

Gutachterliche Stellungnahme „Sport- und Fachmarktzentrum Ulmer Straße“

6. Juli 2021

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann
M.Sc. Susanne André
M.Sc. Marie-Theres Schuster

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Aufgabenstellung und Auftrag

Übergeordnete Fragestellung:

Wie wirkt sich die geplante Entwicklung auf die Einkaufsinnenstadt Kemptens aus?

- Einordnung der vorgelegten Planung in aktuelle Rahmenbedingungen im Einzelhandel und der Stadtentwicklung sowie in die Ziele und Vorhaben des EHK Kempten 2019/2020
 - Welche Entwicklungspotenziale ergeben sich für den Kemptener Einzelhandel?
In welchen Bereichen gibt es derzeit Defizite?
(Rolle der Stadt Kempten als Oberzentrum mit regional bedeutsamen Versorgungsauftrag)
 - Welche Handlungsspielräume ergeben sich aus Sicht des EHK für den Standort Ulmer Straße?
(Standort- und Sortimentskonzept)
- Ableitung möglicher Effekte auf die Kemptener Einkaufsinnenstadt
 - In welchem Zusammenhang steht eine Neuentwicklung in der Ulmer Straße mit der Einkaufsinnenstadt?
 - Gegenüberstellung von positiven Faktoren sowie Gefahren
 - Handlungsempfehlungen

Ziel: Transparenz für den Abwägungsprozess (Entscheidungsgrundlage)

Grenzen der gutachterlichen Stellungnahme

- Keine Grundsatzdiskussion i.S.v.
„Will die Stadt Kempten hier überhaupt ein Sport- und Fachmarktzentrum?“
- Übergeordnete qualitative Einordnung des Vorhabens
 - Keine klassische Verträglichkeitsuntersuchung (hierfür Detailplanung, größeres Budget usw. erforderlich)
- „Isolierte“ Betrachtung des Vorhabens am Standort Ulmer Straße
 - Keine Prüfung von Standortalternativen für die geplanten Nutzungen
 - Keine Prüfung von alternativen Nutzungen für den Standort

Übersicht: Geplante Projektentwicklung der IBO-GmbH

Handelsflächen (rd. 15.750 m² VK):

- Bettenfachmarkt (rd. 1.100 m²)
- Gartencenter (5.200 m²)
(ggf. Verlagerung)
- Fahrradfachmarkt (rd. 1.800 m²)
- Getränkfachmarkt (rd. 850 m²)
- Babyfachmarkt (rd. 1.100 m²)
- Handel für Motorradzubehör (rd. 600 m²)
- Bäderfachgeschäft (rd. 700 m²)
- Küchenstudio (rd. 1.800 m²)
- Elektronikfachmarkt „Weiße Ware“ (rd. 900 m²)
- Fachmarkt für Heimtextilien (rd. 1.700 m²)

Ergänzende Nutzungsstrukturen (ca. 11.750 m² VK):

Sport

- Fitnesscenter mit Physiotherapie und Bereich für medizinische Rehabilitation (rd. 3000 m²)
- Tanzstudio (rd. 1.000 m²)
- Boxstudio bzw. weitere Kampfsportarten (ca. 800 m²)

