



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Erweiterung des Feneparks in Kempten (Allgäu)

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München

T 089 55 118 154
cima.muenchen@cima.de

Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann (Partner, Büroleiter)
M. Sc. Susanne André
M. Sc. Marie-Theres Schuster

München, 13.08.2021

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

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

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeitenden. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Inhalt

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung.....	5
2 Standortbeschreibung und -bewertung.....	8
2.1 Makrostandort Kempten (Allgäu)	8
2.2 Mikrostandort Fenepark	9
3 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	13
3.1 Stadt Kempten	16
3.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt	17
3.1.2 Nahversorgungszentren.....	19
3.1.3 Sonstige integrierte Lagen.....	20
3.1.4 Sonderstandorte und städtebauliche Randlagen	21
3.2 Weitere Kommunen im Untersuchungsraum.....	21
3.2.1 Dietmannsried.....	22
3.2.2 Marktoberdorf.....	23
3.2.3 Kaufbeuren	24
3.2.4 Memmingen.....	25
3.2.5 Sonstige Standorte im Untersuchungsraum.....	26
4 Umsatzprognose.....	28
5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens	32
5.1 Vorbemerkungen.....	32
5.2 Umsatzumverteilung nach Sortimenten.....	33
5.2.1 Lebensmittelbereich	33
5.2.2 Drogerie-/Parfümeriewaren.....	36
5.2.3 Bekleidung (inkl. Wäsche).....	39
5.2.4 Schuhe.....	41
5.3 Zusammenfassende Bewertung der Umsatzumverteilungsrechnung	42
6 Abwägung des Vorhabens gemäß EHK Kempten (Allgäu) 2019	43
6.1 Vorgaben des EHK Kempten (Allgäu) 2019.....	43
7 Landesplanerische Überprüfung	48
7.1 Lage im Raum	48
7.2 Lage in der Gemeinde	48
7.3 Zulässige Verkaufsflächen	49
8 Zusammenfassung und abschließende Bewertung	51

Abbildungen

Abbildung 1: Vorhabenstandort Fenepark.....	9
Abbildung 2: Aktuelle Betriebsstruktur im Fenepark Kempten.....	10
Abbildung 3: Weitere Nutzungen im Umfeld des Vorhabenstandortes	11
Abbildung 4: Mikrostandort Fenepark.....	12
Abbildung 5: Einzelhandelsangebot im ZVB Einkaufsinnenstadt Kempten	19
Abbildung 6: Einzelhandelsangebot des periodischen Bedarfs in Dietmannsried.....	22
Abbildung 7: Einzelhandelsangebot im ZVB Innenstadt (Marktoberdorf)	24
Abbildung 8: Einzelhandelsangebot im ZVB Innenstadt (Kaufbeuren).....	25
Abbildung 9: Einzelhandelsangebot im ZVB Innenstadt (Memmingen)	26

Tabellen

Tabelle 1: Prüfrelevante Verkaufsflächengrößen je Vorhaben	5
Tabelle 2: Prüfumfang des Planvorhabens (Durch Erweiterung zusätzliche Verkaufsflächen)	6
Tabelle 3: Kumulierte Umsatzzuwächse im Fenepark nach Sortimenten.....	31
Tabelle 4: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich.....	34
Tabelle 5: Umsatzumverteilungseffekte im Drogeriewarenbereich.....	37
Tabelle 6: Umsatzumverteilungseffekte im Segment Bekleidung (inkl. Wäsche)	39
Tabelle 7: Umsatzumverteilungseffekte im Segment Schuhe	41
Tabelle 8: „Kemptener Sortimentsliste“	45
Tabelle 9: Entwicklungsmatrix gemäß EHK Kempten (Allgäu) 2019.....	46

Karten

Karte 1: Vorhabenrelevanter Einzelhandelsbestand des periodischen Bedarfs im Untersuchungsraum	14
Karte 2: Wettbewerbsrelevanter Einzelhandelsbestand des aperiodischen Bedarfs im Untersuchungsraum	15
Karte 3: Wesentliche Wettbewerber im Stadtgebiet Kempten	16
Karte 4: Zentrenstruktur gemäß EHK Kempten (Allgäu) 2019.....	44

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Auftrag:

Die CIMA Beratung + Management GmbH, München, wurde mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Erweiterung des langjährig eingeführten Einkaufszentrums Fenepark in der Stadt Kempten (Allgäu) beauftragt.

Das Einkaufszentrum Fenepark ist langjährig in der Kemptener Einzelhandelslandschaft etabliert und übernimmt insbesondere für das nördliche Stadtgebiet, aber auch darüber hinaus, einen wesentlichen Versorgungsauftrag. Seit Schließung des Baumarktes Bauhaus im Jahr 2017

hat sich die Versorgungsqualität am Standort jedoch erheblich verschlechtert. Gepaart mit einem deutlichen Modernisierungstau präsentiert sich der Standort Fenepark heute nicht mehr vollumfänglich als attraktive Einkaufsdestination. Um eine Verbesserung der Situation zu erzielen, wird seitens des Eigentümers sowohl architektonisch als auch belegungsseitig eine Modernisierung angestrebt. So sollen insbesondere die seit Schließung von Bauhaus leerstehenden Ladenflächen wiederbelegt werden.

Konkret sieht der Eigentümer der Immobilie folgende flächenseitige Umstrukturierungsmaßnahmen vor:

- Verkleinerung der Verkaufsfläche des Magnetbetriebs Kaufmarkt von aktuell rd. 4.425 m² auf 4.050 m².
- Verlagerung des Textilfachmarktes Modemark Röther in die 1. Etage einhergehend mit einer Verkaufsflächenenerweiterung von derzeit rd. 3.350 m² auf dann rd. 5.600 m².
- Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi aus der Bleicherstraße in den Fenepark und Erweiterung auf rd. 1.350 m² Verkaufsfläche (Aufgabe des Altbaurechts)¹.
- Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (dm) mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m².

Dementsprechend sind hinsichtlich des Prüfumfanges folgende Flächengrößen² zu berücksichtigen:

Tabelle 1: Prüfrelevante Verkaufsflächengrößen je Vorhaben

	Verkaufsfläche in m ²		
	Bestand	Geplante Verkaufsfläche	Erweiterung / Prüfungsrelevant
Erweiterung / Verlagerung Lebensmitteldiscounter Aldi	870	1.350	480
Neuansiedlung Drogeriefachmarkt dm	0	800	800
Erweiterung Modemark Röther	3.350	5.600	2.250

¹ Da der Altstandort der Fa. Aldi künftig nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt belegt werden soll, ist die Etablierung eines Aldi Marktes am Standort Fenepark nicht als Neuansiedlung, sondern lediglich als Verlagerung mit Erweiterung zu bewerten. Entsprechend ist im Rahmen der Umverteilungsrechnung lediglich der durch die Verlagerung und Erweiterung entstehende zusätzliche Umsatz relevant.

² Aufgrund der Attraktivitätssteigerung des Gesamtobjektes mit der Verlagerung/ Erweiterung des Aldi-Marktes, der Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes dm und der Erweiterung des Modemarks Röther sowie einer allgemeinen Modernisierung des Gebäudes ist trotz der Verkleinerung des Kaufmarktes und zusätzlichem Konkurrenzdruck nicht von einem Umsatzrückgang bei dem langjährig etablierten Anbieter auszugehen. Vielmehr ist anzunehmen, dass aufgrund des Modernisierungsprozesses und vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten die Flächenproduktivität des Kaufmarktes leicht ansteigen und damit die Umsatzleistung insgesamt stabil bleiben wird. Dementsprechend ist bei der angesetzten Verkaufsflächenverkleinerung auf insgesamt ca. 4.050 m² VK von einem gleichbleibenden Umsatz wie bei der aktuellen Flächengröße von ca. 4.450 m² auszugehen. Mit zusätzlichem Blick auf den „worst-case“-Ansatz ist die Änderung der Verkaufsfläche des Kaufmarktes entsprechend kein Bestandteil des Prüfumfanges des Gutachtens.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

In Tabelle 2 wird aufgezeigt, welche Verkaufsflächenerweiterungen in den einzelnen Sortimenten im Fenepark vorgesehen sind.

Tabelle 2: Prüfumfang des Planvorhabens (Durch Erweiterung zusätzliche Verkaufsflächen)

	Verkaufsfläche in m ²			
	Lebensmittel- discounter Aldi	Drogerie- markt dm	Modemark Röther	GESAMT
Lebensmittel	385	80		465
Drogerie-/Parfümeriewaren	40	600		640
Bekleidung (inkl. Wäsche)	10	20	1.950	1.980
Schuhe			220	220
Papier-/Schreibwaren	5	15		20
Spielwaren		5		5
Zoobedarf	15	15		30
Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren	10	40		50
Unterhaltungselektronik (inkl. Foto, Computer), Elektrogeräte	5	25		30
Uhren, Schmuck			45	30
Lederwaren			65	50
Möbel	5			5
Baumarktartikel	5			5
Gesamt	480	800	2.250	3.930

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Modemark Röther 2021

Die oben einzeln aufgeführten Sortimente werden bereits heute in unterschiedlichem Umfang im Fenepark angeboten (vgl. Tabelle 2). Mit Blick auf die Auswirkungsanalyse sind diejenigen Sortimente zu berücksichtigen, die, basierend auf ihren geplanten Verkaufsflächenzuwachs, nennenswerte Umsatzumverteilungseffekte vermuten lassen. In diesem Zusammenhang beschränkt sich die Untersuchung städtebaulich relevanter Auswirkungen auf sämtliche Sortimente, deren Erweiterung mindestens 100 m² umfasst (Relevanzschwelle). Für diejenigen Sortimente, die lediglich geringfügig erweitert werden sollen, d.h. weniger als 100 m² Flächenmehrung, ist die städtebauliche Verträglichkeit auch ohne Detailprüfung anzunehmen, da sich bei Unterschreiten der 100 m² Schwelle Umsatzumverteilungswirkungen rechnerisch kaum mehr nachweisen lassen.³

Im Rahmen der Modernisierung des Einkaufszentrums ist keine generelle Neuausrichtung des Objekts vorgesehen. Der Besatz soll vorrangig seinen bereits bestehenden Schwerpunkt im periodischen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittel, Drogerie) ausweiten.

Die hier vorgelegte Auswirkungsanalyse untersucht, ob durch die geplante Erweiterung negative Effekte auf die bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Kempten (Allgäu) selbst, aber auch in den Städten und Gemeinden im Umland ausgelöst werden. Wesentlich sind dabei die zentralen Versorgungsbereiche in Kempten (Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentren) und den zentralen Orten im Umland (z.B. Kaufbeuren, Memmingen). Das Gutachten prüft, inwiefern in den jeweiligen

³ Demzufolge wird lediglich für die Erweiterungen in den Sortimenten Lebensmittel, Drogerie-/Parfümeriewaren, Bekleidung (inkl. Wäsche) und Schuhe eine Detailprüfung durchgeführt.

Sortimenten schädliche Auswirkungen in den o.g. Standortbereichen zu erwarten sind oder das Vorhaben als städtebaulich unbedenklich einzustufen ist.

Methodische Grundsätze:

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer Aktualisierung der Bestandsdaten sowie auf einer Vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe der Kommunen des überörtlichen Untersuchungsraumes im Juni 2021. In der Einkaufsinnenstadt Kempten (Allgäu) selbst wurde eine Überprüfung der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2019 durchgeführten Bestandserhebung in den relevanten Sortimenten des aperiodischen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe) durchgeführt. In den Umlandkommunen sowie relevanten zentralen Orten in der Region (u.a. Kaufbeuren, Dietmannsried) wurde die Bestandserhebung auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstigen wesentlichen Handelsagglomerationen beschränkt.

Darüber hinaus wurde mit Blick auf das in Teilen ebenfalls von Umsatzumlenkungen tangierte Oberzentrum Memmingen auf die Leistungsdaten des Einzelhandels, die im Rahmen der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes Memmingen 2020⁴ erhoben wurden, zurückgegriffen.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „worst-case“-Ansatz aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt werden.

Auftraggeber:

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

Bearbeitung:

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

⁴ vgl. EHK Memmingen 2020

2 Standortbeschreibung und -bewertung

2.1 Makrostandort Kempten (Allgäu)

Die kreisfreie Stadt Kempten mit aktuell **rd. 68.981 Einwohnern**⁵ liegt im Regierungsbezirk Schwaben in Bayern, zwischen den Städten Memmingen und Immenstadt im Allgäu. Die **Siedlungsstruktur** der Stadt Kempten kennzeichnet sich durch die Gemarkungen Kempten, Sankt Lorenz und Sankt Mang. Außerdem weist das Stadtgebiet eine kompakte Kernstadt sowie 155 weitere, z.T. sehr kleine und ländlich strukturierte Siedlungsbereiche auf. Die Stadtstruktur Kemptens ist geprägt durch einen zusammenhängenden Siedlungskörper, welcher durch den Fluss Iller als Nord-Süd-Achse geteilt wird. Der größere Teil der Siedlungsfläche sowie die Innenstadt Kemptens befinden sich am westlichen Ufer der Iller. Markant für das topographische Erscheinungsbild der Stadt ist außerdem die Lage am Alpennordrand. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) kommt der Stadt Kempten die Funktion eines **Oberzentrums** zu.

Die **Bevölkerungsentwicklung** der kreisfreien Stadt Kempten verlief in der vergangenen Dekade sehr positiv, sodass seit 2011 insgesamt ein Bevölkerungszuwachs von rd. 11,2 % zu verzeichnen ist.⁶ Mit Blick auf die **Bevölkerungsprognosen** des Statistischen Landesamtes bis 2037 wird für die Stadt Kempten von einem weiteren, wenngleich deutlich geringeren Anstieg der Einwohnerzahl ausgegangen (+ 0,3 %).⁷ Diese positive Entwicklung wird durch neue Wohnbauprojekte in der Kommune begünstigt (u.a. durch das Neubaugebiet Halde oder das Wohnbauprojekt „Funkenwiese“).

Mit 80 % der Beschäftigten prägt der Dienstleistungssektor die **Wirtschaftsstruktur** Kemptens wesentlich. Die übrigen 20 % sind fast ausschließlich dem produzierenden Gewerbe zugeordnet. Insgesamt sind in der Stadt Kempten derzeit rd. 37.124 Beschäftigte am Arbeitsort tätig. Dem gegenüber stehen rd. 28.863 Beschäftigte am Wohnort, sodass sich für Kempten ein positiver Pendlersaldo von + 8.261 ergibt.⁸ Die Stadt nimmt damit die Funktion als wichtiger Arbeitsstandort in der Region ein. Mit der Gründung der Hochschule für angewandte Wissenschaften im Jahr 1977 sowie verschiedener Institute stellt Kempten zudem einen attraktiven Standort für **Wissenschaft und Forschung** dar. Mit ca. 6.000 eingeschriebenen Studierenden zählt die Hochschule für angewandte Wissenschaften Kempten zu einer der größten Bayerns mit einer überregional akademischen Bedeutung.⁹ Die Kaufkraftkennziffer beläuft sich in Kempten auf 102,3.¹⁰ Der gemäß LEP Bayern zugewiesene Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich umfasst 310.300 Einwohner.¹¹ Ein weiterer wesentlicher Wirtschaftsfaktor in der Urlaubsregion Allgäu ist der **Tourismus**. Als eine der ältesten Städte Deutschlands, einstige Römerstadt und zentraler Ort im Allgäu nimmt dieser auch in der Stadt Kempten eine wichtige Stellung ein.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Kempten für den motorisierten Individualverkehr ist vor allem durch die Bundesstraßen B 19, B 309 sowie B 12 gekennzeichnet. Während sowohl die B 12 im Nordosten als auch die B 309 im Süden in die B 19 münden, führt die B 19 als Nord-Süd-Achse unmittelbar durch den

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.03.2021

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.03.2011

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Stadt Kempten bis 2037. Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 30.06.2020

⁹ Hochschule für angewandte Wissenschaften Kempten 2019

¹⁰ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2021 basierend auf dem Statistischen Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche Kaufkraft eines Bürgers in Deutschland.

¹¹ Die Einwohnerzahl der Verflechtungsbereiche ist in der Aktualisierung des LEP 2020 mit Stand 01.02.2019 angegeben. Es ist davon auszugehen, dass bei einem Bevölkerungswachstum der Verflechtungsbereich an die aktuellen Einwohnerzahlen angepasst wird.

Stadtkern und verbindet Kempten mit den Oberzentren Immenstadt im Allgäu und Sonthofen sowie, über die A 7, mit Memmingen. Neben der Autobahn A 7, welche durch das östliche Stadtgebiet verläuft und über drei Anschlussstellen anfahrbar ist („Kempten“, „Kempten Leubas“ und „Betzigau“), ist Kempten unweit südlich der Stadt an die A 980 angeschlossen. Kempten ist durch ein engmaschiges Busliniennetz erschlossen. Der Verkehrsverbund mona bedient in Kempten 26 Buslinien, welche die Stadt mit den umliegenden Städten und Gemeinden im Allgäu verbinden. Ein Anschluss an das Schienennetz und somit an den Regionalverkehr ist durch den Hauptbahnhof Kempten südlich der Innenstadt und die Bahnhöfe Ostbahnhof und St. Mang gegeben.

2.2 Mikrostandort Fenepark

Das Einkaufszentrum Fenepark, welches im Zuge einer umfangreichen Modernisierung hinsichtlich seiner Verkaufsfläche sowie seines Betreibermix erweitert werden soll, liegt im nördlichen Kemptener Stadtgebiet im Stadtteil Ursulasried.

Der Fenepark befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Ursulasrieder Straße in direkter Nähe zur wesentlichen Durchfahrtsstraße Kaufbeurer Straße (Bundesstraße B 19), die von der Autobahn A 7 aus Richtung Innenstadt führt. Das Einkaufszentrum beherbergt ein umfangreiches Angebot. So finden sich neben Einzelhandel (u.a. Lebensmittelvollsortimenter Kaufmarkt, Bekleidungsfachmarkt Modemark Röther, Reformhaus Merk) auch weitere ergänzende Nutzungen wie gastronomische Einrichtungen sowie Dienstleistungen (u.a. Friseur, Reisebüro) im Gebäudekomplex Einkaufszentrum Fenepark.

Abbildung 1: Vorhabenstandort Fenepark



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Neben dem kompakten Gebäudekomplex gehören außerdem der Elektronikfachmarkt Saturn sowie das Möbelhaus Forster zum Standortbereich Fenepark, welche sich etwas weiter nördlich auf der gegenüberliegenden Seite der Ursulasrieder Straße befinden. Im rückwärtigen Bereich des Feneparks ist außerdem auf den Baustoffhandel BayWa hinzuweisen. Komplettiert wird der Standortbereich Fenepark außerdem durch einen Telekom-Shop, welcher im südlichen Bereich des Hauptgebäudes angesiedelt ist (vgl. Abbildungen 2 und 3).

Einige Jahre war im Fenepark außerdem ein Baumarkt der Fa. Bauhaus auf rd. 4.500 m² Verkaufsfläche ansässig, welcher den Standort vor gut 4 Jahren aufgegeben hat. Seither stehen die entsprechenden Flächen leer.

Abbildung 2: Aktuelle Betriebsstruktur im Fenepark Kempten



Quelle: Werbegemeinschaft Fenepark GmbH 2021; darüber hinaus ist südlich der Dieselstraße der Anbieter Flyeralarm ansässig (nicht in Abbildung)

Das **unmittelbare Standortumfeld** ist durch folgende Nutzungen gekennzeichnet (vgl. Abbildungen 3 und 4):

- In **nördlicher** Richtung befindet sich auf dem Areal des Feneparks der Verwaltungssitz des Lebensmittelunternehmens Feneberg mit einigen Arbeitsplätzen. Auf dem nördlich daran angrenzenden Grundstück ist neben dem Baustoffhandel BayWa außerdem der Feneberg Mitarbeitendenparkplatz angesiedelt. Weiter nördlich erstreckt sich eine Grünfläche, woraufhin Wohngebiete mit einer Bebauung durch Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie der Ortskern Ursulasrieds mit weiteren Einzelhandelsbetrieben (u.a. Bäckerei) und ergänzenden Nutzungen anschließen.
- **Östlich**, d.h. im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes des Feneparks schließen weitere Gebäude des Verwaltungssitzes Feneberg sowie der Metzgereibetrieb Feneberg an. Darauf folgend wird das Areal von der Bahntrasse (Ulm – Oberstdorf) begrenzt. Östlich der Bahnlinie befindet sich eine weitläufige Grünfläche mit einem größeren Landwirtschaftsbetrieb.
- **Westlich** des weitreichenden Kund*innenparkplatzes des Feneparks grenzt, topographisch auf etwas niedrigerer Höhe gelegen, die Dieselstraße an, welche Richtung Süden zur Bundesstraße B 19 sowie weiter nördlich zum Ortskern Ursulasried führt. Südlich der Dieselstraße befindet sich neben dem Telekom-Shop mit dem Sportgeschäft Flyeralarm weiterer Einzelhandel. Weiter im Westen folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Fluss Iller, welcher als Nord-Süd-Achse durch das Stadtgebiet Kempten verläuft.

