

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Kempten 2019



Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Haupt- und Finanzausschuss am 16. November 2020

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann

M. Sc. Susanne André

M. Sc. Marie-Theres Schuster

Vorgehensweise

Teil 1:

- Kurzvorstellung der Grundzüge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Teil 2:

- Rückmeldung auf die Stellungnahmen aus der Politik
wesentliche Themen:
 - Attraktivität des Einzelhandelsangebots, Zentralität
 - Tourismus
 - Standort- und Sortimentskonzept
 - Abgrenzung der Sonderstandorte
 - Funktionsbereiche der Innenstadt
 - Lebensmitteleinzelhandel
 - Aktivitäten des Stadtmarketings
 - Corona

Teil 1

**Kurzvorstellung der Grundzüge
der Fortschreibung des
Einzelhandelskonzeptes**

Einzelhandelsspezifische Daten im Zeitvergleich (2012 – 2019)

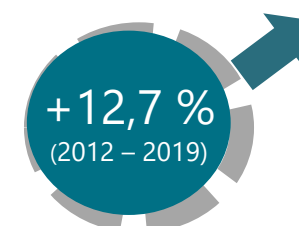
Bevölkerung

70.794 Einwohner
30.09.2019



Umsatz

819,4 Mio. €
30.09.2019



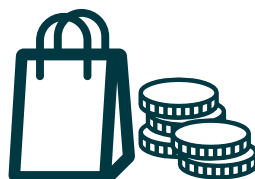
Kaufkraftkennziffer



103,7
2019

- 1,2 %
(2012 – 2019)

Umsatzkennziffer



191,9
2019

- 7,3 %
(2012 – 2019)

Zentralität



185,1
2019

- 6,2 %
(2012 – 2019)

Konzeptstruktur

Einzelhandelskonzept

Übergeordnete Zielsetzungen

Sortimentskonzept

Standortkonzept

Entwicklungsziele für den Einzelhandel in Kempten

- **Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Kempten**
 - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebots, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
 - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung

- **Positionierung der Innenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsraum**
 - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebots
 - Weiterentwicklung der Innenstadt auch über den Einzelhandel hinaus
 - Verhinderung von negativen Auswirkungen für die Innenstadt und die Nahversorgungslagen bei Einzelhandelsneuentwicklungen und Verlagerungen
 - Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt

- **Stabilisierung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung in den Wohngebieten**
 - Sicherung und Stärkung der vorhandenen Nahversorgungszentren
 - Bei Bedarf räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung

