

GMA · Leopoldstraße 252 80807 München

Stadt Kempten (Allgäu)  
Amt für Wirtschaft und  
Stadtentwicklung  
Frau Dagmar Lazar  
Kronenstraße 8  
87435 Kempten (Allgäu)

**Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg  
Dresden, Hamburg, Köln, München

Westenrieder Straße 19  
80331 München

Telefon: +49 (0) 89 / 210 1992 23  
Telefax: +49 (0) 89 / 210 1992 10

E-Mail martin.kattner@gma.biz  
Internet: www.gma.biz

Unser Zeichen	Durchwahl	E-Mail	Datum
<b>KRM wym</b>	<b>+49 (0) 89 / 210 1992-23</b>	<b>martin.kattner@gma.biz</b>	<b>09.04.2019</b>

## **Aktualisierte Stellungnahme zum geplanten Nahversorgungszentrum Oberwang (Memminger Straße 141)**

Sehr geehrte Frau Lazar,

herzlichen Dank, dass Sie bezüglich einer qualitativen Stellungnahme zur geplanten Errichtung eines Nahversorgungszentrums an der Memminger Straße 141 im Stadtteil Oberwang (Standort ehemaliger EDEKA C+C-Markt) auf uns zugekommen sind.

Bereits im Juli 2015 erfolgte im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts (NVK) für die Stadt Kempten eine erste Einschätzung des Vorhabens mit damaliger Konzeptionierung. Diese Prüfung zeigte die Unvereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des NVK auf. Aufgrund der Weiterentwicklung und Konkretisierung der Planung seitens der Firma Edeka, soll eine erneute gutachterliche Prüfung mit Blick auf seine Vereinbarkeit mit dem NVK erfolgen. Ferner sind die veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen gegenüber Juli 2015 zu berücksichtigen (u. a. Straßenverbindungen, zusätzliche Wohnbaupotenziale im Umfeld Halde-Nord). Die GMA legte im September 2017 eine Stellungnahme zum geplanten Nahversorgungszentrum Oberwang (Memminger Straße 141) vor.

Die aktuelle Planung (Stand April 2019) umfasst nach Ihren Angaben einen von der Edeka betriebenen Supermarkt (ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche [VK]) zzgl. Getränkemarkt (ca. 400 m<sup>2</sup> VK) und Backshop / Café (ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche<sup>1</sup>) sowie in einem separaten Gebäudekörper einen Drogeriemarkt (ca. 500 m<sup>2</sup> VK), ein Optikgeschäft (ca. 80 m<sup>2</sup> VK) oder maximal 80m<sup>2</sup> untergeordnete, nahversorgungsrelevante Sortimente und ergänzende Dienstleister (Reinigung, Post, Friseur, Bank-SB-Terminal). Vor dem Hintergrund der avisierten Nutzungsformen und der konzeptionellen Ausrichtung steht die Einstufung des Vorhabens als Nahversorgungszentrum (NVZ) im Sinne des NVK der Stadt Kempten zur Diskussion. Zur Änderung des NVK wird ein Stadtratsbeschluss erforderlich.

Für die vorliegende Stellungnahme werden absprachegemäß die aktualisierten Bestandsdaten von 2014 / 2015, die Stellungnahme aus dem Jahr 2017, die von Ihnen zur Verfügung gestellten Planungsdaten und die zu erwartenden Wohnungsbaupotenziale im Kemptener Norden zu Grunde gelegt.

<sup>1</sup> Davon entfallen ca. 50 m<sup>2</sup> auf die Verkaufsfläche bzw. 70 m<sup>2</sup> auf Gastronomiefläche.

## 1. Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden zunächst die prägenden Rahmenbedingungen dargestellt, in die sich das Vorhaben einfügt.

Beim Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet sind nicht nur die aktuellen Einwohnerzahlen zu berücksichtigen, sondern auch die künftigen Veränderungen, die sich durch bevorstehende Wohnbauprojekte ergeben. Mit Bezug zum Vorhaben ist insbesondere die Entwicklung im unmittelbaren Umfeld von Relevanz, hierbei ist an erster Stelle auf das Entwicklungsvorhaben im Bereich Halde-Nord hinzuweisen. Nach Angaben der Stadt Kempten sind ca. 350 Wohneinheiten geplant.<sup>2</sup> In der Berechnung der zukünftigen Einwohnerpotenziale wurde das Wohnbauprojekt mit einem Belegungsgrad von rd. 3,0 Einwohner je WE<sup>3</sup> berücksichtigt.

Im Vergleich zur letztmaligen Betrachtung im Jahr 2015 wurde die sog. Nordspange, also die Verbindung zwischen den Stadtteilen Oberwang und Ursulasried, realisiert. Gemäß der Stadtverwaltung Kempten wurden die Planungen zur sog. Querspange (Anbindung von Memminger Straße und Heiligkreuzer Straße) eingestellt. Das westlich des Vorhabenstandortes befindliche Entwicklungsvorhaben Halde-Nord soll durch Fuß- und Radwege an den Projektstandort angebunden werden. Aufgrund der topographisch ansteigenden Situation wird die fußläufige Erreichbarkeit eingeschränkt. Nach Auskunft der Stadtverwaltung steht eine Reorganisation der bestehenden Buslinien entlang der Memminger Straße bzw. zur Andienung des Gebietes Halde-Nord zur Diskussion. Damit geht eine Verbesserung für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen einher.

Neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen werden mögliche Einzelhandelsentwicklungen durch die Zielsetzungen des Kemptener Nahversorgungskonzepts (NVK) zur Aufrechterhaltung einer verbrauchernahen Versorgung in Kempten definiert. Die Oberziele lauten:

- /// Quantitativ und qualitativ möglichst ausgewogene Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelswaren, Dienstleistungen und Infrastrukturgütern
- /// Optimale Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen aus den Wohnquartieren
- /// Bündelung des Einkaufsverkehrs / effiziente Auslastung vorhandener Verkehrsinfrastruktur
- /// Sicherung und Erhalt von städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in fußläufiger Erreichbarkeit der Wohnquartiere
- /// Einteilung des Stadtgebiets in überschaubare Lebens- und Nahversorgungsbereiche (= Nachbarschaftsidee)
- /// Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit Lebensmitteln und Drogeriewaren im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Ferner stellt das NVK der Stadt Kempten dar, unter welchen Voraussetzungen die Struktur der Nahversorgungszentren (NVZ) weiterentwickelt werden kann. Unter räumlichen und angebotsstrukturellen Gesichtspunkten ist dies in den Teilbereichen des Stadtgebietes möglich, die derzeit durch eine Unterversorgung gekennzeichnet sind. Diese Bereiche werden in der Übersicht 4 im NVK (S. 61) abgebildet. Darüber hinaus werden Mindestanforderungen an neue NVZ aufgelistet, wie sie sich aus Sicht der Stadtplanung, der Betreiber und der Kunden darstellen. Folgende Kriterien sind anzusetzen:

<sup>2</sup> Weitere kleinere Wohnbauprojekte sind in den Stadtbezirken Thingers-Nord, Eich, Kottern, Heiligkreuz, Lenzfried, Thingers-Süd und Innenstadt in Planung bzw. z. T. bereits in der Realisierung. Quelle: Stadt Kempten, Stand 12.05.2015.

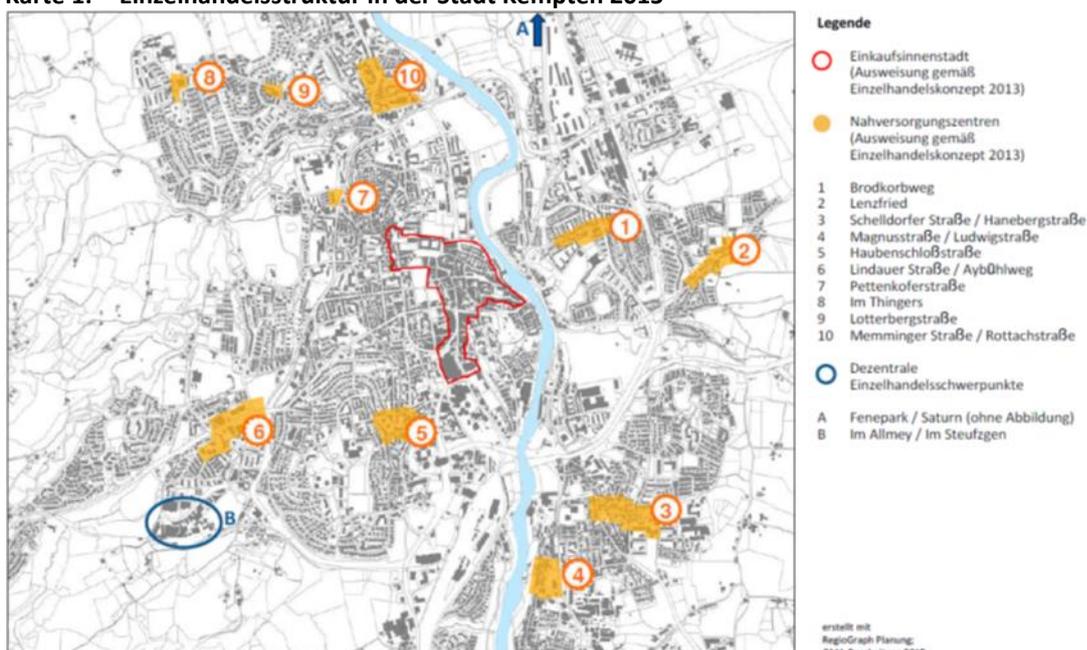
<sup>3</sup> Für die Baugebiete am Stadtrand (Halde-Nord, Heiligkreuz) ist eine Bebauung mit vorwiegend Häusern für Familien zu erwarten. Für die Baugebiete am Stadtrand ein Belegungsgrad von 3,0 Personen pro WE anzusetzen.