- Das **südliche Umfeld** des Feneparks ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Als größerer Gebäudekomplex ist hierbei das Unternehmen Liebherr-Verzahntechnik zu nennen, welches sich südlich der Dieselstraße erstreckt. Darüber hinaus ist auf weitere gewerbliche Nutzungen wie Autohäuser sowie auch Einzel- und Großhandelsbetriebe (u.a. Bäderstudio Richter + Frenzel) entlang der Kaufbeurer Straße (B 19) hinzuweisen.

Abbildung 3: Weitere Nutzungen im Umfeld des Vorhabenstandortes



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Feneparks gestaltet sich für den motorisierten Individualverkehr sehr gut. Durch die Nähe zur Kaufbeurer Straße, die zugleich als Bundesstraße B 19 das gesamte Stadtgebiet als Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung quert, kann der Standort vom gesamten Stadtgebiet sowie dem Umland in alle Richtungen gut erreicht werden. Aufgrund der topographisch niedriger gelegenen Dieselstraße und dem Grünstreifen mit Baumbesatz entlang des Kund*innenparkplatzes des Feneparks ist die **Sichtbarkeit** des Standortes aus Richtung der B 19 eingeschränkt. Von Norden kommend ist die Sichtbarkeit als sehr gut einzustufen. Neben den weitreichenden Parkplatzmöglichkeiten vor dem Fenepark verfügt der Standort außerdem über ein eigenes Parkhaus. Die Parkplatzkapazitäten sind dementsprechend als sehr gut zu bewerten.

Eine Anbindung des Standortes an den örtlichen **ÖPNV** ist mittels Anschluss an das Verkehrsnetz des Stadtbus Kempten gegeben. Direkt vor dem Vorhabenstandort befindet sich entlang der Dieselstraße die Bushaltestelle „Dieselstraße/Fenepark“, die über die Buslinie 3 (Waltenhofen-Rauns – Leubas) erschlossen ist und den Standort mit der Innenstadt und dem Umland verbindet.

Wenngleich der Fenepark überwiegend auf Pkw-Kundschaft ausgerichtet ist, kann der Standort außerdem aus allen Richtungen über **Fuß- und Fahrradwege** erreicht werden. Ein Teil der Wohnsiedlungen im Norden (Ursulasried) befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Planvorhaben (ca. 500 m Entfernung, 7 Minuten Fußweg). Demnach ist auch für nicht motorisierte Kund*innengruppen eine gute Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts gegeben. Insbesondere mit Blick auf den vorhandenen und projektierten Lebensmitteleinzelhandel (u.a. Kaufmarkt, Aldi, Lebensmittelhandwerk) sowie den Drogeriemarkt dm kann dem Vorhabenstandort entsprechend eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner*innen im Stadtteil Ursulasried zugeschrieben werden.

Abbildung 4: Mikrostandort Fenepark



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Der Standort liegt gemäß dem aktualisierten **Einzelhandelskonzept** (EHK) der Stadt Kempten (Allgäu) 2019 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und ist als Sonderstandort Fenepark definiert. Die sogenannten Sonderstandorte des Einzelhandels bilden neben den integrierten Standorten einen wichtigen Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtgebiet Kempten. Die Sonderstandorte nehmen insbesondere mit Blick auf die Waren des sonstigen Bedarfsbereichs eine wichtige Rolle für die Versorgung der Bevölkerung und die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Kempten insgesamt ein. Sie tragen wesentlich zur Strahlkraft des Oberzentrums als regionaler Einzelhandelsstandort bei.¹² Das Einkaufszentrum Fenepark bildet gemeinsam mit dem weiteren Sonderstandort Im Allmey mit seinem umfangreichen Einzelhandelsbesatz eine optimale Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt.¹³

¹² EHK Kempten (Allgäu) 2019, S. 121

¹³ In Kapitel 6 folgt eine detaillierte Überprüfung des Vorhabens im Hinblick auf die Ziele und Leitlinien des Kemptener Einzelhandelskonzeptes.

3 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Im Juni 2021 führte die cima zur Analyse und Bewertung der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation eine Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet durch. Als Wettbewerber für das Planvorhaben werden all diejenigen Betriebe betrachtet, die im Wettbewerb zu den Sortimenten, für welche eine relevante Verkaufsflächenerweiterung (mehr als 100 m²) angestrebt wird, stehen. Zu den projektrelevanten Sortimenten zählen folgende Warengruppen:

Periodischer Bedarf

- Lebensmittel
- Drogerie-/Parfümeriewaren

Aperiodischer Bedarf

- Bekleidung (inkl. Wäsche)
- Schuhe

Als Hauptwettbewerber sind insbesondere betriebstypengleiche bzw. betriebstypenähnliche Betriebe anzusehen, wie sie im Fenepark verortet bzw. vorgesehen sind. In diesem Zusammenhang sind entsprechend Lebensmitteldiscounter, Drogerie- und Bekleidungsfachmärkte zu nennen (vgl. Kapitel 1). Nachgeordnet nehmen jedoch auch Supermärkte sowie Anbieter des Lebensmittelhandwerks und kleinteilige Fachgeschäfte eine Wettbewerbsbeziehung zum Vorhaben wahr und werden berücksichtigt.

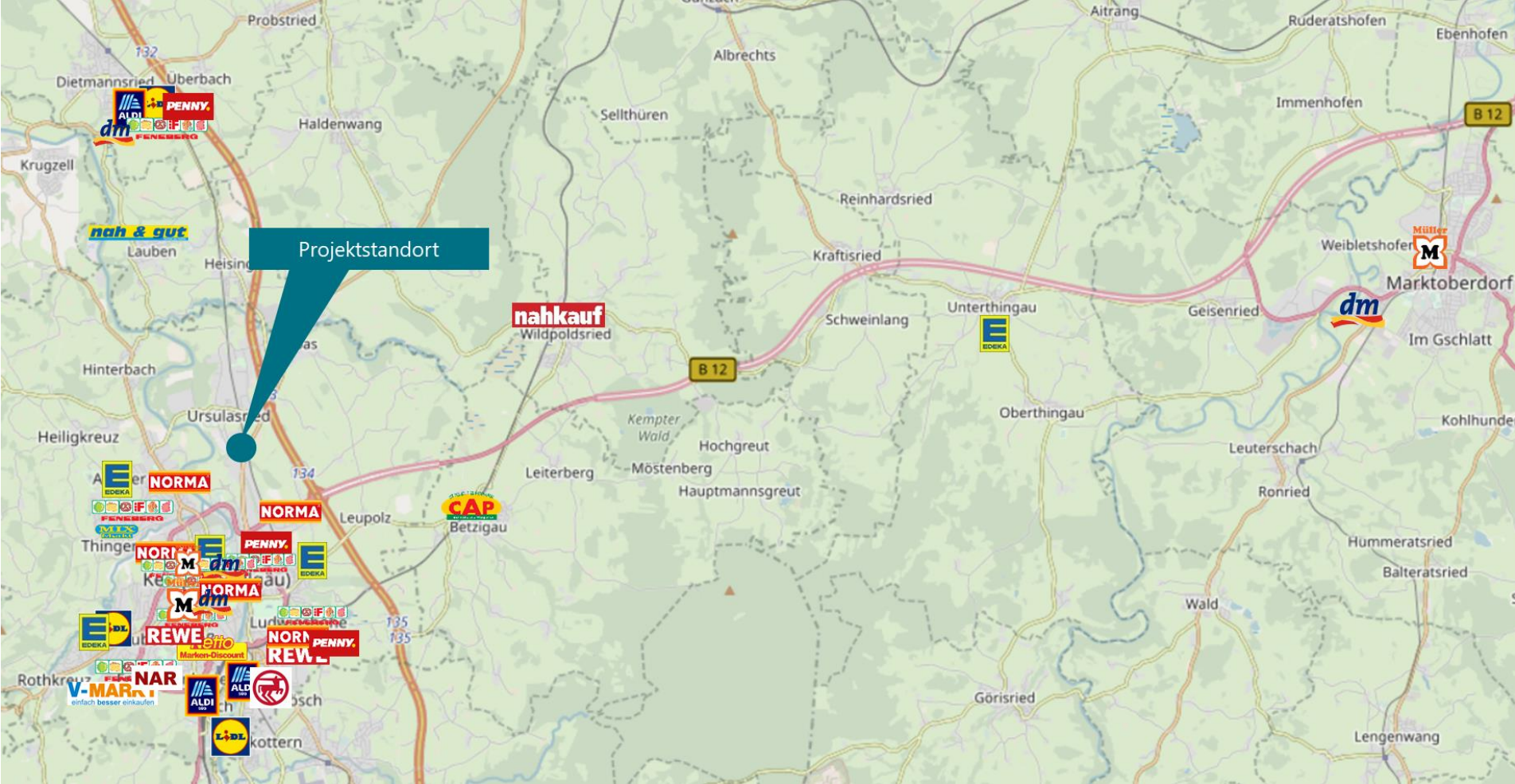
Im Rahmen der Bestandserhebung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebes im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betreiber- sowie betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zurückgegriffen¹⁴, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kund*innenfrequenz angepasst wurden.

Als Untersuchungsraum wurden im Wesentlichen das Stadtgebiet Kempten sowie wichtige Einzelhandelslagen (u.a. Innenstadt) in den nächstgelegenen Einzelhandelsstandorten wie auch zentralen Orten höherer Stufe berücksichtigt. Hierbei sind v.a. die Städte Dietmannsried, Kaufbeuren und Memmingen nachgeordnet auch Marktoberdorf zu nennen. In einzelnen Sortimenten sind darüber hinaus Wettbewerbsbeziehungen zu sonstigen Umlandkommunen realistisch. Während in der Stadt Kempten selbst eine Vollerhebung in allen Standortlagen erfolgte (vgl. EHK Kempten (Allgäu) 2019), konzentrierte sich die Wettbewerbsbetrachtung in den Orten im Untersuchungsraum auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die überörtlich bedeutsamen Standortlagen im jeweiligen Stadtgebiet.

Im Rahmen des Erhebungsverfahrens wurde eine weitere Abstufung vorgenommen. Sortimente des periodischen Bedarfs (v.a. Lebensmittel), welche überwiegend wohnortnah eingekauft werden, erzeugen i.d.R. eine deutlich geringere Reichweite als Geschäfte mit Waren des aperiodischen Bedarfs. Entsprechend wurde die Wettbewerbsaufnahme für den Lebensmittelbereich auf die Stadt Kempten sowie die nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden Kommunen (u.a. Dietmannsried, Betzigau) beschränkt. In Bezug auf die Drogeriewaren wurde das Untersuchungsgebiet um das Mittelzentrum Marktoberdorf ergänzt (vgl. Karte 1).

¹⁴ Quellen: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, EHI Handelsdaten 2021, Hahn Retail Real Estate Report 2020/21

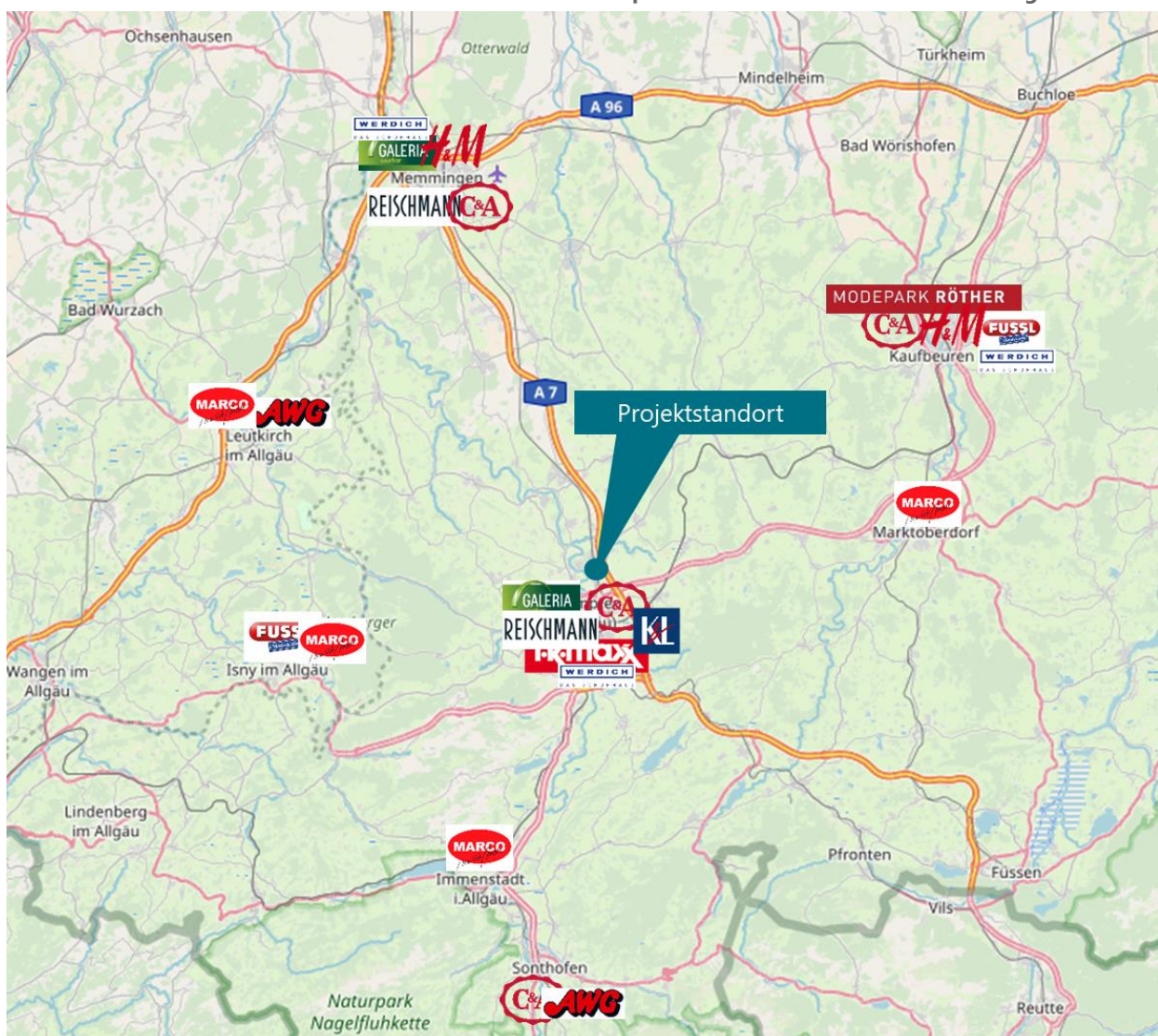
Karte 1: Vorhabenrelevanter Einzelhandelsbestand des periodischen Bedarfs im Untersuchungsraum



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

In den projektrelevanten Sortimenten des aperiodischen Bedarfes (Bekleidung (inkl. Wäsche), Schuhe) erfolgte die Wettbewerbsaufnahme neben Kempten auch in den umliegenden zentralen Orten höherer Stufe, die aufgrund des dort vorhandenen Angebotsbestands und der räumlichen Nähe zum Standort des Fenepark von Umsatzumlenkungen in unterschiedlichen Sortimenten tangiert werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Kaufbeuren und Memmingen sowie nachgeordnet Marktoberdorf, Isny im Allgäu, Leutkirch im Allgäu, Immenstadt und Sonthofen relevant, sodass hier eine Wettbewerbsaufnahme in den maßgeblichen Handelsstandorten (u.a. zentrale Versorgungsbereiche, Fachmarkttagglomerationen) durchgeführt wurde (vgl. Karte 2).

Karte 2: Wettbewerbsrelevanter Einzelhandelsbestand des aperiodischen Bedarfs im Untersuchungsraum



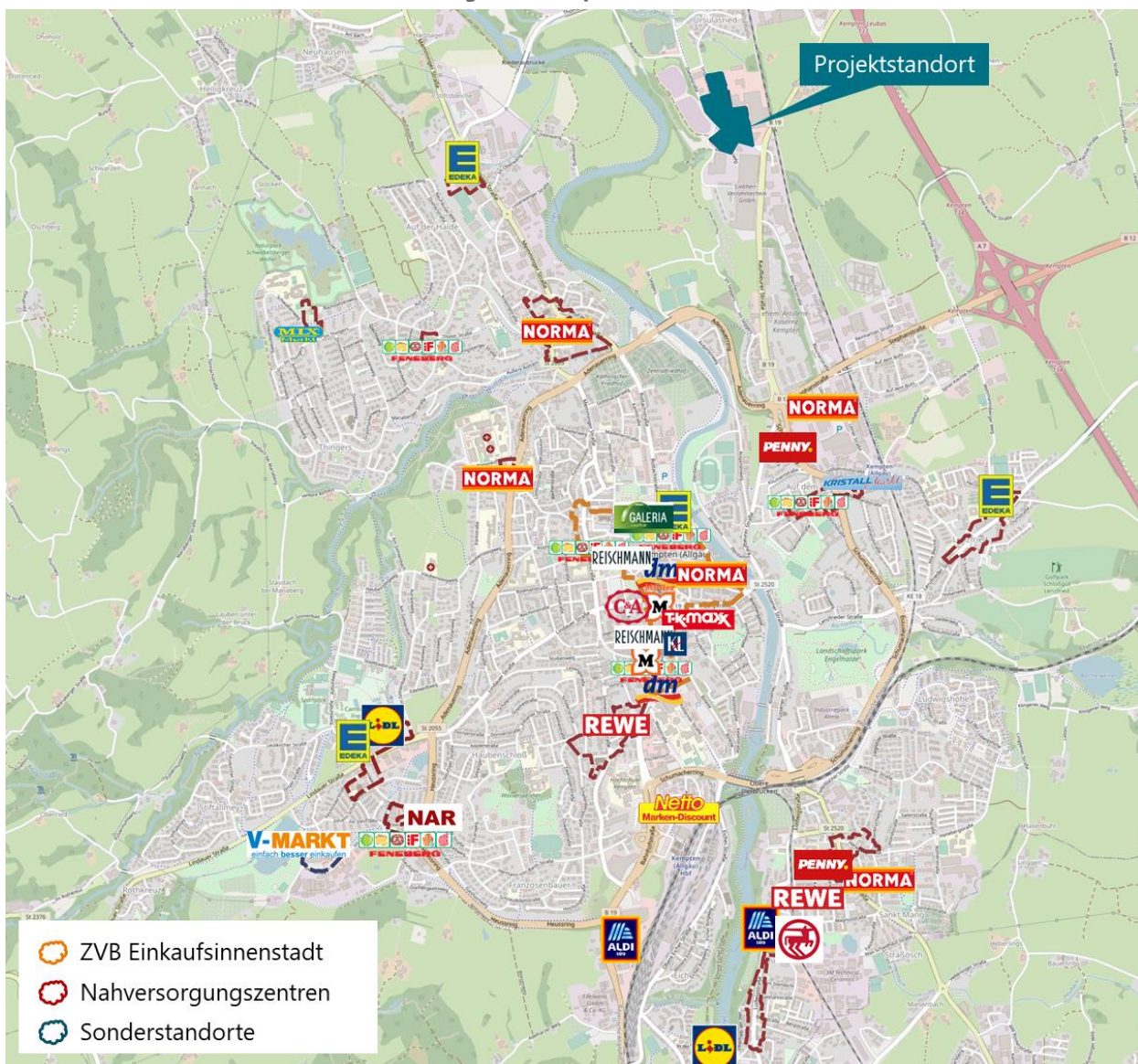
Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Die wesentlichen, für die Umsatzumverteilung bedeutsamen Standortlagen werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und bewertet.

