

STADT WEMDING

SORTIMENTS- UND MÄRKTEKONZEPT TEIL SORTIMENTS KONZEPT



Augsburg, 28. März 2026

Dr. Heider
Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH
Bismarckstraße 5 86159 Augsburg
Tel ++49-(0)821/52 78 53
Fax ++49-(0)821/52 29 87
www.heider-swb.de
info@heider-swb.de

Geschäftsführer
Dr. Manfred Heider

Registergericht Augsburg
HRB 21830
Steuer-Nr. 103/124/80978

STADT WEMDING
SORTIMENTS- UND MÄRKTEKONZEPT
TEIL SORTIMENTS KONZEPT

Auftraggeber: Stadt Wemding

Projektleitung und -bearbeitung: Dr. Manfred Heider
Projektmitarbeit: B.Sc. Geo. Florian Mahl
Daten- und Analysestand: Dezember 2025

Alle Fotos: Dr. Heider
Titelbild: Marktplatz Stadt Wemding

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind außer für den beauftragten Zweck nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Nutzungs- und Urheberrechte verbleiben bei der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH.

Die enthaltenen Karten und Daten sowie etwaig zu Layoutzwecken enthaltene Signets und Logos können urheberrechtlich geschützte Inhalte umfassen, deren Nutzungsrechte keine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung zulassen. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Separierung von Teilen des Gutachtens löst das vollständige Haftungsrisiko gegenüber etwaigen Ansprüchen Dritter aus.

Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	4
2	Wemding – Standortrahmenbedingungen	5
3	Einzelhandelssituation in Wemding	8
3.1	Einzelhandelsstandort Wemding	8
3.2	Einzelhandelsstandort Innenstadt	13
3.3	Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung	17
4	Sortimentskonzept Wemding	19
4.1	Einzelhandelskonzept der Stadt Wemding	19
4.2	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Wemding	20
4.3	Sortimentskonzept	22
4.3.1	Gründe, Bedeutung und Begriffe Sortimentskonzept	22
4.3.2	Kriterien der 'Innenstadtrelevanz' in Wemding	25
4.3.3	Sortimentsliste Wemding	31
5	Anhang	32
5.1	Branchenbereichs- / Sortimentsgliederung ladenrelevanter Einzelhandel	32

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Wemding hat im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) ein Einzelhandelskonzept (Ersteller: Cima Stadtmarketing GmbH, Juni 2011) aufgestellt.

Aktuell sieht die Stadt Wemding ein Märktekonzept vor, das einzelhandelsbezogen die Entwicklung von Fachmärkten so ausrichten soll, dass diese zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt passen und die festgelegten Ziele des ISEK, wie z. B. die Förderung einer lebenswerten und funktionalen Stadtstruktur, nicht gefährden. Um diesbezügliche Klärungen sowie Voraussetzungen geeigneter Festsetzungen in Bebauungsplänen zu ermöglichen, ist die Feststellung der Innenstadtrelevanz von Einzelhandelssortimenten (d.h. welche Sortimente sollten in der Innenstadt konzentriert sein, um deren Attraktivität und Funktionsfähigkeit zu sichern) Voraussetzung. Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 führt hierzu keine 'Wemdinger Sortimentsliste' aus, welche den städtebaulichen Eignungen folgend eine Unterscheidung der Sortimente nach deren Standorten vornimmt. Ungeachtet des Nicht-Vorliegens einer 'Wemdinger Sortimentsliste' im Einzelhandelskonzept, lassen die Strukturveränderungen im Einzelhandel sowie auch am Standort Wemding seit 2011 vermuten, dass eine damalige Einstufung nicht umfänglich der heutigen Situation entspräche.

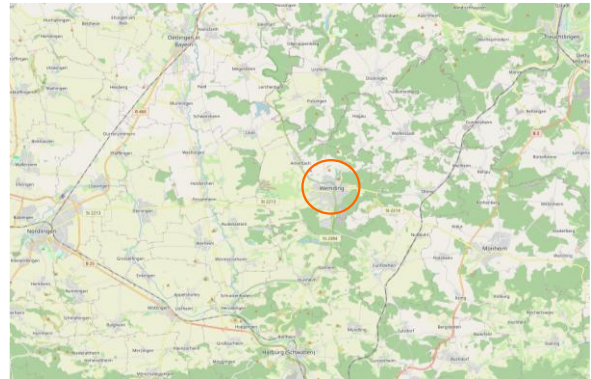
Die Erstellung einer 'Wemdinger Sortimentsliste' ist Bestandteil des zu erstellenden Sortiments- und Märktekonzepts. Die Sortimentsliste soll eine Unterscheidung nach 'innenstadtrelevanten Sortimenten', 'nahversorgungsrelevanten Sortimenten' sowie 'nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten' für die Stadt Wemding treffen.

Zur Ausarbeitung der 'Wemdinger Sortimentsliste' erfolgte im November 2025 eine Bestandserhebung des Einzelhandels in Wemding.

2 Wemding – Standortrahmenbedingungen

Die Standortrahmenbedingungen der Stadt Wemding lassen sich folgendermaßen charakterisieren:

- ▶ Die Stadt Wemding liegt im schwäbischen Landkreis Donau-Ries und befindet sich am Rand des Ries-Kraters im UNESCO Global Geopark Ries. Überregional bekannt ist der staatlich anerkannte Erholungsort als Wallfahrtsstadt und als Fuchsenstadt. Wemding hat sich im Verlauf der Jahrzehnte durch die Lage in den Ferienregionen Donau-Ries und Naturpark Altmühltal zu einem der wichtigsten touristischen Orte im nordschwäbischen Raum entwickelt. Siedlungsstrukturell setzt sich Wemding aus dem Hauptort sowie dem Ortsteil Amerbach zusammen.
- ▶ Wemding weist laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik 5.757 Einwohner auf. Die Bevölkerungszahl hat sich damit seit 2019 mit damals 5.828 Einwohnern leicht negativ entwickelt, wenngleich die Bevölkerungszahl in den letzten beiden Jahren stabil geblieben ist.¹ Gemäß der amtlichen Bevölkerungsvorausrechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik bis 2039 werden die Einwohnerzahlen der Stadt Wemding zukünftig leicht um ca. 2 Prozent steigen.
- ▶ Wemding verfügte 2024 über 3.528 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte², die Beschäftigtendichte³ liegt bei ca. 0,61 und damit erkennbar über dem bayerischen Durchschnitt (ca. 0,45). Die lokale Wirtschaftsstruktur ist geprägt durch zahlreiche mittelständische Unternehmen (v.a. im 'Produzierenden Gewerbe') und inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte, insbesondere in der Innenstadt. Auch mehrere innovative Industriezweige haben sich in Wemding angesiedelt (z.B. Automobilzulieferer Valeo). Der Pendlersaldo ist deutlich positiv – im Jahr 2024 pendelten 853 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mehr ein als aus – und unterstreicht damit die hohe Arbeitsplatzbedeutung Wemdings für das Umland.⁴
- ▶ Wemding ist mit den zentralen Städten des Landkreises Donau-Ries durch seine mittige Lage über mehrere Staatsstraßen verbunden. So befinden sich die beiden Mittelzentren Nördlingen und Donauwörth in einer Entfernung von ca. 20 km und sind innerhalb von ca. 20 min mit dem Auto erreichbar. Wemding liegt zwischen den Bundesstraßen B 2, B 25 und B 466 und besitzt somit über die nahegelegenen Städte Monheim, Oettingen und Harburg Anschluss an das regionale Verkehrsnetz. Im Öffentlichen Nahverkehr ist Wemding mit mehreren Buslinien an



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright).
Bearbeitung: Dr. Heider, 2025.

¹ Stand: 31.12.2024 und 31.12.2019, Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

² Stand: 30.06.2024, Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

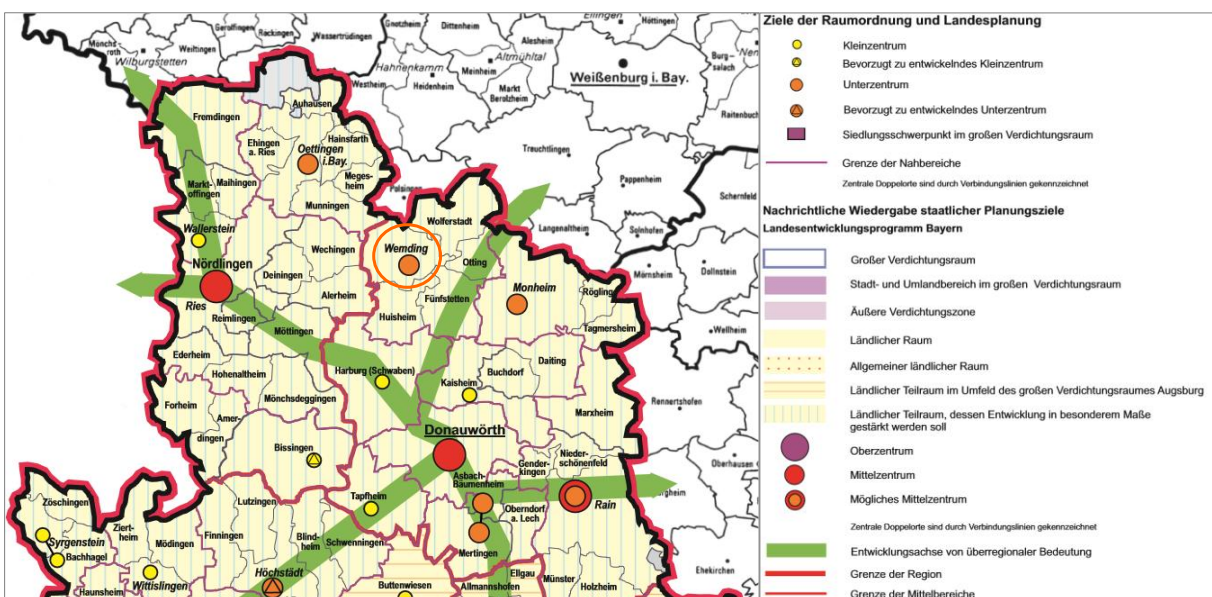
³ Beschäftigte pro Einwohner.

⁴ Stand: 30.06.2024, Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

das Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Donau-Ries (VDR) angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof mit Anschluss an das Regionalbahnnetz der Bahn befindet sich in Otting-Weilheim in ca. 7 Kilometern Entfernung.