- /// Siedlungsräumlich integrierte Lage
- /// Wohngebiete und/oder soziale Einrichtungen fußläufig erreichbar
- /// Mittelpunkt eines Stadtbezirks bzw. zweier Bezirke
- /// Mindestens 3.000 – 4.000 Einwohner im Einzugsgebiet
- /// Gute verkehrliche Erreichbarkeit für Pkw und Lkw, großzügige Stellplatzkapazitäten
- /// Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Zentrums
- /// Gute Fuß- und Radwegeanbindung aus den umliegenden Wohnquartieren
- /// Barrierefreiheit der Zuwegungen, alle Treppen mit Geländer
- /// Kompakter, zusammenhängender Besitz (räumliche Ausdehnung max. 200 – 400 m)
- /// Schlagkräftiger Branchen-, Betreiber- und Komplementärmix:
  - mindestens 5 Einzelhandelsbetriebe, insgesamt mindestens 1.500 m<sup>2</sup> VK
  - Lebensmittelmarkt als Magnet, Lebensmittelhandwerk, weitere Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten
  - ergänzender Besitz aus Dienstleistern, Gastronomie, Post-/Bank-Angeboten
- /// angegliederte Service- / Convenience-Einrichtungen und Rückzugsbereich (Treffpunkt-, Kommunikations-, Identifikationsfunktion).

Weitergehend darf die Etablierung neuer Einzelhandelsbetriebe in keinem Fall Wirkungen in der Kemptener Nahversorgungsstruktur hinterlassen (z. B. Umsatzverluste bei anderen Anbietern), die zu einer wesentlichen Beeinträchtigungen der städtebaulichen Strukturen oder zur Gefährdungen von benachbarten NVZ führen können. Jedoch räumt das NVK die Möglichkeit eines Abwägungsspielraums bei der Bewertung ein.

Neben der dominierenden Einkaufsinnenstadt von Kempten treten insbesondere die insgesamt zehn NVZ, aber auch die städtebaulich (teil-)integrierten oder dezentralen Angebotsstandorte in Erscheinung. Nachstehende Karte stellt die Angebotsstruktur in der Stadt Kempten schematisch dar.

**Karte 1: Einzelhandelsstruktur in der Stadt Kempten 2015**



GMA-Bearbeitung 2015

Aus der Betrachtung der Übersicht wird deutlich, dass im Bereich der Grundversorgung – als Zusammenspiel der Nahversorgungszentren und der Lebensmittelmärkte an solitären Standorten bzw. in Fachmarkttagglomerationen – das Kemptener Kernstadtgebiet zu großen Teilen abgedeckt wird. Die räumliche Verteilung im Nahrungs- und Genussmittelbereich (inkl. Getränkehandel, Lebensmittelhandwerk, Tankstellen) im Stadtgebiet von Kempten ist in nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

**Tabelle 1: Struktur der Angebotssituation im Lebensmittelbereich in der Stadt Kempten**

Lagen	Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>	Anteil am Gesamtbestand in %
Einkaufsinnenstadt	7.490	19
Nahversorgungszentren	9.175	24
sonstige integrierte Standorte	9.190	24
Autokundenorientierte Standorte	12.985	33
Gesamtstadt	38.840	100

GMA-Aufstellung 2017

Insgesamt liegt derzeit im Stadtgebiet von Kempten bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern ein Verkaufsflächenbestand von rd. 39.440 m<sup>2</sup> vor<sup>4</sup>. Davon entfallen ca. 23 % auf Anbieter in Nahversorgungszentren, weitere ca. 20 % auf Anbieter in der Einkaufsinnenstadt. Mit ca. 56 % der Verkaufsflächen entfällt der größte Anteil allerdings auf Gewerbegebiete, Streu- und Nebenlagen. Hieraus wird ein starker Wettbewerbsdruck erkennbar, der auf den Anbietern in NVZ lastet.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl Kemptens (rd. 69.400 im Dezember 2016<sup>5</sup>) liegt die Ausstattungskennziffer bei Nahrungs- und Genussmitteln aktuell bei ca. 570 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW. Im Vergleich dazu liegt die GMA-Kennziffer für Städte vergleichbarer Größe (50.000 – 100.000 EW) bei ca. 520 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW<sup>6</sup>. Hiermit bestätigt sich die erhöhte Wettbewerbsintensität im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Kempten.

Im Bereich der Drogeriewaren bzw. des avisierten Optikers liegt in Kempten ein hohes Maß an Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche vor. So gibt es Drogeriefachmärkte aktuell nur in der Innenstadt sowie im Nahversorgungszentrum Magnusstraße / Ludwigstraße. Ergänzt werden die Angebote durch Randsortimente in Lebensmittelmärkten und Apotheken.

<sup>4</sup> Einschließlich Verkaufsflächenanteile für Nichtlebensmittel-Randsortimente. Verkaufsflächenbestand ermittelt aus einer Erhebung der Nahversorgungszentren im Oktober 2014 und fortgeschriebenen Bestandsdaten im übrigen Stadtgebiet, basierend auf GMA-Erhebungsdaten vom April 2013. Absprachegemäß erfolgt keine Überarbeitung der Stellungnahme in Bezug auf die Verkaufsflächen- und Betriebsausstattung Kemptens bzw. des prospektiven Einzugsgebietes.

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Kempten, Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Absprachegemäß erfolgt keine Überarbeitung der Stellungnahme in Bezug auf die Einwohnerzahl Kemptens bzw. des prospektiven Einzugsgebietes.

<sup>6</sup> Vgl. GMA: Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009, Ludwigsburg 2010 (zugrundeliegende Zahl von Städten dieser Größenklasse: 26). Zu berücksichtigen ist, dass seit 2009 die Flächenausstattung im deutschen Einzelhandel, insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, tendenziell noch zugenommen hat.

## 2. Standortbeschreibung und -bewertung

Im Folgenden wird sowohl der Meso- bzw. Mikrostandort beschrieben als auch hinsichtlich der Zielsetzungen des NVK bewertet.

Der Stadtbezirk Oberwang befindet sich im Norden der Kernstadt von Kempten. Das Stadtzentrum des in der Landesplanung definierten Oberzentrums befindet sich rund vier Kilometer in südlicher Richtung. Der Stadtbezirk wird durch verschiedene Stadtbuslinien, aber auch durch zwei Regionalbuslinien in das (über-)örtliche ÖPNV-Netz eingebunden. Ferner sichern straßenbegleitende Fuß-/Radwege die flächendeckende Erreichbarkeit für nicht-motorisierte Personen. Neben der überörtlichen Straßenachse St 2009 (Memminger Straße) ist das Straßennetz geprägt durch in ihrer Funktion eher nachrangige Straßen.

Naturräumlich wird der Stadtbezirk durch eine mitunter ausgeprägte Hanglage geprägt. Im Umkehrschluss wird die fußläufige Erreichbarkeit eingeschränkt. Nördlich des bestehenden Wohngebietes Auf der Halde schließen sich aktuell landwirtschaftliche Nutzflächen an. Teile davon werden als Wohnbaugebiet Halde-Nord entwickelt.

Gegenwärtig verfügt der Stadtbezirk über summiert rd. 1.700 Einwohner. Seit dem Jahr 2011 war die Bevölkerungsentwicklung durch ein kontinuierliches Wachstum gekennzeichnet (ca. 9,7 %)<sup>7</sup>. Für die kommenden Jahre wird für die Gesamtstadt Kempten ein verlangsamtes Bevölkerungswachstum (ca. 3,1 %)<sup>8</sup> prognostiziert. Es erscheint plausibel, dass sich diese gesamtstädtische Entwicklung auch auf Ebene der Stadtbezirke niederschlagen wird.

Der Mikrostandort befindet sich im nördlichen Kernstadtgebiet im Bezirk Halde an der Memminger Straße (St 2009 Richtung KE-Hinterbach, Krugzell und Dietmannsried), kurz vor dem Ortsausgang. Die verkehrliche Erreichbarkeit per Straße ist gut, bedingt durch die Lage an der Memminger Straße, einer der Hauptverkehrsachsen im nördlichen Stadtgebiet Kemptens. Hervorzuheben ist außerdem die realisierte Ost-West-Anbindung des Standortbereichs durch den Bau der Nordspange zwischen dem Gewerbegebiet Ursulasried und der Memminger Straße. Das neue Wohngebiet Halde-Nord soll vom Kreisverkehr bei der Firma Dachser (Memminger Straße) verkehrstechnisch angebunden werden.

Das nähere Umfeld der Memminger Straße ist von Gewerbebetrieben (u. a. Zentrale der Logistikfirma Dachser gegenüber), Sporteinrichtungen (Eisstadion, Tennisplätze, Kegel- und Bowlingcenter) und Autohäusern geprägt. Gegenüber des C&C-Areals liegt an der Memminger Straße eine Bushaltestelle. Das bestehende Wohngebiet Auf der Halde befindet sich zwar in Sichtweite zum Planstandort, jedoch auf einem Hügelrücken westlich der Memminger Straße und derzeit ohne direkte Zuwegung zum C&C-Standort. Auch zum geplanten Wohngebiet Halde-Nord (zwischen Wohngebiet Halde und Stadtteil Neuhausen) besteht zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Zufahrt von der Memminger Straße. Mit Erschließung des Baugebiets soll eine Direktanbindung vom Planstandort zu den Wohngebieten Auf der Halde und Halde-Nord entstehen. Außerdem ist eine direkte fußläufige Anbindung des künftigen NVZ an das alte und neue Baugebiet der Halde geplant.

