

Stellungnahme zur Entwicklung des geplanten Einkaufszentrums „Theresienhof“ in 87629 Füssen

für
Geiger Vermögensverwaltung GmbH & Co.KG
Wilhelm-Geiger-Str. 1
87561 Oberstdorf

Ihre Ansprechpartner:

Joachim Stumpf
GF BBE Handelsberatung
Dipl.-Geogr. Mirjam Adamovicz
Projektleiterin BBE Standortforschung

BBE Handelsberatung GmbH
Brienner Straße 45
80333 München
Tel.: +49 89 55118-264
Fax.: +49 89 55118-450-264
Mail: adamovicz@bbe.de

München, Juli 2011

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2.	Makrostandort Füssen.....	3
3.	Marktsituation Einzelhandel	4
4.	Standortanalyse	5
5.	Landesplanerische Zulässigkeit	6
6.	Schlussfolgerungen für das Einkaufszentrum „Theresienhof“	7

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Geiger Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG plant die Entwicklung eines integrierten Einkaufszentrums zwischen Schulhausstraße und Sudetenstraße, am nördlichen Rand der Innenstadt in Füssen. Für das Einkaufszentrum soll ein „Sondergebiet Einkaufszentrum“ (SO-EKZ) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 4.500 m² festgesetzt werden.

Die BBE Handelsberatung GmbH hat bereits 2008 eine Markt- und Standortanalyse zu diesem Vorhaben erstellt. Vorliegende Stellungnahme fasst nun nochmal aktuell die zentralen Ergebnisse zum Makrostandort, Mikrostandort (Einschätzung der Lage des Planvorhabens im Stadtgebiet), Einzelhandels-situation und den Schlussfolgerungen, die sich daraus für die Entwicklung des geplanten Einkaufszentrums ergeben, zusammen.

2. Makrostandort Füssen

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des geplanten Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische und arbeitsmarktbezogene Daten sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten des Makrostandortes Füssen.

Die Stadt Füssen im Allgäu liegt am südlichen Ende des Landkreises Ostallgäu und grenzt direkt an Tirol. Sie befindet sich an der Entwicklungsachse Ulm-Kempton-Füssen-Reute i.T. und hat somit eine überregionale Bedeutung. Begründet wird dies unter anderem mit Füssens regionaler Sonderstellung als bayerisch-schwäbisches Mittelzentrum, welche sich auch im bundesweiten Vergleich von Standorten in einer überdurchschnittlichen Zentralität von 198,1 darstellt (Quelle: BBE!CIMA!MB-Research Marktdaten 2010).

Füssen besitzt zudem eine gute überörtliche Verkehrsanbindung. Neben der überregionalen Anbindung durch die Autobahn A7 ist die Stadt durch eine sehr gute Erreichbarkeit über zahlreiche Bundesstraßen wie B 310, B 16, B17 und B 179 (Österreich) charakterisiert.

Die Einwohnerzahl in Füssen hat sich in den vergangenen zehn Jahren positiv entwickelt. Es kann ein Bevölkerungszuwachs von 4,4 % in den vergangenen zehn Jahren verzeichnet werden. Die Stadt hat derzeit etwa 14.300 Einwohner (Stand 2010). Entgegen dem stagnierenden bayerischen und dem rückläufigen deutschen Trend werden die Einwohnerzahlen für die Stadt Füssen weiter ansteigen. Nach der Planungsprognose der Bertelsmann Stiftung ist gegenüber dem Ausgangsjahr 1997 mit einem Einwohnerzuwachs von 4,4% bis 2020 zu rechnen.

Die Pendler stellen ein weiteres mögliches Potenzial für den Einzelhandel dar, da auch Besorgungen auf dem Weg von und zur Arbeit getätigt werden. Außerdem bleibt darüber hinaus der Arbeitsort immer auch als Einkaufsort im Kopf der Verbraucher präsent (z.B. für gesonderte Einkaufsfahrten). Mit einem positiven Pendlersaldo von 719 Personen besitzt Füssen mehr Ein- als Auspendler, was die herausragende Bedeutung des Mittelzentrums als wichtigen Arbeits- und Bildungsstandort auch für das Umland verdeutlicht.