Standortkategorien im Kemptener Stadtgebiet

Zentrale Versorgungsbereiche

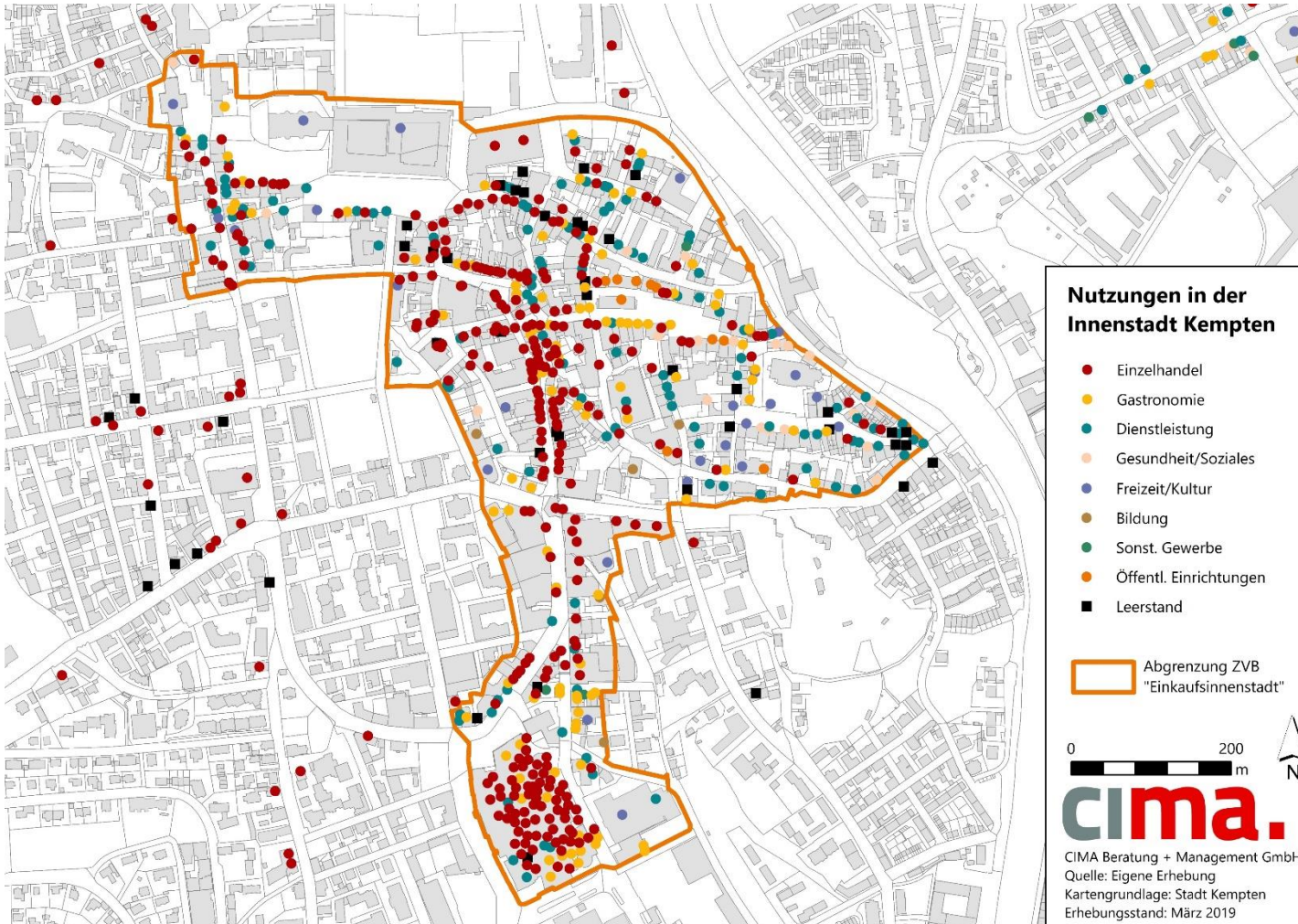
- Einkaufsinnenstadt
- Nahversorgungszentren

