

Ergänzung Einzelhandelsgutachten für die Stadt Füssen

Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „N 10 – Moosangerweg – Ost“

März 2002

Eine Studie von icon Regio, Gesellschaft für Regional-, Verkehrsforschung und Standortmarketing

Thumenberger Weg 27, 90491 Nürnberg, Reg.nr. 22000369

Projektbearbeitung: Dipl. Geogr. Jürgen Primm
Verantw. Geschäftsführer: Dipl. Ing. Norbert Lingen

1. Vorbemerkung

Die Firma icon Regio hat im Juli 2001 die Erarbeitung einer städtebaulich-ökonomische Einzelhandelsstrukturanalyse für die Stadt Füssen abgeschlossen. Im Rahmen dieser Studie wurden von Januar bis Juli 2001 mehrere Arbeitsschritte durchgeführt:

- Aktuelle Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet von Füssen
- Erfassung der wesentlichen Wettbewerber der Stadt Füssen außerhalb des Stadtgebietes
- Ermittlung des Einzugsgebietes des Einzelhandels von Füssen
- Berechnung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Stadt Füssen und in ihrem Einzugsgebiet
- Durchführung einer Betriebsbefragung Einzelhandel
- Durchführung einer Einkäuferbefragung
- Durchführung einer Touristenbefragung
- Moderation einer Workshopreihe
- Erarbeitung eines Einzelhandelskonzept für das Stadtgebiet von Füssen

Anlaß der Einzelhandelsstrukturanalyse waren vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der Innenstadtsanierung und hier speziell zur westlichen Innenstadterweiterung. Um Aussagen über die Bedeutung des Einzelhandels im vorgesehenen Sanierungsgebiet machen zu können, war es erforderlich, die Einzelhandelssituation im gesamten Stadtgebiet von Füssen zu erfassen und zu bewerten. Im Anschluß wurde ein Konzept zur weiteren Entwicklung der Einzelhandelssteuerung für das gesamte Stadtgebiet von Füssen erarbeitet.

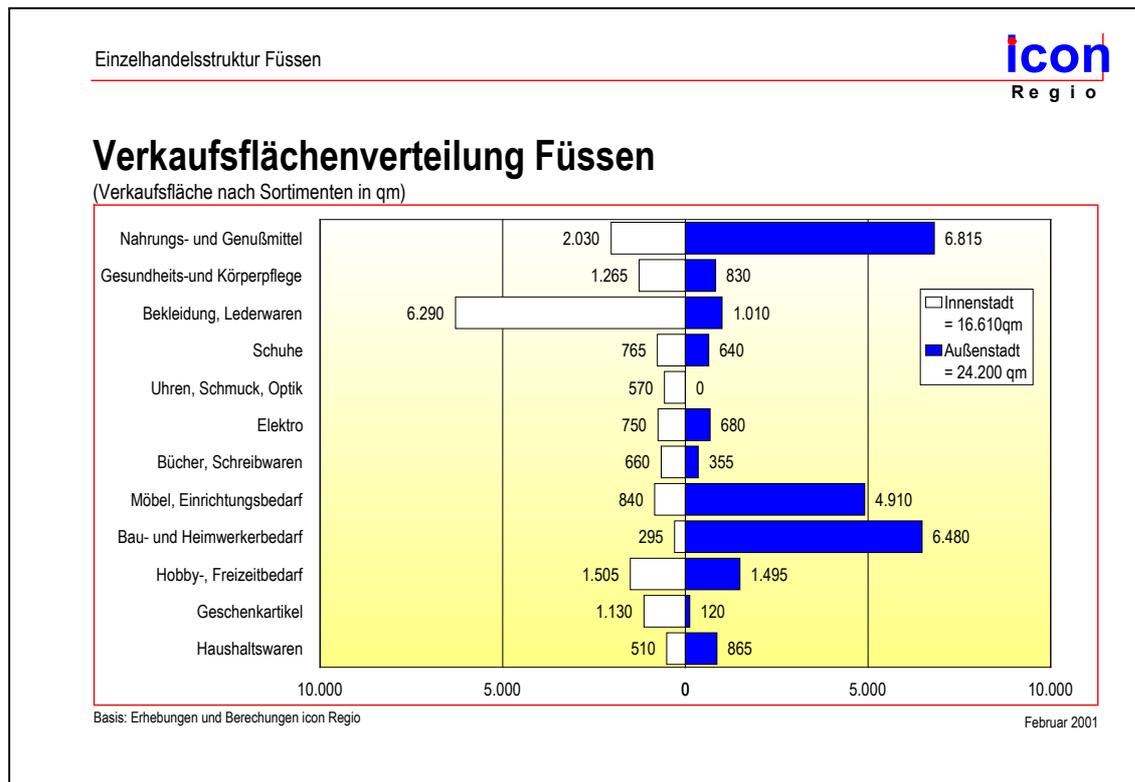
Inzwischen plant die Stadt Füssen eine Änderung des Bebauungsplanes „N 10 Moosangerweg – Ost“. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Zulässigkeit gewerblicher baulicher Anlagen als Beitrag zu Minimierung negativer Einflüsse auf die Situation des Einzelhandels in der Füssener Innenstadt. Die Stadt Füssen orientiert sich dabei an der „Ulmer Liste“ zur Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, um eine geordnete Entwicklung des Einzelhandels in den Randbereichen der Stadt ohne Beeinträchtigung der Innenstadt zu ermöglichen. Aufgrund dieses Änderungsverfahrens sind derzeit Klagen anhängig, weshalb die Stadt Füssen icon Regio beauftragt hat, eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zu verfassen, die die Wechselwirkungen zwischen Einzelhandelsentwicklungen im Plangebiet und der Innenstadt noch einmal genauer untersucht.