- Wemding ist im Regionalplan der Region Augsburg als Grundzentrum ausgewiesen.⁵ Für ein Grundzentrum heißt es im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) *"Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten."*⁶ Die Grundversorgung i.S.d. der Landesplanung in Bayern erstreckt sich im Einzelhandel auf Waren des Nahversorgungsbedarfs – damit im Kern auf den Lebensmittelsortimentsbereich. Gemäß Regionalplan umfasst der Nahbereich der Stadt Wemding neben dem eigenen Stadtgebiet noch die benachbarten Gemeinden Huisheim, Fünfstetten, Otting und Wolferstadt. Der Stadt kommt somit eine bedeutende überörtliche Versorgungsbedeutung zu.

Regionalplan der Region Augsburg (9) -
Raumstruktur
Stand: 25.09.2007




- Wemding verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches im Jahr 2011 im Rahmen eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) beschlossen wurde. Im Einzelhandelskonzept wurden Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung und den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung sowie Empfehlungen zur weiteren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

⁵ Im Regionalplan Augsburg ist Wemding noch als Unterzentrum ausgewiesen. Die bestehenden Kleinzentren und Unterzentren werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Vgl. hierzu: "Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) §2" vom 01. Juni 2023.

⁶ Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Kap. 2.1.3 (G) vom 1. Juni 2023.

delsentwicklung formuliert (u.a. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Sortimentskonzept). Besondere auf den Einzelhandel bezogene Ziele zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sind demnach bereits definiert.⁷

-  **Wemding ist eine touristisch und wirtschaftlich bedeutsame Kleinstadt im Landkreis Donau-Ries, deren Wirtschaftsstruktur und Einzelhandelsbedeutung auf die ganze Region ausgerichtet sind. Die Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre ist leicht positiv. Wemding weist ein der Größe und Lage überdurchschnittliches Arbeitsplatzangebot auf, es bieten sich dadurch gute Beschäftigungsangebote für die Bevölkerung in Wemding und dem Umland.**

⁷ Vgl. Cima Beratung + Management GmbH (2011): Einzelhandelskonzept im Rahmen eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die Stadt Wemding.

3 Einzelhandelssituation in Wemding

3.1 Einzelhandelsstandort Wemding

Die Bestandsaufnahme des Wemdinger Einzelhandels erfolgte im November 2025 und erfasste sämtliche Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet. Es wurden alle Betriebe nach Sortimenten, Verkaufsflächen und Branchenschwerpunkt erfasst.

Zum Zeitpunkt der Erhebung verfügt die Stadt Wemding über **46 Einzelhandelsbetriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von **ca. 23.265 m²**. Dabei hat sich im Vergleich zum Einzelhandelskonzept im Jahr 2011 die Zahl der Einzelhandelsbetriebe um ca. 20 Prozent verringert (2011: 58 Betriebe), während die Verkaufsfläche um knapp 18 Prozent (2011: 19.760 m²) gestiegen ist.⁸ Die Entwicklung, weniger Betriebe bei gleichzeitiger Zunahme der Verkaufsflächen, entspricht der Einzelhandelstendenz einer Verschiebung hin zu größeren Verkaufsflächen bei einer gleichzeitigen Abnahme kleinteiliger Einzelhandelsflächen. Das Wachstum großflächiger Einzelhandelsformen sowie der damit einhergehende Bedeutungsverlust traditioneller Einzelhandelsbetriebsformen, wie v.a. (inhabergeführte) Fachgeschäfte, hat insbesondere auf Klein- und Mittelstädte spürbare Auswirkungen. Während der Marktanteil der kleinen und mittleren nicht-filialisierten Fachgeschäfte meist zurückgeht, steigt der der Fachmärkte überwiegend.

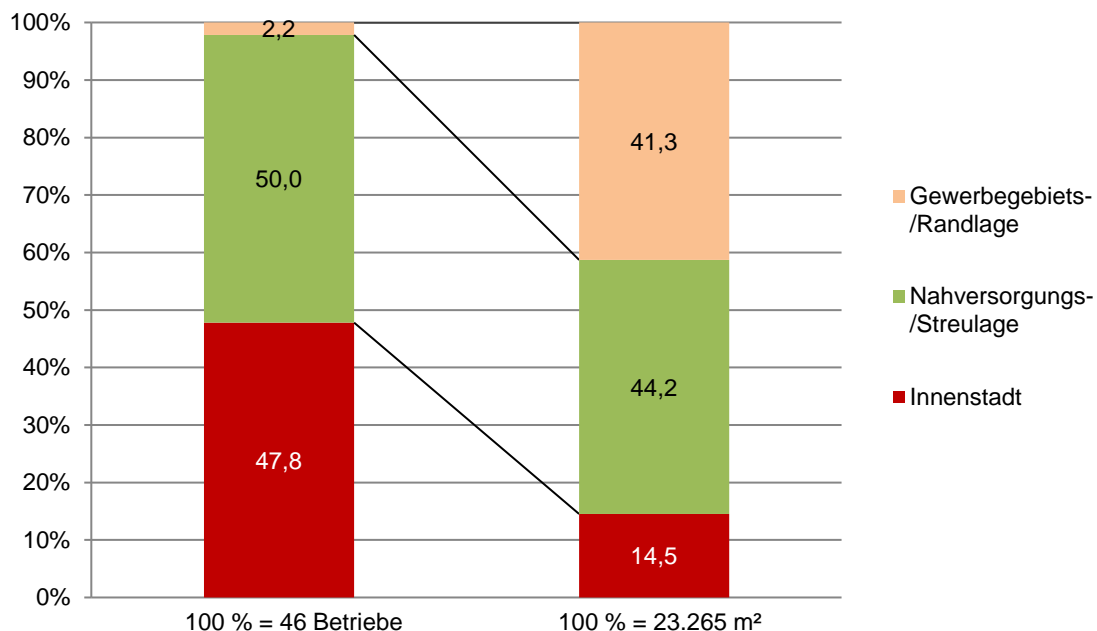
Die im Vergleich zum Jahr 2011 erfolgten Einzelhandelsentwicklungen zeigen eine deutliche Verschiebung der räumlichen Schwerpunkte. Während 2011 die Innenstadt ca. 4.055 m² Verkaufsfläche mit 37 Einzelhandelsbetrieben aufwies, sind es aktuell noch ca. 3.380 m² Verkaufsfläche mit 22 Einzelhandelsbetrieben. In den städtebaulich integrierten Nahversorgungs- und Streulagen im Stadtgebiet sind aktuell ca. 10.285 m² Verkaufsfläche mit 23 Einzelhandelsbetrieben situiert, 2011 waren es ca. 6.735 m² Verkaufsfläche mit 20 Einzelhandelsbetrieben. In städtebaulich nicht-integrierter Gewerbegebiets-/Randlage mit ca. 9.600 m² blieb die Verkaufsfläche annähernd konstant.

Die wichtigsten Einzelhandelslagen in Wemding stellen die Innenstadt, die Bahnhofstraße mit mehreren filialisierten Fach- und Lebensmittelmärkten (u.a. Rossmann, Rewe, Lidl, Kik), die einzelnen Lebensmittelmärkte sowie der Sonderstandort des Möbelvollsortimenters am westlichen Ortsrand dar. Die Einzelhandelsstandorte lassen sich dabei in die Innenstadt, in integrierte Nahversorgungs-/Streulagen sowie in nicht-integrierte Gewerbegebiets-/Randlagen unterscheiden. Während die Innenstadt den vielfältigsten Standortbereich mit zahlreichen inhabergeführten Geschäften darstellt, befinden sich in den integrierten Nahversorgungs- und Streulagen die für die Nahversorgung Wemdings zuständigen großen Lebensmittelmärkte. Insbesondere entlang der Bahnhofstraße werden diese noch durch weitere Einzelhandelsgeschäfte im direkten Umfeld ergänzt und formen dort einen dichten Einzelhandelsbesatz mit zahlreichen filialisierten Einzelhandelsangeboten (u.a. Lidl, Rewe, Kik, Rossmann). Als einziger nicht-integrierter Einzelhandelsbetrieb Wemdings bildet

⁸ Vgl. Cima Beratung + Management GmbH (2011): Einzelhandelskonzept im Rahmen eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die Stadt Wemding, Kap. 5.6.

der überörtlich raumbedeutsame und reichweitenstarke Möbelvollsortimenter in Gewerbegebietslage einen eigenen Standortbereich in Wemding. Auch wenn die Innenstadt gemeinsam mit den Nahversorgungs-/Streulagen den nach Betriebszahl wichtigsten Standortbereich darstellt, so weist die Innenstadt nur einen vergleichsweise geringen Verkaufsflächenanteil an der Gesamtstadt auf (vgl. nachfolgende Grafik). Die Sondersituation mit dem Möbelvollsortimenter verzerrt die Verkaufsflächenverteilung in Wemding immens und gilt es bei der Einordnung und Bewertung der Einzelhandelszahlen zu berücksichtigen. So ist dieser für rund 40 Prozent der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verantwortlich und weist damit ein Mehrfaches der Verkaufsfläche der Innenstadt und ähnlich viel Verkaufsfläche auf wie die Einzelhandelsbetriebe in den städtebaulich integrierten Nahversorgungs- und Streulagen Wemdings.