Für Füssen stellt sich eine im Vergleich zum Landesdurchschnitt positive Beschäftigungssituation dar. Der Landkreis Ostallgäu, dem die Stadt Füssen angehört, weist eine Arbeitslosenquote von 3,9% auf. Die Arbeitslosenquote lag im 2010 mit 3,4 % unter dem Durchschnitt des Freistaats Bayern (4,6 %).

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik Deutschland an, welches nach Abzug von Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen etc. potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel verfügbar ist.

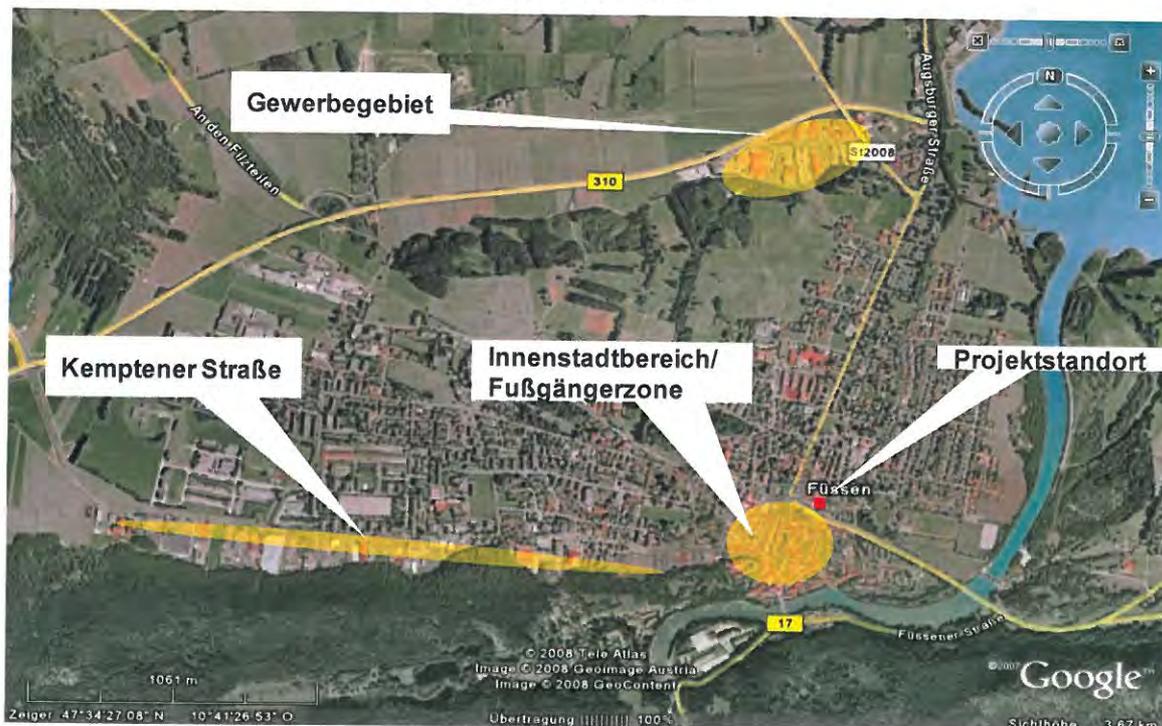
Füssens Bevölkerung verfügt über eine durchschnittliche Kaufkraft (Kaufkraftkennziffer von 100,6 %; 100 % = Bundesdurchschnitt).

3. Marktsituation Einzelhandel

Die Einzelhandelsstruktur der Stadt Füssen konzentriert sich im Wesentlichen auf drei Standortbereiche: Die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Füssen, die Kemptener Straße und das Gewerbegebiet als Standort des großflächigen Einzelhandels. Weitere Streulagen (Nahversorgungstandorte) sind die Herzogstraße, Hopfenerstraße und Hochstiftstraße.

Die gesamtstädtischen und standortspezifischen Strukturdaten wurden im Rahmen einer Ortsbegehung im September 2008 hinsichtlich der vorhandenen Einzelhandelsituation in den relevanten Branchen analysiert. In der Zwischenzeit hat sich die Wettbewerbssituation bis zum heutigen Stand bis auf die Verkaufsflächenerweiterung des OBI Baumarkts nicht groß verändert.