Die Standorteigenschaften des Planareals sind wie folgt zusammenzufassen:

- /// Stadtrandlage, derzeit städtebaulich nicht integriert, perspektivisch jedoch integriert bei Anbindung an Wohngebiete Auf der Halde / Halde-Nord
- /// Versorgungsbedeutung aktuell gering (rd. 1.500 EW im Naheinzugsgebiet), mittelfristig steigende Versorgungsfunktion im prospektiven Einzugsgebiet (rd. 3.550 EW)

<sup>7</sup> Quelle Stadt Kempten

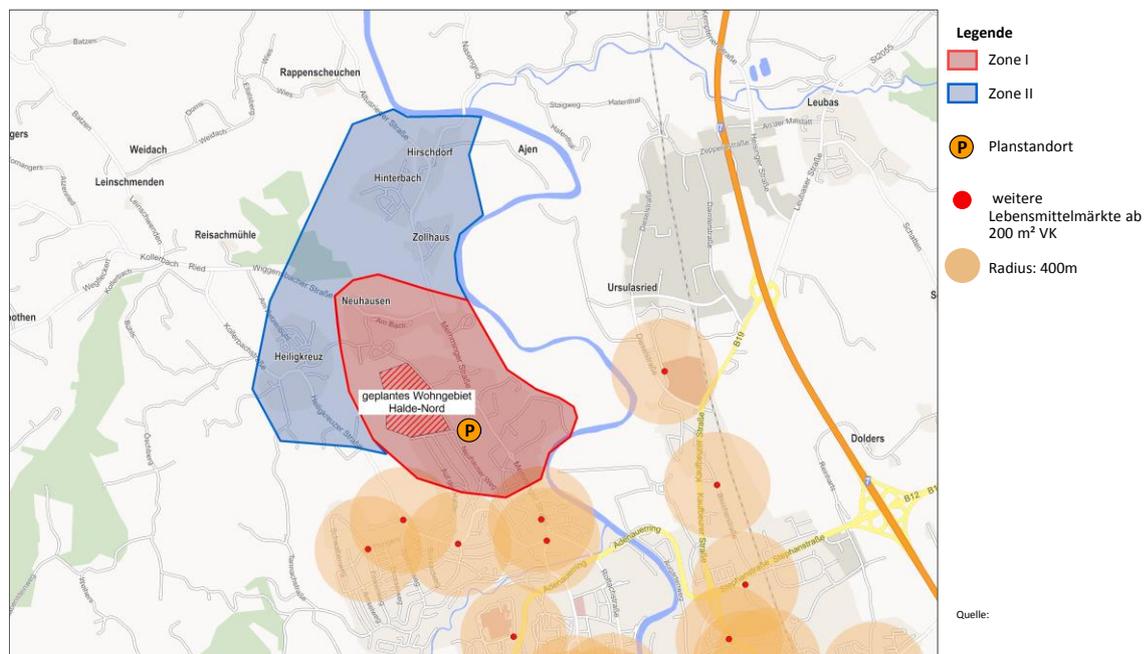
<sup>8</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik; Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035

- /// Gute Erreichbarkeit mit dem MIV und ÖPNV aus dem nördlichen Kernstadtgebiet und den nördlichen Ortschaften Neuhausen, Hinterbach / Hirschbach / Zollhaus
- /// Direktverbindung nach Ursulasried über die Nordspange
- /// Klar autokundenorientierter Standort; Umfeld geprägt v. a. von Gewerbebetrieben, Autohäusern und Sportnutzungen
- /// Günstige Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe, relativ eben, direkte Anbindung an Hauptverkehrsachse, gute Einsehbarkeit, keine Störung v. Wohnhäusern)
- /// Fußläufige Erreichbarkeit bleibt aufgrund der Topografie beeinträchtigt
- /// Städtebauliche Qualität und Aufenthaltsqualität aktuell gering zu bewerten; ggf. aber Aufwertung durch Einbeziehung anschließender Grünflächen möglich
- /// Chance zur Bereitstellung von wohnortnahen Versorgungsangeboten für den Bezirk Halde und für Teile des Bezirks Heiligkreuz / Neuhausen / Oberwang, außerdem Verbesserung der Versorgung des Bezirks Hinterbach / Hirschbach / Zollhaus
- /// Möglichkeit zur Ansiedlung eines neuen Vollsortimenters und Leitbetriebs für eine qualitative Nahversorgung und Impulsbringer für das Oberzentrum Kempten.

### 3. Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums

Das prospektive Einzugsgebiet, das die avisierten Betriebe des Vorhabens erschließen können, ist ein Parameter zur Ableitung der zu erwartenden Umsatzleistung. Unter Berücksichtigung der aktuellen Angebotssituation ist folgendes Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums am Standort Memminger Straße abzugrenzen.

#### Karte 2: Einzugsgebiet des Vorhabens



Quelle: GMA-Darstellung 2017

Folgende Einwohnerstruktur kennzeichnet das prospektive Kerneinzugsgebiet:

- / als **Naheinzugsgebiet** die Bereiche Halde, Unterwang, Neuhausen ca. 2.010 EW<sup>9</sup>;  
 zzgl. *perspektivisch* Neubaugebiet Halde-Nord ca. 1.000 EW<sup>10</sup>  
 = Naheinzugsgebiet *perspektivisch* ca. 3.010 EW
- / als **weiteres Einzugsgebiet** den Bezirk Hinterbach/Hirschdorf/Zollh. ca. 1.225 EW.  
 sowie der Bereich Heiligkreuz

Hinzu werden Umsätze mit Kunden aus dem übrigen Kemptener Stadtgebiet kommen (z. B. aus den Bereichen Breite, Lotterberg und Thingers oder von Auspendlern in die nördlichen Umlandgemeinden) sowie von Auswärtigen (v. a. Arbeitspendler nach Kempten aus den umliegenden Marktgemeinden, außerdem Touristen). Da hier aber nicht von regelmäßigen Einkaufsbeziehungen zum Planstandort auszugehen ist, sind diese Kundengruppen als „Streukunden“ zu bezeichnen. Vor dem Hintergrund der Verkehrsanbindung, i.V.m. der Angebotsstruktur erscheint ein Streukundenanteil von bis zu 10 % realistisch.

Basierend auf den vorgenannten Einwohnerzahl im Kerneinzugsgebiet bzw. der sozio-ökonomischen Rahmenparametern lässt sich das vorhabenrelevante Kaufkraftpotenzial i.H.v. summiert rd. 11,5 Mio. € ableiten.

**Tabelle 2: Einwohnerstruktur und sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial**

	Einwohnerzahl	Kaufkraftpotenzial in Mio. €		
		Lebensmittel	Drogeriewaren	Optik
Naheinzugsgebiet	3.010	6,4	0,9	0,2
Weiteres Einzugsgebiet	1.225	2,6	0,4	0,1
<b>Summe Einwohner Kerneinzugsgebiet</b>	<b>4.235</b>	<b>9,0</b>	<b>1,2</b>	<b>0,3</b>
Streukundenanteil		0,9	0,1	< 0,1
<b>Summe gesamt</b>		<b>9,9</b>	<b>1,3</b>	<b>0,3</b>

GMA-Aufstellung 2017

Aufgrund der heute fehlenden Angebotsstruktur im prospektiven Einzugsgebiet ist die bereits im NVK der Stadt Kempten attestierte Unterversorgung zu bestätigen. Im Umkehrschluss fließt das vorhandene Kaufkraftpotenzial anderen, weiter entfernt gelegenen Bestandsbetrieben zu. Durch die Vorhabenrealisierung können die notwendigen Fahrten und zeitlichen / räumlichen Distanzen zur Sicherstellung einer umfassenden Nahversorgung reduziert werden.

<sup>9</sup> Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Kempten, Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung Kommunale Statistikstelle, Basis Statistische Blöcke der Stadt Kempten, Stand 21. März 2016

<sup>10</sup> Unter Voraussetzung der vollständigen Bebauung des Wohngebiets Halde-Nord mit 350 Wohneinheiten (WE); unterstellte Belegungsquote von rd. 3,0 EW je WE.

#### 4. Städtebauliche und nahversorgungsstrukturelle Wirkungen des Vorhabens

Nachstehend erfolgt die Prüfung des vorliegenden Vorhabenentwurfes der Firma Edeka (sog. Plankonzept 1; Stand 05.07.2016), der uns durch die Stadtverwaltung Kempten zur Verfügung gestellt wurde. Im Weiteren liegt seit August 2017 ein alternatives Plankonzept (sog. Plankonzept 2) vor, welches ebenfalls im Folgenden geprüft wird.

##### 4.1 Prüfung des vorgelegten Plankonzeptes 1 der Firma Edeka

Mit einer Zielvorstellung von summiert rd. 2.230 m<sup>2</sup> VK insgesamt wäre das neue NVZ das modernste und flächenmäßig größte im Stadtgebiet. Zudem würde ein Supermarkt als Magnetbetrieb entstehen, der absehbar der viertgrößte Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet sein wird. Jedoch ist darauf zu verweisen, dass der Supermarkt mit der avisierten Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nur geringfügig größer ist als die vergleichbaren Bestandsbetriebe an der Magnusstraße, Lindauer Straße oder der Haubenschlossstraße. Die Attraktivität des NVZ wird durch den geplanten Drogeriemarkt maßgeblich bestimmt. Aufgrund des Drogeriewarenunterbesatzes im Stadtnorden kann der Betrieb erheblich zur Verbesserung der Nahversorgung beitragen.