3.1 Stadt Kempten

Im Stadtgebiet von Kempten ist der Großteil des Einzelhandelsbestands in der Kernstadt angesiedelt. Die für das Vorhaben wesentlichen und hinsichtlich der Verkaufsflächen größeren Anbieter sind in Karte 3 aufgeführt.

Karte 3: Wesentliche Wettbewerber im Stadtgebiet Kempten



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Mit Blick auf den Einzelhandelsbestand lassen sich auf Basis des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kempten 2019 im Wesentlichen drei unterschiedliche Standortkategorien¹⁵ unterscheiden. Der überwiegende Teil des

¹⁵ Neben den drei wesentlichen Standortbereichen Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren sowie Sonderstandorte wird im EHK Kempten 2019 auch der Bereich lokaler Versorgungsfunktion klassifiziert. Dieser weist z.T. Charakteristika eines Nahversorgungszentrums auf ist jedoch aufgrund verschiedener Faktoren (u.a. Warenangebotes) nicht als zentraler

projektrelevanten Angebotsbestands insbesondere hinsichtlich der Warengruppen Drogerie, Bekleidung (inkl. Wäsche) sowie Schuhe befindet sich im zentralen Versorgungsbereich **Einkaufsinnenstadt**. Als weitere zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes Kempten sind die **11 Nahversorgungscentren** (zzgl. perspektivisches NVZ) definiert, deren Angebotschwerpunkt im periodischen Bedarf liegt. Hierzu zählen die vorhabenrelevanten Sortimente Lebensmittel und Drogerie. Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen integrierten Lagen**, darunter eine Vielzahl Nahversorger, ergänzen das räumliche System der zentralen Versorgungsbereiche. Sie haben i.d.R. eine eingeschränkte, meist auf das unmittelbare Wohnumfeld ausgerichtete Versorgungsbedeutung. Die letzte Standortkategorie gemäß EHK Kempten (Allgäu) 2019 bilden die **Sonderstandorte**. Sonderstandorte wie der Projektstandort Fenepark übernehmen als strukturell bedeutsame Einzelhandelsstandorte die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des sonstigen Bedarfsbereichs. Neben dem Sonderstandort Fenepark ist hier der westlich in der Kernstadt Kempten gelegene Sonderstandort Im Allmey aufzuführen. Standorte außerhalb dieser o.g. Lagekategorien werden entsprechend als Standorte in **städtebaulichen Randlagen** zusammengefasst.

3.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt umfasst im Wesentlichen die historische Altstadt Kemptens am westlichen Ufer der Iller. Gemäß EHK Kempten (Allgäu) 2019 erstreckt sich dieser südlich der Residenz Kempten bis zum Forum Allgäu Kempten. Die Hauptgeschäftslage befindet sich entlang der Klostersteige, Fischerstraße und Bahnhofstraße und umfasst z.T. angrenzende Bereiche der Nebenstraßen. Dieser Bereich weist aufgrund der hohen Dichte des Einzelhandelsbesatzes die höchsten Kund*innenfrequenzen auf und präsentiert sich mit einer Vielfalt an ergänzenden Nutzungen, u.a. attraktive Gastronomiebetrieben mit Außensitzflächen, historischen Gebäuden und attraktiven Platzgestaltungen mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Der Fußgängerbereich erstreckt sich über die Haupteinkaufslagen bis zum Residenzplatz in der nördlichen Altstadt und bis zum Rathausplatz im Osten der Altstadt. Die weiteren Bereiche außerhalb der Hauptgeschäftslage des ZVB weisen eine geringere Nutzungsdichte und dementsprechend deutlich geringere Frequenzen auf. Jedoch sind auch in diesen Lagen neben einem überwiegenden Schwerpunkt an ergänzenden Nutzungen vereinzelt Einzelhandelsbetriebe anzutreffen, die das Angebotsspektrum im Einzelhandel in der Kemptener Innenstadt vervollständigen.

Als Wettbewerber der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Feneparks sind folgende Betriebe zu nennen:

Periodischer Bedarf

- Innerhalb der historischen Innenstadt Kemptens befinden sich mehrere strukturprägende **Lebensmittelmärkte** (Edeka, Norma, mehrere Filialen von Feneberg), welche durch verschiedene Spezialanbieter (u.a. Pur Natur, Reformhaus Merk) sowie kleinteilige Anbieter (u.a. Bäckereien, Metzgereien) ergänzt werden. Der Lebensmitteldiscounter Norma befindet sich in der östlichen Innenstadt unweit des Rathausplatzes. Der Edeka Krines ist innerhalb des in der nördlichen Innenstadt gelegenen Galeria Kaufhaus Kempten angesiedelt. Die Lebensmittelmärkte der Fa. Feneberg (Klostersteige, Salzstraße und Kronenstraße) erschließen aufgrund ihrer räumlichen Lage und begrenzten Stellplatzkapazitäten insbesondere ein fußläufiges Einzugsgebiet und übernehmen zusammen mit Edeka und Norma vor allem eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Der Feneberg im Forum Allgäu verfügt neben einer marktgerechten Verkaufsflächendimensionierung und Ladengestaltung über ausreichend Stellplätze sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, wodurch dieser Markt die größten Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Lebensmittelangebot im Fenepark einnimmt.

Versorgungsbereich einzustufen. Der Bereich lokaler Versorgungsfunktion wird im Gutachten entsprechend als Teil der sonstigen integrierten Lagen angesehen.

Der ZVB Einkaufsinnenstadt umfasst im Bereich Lebensmittel Verkaufsflächen in einer Größenordnung von rd. 5.875 m². Es werden ca. 31,3 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich erwirtschaftet.

- Im südlichen Teil des ZVB Innenstadt sind im Einkaufszentrum Forum Allgäu mit Müller und dm gleich zwei großflächige **Drogeriemärkte** angesiedelt. Außerdem bieten im Forum Allgäu auch der Lebensmittelmarkt Feneberg, eine Apotheke, die Parfümerie Douglas sowie ein Spezialgeschäft mit Haarpflegeprodukten Drogeriewaren im Randsortiment an. Darüber hinaus sind in der Fußgängerzone weitere stark frequentierte Filialen von dm und Müller ansässig. Nicht zuletzt bieten auch die o.g. in der Innenstadt ansässigen Lebensmittelmärkte teils auf umfangreichen Flächen Drogeriewaren in ihrem Warenangebot an. Insbesondere die vier Drogeriefachmärkte in der Innenstadt Kempten (2x dm, 2x Müller) übernehmen umfangreiche Versorgungsfunktionen für die Kemptener Bevölkerung und damit eine wichtige Wettbewerbsbeziehung mit der geplanten Drogerieansiedlung. Die o.g. Anbieter sind als modern und leistungsfähig einzustufen.

Im Drogeriewarenbereich wird insgesamt in der Einkaufsinnenstadt nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 5.405 m² eine Umsatzleistung von ca. 30,2 Mio. € p.a. erwirtschaftet.

Aperiodischer Bedarf

- Das Bekleidungssegment ist klassischerweise das Leitsortiment für die Kemptener Innenstadt. Das Angebot umfasst unterschiedliche Preis- und Qualitätsniveaus, sodass es folglich eine sehr breite Zielgruppenansprache erzielt. Im **Bekleidungsbereich** sind in der Kemptener Innenstadt zahlreiche kleinere sowohl inhabergeführte als auch filialisierte Modeboutiquen (u.a. Marc O'Polo, Mango) ansässig, welche vor allem in den Fußgängerzonen und z.T. im Forum Allgäu anzutreffen sind. Ergänzt werden die kleinteiligen Anbieter durch die Modehäuser der Fa. Reischmann (Mode Reischmann, Trend Reischmann, Sport Reischmann) und Galeria Karstadt Kaufhof sowie die größeren Bekleidungsmärkte TK Maxx, C&A oder H&M, welche mit einem umfangreichen Angebot z.T. unterschiedlicher Marken im Bekleidungs- und Wäschesegment als Hauptwettbewerber für den Modepark Röther auszumachen sind. Insgesamt präsentieren sich die Bekleidungsgeschäfte in der Kemptener Innenstadt als überaus attraktive, stabile und vergleichsweise stark frequentierte Anbieter, welche insbesondere mit einer hohen Produkt- und Beratungsqualität punkten.

Die Anbieter des Bekleidungs- und Wäschebereichs weisen in der Einkaufsinnenstadt Kempten eine Verkaufsfläche von rd. 48.275 m² auf. Der dort ermittelte Umsatz liegt bei ca. 136,6 Mio. € p.a. im Bekleidungssegment.

- Die Kemptener Innenstadt hält auch im Sortiment **Schuhe** ein recht breites Angebotsspektrum vor. Dabei handelt es sich sowohl um filialisierte Schuhhändler wie die Schuhhäuser der Fa. Werdich (Schuhhaus, ShoeTown), Deichmann oder RENO, welche als wesentliche Wettbewerber des Schuhangebots bei Modepark Röther anzusehen sind, als auch um inhabergeführte Geschäfte mit einem z.T. spezialisiertem Angebot (z.B. Schuhhaus Onkel Hannes, Schuh Bernhart). Darüber hinaus bieten mehrere Bekleidungsanbieter Schuhe in Form von Randsortimenten an.

Nach gutachterlicher Schätzung erzielen die Schuhanbieter im ZVB Einkaufsinnenstadt auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.500 m² einen Umsatz von ca. 12,8 Mio. € (inkl. Randsortimente im Modehandel).

Die Kemptener Innenstadt präsentiert sich insgesamt als lebendige und funktionsfähige Handelsdestination, welche mit einem attraktiven Einzelhandelsbesatz bestehend aus inhabergeführten Fachgeschäften gepaart mit namhaften Filialisten sowie Modehäusern (u.a. Mode Reischmann, Galeria Karstadt Kaufhof) unterschiedliche Zielgruppen anspricht. Eine Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs, die sich durch etwaige Mindernutzungen oder eine Mehrung von leerstehenden Ladenlokalen in den Hauptlagen ausdrückt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu konstatieren.

Abbildung 5: Einzelhandelsangebot im ZVB Einkaufsinnenstadt Kempten



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

3.1.2 Nahversorgungszentren

Gemäß des EHK Kempten (Allgäu) 2019 wurden neben dem zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt als Hauptzentrum zwölf Nahversorgungszentren (inkl. ein perspektivisches NVZ) als zentrale Versorgungsbereiche definiert, welche eine wichtige wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung übernehmen. Bei diesen Zentren steht hauptsächlich die Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs im Vordergrund, zu welchen die Sortimente Lebensmittel- und Drogeriewaren zählen. In den Kemptener Nahversorgungszentren sind überwiegend Anbieter des Lebensmittelbereichs vorzufinden. Seit der Insolvenz der Drogeriefilialisten Schlecker im Jahr 2012 wird das Drogeriesegment in den Nahversorgungszentren mit Ausnahme des Rossmann-Drogeriefachmarktes im NVZ Magnusstraße/Ludwigstraße aktuell ausschließlich durch die Lebensmittelmärkte bereitgestellt. Der aperiodische Bedarf spielt in den Nahversorgungszentren nur eine untergeordnete Rolle, sodass in diesem Bereich keine Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planvorhaben entstehen.

Aufgrund der räumlichen Verortung des Vorhabenstandortes im nördlichen Stadtgebiet sowie angesichts des Fokus auf Discounter und Drogeriemärkte sind nicht sämtliche Nahversorgungszentren für das geplante Modernisierungs- und Erweiterungsbestreben im Fenepark von Relevanz. Zu berücksichtigen sind im Wesentlichen die Nahversorgungszentren Lindauer Straße/Aybühlweg sowie Magnusstraße/Ludwigstraße.

NVZ Magnusstraße/Ludwigstraße

Für das Vorhaben spielt insbesondere das NVZ Magnusstraße/Ludwigstraße eine Rolle, da es als einziges Nahversorgungszentrum eine ähnliche Standortkombination wie das Planvorhaben (Erweiterung Aldi-Markt, Neuansiedlung dm) aufweist. Im ca. 5,2 km in südlicher Entfernung gelegenen NVZ befindet sich mit einem Aldi-Discounter sowie einer Filiale von Rossmann zwei Hauptwettbewerber des Planvorhabens. Neben den bereits genannten Anbietern in der Innenstadt, stellt der Anbieter Rossmann den einzigen Drogeriemarkt im weiteren Kemptener Stadtgebiet dar. Direkt angrenzend an Rossmann befindet sich der Discounter Aldi, welcher einen modernen und leistungsfähigen Magnetbetrieb dieses NVZ darstellt. Diese attraktive Standortagglomeration steht aufgrund des Angebotes und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit (weitreichende Pkw-Stellplätze) in direkter Konkurrenz zum Vorhaben. Eingeschränkt werden die Wettbewerbsbeziehungen nur aufgrund der größeren Entfernung.

NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg

Das NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg befindet sich zwar auch in einer relativ großen Entfernung zum Vorhabenstandort (ca. 5,3 km), jedoch ist hier mit dem verkehrsgünstig gelegenen Lebensmitteldiscounter Lidl ein wichtiger Wettbewerber ansässig. Hinsichtlich des nahversorgungsrelevanten Angebotes ist das Zentrum mit zwei Lebensmittelmärkten – Lidl und Edeka – sehr gut aufgestellt. Diese Magnetbetriebe werden durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Bäcker, Apotheke) sowie diverse Dienstleistungs- und

Freizeiteinrichtungen (u.a. Fitnessstudio, Friseur) komplettiert. Insgesamt ist das NVZ als etablierter und stark frequentierter Einzelhandelsstandort anzusehen, welcher sowohl für die im Umfeld lebende Bevölkerung als auch für Autokund*innen eine wichtige Einkaufsdestination im Lebensmittelbereich in Kempten bildet. Vor allem mit der Erweiterung des Aldi-Marktes sind dementsprechend erhöhte Wettbewerbsauseinandersetzungen zu erwarten.

Weitere Nahversorgungszentren

In den weiteren Nahversorgungszentren sind die Lebensmittelanbieter überwiegend vergleichsweise klein dimensioniert und stellen ausschließlich eine Versorgungsfunktion für die in der Umgebung lebende Bevölkerung dar. Demnach sind kaum Wettbewerbsauseinandersetzungen mit dem überwiegend autokund*innenorientierten Lebensmittelangebot im Fenepark zu erwarten. Sehr geringe und kaum spürbare Wettbewerbsüberschneidungen finden aufgrund des gleichen Betriebstyps Discounter mit den Lebensmittelmärkten Norma und Penny (NVZ Schelldorfer Straße/Hanebergstraße), Norma (NVZ Pettenkoflerstraße) sowie einer weiteren Filiale von Norma (NVZ Memminger Straße/Rottachstraße) statt.

Hinsichtlich des Drogeriewarenangebots ist keine weitere strukturprägende Drogerie in den Nahversorgungszentren vorzufinden. Drogeriewaren werden in den weiteren Nahversorgungszentren demnach aktuell ausschließlich als Randsortimente in den Lebensmittelmärkten angeboten. In diesem Zusammenhang ist auf das in Planung befindliche NVZ Oberwang hinzuweisen. In dem Standortbereich in der Memminger Straße im nördlichen Stadtgebiet von Kempten ist die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Getränkehandel sowie einem Drogeriefachmarkt vorgesehen.¹⁶

Die gesamten Nahversorgungszentren weisen rd. 11.270 m² vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Segment Lebensmittel sowie 1.960 m² hinsichtlich Drogeriewaren auf. An diesen Standorten wird ein Umsatz von rd. 59,4 Mio. € p.a. im Lebensmittelsegment sowie rd. 10,9 Mio. € p.a. im Drogeriebereich generiert. Die Umsätze im Bekleidungs- und Schuhsegment belaufen sich hierbei auf sehr geringem Niveau, weshalb diese für die Nahversorgungszentren nicht separat aufgeführt werden.

3.1.3 Sonstige integrierte Lagen

Neben den o.g. zentralen Versorgungsbereichen übernehmen in Kempten auch strukturprägende Lebensmittelmärkte in sonstigen integrierten Standorten wichtige, fußläufige Versorgungsfunktionen für die Einwohner*innen im Einzugsgebiet.

Zu dieser Standortkategorie zählt als wichtigster Wettbewerber für den verlagerten Aldi-Markt ein Lidl-Lebensmitteldiscounter, welcher im Bezirk Kottern/Neudorf im südlichen Stadtgebiet in ca. 10 Minuten Fahrzeit (ca. 6 km) vom Vorhabenstandort entfernt liegt. Durch die Lage an der Ausfallstraße Ludwigstraße und dem weitreichenden Parkplatzmöglichkeiten übernimmt der Lebensmittelmarkt eine überwiegend autokund*innenorientierte Versorgungsfunktion, welche über das südliche Stadtgebiet Kemptens hinausgeht. Aufgrund der ähnlichen Zielgruppenausrichtung, vergleichbarem Sortiment und v.a. des gleichen Betriebstyps stellt dieser einen wesentlichen Wettbewerber des Projektvorhabens (Aldi-Markt) in dieser Standortkategorie dar. Nachgeordnet ist hier der Discounter Penny zu nennen, welcher nur ca. 2 km (ca. 4 Fahrminuten) vom Fenepark entfernt liegt. Aufgrund geringer Parkplatzkapazitäten versorgt der Discounter jedoch vorwiegend die Bewohner*innen im direkten Umfeld, wodurch sich die Wettbewerbsbeziehungen beschränken.

Deutlich nachgeordnet ist im südöstlichen Stadtgebiet Kemptens außerdem auf einen Supermarkt der Fa. Rewe hinzuweisen, welcher auch in größeren Umfang Drogeriewaren als Randsortiment anbietet. Der

¹⁶ Da der Zeithorizont zur Umsetzung des genannten Ansiedlungsvorhabens noch nicht feststeht, kann mit Blick auf mögliche Umsatzumlenkungen durch das Planvorhaben nur auf die bereits im Bestand vorhandenen Angebotsstandorte zurückgegriffen werden.

Vollsortimenter kann aus gutachterlicher Sicht als gut etablierter und wichtiger Versorgungsstandort sowohl für die Bevölkerung im Umgriff als auch für Autokund*innen aus den weiteren Bezirken Kemptens eingestuft werden. Der Standort weist neben einer größeren Entfernung zum Vorhabenstandort (ca. 5 km, 9 Minuten Fahrweg) auch einen unterschiedlichen Betriebstypen auf, wodurch Wettbewerbsaus-einandersetzungen eingeschränkt werden.

In den sonstigen integrierten Lagen ist kein Drogeriefachmarkt ansässig. Mit Blick auf den vorhandenen Angebotsbestand wird das Drogeriesegment im Wesentlichen durch die entsprechenden Randsortimentsabteilungen in den Lebensmittelmärkten vorgehalten. Als Wettbewerber für den Modepark Röther ist in dieser Lagekategorie noch auf den Anbieter Markenschuh Herrmann hinzuweisen, welcher auf knapp 1.000 m² Verkaufsfläche eine umfangreiche Markenauswahl an Schuhen vorhält.

Die Anbieter des Nahversorgungsbereichs weisen in den sonstigen integrierten Lagen innerhalb Kemptens eine Verkaufsfläche von rd. 7.130 m² im Lebensmittelsegment sowie 630 m² im Drogeriewarensegment auf. Der dort ermittelte Umsatz liegt bei ca. 37,5 Mio. € p.a. im Lebensmittelsegment sowie ca. 2,4 Mio. € p.a. im Drogeriewarensegment. Aufgrund der geringen Angebotsbreite im Bekleidungs- und Schuhbereich werden die Umsatzzahlen nicht separat aufgeführt.