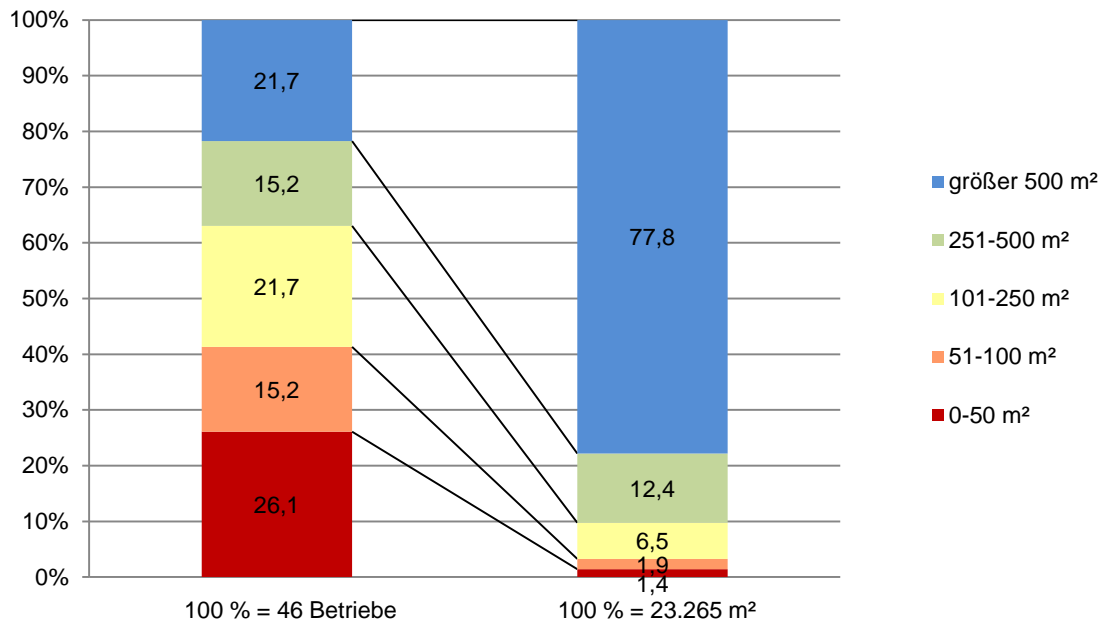
Die räumliche Verteilung des Einzelhandels



Quelle:
Einzelhandelserhebung 11.2025, Dr. Heider 2026

Die Großbetriebe des Einzelhandels (< 500 m² Verkaufsfläche) dominieren die Verkaufsflächenausstattung in Wemding: So sind die Einzelhandelsbetriebe über 500 m² Verkaufsfläche (22% der Betriebe) für fast 80 Prozent der Verkaufsfläche in Wemding verantwortlich. Der Anteil kleiner und kleinster Betriebe ist jedoch gleichzeitig verhältnismäßig hoch, so besitzen fast die Hälfte der Betriebe (ca. 41 Prozent) eine maximale Verkaufsfläche von 100 m². Auch wenn diesen kleinen Betrieben mit rund 3 Prozent der Verkaufsfläche in Wemding eine kaum messbare Bedeutung bei der Verkaufsflächenausstattung zukommt, sind diese für die Vielfalt, das Erscheinungsbild, die Qualität, das Flair und die Unverwechselbarkeit insbesondere der Innenstadt von Wemding von sehr großer Bedeutung.

Die Größenstruktur des Einzelhandels



Quelle:
Einzelhandelserhebung 11.2025, Dr. Heider 2026

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe in Wemding (Auswahl)



20 Betriebe⁹ und ca. 7.440 m² Verkaufsfläche (ca. 32 % der Gesamtverkaufsfläche) entfallen derzeit auf den kurzfristigen Bedarfsbereich¹⁰. 26 Betriebe sowie ca. 15.825 m² (ca. 68 % der Gesamtverkaufsfläche) sind dem mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich¹¹ zuzuordnen.

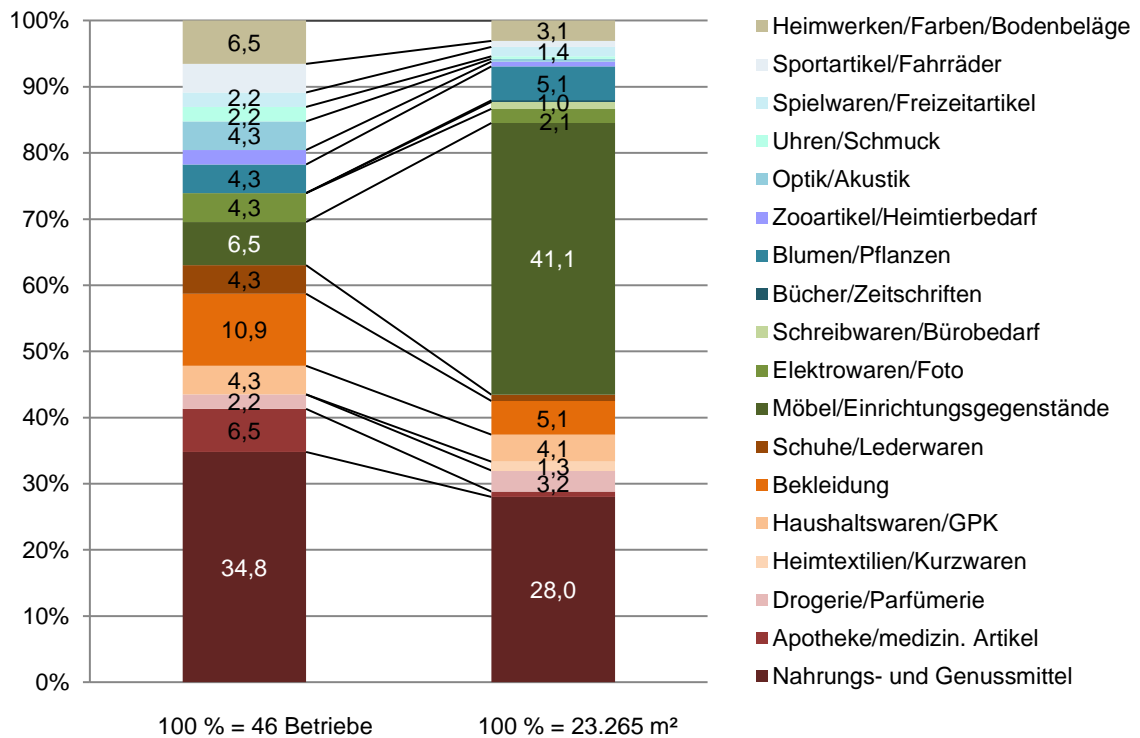
Die Branchenstruktur des Einzelhandels in Wemding zeigt sowohl räumliche als auch branchenspezifische Schwerpunkte. Durch die Sondersituation des in Wemding ansässigen Möbelsortimenters Möbel Karmann dominiert der Warenbereich 'Möbel, Einrichtungsgegenstände' mit ca. 41 Prozent der Gesamtverkaufsfläche die Verkaufsflächenstruktur in Wemding. Der Lebensmitteleinzelhandel ist der nach Betriebszahl am stärksten vertretene Sortimentsbereich und nimmt knapp 30 Prozent der Gesamtverkaufsfläche in Wemding ein. An dritter Stelle steht die Warengruppe 'Bekleidung' mit ca. 11 Prozent der Gesamtverkaufsfläche Wemdings. Die Betriebe der weiteren Sortimentsbereiche sind zwar nur in geringerer Zahl und Umfang vertreten, doch sorgen diese für eine grundlegende und standortgerechte Einzelhandelsausstattung in den meisten Warenbereichen. Auch wenn das Angebot in den meisten Branchenbereichen wenig differenziert ausfällt, so sind in Wemding die meisten Branchenbereiche mit mindestens einem Betrieb vertreten –in den Sortimentsbereichen 'Schreibwaren/Bürobedarf', 'Bücher/Zeitschriften' sowie 'Heimtextilien/Kurzwaren' bestehen zwar keine Betriebe mit diesen Hauptsortimenten, diese werden aber als Teil- bzw. Randsortimente in bestehenden Einzelhandelsgeschäften angeboten.

⁹ Die Zuordnung der Betriebe (ohne ausgeprägten Schwerpunkt) erfolgte bei Verkaufsflächen und Umsätzen aufgeteilt nach Branchenbereichen, bei der Zahl der Betriebe wurden diese dem jeweiligen Hauptsortiment zugeordnet. Zuordnungen vgl. Anhang 'Branchenbereichs- / Sortimentsgliederung ladenrelevanter Einzelhandel'.

¹⁰ = Nahrungs- und Genussmittel, Apotheke/medizinische Artikel, Drogerie/Parfümerie.

¹¹ = alle Sortimente außer Nahrungs- und Genussmittel, Apotheke/medizinische Artikel, Drogerie/Parfümerie.