Sonstige Lagen

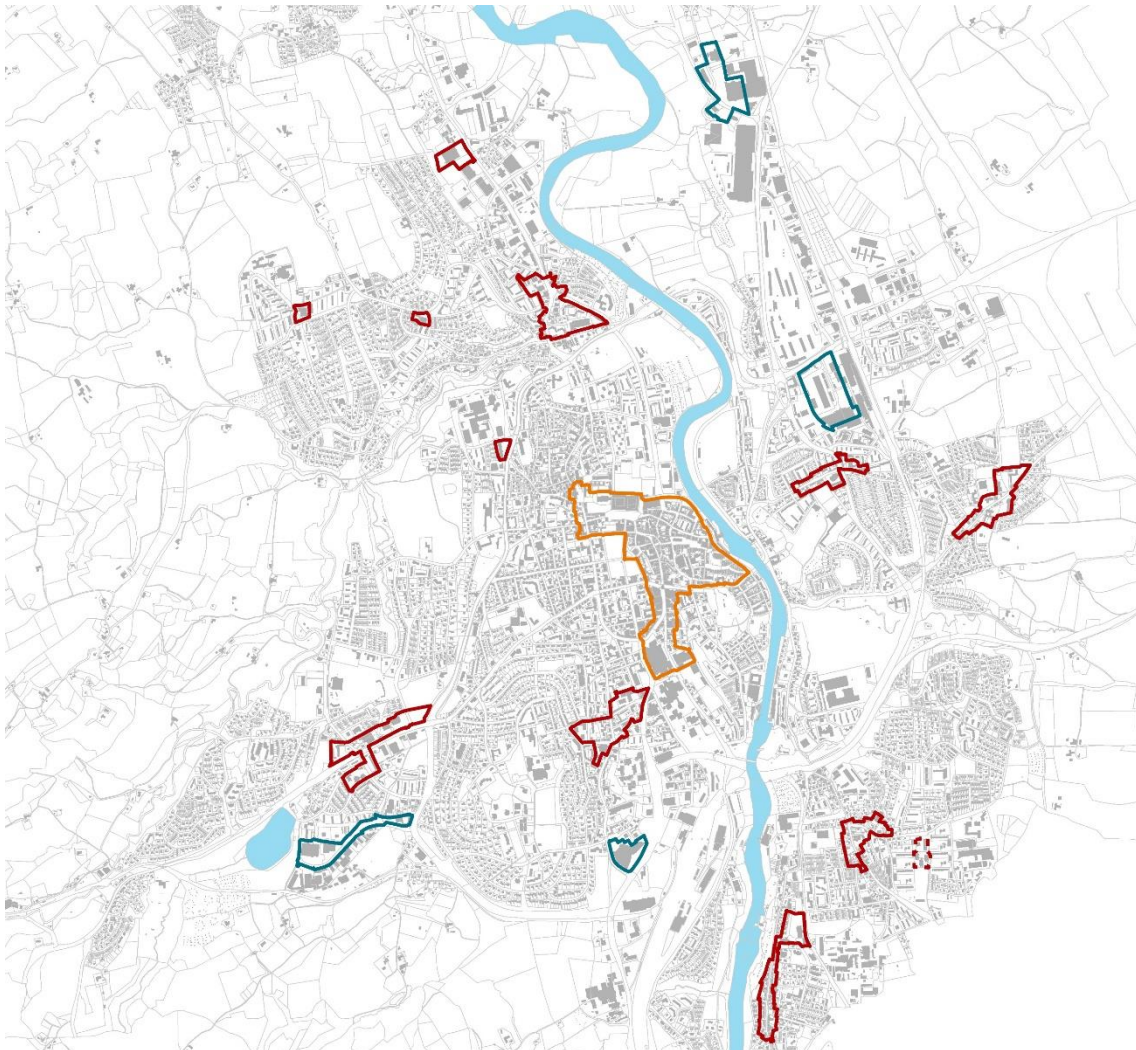
- Sonstige integrierte Lagen
z.B. Bereiche lokaler Versorgungsfunktionen, Solitärstandorte der Nahversorgung
- Sonderstandorte
z.B. Fenepark
- Städtebauliche Randlagen



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt



Aktualisierte Zentrenstruktur EHK Kempten 2019



- Überprüfung von Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche
- Parzellenscharfe Abgrenzungen
 - Ergänzung der Abgrenzung Einkaufsinnenstadt
 - Anpassungen einzelner NVZ
 - Aufnahme der Sonderstandorte

Die Zentrenstruktur in Kempten

- Abgrenzung der Innenstadt
- Abgrenzungen der Nahversorgungszentren
- Abgrenzung des Bereichs lokaler Versorgungsfunktion
- Abgrenzung der Sonderstandorte



CIMA Beratung + Management GmbH
Quelle: Eigene Erhebung
Kartengrundlage: Stadt Kempten
Stand: Oktober 2019

Sortimentsliste der Stadt Kempten 2019

Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungsbedarfs
<ul style="list-style-type: none">▪ Parfümeriewaren▪ Bücher▪ Spielwaren▪ Bekleidung, Wäsche▪ Schuhe, Lederwaren▪ Sportbekleidung und -schuhe▪ kleinteilige Sport- und Campingartikel▪ Haushaltselektronik („weiße Ware“)▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“)▪ Computer und Zubehör, Foto, Film▪ Wohnaccessoires (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Antiquitäten / Kunst▪ Uhren, Schmuck▪ Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schul- und Bürobedarf▪ Optik, Hörgeräteakustik▪ Musikinstrumente, Musikalien	<ul style="list-style-type: none">▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke▪ Drogeriewaren, Kosmetik▪ Apothekenwaren▪ Sanitätswaren▪ Zeitungen / Zeitschriften <h3 data-bbox="935 678 1787 746">Sortimente des sonstigen Bedarfs</h3> <ul style="list-style-type: none">▪ Autoteile und Autozubehör▪ Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse▪ Baummarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren▪ Boote und Zubehör▪ Fahrräder und Zubehör▪ Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen▪ Leuchten und Zubehör▪ Möbel, Küchen▪ Zooartikel, Tiere

