

Begründung für ein kommunales Geschäftsflächenprogramm der Stadt Füssen

Die Stadt Füssen strebt im Rahmen des ISEK „Innere Kernstadt Stadt Füssen“ aus dem Jahr 2019 eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung an. Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gelten als Kernelement, da gerade der Einzelhandel eine Leitfunktion für die Innenstadt darstellt. Insbesondere eine wohnungsnaher Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel) stehen im Vordergrund, um ein funktionierendes Mittelzentrum zu gewährleisten. Weiterhin sollen wie im ISEK (7.4 Ziellaussagen für die Innenstadtentwicklung) beschrieben, eine Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt an kleinen Fachgeschäften angestrebt werden. Ebenso sollen Ladenleerstände beseitigt und eine Ansiedlung weiterer strukturstärkender Betriebe (vorwiegend aus dem Bekleidungsbereich) forciert werden.

Die Bestandsanalyse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept vom Büro für Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus dem Jahr 2018 zeigt auf, dass die Innenstadt der Stadt Füssen gut erreichbar ist und über eine gute städtebauliche Qualität verfügt. Insgesamt stellt die Innenstadt das städtische Hauptzentrum dar.

Die Bestandsanalyse verdeutlicht allerdings auch, dass insbesondere der Tourismussektor ein hohes Umsatzpotential aufweist. Es wird geschätzt, dass die Wertschöpfung für den Einzelhandel rund 42,5 Mio. Euro beträgt (Büro für Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH 2018:13). Folglich konzentriert sich die Ausgestaltung und das Angebot der Innenstadt auf eine touristische Zielgruppe. Die Einzelhandelsbetriebe bieten daher keinen Mehrwert für die lokale Bevölkerung. Der Verlust einer städtischen Einzelhandelslandschaft in der Innenstadt Füssen bedeutet eine weitere Konzentration auf den touristischen Sektor. Diese Bestandsanalyse unterstützt auch die Stellungnahme von Herrn PD Dr. Markus Hilpert (Telefonat vom 19. November 2020), der im Bereich Tourismus und Standortentwicklung an der Universität Augsburg lehrt sowie als wissenschaftlicher Beirat im Bayerischen Zentrum für Tourismus e. V. tätig ist. Laut Herrn Hilperts Einschätzung, weist die Stadt Füssen hohe touristische Schwankungen im Jahresverlauf auf. Während im Sommer ca. 15.000 Touristen in der Innenstadt unterwegs sind, findet in den Wintermonaten fast kein Tourismus statt und die Innenstadt wirkt wie ausgestorben. Dies hat zur Folge, dass die Immobilienpreise im Innenstadtbereich steigen und sich vorwiegend touristische Anbieter ansiedeln können. Durch die hohe Anzahl an Touristen im Sommer und einem Unterangebot an Nahversorgung im Winter hat die lokale Bevölkerung Schwierigkeiten in der Innenstadt einzukaufen und orientiert sich an anderen Innenstädten im Umland wie z. B. Kempten. Diese bieten im Vergleich zur Innenstadt Füssen ein attraktives Angebot und eine gute verkehrliche Anbindung. In der abschließenden Gesamtbewertung verfügt die Stadt Füssen dennoch über ein Potential für

den Einzelhandel, vorwiegend in den Seitengassen und Hinterhöfen. Diese sind weniger touristisch frequentiert und bieten eine attraktives Einkaufserlebnis mit historischem Flair.

Basierend auf dieser analytischen Grundlage, wird deutlich, dass die Stadt Füssen dem Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums zukünftig nicht erfüllen kann und sich die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in das städtische Umland verlagern wird. Daher sollen Einzelhandels- und Handwerksbetriebe im Rahmen des kommunalen Geschäftsflächenprogramms gefördert werden, um dem Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums auch in Zukunft nachkommen zu können und der Planungsleitlinie "Innen- vor Außenentwicklung" zu entsprechen. Eine wohnstandorientierte Nahversorgung wirkt auch langfristig einer touristischen Monostrukturierung der Füssener Innenstadt entgegen. Ein attraktiver und ausgewogener Einzelhandel sichert somit nachhaltig die Attraktivität der Innenstadt für die lokale Bevölkerung und fördert eine Belebung von innerörtlichen Leerständen. Ebenso bietet die Stadt Füssen folglich auch vor Ort einen Baustein für eine Nahversorgung der kurzen Wege an und leistet damit aktiv einen Beitrag zum Klimaschutz.