Die Branchenstruktur des Einzelhandels

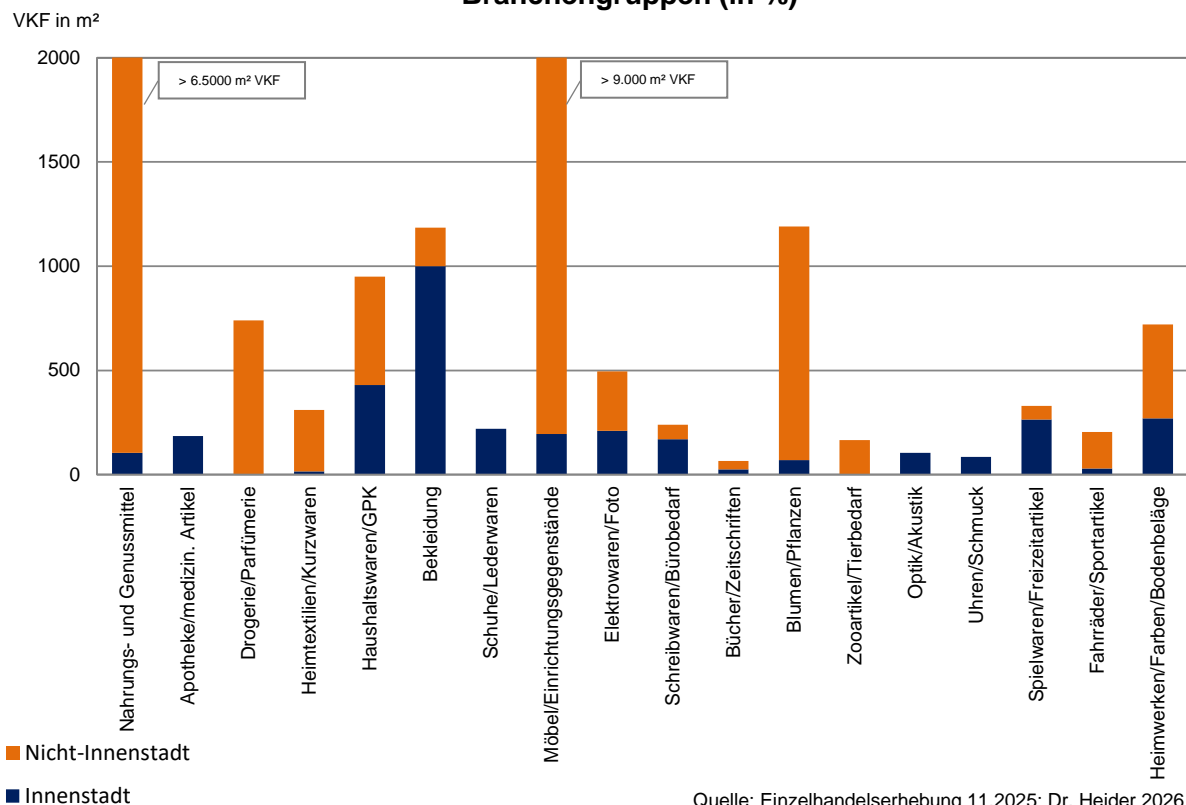


Quelle:
Einzelhandelserhebung 11.2025, Dr. Heider 2026

Die nachfolgende Darstellung zeigt den innerstädtischen Verkaufsflächenanteil in den jeweiligen Sortimentsbereichen an der Gesamtstadt. Dadurch wird ersichtlich, welche Sortimente im stadtinternen Vergleich für die Innenstadt eine besondere Bedeutung besitzen und welche Sortimente überwiegend außerhalb der Innenstadt angeboten werden. Die Innenstadt ist für die Sortimente 'Apotheke/medizinische Artikel', 'Schuhe/Lederwaren', 'Optik/Akustik' und 'Uhren/Schmuck' der einzige Standortbereich in dem das jeweilige Sortiment angeboten wird. Auch für 'Bekleidung', 'Schreibwaren/Bürobedarf' sowie 'Spielwaren/Freizeitartikel' ist die Innenstadt der bevorzugte Angebotsstandort. Außerhalb der Innenstadt sind die für die Grundversorgung der Wemdinger Bevölkerung wichtigen Märkte aus dem Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich ansässig, welche fast den kompletten Lebensmittelbereich sowie den kompletten Drogeriewarenbereich auf sich vereinen. Der Branchenbereich 'Blumen/Pflanzen' ist durch zwei große Gärtnereien außerhalb der Innenstadt ebenfalls recht stark ausgeprägt und ein wesentlicher Angebotsschwerpunkt außerhalb der Innenstadt. Die herausragende Stellung des Möbelvollsortimenters im gesamtstädtischen Vergleich zeigt sich neben dem hohen Verkaufsflächenanteil im Bereich 'Möbel/Einrichtungsgegenstände' in den üblicherweise auch in Innenstädten angebotenen Warengruppen 'Haushaltswaren/GPK' und 'Heimtextilien/Kurzwaren'. Eine Besonderheit stellt das Sortiment 'Heimwerken/Farben/Bodenbeläge' dar, welches in der Regel an dezentralen Standorten angeboten wird. In

Wemding besitzt die Innenstadt durch zwei Anbieter in diesem Warensegment jedoch vergleichsweise hohe Verkaufsflächenanteile am gesamtstädtischen Angebot und positioniert sich damit als der wesentliche Anbieter von Baumarktartikeln im Stadtgebiet (außerhalb der Innenstadt konzentriert sich das Angebot im Sortimentsbereich auf Fliesen).

Verkaufsflächenverteilung nach Standortlagen - differenziert nach Branchengruppen (in %)



3.2 Einzelhandelsstandort Innenstadt

Der Einzelhandelsstandort Innenstadt entspricht dem Umgriff der mittelalterlichen Altstadt Wemdings. Die 700 Jahre alte Stadtmauer sowie die historische Wehranlage umfassen die Innenstadt Wemdings und sorgen neben den zahlreichen barocken Fassaden, Gebäude und Ensembles für ein attraktives und historisches Altstadtflair. Die mittelalterliche Altstadt Wemdings ist seit Jahren ein beliebtes Touristenziel und der Fremdenverkehr stellt einen wichtigen wirtschaftlichen Faktor für die Stadt allgemein und den Wemdinger Einzelhandel im Speziellen dar.

Innenstadt von Wemding



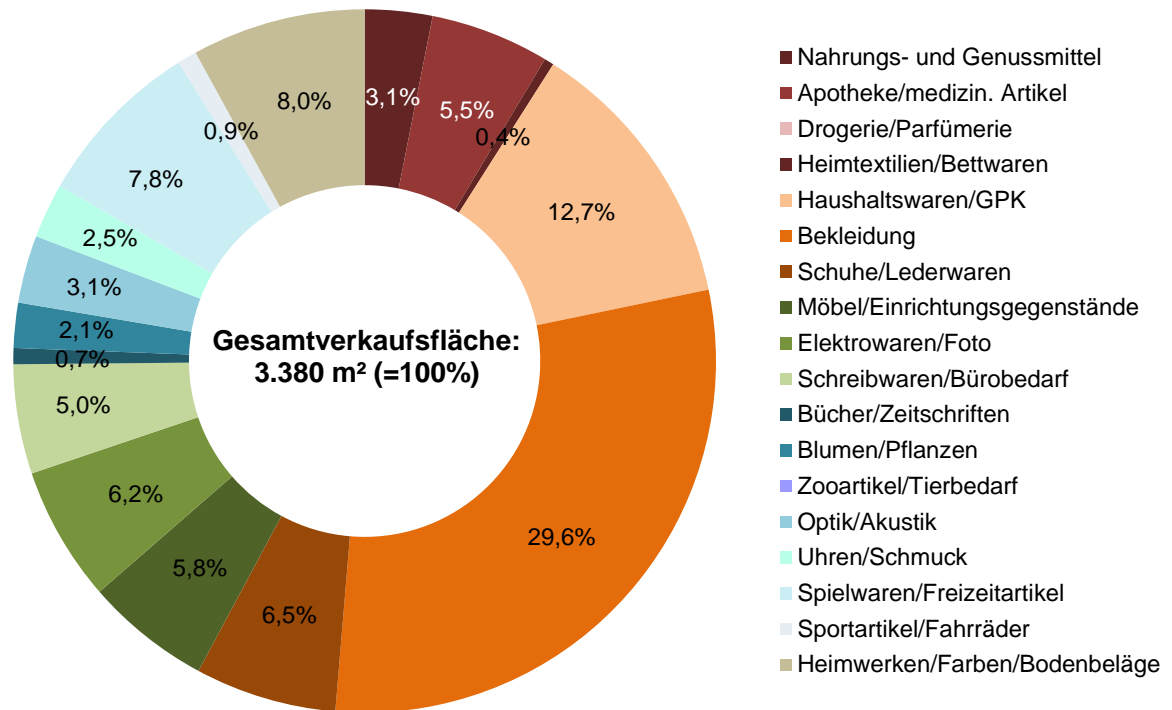
Der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich um den Marktplatz sowie entlang der Wallfahrt- und Mangoldstraße. Der Marktplatz stellt als zentraler Platz mit mehreren gewerblichen und öffentlichen Nutzungen das 'Herzstück' der Innenstadt dar. Um diesen sowie entlang der beiden Haupteinkaufsstraßen Wallfahrtstraße und Mangoldstraße herum formen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie (mit Außengastronomie) und öffentliche Nutzungen das funktionale Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität. Der innerstädtische Einzelhandel konzentriert sich insbesondere entlang der Wallfahrtstraße sowie am Marktplatz. Im Hauptgeschäftsbereich Wemdings ist ein fast durchgängiger Besatz an gewerblichen Nutzungen festzustellen. Eine ausgeprägte Leerstandssituation bzw. große bauliche Mängel an Immobilien sind im Hauptgeschäftsbereich nicht zu erkennen. Strukturelle oder funktionale Vorschädigungen sind nicht zu erkennen. Während die Funktionsdichte im Hauptgeschäftsbereich sehr hoch ist, nimmt sie in den Nebenlagen deutlich ab. Einzelhandel sowie weitere Nutzungen sind dort nur noch vereinzelt vertreten und städtebauliche und funktionale Mängel (z.B. Leerstände) sowie eine geringe Kundenfrequenz formen ein deutliches Gefälle im Vergleich zum Hauptgeschäftsbereich.

In der Innenstadt von Wemding sind **22 Einzelhandelsbetriebe** (ca. 49 % der Einzelhandelsbetriebe Wemdings) mit **ca. 3.380 m²** Verkaufsfläche (ca. 15% der Verkaufsfläche Wemdings) situiert.

Der Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt von Wemding ist als weitgehend vielfältig und differenziert einzustufen. So weist die Innenstadt neben Angeboten des kurzfristigen Bedarfs (Apotheke, Bäckerei, Metzgerei) mehrere Anbieter mit Sortimenten des mittel- und längerfristigen Bedarfs auf (u.a. Anja's Lust auf Mode, Spiel- und Haushaltswaren Fischer, Seehuber Geschenke, Mode Britzelmeier, Optik/Uhren/Schmuck Dürk, Schuhhaus/Buchhandlung Appl+Rösch, Schuhe Göttler, Schmidt Heimwerker). Das Angebot in der Innenstadt komplettieren mehrere Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe im Hauptgeschäftsbereich. Die einzelhandelsergänzenden, frequenzfördernden Komplementärnutzungen des gewerblichen Dienstleistungsbereichs – insbes. einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z.B. Friseure, Reisebüros), Gastronomiebetriebe, medizinische / gesundheitsorientierte Nutzungen, Kreditinstitute, Rechts- und Steuerkanzleien - sowie frequentierte soziale, öffentliche und kulturelle Einrichtungen sind ein ebenfalls wichtiger Bestandteil des Einzelhandels- und Wirtschaftsstandortes Innenstadt. Diese Komplementärangebote führen zu einer deutlichen Verbreiterung und Attraktivierung des Funktionsmixes und verstärken den zentrumsbildenden Charakter. Hinzu kommt deren frequenzsteigernde Wirkung.