3.1.4 Sonderstandorte und städtebauliche Randlagen

Außerhalb der oben genannten Lagen ergänzen die gemäß EHK Kempten (Allgäu) 2019 definierten Sonderstandorte (Fenepark, Im Allmey) sowie städtebaulichen Randlagen die Zentrenstruktur im Kemptener Stadtgebiet. Wichtigste Lebensmittelanbieter und Wettbewerber für das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben in dieser Lagekategorie stellen das SB-Warenhaus V-Markt (Sonderstandort Im Allmey) sowie eine Aldi-Filiale (Solitärlage Im Moos) dar.

Seit der Eröffnung im Mai 2021 (Wiederbelegung real-Standort) übernimmt V-Markt wichtige Magnetfunktionen im Sonderstandort Im Allmey und präsentiert sich zusammen mit anderen Konzessionären (u.a. Bäcker, Feinkost) trotz Betreiberwechsel als etablierter Versorgungsstandort. Insgesamt kann der Sonderstandort Im Allmey als leistungsstarker Einzelhandelsstandort eingestuft werden, welcher auch weit über Kempten hinaus Kund*innenfrequenzen generiert. V-Markt weist im Vergleich zum Aldi Lebensmitteldiscounter ein breiteres und tieferes Sortiment sowie einen höheren Anteil an Nonfood-Artikeln auf. Darüber hinaus verfügt der V-Markt über eine sehr große Drogeriewarenabteilung, sodass dieser Anbieter auch eine Konkurrenz zu dm darstellt. Als weiterer wichtiger Konkurrenzstandort präsentiert sich ein weiterer Aldi-Markt am Standort Im Moos. Der Discounter ist als langjährig etablierter und leistungsstarker Konkurrent einzustufen, welcher mit seinen umfangreichen Parkplatzkapazitäten und der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit (Lage an der B 19) ausschließlich Pkw-Kundschaft bedient.

Hinsichtlich des aperiodischen Bedarfs ist in den städtebaulichen Randlagen auch auf den Schuhmarkt RENO hinzuweisen, welcher neben dem Standort im Forum Kempten Allgäu auch über eine Filiale im Norden Kemptens an der Memminger Straße verfügt. Dieser Fachmarkt ist verkehrsgünstig an einem Kreisverkehr gelegen und bietet der Kundschaft einen großräumigen Parkplatz an.

Die Sortimente Lebensmittel und Drogerie werden in den städtebaulichen Randlagen in Kempten derzeit auf einer Verkaufsfläche von rd. 11.140 m² (Lebensmittel) sowie 1.190 m² (Drogerie) angeboten. Der Umsatz im Lebensmittelsegment beläuft sich dabei auf rd. 44,8 Mio. € p.a. sowie im Drogeriebereich auf ca. 5,1 Mio. € p.a.

3.2 Weitere Kommunen im Untersuchungsraum

Der erweiterte und modernisierte Fenepark wird neben den oben genannten Anbietern in Kempten selbst voraussichtlich auch mit unterschiedlichen Betrieben im Umland im Wettbewerb konkurrieren. Dabei spielt

jedoch aufgrund der Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung weniger der periodische Bedarf eine Rolle als vielmehr der aperiodische Bedarfsbereich, welcher weitaus größere Einzugsgebiete erschließt. Mit Blick auf den periodischen Bedarf sind aufgrund der räumlichen Nähe die Kommunen Dietmannsried (ca. 9 km nördlich) sowie Marktoberdorf (ca. 27 km östlich) untersuchungsrelevant. Im Hinblick auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen des aperiodischen Bedarfs im Umland sind v.a. die nächstgelegenen zentralen Orte von Relevanz. Hierzu zählen u.a. auch das Mittelzentrum Marktoberdorf sowie die Oberzentren Kaufbeuren (ca. 38 km nordöstlich) und Memmingen (ca. 32 km nördlich), die ein zu Modepark Röther vergleichbares Angebot vorweisen.

3.2.1 Dietmannsried

Die Einzelhandelsbetriebe in Dietmannsried befinden sich im Hinblick auf die Lage des Vorhabenstandortes im Norden Kemptens unmittelbar im Wirkungsgeflecht der Modernisierung und Erweiterung des Feneparks. Der Markt Dietmannsried befindet sich in ca. 9 km Entfernung (10-Minuten Fahrzeit) zum Vorhabenstandort.

Ortsmitte

Die Ortsmitte von Dietmannsried welche sich hauptsächlich entlang des Rathausplatzes/Kirchplatzes sowie der Memminger Straße erstreckt, präsentiert sich aufgrund des Angebots vor allem als fußläufiger Versorgungsstandort für die umgebende Wohnbevölkerung. Hier sind ausschließlich kleinteilige Anbieter vor allem des Nahversorgungsbereichs (u.a. Bäckerei, Metzgerei, Feinkost) angesiedelt. Aufgrund des geringen und kleinteiligen Besatzes im Lebensmittelsegment sind Wettbewerbsauswirkungen auf die Anbieter der Ortsmitte weitgehend auszuschließen.

Die Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich betragen in der Ortsmitte von Dietmannsried rd. 140 m². Im Bereich Lebensmittel werden am Standort rd. 1,3 Mio. € pro Jahr umgesetzt.

Sonstige Lagen

Die sonstigen Lagen in Dietmannsried beschränken sich auf die Fachmarkttagglomeration im südlichen Teil des Marktes, welche verstärkt auf motorisierte Kund*innengruppen ausgerichtet ist. Hier sind derzeit vier standardisierte Betriebstypen im Lebensmittelsegment ansässig (Discounter Aldi, Lidl, Penny, Vollsortimenter Feneberg). Als Hauptwettbewerber der geplanten Erweiterung und Modernisierung im Fenepark sind bzgl. des Lebensmittelhandels die Hard-Discounter Aldi und Lidl zu nennen. Beide präsentieren sich als attraktive, großflächige und gut frequentierte Märkte, welche überwiegend Autokund*innen bedienen. Ergänzt wird der periodische Bedarf in jener Fachmarkttagglomeration durch den Drogeriefachmarkt dm, welcher sich derzeit an einem solitären Standort südlich der anderen Anbieter befindet. In Planung stehen die Verlagerung und Erweiterung des Fenebergs zum dm-Standort, wodurch zukünftig eine Steigerung der Attraktivität und Frequenzen beider Märkte zu erwarten ist.

Abbildung 6: Einzelhandelsangebot des periodischen Bedarfs in Dietmannsried



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Ergänzt werden die Hauptwettbewerber Aldi, Lidl und dm außerdem durch den Bekleidungsfachmarkt kik, welcher jedoch aufgrund des Niedrigpreissegments und vorwiegend Eigenmarken nicht im Wettbewerb zum Erweiterungsvorhaben des Modeparks Röther steht. Wettbewerbsauswirkungen an den kik-Markt sind demnach auszuschließen.

Nach gutachterlicher Schätzung beträgt das Umsatzvolumen der Anbieter bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.640 m² rd. 24,1 Mio. € p.a. im Lebensmittel- sowie rd. 5,7 Mio. € p.a. im Drogeriebereich.

3.2.2 Marktoberdorf

Das nordöstlich von Kempten gelegene Mittelzentrum Marktoberdorf bietet ein breites Spektrum an Einzelhändler für den periodischen und aperiodischen Bedarf an. Da z.T. gegenüber dem Vorhaben im Fenepark Kempten anbietergleiche Einzelhandelsstrukturen vorhanden sind, stellt Marktoberdorf einen wesentlichen Wettbewerbsstandort für das Vorhaben dar. Jedoch wird aufgrund der Distanz von 23 km zwischen Kempten und Marktoberdorf nur der aperiodische Bedarf im Schuh- und Bekleidungssegment und das Drogerie-/Parfümeriesegment im periodischen Bedarf betrachtet, da diesen ein größeres Einzugsgebiet als dem Lebensmittelhandel zugeschrieben wird.

ZVB Innenstadt

Die Marktoberdorfer Innenstadt erstreckt sich über einen vergleichsweise großen Bereich rund um den Marktplatz (u.a. Meichelbeckstraße/Kaufbeurer Straße (B 472/16), Georg-Fischer-Straße, Eberle-Kögl-Straße, Salzstraße). Mit Blick auf den Einzelhandel ist ein lockerer Besatz mit nahezu ausschließlich inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben festzuhalten. Darüber hinaus kennzeichnen Gastronomen und Dienstleister die Innenstadt. Die Aufenthaltsqualität rund um den Marktplatz kann als positiv eingestuft werden. Wesentliche Vorschädigungen des zentralen Versorgungsbereichs (u.a. umfangreiche Ladenleerstände, Trading Down) sind nicht zu verzeichnen.

Aus dem Segment Bekleidung sind in der Innenstadt mit dem Modehaus Martin sowie mit einer Marco Moden Filiale Anbieter mit ähnlichem Markenportfolio wie der Modepark Röther verortet. Angesichts der Preisstruktur und Markenauswahl weisen die beiden Bekleidungsanbieter Wettbewerbsfunktionen mit dem geplanten Erweiterungsvorhaben von Modepark Röther auf. Darüber hinaus sind mehrere kleinere Modeboutiquen sowie der Fachmarkt NKD zu nennen, welche mit Blick auf das vorgehaltene Warenangebot keine wesentlichen Wettbewerber für das Vorhaben darstellen. Aus dem Schuhbereich sind bis auf das etwas in die Jahre gekommene Schuhhaus Sepp keine spezialisierten Fachmärkte oder -geschäfte in der Innenstadt verortet. Das Angebot setzt sich ausschließlich aus den kleineren Randsortimenten im Mode- und Sporthandel zusammen, sodass hier keine wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend beträgt bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.030 m² nach gutachterlicher Schätzung das Umsatzvolumen der Bekleidungsanbieter im ZVB Innenstadt Marktoberdorf ca. 9,2 Mio. € p.a. Der Umsatz im Schuhbereich wird aufgrund des geringen Angebotes nicht separat aufgeführt.

Sonstige Lagen

Der Angebotsbestand in den sonstigen Lagen in der Stadt Marktoberdorf ist durch Fachmarktconzepte unterschiedlicher Sortimente geprägt. Aus dem projektrelevanten Bereich des aperiodischen Bedarfs sind u.a. die Textilisten Christl's Modemarkt, kik und Takko zu nennen. Markenbekleidung, wie sie für den Anbieter Modepark Röther typisch ist, kann in den sonstigen Lagen demnach nur in Christl's Modemarkt erworben werden.

Nach gutachterlicher Schätzung erzielen die Bekleidungsanbieter in den sonstigen Lagen in Marktoberdorf auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.870 m² pro Jahr einen Gesamtumsatz von ca. 3,3 Mio. €.

Hinsichtlich der Drogeriewaren ist in den sonstigen Lagen Marktoberdorfs jeweils eine Filiale der Betreiber dm und Müller zu nennen. Insbesondere die moderne und marktgerechte dm-Filiale ist aus Richtung Kempten gut über die B 12 erreichbar, wodurch Wettbewerbsüberschneidungen zu erwarten sind.

Im Bereich Drogerie wird in Marktoberdorf nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 1.410 m² der strukturprägenden Drogeriemärkte ein Umsatz von ca. 9,5 Mio. € p.a. erwirtschaftet. Der Umsatz schließt den Drogeriewarenumsatz der Lebensmittelanbieter mit ein.

Abbildung 7: Einzelhandelsangebot im ZVB Innenstadt (Marktoberdorf)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

3.2.3 Kaufbeuren

Die ca. 38 km nordöstlich von Kempten gelegene Stadt Kaufbeuren verfügt in seiner Funktion als Oberzentrum über einen breiten Einzelhandelsbesatz in unterschiedlichen Branchen. Aufgrund der z.T. zum Fenepark vergleichbaren Angebots- sowie Betreiberstrukturen ist sie als wesentlicher Wettbewerbsstandort für das Vorhaben zu bewerten. In der Wettbewerbsbetrachtung werden die wesentlichen, in Konkurrenz zum Vorhaben stehenden Einzelhandelslagen genauer dargestellt und eingeordnet. Diese umfassen den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die Fachmarktlagen (u.a. Forettle Center).

ZVB Innenstadt

Der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich der Stadt Kaufbeuren orientiert sich maßgeblich an der historisch gewachsenen Altstadt um den Kirchplatz mit der St. Martinskirche. Um die Altstadt verlaufen vor allem im Norden und Osten gut ausgebaute Verkehrswege und erzeugen eine gute Erreichbarkeit. Großzügige Parkräume am Rand der Innenstadt und direkte Wegeverbindungen führen zu einer umfassenden Verkehrsberuhigung innerhalb des historischen Stadtkerns. Der zentral gelegene Kirchplatz stellt den Mittelpunkt der Innenstadt dar. Die Schmiedgasse, der Salzmarkt sowie die Kaiser-Max-Straße verfügen über einen dichten Besatz an unterschiedlichen Fachmärkten sowie -geschäften verschiedener Sortimente. Attraktive Gastronomiebetriebe, Dienstleister sowie öffentliche Nutzungen ergänzen den Angebotsmix im Einzelhandel. Insgesamt ist die Innenstadt von Kaufbeuren als enorm wettbewerbsfähig einzustufen und weist keine nennenswerten Vorschädigungen, wie zum Beispiel vermehrte Leerstände, auf. Das Angebot im Bekleidungssegment reicht von filialisierten und großflächigen Einzelhändlern (z.B. C&A, H&M) zu kleinteiligen inhabergeführten Läden (z.B. Kokkai Boutique, Scala Fashion). Eine Ergänzung bieten Einzelhändler mit spezialisierter Produktpalette (z.B. Baur Kindermoden, Salve plus size fashion). Für das Segment Schuhe besteht ebenfalls ein ausdifferenziertes Angebot (z.B. Deichmann, Schuhhaus Werdich).

Die wohl größte einzelbetriebliche Konkurrenz des Planvorhabens im Bekleidungs- und Schuhbereich stellt der Modemarkt Röther in Kaufbeuren dar (nächstgelegene Filiale des Modeanbieters). Dieser vertreibt auf einer Verkaufsfläche von mehr als 6000 m² ein umfangreiches Markenangebot im Bereich Bekleidung, Wäsche sowie Schuhe. Der moderne Standort an der B 16 ist verkehrlich sehr gut angebunden und verfügt

mit einer Tiefgarage über eigene Stellplatzkapazitäten. Angesichts eines umfangreichen Bekleidungsangebot mit attraktiven Marken und einer hohen Sortimentstiefe und -breite des etablierten und gut frequentierten Anbieters sind tiefgreifende Auseinandersetzungen mit dem Fenepark zu erwarten.

Im Bereich Bekleidung wird im ZVB Innenstadt Kaufbeuren nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 16.620 m² ein Umsatz von ca. 47,9 Mio. € p.a. erwirtschaftet. Im Bereich Schuhe beträgt der Umsatz bei einer Verkaufsfläche von ca. 3.010 m² ca. 7,6 Mio. € p.a.

Sonstige Lagen

Die sonstigen Lagen in Kaufbeuren bilden vor allem das Fachmarktzentrum Forettle Center, welches östlich der B 16 an den ZVB Innenstadt angrenzt. Dort sind u.a. die Anbieter MyShoes, Deichmann im Schuhbereich sowie Kik, Fussl Modestraße und Takko Fashion im Bekleidungsbereich angesiedelt, welche allesamt vorwiegend dem unteren Preissegment zugeordnet werden können. Aufgrund der Angebotsstruktur nehmen die sonstigen Lagen nur geringe Wettbewerbsfunktionen mit dem Vorhaben ein.

In Summe werden an den sonstigen Lagen Kaufbeurens auf einer Fläche von ca. 2.250 m² (Bekleidung) und ca. 750 m² (Schuhe) Umsätze in Höhe von ca. 4,0 Mio. € im Bekleidungsbereich sowie ca. 2,0 Mio. € im Schuhbereich jährlich erzielt.

Abbildung 8: Einzelhandelsangebot im ZVB Innenstadt (Kaufbeuren)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

3.2.4 Memmingen

Memmingen liegt ca. 32 km nördlich von Kempten und bietet durch die A 7 eine gute Verkehrsanbindung zum Planvorhaben. Als Oberzentrum ist Memmingen im Segment Bekleidung und Schuhe gut aufgestellt und verfügt über ein vielfältiges Angebot.

Die Memminger Innenstadt setzt sich aus einem Mix großformatiger sowie kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe unterschiedlichster Sortimente zusammen. Ergänzt wird das Handelsangebot durch attraktive weitere Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleister sowie öffentliche Einrichtungen. Die hohe Aufenthaltsqualität der Innenstadt wird neben dem vorhandenen Besitz außerdem durch die attraktive Platzgestaltung (u.a. Fußgängerzone) sowie der Lage am Memminger Stadtbach geprägt. Nennenswerte Vorschädigungen wie konzentrierte Leerstände in den Hauptgeschäftslagen oder Mindernutzungen sind bis auf das Rosenviertel (hier ist bereits eine weitreichende Neugestaltung in Planung) nicht zu konstatieren.

ZVB Innenstadt

Die Einzelhandelsbetriebe im Bekleidungs- und Schuhsegment bündeln sich vor allem entlang der Fußgängerzone Kramerstraße, zwischen dem Marktplatz, Schrankenplatz sowie entlang der Maximilianstraße. Diese Straßen bilden die Hauptlage des projektrelevanten Einzelhandels. Bis auf die Filiale des schwedischen Modelabels H&M sind in der Fußgängerzone vor allem kleinteilige Filial- und Fachgeschäfte anzutreffen. Als wesentliche Magnetbetriebe fungieren an der Maximilianstraße östlich der

Fußgängerzone die Häuser Mode und Sport der Fa. Reischmann sowie das Modehaus Eckhofer. Das Warenhaus Karstadt stellt mit einer großen Marktreichweite einen Ankerbetrieb am westlichen Rande der Innenstadt dar. Am Schrankenplatz ist als größter Anbieter ein Fachmarkt der Fa. C&A ansässig. Das Segment Schuhe ist durch unterschiedliche Anbieter geprägt. Als wichtigste Wettbewerber sind hierbei die Schuhhäuser der Fa. Werdich zu nennen.

Das Sortiment Bekleidung wird im ZVB Innenstadt in Memmingen derzeit auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 24.970 m² angeboten, das Schuhsegment auf ca. 2.370 m². Der Umsatz im Bekleidungssegment beläuft sich dabei auf rd. 62,7 Mio. € p.a., im Schuhsegment auf rd. 6,2 Mio. € p.a.

Sonstige Lagen

Discountformate im Bekleidungs- und Schuhsegment sind in Memmingen vor allem im nördlichen gelegenen Gewerbegebiet Amendingen (u.a. kik, Takko, Deichmann) ansässig. Aufgrund des niedrigen Preissegments und wenig Markenauswahl sind keine wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen mit dem geplanten Vorhaben im Fenepark zu erwarten.

Im Bereich Bekleidung wird in den sonstigen Lagen in Memmingen nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 4.160 m² ein Umsatz von ca. 10,1 Mio. € p.a. erwirtschaftet. Im Segment Schuhe beträgt der Umsatz bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.370 m² ca. 4,0 Mio. € p.a.

Abbildung 9: Einzelhandelsangebot im ZVB Innenstadt (Memmingen)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

3.2.5 Sonstige Standorte im Untersuchungsraum

Standorte im weiteren Umland (v.a. betriebstypengleiche bzw. betriebsähnliche Wettbewerber der projekt-relevanten Sortimente) nehmen aufgrund der großen Distanz nur in einzelnen Sortimentsbereichen Wettbewerbsfunktionen ein.

- Rd. 30 km südlich vom Planvorhaben befindet sich die Stadt **Immenstadt im Allgäu**, welche zusammen mit Sonthofen ein Oberzentrum bildet. Die Segmente Bekleidung und Schuhe werden überwiegend in inhabergeführten Fachgeschäften (Häusler Mode, Modehaus Rupp) sowie anteilig auch im filialisierten Einzelhandel des unteren Preissegments (z.B. Kik) angeboten. Das Angebot richtet sich dabei vorrangig an die Wohnbevölkerung von Immenstadt.
- Das rd. 31 km südlich vom Vorhabenstandort Fenepark in Kempten gelegene **Sonthofen** ist in Einzelhandelssegmenten Bekleidung und Schuhe breit aufgestellt. Das Angebot reicht von filialisierten Einzelhändlern (z.B. C&A, Bonita, Timberland und NKD) hin zu inhabergeführten Betrieben (z.B. Blickfang Mode, Mode für Männer – Ludwig) zu Einzelhandel mit spezialisierten Angeboten (z.B. Eisemann Hut-, Männer und Trachtenmode) und großflächigem Outlet mit Waren unterschiedlicher Preisstufen (z.B. Allgäu Outlet).