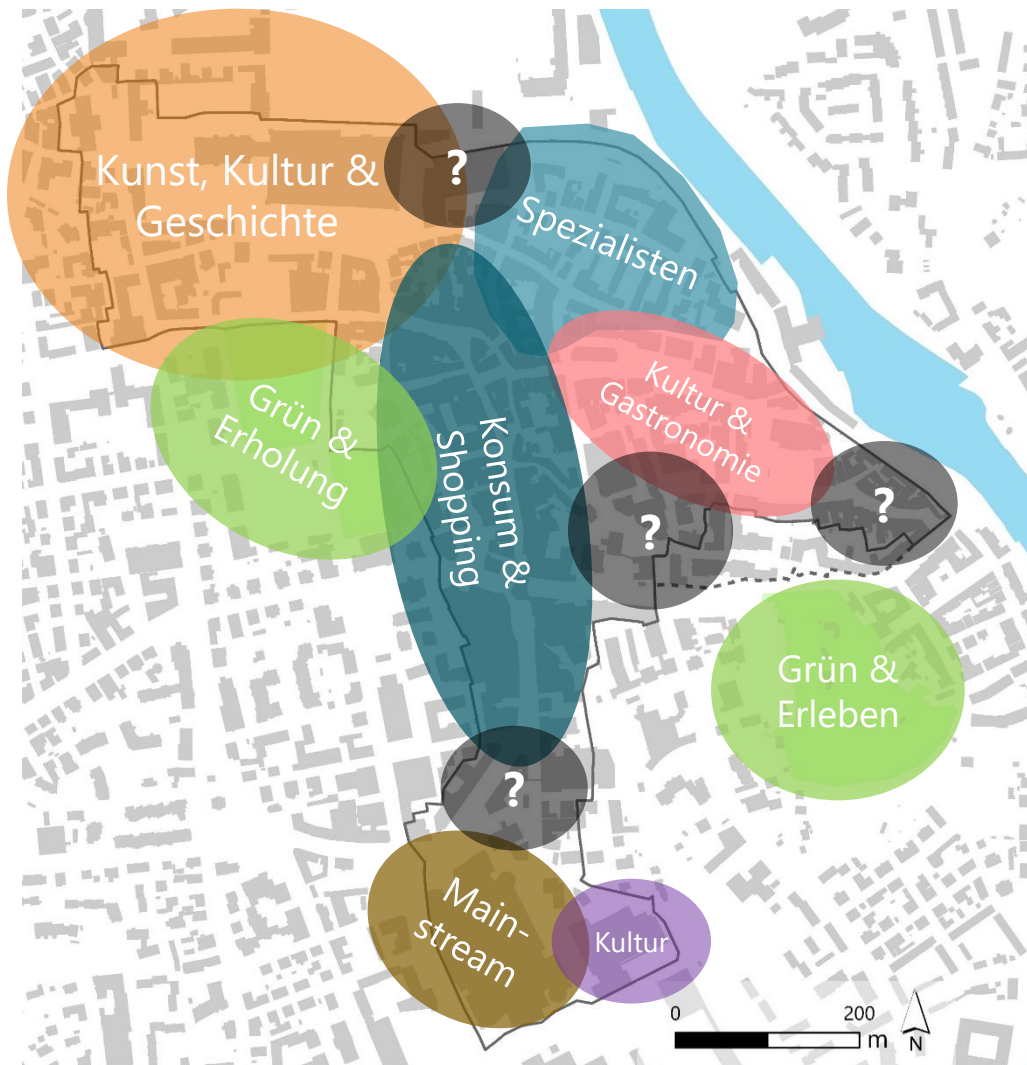
Grundsätzliche Zielsetzungen bei Neuansiedlungen und Verlagerungen

Standort	Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungsbedarf	Sortimente des sonstigen Bedarfs
Einkaufsinnenstadt (zentraler Versorgungsbereich)	Ja	Ja	Ja
Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche)	Nein	Ja**	Ja
Integrierte Lagen* inkl. Bereich lokaler Versorgungsfunktion	Nein	Ja** nur Lebensmittel	Ja
Sonderstandorte	Nein	Ja**	Ja
Städtebauliche Randlagen	Nein	Nein	Ja

* städtebaulich integrierte Lage, wesentliche Wohnnutzung im unmittelbaren Standortumfeld;

** Ansiedlung von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs grundsätzlich möglich, Zulässigkeit (u.a. Standort, Größenordnung) bei Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit im Rahmen einer Einzelfallprüfung

Funktionsbereiche in der Innenstadt (Ansätze einer Quartiersprofilierung)



- Welcher Bereich der Innenstadt übernimmt welche Funktion?
- Welche Ansätze bestehen für eine Quartiersprofilierung?

