärnutzungen im EG (u.a. Eiscafé, Reisebüro, Naturheilpraktiker, Bankfiliale)
- 2 freie Berufe, 1 Maklerbüro, 2 Leerstände*
- Insgesamt frequenzstarke Lage

→ Schmiedstraße als Haupteinkaufslage der Weilheimer Innenstadt



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH April 2025



CIMA Beratung + Management GmbH April 2025
Kartengrundlage Stadt Weilheim und Open Street Map

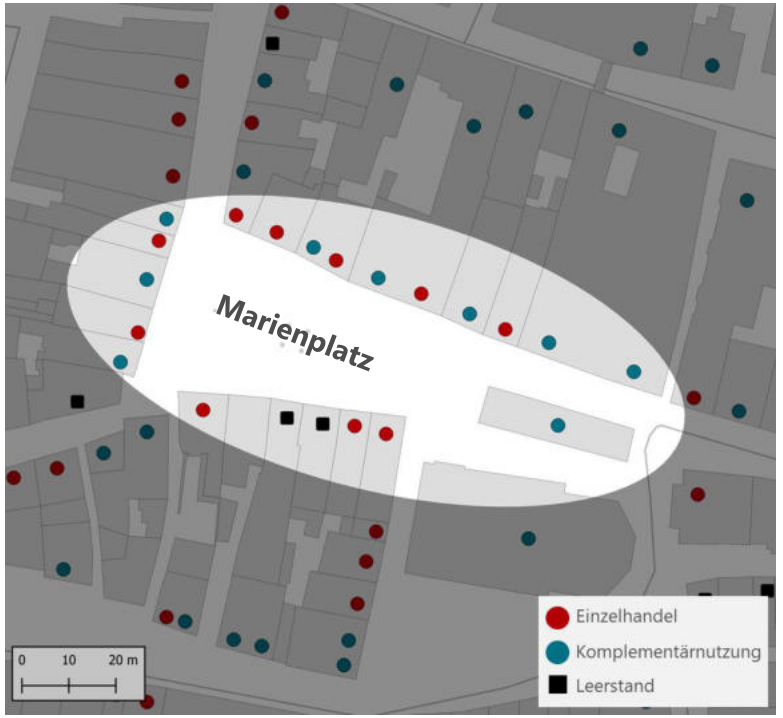
* Leerstand in Schmiedstraße 21 wird zeitnah durch Einzelhandel nachgenutzt.

Kleinräumige Bewertung der Nutzungsstruktur

Marienplatz

- Einzelhandel als Leitfunktion (prägend sind v.a. ansprechende, mittelgroße Geschäfte wie Daller Tracht, Christa Kriesmair, Parfümerie Wiedemann)
- Aber gewachsene Herausforderungen im Einzelhandel werden sichtbar (Wegfall seit 2018 u.a. Kultstore, Guggemos und Vinzenzmurr)
- Insb. Gastronomie und Wochenmarkt mit wichtigem Beitrag zur Frequenz
- 1 Maklerbüro; 2 langfristige Leerstände in zentraler Lage

→ Marienplatz als Verlängerung der Schmiedstraße noch Teil der Haupteinkaufslage, jedoch mit Anzeichen der Einzelhandelsschwächung



CIMA Beratung + Management GmbH April 2025
Kartengrundlage Stadt Weilheim und Open Street Map





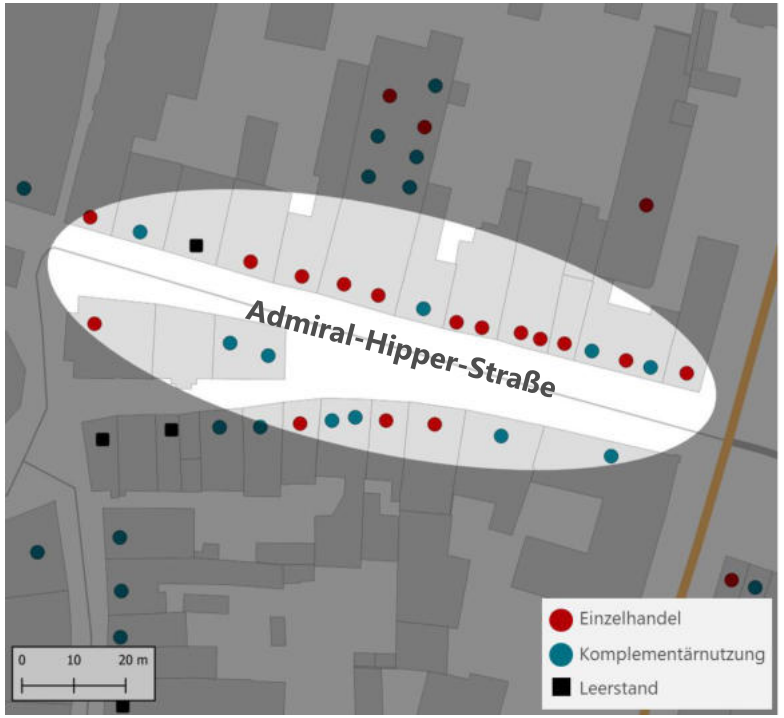
Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH April 2025