Den höchsten Verkaufsflächenanteil weist mit fast 30 Prozent der innerstädtischen Verkaufsfläche der für eine Innenstadt als Leitbranche besonders bedeutsame Bekleidungsbranche auf. Dies ist auf eine Reihe mittelgroßer und kleinflächiger Anbieter, welche teilweise filialisiert und teilweise inhabergeführt sind (u.a. Anjas's Lust auf Mode, Mode Britzelmeier, NKD), zurück zu führen. Neben der Bekleidungsbranche kommt auch dem Bereich Haushaltswaren/GPK mit ca. 13 Prozent der innerstädtischen Verkaufsfläche eine tragende Rolle in der Innenstadt zu. In Wemding besteht ein attraktives und teils spezialisiertes Angebot an inhabergeführten Geschäften. Inhabergeführte Geschäfte spielen eine entscheidende Rolle für die Attraktivität und Vitalität einer Innenstadt. Sie stärken maßgeblich das vorhandene Einzelhandelsangebot, schaffen ein individuelles Einkaufserlebnis und tragen zur Atmosphäre und Identität einer Stadt bei. Die größeren inhabergeführten Geschäfte (u.a. Spiel- und Haushaltswaren Fischer, Anjas's Lust auf Mode, Heimwerkerbedarf Schmid, Seehuber Geschenke, Schuh- und Buchhandlung Appl+Rösch) nehmen dabei die Bedeutung zugkräftiger Einzelhandelsbetriebe für die Innenstadt ein. Die inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe sowie das historische Flair durch die mittelalterliche Altstadt, sind die zentralen Stärken der Innenstadt Wemdings. Die Sicherung und Stärkung dieser Qualitäten ist eine wesentliche Voraussetzung sich im städtischen und regionalen Standortwettbewerb behaupten zu können.

Die Branchenstruktur des Einzelhandels in der Innenstadt von Wemding



Quelle:
Einzelhandelserhebung 11.2025
Dr. Heider 2026

Einzelhandelsgeschäfte in der Wemdinger Innenstadt (Auswahl)



3.3 Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung

In Wemding bieten 16 Einzelhandelsbetriebe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment an. Hinzu kommen mehrere Betriebe, die Lebensmittel als Randsortiment führen (z.B. Drogeriemärkte, Tankstellenshops). Die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich¹² beträgt ca. 6.525 m², dies entspricht fast 30 Prozent des gesamtstädtischen Einzelhandelbestandes. Die wesentlichen Anbieter in Wemding stellen dabei die filialisierten Lebensmittelmärkte dar, welche sich in integrierter Lage entlang der Ein- und Ausfallstraßen Wemdings befinden. Konkret handelt es sich dabei um zwei Lebensmittelvollsortimenter (Edeka, Rewe), drei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Netto, Norma), einen Getränkemarkt und mehrere Lebensmittelhandwerker (Bäcker, Metzger). Hinzu kommen Tankstellenshops sowie, wie oben beschrieben, verschiedene weitere Betriebe, die Lebensmittel als untergeordnetes Randsortiment anbieten (z.B. Drogeriemarkt). Den wichtigsten Nahversorgungsstandort in Wemding formen die Lebensmittelmärkte an der Bahnhofstraße (Rewe, Lidl) mit

¹² D.h. Lebensmittelhauptsortiment der Lebensmittel- / Getränkemarkte, Lebensmittelspezialbetriebe und Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie Lebensmittelrandsortiment sonstiger Anbieter.

mehreren Nutzungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im unmittelbaren Umfeld (u.a. Getränkemarkt, Rossmann, Kik).

In der Innenstadt ist das Warenangebot an Lebensmitteln kleinflächig strukturiert und auf die ansässigen Lebensmittelhandwerker beschränkt. Ein leistungsfähiger Nahversorger, der die wohnhafte Bevölkerung in der Innenstadt versorgt und als innerstädtischer Frequenzbringer fungiert, besteht in Wemding nicht. Angesichts der Anforderungen und Flächenansprüche an einen modernen Lebensmittelmarkt ist ein marktfähiger Nahversorger in der Innenstadt jedoch kaum umsetzbar. Lebensmittelspezialanbieter (z.B. Reformhaus, Feinkost, Obst/Gemüse) könnten jedoch helfen das Lebensmittelangebot in der Innenstadt zu ergänzen.

Gesamtstädtisch betrachtet verfügt Wemding überwiegend über eine gute, wohnortnahe Lebensmittelversorgung und bedient dabei die Bedarfe im Vollsortiments- und Discountbereich. Bereiche ohne fußläufig erreichbare Lebensmittelmärkte/-anbieter im Wohnumfeld bestehen im nördlichen Stadtgebiet sowie in den Ortsteilen.

Lebensmittelmärkte in Wemding (Auswahl)



4 Sortimentskonzept Wemding


4.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Wemding

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Wemding¹³ wurde im Juni 2011 im Rahmen eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) durch die Cima Beratung + Management GmbH erstellt. Damit hat die Stadt Planungssicherheit und klare Rahmenbedingungen für den städtischen Einzelhandel geschaffen. Im Rahmen des Konzepts wurden dabei die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung definiert. Diese lauten zusammengefasst wie folgt:

- ▶ Zentrenorientiertes Wachstum: Stärkung der Innenstadt durch Konzentration vielfältiger Funktionen
- ▶ Zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung und Erhöhung der Passantenfrequenz in der Innenstadt sind Nahversorgungsangebote zukünftig in der Innenstadt anzustreben
- ▶ Ansiedlung von Magnetbetrieben in der Innenstadt als Frequenzbringer
- ▶ Lebendiger und multifunktionaler Stadtkern durch Profilierung von Einzelhandelslagen (z.B. Marktplatz als vielfältiges Zentrum) in der Innenstadt mit entsprechenden Angebotsschwerpunkten; Vernetzung der Lagen über städtebauliche und gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum
- ▶ Schließung von Nutzungslücken, Entwicklung von neuen und marktgängigen Ladenflächen und Optimierung der Standortwahl (ansässiger) Betriebe
- ▶ Positionierung und Profilierung durch qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsbestandes (Verbesserung des Marktauftrittes, Schließen von Marken-/Konzeptlücken, Schulungs- und Beratungsmaßnahmen, Kooperationen)
- ▶ Sensibilisierung und frühzeitige Einbindung von Haus- und Grundeigentümern in Fragen der strategischen Innenstadtentwicklung (Stadt als Partner und Dienstleister der privaten Akteure)

Als klare Handlungsempfehlungen zur weiteren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Wemding wurden folgende planungsrechtliche Maßnahmen angeregt:

- ▶ Abgrenzung eines 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt'
- ▶ Definition von Nahversorgungsstandorten zur Sicherung der Lebensmittelstandorte
- ▶ Abstimmung einer Wemdinger Sortimentsliste mit 'innenstadtrelevanten' und 'nicht-innenstadtrelevanten' Sortimenten

 **Die vorliegende konzeptionelle Ausarbeitung eines Sortimentskonzepts fügt sich ein in die Ziele des beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Wemding im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und folgt den dort formulierten Empfehlungen zur weiteren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.**

¹³ Vgl. Cima Beratung + Management GmbH (2011): Einzelhandelskonzept im Rahmen eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die Stadt Wemding.

4.2 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Wemding

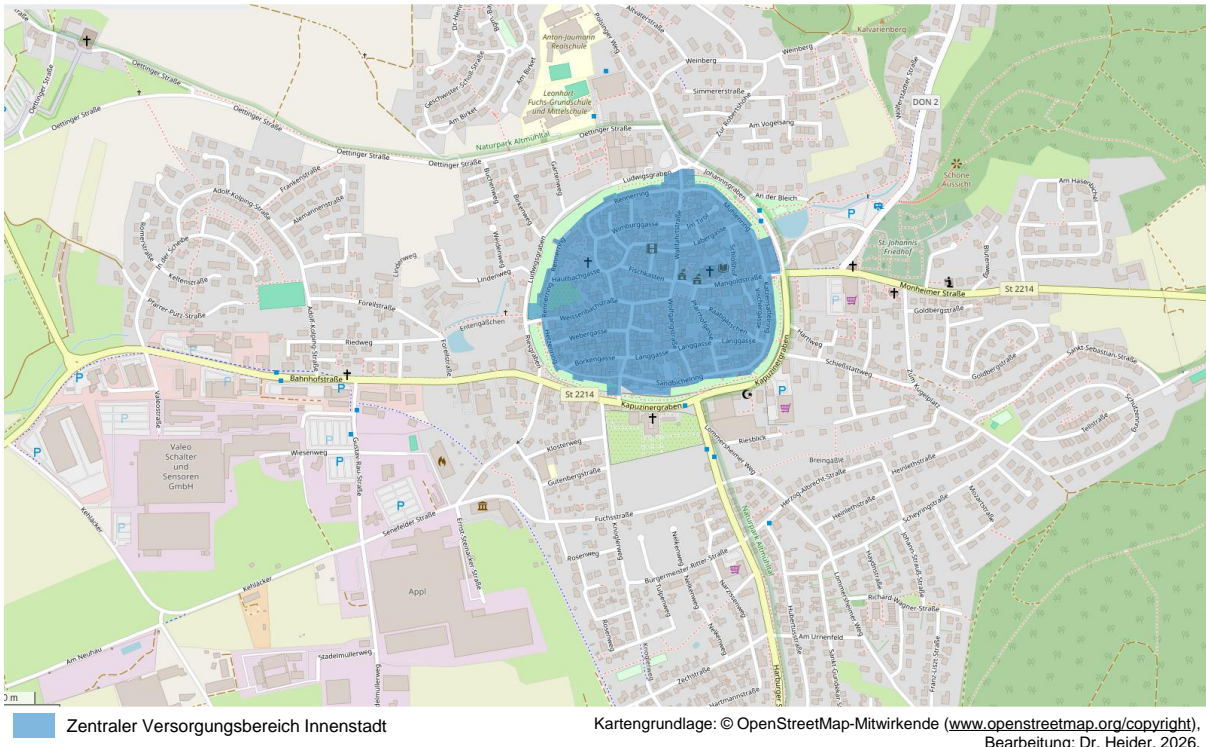
Zur Operationalisierung einer den städtebaulichen Zielen und Voraussetzungen folgenden Einzelhandelsentwicklung sowie für die Anwendung einer auf Innenstadtrelevanz basierenden Sortimenteinteilung wird eine Abgrenzung des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Wemding' erforderlich.