Allgemeingültige Maßnahmen

1. Beschluss des Einzelhandelskonzeptes und Umsetzung in die Bauleitplanung

Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Einkaufsinnenstadt

2. Konzeptionelle Ausarbeitung der Quartiersprofilierung (Profilierungsstrategie)
3. Installation eines kommunalen Flächenmanagements
4. Entwicklung eines innerstädtischen Besucherleitsystems
5. Erarbeitung von Leitfaden für die Gestaltung des öffentlichen Raums
6. Qualitätssteigerung im stationären Einzelhandel
7. Optimierung der Online-Sichtbarkeit der Unternehmen
8. Erarbeitung eines Konzeptes für Großveranstaltungen im öffentlichen Raum
9. Erarbeitung eines Konzeptes „Markthalle der Zukunft“
10. Einrichtung eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms
11. Erarbeitung eines Konzeptes „New Work“
12. Verbesserung der Erreichbarkeit innerstädtischer Grünräume und des Illerufers

Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels im sonstigen Stadtgebiet

13. Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet
14. Fortentwicklung wesentlicher Potenzialflächen im Stadtgebiet

Teil 2

Rückmeldung auf die Stellungnahmen aus der Politik

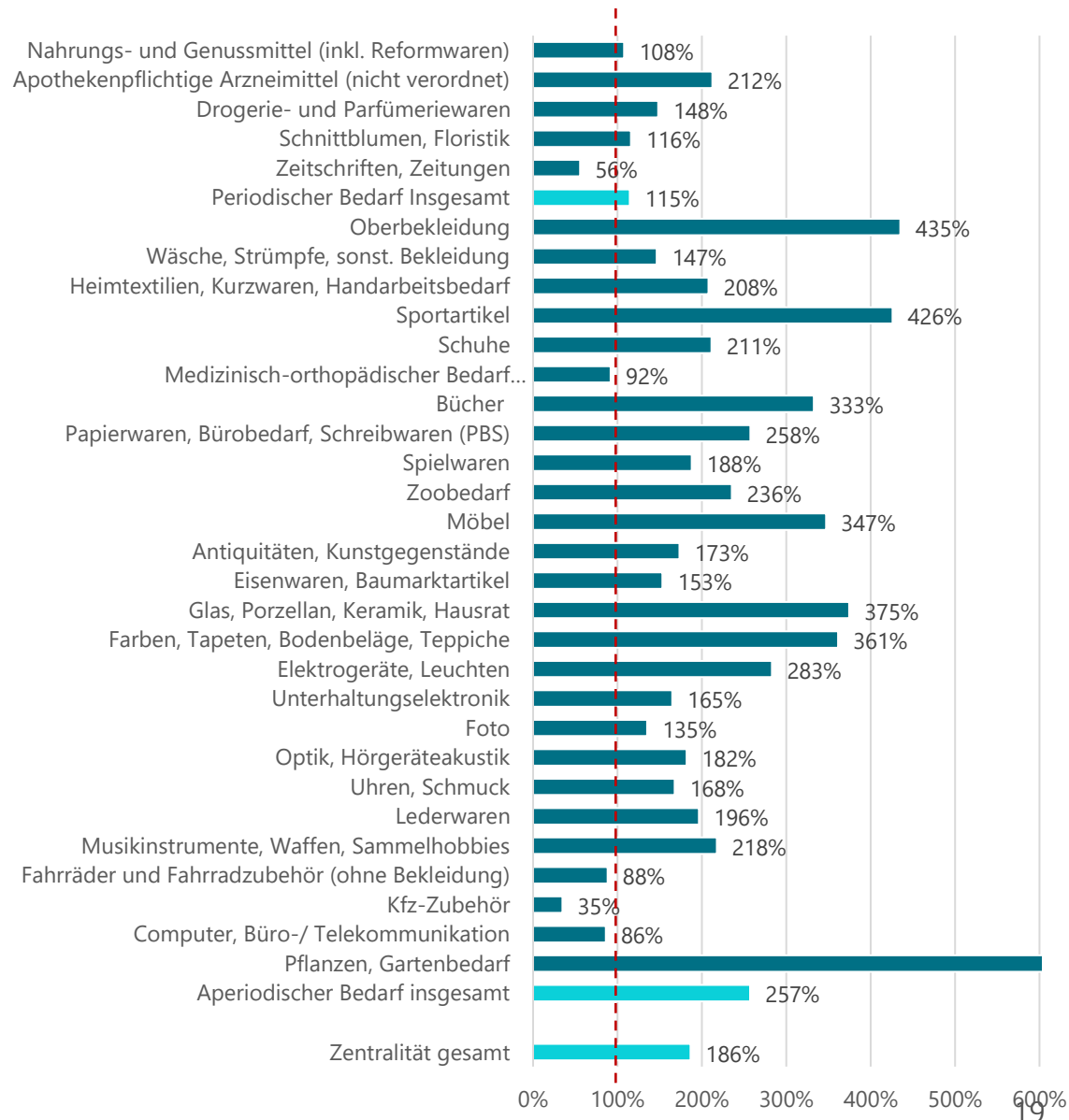
Attraktivität des Kemptener Einzelhandelsangebots fraglich
→ Verbesserungsvorschläge?
→ Wunsch nach Spezialanbietern wie Babyfachmarkt, Golf-
oder Waffenhandel
(Sortimentszuordnung?)