Im Rahmen dieser ergänzenden Stellungnahme stehen folgende Fragen im Vordergrund:

- Verkaufsflächen- und Umsatzbilanz Plangebiet zu Innenstadt
- Auswirkungen der vorhandenen Betriebe auf die verbrauchernahe Versorgung
- Auswirkungen fehlender Steuerungsmaßnahmen auf die innerstädtische Einzelhandelsstruktur
- Sortimentempfehlung Plangebiet

2. Verkaufsflächen- und Umsatzbilanz Plangebiet zu Innenstadt

Auf Basis der Erhebungen von icon Regio vom Frühjahr 2001 stellt sich der Einzelhandelsbestand in Füssen wie folgt dar:

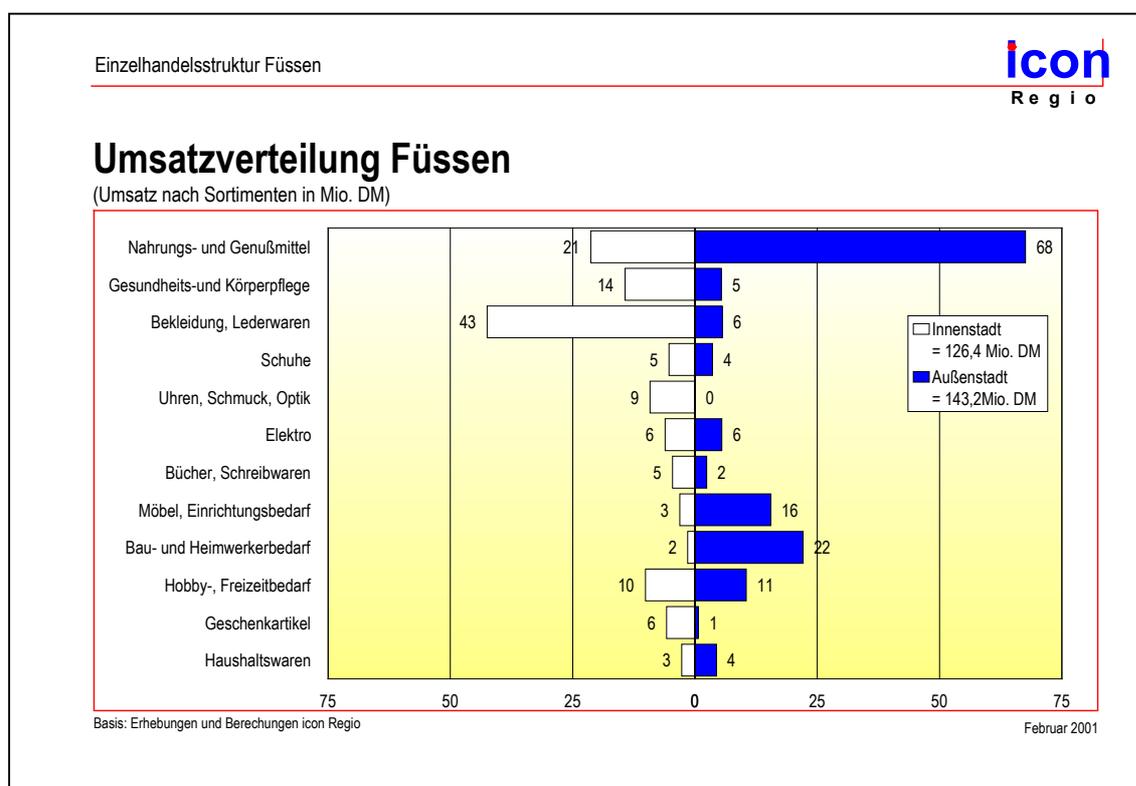


Insgesamt verfügt die Stadt Füssen nach den aktuellen Erhebungen von icon Regio damit über eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 40.810 qm. Diese verteilen sich 40,1 % auf die Innenstadt und zu 59,9 % auf sonstige Standortlagen außerhalb der Innenstadt. Angebotsschwerpunkte im Außenbereich sind heute die Sortimente Nahrungs- und Genußmittel, Möbel- und Einrichtungsbedarf und Bau- und Heimwerkerbedarf. Hier besteht im Außenbereich deutlich mehr Verkaufsfläche als in der Innenstadt. Eine differenzierte Betrachtung nach der Zentrenrelevanz dieser Sortimente relativiert allerdings dieses Ergebnis, denn nach Ulmer Liste oder vergleichbaren anderen Listen zur Einordnung der Sortimente sind Möbel- und Einrichtungsbedarf sowie Bau- und Heimwerkerbedarf eindeutig