- Im rd. 33 km westlich vom Planstandort gelegenen **Isny im Allgäu** gibt es einen Mix von inhabergeführten und filialisierten Einzelhandel des Segments Bekleidung. Der filialisierte Einzelhandel besteht aus u.a. Fussl Modestraße und Marco Moden im mittleren Preissegment sowie Takko Fashion, NKD und Ernsting's Family im Discountbereich, ergänzt durch kleinteilige Modeboutiquen. Im Bereich Schuhe gibt es mit dem Fachmarkt Schuh-Mann nur einen spezialisierten Anbieter in Isny im Allgäu.
- **Leutkirch im Allgäu** (28 km nordwestlich vom Planvorhaben) bietet einen ausgewogenen Mix im Schuh- und Bekleidungssegment an. Letzteres Sortiment besteht aus Einzelhändlern im Fachmarktzentrum (Takko Fashion, Kik) und in der Innenstadt (z.B. AWG Mode Center, Marco Moden, Mode Oberem GmbH). Das Segment Schuhe wird z.B. durch Deichmann, Schuh-Mann und ShoeTown Werdich bedient.

4 Umsatzprognose

Als wesentliche Grundlage für die Auswirkungsanalyse ist die Umsatzleistung zu ermitteln, welche die geplanten Einzelhandelsnutzungen auf den jeweiligen Erweiterungsflächen im Fenepark angesichts der Attraktivität des Einkaufszentrums insgesamt und der Standortrahmenbedingungen erzielen können.

Zur Ermittlung der Umsatzleistungen für die Handelsbetriebe wurden **Flächenproduktivitäten** zugrunde gelegt, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation und Kaufkraft im Untersuchungsraum orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Umsätze der vorgesehenen Betreiber und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt wurde. Die Flächenproduktivitäten sind so angelegt, dass moderne und leistungsfähige Einzelhandelsstrukturen wirtschaftlich betrieben werden können.

Dabei sind im Vorfeld gewisse **positive Standortrahmenbedingungen** anzuführen, die sich auf die Umsatzerwartungen der geplanten und zur Erweiterung stehenden Anbieter auswirken und für alle Betriebe gelten:

- Überdurchschnittliche Kaufkraft, Kaufkraftkennziffer für die Stadt Kempten: 102,3
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr für die Bewohner*innen Kemptens und des nördlichen Umlandes aufgrund der Nähe zur B 19 sowie ortsübliche Anbindung an den ÖPNV
- Aufgrund der Ausstattung der Ursulasried- als auch Dieselstraße mit Fuß- und Fahrradwegen, Ermöglichung einer schnellen Erreichbarkeit für die Bewohner*innen der nördlich gelegenen Wohngebiete Ursularieds
- Fenepark als attraktiver Kopplungsstandort mit einem umfangreichen Betriebstypenmix (u.a. ansässige Betriebe Kaufmarkt, Saturn, Modemark Röther sowie mit den zukünftigen Discounter Aldi und Drogeriemarkt dm)
- Aufwertung des Standortes mit gleichzeitiger Attraktivitätssteigerung für das gesamte Umfeld (u.a. für die bestehenden Betriebe im Umfeld wie Saturn, Möbelhaus Forster)
- Moderne und attraktive Ladenkonzepte der neuen und zur Erweiterung stehenden Betriebe, nach Umbau moderner multifunktionaler Gebäudekomplex
- Keine Konkurrenzbetriebe, welche eine ähnliche Zielgruppenansprache und Produktpalette aufweisen wie die Betriebe Modemark Röther, Aldi oder dm, im näheren Umfeld (nächstgelegener Drogeriemarkt sowie Bekleidungsgeschäfte in der Einkaufsinnenstadt Kempten, nächstgelegene Discounter Penny (Schumacherring) sowie Norma (Ulmer Straße))

Negativ auf die Umsatzerwartung wirken sich v.a. die für die jeweiligen Betriebe angesetzten, vergleichsweise großen Verkaufsflächendimensionierungen aus. Auch schmälert die geplante Positionierung des Modemark Röther im Obergeschoss der Immobilie dessen Umsatzerwartung etwas.

Folgende Umsatzleistungen lassen sich für die einzelnen Betriebe ermitteln:

Lebensmitteldiscounter Aldi

Neben dem bereits ansässigen Kaufmarkt ist im Fenepark mit dem Discounter Aldi ein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² vorgesehen. Geplant ist dabei die Verlagerung und Erweiterung des derzeit am Standort Bleicherstraße ansässigen Aldi-Marktes in das Einkaufszentrum Fenepark. Das Altbaurecht des Standortes Bleicherstraße wird dabei aufgegeben, sodass bei vorliegendem Gutachten die Realisierung des Aldi-Marktes im Fenepark nur als Erweiterung und nicht als Neuansiedlung behandelt wird.

In der Regel erzielen Discounter der Fa. Aldi Süd gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2020/21 bei durchschnittlich 992 m² eine Flächenleistung in einer Größenordnung von durchschnittlich 9.130 €/m² VK.

Aufgrund der o.g. überwiegend positiven Rahmenbedingungen und der gegenüber der heutigen Filiale verbesserten Standortlage im Fenepark wird für den verlagerten Lebensmittelmarkt trotz der großen Dimensionierung von einer überdurchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 9.300 €/m² ausgegangen. Die derzeitige Flächenproduktivität am Altstandort wird auf ca. 9.000 €/m² geschätzt (u.a. wenig Kopplungsmöglichkeiten, Einschränkungen in der verkehrlichen Erreichbarkeit), wodurch sich der aktuelle Umsatz bei einer Verkaufsfläche von ca. 870 m² rechnerisch auf ca. 7,8 Mio. € p.a. beläuft. Nach der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.350 m² wird sich der Umsatz bei einer Flächenproduktivität von ca. 9.300 €/m² auf 12,6 Mio. € p.a. erhöhen.

Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Lebensmitteldiscountern i.d.R. bei rd. 80 %. Ein Anteil von ca. 8 % kann dem Drogeriewarenwarenssegment zugeschrieben werden. Der restliche Anteil von ca. 12 % entfällt hingegen auf typische Randsortimente (u.a. Zooartikel, Zeitschriften) und Aktionswaren und kann dementsprechend je nach Aktionswoche hinsichtlich des Warenumfangs variieren. Typische Aktionsartikel fallen u.a. in die Sortimentskategorien Bekleidung, Elektronik oder Haushaltswaren. Aufgrund der Fluktuation der Aktionswaren sind für die vorliegende Untersuchung in diesem Zusammenhang jedoch nur die Umsatzanteile im Lebensmittel- und Drogeriewarensegment relevant. Somit erzielt der Aldi-Markt nach der geplanten Verlagerung und Erweiterung einen Umsatz im Lebensmittelbereich i.H.v. rd. 10,0 Mio. €, während ca. 1,0 Mio. € auf den Drogeriewarenbereich sowie ca. 1,5 Mio. € auf unterschiedliche restliche Randsortimente entfallen.

Drogeriefachmarkt dm

Neben dem Discounter Aldi wird auch ein Drogeriefachmarkt der Fa. dm zukünftig wesentliche Magnetfunktionen im Fenepark übernehmen. Die Drogerie dm verfügt über ähnliche, überwiegend, positive Rahmenbedingungen wie der Aldi-Markt. Lediglich die geplante Verkaufsflächengröße von ca. 800 m² ist überdurchschnittlich groß angesetzt und kann sich limitierend auf die Flächenproduktivität auswirken.

Gemäß Retail Real Estate Report 2020/21 erzielen Drogeriefachmärkte der Fa. dm durchschnittliche Flächenproduktivitäten i.H.v. ca. 6.728 €/m². Die durchschnittliche Verkaufsfläche liegt dabei bei ca. 623 m². Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen erscheint eine Flächenproduktivität von max. rd. 6.500 €/m² für den geplanten Drogeriefachmarkt dm im Fenepark realistisch.

Mit Blick auf die vorgesehene Verkaufsfläche von rd. 800 m² beläuft sich der jährliche Umsatz des Fachmarktes rechnerisch auf ca. 5,2 Mio. €, davon entfallen auf das Hauptsortiment Drogeriewaren in Summe ca. 3,9 Mio. € (ca. 75 %). Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Drogeriemärkten wie dm bei ca. 10 %, dementsprechend erzielt der dm-Markt in diesem Sortiment einen Umsatz von ca. 0,5 Mio. €. Die restlichen Anteile von ca. 15 % können unterschiedlichen Randsortimenten (u.a. Zooartikel, GPK- und Haushaltswaren, Elektronik/Foto, Schreibwaren) zugeschrieben werden. Insgesamt wird somit für alle Randsortimente ein Umsatz von ca. 0,8 Mio. € prognostiziert, welche aufgrund der geringen Anteile in den folgenden Berechnungen des vorliegenden Gutachtens nicht im Detail berücksichtigt werden.

Modemark Röther

Ein weiterer Baustein der Planungen im Fenepark bildet der zu erweiternde Modemark Röther. Der derzeit mit ca. 3.350 m² Verkaufsfläche im Erd- und Obergeschoss ansässige Modemark soll zukünftig mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.600 m² in der ersten Etage angesiedelt werden.

Exkurs: Anbieterprofil Modemark Röther

Der Anbieter Modemark Röther gehört zum familiengeführten Konzern der Röther Beteiligungs GmbH, welche nach aktuellem Stand insgesamt 45 Filialen in Deutschland betreibt.¹⁷ Modemark Röther zählt zu den

¹⁷ Quelle: Röther Beteiligungs GmbH 2021

führenden Textilhändlern nach Umsatz in Deutschland. Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei auf verschiedene Modemarken im Damenbekleidungssegment. Darüber hinaus bietet der Modepark auch Herren- und Kinderbekleidung sowie Wäscheartikel an. Das Sortiment Schuhe sowie weitere verschiedene Randsortimente (u.a. Schmuck, Lederwaren) runden das Warenspektrum im Modepark Röther ab. Die überwiegende Zahl der Modepark Röther Filialen ist an klassischen Fachmarkt- oder Einkaufscenterstandorten in Ober- und Regionalzentren sowie Metropolen angesiedelt (u.a. in Bayern in Augsburg, Neu-Ulm oder Rosenheim). Ausnahmen bilden einige Filialen in hochfrequentierten Innenstadtlagen wie in Kaufbeuren. Die Verkaufsflächen reichen bei Modepark Röther bis zu 10.000 m².

Gemäß Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel erzielen Fachmärkte im Bekleidungssegment durchschnittlich Flächenproduktivitäten in einer Spanne zwischen 1.000 und 1.600 €/m².¹⁸ Der Modepark Röther weist im Vergleich zu typischen Fachmarkt-konzepten z.T. Charakteristika auf, die an ein Bekleidungskaufhaus erinnern (bspw. vergleichbare Markenangebote, preisintensivere Marken als „klassische“ Fachmärkte wie Takko, kik etc.). In der Folge können tendenziell auch höhere Flächenproduktivitäten angenommen werden (worst-case Betrachtung).

Angesichts der derzeit vorherrschenden Rahmenbedingungen im Fenepark (u.a. Modernisierungstau, weniger Kopplungsmöglichkeiten für den Modepark) ist mit der Realisierung des Vorhabens trotz größerer Verkaufsflächendimensionierung sowie Verlagerung in die erste Etage von einer Erhöhung der aktuellen Flächenproduktivität (aktuell: ca. 1.600 €/m²) auszugehen. Mit ca. 1.700 €/m² wird eine Flächenproduktivität zugrunde gelegt, welche für den Modepark in einem modernen, attraktiven Einkaufszentrum mit hohen Kopplungsintensitäten realistisch erscheinen (worst-case-Betrachtung). Dadurch wird sich nach der Erweiterung des Modeparks um ca. 2.250 m² auf 5.600 m² Verkaufsfläche der Gesamtumsatz von rd. 5,4 Mio. € auf 9,5 Mio. € erhöhen. Der Umsatzschwerpunkt liegt mit ca. 8,1 Mio. € entsprechend des Verkaufsflächenanteils (ca. 85 %) im Bekleidungs-bereich (inkl. Wäsche). Ca. 10 % kann dem Schuhsegment zugeschrieben werden (ca. 1,0 Mio. €).

Somit erzielt der Modepark Röther nach der geplanten Erweiterung einen Umsatz im Bekleidungssegment i.H.v. rd. 8,1 Mio. €, während ca. 1,0 Mio. € auf das Sortiment Schuhe sowie ca. 0,5 Mio. € auf unterschiedliche restliche Randsortimente (Accessoires wie Lederwaren, Schmuck) entfallen.

Zusammenschau

Im Hinblick auf die Ermittlung von Umsatzumverteilungswirkungen, die durch die geplante Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe Aldi und Modepark Röther entstehen, ist lediglich der Umsatz von Relevanz, der durch die Verkaufsflächenmehrung entsteht. Der Umsatz der Anbieter Aldi und Modepark Röther in ihrer heutigen Größe wird bereits jetzt und zukünftig am Standort gebunden werden. Hinzu kommt der Umsatz, welcher durch die Neuansiedlung des Drogeriemarktes dm generiert wird.

Die geplanten Erweiterungs- und Neuansiedlungsbestrebungen im Fenepark generieren nach gutachterlicher Einschätzung ein gegenüber dem Bestand zusätzliches Umsatzvolumen i.H.v. 12,5 Mio. € in den prüfungsrelevanten Sortimenten. Dabei handelt es sich nach Einschätzung der cima um die maximal am Standort möglichen Umsatzleistungen (worst-case-Betrachtung).

Der Umsatzzuwachs der Anbieter Aldi und Modepark Röther sowie die Umsatzneugenerierung des Drogeriemarktes dm setzt sich wie folgt aus den prüfungsrelevanten Sortimente zusammen:

¹⁸ Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

Tabelle 3: Kumulierte Umsatzzuwächse im Fenepark nach Sortimenten

	Umsatzvolumen in Mio. €			
	Lebensmittel	Drogeriewaren	Bekleidung (inkl. Wäsche)	Schuhe
Lebensmitteldiscounter Aldi	3,8	0,4	<< 0,1	-
Drogeriemarkt dm	0,5	3,9	<< 0,1	-
Modepark Röther	-	-	3,5	0,4
Gesamt	4,3	4,3	3,5	0,4

CIMA-Berechnungen 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Die Umverteilungseffekte durch den Zusatzumsatz in den Randsortimenten sind bei allen Anbietern über zahlreiche Sortimente hinweg als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben und Sortimenten. Nennenswerte Umsatzverluste, aus denen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren, sind bei den bestehenden Anbietern durch die Randsortimente nicht zu erwarten. Entsprechend werden die Randsortimente nicht separat aufgeführt.

5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens

5.1 Vorbemerkungen

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die *cima* von einem „worst-case“-Ansatz aus. Dieser legt – unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Wettbewerbssituation im Umfeld, Standortlage etc.) – den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde, der aus Gutachtersicht am Vorhabenstandort von dem Planvorhaben generiert werden könnte. Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsraum sowie im Umland zu simulieren. Der Fokus bei dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie wohnortnahen Versorgungsstrukturen.

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungskerne der Standortkommune oder anderer Orte im Untersuchungsgebiet sind in der Regel dann anzunehmen, wenn in Folge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs von mehr als 10 % zu vermuten ist.¹⁹ Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).

Die *cima*, wie auch viele andere Experten, hält die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden. In Anlehnung an ein Urteil des OVG Münster geht die *cima* davon aus, dass Umsatzverlagerungen zwischen 7 % und 12 % abwägungsrelevant sind und in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung anderer Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereich, Leistungsfähigkeit der Betriebe) abgewogen werden müssen.²⁰

Die *cima* sieht jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden Standorte und zentrale Versorgungsbereiche untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt und das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren beeinträchtigen kann.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing, etc.) im Sinne eines

¹⁹ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

²⁰ Vgl. OVG NRW Az. 7a D 60/99.DE vom 7.12.2000, S. 53ff.

verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufgabe, -verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Nachfolge, Standortpolitik, etc.).

Es ist davon auszugehen, dass als Folge der Modernisierung und Erweiterung des Feneparks in den unterschiedlichen Sortimentsbereichen Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind. Diese sind im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zu ermitteln und zu bewerten. Für die Wirkungsanalyse von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben ist in einem „worst-case“-Szenario mit dem maximal möglichen Umsatz zu rechnen. So sind im Rahmen des Gutachtens Überprüfungen hinsichtlich der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens anzustellen. Im Fokus stehen dabei die in Kempten gelegenen zentralen Versorgungsbereiche:

- ZVB Einkaufsinnenstadt
- Nahversorgungszentren

sowie mit Blick auf die verschiedenen prüfungsrelevanten Sortimente weitere zentrale Versorgungsbereiche in folgenden Kommunen:

- Dietmannsried (Ortsmitte)
- Marktoberdorf (ZVB Innenstadt)
- Kaufbeuren (ZVB Innenstadt)
- Memmingen (ZVB Innenstadt)
- Weitere ZVB im Umland (u.a. Immenstadt, Sonthofen, Isny im Allgäu, Leutkirch im Allgäu)

Darüber hinaus wird außerdem auf die Angebotsstrukturen in sonstigen Lagen abgestellt.

Es ist davon auszugehen, dass es durch die Erweiterung des Einkaufszentrums Fenepark in gewissem Umfang zu Umsatzumverteilungswirkungen (sprich neuen Wettbewerbssituationen) innerhalb des Feneparks kommen wird. Insbesondere hinsichtlich der Lebensmittel- und Drogeriewaren wird sich die Konkurrenzsituation innerhalb des Feneparks erhöhen, was überwiegend den Vollsortimenter Kaufmarkt betrifft. Im Gegenzug werden die angesprochenen Bestandsbetriebe durch die Modernisierung und Attraktivitätssteigerung sowie Neuschaffung von Handelsflächen i.S. einer Erhöhung der Kund*innenakzeptanz profitieren. Somit gleichen sich etwaige zu fürchtende Umsatzverluste bei den bestehenden Anbietern wie Kaufmarkt – vor allem im Hintergrund mit der geringfügigen Flächenverkleinerung – im Fenepark aus.

I.S. einer „worst-case“ Analyse werden, die im nachfolgenden Kapitel dargestellten zu erwartenden Umsatzumverteilungen in den einzelnen Sortimenten ohne Berücksichtigung der Umsatzumlenkungen innerhalb des Feneparks simuliert. Bei Berücksichtigung von möglichen Umverteilungseffekten innerhalb des Einkaufszentrums würden die Umlenkungen gegenüber den Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Versorgungsbereichen (ausschließlich Lebensmittel- und Drogeriewaren) ggf. geringfügig niedriger ausfallen.

Zur Prüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen wird jedes Sortiment separat betrachtet.

5.2 Umsatzumverteilung nach Sortimenten

5.2.1 Lebensmittelbereich

Im Lebensmittelbereich ist v.a. die Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes relevant. Nachgeordnet spielt auch der Lebensmittelrandsortimentsanteil bei dem geplanten dm eine Rolle.

Im Hinblick auf die im Lebensmittelbereich zu erwartenden Umsatzumlenkungen sind folgende Kenngrößen zu nennen:

- Im Zuge der Verlagerung des Aldi-Marktes aus der Bleicherstraße in den Fenepark ist eine max. Erweiterung um rd. 480 m² vorgesehen, sodass sich die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelsegment auf insgesamt rd. 1.350 m² beläuft. Die Umsatzschätzung, die sich im Lebensmittelbereich durch die Erweiterung ergibt, liegt bei ca. 3,8 Mio. €.
- Hinzu kommt der Umsatz im Lebensmittelbereich, welcher als Randsortiment im projektierten dm Drogeriemarkt voraussichtlich generiert. Dieser liegt bei schätzungsweise 0,4 Mio. € (vgl. Kapitel 4).