Wegen der verkehrsgünstigen Lage ist von einer hohen Kundenattraktivität des Zentrums und einer entsprechenden Umsatzerwartung<sup>11</sup> auszugehen. Als Ausgangswert für die Einschätzung möglicher Wirkungen wird daher eine Gesamtumsatzleistung für das NVZ von ca. 10,2 Mio. € angesetzt.

**Tabelle 3: Flächenleistung und Umsatzerwartung der avisierten Betriebe**

Betrieb	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Angesetzte Flächenleistung in € / m <sup>2</sup> VK	Flächenleistung Branchendurchschnitt (min-max) <sup>12</sup>	Umsatz in Mio. €
Supermarkt	1.200	4.200	3.300 – 4.300	5,0
Getränkemarkt	400	2.000	1.400 – 1.800	0,8
Backshop	50	6.000	4.500 – 5.500	0,3
Drogeriemarkt	500	7.000	5.000 – 6.000	3,5
Optiker / untergeordnete, nahversorgungsrelevante Sortimente	80	6.800	5.500 – 7.300	0,5
<b>Summe</b>	<b>2.230</b>	<b>rd. 4.567</b>		<b>10,2</b>

GMA-Aufstellung 2019

<sup>11</sup> Aufgrund der zu erwartenden überdurchschnittlichen Attraktivität des NVZ insgesamt, aber auch der Einzelbetriebe sowie der prospektiven Kopplungseffekte zwischen den sich arrondierenden Betrieben / Sortimenten wird eine Flächenleistung zugrunde gelegt, die im oberen Bereich der branchenüblichen Spannweite verortet ist. Entsprechend basiert die folgende Beurteilung der Umsatzumlenkungseffekte auf einer tendenziell überzeichneten Umsatzerwartung. Absprachegemäß erfolgte keine Aktualisierung der Umsatzerwartung bzw. der induzierten Umsatzumverteilungen.

<sup>12</sup> Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie

### Exkurs: Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Unter Zugrundelegung der Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Stadtgebiet sind in allen relevanten Sortimenten folgende Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen zu erwarten:

/// Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber in Kempten	ca. 8,5 Mio. €
• davon gegen Anbieter in der Einkaufsinnenstadt (durchschnittlich ca. 4-5 % von ca. 80 Mio. €)	ca. 3,6 Mio. €
• davon gegen Anbieter in Nahversorgungszentren (durchschnittlich ca. 1-2 % von ca. 56 Mio. €)	ca. 1,0 Mio. €
• davon gegen Anbieter an Solitärstandorten (durchschnittlich ca. 3-4 % von ca. 113 Mio. €)	ca. 3,9 Mio. €
/// Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber außerhalb Kemptens	ca. 1,7 Mio. €
• davon aus erhöhten Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland	ca. 1,0 Mio. €
• davon aus erhöhter Kaufkraftbindung in Kempten	ca. 0,7 Mio. €
<b>= Insgesamt</b>	<b>ca. 10,2 Mio. €.</b>

Festzuhalten ist, dass sich die **Auswirkungen des Vorhabens auf diverse Anbieter und Standorte verteilen** werden. Es ist zu erwarten, dass in erster Linie andere großflächige **Lebensmittel-Vollsortimenter** (sog. „Systemwettbewerber“), die erhebliche Konzeptüberschneidungen mit dem projektierten Supermarkt aufweisen, von dem Vorhaben betroffen sein werden (z. B. Kaufmarkt im Fenepark, Edeka an der Heiligkreuzer Straße und der Lindauer Straße, Feneberg an der Lotterbergstraße, Real im Gewerbegebiet Im Allmey). Ferner wird sich vor dem Hintergrund des Mehrfachbesatzes in der Stadt Kempten im **Drogeriewaren-** und **Optiksegment** der zu erwartende Umsatzverlust auf einzelbetrieblicher Ebene reduzieren. Im Einzelnen lassen sich die Ergebnisse wie folgt zusammenfassen:

Als Resultat der Modellrechnung sind wesentliche Auswirkungen auf die **Einkaufsinnenstadt** (zentraler Versorgungsbereich) oder die dortigen Magnetbetriebe angesichts deren Leistungsstärke und der bereits deutlichen Distanz zum Vorhabenstandort zu verneinen. Ferner steht eine Reihe von Betrieben, die die vorhabenrelevanten Sortimente führen, in Wettbewerb zum Vorhaben. Im Umkehrschluss wird der einzelbetriebliche Umsatzrückgang kein betriebsgefährdendes Niveau erreichen. Im Sortimentsbereich **Lebensmittel** ist ein summierter Umsatzrückgang in Höhe von rd. 0,5 Mio. € (rd. 1 %) zu erwarten, sodass schädliche Auswirkungen auszuschließen sind. Aufgrund der Angebotskonzentration im Segment **Drogeriewaren** innerhalb der Einkaufsinnenstadt, kombiniert mit der Leistungsfähigkeit der ansässigen Anbieter und dem regionalen Einzugsgebiet ist eine Gefährdung der grundsätzlichen

Versorgungsfunktion trotz des vergleichsweise hohen Umsatzverlustes von rd. 2,6 Mio. € (8 – 9 %) nicht abzuleiten. Vor dem Hintergrund der Angebotsvielfalt (Mehrfachbesatz) im Segment **Optik** der Einkaufsinnenstadt, kombiniert mit den hohen Kopplungspotenzialen der ansässigen Anbieter ist eine Gefährdung auf einzelbetrieblicher Ebene von rd. 0,5 Mio. € (7 – 8 %) nicht abzuleiten.

Da die maßgeblichen Wettbewerber zum Vorhaben zumeist außerhalb von **Nahversorgungszentren** ansässig sind, werden die NVZ überwiegend nur im geringen Maße tangiert. Insbesondere zeigen sich Überschneidungen im Bereich **Lebensmittel**. Der summierter Umsatzverlust beträgt rd. 0,6 Mio. €. Als nächstgelegene Wettbewerber werden zwar die NVZ Lotterbergstraße und Memminger Straße / Rottachstraße die im Vergleich höchsten Umsatzverlust zu erwarten haben. Wegen deren starker Einbindung in die umgebenden Wohnstrukturen und der tradierten Einkaufsbeziehungen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es zu wesentlichen Auswirkungen in Bezug auf den Bestand in den Nahversorgungszentren Lotterbergstraße und Memminger Straße / Rottachstraße kommen wird. Dennoch werden sich die „Spielräume“ für die Weiterentwicklung der NVZ Lotterbergstraße, Memminger Straße / Rottachstraße und auch Im Thingers bei Realisierung des Vorhabens verkleinern. Bedeutende Neuansiedlungen durch zusätzliche Lebensmittel- / Drogeriewarenanbieter und somit wesentliche Impulse in diesen Zentren sind dann künftig kaum noch zu erwarten. Dies ist jedoch auch vor dem Hintergrund der topographischen Einschränkungen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten nur bedingt möglich und tendenziell weniger wahrscheinlich. Insbesondere ist auf die unterschiedliche konzeptionelle Ausrichtung der Betriebstypen Discounter (z.B. Norma im NVZ Memminger Straße) und dem avisierten Vollsortimenter hinzuweisen. Während Discounter ein eingeschränktes Sortiment - sog. „Schnelldreher“ - vorhalten, das zudem tendenziell auf eine preissensible Kundengruppe ausgerichtet ist, bietet der Supermarkt ein Sortiment aus dem mittleren Preis- / Qualitätsniveau an. So kann das Vorhaben in seinem Umfeld neben dem Norma Discounter zu einer qualitativen, umfassenden Aufwertung der Nahversorgungssituation beitragen. Ferner ist zu beachten, dass sich durch das Wohnbauvorhaben Halde-Nord die Nachfrage in den vorhabenrelevanten Sortimenten im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens perspektivisch erhöhen wird. Mit wachsenden Nachfragevolumen sinkt im Umkehrschluss der Wettbewerbsdruck zwischen den Bestandsbetrieben. Aufgrund der Angebotskonzentration im Segment **Drogeriewaren** auf den innerstädtischen Angebotsstandort ist eine vergleichsweise geringe Umsatzumverlagerung von rd. 0,3 Mio. € (7 – 8 %) zu erwarten. Neben einem Drogeriefachmarkt im NVZ Magnusstraße / Ludwigstraße werden Drogeriewaren regelmäßig durch branchenfremde Anbieter (z.B. in Lebensmittelmärkten) als Randsortiment vorgehalten. Entsprechend reduziert sich auf einzelbetrieblicher Ebene der Umsatzverlust. Insgesamt ist eine Betriebsgefährdung im Drogeriewarenbereich nicht abzuleiten. Vor dem Hintergrund der geringen Angebotsausstattung im Segment **Optik** in den NVZ konzentriert sich der Umsatzverlust auf die Anbieter der Innenstadt. Der Umsatzverlust zu Lasten der NVZ beläuft sich auf weniger als 0,1 Mio. €. Eine Schädigung ist damit auszuschließen.

Die Anbieter in den **Solitärstandorten** stehen insbesondere im Bereich der **Lebensmittel** im Wettbewerbsfokus. Zurückzuführen ist dies primär auf die hinsichtlich Vertriebs- und Angebotskonzept vergleichbaren Vollsortimenter. Während die verkaufsflächenkleineren Anbieter tendenziell auf die Nahversorgung der umliegenden Stadtteile ausgerichtet sind, können insbes. die SB-Warenhäuser ein Einzugsgebiet erschließen, das teilweise deutlich über die Stadtgrenzen von Kempten hinausreicht. Aufgrund der anbieterspezifischen Leistungsstärke, kombiniert mit der breiten Anzahl der betroffenen Wettbewerber ist aus dem summierten Umsatzverlust i.H.v. rd. 3,6 Mio. € eine Wettbewerbsintensivierung, jedoch keine Betriebsgefährdung abzuleiten. Neben dem Kernsortiment Lebensmittel werden regelmäßig **Drogeriewaren** als Randsortiment durch Lebensmittelmärkte geführt. Der Ertragsrückgang im Bereich der Drogeriewaren gegenüber den Anbietern in Solitärstandorten ist mit rd. 0,3 Mio. € zu beziffern. Aus dieser Höhe ist keine einzelbetriebliche Betriebsgefährdung abzuleiten. Dies gilt auch

für den Bereich der **optischen Erzeugnisse**, da die summierten Umsatzverluste unter 0,1 Mio. € verbleiben.