Die städtebaulich begründete räumliche Definition sowie die Einstufung eines zentralen Versorgungsbereiches in Wemding erfolgte anhand folgender Kriterien:

- ▶ Art und Umfang des Einzelhandelsbesatzes
- ▶ einzelhandelsergänzender Besatz mit zentrumsbildenden, funktional bedeutsamen Komplementärangeboten – bestehend aus Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen
- ▶ eingenommene und angestrebte Versorgungsfunktion – lokal und überörtlich
- ▶ fußläufige Wegebeziehungen
- ▶ räumlich-funktionale Zusammenhänge
- ▶ städtebauliche Integration (insbes. verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, fußläufiger Einzugsbereich, ÖPNV-Anbindung, städtebauliche Zäsuren)
- ▶ Versorgungsfunktion
- ▶ Erreichbarkeit

Die Faktoren sind sowohl auf qualitative als auch quantitative Kriterien hin untersucht und bewertet worden. Anzumerken ist, dass eine reine Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich – wie dies in Wemding z.B. an der Bahnhofstraße der Fall ist – diesen noch nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich macht; eine alleinige Ansammlung/Agglomeration von Einzelhandelbetrieben lässt keinen zentralen Versorgungsbereich begründen, auch wenn diesen Betrieben eine hohe Versorgungsfunktion zukommt.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Wemding



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Wemding

Die Innenstadt ist der Standort- und Entwicklungsbereich des Einzelhandels mit höchster Priorität und der grundsätzlich zu bevorzugende Standort für 'innenstadtrelevante Sortimente'. Eine Neuansiedlung 'innenstadtrelevanter Sortimente' sollte bevorzugt und so weit als möglich auf diesen Standortbereich konzentriert werden.

Außer der Innenstadt weist kein Standortbereich die Voraussetzungen zur Einstufung als zentraler Versorgungsbereich auf. Die Dimension und Abgrenzung des 'zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt' entspricht der historischen Altstadt und wird im Wesentlichen durch den Burggraben begrenzt.

Innerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' ist eine deutliche Konzentration des innerörtlichen Einzelhandels- und Komplementärbesatzes aus (konsumnahen) Dienstleistungsanbietern, Gastronomiebetrieben sowie auch frequenzsteigernden öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen (u.a. Rathaus/Stadtbücherei, Kirche, Fuchsien- und Kräutermarkt) vorhanden. Diese Dienstleistungsangebote, Gastronomiebetriebe sowie soziale, kulturelle und öffentliche Einrichtungen bieten Kopplungs- und Kundenaustauschmöglichkeiten mit dem Einzelhandel und stellen komplementär zu diesem einen erheblichen Faktor der Besucherfrequenz, Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt dar. In der Summe zeichnet sich der 'zentrale Versorgungsbe-

reich Innenstadt' durch einen vielfältigen, multifunktionalen und räumlich verdichteten Angebotsbesatz aus. Die Innenstadt stellt damit den vielfältigsten Standortbereich innerhalb des Stadtgebietes dar, keinem der anderen Bereiche kommt eine höhere Zentrums- und Identifikationsfunktion zu.

Der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' ist der aus städtebaulichen Gründen und Entwicklungserfordernissen besonders schützenswerte Standortbereich innerhalb des Wemdinger Stadtgebietes. Die dort ansässigen Einzelhandels- und endverbraucherbezogenen, konsumnahen Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sowie auch die öffentlichen, sozialen und kulturellen Angebote und Einrichtungen verfügen über ein hohes Kopplungs- und Kundenaustauschpotenzial. Darüber hinaus weist die Altstadt als historische Mitte Wemdings eine hohe Identifikationsbedeutung sowie eine Treffpunktfunktion auf. Ziel muss es daher sein, den 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' in besonderem Maße in seiner Funktion zu erhalten, soweit als möglich zu stärken und aufzuwerten.

Der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' ist der vorrangige Standortraum für 'innenstadtrelevante Sortimente'. 'Innenstadtrelevante Sortimente' sollen bei der Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Wemding konsequent und soweit als möglich auf diesen Raum konzentriert werden. Dies dient der Stärkung der Innenstadt und zur Beibehaltung ihrer Mittelpunkts-, Magnet- und Zentralitätsfunktion. Dies gilt umso mehr, da die Ausbaupotenziale begrenzt sind und mindestens ein Erhalt, bzw. wenn möglich, eine Angebotsabrundung mit weiterer Diversifizierung des Angebotsbesatzes im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' anzustreben sind. 'Nicht-innenstadtrelevante Sortimente' sind im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' zulässig, sind jedoch dort vor allem aufgrund der branchentypischen Flächenbedarfe nur nachrangig geeignet.

4.3 Sortimentskonzept

4.3.1 Gründe, Bedeutung und Begriffe Sortimentskonzept

Die Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche - in Wemding der Innenstadt - wird in hohem Maße durch das Vorhandensein eines möglichst breiten Angebotspektrums aus Einzelhandel, Dienstleistungen (öffentlich und privat), Gastronomie und Freizeit / Kultur bestimmt. Fallen Anbieter weg und werden nicht durch adäquate Folgenutzungen nachbesetzt, reduziert sich die Gesamtattraktivität. D.h. nicht nur der jeweilige Betrieb und die zugehörige Immobilie sind betroffen, über den Rückgang der Besatzdichte nimmt die Einkaufs- / Kundenorientierung auf den Standortbereich insgesamt ab. Hieraus ergeben sich i.d.R. wiederum Negativfolgen für die verbleibenden Betriebe und Immobilien. Es verschlechtert sich dadurch deren wirtschaftliche Situation zunehmend, weitere Schwächungen des Standortraumes bis hin zu Betriebsaufgaben und funktionsgefährdenden Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche sind nicht auszuschließen bzw. sogar zu erwarten.

Der Einzelhandel als wesentliche Leitfunktion zentraler Versorgungsbereiche weist die Besonderheit auf, dass zwischen den Sortimenten deutliche Unterschiede in deren Eignung und Bedeutung für zentrale Versorgungsbereiche bestehen. Um die für die zentralen Versorgungsbereiche wichtigen und zu deren Stärkung besonders geeigneten Warenangebote – 'innenstadtrelevante Sortimente' - bestmöglich für diese Standortbereiche nutzen zu können, sollen diese dort konzentriert werden. Hauptintention einer dementsprechenden gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung in Wemding ist es, dass 'innenstadtrelevante Sortimente' auf die Innenstadt ausgerichtet werden. Dadurch soll im Sinne des städtebaulichen Zieles des Funktionserhaltes der Innenstadt deren Attraktivität und Versorgungsangebot zumindest gesichert, zielgemäß nachhaltig gestärkt werden. Einer weiteren Ausdünnung oder gar dem Verschwinden von in der Innenstadt vertretenen wichtigen Sortimenten soll damit entgegengewirkt werden.

Die Lenkung der Einzelhandelsstrukturen in einer Kommune – unter Beachtung übergeordneter landes- und regionalplanerischer sowie rechtlicher Grundsätze – obliegt der Stadtentwicklungspolitik, die über verschiedene städtebauliche und bauplanungsrechtliche Steuerungsinstrumente zur Einzelhandelsentwicklung verfügt.

Die Ausarbeitung eines Sortimentskonzepts dient der zukünftigen kommunalen Einzelhandelsentwicklung. In einem Sortimentskonzept soll, durch standortbezogene Sortimentsfestlegungen, eine den Zielen der Stadtentwicklungspolitik entsprechende Einzelhandelsentwicklung stattfinden, um ein konzeptionelles und städtebaulich verträgliches Vorgehen zu ermöglichen. Ein reaktives und lediglich aus (möglicherweise nicht abgestimmten) Einzelfallbeurteilungen zusammengesetztes Vorgehen, ohne eine nachhaltig geplante Gesamtstrategie, soll und kann mittels einer Sortimentsliste vermieden werden.

Das Sortimentskonzept bildet die sortimentsdifferenzierte Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung und die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Im Sortimentskonzept ist festzulegen, welche Einzelhandelssortimente bezogen auf deren Ausstrahlung, Attraktivität, räumliche Integrierbarkeit sowie Angebotsstruktur dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet werden können bzw. künftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt angesiedelt werden können bzw. sollen.

Für ein Sortimentskonzept zur Steuerung des Einzelhandels ist eine gemeindespezifische Sortimentsliste erforderlich, die den örtlichen Verhältnissen und Entwicklungsperspektiven entspricht.

Kern einer sortimentsdifferenzierten Steuerung ist dabei die Unterscheidung der Einzelhandelssortimente nach 'Innenstadtrelevanz' und 'Nicht-Innenstadtrelevanz'. Diese Einteilung unterscheidet die Sortimente des Einzelhandels im Hinblick auf deren Bedeutung für die Attraktivität und Funktionsvielfalt der Innenstadt Wemdings.

'Innenstadtrelevante Sortimente': Diese zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot der zentralen Versorgungsbereiche – in Wemding der Innenstadt - prägend und deshalb für deren Funktionsfähigkeit und Attraktivität besonders bedeutsam sind. 'Innenstadtrelevant' sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente, deren Ansiedlung in peripheren Lagen durch Umsatzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungs- / Verlagerungseffekte im zentralen Versorgungsbereich zu Funktions- und Bedeutungsverlusten führen können.

Die Einstufung als 'innenstadtrelevantes Sortiment' setzt dabei nicht zwingend voraus, dass dieses Sortiment bereits in einem zentralen Versorgungsbereich vertreten ist. Es können auch Sortimente als 'innenstadtrelevant' eingestuft werden, die noch nicht, nicht mehr bzw. nur noch in einem geringen Umfang in einem zentralen Versorgungsbereich angeboten werden, jedoch geeignet sind, dessen Attraktivität und Angebotsstärke zu erhöhen.

'Nahversorgungsrelevante Sortimente': Neben den Sortimenten, die aus Gründen der Attraktivität und Funktionsfähigkeit vorrangig den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein sollen, gibt es Sortimente, die speziell der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und mit dem Ziel einer möglichst verbrauchernahen Versorgung daher in Zuordnung zur Wohnbevölkerung angesiedelt sein sollen. Diese Sortimente werden als 'nahversorgungsrelevant' bezeichnet. Da die Nahversorgung auch in zentralen Versorgungsbereichen von hoher Bedeutung ist, sind diese 'nahversorgungsrelevanten Sortimente' immer auch 'innenstadtrelevant', d.h. sie bilden eine Untergruppe der 'innenstadtrelevanten' Sortimente. Bei den 'nahversorgungsrelevanten Sortimenten' hat eine möglichst flächendeckende Versorgung im Stadtgebiet eine grundlegend hohe Bedeutung.