Die Umsatzverluste, die sich gemäß Berechnungen der cima bei Realisierung der genannten Lebensmittelflächen an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum ergeben, sind stark an dem im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerb orientiert. Von welchen Standorten der Umsatz des Planvorhabens voraussichtlich abgezogen wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten rechnerisch im Untersuchungsraum genau darstellen, ist in der folgenden Tabelle 4 detailliert aufgeführt.

Tabelle 4: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich

Standort/Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umverteilung in Mio. € p.a.	Umverteilung anteilig
Kempten			
ZVB Einkaufsinnenstadt	31,3	ca. 0,2	< 1 %
Nahversorgungszentren			
... NVZ Magnusstraße/ Ludwigstraße	9,2	0,5 – 0,6	ca. 6 %
... NVZ Lindauer Straße/ Aybühlweg	11,1	0,1 – 0,2	1 – 2 %
... restliche Nahversorgungszentren	39,2	0,4 – 0,5	1 – 2 %
Sonstige integrierte Lagen	37,5	0,6 – 0,7	1 – 2 %
Städtebauliche Randlagen	44,8	ca. 1,2	2 – 3 %
Dietmannsried			
Ortsmitte	1,3	< <0,1	n.n.
Sonstige Lagen	24,1	ca. 0,8	3 – 4 %
Standorte außerhalb		0,3	irrelevant
GESAMT		4,3	

CIMA-Berechnungen 2021; Rundungsdifferenzen möglich; n.n. = nicht nachweisbar

Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten lassen sich im Lebensmittelbereich folgende versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen durch das geplante Erweiterungsvorhaben ableiten:

- Insgesamt werden durch die Ansiedlung im Lebensmittelbereich rd. 4,3 Mio. € p.a. umverteilt. Das Vorhaben wurde im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung bewertet, entsprechend stellen die prozentual dargestellten Umverteilungseffekte die maximal mögliche Umverteilung dar.
- Die wesentlichen Umsatzumlenkungen finden innerhalb des **Kemptener Stadtgebiets** statt. Hierbei sind die Angebotsstrukturen in der **Einkaufsinnenstadt Kempten** nur geringfügig betroffen. Gegenüber den dort ansässigen Lebensmittelanbietern belaufen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen auf ca. 0,2 Mio. € p.a. und befinden sich damit bei weniger als 1 %. Entsprechend der geringen Umlenkungsquote sind negative städtebauliche Auswirkungen gegenüber den Strukturen im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt ausgeschlossen. Neben der Einkaufsinnenstadt werden auch die Nahversorgungszentren qua EHK Kempten (Allgäu) 2019 als zentrale Versorgungsbereiche definiert. In diesem Zusammenhang sind aufgrund des Angebots-

bestands insbesondere die beiden Nahversorgungszentren NVZ Magnusstraße/Ludwigstraße sowie NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg von Umsatzverlusten betroffen.

Mit Blick auf das **NVZ Magnusstraße/ Ludwigstraße** ist mit Umsatzumverteilungen i.H.v. 0,5 – 0,6 Mio. € p.a. zu rechnen. Diese betreffen im Wesentlichen den anbiertergleichen Markt Aldi, nachgeordnet auch die kleinteiligen Strukturen im Lebensmittelbereich sowie den Drogeriemarkt Rossmann. Es handelt sich jedoch um einen voll wettbewerbsfähigen, hoch frequentierten Standort mit einem attraktiven Branchen- und Anbiertermix. Die Bestandsumsätze der dortigen Anbieter Aldi und Rossmann sind entsprechend überdurchschnittlich angesetzt. Da es sich demnach um wirtschaftlich leistungsfähige Wettbewerber handelt, ist angesichts der moderat zu bewertenden Umlenkungsquote von ca. 6 % nicht mit einer strukturprägenden Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches zu rechnen.

Deutlich weniger, aber dennoch nennenswert betroffen ist aufgrund der räumlichen Distanz und des dort ansässigen Anbieters Lidl hingegen das **NVZ Lindauer Straße/ Aybühlweg**. Die Umverteilungseffekte erreichen hier ein Niveau von nur 1 – 2 % (ca. 0,1 – 0,2 Mio. € p.a.). Von diesen geringen Umsatzumverteilungen sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Gegenüber den weiteren qua Zentrenkonzept definierten **Nahversorgungszentren** fallen die Umlenkungen mit 0,4 – 0,5 Mio. € p.a., d.h. 1 – 2 % vergleichsweise gering aus. Vor allem mit Blick auf die Verteilung der Umlenkungen auf eine hohe Zahl an Anbietern in dieser Standortkategorie ist nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen dieser wohnortnahen Versorger auszugehen.

Auch in den **sonstigen integrierten Lagen** ist bei Realisierung des Planvorhabens gemäß gutachterlichen Berechnungen im Lebensmittelbereich von Umsatzrückgängen auszugehen. Die Angebotsstrukturen in den integrierten Lagen werden mit Umsatzverteilungswirkungen in einer Größenordnung von rd. 0,6 – 0,7 Mio. € p.a. konfrontiert. Aufgrund der Nähe zum Standort des Planvorhabens, der ähnlichen Kund*innenansprache und/oder der Zielgruppenorientierung werden gegenüber den Märkten Penny am Schuhmacherring und Lidl in der Ludwigstraße die stärksten wettbewerblichen Wirkungen durch das projektierte Vorhaben eintreten. Nachgeordnet ist auch der Vollsortimenter Rewe in der Magnusstraße zu nennen. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich entsprechend auf eine Vielzahl von Betrieben, welche allesamt als etablierte und leistungsfähige Lebensmittelmärkte im Kemptener Nahversorgungsgefüge einzustufen sind. Mit einer Umverteilungsquote von 1 – 2 % werden folglich keine städtebaulichen Beeinträchtigungen induziert.

Weitere wesentliche Wettbewerbsstrukturen der zukünftigen Lebensmittelflächen im Fenepark sind in den **städtebaulichen Randlagen** verortet. Hierbei ist neben einem weiteren Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi Süd in der südwestlichen Kernstadt auch der V-Markt im Sonderstandort Im Allmey anzusprechen. Im Hinblick auf die Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur, die verkehrliche Erreichbarkeit und die Zielgruppenansprache nehmen diese Anbieter, v.a. der Aldi-Markt, weitreichende Wettbewerbsfunktionen gegenüber dem zukünftigen Lebensmittelangebot im Fenepark ein. Die verkehrsgünstig gelegenen Angebotsstrukturen in den städtebaulichen Randlagen können allesamt als leistungsfähig und attraktiv eingestuft werden. Entsprechend werden die durch das Modernisierungsbestreben im Fenepark ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen i.H.v. ca. 1,2 Mio. € p.a. und damit ca. 2 – 3 % nicht zu einer Verschlechterung der Versorgungsstrukturen führen.

Umsatzumlenkungen innerhalb des Feneparks, die durch die neuen Handelsflächen im Lebensmittelbereich bei den bestehenden Anbietern ausgelöst werden, gleichen sich durch erwartbare positive Effekte für die Bestandsbetriebe (u.a. größere Kund*innenakzeptanz, Kopplungseffekte) aus (vgl. Kapitel 5.1).

- Ein wesentlicher Anteil der Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich (rd. 0,8 Mio. € p.a.) findet gegenüber den entsprechenden Lebensmittelstrukturen in der nördlich gelegenen Kommune **Dietmannsried** statt. Aufgrund des umfangreichen Angebotes in verkehrsgünstiger Fachmarktlage nahe

der A 7 kann Dietmannsried als eine wichtige Einkaufsdestination im Nahversorgungsbereich auch z.T. für die Bewohner*innen des nördlichen Stadtgebietes Kempten eingestuft werden. Betroffen werden von dem Modernisierungs- und Erweiterungsbestreben im Fenepark vor allem die betriebstypen-gleichen Hard-Discounter Aldi und Lidl. Allerdings sind die Anbieter aufgrund starker Kund*innen-frequenzen und der überwiegenden Autokund*innenorientierung mit weitläufigen Parkplatzmöglich-keiten als umsatzstark einzustufen, sodass trotz der Umsatzverluste von rd. 0,8 Mio. € p.a. (d.h. Umverteilungsquote von 3 – 4 %) keine Gefährdung der Anbieter anzunehmen ist. Negative städtebauliche Effekte sind folglich für den Lebensmittelbereich in den sonstigen Lagen in Dietmanns-ried nicht zu erwarten.

Die Umsatzverluste gegenüber den in der Ortsmitte Dietmannsried vorhandenen kleinteiligen Strukturen im Lebensmittelbereich (u.a. Metzgerei, Bäckerei) belaufen sich auf ein sehr geringes Niveau von weit weniger als 0,1 Mio. € p.a. und befinden sich damit einzelbetrieblich unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit.

- Weitere Umsatzzumlenkungen werden außerdem gegenüber **Standorten von Lebensmittelmärkten außerhalb** der o.g. Lagen ausgelöst (ca. 0,3 Mio. € p.a.). Die hier stattfindenden Umsatzzumverteilungen verteilen sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Kommunen (u.a. Betzigau, Wildpoldsried, Marktoberdorf), sodass sie einzelbetrieblich nicht nachweisbar sind.

In einer Gesamtschau fallen die Umsatzzumverteilungswirkungen im Lebensmittelbereich insbesondere gegenüber den städtebaulich schützenswerten Standortlagen gering bis moderat aus, sodass eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren) sowie der sonstigen Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden kann.

5.2.2 Drogerie-/Parfümeriewaren

Auch im Drogeriewarenbereich ergeben sich durch die vorgesehene Neuansiedlung eines Drogeriemarktes der Fa. dm im Fenepark Umsatzzumverteilungen im Untersuchungsraum. Bei einer zu prüfenden Verkaufsfläche von rd. 800 m² ergibt sich eine Umsatzleistung i.H.v. ca. 5,2 Mio. €, ca. 3,9 Mio. entfallen dabei auf Drogerie- und Parfümeriewaren. Hinzu kommen die Randsortimentsanteile im Drogeriewarenbereich des projektierten Aldi-Marktes, welcher im Zuge der Realisierung des Planvorhabens an den Standort Fenepark verlagert und erweitert werden soll (ca. 0,4 Mio. €).

Aktuell wird das Drogerieangebot im Fenepark im Wesentlichen durch die Randsortimente von Kaufmarkt gestellt. Des Weiteren übernehmen neben Rossmann im NVZ Magnusstraße/ Ludwigstraße nur Drogeriefachmärkte in der Einkaufsinnenstadt die wesentlichen Versorgungsfunktionen im Drogeriewarenbereich für die Kemptener Bevölkerung. In Summe ist das Drogeriewarensegment in Kempten vergleichsweise gering ausgeprägt. Aus diesem Grund sind in gewissem Umfang aktuell Kaufkraftabflüsse im Drogeriesegment an Standorte im Umland festzuhalten (u.a. Dietmannsried). Diese könnten durch eine Ansiedlung des Magnetbetriebs dm ggf. umgekehrt werden (Kaufkraftrückholeffekte).

Die vor diesem Hintergrund im Drogeriebereich ausgelösten Umsatzzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum und darüber hinaus sind detailliert in Tabelle 5 aufgeführt:

Tabelle 5: Umsatzumverteilungseffekte im Drogeriewarenbereich

Standort/Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umverteilung in Mio. € p.a.	Umverteilung anteilig
Kempten			
ZVB Einkaufsinnenstadt	30,2	ca. 1,5	ca. 5 %
Nahversorgungszentren			
... NVZ Magnusstraße/ Ludwigstraße	5,1	ca. 0,5	9 – 10 %
... restliche Nahversorgungszentren	5,8	ca. 0,3	5 – 6 %
Sonstige integrierte Lagen	2,4	0,1 – 0,2	6 – 7 %
Städtebauliche Randlagen	5,1	ca. 0,4	7 – 8 %
Dietmannsried			
Sonstige Lagen	5,7	0,5 – 0,6	9 – 10 %
Marktoberdorf			
Sonstige Lagen	9,5	ca. 0,4	4 – 5 %
Standorte außerhalb		0,5	irrelevant
GESAMT		4,3	

CIMA-Berechnungen 2021; Rundungsdifferenzen möglich; n.n. = nicht nachweisbar

Es lassen sich folgende versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Drogeriesegment prognostizieren:

- Insgesamt werden im Drogeriewarenbereich rd. 4,3 Mio. € umverteilungswirksam. Auch im Hinblick auf Drogerieartikel wurde das Vorhaben im Sinne einer „worst-case“ Betrachtung bewertet, entsprechend stellen die prozentual dargestellten Umverteilungseffekte die maximal mögliche Umverteilung dar.
- Rund zwei Drittel der Umsatzumlenkungen finden nach gutachterlicher Einschätzung innerhalb des Kemptener Stadtgebiets statt:

Der zentrale Versorgungsbereich **Einkaufsinnenstadt** ist dabei angesichts des größten Drogerieangebotes mit jeweils zwei dm- und Müller Drogeriefachmärkten und damit einhergehenden intensiven Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben am umfangreichsten von den Umsatzumlenkungen betroffen. Die vier Fachmärkte sind zusammen mit den weiteren kleinteiligen Strukturen im Drogeriewarenbereich vor Ort (u.a. Parfümerien) als überwiegend langjährig etablierte, leistungsstarke und attraktive Anbieter einzustufen. In Anbetracht der Umsatzumlenkungen i.H.v. ca. 1,5 Mio. € p.a., die in einer Umverteilungsquote von moderaten ca. 5 % resultieren, sind keine negativen städtebaulichen Effekte i.S.v. Betriebsschließungen o.ä. zu erwarten. Darüber hinaus profitieren die in der Innenstadt gelegenen Drogeriefachmärkte von enormen Kopplungseffekten mit den anderen innerstädtischen Einzelhandelsbetrieben (u.a. Fußgängerzone, Forum Allgäu), sodass auch langfristig von einer starken Kund*innenfrequenz auszugehen ist.

Weitere bedeutende Wettbewerbsauseinandersetzungen finden gegenüber den Einzelhandelsbetrieben in den Nahversorgungszentren statt. Hiervon sind selbstverständlich nicht sämtliche Nahversorgungszentren gleichermaßen betroffen. Aufgrund des dort ansässigen Angebotes mit dem Spezialanbieter Rossmann ist das **NVZ Magnusstraße/Ludwigstraße** am stärksten von den Umsatzumlenkungen tangiert.²¹ Die Umverteilungswirkungen bewegen sich dort bei ca. 0,5 Mio. € p.a., welche sich in einer relativen Umverteilungsquote von 9 – 10 % ausdrücken. Als wichtigster Wettbewerber ist in diesem

²¹ Die geplante Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im potenziellen NVZ Oberwang wurde aufgrund des unsicheren Zeithorizonts der Realisierung nicht berücksichtigt. Aufgrund der derzeit geringen Dichte an Drogeriemärkten im Stadtgebiet Kempten ist in diesem Warenbereich grundsätzlich enormes Potenzial für weitere Ansiedlungen vorhanden. Dementsprechend ist die Ansiedlung zweier Drogeriefachmärkte außerhalb der Innenstadt durchaus (bei gegebener Verträglichkeit gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Nahversorgungslagen) zu begrüßen. Das Vorhaben im Fenepark wird aus gutachterlicher Sicht das Ansiedlungsvorhaben im NVZ Oberwang nicht konterkarieren oder gar in Frage stellen.

Zusammenhang der dort ansässige Rossmann Drogeriefachmarkt zu nennen, nachgeordnet auch Aldi mit den entsprechenden Randsortimenten. Da es sich bei den genannten Einzelhandelsformaten sowie weiteren kleinteiligen Konzessionären im NVZ um wirtschaftlich leistungsfähige und langjährig etablierte Anbieter sowie ein insgesamt attraktives Zentrum mit hoher fußläufiger Versorgungsbedeutung handelt, ist trotz der etwas höheren Umlenkungsquoten von 9 – 10 % nicht mit einer strukturschädigenden Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs zu rechnen. Vor diesem Hintergrund sind keine negativen städtebaulichen Effekte, einhergehend mit der Schließung eines Magnetbetriebs, zu erwarten.

In den übrigen **Nahversorgungszentren** ist angesichts des Mangels an Wettbewerbsstandorten im Drogeriesegment lediglich mit Umsatzumlenkungen i.H.v. ca. 0,3 Mio. € p.a. zu rechnen, was einer noch moderat einzustufenden Quote von 5 – 6 % entspricht. Die Umlenkungen betreffen ausschließlich diejenigen Umsatzanteile, die die dort ansässigen Lebensmittelanbieter im Drogeriebereich erzielen. Bei Betrachtung der Gesamtumsatzleistung der Lebensmittelhändler fallen die Umlenkungsquoten deutlich geringer aus. Entsprechend sind keine negativen städtebaulichen Effekte auf die Einzelhandelsstrukturen in den weiteren Nahversorgungszentren abzuleiten.

Ähnlich gering fallen die Umsatzumlenkungen gegenüber den Einzelhandelsstrukturen in den sonstigen wohnortnahen Lagen aus. Die Anbieter in den **sonstigen integrierten Lagen** werden von Umsatzumverteilungswirkungen in einer Größenordnung von 0,1 – 0,2 Mio. € p.a. konfrontiert. Wie auch in den Nahversorgungszentren sind hier die Wettbewerber die größeren Lebensmittelmärkte (u.a. Rewe, Lidl) betroffen. Die Umlenkungsquoten erreichen hier ein Niveau von 6 – 7 % und sind mit Blick auf die Gesamtumsätze der Wettbewerber zu relativieren und somit als unbedenklich einzustufen.

Da auch in den **städtebaulichen Randlagen** (inkl. Sonderstandorte) keine Spezialanbieter aus dem Drogeriesegment ansässig sind, stellen die größeren Lebensmittelmärkte das relevante Angebot. Insbesondere das neu angesiedelte SB-Warenhaus V-Markt (ehemals real) verfügt über eine umfangreiche und mit einem Drogeriefachmarkt vergleichbare Drogeriewarenabteilung, aber auch die Discountformate Aldi und Norma weisen entsprechende Randsortimentsabteilungen auf. Insgesamt werden die genannten Anbieter mit Umsatzverlusten i.H.v. ca. 0,4 Mio. € p.a. konfrontiert, was einer rechnerischen Umlenkungsquote von 7 – 8 % entspricht. Dieser Wert erscheint zunächst vergleichsweise hoch, muss jedoch auch hier relativiert werden: Die Umlenkungen betreffen wiederum lediglich diejenigen Umsatzanteile, die die Anbieter im Drogeriebereich generieren. Bei Betrachtung der Gesamtumsatzleistungen der o.g. Einzelhandelsbetriebe reduzieren sich die Umlenkungen erheblich und liegen bei weniger als 1 %. Vor diesem Hintergrund können negative Effekte auch auf die Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen ausgeschlossen werden.

- Mit Blick auf die zentralen Orte im Umland ist ebenfalls mit Umsatzumlenkungen zu rechnen. Die Umverteilungen gegenüber den Angebotsstrukturen in **Dietmannsried** belaufen sich insgesamt auf 0,5 – 0,6 Mio. € p.a. Hiervon ist im Wesentlichen die verkehrsgünstig in Nähe der A 7 gelegene Filiale des Drogeriemarktführers dm betroffen, welche schnell vom Vorhabenstandort zu erreichen ist. Lediglich deutlich nachgeordnet finden Umsatzumlenkungen gegenüber den weiteren Anbietern im Lebensmittelbereich statt. Mit max. 9 – 10 % in den sonstigen Lagen erreichen die Umsatzumlenkungen in Dietmannsried ein hohes Niveau, welche jedoch wieder bezogen auf den Drogerieanteil des Umsatzes relativiert werden müssen.
- Auch in **Marktoberdorf** ist mit Umsatzumverteilungseffekten im Drogeriesegment zu rechnen. Wesentliche Wettbewerbsfunktionen übernehmen in diesem Zusammenhang die in Fachmarktlagen ansässigen Drogeriemärkte dm und Müller. Bei erwartbaren Umsatzverlusten in einer Größenordnung von ca. 0,4 Mio. € p.a. und damit 4 – 5 % sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die in negativen städtebaulichen Effekten resultieren.
- Zudem sind außerhalb des Untersuchungsraums weitere Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 0,5 Mio. € p.a. zu erwarten. Hierbei sind vor allem die klassischen Drogeriemärkte der Fa. dm und Rossmann

anzusprechen. Insgesamt verteilen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf eine Vielzahl an Standorten. Einzelbetrieblich sind die Umlenkungen nicht nachweisbar.