Kleinräumige Bewertung der Nutzungsstruktur

Admiral-Hipper-Straße

- Einzelhandelsangebot überwiegend durch Nahversorgung geprägt
- Anziehungsstarke Anbieter (z.B. Metzgerei Boneberger, Rossmann) sorgen für solide Frequentierung; aperiodischer Bedarfsbereich mit untergeordneter Rolle
- Strukturwandel sichtbar (seit 2018 Aufgabe mehrerer Einzelhandelsgeschäfte, wachsende Bedeutung von Komplementärnutzungen, v.a. Gastro u. Dienstleister)
- 1 Maklerbüro, 1 Leerstand

→ Admiral-Hipper-Straße mit wichtiger Bedeutung für lokale Nahversorgung, im Hinblick auf Branchenmix und Lagequalität den Hauptlagen nachgeordnet



CIMA Beratung + Management GmbH April 2025
Kartengrundlage Stadt Weilheim und Open Street Map





Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH April 2025

Kleinräumige Bewertung der Nutzungsstruktur

Pöltnerstraße

- Einzelhandel v.a. durch kleinteilige Strukturen geprägt, anziehungsstarke Frequenzbringer fehlen
- Strukturwandel deutlich sichtbar (Rückgang des Einzelhandels, Erdgeschosszonen mehrheitlich durch Komplementärnutzungen geprägt, v.a. Dienstleister und Gastronomie)
- Ansässige Dienstleister überwiegend mit regelmäßigem Publikumsverkehr (u.a. Fahrschule, Kosmetik, Reisebüro, Friseur), 1 freier Beruf, 2 Leerstände

→ Pöltnerstraße mit abnehmender Bedeutung im Einzelhandel. Speziell Dienstleister mit wachsender Relevanz im Nutzungsbesatz.



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH April 2025



CIMA Beratung + Management GmbH April 2025
Kartengrundlage Stadt Weilheim und Open Street Map

Kleinräumige Bewertung der Nutzungsstruktur

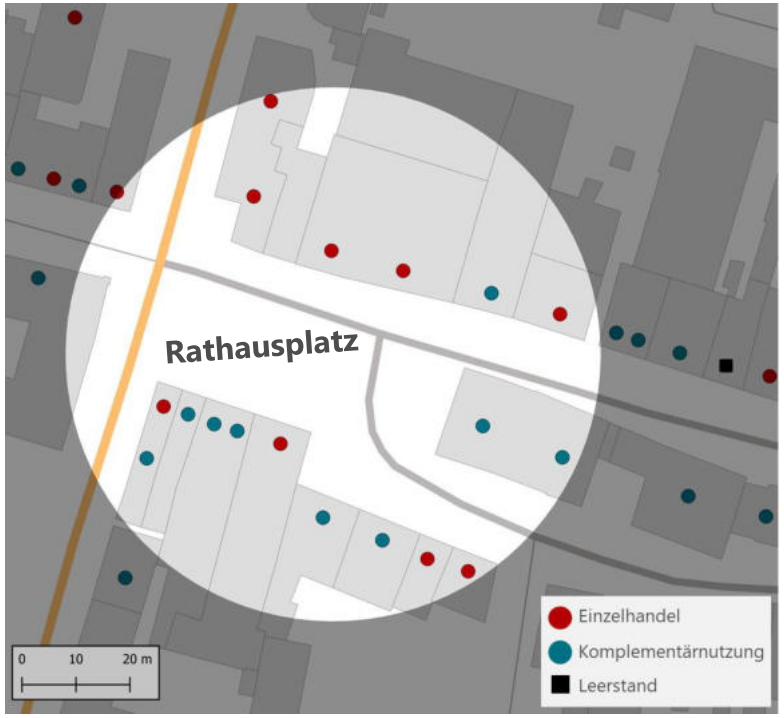
Rathausplatz

- Nutzungsstruktur am Rathausplatz wesentlich durch großes, anziehungsstarkes Modehaus Echter geprägt
- Weiterer Einzelhandel (u.a. Bekleidung, Sanitätswaren, Schmuck) und ergänzende Nutzungen (z.B. Eiscafé, Friseur) tragen zur Frequentierung des Standorts bei, aber eigenschränkte Aufenthaltsqualität
- 2 Maklerbüros, 2 freie Berufe, kein Leerstand