'Nicht-innenstadtrelevante Sortimente': Diejenigen Sortimente, die üblicherweise nur bedingt in einem Zentrum bzw. zentralen Versorgungsbereich vertreten sind, die in Wemding in der Innenstadt nicht prägend bzw. nicht vertreten sind und deshalb für die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt nicht bedeutsam sind, deren Flächenansprüche nicht mit den Strukturen des zentralen Versorgungsbereiches vereinbar sind und deren Angebotsspektrum i.d.R. keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorruft, sind demgegenüber als 'nicht-innenstadtrelevant' einzustufen. Diese Sortimente sind entsprechend ihrer geringen bzw. nicht bestehenden Beeinträchtigungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich prinzipiell im gesamten Stadtgebiet zulässig. Zur Vermeidung zusätzlicher Flächenkonkurrenz mit anderen gewerblichen Nutzungen, im Interesse einer Bündelung der Einzelhandelsangebote zur Stärkung bestehender Einzelhandelsstandorte sowie im Sinne eines ressourcenschonenden Flächen- und Infrastruktureinsatzes sollte eine Bündelung dieser 'nicht-innenstadtrelevanten' Angebote in städtebaulich geeigneten Standortbereichen angestrebt werden. Hierfür sind in Wemding in erster Linie die bestehenden fachmarktgenutzten Standorte und Gewerbegebiete mit vorliegender Einzelhandelsnutzung geeignet.

4.3.2 Kriterien der 'Innenstadtrelevanz' in Wemding

Ob ein Sortiment in Wemding 'innenstadtrelevant' ist, wurde anhand folgender Kriterien geprüft:

- ▶ **Verkaufsflächenanteil Innenstadt:** Dieses Prüfkriterium zielt auf die innerstädtische Bedeutung des jeweiligen Sortiments im gesamtstädtischen Vergleich. Weist ein Sortiment einen wesentlichen innerstädtischen Verkaufsflächenanteil auf bzw. wird in einer relevanten Größenordnung in der Innenstadt angeboten, so ist davon auszugehen, dass das Sortiment eine hohe Bedeutung für die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt besitzt. Innenstadtrelevante Sortimente machen in der Regel einen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen aus, während nicht-innenstadtrelevante Sortimente üblicherweise außerhalb dieser ansässig sind. Damit berücksichtigt dieses Kriterium in hohem Maße die örtlichen Gegebenheiten und die spezifische Einzelhandelsstruktur der Kommune.
- ▶ **Magnetfunktion:** Dieses Kriterium bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. des Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Einzelhandelsbetriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen erheblich zur Attraktivität eines Einkaufsstandortes bei. Betriebe mit einer Magnetfunktion stärken den Standort, indem sie gezielt Kunden anziehen und wesentliche Besuchs- und Einkaufsgründe schaffen und besitzen somit eine hohe Zentrenrelevanz.
- ▶ **Attraktivitätsbedeutung Innenstadt:** Innenstadtrelevante Sortimente tragen in hohem Maße zur Attraktivität und Anziehungskraft der Innenstadt bei, indem sie eine breite Zielgruppe ansprechen und für einen vielfältigen Branchenmix in der Innenstadt sorgen.
- ▶ **Kopplungsfunktion:** Ein Sortiment weist Kopplungseffekte auf, wenn Synergieeffekte zu anderen Sortimenten bestehen. D.h. das Sortiment wird häufig in Kombination mit anderen Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen) und weiteren Einkäufen nachgefragt. In der Regel ist bei einer hohen Spezialisierung des Sortiments davon auszugehen, dass die Mitnahmeeffekte für weitere Anbieter im Umfeld begrenzt sind, sodass dies auf eine fehlende Zentrenrelevanz hindeutet.
- ▶ **Kleinteilige Waren/keine Pkw-Erfordernis:** Dieses Kriterium umfasst neben der Sperrigkeit bzw. der Größe des Artikels auch den Abtransport der Ware. Innenstadtrelevante Sortimente können überwiegend auch gut ohne Pkw transportiert werden, d.h. die Waren lassen sich häufig auch problemlos per Hand bzw. in Einkaufstüten / -körben transportieren, wohingegen nicht-innenstadtrelevante Sortimente aufgrund ihrer Sperrigkeit in der Regel auf den Transport per Pkw angewiesen sind.
- ▶ **geringer Flächenbedarf:** Dieses Kriterium beschreibt die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf der Ware. Innenstadtrelevante Sortimente haben einen eher geringen Flächenanspruch und können somit auch auf den teils kleinteiligen Flächen der Innenstadt wirtschaftlich tragfähig sein. Ist aufgrund der Beschaffenheit der Ware eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, ist dies ein Hinweis auf eine tendenzielle Nicht-Zentrenrelevanz.

Zur Einstufung der 'Innenstadtrelevanz' von Sortimenten in Wemding erfolgte die Bewertung der räumlichen Bestandsstruktur, die Bewertung der sortimentsbezogenen Ausstattung in der Innenstadt und den Nahversorgungs- und Fachmarktstandorten sowie die Bewertung der Sortimente für die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt Wemdings.

Eine erste Orientierungsgrundlage zur Einstufung der Sortimente sowie der Kategorisierung der Sortimentsbereiche stellt die Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) dar. Die Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) basiert auf der bayernweiten Zentrenbedeutung von Sortimenten, welche im Stand des aktuellen LEP auch die geänderten Kunden- und Betreiberorientierungen im Einzelhandel der letzten Jahre abbildet. Die Einstufung der 'Innenstadtrelevanz' der Sortimente in Wemding erfolgte auf Basis einer sortimentsweisen Betrachtung und Bewertung des Bestandes in Wemding sowie markterforderlicher Flächenansprüche und Realisierungsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung der Standortanforderungen und der in Betracht kommenden Marktteilnehmer.

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einordnung der Sortimente in innenstadtrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente der Stadt Wemding dar. Die einzelnen Sortimente wurden nach den Kriterien der Innenstadtrelevanz bewertet und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den innenstadtrelevanten, nahversorgungsrelevanten oder nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten zugeordnet.



Sortiment	Bewertungskriterien						Zuordnung Wemding
	Verkaufs- Flächenan- teil Innen- stadt	Magnet- funktion	Attraktivi- tätsbedeu- tung Innenstadt	Kopplungs- funktion	Kleinteilige Waren/ keine Pkw- Erfordernis	Geringer Flächenbe- darf	
Lebensmittel inkl. Getränke, Reformwaren, Naturkost, Tabak	✓	✓	✓	✓	✓	✓/✗	nahversorgungs- und innenstadtrelevant
Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte	✓	✓	✓	✓	✓	✓	innenstadtrelevant
Drogerie-, Parfümeriewaren	✗	✓	✓	✓	✓	✓	nahversorgungs- und innenstadtrelevant
Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	✗	✗	✓	✓	✓/✗	✓/✗	innenstadtrelevant
Haushaltswaren, GPK	✓	✓	✓	✓	✓	✓	innenstadtrelevant
Bekleidung	✓	✓	✓	✓	✓	✓	innenstadtrelevant
Schuhe, Lederwaren	✓	✓	✓	✓	✓	✓	innenstadtrelevant
Baby- und Kinderartikel	✓	✓	✓	✓	✓	✓	innenstadtrelevant
Möbel, Einrichtungsgegenstände, Küchen	✗	✗	✗	✗	✗	✗	nicht-innenstadtrelevant
Elektroartikel (inkl. Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte), PC, Telekommunikation, Bürotechnik, Fotoartikel	✓	✓	✓	✓	✓/✗	✓/✗	innenstadtrelevant
Schreibwaren, Bürobedarf	✓	✓	✓	✓	✓	✓	innenstadtrelevant
Bücher, Zeitschriften	✓	✓	✓	✓	✓	✓	innenstadtrelevant
Gartenartikel, -bedarf, Pflanzen / Blumen	✗	✗	✗	✗	✓/✗	✓/✗	nicht-innenstadtrelevant
Gartengeräte und -maschinen	✓	✗	✗	✗	✗	✓/✗	innenstadtrelevant
Heimtiernahrung	✗	✗	✓	✓	✓	✓	nahversorgungs- und innenstadtrelevant
Zooartikel, Tierbedarf	✗	✗	✗	✗	✗	✗	nicht-innenstadtrelevant
Brillen und Zubehör, Hörgeräte, Akustik	✓	✓	✓	✓	✓	✓	innenstadtrelevant
Uhren, Schmuck	✓	✓	✓	✓	✓	✓	innenstadtrelevant
Spielwaren, Freizeitartikel	✓	✓	✓	✓	✓	✓	innenstadtrelevant
Sportbekleidung, Sportschuhe, kleinteilige Sportartikel	✓	✓	✓	✓	✓	✓	innenstadtrelevant
Großteilige Sportartikel, Campingartikel	✗	✗	✗	✗	✗	✗	nicht-innenstadtrelevant
Fahrräder und Zubehör	✗	✓	✓	✓	✓/✗	✓/✗	nicht-innenstadtrelevant
Eisenwaren (Kleisenwaren) / Beschläge, Werkzeuge, Heimwerker-Kleinteile	✓	✗	✓	✗	✓	✓	innenstadtrelevant
Maschinen und -zubehör	✓	✗	✗	✗	✗	✓/✗	innenstadtrelevant
Bauelemente/ -stoffe, Baumaterialien, Baumarktartikel, Baustoffe, Kamine / Kachelöfen, großformatige Eisen, Metall, Holz- und Stahlwaren	✗	✗	✗	✗	✗	✗	nicht-innenstadtrelevant
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen	✗	✗	✗	✗	✗	✗	nicht-innenstadtrelevant
Leuchten und Zubehör	✗	✗	✗	✗	✗	✗	nicht-innenstadtrelevant
Autoteile und Autozubehör	✗	✗	✗	✗	✗	✗	nicht-innenstadtrelevant
Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse	✗	✗	✗	✗	✗	✗	nicht-innenstadtrelevant
Boote und Zubehör	✗	✗	✗	✗	✗	✗	nicht-innenstadtrelevant

✓ = innenstadtrelevante Eigenschaft

✗ = nicht-innenstadtrelevante Eigenschaft

Die Wemdinger Sortimentsliste ist an die örtliche Einzelhandelsstruktur angepasst und weicht damit in einzelnen Sortimenten von der Sortimentseinteilung des LEP ab. Vor dem Hintergrund der Verkaufsflächenverteilung und der jeweiligen Bedeutung des Sortiments für die Innenstadt von Wemding sind bestimmte Sortimente detailliert zu betrachten und aufzuschlüsseln:

- ▶ Der Sortimentsbereich 'Drogerie/Parfümerie' ist trotz fehlender Angebotsstrukturen in der Innenstadt auch als nahversorgungsrelevant zu bewerten. Insbesondere Drogeriewaren gelten als Produkte des täglichen Bedarfs, die regelmäßig und kurzfristig benötigt werden. Drogeriemärkte sichern neben den Lebensmitteleinzelhändlern die Grundversorgung und sind somit essenziell für die tägliche Lebenshaltung und sollten dementsprechend in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah angesiedelt sein.
- ▶ Das Sortiment 'Heimtiernahrung', Teil des Sortimentsbereiches 'Zooartikel/Heimtierbedarf', ist dem Non-Food I-Sortiment zuzurechnen und damit zugehörig zu Waren, die üblicherweise im Lebensmitteleinzelhandel, in der Nähe von Lebensmitteln platziert werden ('Near Food'). Im Jahr 2024 wurden 65 Prozent des Umsatzes im Bereich 'Heimtiernahrung' im Lebensmitteleinzelhandel erwirtschaftet, der Lebensmitteleinzelhandel ist damit der wichtigste Vertriebsweg für Tiernahrung.¹⁴ 'Heimtiernahrung' ist durch die hohe Umschlagshäufigkeit in Lebensmittelmärkten als typisch 'nahversorgungsrelevant' einzustufen.
- ▶ Der Sortimentsbereich 'Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen' kann, trotz des sehr geringen Angebotsbesatzes in der Innenstadt, als innenstadtrelevant eingestuft werden. 'Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen' weist Synergieeffekte mit anderen Einzelhandelsbranchen auf und trägt zur Vielfalt und Aufenthaltsqualität eines Zentrums bei. Gleichzeitig besitzt dieser Sortimentsbereich aufgrund der Produktbandbreite sowohl innenstadtrelevante als auch nicht-innenstadtrelevante Eigenschaften. Während großformatige Bettwaren aufgrund ihrer Sperrigkeit und Größe größere Flächenansprüche aufweisen und transportaufwendig sind, können kleinere Waren wie Handtücher und Heimtextilien auf kleinen Flächen angeboten werden und bequem zu Fuß bzw. in einer Einkaufstasche transportiert werden. Zwar erscheint aufgrund der dominierenden Stellung des Möbelvollsortimenters in diesem Bereich eine zukünftige Ansiedlung im Innenstadtbereich unrealistisch, grundsätzlich ist aber eine Priorisierung dieses Sortiments in der Innenstadt anzustreben.
- ▶ Der Sortimentsbereich 'Elektroartikel (inkl. Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte), PC, Telekommunikation, Bürotechnik, Fotoartikel' umfasst eine breite Produktpalette und damit auch verschiedenste Produktgrößen. Während 'weiße Ware' (große Haushaltsgeräte) aufgrund ihrer Warenbeschaffenheit einen hohen Flächenbedarf aufweist und auf einen Transport per Pkw angewiesen ist, benötigen 'braune Ware' (Unterhaltungselektronik), Telekommunikationsartikel und Fotoartikel deutlich weniger Fläche und können relativ einfach abtransportiert werden. Darüber hinaus ergänzen Elektroartikel den innerstädtischen Bran-

¹⁴ Vgl. Industrieverband Heimtierbedarf e.V. Online (2025): Der deutsche Heimtiermarkt. Struktur & Umsatzdaten 2024 (04.02.2026).

chenmix und sorgen für zusätzliche Synergieeffekte. Diese typisch innenstadtrelevanten Eigenschaften sowie der bereits bestehende Angebotsbesatz in der Innenstadt sprechen für eine Einstufung dieser Warengruppe als innenstadtrelevantes Sortiment.

- ▶ Das Sortiment 'Sportartikel' kann unterteilt werden in:
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, kleinteilige Sportartikel
 - großteilige Sportartikel, Campingartikel

'Sportbekleidung, Sportschuhe und kleinteilige Sportartikel' steigern die Attraktivität einer Innenstadt und tragen maßgeblich zu einem vielfältigen Branchenmix bei. Dies spricht für die Einstufung als innenstadtrelevantes Sortiment. Im Gegensatz hierzu sind 'großteilige Sportartikel, Campingartikel' wegen ihrer Warenbeschaffenheit und dem Transportaufwand als nicht-innenstadtrelevant einzustufen.

- ▶ Im Sortimentsbereich Baumarkt und Heimwerkerbedarf sind die (Unter-)Sortimente
 - 'Eisenwaren (Kleineisenwaren) / Beschläge, Werkzeuge, Heimwerker-Kleinteile',
 - 'Maschinen und -zubehör'
 - 'Bauelemente / -stoffe, Baumaterialien, Baumarktartikel, Baustoffe, Kamine / Kachelöfen, großformatige Eisen, Metall, Holz- und Stahlwaren'
 - 'Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen'

zu unterscheiden. Diese Unterteilung berücksichtigt die bestehenden Angebotsstrukturen in der Innenstadt Wemdings in den Untersortimenten 'Eisenwaren (Kleineisenwaren) / Beschläge, Werkzeuge, Heimwerker-Kleinteile' sowie 'Maschinen und -zubehör', welche aufgrund der innerstädtischen Verkaufsflächenbedeutung, im Gegensatz zu den anderen beiden Untersortimenten im Baumarktbereich als 'innenstadtrelevant' einzustufen sind.

- ▶ Im Sortimentsbereich Gartenmarkt und Pflanzen sind die (Unter-)Sortimente
 - 'Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen / Blumen'
 - 'Gartengeräte und -maschinen'

zu unterscheiden. Diese Unterteilung berücksichtigt die bestehenden Angebotsstrukturen in der Innenstadt Wemdings im Untersortiment 'Gartengeräte und -maschinen', welches aufgrund der innerstädtischen Verkaufsflächenbedeutung, im Gegensatz zum anderen beiden Untersortiment im Gartenbereich als 'innenstadtrelevant' einzustufen sind.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Einstufung der Sortimente in innenstadtrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente der Stadt Wemding dar. Die einzelnen Sortimente wurden gemäß den oben aufgeführten Kriterien bewertet und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten als innenstadtrelevantes, nahversorgungsrelevantes bzw. nicht-innenstadtrelevantes Sortiment eingestuft.

Die Liste der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben außerhalb der Innenstadt nicht kritisch auf städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Wemding angesehen werden. Die Liste der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und ggf. um weitere Sortimente ergänzbar.

4.3.3 Sortimentsliste Wemding

Innenstadtrelevante Sortimente	Nicht-innenstadtrelevante Sortimente
Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte	Autoteile und Autozubehör
Baby- und Kinderartikel	Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
Bekleidung	Bauelemente/ -stoffe, Baumaterialien, Baumarktartikel, Baustoffe, Kamine / Kachelöfen, großformatige Eisen, Metall, Holz- und Stahlwaren
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Hörgeräte, Akustik	Boote und Zubehör
Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Eisenwaren (Kleisenwaren) / Beschläge, Werkzeuge, Heimwerker-Kleinteile, Maschinen und -zubehör; Gartengeräte / -maschinen	Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Elektroartikel (inkl. Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte), PC, Telekommunikation, Bürotechnik, Fotoartikel	Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen / Blumen
Haushaltswaren, GPK (Glas/Porzellan/Keramik)	großteilige Sportartikel, Campingartikel
Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	Leuchten und Zubehör
Schreibwaren, Bürobedarf	Möbel, Einrichtungsgegenstände, Küchen
Schuhe, Lederwaren	Zooartikel, Tierbedarf
Spielwaren, Freizeitartikel	
Sportbekleidung, Sportschuhe, kleinteilige Sportartikel	
Uhren, Schmuck	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel inkl. Getränke, Reformwaren, Naturkost, Tabak	
Drogerie- und Parfümeriewaren	
Heimtiernahrung	

5 Anhang

5.1 Branchenbereichs- / Sortimentsgliederung ladenrelevanter Einzelhandel

	Branchenbereich	Sortimente
überwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs	Nahrungs-/Genussmittel	Lebensmittel inkl. Getränke, Reformwaren, Naturkost, Tabak
	Apotheke / medizinische Artikel	Apothekerwaren, Medikamente, medizinische Artikel
	Drogerie / Parfümerie	Drogerie, Parfümerie, Kosmetika
überwiegend Waren des mittel- und längerfristigen Bedarfs	Heimtextilien / Bettwaren	Haus- und Heimtextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Wolle, Schneidereibedarf, Handarbeitsbedarf, Stoffe; Gardinen; Nähmaschinen u. Zubehör
	Haushaltswaren / GPK	Haushaltswaren, G(las) / P(orzellan) / K(eramik)
	Bekleidung	Bekleidung (inkl. Wäsche, sonst. Textilwaren, Baby- und Kinderausstattung)
	Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Lederwaren, Taschen
	Möbel / Einrichtungsgegenstände	Möbel, (inkl. Küchen, Büromöbel, Korbwaren, Kunstgegenstände), Lattenroste, Matratzen; Einrichtungsgegenstände, Dekoartikel; Gemälde; Antiquitäten
	Elektrowaren / Foto	Elektroartikel (inkl. Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte), Leuchten, PC, Telekommunikation, Bürotechnik, Medien (Tonträger, Bildtonträger), Fotoartikel
	Schreibwaren / Bürobedarf	Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Büromaschinen, -technik
	Bücher / Zeitschriften	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
	Blumen / Pflanzen / Gartenbedarf	Blumen / Pflanzen, Erden, Dünger, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen und -werkzeuge, Zäune, Gartenhäuser / Gewächshäuser

überwiegend Waren des mittel- und län- gerfristigen Bedarfs	Zooartikel / Tierbedarf	Heimtierbedarf und- zubehör, Heimtier- nahrung
	Optik / Akustik	Brillen und Zubehör; Hörgeräte; optische und akustische Geräte
	Uhren / Schmuck	Uhren, (Mode-)Schmuck
	Spielwaren / Freizeitartikel	Spielwaren, Musikalien / Musikinstrumente; Bastelar- tikel, Kreativ- und Künstlerbedarf
	Sportartikel / Fahrräder	Sportartikel; Fahrräder, e-Bikes Waffen / Jagd-, Angelbedarf; Camping-/Outdoorartikel
	Heimwerken / Farben / Bo- denbeläge	Baummarktartikel, Heimwerkerbedarf, Be- schläge / Eisenwaren, Herde / Öfen, Farben, Tapeten, Teppiche, Bodenbe- läge, Platten / Kork, Holz / Holzmaterialien / Fenster / Türen Baustoffe, Bauelemente, Sanitärwaren, Fliesen, Badeinrichtungen, Rollos, Werkzeuge / Maschinen und -zubehör,