Abbildung 1: Einzelhandelsstruktur der Stadt Füssen



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung durch BBE Handelsberatung GmbH

Die Innenstadt (Fußgängerzone) ist der zentrale Bereich des städtischen Lebens in Füssen, der über eine Verkaufsfläche von ca. 8.000 m² (Stand 2008) verfügt. Der Innenstadtbereich ist durch eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur und eine historische Bauweise gekennzeichnet.

Betrachtet man die Einzelhandelssituation, so ist hier festzustellen, dass relevante Branchen, die innerstädtischen Leitbranchen wie z.B. Bekleidung und Schuhe nur mit geringer Sortimentsbreite vorherrschen. In der Füssener Fußgängerzone ist eine sehr große Anzahl von Modegeschäften ansässig, die jedoch fast alle – immobilienbedingt – nur über kleine bis sehr kleine Verkaufsflächen verfügen. Geschäfte mit mehr als 150qm finden sich fast nur in Randlagen der Innenstadt oder benötigen mehrere Etagen. Die Fußgängerzone ist besonders stark auf Touristen ausgerichtet, sodass hier verstärkt Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit touristischer Ausrichtung (Souvenirläden, Geschenkartikel, o.a.) vertreten sind.

Nahversorgungsrelevante Branchen, insbesondere Lebensmittelmärkte spielen in der Innenstadt dagegen keine prägende Rolle.

Nördlich der Innenstadt, am Stadtrand befindet sich das Gewerbegebiet Füssens, wo sich großflächige Filialisten konzentrieren. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels fällt der discountorientierte Einzelhandel auf. Ansässig hier sind ein ALDI und ein LIDL Discountmarkt, ergänzt durch einen Edeka Markt. Neben den Lebensmittelmärkten ist hier auch ein OBI Baumarkt angesiedelt, sowie weitere Non-Food-Discounter.

Außerhalb der Innenstadt existieren in der Stadt Füssen keine weiteren Einzelhandelsagglomerationen, denen die Funktion eines Zentrums (bzw. zentraler Versorgungsbereich) zugesprochen werden kann. Ansätze eines verdichteten Bestandes von Nahversorgungsbetrieben bestehen an der Kemptener Straße, Herzogstraße, Hopfenerstraße, Hochstiftstraße.

Die Kemptener Straße erstreckt sich über ca. 2,5km. Am Beginn in der Ortsmitte befindet sich der Drogeriemarkt Müller und Lebensmittelmarkt Feneberg. Im weiteren Verlauf finden sich verstreut Einzelhandelsbetriebe bis zum Ende der Kemptener Straße (Ortsende), wo sich gewerbegebietsartig u.a. einzelne Autohändler befinden.

Die übrigen Nahversorgungsstandorte in Streulagen erfüllen vornehmlich die Funktion zur Deckung des täglichen und kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittelhändler als Magneten, ergänzende kleinteilige Händler wie Obst- und Gemüse, Metzgerei, Apotheke).

4. Standortanalyse

Der Standort befindet sich in einer 1b-Lage, am unmittelbaren, nördlichen Ende der Innenstadt, zwischen der Sudetenstraße und der Schulhausstraße. Da der Projektstandort im direkten Anschluss an die Fußgängerzone und damit im Kernbereich von Füssen liegt, ist er als städtebaulich integriert zu werten. Das direkte Umfeld ist demnach durch eine multifunktionale Struktur (Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, Dienstleistungen, Büros, öffentliche Einrichtungen, Wohnen) gekennzeichnet.

Der Standort ist aufgrund der Lage einerseits auf die Wohnbevölkerung ausgerichtet und andererseits durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit für motorisierte Kunden geeignet. Durch die Nähe zur Bundesstraße B16 und B17 kann der Standort auch überörtlich gut erreicht werden. Am Projektstandort selbst befindet sich jetzt schon eine zentrale Stadttiefgarage, die bereits von Besuchern der Fußgängerzone genutzt wird. Durch die Bushaltestelle in der Sebastianstraße ergibt sich auch eine direkte Anbindung für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen an den Projektstandort. Das Umfeld des Projektstandorts zeichnet sich im Norden und Osten vor allem durch Wohnbebauung aus. Die geplanten Einzelhandelsbetriebe können demnach auch von einem großen fußläufigen Einzugsgebiet profitieren.

ren. Der südliche Bereich wird hingegen vornehmlich durch Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe der Innenstadt geprägt. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind in dem westlich angrenzenden Gebiet ansässig.