→ Rathausplatz durch Modehaus Echter mit wichtiger Bedeutung für Einzelhandelsstandort Innenstadt



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH April 2025



CIMA Beratung + Management GmbH April 2025
Kartengrundlage Stadt Weilheim und Open Street Map

Kleinräumige Bewertung der Nutzungsstruktur

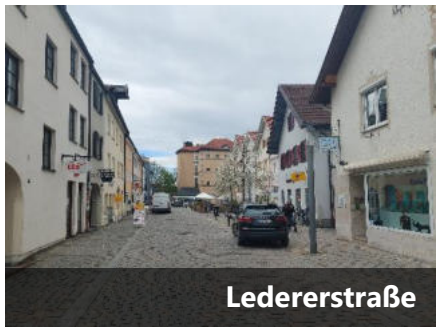
Sonstige Innenstadtlagen

- Einzelhandel spielt nur noch nachgeordnete Rolle (u.a. Hofstraße, Ledererstraße, Kreuzgasse, Apothekergasse, Obere Stadt, Kirchplatz)
- V.a. Dienstleister prägend, aber auch z.B. Freizeit- oder soziale Nutzungen (u.a. Ateliers, Vereinsräumlichkeiten)
- Diverse Maklerbüros und freie Berufe (u.a. Steuer-/Finanzberatung, Versicherungen, Immobilien, Rechtsanwälte) und mehrere Leerstände (v.a. Obere Stadt, Hofstraße)
- Profilierung Kirchplatz durch ansprechenden, (aber begrenzten) Einzelhandel, Gastronomie und unregelmäßige Veranstaltungen
- Kreuz- und Apothekergasse profitieren von Lagegunst in direkter Nähe zu Innenstadtbereichen mit stärkerem Nutzungsbesatz

→ Sonstige Innenstadtlagen heute vornehmlich mit Dienstleistern und weiteren Komplementärnutzungen besetzt, Einzelhandel nur noch von nachgeordneter Relevanz