nicht zentrenrelevant. Nach Ulmer Liste sind Nahrungs- und Genußmittel zentrenrelevant. Die vorhandenen Absatzformen im Außenbereich leisten jedoch einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung von Füssen und des weiteren Einzugsbereiches der Stadt mit Lebensmittel. Sie sind damit sowohl von den Sortimenten als auch vom Preisgefüge eine wichtige Ergänzung zu den Nahrungs- und Genußmittelanbietern in der Innenstadt.

Eine differenzierte Betrachtung der Verkaufsflächenbilanz zwischen Innenstadt und Außenstadt der zentrenrelevanten Sortimente zeigt folgende Ergebnisse: Nur in den Sortimenten Bekleidung, Uhren/Schmuck/Optik, Bücher/Schreibwaren und Geschenkartikeln besteht in der Innenstadt deutlich mehr Verkaufsfläche als in den Außenbereichen. Im Sortimente Gesundheits- und Körperpflege ist „Verkaufsflächenvorsprung“ der Innenstadt deutlich geringer. In den Sortimenten Schuhe, Elektro,

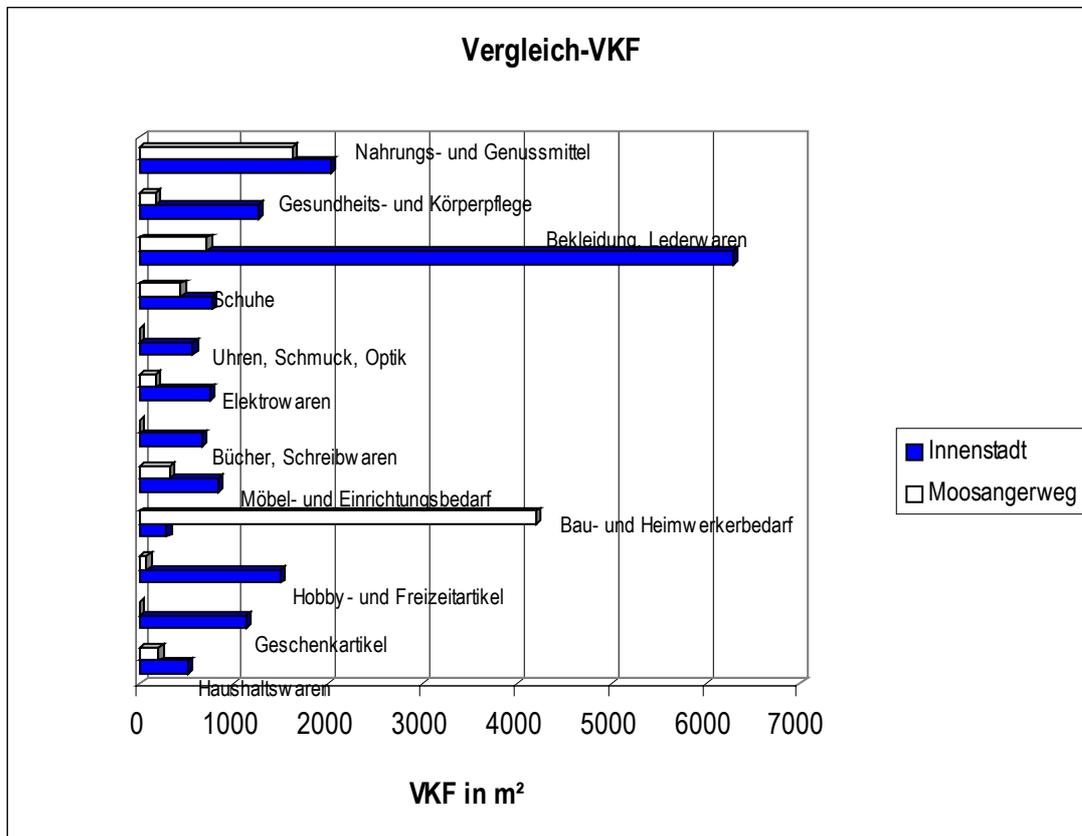
Hobby/Freizeitbedarf besteht eine nahezu ausgeglichene Verteilung der Verkaufsflächen, bei Haushaltswaren sogar ein Überhang im Außenbereich. In diesen letzten vier Sortimentsgruppen würde man eine vergleichsweise stärkere Bedeutung der Innenstadtlagen im Vergleich zur Gesamtstadt erwarten. Das heißt, in diesen Sortimenten ist die Innenstadt heute im Vergleich zur Außenstadt schon unterbesetzt.