In Summe fallen die Umsatzumverteilungseffekte im Drogeriewarenbereich insbesondere gegenüber den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen unbedenklich aus. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Kempten und dem Umland sind nicht zu erwarten.

5.2.3 Bekleidung (inkl. Wäsche)

Ein weiterer Baustein bei der Revitalisierung des Einkaufszentrums Fenepark stellt die Erweiterung des Anbieters Modepark Röther dar. Insgesamt sieht der Betreiber des Einkaufszentrums eine Erweiterung von aktuell ca. 3.350 m² auf dann ca. 5.600 m² vor. Damit beläuft sich die Erweiterungsfläche auf rd. 2.250 m².

Prüfungsrelevant sind im Zuge der Erweiterung des Modeparks Röther die Sortimente Bekleidung (inkl. Wäsche) sowie Schuhe. Im Bekleidungssegment ergibt sich nach ermittelter Umsatzprognose in Kapitel 4 eine maximale Umsatzleistung i.H.v. ca. 3,5 Mio. €.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte auf die Bekleidungsanbieter in Kempten und dem Umland sind Tabelle 6 zu entnehmen.:

Tabelle 6: Umsatzumverteilungseffekte im Segment Bekleidung (inkl. Wäsche)

Standort/Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umverteilung in Mio. € p.a.	Umverteilung anteilig
Kempten			
ZVB Einkaufsinnenstadt	145,2	ca. 2,3	1 – 2 %
Nahversorgungszentren	1,5	-	-
Sonstige integrierte Lagen	1,9	-	-
Städtebauliche Randlagen	0,2	-	-
Marktoberdorf			
ZVB Innenstadt	9,2	ca. 0,1	ca. 1 %
sonstige Lagen	3,3	-	-
Kaufbeuren			
ZVB Innenstadt	47,9	0,5 – 0,6	ca. 1 %
sonstige Lagen	4,0	< 0,1	1 – 2 %
Memmingen			
ZVB Innenstadt	62,7	0,1 – 0,2	< 1 %
sonstige Lagen	10,1	< 0,1	n.n.
Standorte außerhalb		0,3	n.n.
GESAMT		3,5	

CIMA-Berechnungen 2021; Rundungsdifferenzen möglich; n.n. = nicht nachweisbar

Aus den ermittelten Umsatzumlenkungen lassen sich folgende strukturelle und städtebauliche Auswirkungen ableiten:

- In Summe werden im Bekleidungssegment rd. 3,5 Mio. € p.a. umverteilungswirksam („worst-case“ Ansatz).
- Mit ca. 2,3 Mio. € p.a. wird ein Großteil des Umsatzes (ca. zwei Drittel aller Umverteilungen) in Kempten selbst umverteilt. Angesichts des vorhandenen umfangreichen Angebotsbestands ist bei den Umsatzumverteilungen ausschließlich der **ZVB Einkaufsinnenstadt** anzusprechen. Hier ist insbesondere auf die Modehäuser der Fa. Reischmann (Mode, Trend), das Kaufhaus der Fa. Galeria Karstadt Kaufhof sowie die Fachmärkte TK Maxx, C&A und K&L abzustellen, welche hinsichtlich ihrer Markenauswahl und

Verkaufsflächendimensionen umfangreiche Überschneidungen mit dem Modepark Röther aufweisen. Anteilig sind jedoch auch bei den kleineren Fachgeschäften sowie Fachmärkten Umsatzverluste nicht auszuschließen. Da es sich bei der Kemptener Einkaufsinnenstadt um einen sehr stabilen und hoch frequentierten Einzelhandelsstandort handelt und die Einzelhandelsbetriebe im Bekleidungssegment als wirtschaftlich leistungsfähig einzustufen sind, wird die attraktive Innenstadt mit Umlenkungen von 1 – 2 % keine städtebaulichen Effekte fürchten müssen. Dementsprechend werden nach gutachterlicher Einschätzung die Umlenkungen keine Betriebsschließungen oder Mindernutzungen nach sich ziehen.

In den weiteren Lagen im Kemptener Stadtgebiet ist lediglich ein äußerst geringes Bekleidungsangebot vorhanden, welches in diesem Zusammenhang keinerlei Wettbewerbsfunktionen einnimmt. Somit können auch für diesen städtebaulich schützenswerten Bereich negative Effekte ausgeschlossen werden.

- Im **Mittelzentrum Marktoberdorf** sind lediglich geringfügige Umsatzverluste zu erwarten. Die Bekleidungsanbieter im ZVB Innenstadt, hierbei sind das Modehaus Martin sowie vornehmlich Anbieter aus dem Fachgeschäftsbereich zu nennen, erfahren dabei Umlenkungen in einer Größenordnung von ca. 0,1 Mio. € p.a. Mit rd. 1 % fallen die Umsatzlenkungen prozentual vergleichsweise gering aus, sodass keine negativen Effekte auf die bestehenden Strukturen in der Innenstadt ausgelöst werden. Umsatzumverteilungen auf die Bekleidungsanbieter in Marktoberdorfs sonstigen Lagen sind auszuschließen. Entsprechend sind auch hier keine negativen Auswirkungen wie Betriebsschließungen o.Ä. zu erwarten.
- Als wesentliche Wettbewerbsstandorte fungieren im Bekleidungsbereich die Oberzentren **Kaufbeuren** und **Memmingen**. In den Innenstädten der genannten Kommunen ist ein umfangreiches Angebot an Bekleidungskaufhäusern sowie Fachmarkt Konzepten (u.a. H&M, C&A und Mode/Trend Reischmann, Galeria Karstadt Kaufhof) sowie einer Vielzahl von Fachgeschäften ansässig, welches in Teilen ein vergleichbares Angebot mit dem Modepark Röther aufweist. Darüber hinaus ist in der Kaufbeurer Innenstadt mit einer weiteren Filiale des Modepark Röther mit mehr als 6.000 m² Verkaufsfläche einer der Hauptwettbewerber des Erweiterungsvorhaben zu nennen.

Die Umsatzverluste gegenüber den Bekleidungsanbietern in der Kaufbeurer Innenstadt (insbesondere Modepark Röther, nachgeordnet u.a. C&A, H&M, Christ's Modemarkt) belaufen sich nach gutachterlicher Einschätzung in Summe auf ca. 0,5 – 0,6 Mio. € p.a. und damit rd. 1 %. Da sich die Innenstadt als attraktiver und leistungsfähiger Handelsplatz präsentiert und die betroffenen Textilkaufläden und Fachmarkt Konzepte als gut frequentiert und leistungsstark zu bewerten sind, werden die geringfügigen Umsatzverluste nicht in negative städtebauliche Effekte (u.a. Betriebsabschmelzungen) umschlagen. Gegenüber den anderen Fachmarktstrukturen in den sonstigen Lagen (u.a. Forettle Center) werden nur Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung von unter 0,1 Mio. € p.a. ausgelöst, was einer Quote von 1 – 2 % entspricht. Demnach können auch hier städtebauliche Effekte auf die bestehenden Strukturen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der vergleichbaren Anbieterstruktur mit der Kemptner Einkaufsinnenstadt fallen die Umsatzverluste gegenüber der anbieterstarken und gut frequentierten Memminger Innenstadt mit attraktiven Bekleidungshändlern (u.a. Mode Reischmann, Galeria Karstadt Kaufhof) etwas geringer aus. Mit ca. 0,1 – 0,2 Mio. € p.a. belaufen sich die Umlenkungen auf weniger als 1 % und sind damit als absolut unbedenklich einzuordnen. Auch hier werden gegenüber den Fachmarktstandorten nur äußerst geringe Umverteilungseffekte wirksam, welche einzelbetrieblich unterhalb der Nachweisgrenze liegen. Dementsprechend sind auch in Memmingen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen wie bspw. Betriebsschließungen o.Ä. zu befürchten.

- Weitere Standorte im Untersuchungsraum (z.B. Isny im Allgäu, Leutkirch im Allgäu, Immenstadt, Sonthofen) sind angesichts des geringeren Angebots im Bekleidungsfachmarktsegment nur in geringem Umfang von Umsatzverlusten betroffen. Mit insgesamt ca. 0,3 Mio. € sind sie einzelbetrieblich nahezu nicht spürbar.

Insgesamt sind die Umsatzumverteilungseffekte im Sortimentsbereich Bekleidung (inkl. Wäsche) als städtebaulich unbedenklich einzustufen. Vor allem im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche in den betroffenen Kommunen Kempten, Kaufbeuren und Memmingen werden mit gering bzw. moderat einzustufenden Umsatzumverteilungswirkungen keine negativen städtebaulichen Effekte, wie bspw. Betriebsschließungen ausgelöst.

5.2.4 Schuhe

Neben dem Hauptsortiment Bekleidung werden im Modepark Röther in gewissem Umfang Schuhe in Form von Randsortimenten angeboten. Insgesamt beläuft sich die durch die Erweiterung des Anbieters zu erwartende zusätzliche Umsatzleistung im Schuhbereich auf max. ca. 0,4 Mio. €.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte im Schuhsegment sind Tabelle 7 zu entnehmen:

Tabelle 7: Umsatzumverteilungseffekte im Segment Schuhe

Standort/Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umverteilung in Mio. € p.a.	Umverteilung anteilig
Kempten			
ZVB Einkaufsinnenstadt	12,8	ca. 0,2	ca. 2 %
Sonstige integrierte Lagen	2,3	<< 0,1	1 – 2 %
Städtebauliche Randlagen	2,2	<< 0,1	1 – 2 %
Kaufbeuren			
ZVB Innenstadt	7,6	0,1 – 0,2	ca. 2 %
sonstige Lagen	2,0	-	-
Standorte außerhalb		-	-
GESAMT		0,4	

CIMA-Berechnungen 2021; Rundungsdifferenzen möglich; n.n. = nicht nachweisbar

Aus den ermittelten Umsatzumlenkungen lassen sich folgende strukturelle und städtebauliche Auswirkungen ableiten:

- Im **ZVB Einkaufsinnenstadt** wird ein umfangreiches Schuhangebot vorgehalten, welches unterschiedliche Preis- und Qualitätsstufen beinhaltet. Mit u.a. den Schuhgeschäften der Fa. Werdich (Shoe Town, Schuhhaus), Reno oder Humanic sind wesentliche Wettbewerber der Schuhabteilung des Modeparks Röther ansässig. Demzufolge wird gegenüber den Schuhhändlern in der Einkaufsinnenstadt Kempten ein Großteil der Umsatzumverteilungen wirksam. Sie belaufen sich in Summe auf rd. 0,2 Mio. € p.a. und damit auf geringe rd. 2 %. Die Umsatzumlenkungen in dieser Größenordnung im Schuhsegment werden keine negativen städtebaulichen Effekte i.S.v. Betriebsschließungen oder Mindernutzungen nach sich ziehen.

In den sonstigen integrierten Lagen sowie städtebaulichen Randlagen, sind mit Filialen der Fa. Reno und Markenschuh Herrmann jeweils ein Schuhhändler anzutreffen. Die Fachmärkte werden beide mit einer sehr geringen Umverteilung i.H.v. weit unter 0,1 Mio. € p.a. belastet. Daraus resultiert sich für beide Lagen eine als sehr gering zu bewertende Umverteilungsquote von 1 – 2 %. Da es sich bei beide Märkten um etablierte und stark autokundenorientierte Standorte handelt, ist nicht mit negativen städtebaulich relevanten Auswirkungen (u.a. Betriebsabschmelzungen) zu rechnen.

- In den Umlandkommunen sowie zentralen Orten im Umland finden vor allem Umsatzumverteilungen gegenüber den Schuhanbietern im ZVB Innenstadt in Kaufbeuren statt. Diese sind jedoch mit 0,1 – 0,2 Mio. € p.a. als gering einzustufen. Lediglich der Modepark Röther mit seiner umfangreichen Schuhabteilung sowie die weiteren größeren Schuhhäuser (u.a. Schuhhaus Werdich sowie ShoeTown Werdich) werden die Umsatzumlenkungen spüren. Da es sich jedoch hier um attraktive und

leistungsfähige Einzelhandelsbetriebe handelt, sind bei der geringen Umverteilungsquote von ca. 2 % negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen.

Insgesamt werden mit Blick auf die Flächenerweiterung im Schuhsegment innerhalb des Modeparks Röther keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Kempten oder dem Umland ausgelöst.

5.3 Zusammenfassende Bewertung der Umsatzumverteilungsrechnung

In Kapitel 5.2 wurde eine Simulation zu erwartender Umsatzumverteilungseffekte durch die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Einkaufszentrums Fenepark durchgeführt. Hierbei wurde jedes Sortiment, welches um eine Verkaufsfläche von zumindest 100 m² erweitert bzw. neu angesiedelt werden soll (Relevanzschwelle), gesondert betrachtet. Dies betrifft demnach die Sortimente Lebensmittel und Drogeriewaren des periodischen Bedarfes sowie die Sortimente Bekleidung (inkl. Wäsche) und Schuhe des aperiodischen Bedarfes.

Wie die Detailanalyse der einzelnen zu prüfenden Sortimentsbereiche gezeigt hat, sind insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Kempten (ZVB Einkaufsinnenstadt sowie Nahversorgungszentren) sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten. Die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen erreichen mit Blick auf sämtliche Sortimente ein geringes oder nur moderates Niveau. Einige der Wettbewerbsstandorte sind von Umsatzumverteilungswirkungen in mehreren Sortimenten tangiert. So werden bspw. gegenüber den strukturprägenden Lebensmittelmärkten sowohl im Lebensmittel- als auch Drogeriewarenbereich Umsatzzumlenkungen ausgelöst. Jedoch lässt sich hinsichtlich der geringen Umverteilungswirkungen sowie des etablierten und stabilen Nahversorgungsnetzes in Kempten auch in einer kumulierten Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen keine Gefährdung der Magnetbetriebe in den Zentren (u.a. NVZ Magnusstraße/Ludwigstraße, NVZ Lindauer Straße/Aybühlweg) vermuten. Gleiches lässt sich für die Wettbewerbsstandorte im Umland konstatieren. Auch in den zentralen Orten höherer Stufe in der Region, u.a. Mittelzentrum Marktoberdorf, Oberzentren Kaufbeuren und Memmingen sowie den sonstigen Kommunen im Untersuchungsraum sind die Umsatzumverteilungswirkungen rein wettbewerblich und schlagen nach gutachterlicher Einschätzung nicht in negative städtebauliche Effekte (z.B. Betriebsschließungen, Funktionsverlust) um.

Abschließend lässt sich festhalten, dass die am Vorhabenstandort Fenepark vorgesehenen Modernisierungs- und Erweiterungsbestrebungen in allen Sortimenten als städtebaulich verträglich bewertet werden können.

6 Abwägung des Vorhabens gemäß EHK Kempten (Allgäu) 2019

6.1 Vorgaben des EHK Kempten (Allgäu) 2019

Die Stadt Kempten (Allgäu) verwendet zur zielgerichteten Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet bereits seit einigen Jahren ein kommunales Einzelhandelskonzept. Die aktuelle Fortschreibung des Steuerungsinstruments aus dem Jahr 2019 (November 2020: Beschluss des Kemptener Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept).

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurden zunächst – basierend auf einer Detailanalyse der Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet – folgende wesentliche Entwicklungsziele für den Kemptener Einzelhandel definiert:

- Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Kempten
- Positionierung der Innenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsraum
- Stabilisierung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung in den Wohngebieten

Sämtliche Einzelhandelsentwicklungen im Kemptener Stadtgebiet sind in die o.g. Ziele zu integrieren.

Standort- und Sortimentskonzept

Zur Umsetzung der o.g. übergeordneten Ziele erfolgte im EHK Kempten (Allgäu) 2019 im Rahmen des Standort- und Sortimentskonzepts eine Feinsteuerung der Leitziele zur Handelsentwicklung.

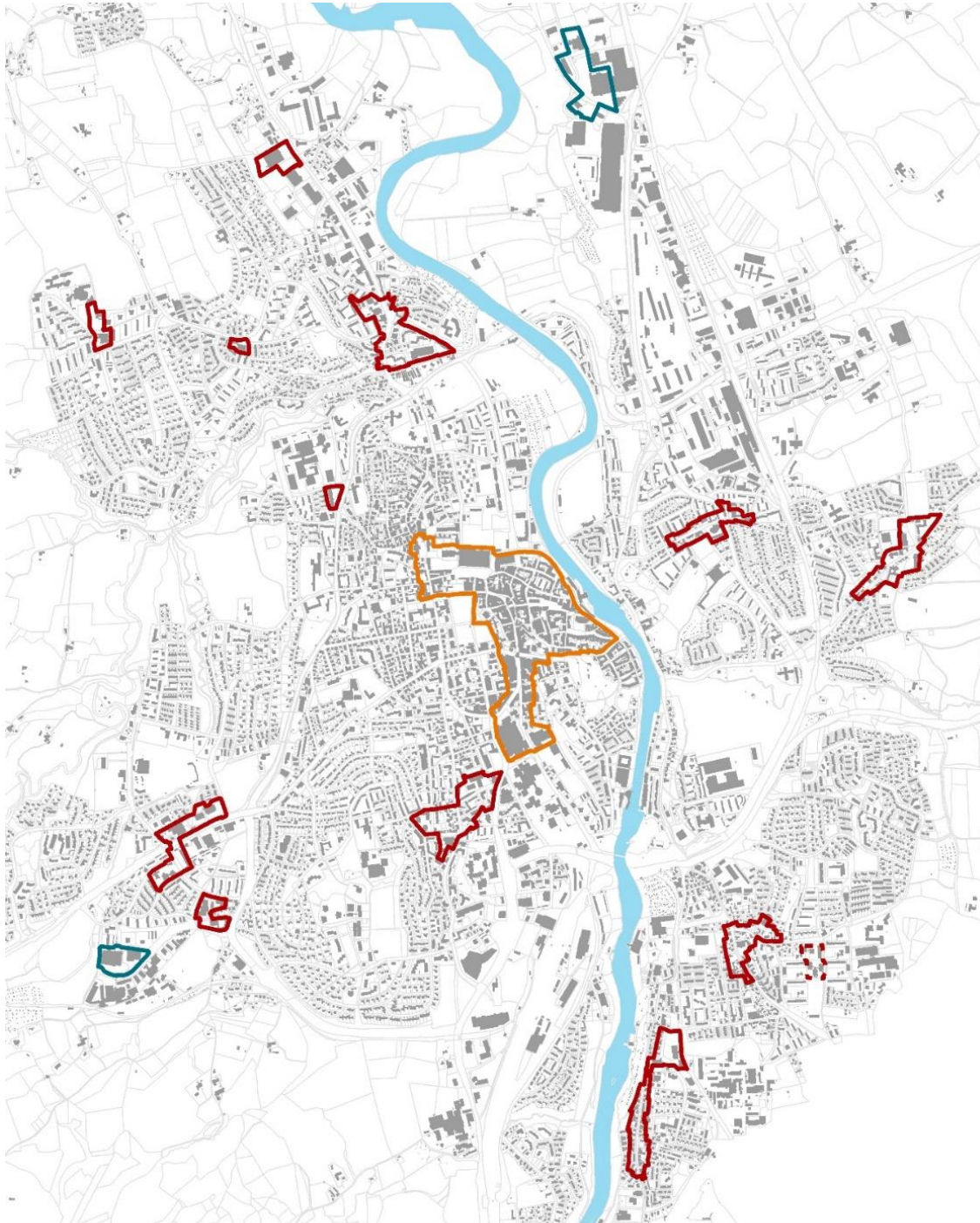
Im **Standortkonzept** werden in Kempten (Allgäu) folgende Standortbereiche unterschieden (vgl. Karte 4):

- Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt
- Nahversorgungszentren
- Bereich lokaler Versorgungsfunktion
- Sonderstandorte

Neben den aufgeführten Standortbereichen gibt es im Kemptener Stadtgebiet außerdem sonstige integrierte Lagen (Standortbereiche mit Wohngebietsbezug und Anbindung an den ÖPNV) sowie städtebauliche Randlagen. Der Einkaufsinnenstadt kommt als zentraler Versorgungsbereich 1. Ordnung in diesem Zusammenhang eine wesentliche Bedeutung für die gesamtstädtische Einzelhandelslandschaft zu, sodass sie grundsätzlich prioritärer Standort für Einzelhandelsvorhaben ist.