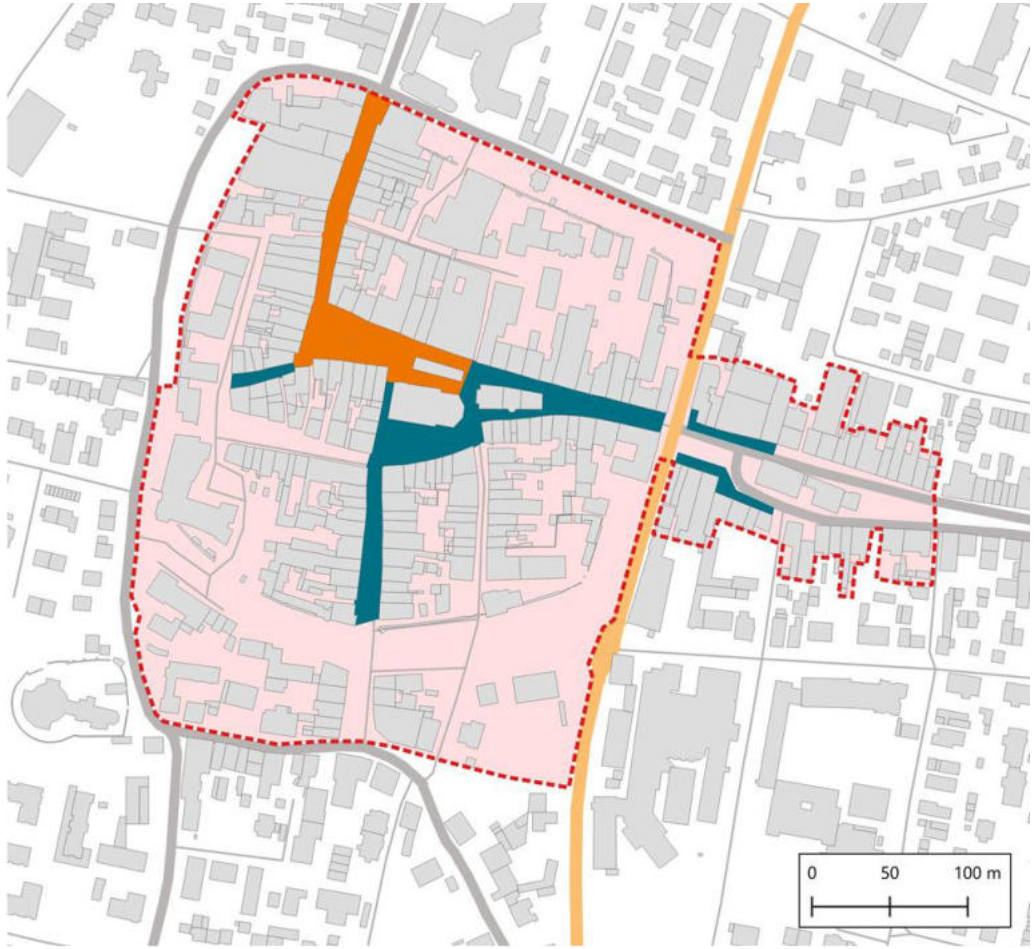


Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH April 2025

Abgrenzung Innenstadtlagen

- Abgrenzung der Innenstadtlagen erfolgt v.a. auf Basis von
  - Nutzungsstruktur / Branchenmix
  - Passantenfrequenz
  - Lagequalität im Stadtgefüge

- A-Lage: Schmiedstraße, Marienplatz
- B-Lage: Admiral-Hipper-Straße, Pöltnerstraße, Rathausplatz, Kirchplatz, Kreuzgasse, Apothekergasse
- Nebenlagen: u.a. Hofstraße, Ledererstraße, Obere Stadt



CIMA Beratung + Management GmbH 2025
Kartengrundlage Stadt Weilheim und Open Street Map

5
Analyse der innerstädtischen Flächennachfrage

Darstellung nach Lagekategorie

Grundlagen der Analyse: Informationen Stadt Weilheim, Gespräche mit Eigentümern & Immobilienakteuren, übergeordnete innerstädtische Trends und allgemeine Marktsituation.

Innenstadtweite Trends

- Flächennachfrage durch klassischen Einzelhandel hat spürbar abgenommen
- Perspektivisch weiter zurückhaltende/rückläufige Flächennachfrage bei Einzelhandel zu erwarten
- Auch Nachfrage durch Gastronomie und frequenzstarke Dienstleister begrenzt
- Folgen: u.a. sinkende Mietpreise und stellenweise längerfristige Leerstände (z.B. Marienplatz)

A-Lage

- Insgesamt schwache/rückläufige Flächennachfrage durch Einzelhandel auch in der A-Lage, Fortsetzung des Trends erwartbar
- Vereinzelt Nachfrage nach Einzelhandelsflächen durch Filialisten (Tedi) und Spezialanbieter
- Moderate Flächennachfrage durch Immobilienbüros
- Vereinzelt jüngere Neueröffnungen, z.B. On Phoebe Crêperie und Café am Marienplatz

Darstellung nach Lagekategorie

Grundlagen der Analyse: Informationen Stadt Weilheim, Gespräche mit Eigentümern & Immobilienakteuren, übergeordnete innerstädtische Trends und allgemeine Marktsituation.

B-Lage

- Insgesamt schwache/rückläufige Flächennachfrage durch Einzelhandel auch in der B-Lage, Fortsetzung des Trends erwartbar
- Vereinzelt Nachfrage nach Einzelhandelsflächen durch Filialisten (Tedi) und Spezialanbieter
- Moderate Flächennachfrage u.a. durch
  - Arztpraxen
  - Dienstleistungen (z.B. Hausverwaltung, IT-Beratung, Massage)
  - Immobilienbüros
  - Städtisches Kinder-/Jugendbüro
  - VHS Weilheim
- Vereinzelt jüngere Neueröffnungen, z.B.
  - Planlos Cocktailbar und Burger Pöltnerstraße
  - Hans Dampf, Pöltnerstraße