Bezieht man die Betrachtung auf die erzielten Umsätze, so ergibt sich folgendes Bild:



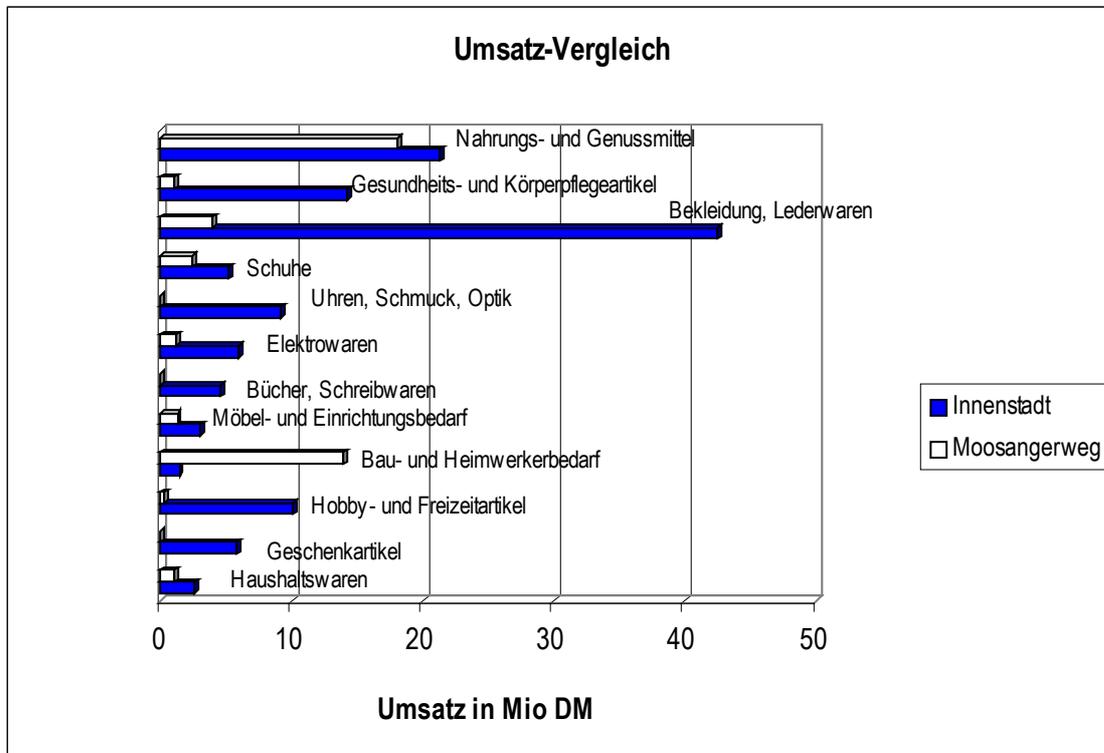
Im wesentlichen bestätigen sich die Verhältnisse zwischen Innenstadt und Außenstadt aus der Verkaufsflächenbetrachtung. Nur im Sortiment Gesundheits- und Körperpflege wird bei Betrachtung der Umsätze die deutlich stärkere Stellung der Innenstadt deutlich.