5. Landesplanerische Zulässigkeit

Da für das Einkaufszentrum ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden soll, müssen sich die Verkaufsflächen nach den landesplanerisch festgesetzten zulässigen Verkaufsflächen orientieren.

Füssen ist durch seine Einstufung als Mittelzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet (Ziel B II 1.2.1.2: „Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden“).

Das Landesentwicklungsprogramm fordert zudem, dass großflächige Handelsbetriebe in einer städtebaulich integrierten Lage mit qualifiziertem ÖPNV-Anschluss errichtet werden sollen (Ziel B II 1.2.1.2: „Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindungen an den Personennahverkehr erfolgen.“). Der Planstandort liegt im Siedlungszusammenhang der Kernstadt und verfügt über einen großen fußläufigen Einzugsbereich. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage im Zentrum von Füssen. Dementsprechend ist auch der zwingend geforderte qualifizierte ÖPNV-Anschluss durch die vorhandenen Stadtbuss-Linien als gegeben einzustufen.

Eine weitere Kernforderung des LEP Ziels B II 1.2.1.2 betrifft sog. Abschöpfungsquoten, welche für den konkreten Zentralen Ort eine Obergrenze der verträglichen und zulässigen Verkaufsflächen limitieren. Die relevante Bezugsgröße für diese Berechnungen bei Sortimenten des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (Bsp.: Lebensmittel) ist der sog. Nahbereich der Ansiedlungsgemeinde. Im vorliegenden Fall zählen hierzu 14.253 Menschen. Im Fall von Sortimenten des sonstigen Bedarfs ist bei der landesplanerischen Einstufung als zentrenrelevant (z.B. Sport, Textilien, Baby- und Spielwaren) bzw. nicht-zentrenrelevant (Möbel, Küchen) auch der Einzugsbereich des innerstädtischen Einzelhandels relevant. Wichtig für die Beurteilung dieser sog. innerstadtrelevanten Sortimente des sonstigen Bedarfs ist somit der landesplanerisch festgelegte Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels. Dieser umfasst in Füssen 43.011 Menschen. Für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Möbel) ist ein gutachterlich festgelegtes Einzugsgebiet die relevante Bezugsgröße.

Die Berechnung erfolgt anhand der vom LEP Bayern vorgegebenen Rechenarithmetik und Datenbasis. Grundlage für die Berechnung sind zum einen die o.g. Einwohner im festgelegten Nahbereich (14.253 Einwohner) und im definierten Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von Füssen (43.011 Einwohner). Diese werden mit den vorgeschriebenen sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben multipliziert. Hiervon ist die jeweilige maximale Abschöpfungsquote zu bestimmen (25 Prozent bei zentrenrelevanten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs, 25 Prozent bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und 30 Prozent bei zentrenrelevanten Sortimenten sonstigen Bedarfs). Dieser Wert ist durch die branchen- bzw. betriebstypenspezifische Raumleistung zu dividieren. Hierbei gibt es einen Ermessensspielraum, ob eine untere, durchschnittliche oder überdurchschnittliche Raumleistung angesetzt wird. Dementsprechend ergeben sich maximale, durchschnittliche und mini-

male Verkaufsflächen und daraus abgeleitet Abschöpfungsquoten, die aus landesplanerischer Sicht verträglich sind.

Tabelle 1: Landesplanerisch zulässige Verkaufsflächen und Genehmigungsfähigkeit der geplanten Sortimente