Im **überörtlichen Einzugsgebiet** ist mit einer Umsatsumverlagerung von rd. 1,7 Mio. € zu rechnen. Bedingt durch die breite räumliche Streuung bzw. die diffuse Kundenherkunft, kombiniert mit der breiten Wettbewerberanzahl ist eine einzelbetriebliche Beeinträchtigung die das wettbewerbliche Ausmaß übersteigt oder eine wesentliche Beeinträchtigung i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten.

Gesetzt den Fall, die Flächen des Optikers werden durch einen Anbieter **untergeordneter, nahversorgungsrelevanter Sortimente** ersetzt, so sind aus gutachterlicher Sicht keine schädlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Begründet wird dies durch die sehr breite Streuung der Umsatsumverteilung bzw. der geringen einzelbetrieblichen Umsatzverluste.

#### **4.2 Prüfung des Plankonzeptes 2**

In den zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungsterminen mit den Beteiligten zeigte sich der Wunsch der Firma Edeka die ursprüngliche Planung anzupassen. Die absolute Verkaufsfläche wie auch die bauliche Trennung der Lebensmittelanbieter von den weiteren Betriebseinheiten bleibt unverändert. Hingegen sollen Super- und Getränkemarkt in einem durchgehenden Verkaufsraum untergebracht werden.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung würde ein Supermarkt als Magnetbetrieb entstehen, der absehbar der viertgrößte Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet sein wird. Jedoch ist darauf zu verweisen, dass der Supermarkt mit der avisierten Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> größer ist als die vergleichbaren Bestandsbetriebe an der Magnusstraße, Lindauer Straße oder der Haubenschlossstraße. Die Attraktivität des NVZ wird durch den geplanten Drogeriemarkt maßgeblich bestimmt. Aufgrund des Drogeriewarenunterbesatzes im Stadtnorden kann der Betrieb erheblich zur Verbesserung der Nahversorgung beitragen.

Wegen der verkehrsgünstigen Lage ist von einer hohen Kundenattraktivität des Zentrums und einer entsprechenden Umsatzerwartung auszugehen. Als Ausgangswert für die Einschätzung möglicher Wirkungen wird daher eine Gesamtumsatzleistung für das NVZ von ca. 10,3 Mio. € angesetzt.

**Tabelle 4: Flächenleistung und Umsatzerwartung der avisierten Betriebe**

Betrieb	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Angesetzte Flächenleistung in € / m <sup>2</sup> VK	Flächenleistung Branchendurchschnitt (min-max) <sup>13</sup>	Umsatz in Mio. €
Supermarkt inkl. Getränkemarkt	1.600	3.700	3.300 – 4.300	5,9
Backshop	50	6.000	4.500 – 5.500	0,3
Drogeriemarkt	500	7.000	5.000 – 6.000	3,5
Optiker / untergeordnete, nahversorgungsrelevante Sortimente	80	6.800	5.500 – 7.300	0,5
<b>Summe</b>	<b>2.230</b>	<b>rd. 4.567</b>		<b>10,3</b>

GMA-Aufstellung 2019

Durch die Planung einer durchgehenden Verkaufsfläche kann eine aus Kundensicht gesteigerte Attraktivität des Verkaufsraumes und des Einkaufsvorgangs geschaffen werden. Dieses wird sich u.a. auch in Form einer höheren Flächenleistung niederschlagen. Jedoch ist in der Handelsforschung die Tatsache unstrittig, dass die Flächenleistung nicht linear zur Verkaufsflächengröße steigt. So bezieht sich der in den Struktur- und Marktdaten ausgewiesene Branchendurchschnittswert eines Supermarktes (3.800 € / m<sup>2</sup>) auf eine durchschnittlich dimensionierten Verkaufsfläche (1.200 m<sup>2</sup>). Im Umkehrschluss stellt die in Tabelle 4 dargelegte Flächenleistung den Maximalwert i.S.d. Worst Case-Betrachtung dar, denn maßgebliche Rahmenbedingungen haben sich im Vergleich zur ursprünglichen Planung nicht verändert.

Wie vorstehender Tabelle zu entnehmen ist, steigt im Vergleich zur ursprünglichen Planung der wettbewerbsrelevante Umsatz um rd. 0,1 Mio. € an. Diese zusätzliche Umsatzzumlenkung geht zu Lasten einer breiten Wettbewerberanzahl in unterschiedlichen Standortlagen. Im Umkehrschluss werden die absoluten, aber auch die prozentualen Werte der Umsatzzumverteilung nur marginal erhöht. Aufgrund der geringen Höhe ist von absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgen auszugehen, die mit der ursprünglichen Planung in Höhe und Wirkung vergleichbar sind.

Gesetzt den Fall, die Flächen des Optikers werden durch einen Anbieter untergeordneter, nahversorgungsrelevanter Sortimente ersetzt, so sind aus gutachterlicher Sicht keine schädlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Begründet wird dies durch die sehr breite Streuung der Umsatzzumverteilung bzw. der geringen einzelbetrieblichen Umsatzverluste.

### 4.3 Zwischenfazit

Die Prüfung der ursprünglichen sowie des Plankonzeptes 2 machte deutlich, dass sich die absatzwirtschaftlichen Folgen nur marginal unterscheiden und die daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen vergleichbar sind. Aus gutachterlicher Sicht ist dies in der Abwägung zu berücksichtigen.

Unseres Erachtens nach empfiehlt es sich das Plankonzept 2 weiter zu verfolgen. Denn durch die Zusammenlegung der Verkaufsflächen des Getränke- und des Supermarktes kann ein Betrieb geschaffen werden, der nicht auf die Mindestanforderungen der Vollsortimenterbranche limitiert ist, sondern das

<sup>13</sup> Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie

aktuelle branchentypische Flächen- und Vertriebskonzept abbildet. Im Umkehrschluss kann mit dem NVZ Oberwang ein Nahversorgungszentrum geschaffen werden, das nicht von Beginn an unter einer tendenziell ungünstigen Verkaufsflächengröße bzw. suboptimalen Zuschnitt des Leitbetriebes „leidet“. Mit dem Plankonzept 2 kann vielmehr ein moderner, marktkonform dimensionierter Vollsortimenter ermöglicht werden, der die Versorgungssituation im nördlichen Stadtgebiet verbessert.

---

## 5. Bewertung des Standortes Memminger Straße / Edeka C&C zur möglichen Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums

In gleicher Weise wie im vorangegangenen Kapitel beide Plankonzepte vergleichend bewertet wurden, soll dies auch im Rahmen der Bewertung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem EHK / NVK erfolgen.

### 5.1 Entwicklung des rückwärtigen Grundstücksteils

Nach Auskunft des Grundstückseigentümers Edeka zum Beurteilungszeitpunkt (Mai 2017) handelt es sich um ein Grundstück im Umgriff des angestrebten Bebauungsplans bzw. um einen Grundstückseigentümer. Entsprechend der Aussage der Stadtverwaltung von Kempten im Juni 2017 ist eine Veräußerung des rückwärtigen Teilbereiches an einen Privatinvestor eingeleitet, jedoch noch nicht final vollzogen worden. Mit dem Stand September 2017 stellte die Stadtverwaltung Kempten, nach einem Sondierungsgespräch mit dem potenziellen Investor auf dem rückwärtigen Grundstücksareals, dessen Nutzungs- und Flächenkonzept dem Gutachter zur Verfügung. Seit der letztmaligen Begutachtung erfolgte eine Weiterentwicklung des Nutzungskonzeptes für den rückwärtigen Grundstücksbereich. Entsprechend des Bebauungsplanentwurfes gliedert sich der rückwärtige Grundstücksteil in die Baugebiete SO 6 und SO 7.

In den Baugebieten SO6- und SO7 wurde die zulässige Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in Verbindung § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO horizontal gegliedert. In den **Erdgeschosszonen** wurden gezielt nur Nutzungen zugelassen, die das Nahversorgungszentrum in seinen Funktionen unmittelbar stärken bzw. zu seiner funktionalen Aufwertung beitragen. Ziel ist es die Kundenfrequenz und die Attraktivität des gesamten Nahversorgungszentrums durch einen gezielten Nutzungsmix von Einzelhandel, Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften und ergänzenden gewerblichen Nutzungen in den gut erschlossenen Erdgeschosszonen zu stärken. Hierzu zählen vor allem Dienstleistungsnutzungen des periodischen (mittelfristigen) Bedarfes. Darüber hinaus sind freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO sowie Anlagen für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke i.S.v. § 4 Abs. 2 BauNVO in den Erdgeschosszonen zugelassen. In den **Obergeschossen** der SO6 und SO7 werden darüber hinaus weitere Nutzungsformen wie Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltung und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Auch diese Nutzungen sollen das Zentrum funktional stärken. Da eine direkte Zuordnung zur Nahversorgungsfunktion fehlt, ist die Zulässigkeit auf die oberen Geschosse begrenzt.