Im Plangebiet Moosangerweg stellt sich der Bestand wie folgt dar:



Es wird deutlich, daß im Sortiment Lebensmittel im Gewerbegebiet Moosangerweg fast genauso viel Verkaufsfläche vorhanden ist wie im entsprechenden Sortiment in der Innenstadt. Ähnliches gilt für Schuhe. Zu berücksichtigen ist hier noch, daß der Standort Moosangerweg nur einer von zwei größeren dezentralen Standorten ist, mit dem der Bestand der Innenstadt verglichen werden müßte (vgl. S. 3 und 4).

In der Umsatzverteilung stellt sich das wie folgt dar:



Es zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei der Betrachtung der Verkaufsflächen.

3. Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet

3.1 Auswirkungen der bestehenden Betriebe auf die Nahversorgung

Auswirkungen auf die Nahversorgung durch die vorhandenen Lebensmittelbetriebe lassen sich nicht im Sinne von Versorgungslücken darstellen. Die Lebensmittelbetriebe am Hopfener Dreieck und im Gewerbegebiet Moosangerweg übernehmen aufgrund ihrer räumlichen Nähe auch Nahversorgungsaufgaben für die Wohngebiete rechts und links der Augsburgener Straße. Durch die Präsenz der bestehenden Betriebe an relativ besseren Standorten als potenzielle Standorte in unmittelbarem Kontakt zu den Wohngebieten reduzieren sich die Ansiedlungschancen für leistungsfähige Nahversorger im Bereich Augsburgener Straße jedoch erheblich. Dies bedeutet, daß aufgrund der bereits bestehenden Märkte mit einer Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung in den Wohngebieten im Bereich der Augsburgener Straße nicht mehr gerechnet werden kann. Dies würde sich im Falle weiterer Ansiedlungen manifestieren.

Die übrigen vorhandenen Handelsbetriebe im Plangebiet berühren aufgrund ihrer Sortimente die Nahversorgung nicht.

3.2 Auswirkungen fehlender Sortimentssteuerung

Fehlende Sortimentssteuerung im Außenbereich einer Stadt beschneidet die Entwicklungsfähigkeit der Innenstädte und der Nahversorgungsstandorte. Vor allem in der Innenstadt ist Einzelhandel ein wesentlicher Bestandteil der Vielfalt der Nutzungen, die die Attraktivität einer Innenstadt ausmachen.

Die bisher im Außenbereich existierenden Betriebe sind gerade noch Ausdruck einer Aufgabenverteilung zwischen Innen- und Außenstadt. Diese Aufgabenverteilung ist zum einen sortimentsbedingt (z.B. bei Bau- und Heimwerkersortimenten, die in Innenstädten keinen Platz finden) und zum anderen absatzformenbestimmt. Insbesondere sind es hier die Lebensmittelmärkte, die vor allem für Versorgungskäufe (Großmengeneinkauf) einen höheren Flächenbedarf erfordern, der in Innenstädten nicht zu decken ist. Die bereits realisierten Fachmärkte für Textilien und Schuhe sind noch als Ergänzung der Angebotsstruktur zu sehen, da mit ihnen ein spezifisches Preis- und Qualitätssegment abgedeckt wird. Aus gutachterlicher Sicht ist dafür jedoch nicht zwingend ein Standort im Gewerbegebiet erforderlich, wenn er auch aus Sicht der Betreiber eindeutig Kostenvorteile aufweisen dürfte.

Eine weitere Ansiedlung vor allem mit zentrenrelevanten Sortimenten im Außenbereich hätte eine Aushöhlung der Sortimentskompetenz der Innenstadt zur Folge, da immer mehr renditebringende Sortimente in den Außenbereich verlagert werden und letztlich die Konkurrenzfähigkeit der innerstädtischen Betriebe nicht mehr gegeben ist. Je nach Sortiment trifft dies auch für Verkaufsflächen unterhalb von 800 qm zu.