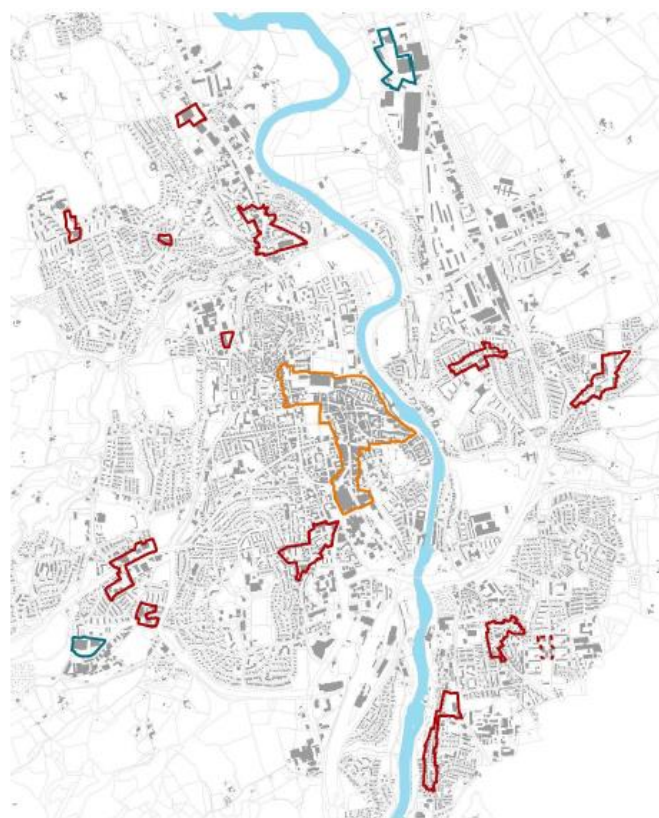
Weitere Nutzungen

- Gastronomiebetriebe (u.a. Café, Fast-Food; rd. 700 m²)
- Textilreinigung (rd. 250 m²)
- Büroflächen (rd. 3.000 m²)
- Selfstorage (rd. 3.000 m²)



Sport- und Freizeiteinrichtungen sind deutlich kleiner dimensioniert als im Vorfeld angenommen

Regelungen des EHK Kempten 2019/20



Sortimente des Innenstadtbedarfs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parfümeriewaren ▪ Baby- und Kinderartikel* ▪ 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
Sortimente des Nahversorgungsbedarfs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke ▪ Drogeriewaren, Kosmetik ▪ Apothekenwaren ▪ Sanitärwaren ▪ Zeitungen/Zeitschriften ▪ Blumen/Floristik
Sortimente des sonstigen Bedarfs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autozubehör, -teile, -reifen ▪ Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse ▪ Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren ▪ Boote und Zubehör ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Leuchten und Zubehör ▪ Möbel, Küchen ▪ Zooartikel, Tiere



Standort	Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	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

Quelle: EHK Kempten 2019, Kapitel 8.1
 * 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

Die Zentrenstruktur in Kempten
 - Abgrenzung der Innenstadt
 - Abgrenzungen der Nahversorgungszentren
 - Abgrenzung des Bereichs lokaler Versorgungsfunktion
 - Abgrenzungen der Sonderstandorte

Quelle: EHK Kempten 2019, Kapitel 7.3.2

* beinhaltet Baby- und Kinderbekleidung, Schuhe, Schulanzen/Rucksäcke, Zubehör (sonstige Erstausrüstung, Schnuller)

Bewertung der geplanten Entwicklungen im Einzelhandelsbereich

Zulässige Einzelhandelsvorhaben (Kernsortiment: sonstiger Bedarf)

- Bettenfachmarkt (rd. 1.100 m² VK):
 - Bereicherung der Kemptener Angebotspalette
 - Limitierung Randsortimente: Einzelfalluntersuchung
- Gartencenter (rd. 5.200 m² VK):
 - Priorisierung: Verlagerung Kutter oder Dehner
 - Limitierung Randsortimente: Einzelfalluntersuchung
- Fahrradfachmarkt (rd. 1.800 m² VK):
 - Bedarf einer Neuansiedlung, Angebotslücke
 - Limitierung Randsortimente: Einzelfalluntersuchung
- Bäderfachgeschäft (rd. 700 m² VK):
 - Verlagerung oder Neuansiedlung
- Küchenstudio (rd. 1.800 m² VK):
 - Verlagerung oder Neuansiedlung



Mit Einschränkungen zulässige Einzelhandelsvorhaben:

- Babyfachmarkt (rd. 1.100 m² VK):
 - EHK: nur bei Sortimentsschwerpunkt im sonstigen Bedarf (u.a. Möbel) zulässig
 - Bedarf einer Neuansiedlung, Angebotslücke
 - Limitierung Randsortimente: Einzelfalluntersuchung
- Handel für Motorradzubehör (rd. 600 m² VK):
 - EHK: Bekleidung: Innenstadtbedarf, aber Spezialsortiment
 - Problematisch: Baurechtliche Festsetzung
- Fachmarkt für Heimtextilien (rd. 1.700 m² VK):
 - EHK: Innenstadtbedarf (v.a. kleinteilige Stoffwaren)
 - Priorisierung: Fachmarktkonzept (z.B. Tedox, ttl)
 - Limitierung Randsortimente: Einzelfalluntersuchung
 - Baurecht: ggf. Festsetzung als Baumarktsortiment

