

Beurteilung von Seiten City-Management Kempten e.V. und Handelsverband Bayern e.V. hinsichtlich der gutachterlichen Stellungnahme „Sport- und Fachmarktzentrum Ulmer Straße“

Der Kemptener Projektentwickler Walter Bodenmüller (IBO GmbH) plant seit Jahren im Bereich eines ehemaligen Versorgungslagers der Bundeswehr an der Ulmer Straße in verkehrsgünstiger Lage ein Sport- und Fachmarktzentrum in einer Größenordnung von 30.000 – 40.000 qm zu entwickeln.

In einem Positionspapier vom Januar 2020 an die kommunalpolitischen Vertreter der Stadt haben City-Management Kempten und Handelsverband Bayern die Sorge zum Ausdruck gebracht, dass sich die Neuansiedlung eines Sport- und Fachmarktzentrums am Standort Ulmer Straße insbesondere negativ auf die Einzelhandels- und sonstigen Strukturen in der Kemptener Innenstadt auswirken könnte. Die beiden Verbände haben die Stadt darum gebeten, eine nochmalige Untersuchung in Auftrag zu geben, mit dem Fokus auf die voraussichtliche Frequenzentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Wechselwirkungen der Einkaufsinnenstadt zum geplanten Sport- und Fachmarktzentrum sowie eine Beurteilung des Einzugsgebiets des geplanten Großprojekts. Ein erstes Gutachten aus dem Jahr 2018 befasste sich vor allem mit Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsflächen auf die innenstadtrelevanten Sortimente und ließ das Thema „Wechselwirkungen mit der Innenstadt“ außer Acht. Die Stadt gab dem Ansinnen statt und unterstützte die Beauftragung einer erneuten gutachterlichen Untersuchung, um eine objektive, gesamtstädtisch verträgliche Aussage rund um die Entwicklung der Flächen an der Ulmer Straße zu erhalten. Ebenso flossen aktuelle Problemstellungen rund um die Corona-Pandemie in die Untersuchung ein.

Nach einem branchenüblichen Ausschreibungsverfahren im Sommer 2020 erhielt das Kommunalberatungsunternehmen CIMA Beratung + Management GmbH den Auftrag zur Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme. Das Gutachten wurde im Frühjahr 2021 im engen Austausch mit dem Projektentwickler, der IBO GmbH sowie den Auftraggebern, City-Management Kempten, Stadt Kempten und Handelsverband Bayern, erstellt.

Folgende Fragestellungen, die mittels qualitativer Methodiken untersucht wurden, waren dabei Gegenstand der Untersuchung:

- Diskussion und Einschätzung der Auswirkungen der Corona-Krise und des Strukturwandels im Einzelhandel auf den Einzelhandelsstandort Kempten (insb. Einkaufsinnenstadt).
- Machbarkeit/Sinnhaftigkeit der Entwicklung eines Sport- und Fachmarkt-zentrums in Kempten (Allgäu) v.a. vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen
- Einordnung eines Sport- und Fachmarktzentrums in den Kemptener Angebotsmix

- Abwägung möglicher positiver sowie negativer Auswirkungen einer umgreifenden Entwicklung am Standort Ulmer Straße auf die Kemptener Innenstadt

Konkrete Einschätzung von Seiten City-Management Kempten und Handelsverband Bayern auf Basis der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme der CIMA:

Das von Seiten IBO GmbH mittlerweile stark veränderte Konzept hinsichtlich des geplanten Sport-/Fachmarktzentrums weist nun mit 4.800 qm ein deutlich geringeres Sportangebot als ursprünglich geplant auf und firmiert nurmehr als ein Fachmarktzentrum mit einem gewissen zusätzlichen Sportangebot, jedoch ohne großformatige Freizeitangebote mit überregional bedeutsamer Kundennachfrage. Außerdem zeichnet sich eine stark funktionale Ausrichtung des Sport-/Fachmarktzentrums ab. Ein städtebaulich-funktionales Abbild der Innenstadt mit city-typischem Mix ist aktuell nicht zu erwarten.

Jedoch sind weiterhin gewisse Problematiken gegeben: Mit einer Nutzfläche von 26.000 qm besitzt der Standort eine gewisse Anziehungskraft, die sich durch die autogerechte Lage an der Ulmer Straße mit direktem Anschluss an die B 12 und unweit des Autobahnanschlusses an die A 7 ergibt.