Nebenlagen

- Wegen niedrigeren Mietpreisen vereinzelt Anfragen u.a. durch besondere Ladenformate (z.B. Boutique mit Café)
- Moderate Flächennachfrage u.a. durch
  - Arztpraxen
  - Dienstleistungen (z.B. Hausverwaltung, IT-Beratung, Massage)
  - Kleinkunstbühne
  - Städtisches Kinder-/Jugendbüro
  - VHS Weilheim
- Vereinzelt jüngere Neueröffnungen, z.B.
  - Aromabar, Kreuzgasse
  - Kleine Taverne, Eisenkramergasse
  - Exterfor Bekleidung, Hofstraße

6
Stellungnahmen

Vorliegende Stellungnahmen zu angedachten B-Plan-Festsetzungen

Handelsverband Bayern HBE

- Maßnahmen zum Erhalt des Geschäftscharakters in Erdgeschosszonen werden grundsätzlich begrüßt
- Pauschaler Ausschluss von freien Berufen im Sinne von § 13 BauNVO wird kritisch betrachtet
- Hinweis auf Leerstandsrisiko in zentralen Lagen bei einseitiger Festlegung auf Einzelhandel
- Empfehlung: Beurteilung der Situation in der Innenstadt mittels aktueller Bestandsanalyse

IHK für München und Oberbayern

- Maßnahmen zum Erhalt des innerstädtischen Handels werden grundsätzlich begrüßt
- Pauschaler Ausschluss alternativer Nutzungen wird kritisch gesehen, da Leerstandsrisiko
- Empfehlung: Angedachte Nutzungssteuerung u. Alternativen in gewerblichen Innenstadtkonzept beleuchten

Standortförderverein Weilheim

- Maßnahme stellt Eingriff in wirtschaftliche Freiheit der Immobilieneigentümer dar. Neuvermietung wird ggf. erschwert, stellenweise Leerstandsrisiko
- Für A-Lage wird Maßnahme dennoch als zielführendes Instrument betrachtet, um Attraktivität der Innenstadt zu bewahren
- Empfehlung: A-Lage anhand objektiver Kriterien abgrenzen, ggf. im Rahmen eines Gutachtens, Attraktivitätssteigerung der A-Lage forcieren
- Außerhalb A-Lage keine Einschränkung der Vermietungsoptionen, da Belegung der Gewerbeimmobilien nur durch Einzelhandel und Gastronomie dort wenig realistisch

7
Synthese & Bewertung

Chancen-Risiken-Abwägung der angedachten Festsetzungen

Vorgehensweise

- Zusammenfassende Chancen-Risiken-Abwägung der angedachten B-Plan-Festsetzungen auf Basis der Analyseergebnisse
- Wesentliche Festsetzungen der geplanten Bebauungspläne für die Erdgeschosszonen der Innenstadt (vgl. Folie 10):
  - Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Wettannahmestellen, Einzelhandelsbetriebe der Erotikbranche, Vergnügungsstätten und Tankstellen
  - Ausschluss von straßenseitig ausgerichteten Räumen für freie Berufen im Sinne von § 13 BauNVO (z.B. Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater, Krankengymnasten), Maklerbüros (z.B. Immobilienmakler, Finanzmakler, Versicherungsmakler), Betriebe (einschließlich Büros) mit Hauptgeschäftszweck Online-Handel bzw. Versandhandel (Ausnahmen möglich)
  - Ausschluss von straßenseitig ausgerichteter Wohnnutzung (Ausnahmen möglich)



Chancen-Risiken-Profil

Chancen und Risiken der angedachten B-Plan-Festsetzungen

CHANCEN	RISIKEN
+ Stärkung des Geschäfts- und Flaniercharakters in den Haupteinkaufslagen	– Angedachte Nutzungseinschränkung können Vermietung erschweren und Leerstand begünstigen, v.a. im Zusammenwirken mit eingeschränkter Flächennachfrage durch Einzelhandel
+ Förderung attraktiver und frequenzstarker Nutzungen (v. a. Einzelhandel, Gastronomie)	– Gefahr weiterer Funktions- und Frequenzverluste durch eingeschränktes Nutzungsspektrum zur Nachbelegung von Geschäftsflächen
+ Schutz vor imagebelastenden oder funktional minderwertigen Nutzungen (z.B. Wettbüros, Spielhallen)	– Gefahr von Überregulierung in einem durch Strukturwandel geprägten Umfeld – Blockierung wirtschaftlich tragfähiger Komplementärnutzungen und rückläufige Investitionsbereitschaft/-möglichkeiten auf Eigentümerseite
+ Steuerung unterstützt aktive und attraktive Zentrenentwicklung	