Aus gutachterlicher Sicht ist die Entwicklung des Planteilbereiches mit den vorgenannten Nutzungsformen zu begrüßen. So können diese nicht nur durch ihre Sortimentsaffinität zu Komplettierung des (Nah-)Versorgungsangebotes beitragen, sondern auch zu Steigerung der Treffpunktfunktion und der Frequenz auch außerhalb der üblichen Ladenöffnungszeiten beitragen.

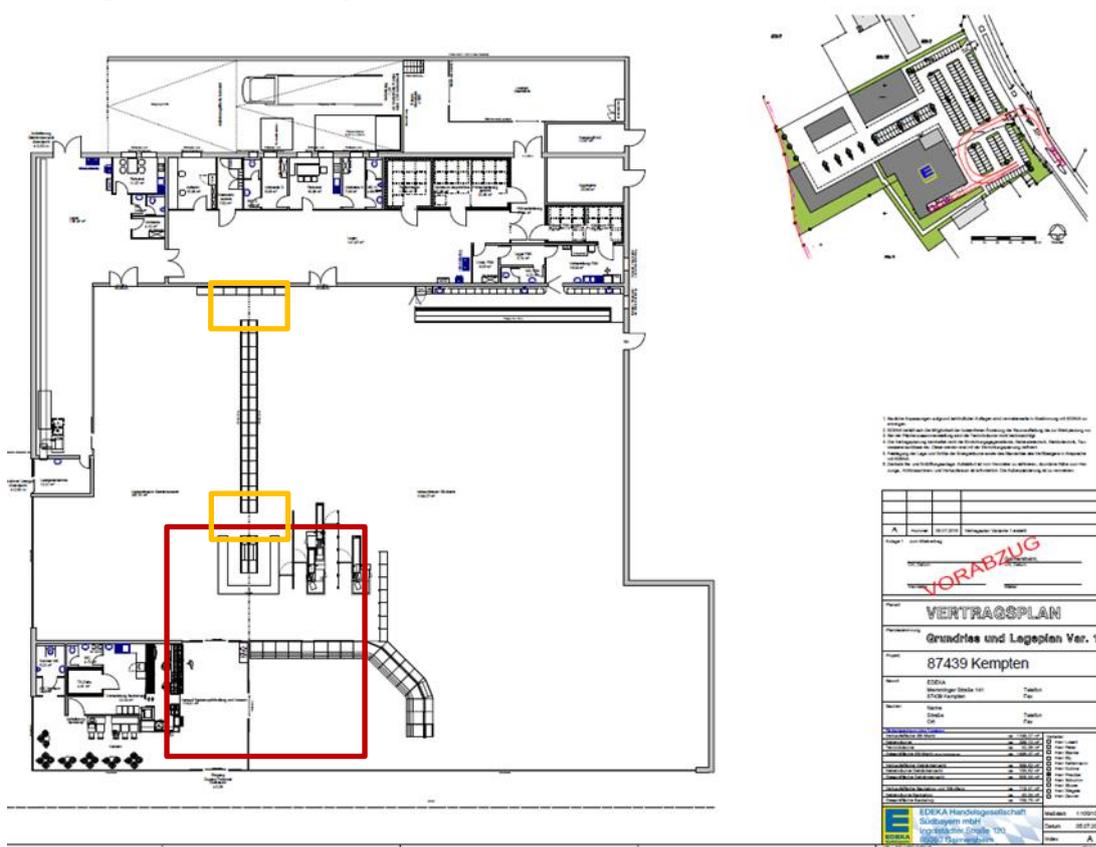
### 5.2 Prüfung des vorgelegten Plankonzeptes 1 der Firma Edeka

Die Firma Edeka ist an die Stadtverwaltung Kempten mit dem Wunsch herantreten, ihren bisherigen Großhandelsmarkt (C&C) am Standort Memminger Straße 141 zu verlagern und die Grundstücksnutzung neu auszurichten. Die ursprüngliche Planung von Edeka umfasst ein Vorhaben mit insgesamt ca. 2.250 m<sup>2</sup> VK. Dies umfasst ein Supermarkt (1.200 m<sup>2</sup> VK), ein Getränkemarkt (ca. 400 m<sup>2</sup> VK), ein Dro-

geriemarkt (ca. 500 m<sup>2</sup> VK), ein Optiker (ca. 80 m<sup>2</sup>) oder maximal 80m<sup>2</sup> untergeordnete, nahversorgungsrelevante Sortimente und kleinflächige Komplementäre (Backshop, Postagentur, Frisör). Nach dem aktuellen Planungsstand (5.7.2016) befindet sich der **Drogeriemarkt** in einem separaten Baukörper. **Super- / Getränkemarkt** und das vorgelagerte **Backcafé** sind in einem weiteren Gebäude verortet.

Entsprechend der zur Verfügung gestellten Planunterlagen werden die Verkaufsflächen des Super- und Getränkemarktes durch eine konzeptionelle Trennung (gestrichelte Linie) unterteilt. Jedoch erscheint eine dauerhafte bauliche Trennung seitens des Betreibers angesichts der zu vermutenden Durchgänge, wie sie in der Planzeichnung dargestellt wurden (gelbe Hervorhebung), nicht angestrebt. Darüber hinaus erfolgt der Zugang zu den Betrieben über einen gemeinsam genutzten Windfang. Auch stehen für jeden Betrieb separate Sozial- und Nebenräume zur Verfügung. Basierend auf der Planzeichnung konzentriert sich der Kassenbereich mittig zwischen den Betriebseinheiten des Super- bzw. Getränkemarktes, und wird durch die konzeptionelle Trennung abgeteilt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass der Ausgang des Supermarktes den Ein-/ Ausgang des Getränkemarktes nutzt (rote Hervorhebung). Nachfolgende Abbildung verdeutlicht die derzeitige Planung.

**Abbildung 1: Planzeichnung der Firma Edeka**



Quelle: Edeka, eig. Hervorhebung

Es liegen Merkmale vor, die auf einen getrennten Betrieb der Ladeneinheiten hinweisen (u.a. Sozialräume, Lager). Aufgrund des gemeinsamen Ausgangs, kombiniert mit den zu unterstellenden Durchgängen zwischen Super- und Getränkemarkt steht eine funktionale Trennung i.S.d. BauNVO bzw. Rechtsprechung in Frage.<sup>14</sup> Die bauplanungsrechtliche Prüfung seitens des Baureferats der Stadt Kempten hat ergeben, dass eine funktionale Einheit vorliegt. Die derzeitige Planung steht daher im Widerspruch zu den Zielen des Nahversorgungskonzeptes und denen des Einzelhandelskonzeptes

<sup>14</sup> Hierbei und im Folgenden handelt es sich um eine gutachterliche Ersteinschätzung der Rechtsituation. Diese kann keineswegs eine dezidierte fachanwaltliche Rechtsberatung ersetzen.

2013. Um den Widerspruch zu den bestehenden und erfolgreich angewandten Konzepten der Stadt Kempten zu „heilen“ ist die Stadtverwaltung bestrebt, die planerischen Grundlagen für die Fortschreibung der Konzepte zu schaffen und um ein elftes Nahversorgungszentrum im Stadtgebiet auszuweisen.

Unseres Erachtens nach sollte die Möglichkeit geprüft werden, die Sicherstellung der funktionalen Trennung durch die entsprechende Ausarbeitung des notwendigen Bebauungsplanes, kombiniert mit einem städtebaulichen Vertrag zu gewährleisten. Nach Auskunft des Grundstückseigentümers Edeka zum Beurteilungszeitpunkt (Mai 2017) handelt es sich um ein Grundstück im Umgriff des angestrebten Bebauungsplans bzw. um einen Grundstückseigentümer. Entsprechend der Aussage der Stadtverwaltung von Kempten im Juni 2017 ist eine Veräußerung des rückwärtigen Teilbereiches an einen Privatinvestor eingeleitet, jedoch noch nicht final vollzogen worden.

Zur Sicherung der Planungsintension der Stadtverwaltung im Zuge der geordneten Neuausrichtung des Planungsareals i.S.d. des NVK bzw. EHK bieten sich folgende Vorgehensweise an. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann die Aufstellung eines gemeinsamen Bebauungsplanes, der jedoch in Bebauungsplanteilgebiete untergliederte Bereiche ausweist, angestrebt werden. In dieser Form ist es aus gutachterlicher Sicht im Falle zweier unterschiedlicher Eigentümer / Grundstücke möglich, zielgerichtete Vorgaben für die einzelnen Teilbereiche<sup>15</sup> zu definieren.

Für das **Plangrundstück** hat dies zur Folge, dass der betreffende Bebauungsplanumgriff in drei Teilgebiete mit Sortimentobergrenzen (SO1 Supermarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> VK; SO2 Getränkemarkt mit 400 m<sup>2</sup>VK; SO3 Drogeriemarkt mit 500 m<sup>2</sup> VK) gegliedert werden kann. Darüber hinaus ist unseres Erachtens nach die bauliche Trennung des Super- und Getränkemarktes bzw. die Trennung der Kassen und Eingänge verbindlich festzuschreiben.<sup>16</sup> Im Weiteren ist es unter Beachtung der einschlägigen Regularien für den **rückwärtigen Bereich** möglich, im Rahmen des Bebauungsplanes eine Einzelhandelsnutzung vollständig auszuschließen (Einzelhandelsausschluss) oder auf nicht-zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente (ohne innenstadtrelevante Warengruppen i.S.d. EHK / NVK) zu begrenzen. Darüber hinaus ist in der textlichen Begründung / Festsetzung des Bebauungsplans eine ausschließlich nicht-großflächige Einzelhandelsnutzung (d.h. Betriebe mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu definieren (Ausschluss großflächiger Einzelhandel).