- Einzelhandelsangebot in Kempten ist aus Sicht der cima qualitativ positiv zu bewerten
→ nur wenige Sortiments-/Betriebstypenlücken
(bestätigt durch Befragungsergebnisse)
- Dennoch Ausdifferenzierung in sämtlichen Sortimenten wünschenswert
→ EHK beinhaltet je Sortiment spezifische Entwicklungspotenziale
- Neuansiedlungen in Spezialsegmenten (z.B. Babyfachmarkt, Waffen, Golf) angesichts
Rahmenbedingungen mit geringer Expansionstätigkeit schwierig
→ Standortdiskussion Teil einer Einzelfallabwägung
- Ausweisung von Sortimenten des Innenstadtbedarfs zum Schutz der Einzelhandelsstrukturen
im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt
→ Einkaufsmagneten im sonstigen Stadtgebiet laufen Gefahr des Kaufkraftabzugs aus dem
zentralen Versorgungsbereich

Einzelaussagen zu Zentralitätswerten fehlen

→ größere Detailschärfe gewünscht
 Zusammenhang zwischen Bevölkerungsentwicklung und Zentralität unklar
 → Wieso sinkt die Zentralität, wenn die Bevölkerung wächst?

- Sinkende Zentralität trotz Bevölkerungswachstum:
 - Kaufkraftvolumen vor Ort steigt, Umsatz vor Ort stagniert
 - Zentralitätswert sinkt



Unterschiedliche Aussagen von cima und dwif zu touristischen Kennziffern in Kempten
→ Wunsch nach vertiefender Untersuchung zum Tourismus

- Tourismus ist wesentlicher Faktor für den Kemptener Einzelhandel
- Die Studie des dwif geht von deutlich mehr Tagesbesuchern aus:
→ cima: 0,9 Mio.
→ dwif: 4,8 Mio.
- Achtung: wie viele Tagesbesucher stammen aus dem Marktgebiet? (doppelte Berechnung?)
- Auch bei Berücksichtigung der Zahlen des dwif keine Änderung der Kernaussagen des EHK

→ Detailuntersuchung von Tourismus und Handel/Gastronomie (inkl. Gästebefragungen usw.) empfehlenswert

STADT KEMPTEN



Tagesreisen
4,8 Mio.



Einwohner*innen¹
71.044



Übernachtungen in
Beherbergungsbetrieben²
0,354 Mio.



VFR-
Übernachtungen³
0,4 Mio.