Schlussfolgerungen nach Innenstadtlagen

A-Lage

- Schmiedstraße und Marienplatz trotz punktuellen Anzeichen des Strukturwandels mit attraktivem und frequenzstarkem Nutzungsbesatz (v.a. Einzelhandel und Gastronomie)
- Flächennachfrage v.a. durch Einzelhandel zwar begrenzt, Chancen einer aktiven Nutzungssteuerung überwiegen bestehende Risiken aber insgesamt
- Möglichkeit zur Förderung frequenzstarker Nutzungen und Stärkung des Geschäfts- und Flaniercharakters in den Haupteinkaufslagen

B-Lage & Nebenlagen

- Strukturwandel im Einzelhandel wird in vielen Abschnitten deutlich sichtbar (u.a. abnehmende Einzelhandelsbestände, Zunahme leerstehender Ladengeschäfte)
- Komplementärnutzungen (v.a. Dienstleister) werden immer wichtiger im Branchenmix
- Auch potenziell ausgeschlossene Nutzungen (z.B. Ärzte, Kanzleien, Maklerbüros) mit wachsender Relevanz für Funktionsvielfalt und Frequentierung
- Risiken einer Nutzungssteuerung (publikumswirksame Nutzungen) überwiegen ggü. den Vorteilen

Empfohlene Nutzungssteuerung je Innenstadtlage

Erdgeschosszone

✓ Zulässig

✗ Unzulässig

	Freie Berufe, Maklerbüros, Betriebe Online- bzw. Versandhandel (straßenseitig)	Anlagen für sportliche Zwecke	Wettannahmestellen, Erotik-Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Tankstellen	Wohnen (im Erdgeschoss, straßenseitig)
A-Lage	✗ Ausnahmen möglich	✗ Ausnahmen möglich	✗	✗ Ausnahmen möglich
B-Lage	✓	✓	✗	✗ Ausnahmen möglich
Nebenlagen	✓	✓	✗	✗ Ausnahmen möglich

8
Fazit & Empfehlungen

Zusammenfassung zentraler Ergebnisse

- Transformation der Innenstadt und Strukturwandel im Einzelhandel wird in Weilheim i.OB deutlich sichtbar. Perspektivisch Trendfortsetzung. Erkennbare Unterschiede zwischen einzelnen Innenstadtlagen.
- Abnehmende Einzelhandelsbestände, wachsender Stellenwert von Komplementärnutzungen, Zunahme leerstehender Ladengeschäfte.
- Spürbarer Rückgang an Flächennachfrage insbesondere durch Einzelhandel
- Perspektivisch weiter zurückhaltende/rückläufige Flächennachfrage bei Einzelhandel zu erwarten
- Flächennachfrage durch Gastronomie und frequenzstarke Dienstleister begrenzt



Daher: Umfassende und pauschale Steuerung bzw. Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss wie in den Bebauungsplanentwürfen vorgesehen, ist im Sinne einer Stärkung der Weilheimer Innenstadt aus Gutachtersicht nicht zielführend und nicht empfehlenswert.

Handlungsempfehlungen

- Keine umfassende und pauschale Regulierung der Nutzungsmöglichkeiten in den Erdgeschosszonen, um Funktionalität und wirtschaftliche Entwicklung der Innenstadt nicht zu beeinträchtigen
- Abhängig von Innenstadtlage planungsrechtliche Steuerung wie empfohlen
- Diversifizierung des innerstädtischen Angebots zulassen und attraktive Nutzungsmischung aktiv fördern (z.B. Dienstleister, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.)
- Planungssicherheit und -konstanz für Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer*innen gewährleisten

Weitere Handlungsansätze als Rahmenbedingungen für attraktives Innenstadtangebot, u.a.

- Gute Erreichbarkeit der Innenstadt für alle Mobilitätsarten sicherstellen
- Attraktive, klimaangepasste Bereiche schaffen → Aufenthaltsqualität
- Innenstadt weiter als sozialen Treffpunkt und Erlebnisort entwickeln
- Stationären Einzelhandel stärken (z.B. Workshops zur Weiterbildung)
- Kooperation mit Immobilieneigentümern verstärken (z.B. Dialogveranstaltungen)
- Konsequentes Standortmarketing

Ihr Kontakt zur cima:

Dipl.-Ing. Jan Vorholt
Partner, Projektleiter

T 089 55118-136
Email vorholt@cima.de

M. Sc. Jonas Müller
Berater

T 089 55118-158
Email j.mueller@cima.de

Weitere Informationen zur cima und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage: **www.cima.de**