Wie die Prüfung des zwischenzeitlichen bekannt gewordenen Plankonzeptes des Investors ergab, fügt sich die einzelhändlerische Nutzung in die vorstehende Empfehlung ein und steigert die Versorgungsfunktion des NVZ.

Ferner besteht in diesem Areal nach gutachterlicher Auffassung die Gelegenheit die Voraussetzungen für die Ansiedlung einzelhandelsaffiner Komplementäre aus dem Dienstleistungsbereich (u.a. Angebote aus dem Bereich Medizin, Kinderbetreuung, höherwertige Gastronomie) oder dem Handwerk (z.B. Radwerkstatt evtl. mit angeschlossenen Verkauf) zu schaffen. Diese Entwicklung entspräche den Zielen des Nahversorgungskonzeptes, das angegliederte Service- / Convenience-Einrichtungen und Rückzugsbereiche (Treffpunkt-, Kommunikations-, Identifikationsfunktion) als Merkmale eines Nahversorgungszentrums definiert. Wie vorstehendes Kapitel zeigte, soll der rückwärtige Teilbereich in diese strategische Richtung entwickelt werden.

Ferner ist zu prüfen, ob - zusätzlich zur Festlegung im Bebauungsplan - im Rahmen der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung bzw. im städtebaulichen Vertrag sortiments- / betriebsspezifische Festlegungen

<sup>15</sup> Damit scheidet die Verwertung des Plangrundstücks durch unterschiedliche Parteien aus, sodass ein sog. „Windhundrennen“ und in Folge dessen die Unwirksamkeit / Anfechtbarkeit des Bebauungsplanes nach gutachterlicher Auffassung ausgeschlossen ist. Dies ist in jeden Fall fachanwaltlich zu prüfen.

<sup>16</sup> Die konkrete planerische Umsetzung obliegt hierbei einem qualifizierten Fachplaner.

getroffen oder Pönalen im Falle der Zuwiderhandlung definiert werden können. Ferner sollte in diesem Rahmen nach unserer Auffassung die Gestaltung und Positionierung von ergänzenden Freiflächen / Rückzugsflächen geregelt werden. Denn diese Flächen tragen maßgeblich zur Identifikationsstiftung und als Begegnungsstätte zur Aufenthaltsqualität des NVZ bei.

Die **Chancen und Risiken** eines neuen Nahversorgungszentrums am Standort Memminger Straße werden nachfolgend zusammengefasst:

**Chancen:**

- /// Sicherstellung einer umfassenden, qualifizierten Nahversorgung durch sich ergänzende Betriebstypen für den bisher unterversorgten Bereich im nördlichen Stadtgebiet von Kempten.
- /// Möglichkeit zur Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters sowie eines Drogeriemarktes; Gewinnung von Kaufkraft-Zuflüssen und Impulsen für das Oberzentrum.
- /// Etablierung eines leistungsfähigen Versorgungsstandorts ohne direkte Störung von Wohngebieten.
- /// Möglichkeit zur Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung.
- /// Verringerung von Kaufkraftabflüssen und somit von Kundenverkehren aus dem Kemptener Norden in das dezentrale Gewerbegebiet Ursulasried.
- /// Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben ohne wesentliche Beeinträchtigung bestehender Einzelhandelsstrukturen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Begründet wird dies im Bereich Drogeriewaren / Optik / untergeordnete, nahversorgungsrelevante Sortimente durch den Mehrfachbesatz in der Einkaufsinnenstadt bzw. im Lebensmittelhandel durch einen Mehrfachbesatz v.a. in Standortlagen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. So sind basierend auf vorstehender Modellrechnung Umsatzumverteilungen abzuleiten, die auf einzelbetrieblicher Ebene eine Wettbewerbsintensivierung erwarten lassen. Eine Betriebschließung von prägenden Magnetbetrieben, eine wesentliche Beeinträchtigung oder der Verlust der grundsätzlichen Versorgungsfunktion umliegender zentraler Versorgungsbereichen ist nicht zu erwarten.
- /// Durch die derzeitig bekannte zielgerichtete Entwicklung des rückwärtigen Grundstückes mit einzelhandelsaffinen Komplementären aus dem Bereich Freizeit, Dienstleistungen bzw. Handwerk kann eine Funktionalität des Nahversorgungszentrums geschaffen werden, die über die reine Versorgungsfunktion i.S.d. Aufenthaltsqualität / Treffpunktfunktion hinausgeht.

**Risiken:**

- /// Umsatzrückgänge bei anderen Supermärkten / Vollsortimentern in Kempten zu erwarten, v. a. bei Kaufmarkt Fenepark, Real und Edeka Heiligkreuzer Straße. Diese befinden sich jedoch teilweise in dezentralen Standorten bzw. in Standortlagen außerhalb der im Nahversorgungskonzept definierten zentralen Versorgungsbereichen. Ein betriebsgefährdender Umsatzverlust wird nicht induziert.
- /// Umsatzrückgänge in den räumlich nächsten Nahversorgungszentren Lotterbergstraße (v. a. Feneberg) und Memminger Straße (v. a. Norma) sind zu erwarten, eine einzelbetriebliche Gefährdung ist nicht abzuleiten.
- /// „Spielräume“ für zukünftige Entwicklungen / Ansiedlungsvorhaben für bestehende NVZ Memminger Straße, Lotterbergstraße und Im Thingers verkleinern sich.

### 5.3 Prüfung des Plankonzeptes 2

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung sieht das Plankonzept 2 die Schaffung einer durchgehenden Verkaufsfläche von Getränke- und Supermarkt vor, wobei die Gesamtverkaufsfläche unverändert ist (s.o.). Abweichend zur den ersten zur Verfügung gestellten Planunterlagen entfällt die bauliche Trennung zwischen den Betriebsbereichen. Vielmehr kann aus Sicht der Gutachter eine optische Trennung geschaffen werden, die z.B. durch unterschiedliche Bodenbeläge etc. optisch wahrnehmbar wird.

Die bauplanungsrechtliche Prüfung des Baureferats der Stadt Kempten hat ergab, dass im bekannten Planentwurf eine funktionale Einheit vorliegt. Die derzeitige Planung steht daher im Widerspruch zu den Zielen des Nahversorgungskonzeptes und denen des Einzelhandelskonzeptes 2013. Um den Widerspruch zu den bestehenden und erfolgreich angewandten Konzepten der Stadt Kempten zu „heilen“ ist die Stadtverwaltung bestrebt, die planerischen Grundlagen für die Fortschreibung der Konzepte zu schaffen und um ein elftes Nahversorgungszentrum im Stadtgebiet auszuweisen.

Aufgrund der Verkaufsflächengröße – unabhängig von der Art der Betriebstypen – gelangt das Vorhaben in den Bereich des großflächigen Einzelhandels i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, und ist folglich sondergebietspflichtig. Um die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, aber auch zur Sicherung der Planungsintensität der Stadtverwaltung für die geordnete Neuausrichtung des Planungsareals i.S.d. des NVK bzw. EHK bieten sich aus Gutachtersicht folgende Vorgehensweise an.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann die Aufstellung eines gemeinsamen Bebauungsplanes, der jedoch in Bebauungsplanteilgebiete untergliederte Bereiche ausweist, angestrebt werden. In dieser Form ist es aus gutachterlicher Sicht im Falle zweier unterschiedlicher Eigentümer / Grundstücke möglich, zielgerichtete Vorgaben für die einzelnen Teilbereiche zu definieren.

Im Falle der Konzeptplanung 2 hat dies für das **Plangrundstück** zur Folge, dass abweichend zur ursprünglichen Planung der Bebauungsplanumgriff in zwei Teilgebiete mit Sortimentsobergrenzen gegliedert werden kann. Hierbei sollte aus gutachterlichen Gesichtspunkten die bauliche und planerische Trennung zwischen Supermarkt inkl. Getränkemarkt und Backcafé (bis zu 1.650 m<sup>2</sup> VK) sowie Drogeriemarkt (rd. 500 m<sup>2</sup> VK) erhalten bleiben.

Im Weiteren ist es unter Beachtung der einschlägigen Regularien für den **rückwärtigen Bereich** möglich, im Rahmen des Bebauungsplanes eine Einzelhandelsnutzung vollständig auszuschließen (Einzelhandelsausschluss) oder auf nicht-zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente (ohne innenstadtrelevante Warengruppen i.S.d. EHK / NVK) zu begrenzen. Wie die Prüfung des zwischenzeitlichen bekannt gewordenen Plankonzeptes des Investors ergab, fügt sich die einzelhändlerische Nutzung in die vorstehende Empfehlung ein und steigert die Versorgungsfunktion des NVZ.

Ferner besteht in diesem Areal nach gutachterlicher Auffassung die Gelegenheit die Voraussetzungen für die Ansiedlung einzelhandelsaffiner Komplementäre aus dem Dienstleistungsbereich (u.a. Angebote aus dem Bereich Medizin, Kinderbetreuung, höherwertige Gastronomie) oder dem Handwerk (z.B. Radwerkstatt) zu schaffen. Diese Entwicklung entspräche den Zielen des Nahversorgungskonzeptes, das angegliederte Service- / Convenience-Einrichtungen und Rückzugsbereiche (Treffpunkt-, Kommunikations-, Identifikationsfunktion) als Merkmale eines Nahversorgungszentrums definiert. Wie vorstehendes Kapitel zeigte, soll der rückwärtige Teilbereich in diese strategische Richtung entwickelt werden.

Ferner sollte in diesem Rahmen nach unserer Auffassung die Gestaltung und Positionierung von ergänzenden Freiflächen / Rückzugsflächen geregelt werden. Denn diese Flächen tragen maßgeblich zur Identifikationsstiftung und als Begegnungsstätte zur Aufenthaltsqualität des NVZ bei.