Nicht zulässige Einzelhandelsvorhaben: (Kernsortiment: Nahversorgungs- / Innenstadtbedarf)

- Getränkemarkt (rd. 850 m² VK)
- Elektronikfachmarkt „Weiße Ware“ (rd. 900 m² VK)

Gegenüberstellung der Pro- und Contra-Faktoren

	Pro	Contra	
	<ul style="list-style-type: none">▪ Schließen von bisherigen Angebotslücken in der Kemptener Handelslandschaft; Auffächerung der Sortimentsbreite und -tiefe in einzelnen Sortimenten▪ Verfolgen des Ziels „Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Kempten“▪ Attraktivierung einer verkehrsgünstig gelegenen Brachfläche (positive Effekte auf das Standortumfeld)▪ Fokus auf „Corona-stabile“ Branchen (Krisengewinner) ermöglicht langfristige Belegungsperspektive▪ Kopplungs- und Verbundeffekte mit geplanten Büronutzungen sowie Sporteinrichtungen▪ Durch mögliche Betriebsverlagerungen an den Vorhabenstandort (z.B. Gartencenter) wird eine räumliche Bündelung von bislang dispers verorteten Einzelhandelsbetrieben erzielt	<ul style="list-style-type: none">▪ Ausweisung von neuen Handelsflächen abseits der gemäß EHK Kempten 2019 definierten Standortbereiche (zentrale Versorgungsbereiche, Sonderstandorte)▪ Zum Schutz der Einkaufsinnenstadt strenge Restriktion in den innenstadtrelevanten Randsortimenten erforderlich → Umsetzung je nach Betriebstyp und Anbieter schwierig	

Bewertung der Entwicklungen aus dem Sportbereich

- Vorhabensspezifische Rahmenbedingungen:
 - Positive sozioökonomische Rahmendaten in Kempten (u.a. Bevölkerungszuwachs, Studenten etc.)
 - Wachsende Nachfrage im Sportbereich („Sport-Boom“, schnelle Erholung der Branche nach Corona)
 - Einfügen in oberzentrale Versorgungsfunktion Kemptens (Bereitstellung von spezialisierte Sport- und Freizeiteinrichtungen)
 - Angebotslücken in der Sportbranche in Kempten (u.a. größere Filialisten; Premiumbereich)
 - Standort erfüllt Standortanforderungen gängiger Sportkonzepte (verkehrsgünstige Lage, Flächenverfügbarkeit, erschließbares Einzugsgebiet)

- Zielgruppenansprache:
 - Örtliche Bevölkerung, v.a. Wohnbevölkerung im Umfeld (Erreichbarkeitszone bis 15 km, Kerneinzugsgebiet in städt. Regionen: 3 km)
 - Gezieltes Aufsuchen von Sporteinrichtungen, v.a. vor und nach der Arbeit
 - Unabhängig von anderen Nutzungsstrukturen
 - Entscheidungen der Nutzer hinsichtlich Programm/Angebot, Preisaufstellung, Ausstattung und Lage

Gegenüberstellung der Pro- und Contra-Faktoren



Pro

- Zusätzliche Attraktivität des Standortes Ulmer Straße
 - ➔ Erhöhung der Funktionsvielfalt und -dichte
- Ideale Ergänzung der geplanten Einzelhandelsformate im Erdgeschoss
 - ➔ Frequenzsteigerungen durch Kopplungseffekte
- Bei Teilnahme an digitalen Fitnessanbietern Erhöhung der Kopplungsmöglichkeiten mit Sporteinrichtungen in der Einkaufsinnenstadt
- Belebung eines leerstehenden und ungenutzten Standortes
 - ➔ Aufwertung des Standortumfeldes
- Sportmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung für die wohnortnahe Bevölkerung
- Zukunftsfähige Konzeption aufgrund des Sport- und Fitnessbooms und steigender Nachfrage