Als Fördergebiet des kommunalen Geschäftsflächenprogramms sollen die Seitenstraßen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB) ausgewiesen werden. Es handelt sich dabei um folgende Straßenabschnitte:

- Hintere Gasse
- Jesuitengasse
- Schrannengasse (evtl. raus)
- Drehergasse
- Brunnengasse (evtl. raus)
- Franziskanergasse
- Hutergasse (evtl. raus)
- Brotmarkt (evtl. raus)
- An der Stadtmauer

Anhang

Stadt Füssen Lageplan kommunales Förderprogramm im Maßstab 1:4000

Anlage

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand 25. April 2018): Aussagen des Einzelhandelskonzept für die Stadt Füssen

**Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Stand 25. April 2018):
Einzelhandelskonzept für die Stadt Füssen**

S. 30

E.4.2 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand ist überwiegend gut und trägt zu einem guten Gesamteindruck und einer mittleren Verweildauer von Gästen und Besuchern (ergo potenziellen Kunden) bei.

Der Unterhalt der historischen Bausubstanz ist nicht immer einfach, aber für eine touristisch geprägte Innenstadt und die Ausrichtung auf diese Kundengruppen unabdingbar. Vor allem im Bereich Reichenstraße, Ecke Schranngasse sowie in der Brunnengasse sind einige Objekte die „nur“ einen durchschnittlichen Gebäudezustand (Bewertung von außen aus Kundensicht) aufweisen. Dies ist für die A-Lage der Füssener Innenstadt nur bedingt akzeptabel. Es ist nach gemeinsamen Lösungen zu suchen. In der Brunnengasse sind es deutlich mehr Objekte mit Einzelhandels-, Gastronomie- oder Dienstleistungsnutzung, die einen Sanierungstau aufweisen. Hier könnte die Etablierung eines BID (Business Improvement District) eventuell Abhilfe schaffen.

S.31

E.4.4 Leerstände in Erdgeschosslagen (einzelhandelsrelevante Lagen)

Trotz dieser zahlreichen positiven Aspekte sind die allgemeinen wirtschaftlichen und demographischen Probleme auch an Füssen nicht spurlos vorübergegangen. Die Leerstände sind Ausdruck des allgemeinen Trends im deutschen Einzelhandel, sodass schlechte Standortlagen (mangelnde Verkehrsanbindung, niedrige Kundenfrequenz, ungeeigneter Zuschnitt der Verkaufsflächen, etc.) in Zukunft vermehrt zu weiteren Leerständen führen.

Nicht jeder Leerstand ist wieder mit Einzelhandel nutzbar. Oftmals handelt es sich um zu kleine und unattraktive Ladenflächen oder die Immobilienbesitzer haben derzeit keinen Bedarf an einer Vermietung. Eine Überbewertung der Leerstände ist aber derzeit nicht angebracht. Betrachtet man die räumliche Verteilung der Leerstände in der Innenstadt von Füssen, so zeigen sich Konzentrationen in den C-Lagen. Problematisch für einen Teil der Leerstände sind die sehr kleinen Zuschnitte der Verkaufsfläche sowie die Gestaltung und Ausprägung der Verkaufsräume. Eine sinnvolle Nachfolgenutzung ist für einige Objekte lediglich die Umwidmung zu Wohnen bzw. ein hochspezialisierter Anbieter oder die Zusammenlegung der Verkaufsflächen im Erdgeschoss.

S.35

E.5 Nahversorgungssituation

Mit insgesamt 12.945qm ist das Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs knapp auf Platz 2 der größten Sortimente in Füssen. Die Verteilung der Nahversorgungsstandort orientiert sich, neben dem Versorgungskern der historischen Altstadt auch an den Aus- bzw. Einfallstraßen

nach Westen und Norden. Insgesamt verfügt die Stadt Füssen über ein SB-Warenhaus, fünf Lebensmitteldiscounter sowie vier Supermärkte und zwei Getränkefachmärkte. Es sind alle namhaften Wettbewerber am Markt, mit Ausnahme eines Kaufland SB-Warenhauses, vertreten. Zahlreiche kleiner Lebensmittelhandwerker unterstützen die gute Versorgungssituation in der Stadt.

S.36

Die Reichweitensimulation zeigt eine gute Versorgung der Wohnbevölkerung (auch im fußläufigen Bereich) mit Waren des täglichen Bedarfs.

E.6.2 Marktanteile im Einzugsgebiet

S.38

Der Einzelhandel in der Stadt Füssen bindet insgesamt rd. 64% der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in seinem Einzugsgebiet. Die geringsten Marktanteile werden bei Bücher und Schreibwaren (Stichwort „amazon-Effekt“) aber auch bei Möbel und Einrichtungsbedarf (Stichwort Fehlen eines Systemanbieters) erzielt. Die höchsten Marktausschöpfungen erreicht der Einzelhandel in der Sortimentsgruppe Hausrat, Glas, Porzellan sowie Bekleidung. Der bundesdeutsche Durchschnitt bei Mittelzentren ähnlicher Größe in Bezug auf die Marktanteile liegt bei rund 59% Marktausschöpfung im Einzugsgebiet.