- Einstufung verschiedener Sortimente
- Was bedeutet die Einstufung als Bereich lokaler Versorgungsfunktionen?
- Änderung der Abgrenzung des NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg
- „Fehlendes“ NVZ Steufzgen

- Sortimentseinstufung:
 - Baby und Kinderartikel: nicht ausreichend bestimmt
 - Toto/Lotto: kein Einzelhandel
 - Blumen: kann als Nahversorgungsbedarf definiert werden
- Bereich lokaler Versorgungsfunktionen:
 - wichtiger Standort für die wohnortnahe Versorgung (soziale Funktion)
 - erfüllt jedoch nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs
 - wird rechtlich eingestuft wie eine städtebaulich integrierte Lage
- NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg
 - Anpassung der Abgrenzung zur zielgerichteten Weiterentwicklung des ZVB mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs
 - Näherrücken der kleinteiligen und großformatigen Strukturen
- „Fehlendes“ NVZ Steufzgen
 - zur Abgrenzung eines ZVB sind neben Einzelhandel weitere zentrenprägende Nutzungen erforderlich → reichen am Standort nicht aus

Schärfere Unterscheidung zwischen den Sonderstandorten Fenepark und Im Allmey („Altbestand“) sowie den neu abgegrenzten Sonderstandorten.

- Zu viele Sonderstandorte?
- Gelten Ausnahmeregelungen für alle Sonderstandorte?
- Sind bei jeder Entwicklung Einzelabwägungen möglich?

- Insgesamt wurden im EHK 4 Sonderstandorte sowie 2 potenzielle Sonderstandorte abgegrenzt
 - **Zielstellung:**
Einzelhandelsansiedlungen mit Angeboten im sonstigen Bedarf auf diese Standortbereiche zu konzentrieren
 - Verhinderung einer diffusen Entwicklung im sonstigen Stadtgebiet
 - Ansiedlungen mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs sind unzulässig
 - Nahversorgungsbedarf zum Schließen von Versorgungslücken möglich (Einzelfallprüfung)
- Im EHK sind Entwicklungsperspektiven für jeden Sonderstandort definiert
- Vorhandene Einzelhandelbetriebe genießen Bestandsschutz, maßvolle Modernisierungen und Erweiterungen sind nach Einzelfallabwägung möglich

Entwicklung Sonderstandort Ulmer Straße

- Befürchtung Fachmarktzentrum zieht enorm Kaufkraft aus Innenstadt ab
- Wunsch nach Limitierung der Flächen/Sortimente
- Wunsch der Nutzung des Areals als Wohngebiet

- Aktuelle Planungen für das Areal an der Ulmer Straße sind bislang nicht abgeschlossen
Wunsch des Investors: Mix aus Einzelhandel und Freizeitnutzungen
- Auswirkungen (Kaufkraft- oder Frequenzverluste) auf die Innenstadt bislang noch unklar
→ cima wurde mit Untersuchung beauftragt
- Wesentliche Inhalte:
 - Diskussion und Einschätzung der Auswirkungen der Corona-Krise und des Strukturwandels im Einzelhandel auf den Einzelhandelsstandort Kempten (insb. Einkaufsinnenstadt).
 - Machbarkeit/Sinnhaftigkeit der Entwicklung eines Sport- und Fachmarktzentrums in Kempten (Allgäu) v.a. vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen
 - Einordnung eines Sport- und Fachmarktzentrums in den Kemptener Angebotsmix
 - Abwägung möglicher positiver sowie negativer Auswirkungen einer umgreifenden Entwicklung am Standort Ulmer Straße auf die Kemptener Innenstadt

Wunsch nach Anpassung der Definition der Funktionsbereiche

→ Interkultureller Bereich

→ Funktionsbereich Kultur kritisch zu sehen

- Ziel bei der Abgrenzung von Funktionsbereichen:
Attraktive und interessante Gestaltung der Innenstadt
- Die im EHK abgegrenzten Funktionsbereiche stellen einen ersten Orientierungsrahmen dar
→ Maßnahme 2:
Konzeptionelle Ausarbeitung der Quartiersprofilierung (Profilierungsstrategie)
- Eine zielgerichtete Ausweitung des Angebots, passend zum Quartiersprofil ist anzustreben
→ Funktionsbereich stellt nur eine Leitidee dar, auch andere Nutzungen sind denkbar
→ Mix aus Einzelhandel und sonstigen Nutzungen auch im Kulturbereich anzustreben
- Etablierung eines interkulturellen Bereichs grundsätzlich denkbar, schließt sich jedoch mit aktueller Unterteilung nicht aus

- Flächenbegrenzung NVZ Oberwang
- Wunsch nach Markthalle der Zukunft
- Wieviel Kaufkraft schöpfen die Discounter mit innenstadtrelevanten Waren ab?
- Wie viel Fläche nehmen die Discounter außerhalb der Innenstadt in Kempten ein?