Insbesondere die Integration eines Elektronikfachgeschäfts wird von uns als äußerst kritisch beurteilt. Dies stellt im Sinne einer „weißen Ware“ ein Sortiment gemäß der „Kemptener Liste“ dar und ist eindeutig abzulehnen. An dieser Stelle deckt sich unsere Meinung mit der Einschätzung der CIMA. Ein relativ großes Fitnessangebot mit 3.000 qm und ein Gastronomieangebot mit 700 qm sind Nutzungsformen, die eine gewisse Konkurrenz für die Innenstadt darstellen. Zudem gilt es unseres Erachtens, die von Seiten des Gutachters für den weiteren Planungsprozess vorgeschlagene „Checkliste“ zur verträglichen Entwicklung minutiös zu beachten! Vor allem vier Bausteine müssen aus unserer Sicht besonders berücksichtigt und stringent abgewogen werden:

- **Limitierung der Randsortimentsflächen**
- **Enge baurechtliche Festsetzung**
- **Keine Ausweitung der Sortimente bei Leerständen**
- **Limitierung der ergänzenden publikumswirksamen Nutzungen (keine „Innenstadtkopie“)**

Die **Limitierung der Randsortimentsflächen** muss im Detail abgewogen werden und stellt eine Hauptsorge von unserer Seite dar. Zwar sind ausgenommen des Elektronikfachgeschäfts sämtliche geplanten Einzelhandelsbetriebe als Hauptsortiment im Bereich der „sonstigen Bedarfe“ eingeordnet, jedoch spielen erfahrungsgemäß Randsortimente eine nicht unerhebliche Rolle. Dies zeigte sich u.a. schon bei verschiedenen Einzelhandelsprojekten in der Vergangenheit. Hierbei gilt es, die möglichen negativen Effekte

auf die Innenstadt, wie von Seiten CIMA vorgeschlagen, mittels einer Einzelfallprüfung zu regeln und Obergrenzen detailliert festzusetzen.

Ebenso muss eine äußerst strikte **baurechtliche Festsetzung** erfolgen, da einige am Standort vorgesehene Handelsformate (z.B. Motorradhandel mit Bekleidung & Zubehör) keinem baurechtlich festsetzungsfähigen Sortimentsbereich zuzuordnen sind. An dieser Stelle darf keine Konkurrenzstellung „durch die Hintertür“ erfolgen. Es gilt dabei rechtssichere Festsetzungen zu treffen sowie mittels eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** frühzeitig eine verlässliche Steuerung des geplanten Vorhabens zu erreichen.

Spätestens nach Ablauf der ersten Mietperiode der Einzelhandelsbetriebe kann es mittelfristig zu Schwierigkeiten bei der Nachbelegung der Flächen kommen. Da sich eine exakte Nachbelegung mit einem vergleichbaren Handelsbetrieb meist nur schwer umsetzen lässt, könnte bei längerfristigem Leerstand eine Lockerung hin zur Belegung mit innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgen. Dies muss dringend vermieden und an einer Festsetzung mit Beschränkung auf „sonstige Bedarfe“ festgehalten werden. Somit gilt es, eine **Ausweitung der Sortimente bei Leerständen** unbedingt zu vermeiden.

Die IBO GmbH plant am Vorhabenstandort neben Handel und Sport auch ergänzende Nutzungen zu platzieren. Die geplanten Büroflächen sowie der Selfstorage-Bereich stellen dabei keine besonderen Hürden für die Innenstadt dar. Jedoch sind zusätzlich erweiterte Nutzungen rund um Gastronomie und Dienstleistungen vorgesehen. Diese ergänzenden Nutzungen sind, wie von Seiten CIMA dargelegt, auf ein Minimum zu reduzieren. Somit ist eine **Limitierung der ergänzenden publikumswirksamen Nutzungen** dringend zu empfehlen, um einen city-ähnlichen Mix zu unterbinden.

Insgesamt verweisen wir darauf, dass die Ausweitung des Einzelhandelsangebots mit bislang nicht ausreichend in Kempten vorhandenen Handelskonzepten wie Babyfachmarkt, Fahrradfachmarkt o.ä. auch an anderen Standorten im Stadtgebiet möglich ist. Dabei bieten sich z.B. die Sonderstandorte „Im Allmey“ und „Fenepark“ oder weitere derzeit ungenutzte Handelslagen wie bspw. der Standort „ehemals Küchen Arena“ an. Eine Untersuchung der jeweils nutzbaren Flächenpotenziale, wie von Gutachterseite vorgeschlagen, könnte durchaus zielführend sein.

Abschließend dürfen wir in diesem Zusammenhang nochmals auf die exponierte Lage des Standortes Ulmer Straße hinweisen. Es stellt sich für uns die Frage, ob Lagerflächen, Büroflächen und Fachmärkte, die aus unserer Sicht, wie im obigen Abschnitt geschildert, auch dezentral an anderer Stelle angesiedelt werden könnten, wirklich die bestmögliche Nutzung für das „östliche Tor Kemptens“ darstellen.