S.39

E.7 Raum- und Flächenbedarf

Gerade die Einzelhändler versuchen sich durch innovative und zukunftsgerichtete Konzepte auf die sich ändernden Rahmenbedingungen einzustellen und den Spagat zwischen den unterschiedlichen Verbraucherbedürfnissen zu schaffen. Dabei ist eines klar: modernes Ambiente und maßgeschneiderte Sortimentskonzepte benötigen deutlich mehr Raum als in unflexiblen planerischen Konzepten und Programmen vorgesehen wird. Durch vorsorgliche Bauleitplanung wird diesem Aspekt aktiv entgegengewirkt. Die Kommune kann nur mittelbar, durch vorsorgliche Bauleitplanung und gezielte Steuerung der Ansiedlungspolitik, sowie nachvollziehbare und konsequente Aussagen zu Entwicklungspotenzialen, steuernd eingreifen. Dies bedeutet nicht zuletzt auch den Schutz der Innenstadt und den Erhalt der Stadtstruktur.

S.44

F.3.1 Funktionale Definition

Der zentrale Versorgungsbereich soll alle zentralen Einrichtungen anbieten, die auch für die Versorgung der Region von Bedeutung sind. Neben dem Einzelhandel in jeglicher Ausprägung, Form und Betriebsgröße, sind es vor allem Einrichtungen des Schulwesens, der öffentlichen Verwaltung, der Kultur und Freizeit sowie private Dienstleistungen, die ein solches Zentrum

bestimmen. Für den Einzelhandel bedeutet dies, dass alle Formen des Handels sowie alle Sortimente grundsätzlich zugelassen sind. In Bezug auf den Einzelhandel bedeutet dies, dass die (Nahversorgungs-) Zentren so ausgestattet sind, dass die örtliche Versorgung der Bevölkerung mit allen Bedarfsgütern des täglichen Bedarfs möglich ist. Eine Zuordnung zu Wohngebieten ist gegeben. Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt muss zudem die Versorgung mit mittel und teilweise langfristigen Bedarf sicherstellen.

S.54

G.1.3 Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im ZVB

Ansiedlungsvorhaben innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches sind grundsätzlich positiv zu bewerten.

S. 68

Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels

Grundlegend ist festzuhalten, dass der (innerstädtische) Einzelhandel noch Entwicklungspotenziale in der Angebotsenerweiterung und -qualifizierung sowie in der Konzentration der Einkaufslagen besitzt. Darüber hinaus sollte eine Optimierung der Rahmenbedingungen in der Innenstadt oberste Priorität für eine funktionierende innerstädtische Einzelhandelslandschaft erhalten. Hierzu zählt besonders die Verbesserung (baulich, qualitativ, marketingtechnisch) vieler innerstädtischer Einzelhandelsstandorte. Zudem sollten hier in Zukunft sämtliche Möglichkeiten einer impulsgebenden Revitalisierung nachdrücklich verfolgt werden, um eine Stärkung und Aufwertung aller innerstädtischen Lagen zu forcieren. In erster Linie sind die eingeschränkten Standortmöglichkeiten (fehlende größere, zusammenhängende Verkaufsflächen oder topographiebedingte Erschwernisse wie rückwärtige Andienung in der Fußgängerzone) in guter Lage dafür verantwortlich, dass Ansiedlungserfolge ausblieben. Trotz dieser bekannten Probleme gelingt es immer wieder, kleinere Fachgeschäfte im innerstädtischen Bereich anzusiedeln, die den Branchenmix weiter optimieren und aufrechterhalten. Die hohe Mobilität der Kunden führt zugleich zu gestiegenen Ansprüchen in Hinsicht auf die Erlebnisvielfalt während des Einkaufs und die Aufenthaltsqualität bzgl. des Stadtbilds.

S.72

I Gesamtfazit

Die Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich) ist als primärer Standort, sofern Flächenanforderungen realisiert werden können, für den Einzelhandel bevorzugt zu entwickeln. Die Bestandsstandorte für Lebensmittelversorgung sind elementare und schützenswerte Bestandteile der Nahversorgungsstruktur und dienen der wohnungsnahen Nahversorgung.

Der zentralitätsbildende Sonder- und Ergänzungsstandort gehört zur Angebots- und Sortimentsabrundung genauso wie die zentralen Versorgungsbereiche. Allerdings kommt ihm keinerlei Schutzfunktion im Sinne des Baurechtes zu. Die Stadt Füssen hat als Mittelzentrum für ihren Versorgungs- und Einzugsbereich die Versorgungsfunktion zu erfüllen. Das Potenzial im Mittelbereich aber auch in der zonalen Betrachtung des Einzugsbereiches wird nicht vollständig ausgeschöpft. Daher fließen heute (Nah-)Versorgungspotenziale aus Füssen und seinem Mittelbereich an andere Standorte ab. Hier ist eine leichte Störung der zentralörtlichen Funktion abzulesen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die derzeitige Ausgangslage, wie auch die zukünftigen Potenziale, einer positiven Stadt- und Wirtschaftsentwicklung nicht entgegenstehen. Durch gemeinsames Handeln und nachhaltige Planung können die zentralen Strukturen erhalten und weiter gestärkt werden.