- NVZ Oberwang:
Ermittlung der Verkaufsflächengröße nach Einzelfallabwägung
 - Wunsch nach attraktivem zeitgemäßen Anbieter
 - keine Gefährdung der vorhandene Nahversorgungsstrukturen in der Umgebung
- Markthalle für Kempten wünschenswert
 - Potenzial- und Standortanalyse als Handlungsempfehlung
- Lebensmitteldiscounter führen in ihrem Angebot in Form von Aktionswaren regelmäßig wechselnde, z.T. innenstadtrelevante Sortimente
 - Aktionswaren machen ca. 10 % der Verkaufsfläche/des Umsatzes aus
- In Kempten gibt es derzeit 13 Lebensmitteldiscounter (3 Aldi, 2 Lidl, 1 Netto, 5 Norma, 2 Penny) mit insgesamt rd. 10.700 m² Verkaufsfläche davon befindet sich nur ein kleiner Norma Markt in der Einkaufsinnenstadt

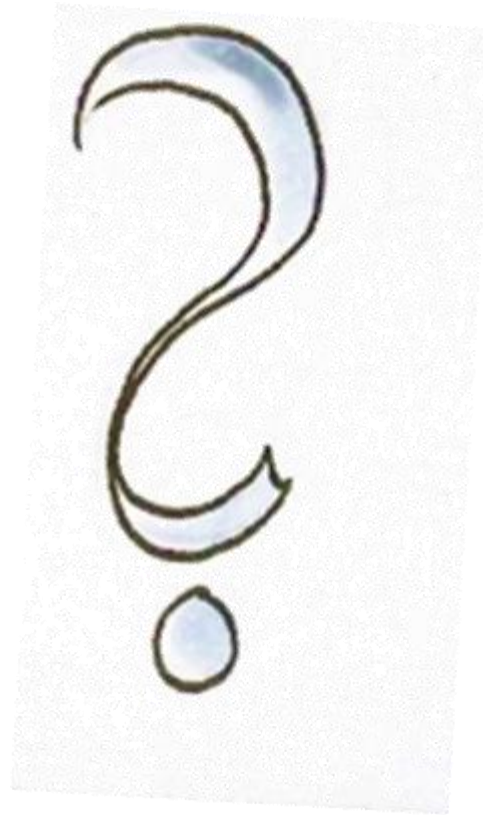
Wunsch nach Einführung eines ganzheitlichen Stadtmarketings
→ Welche Anforderungen muss ein Stadtmarketing erfüllen?
Attraktivitätssteigerung der Gerberstraße
→ z.B. Stadtteilworkshops, Freigabe für Radverkehr, Überdachung
→ Beseitigung von Leerständen

- cima erarbeitet aktuell in Zusammenarbeit mit der Kemptener Stadtverwaltung ein Organisationskonzept
→ Anforderungen an ein ganzheitliches Stadtmarketing als Teil des Konzeptes
- Im Maßnahmenprogramm sind wesentliche Punkte formuliert:
 - Leerstandsmonitoring
 - Etablierung eines Business-Wettbewerbs
 - Pop-Up Stores zur temporären Belebung
- Der Stadt stehen unterschiedliche Möglichkeiten zur Förderung zur Verfügung

Die Bestandserhebung und Bearbeitung des EHK fanden vor Corona statt.

- Sind die Schlussfolgerungen trotzdem valide?
- Passt das Maßnahmenkonzept noch? Muss eine Gewichtung/Priorisierung erfolgen?

- Corona fungiert als „Beschleuniger“ des Strukturwandels
→ langfristige Folgen noch nicht abschätzbar
- Kempten sowie die gesamte Region zeigen sich vergleichsweise stabil
- Schlussfolgerungen sind dennoch valide, Maßnahmenkonzept hat weiterhin Bestand
Relevanz steigt!
- Fokus zunächst auf die besonders unter Druck stehenden Bereiche
→ Unterstützung von Innenstadthandel und Gastronomie
→ Förderung der Attraktivität der Innenstadt



Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann
T 089 55118-154, hoermann@cima.de

M.Sc. Susanne André
T 089 55118-150, andre@cima.de

M.Sc. Marie-Theres Schuster
T 089 55118-169, schuster@cima.de

- Weitere Informationen zur cima und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage
– www.cima.de