Sortimente wie Schreibwaren, Geschenkartikel und Haushaltswaren oder auch Sport können beispielsweise auch auf Verkaufsflächen zwischen 300 und 500 qm kompetent geführt werden und stellen dann auch in dieser Größenordnung ein Problem für die Konkurrenzfähigkeit der Innenstadt dar. Im Textilsortiment sind vor allem dann innenstadtschädigende Auswirkungen auch schon bei Verkaufsflächen zwischen 300 und 500 qm zu erwarten, wenn hochwertige und beratungsintensive Waren angeboten werden. Für Drogeriewaren gilt hier ähnliches, z.B. bei rezeptfreien Medikamenten oder Parfümerieartikeln.

Insbesondere die Entwicklungschancen der Innenstadterweiterung werden durch fehlende Sortimentssteuerung im Außenbereich stark beschnitten. icon Regio hat dazu bereits im Gutachten von Juli 2001 ausgeführt:

„In der Entwicklung der Außenstadt sollte der Schwerpunkt auf die Bestandspflege der beiden Fachmarktstandorte Kemptener Straße und Hopfener Dreieck gelegt werden. Die Schaffung weiterer Fachmarktstandorte ist nicht zu empfehlen. Zum einen würde dadurch die bestehende Aufgabenteilung zwischen Innenstadt und Außenstadt gefährdet, da weitere Fachmarktstandorte die bestehenden Angebote tendenziell schwächen würden. Zum anderen würde durch weitere Ansiedlungen das Potenzial für die angestrebte Innenstadterweiterung deutlich geschwächt.“

”

- Innenstadtrelevante Sortimente wie Bücher, Schreibwaren, Uhren/Schmuck sollten generell nicht zusätzlich im Außenbereich angesiedelt werden.
- Die Sortimente Textil, Elektro und Drogeriewaren, die aufgrund der qualitativen Angebotslücken für Ansiedlungen in Füssen wünschenswert sind, sollten primär in der Innenstadt angesiedelt werden.“

Diese Einschätzung hält icon Regio nach wie aufrecht.

4. Sortimentsempfehlungen für das Plangebiet

Ansiedlungen von zentrenrelevanten Sortimenten nach der Ulmer Liste (vgl. Anhang) sollten im Plangebiet generell unterbleiben mit folgenden Ausnahmen, die aus gutachterlicher Sicht für die Entwicklung der Innenstadt unschädlich sind:

Teppiche
Tiere und Tiernahrung
Tierpflegemittel

Ansiedlungen von nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach Ulmer Liste können aus gutachterlicher Sicht ohne Einschränkungen erfolgen.

Die Ulmer Liste basiert wie viele andere vergleichbare Listen (Kölner Liste, Freiburger Liste, Nürnberger Liste) auf der Idee der Einteilung der Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz. Als Abgrenzungskriterien werden dabei verschiedene Merkmale verwendet (nach Stadt Nürnberg: Ansiedlungsproblematik großflächiger Einzelhandelsbetriebe 1997, S. 77). Sortimente mit hoher Zentrenrelevanz zeichnen sich danach durch folgende Merkmale aus:

- Flächenbedarf des Sortimentes
- Transportierbarkeit
- Attraktivitätsfunktion von Innenstadt und Stadtteilzentren (Verbundkäufe, Erlebniseinkauf)
- Periodizität des Bedarfes, hier vor allem Waren des mittelfristigen periodischen oder aperiodischen Bedarf

5. Fazit

Für die Einzelhandelsstruktur in Füssen bedeuten Vorhaben wie Getränkemarkt oder Lebensmitteldiscounter im Außenbereich keine Verbesserung der Angebotspalette, da weder neue Sortimente noch neue Absatzformen dem Kunden in Füssen zur Verfügung stehen. Defizite bestehen dagegen wie im Gutachten von Juli 2001 aufgeführt in den Sortimenten Textilien, Elektro und Drogeriewaren. Diese Sortimente eignen sich primär zur Ansiedlung im vorgesehenen Erweiterungsbereich der Innenstadt. Die Entwicklungschancen des Vorhabens Innenstadterweiterung sind aber im hohen Maße von einer zielgerichteten Planung abhängig, die der Entwicklung dieses Bereiches Priorität einräumt und Parallelentwicklungen an anderen Standorten unterbindet. Mit kleineren Einzelansiedlungen im Außenbereich ist keine entscheidende Strukturverbesserung des Füssener Einzelhandels möglich, wohl aber eine Unterminierung der Marktchancen des Projektes Innenstadterweiterung.