Branche, Vertriebstyp	RO-Einordnung	Einwohner im Einzugsgebiet	landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche in m²			geplante Verkaufsflächenobergrenzen für das EKZ Theresienhof in ca. m²	Sortiment
			maximal	durchschnittlich	minimal		
Buchhandel	zentrenrelevant	43.011	403	307	248	350	Bücher, Schreibwaren, Zeitschriften
Bürobedarfshandel, Fachmärkte	zentrenrelevant	43.011	446	390	347		
Drogenmärkte	zentrenrelevant	43.011	1.267	1.014	845	800	Drogeriewaren
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	zentrenrelevant	43.011	484	352	276	350	Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und
SB-Warenhäuser			3.401	2.847	2.483	2.000	Lebensmittel, Getränke, Reformwaren
SB-Warenhäuser, allgemein	täglicher Bedarf	14.253	1.837	1.714	1.607		
SB-Warenhäuser, nur Food	täglicher Bedarf	14.253	961	911	850		
SB-Warenhäuser sonstige Sortimente	zentrenrelevant	43.011	2.419	1.935	1.613		
Verbrauchermärkte			4.501	3.579	2.999		
VM allgemein	täglicher Bedarf	14.253	1.837	1.714	1.607		
VM, nur Food	täglicher Bedarf	14.253	1.276	1.160	1.063		
VM sonstige Sortimente	zentrenrelevant	43.011	3.226	2.419	1.935		
Discounter	täglicher Bedarf	14.253	2.085	1.641	1.353		
Supermärkte	täglicher Bedarf	14.253	2.411	2.085	1.837		
Bäcker	täglicher Bedarf	14.253	1.714	1.543	1.403		
Metzger	täglicher Bedarf	14.253	1.134	1.057	989		
Reformhäuser	zentrenrelevant	43.011	60	57	54		
Getränkemärkte	täglicher Bedarf	14.253	646	566	503		
Optiker	zentrenrelevant	43.011	134	115	101	120	Optik, Hörgeräteakustik
Schuhe, Fachmärkte	zentrenrelevant	43.011	636	551	485	560	Schuhwaren
Spielwarenfachgeschäfte	zentrenrelevant	43.011	201	174	152	200	Spielwaren
Spielwarenfachmärkte	zentrenrelevant	43.011	280	240	210		
Sportartikel, Fachhandel	zentrenrelevant	43.011	428	349	294	410	Sportfachmärkte
Sportartikel, Fachmärkte	zentrenrelevant	43.011	628	410	304		
Textil-EH mit gemischtem Sortiment	zentrenrelevant	43.011	2.085	1.847	1.658	2.000	Textilien
Textil-EH, Fachmärkte	zentrenrelevant	43.011	6.465	4.973	4.040		
Uhren und Schmuck	zentrenrelevant	43.011	96	61	45	60	Uhren und Schmuck
Fotofachgeschäfte	zentrenrelevant	43.011	181	145	120	600	braune und weiße Ware, Fotoartikel, Computer und Telekommunikation
Elektro/Unterhaltungselektronik (Vollsortiment)	zentrenrelevant	43.011	1.600	1.280	1.067		

Quelle: Eigene Berechnungen, BBE Handelsberatung, Grundlage Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Struktur und Marktdaten im Einzelhandel 2010.

Unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenobergrenzen für die geplanten Sortimente im EKZ Theresienhof (vgl. Tabelle 1) wird deutlich, dass die landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquoten für die entsprechenden geplanten Sortimente eingehalten werden. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

6. Schlussfolgerungen für das Einkaufszentrum „Theresienhof“

Die Errichtung des Einkaufszentrums „Theresienhof“ war in Füssen lange Zeit umstritten. Vor allem wird befürchtet, dass die Geschäfte in der Fußgängerzone unter dem neuen Konkurrenten leiden werden. Mit der Entwicklung eines Einkaufszentrums in integrierter, innenstadtnaher Lage entsteht damit jedoch ein Einzelhandelsmagnet, der auch als Gegenpol zu Ansiedlungen auf der grünen Wiese dienen und zusätzliche Frequenz für die Innenstadt generieren kann.

Die Entwicklung des Neubauprojektes „Theresienhof“ ist mit einer Aufwertung, Modernisierung, Stärkung und Belebung der gesamten Innenstadt, besonders rund um Sparkasse und Tourismusamt verbunden. Diese attraktive Einkaufsmöglichkeit kann weitere Kunden in die Innenstadt ziehen. So wird der Füssener Einzelhandel im regionalen Wettbewerb gestärkt und die Kaufkraftbindung weiter erhöht werden. Zugleich leistet es einen Beitrag zur Stärkung von Wohnquartieren im direkten Umfeld (Nahversorgung).

Durch das neue innenstädtische Einkaufszentrum werden Versorgungslücken geschlossen. Verdrängungseffekte sind eher in den peripheren Lagen zu erwarten.

Vorstehende Stellungnahme dient als Diskussionsgrundlage für den anstehenden Genehmigungsprozess. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für die weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



Mirjam Adamovicz
BBE Standortforschung

München, 07. Juli 2011



Joachim Stumpf
GF BBE Handelsberatung GmbH