Die **Chancen und Risiken** eines neuen Nahversorgungszentrums am Standort Memminger Straße werden nachfolgend zusammengefasst:

**Chancen:**

- /// Sicherstellung einer umfassenden, qualifizierten Nahversorgung durch sich ergänzende Betriebstypen für den bisher unterversorgten Bereich im nördlichen Stadtgebiet von Kempten.
- /// Möglichkeit zur Ansiedlung eines modernen, marktkonform dimensionierten Vollsortimenters sowie eines Drogeriemarktes; Gewinnung von Kaufkraft-Zuflüssen und Impulsen für das Oberzentrum.
- /// Etablierung eines leistungsfähigen Versorgungsstandorts ohne direkte Störung von Wohngebieten.
- /// Möglichkeit zur Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung.
- /// Verringerung von Kaufkraftabflüssen und somit von Kundenverkehren aus dem Kemptener Norden in das dezentrale Gewerbegebiet Ursulasried.
- /// Ansiedlung von marktgängig dimensionierten Nahversorgungsbetrieben ohne wesentliche Beeinträchtigung bestehender Einzelhandelsstrukturen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Begründet wird dies im Bereich Drogeriewaren / Optik / untergeordnete, nahversorgungsrelevante Sortimente durch den Mehrfachbesatz in der Einkaufsinnenstadt bzw. im Lebensmittelhandel durch einen Mehrfachbesatz v.a. in Standortlagen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. So sind basierend auf vorstehender Modellrechnung Umsatzumverteilungen abzuleiten, die auf einzelbetrieblicher Ebene eine Wettbewerbsintensivierung erwarten lassen. Eine Betriebsschließung von prägenden Magnetbetrieben, eine wesentliche Beeinträchtigung oder der Verlust der grundsätzlichen Versorgungsfunktion umliegender zentraler Versorgungsbereichen ist nicht zu erwarten.
- /// Durch die derzeitig bekannte zielgerichtete Entwicklung des rückwärtigen Grundstückes mit einzelhandelsaffinen Komplementären aus dem Bereich Freizeit, Dienstleistungen bzw. Handwerk kann eine Funktionalität des Nahversorgungszentrums geschaffen werden, die über die reine Versorgungsfunktion i.S.d. Aufenthaltsqualität / Treffpunktfunktion hinausgeht.

**Risiken:**

- /// Umsatzrückgänge bei anderen Supermärkten / Vollsortimentern in Kempten zu erwarten, v. a. bei Kaufmarkt Fenepark, Real und Edeka Heiligkreuzer Straße. Diese befinden sich jedoch teilweise in dezentralen Standorten bzw. in Standortlagen außerhalb der im Nahversorgungskonzept definierten zentralen Versorgungsbereichen. Ein betriebsgefährdender Umsatzverlust wird nicht induziert.
- /// Umsatzrückgänge in den räumlich nächsten Nahversorgungszentren Lotterbergstraße (v. a. Feneberg) und Memminger Straße (v. a. Norma) sind zu erwarten, eine einzelbetriebliche Gefährdung ist nicht abzuleiten.
- /// „Spielräume“ für zukünftige Entwicklungen / Ansiedlungsvorhaben für bestehende NVZ Memminger Straße, Lotterbergstraße und Im Thingers verkleinern sich.

---

**5.4 Zwischenfazit**

Die Prüfung der beiden Plankonzepte machte deutlich, dass sich die absatzwirtschaftlichen Folgen nur marginal unterscheiden und die daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen vergleichbar

sind. Aus gutachterlicher Sicht ist dies in der Abwägung zu berücksichtigen. Ferner sollte die derzeit bekannte Nutzungskonzeption für den rückwärtigen Teilbereich des Planareals in die Abwägung einfließen. Diese kann durch ihre angestrebten Nutzungsformen das Angebot im Bereich Gastronomie und Dienstleistungen abrunden. Zusätzlich werden die für ein NVZ üblichen Betriebe ergänzt.

Unseres Erachtens nach empfiehlt es sich das Plankonzept 2 weiter zu verfolgen. Denn durch die Zusammenlegung der Verkaufsflächen des Getränke- und des Supermarktes kann ein Betrieb geschaffen werden, der nicht auf die Mindestanforderungen der Vollsortimenterbranche limitiert ist, sondern das aktuelle branchentypische Flächen- und Vertriebskonzept abbildet. Im Umkehrschluss kann mit dem NVZ Oberwang ein Nahversorgungszentrum geschaffen werden, das nicht von Beginn an unter einer tendenziell ungünstigen Verkaufsflächengröße bzw. suboptimalen Zuschnitt des Leitbetriebes „leidet“. Mit dem Plankonzept 2 kann vielmehr ein moderner, marktkonform dimensionierter Vollsortimenter ermöglicht werden, der die Versorgungssituation im nördlichen Stadtgebiet verbessert. Darüber hinaus wird durch die Realisierung des vorliegenden Nutzungs- und Flächenkonzeptes für den rückwärtigen Teil des Planareals die Funktion des NVZ insgesamt über den Einzelhandel hinaus gestärkt.

Es ist an dieser Stelle jedoch darauf hinzuweisen, dass das EHK- / NVK das Ziel vorgibt, mindestens fünf Betrieben in einem NVZ anzusiedeln. Dieses erfüllt die ursprüngliche Planung, während das Plankonzept 2 durch die Zusammenlegung von Super- und Getränkemarkt das Ziel leicht verfehlt.

Nachfolgend erfolgt die abschließende Bewertung beider Planungsvarianten in Form einer Zusammenfassung aller wesentlichen Prüfkriterien.

**Tabelle 5: Bewertung der ursprünglichen und optimierten Planung anhand der Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes - Oberziele**

Oberziele	Zielerreichung	
	Plankonzept 1	Plankonzept 2
Quantitativ und qualitativ möglichst ausgewogene Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelswaren, Dienstleistungen und Infrastrukturgütern	V	V
Optimale Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen aus den Wohnquartieren	0	0
Bündelung des Einkaufsverkehrs / effiziente Auslastung vorhandener Verkehrsinfrastruktur	V	V
Sicherung und Erhalt von städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in fußläufiger Erreichbarkeit der Wohnquartiere	0	0
Einteilung des Stadtgebiets in überschaubare Lebens- und Nahversorgungsbereiche (= Nachbarschaftsidee)	0	0
Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit Lebensmitteln und Drogeriewaren im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung	V	V

**Tabelle 6: Bewertung der ursprünglichen und optimierten Planung anhand der Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes - Mindestanforderungen**

Mindestanforderungen für Nahversorgungszentren	Plankonzept 1	Plankonzept 2
Siedlungsräumlich integrierte Lage	0	0
Wohngebiete und/oder soziale Einrichtungen fußläufig erreichbar	0	0
Mittelpunkt eines Stadtbezirks bzw. zweier Bezirke	V	V
Mindestens 3.000 – 4.000 Einwohner im Einzugsgebiet	V	V
Gute verkehrliche Erreichbarkeit für Pkw und Lkw, großzügige Stellplatzkapazitäten	V	V
Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Zentrums	V	V
Gute Fuß- und Radwegeanbindung aus den umliegenden Wohnquartieren	0	0
Berollbarkeit der Zuwegungen, alle Treppen mit Geländer	V	V
Kompakter, zusammenhängender Besatz (räumliche Ausdehnung max. 200 – 400 m)	V	V
Schlagkräftiger Branchen-, Betreiber- und Komplementärmix:		
 mindestens 5 Einzelhandelsbetriebe, insgesamt mindestens 1.500 m <sup>2</sup> VK	V	0
 Lebensmittelmarkt als Magnet, Lebensmittelhandwerk, weitere Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten	V	V
 ergänzender Besatz aus Dienstleistern, Gastronomie, Post-/Bank-Angeboten	V	V
angegliederte Service- / Convenience-Einrichtungen und Rückzugsbereich (Treffpunkt-, Kommunikations-, Identifikationsfunktion).	0	V

GMA-Aufstellung 2017; Zielerreichung **X**=nicht erfüllt; **0**=teilweise erfüllt; **V**=erfüllt

Nicht alle genannten Oberziele des Nahversorgungskonzeptes bzw. alle Mindestanforderungen für Nahversorgungszentren werden vollständig erfüllt. Dies begründet sich teilweise mit der räumlichen Lage des Vorhabens und der topographischen Ausgangssituation. In der Gesamtbetrachtung kann das Vorhaben als Nahversorgungszentrum in erheblichem Umfang zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung beitragen. Es gilt jedoch die bauplanungsrechtlichen Hinweise zu prüfen, sachgerecht abzuwägen und ggf. konsequent umzusetzen.

Unseres Erachtens nach ist im Fazit festzuhalten, dass das weitere Vorgehen von zwei Aspekten abhängig ist. Dies sind der politische Wille zur Genehmigung und die städtebauliche Zielvorstellung der politischen Gremien bzw. der Stadtverwaltung. Denn im direkten Vergleich der beiden Planungsvarianten zeigte sich, dass unter absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten vergleichbare Fol-

gen zu erwarten sind. Darüber hinaus kann das NVZ Oberwang durch die Umsetzung des Plankonzeptes 2 langfristig besser aufgestellt werden, wodurch im Umkehrschluss die Wettbewerbsfähigkeit und die Versorgungsfunktion für den Stadtnorden gesichert wird.

Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für  
Markt- und Absatzforschung mbH



---

Dr. Stefan Holl  
Geschäftsführer



---

Dr. Martin Kattner  
Dipl.-Geogr.