Zwischen den o.g. Standortkategorien herrscht eine Arbeitsteilung. Während die Einkaufsinnenstadt im Wesentlichen auf die Sortimente des Innenstadtbedarfs orientiert ist, liegt der Angebotsschwerpunkt in den Nahversorgungszentren und sonstigen integrierten Lagen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote. Darüber hinaus bilden die Sonderstandorte (perspektivisch), d.h. auch der Sonderstandort Fenepark, den Angebotsschwerpunkt im sonstigen Bedarfsbereich.

Karte 4: Zentrenstruktur gemäß EHK Kempten (Allgäu) 2019



Die Zentrenstruktur in Kempten

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



Quelle: EHK Kempten (Allgäu) 2019, Kapitel 7.3.2

Die in Tabelle 8 aufgeführte „Kemptener Sortimentsliste“ (**Sortimentskonzept**) teilt die unterschiedlichen Handelssortimente in folgende Kategorien ein:

- Sortimente des Innenstadtbedarfs
- Sortimente des Nahversorgungsbedarfs
- Sortimente des sonstigen Bedarfs

Tabelle 8: „Kemptener Sortimentsliste“

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 ▪ Sanitätswaren ▪ 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

* beinhaltet Baby- und Kinderbekleidung, Schuhe, Schulranzen/Rucksäcke, Zubehör (sonstige Erstausrüstung, Schnuller)
 Quelle: EHK Kempten (Allgäu) 2019, Kapitel 7.2.2

Entwicklungsmatrix

Die Zusammenführung des Standort- und Sortimentskonzeptes mündet in eine sog. Ansiedlungs- oder Entwicklungsmatrix für den Einzelhandel in Kempten (Allgäu) (vgl. EHK Kempten (Allgäu) 2019, Kapitel 8.1).

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs sind entsprechend der Matrix (vgl. Tabelle 9) ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt zulässig. Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (insb. Lebensmittel) sind hingegen nach einer Einzelfallabwägung mit Ausnahme der städtebaulichen Randlagen in sämtlichen Standortkategorien möglich. Sortimente des sonstigen Bedarfs unterliegen keiner räumlichen Beschränkung.

Tabelle 9: Entwicklungsmatrix gemäß EHK Kempten (Allgäu) 2019

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

Bei Betrieben mit Hauptsortiment des sonstigen Bedarfs außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt sind bei Neuansiedlungen außerdem Randsortimente des Innenstadt- und des Nahversorgungsbedarfs zur Abrundung des betrieblichen Angebotsspektrums zulässig, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben. Sie dürfen nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Strukturen (zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren, sonstige Nahversorgungsstrukturen) nach sich ziehen. Dies gilt es bei Bedarf jedoch in Einzelfallprüfungen fundiert zu untersuchen und abzuwägen.

Darüber hinaus sind im EHK weiterführende Regelungen und Hinweise formuliert, welche die Vorgaben der Entwicklungsmatrix ergänzen. Darunter fällt u.a. der für das Planvorhaben relevante Bestandsschutz, welcher folgende Aussagen tätigt:

„Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz und sollten ihre Verkaufsfläche grundsätzlich in gewissem Rahmen erweitern bzw. modernisieren können, um dadurch eine gegebenenfalls notwendige Marktanpassung zu erreichen. Eine Erweiterung bzw. Modernisierung ist jedoch grundsätzlich nur nach Einzelfallprüfung und Nachweis der Verträglichkeit gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt, den Nahversorgungszentren sowie der bestehenden Nahversorgungsstrukturen möglich.“ (vgl. EHK Kempten (Allgäu) 2019, Kapitel 8.2, S. 126).

Einordnung des Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben im Fenepark

Mit Blick auf die geplanten Entwicklungen im Fenepark werden die für das Vorhaben relevanten Ziele²² der Einzelhandelsentwicklung gemäß EHK Kempten (Allgäu) 2019 grundsätzlich erfüllt:

Die Modernisierung und Erweiterung des Angebotes im Fenepark führt zu einer Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Kempten. Mit den geplanten Entwicklungen wird ein

²² Das Ziel 2 (Ziele für die Innenstadt) sind für das Vorhaben nicht relevant.

etablierter und langjähriger Standort in der Einzelhandelslandschaft Kempten gesichert und weiterentwickelt. Das Vorhaben dient zudem der Sicherung, Weiterentwicklung und dem Ausbau der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung. Es stellt ein ausreichendes Angebot mit Waren des Nahversorgungsbedarfs im nördlichen Stadtgebiet Kemptens sowie v.a. in fußläufiger Entfernung zu den Wohngebieten in Ursulasried sicher. Die (fußläufige) Erreichbarkeit des derzeit an der Bleichstraße angesiedelten Aldi-Marktes wird durch die Verlagerung an den Standort Fenepark deutlich verbessert. Zudem ist ein direkter Anschluss mit der Bushaltestelle Dieselstraße/Fenepark an den ÖPNV gewährleistet, welcher die Verbindung zu der Wohnbevölkerung verstärkt.

Der Projektstandort ist in einem qua Konzept definierten **Sonderstandort** gelegen. Gemäß **Sortimentskonzept** sind die Kernsortimente Lebensmittel und Drogeriewaren des geplanten Projektes den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs zugeordnet. Die Sortimente Bekleidung (inkl. Wäsche) sowie Schuhe fallen unter die Kategorie Sortimente des Innenstadtbedarfs.

Der Fenepark zählt als Sonderstandort somit zu den Standorten, an welchen gemäß EHK Kempten (Allgäu) 2019 auch zukünftig die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zulässig und zur Abrundung des Kemptener Einzelhandelsangebots gewünscht ist. Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Nahversorgungsbereich (Lebensmittel, Drogerie) sind bei Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit gegenüber den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Kempten und den Umland gemäß EHK Kempten (Allgäu) 2019 zulässig. Hierzu wird u.a. Folgendes im EHK aufgeführt:

„Auch die als Sonderstandorte definierten Einzelhandelsbereiche können z.T. der Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung dienlich sein. Hier gilt es, in einer Einzelfalluntersuchung die Versorgungsbedeutung des jeweiligen Mikrostandortes abzuwägen und mögliche negative Auswirkungen auf tradierte Standorte auszuschließen.“ (vgl. EHK Kempten (Allgäu) 2019, Kapitel 9.2, S. 143).

Gleiches gilt für Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben von Bestandsbetrieben aller Sortimente (u.a. auch Bekleidung, Schuhe; s.o. Regelungen zu Bestandsschutz).

Die erforderliche Prüfung der Auswirkungen wurde im vorliegenden Gutachten durchgeführt. Es wurde nachgewiesen, dass von den Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben sowohl in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel, Drogerie als auch in den innenstadtrelevanten Sortimenten Bekleidung (inkl. Wäsche) und Schuhe keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Ergebnis der Umsatzumverteilungsprüfung können die am Standort Fenepark vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen bzw. Erweiterungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen als städtebaulich verträglich bewertet werden. Die ermittelten Umsatzumlenkungseffekte belaufen sich auf ein geringes Niveau.

Zudem wird im EHK Kempten (Allgäu) 2019 ausdrücklich eine Modernisierung und Neuentwicklung des Feneparks empfohlen. Dabei wird auch die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben generell begrüßt – solange eine Detailanalyse vorliegt, die mögliche negative Effekte auf die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen, insbesondere auf die als zentrale Versorgungsbereiche definierten Nahversorgungszentren, ausschließt. Auch die Erweiterung des Magnetbetriebs Modemark Röther stellt – bei Ausschluss von negativen Auswirkungen auf die Innenstadt – laut EHK eine Entwicklungsoption für den Fenepark dar.

Insgesamt fügt sich die geplante Umstrukturierung des Feneparks mit einer Neuansiedlung eines Drogeriemarktes sowie der Verlagerungs- und Erweiterungsbestrebungen von Aldi und Modemark Röther in die Ziele und Vorgaben des EHK Kempten (Allgäu) 2019 ein. Das Vorhaben kann darüber hinaus zu einer Sicherung und Weiterentwicklung eines etablierten und langjährigen Standortes im Einzelhandelsgefüge Kemptens führen.

7 Landesplanerische Überprüfung

Bei Änderung eines bestehenden sowie bei Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist neben der BauNVO auch die Landesplanung zu berücksichtigen. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern in seiner aktuellen Fortschreibung 2020 bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung.

Es gibt mit Blick auf das Vorhaben folgende Ziele vor:

- 5.3.1 Lage im Raum
- 5.3.2 Lage in der Gemeinde
- 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

Diese gilt es für die geplante Modernisierung und Erweiterung zu überprüfen.

7.1 Lage im Raum

In Ziel 5.3.1 „Lage im Raum“ legt das LEP Bayern 2020 Folgendes fest:

„5.3.1 Lage im Raum (Z)“

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“*

Die Stadt Kempten (Allgäu) ist gemäß LEP Bayern 2020 als Oberzentrum definiert. Sie ist entsprechend als Standort von großflächigen Einzelhandelsvorhaben geeignet.

Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt

7.2 Lage in der Gemeinde

Mit dem Ziel „Lage in der Gemeinde“ sieht das LEP Bayern 2020 folgende Bestimmungen vor:

„5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)“

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“*

In der Begründung wird zur Konkretisierung des Ziels 5.3.2 Folgendes ausgeführt:

„Zu 5.3.2 (B)

[...] Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. [...]“

Im aktuell gültigen Bebauungsplan „Ursulasried-Süd“ ist der Fenepark als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. In Sondergebieten ist generell die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandelsvorhaben zulässig. Dementsprechend ist eine separate Überprüfung der Lage in der Gemeinde nicht notwendig.

Dennoch ist anzumerken, dass sich der Fenepark zwar als überwiegend autokund*innenorientierter Standort präsentiert, jedoch auch in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 7 Minuten Fußweg) ein Anschluss an die Wohngebiete im Stadtteil Ursulasried vorzufinden ist. Diese sind sowohl über einen Fuß- als auch Fahrradweg mit dem Einkaufszentrum Fenepark in einer Entfernung von ca. 500 m verbunden. Dementsprechend übernimmt der aktuell ansässige Kaufmarkt zusammen mit den perspektivischen Anbietern Discounter Aldi sowie Drogerie dm anteilig auch fußläufige Versorgungsfunktionen. Außerdem ist der Projektstandort an den ÖPNV angebunden und somit auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen zu erreichen.

Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird entsprechend für den Vorhabenstandort erfüllt.

7.3 Zulässige Verkaufsflächen

Das LEP Bayern 2018 legt unter Ziel 5.3.3 „Lage im Raum“ Folgendes fest:

„5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z)

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

Für die in Rede stehenden Formate lassen sich folgende zulässige Verkaufsflächen ermitteln:

Lebensmitteldiscounter Aldi

Gemäß den Vorgaben darf ein Einzelhandelsgroßprojekt mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich einer Kommune abschöpfen. Der Nahbereich Kempten umfasst neben Kempten außerdem die Gemeinden Buchenberg, Wildpoldsried und Betzigau und damit 78.678 Einwohner.²³

Unter Berücksichtigung der zugrunde zu legenden Pro-Kopf-Kaufkraft im Lebensmittelbereich von 2.516 €/Jahr²⁴ beläuft sich die sortimentspezifische Kaufkraft insgesamt auf rd. 198,0 Mio. € p.a. Hiervon darf das Vorhaben gemäß LEP 25 % und dementsprechend maximal rd. 49,5 Mio. € p.a. abschöpfen.

Da es sich bei dem Standort Fenepark aus landesplanerischer Sicht um eine Agglomeration handelt, sind neben Aldi auch sämtliche bereits vorhandene dem Lebensmittelbereich zugeordnete Handelsbetriebe im Einkaufszentrum (u.a. Kaufmarkt, Reformhaus, Bäcker) zu inkludieren.

Bei einer geplanten Verkaufsfläche von 1.350 m² und unter Annahme der durchschnittlichen Raumleistung für Lebensmitteldiscounter von 4.800 €/m² errechnet sich für Aldi ein Umsatzvolumen i.H.v. knapp 6,5 Mio. €. Für die weiteren Lebensmittelmärkte am Standort bleiben entsprechend deutlich über 40 Mio. € Umsatz pro Jahr übrig. Die Relevanzschwelle wird somit bei Weitem nicht erreicht.

²³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.03.2021

²⁴ Quelle: Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

Gemäß den Vorgaben des LEP Bayern darf ein Einzelhandelsgroßprojekt mit Kernsortiment Drogeriewaren sowie Bekleidung- und Wäsche (hier: beide Innenstadtbedarf) nicht mehr als 30 % bzw. 15 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich einer Kommune abschöpfen. Der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Kempten umfasst gemäß Bayerischem Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Abteilung Landesentwicklung und Heimat 310.300 Einwohner.²⁵

Unter Annahme einer Pro-Kopf-Kaufkraft im Drogeriewarenbereich von 372 €/Jahr beläuft sich die sortimentspezifische Kaufkraft insgesamt auf rd. 115,4 Mio. € p.a., wovon das Vorhaben gemäß Landesplanung 30 % der ersten 100.000 Einwohner und 15 % für die darüber hinaus gehenden Einwohner im Verflechtungsbereich abschöpfen darf. Damit beläuft sich das abschöpfbare Kaufkraftpotenzial auf rd. 22,9 Mio. €, was einer Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt von rd. 4.160 m² entspricht. Da der projektierte Drogeriemarkt eine Verkaufsfläche von 800 m² voraussichtlich nicht übersteigen wird, wird die landesplanerische Relevanzschwelle weit unterschritten.

Ähnliches gilt für den Bekleidungs- und Wäschebereich. Dort liegt für einen Textil-Fachmarkt die Pro-Kopf-Kaufkraft bei 533 €/Jahr, wodurch sich eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. 165,4 Mio. € ergibt. Analog zum Drogeriewarenbereich darf das Vorhaben gemäß Landesplanung 30 % der ersten 100.000 Einwohner und 15 % für die darüber hinaus gehenden Einwohner im Verflechtungsbereich abschöpfen. Entsprechend liegt das abschöpfbare Kaufkraftpotenzial bei rd. 32,8 Mio. € und einer Verkaufsfläche für den Bekleidungsfachmarkt von ca. 25.235 m². Bei einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 5.600 m² für den zur Erweiterung stehenden Modepark Röther wird auch hier die landesplanerische Relevanzschwelle bei Weitem nicht erreicht.

Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethodik, die gemäß Landesplanung anzusetzen ist, werden im Fenepark in allen Sortimenten die landesplanerisch maximal zulässigen Verkaufsflächen deutlich unterschritten und sind dementsprechend umsetzbar.

Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird erfüllt.

²⁵ Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Abteilung Landesentwicklung und Heimat, Stand: 01.02.2019

8 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Auftrag und Prüfumfang

Der Eigentümer des Einkaufszentrums Fenepark in Kempten plant die umfangreiche Modernisierung und Erweiterung seines zwischenzeitlich deutlich in die Jahre gekommenen Handelsstandortes. Die CIMA Beratung + Management GmbH, München, wurde in diesem Zusammenhang mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des langjährig eingeführten Einkaufszentrums beauftragt. In Folge der Schließung des im Fenepark ansässigen Baumarktes sollen die seither leerstehenden Ladenflächen wiederbelegt werden.

Bei dem geplanten Modernisierungsbestreben handelt es sich sowohl um Erweiterungen von bestehenden Betrieben als auch um eine Neuansiedlung. Prüfgegenstand waren die Verlagerung und Erweiterung des derzeit in der Bleicherstraße ansässigen Aldi-Marktes auf rd. 1.350 m² Verkaufsfläche, die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes des Anbieters dm mit insgesamt ca. 800 m² Verkaufsfläche sowie die Erweiterung des Textilfachmarktes Modemark Röther von derzeit rd. 3.350 m² auf rd. 5.600 m² mit einer einhergehenden Verlagerung in die erste Etage. Darüber hinaus ist eine geringfügige Verkleinerung der Verkaufsfläche des derzeitigen Magnetbetriebes Kaufmarkt im Fenepark geplant (von aktuell rd. 4.425 m² auf 4.050 m²). Diese ist aus gutachterlicher Sicht nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens, da sich mögliche Verringerungen der Flächenleistung durch erwartbare positive Effekte für die Bestandsbetriebe (u.a. größere Kundenakzeptanz, Kopplungseffekte) ausgleichen.

Im Rahmen der Modernisierung des Einkaufszentrums ist keine generelle Neuausrichtung des Objekts vorgesehen. Der Besatz soll jedoch seinen bereits bestehenden Schwerpunkt im periodischen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittel, Drogerie) verstärken.

In Bezug auf die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes sind die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zugrunde zu legen. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde daher überprüft, ob durch das Erweiterungsvorhaben in den unterschiedlichen Sortimenten schädliche versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Einzelhandelslagen in der Stadt Kempten (insbesondere ZVB Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren) hervorgerufen werden. Neben den Auswirkungen auf die Handelsstrukturen in Kempten selbst, wurden auch mögliche Auswirkungen in umliegenden, für die Untersuchung – je nach Vorhaben – relevanten Kommunen (u.a. Dietmannsried, Marktoberdorf, Kaufbeuren, Memmingen) geprüft.

Mit Blick auf die für die Erweiterung vorgesehenen Sortimente wurde auf all diejenigen Sortimentsbereiche abgestellt, für welche eine Verkaufsflächenvergrößerung von zumindest 100 m² avisiert wurde.²⁶ Dies betrifft sowohl die Sortimente Lebensmittel- und Drogeriewaren des periodischen Bedarfs als auch die Sortimente Bekleidung (inkl. Wäsche) sowie Schuhe des aperiodischen Bedarfs. Die berechneten Umsatzumverteilungseffekte basieren auf einem „worst-case“-Szenario mit einer, aus gutachterlicher Sicht maximal am Standort möglichen Umsatzprognose.

Wesentliche Ergebnisse

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass von der geplanten Erweiterung in sämtlichen der zur Erweiterung vorgesehenen Sortimente keine schädlichen Auswirkungen auf die

²⁶ Für diejenigen Sortimente, die lediglich geringfügig erweitert werden sollen, d.h. weniger als 100 m² Flächenmehrung, ist die städtebauliche Verträglichkeit auch ohne Detailprüfung anzunehmen, da sich bei Unterschreiten der 100 m² Schwelle Umsatzumverteilungswirkungen rechnerisch kaum mehr nachweisen lassen.

Versorgungsstrukturen (v.a. zentrale Versorgungsbereiche Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentren) in Kempten ausgehen. Auch in den zentralen Orten im Umland sowie weiteren Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum sind durch das Erweiterungsbestreben keine schädlichen Auswirkungen abzuleiten. Die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte erreichen mit Blick auf sämtliche der geprüften Sortimentsbereiche kein bedrohlich hohes Niveau. Zudem können die von Umlenkungen betroffenen Einzelhandelsbetriebe sowohl in Kempten als auch im Umland als attraktiv und leistungsfähig eingestuft werden, sodass geringfügige Umsatzverluste wirtschaftlich und damit vertretbar sind. Entsprechend lassen sich negative städtebauliche Auswirkungen wie sie gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen sind, welche sich bspw. in Ladenschließungen oder einem Funktionsverlust des jeweiligen Handelsplatzes ausdrücken, ausschließen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist außerdem eine landesplanerische Überprüfung des Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben vorzunehmen. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß **LEP Bayern 2020** werden durch das Planvorhaben erfüllt.

Darüber hinaus fügt sich die geplante Umstrukturierung innerhalb des Feneparks mit den angestrebten Erweiterungen des Aldi-Marktes und des Modepark Röthers sowie der Neuansiedlung des dm-Marktes grundsätzlich in die **Ziele und Vorgaben des EHK Kempten 2019** ein. Das Vorhaben kann darüber hinaus zu einer Sicherung und Weiterentwicklung eines etablierten und langjährigen Standortes im Einzelhandelsgefüge Kemptens führen.