Contra



- Einbruch der Sport- und Fitnessbranche durch Covid19 und dessen Folgen
 - ➔ Kunden müssen zunächst wieder vom „Home Sport“ an Fitnessstudio gewöhnt werden
- Verstärkung der Konkurrenzsituation zu bestehenden Nutzungsstrukturen im Sportbereich
 - ➔ ggf. Frequenzrückgänge in anderen Teilbereichen des Kemptener Stadtgebietes
- Geringeres Einzugsgebiet im Gegensatz zu anderen Einrichtungen (u.a. Freizeitbereich)
 - ➔ Überwiegende Beschränkung auf lokale Bevölkerung
 - ➔ Geringe touristische Nachfrage

Ergänzende Nutzungen am Vorhabenstandort

- Textil-Reinigung → unproblematisch für Einkaufsinnenstadt
- Büroflächen → unproblematisch für Einkaufsinnenstadt
- Self-Storage → unproblematisch für Einkaufsinnenstadt
- Gastronomie → je nach Konzept und Anzahl ggf. kritisch zu bewerten
 - 2 Betriebe aus den Bereichen Café, Fast Food zunächst unproblematisch (werden ausschließlich in Ergänzung zu den anderen Nutzungen aufgesucht)
 - größeres Gefährdungspotenzial bei Gastro-Meile (wird gezielt aufgesucht)

Zielgruppen und Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes

- Einzugsgebiet
 - Keine Sonderbindung durch das Planvorhaben
 - Deckungsgleich mit dem Marktgebiet des Gesamtstandortes Kempten (Ausnahme: Babyfachmarkt)
 - Verstärkung der Kaufkraftbindungen in einzelnen Sortimenten innerhalb des Marktgebietes
 - Eingeschränkte Bindung ins Umland durch Sporteinrichtungen (v.a. Nutzer aus Wohnumfeld zu erwarten)

 - Zielgruppen
 - Keine spezielle Zielgruppenansprache
 - Erwartbare Kunden aus Kempten sowie näherem Umfeld
 - Gezielte Autokundenorientierte Versorgung (keine „Shopper“)
 - Sporteinrichtungen: Zielgruppen v.a. hinsichtlich räumlicher Nähe und preislichem Angebot
- ➡ Keine wesentliche Zielüberschneidung mit der Innenstadt

Gefahren

- Eigene Anziehungskraft (Größe des Vorhabens)
- Agglomerationswirkung / Zielüberschneidung mit der Innenstadt („Innenstadtkopie“)
- Mögliche negative Effekte durch Randsortimente
- Komplexe baurechtliche Feinsteuerung
- Corona-Pandemie → Beschleuniger des Strukturwandels
- Schwierigkeiten bei (Nach-) Belegung der Flächen

Positive Faktoren

- Versorgungsauftrag Kemptens als Oberzentrums
→ Schließen vorhandener Lücken im Handels- und Sportbereich (sonstiger Bedarf seit Corona Pandemie im Nachfrage-Hoch)
- Mögliche Kopplungseffekte für Einkaufsinnenstadt
- Aufwertung des Standortes



„Checkliste“ zur verträglichen Weiterentwicklung des Standortes Ulmer Straße

- Konzentration des Einzelhandels auf den sonstigen Bedarf
 - Limitierung der Randsortimentsflächen (Einzelfalluntersuchungen bei Konkretisierung der Planung)
 - Enge baurechtliche Festsetzung
 - Keine Ausweitung der Sortimente bei Leerständen / (Nach-)Vermietungsschwierigkeiten

- Städtebaulicher Charakter als Fachmarktzentrum
 - Funktionale Optik
 - Vorhabenbezogener B-Plan
 - Feinsteuerung über Baufelder / Baufenster

- Limitierung der ergänzenden publikumswirksamen Nutzungen („keine Innenstadtkopie“)
 - Beschränkung auf weniger als 3 funktionale Gastronomien
 - Keine Beschränkung der Nutzungen ohne Publikumsverkehr

Nächste Schritte

- Einbindung in politische Gremien, Diskussion
- Bei Konkretisierung des Vorhabens:
 - Einzelfallprüfung der verschiedenen Einzelhandelsbetriebe
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann

Büroleiter/Partner

T 089 55118-154

Email hoermann@cima.de

M. Sc. Susanne André

Projektleiterin

T 089 55118-150

Email andre@cima.de

M. Sc. Marie-Theres Schuster

Beraterin

T 089 55118-169

Email schuster@cima.de